

Kölner Statistische Nachrichten – 4/2021

Ergebnisse einer Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln

Zusammenfassung

Das Investitionsklima am Kölner Wohnungsmarkt wird von den zentralen Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes in Köln als positiv bewertet, da ein geringeres Angebot einer weitaus größeren Nachfrage gegenübersteht. Der Markt ist, so die allgemeine Einschätzung der Akteurinnen und Akteure, über alle Segmente hinweg sehr angespannt.

Die hier vorgestellten Einschätzungen zum Kölner Wohnungsmarkt basieren auf der Befragung von Expertinnen und Experten aus der Bauwirtschaft, Wohnungsunternehmen und Interessenverbänden im Herbst 2020. Demnach stellen die Verfügbarkeit von Bauland im Zusammenwirken mit zu hohen Bodenpreisen die zentralen Problemfelder in Köln dar, die sich im Zeitverlauf weiter verschärft haben.

Hinzu kommen nach Ansicht der Befragten hohe Kosten für Planung, Bau und Vertrieb. Neben der Baulandverfügbarkeit und insgesamt hohen Kosten erschweren die starke Auslastung der Bauwirtschaft und des Handwerks aktuell die Realisierung von neuen Wohnungen und Häusern.

Die Weiterentwicklung und Aufwertung des Bestandes sollte nach Meinung der Befragten vorrangig durch Energiesparmaßnahmen, den nachträglichen Einbau von Balkonen und Modernisierungen von Bad / Küche erfolgen. Hemmnisse dabei sind der organisatorische Aufwand bei der Beantragung von Fördermitteln und die geringe Rentabilität.

Potentiale gibt es aus der subjektiven Sicht der Expertinnen und Experten für viele verschiedene Marktsegmente und Wohnformen. Vor dem Hintergrund einer nach Einschätzung der Befragten zu geringen Angebots wird das größte Potenzial für preiswerte Wohnungen für Geringverdienende gesehen.

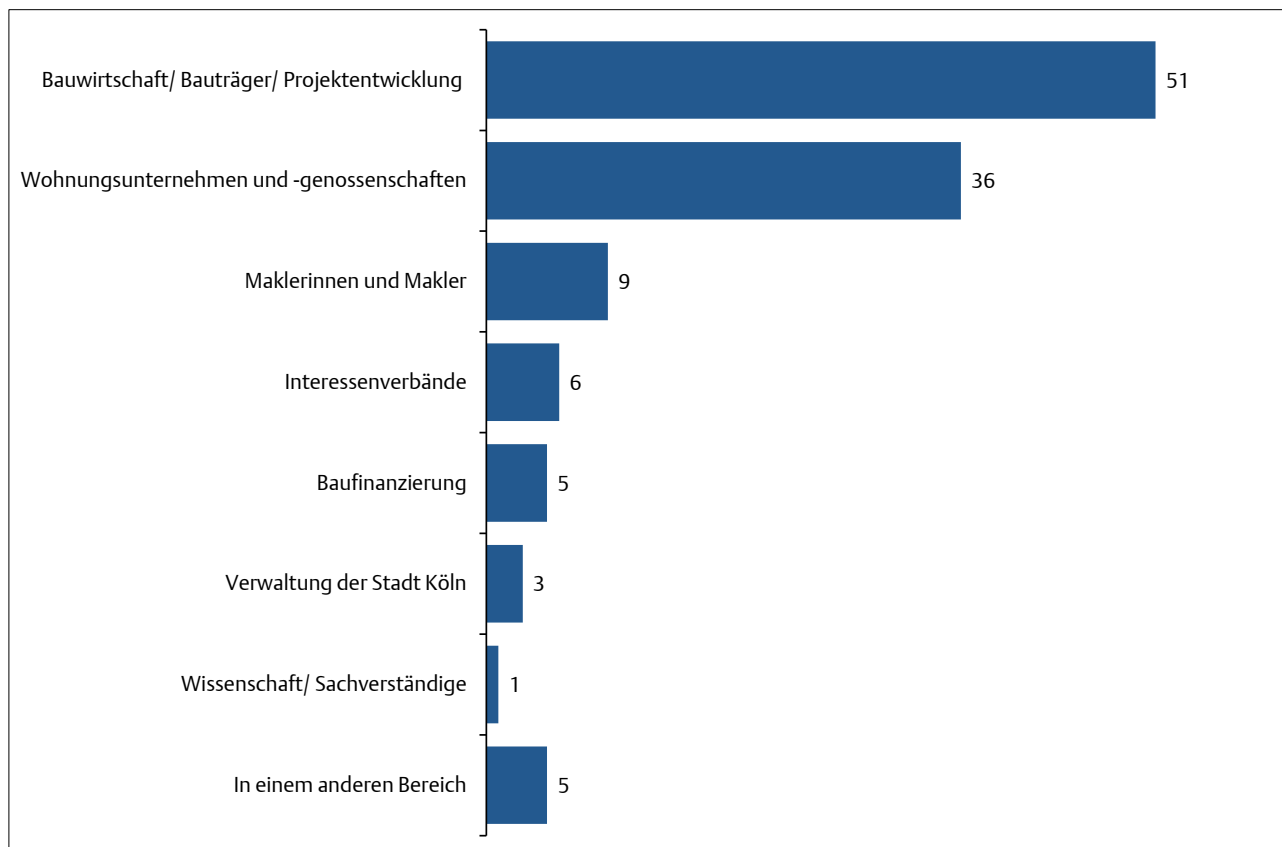
An die Stadt Köln richtet sich der Wunsch der Marktakteurinnen und Marktakteure nach einer Erhöhung der Baulandverfügbarkeit und der Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis.

Inhalte, Methodik und Zusammensetzung der Stichprobe

Um regelmäßig Einschätzungen zum Wohnungsmarkt in Köln zu erhalten, führte das Amt für Stadtentwicklung und Statistik bereits in 2011 und 2014 Befragungen von Expertinnen und Experten durch.¹ Im Oktober und November 2020 wurde die Befragung aktualisiert. Wesentliche Fragestellungen wurden in nahezu unveränderter Form beibehalten, um Vergleiche gegenüber den Einschätzungen von 2011 und 2014 vornehmen zu können.²

Die Befragung fand in 2020 online statt und richtete sich an 225 ausgewählte Personen, Institutionen oder Firmen. Insgesamt liegen 110 ausgefüllte Fragebögen vor. Lag die Rücklaufquote 2011 bei 30 Prozent und 2014 bei 34 Prozent, konnte sie 2020 auf 49 Prozent gesteigert werden. Die Personen, die sich an der Befragung beteiligt haben, spiegeln das gesamte Spektrum der am Kölner Wohnungsmarkt direkt oder indirekt beteiligten Akteurinnen und Akteure wider. Zwei Bereiche sind besonders stark vertreten: Rund die Hälfte der Befragten sind in der Bauwirtschaft, bei Bauträgern oder in Projektentwicklungsgesellschaften tätig. Ein weiteres gutes Drittel der Befragten (36%) arbeitet bei Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften.

Graphik 1: Betätigungsfeld der Befragten (Mehrfachnennungen möglich, in %)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die Angaben den subjektiven Einschätzungen der Befragten entsprechen und aus der Sicht von aktiven Marktteilnehmerinnen und -teilnehmern getroffen worden sind. Dass die Problemwahrnehmungen und Einschätzungen vom Berufsfeld der Befragten abhängig sein könnten, wird durch gruppenspezifische Auswertungen widerlegt: Über die Tätigkeitsfelder hinweg sind die Einschätzungen und Bewertungen der Befragten nahezu einheitlich.

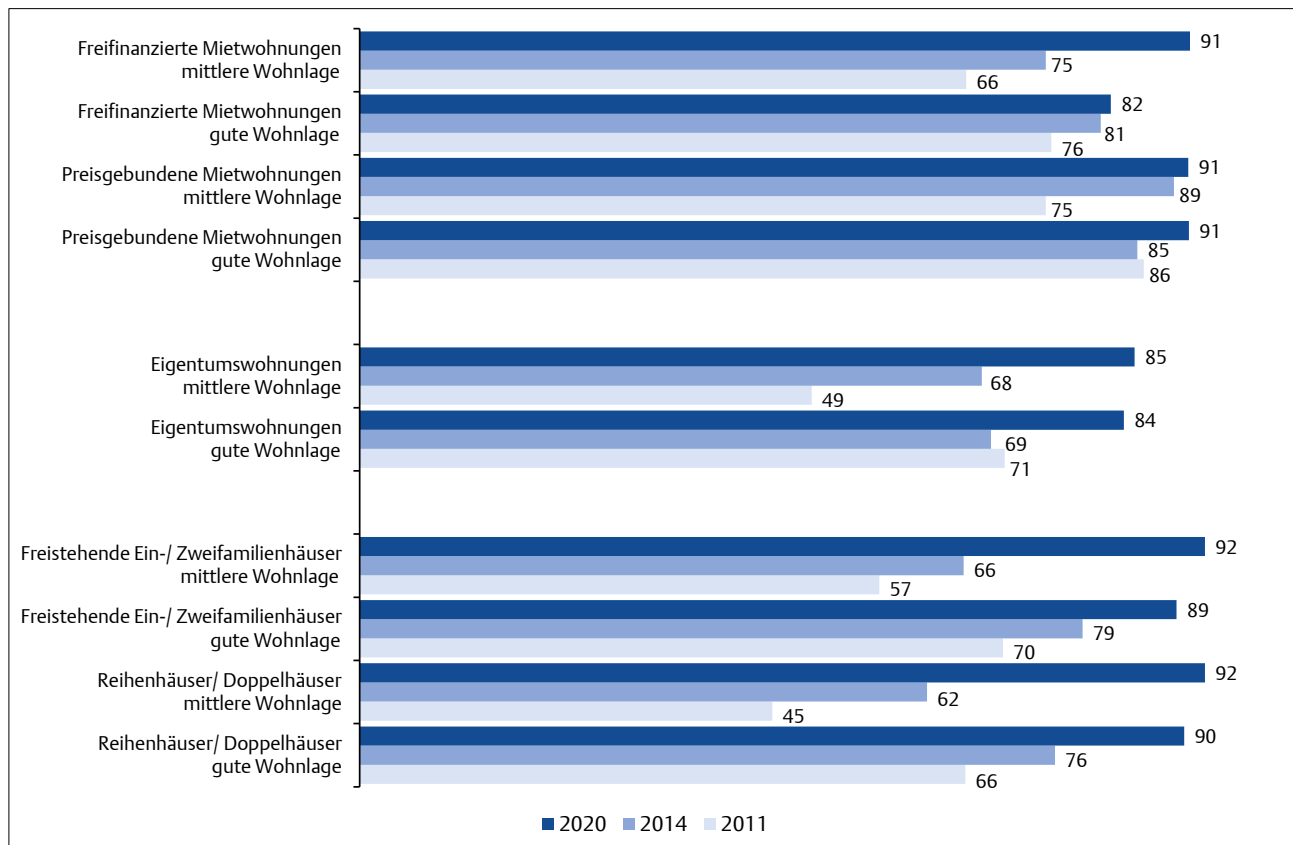
¹ Der Bericht zur Befragung 2014 findet sich hier: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-bauen-und-wohnen/wohnungsmarkt_k%C3%B6ln-expertenbefragung_2014-h%C3%B6here_anspannung_bei_gestiegenem_investitionsklima_bw_pk_2015_1.pdf (abgerufen am 10.02.2021)

² Fragebogen siehe Anhang.

Allgemeine Beurteilung der Teilmärkte: Anspannung in allen Segmenten

Die Expertinnen und Experten wurden gebeten zu beurteilen, ob einzelne Marktbereiche als grundsätzlich entspannt, ausgeglichen oder angespannt anzusehen sind. Nach deren Einschätzung hat sich der Kölner Wohnungsmarkt im Neubau von 2011 zu 2014 und aktuell zu 2020 deutlich angespannt (siehe Grafik 2). Die Situation bei neuen preisgebundenen geförderten Mietwohnungen wurde in den letzten zehn Jahren immer von einem hohen Anteil der Befragten als angespannt beurteilt. Besonders deutlich hat die Anspannung nach Angabe der Befragten in den mittleren Wohnlagen zugenommen (insbesondere bei Häusern und Eigentumswohnungen).

Grafik 2: Angaben zu Wohnungsmarktlage=angespannt (im Neubau, in %)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

Diese Einschätzung korrespondiert mit statistischen Indikatoren, wonach sich die Wohnungsmarktsituation in Köln – und damit auch die Situation der Wohnraumversorgung – in den letzten Jahren stark zugespitzt hat:

- Die Angebotsmieten (Median nettokalt, unmöbliert) sind von 2011 bis 2019 um 39 Prozent auf 11,80 Euro pro Quadratmeter gestiegen.³
- Die sogenannte marktaktive Leerstandsquote von Geschosswohnungen ist von 1,5 Prozent im Jahr 2011 auf 0,9 Prozent im Jahr 2019 gesunken.⁴
- Analog dazu hat die innerstädtische Umzugsrate stark abgenommen und erreichte 2020 mit 60 445 Umzügen den niedrigsten Wert seit der kommunalen Gebietsreform 1975.⁵

Auch die allgemeine Wohnungsmarktsituation für Teilmärkte im Bestand (siehe Grafik A 1 im Anhang) wird als angespannt angesehen: Dies gilt für alle Segmente.

³ Quelle: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

⁴ Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

⁵ Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Statistisches Informationssystem

Nach mehrheitlicher Einschätzung wird der Wohnungsmarkt in Köln auch mittelfristig ein Anbietermarkt bleiben, auf dem ein geringeres Angebot weitaus größerer Nachfrage gegenübersteht. Das Niveau der Anspannung wird auch künftig auf dem hohen Niveau des Jahres 2020 liegen.

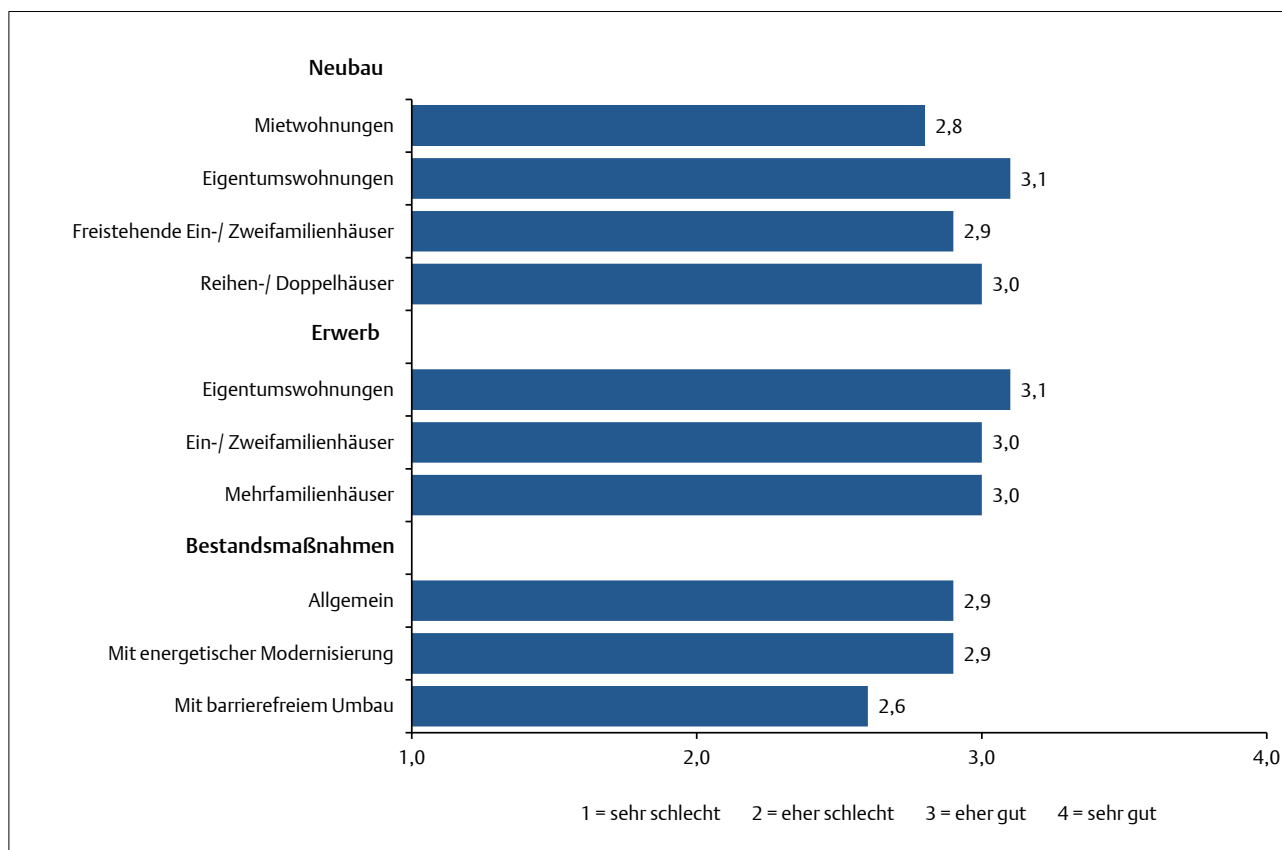
Investitionsklima weiterhin gut

Der Kölner Wohnungsmarkt im Jahr 2020 ist weiter als Anbietermarkt zu sehen, auf dem die Nachfrage deutlich größer ist als das Angebot. Das Investitionsklima auf diesem Markt wird auch in 2020 analog zu den Befragungen 2011 und 2014 als eher gut beurteilt (siehe Grafik 3).

Am besten wird das Investitionsklima für Eigentumswohnungen eingeschätzt – sowohl im Neubau als auch bei Erwerb. Diese Einschätzung entspricht dem realen Marktgeschehen und der Preisentwicklung. Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind durchschnittlich die Preise für Eigentumswohnungen von 2011 zu 2019 um 86 Prozent gestiegen.

Bei Bestandsmaßnahmen wird das Investitionsklima für Maßnahmen allgemein und mit energetischer Modernisierung besser beurteilt als ein barrierefreier Umbau.

Grafik 3: Einschätzung Investitionsklima 2020 (arithmetisches Mittel)

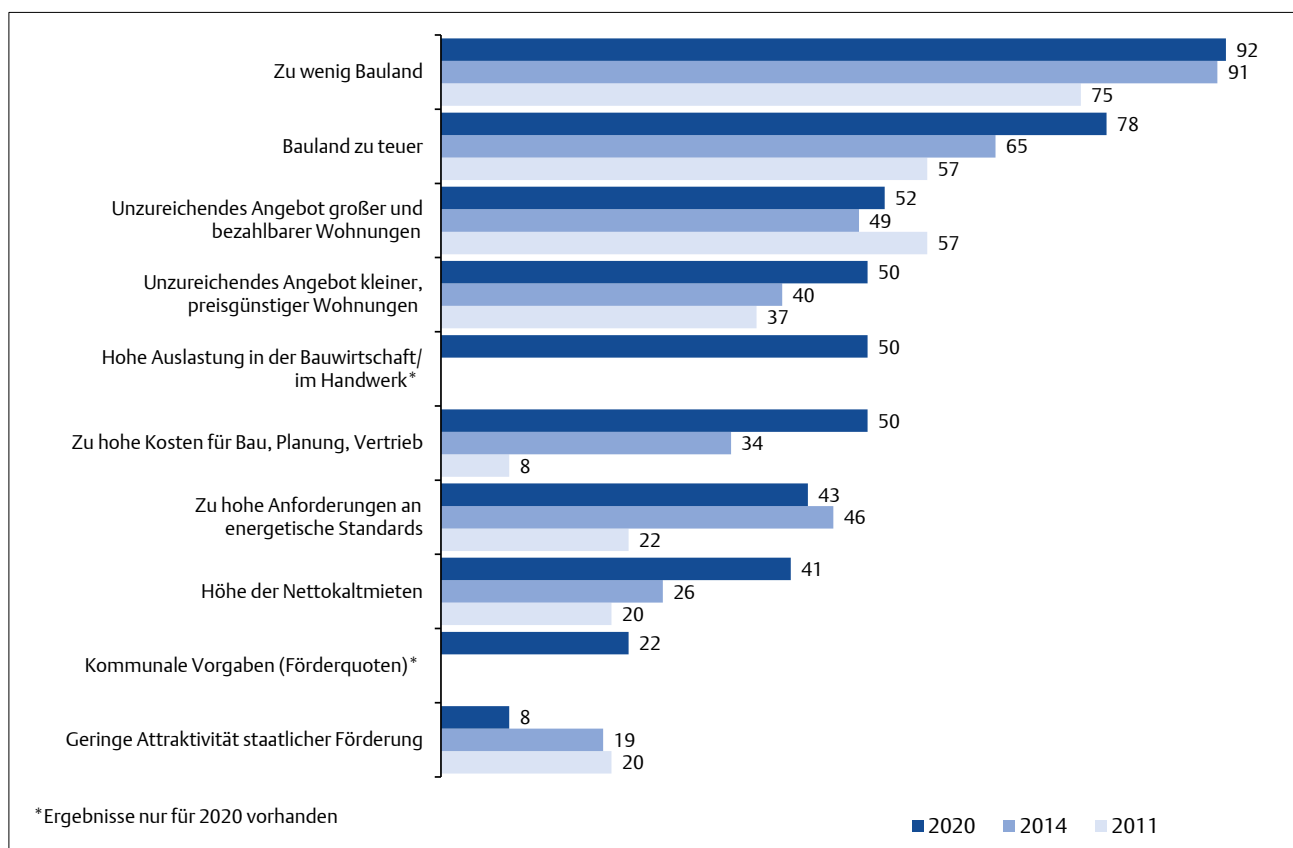


Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

Probleme und Hemmnisse auf dem Mietwohnungsmarkt: zu wenig und zu teures Bauland, hohe Kosten für Bau sowie Auslastung der Bauwirtschaft

Die Befragten sehen als Kernproblem auf dem freifinanzierten Mietwohnungsmarkt weiterhin das knappe Bauland (siehe Grafik 4). Hatten 2011 noch drei Viertel der Befragten eine geringe Verfügbarkeit als Problem benannt, sind es aktuell 92 Prozent der Gesamtnennungen - genauso viele wie 2014. Als zweitgrößtes Problem sind von den Befragten hohe Bodenpreise genannt worden. Hier ist ein Anstieg seit 2014 um weitere 13 Prozentpunkte auf 78 Prozent in 2020 zu verzeichnen.⁶ Deutlich weiter zugespitzt hat sich aus Sicht der Antwortenden in den letzten zehn Jahren auf dem Kölner Wohnungsmarkt das Problem zu hoher Kosten für Bau, Planung und Vertrieb (von 8% in 2011 auf 50% in 2020). Neben diesen Hemmnissen für den Wohnungsbau wird das unzureichende Angebot an großen bezahlbaren und kleinen preisgünstigen Wohnungen von der Hälfte der Befragten problematisiert.

Grafik 4: Am häufigsten genannte Probleme auf dem freifinanzierten Mietwohnungsmarkt (in %)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

Die Hälfte der Expertinnen und Experten sieht eine hohe Auslastung der Bauwirtschaft aktuell als ein Hemmnis an.⁷ Allerdings wird diese Einschätzung von Befragten aus der Gruppe der Bauwirtschaft/ Bauträger/ Projektentwicklung seltener geteilt (36%). Kommunale Vorgaben nach dem Kooperativen Baulandmodell dagegen stellen für weniger als ein Viertel der Befragten überhaupt ein Problem (22%) dar.⁸ Dabei werden sie von Befragten aus der Gruppe Bauwirtschaft/ Bauträger/ Projektentwicklung signifikant häufiger als Problem angegeben (36%) als von den restlichen Befragten (6%).

⁶ Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist der Grundstückspreis für Mietwohnungen, mittlere Lage von 420 €/m², Stichtag: 01.01.2011 um 126 Prozent auf 950 €/m², Stichtag: 01.01.2020 gestiegen.

⁷ Dieses Item wurde im Fragebogen 2020 neu aufgenommen.

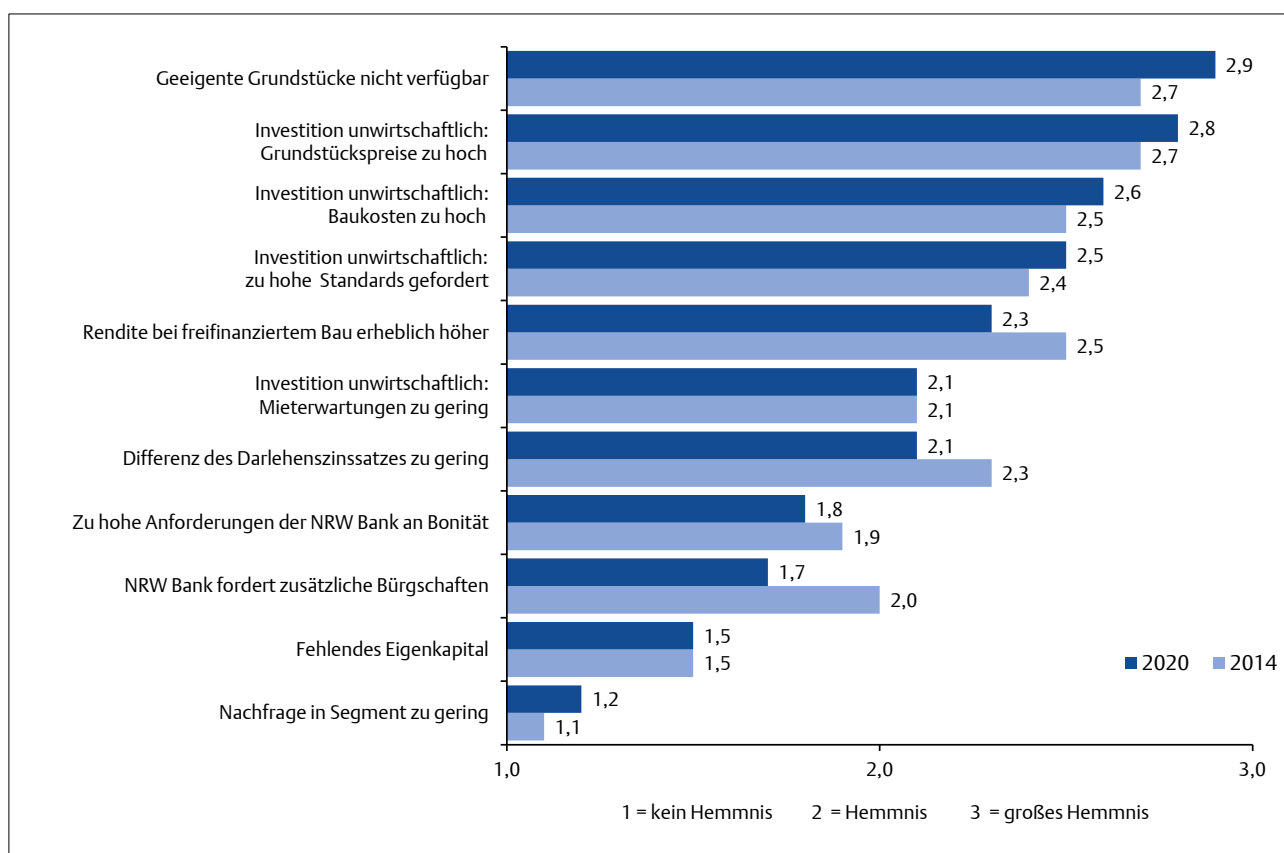
⁸ Aktuell gilt in Köln das Kooperative Baulandmodell für alle Bebauungsplanverfahren mit mehr als 20 Wohneinheiten oder 1.800 m² Geschossfläche. Es verpflichtet bei Planvorhaben, die eine Bebauungsplanung benötigen, 30 Prozent der Wohnungen im öffentlich geförderten Segment zu errichten. Gleichzeitig gilt eine Beteiligung an den Folgekosten der Vorhaben, wie an Kindertagesstätten, Grünflächen oder Spielplätzen. URL: <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/kooperatives-baulandmodell-koeln> (abgerufen am 02.02.2021)

Bezogen auf das reale Angebot an Wohnungen in Köln findet die Hälfte der Befragten das Angebot an größeren bezahlbaren Mietwohnungen und kleinen preisgünstigen Wohnungen unzureichend. Insbesondere kleinere preisgünstige Wohnungen sind aus deren Sicht in den letzten zehn Jahren knapper geworden (von 37% in 2011 auf 50% in 2020).

Die Probleme auf dem preisgebundenen geförderten Mietwohnungsmarkt werden ähnlich wie für den frei-finanzierten Mietwohnungsmarkt gesehen (siehe Grafik A 2 im Anhang). Der abnehmende Bestand an geförderten Wohnungen wird als zunehmend problematisch beurteilt. Kamen 41 Prozent der Befragten in 2014 zu dieser Einschätzung, waren es 60 Prozent in 2020.

Die Befragten wurden in 2014 und 2020 noch einmal detaillierter um eine Benennung von Hemmnissen für den geförderten Mietwohnungsbau gebeten (siehe Grafik 5). In der Befragung 2011 gab es diese Fragen nicht.

Grafik 5: Hemmnisse bei gefördertem Mietwohnungsbau
(Mehrfachnennungen möglich, arithmetisches Mittel)



Quelle: Stadt Köln –Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

Die fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken bestätigt sich noch einmal als das Haupthindernis beim geförderten Wohnungsbau. Die Befragten sind der Meinung, dass darüber hinaus vor allem gestiegene Grundstückspreise – neben zu hohen Baukosten und zu hohen Standards – weitere große Hemmnisse für den Bau von geförderten Wohnungen darstellen.

In den letzten Jahren sind die Konditionen für den geförderten Mietwohnungsbau zugunsten der Investorinnen und Investoren geändert worden.⁹ Diese Verbesserungen schlagen sich bei den Antworten tendenziell nieder: Die Aspekte „Rendite bei freifinanziertem Bau erheblich höher“ und „Differenz des Darlehenszinssatzes zu gering“ (Zinskonditionen bei der Gewährung öffentlicher Mittel zu denen im freifinanzierten Wohnungsbau) haben als Hemmnis jeweils um 0,2 Punkte von 2014 zu 2020 leicht abgenommen.

Probleme und Hemmnisse auf dem Eigentumsmarkt ähnlich wie auf dem Mietwohnungsmarkt

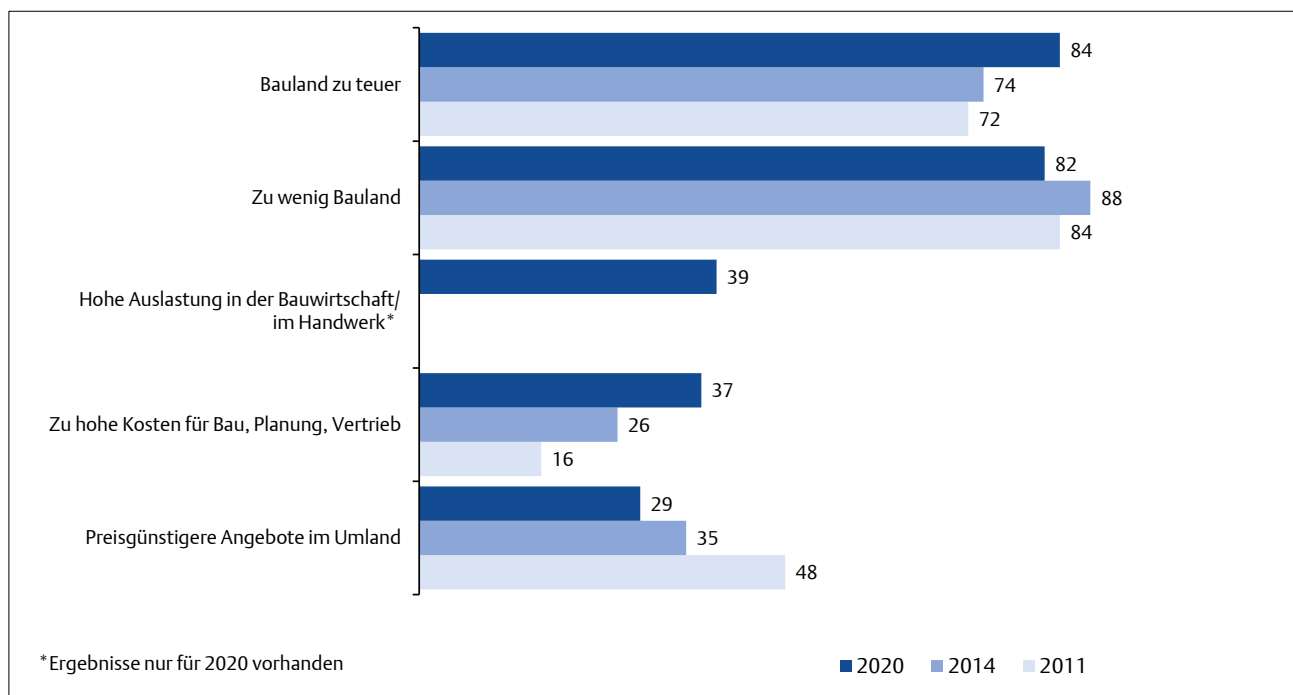
Beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sind nach Einschätzung der Befragten wie beim Mietwohnungsbau das fehlende Bauland und sein hoher Preis¹⁰ die Kernprobleme (siehe Grafik 6).

Hinzu kommen auch hier wieder – jedoch etwas geringer als bei Mietwohnungen – aus Sicht von etwas mehr als einem Drittel der Befragten zu hohe Kosten für Bau, Planung und Vertrieb sowie die hohe Auslastung in der Bauwirtschaft beziehungsweise dem Handwerk.

Die Konkurrenzsituation mit dem Kölner Umland wird von den Expertinnen und Experten als weniger stark ausgeprägt wahrgenommen. Gaben 2011 noch knapp die Hälfte der Befragten als Problem für den Kölner Ein- und Zweifamilienhausbau günstigere Angebote im Umland an, ist die Zahl auf weniger als ein Drittel gesunken. Die Expertinnen und Experten sehen mehrheitlich eine Angleichung der Preise.

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt gibt es nach Einschätzung der Expertinnen und Experten dieselben Probleme wie auch bei den anderen Segmenten Mietwohnungen und Eigenheimen (siehe Grafik A 3 im Anhang).

Grafik 6: Am häufigsten genannte Probleme auf dem Eigenheimmarkt (Mehrfachnennungen möglich, in %)



Quelle: Stadt Köln –Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

⁹ Die Zinshöhe für Darlehen ist von 0,5 Prozent auf 0 Prozent in den ersten zehn Jahren gesenkt worden. Auf Antrag kann außerdem die Tilgung des Darlehens in den ersten fünf Jahren ab Leistungsbeginn ausgesetzt werden (tilgungsfreie Anlaufjahre). Weiterhin sind die Förderpauschalen und die Nettokaltmiete höher angesetzt, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde von vier auf fünf und die Zahl der zulässigen Geschossflächenzahl auf 1,2 erhöht. Siehe den Bericht des Amtes für Wohnungswesen „Wohnen in Köln: Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2019 - Ausblick 2020“, URL: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf56/56_wohnen_in_ko%CC%88ln_2019_bfrei.pdf (abgerufen am 03.02.2021)

¹⁰ Informatorisch: Nach Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln betrug der durchschnittliche Bodenrichtwert zum 01.01.2011 für baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage 325 Euro pro Quadratmeter. Zum 01.01.2020 ist er auf 670 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Das ist ein Anstieg um 106 Prozent.

Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen, mehr Bauland und stärkerer Informationsaustausch gewünscht

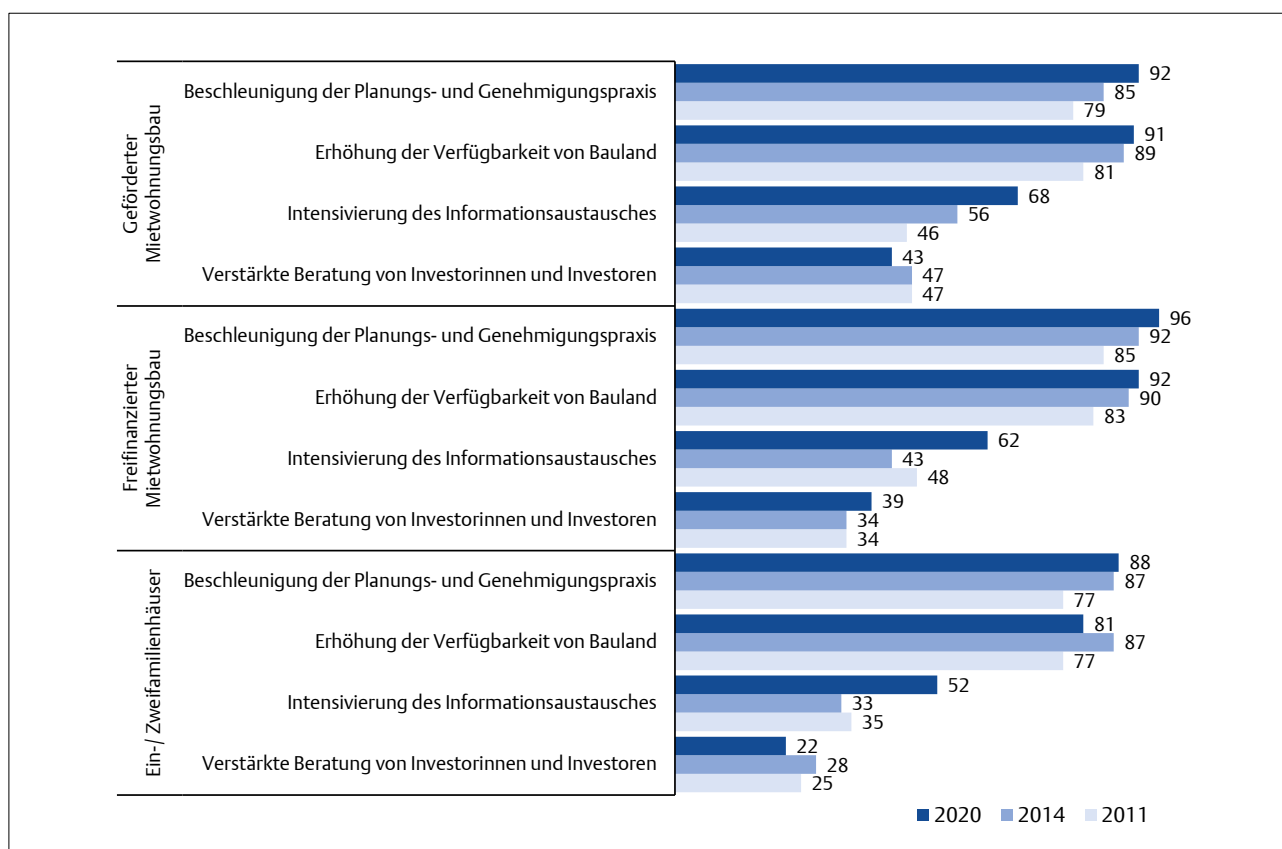
Weiterhin hoher Handlungsbedarf wird für alle Marktsegmente bei der Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis gesehen. Dies gilt insbesondere für den Mietwohnungsbau (2020: freifinanziert 96% der Befragten, gefördert 92%). Für den Bau von Ein-/ Zweifamilienhäusern fällt dieser Wunsch mit 88 Prozent nur leicht schwächer aus.

In hohem Grad wird die Erhöhung von verfügbarem Bauland gewünscht, insbesondere für den Mietwohnungsbau (2020: freifinanziert 92% der Befragten, gefördert 91%). Beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern äußern 81 Prozent der Befragten diesen Wunsch. Hier ist eine leichte Abnahme im Vergleich zu 2014 zu verzeichnen (minus 6%-Punkte).

Die Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer wünschen sich im Vergleich zu den vorangegangenen Befragungen einen intensiveren Informationsaustausch mit der Stadtverwaltung. Dies gilt insbesondere für den geförderten Mietwohnungsbau (von 56% der Nennungen im Jahr 2014 auf 68% in 2020) und den frei finanzierten Mietwohnungsbau (von 2014 zu 2020 Anstieg um rund 20%-Punkte).

Ein gestiegener Bedarf nach städtischer Beratung für Investorinnen und Investoren ist nicht erkennbar. Die Werte 2020 sind nahezu vergleichbar mit den Antworten 2014 und 2011. Dabei ist weiterhin die Beratung für den geförderten Mietwohnungsbau am stärksten gefragt (43% in 2020).

Grafik 7: Wünsche zur Änderung von Rahmenbedingungen durch die Stadt (Mehrfachnennungen möglich, in %)



Quelle: Stadt Köln –Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

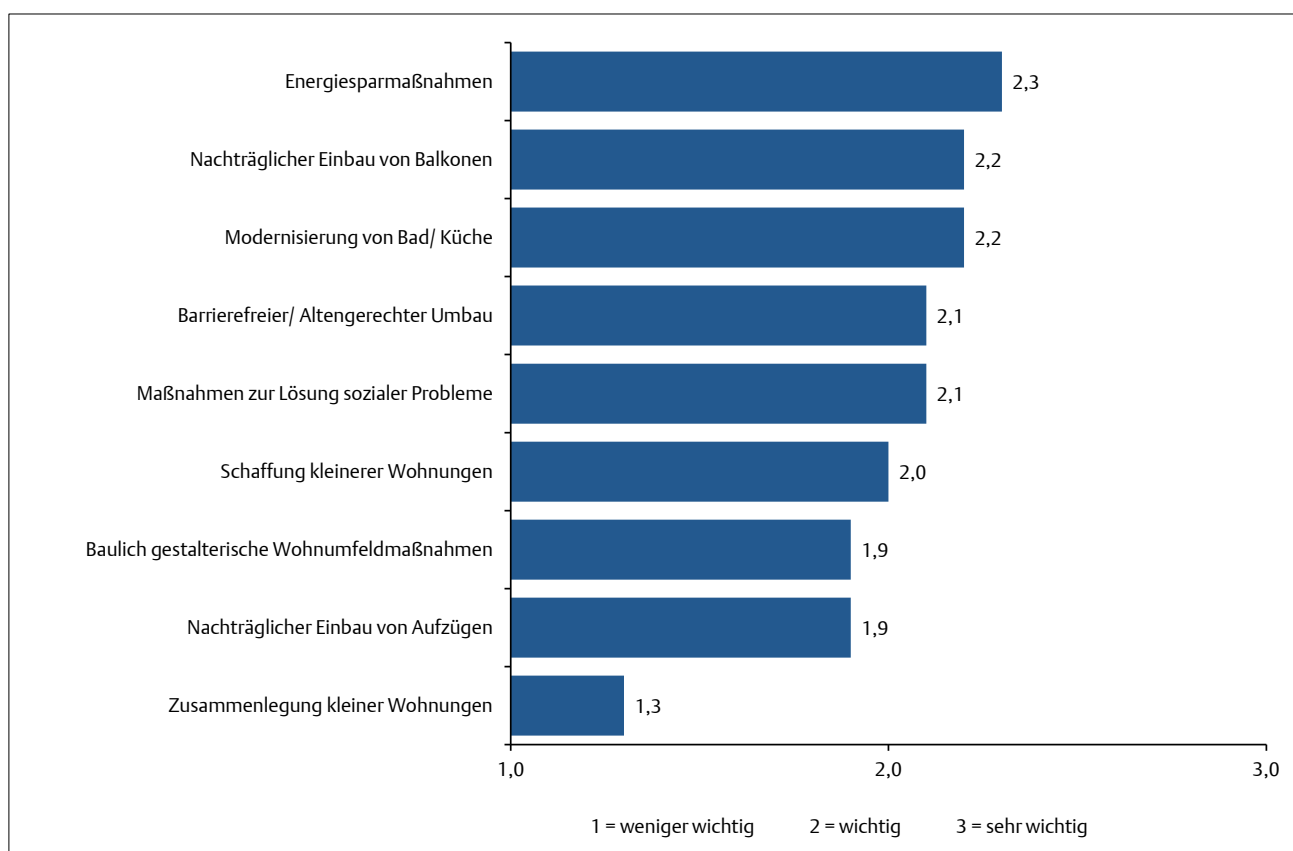
Weiterentwicklung des Bestandes vorrangig durch Energiesparmaßnahmen, den Einbau von Balkonen und Modernisierungen

Die Aufwertung des Bestandes ist ein wichtiges wohnungspolitisches Handlungsfeld. Mit der Befragung wurden Einschätzungen zu Maßnahmen erfragt, die zu einer Verbesserung führen könnten (Grafik 8).

Als am wichtigsten eingeschätzt werden Energiesparmaßnahmen, der nachträgliche Einbau von Balkonen und Modernisierungen von Bad/ Küche.

Als zumindest wichtig beurteilt werden Maßnahmen wie der barrierefreie/ altengerechte Umbau von Wohnungen, Maßnahmen zur Lösung sozialer Probleme und Schaffung kleinerer Wohnungen. Alle drei genannten Maßnahmen haben seit 2014 an Bedeutung gewonnen.

Grafik 8: Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnungsbestands 2020 (arithmetisches Mittel)



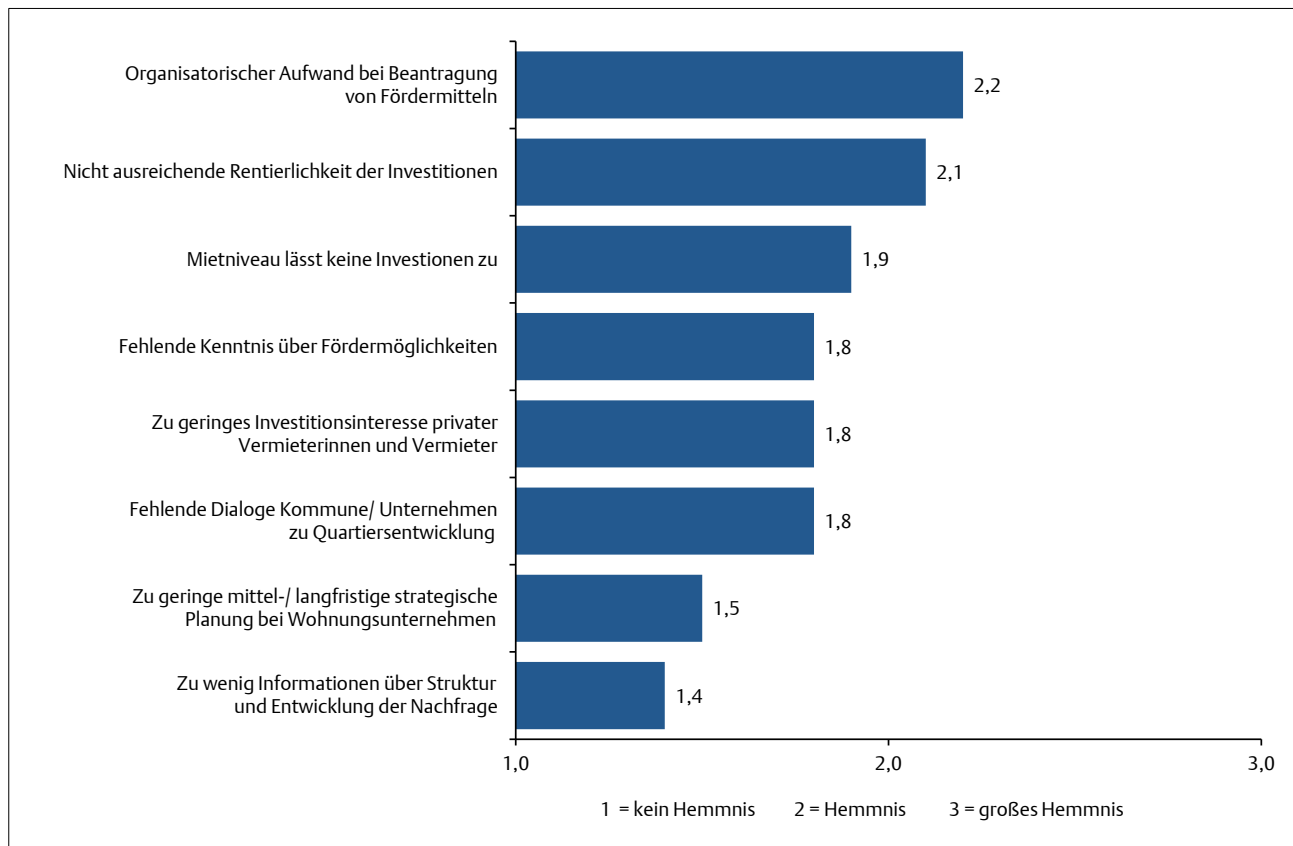
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

Weiterentwicklung des Bestandes bei Beantragung von Fördermitteln organisatorisch aufwändig und wenig rentabel

Um detaillierter festzustellen, weshalb die Verbesserung des Wohnungsbestandes mit Schwierigkeiten verbunden sein kann, wurden mögliche Hemmnisse bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes erfragt (siehe Grafik 9).

Wesentliche Hemmnisse sind aus Sicht der Befragten der organisatorische Aufwand bei der Beantragung von Fördermitteln und die nicht ausreichende Rentabilität der Investitionen.

Grafik 9: Entwicklungshemmnisse im Wohnungsbestand 2020 (arithmetisches Mittel)



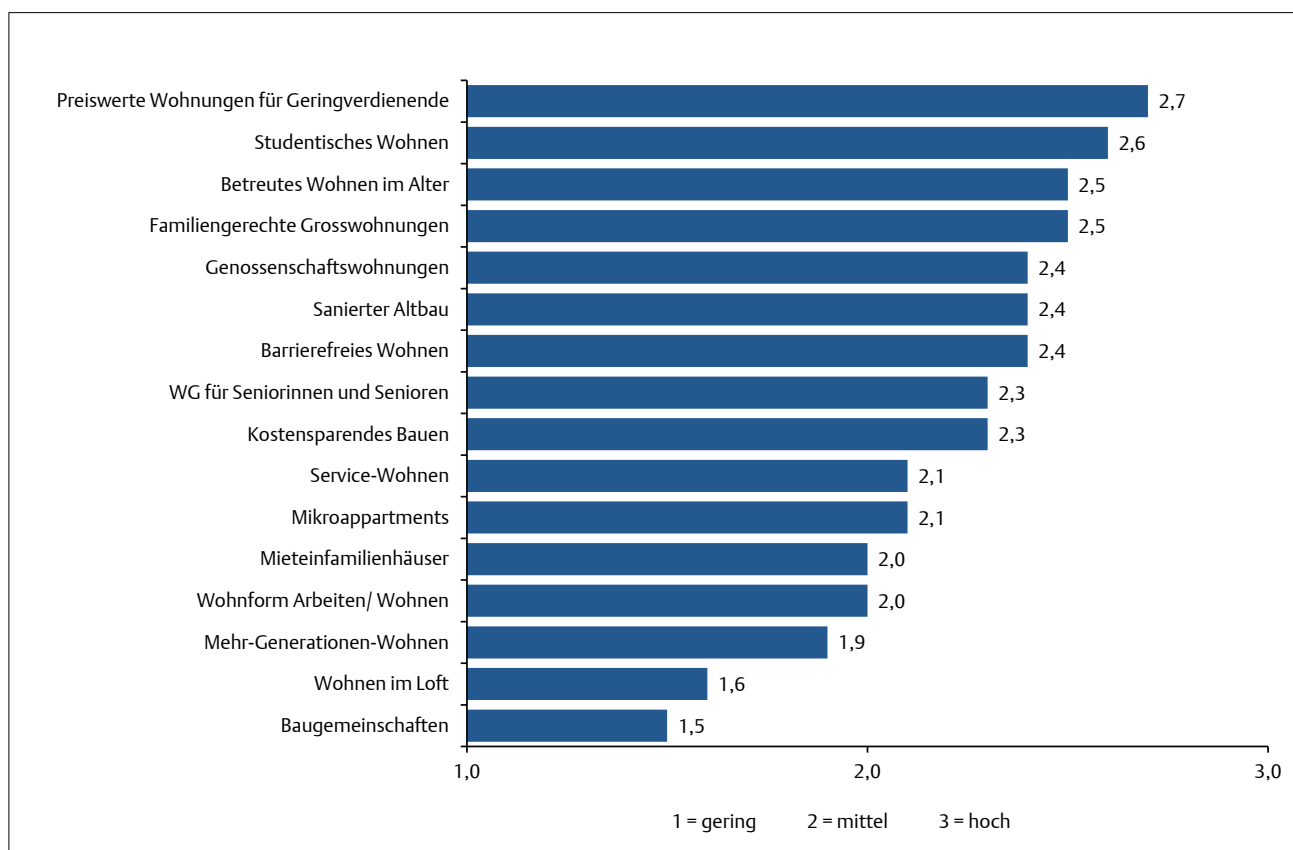
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

Potenziale für viele verschiedene Marktsegmente und Wohnformen

Bürgerinnen und Bürger haben unterschiedliche Wohnbedürfnisse, -ansprüche und -vorstellungen entsprechend dem jeweiligen Lebenszyklus, den Lebensstilen und ökonomischen Möglichkeiten. Im Rahmen der Expertenbefragung 2020 wurde nach dem Nachfragepotenzial für 16 Marktsegmente und Wohnformen gefragt¹¹, die in der Grafik 10 aufgeführt sind.

Die Ergebnisse des Jahres 2020 zeigen, dass die Befragten aus den verschiedenen Tätigkeitsbereichen wie in der Vergangenheit mehrheitlich Potenzial für viele Wohnformen sehen. Das größte Potenzial wird (wie bereits 2014) für „preiswerte Wohnungen für Geringverdienende“ gesehen. Aus dem bereits konstatierten zu geringen Angebot an preiswerten Wohnungen wird ein entsprechend hoher Bedarf abgeleitet. Knapp drei Viertel (72%) der Befragten sehen hierin ein hohes Potenzial. Danach folgen die abgefragten Segmente „studentisches Wohnen“ mit einem mittleren Wert von 2,6 (Potenzialeinschätzung hoch: 67%) und die Schaffung von familien-gerechten Großwohnungen im Geschosswohnungsbau. Für „Wohnen im Loft“ und „Baugemeinschaften“ werden nur geringe Potentiale gesehen.

Grafik 10: Potenziale für unterschiedliche Marktsegmente und Wohnformen 2020 (arithmetisches Mittel)

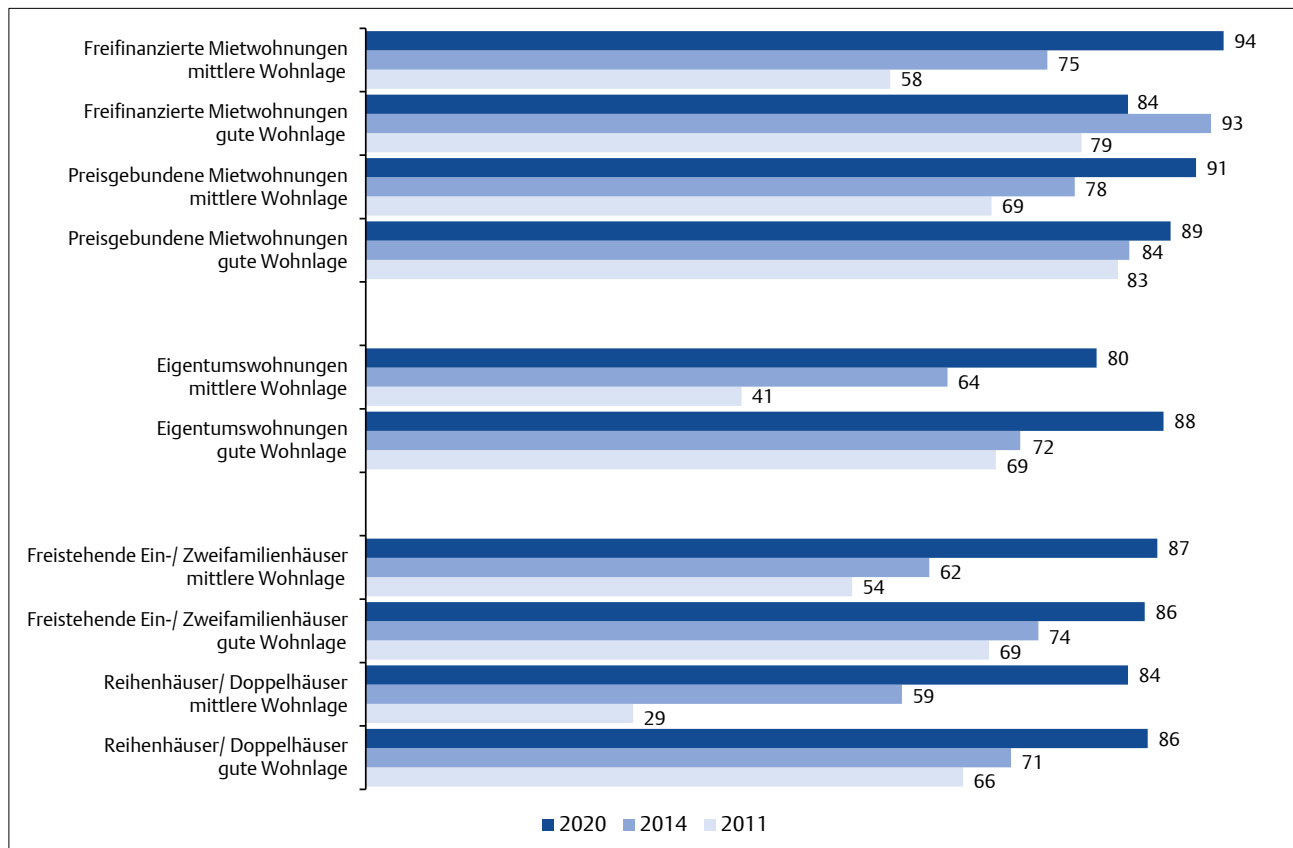


Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

¹¹ Bei der Bewertung der Einschätzungen ist zu berücksichtigen, dass diese die subjektive Sicht der Befragten widerspiegeln. Für fundiertere Einschätzungen sind zielgruppenorientierte Markt- und Nachfrageanalysen erforderlich. Ob die Potenziale, die es nach Einschätzung der Expertinnen und Experten gibt, überhaupt und in welchem Umfang tatsächlich ausgeschöpft und durch entsprechende Vorhaben realisiert werden, hängt in der Umsetzung von verschiedenen Faktoren ab. Dies sind zum Beispiel das Vorhandensein von geeigneten Grundstücken oder der Umbau von Bestandsimmobilien, die Ausrichtung der Wohnungsunternehmen und Projektentwicklung nach Unternehmenszielen und Marktsegmenten, der Lage, planerische Vorgaben und die Rentabilität.

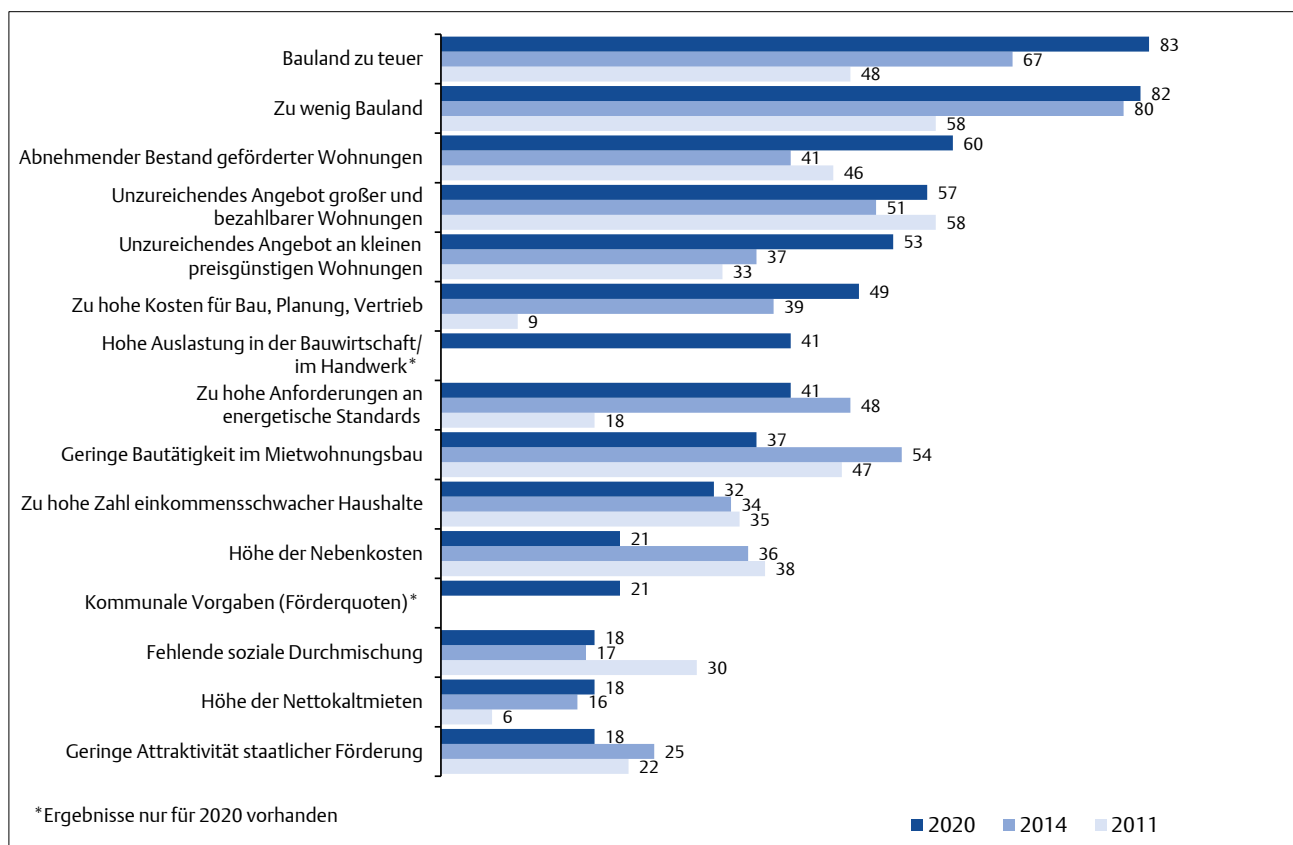
Anhang

Grafik A 1: Angaben zu Wohnungsmarktlage = angespannt (im Bestand, in %)



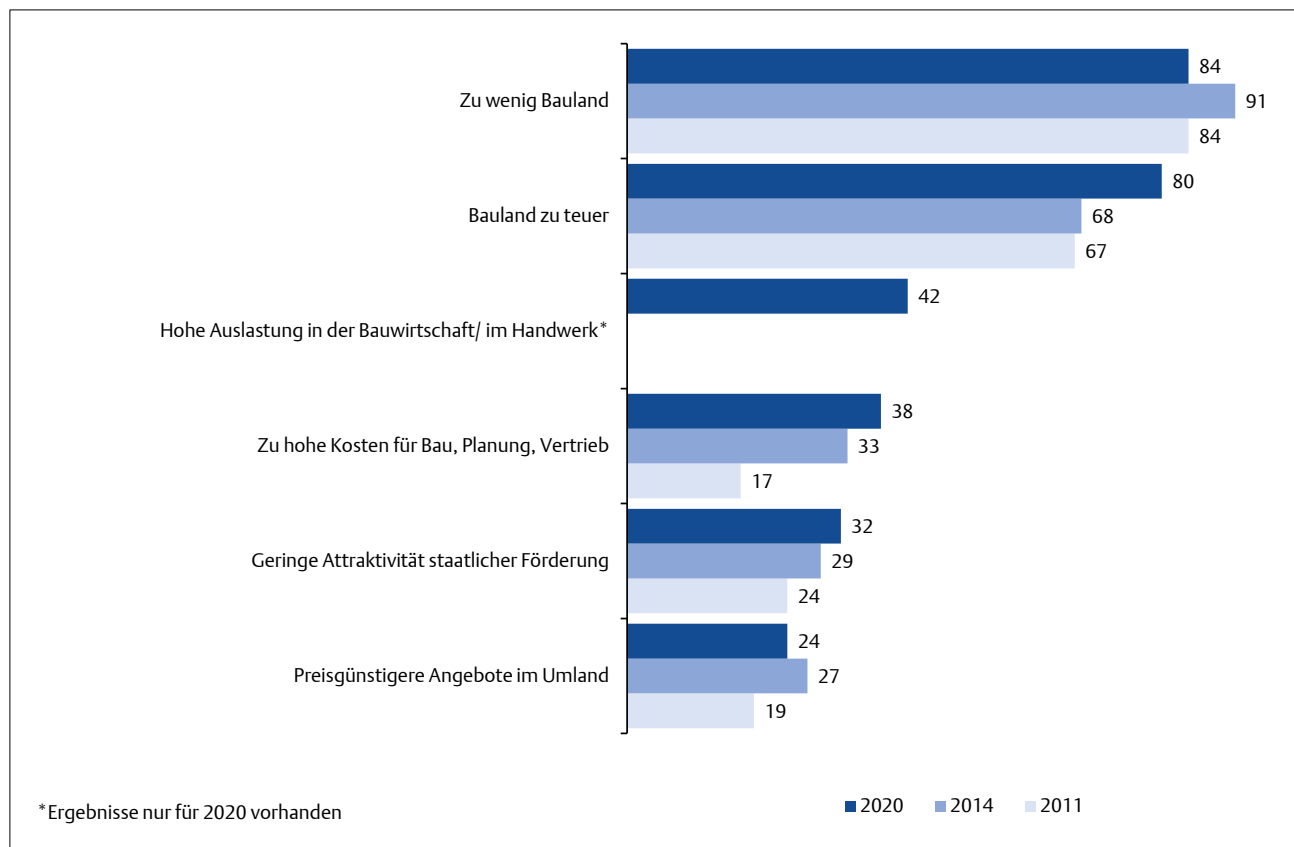
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

Grafik A 2: Am häufigsten genannte Probleme auf dem geförderten Mietwohnungsmarkt (in %)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

Grafik A 3: Am häufigsten genannte Probleme auf dem Eigentumswohnungsmarkt
(Mehrfachnennungen möglich, in %)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln 2020)

Befragung von Expertinnen und Experten zum Wohnungsmarkt Köln 2020

1. In welchem Bereich sind Sie hauptsächlich tätig? (Mehrfachantworten möglich)

- | | |
|---|--------------------------|
| Bauwirtschaft / Bauträger / Projektentwicklung | ☐ |
| Wohnungsunternehmen und -genossenschaften | ☐ |
| Baufinanzierung / Kreditwirtschaft | ☐ |
| Immobilienmakler | ☐ |
| Interessenverbände | ☐ |
| Wissenschaft / Sachverständige | ☐ |
| Stadtverwaltung Köln | ☐ |
| anderer Bereich, bitte auswählen und hier notieren: | ☐ |

2. Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktsituation in den verschiedenen Segmenten des Kölner Wohnungsmarktes aus Sicht der Nachfragenden 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 ausreichenden Angebot (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 Wohnungsmarktsituation in Köln ist aktuell...

In jeder Zeile bitte jeweils eine Angabe für Bestand bzw. Neubau

[illegible]

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

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

Die Wohnungsmarktsituation in Köln wird sein in 2 bis 3 Jahren...

In jeder Zeile bitte jeweils eine Angabe für Bestand bzw. Neubau

	Bestand			Neubau		
	ent-spannt	ausge-glichen	ange-spannt	ent-spannt	ausge-glichen	ange-spannt
für Mietwohnungen:						
Freifinanziert						
mittlere Wohnlage	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gute Wohnlage	☐	☐	☐	☐	☐	☐
preisgebunden (gefördert)						
mittlere Wohnlage	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gute Wohnlage	☐	☐	☐	☐	☐	☐
für Eigentum:						
Eigentumswohnungen						
mittlere Wohnlage	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gute Wohnlage	☐	☐	☐	☐	☐	☐
für Ein- und Zweifamilienhäuser:						
Freistehend						
mittlere Wohnlage	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gute Wohnlage	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Reihenhäuser/Doppelhäuser						
mittlere Wohnlage	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gute Wohnlage	☐	☐	☐	☐	☐	☐

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

Bitte in jeder Zeile eine Angabe

Das Investitionsklima in Köln ist aktuell...

	sehr gut	eher gut	eher schlecht	sehr schlecht
im Neubau:				
• von Mietwohnungen	☐	☐	☐	☐
• von Eigentumswohnungen	☐	☐	☐	☐
• von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern	☐	☐	☐	☐
• von Reihen-/Doppelhäusern	☐	☐	☐	☐
beim Erwerb von bestehendem Wohnraum:				
• von Eigentumswohnungen	☐	☐	☐	☐
• von Ein- / Zweifamilienhäusern	☐	☐	☐	☐
• von Mehrfamilienhäusern	☐	☐	☐	☐
für Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung):				
• allgemein	☐	☐	☐	☐
• mit energetischer Modernisierung	☐	☐	☐	☐
• mit barrierefreiem Umbau	☐	☐	☐	☐

5. Welche Rahmenbedingungen sollte die Stadt Köln verändern, um die weitere Investitionstätigkeit in den folgenden Teilmärkten anzuregen?

Bitte alles Zutreffende auswählen.

	Ein- und Zweifamilienhausbau	freifinanzierter Mietwoh- nungsbau	preisgebundener (geförderter) Mietwohnungsbau
Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis	☐	☐	☐
Intensivierung des Informationsaustausches	☐	☐	☐
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	☐	☐	☐
Verstärkte Investorenberatung	☐	☐	☐
Sonstiges, bitte auswählen und unten notieren:	☐	☐	☐

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

Bitte alles Zutreffende auswählen – max. jedoch jeweils acht Aspekte

	preisgebunden (gefördert)	freifinanziert
Zu wenig Bauland in nachgefragter Lage verfügbar	☐	☐
Bauland in Köln zu teuer	☐	☐
Zu hohe Kosten für Bau, Planung / Bauleitung, Vertrieb	☐	☐
Hohe Auslastung in der Bauwirtschaft / im Handwerk	☐	☐
Geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbau	☐	☐
Unzureichendes Angebot großer und bezahlbarer Wohnungen, insbesondere für Familien mit Kindern	☐	☐
Unzureichendes Angebot an kleinen, preisgünstigen Wohnungen	☐	☐
abnehmender Bestand geförderter Wohnungen wegen auslaufender Bindungen	☐	☐
Höhe der Nettokaltmieten	☐	☐
Höhe der Nebenkosten	☐	☐
Zu hohe Anforderungen an energetische Standards	☐	☐
Zu geringes Angebot an Häusern zur Miete	☐	☐
Zu hohe Anzahl einkommensschwacher Haushalte mit Schwierigkeiten der Wohnversorgung	☐	☐
fehlende soziale Durchmischung der Bevölkerung in einzelnen Kölner Stadtteilen	☐	☐
Zu hohe Ansprüche der Mieter	☐	☐
Höhere Anforderung an Finanzierung	☐	☐
Geringe Attraktivität staatlicher Förderung	☐	☐
Kommunale Vorgaben: Mindestförderquoten	☐	☐
Sonstiges, bitte auswählen und unten notieren:	☐	☐

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

Bitte alles Zutreffende auswählen – max. jedoch jeweils acht Aspekte

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser
Zu wenig Bauland in nachgefragter Lage verfügbar	☐	☐
Bauland in Köln zu teuer	☐	☐
Preisgünstigere Angebote im Umland von Köln	☐	☐
Hohe Auslastung in der Bauwirtschaft / im Handwerk	☐	☐
Zu hohe Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	☐	☐
Geringe Bautätigkeit im Eigentumsbereich	☐	☐
Geringes Interesse bei Kapitalanlegern	☐	☐
Zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Lage von Objekten im Stadtgebiet	☐	☐
Zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Wohnumfeld	☐	☐
Zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitt von Objekten	☐	☐
Geringe Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	☐	☐
Geringe Attraktivität staatlicher Förderung	☐	☐
Sonstiges, bitte auswählen und unten notieren:	☐	☐

8. Wie stark stellen aus Ihrer Sicht die im Folgenden genannten Aspekte ein Hemmnis im Hinblick auf den Bau preisgebundener (geförderter) Mietwohnungen dar?

Bitte in jeder Zeile eine Angabe

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

9. 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 eine Angabe

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig
Zusammenlegung kleiner Wohnungen	☐	☐	☐
Schaffung kleinerer Wohnungen	☐	☐	☐
Modernisierung von Bad/ Küche	☐	☐	☐
Energiesparmaßnahmen (Dämmung, Heizung, Austausch von Fenstern etc.)	☐	☐	☐
Nachträglicher Einbau von Balkonen	☐	☐	☐
Nachträglicher Einbau von Aufzügen	☐	☐	☐
Barrierefreier/ barrierearmer/ altengerechter Umbau	☐	☐	☐
Baulich gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	☐	☐	☐
Maßnahmen zur Lösung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung, soziale Angebote)	☐	☐	☐
Sonstige Maßnahmen, bitte auswählen und unten notieren:	☐	☐	☐

b) Wie bewerten Sie die folgenden Hemmnisse für eine zielgerichtete Entwicklung des Bestandes?

Bitte in jeder Zeile eine Angabe

	großes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis
Mietniveau lässt keine Investitionen zu	☐	☐	☐
Nicht ausreichende Rentabilität der Investitionen	☐	☐	☐
Zu geringe mittel- und langfristige strategische Planung bei Wohnungsunternehmen	☐	☐	☐
Zu wenig Informationen über Struktur und Entwicklung der Nachfrage	☐	☐	☐
Fehlender oder nicht ausreichender Dialog von Kommune und Wohnungsunternehmen zur Quartiersentwicklung	☐	☐	☐
Zu geringes Investitionsinteresse privater Vermieter	☐	☐	☐
Fehlende Kenntnis über Fördermöglichkeiten	☐	☐	☐
Organisatorischer Aufwand bei Beantragung von Fördermitteln	☐	☐	☐
Sonstige Hemmnisse, bitte auswählen und unten notieren:	☐	☐	☐

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

Bitte in jeder Zeile eine Angabe

	hoch	mittel	gering
Familiengerechte Großwohnungen im Geschosswohnungsbau	☐	☐	☐
Senioren-Wohngemeinschaften	☐	☐	☐
Service-Wohnen	☐	☐	☐
Mehr-Generationen-Wohnen	☐	☐	☐
Barrierefreies Wohnen	☐	☐	☐
Betreutes Wohnen im Alter	☐	☐	☐
Baugemeinschaften	☐	☐	☐
Genossenschaftswohnungen	☐	☐	☐
Mieteinfamilienhäuser	☐	☐	☐
Wohnform Arbeiten / Wohnen	☐	☐	☐
Wohnen im Loft	☐	☐	☐
Sanierter Altbau	☐	☐	☐
Kostensparendes Bauen (z. B. Energiesparhäuser)	☐	☐	☐
Preiswerte Wohnungen für Geringverdiener	☐	☐	☐
Studentisches Wohnen	☐	☐	☐
Mikroapartments	☐	☐	☐
Sonstige andere Wohnformen, bitte auswählen und unten notieren:	☐	☐	☐

An dieser Stelle ist die Umfrage für Sie beendet. Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Sie können uns im Anschluss gerne noch freiwillig Ihren Namen und / oder Ihre Institution angeben, damit wir für unsere Statistik wissen, wer sich an der Befragung zum Kölner Wohnungsmarkt 2020 beteiligt hat.

Diese Angaben werden im Programm getrennt von Ihren in der Umfrage gegebenen Antworten gespeichert, die Umfragedaten bleiben anonym.

Hier können Sie Ihre Kommentare, Kritik oder Anregungen eintragen:

Name (freiwillige Angabe):

Institution (freiwillige Angabe):

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

Telefon: (0221) 221 - 21882
Telefax: (0221) 221 - 21900 oder 28493

E-Mail: statistik@stadt-koeln.de
Internet: www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/



Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse und Öffentlichkeitsarbeit

ISSN 2192-9726
© Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe
13/15/0/04.2021