Kölner Stadt-Anzeiger Kölnische Rundschau

SPEZIAL

Messe

ZEITUNG

Vortragsprogramm

Referenten, Themen und Inhalte finden Sie ab Seite 7

Ausstellerplan

Alle Aussteller auf einen Blick auf Seite 8 und 9

Am Samstag **17. Mai 2025** im Neven DuMont Haus Köln 10–17 Uhr

findet die 15. Kölner Immobilienmesse statt. Starke Partner, spannende Vorträge und viel Wissenswertes rund um das Thema Wohnen. Experten und Aussteller freuen sich auf Ihren Besuch.

KÖLNER **IMMOBILIEN MESSE**

Inhalt

03 **Impressionen**
Das war die Kölner Immobilienmesse 2024

04 **Neue Location**
Bei der 15. Auflage der Kölner Immobilienmesse werden sich einmal mehr Fachleute aus der Immobilienbranche die Klinke in die Hand geben. In bewährt hoher Qualität werden sie über Neuigkeiten aus der Branche informieren und referieren. Neu dagegen ist die Location

07 **Fachvorträge 2025**
Spannende Fachvorträge erwarten die Besucherinnen und Besucher im Neven Dumont Haus

08 **Ausstellerplan**
Wo ist was im Neven Dumont Haus

12 **Immobilienmarkt in Köln zwischen Erholung und Engpass**
Die Mieten steigen, die Kaufpreise stabilisieren sich, doch politische Unsicherheiten und strukturelle Knappheiten halten den Druck auf den Wohnungsmarkt weiter hoch.

14 **Staatliche Förderung**
Im Jahr 2025 rücken energetische Anforderungen an Gebäude stärker denn je in den Fokus. Eigentümer, Bauherren und Investoren sehen sich nicht nur mit gesetzlichen Pflichten konfrontiert, sondern auch mit erheblichen Investitionen

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Freundinnen und Freunde der Kölner Immobilienmesse

herzlich willkommen zur 15. Kölner Immobilienmesse! Es ist uns eine große Freude, Sie in diesem Jahr an einem neuen, spannenden Ort begrüßen zu dürfen: im Neven DuMont Haus, im Herzen des Medienhauses – modern, zentral und voller Geschichte.
Seit einem Jahrzehnt und darüber hinaus ist die Kölner Immobilienmesse eine feste Größe für alle, die sich für Wohnen, Bauen, Investieren und Leben in Köln und der Region interessieren. Ob Sie auf der Suche nach den eigenen vier Wänden sind, in Immobilien investieren möchten oder sich einfach über aktuelle Entwicklungen am Immobilienmarkt informieren wollen – hier sind Sie genau richtig.
Unser neuer Veranstaltungsort steht sinnbildlich für das, was auch unsere Messe ausmacht: Wandel, Zukunftsorientierung und ein starkes Fundament. Und genauso lebendig wie Köln selbst, präsentiert sich auch die Messe mit zahlreichen Ausstellern, spannenden Vorträgen und viel Raum für Austausch und Beratung.
Wir laden Sie ein, sich inspirieren zu lassen, Fragen zu stellen, Kontakte zu knüpfen und sich rundum wohlzufühlen. Schön, dass Sie da sind – wir freuen uns auf viele interessante Gespräche und Begegnungen!

Herzlichst,
Ihre Gudrun Reichl

Die 15. Kölner Immobilienmesse im web

Eine Veranstaltung von

Kölner Stadt-Anzeiger Kölnische Rundschau

Impressum

Anzeigen-Sonderveröffentlichung von „Kölner Stadt-Anzeiger“ und Kölnische Rundschau

Redaktion und Produktion:
GM Layout & Redaktion GmbH,
Am Torhaus 54a, 66113 Saarbrücken

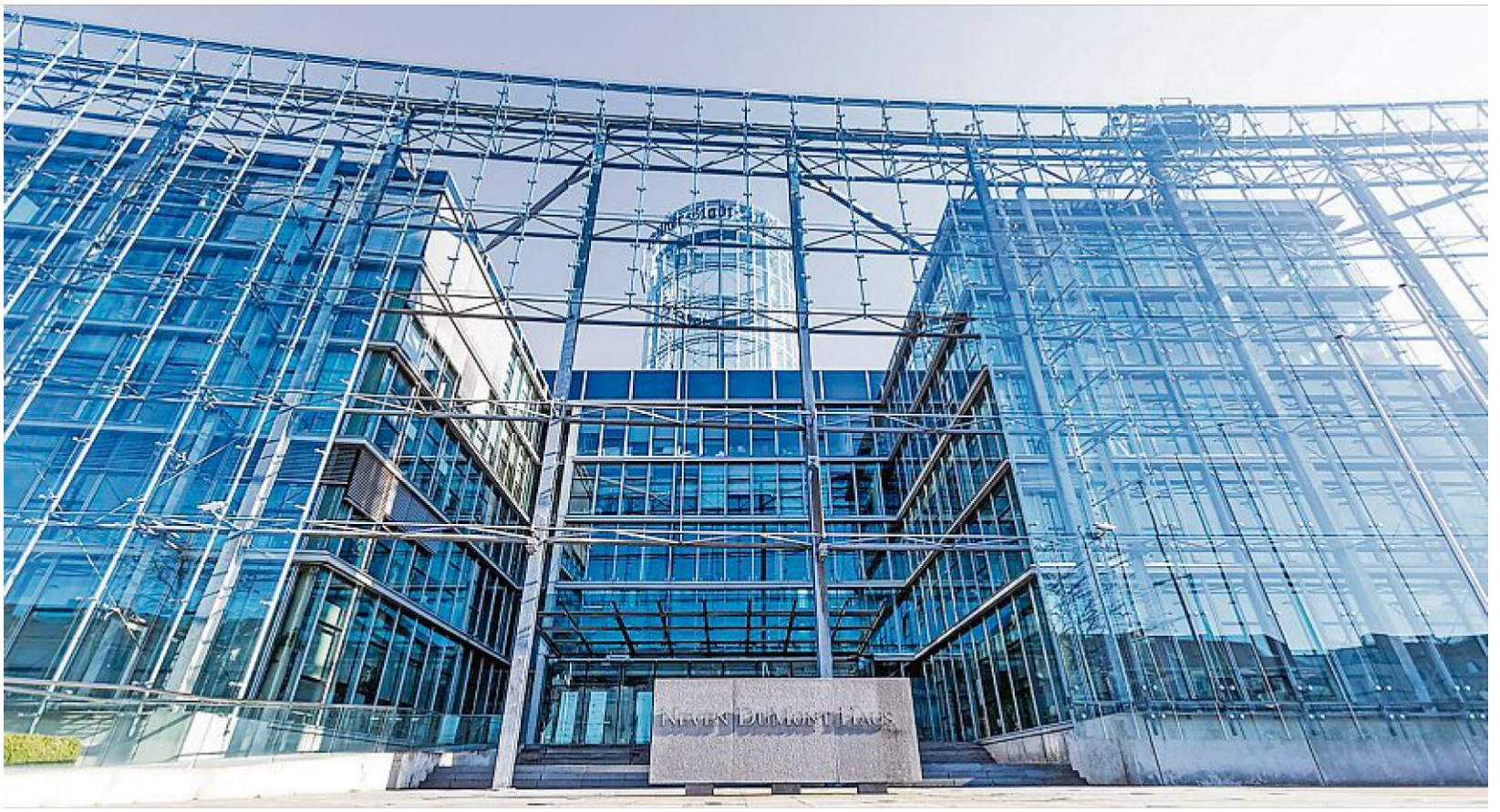
Mediaverkauf:
MVR Media Vermarktung Rheinland GmbH,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung: Josef Niedermeier, Oliver Siegert, Regine Runte

Verlag:
M. DuMont Schauberg
Expedition der Kölnischen Zeitung GmbH & Co.KG,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung: Regine Runte, Christian Hümmeler

Druck: Mittelrhein-Verlag GmbH, Mittelrheinstr. 2-4,
56072 Koblenz

DAS WAR DIE KÖLNER IMMOBILIENMESSE 2024!

Bilder: Constantin Ehrchen



Neue Location – bewährte Beratungsqualität

Bei der 15. Auflage der Kölner Immobilienmesse werden sich am Samstag, den 17. Mai, von 10 bis 17 Uhr einmal mehr Fachleute aus der Immobilienbranche die Klinke in die Hand geben. In bewährt hoher Qualität werden sie über Neuigkeiten aus der Branche informieren und referieren. Neu dagegen ist die Location

Seit nunmehr 15 Jahren ist sie der Ankerpunkt für alle, die sich wohnlich verändern wollen. Die Kölner Immobilienmesse, die von den Veranstaltern Kölner Stadt-Anzeiger, Kölnische Rundschau, EXPRESS und Radio Köln, kurz und liebevoll auch „Die KIM“ genannt wird. Auf ihr können die Besucher nicht nur Kontakte zu Unternehmen der Immobilienbranche knüpfen, um Wohnungen oder Häuser bewerten oder verkaufen zu lassen. Es erwartet sie vielmehr ein vielfältiges Programm an kompetenten Fachvorträgen, die den thematischen Bogen von der allgemeinen Situation in der Immobilienbranche über die besondere Entwicklung in der Region und in der Stadt Köln, die aktuellen Probleme und Risiken bei der Mietrechtspraxis bis hin zur Energieberatung und zum Einbruchschutz spannen. Ein spannendes, gleichzeitig aber auch entspanntes Event, bei dem der direkte und persönliche Austausch mit den Besuchern jederzeit im Mittelpunkt steht.

Wichtig bleibt der persönliche Kontakt

Die KIM 2025 wird der „Place to be“ für den persönlichen Austausch rund um das Thema Immobilien bleiben und sich nahtlos an die erfolgreichen Messen der Vorjahre anschließen. Davon sind die Veranstalter überzeugt. Sie bringt aber auch eine entscheidende Neuausrichtung mit sich. Denn die Location hat sich geändert. In diesem Jahr präsentiert sie sich und den Besuchern zum ersten Mal im Neven DuMont Haus in der Amsterdamer Straße im Kölner Stadtteil Niehl. Direkt in das Stammhaus der Kölner Stadtanzeiger Medien mit über 400-jähriger Traditionsgeschichte.

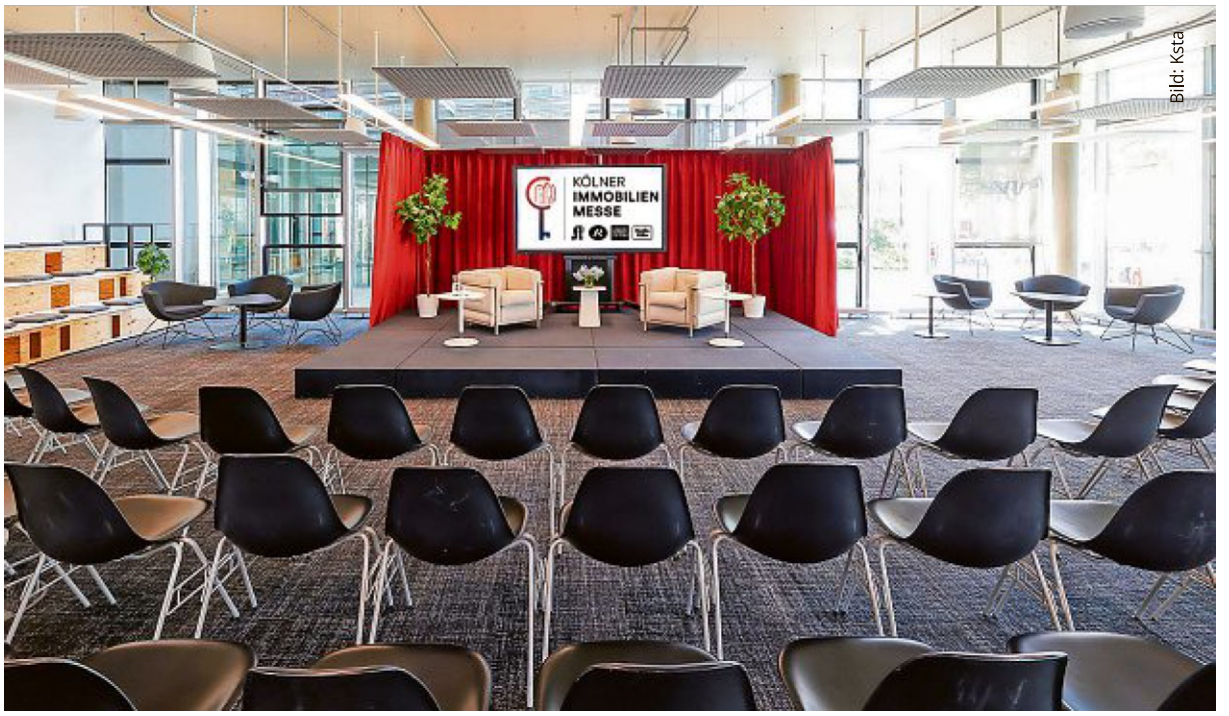


Bild: Ksta

Der Vortragsraum „Veedel“ im Neven DuMont Haus

Neue Wege im neuen Look

Die neue Location bietet optimale Bedingungen. „Wir sind überzeugt davon, dass das moderne Raumkonzept bei den Besuchern gut ankommen wird“, wie Gudrun Reichl, Verantwortliche für B2B Events sagt. „Die neue Gestaltung der Messefläche sorgt für eine verbesserte Vortragssituation und eine entspannte Atmosphäre.“ Von Vorteil sei darüber hinaus auch die perfekte Erreichbarkeit der Messe-Location. Eine Vielzahl von Parkplätzen direkt am Neven DuMont Haus sowie eine Bahnstation vor der Tür sorgen für eine stressfreie Anreise. (Wegen Bauarbeiten der Kölner Verkehrsbetriebe bitten wir, Anreisende der Linie 16 am Messetag ab Ebertplatz den Ersatzbus Linie 116 zu nutzen und an der Haltestelle „Amsterdamer Str./Gürtel“ auszusteigen. Weitere Informationen finden sich auf der Website der KVB. https://www.kvb.koeln/fahrtinfo/baustellen/index.html)

Besucher und Aussteller dürfen sich darüber hinaus über eine erstklassige gastronomische Versorgung freuen. „Für viele Besucher wird es außerdem auch ein spannendes Erlebnis sein, ein Medienhaus einmal von innen zu sehen“, so Gudrun Reichl.

Experten sehen „dramatische Wohnungssituation“ in Köln

Eine entspannte Atmosphäre braucht es wohl auch, um die Vorträge über einige sehr problematische Themengebiete zu verarbeiten. Interessierte Besucher werden mit einem solchen Thema direkt im Anschluss an die offizielle Eröffnung der Messe durch Gudrun Reichl um kurz nach 11 Uhr konfrontiert. In einem halbstündigen Vortrag geht Henning Dieke von der Cloudberry Real Estate GmbH Köln der Frage nach, ob und wie tief der Wohnungsneubau speziell in der Stadt Köln in der Krise steckt. Dabei wird er eine Übersicht über die Entwicklung und die laufenden Projekte in Köln und der näheren Umgebung geben. Welche Lösungsansätze Dieke diesbezüglich in seinem Vortrag anzubieten hat, wird bei vielen Besuchern und Experten auf großes Interesse stoßen. Ab 12.40 Uhr referiert Roland Kampmeyer über Zahlen, Daten und Perspektiven zum Immobilienmarkt in Köln und der Region. Roland Kampmeyer, Geschäftsführer der Kampmeyer Immobilien GmbH, analysiert regelmäßig in seinen Immobilienmarktberichten alle im Zusammenhang mit Wohnimmobilien in Köln und im Rhein-Erft-Kreis relevanten Einflussfaktoren, um die Einordnung des Marktgeschehens aus verschiedenen Perspektiven zu ermöglichen (siehe Seite 13).

Wichtiger denn je: eine professionelle Energieberatung

Auf dem oft steinigen Weg hin zur eigenen neuen oder zur Sanierung einer bereits vorhandenen Immobilie stellen sich bekanntlich viele kleinere und größere Hindernisse ein. Wer zusätzlich die wesentlichen Grundsätze der Energieeffizienz be-

rücksichtigen möchte, der trifft sozusagen an jeder Hausecke auf völlig neue Herausforderungen und oftmals auf ganz neues Terrain. Ein Terrain, das überdies einem ständigen Wandel unterworfen ist. Die wichtigste Empfehlung der auf der KIM 2025 vertretenen Aussteller und Referenten lautet demzufolge, sich von Beginn an eingehend beraten zu lassen. Was bei den Beratungen wichtig ist, wo sie insbesondere im Kölner Raum und in NRW von wem angeboten werden und welche davon förderfähig sind, erfahren zukünftige Hausbauer und -sanierer vor Ort auf der Messe bei den Ständen und insbesondere beim Vortrag der Verbraucherzentrale.
Ab 14 Uhr wird Petra Grebing von der Verbraucherzentrale NRW ausführlich darüber informieren, wie wichtig eine gute Energieberatung ist. In dieser Messezeitung finden Interessierte auf den Seiten 14 und 15 bereits eine erste Übersicht über Möglichkeiten der Finanzierung und Förderung.

Ein weites Feld: die energetische Sanierung

Nicht jeder möchte oder kann es sich finanziell leisten, den Neubau einer Immobilie anzugehen. Und warum auch, wenn ein grundsätzlich noch gut erhaltener Altbau vorhanden ist, der lediglich eine Aufwertung beziehungsweise eine energetische Sanierung benötigt? Die Maßnahmen und Fördermöglichkeiten bei einer energetischen Sanierung sind ebenso vielfältig wie die individuellen Ansprüche der Hausbesitzer. Vielseitige Informationen finden sich dazu zwar immer auch im Internet. Doch über den direkten und persönlichen Kontakt mit den Fachleuten, die sich tagtäglich auf dem Parkett der Immobilienbühne bewegen, geht nichts. Nutzen Sie diese Gelegenheit und schauen Sie unbedingt bei der Kölner Immobilienmesse am Samstag, 17. Mai von 10 bis 17 Uhr in der neuen Location Neven DuMont Haus vorbei. Gehen Sie wie die Veranstalter selbst „neue Wege“ zu Ihrer eigenen neuen Location. Der Besuch der Kölner Immobilienmesse lohnt sich und ist natürlich kostenfrei. Für Ihre Bau- oder Sanierungsvorhaben wünschen wir Ihnen viel Erfolg. (dst)

Anfahrt

Wegen Bauarbeiten der Kölner Verkehrsbetriebe bitten wir, Anreisende der Linie 16 am Messetag ab Ebertplatz den Ersatzbus Linie 116 zu nutzen und an der Haltestelle „Amsterdamer Str./ Gürtel“ auszusteigen. Weitere Informationen finden sich hier

LBS IMMOBILIEN

KÖLNER IMMOBILIENMESSE

Die Teams der LBS-Köln sind hier vor Ort für Sie da!

LBS-Gebietsleiter Oliver Nolte
Longericher Hauptstr. 59 · Tel. 0221 1700090
Frankfurter Str. 82 · Tel. 0221 624004

LBS-Gebietsleiterin Angelika Reichstein
Neumarkt 45 · Tel. 0221 420520

LBS-Gebietsleiter Marcel Klawitter
Venloer Str. 251 · Tel. 0221 9499940
Hauptstr. 425 · Tel. 02203 101700

Wir geben deiner Zukunft ein Zuhause.

Finanzgruppe

Bauen, fördern, vermieten, sichern

Die Bandbreite der Fachvorträge ist auch bei der 15. Auflage der Kölner Immobilienmesse 2025 wieder enorm hoch. Dabei kommen die Referenten nicht nur aus der Immobilienbranche selbst. Zu den Immobilienprofis gesellen sich vielmehr auch Fachleute aus den Bereichen Recht, Energie und Sicherheit.

Wer sich bei der Kölner Immobilinemesse 2025 das gesamte Angebot der Fachvorträge gönnt, dürfte hiernach nur noch wenige offene Fragen haben. Denn die Referenten decken mit ihren Beiträgen einen hohen Teil der relevanten Themengebiete ab, mit denen sich ein potenzieller Hausbauer, ein Haus- oder Wohnungseigentümer oder auch ein Vermieter auseinandersetzen sollte. Und im Laufe der Jahre wohl oder übel auch muss. Denn nicht nur die allgemeine Immobilienmarktlage wird von den Fachleuten derzeit eher kritisch bewertet. Vielmehr gilt es, auch weitere Problemfelder im Auge zu behalten. So etwa die aktuellen Probleme und Risiken der Mietrechtspraxis oder der Bereich Sicherheit und Einbruchschutz. Allesamt also heiße Eisen, die angepackt werden müssen, damit der Weg zum eigenen Heim oder zum Mietobjekt nicht bereits vom Start weg zum Holzweg wird.

Wohnungsbau in der Krise?

Die Fachvorträge am neuen Messestandort im DuMont Haus starten direkt im Anschluss an die Eröffnungsrede von Gudrun Reichl (KStA Medien) kurz nach 11 Uhr. Und sie starten mit nicht eben leichter Kost und der Frage, ob und wie tief der Wohnungsbau in Köln und in der Umgebung denn nun tatsächlich in der Krise steckt. Henning Dieke von der Cloudberry Real Estate GmbH wird dabei einen Überblick über die Entwicklung und über die laufenden Projekte geben. Die Messebesucher können auf ein Fazit des Referenten gespannt sein. Sicherlich werden neben kritischen Beispielen auch Lösungsvorschläge im Großen wie im Kleinen aufgezeigt werden.

Aktuelle Probleme und Risiken der Mietrechtspraxis

Im Anschluss an den Eröffnungsvortrag nimmt Prof. Dr. Ralf Stark als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht die Perspektive der Vermieterseite ein und wird über die aktuellen Probleme und Risiken der Mietrechtspraxis informieren und entsprechende Tipps dazu geben, wie Vermieter ihre Rechte durchsetzen können. Für Stark gilt dabei die Grundannahme, dass „eine Immobilie ein Vermögenswert ist, mit der sich auch als Privatperson Geld verdienen, aber auch verlieren lässt“. Um möglichst Geld zu verdienen und nicht zu verlieren, sind neben wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei der Vermietung entscheidend auch rechtliche Fragestellungen zu beachten. Wer hier als Vermieter nicht auf dem Laufenden ist, wird schon sehr bald den Spaß an seinem Mietobjekt einbüßen.

Dauergast bei der KIM

Roland Kampmeyer von der Kampmeyer Immobilien GmbH ist Dauergast bei der Kölner Immobilienmesse und wird auch in diesem Jahr wieder Zahlen, Daten und Perspektiven über den lokalen und regionalen Immobilienmarkt vorlegen. Kampmeyer sah zuletzt eine Stabilisierung des Marktes, sprach aber auch weiterhin von einem „anspruchsvollen Markt.“ Auf Seite 13 dieser Messezeitung kommt der Experte selbst zu Wort.

Energieberatung und Einbruchschutz

Nach der verdienten Mittagspause nehmen Petra Grebing von der Verbraucherzentrale NRW und die Dipl. Ing. (FH) Anke Schirakowsky vom Polizeipräsidium Köln die Themenbereiche Energieberatung und Einbruchschutz unter die Lupe. Beide Themengebiete eint, dass der Bund eine breite Palette an Fördermöglichkeiten zur Verbesserung und Problemlösung bereithält. Die Vorträge der Referentinnen sind dringend zu empfehlen, denn in der Praxis erweist es sich nicht eben als einfach, bei der Vielzahl der Fördermöglichkeiten den Überblick zu behalten. Auf den Seiten 14 und 15 haben wir einige grundsätzliche Fördermöglichkeiten aufgeführt. (dst)

Messeprogramm

11:00	**Messeeröffnung** **Gudrun Reichl**, KStA Medien
11:10	**Henning Dieke** Cloudberry Real Estate GmbH ***Wohnungsneubau in der Krise? Entwicklung und Projekte in Köln und Umgebung***
11:50	**Prof. Dr. Ralf Stark** Rechtsanwälte Prof. Dr. Stark & Kollegen ***Aktuelle Probleme und Risiken der Mietrechtspraxis***
12:40	**Roland Kampmeyer** Kampmeyer Immobilien ***Immobilienmarkt Köln und Region 2025 Zahlen, Daten, Perspektiven***
13:10	PAUSE
14:00	**Petra Grebing** Verbraucherzentrale NRW ***Erneuerbare Energien zu Hause nutzen***
14:50	**Dipl. Ing. (FH) Anke Schirakowsky** Polizeipräsidium Köln ***Einbruchschutz – Täterarbeitsweisen und Präventionsmöglichkeiten***

heinen

Ihre Objektverwaltung. Persönlich. Vor Ort.

Besuchen Sie uns auf der Kölner Immobilienmesse 2025:

Samstag, 17. Mai 10-17 Uhr

Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln

Heinen-Verlag GmbH | Stolkgasse 25-45, 50667 Köln
T +49 221 1632205 | www.heinen-verlag.de

Bauherren-Schutzbund e.V.

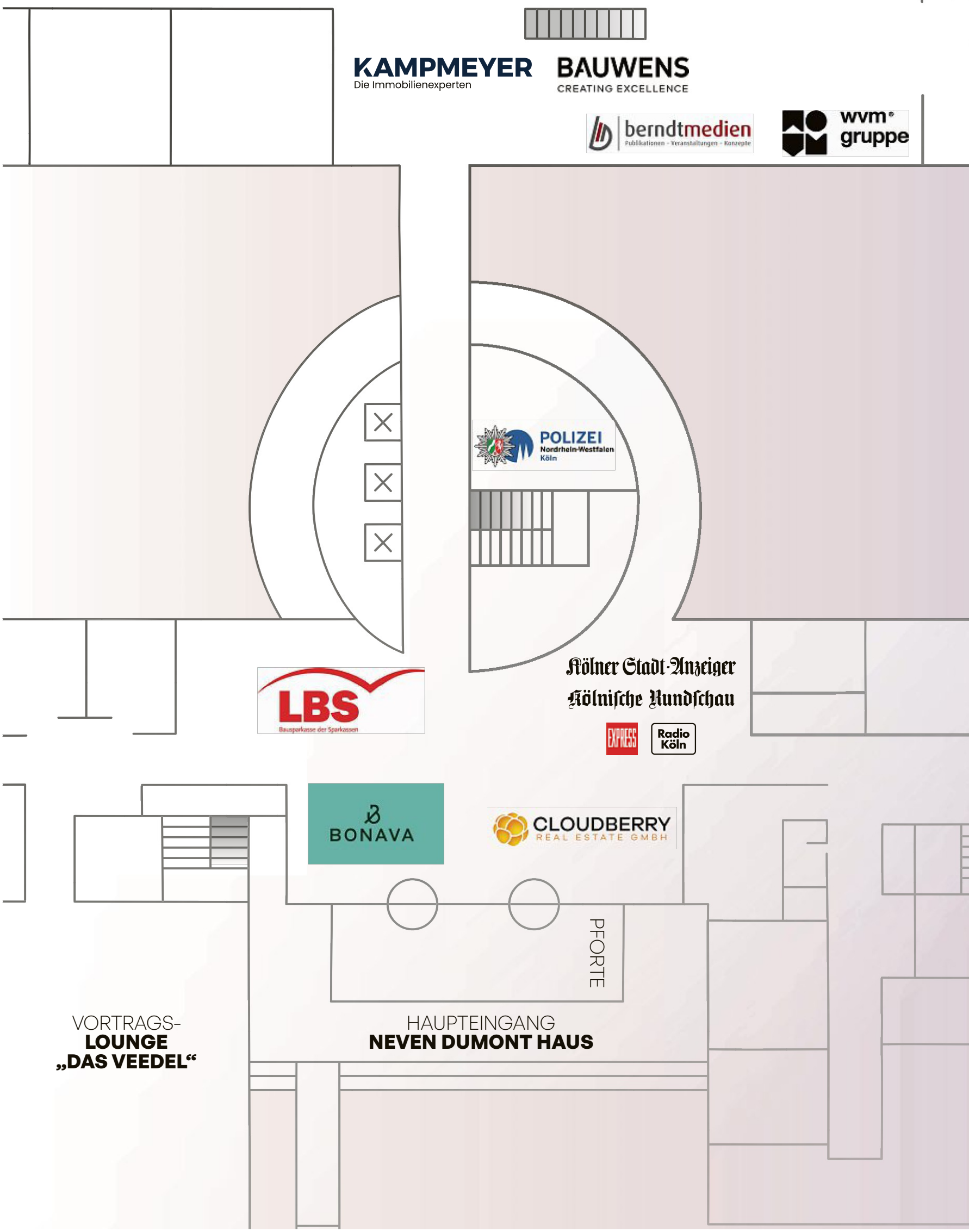
Baumängel erkennen.
Risiken minimieren.

Verbraucherberatung beim Hausbau, Wohnungskauf und Modernisieren

Mehr Infos auf www.bsb-ev.de

✓ Baubegleitende Qualitätskontrolle
✓ Angebots- und Vertragsprüfung
✓ Energieberatung
✓ Modernisierungskonzept uvm.

VIEBROCK HAUS
Immobilienpartner
Ein Unternehmen der Sparkasse KölnBonn
KAMPMEYER
Die Immobilienexperten
BAUWENS
CREATING EXCELLENCE
berndtmedien
Publikationen · Veranstaltungen · Konzepte
wvm gruppe



SITZ-
GELEGENHEITEN

AUSSTELLER
PLAN

15. KÖLNER IMMOBILIENMESSE

besteht aus:

- ASLAN INVEST REAL ESTATE
- Bauwens Development GmbH & Co. KG
- Bauherren-Schutzbund e.V.
- berndt medien GmbH
- Bonava Deutschland GmbH
- CLOUDBERRY Real Estate GmbH
- Dr. Oebels + partner GmbH
- Kölner Stadt-Anzeiger, Kölnische Rundschau, Express & Radio Köln
- Heinen Verlag GmbH
- INTERHOUSE Immobilienvermittlung
- KAMPMEYER Immobilien GmbH
- Massivhaus Mittelrhein GmbH
- LBS - Westdeutsche Landesbausparkasse
- Polizeipäsidium Köln
- S Immobilienpartner GmbH
- TM Grupo Inmobiliario
- Viebrockhaus Kaarst Vertriebsgesellschaft mbH
- Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
- WvM Vertriebsgesellschaft mbH

KÖLNER
IMMOBILIEN
MESSE

„Einbruchschutz – Täterarbeitsweisen und Präventionsmöglichkeiten“

Dipl. Ing. (FH) Anke Schirakowsky, Polizeipräsidium Köln

- Wie gehen die Täter in Köln/Leverkusen vor?
- Mit welchen Maßnahmen kann man sich vor einem Einbruch schützen?

Zur Person:

- Dipl. Ing. (FH) Anke Schirakowsky, Polizeipräsidium Köln
- Sachbearbeiterin im Kommissariat Kriminalprävention und Opferschutz für den Sachbereich Technische und Städtebauliche Kriminalprävention. Beratungen von Privatpersonen, Gewerbebetrieben, Institutionen, Bauträgern und Architekten zum Thema Einbruchschutz.

Immobilienmarkt Köln und Region 2025

Roland Kampmeyer, KAMPMEYER Immobilien GmbH

Im Vortrag berichtet Roland Kampmeyer über die Dynamik am Immobilienmarkt, die Entwicklung von Kauf- und Mietpreisen und neuste Trends in diesem Jahr. Der Immobilienexperte verschafft Ihnen in diesen herausfordernden Zeiten einen aktuellen Überblick über die lokalen Immobilienmärkte in der Metropolregion.

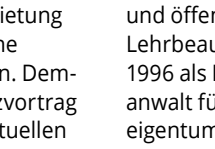
Zur Person

Roland Kampmeyer ist Gründer und Geschäftsführer von KAMPMEYER Immobilien mit Standorten in Köln und Bonn. Seit 30 Jahren beobachtet er die Märkte der Region und veröffentlicht regelmäßig Marktberichte und Standortanalysen. Mit seiner Expertise setzt er wichtige Akzente zur Orientierung am rheinischen Immobilienmarkt.

Aktuelle Probleme und Risiken der Mietrechtspraxis

Prof. Dr. Ralf Stark, Rechtsanwälte Prof. Dr. Stark & Kollegen

Die Immobilie ist ein Vermögenswert, mit der sich auch als Privatperson Geld verdienen, aber auch verlieren lässt. Um möglichst Geld zu verdienen und nicht zu verlieren, sind neben wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei der Vermietung entscheidend auch rechtliche Fragestellungen zu beachten. Dementsprechend wird der Kurzvortrag einen Überblick über die aktuellen Fragestellungen der Mietrechtspraxis vor, während und nach der Beendigung des Mietverhältnisses geben. Ferner wird zum Abschluss des Vortrags die richtige Vorgehensweise im Falle der Nichtzahlung des Mietzinses exemplarisch dargestellt.



Zur Person

Prof. Dr. Ralf Stark, Köln Jahrgang 1963, verheiratet, 3 Kinder, hauptamtlicher Professor an der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung NRW, Lehrbeauftragter des Bundes. Seit 1996 als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht selbständig tätig in eigener Kanzlei mit derzeit 11 Berufsträgern.
Daneben regelmäßige Vorträge und Veröffentlichungen zum Miet-, Wohnungseigentums- und Maklerrecht.

Wohnungsneubau in der Krise? Entwicklung und Projekte in Köln und Umgebung

Henning Dieke, geschäftsführender Gesellschafter der CLOUDBERRY Real Estate GmbH

Steigende Zinsen und Baukosten bereiteten dem Immobilienboom ein jähes Ende. Seit rund drei Jahren steckt die Immobilienwirtschaft und insbesondere das Neubausegment in der Krise. In seinem Vortrag analysiert Diplom-Volkswirt und CLOUDBERRY-Geschäftsführer Henning Dieke die aktuelle Lage, zeigt Wege aus der Krise auf und stellt auch heute noch erfolgreiche Projekte vor.

Zur Person

Der studierte Volkswirt **Henning Dieke** ist geschäftsführender Gesellschafter der CLOUDBERRY Real Estate GmbH, einem Beratungs- und Maklerunternehmen, das sich auf Neubauprojekte und Grundstücksentwicklung spezialisiert hat. Bis zur Gründung von CLOUDBERRY im Jahre 2019 war er in leitender Funktion bei der Corpus Sireo – heute Swiss Life Asset Management – und der Bernd Reiter Gruppe tätig.

Fossile Heizungen vor dem Aus – Klimafreundlich in die Zukunft

Ab dem Jahr 2025 treten neue gesetzliche Vorgaben für Heizungen in Kraft, die sowohl Alt- als auch Neubauten betreffen. Ziel ist es, den CO_2-Ausstoß im Gebäudebereich deutlich zu senken. Die rechtliche Grundlage dafür bildet das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG), das klare und verbindliche Anforderungen an die Art und Weise stellt, wie Gebäude beheizt werden dürfen

Bereits seit 2024 gilt: Konstanttemperaturkessel, die mit Öl oder Gas betrieben werden und älter als 30 Jahre sind, müssen stillgelegt werden. Diese Kessel arbeiten mit dauerhaft hohen Vorlauftemperaturen und gelten aus energetischer Sicht als ineffizient. Ziel der Vorschrift ist es, diese veraltete Technik schrittweise aus dem Bestand zu entfernen und durch moderne, sparsamere Systeme zu ersetzen.

Nicht alle Heizkessel sind von der Regelung betroffen. Brennwertkessel und Niedertemperaturkessel sind von der Austauschpflicht ausgenommen – sie gelten als effizienter und erfüllen die Anforderungen weiterhin. Auch Heizsysteme mit sehr geringer Heizleistung (unter 4 kW) oder sehr hoher Leistung (über 400 kW) fallen nicht unter die Regelung.

Für Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern gilt: Wer sein Haus bereits vor dem 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, muss die alte Heizung nicht zwangsläufig austauschen. Sobald das Gebäude jedoch verkauft, verschenkt oder vererbt wird, greifen neue Regeln: Die neuen Eigentümer müssen die Heizung innerhalb von zwei Jahren auf den aktuellen Stand bringen – vorausgesetzt, es handelt sich um einen betroffenen Kessel und keine Ausnahmeregel greift.

Für Neubauten gelten noch strengere Anforderungen. Heizungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden müssen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Das kann beispielsweise durch Wärmepumpen, Biomasseheizungen, Solarthermie oder den Anschluss an ein grünes Wärmenetz erreicht werden. Klassische Öl- oder Gasheizungen sind nur noch dann zulässig, wenn sie in ein hybrides System eingebunden sind. Der alleinige Einbau fossiler Heizungen ohne Kombination ist im Neubau künftig nicht mehr erlaubt.

Der Einbau neuer Heiztechnik ist in vielen Fällen mit erheblichen baulichen Maßnahmen und Kosten verbunden. Gerade in älteren Gebäuden kann die Umstellung auf Wärmepumpen oder andere regenerative Systeme anspruchsvoll sein. Trotzdem lohnt sich der Aufwand häufig langfristig: Moderne Systeme verbrauchen weniger Energie, senken die laufenden Kosten und steigern den Wert der Immobilie. Auch die Energieeffizienzklasse verbessert sich meist deutlich – ein Vorteil beim Wiederverkauf oder bei der Vermietung.

Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sind bindend – es handelt sich nicht um Empfehlungen. Wer sich nicht an die Austauschpflicht hält oder eine neue Heizungsanlage einbaut, die nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht, riskiert hohe Geldstrafen. Je nach Verstoß können Bußgelder von bis zu 50.000 Euro verhängt werden. Zudem können sich bei Nichteinhaltung auch praktische Nachteile ergeben, etwa bei der Finanzierung, der Baugenehmigung oder dem Verkauf einer Immobilie. Denn Käufer oder Banken legen zunehmend Wert auf gesetzeskonforme und zukunftsfähige Gebäude.

Auch wenn es Übergangsfristen und Ausnahmen gibt, ist der Trend eindeutig: Die Zukunft gehört den erneuerbaren Energien und effizienten Systemen. Wer rechtzeitig handelt, verschafft sich Planungssicherheit – und investiert gleichzeitig in die langfristige Werterhaltung und Klimafreundlichkeit seiner Immobilie.

Bild: Nik - stock.adobe.com

Veraltete Heiztechnik wird durch moderne Systeme ersetzt

Energieberatung der Verbraucherzentrale

Petra Grebing, Verbraucherzentrale NRW

Zur Person

Dipl.-Ing. Petra Grebing, 56 Jahre alt, verheiratet, 4 Kinder, gebürtige Kölnerin, von Hause aus Dipl.-Ing. Architektur, seit zwölf Jahren für die Verbraucherzentrale NRW als Energieberaterin tätig.

Erneuerbare Energien zu Hause nutzen – wie geht das, welche Technik ist das und was nützt es mir? Von Steckersolargerät, PV, Solarthermie bis zur Wärmepumpe

Smart-Meter-Pflicht ab 2025 – Was Eigentümer und Vermieter jetzt wissen müssen

Ein Smart Meter ist ein intelligentes Messsystem, das aus einem digitalen Stromzähler und einem sicheren Kommunikationsmodul – dem sogenannten Smart-Meter-Gateway – besteht. Es erfasst den Stromverbrauch zeitgenau und überträgt die Daten verschlüsselt an Netzbetreiber und Energieversorger

Die Einführung von Smart Metern erfolgt in Deutschland bereits seit 2020 schrittweise. Zunächst war der Einbau nur für bestimmte Nutzergruppen verpflichtend – etwa für Betreiber größerer Solaranlagen ab 7 kW installierter Leistung. Ab 2025 erweitert sich die Pflicht deutlich: Dann müssen Haushalte mit einem Jahresverbrauch über 6.000 kWh, Nutzer steuerbarer Verbrauchseinrichtungen wie Wärmepumpen oder Wallboxen, sowie Betreiber von EEG- oder KWK-Anlagen mit 7-25 kW Leistung ein intelligentes Messsystem installieren lassen.

Ziel ist es, flexible Stromtarife zu ermöglichen, die sich am tatsächlichen Stromangebot und -bedarf orientieren. So können Verbraucher zum Beispiel günstigere Zeiten zum Laden eines E-Autos oder zum Heizen nutzen. Zudem liefern Smart Meter wichtige Echtzeitdaten für eine bessere Netzstabilität in einem zunehmend dezentralen Energiesystem. Netzbetreiber dürfen unter klar geregelten gesetzlichen Bedingungen steuernd eingreifen – etwa zur Vermeidung von Netzüberlastungen. Die laufenden Kosten für ein Smart Meter richten sich nach dem jährlichen Stromverbrauch sowie der Nutzung steuerbarer Geräte. Je nach Verbrauchsstufe liegen sie aktuell zwischen 40 Euro bei einem Verbrauch von 6.000-10.000 kWh und 140 Euro bei 50.000-100.000 verbrauchten Kilowattstunden pro Jahr. Für Haushalte mit steuerbaren Verbrauchseinrichtungen wie Wärmepumpen oder Wallboxen fallen zusätzlich bis zu 50 Euro jährlich an. (Quelle: bmwk.de)

» Ab 2025 sind Haushalte unter bestimmten Voraussetzungen zum Einbau von Smart Metern verpflichtet

Bild: Stanisic Vladimir - stock.adobe.com

Ein zentraler Bestandteil der Energiewende ist der flächendeckende Rollout: Laut dem „Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende“ (GND-E) soll bis Ende 2030 in mindestens 90 % der betroffenen Haushalte und Anlagen ein Smart Meter installiert sein. Das Gesetz enthält einen verbindlichen Zeitplan und klare Vorgaben für Netz- und Messstellenbetreiber.

Die Smart-Meter-Systeme unterliegen strengen Datenschutz- und Sicherheitsanforderungen und müssen vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) zertifiziert sein. Die erfassten Daten dürfen nur für genau definierte Zwecke verwendet werden.

Deutschland strebt bis 2050 eine klimaneutrale Energieversorgung an. Smart Meter schaffen Transparenz beim Energieverbrauch, erleichtern die Integration erneuerbarer Energien und ermöglichen eine flexible Steuerung von Angebot und Nachfrage. So wird die Stromnutzung effizienter, nachhaltiger und zukunftsfähiger. (us)

Willkommen im grünen Simonsveedel

Im Simonsveedel treffen Bewegung und Erholung auf komfortables und barrierefreies Wohnen.
Sie sind gut angebunden und Sharing-Angebote für flexible Mobilität stehen zur Verfügung.

Eigentumswohnungen entdecken:
bonava.de/simonsveedel

BONAVA

Advertorial

Bild: Kampmeyer

Immobilienmarkt in Köln zwischen Erholung und Engpass

Die Mieten steigen, die Kaufpreise stabilisieren sich, doch politische Unsicherheiten und strukturelle Knappheiten halten den Druck auf den Wohnungsmarkt weiter hoch

Der Kölner Immobilienmarkt zeigt erste Anzeichen einer Erholung, zumindest auf der Käuferseite. Laut IW-Wohnindex des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) sind die Preise für Eigentumswohnungen in Köln im ersten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorquartal um 1,0 Prozent gestiegen. Im Jahresvergleich bleibt Köln mit -0,3 Prozent jedoch die einzige der zehn größten Städte mit einem leichten Rückgang. Damit setzt sich die bereits 2024 beobachtete Seitwärtsbewegung der Preise fort.

Im Mietsegment hingegen gibt es keine Entspannung. Die Angebotsmieten in Köln stiegen im ersten Quartal um 1,6 Prozent und liegen nun um 3,5 Prozent über dem Vorjahr. Dies bestätigt die Einschätzung aus dem KAMPMEYER Marktbericht Köln 2024, wonach die Mietsteigerungen Ausdruck eines strukturell verknappten Angebots sind. Dass immer weniger Menschen umziehen, weil bezahlbare Alternativen fehlen, hängt direkt damit zusammen, dass kaum neuer Wohnraum entsteht. Die Zahl der Baugenehmigungen in Köln ist weiter rückläufig, während die Fertigstellungen stagnieren. „Der Wohnungsmangel ist ein strukturelles Phänomen. Ohne eine Verstärkung der Bauaktivität und Unterstützung für Wohnungssuchende kann ihm kaum wirksam begegnet werden“, erklärt Roland Kampmeyer, Geschäftsführer von KAMPMEYER Immobilien. Von politischen Initiativen wie dem angekündigten ‚Wohnungsbau-Turbo‘ der neuen Bundesregierung oder der Rückkehr der EH55-Förderung erhofft sich die Branche zwar neue Impulse, kurzfristige Effekte sind jedoch kaum zu erwarten. Vielmehr belasten aktuell höhere Zinsen und weiter gestiegene Baukosten die Investitionsbedingungen. Langfristig könnte das geplante 500-Milliarden-Euro-Sondervermögen in Infrastruktur und Wohnungsbau jedoch Wirkung entfalten – vorausgesetzt, es gelingt, Planungshürden abzubauen und privatwirtschaftliche Akteure stärker einzubinden.

> „Der Wohnungsmangel ist ein strukturelles Phänomen. Ohne eine Verstärkung der Bauaktivität und Unterstützung für Wohnungssuchende kann ihm kaum wirksam begegnet werden“
>
> Roland Kampmeyer / Geschäftsführer

Ein Hoffnungsschimmer kommt unterdessen von der Finanzaufsicht. Die BaFin hat zum 1. Mai den Kapitalpuffer der Banken für Wohnimmobilienkredite von zwei auf ein Prozent halbiert, ein Schritt, der den Kreditinstituten wieder mehr Spielraum verschafft. Für Käufer bedeutet dies möglicherweise günstigere Finanzierungen und zunehmenden Wettbewerb unter den Kreditgebern. Gerade in Verbindung mit stabilisierten Preisen entsteht dadurch neue Bewegung, wenn auch zunächst noch auf vorsichtigem Niveau.

Insgesamt ergibt sich derzeit ein Marktbild mit deutlicher Spreizung. Während Bestandsobjekte in guten Lagen stabil nachgefragt bleiben, geraten Immobilien mit besonderen Herausforderungen stärker unter Druck. Käufer agieren selektiv, vergleichen Angebote genau und reagieren preissensibel. Gleichzeitig wächst der Wunsch nach Sicherheit, sowohl hinsichtlich der energetischen Qualität als auch der lagebedingten Werthaltigkeit der Immobilien. Weitere Informationen zum Immobilienmarkt im Rheinland finden Sie laufend aktualisiert auf: wwww.kampmeyer.com/marktberichte

Neubau-Förderprogramm des Bundes soll Wohneigentum für Familien stärken

Mit dem Programm Wohneigentum für Familien (WEF) wollte der Bund insbesondere Familien mit geringen und mittleren Einkommen fördern und ihren Traum vom Eigenheim wahr werden lassen. Das Förderprogramm des Ministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) war Mitte 2023 angelaufen. Seit Oktober 2023 gibt es verbesserte Konditionen

Bild: ChaotiC_PhotographY - stock.adobe.com

Die Förderung erhalten Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind im Haushalt und seit Oktober 2023 einem maximal zu versteuernden Jahreseinkommen von 90.000 Euro zuzüglich 10.000 Euro für jedes weitere minderjährige Kind im Haushalt. Nach einer Berechnung des Bundesfinanzministeriums wären damit über 75 Prozent der Haushalte in Deutschland antragsberechtigt. Voraussetzung ist, dass die Antragsteller das Wohneigentum zukünftig auch selbst zu Wohnzwecken nutzen. Die Förderung erfolgt mit einem zinsgünstigen Kredit, der abhängig von der Förderstufe und der Anzahl der Kinder zwischen 170.000 und 270.000 Euro beträgt. Mit dem Förderprogramm reagierte der Bund auf die seinerzeit steigenden Zinsen, denn damit war nach Ansicht des BMWSB „der Wunsch nach den eigenen vier Wänden in weite Ferne gerückt“. Das Förderprogramm entlastet somit Familien schon vor Beginn des Bauvorhabens und spürbar über einen langen Zeitraum. Durch die zinsverbilligten Kredite sind mit den verbesserten Konditionen Ersparnisse von bis zu 35.000 Euro (Familien mit bis zu zwei Kindern und dem Neubau eines klimafreundlichen Hauses) gegenüber einem nicht staatlich geförderten Kredit möglich. Es schafft damit eine gezielte Entlastung bei den Baukosten. Im Jahr 2023 stellte der Bund dafür bis zu 350 Millionen Euro zur Verfügung. Damit Deutschland seine verbindlichen Klimaschutzziele im Gebäudebereich bis 2045 erreicht, werden nur Neubauten gefördert, bei denen der CO_2-Fußabdruck über den gesamten Lebenszyklus gering ist. Denn „wer heute nach höchsten ökologischen Standards baut, dessen Kosten werden im Unterhalt deutlich günstiger werden“, so die Ansicht des Ministeriums damals. Die seinerzeit hohen Zinsen verteuerten das Bauen maßgeblich, so dass es für Familien, insbesondere für diejenigen mit geringen und mittleren Einkommen, schwieriger geworden war, ein neu gebautes Wohneigentum zu finanzieren.

» Die überbordende Regulierung lähmt unsere Branche

Henning Dieke, Geschäftsführer der CLOUDBERRY Real Estate

Das Förderinstrument des Wohneigentumsprogramms für Familien ist der KfW-Kredit mit Zinsverbilligung. Der Neubaustandard liegt oberhalb des gesetzlichen Mindeststandards nach dem Gebäudeenergiegesetz; förderfähige Neubauten müssen daher als Effizienzhaus 40 (EH 40) errichtet werden und spezifische Grenzwerte für die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus unterschreiten. Eine noch größere Unterstützung in Form von höheren Kredithöchstbeträgen gibt es für Gebäude, die zusätzlich über eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) verfügen.

Fördermöglichkeiten auch für besser verdienende Haushalte

Haushalte, die über ein höheres jährlich zu versteuerndes Einkommen als 90.000 Euro verfügen, keine minderjährigen Kinder haben, bereits Wohneigentum besitzen oder das Wohngebäude nicht selbst nutzen wollen, sind im Programm WEF nicht antragsberechtigt. Sie können aber eine Förderung aus dem klimapolitisch ambitionierten und ganzheitlichen Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) für den Neubau von Gebäuden beantragen, welches im März 2023 an den Start gegangen war.

Förderprogramm WEF wird auch Thema bei der KIM 2025

Die Förderprogramme stehen derweil nicht außerhalb jeglicher Kritik und werden bei den Referaten bei der diesjährigen KIM 2025 sicher zur Sprache kommen. Einige Immobilienexperten sehen darin den falschen Ansatz. So auch der auf der KIM 2025 als Referent vertretene Henning Dieke, der Geschäftsführer der CLOUDBERRY Real Estate, der staatliche Förderungen als „das falsche Mittel“ ansieht. „Gute Politik kann man auch machen, ohne das Füllhorn auszuschütten“, so Diekes Überzeugung. „Einfach dadurch, indem man der Immobilienwirtschaft Steine aus dem Weg räumt.“ (dst)

Infos

FAQs zum Förderprogramm gibt es hier:

Staatliche Förderung für Energieeffizienz – So profitieren Eigentümer 2025

Im Jahr 2025 rücken energetische Anforderungen an Gebäude stärker denn je in den Fokus. Eigentümer, Bauherren und Investoren sehen sich nicht nur mit gesetzlichen Pflichten konfrontiert, sondern auch mit erheblichen Investitionen

Bild: mdworschak - stock.adobe.com

Um diese Kosten abzufedern und die Energiewende im Gebäudesektor voranzubringen, stellt die Bundesregierung umfangreiche Fördermittel bereit – insbesondere über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Bei Neubauprojekten fördert der Bund nur noch besonders energieeffiziente Gebäude. Voraussetzung ist mindestens der Effizienzhausstandard 40 und der Verzicht auf fossile Heizsysteme. Wer zusätzlich das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) erreicht, kann besonders günstige Kreditkonditionen in Anspruch nehmen. Die Programme sehen zinsvergünstigte Darlehen mit langen Laufzeiten sowie Tilgungszuschüsse vor – attraktive Bedingungen für Bauherren, die zukunftsfähig investieren wollen.

Im Bestand liegt der Förderschwerpunkt auf dem Heizungstausch. Wer etwa eine alte Öl- oder Gasheizung durch eine Wärmepumpe oder eine klimafreundliche Hybridanlage ersetzt, erhält eine Grundförderung von 30 % der Kosten. Zusätzliche Boni sind möglich: 20 % für den frühzeitigen Austausch funktionstüchtiger fossiler Heizsysteme und 30 % für Eigentümer mit einem Haushaltseinkommen unter 40.000 Euro. Die maximale Förderhöhe liegt bei 70 %. Auch für umfassende Sanierungen hin zu einem Effizienzhausstandard stehen zinsverbilligte KfW-Kredite mit Tilgungszuschüssen zur Verfügung. Je nach Standard und Maßnahme sind bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit möglich. Voraussetzung ist in der Regel die Einbindung eines zertifizierten Energieeffizienz-Experten, der sowohl die Planung als auch die technische Umsetzung begleitet.

» Wer sich rechtzeitig informiert und professionell beraten lässt, kann erhebliche finanzielle Unterstützung erhalten

Wichtig ist, dass Fördermittel stets vor Beginn der Maßnahme beantragt werden müssen. Eine nachträgliche Antragstellung ist ausgeschlossen. Zudem gelten klare technische Mindeststandards sowie Grenzen bei der Kombination verschiedener Förderungen.

Viele Förderangebote des Bundes beziehen sich vorrangig auf die Verbesserung der Energieeffizienz – insbesondere im Rahmen von Sanierungen und beim Neubau. Doch auch darüber hinaus existieren Programme, die Investitionen in andere zukunftsrelevante Bereiche unterstützen. Dazu zählen zum Beispiel Maßnahmen zur Barrierefreiheit, zur Erhöhung des Einbruchschutzes oder zur nachhaltigen Ressourcennutzung.

Das staatliche Fördersystem im Jahr 2025 eröffnet echte Chancen, energetisch sinnvolle Sanierungen und klimafreundliche Neubauten wirtschaftlich umzusetzen. Wer sich frühzeitig informiert, technische Anforderungen kennt und bei Bedarf fachkundige Beratung einholt, kann von umfassender finanzieller Förderung profitieren. (us)

Bild: luricazac/stock.adobe.com

17. MAI 2025 | IM NEVEN DUMONT HAUS KÖLN | 10–17 UHR

MIT EXPERTISE DAS TRAUMHAUS FINDEN

Der Kauf eines Hauses ist eine Lebensentscheidung. Solche besonderen Situationen brauchen professionelle Unterstützung.

Planung, Beratung, Informationen und Fachvorträge finden Sie auf **der 15. Kölner Immobilienmesse im Neven DuMont Haus** in der Amsterdamer Str. 192 in Köln.

Sprechen Sie vor Ort mit **Maklern**, **Architekten** und **Immobilienexperten**.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

KÖLNER
IMMOBILIEN MESSE

Weitere Informationen unter:
koelner-immobilienmesse.de