



DER RUNDE TISCH

Kölner Wohnprojekte

BAUGENEHMIGUNGEN

Langes Warten auf die Bewilligung von Anträgen frustriert zunehmend

FEHLENDES ANGBOT

Mangel an bezahlbarem Wohnraum bleibt großes Problem

Bild: Thomas Banneyer



Teilnehmer und Gastgeber
des Runden Tisches

Anziehung ist ungebrochen

Immer mehr Menschen wollen in Köln leben, doch der Wohnungsbau hält nicht mit – Experten trafen sich am Runde Tisch – Kölner Wohnprojekte

Köln übt weiter eine starke Anziehungskraft aus, weshalb immer mehr Menschen in der Stadt leben wollen. Doch der Wohnungsmarkt wächst nicht genug mit, weshalb die Nachfrage das Angebot weiterhin klar übertrifft. 6.000 bis 7.000 neue Wohnungen müssten pro Jahr eigentlich neu entstehen. Immobilienunternehmen, Genossenschaften und Privatleute haben 2017 aber so wenige Wohnungen gebaut wie seit mindestens 18 Jahren nicht mehr. Lediglich 2.138 wurden fertiggestellt, während es 2016 noch 2.387 waren – ein Negativrekord mit Folgen. Spitzenvertreter der Immobilienwirtschaft und der Maklerbranche haben jetzt beim Runde Tisch – Kölner Wohnprojekte darüber diskutiert, inwieweit sich die ohnehin angespannte Lage noch verschärft hat, was Politik und Stadtverwaltung verändern sollten und welche Kosten auf diejenigen zukommen, die Wohneigentum erwerben wollen.

KEINE ENTSPANNUNG. „Wir beobachten, dass die Nachfrage nach Wohneigentum zukünftig weiter ungebrochen sein wird“, sagte Roland Kampmeyer, Geschäftsführer Kampmeyer Immobilien. „Die Nachfrage auf dem Kölner Markt ist ungebremst, eine Entspannung ist nicht erkennbar“, sagte Stefan Maaß, Leitung Privatinmobiliën bei Greif & Contzen Immobilien. Die Teilnehmer kamen überein, dass vor allem unter dem Hochpreissegment viel zu wenig Wohnungen und Häuser auf dem Markt seien, was die Preise steigen ließe. Insbesondere für Normalverdiener führt das zu Problemen, weil sie die Anforderungen an die hohen Kredite, die zum Kauf oft nötig sind, nicht erfüllen können. So ziehen viele Menschen nicht

mehr um, weil eine Veränderung meist höhere Kosten mit sich bringt. „Bis vor zwei Jahren war das Eigentum in Düsseldorf noch teurer als in Köln, inzwischen hat sich das angeglichen“, sagte Bernd Meier, Direktor Region West bei Hüttig & Rompf. Dem Hochpreisbereich bescheinigte die Runde eine gewisse Entschärfung. Die Spanne der Kölner Neubaupreise reicht von 2.600 Euro pro Quadratmeter in Immendorf bis zu 6.400 Euro in Lindenthal, so der Kampmeyer-Immobilienbericht.

INTERESSANTE DISKUSSION. „Ein Durchbruch ist auf dem Kölner Markt derzeit nicht in Sicht“, sagte Helmut Hoffmann, Verkaufsleiter bei S. Corpus Immobilienmakler. Die Experten stellten fest, dass in Köln mit einem dauerhaften Preis zu rechnen ist. Ohne das Umland könne die hohe Nachfrage nie erfüllt werden, weil innerhalb der Stadtgrenzen viel zu wenig freie Bauflächen zur Verfügung stehen. Auf diesen Seiten steht, wie die Diskussion verlief.

DER RUNDE TISCH

Der Runde Tisch ist eine Verlagsinitiative von „Kölner Stadt-Anzeiger“ und Kölnischer Rundschau. Regelmäßig bittet der Verlag dazu Spitzenvertreter verschiedener Wirtschaftszweige und Institutionen zum informellen Austausch. Die Runden Tische finden zu überregionalen und zu lokalen Themen statt.



Genau Ihre Baufinanzierung

Jeder Immobilienkauf ist anders.

Bei Hüttig & Rompf beraten wir Sie deshalb ganz individuell und persönlich. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen:
Eine Finanzierung zu besten Konditionen, die genau zu Ihnen passt.



VIER GUTE GRÜNDE

www.huettig-rompf.de



Beste Konditionen
Nur wer vergleicht, findet das beste Angebot. Deshalb arbeiten wir bei Hüttig & Rompf mit über 200 Partnerbanken zusammen. Davon profitieren Sie durch attraktive Darlehensbedingungen und günstige Zinsen.



Persönliche Beratung
Unsere Berater sind echte Finanzierungsprofis. Sie stehen Ihnen ganz persönlich mit Rat und Tat zur Seite. Ein Erfolgsrezept, auf das wir bereits seit über 25 Jahren vertrauen.



Individuelle Lösungen
Wir orientieren uns an Ihrer persönlichen Lebenssituation. So finden wir immer genau die Finanzierungslösung, die perfekt zu Ihren Bedürfnissen, Wünschen und Möglichkeiten passt.



Einfache Abwicklung
Baufinanzierung mit Hüttig & Rompf ist ganz einfach. Unsere Spezialisten erledigen alles für Sie - schnell und effizient. In der Regel können wir Ihnen bereits nach 24 Stunden die Darlehensentscheidung unserer Partnerbank mitteilen.

Hüttig & Rompf AG | Subbelrather Str. 15a | D-50823 Köln | T. +49(0)221-179 37-0 | F. +49(0)221-179 37-37 | E. koeln@huettig-rompf.de

Das Umland miteinbeziehen

Die Stadt wird den steigenden Bedarf an Wohnraum allein nicht bewältigen können – Gemeinden in der Region handhaben die Bereitstellung von Flächen flexibler

Die Teilnehmer des Runden Tisches waren sich einig, dass ein Wachstum, wie es Köln bevorsteht, nicht nur in der Stadt stattfinden kann. Daher wird das Umland für die Branche zunehmend interessanter. „Wir müssen uns stärker damit beschäftigen, außerhalb der Stadtgrenzen Kölns Wohnraum zu schaffen“, sagte Matthias Wirtz, Leiter Research KSK-Immobilien. Die Branche beobachtet die Aktivitäten im gesamten Rheinland sehr genau und untersucht Entlastungsregionen für den überhitzten Kölner Markt. Inzwischen sei der Druck sogar schon in einigen Umlandstädten angekommen.

ZU WENIG RAUM. Die Region gilt im Vergleich zu Köln als flexibler, was die Bereitstellung von Flächen angeht. „Die Problematik, dass es zu wenig baufähige

Flächen gibt, existiert speziell in Köln“, sagte Bernd Meier, Direktor Region West bei Hüttig & Rompf. Die Attraktivität von Land und Stadt hängt vor allem vom Alter ab. „Junge Familien suchen im Umland nach Wohnraum. Sind die Kinder groß, wollen sie zurück in die Stadt“, sagte Roland Kampmeyer, Geschäftsführer Kampmeyer Immobilien. Die Experten beobachten, dass Menschen, die früher nie aus Köln wegziehen wollten, dies inzwischen machen. Florian Funken, Vorstand beim Domus Immobilien, verwies darauf, dass sich sein Unternehmen deshalb in Richtung des Rhein-Erft-Kreises entwickle.

BESSER VERZAHNEN. Henning Dieke, Leitung Vertrieb bei der Bernd Reiter Gruppe, forderte, das Umland mit Köln besser zu verzahnen. Der Markt, auf



Bild: Thomas Banneyer

Angeregte Gespräche in lockerer Atmosphäre

dem in Zukunft 50.000 Wohnungen fehlen, werde definitiv nicht alleine von der Stadt Köln abgedeckt. Deshalb sei es nötig, die Verkehrsinfrastruktur zu verbessern, damit Köln und die Region besser angebunden seien.

Köln wird ein Millionendorf

KEIN MASTERPLAN. Ein weiteres Problem besteht darin, dass die durchschnittliche Wohnung in der Kölner Innenstadt nur 76 Quadratmeter groß ist. Dieses kleinteilige Wohnen ist vor allem bei Singles und jungen Menschen beliebt. Für Familien bieten solche Bleiben jedoch oft zu wenig Raum. Die Runde

kritisierte, dass es in Köln nach wie vor keinen Masterplan gebe, der zeigt, wo wie viele Wohnungen gebaut werden sollen. „Wir leisten es uns, aus Köln ein Millionendorf zu machen“, sagte Roland Kampmeyer, Geschäftsführer von Kampmeyer Immobilien. „Wenn der Wettbewerb der Städte stärker wird, muss Köln schauen, wie attraktiv die Stadt dann eigentlich noch ist.“

KOMPLIZIERTE ENTWICKLUNG. Die Experten sahen es nicht als Problem, dass Investoren gekaufte Grundstücke unbebaut liegenlassen, um sie später mit Gewinn wieder zu verkaufen. „Wenn wir ein Projekt haben, dann wollen wir es möglichst schnell auf den Markt bringen“, sagte Marc Rosenbaum, Leiter Kundenmanagement Bauwens. Ein anderes Vorgehen würde eine Bank, die an der

Finanzierung beteiligt ist, gar nicht erst mittragen. Zuspruch kam von Dieke: „Ich kenne keinen Immobilienentwickler, der in Köln genehmigte Projekte auf der Halde liegen hat.“ Die Runde stellte zudem fest, dass die noch vorhandenen Grundstücke zumeist kompliziert zu entwickeln sind. Als Beispiel nannten die Experten das ehemalige Deutsche-Welle-Hochhaus, das zunächst von Asbest befreit werden musste, bevor der Abriss begann, damit dort neue Wohnungen entstehen können. „Die Komplexität vieler Grundstücke kann dazu führen, dass Entwickler in Einzelfällen Projekte weiterveräußern oder Partnerschaften eingehen“, so Matthias Wirtz von KSK-Immobilien. „Dabei ist weniger Spekulation das Motiv, und dies führt auch nicht zu einer deutlichen Verlangsamung der Projektentwicklung.“

Das Angebot reicht nicht aus

Bezahlbares Wohnen bleibt ein Problem – Insbesondere die Mietpreise steigen stark an

Die Spitzenvertreter der Branche zeigten sich besorgt, welche Entwicklungen die Immobilienpreise in Köln nach sich ziehen werden. „Das hochpreisige Segment wird sich zunehmend beruhigen, aber der bezahlbare Wohnraum bleibt das Problem, das es nach wie vor zu lösen gilt“, sagte Helmut Hoffmann, Verkaufsleiter bei S Corpus Immobilienmakler.

„Im unteren und mittleren Preissegment gibt es kaum Angebote“, sagte Roland Kampmeyer, Geschäftsführer bei Kampmeyer Immobilien. Die Teilnehmer stellten fest, dass für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen die Grenze erreicht sei. Für sie gebe es weder beim Mieten noch beim Kaufen ein ausreichendes Angebot. „Ich gehe davon aus, dass die Kaufpreise auf dem jetzigen Niveau bleiben werden, aber die Mietpreise weiter ansteigen werden“, sagte Florian Funken, Vorstand Domus Immobilien. Dabei sind die Möglichkeiten, jetzt Eigentum zu erwerben, eigentlich gut. „Die Zinsen bleiben im ersten Halbjahr 2019 auf niedrigem Niveau. Die Voraussetzungen, Menschen in Wohneigentum zu bringen, sind weiterhin gut, nur in Köln ist es wegen des geringen Angebots schwierig“, sagte Bernd Meier, Direktor West bei Hüttig & Rompf. „Es wird in dieser Stadt viel geredet und wenig getan“, bedauerte Martin Koll, Geschäftsführer bei WvM Immobilien.

GROSSE ENTÄUSCHUNG. Die Kritik einiger Teilnehmer richtet sich an die Stadt. „Wir sind enttäuscht über den städtepolitischen Ent-

scheidungsprozess zur Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum für die Kölner Bürger“, sagte René Königshausen, Vorstand PSD Bank. „Eine aktive Politik muss bezahlbaren Wohnraum und nicht renditeträchtige Projekte vorantreiben.“

ZUNEHMENDER UNMUT. Die Experten befanden, dass es in Köln noch moderat zugehe. Anderenorts seien Hausbesetzungen und Demos bereits ein Thema – das drohe hier ebenso, falls sich nichts ändere. Die Verknappung von Wohnraum werde bald ein gesellschaftliches Problem. „Bei den Kunden stellen wir zunehmend Unmut und Ungeduld fest, wenn sie keine Wohnung bekommen. Das bereitet mir Sorge“, sagte Kathrin Möller, Vorstand GAG Immobilien. „Die Nachbarschaft ist zudem oft kritisch eingestellt gegenüber Neubauprojekten und wehrt sich.“ Die Entwicklung sorgt schon jetzt für ein verändertes Verhalten. „Mittlerweile bleiben viele wegen der hohen Preise in ihren Wohnungen, während man sich früher immer mal wieder verbessern wollte“, so Stefan Maaß, Leitung Privatimmobilien Greif & Contzen.



Bilder: Thomas Banneyer

Spannende Themen standen auf der Agenda



Am Runden Tisch wurden viele Argumente ausgetauscht



”

In zweiter Generation entwickelt die Bernd Reiter Gruppe innovative Stadtquartiere zwischen Köln und Bonn und erschafft attraktive und bezahlbare Wohnungen – aktuell im Rheintalquartier in Wesseling.

Henning Dieke
Leitung Vertrieb,
Bernd Reiter Gruppe



”

Als Kölner freue ich mich, zur städtebaulichen Entwicklung beitragen zu können. Wir planen und bauen Design-Unikate – ob Studenten- und Familienwohnungen oder Penthäuser. Köln braucht kreative Lösungen, um der Wohnungsnot beizukommen. Wir sind dabei.

Florian Funken
Vorstand,
Domus Immobilien



”

Bei S Corpus ergänzen sich schon heute persönlicher Service und digitale Vertriebsprozesse zu einem weitestgehend Neubauvertrieb von morgen. Unser Expertenteam für Neubauprojekte bietet einen Rundumservice von A bis Z.

Helmut Hoffmann
Verkaufsleiter,
S Corpus Immobilienmakler



”

Der Superzyklus am Immobilienmarkt hat sich zum Megatrend entwickelt, und dieser Megatrend kennt keinen Zyklus. Die Nachfrage lässt sich nicht beeinflussen, das Angebot schon. Daran müssen wir arbeiten.

Roland Kampmeyer
Geschäftsführer,
Kampmeyer Immobilien



”

Wohneigentum muss bezahlbar sein – das gilt auch für die Finanzierung. Man sollte sich nicht zu stark einschränken müssen, um die monatliche Belastung tragen zu können. Wir unterstützen unsere Kunden mit einer aufrichtigen Beratung und günstigen Zinsen.

René Königshausen
Vorstand,
PSD Bank



”

Köln ist so dicht bebaut, dass wir neue Wege gehen müssen, um benötigten Wohnraum zu schaffen. Dank unserer Erfahrungen wagen wir uns an Herausforderungen, um attraktive Neubauten zu realisieren – wie etwa das Überbauen von Gleisen am Clarenbachplatz.

Martin Koll
Geschäftsführer,
WvM Immobilien und Projektentwicklung

Bilder: Thomas Banneyer

Frust über die Kölner Behörden

Das lange Warten auf Baugenehmigungen enttäuscht und verärgert die Immobilienentwickler zunehmend

Die langwierigen Genehmigungsprozesse innerhalb der Stadtverwaltung bleiben beim Runden Tisch ein Dauerbrenner. Die Teilnehmer stellten fest, dass bestimmte Prozesse zwar in Gang gekommen sind, aber nur sehr schwerfällig. „In der Stadtverwaltung befindet sich viel in der Bewegung, aber die Wirkung ist bislang noch nicht erkennbar“, sagte Kathrin Möller, Mitglied des Vorstands bei GAG Immobilien. Insbesondere die langwierigen Behördengänge sorgen innerhalb der Branche für Frust. „Wir warten in Köln zwölf Monate und länger auf Baugenehmigungen“, sagte Marc Rosenbaum, Leiter Kundenmanagement bei Bauwens.

SCHWIERIGES PROJEKT. Einen Vergleichswert aus dem Umland lieferte Florian Funken, Vorstand bei Domus Immobilien. „Im Rhein-Erft-Kreis bekommen wir nach sieben Wochen eine Baugenehmigung.“ Er schilderte die Schwierigkeiten bei einem Projekt im Kölner Süden, bei dem die Verhandlungen mit der Stadt bereits seit anderthalb Jahren andauern. Sein Unternehmen bemühe sich seit Langem darum, an der Bonner Straße Wohnungen zu bauen. Dazu müssten allerdings von der Stadt einige Schrebergärten hin-

Bild: Thomas Banneyer



Die Fachleute lieferten sich eine lebhafte Diskussion

zugekauft werden. Das ziehe sich jedoch hin, weshalb 150 Wohnungen nicht entstehen könnten, obwohl alles andere geklärt sei. Darüber hinaus hält er den derzeitigen Genehmigungsprozess für hochproblematisch. „In Köln werden neuerdings zuerst die Katasterdaten geprüft, obwohl aktuelle Flurkarten mit dem Bauantrag eingereicht werden müssen. Das Katasteramt hat dafür aber zu wenig Mitarbeiter – dies verzögert die Laufzeiten noch mehr. Die Stadt muss das wieder abschaffen“, sagte Funken.

ZU WENIG PERSONAL. Auch Martin Koll, Geschäftsführer WvM Immobilien und Projektentwicklung, sieht in dem Mangel an Geschwindigkeit in der Verwaltung eine Hürde. „Das Hauptproblem besteht darin, dass wir keine Baugenehmigungen bekommen, weil die Sachbearbeiter überlastet sind“, sagte er. Die vom ehemaligen Baudezernenten Franz-Josef Höing im Frühjahr 2017 initiierte Wohnungsbauleitstelle sollte eigentlich Abhilfe schaffen, doch bislang sind noch keine Erfolge sichtbar, was unter anderem

mit der Personallage zusammenhängt. Die Leitstelle bestand zunächst aus lediglich zwei Mitarbeitern. Das Personal wurde inzwischen zwar aufgestockt, allerdings herrscht dort eine verhältnismäßig große Fluktuation. „Die Wohnungsbauleitstelle der Stadt ist aufgrund der personellen Situation überfordert“, sagte Marc Rosenbaum von Bauwens. Kathrin Möller von der GAG verwies darauf, dass der Wille vorhanden sei. „Die Mitarbeiter in der städtischen Wohnungsbauleitstelle versuchen, etwas zu bewegen.“ Mat-

thias Wirtz, Leiter Research bei der KSK-Immobilien GmbH, nahm die Leitstelle ebenfalls in Schutz. „Auch die Wohnungsbauleitstelle kann sich nicht für etwas einsetzen, das in der Landesbauordnung anders vorgeschrieben ist“, sagte er.

GROSSE HERAUSFORDERUNG. Dass sich die Stadt vehement gegen Zweckentfremdung von Wohnraum einsetzen will, indem Oberbürgermeisterin Henriette Reker stärker gegen Vermietungen über den Internet-Vermittler Airbnb vorgehen will, hielt die Runde für nachvollziehbar, aber nicht für maßgeblich, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu lösen. Die Runde erwartet sich viel vom neuen Baudezernenten Markus Greitemann, der pragmatisch und erfolgsorientiert wirke, aber auch vor einer enorm großen Herausforderung stehe. „Wir müssen mit Herrn Greitemann Geduld aufbringen. Er muss auch noch andere Probleme – wie etwa den Schulbau – lösen“, sagte Martin Koll (WvM). Henning Dieke von der Bernd Reiter Gruppe hoffte auf eine Lockerung der Vorschriften: „Wenn es erlaubt wäre, im städtischen Umfeld eine Etage höher zu bauen als bislang, dann würde das schon helfen.“

Komplizierte Suche nach neuen Fachkräften

Wenn von den Behörden grünes Licht gegeben wurde, sind Bauarbeiter, Architekten und Ingenieure besonders gefragt

Als ein Problem identifizierten die Teilnehmer die personelle Situation in der Bau- und Immobilienbranche. Die Geschäfte laufen zwar bestens, aber entsprechend nimmt der Druck auf dem Jobmarkt zu. „Wir erleben zurzeit nicht nur eine Verknappung von Flächen, uns fehlen auch Architekten und Ingenieure“, sagte Kathrin Möller, Mitglied Vorstand GAG Immobilien. Die Experten fürchten, dass die Stadtverwaltung irgendwann einen ganzen Schwung an Baugenehmigungen erteilen werde, sobald die von OB Henriette Reker angestoßenen Reformen greifen, dann aber nicht genug Baufrüher zur Verfügung stehen werden.

GEGENSEITIGES ABWERBEN. „Der Markt ist zurzeit so heiß, dass wir unheimlich viel dafür tun müssen, um einen neuen Mitarbeiter zu gewinnen“, sagte Marc Rosenbaum, Leiter Kundenmanagement Bauwens. Ein gegenseitiges Abwerben von Fachkräften gilt innerhalb

der Branche inzwischen als normal. Einige Unternehmen würden bereits mit Hochschulen zusammenarbeiten, um die Absolventen nach dem Studium direkt verpflichten zu können, berichteten einige Teilnehmer. Die Preise der Immobilien zu halten, sei angesichts dieser Umstände äußerst schwierig, da die Baukosten unweigerlich steigen.

Uni-Absolventen früh ansprechen

ZUVERLÄSSIGE LEUTE. Der Druck auf dem Personalmarkt erschwere es zudem, beim Bauen gleichbleibende Qualität zu erreichen und sicherzustellen, was für die Käufer jedoch jüngst wichtiger geworden ist. „Die Kunden achten wieder mehr auf die Qualität, wenn sie Wohnraum kaufen“, sagte Matthias Wirtz, Leiter Research KSK-Immobilien.

Die Beziehungen von Immobilienunternehmen zu qualifizierten Handwerkern spielen daher nach Ansicht der Runde eine immer bedeutendere Rolle. Wer auf zuverlässige Fachleute zugreifen kann, befindet sich im Vorteil. Das gilt für Bauarbeiter wie für Architekten und Ingenieure.

ZEITEN DES BOOMS. „Es gibt große Probleme, selbst für kleinere Projekte wie einen Dachausbau überhaupt einen Architekten zu finden“, sagte Stefan Maaß, Leiter Privatimmobilien bei Greif & Contzen Immobilien. Die Teilnehmer stellten fest, dass die Firmen alles unternehmen müssten, um gute Architekten zu halten oder von der Konkurrenz abzuwerben. Die Zahl der Arbeitslosen geht in der Baubranche entsprechend von Jahr zu Jahr zurück, während die Zahl der Ausbildungsverträge deutlich steigt. In schlechteren Phasen entlassene Bauarbeiter werden nun in Zeiten des Booms wieder eingestellt.



Bild: Thomas Banneyer

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt war ein großer Schwerpunkt

Bilder: Thomas Banneyer



Mit einer Leidenschaft für das Besondere berät Greif & Contzen seit mehr als 40 Jahren erfolgreich. Rund 100 qualifizierte Mitarbeiter kümmern sich in Köln um Immobilienbelange. Die Kunden und ihre Immobilien stehen für uns im Mittelpunkt.

Stefan Maaß
Leitung Immobilien,
Greif & Contzen Immobilien



Wohnräume unserer Kunden werden wahr mit der unabhängigen und maßgeschneiderten Finanzierungsberatung von Hüttig & Rompf. Wir finden individuelle Lösungen zu besten Konditionen.

Bernd Meier
Direktor Region West,
Hüttig & Rompf



Unser Anspruch ist es, funktionierende Quartiere mit hoher Lebensqualität zu schaffen und zu erhalten. Deshalb investieren wir nicht nur in den Neubau, sondern auch in die Bewirtschaftung und die Instandhaltung des Kölner Immobilienmarktes leisten.

Kathrin Möller
Mitglied des Vorstands,
GAG Immobilien



Unsere Vorbereitungen in Rodenkirchen laufen auf Hochtouren. Das neue Waldviertel geht noch in diesem Jahr in den Vertrieb und wird mit knapp 300 Wohnungen einen weiteren wichtigen Beitrag zur Entspannung des Kölner Immobilienmarktes leisten.

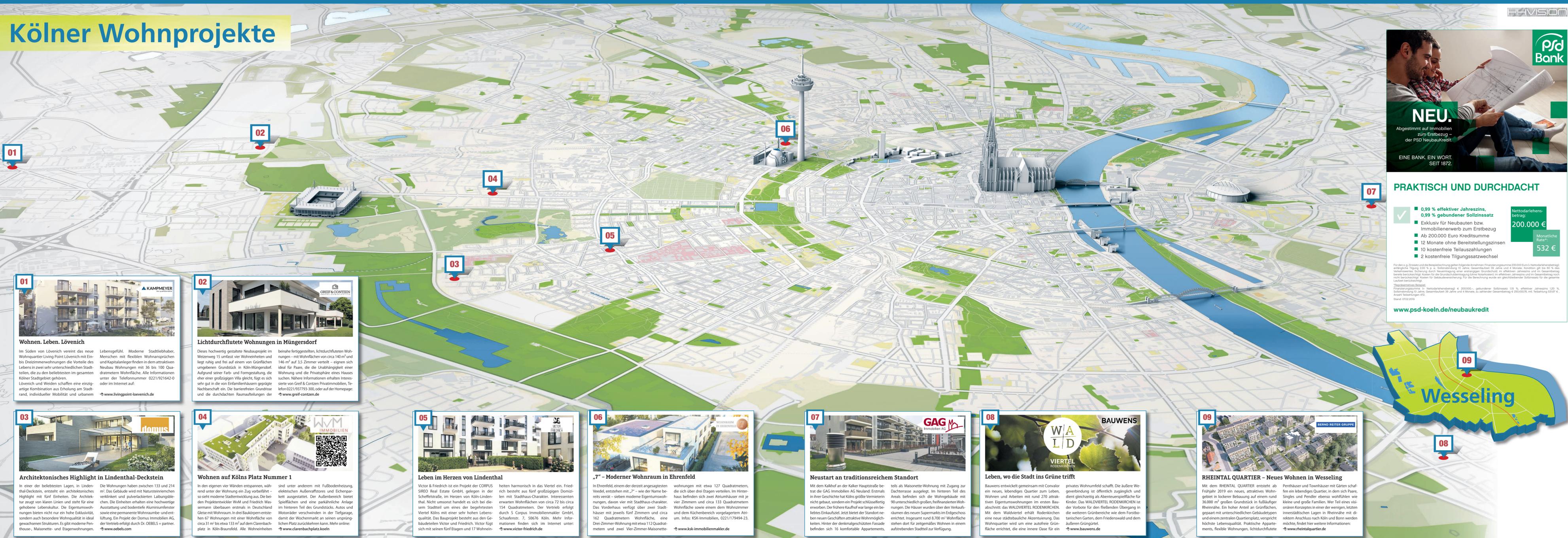
Marc Rosenbaum
Leiter Kundenmanagement,
Bauwens



Auf dem Markt richten Käufer wieder einen stärkeren Fokus auf qualitativ hochwertiges Wohnen. Gemeinsam mit den Baunternehmen greifen wir diese Entwicklung auf. So achten wir bei Projekten wie „WE in Eichholz“ (Wesseling) oder „7“ in Köln-Ehrenfeld auf diesen Trend.

Matthias Wirtz
Leiter Research,
KSK-Immobilien GmbH

Kölner Wohnprojekte



01

01

Wohnen. Leben. Lövenich

Im Süden von Lövenich vereint das neue Wohnquartier Living Point Lövenich mit Ein- bis Dreizimmerwohnungen die Vorteile des Lebens in zwei sehr unterschiedlichen Stadtteilen, die zu den beliebtesten im gesamten Kölner Stadtgebiet gehören. Lövenich und Weiden schaffen eine einzigartige Kombination aus Erholung am Stadtrand, individueller Mobilität und urbanem Lebensgefühl. Moderne Stadtliebhaber, Menschen mit flexiblen Wohnansprüchen und Kapitalanleger finden in dem attraktiven Neubau Wohnungen mit 36 bis 100 Quadratmetern Wohnfläche. Alle Informationen unter der Telefonnummer 0221/921642-0 oder im Internet auf:

➔ www.livingpoint-loevenich.de

02

02

Lichtdurchflutete Wohnungen in Müngersdorf

Dieses hochwertig gestaltete Neubauprojekt im Weizenweg 15 umfasst vier Wohneinheiten und liegt ruhig und frei auf einem von Grünflächen umgebenen Grundstück in Köln-Müngersdorf. Aufgrund seiner Farb- und Formgestaltung, die eher einer großzügigen Villa gleicht, fügt es sich sehr gut in die von Einfamilienhäusern geprägte Nachbarschaft ein. Die barrierefreien Grundrisse und die durchdachten Raumaufteilungen der

beinahe fertiggestellten, lichtdurchfluteten Wohnungen – mit Wohnflächen von circa 140 m² und 146 m² auf 3,5 Zimmer verteilt – eignen sich ideal für Paare, die die Unabhängigkeit einer Wohnung und die Privatsphäre eines Hauses suchen. Nähere Informationen erhalten Interessierte von Greif & Contzen Privatimmobilien, Telefon 0221/937793-300, oder auf der Homepage: ➔ www.greif-contzen.de

03

03

Architektonisches Highlight in Lindenthal-Deckstein

In einer der beliebtesten Lagen in Lindenthal-Deckstein, entsteht ein architektonisches Highlight mit fünf Einheiten. Die Architektur zeugt von klaren Linien und steht für eine gehobene Lebenskultur. Die Eigentumswohnungen bieten nicht nur ein hohes Exklusivität, sondern auch besondere Wohnqualität in ideal gewachsenen Strukturen. Es gibt moderne Penthouse-, Maisonette- und Etagenwohnungen.

Die Wohnungen haben zwischen 133 und 214 m². Das Gebäude wird mit Natursteinen, verkleinert und pulverlackierten Leinwandblech zeugt von klaren Linien und steht für eine gehobene Lebenskultur. Die Eigentumswohnungen bieten nicht nur ein hohes Exklusivität, sondern auch besondere Wohnqualität in ideal gewachsenen Strukturen. Es gibt moderne Penthouse-, Maisonette- und Etagenwohnungen.

➔ www.obels.com

04

04

Wohnen auf Kölns Platz Nummer 1

In den eigenen vier Wänden entspannen, während unter der Wohnung ein Zug vorbeifährt – so sieht moderne Stadtentwicklung aus. Die beiden Projektentwickler WWM und Friedrich Wagemann überbauen erstmals in Deutschland Gleise mit Wohnraum. In drei Baukörpern entstehen 67 Wohnungen mit einer Wohnfläche von circa 31 m² bis etwa 133 m² auf dem Clarenbachplatz in Köln-Braunsfeld. Alle Wohneinheiten

sind unter anderem mit Fußbodenheizung, elektrischen Außenraffstores und Eichenparkett ausgestattet. Der Außenbereich bietet Spielflächen und eine parkähnliche Anlage im hinteren Teil des Grundstücks. Autos und Motorräder verschwinden in der Tiefgarage, damit die Wochenmarkt an seinen ursprünglichen Platz zurückkehren kann. Mehr online: ➔ www.clarenbachplatz.koeln

05

05

Leben im Herzen von Lindenthal

Victor & Friedrich ist ein Projekt der CORPUS SIREO Real Estate GmbH, gelegen in der Scheffelstraße, im Herzen von Köln-Lindenthal. Nicht umsonst handelt es sich bei diesem Stadtteil um eines der begehrtesten Viertel Kölns mit einer sehr hohen Lebensqualität. Das Bauprojekt besteht aus den Gebäudeteilen Victor und Friedrich. Victor fügt sich mit seinen fünf Etagen und 17 Wohn-

heiten harmonisch in das Viertel ein. Friedrich besteht aus fünf großzügigen Domizilen mit Stadthaus-Charakter. Interessenten erwarten Wohnflächen von circa 72 bis circa 154 Quadratmetern. Der Vertrieb erfolgt durch 5 Corpus Immobilienmakler GmbH, Schaafenstr. 7, 50676 Köln. Mehr Informationen finden sich im Internet unter: ➔ www.victor-friedrich.de

06

06

„7“ – Moderner Wohnraum in Ehrenfeld

In Ehrenfeld, einem der derzeit angesagtesten Viertel, entstehen mit „7“ – wie der Name bereits verrät – sieben moderne Eigentumswohnungen, davon vier mit Stadthaus-Charakter. Das Vorderhaus verfügt über zwei Stadthäuser mit jeweils fünf Zimmern und circa 162 Quadratmetern Wohnfläche, eine Drei-Zimmer-Wohnung mit etwa 112 Quadratmetern und zwei Vier-Zimmer-Maisonette-

wohnungen mit etwa 127 Quadratmetern, die sich über drei Etagen verteilen. Im Hinterhaus befinden sich zwei Atriumhäuser mit je vier Zimmern und circa 133 Quadratmetern Wohnfläche sowie einem dem Wohnzimmer und dem Küchenbereich vorgelagertem Atrium. Infos: KSK-Immobilien, 0221/179494-23. ➔ www.ksk-immobilienmakler.de

07

07

Neustart an traditionsreichem Standort

Mit dem Kalkhof an der Kalker Hauptstraße bei der GAG Immobilien AG Neuland: Erstmals in ihrer Geschichte hat Kölns größte Vermieterin nicht gebaut, sondern ein Projekt schlüsselfertig erworben. Der frühere Kaufhof war lange ein beliebtes Einkaufsziel. Jetzt bietet der Standort neben neuen Geschäften attraktive Wohnmöglichkeiten. Hinter der denkmalgeschützten Fassade befinden sich 16 komfortable Apartments,

sells als Maisonette-Wohnung mit Zugang zur Dachterrasse ausgelegt. Im hinteren Teil des Areals befinden sich die Wohngebäude mit 90 unterschiedlich großen, freifinanzierten Wohnungen. Die Häuser wurden über den Verkaufsräumen des neuen Supermarkts im Erdgeschoss errichtet. Insgesamt rund 8.700 m² Wohnfläche stehen dort für autostilles Wohnen in einem aufstrebenden Stadtteil zur Verfügung.

➔ www.bauwens.de

08

08

Leben, wo die Stadt ins Grüne trifft

Bauwens entwickelt gemeinsam mit Convalor ein neues, lebendiges Quartier zum Leben. Wohnen und Arbeiten mit rund 270 attraktiven Eigentumswohnungen im ersten Bauabschnitt: das WALDVIERTEL RODENKIRCHEN. Mit dem Waldviertel erhält Rodenkirchen eine neue stadtbauliche Akzentuierung. Das Wohnquartier wird um eine autofreie Grünfläche errichtet, die eine innere Oase für ein

privates Wohnfeld schafft. Die äußere Wegebündung ist öffentlich zugänglich und dient gleichzeitig als Abenteuerfläche für Kinder. Das WALDVIERTEL RODENKIRCHEN ist der Vorbote für den fließenden Übergang in die weiteren Grünbereiche wie dem Forstbotanischen Garten, dem Friedenswald und dem äußeren Grünpark.

➔ www.bauwens.de

09

09

RHEINTAL QUARTIER – Neues Wohnen in Wesseling

Mit dem RHEINTAL QUARTIER entsteht ab Frühjahr 2019 ein neues, attraktives Wohngebiet in lockerer Bebauung auf einem rund 36.000 m² großen Grundstück in fußläufiger Rheinnähe. Ein hoher Anteil an Grünflächen, gepaart mit unterschiedlichen Gebäudetypen und einem zentralen Quartiersplatz, verspricht höchste Lebensqualität. Praktische Apartments, flexible Wohnungen, lichtdurchflutete

Penthäuser und Townhäuser mit Gärten schaffen ein lebendiges Quartier. In dem sich Paare, Singles und Pendler ebenso wohlfühlen wie kleine und große Familien. Wer Teil eines visionären Konzeptes in einer der wenigen, letzten innerstädtischen Lagen in Rheinnähe mit direktem Anschluss nach Köln und Bonn werden möchte, findet hier weitere Informationen: ➔ www.rheintalquartier.de

NEU.

Abgestimmt auf Immobilien zum Erstbezug – der PSD NeubauKredit.

EINE BANK. EIN WORT. SEIT 1872.

PSD Bank

PRAKTISCH UND DURCHDACHT

- 0,99 % effektiver Jahreszins, 0,99 % gebundener Sollzinssatz
- Exklusiv für Neubauten bzw. Immobilienerwerb zum Erstbezug
- Ab 200.000 Euro Kreditsumme
- 12 Monate ohne Bereitstellungszinsen
- 10 kostenfreie Teilauszahlungen
- 2 kostenfreie Tilgungssatzwechsel

Nettodarlehensbetrag: 200.000 €
Monatliche Rate*: 532 €

Für den o.g. Zinssatz und die Beispielrechnung gehen folgende Annahmen: Finanzierungssumme 200.000 Euro / Nettodarlehensbetrag: entgeltliche Tilgung 2,00 % p.a. / Sollzinshöhe 10 Jahre / Gesamtlaufzeit 39 Jahre und 4 Monate / Kondition gilt bis 60 % des Verkehrswertes / Sicherung durch Neuantragung einer erstbezogenen Grundschuld / im effektiven Jahreszins und im Gesamtbetrag bereits berücksichtigte Kosten für die Grundschuldveranbarung (ohne Notarbesitz) im effektiven Jahreszins und im Gesamtbetrag noch nicht berücksichtigte Kosten für die Gebäudeversicherung / Für die Berechnung wurde ein gleichbleibender Sollzinssatz für die gesamte Laufzeit berücksichtigt.

*Beispielannahme: Nettodarlehensbetrag € 200.000,- gebundener Sollzinssatz 0,99 %, effektiver Jahreszins 1,20 % / Sollzinshöhe 10 Jahre, Gesamtlaufzeit 39 Jahre und 4 Monate, zu zahlender Gesamtbetrag € 330.430,76, mit Teilzahlung 537,67 €, Anzahl Teilzahlungen 472, Stand: 03.02.2019

www.psd-koeln.de/neubaukredit



Kölner Wohnprojekte

BAUWENS

BERND REITER GRUPPE



RHEINTAL QUARTIER

- Neues Wohnen Wesseling
- Ca. 470 Eigentumswohnungen
- Fußläufige Nähe zum Rhein

www.rheintalquartier.de **KONTAKTIEREN SIE UNS!**

BR Projektentwicklung GmbH | Zollstockgürtel 67 | 50969 Köln | 0221 / 222 81 777 | www.bernd-reiter-gruppe.de



Ihr Immobilienverkauf in den besten Händen.

Kennen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie? Wissen Sie, wie durch eine maßgeschneiderte Verkaufsstrategie der Bestpreis erzielt werden kann? Wie und wo erreichen Sie die meisten Interessenten? Informieren Sie sich unter 0221 4737-700

s-corporus.de

Corpus Immobilienmakler



domus

www.domuswohnen.de
Der Vertrieb erfolgt durch Dr. OEBELS + partner.

Lindenthal: Architektonisches Highlight im grünen Deckstein
Bezugsfertige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten verfügbar.
Wohnfläche: 162 m² | Kaufpreis: 895.000 Euro zzgl. 3,57 % Maklerprovision

Jeder zehnte Kölner wohnt beim Meister.

Die GAG vermietet 44.000 Wohnungen in Köln und hat 90 Hausmeister, die immer einen Hammer-Tipp parat haben.

Auch online:
gag-koeln.de/hammer-tipps



GAG Immobilien AG

GREIF & CONTZEN

Exklusive Angebote in den besten Lagen von Köln und Bonn

www.greif-contzen.de

• Vermittlung • Beratung • Bewertung • Verwaltung

Gerne vermarkten wir auch Ihre Immobilie



KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

Wir sind Ihr Partner in der Metropolregion Rheinland.
0221 921642-0 | www.kampmeyer.com



Wesseling-Keldenich

- 60 Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 56 m² bis ca. 118 m²
- 2 bis 5 Zimmer

Fabian Pleuser, Jannis Klutinius
0221 179494-23

www.ksk-immobilienmakler.de

WvM IMMOBILIEN

DEIN HERZ. DEINE STADT. DEINE HAUSNUMMER IN KÖLN.

[f](https://www.facebook.com/wvmimmobilien) [i](https://www.instagram.com/wvmimmobilien) [You Tube](https://www.youtube.com/wvmimmobilien) wvm.de

Schon jetzt vormerken

Der nächste Runde Tisch „Kölner Gewerbeprojekte“ findet am 12. Juni 2019 statt. Unser kompetentes Immobilienteam berät Sie gerne.

Telefon: 0221 224-2280
E-Mail: immobilien@dumont.de

DuMont

Kölner Stadt-Anzeiger
tägliches Rundschau



Impressum

Verlag: M. DuMont Schauberg

Expedition der Kölnischen Zeitung GmbH & Co. KG
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln,
Geschäftsführer: Philipp M. Froben

Produktion und Layout:

Creative DuMont Rheinland GmbH,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung: Kay Clauberg,
Karsten Hundhausen

Mediaverkauf und Vertrieb:

MVR Media Vermarktung Rheinland GmbH,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung: Carsten Groß,
Karsten Hundhausen, Matthias Litzenburger

Druck:

Schenkelberg Druck Weimar GmbH
Österholzstraße 9 | 99428 Nohra bei Weimar