

# WOHNPROJEKTE Köln und die Region



Bild: Thomas Banneyer

## Hoher Druck hat weiter zugenommen

Vertreter der Immobilienwirtschaft und der Maklerbranche diskutierten beim „Runden Tisch“

Der ohnehin hohe Druck auf den Wohnungsmarkt hat weiter zugenommen. Die Nachfrage ist ungebrochen, und die Kunden sind bereit, höchste Preise zu bezahlen. Wer sich eine Wohnimmobilie in Köln nicht leisten kann, sucht in den Umlandkommunen. Dort sind die Preise oft günstiger, wobei sich die Situation im unmittelbaren Gürtel rund um Köln ebenfalls verschärft hat.

### Nachfrage erfüllen

Vertreter der Immobilienwirtschaft und der Maklerbranche haben beim „Runden Tisch“ Wohnprojekte in der Region Köln/Bonn“ darüber diskutiert, wie sich die Situation in der Domstadt darstellt, welche Chancen das Umland bietet und wie Politik und Kommunen dafür sorgen können, die Nachfrage nach einem für möglichst viele Menschen bezahlbaren Wohnraum zu erfüllen. Die Teilnehmer stellten fest, dass der Kölner Wohnungsmarkt vor allem deshalb so angespannt ist, weil es an Grundstücken für den Neubau mangelt und es unverhältnismäßig lange dauert, bis die Stadtverwaltung Bebauungspläne aufstellt oder verändert und Genehmigungen erteilt. Insbesondere das Management von Bauland sei verbesserungsbefähigt, so die Kritik.

### Trend verschlafen

Dabei dürfe der Bund nicht zu stark regulativ eingreifen, weil das dazu führen würde, die Vermietung von Wohnraum aufgrund vieler Auflagen unattraktiv zu machen. Das könnte schlimmstenfalls dazu führen, dass die Eigentümer einzelner Mietshäuser sich von diesen trennen, sodass es noch weniger Mietwohnungen geben würde. Während viele Gemeinden im Umland sich bereits auf den Zuzug von Kölnern eingestellt haben, haben andere den Trend spät erkannt oder ganz verschlafen. Andere Kommunen leiden wiederum darunter, dass sie nicht gut an das Bahn- und Autobahnnetz angeschlossen sind.

### Noch moderate Zahlen

Die Experten erwarten zwar weitere Preissteigerungen, gehen aber davon aus, dass diese mo-

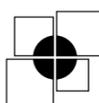
derater sein werden als zuletzt. In Köln liegt der Quadratmeterpreis für den Kauf einer Wohnimmobilie im Durchschnitt inzwischen bei etwa 6.000 Euro, in Spitzenlagen können es bis zu 9.000 Euro sein. Dabei handelt es sich zwar um hohe Preise, im Vergleich zu Frankfurt und München seien das aber noch moderate Zahlen, so die Teilnehmer.

### Bedarf höher als das Angebot

Es gibt die Befürchtung, dass sich die Kunden teure Immobilien irgendwann nicht mehr leisten können. Das könnte dann der Fall sein, wenn die Zinsen für Kredite wieder steigen sollten. Für einige Experten würde das bedeuten, dass das bisherige Geschäftsmodell nicht mehr funktioniert. Die Nachfrage an Wohnungen werde weiter höher sein als das Angebot, die Frage sei aber, um welche Art von Wohnraum es sich handele.

### Ziele erreichen

Im Umland identifizieren die Experten große Flächenpotenziale, die dazu beitragen könnten, die Problematik zu lösen. Dort sei jedoch eine schnellere Entwicklung nötig, um die notwendigen Ziele zu erreichen und ausreichende Mengen an Wohneinheiten zu schaffen. Bestimmte Bereiche seien bereits jetzt sehr gefragt – so etwa der Rhein-Sieg- und der Rhein-Erft-Kreis.



### DER RUNDE TISCH

Der Runde Tisch ist eine Veranstaltung des Medienhauses DuMont Rheinland. Regelmäßig bitten „Kölner Stadt-Anzeiger“ und Kölnische Rundschau Spitzenvertreter verschiedener Wirtschaftszweige und Institutionen zum informellen Austausch. Die Gesprächsrunden finden zu überregionalen und 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



## DIE TEILNEHMER DES RUNDEN TISCHES



**Michael Buchholz**  
Bereichsleiter Region West,  
Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG



**Henning Dieke**  
Geschäftsführer,  
KÖLNreal Makler GmbH



**Werner Horn**  
Leitung Bauträger Rhein-Ruhr,  
S Corpus Immobilienmakler GmbH



**Thomas John**  
Geschäftsführer,  
Interhouse Immobilien Vermittlungs-  
und Verwaltungsgesellschaft mbH



**Roland Kampmeyer**  
Geschäftsführer,  
Kampmeyer Immobilien GmbH



**Martin Koll**  
Verkaufsleiter Bauträgervertrieb,  
Köln/Bonn, W/M Immobilien und  
Projektentwicklung GmbH



**Stefan Maaß**  
Leitung Unternehmensbereich  
Privatimmobilien, Greif & Contzen  
Immobilien GmbH



**Bernd Meier**  
Direktor Region West,  
Hüttig & Rompf AG



Bild: Thomas Banneyer

## Käufer schauen ins Umland

Immobilienwerb in Köln wird fast unerschwinglich, was die Blicke über die Stadtgrenzen hinaus wandern lässt

Der Blick auf die Rahmenbedingungen in der Wohnimmobilienbranche wurde aus Sicht der Teilnehmer zwar als eher positiv beschrieben. Nichtsdestotrotz sei aber festzustellen, dass viele Kunden vorsichtiger würden. „Vor dem Hintergrund, dass wir es das erste Mal seit zehn Jahren mit einer wirtschaftlichen Stagnation zu tun haben, werden Investitionsentscheidungen seitens der Kaufinteressenten häufig kritischer beäugt. Für Kapitalanleger zum Beispiel gibt es aber keine Alternative zu Wohninvestments“, sagte Marco Witzel, Vertriebsleitung bei Dr. Oebels + partner GmbH. Viele Käufer mit einem niedrigeren Investitionsvolumen für den Eigenwerb sehen zu, dass sie sich verstärkt im Umland umschauen. Dort können die Preise durchschnittlich 1.000 bis 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche niedriger liegen. In diesem Fall muss aber auch gegeben sein, dass eine gute Verkehrsanbindung vorhanden ist. Deshalb gibt es nach wie vor potenzielle Käufer, die indes vorsichtiger agieren als früher.

### Positiver Effekt

Die Rahmenbedingungen führen aus Sicht der Experten kurzfristig zu einem positiven Effekt. „Es gibt zurzeit viele Kapitalanleger, die vor ein paar Monaten noch gar nicht wussten, dass sie das werden“, sagte Roland Kampmeyer, Geschäftsführer bei Kampmeyer Immobilien. Das hänge damit zusammen, dass Geld zurzeit nur sicher in Steine investiert werden könne. Die Finanzmärkte böten nach wie vor keine Alternative. Wer es schafft, eine Miete von zwei Prozent zu realisieren, liegt damit über der Inflationsrate. Die Negativzinsen, die bei

einem entsprechenden Vermögen von den Banken inzwischen erhoben werden, sorgen ebenfalls dafür, dass mehr Menschen in den Immobilienbereich investieren. Das ist aus Expertensicht zumindest der kurzfristige Effekt. Sollte der Mietendeckel aus Berlin in den Rest der Bundesrepublik herüberschwappen, sei es aber wahrscheinlich, dass es vermehrt Eigentumswohnungen geben werde, weil die Mietwohnungen für eine Rendite keinen Sinn mehr ergeben würden.

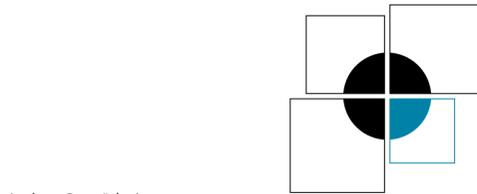
### Wandel auf dem Markt

Die Teilnehmer stellten fest, dass es in den vergangenen zwei Jahren auf dem Markt eine Wandlung gegeben habe. Früher wurden bei Hausbaufirmen zu 80 Prozent Einfamilien- und zu 20 Prozent Mehrfamilienhäuser gebaut. Das habe sich inzwischen umgekehrt. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern werde immer geringer, was gleichfalls mit der Grundstückssituation in der Region zu tun habe. Die Flächen für Einfamilienhäuser seien kaum noch bezahlbar. Das habe unter anderem mit den finanziellen Möglichkeiten der Kunden zu tun. „Es wird mehr Wert auf eine höhere Qualität gelegt und dafür werden Abstriche bei der Wohnfläche in Kauf genommen“, sagte Hans Zaunmüller, Geschäftsführer der Zaunmüller Massivhaus GmbH. Das sei nach Beobachtung der Teilnehmer auch an den Baugenehmigungszahlen der Stadt Köln erkennbar, die im

Einfamilienhaus um 25 Prozent zurückgegangen seien. Das habe die Branche bislang noch nie erlebt. Auf der anderen Seite existierten bei manchen Projekten, für die es noch keine Baugenehmigung gibt, Wartelisten. Die Kunden würden anrufen und einen Rückruf einfordern, sobald die Genehmigung da sei. Der Preis sei für sie nicht so relevant.

### Günstige Randlagen

Die Zahl der absolut erteilten Baugenehmigungen ist in Nordrhein-Westfalen nach Feststellung der Experten nach wie vor rückläufig. Es würden viele auf Halde gelegt, die wegen der Auslastung der Kapazität nicht abgearbeitet werden könnten. Dazu komme der Bedarf, der exponentiell steige. Die Erwerber wären aus Sicht einiger Teilnehmer gut beraten, ihr Mobilitätsverhalten zu überdenken. „Es wird erst dann eine Beruhigung der Preisentwicklung eintreten, wenn die Menschen bereit sind, in die noch günstigen Randlagen der Großstädte zu ziehen und auch eine Stunde Auto- oder Bahnfahrt in Kauf zu nehmen“, sagte Eric Schütz, Geschäftsführer bei Gerling & Schütz. Es gebe einen unheimlichen Andrang auf die Metropolen und das direkt angrenzende Umland, aber das weiter entfernte bleibe vielfach unberücksichtigt.



Lockere Gespräche in entspannter Atmosphäre

Bild: Thomas Banneyer



## Behörden drehen sich im Kreis

Es stehen Fördermittel zur Verfügung – Diese werden aber nicht in vollem Umfang abgerufen

Die Experten diskutierten beim „Runden Tisch“ auch über die Art und Weise, wie Kommunen, Land und Bund damit umgehen, die Verkehrsinfrastruktur auszubauen und den Wohnungsbau möglichst zu machen. Ein Kritikpunkt lautete, dass zwar Fördermittel zur Verfügung stehen würden, diese jedoch aufgrund eines Personalmangels in den Verwaltungen nicht in ausreichendem Maße abgerufen würden. Hinzu kämen lange Zeithorizonte bei der Umsetzung. Es müsse mit fünf Jahren Planung und fünf Jahren Bauzeit gerechnet werden. „Der Kölner Hauptbahnhof ist stark überlastet, da müssen zwei neue S-Bahn-Gleise gebaut werden. Das wird sicherlich bis 2030 dauern“, sagte Frank Schmeink, Zweigstellenleiter der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft GmbH. Solche Vorläufe seien üblich. Erschwerend käme nach

Ansicht der Teilnehmer hinzu, dass sich die Behörden oft dreimal im Kreis drehen würden, weshalb es Schwierigkeiten bei der Koordination größerer Projekte geben würde. In vielen Fällen seien die Zuständigkeiten nicht klar geregelt. So wäre es sinnvoll, sich für Verkehrsinfrastrukturprojekte Gedanken um ein behördenübergreifendes Management zu machen.

### Mangelnde Infrastruktur

Am Beispiel der Stadtbahn-Anbindung an Rondorf, die laut KVB erst 2028/2029 in Betrieb gehen soll, zeigt sich das Problem, wenn die Verkehrsinfrastruktur hinter dem Bau zurückbleibt. „Aktuell gehen wir davon aus, dass dort die ersten Bewohner eines neuen Quartiers 2022/2023 in ihre Häuser und Wohnungen einziehen können“, sagte Michael Buchholz, Bereichsleiter Re-



Bild: Thomas Banneyer

Die Fachleute forderten ein behördenübergreifendes Management

gion West bei Aurelis Real Estate. Einige Teilnehmer vertraten die These, dass die Verwaltungen den Konflikt mit den Anwohnern scheuen würden oder politische Entscheidungen hinausgezögert würden. Als Beispiel wurde die Ost-West-Achse des ÖPNV genannt. Solche Blockaden gehen nach Ansicht der Experten zulasten der Menschen, die nicht zehn Jahre auf eine Bahnbindung warten wollten.

### Engere Zusammenarbeit

Eine mögliche Lösung könne darin bestehen, dass die Kommunen in der Region enger zusammenarbeiten als bislang. Das von Reimar Molitor, Geschäftsführer des Vereins Region Köln/Bonn, konzipierte Agglomerationskonzept könne dabei helfen. Dabei handelt es sich um ein Leitbild für eine interkommunale Zusammenarbeit. In einem

auf drei Jahre angelegten kooperativen regionalen Dialog- und Planungsprozess sollen Ziel- und Strukturprofile sowie Zukunftspfade für die räumliche Entwicklung der Region Köln/Bonn bis 2040 erarbeitet werden.

### Spürbare Verkürzung

Verbesserungen innerhalb der Stadtverwaltung wären eine Voraussetzung, um künftig deutlich besser planen zu können. „Bei dem Bauantrag zu unserem Projekt Waldviertel haben wir schon den Eindruck, dass sich die Bearbeitungszeiträume bei der Bauaufsicht und dem Stadtplanungsamt spürbar verkürzen. Aber klar ist auch, dass man so einen riesigen Tanker wie die Kölner Verwaltung in zwei Jahren nicht um 180 Grad wenden kann“, sagte Martina Müller, Projektleiterin bei der Bauwens GmbH & Co. KG.

## Harter Kampf

Baudezernent Markus Greitemann bekommt gute Noten, die Verwaltung nicht

Für den Kölner Baudezernent Markus Greitemann hatte die Runde zwar grundsätzliche lobende Worte übrig, aber eine Verbesserung der Abläufe innerhalb der Bauverwaltung sei dennoch bislang nicht feststellbar. Die Wohnungsbauleitstelle der Stadt sei zwar inzwischen personell verstärkt worden, nach wie vor sei es aber von einzelnen Personen abhängig, ob ein Projekt schnell abgeschlossen werden kann. Der Baudezernent, der durchaus kompetent sei, kämpfe offenbar mit dem eigenen Apparat, lautete eine These. Es dauere weiterhin viel zu lange, bis die Stadt Köln Baugenehmigungen erteile. Das funktioniere in Nachbarkommunen wie Bergisch Gladbach um ein Vielfaches schneller. Dort wäre die Bereitschaft höher, kreative Lösungen zu finden, um selbst ohne neue Bebauungspläne zügig bauen zu können. In Köln müssten fast immer solche Pläne erstellt werden,

was aber lange dauere, da das Personal zu sehr ausgelastet sei.

### Schlechte Koordination

Oft seien es Kleinigkeiten, die zu Verzögerungen führten. Es seien zu viele Ämter beteiligt, die alle für sich arbeiten würden und nicht gut koordiniert seien. Zum Teil dauere es sechs Monate, nur um die Eingangsbestätigung für einen Bauantrag zu erhalten. Viele Projekte fielen daher hinten rüber, was auch dazu führe, dass die Branche das ohnehin geringe Angebot an Wohnungen nicht signifikant ausweiten könne. Das würde aber zumindest kurzfristig für Entspannung sorgen. Die Meinung der von Oberbürgermeisterin Henriette Reker gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft gegründeten Wohnbauintiative werde zudem zu selten gehört, lautete ein weiterer Kritikpunkt. Es fehle oft an einer einheitlichen Verwaltungsmeinung.

Bild: Thomas Banneyer



Die Experten tauschten ihre Argumente aus



**Hans Zaunmüller**  
Geschäftsführer,  
Zaunmüller Massivhaus GmbH



**Marco Witzel**  
Vertriebsleitung,  
Dr. OEBELS + partner GmbH



**Matthias Wirtz**  
Leiter Research,  
KSK-Immobilien GmbH



**Martin Venjakob**  
Regionalleiter Köln/Bonn,  
Bonava



**Martina Müller**  
Projektleiterin,  
BAUWENS GmbH & Co. KG



**Stephan Reinders**  
Leiter Immobilienservice,  
S Finanz Euskirchen GmbH



**Monique Rüdiger**  
Leitung Vertrieb,  
DORNIEDEN PARK LINNÉ  
GMBH & CO. KG



**Frank Schmeink**  
Zweigstellenleiter,  
AACHENER Siedlungs- und  
Wohnungsgesellschaft mbH



**Eric Schütz**  
Geschäftsführer,  
Gerling & Schütz

**01 Living Point Lövenich**  
www.livingpoint-loevenich.de



**02 PARK LINNÉ: Das Wohn- und Arbeitsensemble BAHIA**



Ein prämiertes Konzept, traumhafte Parks und ein Rundum-Wohlfühl-Paket, das Wohnen mit Hotelkomfort ermöglicht – das ist der mit dem FIABCI-Architekturpreis ausgezeichnete PARK LINNÉ in Braunsfeld. Dort baut die DORNIEDEN Generalbau auf 53.600 qm elegante Stadthäuser und Wohnungen. Jetzt entsteht ein neuer Baustadium mit 31 kombinierten Wohn- und Arbeitsseinheiten – also Büro- und Heimstätte vereint. Ob Büro, Praxis, Kanzlei, Homeoffice: BAHIA ist die Antwort auf eine veränderte Arbeits- und Lebenswelt. Diese Symbiose gelingt durch klug konzipierte Grundrisse. Das Spektrum reicht von 3- bis 6-Raum-Einheiten mit 54 bis 187 qm Gesamtfläche. Zur Ausstattung gehören Holzparkett, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, bodengleiche Duschen, Tiefgaragenstellplatz und vieles mehr.

**DORNIEDEN GENERALBAU GMBH**  
» 0221/69 03 64-0  
» www.bahia-dornieden.com

**03 Kwartier Werk – Wohnen im Ehrenveedel**



Mehr Raum für Persönlichkeit. Mehr Raum für Gemeinschaft. Sieben verschiedene Haustypen mit ganz unterschiedlichem Charakter umrahmen im Kwartier Werk einen Innenhof, in dem sich die Vielfalt in der Gemeinschaft verbindet: Der offen gestaltete Hof bietet den künftigen Bewohnern großzügigen Raum zum Verweilen, Gärtnern und einen Spielplatz für die Kinder. Die Zwei- bis Sechszimmerwohnungen haben Wohnflächen zwischen circa 56 und rund 179 Quadratmeter Wohnfläche. Das Kwartier Werk ist ein Projekt der BPD Immobilienentwicklung GmbH. Der Vertrieb erfolgt durch S Corpus Immobilienmakler GmbH (Schaafenerstraße 7, 50676 Köln) und KAMPMEYER Immobilien GmbH (Waldmark 11, 50676 Köln). Weitere Infos finden sich auf www.kwartier-werk.de.

**S CORPUS IMMOBILIENMAKLER GMBH**  
» 0221/4737-700  
» www.s-corpus.de

**04 myE – be part of the Veedel**



Im Szeneviertel Ehrenfeld entstehen im Rahmen des Projektes myE insgesamt 54 moderne Wohnungen und Apartments. Mit Wohnflächen von circa 16 bis circa 73 Quadratmeter bieten die 38 Apartments und die 16 Zwei- bis Drei-Zimmer-WG-Wohnungen ein perfektes Zuhause für Studenten und Singles, die in dem Multikulti-Veedel ihr neues Zuhause suchen. Egal, ob man sein eigenes kleines Reich haben möchte oder in einer WG Anschluss in der Domstadt finden möchte – dort findet jeder die idealen Voraussetzungen. Alle Einheiten werden schlüsselfertig hergestellt und mit Küchen ausgestattet. Das Neubauprojekt umfasst drei Gebäude, die nach KiW-55-Standard errichtet werden. Bis 2021 wird Gerling&Schütz weitere rund 300 Einheiten in der Region fertigstellen. Der Vertrieb erfolgt durch KSK-Immobilien.

**KSK-IMMOBILIEN GMBH**  
» 0221/179494-23  
» www.ksk-immobilienmakler.de

**05 Eigentumswohnungen im Gutenberg-Karree**



Zuhause zwischen Großstadtszene und Grüngürtel: Im Gutenberg-Karree in Ehrenfeld haben Stadtaltbauern und Naturerlebnis ein Rendezvous. 64 Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen dort – ein perfekter Platz zum Leben. Picknicken im Schatten des Fernsehturms oder ein Abstecher zu einer Vernissage – dieses Zuhause eröffnet jede Menge Möglichkeiten. Dort – im Szeneviertel Ehrenfeld – liegt die Natur so nahe wie die Kultur. Die Bewohner genießen derweil in zwei bis vier Zimmern die zentrale Lage. Das edle Eichenparkett gehört genauso zur Grundausstattung wie Fliesen im Bad mit der bodengleichen Dusche. Im Erdgeschoss ist ein kleiner Garten inklusive, auf Wunsch auch ein Stellplatz in der Tiefgarage. Gutenbergstraße 132, 50823 Köln.

**BONAVA**  
**GUTENBERG-KARREE**  
» bonava.de/gutenberg-karree

**06 Zentrales Wohnen für Jung und Alt im St.-Monika-Quartier**



Auf dem Grundstück der ehemaligen Kirche St. Monika in Bilderstöckchen – an der Grenze zu Nippes – entstehen fünf neue Mehrfamilienhäuser mit 25 Mietwohnungen, die im Bestand der Aachener Gruppe bleiben, und 36 Eigentumswohnungen. Der Neubau wird ein KiW-Effizienzhaus 55 und ist damit besonders energiesparend und umweltfreundlich. Neben einer guten Anbindung an den ÖPNV und einer innenstadtnahen Lage überzeugt das neue Wohnquartier mit einer fünfgruppen Kita und einer Seniorentagespflegereinrichtung. So können Jung und Alt im Veedel zusammenwohnen.

**AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUMGESELLSCHAFT MBH**  
» 0221/7745 600  
» www.aachener-swg.de

**07 High Five – Die Farben der Stadt**



Im Veedel Eigelstein, das traditionell ein beliebtes Kölner Wohnviertel ist, entsteht in absolut zentraler Kölner Innenstadtlage ein modernes, nach den Vorgaben der EnEV 2016 erbautes Mehrfamilienhaus mit fünf Eigentumswohnungen, die bezugsfertig erstellt werden. Die Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von circa 46 bis circa 65 qm werden auf Wunsch möbliert verkauft und verteilen sich auf fünf Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, wobei sich eine Wohnung im Maisonettestil über zwei Etagen erstreckt. Ein energiesparender und geräuscharmer Personenaufzug, der einen äußerst hohen Fahrkomfort bietet, ermöglicht die stufenfreie Erreichbarkeit sämtlicher Geschosse. Das Haus sowie alle Wohnungen werden mit einer Gegensprechanlage inklusive Videokamera und elektrischem Öffner ausgestattet.

**KSK-IMMOBILIEN**  
» 0221/179494-23  
» www.ksk-immobilienmakler.de

**08 Leben, wo die Stadt ins Grüne trifft**



Bauwens Development GmbH & Co. KG errichtet gemeinsam mit Convalor Projektpartner GmbH ein lebendiges Quartier mit 272 attraktiven Wohnungen, einer Kindertagesstätte sowie kleinen Gewerbeflächen. Das WALDVIERTEL ist oberirdisch autofrei. Die Wohnhäuser gruppieren sich um einen großzügigen, begrünten Innenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität und viel Spielfläche. Die öffentlich zugänglichen Wegeverbindungen dienen gleichzeitig als Abenteuerspielfläche für Kinder. Das WALDVIERTEL RODENKIRCHEN ist der fließende Übergang von Rodenkirchen in die weiteren Grünbereiche wie dem Forstbotanischen Garten, dem Friedenswald und dem äußeren Grüngürtel.

**BAUWENS UND CONVALOR**  
» 0221/40084-339  
» www.waldviertel-rodenkirchen.de

**09 Vielfalt für alle auf der Schäl Sick**



Im rechtsrheinischen Köln-Buchheim realisiert der Projektentwickler WVM Immobilien ein großes gemischtes Wohnquartier – bestehend aus 80 freifinanzierten Eigentumswohnungen, 109 Mietwohnungen und 48 Einheiten sozialem Wohnungsbau sowie einer Kindertagesstätte und drei Tiefgaragen. Neben den zukünftigen Bewohnern profitieren auch die Nachbarn von dem neuen Quartier: Zum einen ist eine hochwertige Begrünung des autofreien Quartiersplatzes mit einem öffentlichen Spielplatz geplant und zum anderen wird es ein Mobilitätskonzept geben. Ein Carsharing-Anbieter stellt vier Fahrzeuge für die gemeinsame Nutzung zur Verfügung. Die Mietwohnungen verkaufte WVM Ende September an VIVAWEST. Mehr Infos zum Projekt unter www.wvm111.de.

**WVM IMMOBILIEN + PROJEKTENTWICKLUNG GMBH**  
» 0221/93 12 90-777  
» www.wvm.de

**10 Sindorfer Höfe: Grundsteinlegung erfolgt**



Die Sindorfer Höfe in Kerpen spiegeln mit ihrer hervorragenden Infrastruktur und zentralen Lage am Bahnhof das städtische Leben wider und umschließen im Inneren einen grünen Mittelpunkt mit charmantem Holzcharakter. Vier Stockwerke und ein Staffelfgeschoss enthalten 59 teils barrierefreie Eigentumswohnungen, drei Gewerbeeinheiten, 61 Garagenstellplätze und fünf Einzelgaragen. Besonders Highlight der außergewöhnlichen Architektur sind die gemeinschaftlichen Freizeittflächen, die mit einem liebevoll angelegten Kreuzgang Jung und Alt zum Entspannen einladen. Die großzügige, lockere Bauweise und die hochwertige Ausstattung schaffen eine besondere Wohnqualität. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2021 geplant. Der Vertrieb erfolgt durch Dr. OEBELS + partner.

**DR. OEBELS + PARTNER**  
» 0221/70 2000-0  
» www.sindorferhoefe.de

**11 Attraktives Wohnen in Euskirchen**



In zentrumsnaher Lage in Euskirchen an der Gartenstraße/Ecke Alte Gerberstraße entsteht ein attraktives und modernes Gebäude mit insgesamt 15 Eigentumswohnungen. Dabei handelt es sich um Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Größen zwischen 62 und 215 Quadratmetern zu Kaufpreisen von 206.000 bis 795.000 Euro. Diese Kaufpreise beinhalten eine sehr hochwertige Ausstattung, die schlüsselfertige Übergabe im ersten Quartal 2021 und einen Stellplatz in der Tiefgarage.

Für die Käufer fällt keine Maklercourtage an.

**S FINANZ EUSKIRCHEN GmbH**  
» 02251/17 52 31  
» www.s-finanz-eu.de

**12 Jede Menge Zukunft in Brühl**



Das neue Quartier „Brühler Freiheit“ schafft jede Menge Zukunft für Familien im Süden der Schlossstadt. Vier verschiedenen Varianten der Eigenheime stehen zur Auswahl: konzipiert als freistehendes Einfamilienhaus, als Reihenhaus oder als Doppelhaushälfte in verschiedenen Größen von 138 bis 160 Quadratmetern Wohnfläche. Mit bis zu sechs durchdacht geplanten Zimmern und attraktiven Grundstücken ist endlich Platz für die ganze Familie. Die Verkehrsanbindung ist zudem hervorragend mit der Haltestelle „Brühl-Badorf“ direkt am Quartier gegeben. Die „Brühler Freiheit“ ist ein Projekt der BPD Immobilienentwicklung. Beratung und provisionsfreier Verkauf:

**KAMPMEYER IMMOBILIEN**  
» 0221/9216420  
» www.bruehler-freiheit.de

**13 Neues Quartier im Kölner Süden**



In Rondorf-Nordwest entwickelt die Amelis eines der aktuell größten Wohnbauprojekte in Köln. Amelis ist ein Joint Venture des Immobilienunternehmens Aurelis Real Estate und der Amand Bauunternehmung. Das 70 Hektar große Areal wird in mehrere Wohnquartiere mit unterschiedlicher Gebäudestruktur gegliedert. Es sollen 570 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen, außerdem sind rund 780 Wohneinheiten in mehrgeschossigen Gebäuden geplant. 30 Prozent davon werden als geförderter Wohnraum realisiert. Mit den Baumaßnahmen wird nach aktuellem Stand 2022 begonnen. Im Quartier sind eine weiterführende Schule, zwei Grundschulen und vier Kindertagesstätten vorgesehen. Eine großzügige Parkanlage und ein Nahversorgungszentrum runden das Angebot ab.

**AMELIS PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH & CO. KG**  
» info@amelis-koeln.de

**14 Adventsfest in der Rheintalallee 8**



Ein Fest mit Baustellenbegehung: Am 8. Dezember stellt die KÖLNreal Makler GmbH Interessierten das Neubauprojekt Rheintalallee ab 15 Uhr bei Glühwein und Punsch vor. Mitten im Rheintal zwischen Köln und Bonn entstehen in Wesseling 14 Wohnungen in zentraler sowie ruhiger Lage als Teil eines größeren Quartiers. Von der Gartenmaisonette bis zum Penthouse werden unterschiedliche Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Aufzug, Stellplätzen, Abstellräumen, Fußbodenheizung und vielem mehr präsentiert. Das Projekt liegt fußläufig zur Haltestelle der KVB-Linie 16, der Fußgängerzone und dem Rhein. Der Beratungscontainter steht am Westring/Ecke Schwarzer Weg in 50389 Wesseling. Die KÖLNreal Makler GmbH freut sich auf diesen Tag.

**KÖLNREAL MAKLER GMBH**  
» 0221/429142-33  
» www.rheintalallee.de

**15 Quartett am See – Besonderes Wohnen**



In einer einmaligen Lage an einem See inmitten der Kreisstadt Siegburg entsteht das einzigartige Neubauprojekt „Quartett am See“. Auf dem landläufig als „Stark’scher Park“ bekannten Parkgrundstück, das naturnah belassen wird, entstehen vier moderne Mehrfamilienhäuser mit großzügig geschnittenen 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von circa 63 bis 165 qm. Realisiert wird diese Symbiose aus Wohnen und Natur vom Bauträger „Zaunmüller Massivhaus“, der seinen Kunden seit 1994 beim Hausbau mit Rat und Tat zur Seite steht. Zu den Kernkompetenzen von Zaunmüller gehören Bauträger-Projekte im Geschossbau als auch individuelle Einfamilienhäuser zum Festpreis.

**ZAUNMÜLLER MASSIVHAUS**  
» 02204/48130-0  
» www.zaunmueller.de

**16 Haus Rott – Tradition trifft Moderne 2.0**  
www.gerlingschuetz.de



**GRS**

**Provisionsfrei für den Käufer!**



Wohnen an der Stadtmauer - hier entstehen **15 hochwertige Neubauwohnungen** mit 72-121 m<sup>2</sup> Wfl.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf: 02251 / 175231 oder [www.s-finanz-eu.de](http://www.s-finanz-eu.de)

**S Finanz Euskirchen GmbH**  
Die Immobilienmakler der Kreissparkasse Euskirchen



# wohn(r)raumerfüller

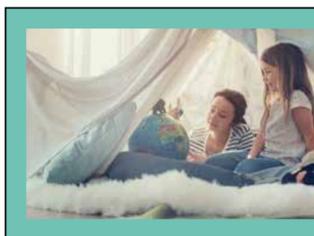
**WEM VERTRAUEN SIE FÜR IHREN ERFOLG?**

**INTERHOUSE**




**W/A L/D**

**VIERTEL RODENKIRCHEN**



Homes & Neighbourhoods

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause**

[bonava.de/koeln-bonn](http://bonava.de/koeln-bonn)

**BONAVA**



**SINDORFER HÖFE**

**Neubauprojekt in Kerpen: Sindorfer Höfe**

- 59 Eigentumswohnungen
- 61 Stellplätze und 5 Einzelgaragen
- ca. 40 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 bis 4 Zimmer mit Balkonen, Terrassen oder Gärten

Ein Projekt der EGK Immobilien Gruppe

Vertrieb durch **Dr. OEBELS + partner**

[www.sindorferhoefe.de](http://www.sindorferhoefe.de)

**Vorankündigung**



**Köln-Ehrenfeld**

- 3 Mehrfamilienhäuser mit 54 Eigentumswohnungen
- 1 bis 3 Zimmer
- KfW-Effizienzhaus 55

Fabian Pleuser, Rebecca Siemens  
0221 179494-23

[www.ksk-immobilienmakler.de](http://www.ksk-immobilienmakler.de)




**DAS NEUE STADTQUARTIER IN KÖLN-RONDORF**

Geplant ist ein Mix aus Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Wohngebäuden für 3.000 Menschen plus großzügiger Parkanlage, Nahversorgungszentrum, Kitas und Schulen.

Amelis Projektentwicklungs GmbH & Co. KG  
[info@amelis-koeln.de](mailto:info@amelis-koeln.de)

**Amelis**

# Reiche in die Stadt, Arme auf das Land?

Die Teilnehmer am „Runden Tisch“ diskutierten die Frage, welche Menschen sich künftig das Leben in Köln noch leisten könnten

Die Teilnehmer am „Runden Tisch“ stellten fest, dass es nicht überall in der Bundesrepublik steigende Preise gibt. So seien diese etwa in der Eifel oder im Westerwald nicht gestiegen, weil dort nicht die nötige Infrastruktur vorhanden sei. Das führe dazu, dass Objekte, die in Köln extrem begehrt wären, über Monate oder Jahre vergeblich zum Verkauf angeboten werden. Dennoch seien in den vergangenen Jahren die Preise von weniger attraktiven Immobilien in der Peripherie ebenfalls gestiegen, weil sich Kunden zum Teil aus Verzweiflung dafür interessiert hätten. Der Markt werde sich in den kommenden fünf bis zehn Jahren wieder ausdifferenzieren, sobald der demografische Wandel zuschlage. Dann seien bestimmte Gebiete im Umland nicht mehr so stark nachgefragt wie derzeit. Andere Experten verwiesen darauf, dass selbst Orte wie Bedburg im Rhein-Erft-Kreis zurzeit begehrt seien. Dort ließen sich neue Eigentumswohnungen für 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verkaufen, weil bereits jetzt bekannt sei, dass der Bahnanschluss in den kommenden Jahren verbessert werde.

### Schnelles Internet wichtig

Auf die Frage, ob sich die Gesellschaft in Zukunft so verteilen werde, dass die Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen im Umland und diejenigen mit einem höheren Einkommen in den Metropolen leben werden, fanden die Experten differenzierte Antworten. So sei es etwa für viele Menschen, die freie Berufe ausüben und vor allem von zu Hause aus arbeiten, heute vor allem wichtig, eine schnelle und stabile Internetverbindung zu haben. Sie benötigten nicht den hohen Grad an Urbanisierung, den eine Stadt wie Köln biete, weil es für sie nicht wichtig sei, abends noch möglichst viele Ausgehmöglichkeiten zur Verfügung zu haben. Die großen Städte würden zudem weiterhin davon leben, eine möglichst bunte Mischung an verschiedenen Gruppen zu haben. „Ich kann mir nicht vorstellen, dass in Köln plötzlich nur noch Menschen mit sehr viel Geld wohnen. Das wird nicht passieren“, sagte Roland Kampmeyer, Geschäftsführer bei Kampmeyer Immobilien.

### Mülheim-Süd als Beispiel

Die Wohnfläche ist aus Sicht der Experten ebenso ein regulativer Faktor. Je mehr Wohnfläche und



Bild: Thomas Banneyer

Bisweilen prallten verschiedene Meinungen der Experten aufeinander

Grundstück jemand haben wolle, umso weiter müsse er draufliegen. Es sei denn, er sei reich, dann funktioniere das gleichfalls in der Stadt. Weitere wichtige Kriterien seien das Angebot an Schulen sowie die Verkehrssicherheit für Kinder – das könne dazu führen, weiter aus der Stadt herauszuziehen. Als gutes Beispiel für unterschiedliche Bedürfnisse der Bewohner nannten die Teilnehmer das Stadtentwicklungsgebiet Mülheim-Süd in

Das Angebot an Schulen und die Verkehrssicherheit der Kinder spielen eine große Rolle

Köln, das eine Masse an Wohnungen und Arbeitsplätzen neu zur Verfügung stellen wird. Für Kölner Verhältnisse werde dort relativ hoch gebaut, sodass ein verdichtetes Quartier entstehen wird. Das sei nur für eine bestimmte Klientel attraktiv, die urban leben wolle und nicht für Jedermann.

### In 20 Minuten in der City

Viele Kunden, die ursprünglich in Köln nach Wohneigentum gesucht hätten, würden letzten Endes in das Umland ziehen. Wer in Jundersdorf eine Immobilie suche, aber keine finde, der entscheide sich im Zweifelsfall für Troisdorf, weil er von dort aus in 20 Minuten in Köln sei. Das sei für Menschen mit einem hohen Grundeinkommen inzwischen ebenso attraktiv.

Bild: Thomas Banneyer



Die Teilnehmer betonten die Bedeutung der Infrastruktur

# Entscheidende Rolle

Verkehrsanbindung bestimmt die Wahl des Wohnortes mit

Ein zentrales Thema bei der Debatte am „Runden Tisch“ war das Thema Verkehr, da guten Anbindungen an den Arbeitsplatz beim Kauf einer Wohnimmobilie eine entscheidende Rolle zukommt. Ein Standort in der Nähe von Windeck böte zwar leerstehende Objekte, die sich trotz eines niedrigen Preises aber nicht verkaufen ließen. Dieser Zustand müsse aufgebrochen werden, es bedürfe dort einer Belebung. Sobald das Preisniveau im Umland sich dem Kölns angenähert habe, würden die bislang vernachlässigten Bereiche wieder attraktiver werden. Alles, was innerhalb einer Stunde erreichbar sei, könne interessant für Käufer sein. Dazu gehöre ein Stück weit auch eine Lobbyarbeit der Kommunen, um zu verdeutlichen, dass sie gut an Verkehrswege angebunden sind.

### Attraktiv für Immobilien

Martin Venjakob, Regionalleiter Köln/Bonn bei Bonanova lobte Wesseling als eine Kommune, die sich besonders engagiere, um attraktiv für den Bau von Wohnimmobilien zu sein. „Die Bebauungsplanverfahren und die Baugenehmigungen gehen in Wesseling sehr schnell

– das hängt damit zusammen, dass sich die Mitarbeiter der Stadt sehr einbringen“, sagte er. Die Teilnehmer nannten als weitere positive Beispiele Hennef und Troisdorf im Rhein-Sieg-Kreis. Das liege etwa an der guten Verbindung zur Autobahn und am ICE-Bahnhof Siegburg. Siegburg selbst könne sich hingegen nur wenig weiterentwickeln, da die Stadtgrenzen sehr eng gefasst seien, so dass an eine Ausdehnung kaum zu denken sei.

**Zusätzliche Kaufkraft**

Im Rhein-Erft-Kreis gab es Lob für Kerpen – dort entstehe hochwertiger Wohnraum – und Nörvenich. Die Teilnehmer befanden, dass viele Kommunen inzwischen aufgewacht seien und sich um Zuzug von Menschen bemühten. Das erfordere umgekehrt zwar Investitionen, etwa in neue Schulen, dafür käme aber Kaufkraft hinzu. „Viele sehen das Wohnen in Köln heute nicht mehr als so attraktiv an wie noch vor einigen Jahren und beschäftigen sich eher mit dem Umland“, sagte Marco Witzel, Vertriebsleitung bei Dr. Oebels + partner. Kommunen wie Brühl, Hürth, Pulheim und Bensberg würden sich inzwischen

aufgrund ihrer Beliebtheit fast auf Kölner Preisniveau bewegen. Für Bensberg und Refrath gelte das aufgrund der exzellenten Lage schon lange.

### Schäl Sick im Aufschwung

Engelskirchen, Lindlar und Overath nannten die Experten als Kommunen, die derzeit noch unterbewertet würden, obwohl sie attraktiv seien. Dort würden Flächen existieren, die sich gut zu einem vernünftigen Preis bebauen ließen. Das Rechtsrheinische werde in den nächsten Jahren generell viel Attraktivität hinzugewinnen, sobald eine geplante S-Bahn sowie eine neue Stadtbahn-Trasse realisiert seien und eine zusätzliche Rheinbrücke im Kölner Süden gebaut würde. Der Bereich bis nach Bonn sei besonders interessant. Die Berge seien allerdings eine natürliche Barriere, an die die Welle nur heran schwappen könne. „Die Fahr- und Gehzeiten zum Bahnhof müssen beim Pendeln eingerechnet werden. Ich bin daher überzeugt, dass der Individualverkehr weiterhin eine tragende Rolle spielen wird“, sagte Werner Horn, Leiter Bauräger Rhein-Ruhr, bei der S Corplus Immobilienmakler GmbH.

WOHNEN UND ARBEITEN NEU GEDACHT




**PARK LINNÉ**  
DIE SCHÖNGLADENSETTE DES WOHNENS

**BAHIA**

**DORNIEDEN**  
EINZIGARTIG WOHNEN

Kontakt: Monique Rüdiger | Telefon: 0221 - 690 36 40 | [www.dornieden.com](http://www.dornieden.com)



**KAMPMEYER**

Wir sind Ihre Qualitätsmakler in der Metropolregion Rheinland.  
0221 921642-0 | [www.kampmeyer.com](http://www.kampmeyer.com)

RAUM FÜR GUTES



Bad | Küche

**WIR SIND WERTEENTWICKLER!**

Eigentum verpflichtet – und als Unternehmen, das sich klar zu christlich-sozialen Werten bekennt, noch einmal mehr. Seit 70 Jahren versorgen wir breite Bevölkerungsschichten mit bedarfsgerechtem Wohnraum – egal ob Eigentum oder Miete. Darüber hinaus engagieren wir uns sozial und nachhaltig im Quartier.

0221/7745 600  
[zw-koeln@aaechener-swg.de](mailto:zw-koeln@aaechener-swg.de)  
[aaechener-swg.de](http://aaechener-swg.de)

**Aachener**  
Bank und Wertpapiergeschäft seit 1828



**ZAUNMÜLLER MASSIVHAUS**

**BAUMEISTER HAUS**

Ihr verlässlicher Baupartner aus der Region

Zaunmüller Massivhaus GmbH | Kölner Straße 97 | Bergisch-Gladbach/Bensberg  
Tel.: 02204 481300 | [www.zaunmueller.de](http://www.zaunmueller.de)



**Köln - High Five.**

- Modernes 5-Parteienhaus
- 2-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 46 m<sup>2</sup> bis ca. 65 m<sup>2</sup>

Jannis Klutinius  
0221 179494-23

[www.ksk-immobilienmakler.de](http://www.ksk-immobilienmakler.de)



Wir suchen Grundstücke für Baurägermaßnahmen!



**KÖLNreal**  
MAKLER

Expertise in Neubau und Investment



**GREIF & CONTZEN**

Exklusive Angebote in den besten Lagen von Köln und Bonn

[www.greif-contzen.de](http://www.greif-contzen.de)

• Vermittlung • Beratung • Bewertung • Verwaltung

Geme vermarkten wir auch Ihre Immobilie



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



**WIR WISSEN MEHR**

**s-corpus.de**

**Corpus**  
Immobilienmakler

**TOP ARBEITGEBER MITTELSTAND 2019/2020**

FOCUS-Business | [kununu.de](http://kununu.de)



**WvM**  
IMMOBILIEN

Wir entwickeln + bauen Wohnprojekte

[f](https://www.facebook.com/wvm.de) [i](https://www.instagram.com/wvm.de) [y](https://www.youtube.com/wvm.de) **wvm.de**

# WOHNPROJEKTE Köln und die Region

Detaillierte Beschreibungen aller Objekte auf dieser Karte stehen auf den Seiten 8 und 9



## KURZ & KOMPAKT

### Pakt unterzeichnet

Die Kölner Oberbürgermeisterin Henriette Reker und Paul Johannes Fietz, Mitglied des Vorstands der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), haben Anfang Oktober auf der internationalen Immobilienmesse Expo Real einen Wohnungsbaupakt unterzeichnet. Ziel des Paktes soll sein, innerhalb kurzer Zeit möglichst viele neue und bezahlbare Wohnungen im Kölner Stadtgebiet zu bauen. Zunächst war von 1.000 Wohnungen die Rede. Der Unterzeichnung ging eine enge Zusammenarbeit voraus. Um den Wohnungsbau zu beschleunigen, haben die Stadt und die BImA gemeinsam den Grundstücksbestand der Bundesanstalt in Köln analysiert und zunächst neun Potenzialflächen identifiziert. Dazu zählen insbesondere das „Lager Lind“ in Köln-Porz, auf dem bis zu 800 Wohnungen entstehen könnten, sowie ein bundeseigenes Grundstück im Deutzer Hafen.

### Mietpreisbremse verlängert



Bild: kamagis - stock.adobe.com

Der Koalitionsausschuss in Berlin hat sich im August darauf geeinigt, die Mietpreisbremse bis 2025 zu verlängern. Das könnte gleichfalls Auswirkungen auf die Situation in Nordrhein-Westfalen haben. So hatte das schwarz-gelbe Bündnis im Düsseldorfer Landtag im Koalitionsvertrag noch festgehalten, dass die Mietpreisbremse ihren Zweck nicht erfüllt habe und abgeschafft werden solle. Doch der CDU sind inzwischen offenbar Zweifel gekommen, ob das Instrument nicht doch beibehalten werden sollte. Landtagsfraktionschef Bodo Löttgen ging auf Distanz zu den Plänen. Die FDP zeigt sich hingegen weiterhin skeptisch, ob die Mietpreisbremse tatsächlich geeignet ist, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Verband Haus & Grund Köln kritisiert, dass durch künstlich niedrigere Preise noch mehr Mieter auf den Kölner Markt drängen würden.

### Hauptstadt deckelt

In Berlin soll Anfang des kommenden Jahres ein sogenannter „Mietendeckel“ in Kraft treten. Darauf hat sich die rot-rot-grüne Koalition im Senat geeinigt. Das Instrument beinhaltet unter anderem einen Erhöhungsstopp für fünf Jahre und eine Begrenzung der Preise bei Wiedervermietungen auf die Höhe, die der Vermieterhaushalt bezahlt hat. Neubaubwohnungen und Sozialwohnungen, für die eigene Regelungen greifen, sind von der Vorgabe ausgenommen. Es soll zudem eine Tabelle für zulässige Mietobergrenzen geben. Bei einer Wiedervermietung soll die Vorpacht gelten – falls diese die Obergrenze überschritten hat, gilt die in der Tabelle aufgeführte Miete. CDU und FDP wollen gegen die Beschränkung vorgehen. Vertreter der Baubranche befürchten, dass das Instrument dazu führen wird, dass sich Unternehmen aus dem Berliner Markt zurückziehen.

Bild: Thomas Banneyer



Eine große Anzahl von Fachleuten hatte sich im Neven DuMont Haus zum Gedankenaustausch zusammengefunden

# Rezession steht wohl ins Haus

Wenn die Einkünfte nicht mehr steigen, sind Immobilien nur schwer zu veräußern

Die Teilnehmer am „Runden Tisch“ kamen zu dem Schluss, dass eine Rezession früher oder später kommen werde. Das würde nicht mehr weiter steigende Einkommen und somit Probleme für die Branche bedeuten, Immobilien abzusetzen. Davon unabhängig würde seit Jahren mit steigenden Kosten, fehlenden Baugenehmigungen und langen Prozessen gekämpft. Die Rezession werde nicht über die gesamte Bundesrepublik gleichmäßig hereinbrechen, so die Experten. „In der näheren Umgebung von Köln werden wir auch weiterhin mehr Nachfrage als Angebot erleben – daran dürfte sich nichts ändern. Es wird aber Regionen geben, welche die Konjunkturveränderungen durchaus spüren werden – insbesondere wenn sie wirtschaftlich stark von einzelnen Branchen abhängig sind“, sagte Matthias Wirtz, Leiter Research bei der KSK-Immobilien GmbH.

#### Index verbessert

Die Experten stellten fest, dass sich der sogenannte Erschwinglichkeitsindex in den vergangenen Jahren immer weiter verbessert habe. Dabei handelt es sich um die Maßzahl für die Ausgabenbelastung eines Haushalts, wenn eine Immobilie gekauft wird. Der Index setzt die durchschnittliche Baufinanzierungsbelastung

für ein Wohneigentum in ein Verhältnis zum verfügbaren Einkommen eines durchschnittlichen Haushalts in der Bundesrepublik. Darüber hinaus sei die Situation regional sehr unterschiedlich. Im Rheinland wäre die Nachfrage nach Wohnimmobilien ungebrochen, die Lage sei im Vergleich zu Städten wie Frankfurt moderat zu nennen.

#### Grundstücke zu teuer

Die Kommunen in der Region würden allerdings teilweise Grundstücke zu teuer verkaufen, was negative Auswirkungen haben kann. „Damit wird unterbunden, dass sich der normale Arbeitnehmer mit seinem Einkommen überhaupt noch ein Einfamilienhaus leisten kann“, sagte Bernd Meier, Direktor Region West bei der Hüttig & Rompf AG. Die Kommunen müssten sich die Frage stellen, ob sie an dieser Stelle nicht mehr für ihre Bürger machen könnten.

#### Rechtliche Fragen

Ein Kritikpunkt der Teilnehmer lautete, dass viele Kommunen ihre Flächen in Gebotsverfahren anbieten würden. Dabei werden bebaute wie unbebaute Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden zum Höchstgebot verkauft. Das führt zu einem zu höheren Preisen und bereitet

zum anderen vor allem Laien Probleme, da viele baurechtliche Fragen zu klären sind und ein großer Aufwand betrieben werden muss, bevor ein sinnvolles Angebot abgegeben werden kann. Die Kommunen, die auf Gebotsverfahren setzen, verstricken sich nach Ansicht der Experten in Widersprüche. Einerseits beklagten sie, dass es zu wenig bezahlbaren Wohnraum gebe, andererseits seien sie nicht bereit, ihren Teil dazu beizutragen, indem sie eigene Grundstücke günstiger verkaufen.

#### Konzepte entscheiden

Als Gegenbeispiel wurde die Stadt Köln angeführt, die auf Konzeptvergaben setzen will. Dabei erhält derjenige Bieter den Zuschlag für ein städtisches Grundstück, der die Vorgaben der Stadt am besten umsetzt und die schönste Idee hat – also nicht automatisch derjenige, der den höchsten Preis bezahlt. Das Instrument funktioniere bislang jedoch noch nicht richtig, weil die Hürden zu hoch liegen würden, kritisierten einige Teilnehmer. Deshalb bewerbe sich niemand. Eine weitere Möglichkeit würde darin bestehen, stadteigene Entwicklungsgesellschaften zu gründen, die dann Wohnungen bauen. Das könnte dabei helfen, öffentlich geförderten Wohnraum neu zu errichten.

# Heftige Kritik

Das Berliner Modell verhindert laut den Teilnehmern ausreichenden Neubau

Ein intensiv diskutiertes Thema war der Mietendeckel, den der rot-rot-grüne Senat Berlins beschlossen hat, um den Wohnungsmarkt zu regulieren. Die Teilnehmer beim „Runden Tisch“ kritisierten dieses Instrument vehement. „Sobald der Staat eingreift, läuft nichts mehr“, sagte Martin Koll, Geschäftsführer bei WvM Immobilien und Projektentwicklung. Der Deckel solle dafür sorgen, dass bestimmte Verbesserungen an bestehenden Häusern wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll wären, wenn die Miete begrenzt werde.

#### Problem verschärft

Das Vertrauen in den Berliner Markt sei aufgrund der starken Regulierung

bei vielen in der Branche verloren gegangen, stellten die Experten fest. So würden sich aufgrund des Deckels zunehmend Entwickler für Gewerbe- statt für Wohnimmobilien entscheiden. Die Gefahr bestehe darin, dass noch weniger neue Wohnungen entstehen, sodass sich die Lage eher verschärfe als entspanne. Gerade im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen wäre es aus Sicht der Teilnehmer ratsam, die Bindungszeiten der bestehenden Objekte zu verlängern, damit weniger Sozialwohnungen wegfallen. Dabei seien diese besonders wichtig – bereits jetzt hätte die Hälfte aller Kölner einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

Bild: Thomas Banneyer



Intensive Gespräche unter den Teilnehmern

## Impressum

Anzeigen-Sonderveröffentlichung von Kölner Stadt-Anzeiger und Kölnischer Rundschau

Verlag  
M. DuMont Schauberg  
Expedition der Kölnischen Zeitung GmbH & Co. KG,  
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln

Redaktion und Produktion Creative DuMont

Rheinland GmbH, Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln  
Geschäftsführung: Kay Clauberg, Karsten Hundhausen  
Layout: Mario Klenner  
Redaktion: Martin Fernholz  
Text: Tim Attenberger, Corinna Schulz

Mediaverkauf  
MVR Media Vermarktung Rheinland GmbH,

Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln  
Geschäftsführung:  
Birgit Rollesbroich, Karsten Hundhausen,  
Matthias Litzenburger  
Mediaverkaufsleitung: Gudrun Reichl,  
gudrun.reichl@duMont.de

Verlag M. DuMont Schauberg

Expedition der Kölnischen Zeitung GmbH & Co. KG,  
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln

Druck: Du Schenkelberg Druck Weimar GmbH  
Österholzstraße 9 | 99428 Nohra bei Weimar  
Visualisierung Karte: www.hh-vision.eu