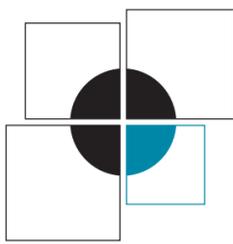


WOHNPROJEKTE

Region Köln/Bonn



Am Runden Tisch besprachen Gastgeber und Teilnehmende die derzeitige Situation auf dem Immobilienmarkt

Weit weg von den eigenen Zielen

Deutschland verfehlt die eigenen Ziele beim Wohnungsbau deutlich, auch in Köln sieht es nicht gut aus. Wie können Politik und Unternehmen gegensteuern? Eine Diskussion mit Fachleuten aus der Branche

Der Wohnmarkt steht unter einem hohen Druck. Aus unterschiedlichen Gründen: Die Mieten steigen, die Baukosten und die energetischen Anforderungen an die Bau- und Immobilienunternehmen ebenfalls. Die aktuellen Krisen und die Krisen der vergangenen Jahre verschärfen die Situation. Deutschland und Köln verfehlen ihre selbst gesteckten Ziele im Wohnungsbau deutlich – und sogar immer deutlicher. Um über Wege aus der aktuellen Marktlage und die aktuelle Lage der Branche zu sprechen, haben sich beim „Runden Tisch Wohnprojekte Köln/Bonn“ Expertinnen und Experten aus der Branche getroffen.

Die Teilnehmer

An der Diskussion haben Anett Barsch (Head of Project Development bei Swiss Life Asset Managers Deutschland), Henning Dieke (Geschäftsführer der Cloudberry Real Estate GmbH), Roland Kampmeyer (Geschäftsführer von Kampmeyer Immobilien), Martin Koll (Geschäftsführer der PARETO GmbH) und Michael Lehmann (Geschäftsführer der „EHP WOHNBAU GmbH“) teilgenommen. Auch Larissa Lenting aus dem Neubauvertrieb der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Stefan Maaß (Leiter des Bereichs Privatimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilien GmbH), Martina Müller (Bereichsleiterin bei der BAUWENS Development GmbH & Co. KG) sowie Alexander Schlömer (Leiter des Bereichs Neubaumobilien bei der KSK-Immobilien GmbH), Sebastian Seitz (Geschäftsführer des Kölner Haus- und Grundbesitzer-Vereins) und Nico Tempelaere (International Market Manager bei der TM Grupo Inmobiliario) haben sich an der Debatte beteiligt. Thorsten Breitkopf, Leiter der Wirtschaftsredaktion beim „Köln Stadt-Anzeiger“, hat die Runde moderiert.

Schlechte Förderlandschaft

Zunächst ging es um einen Blick auf den Status quo: Wie wenig wird gebaut und warum? „Das Ziel der Baugenehmigungen verfehlt Deutschland deutlich, auch im internationalen Vergleich sind wir schlecht. Köln ist innerhalb von Deutschland sogar noch-

mal schlechter als der Durchschnitt“, sagte Dieke. Das Tempo sei trostlos. Und ein Grund seien Probleme bei der Förderung. „Es gab einen NRW-Zuschuss für selbstgenutztes Wohneigentum, der zwei Prozent der Kaufsumme, maximal aber 10.000 Euro, betrug. Leider ist das Programm, das gerade jungen Familien beim Weg in die eigenen vier Wände helfen sollte, ausgelaufen. Insgesamt hat sich die Förderlandschaft in den vergangenen Jahren verschlechtert.“ Schlömer ergänzte, die Grunderwerbsteuer stelle eine wesentliche Einnahmequelle für die Länder dar. Aber: „Wenn sie nicht absehbar auf den Markt zugehen und diese Steuer senken, werden sie daraus letztlich weniger einnehmen.“

Verlässliche Bedingungen

Der starke Fokus auf die Grunderwerbsteuer in der öffentlichen Diskussion sei aber auch nicht hilfreich. „Denn eine niedrigere Grunderwerbsteuer allein würde nicht ausreichen, um einen Immobilienerwerb oder weitere Bautätigkeit attraktiver zu machen“, so Schlömer. Auch er sieht in dem Förderumfeld einen entscheidenden Hebel. „In der jüngeren Vergangenheit wurden manche KfW-Förderbedingungen teilweise jährlich geändert. Projektentwicklungen haben aber viele Jahre Laufzeit und benötigen daher langfristig verlässliche Förderbedingungen“, so seine Forderung. Aus Sicht von Lenting wären zinsgünstige Darlehen noch hilfreicher als Förderzuschüsse. „Diese helfen langfristig und sind verlässlich. Die öffentliche Hand sollte sich hier einsetzen“, sagte Lenting. Müller kam unterdessen auf die Idee einer niedrigeren Grunderwerbsteuer zurück. Ein Nachlass etwa beim Erstkauf einer Immobilie könne direkt wirken und die Baukosten deutlich senken. „Für die KfW-Förderungen müssen hohe energetische Standards erfüllt werden, die mit Blick auf Dämmung und Isolierung der Gebäude fragwürdig sind. Denn die Kosten dafür sind sehr hoch und die energetische Einsparung, die damit erzielt wird, ist eher überschaubar“, so Müller weiter. Der politische Einfluss auf die Marktlage sei jedenfalls vorhanden, so die einhellige Meinung in der Runde.

ZUKUNFTSFÄHIG.
Unabhängig von Öl- und Gasanbietern in die Zukunft investieren – mit dem PSD Wärmepumpenkredit.

EINE BANK. EIN WORT. SEIT 1872.

psd Bank

PSD WÄRMEPUMPENKREDIT: JETZT HEIZUNGSANLAGE UMRÜSTEN!

Umweltfreundliches Heizen ist nicht nur gut fürs Klima: Oft lohnt es sich auch finanziell, auf effizientere Anlagen umzusteigen und auf teure Brennstoffe zu verzichten. Wer auf eine Wärmepumpe wechselt, kann zudem bis zu 40 % Förderung vom Staat erhalten!

Mit dem unkomplizierten **PSD Wärmepumpenkredit** begleitet die PSD Bank West eG gerne die Umrüstung Ihrer Heizungsanlage auf eine zukunftsfähige Wärmepumpe:

- **4,79 % effektiver Jahreszins, 4,69 % p. a. gebundener Sollzinssatz**
- Für Beträge zwischen 10.000 bis 50.000 Euro – einfach online abschließen
- Fester Zins und günstige Raten für 5, 10, 15 oder 20 Jahre

Nettodarlehensbetrag:

25.000 €

Monatliche Rate*:

261 €

Für den o. g. Zinssatz und die Beispielrechnung gelten folgende Annahmen: Finanzierungssumme (= Nettodarlehensbetrag) 10.000,00 bis 50.000,00 Euro; Sollzinsbindung und Gesamtlaufzeit: 10 Jahre; Zweckbindung für die Anschaffung einer Wärmepumpe; Verwendungsnachweis erforderlich.

*Repräsentatives Beispiel:

Finanzierungssumme (= Nettodarlehensbetrag) 25.000,00 Euro, gebundener Sollzinssatz 4,69 % p. a., effektiver Jahreszins 4,79 %, Sollzinsbindung und Gesamtlaufzeit 10 Jahre, zu zahlender Gesamtbetrag 31.355,36 Euro, mtl. Teilzahlung 260,92 Euro, Anzahl Teilzahlungen 120. Stand: 14.09.2023, Konditionen freibleibend.

Jetzt online abschließen auf www.psd-west.de/waermepumpe



Henning Dieke (Cloudberry, l.) und Roland Kampmeyer (Kampmeyer Immobilien) waren unter den Teilnehmern



Anett Barsch von Swiss Life Asset mit Martin Koll (PARETO)

Hohe Erwartungen mitten in der Krise

Die Immobilienentwickler sehen sich auch durch die hohen energetischen Standards unter Druck gesetzt – Die öffentliche Hand müsse mehr Verantwortung übernehmen, ist zu hören

Paul Gross

**DER RUNDE TISCH
WOHNPROJEKTE
REGION KÖLN/BONN**

Die schwierigen Umstände führen, so die These der Fachleute am „Runden Tisch“, zu einer Lethargie im Immobilienmarkt. „Die unsichere Gesamtsituation macht es allen Marktteilnehmenden zurzeit sehr schwer, Entscheidungen zu treffen“, sagte Schröder. Eine der großen Herausforderungen für viele potenzielle Käufer ist die Eigenkapitalquote, die für die Finanzierung von Bauprojekten notwendig ist. „Die Eigenkapitalquote bei Bauvorhaben liegt, soweit wir das mitbekommen, aktuell bei um die 20 Prozent“, sagte aber Lehmann. Und weil die Kosten steigen, steigt damit auch der Anteil des zu Beginn vorhandenen Geldes, das für eine Finanzierung des Projekts notwendig ist. „Um einen stemmbaren Zinssatz zu bekommen, braucht man ein gewisses Eigenkapital“, so Dieke. „Sinnvoll ist auch, mit mehr als einer Bank zu sprechen, um bessere Konditionen zu erhalten. Neulich wurde einem Kunden mit rund 30 Prozent Eigenkapital von seiner Hausbank ein Zinssatz von 5,5 Prozent angeboten, damit hätte sich sein Projekt dann tot gerechnet. Zum Glück hat er noch mit einem Finanzierer gesprochen, damit konnte er einen Zinssatz von 4,3 Prozent herausholen – das senkt die monatliche Belastung enorm. So konnte er schließlich doch kaufen.“ Laut Kampmeyer sind aktuell sogar 35 bis 40 Prozent des Kaufpreises als Eigenkapital zu empfehlen: „Und es gibt viele Käufer, die genau das jetzt auch machen“. Bei vielen jungen Familien aber, bei denen es um den Ersterwerb einer Immobilie geht, „ist das natürlich etwas völlig anderes und kaum möglich“. Für diese Zielgruppe ist es aktuell schwierig, an ein Eigenheim zu kommen.

Lange Diskussionen

Barsch sagte mit Blick auf die Krisenlage: „Sehr schädlich für den Markt sind grundsätzlich Dinge, die politisch lange und ausführlich diskutiert, aber nicht beschlossen und umgesetzt werden.“ Ein Beispiel: Die energetischen Standards. Für die Förderung von Effizienzhäusern sind vor allem das KfW-40-Modell, in dem das Haus 40 Prozent der Energie eines „normalen“ Hauses benötigt, und das KfW-55-Modell, bei dem es 55 Prozent sind, attraktiv. Doch das Erreichen der KfW-40-Bedingungen ist für die Immobilienwirtschaft eine große Herausforderung. „Die Umsetzung der energetischen Bedingungen für KfW-40-Standards sind inzwischen so kostspielig, dass sich eine solche Baumaßnahme trotz Förderung oft nicht rechnet“, so Schlömer. Immerhin könne man als Erwerber von Neubauimmobilien zur Vermietung demnächst sechs statt aktuell drei Prozent steuerlich abschreiben. „Davon profitieren zumindest private Erwerber von Eigentum. Um die Ziele im Wohnungsbau zu erreichen, sind allerdings auch die größeren Unternehmen wichtig. Diese sind aber in der Regel bereits so steueroptimiert aufgestellt, dass ihnen eine steuerliche Erleichterung keine entscheidenden Vorteile

bietet. Stattdessen wären hier zinsgünstige Darlehen hilfreich“, so seine Empfehlung. Kampmeyer betonte, man werde es mit der neuen Regelung zur Abschreibung schaffen, den ein oder anderen privaten Anleger zum Kauf zu motivieren. Aber: „Die Mieten steigen weiter, die Grundproblematik des fehlenden Wohnraums und der geringen Bautätigkeit bleibt.“

» Ich frage mich schon, woher die Wohnungen denn herkommen sollen

Ungelöstes Problem

Lehmann stimmte zu: „So ist es, das Problem ist damit nicht gelöst. Kollegen bauen inzwischen für 4.000 Euro pro Quadratmeter, die können also gar nicht günstiger verkaufen. Der Kaufpreis ist dadurch garantiert hoch. Wir hatten von Januar bis Mai eine Preissteigerung von 30 Prozent. Sicherlich haben sich Akteure zwischenzeitlich die Taschen vollgemacht, inzwischen sind wir aber an einem Punkt, an dem niemand die Preise senken kann.“ Intern rede man in der Branche von einer schweren Immobilienkrise, so wirklich passiere aber nichts: „Ich frage mich schon, wo die Wohnungen in den nächsten zehn Jahren herkommen sollen.“

Nutzung entscheidend

Müller sagte: „Der hohe energetische Aufwand bei der Erstellung von Dämmmaterial steht im Widerspruch zur geforderten Verringerung des CO₂-Verbrauchs bei der Errichtung von Gebäuden sowie deren Nachhaltigkeit.“ Aus Sicht von Lehmann wird „die Schraube immer weiter gedreht, die KfW-55-Häuser waren vor zehn Jahren Passivhäuser, der Verbrauch ist bei allen modernen Neubauten extrem niedrig. Die Unterschiede sind marginal. Wir müssen ja teilweise sogar Dämmungen zerschneiden, um keine Schimmelgefahr zu haben.“ Dieke sah es ähnlich. Aus seiner Sicht bestehe der Unterschied beim Energieverbrauch vor allem in der Nutzung. „Wer seine Fenster aufreißt und heizt, verbraucht viel. Wer das nicht macht, nicht. Ob KfW 55 oder KfW 40 macht keine riesigen Unterschiede.“ Aus Sicht von Seitz können die energetische Sanierung und der sparsame Neubau „nicht nur über Verbote und Regulierungen funktionieren. Die Politik kommt inzwischen im Wesentlichen über Verbote und Regulierungen, statt Anreize zu schaffen.“

Spanische Verhältnisse

Tempelaere, dessen Unternehmen unter anderem in Spanien aktiv ist, erklärte zum Vergleich die dortigen

Grundbedingungen. „Die spanische Stadt macht sehr viel dafür, Ausländer nach Spanien zu bringen. Es gibt viele Möglichkeiten auch für junge Familien mit Kindern, nach Spanien zu kommen. Wir bauen immer mehr internationale Schulen“, so seine Erklärung. „Sie zahlen dort nicht so viele Steuern, wenn Sie Homeoffice machen. Die Sonne ist kostenlos, das Leben ist nicht so teuer wie hier in Deutschland. In Spanien kann man für zwölf Euro im Restaurant sehr gut essen. All diese Dinge bringen immer mehr Menschen nach Spanien. Familien mit mehreren Kindern suchen Wohnungen mit mehreren Zimmern und Badezimmern für 200.000 Euro auf dem Festland und finden sie auch, sogar in Meernähe.“ Die besten Preise gebe es in Costa Blanca, dort würden viele Deutsche hinziehen und die Region erkunden. Dieke stellte fest: „Die Baukosten pro Quadratmeter sind in Deutschland teilweise doppelt so hoch wie der Verkaufspreis pro Quadratmeter einer Neubauwohnung in Spanien. Das ist schon verrückt.“

Hürde beim Kauf

Doch nicht nur im Neubau, auch im Bestand stellen sich der Immobilienwirtschaft aktuell viele Fragen, auf die es noch keine klaren Antworten gibt. Maaß sagte: „Im Bestand haben wir eher die Probleme, dass niemand weiß, wohin es genau geht. Was muss ich jetzt machen, was muss in Zukunft gemacht werden? Wie lang kann die Heizung noch laufen, was ist die beste Alternative, reicht es aus, wenn ich jetzt Solar auf das Dach setze? Diese Fragen sind offen, das erlebe ich als große Hürde beim Kauf.“ Bei dem Mangel an Handwerkern erkenne er immerhin leichte Verbesserungen. Koll ergänzte mit Blick auf die Gesamtsituation: „Wir sprechen über viele kleinteilige Themen – Begrünung von Dächern sowie Fassaden und Barrierefreiheit, radfahrerfreundliche Steigungswinkel von Tiefgaragen. Dabei vergessen wir oft das eigentliche Ziel, den Wohnungsbau. Vor der Krise hatten wir 250.000 Wohnungen pro Jahr, inzwischen bauen wir nur noch die Hälfte. Dabei ist das Ziel der Bundesregierung, 400.000 Wohnungen zu bauen. Davon sind wir weit, weit entfernt“, so seine Analyse. „Wir müssen wieder mehr bauen, das ist die einzige Möglichkeit, wieder breite Schichten mit Wohnungen zu versorgen. Meine große Sorge ist, dass die Kapazitäten verloren gehen. Der Elektriker, der keine Aufträge mehr bekommt, überlegt sich jetzt vielleicht, Hausmeister zu werden. Wenn die Baukonjunktur wieder anzieht, kommt der Elektriker nicht mehr zurück auf die Baustelle, sondern bleibt im neuen Job“, fürchtet Koll. Das Recht auf Wohnen sei existenziell, wenn man es der breiten Bevölkerung nicht möglich machen könne, vernünftig zu wohnen, werde die soziale Schere weiter auseinandergehen. „Ich denke nicht, dass die Senkung der Grunderwerbssteuer das Allheilmittel ist – aber sie ist ein wichtiger Baustein. Alle Bauträger haben in



**DIE TEILNEHMER
DES RUNDEN
TISCHES**



Anett Barsch
Head Project Development,
Swiss Life Asset Managers Deutschland



Thorsten Breitkopf
Redakteur,
Leiter der Wirtschaftsredaktion,
Kölner Stadt-Anzeiger



Henning Dieke
Geschäftsführer,
Cloudberry Real Estate GmbH



Roland Kampmeyer
Geschäftsführer,
Kampmeyer Immobilien GmbH



Bild: Thomas Banneyer

den vergangenen Jahren Wohnungen zu Kaufpreisen verkauft, die über dem Sachwert lagen“, so Koll weiter: „Das geht heute nicht mehr, weil die hohen Kaufpreise aufgrund der deutlich gestiegenen Zinsen nicht mehr finanzierbar sind.“

Drängende Frage

Aus Sicht von Lehmacher steht es um den Status quo sogar noch schlechter, als von Koll dargestellt. „Die wahre Zahl darüber, wie es heute beim Wohnungsbau aussieht, sehen wir im nächsten Jahr. Ich sehe nicht mal, dass wir 2024 in Deutschland 125.000 Wohnungen wie in diesem Jahr schaffen. Es wird kaum noch gebaut. Die Frage, wo die Leute in Zukunft wohnen sollen, wird immer drängender“, so seine Einschätzung.

Zurückhaltung gefordert

Dieke ergänzt die Diskussion um eine Frage an die Kommunen. „Wieso gehe ich nicht als Kommune mit gutem Beispiel voran und erfülle die Auflagen, die ich an die Privatwirtschaft stelle, bei den eigenen öffentlichen Gebäuden? Warum fördere ich sie nicht entsprechend?“ Die einzelnen Maßnahmen, Solardächer und Dachbegrünungen, seien alle sehr richtig, er sei absolut dafür, „aber man muss es auch irgendwie finanzieren. Wir müssen verstehen, dass wir schon einen sehr hohen Standard beim Bauen haben.“ Wenn er sich von den Kommunen und Ländern etwas wünschen dürfe, sei es mehr Zurückhaltung bei den Vorgaben.

Mehr Mut wagen

Lenting ergänzte: „Mehr Mut von den Kommunen wäre auch gut. Die Genehmigung erfolgt dann, wenn es sich gut in die Umgebung einfügt und da gibt es natürlich Spielraum für Entscheidungen. Das gilt auch für Bebauungspläne. Hier gilt es, mehr Mut zu haben, für den Investor zu entscheiden – und nicht die Bedenken voranzustellen“, so ihre Forderung. „Nach dem Wiener Modell könnte man versuchen, lebenswerte Städte als Kommune gemeinsam mit den Investoren zu errichten, dort ist man viel enger und kooperativer im Austausch.“

Gemeinsames Vorgehen.

Kampmeyer erwähnte mit Blick auf die Region um Köln und Bonn: „Wir müssen die Immobilienmärkte immer im Kontext der Metropolregion Rheinland sehen. Wenn einzelne Städte und Gemeinde sich besonders engagieren, ist das großartig, hilft aber für die gesamte Region nur bedingt. Wir brauchen unbedingt ein gemeinsames Vorgehen.“ Der Bauantrag mit einer Baugenehmigung nach drei Monaten, wenn es keinen Widerspruch gibt, würde sicher helfen, so seine Einschätzung. „Das allein wird aber nicht reichen, um den Wohnungsbau auf Kurs zu bringen. Wir brauchen ein ganzes Bündel von



Bild: Thomas Banneyer

v. l.: Sebastian Seitz (HuG), Alexander Schlömer (KSK-Immobilien) und Stefan Maaß (Greif & Conzen)



Anett Barsch (Swiss Life) mit Gespräch mit Martin Koll (PARETO)

Bild: Thomas Banneyer

Martina Müller, Bereichsleiterin bei BAUWENS Development

Maßnahmen, um die Wohnungsnot in Deutschland zu lindern, verschwinden wird sie dabei im Übrigen nicht“, sagte Kampmeyer.

Zusätzliche Belastung

Für Barsch ist die große Frage, „wie wir die Kosten runter bekommen“. Die Absicht von Kommunen sei es, einen Teil des Mehrwerts des Grundstücks bei der Erstellung von Bebauungsplänen abzuschöpfen. „Das ist an sich schon fragwürdig. Jetzt aber haben wir die Krise und haben den Mehrwert gar nicht. „Warum werde ich als Projektentwickler dafür bestraft, neue Wohnungen zu bauen, indem ich dazu gezwungen werde, auch noch Kindergärten oder öffentliche Plätze zu bauen? Es scheint, als sei es eine zusätzliche Belastung für die Stadt, wenn wir Wohnungen errichten. Diese Logik verstehe ich nicht.“ Lehmacher stimmte zu: „Wir müssen Infrastruktur für die Stadt bauen und zusätzlich 250 Euro pro Quadratmeter an eine Kommune zahlen.“

» Die kommunalen Vorgaben verteuern jedes Haus um 50.000 Euro

Kosten für Infrastruktur

Dieke sagte, die Kommunen würden bei der städtebaulichen Entwicklung Bauträgern oft auch die Kosten für die Infrastruktur aufbürden – von der Kita bis zum Kreisell solle der Investor alles bezahlen. „Am Ende zahlt das aber auch der Kunde mit: Jedes Haus wird durch die kommunalen Vorgaben schnell um 50.000 Euro teurer. Und dadurch wird es für viele junge Familien oft nicht mehr finanzierbar. Da stellt sich auch die Frage: Ist es die Aufgabe des Hauskäufers, Kitas zu bauen oder die der Kommune? Ich würde sagen: Zuerst ist es die Aufgabe der Kommunen.“ Lenting ging noch einen Schritt weiter und sagte, die öffentliche Hand entziehe sich bei der Frage, wie Projekte finanzierbar werden, ihrer Verantwortung. Und auch die Zinslage macht es nicht unbedingt einfacher. „Die Bauzinsen sind ein Problem – obwohl sie historisch gesehen weiterhin eher niedrig sind. Hier hinkt aber jeder Vergleich zu früher noch höheren Zinsen, da die Rahmenbedingungen wie etwa Grundstücke und Baukosten deutlich geringer waren“, so Seitz. „Des Weiteren sind die Banken gerade das Nadelöhr bei Kunden die Immobilien erwerben möchten. Kreditprüfungen dauern deutlich länger, selbst für bessere Bonitäten ist es schwieriger geworden an eine Finanzierung zu kommen. Es gibt es eine Verantwortung von allen Seiten, von der öffentlichen Hand und der Bankenwelt, Finanzierungen zu ermöglichen“, so

sein Appell. Kampmeyer sagte: „Meine Elterngeneration hat Projekte noch in 30-Jahres-Plänen gerechnet. Inzwischen versuchen die Käufer, innerhalb von zehn bis 15 Jahren komplett schuldenfrei zu sein.“

Schwierige Gesamtlage

Die Expertinnen und Experten aus der Branche untermauern die schwierige Gesamtlage mit verschiedenen Zahlen. „In den vergangenen vier Jahren ist der Preis in Köln für Grundstücke mal eben um rund 60 Prozent gestiegen“, sagte Maaß: „Das ist schon eine deutliche Veränderung.“ Aus Sicht von Barsch spielen zudem soziokulturelle Faktoren eine Rolle. „Man lebt heute ganz anders als vor einigen Jahrzehnten, der Anspruch an den eigenen Lebensstandard ist höher“, sagte sie: „Menschen sind nicht mehr bereit, einen so hohen Anteil ihres Einkommens für das Wohnen auszugeben. Vielleicht kommt das mit Blick auf die nicht sichere Altersvorsorge wieder zurück.“ Wohnen müsse im Haushaltsbudget wieder einen höheren Stellenwert als in den vergangenen zehn Jahren einnehmen.

Serielle Bauweise

Ein kleiner Hoffnungsschimmer: Das Modell des seriellen Bauens, mit dem die Immobilienwirtschaft teilweise Geld sparen kann. „Tatsächlich gelingt es den seriellen Fertighausanbietern aktuell, auf diesem Weg günstig zu bauen. Dieser Weg wird in bestimmten Regionen und Gebieten durchaus Vorteile bieten“, sagte Schlömer. Lenting schränkte allerdings ein: „Viele Grundstücke sind eben nicht quadratisch, praktisch, gut, sondern sehr kompliziert. Das serielle Bauverfahren funktioniert nur für bestimmte Bereiche, in anderen gibt es Zielkonflikte.“



DER RUNDE TISCH

Der „Runde Tisch“ ist eine Veranstaltung der Kölner Stadt-Anzeiger Medien. 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.



Bild: Thomas Banneyer

Nico Tempelaere
International Market Manager,
TM Grupo Inmobiliario



Bild: Thomas Banneyer

Sebastian Seitz
Geschäftsführer,
Kölner Haus- und Grundbesitzer-
Verein Immobilien GmbH



Bild: Thomas Banneyer

Alexander Schlömer
Leiter Neubauimmobilien/
Mikrowohnen/Investment,
KSK-Immobilien GmbH



Bild: Thomas Banneyer

Gudrun Reichl
Head of Eventmanagement,
Kölner Stadt-Anzeiger Medien



Bild: Thomas Banneyer

Martin Koll
Geschäftsführer,
PARETO GmbH



Bild: Thomas Banneyer

Michael Lehmacher
Geschäftsführer,
EHP WOHNBAU GMBH



Bild: Thomas Banneyer

Larissa Lenting
Neubauvertrieb,
Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH



Bild: Thomas Banneyer

Stefan Maaß
Leitung Privatimmobilien,
Greif & Contzen Immobilien GmbH



Bild: Thomas Banneyer

Martina Müller
Bereichsleiterin,
BAUWENS Development
GmbH & Co. KG

INTERESSANTE WOHNPROJEKTE



34 EXKLUSIVE BAUGRUNDSTÜCKE IN KÖLN-LINDENTHAL

In einer der schönsten Wohnlagen Lindenthals stehen insgesamt 34 exklusive Baugrundstücke – mit einer Größe von 331 bis 792 Quadratmetern – zur Bebauung mit individuell geplanten freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern zum Verkauf. Die Preise richten sich nach dem lokalen Bodenrichtwert.


GREIF & CONTZEN
» 0221/937793-300
» www.greif-contzen.de



Wenn Unternehmen an ihre Grenzen kommen

Die aktuelle Lage führt zu Insolvenzen in der Branche. Das ist oft, aber nicht in jedem Fall problematisch, meinen die Experten. Und können der Situation auch etwas Gutes abgewinnen

Die Krise der Branche führt nicht nur dazu, dass Käufer mehr zahlen und Immobilienunternehmer mit der dünnen Auftragslage zu kämpfen haben. Es führt auch dazu, dass einige Unternehmen insolvent gehen – und womöglich aufgeben müssen. Kampmeyer sagte hierzu: „Man muss in der Baukrise sehr genau unterscheiden: Hoch spekulative Geschäftsmodelle von einigen Unternehmen, die jetzt in die Insolvenz gerutscht sind, konnten einfach nicht dauerhaft funktionieren.“ Die zunehmende Berichterstattung über in Schieflage geratene Projektentwickler beschäftigt nicht nur die Branche, sondern auch die Kunden. „Hier ist es wichtig, transparent allen Bedenken zu begegnen und Erwerbern einer Neubauimmobilie nicht nur ein sicheres Gefühl zu geben, sondern auch eine maximale Absicherung.“

Druck auf der Branche
Barsch sagte: „Im Mittelstand führt die Entwicklung dazu, dass viele ihr Geschäft einstellen, weil es viel zu riskant ist.“ Große Unternehmen könnten diversifizieren und auf andere Geschäftsmodelle setzen, etwa auf Logistik oder das Wertpapiergeschäft. „In diesen Unternehmen wird für eine Weile eine



NEUES JAHR, NEUES HAUS

Träumen Sie vom eigenen Haus in Köln in einer ruhigen und familienfreundlichen Gegend? In Köln-Roggendorf entstehen mit dem Neubauprojekt Garten.Stadt.Roggendorf neun freistehende Einfamilienhäuser und zwei schöne Doppelhaushälften zum Kauf oder Erbbau. Nutzen Sie in Zeiten hoher Zinsen den Vorteil Erbbau für Ihren Weg ins Eigenheim. Das Grundstück können Sie jederzeit zum Bodenrichtwert kaufen. Fertigstellung im 1. Quartal 2024 – das Team von CLOUDBERRY berät Sie gerne.


» 0221/429142-33
» www.garten-stadt-roggendorf.de



WOHNKOMFORT WEIDEN: DIE DEFINITION DES WOHLFÜHLENS

Im Herzen von Köln-Weiden könnte Ihr neues Zuhause liegen. In der Breslauer Straße entsteht ein gradlinig-moderner Neubau in KfW 40-Bauweise. Er beherbergt 15 Wohnungen für Singles, Paare und Familien. Die Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen sind zwischen circa 67 Quadratmetern und circa 145 Quadratmetern groß. Sie zeichnen sich durch ihre durchdachten Grundrisse und eine gehobene Ausstattung aus.

 KSK-Immobilien
» 0221/179494-23
» www.ksk-immobilien.de/neubau



AUGENWEIDEN – EXKLUSIVES WOHNEN IM DICHTERVIERTEL

Modern, einladend und komfortabel: So präsentiert sich das architektonisch attraktive Gebäude AUGENWEIDEN mit 19 Eigentumswohnungen. Exklusives Wohnen stand bei unseren erfahrenen Architekten bei Planung und Umsetzung im Mittelpunkt. Das Resultat: Durchgängig außergewöhnlich gut gelungene Details und durchdachte Ausstattungsmerkmale, die gleichermaßen qualitativ hochwertig sowie stilischer sind.

 KSK-Immobilien
» 0221/179494-23
» www.ksk-immobilien.de/neubau



KÖLN STADTWOHNUNG: WILLKOMMEN IM MAURITIUSVIERTEL

In einer der schönsten City-Lagen Kölns befinden sich in dem schönen Mehrfamilienhaus mit den roten Fassadenelementen insgesamt 19 modernisierte Wohnungen. Das Angebot reicht vom Ein-Zimmer-Apartment mit circa 42 Quadratmetern bis zur circa 139 Quadratmeter großen Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse. Die hellen und gut geschnittenen Wohnungen verfügen über einen Aufzug sowie teilweise über Balkone und Terrassen.

 KSK-Immobilien
» 0221/179494-23
» www.ksk-immobilien.de/neubau



STADTREIHE KÖLN – HIER WOLLEN WIR LEBEN

Sechs moderne Reihenhäuser und zwei attraktive Doppelhaushälften entstehen im Kölner Stadtteil Roggendorf. Hier finden junge Familien und Paare, die Nachwuchs planen, ein ideales und energieeffizientes Zuhause. Freuen Sie sich auf Ihr neues Leben unter dem eigenen Dach. Bereits im Frühjahr 2025 können Sie mit Ihrer Familie einziehen und auf Wohnflächen von circa 119 Quadratmetern oder circa 131 Quadratmetern entspannt wohnen.

 KSK-Immobilien
» 0221/179494-23
» www.ksk-immobilien.de/neubau



NACHHALTIGES WOHNEN IM KÖLNER SÜDEN

Nachhaltiger Wohnen in Rodenkirchen? Dann ist das Ringviertel die richtige Adresse für Sie. Hier entstehen 350 neue Wohnungen. Die Energieversorgung erfolgt frei von fossilen Brennstoffen über Brunnenanlagen mit hocheffizienten Wärmepumpen, welche die Grundwasserwärme nutzen. Photovoltaikanlagen versorgen das Quartier mit Strom. Begrünte Innenhöfe, teilweise begrünte Fassaden und extensive Dachbegrünung sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

 R I N G V I E R T E L
RODENKIRCHEN
» 0221/40084-0
» www.bauwens.de



Einige Unternehmen kämpfen aktuell gegen die Insolvenz – und müssen schlimmstenfalls sogar aufgeben

» Kreativität ist ein Schlüssel beim Weg raus aus der Krise

Umschichtung passieren. Im Mittelstand ist das schlicht nicht möglich, da sie in der Regel auf ein spezielles Geschäftsmodell ausgerichtet sind. Die großen Insolvenzen, von denen man in der Zeitung liest, sind hier wirklich nur die Spitze des Eisbergs“, so ihre Einschätzung. Aus Sicht von Schlömer hat der Druck auf die Branche aber zumindest punktuell auch etwas Positives. „Wenn es der Krise etwas Gutes abzugewinnen gibt, dann ist dies ein Umdenken bei der Planung von Quartiersentwicklungen. In der Vergangenheit waren solch große Bauvorhaben häufig von wenig Fantasie geprägt und eher rein auf den funktionalen Bau ausgerichtet“, sagte er. „Die veränderte Nachfragesituation führt nun dazu, dass die Entwickler vermehrt Quartiere schaffen, die sich stärker am Bedarf der Nutzenden orientieren und differenzierte Wohnungstypen bieten.“ Kreativität ist demnach ein Schlüssel beim Weg der Immobilien- und Bauwirtschaft raus aus der Dauerkrise.



Bild: wei/AdobeStock.com



STADT.NAH.LEBEN. – LIVING VENAUEN IN RÖSRATH-HOFFNUNGSTHAL

In Venauen wählen Sie täglich neu zwischen purer Natur, urbanem Stadtleben und gemütlichem Zuhause. LIVING Venauen bietet nachhaltige Lebensqualität in Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Ihre ersten möglichen neuen Nachbarn haben schon gekauft und der Baubeginn ist auch erfolgt. Informieren Sie sich jetzt über dieses moderne und zukunftsweisende Wohnensemble. Unsere Experten beraten Sie gerne.



» 0221/92 16 42-0
» www.schlosspark-venauen.de



MODERNE WOHNUNGEN IN CHARMANT-DÖRFLICHER UMGEBUNG

Willkommen in Flittard, dem grünen Stadtteil im rechtsrheinischen Norden Kölns. Das ehemalige Bauern- und Fischerdorf Flittard konnte bis heute seinen charmant-dörflichen Charakter bewahren. Am Rande der Bayer-Siedlung entstehen mit dem Neubauprojekt Flittard⁴ in Kürze 23 gut geschnittene, moderne Wohnungen zum Kauf, die keinen Komfort vermissen lassen.



» 02241/23 445-0
» www.ehp-immobiliengruppe.de



WOHNEN FÜR JUNG UND ALT

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. Mit dem Verkauf des letzten Bauabschnitts wurde begonnen. Die Eigentumswohnungen werden in Kürze bezugsfähig fertiggestellt sein. Neben einer guten ÖPNV-Anbindung und einer innenstadtnahen Lage überzeugt das neue Wohnquartier mit einer fünfgruppigen Kita und einer Seniorentagespflegeeinrichtung. So können Jung und Alt zusammenwohnen.



» 0221/7745-600
» www.aachener-swg.de



CONSTANCE BONN: DAS FLAIR DER BONNER SÜDSTADT

An der Poppelsdorfer Allee entwickelt Swiss Life Asset Managers das exklusive Neubauprojekt „Constance“. Auf dem 24.500 Quadratmeter großen Grundstück entsteht ein gemischt genutztes Quartier mit mehreren Gebäuden. Insgesamt entstehen mehr als 300 neue Wohneinheiten. Die erste Musterwohnung ist fertiggestellt und kann besichtigt werden.



» 0228/9090510
» www.constance-bonn.de



VIVA AGRIPPINA: LEBEN ZWISCHEN RHEIN UND FLORA

Mit Viva Agrippina entwickelt Swiss Life Asset Managers mehr als eine Immobilie – hier entsteht ein neues Stück Köln, benannt nach der Stadtmutter Kaiserin Agrippina. Im Spannungsdreieck Villenviertel, Gerichtsviertel und Agnesviertel finden Sie Ihr neues Zuhause. Das Wohnquartier bietet mit seinen 1- bis 6-Zimmer-Eigentumswohnungen den zukünftigen Bewohnern ein hochwertiges Wohngefühl der Extraklasse. Der Vertriebsstart für den dritten Bauabschnitt ist gerade erfolgt.



» 0221/4737-700
» www.viva-agrippina.de



QUARTIER AM GRÜNGÜRTEL: MUSTERWOHNUNG ERÖFFNET

Das Quartier am Grüngürtel bietet barrierefreies Wohnen für jedes Alter. Vom Apartment bis zum Penthouse – hier ist für jeden Geschmack das richtige Zuhause dabei. Lernen Sie das Neubauprojekt kennen und besuchen Sie uns in der neu eröffneten Musterwohnung in der Berrenrather Straße 511 H, 50354 Hürth. Wer sich bis zum 31. Dezember 2023 für eine Wohnung entscheidet, sichert sich einen Preisvorteil – CLODBERRY Real Estate berät Sie gern.



» 0221/6198819
» www.quartier-am-gruenguertel.de





3 FRAGEN AN ...

René Königshausen

Vorstandsvorsitzender PSD Bank West

„Zinswende hat den Trend vollständig umgekehrt“

Welche Faktoren machen die Baufinanzierung in der aktuellen Lage riskant oder sogar unmöglich?

RENÉ KÖNIGSHAUSEN: Über Jahre hinweg hat die Kombination aus niedrigen Zinsen und steigenden Einkommen dazu geführt, dass der Immobilienkauf erschwinglicher wurde. Die Zinswende hat diesen Trend vollständig umgekehrt. Zwar hat der Häuserpreisindex jüngst gegenüber dem Vorjahresquartal um nahezu zehn Prozent nachgegeben – aber dieser Preisrückgang reicht bei Weitem nicht aus, um den Effekt des Zinsanstieges zu kompensieren.

Unter welchen Bedingungen haben neue Bauprojekte dennoch eine realistische Finanzierungschance?

KÖNIGSHAUSEN: Neben dem Kriterium Lage wird die „Energieeffizienz“ für Bau und Kaufvorhaben an Bedeutung zunehmen. Selbst, wenn etwa die Installation von Photovoltaik mit Zusatzkosten verbunden ist, lohnt sich die Investition – denn sie trägt zu einer dauerhaften Senkung der Wohnnebenkosten bei. Laufzeit und Zinssatz sind nicht mehr die einzigen Faktoren, die bei der Finanzierung eine Rolle spielen.

Welche Entwicklungen auf dem Zinsmarkt prognostizieren Sie für die kommenden Jahre?

KÖNIGSHAUSEN: Aufgrund der zahlreichen Faktoren ist eine langfristige Prognose kaum möglich. Angesichts der weiterhin hohen Kerninflation dürfte das derzeitige Leitzinsniveau aber noch eine Weile fortbestehen. Mittelfristig halten wir daher sinkende Bauzinsen für unwahrscheinlich.

Hier leben Familien am besten

Ein Internetportal vergleicht in einer groß angelegten Analyse die Bedingungen für Familien in 15 deutschen Metropolen und ihren Vororten

Die Wahl des Wohnortes ist eine der entscheidendsten Überlegungen für Familien. Ob der Trubel einer Großstadt, die Behaglichkeit einer Vorstadt oder das ruhige Landleben: Jede dieser Optionen hat ihren eigenen Charme und spricht unterschiedliche Familien mit individuellen Anforderungen an. In diesem Kontext präsentiert das Portal Betreut.de einen umfassenden Vergleich der 15 größten deutschen Städte mit ihren Vororten, um aufzuzeigen, wo Familien die besten Bedingungen vorfinden.

» Der tägliche Weg zur Arbeit entfällt nun für viele Menschen

Abwanderung aus Großstädten

Der anhaltende Trend der Abwanderung aus Großstädten in ländliche Regionen hat seit der Pandemie noch weiter zugenommen. Laut dem Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung haben im Jahr 2021 die Abwanderungen aus Großstädten im Vergleich zu 2019 um 1,8 Prozent zugenommen, während gleichzeitig die Zuzüge in Großstädte um 5,4 Prozent zurückgegangen sind. Hohe Mietkosten, Wohnungsentpässe und der Wunsch nach einer naturnahen und ruhigen Umgebung sind mögliche Gründe für diese Verschiebung. Das Homeoffice, das seit Beginn der Pandemie zunehmend möglich ist, könnte ebenfalls eine Rolle spielen, da der tägliche Arbeitsweg für viele entfällt.

Unterschiede in den Regionen

Trotz der individuellen Bedürfnisse der Familien variieren die Bedingungen in den unterschiedlichen Regionen ebenfalls erheblich. Dies verdeutlicht die dritte Großstadt-Vorort-Analyse, die die 15 größten deutschen Städte sowie ihre umliegenden Gebiete

hinsichtlich relevanter Familienfaktoren vergleicht. Eine deutliche Präferenz für die Vororte konnte lediglich in den Regionen um München und Duisburg festgestellt werden. Im Gegensatz dazu weisen Dortmund und Bremen als Großstädte mehr Vorteile auf. In vielen anderen Gebieten wie Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main ergab die Untersuchung keine eindeutige Präferenz für Großstädte oder umliegende Gemeinden. (dpa)

DIE METHODIK

Für die Analyse wurden die 15 größten Städte Deutschlands ihrem Umland gleichwertig gegenübergestellt und in neun Kategorien miteinander verglichen: Kinderreichtum, Wohnverhältnisse, Kinderbetreuung, Schule & Bildung, Arbeitslage, Freizeitangebote, Natur & Beschaulichkeit, Sicherheit und Gesundheit.



Persönliche Bedürfnisse bestimmen oft die Wahl des Wohnortes von Familien



Kölner Haus- und Grundbesitzerverein

Unentbehrlich für Ihre Immobilie

Ihr Partner für:

Immobilienverwaltung
Immobilienverkauf
Immobilienanierung
Immobilienbewertung
Immobilienfinanzierung



0221 - 57 36 100
immobilien@koelner-hug.de

PARETO
Der Projektentwickler der Kreissparkasse Köln



Nachhaltige Immobilienobjekte

An vielen Standorten in der Region Köln/Bonn tragen attraktive Premium-Immobilien die Handschrift der PARETO GmbH. Von Köln aus konzeptioniert und realisiert der Immobilienprojektentwickler der Kreissparkasse Köln in der Region nachhaltige Gewerbeobjekte für Büro und Handel, baut hochwertige Eigentumswohnungen und entwickelt Baulandflächen für die Bebauung von attraktiven Einfamilienhäusern.

» 0221/399 81 0
» www.pareto-koeln.de



Eine Bank. Ein Wort.

Die PSD Bank West eG ist eine von zwölf rechtlich selbstständigen PSD Banken in Deutschland. 1872 aus den Post-, Spar- und Darlehensvereinen entstanden, ist sie noch heute die Bank für Arbeitnehmer in der Region – unkompliziert, offen, fair und menschlich. Die aufrichtige Beratung überzeugt nicht nur rund 100.000 Kunden: Im größten Bankentest des Wirtschaftsmagazins „EURO“ wurde sie 2023 zum 13. Mal in Folge zur „Beliebtesten Regionalbank“ gekürt.

» 0800/299 399 1
» www.psd-west.de



Baugenehmigungen brechen weiter ein

Im Wohnungsbau ist kein Ende der Flaute absehbar – Branchenverbände nehmen die Politik in die Pflicht und sehen auch die Bundesländer am Zug

Der Wohnungsmangel in Deutschland droht sich zu verschärfen. Im August setzte sich der Rückgang der Baugenehmigungen ungebremst fort, wie Daten des Statistischen Bundesamtes vor Kurzem zeigen. Bau- und Immobilienverbände forderten von der Politik, die Beschlüsse des Wohnbaugipfels von September zügig umzusetzen und weitere Hilfen für Bauherren auf den Weg zu bringen. Zwar könnten die bekannten Maßnahmen erst mittelfristig wirken, sagte der Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverbandes HDB, Tim-Oliver Müller. „Wenn aber die Regierung nicht über die angekündigten Mittel hinaus weitere Initiativen ergreift, wird die Wohnungsnot zu einem der drängendsten politischen Probleme des kommenden Jahres.“

Dauermisere hält an

Im August wurde nach Angaben des Statistischen Bundesamtes der Bau von 19.300 Wohnungen bewilligt – fast ein Drittel (31,6 Prozent) oder 8.900 Genehmigungen weniger als im Vorjahreszeitraum. In den ersten acht Monaten 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen binnen Jahresfrist um 28,3 Prozent, ein Minus um 69.100 auf 175.500 Wohnungen. Zum Rückgang dürften weiterhin vor allem steigende Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen beigetragen haben, teilten die Statistiker in Wiesbaden mit.

Wichtiger Indikator

Deutschland sei bei einer um gut drei Millionen Menschen höheren Bevölkerungszahl wieder auf das Genehmigungsniveau von Anfang 2014 zurückgefallen, sagte HDB-Hauptgeschäftsführer Müller. „So werden weder die Menschen im Land mit genügend bezahlbarem Wohnraum versorgt, noch werden wir attraktiv

für die Fachkräfteeinwanderung.“ Die Baugenehmigungen sind mit Blick auf den Wohnungsmangel gerade in den Städten ein wichtiger Indikator. Denn was heute nicht genehmigt wird, fehlt später bei den Fertigstellungen – etwa im Mietmarkt, in dem der Wohnungsmangel für Preisdruck nach oben sorgt. Bauministerin Klara Geywitz (SPD) hatte eingeräumt, dass die Ampel-Koalition ihr Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen verfehlen wird.

Starke Rückgänge

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis August 143.900 Wohnungen bewilligt, fast ein Drittel (32 Prozent) weniger als im Vorjahreszeitraum, errechneten die Statistiker. Dabei sank die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um fast 38 Prozent. Bei Zweifamilienhäusern habe sich die Zahl der genehmigten Wohnungen gar mehr als halbiert (minus 52,5 Prozent). Bei der Gebäudeart mit den meisten Wohnungen, den Mehrfamilienhäusern, brachen die Genehmigungen um 28 Prozent ein. Nur Wohnheime konnten einen Anstieg verzeichnen.

Materialien weiter verteuert

Trotz großer Nachfrage nach Wohnraum sinkt die Zahl der Baugenehmigungen seit Monaten – teure Materialien und stark gestiegene Zinsen belasten Bauherren; private Hausbauer ebenso wie große Investoren halten sich zurück. Im September waren laut einer Ifo-Umfrage 21,4 Prozent der Baufirmen von Stornierungen betroffen. Im ersten Halbjahr haben kräftige Preisanstiege bei vielen Materialien das Bauen weiter verteuert, darunter Zement und Bausand, stellte das Statistische Bundesamt kürzlich fest. Fast alle Baumaterialien seien teurer als vor der Energiekrise. (dpa)



Es könnte künftig immer länger dauern, bis die Bauwagen anrollen

Impressum

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

Redaktion und Produktion

MVR Media Vermarktung Rheinland GmbH
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln,
Redaktion: Martin Fernholz
Layout: Claudia Streich, Udo Behr

Mediaverkauf:

MVR Media Vermarktung Rheinland GmbH,
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln
Geschäftsführung: Oliver Siegert

Verlag:

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

Geschäftsführer: Christian Hümmeler

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

Titelbild: Thomas Banneyer



Spezialist für Zweitwohnsitze

TM Real Estate Group ist ein 1969 gegründetes Unternehmen aus Alicante, dessen Hauptziel die Entwicklung von Immobilien-, Tourismus- und Hotelprojekten ist. Die Firma ist auf den Bau und die Immobilienförderung von Zweitwohnsitzen für Touristen spezialisiert und hat mehr als 20.000 Häuser im Mittelmeerraum im Angebot. Das Unternehmen deckt weitere Geschäftsbereiche wie Hotelmanagement und Betrieb von mehr als 1.000 Hotels an der Riviera Maya-Mexiko, Ferienvermietung, Immobilienvermittlung und landwirtschaftliche Nutzung ab.

» 0162/288 48 17
» www.tmgrupoinmobiliario.com



Unentbehrlich für Ihre Immobilie

Für alle Immobilien-Besitzerinnen und -Besitzer in und um Köln ist der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein die erste Anlaufstelle bei allen Anliegen rund um privates Eigentum. Inzwischen sind es mehr als 29.000 Gleichgesinnte, die auf unsere Expertise vertrauen.

www.koelner-hug.de



Platz für Ihr Traumhaus

Im Neubaugebiet Neye in Wipperfurth wartet Ihr neuer Lebensmittelpunkt. Hier stehen 48 Grundstücke zwischen 434 m² und 753 m² zur Bebauung bereit. Ideale Gegebenheiten für Familien, die sich ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garten wünschen.

Alle Grundstücke sind individuell bebaubar.



Der Projektentwickler der Kreissparkasse Köln

Tel.: 0221-399 81 0
www.pareto-koeln.de



Maue Aussichten bei schlechter Energiebilanz

Nach hitzigen Jahren auf dem deutschen Immobilienmarkt schauen Käufer genauer hin – und die Preisschere zwischen gutgedämmten und unsanierten Häusern wird größer

Wohnhäuser mit hohem Energieverbrauch werden nach Einschätzung des Dienstleisters Jones Lang Lasalle (JLL) im Vergleich zu effizienten Immobilien weiter an Wert verlieren. Im dritten Quartal waren Häuser der beiden niedrigsten Effizienzklassen G und H nach JLL-Berechnung 28,7 Prozent billiger als Gebäude der besten Klassen A und A+. Das teilte das Unternehmen kürzlich mit.

Trend verlangsamt
Die Marktforscher werteten für ihre Einschätzung rund 5.000 Verkaufsangebote von Mehrfamilienhäusern aus. Der Trend hat sich demnach im Laufe dieses Jahres verlangsamt, doch an

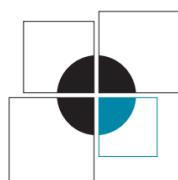
ein Ende der Entwicklung glauben die Experten nicht. Der bisherige Höchststand der energiebedingten Preisabschläge war im März mit 28,1 Prozent erreicht worden. Vor zwei Jahren – also vor Beginn des Ukraine-Kriegs und der damit einhergehenden Beschleunigung der Energiepreisinflation – lag der Preisunterschied zwischen bester und schlechtester Energieeffizienz bei 11,6 Prozent.

Steigende Kosten
JLL-Marktforschungschef Sören Gröbel sieht die Ursachen der Entwicklung sowohl in steigenden Kosten für Sanierungen und Kredite als

auch in verschärften Energievorschriften und der Unsicherheit über künftige Bundesgesetze. In Deutschland werden bislang vergleichsweise wenige Wohnungen energetisch saniert. Nach Schätzungen von Wohnungsbaufachleuten waren es in jüngerer Vergangenheit alljährlich etwa ein Prozent des gesamten Wohnungsbestands. „Eigentümer energetisch schlechter Immobilien werden in Zukunft immer größere Schwierigkeiten bei der Vermietung, beim Verkauf und auch bei der Finanzierung ihrer Immobilien bekommen“, prophezeite Roman Heidrich, leitender Fachmann für die Immobilienbewertung bei JLL. (dpa)



In Deutschland werden relativ wenige Wohnungen energetisch saniert



Ihre Experten am Runden Tisch auf einen Blick

Der nächste Runde Tisch zum Thema Immobilien erscheint im April 2024.

Aachener

Raum für Geborgenheit

Wir geben dem Miteinander ein Zuhause.

SeniorInnen, Großfamilien, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen, Wohngemeinschaften – der Bedarf an Wohnraum ist so vielfältig wie unsere Gesellschaft. Die einen benötigen innovative Grundrisse, andere eine starke Nachbarschaft und wieder andere ein Zuhause, das vor allem bezahlbar bleibt. Deshalb denken wir neu – seit 1949. Damit Räume entstehen, die auf das Leben zugeschnitten sind.

aachener-swg.de

Mit uns drehen sich die Kräne weiter...

... denn mit jährlich acht bis zehn Neubauprojekten sind wir der Spezialist für Neubauvertrieb im Rheinland.

Was können wir für Sie tun?

CLOUDBERRY
REAL ESTATE GMBH
www.cloudberry.de

EHP
IMMOBILIENGRUPPE

Wir suchen Grundstücke im Großraum Rheinland!

02241 / 23 445-0
ehp-immobiliengruppe.de
info@ehp-immobiliengruppe.de
Droste-Hülshoff-Str. 14
53721 Siegburg

GREIF&CONTZEN

Kaufen. Bauen. Wohnen.

34 exklusive Baugrundstücke in Köln - Lindenthal

qhl-baugrundstuecke.de
0221 937793-300

greifcontzen @ greif-contzen.de

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

IMMOBILIEN BEWERTUNG ONLINE

Kostenlos. Zuverlässig. Schnell.

www.kampmeyer.com/immobilienbewertung

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein

Ihre Experten rund um Immobilien
Von unseren Leistungen profitieren bereits über 29.000 Immobilieneigentümer!

Hauptgeschäftsstelle: Alle Infos:
Hohenzollernring 71-73 www.koelner-hug.de
50672 Köln
Telefon 0221 5736 - 100

Jetzt in Neubauimmobilien investieren und Steuervorteil sichern!

Extra Rendite sichern mit der geplanten degressiven AfA. Informieren Sie sich jetzt bei den Experten für Neubauimmobilien über Ihr zukünftiges Investment.

0221 179494-23
ksk-immobilien.de

Hier finden Sie unsere Neubauimmobilien auf einen Blick.

KSK-Immobilien

Wir realisieren Premiumprojekte

PARETO

Der Projektentwickler der Kreissparkasse Köln

IN SACHEN IMMOBILIEN IMMER OBEN AUF

Ausgezeichnete Konditionen und prämiertes Service – realisieren Sie Ihr individuelles Immobilienprojekt mit der PSD Bank West eG!

www.psd-west.de
Tel. 0800 299 399 1
PSD Bank West eG | Laurenzplatz 2 | 50667 Köln

PSD Bank

**R | I
N | G**

VIERTEL
RODENKIRCHEN

SwissLife
Asset Managers

Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH
Clever Straße 36
50668 Köln

www.swisslife-am.com

TM
TM Real Estate Group

Ändern Sie Ihren Lebensstil

WWW.TMGRUPOINMOBILIARIO.COM | deutschland@tmgrupoinmobiliario.com