



Bild: Greif & Contzen; Palladium

Stadtflucht ins Grüne

Steigende Mieten und explodierende Grundstückspreise lassen viele Kölner an den Stadtrand oder ins Umland ziehen.

Wer soll das bezahlen, wer hat so viel Geld ...?“ Heute ist der alte Karnevals-Hit auf dem Kölner Immobilienmarkt Realität geworden: Wohnen in der Domstadt wird, wie in allen Großstädten, immer teuer. KSK Immobilien, der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln, stellt im „Marktbericht 2017“ fest: Zwischen 2012 und 2016 haben sich Eigentumswohnungen in Köln von rund 1900 auf 3000 Euro je Quadratmeter für Bestandswohnungen und von gut 3100 auf 4600 Euro/Quadratmeter für Neubauwohnungen verteuert.

Ausgeprägte Unterschiede. Dabei gestaltet sich das Preisniveau in Köln je nach Stadtteil

sehr unterschiedlich. Das Gefälle reicht von unter 300.000 Euro für ein Einfamilienhaus in Kalk bis 1,2 Millionen Euro in Junkersdorf oder Lindenthal.

„ Um Siedlungen am Stadtrand auszubauen, fehlt vielerorts noch die Infrastruktur.

Wachstum am Stadtrand. Hintergrund: Die Bevölkerung, auch die erwerbstätige, wächst, die Wirtschaft auch. Viele Alt- und Neu-Kölner haben deshalb für sich den Stadtrand und das nahe Umland entdeckt. Hier gibt es eher verfügbare Flächen. Dort große Baugebiete aus-

zuweisen, widerspricht zwar der Idee der Kölner Stadtplaner von der „Stadt der kurzen Wege“. Andererseits können bestehende Siedlungen im großen Stil mit Wohnraum „aufgefüllt“ werden. Die Herausforderung für die Planer lautet dann, zugleich die passende Infrastruktur zu entwickeln. So zum Beispiel für Rondorf-Nordwest: Im Gebiet zwischen Ikea Godorf und dem Kölnberg sind rund tausend neue Wohnungen geplant. Bisher gibt es dort nur einen langsamen Busanschluss. Deshalb soll die Nord-Süd-Stadtbahn um drei bis vier Stationen von Arnoldshöhe bis Meschenich-Nord verlängert werden. Ganz ähnlich die Situation in Zündorf-Süd: Hier sind



PLANBAR.

Schnell und zuverlässig das Eigenheim finanzieren – mit dem PSD SprintKredit.

EINE BANK. EIN WORT.
SEIT 1872.

DIE BAUFINANZIERUNG, DIE SICH IHREM LEBEN ANPASST:

- ✓ ■ 1,15 % effektiver Jahreszins, 1,09 % p. a. gebundener Sollzinssatz
- Zinssicherheit bis zu 20 Jahre
- Schuldenfrei in 10, 15 oder 20 Jahren ohne Anschlussfinanzierung

www.psd-koeln.de/sprintkredit

Exklusives Sonderkontingent. Für den o. g. Zinssatz und die Beispielrechnung gelten folgende Annahmen: Finanzierungssumme für den o. g. Zinssatz: 50.000,- € (= Nettodarlehensbetrag), Finanzierungssumme für die Beispielrechnung: 100.000,- Euro (= Nettodarlehensbetrag); anfängliche Tilgung 9,46 % p. a., Sollzinsbindung und Gesamtlaufzeit: 10 Jahre; Kondition gilt bis 60 % des Verkehrswertes; Kreditnehmer ist nicht selbstständig oder Gewerbetreibender; Sicherung durch Neueintragung einer einrangigen Grundschuld; im effektiven Jahreszins und im Gesamtbetrag bereits berücksichtigt: Kosten für die Grundschuldeneintragung (ohne Notarkosten); im effektiven Jahreszins und im Gesamtbetrag noch nicht berücksichtigt: Kosten für Gebäudeversicherung.

*Repräsentatives Beispiel:

Finanzierungssumme (= Nettodarlehensbetrag) 100.000,00 Euro, gebundener Sollzinssatz 1,19 % p. a., effektiver Jahreszins 1,25 %, Beleihung bis 60 % des Verkehrswertes, Sollzinsbindung 10 Jahre, Gesamtlaufzeit 10 Jahre, zu zahlender Gesamtbetrag 106.320,41 Euro, mittl. Teilzahlung 883,73 Euro, Anzahl Teilzahlungen 119, Tilgungssatz 9,41 %
Stand: 22.03.2018



Nettodarlehensbetrag:
100.000 €

Monatliche Rate*
884 €

„Wohnen am Stadtwald“: Die Kita unten gibt es schon länger, die Wohnungen oben werden neu gebaut.



Bild: Domobilia

Familienfreundlich wohnen in den „Kemperbacher Auen“ in Dellbrück.



Bild: Kampmeyer Immobilien

schon seit vielen Jahren 2.200 neue Wohnungen in der Planung. Mindestens ebenso lange ist eine Verlängerung der Straßenbahn-Linie 7 im Gespräch.

Ausbau stockt. Ein neues Baugebiet mit 2.200 Wohnungen könnte zwischen Chorweiler und Fühlinger See entstehen. Planungsamtsleiterin Anne Luise Müller: „Der Rat der Stadt Köln hat daneben die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, ob perspektivisch auch Kreuzfeld in Blumenberg wieder in eine Bebauungsplanung gebracht werden kann.“ Dazu sei erst mal eine Machbarkeitsstudie vorgesehen.

Nach oben bauen. Platznot macht erfinderisch: Beispielsweise baut Domobilia in Junkersdorf im Projekt „Wohnen am Stadtwald“ an der Else-Lang-Straße zweieinhalb Etagen auf die bestehende Kindertagesstätte obendrauf. Dadurch entstehen 14 neue Eigentumswohnungen von 53 bis 175 Quadratmeter. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia oder eine Dachterrasse. Vermarktet wird das Objekt von WvM.

Das Beste aus zwei Welten. Wohnen am Stadtrand erweist sich für ausgeprägte Stadtmenschen oft als goldener Mittelweg zwischen den horrenden Innenstadtpreisen und den als unattraktiv empfundenen Kleinstädten „weit draußen“. Elvira Hoffmann, Vertriebsleiterin bei Interhouse, ist ihn vor zwölf Jahren gegangen und bereut es nicht. „Hier in Porz habe ich mehr Grün und Ruhe und bin trotzdem in einer halben Stunde in der Innenstadt.“ Lebensqualität vom Feinsten: Bonn ist nah, das Gut Leidenhausen, Felder, Rhein und die idyllische Groov in der Nachbarschaft.

Großzügig und modern. Interhouse vermarktet zurzeit ein Projekt in Porz: Zündorfer Gärten heißt das neue Wohngebiet, das am Rhein liegt und doch gleichzeitig nah am Stadtleben. Die 24 Doppelhaushälften und drei freistehenden Einfamilienhäuser sind in warmen Beigetönen gehalten, Haustüren und Fensterrahmen in Holz-Optik. Die Häuser stehen in vier Reihen, der erste Bauabschnitt soll Ende dieses Jahres bezugsfertig sein. Bauabschnitt

zwei folgt bis Ende März 2019. Eine Holzpellet-Heizungsanlage versorgt die Niedrigenergiehäuser (entsprechend dem KfW-Standard 55) mit Wärme. Alle Häuser sind voll unterkellert, haben Garagen mit Ausgang zum Garten.

Kita und Spielplatz. Auch Kampmeyer Immobilien entdeckt die Randlage: Das Kölner Unternehmen baut im Herzen von Dellbrück das Projekt „Kemperbacher Auen“ mit 31 Eigentumswohnungen, zehn Reihen- und drei Doppelhäusern. Vorteil: Die Kindertagesstätte liegt mitten im Quartier und es gibt einen privaten Spielplatz, der an den Sportplatz angeschlossen ist.

Die Projektentwickler entdecken ihr Herz für den Stadtrand.

Charme alter Villen. Exklusiv wird es im Villenviertel Marienburg mit seinen Altbauten und großzügigen Grünanlagen im Kölner Süden. Auf dem 13.000 Quadratmeter großen Areal, das früher zum Deutschen Städtetag gehörte, entsteht das Wohnensemble „Lindenpalais“ mit der ehemaligen Fabrikanten-Villa Langen und acht Gebäuden, die jeweils in vier bis elf Parteien aufgeteilt und in eine Parklandschaft eingebettet sind. Frei sind noch einzelne Wohnungen, die Kaufpreise bewegen sich zwischen 5.340 Euro und 7.407 Euro pro Quadratmeter.

Ingrid Bäumer

PLANVERFAHREN

Sowohl Infrastruktur-Ausbau als auch Baugenehmigungen für größere Projekte dauern lange. Planungsamtsleiterin Anne Luise Müller: „Wo zu 90 bis 95 Prozent alles bebaut ist, gibt es so gut wie keine unproblematischen Flächen mehr. Wir haben es stets mit vielen Beteiligten und Interessen zu tun. Hinzu kommt, dass fast immer Schutzgebiete tangiert sind.“ Zumindest Bebauungsplanverfahren sollen künftig aber weniger kleinteilig und damit schneller vonstatten gehen.