

WOHNPROJEKTE

Region Köln/Bonn



Fachleute aus der Immobilienbranche diskutierten am Runden Tisch die aktuelle Marktsituation

Auf dem Weg aus der Talsohle

Die Immobilienbranche will den Blick nach den Krisenjahren nach vorne richten – Das Umkehren der Trends erfordert Innovation und Kreativität

Die Immobilienwirtschaft leidet weiterhin unter den Folgen verschiedener Krisen: die Corona-Pandemie, der Krieg in der Ukraine und Preissteigerungen an allen Stellen. Der Neubau steht dadurch vor großen Herausforderungen – und viele Unternehmen sind sehr vorsichtig geworden, was die Planung und Umsetzung neuer Wohnprojekte betrifft. Zu unsicher die Finanzierung, zu unsicher der Vertrieb. Was macht in diesen Zeiten Hoffnung, dass sich ein Wohnmarkt entwickelt, der passende Angebote schafft für junge Familien und die vielen Babyboomer-Jahrgänge, die in wenigen Jahren vor der Rente stehen? Kann die Zinsentwicklung zu einer echten Trendwende führen – und wie gut kann der Wohnungsbestand lösen, was im Neubau derzeit steckt? Diese und weitere Fragen hat eine Runde aus Branchenfachleuten, die auf dem Immobilienmarkt in Köln und im Umland aktiv sind, im Frühjahr in den Räumlichkeiten des „Kölner Stadt-Anzeiger“ diskutiert.

Die Teilnehmer

An der Diskussion teilgenommen haben Anett Barsch (Head Project Development bei Swiss Life Asset Managers Deutschland), Henning Dieke (Geschäftsführer der Cloudberry Real Estate GmbH), Roland Kampmeyer (Geschäftsführer der Kampmeyer Immobilien GmbH), Daniel Korschill (Regionsleiter und Mitglied der Geschäftsführung bei Bonava Deutschland GmbH) und Bernd Meier (Direktor Kooperationen bei der Hüttig & Rompf AG). Ebenso saßen Michael Oerder (Fachanwalt für Verwaltungsrecht bei der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft), Marc Rosenbaum (Leiter Vertrieb und Kundenmanagement bei BAUWENS Development GmbH & Co. KG), Alexander Schlömer (Leiter des Bereichs Neubauimmobilien/Mikrowohnen/Investment bei der KSK-Immobilien GmbH) und Sebastian Seitz (Geschäftsführer der Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein Immobilien GmbH) am Tisch und haben die aktuellen Trends detailliert und aus den verschiedenen Blickwinkeln debattiert. Thorsten Breitkopf, Leiter der Wirtschaftsredaktion beim „Kölner Stadt-Anzeiger“, hat das Gespräch moderiert.

„Viele Hemmnisse“

Mit der Frage, ob zumindest die Talsohle der jüngsten Immobilienkrise inzwischen überschritten sei, begann Breitkopf die Diskussion. „Der Markt ist noch lange nicht über den Berg. Es gibt noch viele Hemmnisse, mit den Banken ebenso wie mit vielen Projektbeteiligten“, sagte Dieke daraufhin. Kampmeyer ergänzte: „Pauschal lässt sich das nicht einfach beantworten. Bestandsimmobilien werden in der Region wieder stärker gesucht und auch gekauft. Das trifft vor allem auf Eigennutzer zu, während sich Kapitalanleger trotz steigender Mieten und Renditen zurückhalten. Die Bedingungen bei der Finanzierung einer Immobilie sind auch nicht ganz einfach, aber besser als im letzten Jahr. Menschen trauen sich deshalb wieder, erst recht seitdem wir Anfang 2024 günstigere Zinsen gesehen haben.“

Gesunkene Nachfrage

Die Nachfrage nach Neubau zum Kauf sei seit 2022 um rund 80 Prozent gesunken. Gründe hierfür seien die Unsicherheit durch die Bauzeit und die hohen Einstiegspreise im Vergleich zum Bestand. Das stehe allerdings im Widerspruch zur energetischen Betrachtung, wo die Neubauimmobilie besser dastehe als eine Bestandsimmobilie. Dieke antwortete, es gebe im Neubau viele Interessenten. „Doch nach den Gesprächen mit den Banken sagen viele von ihnen: ‚Ich kann mir das nicht leisten‘. Die Zahl derjenigen, die den Neubau wirklich stemmen können, ist nicht hoch genug – deswegen wird zu wenig gebaut. Wenn man sagt, der Hausbau darf 40 Prozent des Nettoeinkommens vereinnahmen, dann können wir derzeit nur die höchsten zehn bis zwölf Prozent der Einkommen erreichen. Das ist immer noch nicht ideal, aber besser als die ein bis drei Prozent von letztem Oktober.“ Allzu optimistisch blickt er jedoch nicht auf die Marktlage. Denn für viele junge Familien bestehe unter dem Strich weiterhin fast keine Chance, Eigentum zu erwerben, so Dieke. Ein Zustand, der den Fachleuten nicht gefällt. Auf die Frage, wie der Trend umgekehrt werden kann, gibt es verschiedene Perspektiven und mögliche Antworten. Einigkeit besteht darin, dass sich die Branche an die neuen Gegebenheiten anpassen müsse.

Hüttig & Rompf
Genau Ihre Baufinanzierung

Wir haben die passende Immobilienfinanzierung für Sie!

www.huettig-rompf.de

Jeder Immobilienkauf ist anders.

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

Hüttig & Rompf AG | Filiale Köln

Subbelrather Straße 15 a | 50823 Köln

T: 0221-17 93 70 | E: koeln@huettig-rompf.de

www.huettig-rompf.de



Teilnehmende und Gastgeber des Runden Tisches beim obligatorischen Gruppenfoto

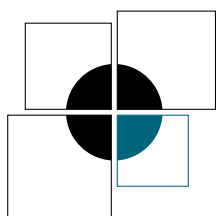


Dr. Michael Oerder von Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft im Gespräch

Im Ausnahmezustand vorankommen

Die Branche wird stark unter Druck gesetzt. Das Kaufinteresse bröckelt, der Mietmarkt ist überhitzt, rechtliche Vorgaben komplex. Dennoch gibt es Potenziale auszuschöpfen

Paul Gross



DER RUNDE TISCH
WOHNPROJEKTE
REGION KÖLN/BONN



DIE TEILNEHMER
DES RUNDEN
TISCHES

Nicht nur auf der Unternehmenseite, auch auf der Käuferseite hat sich in den vergangenen Jahren auf dem Immobilienmarkt einiges getan. „Verkäuferinnen und Verkäufer von Bestandsimmobilien haben inzwischen akzeptiert, dass Kaufinteressierte angesichts der gestiegenen Zinskosten nicht mehr die Preise zahlen können wie noch in der Boomphase. Entsprechend sind die durchschnittlichen Verkaufspreise etwas gesunken. In diesem Umfeld konnten wir 2023 wieder mehr Immobilienverkäufe begleiten als im Vorjahr“, sagte Schlömer. Im Neubaugeschäft seien Preisnachlässe aufgrund der hohen Baukosten hingegen wirtschaftlich nicht darstellbar. „Gleichwohl haben wir nach einem ‚Zinsknick‘ im Januar auch in diesem Segment wieder einen ersten Schub verzeichnen können“, so Schlömer weiter.

Gegenteiliger Effekt

Seitz ergänzte, die Nachfrage habe bei Bestandsimmobilien deutlich angezogen, zum aktuellen Preisniveau merke man eine deutliche Bewegung im Markt. „Die Käufer haben verstanden, bewegen sich aktiv in den Markt. Bei den Verkäufern merken wir allerdings einen etwas gegenteiligen Effekt, durch positive Signale wird hier in Teilen gerade eher abwartend reagiert. Durch unsere zahlreichen Immobilienbewertungen erläutern wir Verkäufern detailliert, warum und wie die Preise sich nach unten bewegt haben.“ Eine wirkliche Wende in den Kaufpreisen sehe er aber nicht. „Die angezogene Nachfrage bezieht sich rein auf das aktuelle, gesunkene Preisniveau.“

Wachsende Unsicherheit

Barsch ergänzte: „Erschwert wird die Situation durch die wachsende Unsicherheit bei den Kunden. In den Zeitungen können wir von immer mehr Bauträgerinsolvenzen lesen. Wenn man – wie wir – weiß, dass das nicht passieren wird, dann muss man das den Kunden plausibel darlegen, um für Sicherheit zu sorgen. Was uns wirklich zu schaffen macht, ist das ganze institutionelle Geschäft.“ In diesem Bereich gebe es immer noch kaum Kunden – und wenn etwas verkauft werde, dann zum Buchwert.

Thema Sicherheit

Die Probleme im Neubau sieht auch Meier: „Wir haben bis Ende 2021 etwa 50 Prozent Neubau und 50 Prozent Bestand finanziert, jetzt sind wir bei 90 Prozent Bestand und zehn Prozent Neubau. Das Thema Sicherheit steht neben dem Zins an oberster Stelle, wenn es um den Neubau geht. Diesen Ängsten muss man als Immobilienbranche gerecht werden und entgegenreten.“ Angst und Verunsicherung seien große Faktoren bei der Frage, warum es im Neubau stockt.

Kritischer Indikator

Korschill sieht das Tal der Krise noch nicht durchschrit-

ten, da die Verkäufe und Bauaktivität im Neubau derzeit auf sehr niedrigem Niveau seien – ein kritischer Indikator für das künftige Wohnangebot. „Im gesamten Stadtgebiet sind im vergangenen Jahr 153 Neubauten verkauft worden, das ist erschreckend wenig. Inzwischen sind Bestandsimmobilien gefragter. Die steigenden Verkäufe und Vermietungen im Bestand sind für

» Die Drastik ist bei vielen Akteuren immer noch nicht angekommen

nur eine Seitwärtsbewegung, die ohne den Neubau zu weiteren Preissteigerungen führen wird. Dieser Prozess ist weit fortgeschritten.“ Die Lage am Mietmarkt bezeichnet er als „dramatisch“, sie sei „gesellschaftlicher Sprengstoff“. „Ich habe das Gefühl, das ist bei vielen Akteuren noch nicht angekommen. Die enorme Mietpreisentwicklung lässt sich bestenfalls noch abfedern, dafür müssen wir es schaffen, den Neubau anzukurbeln. Die aktuelle Wohnbaukrise liegt vor allem an dem rasanten Zinsanstieg, wir sind meiner Ansicht nach noch mittendrin. Viele dringende Bauprojekte in Köln werden nicht angegangen oder verschoben. Bei Bonava drehen sich die Kräne und wir bauen. Wir werden alle verkauften Häuser und Wohnungen fertigstellen. Das ist wichtig für die betreffenden Kunden, aber auch für das Vertrauen der Menschen in unsere Branche“, so Korschill.

Talsole nicht durchschritten

Kampmeyer unterstützte diesen Aspekt: „Bauen schafft Vertrauen und gibt Käufern heute mehr Sicherheit bei einer Investition in eine Neubauimmobilie.“ Schlömer zeigte sich mit Blick auf den Neubau zumindest teilweise vorsichtig optimistisch: „In Köln ist im Neubau mehr Nachfrage zu verzeichnen als im Umland. Diese wieder steigende Nachfrage zeigt, dass Köln als Markt unverändert gefragt ist.“ Dieke sagte, die Verzweiflung im Mietmarkt sei groß, hier sei die Talsole überhaupt nicht durchschritten, „hier wird das Problem auch noch größer – der Frust, den Familien haben, wenn sie mit Kind auf zwei Zimmern wohnen müssen, wird jedes Jahr schlimmer. Wir beobachten weiterhin einen rasanten Anstieg, teilweise von bis zu 20 Prozent in einem Jahr. Interessant ist der Vergleich von Köln und Düsseldorf. In Düsseldorf stocken fünf Wohnbauprojekte im Bau, die für den Markt von großer Bedeutung wären, erheblich – in Köln ist das anders. Hier wurden nicht laufende Projekte einfach nicht begonnen.“

Lange Planungszeiträume

Kampmeyer sieht den Mietmarkt seit Jahren „im Aus-

nahmezustand“. „Die steigenden Mieten im Neubau und auch im Bestand von fünf Prozent und mehr pro Jahr lassen die monatlichen Kosten für Mieter weiter steigen. Schuld an dieser Entwicklung sind das viel zu knappe Angebot und die langen Planungszeiträume für Neubau. Der Nachschub an Wohnraum fehlt durch die Baukrise jetzt noch mehr und eine Entspannung ist für die nächsten fünf bis zehn Jahre sicher nicht in Sicht.“ Wohnraum bleibe in den Ballungsräumen sehr knapp und Wohnen werde deshalb auch zur Bundestagswahl im kommenden Jahr eine wichtige Rolle spielen. Korschill ergänzte, die Drastik sei „bei vielen Akteuren immer noch nicht angekommen.“

Zusätzliche Lasten

Barsch verortete einen Teil des Problems in den Kommunen selbst. „Aus meiner Sicht ist die Not der Branche auf der kommunalen Ebene noch nicht wirklich angekommen. Es gibt einige Instrumente, die auf Bundesebene zur Verfügung stehen, sie werden vor Ort aber oft auch nicht genutzt. Ein weiteres Problem ist die Infrastruktur, die seitens der Projektentwickler geschaffen werden soll. Hier müssen wir intensiv ansetzen und laut werden, denn diese zusätzlich auferlegten Lasten führen dazu, dass Projekte wirtschaftlich nicht umgesetzt werden können“, sagte sie.

Das richtige Produkt?

Rosenbaum erläuterte, wie sein Unternehmen in der Krise agiert. „Wir als Bauwens halten gerade auch eher die Füße still. Denn auch wir stellen uns die Frage, ob der Peak schon erreicht ist oder nicht. Wir denken schon, dass es demnächst nach oben geht. Ein Problem ist aber auch, dass der Kunde oft nicht weiß, ob er wirklich das richtige Produkt kauft. Wenn es neue Förderbedingungen der KfW gibt, können wir das nicht von heute auf morgen umstellen, das gilt auch für kommunale Vorgaben zu Stellplätzen oder ähnlichem. So etwas kommt immer kurz vor Torschluss, weil am Ende bei größeren Projekten immer neue Akteure mitreden.“ Davon abgesehen denke er, dass man mit einem Effizienzhaus 40 (EH 40), das nur 40 Prozent der Energie eines Referenzhauses verbraucht, mit den richtigen Bedingungen heutzutage verkaufen würde – den Markt gebe es trotz aller Schwierigkeiten. „Wenn wir dann auch noch ein bisschen mit dem Preis spielen können, dann bin ich optimistisch. Aber auch hier gilt: Bauen schafft Vertrauen. Wenn sich Kräne drehen, funktioniert es, wenn nicht, dann nicht.“

Rahmenbedingungen verbessern

Oerder ergänzte die Debatte mit einem Blick auf die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Um eine Wende für den Wohnungsbau zu erreichen, müssten diese drastisch verbessert werden, sagte er. „Bisher scheitern viele Vorhaben an allzu starren



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



Die Diskussion verlief in einer angeregten Atmosphäre

Anett Barsch vertritt Swiss Life Asset Managers Deutschland



Alexander Schlömer von KSK Immobilien

planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Dabei hat der Gesetzgeber sowohl im Baugesetzbuch als auch in der Bauordnung für den Wohnungsbau, insbesondere in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, weitreichende Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten geschaffen. Köln und Düsseldorf, aber auch die unmittelbar angrenzenden Städte und Gemeinden, gehören zu den in einer Rechtsverordnung aufgelisteten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“, so Oerder. Es bestehe indes ein erhebliches Vollzugsdefizit. Gerade die größeren Städte machen demnach von dieser Möglichkeit allenfalls sehr zurückhaltenden Gebrauch. „Die kleineren Städte und Gemeinden mit flacheren Hierarchien sind deutlich flexibler. Insgesamt bleiben jedoch erhebliche Chancen für die Förderung von Wohnungsbau ungenutzt. Eine starke wirtschaftliche Belastung ergibt sich für den Wohnungsbau aus den ebenfalls unter anderem in Köln und Düsseldorf angewandten Baulandmodellen. Durch diese Modelle werden Investoren und Bauträgern Kosten auferlegt, die früher von der Allgemeinheit getragen wurden“, so Oerder weiter. Dies betreffe Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes, die Herstellung der Erschließung, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, die Bereitstellung von Infrastruktur wie Kitas, Grundschulen, Kinderspielflächen und öffentliche Grünflächen, Mobilitätshubs sowie vieles mehr. „Diese Kosten muss der Investor auf den Enderwerber umlegen. Solange man mit Wohnungsbau viel Geld verdienen konnte, war das unproblematisch. Die aktuelle Marktsituation gibt dies nicht mehr her. Bezahlbaren Wohnungsbau erreicht man auf diese Weise nicht“, so sein ernüchterndes Fazit. „In unserer Praxis ist noch nicht viel davon zu merken, dass die Talsohle beim Wohnungsbau durchschritten ist. Wir stellen nach wie vor fest, dass viele zu Ende geplante und zum Teil schon genehmigte Projekte nicht umgesetzt werden“, ergänzte er. Es werde zwar immer noch an neuen Projekte geplant. Dies geschehe allerdings meist ohne jeden Zeitdruck und auf einem deutlich niedrigeren Niveau als noch in den Jahren 2020 und 2021. Immerhin: „Allerdings stellen wir bei unseren Mandanten in den letzten Wochen eine deutlich erkennbare Stimmungsaufhellung fest.“

„Zahnloser Tiger“
Schlömer sagte, manche Förderungen seien leider nicht mehr als ein zahnloser Tiger. „Zwar gibt es durchaus gute Förderansätze, aber oft sind die Volumina viel zu gering. Das führt dazu, dass sehr viele Finanzierungswillige nicht zum Zuge kommen oder allenfalls einen geringen Förderbetrag erhalten. Bei einem kostspieligen Finanzierungsvorhaben hilft dies nicht weiter. So entsteht bei vielen leider der Eindruck, es sei dem Gesetzgeber nicht wirklich ernst gemeint mit der Förderung.“

Grunderwerbsteuer beachten
Meier sieht die Probleme teils auch in der Bürokratie verortet. „Bei der Landesförderung, die vergleichsweise interessant ist, dauert es leider oftmals sechs bis neun Monate, bis ein Förderbescheid da ist – das hilft natürlich kaum, weil man damit nicht unternehmerisch planen kann.“ Schlömer ergänzte, die Grunderwerbsteuer sei in diesem Zusammenhang auch zu beachten. „Angesichts des Einbruchs bei den Immobilientransaktionen hat das Land in beachtlichem Umfang weniger eingenommen als in der Boomphase. Hier hätte eine Senkung der Grunderwerbsteuer die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in NRW möglicherweise abfedern können.“ Meier sagte: „Eine Förderung ist immer erst dann notwendig, wenn etwas nicht gut läuft. Eine entsprechende Korrektur sollte aus dem Markt heraus passieren unter Mitwirkung der Politik durch zum Beispiel Verschlinkung sowie Vereinfachung der baurechtlichen Vorgaben und Vorschriften.“

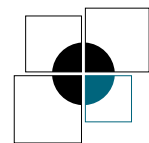
» Gesetzgeber scheint es mit der Förderung nicht ernst zu meinen

Anreize setzen
Auch Kampmeyer blickt dabei auf die Grunderwerbsteuer: „Die Grunderwerbsteuer muss runter, das wäre besonders in NRW mit der höchsten Steuer in Deutschland ein deutliches Signal zur Senkung der Erwerbsnebenkosten beim Immobilienkauf. Mein Vorschlag ist ein Steuersatz von Null für die nächsten 24 bis 36 Monate, um besonders einen Anreiz für den Erwerb von Neubau zu setzen. Damit kämen wir wieder mehr ins Bauen und sichern die Projekte für die Zukunft in unserer Region.“ Klar sei aber auch, dass das allein keine Lösung sei. „Gerade Menschen im mittleren Einkommensbereich müssen beim Erwerb von Eigentum viel stärker und vor allem zuverlässig gefördert werden.“ Meier bezeichnete als „Grundübel“, dass viele Förderungen zu kompliziert seien. „Die Eigenheimzulage, die es von 1995 bis 2005 mit pauschalen Sätzen gab, war ein gutes Gegenbeispiel, jeder Käufer bekam seine Förderung und konnte entsprechend planen.“

Kommunale Aufgaben
Barsch sieht ein Problem bei den hohen Kosten, die entstehen, wenn man Förderbedingungen erfüllen möchte. „Um den Energiestandard EH 40 herzustellen, müssen Sie sehr aufwendig bauen. Dasselbe gilt für die Barrierefreiheit: Hier wird immer nur der höchste Standard gefördert, obwohl andere Standards an vielen Stellen hinsichtlich des CO₂-Verbrauchs viel sinnvoller und effizienter sind.“ Wichtig wäre es ihrer Meinung nach, die Kosten zu reduzieren, damit gar nicht erst gefördert werden muss. „Dazu zählt so etwas wie eine funktionierende Infrastruktur. Schulen und Kindertagesstätten, Straßen – warum liegt die Verantwortung für solche Themen oft bei den Immobilienentwicklern? Es sind kommunale Aufgaben, die wir als Branche mitübernehmen“, betonte sie.

Viel Bürokratie
Dieke würde es begrüßen, bei den Förderbedingungen teilweise einen Schritt zurückzugehen. „Die neuen Förderbedingungen sind einen Monat vor dem Krieg in der Ukraine beschlossen worden, der in eine tiefe Krise der Bauwirtschaft geführt hat – man müsste die Bedingungen wieder herstellen, die es davor gab. Das bedeutet: Der Energiestandard EH 55 müsste wieder gefördert werden, denn die Unterschiede zu EH 40 sind marginal und vor allem vom Verhalten der Bewohner abhängig“, so sein Appell. „Beide Varianten sind äußerst energieeffizient. Auch die Bauverpflichtungen mit möglichen Strafen, die man unterschreiben muss, machen es schwieriger. Zusätzlich gibt es sehr viele bürokratische Schritte, die schlicht überflüssig sind.“

„Das Risiko ist zu hoch“
Barsch fasste mit Blick auf die Lage im Neubau zusammen: „Die Bedingungen sind unter dem Strich oft zu schlecht, das Risiko zu hoch. Nehmen wir beispielsweise das QNG-Siegel (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude, Anm. d. Red.), das für die Erlangung von Fördermitteln erforderlich ist. Früher konnte der Ingenieur einfach herleiten, wie der Standard ist, heute braucht man einen Gutachter, der ein Siegel ausstellt – damit dann gefördert wird. Damit hebt sich die Förderung in großen Teilen gleich wieder auf, solche Schritte sollten wir uns sparen, um ins Bauen zu kommen.“



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.



Sebastian Seitz Geschäftsführer, Kölner Haus- und Grundbesitzerverein Immobilien GmbH



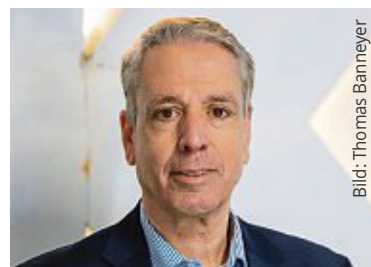
Alexander Schlömer Leiter Neubauiimmobilien/ Mikrowohnen/Investment, KSK-Immobilien GmbH



Daniel Korschill Regionsleiter/Mitglied der Geschäftsführung Bonava Deutschland GmbH



Bernd Meier Direktor Kooperationen, Hüttig & Rompf AG



Dr. Michael Oerder Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft



Gudrun Reichl Head of Eventmanagement, Kölner Stadt-Anzeiger Medien



Marc Rosenbaum Leiter Vertrieb & Kundenmanagement, BAUWENS Development GmbH & Co. KG

INTERESSANTE WOHNPROJEKTE



SIMONSVEEDEL IN KÖLN-WEIDENPESCH

Links vom Rhein entstehen barrierefreie und kompakte Eigentumswohnungen, die nach dem Effizienzstandard 55 EE konzipiert sind. Eine öffentliche Parkanlage und zahlreiche Spielflächen bieten hohen Freizeitwert für Jung und Alt. Im Sinne umweltbewusster Mobilität werden mehr als 900 Fahrrad-Stellplätze sowie Reparatur- und Leihstationen für Bike- und Car-Sharing zur Verfügung stehen.

BONAVA
» 0800/670 80 80
» www.bonava.de/simonsveedel



FLITTARD HOCH VIER!

Wohnen in Kölns grüner Oase: Das Neubauprojekt Flittard⁴ liegt im beschaulichen rechtsrheinischen Rheinstadtteil Flittard im Kölner Norden. Hier entstehen 23 barrierefreie Wohnungen, die sich durch ihre guten und anpassbaren Grundrisse und die hochwertige Ausstattung sowohl für Selbstnutzer als auch Kapitalanleger eignen. Mit Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen ist die passende Wohnung für jede Lebensphase dabei. Gerne beraten wir Sie vor Ort und stellen Ihnen das Projekt vor!



» 0221/429142-33
» www.flittard-hoch-vier.de



Mit Innovationen durch das Nadelöhr

Die defensive Haltung vieler Finanzierer macht die Marktsituation noch komplizierter – Doch die Runde sieht mögliche Wege aus der vertrackten Lage

Ein weiterer Themenkomplex am Runden Tisch war die Digitalisierung, die in der Praxis der Immobilienwirtschaft nicht immer die Vorteile bringt, die sich die Akteure von ihr versprochen hatten. Ein Beispiel ist die digitale Bauakte. Korschill sagte: „Bei der digitalen Bauakte läuft es leider noch nicht immer so, wie man sich das vorstellt – in einigen Fällen wird die Bearbeitungsdauer sogar länger, weil die digitale Bauakte ausgedruckt wird. Das ist nicht Sinn der Sache. Bei einigen wenigen Kommunen läuft es bereits sehr gut; viele andere haben diesbezüglich noch Nachholbedarf, damit der Umschwung gelingt.“

Längere Entscheidungsprozesse
Ebenso stellen sich weiterhin die Fragen nach der Finanzierung. Von einigen Diskutierenden werden die Banken derzeit als eher



COMING SOON: HEIDEGÄRTEN DELLBRÜCK

Naturnah wohnen in der Blumensiedlung in Köln-Dellbrück: In unmittelbarer Nähe zur Dellbrücker Heide und dem Höhenfelder See entstehen in Kürze zwölf barrierefreie Eigentumswohnungen sowie sechs gut geschnittene Doppelhaushälften in massiver Bauweise im KfW40 EE-Standard. Sie möchten sich vormerken lassen? Nehmen Sie Kontakt auf und erhalten Informationen noch vor dem offiziellen Vertriebsstart.

**Heidegärten
Dellbrück**
» 0221/429142-34
» www.heidegaerten-dellbrueck.de



QUARTIER AM GRÜNGÜRTEL: NOCH 2024 EINZIEHEN!

Im Quartier am Grüngürtel vor den Toren Kölns ist Wohnen für jedes Alter Konzept. Bezugsfertig werden die barrierefreien Eigentumswohnungen ab diesem Sommer. Besuchen Sie uns in der Musterwohnung (Balthasarstr. 32, 50354 Hürth-Efferen). Wann: Do., 16:30 bis 18 Uhr, und So., 10 bis 11:30 Uhr, sowie nach Vereinbarung. Das Team von CLOUDBERRY Real Estate freut sich auf Ihren Besuch!



» 02233/6198819
» www.quartier-am-gruenguertel.de

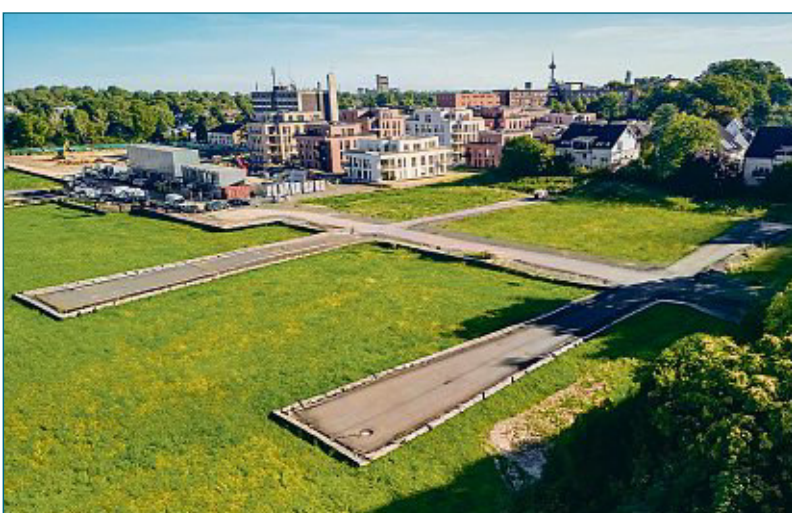


ZUM DAMMFELDE: KÖLNS ERSTES KLIMAQUARTIER.NRW

Lernen Sie das zukunftsweisende Neubauprojekt in Widdersdorf kennen! Auf einem Erbbaugrundstück in ruhiger Lage werden noch 2024 63 barrierefreie und sehr energieeffiziente Eigentumswohnungen fertiggestellt. Das Wohnquartier überzeugt durch seine Architektur, ist CO₂-frei im Betrieb und wird zu 100 Prozent durch erneuerbare Energien versorgt. Beratung: So., 12 bis 13:30 Uhr, Beratungsbüro gegenüber Buchenweg 25, 50859 Köln. Biegel Immobilien & CLOUDBERRY freuen sich auf Sie!



» 0221/429142-33
» www.cloudberry.de/projekte/zum-dammfelde



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



STADT.NAH.LEBEN. RÖSRATH-HOFFNUNGSTHAL

In Rösrath wählen Sie täglich neu zwischen purer Natur, urbanem Stadtleben und gemütlichem Zuhause. LIVING Venauen bietet nachhaltige Lebensqualität in Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Informieren Sie sich jetzt über dieses moderne und zukunftsweisende Wohnensemble der Energieeffizienzklasse A+. Unsere Experten beraten Sie gerne.



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



WOHNKOMFORT WEIDEN: DIE DEFINITION DES WOHLFÜHLENS

Mitten im pulsierenden Köln-Weiden erwartet Sie Ihr potenzielles neues Zuhause. In der Breslauer Straße entsteht ein zukunftsweisendes Neubauprojekt mit geradlinigem Design und modernster KfW-40 Bauweise. Das Gebäude umfasst 15 Wohnungen, die für Singles, Paare und Familien konzipiert sind. Die Wohnungen bieten Platz für zwei bis fünf Zimmer und variieren in Größe von circa 67 m² bis circa 145 m². Sie bestechen durch durchdachte Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung.



» 0221/179494-23
» www.ksk-immobilien.de



» Ansprüche der Käufer müssen sich der Realität des Marktes anpassen

defensiv wahrgenommen. „Banken sind das Nadelöhr, Entscheidungsprozesse sind verlängert worden, Eigenkapitalanforderungen teilweise deutlich erhöht worden. Das Sicherheitsdenken ist dort groß, und das Kaufen über Eigenkapital ist für kaum jemanden möglich – die Branche ist also hochgradig abhängig von Banken“, sagte Seitz. Kampmeyer ergänzte: „Wir gehen derzeit von 35 bis 40 Prozent Eigenkapital aus, das notwendig ist für eine solide Finanzierung ist.“

Schwierige Finanzierung

Meier bezeichnete 20 Prozent Eigenkapital plus Eigenkapital für die Kaufnebenkosten als „sehr gute“ Zielvorstellung, aber: „Nichtsdestotrotz sind nach wie vor Kaufpreisfinanzierungen bei einer guten Einkommenssituation möglich.“ Korschill sagte mit Blick auf die Finanzierung, man habe in früheren Zeiten innerhalb der Familie überlegt, wie man ausreichend Eigenkapital aufbringen kann, um eine Finanzierung stemmen zu können. „Das war in den letzten Jahren durch die geringen Zinsen nicht mehr notwendig – inzwischen ist es aber wieder so, dass Eltern oder Großeltern bei der Finanzierung mit einspringen müssen, damit die Kalkulation funktioniert.“

Zu hohes Anspruchsdenken

Meier sieht zudem teilweise ein zu hohes Anspruchsdenken. „Die Ansprüche der Käufer müssen sich der Realität des Marktes anpassen. Das Anspruchsdenken ist allerdings in den vergangenen zehn Jahren stark angestiegen. Vielleicht muss man sich für eine Immobilie entscheiden, die zehn oder fünfzehn Prozent kleiner als zunächst gewünscht ist, dann kann es mit der Finanzierung wieder passen. Zusätzlich möchte ein Großteil der Menschen nicht mehr den Lebensstandard und Konsum verringern um in der eigenen Immobilie zu wohnen. Dies ist aber realistisch betrachtet zwingend notwendig.“ Schlömer ergänzte, dass manche weniger verlässlichen Projektfinanzierer ihr Geschäft über die Krise eingestellt und bereits zugesagte Finanzierungen wieder gekündigt hätten – oder aber die Finanzierungsbedingungen so hochgeschraubt, dass sie vom Investor nicht mehr zu leisten waren. „Dadurch sind mitunter selbst solche Projekte gescheitert, die auf dem Markt gut funktioniert hätten.“ Immerhin: „Positiv in diesem Kontext stimmt mich, dass das Wachstumschancengesetz nun endlich verabschiedet werden soll.“

Kaum Bewegung

Barsch betonte, es gehe nicht nur darum, „dass wir Eigentumswohnungen verkaufen. Die Transaktionen im Mietwohnungsbau waren zuletzt nahezu bei null, und ich sehe auch nicht viel Bewegung in eine andere Richtung.“ Wer in Immobilien investiere, entscheide sich



Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist in diesen Zeiten schwer durchschaubar – für die Branche ebenso wie für ihre Kunden

für bestimmte Segmente – und einige von diesen laufen gar nicht gut. „Darunter zählt etwa der Bereich Office: Hier ist kaum absehbar, was und wie viel wir langfristig benötigen. Bei der Finanzierung spielen die Bewertungen der Bonität der Unternehmen inzwischen eine viel größere Rolle. Andererseits gibt es Vorgaben aus der EU zum Kreditausfallrisiko, die das Finanzieren für Banken schwerer machen. All diese Faktoren führen dazu, dass es aufwendiger wird, an Fremdkapital zu kommen – an dieser Stelle befinden wir uns noch immer in der Talsohle. Wenn ich größere Projekte mit 500 Wohnungen angehe, dann muss mein Investor schon sehr, sehr überzeugt davon sein, dass es funktioniert. Die Großprojekte sind dann einfach nicht überschaubar genug.“

Politische Gesamtlage

Laut Schlömer sind finanzstarke nationale und internationale Kapitalgeber aktuell weniger interessiert an schlüsselfertigen Neubauprojekten. „Sie sehen bessere Renditechancen, wenn sie große Quartiersentwicklungen übernehmen, die angefangen waren, zwischenzeitlich aber gestoppt wurden.“ Insbesondere im angelsächsischen und im nordeuropäischen Raum gebe es kapitalstarke Gesellschaften, die ein Auge auf solche Bauvorhaben in Deutschland geworfen haben. Kampmeyer sieht die politische Gesamtlage in Deutschland als einen Grund für die Förderproblematik. „Dass wir keine besseren Förderbedingungen bekommen, liegt auch daran, dass wir in Deutschland zu viele Krisen zur gleichen Zeit haben. Es fällt der Politik offensichtlich schwer sich zu fokussieren und die Bau- und Wohnungswirtschaft steht leider nicht ganz oben auf der Prioritätenliste.“

Individueller und intelligenter

Korschill betonte: „Der Markt erwartet von uns Projektentwicklern, dass wir genau hinschauen und bedarfsgerecht agieren. Und das ist auch unser Anspruch. Dann haben zum Beispiel Drei-Zimmer-Wohnungen eben 65 oder 70 und keine 90 Quadratmeter Wohnfläche. Denn sonst produzieren wir Ladenhüter, die zu teuer sind.“ Mit kleinerer Wohnfläche funktioniert der Kauf, weil viele keinen so hohen Kaufpreis finanzieren können – so sei die derzeitige Wahrnehmung. „Wir müssen einmal mehr die Käuferperspektive einnehmen und sehr finanzierungsbewusst agieren sowie den richtigen Fokus darauf setzen, was derzeit wirklich nötig und bezahlbar ist.“ Auch Kampmeyer sieht in der Innovation einen Schlüssel zum Erfolg: „Das Immobilienangebot heute muss bezahlbar individueller und auch intelligenter werden. Wir haben uns viel zu lange darauf verlassen immer das gleiche Produkt anzubieten. Heute sind die Bedürfnisse der Menschen an ihr Zuhause vielfältiger. Immer kürzere Lebensphasen ergeben die unterschiedlichsten Anforderungen und dabei sind die energetischen Fragen noch gar nicht berücksichtigt. Wir bauen nicht nur für heute, die Immobilie muss auch in 30 Jahren funktionieren. Das ist eine Herausforderung.“

» In Deutschland gibt es aktuell zu viele Krisen zur gleichen Zeit



515: NACHHALTIGES WOHNEN TRIFFT URBANEN KOMFORT

Willkommen im „515“, einem charmanten Neubauprojekt in Köln-Marienburg, das Nachhaltigkeit, Komfort und urbanen Lebensstil verbindet. Entlang der Bonner Straße 515 entsteht dieses hochwertig gestaltete Neubauprojekt mit 24 clever geschnittenen Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen auf bis zu 95 Quadratmetern und fünf großzügigen Domizilen, die auf bis zu 140 Quadratmetern vier bis fünf Zimmer bieten.


SwissLife
Asset Managers

» 0221/4737-700
» www.515- köln.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.


SwissLife
Asset Managers

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



AUGENWEIDEN – WOHNEN IM DICHTERVIERTEL-WEIDEN

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 und stilischer sind.


KSK-Immobilien

» 0221/179494-23
» www.ksk-immobilien.de



WILLKOMMEN IM MAURITIUSVIERTEL

In einer der attraktivsten Lagen Kölns liegt dieses charmante Mehrfamilienhaus mit auffälligen roten Fassadenelementen, das insgesamt 19 modernisierte Wohnungen beherbergt. Die Palette reicht von gemütlichen Ein-Zimmer-Apartments mit etwa 42 m² bis hin zu großzügigen Maisonette-Wohnungen mit Dachterrasse und einer Fläche von rund 139 m². Die Wohnungen zeichnen sich durch ihre Helligkeit und effiziente Raumaufteilung aus und sind mit einem Aufzug sowie teilweise Balkonen und Terrassen ausgestattet.


KSK-Immobilien

» 0221/179494-23
» www.ksk-immobilien.de



EXKLUSIVES WOHNEN IN BAYENTHAL

Tacitus steht für ein neues Kapitel des modernen Wohnens im begehrten Kölner Stadtteil Bayenthal. In schöner Lage, nahe des Rheins, bietet das Neubauprojekt neun stilvolle Eigentumswohnungen. Vom Ein-Raum-Appartement mit circa 32 m² bis zur großzügigen Drei-Zimmer-Wohnung mit circa 151 m² überzeugt jede einzelne Einheit mit durchdachtem Grundriss und einer erlesenen Ausstattung. Ein ideales Zuhause für Paare, die die Stadt lieben und das Besondere suchen.


KSK-Immobilien

» 0221/179494-23
» www.ksk-immobilien.de



Mietanstieg in Metropolen beschleunigt sich

Viele Menschen können sich den Immobilienkauf wegen der gestiegenen Zinsen nicht mehr leisten

Hüttig & Rompf
BAUFINANZIERUNG



Immer die passende Baufinanzierung

Für die erfolgreiche Vermittlung von Immobilienfinanzierungen setzen wir auf maßgeschneiderte Angebote für unsere Kunden und vertrauensvolle Beziehungen zu unseren Branchenpartnern. Hier arbeiten wir mit 2.750 Immobilienpartnern sowie 500 Banken und Sparkassen zusammen.

» 0221/179 37 0
» www.huettig-rompf.de/koeln



Eine enorme Nachfrage nach Wohnraum, stockender Neubau und Mieter in der Kostenfalle: Der Druck auf dem Wohnungsmarkt deutscher Metropolen hat deutlich zugenommen. Im zweiten Halbjahr 2023 kletterten die Angebotsmieten in Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig gemessen am Vorjahreszeitraum im Schnitt um 8,2 Prozent, wie eine Analyse des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL) zeigt. Das war deutlich mehr als ein Jahr zuvor (6,3 Prozent) und im Schnitt über fünf Jahre (5 Prozent). Die Experten sehen kein Ende des Aufwärtsdrucks.

Umfangreiche Auswertung

Für die Studie wurden rund 35.000 Miet- und 41.000 Kaufinserte für Neubauten und Bestandsgebäude ausgewertet. Angebotsmieten bedeuten keine Abschlüsse. Manchmal weicht die vereinbarte Miete ab, aber seltener als beim Immobilienkauf.

Lage abseits der Metropolen

Besonders kräftig war der Anstieg der Angebotsmieten in Berlin und Leipzig mit prozentual zweistelligen Raten. In der Hauptstadt sah JLL sogar einen Sprung von gut 21 Prozent. In den anderen Metropolen fielen die Zuwächse mit Raten zwischen fünf und sieben Prozent niedriger aus. Seit längerem beobachten Experten einen starken Mietanstieg in Berlin und verweisen auf die starke Zuwanderung. Die Hauptstadt näherte sich mit den zuletzt inserierten Mieten von im Schnitt 19,42 Euro pro Quadratmeter und Monat München (22,50 Euro) als teuerste deutsche Stadt an, schrieb JLL. Insgesamt fiel die Dynamik in den Metropolen kräftiger aus als in kreisfreien Städten: Dort zogen die Angebotsmieten binnen zwölf Monaten um 4,8 Prozent an. In den Landkreisen kletterten sie um 5,5 Prozent.

Die Kluft wächst

Angesichts des Wohnungsmangels sei der Anstieg nicht verwunderlich, sagte Autor Sören Gröbel. Die Folge sei, dass die Kluft zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten wachse, was Mieter vom Umzug abhalte. „Daraus entsteht eine Art Teufelskreis: Mit einem stärkeren Anstieg der Mieten schrumpft die Zahl der inserierten Mietangebote und ver-



Die Bundeshauptstadt Berlin verzeichnete einen besonders hohen Anstieg

schärft die angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten zusätzlich.“

Neubau in der Krise

Der Druck auf dem Wohnungsmarkt nimmt auch zu, weil der Neubau angesichts gestiegener Zinsen und Materialpreise in der Krise steckt. Von ihrem Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen ist die Bundesregierung weit entfernt. Das Ifo-Institut erwartet, dass 2024 225.000 Wohnungen fertiggestellt werden – nach geschätzt 270.000 im vergangenen Jahr. Besonders bei den Mietmärkten wachse der Nachfrageüberhang, sagte Gröbel. „Folglich werden die Angebotsmieten weiter zulegen.“

Rückgang setzt sich fort

Bei den Kaufpreisen für Wohnungen beschleunigte sich derweil der Verfall, wie die JLL-Analyse zeigt. Die Angebotspreise für Neubauten und Bestandswohnungen sanken im zweiten

Halbjahr in Metropolen im Schnitt um 7,4 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ein Jahr zuvor lag das Minus bei 1,6 Prozent. Zuletzt gaben die Preise für Bestandsobjekte mit 8,1 Prozent stärker nach als die für Neubauwohnungen (2,3 Prozent). Angebotspreise geben keinen genauen Aufschluss über den tatsächlichen Kaufpreis – denn Verhandlungen zwischen Käufern und Verkäufern sind üblich.

Zusätzlicher Nachfrageschub

Die zuletzt niedrigen Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt deuten laut JLL darauf hin, dass die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern nach wie vor weit auseinander liegen. Mit Blick auf die gestiegenen Kreditzinsen bleibe insgesamt das Verhältnis von Miet- zu Kaufkosten zugunsten der Mieter verschoben, „was noch einige Zeit zu einem zusätzlichen Nachfrageschub auf den Mietwohnungsmärkten führen dürfte“. (dpa)



Kölner Haus- und Grundbesitzerverein

Immobilien GmbH

Ihr Partner für:

Immobilien**verwaltung**
Immobilien**verkauf**
Immobilien**sanierung**
Immobilien**bewertung**
Immobilien**vermietung**

0221 5736-100

immobilien@koelner-hug.de

Mehr Infos:



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Kompetenz durch Spezialisierung

Die von Köln und Berlin aus bundesweit tätige Kanzlei Lenz und Johlen steht seit mehr als 65 Jahren für höchste Fachkompetenz auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts sowie des Zivilrechts rund um die Immobilie. Mit einem Team hoch spezialisierter und erfahrener Fachanwältinnen und Fachanwälte für Verwaltungsrecht, Bau- und Architektenrecht sowie Vergaberecht gehört Lenz und Johlen heute zu den größten Kanzleien in Deutschland auf diesen Gebieten.



» 0221/97 30 02-0
» www.lenz-johlen.de



**IMMOBILIE
LEICHT
GEMACHT.**



Immobilie richtig leicht gemacht

Für alle privaten Hauseigentümer in und um Köln ist der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein die erste Anlaufstelle bei allen Dienstleistungen rund um privates Eigentum. Immobilie leicht gemacht ist das Leitmotiv des Vereins, das Hausbesitzer und Wohneigentümer gerne wörtlich nehmen, denn unsere Mitglieder wissen, dass wir sie bei allen Fragen in Sachen Immobilie unterstützen. Inzwischen sind es mehr als 28.000 Gleichgesinnte, die unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen.



» www.koelner-hug.de



„Die Blase ist geplatzt“

Wohnimmobilien haben sich im dritten Quartal so stark verbilligt wie seit der Jahrtausendwende nicht mehr

Die Preise für Wohnungen und Häuser in Deutschland sind im dritten Quartal 2023 im Rekordtempo gefallen. Wohnimmobilien verbilligten sich nach Daten des Statistischen Bundesamts im Schnitt um 10,2 Prozent zum Vorjahreszeitraum – das stärkste Minus seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Damit beschleunigte sich der Preisverfall nach den bereits kräftigen Rückgängen in den ersten beiden Quartalen noch. Sowohl in Städten als auch in ländlichen Regionen sanken die Preise im Schnitt. Dabei verbilligten sich Ein- und Zweifamilienhäuser stärker als Eigentumswohnungen.

Erster Rückgang seit 2010

Gegenüber dem zweiten Quartal wurden Wohnimmobilien um 1,4 Prozent günstiger, wie die Statistiker jüngst mitteilten. Mit dem erneuten Minus zeichnet sich für das laufende Gesamtjahr der erste Preisrückgang seit 2010 ab. In den Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf verbilligten sich Ein- und Zweifamilienhäuser im dritten Quartal um 12,7 Prozent, für Wohnungen mussten Käufer im Schnitt 9,1 Prozent weniger zahlen als ein Jahr zuvor. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen fielen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 14,4 Prozent, während Eigentumswohnungen im Jahresvergleich 5,6 Prozent günstiger waren.

Gestiegene Zinsen

Hauptgrund für den Preisverfall sind die kräftig gestiegenen Zinsen, die Kredite verteuert haben, sowie hohe Baukosten. Viele Menschen können oder wollen sich die eigenen vier Wän-

de nicht mehr leisten. Das Neugeschäft der Banken mit Immobilienkrediten ist eingebrochen. Bereits seit Mitte 2022, dem Höhepunkt des langen Immobilienbooms, fallen die Preise.

Krise am Bau hält an

Zugleich bleibt die Nachfrage nach Wohnraum groß, nicht zuletzt wegen der hohen Zuwanderung, während der Neubau wegen des Zinsanstiegs und teurer Materialien in die Krise geraten ist. Verbände der Wohn- und Bauwirtschaft erwarten für das Gesamtjahr 2023 noch etwa 245.000 Fertigstellungen – deutlich weniger als im Vorjahr (gut 295.000). Das Ifo-Institut beobachtet eine Welle von Stornierungen bei Bauprojekten.

» Verringerungen sowohl in den Städten als auch auf dem Land

Ministerin optimistisch

Laut dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes gab es von Januar bis Oktober 22 Prozent weniger Wohnungsbauaufträge als im Vorjahr. Der Wert der Bestellungen im Bauhauptgewerbe insgesamt sank preisbereinigt um 6,3 Prozent zum Vormonat, wie das Statistische Bundesamt berichtete. Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) ist dennoch optimistisch. Sie erwartet, dass dieses Jahr in der Gesamtabrechnung etwa 270.000 Wohnungen fertig werden und 2024 rund 265.000. Der Wohnungsmarkt werde sich wohl „Ende 2024, Anfang 2025“ aufhellen, sagte Geywitz in einem

Interview. Von dem ursprünglichen Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr sind die Zahlen allerdings weit entfernt. Experten sehen zudem keine Aussicht auf Besserung. Die Zahl der jährlichen Fertigstellungen könnte bis 2025 auf 200.000 Wohnungen fallen, schätzt die DZ Bank. Die Krise am Bau bremst nach Ansicht der DZ Bank den Preisverfall, da Wohnraum weiter knapp ist.

Ende des Booms

Mit dem Minus im dritten Quartal zeichnet sich im laufenden Jahr der erste Preisrückgang seit 2010 ab, als der Immobilienboom begann. Besonders betroffen seien Großstädte wie Berlin, Hamburg und München, hieß es in einer am Mittwoch veröffentlichten Analyse des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW).

Steiniger Weg

Die DIW-Berechnungen zeigen, dass der Weg ins Eigenheim für Käufer steinig bleibt. So sind Immobilien trotz der Rückgänge der vergangenen Quartale noch viel teurer als zu Beginn des Booms: Die Preise für Einfamilien- und Reihenhäuser hätten sich zwischen 2010 und 2023 verdoppelt, so die Forscher. Die Mieten legten in dem Zeitraum deutlich weniger zu – um insgesamt 53 Prozent. Derzeit koste eine Eigentumswohnung in Großstädten so viel wie 27 Jahresmieten, im vergangenen Jahr seien es noch 28 Jahresmieten gewesen. „Bis 2022 gab es eine spekulative Preisblase in Deutschland, eine der größten in den letzten 50 Jahren“, sagte DIW-Studienautor Konstantin Kholodilin. „Seitdem fallen die Preise. Die Blase ist geplatzt.“ (dpa)



Der Weg ins Eigenheim bleibt für potenzielle Käufer ein steiniger

Bild: Flash concept/stock.adobe.com

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

Anzeige

Wohnungsbauprojekte in Köln/Bonn: Chancen und Barrieren

Auf dem Höhepunkt der Immobilienkrise 2008/2009 kündigte der Geschäftsführer eines Kölner Bauunternehmens an, für die nächsten 10 Jahre keine Wohnungen zu bauen. Diese Prognose erwies sich als Fehleinschätzung. Die aktuelle Immobilienkrise hat erneut zu einem Einbruch beim Wohnungsbau geführt.

Die Folgen sind ein drastischer Rückgang bei Neubauprojekten und eine steigende Insolvenzrate unter den Bauunternehmen. Externe Faktoren wie Kriege, die Baupreisentwicklung, der Fachkräftemangel und schwierige Lieferketten tragen zur Krise bei, während leicht sinkende Zinsen und eine nachlassende Inflation Hoffnung geben. Marktteilnehmer können jedoch durch beeinflussbare Faktoren eingreifen.

Mehr Flexibilisierung beim Baurecht

Der Gesetzgeber hat in den letzten Jahren Möglichkeiten eröffnet, von den starren Regelungen des Baurechtes gerade mit dem Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums abzuweichen. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind mehr Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen möglich. Im unbeplanten Innenbereich wurden die Voraussetzungen für die Genehmigung von Vorhaben geschaffen, für die es in der näheren Umgebung noch kein Vorbild gibt. Erleichterungen für Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften finden sich auch in der Landesbauordnung NRW. Das Ziel all dieser Vorschriften ist, die Nachverdichtung von Wohnungsbau in den bestehenden Ortslagen zu erleichtern. Die Genehmigungsbehörden machen von diesen Möglichkeiten viel zu selten Gebrauch.

Entbürokratisierung und bessere Ausstattung der Ämter für Genehmigungsverfahren

Trotz gesunkener Antragszahlen dauert die Bearbeitung von Bauanträgen in vielen Fällen zwischen sechs Monaten und mehr als einem Jahr. Diese Bearbeitungszeiten müssen auf ein angemessenes Maß zu verkürzt werden. Die vom Gesetzgeber in der Bauordnung genannten Fristen werden regelmäßig nicht eingehalten, was allerdings meist ohne rechtliche Folgen bleibt. Als Gründe werden die nicht ausreichende Qualität der Antragsunterlagen, die zu geringe Personalausstattung der zuständigen Behörden, zu komplexe Abstimmungsvorgänge innerhalb des Genehmigungsverfahrens sowie die nicht ausreichende Digitalisierung genannt. Zur Verbesserung dieses Zustandes gibt es seit vielen Jahren Lippenbekenntnisse auf allen Seiten. Hier sollten endlich Taten folgen.

Umsetzung von Bauvorhaben muss sich wirtschaftlich wieder lohnen

Triebfeder für Projektentwickler, Bauträger und Bauunternehmen ist naturgemäß die Erzielung von Gewinn. Ohne eine Gewinnerwartung wird nicht investiert. Wer dies trotzdem tut, läuft Gefahr, seinem Betrieb die wirtschaftliche Grundlage zu entziehen. Investoren beklagen schon seit vielen Jahren, dass die Rahmenbedingungen eine Gewinnerwartung nicht mehr begründen.

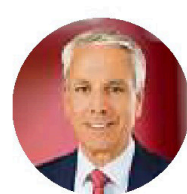
Viele Vorhabenträger, die viel Zeit und Geld in die Schaffung von Planungsrecht investiert haben, sehen sich daher nicht mehr in der Lage, ihre Bauvorhaben umzusetzen. Dies liegt nicht nur an den gestiegenen Einstandspreisen, sondern auch daran, dass die Gemeinden in den letzten Jahrzehnten die Entwicklung von Bauland ständig mit zusätzlichen wirtschaftlichen Lasten ausgestattet haben. So muss nach dem Kölner Baulandmodell der Vorhabenträger nicht nur die vollständigen Kosten der Planung und der Erschließung des Baugebietes tragen. Er übernimmt auch die Folgekosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, die Schaffung von Kindertagesstätten und Schulen, von Grünflächen und von Kinderspielflächen. Darüber hinaus muss er sich regelmäßig verpflichten, einen Anteil von 40 % des von ihm geschaffenen Wohnraums im geförderten Wohnungsbau zu errichten sowie den gestiegenen Anforderungen an die energetische Ausstattung der Gebäude, Fotovoltaik und Gründächer Rechnung tragen.

Am Ende muss es immer einen Verbraucher geben, der bereit und in der Lage ist, das alles zu bezahlen. Man kann nicht alles haben. Wer mehr Wohnbebauung will, muss auch hier Kompromisse machen.

Flexibilität im Baurecht und Entbürokratisierung sind die Schlüssel zur Beschleunigung.

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Eine Auswahl von Wohnungsbauprojekten in Köln (s.o.) und Bonn (s.u.), die Lenz und Johlen aktuell rechtlich begleitet.



Dr. Michael Oerder,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht, ist Partner der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB und Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft für Verwaltungsrecht im Deutschen Anwaltverein NRW. Seine Schwerpunkte liegen im öffentlichen Bau- und Planungsrecht sowie im Umweltrecht.



Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Gustav-Heinemann-Ufer 88, 50968 Köln | +49 (0) 221 97 30 02-0 | koeln@lenz-johlen.de
Uhlandstraße 85, 10171 Berlin | +49 (0) 30 7543 758-0 | berlin@lenz-johlen.de
www.lenz-johlen.de

Erwarteter Verlust von 10.000 Jobs

In Deutschland werden immer weniger Wohnungen errichtet – Das belastet die Bauindustrie

Wegen der Krise im Wohnungsbau erwartet die deutsche Bauindustrie 2024 den ersten Beschäftigungsverlust in der Branche seit der Finanzkrise. „Wir rechnen derzeit damit, dass in den kommenden Monaten etwa 10.000 Arbeitsplätze abgebaut werden müssen“, sagte Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverbands HDB, kürzlich der Deutschen Presse-Agentur.

Schwache Konjunktur

Grund für den befürchteten Jobabbau sei die schwache Konjunktur am Bau. Während man im Wirtschaftsbau und im öffentlichen Bau 2023 noch mit einem blauen Auge davon gekommen sei und nur leicht sinkende Umsätze verzeichnet habe, seien die Erlöse im Wohnungsbau um zwölf Prozent eingebrochen, sagte Müller. „Wir gehen davon aus, dass der Umsatz im Wohnungsbau auch 2024 um weitere zwölf Prozent fällt.“

Verschlechterung der Ertragslage

Das treffe die Branche. Einer Mitgliederumfrage des HDB zufolge erwarten 55 Prozent der

450 befragten Firmen 2024 eine Verschlechterung der Ertragslage. 60 Prozent wollten die Belegschaften stabil halten, zwölf Prozent ausbauen und fast ein Drittel (29 Prozent) Jobs abbauen.

Erster Beschäftigungsverlust

Das Bauhauptgewerbe war laut HDB im Jahr 2023 Arbeitgeber für rund 927.000 Menschen. Beim Abbau von rund 10.000 Arbeitsplätzen geht es also lediglich um rund ein Prozent der Jobs in der Branche. Zugleich wäre es der erste Beschäftigungsverlust am Bau seit 2008 während der globalen Finanzkrise, als gut 700.000 Menschen in der Branche tätig waren. Danach stieg die Beschäftigung im Immobilienboom stetig um insgesamt mehr als 200.000 Menschen bis 2022. Im vergangenen Jahr stagnierte sie laut HDB. Jahrelang war die Baubranche eine Stütze der deutschen Konjunktur, nun ist zum Sorgenkind geworden.

Schlechte Aussichten

Die Aussichten seien besorgniserregend, da dem Bau allein wegen des demografischen

Wandels 2030 rund 120.000 Fachleute fehlen dürften, sagte HDB-Hauptgeschäftsführer Müller. „Egal was kommt, wir müssen einstellen, um das Fachkräfteniveau annähernd zu halten – trotz Krise.“ Der Bau werde so dringend gebraucht wie nie. „Vor allem wenn der Wohnungsbaumotor wieder anspringt, fehlt uns dann jede einzelne Fachkraft, die uns jetzt droht, verloren zu gehen.“

Kapazitäten nicht ausgelastet

Schon im Dezember hatte sich der Zentral-

verband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) pessimistisch gezeigt. Der Verband, der mittelständische Baufirmen vertritt, rechnete damals mit einem deutlichen Verlust von rund 30.000 Beschäftigten in diesem Jahr. Während in den Ausbaubereichen und im Tiefbau weiter Fachkräfte gesucht würden, seien die Kapazitäten im Wohnbau nicht ausgelastet.

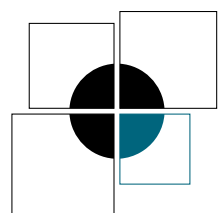
Absehbarer Abwärtstrend

Angesichts gestiegener Zinsen und teurer Ma-

terialien stockt der Wohnungsbau in Deutschland. Das Ifo-Institut erwartet, dass 2024 nur 225.000 Wohnungen fertiggestellt werden nach geschätzt 270.000 im vergangenen Jahr. Auch die DZ Bank sieht einen Abwärtstrend: Bis 2025 könne die Zahl der jährlichen Fertigstellungen auf 200.000 Wohnungen fallen. Das wäre nur halb so viel, wie sich die Ampel-Koalition vorgenommen hatte. Zugleich ist gerade in Städten der Wohnungsmangel groß, was die Mieten zuletzt stark nach oben getrieben hat. (dpa)



Treffen die Prognosen ein, kommen auf die Baubranche harte Zeiten zu



Ihre Experten am Runden Tisch auf einen Blick

Der nächste Runde Tisch zum Thema Immobilien erscheint Anfang Juli 2024.

Wir bauen mehr als Häuser und Wohnungen, wir schaffen Wohnumfelder zum Wohlfühlen

bonava.de/koeln-bonn

BONAVA

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?



GREIF & CONTZEN

Kaufen. Bauen. Wohnen.

34 exklusive Baugrundstücke in Köln - Lindenthal

qhl-baugrundstuecke.de greifcontzen@greif-contzen.de

0221 937793-300

Genau Ihre Baufinanzierung in Köln

Hüttig & Rompf

Hüttig & Rompf Filiale Köln

T: 0221-179 37 0

E: koeln@huettig-rompf.de

www.huettig-rompf.de

KAMPMEYER Ihre Qualitätsmakler

IMMOBILIEN BEWERTUNG ONLINE

Kostenlos. Zuverlässig. Schnell.

599.500 € 782.000 € 634.900 €

www.kampmeyer.com/immobilienbewertung

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne. 0221 / 92 16 42 - 0

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein

Für Hausbesitzer und Wohnungseigentümer

Davon profitieren 29.000 Mitglieder. Ihre Experten in allen Immobilienfragen

Hauptgeschäftsstelle: Telefon 0221 5736-0 Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln

Alle Infos: www.koelner-hug.de

Jetzt in Neubaumobilien investieren und Steuervorteil sichern!

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

0221 179494-23 ksk-immobilien.de

Hier finden Sie unsere Neubaumobilien auf einen Blick.

KSK-Immobilien

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Wohnen. Leben. Quartier. Kompetenz durch Spezialisierung.

Gustav-Heinemann-Ufer 88, 50968 Köln | +49 (0) 221 97 30 02-0 | koeln@lenz-johlen.de

Uhlandstraße 85, 10171 Berlin | +49 (0) 30 7543 758-0 | berlin@lenz-johlen.de

www.lenz-johlen.de

R I N G

VIERTEL RODENKIRCHEN

SwissLife Asset Managers

Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH

Clever Straße 36 50668 Köln

www.swisslife-am.com



WEITERE INTERESSANTE INFORMATIONEN ZUM THEMA WOHNIMMOBILIEN AUF WWW.KOELNER-IMMOBILIENMESSE.DE

