Chic trotz Chemie

Der angespannte Kölner Wohnungsmarkt lässt die Nachfrage über die Stadtgrenzen hinauswachsen, darunter auch nach Wesseling.

Die Menschen im Umland Kölns haben ein entspanntes Verhältnis zur chemischen Industrie. Das müssen sie auch haben. Im Norden und im Süden arbeiten einige Großbetriebe, deren Lichterspiel nachts zwar interessant anzusehen ist, deren Nachbarschaft aber nicht jedermann schätzt. Der enge Wohnungsmarkt in Köln führt mittlerweile dazu, dass die Nachfrage dort dennoch wächst.

Besonders stark legt zurzeit Wesseling zu, das südlich an Köln grenzt. Die Stadt mit ihren fast 36.000 Einwohnern, die sich in den 1970er Jahren ihrer Eingemeindung nach Köln widersetzte, bietet vor allem Wohnraum für Häuslebauer. Im neuen Wohngebiet "Eichholz" wies sie am Stadtrand 250.000 Quadratmeter Bauland aus, das sukzessive von der Kreissparkassen-Tochter Pareto und der städtischen Entwicklungsgesellschaft erschlossen wird. Das Projektvolumen liegt bei 33 Millionen Euro.

Im ersten Bauabschnitt leben bereits rund 500 Menschen, der zweite Abschnitt wird nun angegangen. 105.000 Quadratmeter stehen dort zur Verfügung für Einfamilienhäuser, deren Bau Mitte 2017 beginnen soll, sowie für Geschosswohnungen.

450 Wohnungen auf einer Stadtbrache

Damit ist das städtische Potenzial noch nicht ausgeschöpft. Die Bernd Reiter Gruppe aus Köln plant 450 Wohneinheiten in 25 Gebäuden, die maximal sechs Etagen hoch werden. 35.000 Quadratmeter stehen dafür auf dem bisher brach liegenden Cora-Gelände mitten in der Stadt zur Verfügung, das künftig den Namen Westringquartier trägt. Die kleinsten Wohnungen werden 20 Quadratmeter groß, aber auch Fünf-Zimmer-Wohnungen sind vorgesehen zu Preisen, die unter 3.000 Euro pro Quadratmeter liegen sollen. Der Bauträger investiert 100 Millionen Euro in die Entwicklung des Viertels.

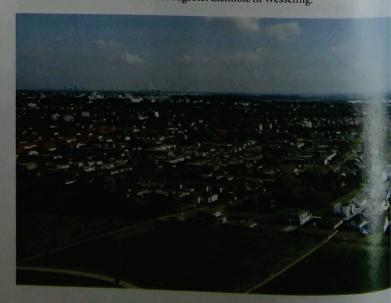
Mit diesen Preisen nähert sich die bisherige Niedrigpreisstadt – drei Chemiewerke und eine Erdölraffinerie belasten den Markt – den gefragten Kommunen des Umlands an. Denn bisher erreichten Bestandswohnungen kaum die Marke von

1.500 Euro pro Quadratmeter, und für neue Geschosswohnungen weist der aktuelle Preisreport der Kreissparkasse Kölnmangels Masse keine Daten auf.

Aber das scheint sich ja gerade zu ändern. Da Köln nicht genug Wohnraum errichtet, "wird der Druck auf den Speckgürtel anhalten", erwartet Udo Buschmann, stellvertretendes Vorstandsmitglied der Kreissparkasse Köln (KSK). Er lasse sich mittlerweile auch schon in den Orten der zweiten Speckgürtel-Reihe spüren: in Erftstadt, Kerpen, Bergheim oder auch Bedburg. Der entscheidende Faktor sei die Erreichbarkeit per (S-) Bahn und Auto.

Doch nicht nur von Seiten der Wohnungssuchenden steigt die Nachfrage. "Wir merken, dass sich auch größere Projektentwickler wieder in das Umland wagen, weil sie in Köln keine adäquaten Produkte mehr finden", berichtet Buschmann. Dort stoßen sie unter anderem auf Kommunen, die gar nicht wachsen wollen. "Wir versuchen sie zu beraten, denn die Verweigerungshaltung wird nichts nützen, die Menschen werden kommen", ist der KSK-Vorstand überzeugt.

▼ Rund 25 Hektar misst das Neubaugebiet Eichholz in Wesseling.



edition KÖLN

"Größere Projektentwickler wagen sich

wieder in das Umland."

Udo Buschmann

Pareto verstärkt in der Baulandentwicklung – und zwar in Kooperation mit kommunalen Gesellschaften. Wir wollen den Kommunen zeigen, dass sie so Einfluss auf die Ansiedlung nehmen können und dabei auch noch Geld verdienen." So könnten gemischte Strukturen entstehen, die beispielsweise neben den klassischen Einfamilienhäusern auch Platz für Wohngruppen (zum Beispiel für Behinderte oder Demenzkranke) oder geförderten Wohnraum bieten.

Optimierungspotenzial" hat Buschmann auch an anderer stelle ausgemacht: beim Austausch der Stadt Köln und ihrer

Nachbarkommunen über das Thema Wohnraumversorgung. Es gebe Gespräche, aber "das ist noch ein junges Pflänzchen." Ein zu bedenkender Punkt dabei sind die Infrastrukturosten, die das Bevölkerungswachsum mit sich bringt.

Das infrastrukturelle Kirchturmdenken ließ sich in diesem Frühjahr beobachten, als die Stadt Frechen beschloss, keine Gesamtschule zu gründen, weil sich zu wenig Schüler angemeldet hatten. Nicht nur in Köln, auch in den Nachbarstädten Hürth und Pulheim dagegen mussten die Gesamtschulen zahlreiche Kinder abweisen.

Diese drei Umlandkommunen, die im Rhein-Erft-Kreis liegen, gehören zu den teuersten Pflastern im Westen der Domstadt. Dort überspringen Bestandswohnungen locker die Hürde von 2.000 Euro pro Quadratmeter. Neue Wohnungen kosten in den gefragten Ortsteilen Pulheim-Brauweiler oder Frechen-Königsdorf bis zu 3.100 Euro. Für hochwertige Penthousewohnungen bezahlen Käufer bis zu 3.900 Euro pro Quadratmeter.

Hotspots im Rechtsrheinischen

Auf der anderen Rheinseite, im Rheinisch-Bergischen Kreis, heißt der Hotspot Bensberg, ein Stadtteil von Bergisch Glad-

bach. Bestandsobjekte wechselten dort im vergangenen Jahr durchaus für 2.700 bis 3.200 Euro pro Quadratmeter den Eigentümer. Für neue Wohnungen wurden sogar Preise bis zu 4.000 Euro erzielt. Mehr als 3.000 Euro waren auch in anderen Kommu-

nen drin: in Leichlingen und in Leverkusen.

Die Stadt unter dem Bayer-Kreuz ist mittlerweile auch in der Beliebtheit von Investoren gestiegen, die Wohn- und Geschäftshäuser suchen. Sie sehen sich vor allem im Stadtteil Opladen und im zentral gelegenen Wiesdorf um. Dort stiegen die Preise leicht, so der aktuelle Marktbericht von Engel & Völkers Commercial. Die Faktoren liegen zwischen dem 10,7- und 11,8-Fachen der Jahresnettokaltmiete im Bestand, bei Neubauten kann auch das 13,7-Fache erzielt werden.

Mieten steigen auch im weiteren Umland

Bei den Mieten für Bestandswohnungen verzeichnet Leverkusen die höchsten Preissteigerungen des Kölner Umlandes. Sie legten dort in den vergangenen fünf Jahren um insgesamt zwölf Prozent zu und lagen zuletzt bei 7,16 pro Quadratmeter, hat die KSK Immobilien errechnet. Um neun Prozent teurer wurde es im Rhein-Sieg-Kreis mit durchschnittlich 7,09 Euro, um acht Prozent im Rhein-Erft-Kreis mit 7,26 Euro.

Bei Neubauten greifen Mieter deutlich tiefer in die Haushaltskasse. Im Rhein-Erft-Kreis sind sie in Frechen und Hürth bereit, mehr als zehn Euro pro Quadratmeter zu bezahlen. Das gilt aber auch für weiter von Köln entfernte Lagen wie Kerpen-Sindorf, wo bis zu 10,50 Euro bezahlt werden. Die KSK sieht einen Grund darin, dass gerade ältere Menschen höherwertige Neubauwohnungen suchen, aber dabei auf ein zu niedriges Angebot stoßen.

