

Wohnen & Leben

ZEITUNGSGRUPPE KÖLN
Kölner Stadt-Anzeiger
Kölnische Rundschau **EXPRESS**

Ihr regionaler Immobilienmarkt



Rittergut Tillmannshof in Erfstadt-Dirmerheim vor den Toren Kölns



AUS DEM INHALT

WOHNEN

Hart aber herzlich – Beton zeigt sein neues Gesicht

GEWERBE

Die Baufinanzierung will richtig geplant sein

RECHT

Experten beantworten Fragen rund ums Mietrecht

SERVICE

Abbrutschen beim Bohren verhindern

Wer schon mal einen Dübel in einer Altbauwand anbringen wollte, kennt das Problem: Wenn man die falsche Stelle erwischt, wird aus einem kleinen Bohrloch ganz schnell ein Riesenkrater. Deshalb empfiehlt es sich, zunächst einen kleineren Bohrer zu verwenden. Wird das Loch dann doch zu groß, hilft nur noch Gips. Um beim nächsten Versuch einen besseren Halt zu haben, gipst man bei größeren Löchern einfach ein Stück Holz mit ein. Auf glatten Oberflächen gibt ein Stück Klebeband dem Bohrer den nötigen Halt. Unabhängig vom Untergrund hilft es auch, wenn man das angezeichnete Bohrloch mit einer Metallspitze, dem so genannten Körner markiert. Wer keinen Körner zur Hand hat, kann fürs Erste auch einen Nagel verwenden. Bei schwierigen Materialien wie Fliesen oder Metall empfiehlt es sich, zunächst mit einem kleineren Bohrer vorzubohren.

SERVICE

Backpulver macht Fliesenfugen weiß

Bodenfliesen muss man meist nur kehren, saugen oder mit viel Wasser abwischen. Starkem Schmutz rückt verdünnter Spiritus zu Leibe, wie die Vereinigung Deutscher Sanitärwirtschaft in Bonn empfiehlt. Ihren Glanz erhielten die Fliesen anschließend durch Leinöl zurück. Fleckige Fugen würden durch eine Behandlung mit Schlammkreide oder einem Brei aus Wasser und Backpulver wieder weiß. Die Mischung werde eingerieben und sollte etwas einwirken. (dpa)

KONTAKT

Die Immobilienredaktion erreichen Sie unter:
 Tel.: 0221/224-2120
 E-Mail: kontakt@zgk.de

Wenn Sie eine Anzeige aufgeben möchten:
 Tel.: 0180/4020400 (0,20 Euro/Anruf aus dem dt. Festnetz, Mobilfunkhöchstpreis 0,42 Euro/Minute)

Antworten auf Chiffreanzeigen bitte an:
chiffre@zeitungsgruppe-koeln.de

Leben in der Historie

Der Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie ist etwas für Liebhaber – denn die Patina verlangt Besitzern Flexibilität ab.

OFFENE LISTE

In Deutschland gibt es derzeit rund eine Million Bau- und Baudenkmäler, die unter Schutz stehen. Im Rheinland gibt es derzeit 100.000 Baudenkmäler, 2.300 gelten als wertvolle Zeichen der regionalen Technik- und Industriegeschichte. Dabei gilt diese Zahl nur vorläufig, denn die Inventarisierung der denkmalgeschützten Bauwerke ist ein fortlaufender Prozess. Zurzeit werden etwa Bauwerke aus den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts auf die Listen gesetzt. Schließlich schafft der zeitliche Abstand zur Errichtung des Gebäudes den Wert des Denkmals. Eines Tages werden also sogar die modernen Bauwerke der heutigen Zeit vielleicht einmal als Baudenkmäler gelten und unter einen besonderen Schutz gestellt.



Marianne und Dieter Müller sitzen auf gepackten Koffern, bald soll es losgehen. Nach Jahren in der Kölner Innenstadt freuen sich die beiden Senioren auf ihr neues Leben in einem alten Rittergut vor den Toren der Stadt. „Neubauten sind nicht unser Ding“, erklärt Dieter Müller. „Leben in einem historischen Gebäude – das war immer unser Traum.“ Derzeit wird der 600 Jahre alte Tillmannshof in Dirmerheim behutsam und mit Respekt vor der uralten Bausubstanz saniert. Einst diente das Landgut dazu, seinem Besitzer gewisse Vorrechte etwa lukrative Steuerbefreiungen zu sichern, heute sollen auf dem Gelände elf Lofthäuser entstehen, im Herrenhaus zusätzlich drei Eigentumswohnungen. Verantwortlich dafür zeichnet der Stararchitekt Stephan Otto.

Baudenkmäler kaufen.

Wer ein Baudenkmal kaufen oder bewohnen will, hat sich in den meisten Fällen bewusst für diesen Schritt entschieden und ist bereit, mögliche Nachteile in Kauf zu nehmen. Ein malerisches Altstadtshaus in der Innenstadt Köln steht meist in einem historisch gewachsenen Umfeld, ohne Balkon, Dachterrasse oder andere Annehmlichkeiten moderner Bauwerke. Ein Rittergut samt Parkanlage hat andererseits kaum den nächsten Supermarkt in Laufweite. Und aufgrund des Denkmalschutzes ist es den Bauherren nicht erlaubt, Modernisierungen im Nachhinein einfach anzubringen. Was Sanierungen, Ausbauten oder Fassadenanstriche angeht, muss sich der Besitzer an die zuständigen Denkmalämter der Länder wenden, wie das LVR – Amt für

Denkmalpflege im Rheinland. Dieses informiert dann darüber, was gemäß Denkmalschutz erlaubt ist und was nicht. Denkmäler dürfen grundsätzlich nur dann verändert werden, wenn es ihrer Erhaltung und sinnvollen Nutzung dient.

Von Förderungen profitieren.

Wohnen im Baudenkmal ist nicht günstiger als in einem Neubau. Allerdings können für denkmalgeschützte Sanierungsarbeiten Fördergelder bei öffentlichen und privaten Stiftungen beantragt

Leben in einem historischen Gebäude war unser Traum

DIETER MÜLLER

werden. Von steuerlichen Abschreibungen können die Bauherren ebenfalls profitieren. Grundsätzlich gilt je nach Aufwand: In den neuen Bundesländern liegen die Sanierungskosten bei denkmalgeschützten Immobilien bei gut 80 Prozent des Kaufpreises, in den alten Bundesländern zwischen 40 und 70 Prozent. Diese können bei eigener Nutzung für zehn Jahre geltend gemacht werden, bei Vermietung als Kapitalanlage zwölf Jahre. Sinnvoll ist es, die Kosten vor dem Beginn der Arbeiten zu ermitteln und Förderungen zu beantragen. Wichtig ist: Das jeweilige Gebäude muss in der Denkmalliste des Landes aufgeführt

sein. Ist es das nicht, muss dies zunächst beantragt werden, ansonsten ist keine Förderung möglich.

Welche Bau- und Sanierungsmaßnahmen am Ende notwendig und möglich sind, wird in enger Abstimmung mit dem zuständigen Denkmalpfleger des jeweiligen Regierungsbezirks geklärt. Er kann Bauherren dahingehend beraten, wie sich ihre persönlichen Wünsche mit den Auflagen des Denkmalschutzes vereinbaren lassen. Immerhin – die Mühe lohnt sich. Denn der Wert einer denkmalgeschützten Immobilie steigt bei guter Pflege kontinuierlich, sie sind daher beliebte Kapitalanlagen geworden. Das gilt in Städten für Wohnhäuser aus der Gründerzeit, in ländlichen Gebieten für Fachwerkhäuser oder andere historische Bauwerke, wie Klöster oder Mühlenanlagen.

Nach langem Überlegen kam eine Sanierung einer denkmalgeschützten Immobilie in Eigenregie für die Müllers nicht in Frage. „Diese Belastung wollten wir uns in unserem Alter nicht mehr aufbürden“, sagt Marianne Müller. Aus diesem Grund haben sie sich für das luxussanierte Rittergut entschieden, denn hier sind Förderungen und Steuerabschreibungen fest geregelt. Ende des Jahres sollen die Sanierungsarbeiten abgeschlossen werden, im kommenden Winter können sich die Müllers dann endlich als Gutsherren fühlen. Auch ein Weg, historisches Flair ohne den Behörden-dschungel durch das dreistufige Denkmalschutzsystem zu genießen.

www.denkmalpflege.lvr.de
 www.denkmalschutz.de