

Die City ist heiß begehrt

Das Landleben hat für viele Leute seinen Reiz verloren

von SUSANNE HAPPE

Köln gehört zu den wenigen Großstädten, deren Einwohnerzahl auf längere Sicht steigen wird. Im vergangenen Jahr lag die Zahl bei stolzen 1 024 300, daran hatten Singles einen bedeutenden Anteil. Traditionell ist die Stadt begehrt bei denen, die ihren ersten Wohnsitz außerhalb des Elternhauses gründen. „Wir profitieren von den „Fernwanderungen“ der 18- bis 30-Jährigen, von Studenten, gut ausgebildeten jungen Leuten“, erklärt Stadtentwicklungsdezernent Bernd Streitberger.

Gleichzeitig drängen auch die Älteren zurück in die City. Die gute Infrastruktur, gestiegene Benzinpreise und die schwindende Pendlerpauschale sorgt dafür, dass das Leben auf dem Lande für viele seinen Charme verloren hat und nicht zuletzt die Kölner City eine Renaissance erlebt. Vor einigen Jahren sind rund 50 000 Menschen jährlich nach oder von Köln weg gezogen. Der Negativ-Saldo betrug für die Stadt 12 000. Inzwischen gibt es nur noch etwa 12 000 solcher Bewegungen, der Verlust für Köln liegt bei 3000 Menschen. Streitberger: „Man kann davon ausgehen, dass Weg- und Zuzüge in drei bis vier Jahren ausgeglichen sind oder dass sich die Schere dann bereits in die andere Richtung öffnet.“ 2006 wurden in Köln 2900 Wohnungen neu gebaut, in diesem Jahr rechnet man mit 3500. Ende 2006 gab es Baurecht für 5414 Wohnungen, ein Jahr zuvor waren es 5068.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) sieht in der Generation 50plus den klassischen Fall des Rückkehrers. Im Jahr verfügt sie in Deutschland über eine Kaufkraft von 120 Milliarden Euro. Damit ist sie auch eine Klientel, auf die beispielsweise die Global Act GmbH in Köln abzielt. Sie entwickelt hochklassige Immobilien in 1A-Lagen, kauft oft äl-



Neues Leben in alten Gemäuern: Die Spichernhöfe am Stadtgarten sind aufwendig ausgebaut worden – und teuer. (Foto: Ohlig)

tere Mehrfamilienhäuser und möbelt sie wieder auf, wie kürzlich am Rathenauplatz. „Der Wunsch, urban und ex-

klusiv zu wohnen, ist inzwischen viel größer als das Angebot“, versichert Global Act-Geschäftsführer Ghaffari.

Die neuen Alten seien reiselustig, so Bernhard Hoffmann, Sprecher des Immobilienverbands Deutschland (IVD), sie seien gesünder als die Nachkriegsgeneration, seien bereit, ihr Eigenheim im Grünen zu verkaufen, weil eine Wohnung keinen arbeitsintensiven Garten habe und leichter allein gelassen werden könne. „Mehr als die Hälfte der Wohnungen des neuen Dreikanal-Projekts am Clarenbachkanal in Lindenthal sind an Käufer dieser Generation gegangen“, berichtet der IVD-Sprecher, „Gleiches gilt für das Siebengebirge im Rheinauhafen.“

3400 Euro für den Quadratmeter

Laut IVD zahlt man für ein freistehendes gebrauchtes Eigenheim in guter Lage in Köln zurzeit 425 000 Euro, für ein vergleichbares Reihenhaus 230 000 Euro. Für gebrauchte Wohnungen in guter Lage (z.B. Belgisches Viertel, Rodenkirchen) muss man 2250 Euro pro Quadratmeter berappen, in sehr guter Lage (Marienburg, Hahnwald, Lindenthal) bis zu 3000 Euro pro Quadratmeter und im Neubau 3400 Euro. Die Kaltmiete beträgt in guten Lagen 8,40 Euro für den Quadratmeter, im Neubau 9,70 Euro.

Auf der Strecke bleiben angesichts solcher Preise junge Familien. „Von 2000 bis 2003 ist in Köln kaum Bauland für junge Familien ausgewiesen worden“, sagt Hoffmann. Auch Dezernent Streitberger räumt ein: „Wir verlieren die Familie. Wir müssen die städtische Antwort finden auf den Wunsch nach Eigentum und ein bisschen Garten.“ Er weist auf das Neubaugebiet Widdersdorf-Süd, aber auch auf den Bau der Stadtwaldsiedlung in der Kaserne in Junkersdorf. Vergleichbares strebe die Stadt in Kalk rund um den Bürgerpark-Nord an. **► KOMMENTAR**