

# Zurück ins Veedel

Die Renaissance der Kölner City als Wohnstandort ist längst Wirklichkeit geworden



Gut für den Gesundheitszustand: In diesem komfortablen Apartment in Friedrich-Wilhelm-Ring 100 in Köln-Mitte

So schnell kann's manchmal gehen: In den siebziger Jahren sagten viele Sozialforscher noch den langfristigen Niedergang der deutschen Städte voraus. Heute konstatieren Fachleute eine gegenläufige Entwicklung, die längst kein bloßer modischer Trend mehr ist: Die Deutschen entdecken die (Innen-)städte neu. Auch die Kölner zieht es zurück in ihre Veedel.

Ein Haus oder eine Wohnung im Grünen war für viele lange Jahre der große Wunschtraum. Doch dieser Traum zum Wohnen abseits der Städte scheint ausgeträumt.

Studien vom Deutschen Institut für Urbanistik oder vom Hamburger Institut für Stadt- und Regionalökonomie kommen zum gleichen Ergebnis: Das Leben auf dem Lande hat für viele seinen Charme verloren.

## Lieber Kino als Landleben

Einkaufen ohne Auto, gute ärztliche Versorgung, das Kölsch mit Freunden in der Eckkneipe, aber auch Kitas und Schulen in der Nachbarschaft sind heute Argumente, die ziehen. „Lieber Kino als Landleben“ lautet

auch für Claudia Müller, die mit ihrer Familie von Burscheid nach Nippes gezogen ist, die Devise. Hinzu kamen für sie auch die steigenden Benzinpreise: „Das ständige Hin und her zwischen Wohnung und Arbeit fraß viel Geld und zudem auch viel Zeit.“

Der Durchschnittspendler ist im Jahr immerhin umgerechnet rund 30 Urlaubstage lang auf Schiene und Straße unterwegs. Innenstadtbewohner gewinnen hingegen ein mehr als kostbares Gut: Zeit. Das wiegt für viele die höheren Preise für Wohnungen in der City auf. Sicherlich nicht allein als Folge





dieser neuen Entwicklung am Wohnungsmarkt fehlen in Köln mehr als 40.000 Wohnungen, wie die Stadt errechnet hat. Zu einem Bestand von 533.000 Wohnungen kamen 2007 nur rd. 2.500 neue hinzu. Ein Tropfen auf den heißen Stein.

Spektakuläre City-Projekte wie im Rheinauhafen oder auch im Gereonsviertel sind für die Wenigsten erschwinglich und größere Neubauprojekte mit noch bezahlbaren Wohnungen meist schon wieder am Rande der Innenstadt. Doch den Kölner zieht es am liebsten in die „Veedel“.



Mittendrin wo Köln am schönsten ist – Neufamilienwohnungen am Rathenauplatz

## Mittendrin, wo es in Köln am schönsten ist

Gefragt sind Wohnungen im Kölner Westen, so z.B. in Müngersdorf, Braunsfeld und Sülz oder in „Imagevierteln“ wie der Südstadt, dem Belgischen Viertel oder in Nippes. „Eben mittendrin, wo es in Köln am schönsten ist“, bestätigt auch der Kölner Wohn-Projektentwickler Ghaffar Ghaffari, Geschäftsführer von Global-Act, aus der alltäglichen Praxis.

Es setzt daher mit seinem Unternehmen vor allem auf die Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien in Innenstadtlagen der Domstadt. Da Bauland in der dicht bebauten City naturgemäß knapp ist, erwirbt das Unternehmen vor allem ältere und oft vernachlässigte Mehrfamilienhäuser und saniert sie umfassend. „Wir bringen solche Objekte technisch und energetisch auf den neuesten Stand, schneiden die Flächen oft neu zu und statten sie entsprechend den individuellen Wünschen unserer meist anspruchsvollen Zielgruppe hochwertig aus“. Dort wo es möglich ist, wie zuletzt zum Beispiel am Rathenauplatz oder in der Roonstraße werden vorhandene Wohnflächen durch Dachausbau erweitert oder benachbarte Baulücken mit Neubauten geschlossen. Gefragt sind dabei nicht Wohnungen „von der Stange“, sondern ein individuelles, attraktives zu Hause.

## Gut für den Geldbeutel, gut für die Umwelt

Wohnungen so individuell wie ihre Bewohner – auch dies gehört zum neuen Wohntrend. Nicht stereotype Wohnanlagen sind gefragt, sondern Wohnungen mit persönlicher Note. Und noch ein Wohntrend zeichnet sich ab. Energiesparen wird immer mehr zum zentralen Thema. Im Wohnbestand ist zumindest der „Stand der Technik“ gefragt, unsanierte „Energieschleudern“ drohen zu Ladenhütern zu werden. Bei Neubauten spielen erneuerbare Energien eine immer größere Rolle. „Gut für den Geldbeutel, gut für die Umwelt“ heißt hier die Devise, meint Ghaffar Ghaffari.

75 Prozent der Neubau-Wohnungen, die Global-Act im trendigen Stadtbezirk Nippes, genauer gesagt in der Mönchsgasse in Weidenpesch, Anfang kommenden Jahres in Einergiespar-Mehrfamilienhäusern fertig stellen wird, sind bereits verkauft. Kein Wunder: Die komfortablen Wohnungen in den KfW 60-Häusern werden mit Erdwärme versorgt. Einsparungseffekt: Bis zu 40 Prozent gegenüber einer ohnehin schon sparsamen Brennwertheizung. Die „Rückkehr der Kölner in ihre Veedel“, möglichst in energieeffiziente Wohnungen, ist nicht nur für Ghaffar Ghaffari längst kein modischer Trend mehr, sondern „eine Entwicklung, die sich verstetigt und verfestigt“.