

Zurück in die Stadt

☰ Köln, 11.12.2007 14:43 Uhr (Ulrich Gross)

Wohnen in der Stadt ist der neue Trend. Nicht mehr das Häuschen im grünen Speckgürtel sondern eine schicke, moderne Eigentumswohnung steht auf der Wunschliste vieler Führungskräfte, die neu nach Köln kommen. Deshalb sind großzügig modernisierte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sehr gefragt. Business-on.de sprach darüber mit Ghaffar Ghaffari, Geschäftsführer der GLOBAL-ACT GmbH, Köln.



Ghaffar Ghaffari, Geschäftsführer der GLOBAL-ACT GmbH

Mit Microsoft, Wolters Kluwer, MindTree, Mitsui Sumitomo Insurance und anderen konnte Köln zuletzt wichtige neue Unternehmensansiedlungen verbuchen. Doch um im immer härter werdenden Wettbewerb um die Ansiedlung neuer Unternehmen nicht das Nachsehen zu haben, sind viele Anstrengungen nötig – gerade angesichts der vielen neuen Büroflächen, die in Köln entstehen und für die noch Nutzer gesucht werden. Zu einem bislang nur wenig beachteten Standortfaktor entwickelt sich immer mehr attraktiver Wohnraum – auch und vor allem in der sehr nachgefragten Kölner City und in Cityrandlagen. Die „Renaissance der City als Wohnstandort“ fördert der Kölner Entwickler von Wohnimmobilien die GLOBAL-ACT GmbH.

Business-on: Herr Ghaffari, aktuelle Studien zum Beispiel des Deutschen Instituts für Urbanistik und des Hamburger Instituts für Stadt- und Regionalökonomie, haben einen neuen Trend ausgemacht: Der Traum vom Häuschen im Grünen sei ausgeträumt, ja es wird sogar schon von einem generellen Trend zurück in die City gesprochen. Können Sie das für Köln bestätigen?

G. Ghaffari: Der „Speckgürtel“ rund um Köln hat sicherlich nicht als Wohnstandort ausgedient, aber wir stellen schon seit einigen Jahren eine zunehmende Attraktivität von Innenstadt- und Innenstadtrandlagen als Wohnstandort fest. Anziehend wirken die Innenstädte generell aufgrund ihrer im Vergleich zum Umland sehr guten Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, kulturellen Einrichtungen. Aber auch Kitas und Schulen sind wichtige Argumente für ein

Leben in der Stadt. Bemerkbar machen sich auch die steigenden Benzinpreise und die schwindende Pendlerpauschale. Für viele frisst das Hin und Her zwischen dem Heim auf dem Land und dem Arbeitsplatz in der Stadt nicht nur zuviel Geld, sondern auch zuviel Zeit. Diese Entwicklung ist nicht nur von Bedeutung für die Wohnungswirtschaft, sondern auch für die Stadtentwicklung und natürlich für die Wirtschaftsförderung.

Business-on: Wohnen als wichtiger Standortfaktor für die Ansiedlung von Unternehmen?

G. Ghaffari: Die Verfügbarkeit von nachfragegerechten Wohnungen hat bei Standortentscheidungen von Unternehmen eine zunehmende Bedeutung. Und hier spielt der generelle Trend „zurück in die City“ eine mindestens ebenso große Rolle für die Entwicklung am Wohnungsmarkt insgesamt. Gerade bei größeren Unternehmen haben zum Beispiel auch die Betriebsräte einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entscheidung über einen neuen Unternehmensstandort. Arbeitnehmervertreter achten dabei natürlich ganz besonders auf die Interessenlage der Mitarbeiter: ein möglichst urbanes Umfeld, gute Infrastruktur für Einkauf, Ausgehen, Kinderbetreuung und Bildungseinrichtungen, kurze Wege zwischen Arbeitsplatz und Wohnung, um nur wenige Aspekte zu nennen. Auch angesichts zunehmender Flexibilisierung der Arbeitszeiten – oft bis in den späteren Abend hinein – ziehen viele Mitarbeiter arbeitsnahes innerstädtisches Wohnen mit gutem Umfeld langen Heimfahrten in den Speckgürtel vor. Nach der Arbeit noch schnell einkaufen, auf ein Kölsch in die Eckkneipe oder ins Kino hat für nicht wenige seinen Reiz. Und in Köln wird es ja auch angesichts der großen neuen großen Büroentwicklungen in Deutz, im Rheinauhafen oder im Kölner Westen viele neue Arbeitsplätze geben, die konsequenter Weise auch mehr zentral gelegenen attraktivem Wohnraum erfordern. Die Nachfrage in diesem Marktsegment wird sicherlich weiter steigen.

Geringes Angebot an attraktiven City-Wohnungen

Business-on: Wie reagiert Ihre Branche auf diesen neuen Trend, der ja offensichtlich auch für Unternehmensansiedlungen sehr bedeutsam ist?

G. Ghaffari: In Köln gibt es inzwischen ja eine ganze Reihe von neuen Projektierungen in City- oder Cityrandlagen. Nehmen Sie die Wohnprojekte im Rheinauhafen, die Umnutzung von Büroflächen im Gerling-Viertel oder zum Beispiel das Projekt der AXA an der

Gereons-Kirche. Aber trotz dieser prominenten Beispiele ist das Angebot für hochwertiges Innenstadt-Wohnen in Köln auch auf absehbare Zeit bei weitem nicht so groß wie etwa in Hamburg oder Frankfurt.

Business-on: Und wie hat sich GLOBAL-ACT auf diese Entwicklung eingestellt?

G. Ghaffari: Bauland ist in der dicht bebauten Innenstadt naturgemäß knapp. Deshalb hat unser Unternehmen GLOBAL ACT einen Focus auf den Erwerb, Sanierung und hochwertige Modernisierung von oft vernachlässigten Mehrfamilienhäusern gelegt. Wir bringen solche Objekte technisch auf den neuesten Stand, schneiden Flächen oft neu zu und statten sie entsprechend den individuellen Wünschen unserer Zielgruppe aus. Wo es möglich ist, werden vorhandene Wohnflächen zum Beispiel durch Dachausbau erweitert, oder benachbarte Baulücken mit attraktiven Neubauten geschlossen, wie zuletzt bei einem exklusiven Objekt am Rathenauplatz. Insgesamt entwickelt GLOBAL-ACT als mittelständisches Kölner Unternehmen pro Jahr in der Regel 150-200 Wohnungen. Angesichts der hohen Nachfrage ist das sicher nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Gesamtstädtisch gesehen bedarf es weiterer erheblicher Anstrengungen zur Schaffung von citynahem Wohnen – auch mit Blick auf die kommunale Wirtschaftsförderung.

Business-on: Der Trend „zurück in die City“ ist eine der Entwicklungen am Wohnungsmarkt. Welche weiteren Tendenzen sehen Sie?

G. Ghaffari: Angesichts weiter steigender Energiekosten und der Notwendigkeit den Klima schädigenden CO₂-Ausstoß nachhaltig zu reduzieren sind zentrale Themen sicherlich Erneuerbare Energien und Energieeffizienz. Im Wohnbestand ist eine umfassende energetische Sanierung wirtschaftlich noch schwierig. Die hohen Modernisierungskosten sind am Markt oft noch nicht durchzusetzen. Im Neubaubereich sieht das schon ganz anders aus. 2008 wird GLOBAL-ACT zum Beispiel energieeffiziente Mehrfamilienhäuser in Köln realisieren, die mit erneuerbarer Energie, nämlich mit Erdwärme, versorgt werden. Hierfür sehen wir sehr gute Chancen am Wohnungsmarkt.

Business-on: Herr Ghaffari, vielen Dank für das Gespräch.