

City als Wohnstandort immer beliebter

Köln. 24. August 2007, 10:50 Uhr



Individueller Wohnraum für Individualisten am Kölner Rathenauplatz Quelle: Global-Act

Längst haben Experten einen Trend zurück in die Innenstädte festgestellt. Das gilt auch und vor allem für die Wohnungsmärkte deutscher Großstädte. Angesichts der demografischen Entwicklung (mehr Sterbefälle, weniger Geburten) haben die großen Städte nicht nur in Nordrhein-Westfalen mit entsprechenden Programmen auf diese Herausforderung reagiert. Der Trend, sich ein Haus oder eine Wohnung im Grünen, eine Idylle abseits vom hektischen Betrieb der Städte zu schaffen, scheint gestoppt. Die Chancen dieser neuen Entwicklung haben auch viele Projektentwickler erkannt.

Studie beweisen den Trend

Immer neue Studien – vom Deutschen Institut für Urbanistik, vom BAT Freizeitforschungsinstitut oder vom Hamburger Institut für Stadt- und Regionalökonomie kommen zum gleichen Ergebnis: Das Leben auf dem Lande hat für nicht wenige seinen anziehenden Charme verloren. Eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) beschreibt die „Renaissance der City“ gar als neuen, generellen Trend. Laut der Studie gewinnen vor allem innenstadtnahe Quartiere wieder als attraktiver Wohnstandort erheblich an Bedeutung. „Der Wunsch, urban und auch exklusiv zu Wohnen ist inzwischen viel größer als das Angebot“, bestätigt auch der Kölner Projektentwickler Ghaffar Ghaffari, Geschäftsführer von Global-Act, aus der alltäglichen Praxis.

Wertsteigerungspotenziale als besonderer Anreiz für Investoren

Kapitalanleger schätzen nach seinen Worten vor allem die sichere und nachhaltige Wertsteigerung gerade in einer Metropole wie Köln, die wie nur wenige andere Städte mit einem weiteren deutlichen Bevölkerungswachstum und damit einer weiteren Dynamisierung der Nachfrage rechnen kann. Und für Eigennutzer ist neben der Wertschöpfung der Immobilie meist die „Lust am Besonderen“ ausschlaggebend, nämlich der Wunsch nach anspruchsvollem und individuellem Wohnen mittendrin, wo es in Köln am schönsten ist. Ghaffaris Unternehmen entwickelt pro Jahr in der Regel über 150 Wohnungen in Köln. So wurde vor kurzer Zeit ein Wohn- und Geschäftshaus in der Roonstraße (Innenstadt) fertig gestellt. Das Objekt befindet sich in zentraler Innenstadtlage und liegt mitten unter ehemals großbürgerlichen Häusern. Wer von hier ins Grüne möchte ist schnell am Aachener Weiher, zum Stadtwald fährt man mit dem Fahrrad gerade einmal fünf Minuten. Geht man in die andere Richtung, beginnt das pulsierende Großstadtleben gleich einige Häuserecken weiter am Kölner Ring. Ähnliches realisierte das Unternehmen einige Häuserzeilen weiter am Rathenauplatz. Hier wurde sogar durch eine architektonisch anspruchsvolle Bebauung der Innenhof genutzt.



Zeitersparnis wiegt hohe Preise wieder auf

Anziehend wirken die (Innen-)städte vor allem aufgrund ihrer im Vergleich zum Land sehr guten Infrastruktur. So sind u.a. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, umfassende ärztliche Versorgung, kulturelle Einrichtungen aber auch die Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen und Schulen gewichtige Argumente für ein Leben in der Stadt. Bemerkbar machen sich auch kontinuierlich steigende Benzinpreise und eine schwindende Pendlerpauschale. Für viele frisst das Hin und Her zwischen dem Haus im Grünen und dem Arbeitsplatz in der Stadt nicht nur zu viel Geld, sondern auch zu viel Zeit. So ist der Durchschnittspendler im Jahr umgerechnet mehr als 30 Urlaubstage lang auf Schiene und Straße unterwegs. Innenstadtbewohner gewinnen damit ein mehr als kostbares Gut: Zeit. Das wiegt für viele die höheren Preise für Wohnungen in der City wieder auf.

Städte verdichten Wohnraum

„Lieber Kino als Landleben“, so charakterisiert die Forschungsabteilung der Landesbausparkassen kurz und knapp den sich seit einigen Jahren abzeichnenden Trend, der auch durch die Zahl der Baugenehmigungen bestätigt wird. So stieg die Zahl der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in westdeutschen Innenstädten in den letzten Jahren um 52 Prozent. Das ländliche Umfeld hingegen verzeichnete ein Minus von 26 Prozent. Angesichts dieser Marktentwicklung engagiert sich das Kölner Unternehmen Global-Act bereits seit mehreren Jahren als Projektentwickler von Wohnimmobilien vornehmlich in Innenstadtlagen der Rheinmetropole. Da Bauland in der dicht bebauten City naturgemäß knapp ist, erwirbt das Unternehmen vor allem ältere und oft vernachlässigte Mehrfamilienhäuser und saniert sie. „Wir bringen solche Objekte technisch auf den neuesten Stand, schneiden die Flächen oft neu zu und staten sie entsprechend den individuellen Wünschen unserer meist anspruchsvollen Zielgruppe hochwertig aus“, erklärt Ghaffari. Wo es möglich ist, werden vorhandene Wohnflächen zum Beispiel durch Dachausbau erweitert oder benachbarte Baulücken mit Neubauten geschlossen. „Nachverdichtung“ heißt das im Jargon der Experten. Gefragt sind dabei nicht Wohnungen „von der Stange“, sondern ein individuelles, attraktives Zuhause.

Individuelles Wohnen statt Wohnung „von der Stange“

Wohnungen so individuell wie ihre Bewohner, auch dies gehört zum neuen Wohntrend. Nicht stereotype Wohnanlagen sind gefragt, sondern Wohnungen mit persönlicher Note. Bestätigt wird dies vom Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung. So wünschen sich seinen Erhebungen zufolge mehr als 50 Prozent der Deutschen ungewöhnliche, möglichst individuelle Häuser und Wohnungen. Die „Renaissance der City“ ist für nicht nur für Ghaffar Ghaffari längst kein modischer Trend mehr, sondern „eine Entwicklung, die sich verstetigt und verfestigt hat“.

Weitere Informationen und Beispiele aus Köln finden Sie auf der Homepage des Projektentwicklers unter:

www.global-act.de