

Wohnen in Darmstadt immer teurer

Keine Entspannung auf Immobilienmarkt

h.r. DARMSTADT. Die Stadt Darmstadt ist in den vergangenen zehn Jahren um rund 25 000 auf 160 000 Einwohner gewachsen – und damit in einer Größenordnung, die etwa Pfungstadt oder Friedrichsdorf im Taunus entspricht. Nach den Prognosen wird es in den nächsten Jahren so weitergehen. Das kommunale Verkehrsunternehmen Heag Mobilo beispielsweise legt seinen Planungen einen Zuwachs von 2000 bis 3000 Menschen im Jahr zugrunde. Diese enorme Dynamik wirkt sich auf den Wohnungsmarkt aus. Das zeigt der aktuelle Immobilienmarktbericht der Stadt sehr deutlich. Die Auswertung des Gutachterausschusses basiert auf den Verkäufen von Grundstücken, Häusern und Eigentumswohnungen.

2016 wechselten 1406 Immobilien den Besitzer, wozu auch unbebaute Grundstücke gerechnet werden. Das ist in den vergangenen zehn Jahren der niedrigste Wert. 2006 wurden noch 1523 Transaktionen registriert, mit 1773 Verkäufen war 2013 der höchste Wert erreicht. Seitdem sinkt die Zahl der Beurkundungen kontinuierlich. Zugleich geht der Geldumsatz auf dem Darmstädter Immobilienmarkt zurück. 2014 lag die Summe bei 670 Millionen Euro, 2015 bei 573 Millionen, im vergangenen Jahr bei 499 Millionen Euro.

Im Einjahresvergleich nimmt sich diese Marktabschwächung eher unpektakulär aus. Die Zahl verkaufter Grundstücke sank von 356 auf 354, die der unbebauten Grundstücke von 107 auf 103, die Verkäufe von Eigentumswohnungen um 23 auf 761. Wenn die Immobilienpreise in die Entwicklung hingegen zum Teil erheblich. Innerhalb eines Jahres stiegen die Kosten für ein Reihenmittelhaus im Schnitt von 317 000 auf 399 000 Euro, für eine Doppelhaushälfte von 322 000 auf 440 000 Euro. Freistehende Häuser verteuerten sich von 481 000 auf 531 000 Euro, Zweifamilienhäuser von 757 000 auf 814 000 Euro. Diesen Durchschnittswerten liegen die Verkaufserlöse von 170 Häusern zugrunde.

Die meisten Einfamilienhäuser wurden im vergangenen Jahr in den Stadtteilen Arheilgen und Eberstadt verkauft. Besonders hohe Preise wurden auf der Rosenhöhe, am Oberfeld und am Judentisch, im Paulusviertel sowie in Eberstadt erzielt. „Die hohen Bodenwerte in diesen Gebieten spiegeln die gute Wohnlage wider“, heißt es im Immobilienbericht. Der Schwerpunkt beim Verkauf von Mehrfamilienhäusern lag in den zentral gelegenen Stadtteilen Johannesviertel und Martinsviertel. Sie sind durch mehrgeschossige gründerzeitliche Wohnhäuser geprägt, die gerne als Anlageobjekte erworben werden.

Bei den Eigentumswohnungen sieht die Marktlage nicht viel anders aus. Die Zahl der Verkäufe sank leicht von 784 auf 761, die Umsätze gingen um sieben auf 146 Millionen Euro zurück, gleichzeitig hat sich der Preisanstieg fortgesetzt. Bei Neubaugewohnungen entwickelten sich die Durchschnittspreise je Quadratmeter von 3966 im Jahr 2015 auf 4177 Euro in 2016. Hier kommt offensichtlich das Angebot mit der Nachfrage überhaupt nicht mehr mit: Der Flächenumsatz bei Neubauten ging trotz des bestehenden Wohnungsmangels deutlich zurück von 16 063 auf 13 430 Quadratmeter.

Nimmt man die Durchschnittspreise aller wiederverkauften Eigentumswohnungen, kommt man auf einen Quadratmeterpreis von 2615 Euro. Das entspricht einer Preissteigerung von elf Prozent binnen eines Jahres. Grundsätzlich gilt die Regel: Je kleiner die Wohnung, desto höher der Quadratmeterpreis. Für weniger als 125 000 Euro befand sich in Darmstadt überhaupt keine Wohnung auf dem Markt. Wer eine Immobilie zwischen 40 und 80 Quadratmeter erwarb, zahlte dafür im Schnitt 4097 Euro. Was die Bodenpreise anbelangt, stellt der Gutachterausschuss fest: „Die in dem Jahren 2010 bis 2014 zu beobachtende steigende Tendenz hat sich in den letzten beiden Jahren noch verstärkt.“

Mehr als 95 Prozent der Käufer von Einfamilienhäusern waren älter als 30 Jahre. Wie die Auswertung ergeben hat, leisten sich mit zunehmendem Alter die Käufer immer teurere Anwesen. In der Generation bis 30 Jahre wurden 2016 im Mittel 370 000 Euro ausgegeben für ein Einfamilienhaus, Personen von 60 Jahren an investierten im Schnitt 617 000 Euro.

Unverändert gilt: Darmstadts Immobilienmarkt ist dominiert von den „Einheimischen“: Der Anteil der Käufer, die zum Kaufzeitpunkt dort ansässig waren, liegt seit einigen Jahren konstant bei 80 Prozent. Das andere Fünftel stammt aus den Nachbargemeinden und dem Rhein-Main-Gebiet, selten aus angrenzenden Bundesländern. Immobilienkäufer aus China spielen in Südhessen bislang gar keine Rolle.

Slevogts selten-schöne Strandlandschaft



Wehende Fahne Das Gemälde von Max Slevogt zeigt das Meeresufer bei Noordwijk in den Niederlanden. Es ist erstmals öffentlich zu sehen. Foto Rudischer/GDKE/Landesmuseum Mainz

Die Aussicht auf geruhige Strände hat viele Künstler dazu bewogen, sich im holländischen „Blumenbadort“ Noordwijk aufzuhalten – etwa der Maler Max Liebermann, den Dichter Stefan George und den Schriftsteller Thomas Mann. Einmal, im Sommer 1908, soll sich auch Max Slevogt dort eingefunden haben, weil er von seinem Berliner Verleger Paul Cassirer und dessen Frau

Tilla Durieux in deren Strandhaus in den weitläufigen Dünen eingeladen worden war. Viel gearbeitet habe der Maler, Grafiker und Illustrator während des Aufenthalts aber nicht, lässt das Landesmuseum Mainz jetzt wissen. Umso schöner sei es, dass im Haus an der Großen Bleiche fortan eines der wenigen, seinerzeit entstandenen Gemälde gezeigt werden könne: Slevogts „Strandlandschaft“. Bis

dato war das Ölwerk auf Malpappe, das als Dauerleihgabe präsentiert wird, laut der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz „noch nie öffentlich ausgestellt“. Das selten-schöne Meer- und Strand-Bild des deutschen Impressionisten, der zu den Vertretern der Freilichtmalerei gehörte, befindet sich im Privatbesitz, soll nach dem Willen des Eigentümers Franz Xavier Giesler fortan aber im

Landesmuseum auch andere erfreuen. Ergänzend dazu können die Mainzer, die sich in einem Max-Slevogt-Forschungszentrum mit dem Lebenswerk des 1932 verstorbenen Künstlers beschäftigen, noch ein vor kurzem erworbenes Frühwerk aus dessen Lehrjahren ausstellen. Es zeigt die „Loreley“, wie sie versucht, mit ihrem Gesang die Schiffer auf dem Rhein in ihren Bann zu ziehen. (sug.)

Vor Baubeginn gibt es schon einen Käufer

Warten auf den „ersten Spatenstich“: Für 100 Millionen Euro entstehen auf dem Mainzer Heiligkreuzareal 200 Mietwohnungen und ein Nahversorgungszentrum.

sug. MAINZ. Auf dem Papier ist die Sache klar: In dem Neubau an der Hechtsheimer Straße, für den nach den Vorstellungen der Projektentwickler möglichst schon im September der erste Spatenstich erfolgen sollte, wird es im Erdgeschoss später mehrere Läden für das ganze Viertel geben: darunter einen Tegel-Lebensmittelmarkt, eine Rossmann-Drogerie sowie Bäckerei, Metzgerei und Eisdiele. In den bis zu fünf Etagen darüber bliebe dann noch genügend Platz für bis zu 200 Mietwohnungen unterschiedlicher Größe, von denen die Hälfte sozial gefördert – und somit eben auch für Geringverdiener erschwinglich sei.

Für das Großprojekt, die seit längerem geplante Bebauung des 30 Hektar großen, früheren IBM-Grundstücks in der Mainzer Oberstadt, rechnen die Verantwortlichen mit einer Investition von rund

100 Millionen Euro. Dabei wird dies nur der erste von mehreren Schritten sein, mit dem man das einstige Firmengelände zwischen Hechtsheimer Straße und Heiligkreuzweg in den nächsten Jahren in ein neues Stadtviertel verwandeln will: mit allem in allem rund 2000 Wohnungen.

Ein Drittel der Fläche, also zirka 110 000 Quadratmeter, befindet sich im Besitz der in Mainz ansässigen Firmengruppe Richter, die sich mit der niederländischen Ten-Brinke-Gruppe zusammenschlossen hat, um ihre vor allem zur Hechtsheimer Straße hin ausgerichteten Baufelder zu erschließen, zu bebauen und zu vermarkten. Das Erstellwerk, für das der Bauantrag zwar gestellt, aber bis dato noch kein Backstein in die Hand genommen worden ist, hat gleichwohl schon einen Käufer. Das gesamte Gebäude, das möglichst bis Ende 2018 oder Anfang 2019 stehen soll, wird nach Angaben der Projektentwickler nach Fertigstellung von dem Frankfurter Portfoliomanager Industria Wohnen, einem Tochterunternehmen der Degussa Bank, übernommen.

Zu dem Neubau in Sichtweite zum früheren MAG-Hotel gehören nach Angaben der beiden an dem Vorhaben beteiligten Firmenchefs, Wolfram Richter und Al-

bert ten Brinke, noch etwa 450 Stellplätze für Mieter und Kunden.

Die Vorgabe der Stadt an die Bauherren, jeweils zu mindestens 25 Prozent Sozialwohnungen zu verknüpfen, soll vorrangig in den Gebäuden mit gemischter Nutzung an der Hechtsheimer Straße befolgt werden. In der zweiten Reihe wird es dagegen überwiegend Eigentumswohnungen geben. Auf die für das Heiligkreuzareal zu erwartenden Quadratmeterpreise wollten sich Richter und ten Brinke im Gespräch mit dieser Zeitung noch nicht festlegen lassen. Günstiger als am Zollhafen, wo in besten Lagen zwischen 5000 und 7000 Euro je Quadratmeter aufgerufen werden, dürften Eigentumswohnungen auf dem IBM-Areal aber mit Sicherheit sein. Rund 4000 Euro könnte also womöglich eine realistische Größenordnung sein.

Die anderen zwei Drittel des Grundstücks, das sich von der Oberstadt aus in Richtung Weisenau erstreckt, sind im Besitz der Stadtwerke Mainz AG, die ihre Flächen wohl mit verschiedenen Partnern bebauen und vermarkten wird.

Der einstige Produktionsstandort von IBM Deutschland war 2003 geschlossen worden, als das Unternehmen die Festplatten-Herstellung in Mainz aufgab. Seit

2014, damals wurde ein städtebaulicher Rahmenplan auf den Weg gebracht, bemüht sich die Kommune darum, das Gelände unter dem Schlagwort „bezahlbarer Wohnraum“ so umzustrukturieren, dass dort in Zukunft auch jene eine Bleibe finden, die zum Beispiel als Postzusteller, Polizeianwärter oder Verkäufer nicht gerade zu den Großverdienern zählen.

Noch 2017 sollen die Erschließungsarbeiten beginnen; und danach soll mithin als Erstes das „Nahversorgungszentrum im Nordwesten“ realisiert werden. In dem Neubau der Richter-und-ten-Brinke-Gruppe will man nicht zuletzt eine von zwei benötigten Kindergärten unterbringen. Eine eigene Schule wird dagegen laut Planung nicht gebraucht, da das Angebot in der Umgebung ausreichend sei. Aktuell nutzen allerdings Kinder und Jugendliche des Gymnasiums Theresianum noch ehemalige IBM-Lehrräume als Ausweichstandort: Solange ihre Schule am Oberen Laubenheimer Weg saniert wird, findet der Unterricht für sie übergangsweise im Altbau Nummer 20 an der Hechtsheimer Straße statt. Nach ihrem Auszug, vermutlich in zwei bis drei Jahren, soll dann aber auch diese Ecke des alten IBM-Geländes neu gestaltet werden.



Glasbausteine: Auf dem Mainzer Heiligkreuzareal entstehen zur Hechtsheimer Straße Läden fürs Wohnviertel, Eigentums- und Sozialwohnungen. Simulation Richter Projektentwicklung

MAINZ

Wohnungssuche als Lottospiel

Von Markus Schug



Auch wenn es der Stadt Mainz nicht gelingen wird, den überhitzten Immobilienmarkt im Rhein-Main-Gebiet alleine merklich abzukühlen, kann sie das Feld nicht länger tatenlos den Investoren überlassen. So gesehen ist es allemal ein Versuch wert, auf dem 30 Hektar großen früheren IBM-Areal ein Quartier mit möglichst vielen „bezahlbaren Wohnungen“ zu verwirklichen.

Immerhin ein Viertel der 2000 dort geplanten Neubauten sollen als öffentlich geförderte Mietobjekte jenen die Chance auf eine Bleibe bieten, die nicht zu den Großverdienern gehören. Für Alleinerziehende und Senioren, aber auch für Kurierdienstfahrer, Krankenschwestern und Steuerfachangestellte gibt der freie Markt immer weniger her. Und in den angesagten Viertel hat der Verdrängungswettbewerb längst eingesetzt; der wird über das Portemonnaie entschieden und drängt die Verlierer an den Stadtrand.

Diese Entwicklung, die kein reines Mainzer Phänomen ist, wird sich durch das Neubaugebiet am Heiligkreuzweg zwar nicht stoppen oder umkehren lassen. Doch immerhin ist sich die Stadtspitze darin einig, dass der soziale Wohnungsbau zu lange vernachlässigt wurde und Mainz den Immobilienmarkt nicht allein dem freien Spiel der Kräfte überlassen darf. Deshalb sollen bis 2020 rund 6500 zusätzliche Wohnungen gebaut werden. So lange der Geldmarkt für Anleger, die ihr Glück nicht an die Börse versuchen wollen, wenig zu bieten hat, setzen verstärkt auch große Fondsgesellschaften und Versicherungen auf „Betongold“. Kein Wunder, dass das erste Wohn- und Gewerbeobjekt auf dem Heiligkreuzareal vergeben ist, ehe mit dem Bau überhaupt begonnen wurde.

Angesichts der guten Lage – fußläufig zum Volkspark, nahe an der Altstadt und eines Katzensprung von der Autobahn 60 entfernt – dürfte es sich kaum verhindern lassen, dass an einem solch attraktiven Standort bei Eigentumswohnungen wie gehabt mit maximaler Kraft an der Preisschraube gedreht wird. Und solange Mainz als „Schwarzstadt“ jährlich mehr als 2000 Neubürger unterzubringen hat, die in der Rhein-Main-Region ihr Geld verdienen, wird es für Wohnungssuchende weiterhin keine Schnäppchen geben. Eine schöne, gut gelegene, angemessen große und ihren Preis werte Unterkunft ist zwar nicht mit einem Sechser im Lotto zu vergleichen; wie ein Fünfer wäre sie für viele mittlerweile aber schon.

A 5 gesperrt nach Gefahrgut-Unfall

MÜNZENBERG (Ihe). Bei einem Unfall auf der Autobahn 5 in Mittelhessen hat gestern ein Gefahrguttransporter einen Teil der Ladung verloren. Mehrere Fässer mit Beize und Kühlmittel sind nach dem Zusammenstoß mit einem anderen Lastwagen auf die Straße gestürzt und teils ausgelaufen, wie die Polizei berichtete. Starker Regen habe die Stoffe verteilt und auch in die Kanalisation gespült. Für die aufwendigen Reinigungs- und Bergungsarbeiten musste die A 5 in Richtung Frankfurt für mehrere Stunden gesperrt werden. Etwa 200 Kräfte waren im Einsatz.

Der 55 Jahre alte Fahrer eines mit Farbe beladenen Lastwagens war nach Angaben der Polizei am frühen Dienstagmorgen in Höhe des Gambacher Kreuzes auf den Gefahrgut-Lastwagen aufgefahren, der wegen einer Baustelle im Stau stand. Der Unfallverursacher erlitt leichte Verletzungen. Die Polizei schätzte den Schaden auf mindestens 140 000 Euro. Die Lastwagen mussten leergehäutet und ausgepumpt werden, ehe sie abgeschleppt werden konnten.

Die Feuerwehr habe den Großteil der ausgetretenen Stoffe auffangen können, berichtete ein Sprecher des Katastrophenschutzes beim Kreis Gießen. Der Gefahrguttransporter hatte demnach etwa 45 Behälter geladen, von denen bei dem Unfall 16 beschädigt wurden. Etwa 100 Liter liefen aus und teils in die Kanalisation. Anders als zunächst angenommen, drangen sie den Angaben nach aber nicht ins Erdreich ein. Die Stoffe gelten als wassergefährdend. Schäden für die Umwelt hätten zunächst aber nicht nachgewiesen werden können, berichtete der Katastrophenschutz-Sprecher. Der Regen habe die Flüssigkeiten stark verdünnt. Gefahr für die Bevölkerung habe nicht bestanden.