



Win-Win entsteht im Medienhafen mit 400 Wohnungen, verteilt auf drei Gebäudeteile – zwei Hochhäuser und einem Siebengeschosser.

# Günstig wohnen im Lärmschlucker

**Wohnungsmarkt Düsseldorf: Die Flächen werden knapp. Gerade im unteren und mittleren Segment ziehen die Preise stark an.**

Von Ines Rákóczy

„Lange hatte Düsseldorf den Kölnern etwas voraus: Es gab große, zusammenhängende Grundstücke“, sagt Michael Krass, seit zehn Jahren Projektentwickler der Kölner Pandion AG in der Landeshauptstadt. „Ob man das ehemalige Metro-Areal in Grafenberg, das alte Bahngelände an der Toulouser Allee oder das Glasmacherviertel in Gerresheim nimmt – überall waren Flächen, die eine Bebauung mit mehreren hundert bis sogar 1.000 Wohneinheiten möglich machten“, erinnert sich Krass.

Auch das Großprojekt Grand Central von Catella am Hauptbahnhof gehört in diese Aufzählung. Dort wird es 1.000 neue Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern geben. Aber nun ist Schluss mit den Großflächen. „Der Ankauf von Grundstücken ist zu einer extrem schwierigen und teuren Herausforderung geworden“, sagt Krass.

Auf dem Gelände des ehemaligen Franziskanerklosters in zentraler Lage in der Nähe von Kö-Bogen und Hauptbahnhof hat Pandion im Frühjahr den Grundstein für sein Projekt „Pandion Francis“ gelegt. Die 81 Eigentumswohnungen waren vor Baubeginn verkauft. Die Quadratmeterpreise lagen zwischen 5.500 und 8.000 Euro.

Neben Eigentumswohnungen entstehen nach dem Düsseldorfer Modell 57 geförderte Wohnungen. „Wir haben sie an einen kirchlichen Träger verkauft, der sie vermieten wird.“ In Zukunft will Krass nicht ausschließen, dass Pandion selbst ins Vermietungsgeschäft einsteigt.

## Preisanstieg wie sonst nirgendwo

Die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich sehr deutlich im Anstieg der Neubaupreise. „Sie sind in Düsseldorf in den vergangenen zwölf Monaten um 18,1 Prozent auf 6.238 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Und damit so stark wie in keiner anderen der von uns untersuchten Metropolregionen“, so das Ergebnis von Projekt Research, das die Entwicklungen in Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, Nürnberg, München, Köln und Wien beobachtet.

Etwas differenzierter blickt das Düsseldorfer Maklerhaus Aengevelt auf den Markt und sieht die Preissteigerungen gerade im unteren und mittleren Segment. „Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen am stärksten in der unteren Preiskategorie bis 2.500 Euro pro Quadratmeter um 3,8 Prozent auf 2.384 Euro pro Quadratmeter und in der höheren Kategorie ab 4.000 Euro pro Quadratmeter um 3,4 Prozent auf 6.047 Euro pro Quadratmeter“, so Uwe Menzel, Leiter Privatimmobilien von Aengevelt. „Der Preisanstieg in diesen beiden Kategorien ist unter anderem darauf zurück zu führen, dass hier in der Regel die Erst-Erwerber angesichts steigender Wohnungsmieten und anhaltend niedriger Zinsen für Fremdfinanzierungen bereit sind, höhere Kaufpreise zu akzeptieren“, erklärt er. Der Durchschnittsmietpreis für eine Neubau-Wohnung liegt laut Aengevelt-Research bei rund 11,17 Euro; in Köln sind es 10,82.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen war im vergangenen Jahr letztlich in allen Bereichen besonders hoch. Das zeigt der Umsatzrekord: Mit 1,12 Milliarden Euro wurde ein nie dagewesenes Ergebnis erreicht, so Menzel.

Dass man mit pfiffigen Ideen trotzdem günstig Wohnraum anbieten kann, zeigt der Schweizer Architekt Niklaus Fritschi. Er hat ein besonderes Faible für Düsseldorf, baute unter der Kniebrücke das gläserne Apollo-Theater und gestaltete die Rheinuferpromenade mit dem wellenförmig angelegten Weg. An der Ecke zur Bergischen Landstraße erwarb er von der Stadt ein Grundstück, das zehn Jahre brach gelegen hatte. Für Wohnzwecke wegen des tosenden Verkehrs drum herum ungeeignet, hatte es geheißen. Bis Architekt Fritschi kam und den Lärm mit einer Doppelfassade aussperrte. So entstanden acht Wohneinheiten und Platz für sein Architekturbüro. Erst als das Projekt „Lärmschlucker“ fertig war, kamen Interessenten, lauschten und kauften. Maisonette-Wohnungen mit 140 Quadratmetern Wohnfläche gab's inklusive kleinem Garten und Dachterrasse für 350.000 Euro – Schnäppchenpreise im teuren Düsseldorf.

### Kleine Wohnungen in hohen Häusern

Nicht nur für Familien, auch für Singles, Studierende und Azubis ist die Suche nach einer bezahlbaren Bleibe in Düsseldorf zur Herausforderung geworden. Von 355.000 Haushalten sind 193.000 Single- und weitere 91.000 Zwei-Personen-Haushalte. In drei Hochhäusern soll ein Teil von ihnen demnächst ein neues Zuhause finden.

Mikro-Apartments heißt auch hier das Zauberwort. Unter dem Namen Win-Win (frühere Namen lauteten Königskinder und Heimathafen) plant die Frankonia Eurobau im Medienhafen 19-geschossigen

Zwillingstürme: insgesamt 400 Wohnungen, darunter auch möblierte oder teilmöblierte Mini-Apartments. 19 Euro pro Quadratmeter sollen die Kaltmieten betragen, was selbst unter Düsseldorfern für Kopfschütteln sorgt. Am Mörsenbroicher Ei ist der „Upper Nord Tower“ im Bau. 400 Apartments sind in dem 36 Stockwerke hohen Turm geplant, inklusive Skybar auf der 35. Etage.

Für Azubis hält die Stadt erstmals zwölf Zimmer bereit. Über einer Jugendeinrichtung im Stadtteil Flingern hat sie Zimmer hergerichtet, die junge Leute mieten können. 18 Quadratmeter inklusive Wlan gibt es für 250 Euro Warmmiete. Vergeben werden sie an 18- bis 25-Jährige mit Ausbildungsplatz, aber ohne Wohnsitz in Düsseldorf. Über eine der letzten großen Entwicklungen darf sich Developer Interboden freuen. Er hat vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW in Abstimmung mit dem Finanzministerium den Zuschlag für das Areal „Ulmer Höh' Nord“ bekommen. Auf dem 33.000 Quadratmeter großen Gebiet, wo von 1893 bis 2012 ein Gefängnis stand, soll ein Stadtquartier entstehen. Mindestens 50 Prozent der Wohnbebauung soll als geförderter Wohnungsbau entstehen, weitere 30 Prozent für Studenten. „Die Ulmer Höh' bietet durch ihre innerstädtische Lage die besten Voraussetzungen für ein qualitativvolles Stadtquartier, das allen Menschen offen steht“, ist sich Robert Bambach, Geschäftsführer von Interboden, sicher. Für den kleineren Teil des Areals, Ulmer Höh' Süd, herrscht seit Frühjahr Baurecht. Die Mönchengladbacher Dornieden Generalbau wird dort in 109 Wohnungen zwischen 30 und 150 Quadratmetern errichten. Michael Krass von Pandion ist derzeit auf der Suche nach einem neuen Grundstück. Auch wenn es schwer ist eins zu finden, ist er sicher: „Ins Umland gehen wir nicht. Wir bleiben in Düsseldorf.“ ■

ANZEIGE

# WIR KAUFEN MIETHÄUSER.

✉ [angebote@maehren.ag](mailto:angebote@maehren.ag)



MÄHREN

☎ 030 / 50 50 90 80

WWW.MAEHREN.AG