



Bild: Interboden Gruppe

Rund 500 Wohnungen sollen im Quartier Maxfrei auf einem früheren Gefängnisareal entstehen.

Kräne in vielen Vierteln

Düsseldorf Wohnen: Immer wieder gelingt es der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt, mit spektakulären Projekten zu überraschen. Auch die Corona-Pandemie kann die Lust auf Düsseldorf kaum bremsen. Wohnungen und Häuser finden trotz hoher Preise reißenden Absatz.

Von Ines Rákóczy

„In den vergangenen zehn Jahren sind die Preise für Eigentumswohnungen in 14 von 17 zentralen Stadtteilen um über 100 Prozent gestiegen“, so eine Untersuchung des Rings Deutscher Makler Düsseldorf. Den größten Sprung registrierten die Experten in der Friedrichstadt mit 158 Prozent. Kostete der Quadratmeter 2009 noch 1.517 Euro, bezahlte man 2019 3.912 Euro. Dass der Durchschnittspreis für Wohnungen von knapp 4.000 Euro immer öfter übertroffen wird, ist für Thomas Schüttken, Geschäftsführer von Böcker Wohnimmobilien, längst keine Überraschung mehr.

„Für zentral gelegene Neubau-Wohnungen bezahlt man rund 6.500 Euro pro Quadratmeter“, berichtet er. Dass es durchaus höher hinausgehen kann, zeigt eine Wohnung, die er im Juli anbot: ein luxuriöses Penthouse in Oberkassel mit einer Wohnfläche von 420 Quadratmetern für 6.100.000 Euro – fast 15.000 Euro pro Quadratmeter. Im Gegensatz zu Köln hat Düsseldorf die Klientel für solche hochpreisige Wohnungen.

Märchenhaft viele Projekte

Das Who is Who der deutschen Projektentwickler und Investoren wetteifert in der Landeshauptstadt um freie Flächen. In zahlreichen Vierteln drehen sich die Kräne. Mehr als 3.500 Wohnungen wurden 2019 fertiggestellt, ähnlich viele sollen es in diesem und dem kommenden Jahr sein. 40.000 Quadratmeter hat sich die Pantera AG

in Flingern gesichert und will nun rund um Froschkönig- und Dornröschenweg ein neues Quartier zum Wohnen und Arbeiten schaffen. „Es ist das größte Projekt der Firmengeschichte. Für die einzelnen Blöcke sind Wettbewerbe geplant, um Abwechslung und Qualität zu gewährleisten“, verspricht Vorstand Michael Ries. Lange vor Erteilung der Baugenehmigung gebe es eine rege Nachfrage von Investoren, so Ries. Ein Weiterverkauf im Paket an einen institutionellen Investor sei durchaus denkbar. Mit zwei Projekten groß eingestiegen ist auch Instone Real Estate. Das Unternehmen entwickelt zurzeit rund 581 Wohneinheiten in Unterbach und Lörick. Ende Juli wurde der Grundstein für das Wohnprojekt „Niederkasseler Lohweg“ gelegt, das Instone zusammen mit der Bonner Wohnbau GmbH entwickelt. Es liegt in Lörick, in der Nähe des lange als reiner Bürostandort bekannten Seesterns. Dort sollen 221 Wohnungen und eine Kita das Business-Quartier bereichern. Im Mittelpunkt wird ein 19 Meter hoher Wohnturm stehen. Nach einem langen, aber konstruktiven Planungsverfahren mit Stadt und Bürgern ist die Leverkusener Cube Real Estate von ihren Plänen, in Flingern-Süd ein Hotel und möblierte Apartments zu errichten, teilweise abgerückt. Ende Juni gab es grünes Licht für den Entwurf der Planwerkstatt 378, das „Cube Central 378“ – ein Quartier mit Wohnungen für Familien und Senioren, möblierten Apartments, Büros, Gastronomie, Raum für Nachbarschaft, Kunst und Kultur.

Auf einem ehemaligen Industrieareal in Benrath baut Vivawest 364 Wohnungen. Sie alle sollen vermietet werden, die Raten liegen zwischen sieben und zehn Euro im geförderten und preisgedämpften Segment bis hin zu 12,50 Euro im frei finanzierten Markt. Ähnliche Preise werden wohl auch bei den anderen größeren Bauvorhaben aufgerufen. Im Projekt „Grand Central“ von Catella und Consus in der Nähe des Hauptbahnhofs entstehen – neben Büros und Läden – gerade insgesamt rund 1.000 Wohnungen, 13.400 Quadratmeter Wohnfläche sind dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten. Im „Glasmacherviertel“ in Gerresheim werden sogar bis zu 1.700 Wohnungen, Geschäfte, Gastronomie und eine Kita heranwachsen. Investor ist nach mehrfachen Verkäufen die niederländische Brack Capital B.V. Sie hofft, 2021 mit dem Bau starten zu können. Auch die Stadt selbst ist nicht untätig und wieder in den Wohnungsbau eingestiegen. Bis Ende 2023 will die städtische Wohnungsbau GmbH 500 Wohnungen errichten. Den Anfang macht ein Mehrfamilienhaus in Golzheim mit 33 Wohnungen, 70 Prozent von ihnen öffentlich gefördert. Damit auch weniger gut Betuchte nicht nur mieten, sondern auch Eigentum bilden können, hat die Stadt das „Handlungskonzept Wohnen“ um eine Idee erweitert. Bei Neubauvorhaben sollen junge Familien mit kleinen und mittleren Einkommen Wohnungen zum Quadratmeterpreis von 3.400 Euro erwerben können. Eine Idee, die auch von der Wohnungswirtschaft nicht kategorisch abgelehnt wird.

Günstiger entlang der Gleise

„Wer günstig wohnen möchte, sollte auch einen Blick auf die Areale entlang von Bahngleisen werfen“, rät Böcker-Geschäftsführer Schüttken. „Überall entstehen hier neue Quartiere, die gut angebunden sein werden.“ Ein Beispiel sei Eller. „Der Vorort hatte lange nicht den besten Ruf, wird sich aber dank interessanter Neubauvorhaben bestimmt gut entwickeln“, ist er sicher.

Etwas weiter als im Gerresheimer Glasmacherviertel ist man in Derendorf. Die Gebäude, die zwischen Ulmen- und Metzger Straße standen, hatten keine Chance auf Erhaltung – es handelte sich um das Gefängnis „Ulmer Höh“. Noch bevor der Ratinger Projektentwickler Interboden und Hamburg Team das Areal erworben haben, wurden sie abgerissen, nur die Gefängniskapelle ist erhalten geblieben. In den kommenden Jahren wächst hier „Maxfrei“ heran, ein kunterbunt gemischtes Quartier mit rund 170 geförderten Studentenapartments, einer Kita, zirka 170 geförderten und etwa 200 frei finanzierten Wohnungen sowie 15.400 Quadratmetern Büro, Einzelhandel und Gastronomie.

Nach dem Abriss soll nun alles Schlag auf Schlag gehen: „Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Wir hoffen, noch in diesem Jahr mit den Arbeiten zur Erstellung der Untergeschosse beginnen zu können“, sagt Projektleiterin Marion Schaub von Interboden. Dann entstehen unter anderem auch zwei Tiefgaragen mit insgesamt rund 500 Stellflächen. Das oberirdische Quartier wird autofrei bleiben. Auch wenn alles erst 2024 fertig sein wird und die Preise für die Wohnungen noch nicht feststehen, soll noch in diesem Jahr mit dem Vertrieb begonnen werden.

Ausgezeichnete Architektur

Abreißen und neu bauen ist für Annelen Schmidt-Vollenbroich und Ana Vollenbroich keine Option. Die Geschäftsführerinnen von Nidus, einem jungen Düsseldorfer Studio für Architektur, Design und Immobilienentwicklung, haben sich der Erhaltung von Gebäuden verschrieben. Obwohl erst vier Jahre auf dem Markt, dürfen sich die Gründerinnen – die eine Architektin, die andere Juristin – seit Juli dieses Jahres über eine ganz besondere Auszeichnung freuen: Für die gekonnte Sanierung und Weiterentwicklung eines in die Jahre gekommenen Stadthauses zu einem hellen, offenen und minimalistischen Einfamilienhaus, erhielten sie den „Best Architects 21“ Award. Im Zooviertel konnten sie das ehemalige Wohnhaus des bekannten Ratinger Architekten Bruno Lambert erwerben. Behutsam haben sie es umgebaut, viele ehemalige Elemente erhalten. Fünf Wohneinheiten mit Flächen zwischen 100 und 140 Quadratmetern sind entstanden und fanden schnell Liebhaber, die bereit waren, zwischen 7.000 und 9.000 Euro pro Quadratmeter zu bezahlen. ■

„Stadt hat sehr viel richtig gemacht“

Drei Fragen an Stefan Dahlmans, COO Nordrhein-Westfalen Instone Real Estate

Sie sind auch in anderen Städten NRW aktiv.

Worin unterscheidet sich der Düsseldorfer Markt?

Düsseldorf hat einen Sonderstatus wegen seiner politischen Bedeutung als Landeshauptstadt, der Vielzahl an nationalen und internationalen Unternehmen, ihres Bildungs- und Kultursektors. Entscheidend ist aber auch, dass die Stadt sehr viel richtig gemacht hat bei der Stadtentwicklung. Das fängt an beim Rheinufertunnel und geht bis heute zur Umgestaltung des Kö-Bogens.

Sie haben bei Ihren aktuellen Düsseldorfer Projekten große Teile bereits an Globalinvestoren verkauft.

Wie interessant ist für Sie der Einzelvertrieb in Düsseldorf?

Es gibt eine große Nachfrage von Eigennutzern bei unserem Projekt in Unterbach, wo wir von 360 Wohnungen insgesamt 104 an die LEG Immobilien verkauft haben. Das Löricker Projekt haben wir 2019 komplett an unseren langjährigen Partner Wohnbau GmbH verkauft. Maßgeblicher Leitgedanke unserer großvolumigen Quartiersentwicklungen ist jedoch stets die Schaffung eines standortspezifischen, aber möglichst vielfältigen Angebots für heterogene Nutzergruppen.

Das Projekt in Lörick liegt direkt neben dem Bürostandort Seestern und umfasst auch ein Hochhaus. Auf welche Zielgruppen ist es zugeschnitten?

Es entstehen insgesamt 221 Wohnungen im geförderten, preisgedämpften und frei finanzierten Segment. Als Zielgruppen haben wir zum einen Familien im Blick mit Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Zum anderen schaffen wir – vor allem im Hochpunkt – ein urbanes Angebot für Young Professionals, Berufspendler und DINKYs mit kompakteren Wohnungszuschnitten.