Klare Sache: In der Oberstadt wohnt man chic und preiswerter als etwa in Frankfurt oder Wiesbaden

Mainz: **Das Hafen-Hoch**

Es wird eng in Mainz: Der Ausbau des Rhein-Main-Flughafens beschert der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt einen Zuwachs an Einwohnern. Neu erschlossene Flächen sollen Abhilfe schaffen. Besonders die Wasserlagen sind begehrt

Text: Simone Spohr

Das Geschäft mit dem Hafen boomt. Die Bauarbeiten im ersten Wohnquartier am Mainzer Winterhafen haben noch nicht begonnen, da steht schon die Konkurrenz für das nächste Wohnviertel am Wasser in den Startlöchern. Fast zehn Jahre haben die Projektentwickler an den Plänen für das Wohngebiet am Rhein gesessen. Immer wieder gab es Verzögerungen, jetzt sieht es so aus, als ob in diesem Sommer endlich der Bau der 134 Wohnungen in der südlichen Altstadt startet.

Schon im Herbst wird dann auf dem 14000 Quadratmeter großen Nachbargrundstück zwischen Weisenauer Straße und Winterhafen, das früher der Bahn gehörte, mit dem nächsten Wohngebiet angefangen.

Rund 70 Millionen Euro will die Immobilien Treuhand Mainz dort gemeinsam mit der Terra Projekt- und Baubetreuungsgesellschaft aus Darmstadt investieren: 45 Wohnungen in drei Blocks, noch einmal 100 in Mehrfamilienhäusern, fünf frei stehende Häuser mit insgesamt 38 Wohnungen ab 130 Quadratmetern und 13 Reihenhäuser ab 160 Quadratmetern.

Besitzer können hier in der Garage statt des Autos auch das Boot parken. Wer direkt am Wasser lebt, muss allerdings mit Überraschungen rechnen. Hochwassergefahr bei der Schneeschmelze im Frühling und, wie vergangenen Sommer, eine Algenschwemme, die Wasserflächen im Winterhafen überzog. Folge: Bootsbesitzer konnten im Mainzer Yacht-Club ihre Schiffe kaum mehr bewegen.

Aber das ist, seien wir ehrlich, ein Luxusproblem. Wohnraum am Wasser ist heiß begehrt – darauf setzen zumindest Investoren und Stadtplaner. Schritt für Schritt geht es daher auch weiter nördlich im Mainzer Zollhafen voran. Zuerst eröffnete vor rund zwei Jahren die neue Kunsthalle auf dem alten Hafengelände, Ende 2009 wurde dann die Brücke zum neuen Güterfrachtzentrum fertig.

Jetzt investieren die Stadtwerke Mainz und Vivico Real Estate rund 120 Millionen Euro in die Erschließung des alten Zoll- und Binnenhafengeländes im Mainzer Norden. Wo bislang Frachtschiffe ihre Ladung löschten und sich derzeit noch Container stapeln, entsteht in den nächsten Jahren ebenfalls ein neues Stadtquartier am Rheinufer, Hafeninseln mit Grachten und eine Marina neben den restaurierten Industriedenkmälern auf einem 30-Hektar-Areal rund um das Hafenbecken.

Neben dem Bebauungsplanverfahren für das Zollhafengelände läuft zurzeit das Baugenehmigungsverfahren für die Sanierung und Umnutzung des historischen Weinlagers auf der Südmole. Gedacht ist an Restaurants, Gewerbelofts und ein Weinzentrum. „Wir rechnen damit, dass wir mit dem Tiefbau im Frühjahr 2011 beginnen", sagt Peter Zantopp-Goldmann vom Projektentwickler Zollhafen Mainz. Die Vermarktung der Baufelder für Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen soll bald starten.

Neuen Wohnraum braucht die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt dringend. Momentan verpasst Mainz nur um wenige Hundert Einwohner die 200 000er-Grenze, und die Stadt wächst weiter, wenn auch moderat.

Baudezernentin Marianne Grosse will bei der künftigen Stadtplanung vor allem Familien stärker berücksichtigen: „Mein besonderes Anliegen ist es, günstigen Wohnraum für Familien mit Kindern ebenso wie für Studenten zu schaffen."

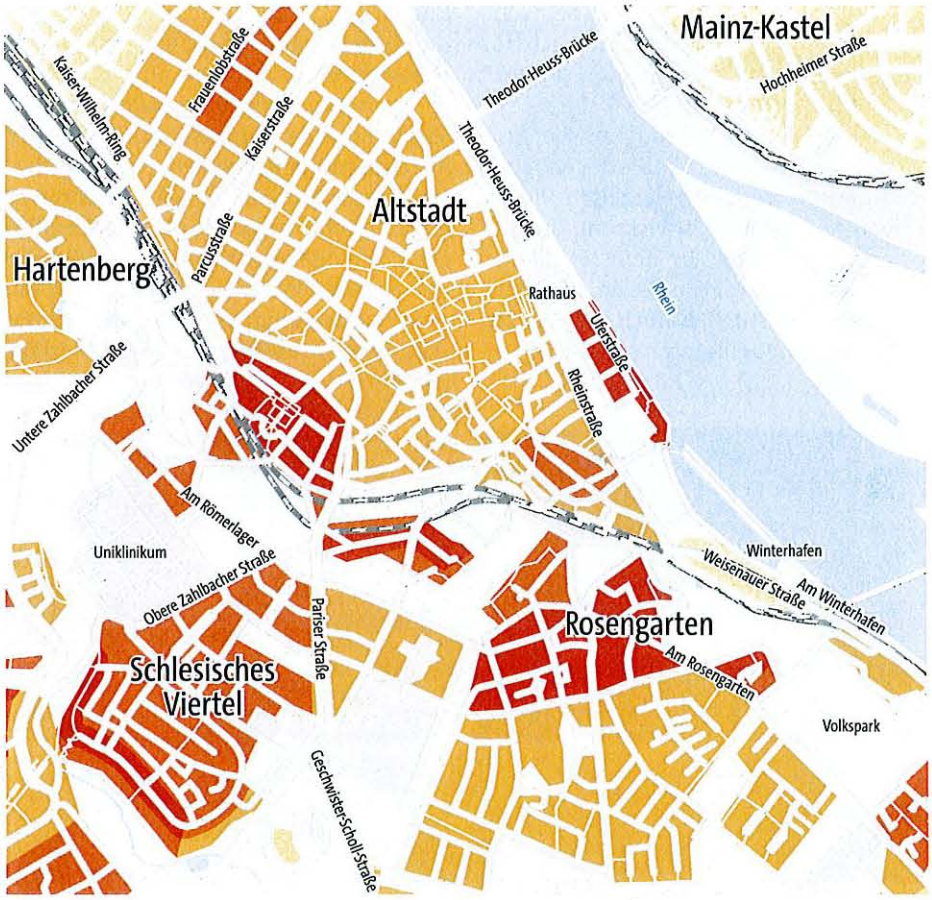
Der Rhein-Main-Flughafen liegt zwar in Hessen, doch über die Autobahn oder mit der S-Bahn sind es im günstigsten Fall nur 20 Minuten Fahrzeit. Daher beschert er Mainz ebenfalls etliche Bewohner. Vor allem Flughafenmitarbeiter mit Kindern wohnen gern in der verglichen mit Frankfurt heimeligen Stadt am Rhein.

Allerdings wirft der Flughafenausbau mit der neuen Landebahn Nordwest auch seine Schatten auf Mainz. Vor allem die südlichen Viertel wie Laubenheim und Hechtsheim, aber auch gute Innenstadtlagen wie Rosengarten und Volkspark leiden schon heute unter erheblicher Lärmbelastung durch die Flugzeuge.

Die Einwohner des Nobelviertels Gonsenheim im Norden dagegen profitieren von der erwarteten Fluglärmentwicklung. Hier ist es ruhig, und die Eigenheimpreise sind nach Erhebungen des Immobilienverbands West verglichen mit dem Vorjahr um durchschnittlich zwei Prozent gestiegen.

Insgesamt legten die Mietpreise in Mainz in diesem Zeitraum um drei Prozent zu. Einen noch deutlicheren Aufwärtstrend zeigen mit bis zu sechs Prozent die Preise für gut ausgestattete Eigentumswohnungen. In den ersten neun Monaten 2009 wurden 917 Eigentumswohnungen verkauft, 27 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. „Bei Eigentumswohnungen achten Käufer stark auf großzügige Wohnflächen ab 100 Quadratmetern und auf eine hochwertige Ausstattung", sagt Katja Simontowski, Immobilienexpertin von Engel & Völkers.

Für alle etwas: Die Altstadt (hier der Blick auf den Dom) bietet die ganze Wohnbandbreite



Mainz

Lage	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m²	Haus/Wohnung Miete pro m²
top	400 000 – 1 200 000	2200 – 4000	7,00 – 12,00
gut	350 000 – 800 000	1800 – 3000	7,00 – 10,00
mittel	250 000 – 400 000	1300 – 2300	6,00 – 10,00
einfach	180 000 – 280 000	1000 – 1700	6,00 – 9,00

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010

Rosengarten
Abstruse Preise

Künftig gibt es ein Gesprächsthema weniger in der begehrten, aber auch beschaulichen Mainzer Oberstadt, zu der neben dem Rosengarten auch Altstadt und Südstadt zählen: Das türkische Generalkonsulat verlegt sein Besucherzentrum von der Karlsschanze nach Hechtsheim. Das entspannt die Parkplatzsituation und reduziert die Polizeipräsenz in dem Nobelquartier. In dem grünen, stadtnahen Viertel leben vor allem alteingesessene Familien.

Die Lage in der Nähe der südlichen Altstadt ist so gefragt, dass Käufer „zum Teil abstruse, absolut nicht marktgerechte Preise zahlen", sind sich die Mainzer Makler einig. Für ein Gründerzeithaus Baujahr 1910 in der Straße Am Rosengarten bot ein Käufer unlängst 40 000 Euro mehr als gefordert und bekam für 525 000 Euro den Zuschlag – für ein sanierungsbedürftiges Haus mit 260 Quadratmetern Wohnfläche.

Kaum eines der Häuser kommt auf den Markt, die meisten werden privat ▸

Grüner Bereich: Große Grundstücke und der Botanische Garten prägen Zahlbach (l.). Mit 21 000 Einwohnern ist Gonsenheim (r.) wie eine kleine Stadt

verkauft. Je nach Wohnfläche und Zustand zahlen Käufer bis zu 1,8 Millionen Euro für frei stehende Gründerzeitvillen. Selbst die Flugrouten über die Universitätskliniken hinweg Richtung Rosengarten beeinträchtigen Image und Preise der Prestigelage kaum.

Gonsenheim
Ziemlich gediegen

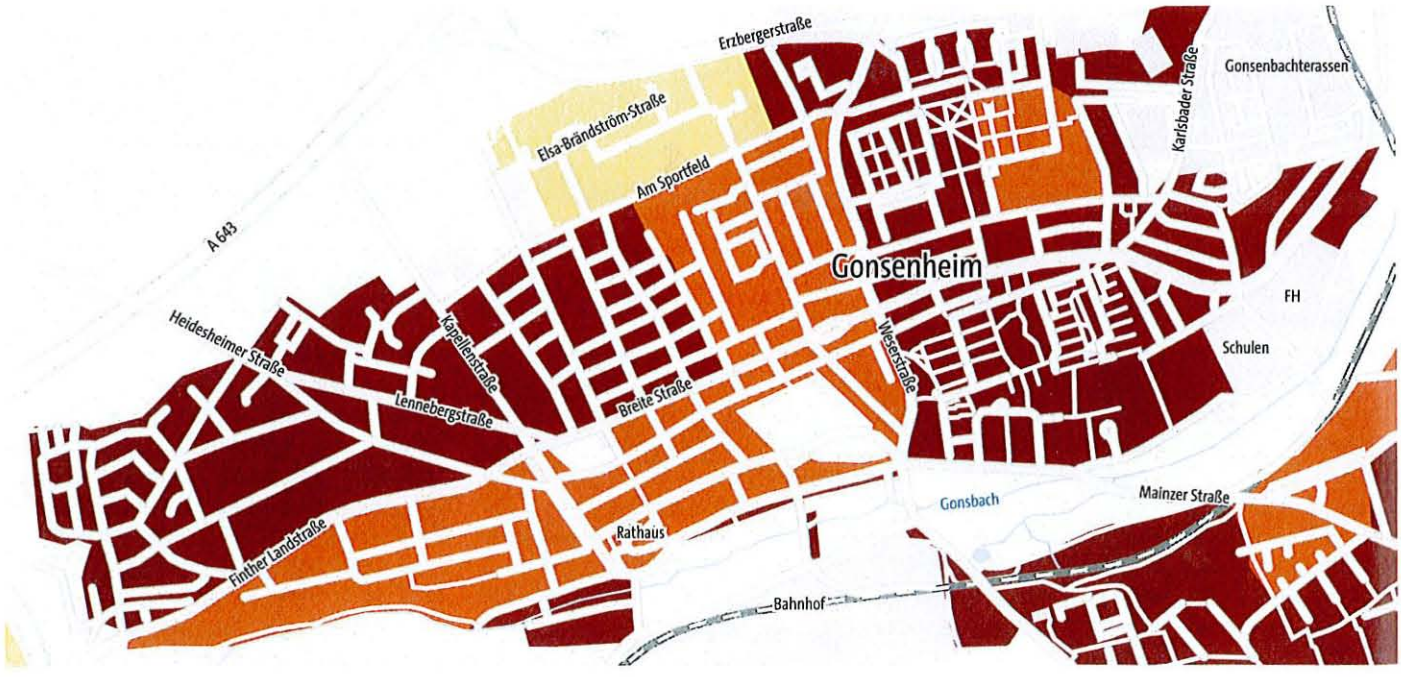
Mit mehr als 21 000 Einwohnern ist der zweitgrößte Mainz-Teil wie eine kleine Stadt in der Stadt, mit kompletter Infrastruktur. Neben dem alten Ortskern findet man ein Waldvillengebiet, aber auch moderne Neubauten. „Ob kernsanierte Villa aus der Jahrhundertwende oder Architektenhaus, individuelle Objekte in den Topstraßen zwischen Kappellen- und Lennebergstraße erzielen bis zu zwei Millionen Euro", sagt Christian Stark von Stark Immobilien.

Arztpraxen, Krankengymnasten, Feldenkrais- und Psychotherapeuten sowie eine Apotheke sind gerade in das neue Gesundheitszentrum in der Nähe der Breiten Straße eingezogen. „Durch den Umbau des ehemaligen Kreiswehrersatzamts wird Gonsenheim auch für altersgerechtes Wohnen interessanter", vermutet Maklerin Simontowski.

Die Hochhäuser rund um die Elsa-Brändström-Straße sind der soziale Brennpunkt in dem gediegenen Viertel. Umstritten ist die Entwicklung an den Gonsbachterrassen. In dem Neubaugebiet wird gerade der letzte Bauabschnitt mit 25 Grundstücken auch für frei stehende Einfamilienhäuser vermarktet.

Der Gutachterausschuss West errechnete im Januar, dass die Bodenrichtwerte an den Gonsbachterrassen entgegen dem stagnierenden Markttrend gesunken seien. Die Baugrundstücke auf den Gonsbachterrassen seien nicht billiger geworden, protestierte dagegen die Vermarktungsgesellschaft Gonsbachterrassen. In Baubereichen an den Terrassen betragen die Quadratmeterpreise nach wie vor etwa 400 Euro.

Gonsenheim und vor allem das Villenviertel waren immer schon begehrt. Auch im Waldvillengebiet sind die großen Grundstücke allerdings keine Preistreiber mehr. Dafür steigert das in Mainz allgegenwärtige Thema Fluglärm die Beliebtheit des Viertels weiter. Siehe oben. Gonsenheim bekommt vom Fluglärm wenig mit – obwohl eigentlich gilt: Wer hier



top gut mittel einfach

Preise der Lagen siehe Tabelle Mainz

wohnt, ist zum Teil auch wegen der begehrten Adresse besonders leidensfähig. Das gilt vor allem für Anwohner zwischen Lennebergstraße und Finther Straße: Je nach Windrichtung ist der Autobahnring deutlich zu hören. Aber kein Paradies ohne Wermutstropfen.

Altstadt
Eine für alle

Ganz einfach bis ganz gehoben – die Altstadt bietet die ganze Wohnbandbreite, wobei sich die richtig guten Ecken auf wenige Straßen beschränken. Für den Blick aufs Wasser und das Image legen Käufer der kernsanierten Altbauten an der Uferstraße trotz Nordseite zwischen 4500 Euro und 5000 Euro pro Quadratmeter auf den Tisch. Mieter zahlen für begehrte renovierte Bestandswohnungen an den Kupferbergterrassen zur Terrassenseite durchaus zwölf Euro pro Quadratmeter, auch in der Kapuziner- und Holzstraße sind neun bis elf Euro Miete pro Quadratmeter möglich.

Zwischen der Weisenauer Straße und dem Becken des Winterhafens soll ab Herbst in drei Bauabschnitten ein neues Wohnviertel für gehobene Ansprüche entstehen. Entlang der Bahntrasse werden drei Blocks mit jeweils 15 Wohnungen sowie ein Riegel mit Geschosswohnungen gebaut. Highlight sind 13 Reihenhäuser auf der Spitze des keilförmigen Areals sowie fünf höhere Häuser mit 38 Wohnungen an der künftigen Uferpromenade „Am Winterhafen".

Für die Reihenhäuser kalkuliert Projektentwickler ITM 500 000 bis 600 000 Euro pro Haus, der Quadratmeter der Eigentumswohnungen in den Hochhäusern liegt zwischen 4200 und 4700 Euro, in den 45 Blockwohnungen bei etwa 3200 Euro. Die Geschosswohnungen sollen ausschließlich vermietet werden.

Die Straße „An der Nikolausschanze" bildet die Trennlinie zum Baugebiet des Maicor-Projekts. Hier peilt Projektpartner Corpus Sireo den Sommer 2012 als Einzugstermin an. Die 134 Eigentumswohnungen verteilen sich auf vier Hochhäuser an der Uferpromenade und einen Riegel mit 90 bis 100 Wohnungen in zweiter Reihe, der zugleich deutlich näher zur Bahntrasse liegt.

Die Verkäufer wollen Quadratmeterpreise zwischen 2300 und 4700 Euro erreichen, wobei die Hochhäuser mit jeweils maximal neun Wohnungen am oberen Preisende rangieren. Der Baubeginn wurde allerdings bereits mehrfach verschoben. Die neuen Wohnprojekte im Winterhafen könnten mittelfristig mehr Gutbetuchte und auch Senioren ins Viertel ziehen.

Wer eine ruhige Wohnlage sucht, ist in der Altstadt fehl am Platz. Restaurants und Geschäfte sorgen von morgens bis abends für eine lebhafte Atmosphäre. Hinzu kommen die Einflugschneisen Richtung Rhein-Main-Flughafen, die über der Altstadt verlaufen.

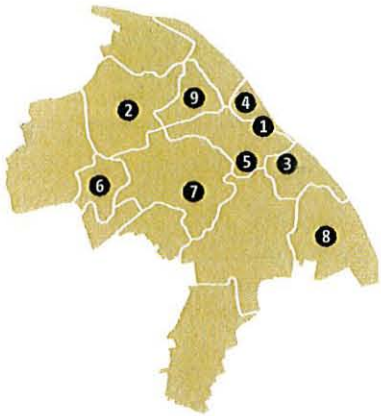
Stadtteil-Vergleich Das Günstigkeitsprinzip

Mainz ist preiswerter als Frankfurt und Wiesbaden. Sogar in Nobelvierteln wie Gonsenheim ist das Preisniveau vergleichsweise moderat

Viertel	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m²	Haus/Wohnung Miete pro m²
1 Altstadt	k. A.	1500 – 4000 →	6,00 – 12,00 ↗
2 Rosengarten	500 000 – 1 200 000 →	2200 – 3800 →	7,00 – 12,00 ↗
3 Gonsenheim	400 000 – 1 200 000 →	1500 – 3300 →	7,00 – 10,00 ↗
4 Volkspark	500 000 – 900 000 →	2200 – 3800 →	7,00 – 12,00 →
5 Zahlbach/Schlesisches V.	350 000 – 800 000 →	1800 – 3000 ↗	7,00 – 10,00 ↗
6 Drais	300 000 – 700 000 →	1800 – 2600 ↗	7,00 – 10,00 ↗
7 Bretzenheim	300 000 – 600 000 →	1500 – 2600 →	7,00 – 10,00 ↗
8 Laubenheim	250 000 – 600 000 →	1500 – 2600 →	7,00 – 10,00 ↗
9 Hartenberg	290 000 – 500 000 →	1500 – 2700 →	6,00 – 10,00 →

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen; Preisprognose für zwölf Monate: ↑ = mehr als +5 % ↗ = +2 bis +5 % → = +2 bis –2 % ↘ = –2 bis –5 % ↓ = mehr als –5 %; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010

Folgende Stadtteile finden Sie ab 1. Juli unter www.capital.de/immobilien-kompass/mainz
• Volkspark • Zahlbach/Schlesisches Viertel • Bretzenheim • Drais • Laubenheim



Blauer Bereich: Die Uferstraße mit Blick aufs Wasser ist die Topadresse in der Altstadt

Capital-Urteil

Verglichen mit Frankfurt oder Wiesbaden ist das Preisniveau für Immobilien in den Vorzeigevierteln Gonsenheim und Oberstadt durchaus moderat. Allerdings ist Mainz mit knapp 200 000 Einwohnern insgesamt auch ein etwas verschlafeneres Pflaster. Das Angebot an frei stehenden Einfamilienhäusern ist sehr begrenzt, vielfach prägen Reihenhäuser die Wohngebiete. Innerstädtisch ist nur noch wenig Platz für weitere Ausdehnungen. Doch die Nachfrage vor allem nach altersgerechten und nach hochwertigen stadtnahen Wohnungen wächst. Ebenfalls begehrt sind Villen aus den Jahren 1900 bis 1930. In der im Krieg stark zerstörten Stadt sind dies Raritäten. Insgesamt dürften die Preise für Einfamilienhäuser aus dem Bestand dennoch stagnieren.

Informationen für den Immobilien-Kompass lieferten: Beate Stagge Immobilien (Beate Stagge), Engel & Völkers Mainz (Katja Simontowksi), Jung & Kern Immobilien (Felix Kern), Stark Immobilien (Christian Stark)