

Fluglärm mindert Preise

Wirtschaftsmagazin „Capital“ nahm regionalen Immobilienmarkt unter die Lupe

Von Thomas Kirstein

Offenbach ■ Wer bislang nicht begriffen hat, warum sich die Offenbacher so vehement gegen eine sie noch weiter belastende Nordwestbahn des Flughafens wehren, sollte die jüngste Ausgabe der Zeitschrift „Capital“ lesen. Die unterstreicht mit ihrem „Immobilienkompass 2009“ ein gewichtiges Argument: Dass der Lärm vom benachbarten Flughafen der Stadt zu schaffen macht, schlägt sich auch auf Häuserpreise und Mieten nieder.

Was Immobilienbesitzer beklagen mögen, freut Käufer und Mieter: Im Vergleich zu Frankfurt ist Offenbach geradezu ein Schnäppchen, findet „Capital“. Selbst in den unbestrittenen Toplagen wie dem Westend mit Körner-, Geleits- und Tulpenhofstraße mit ihren Stil- und Designvillen müssten Verkäufer wegen des steigenden Fluglärms mit Preisabschlägen leben.

In der „Capital“-Kategorisierung werden die Unterschiede zwischen den Städten deutlich: „Top“ im bundesweit teuren Frankfurt bedeutet Kaufpreise für ein Einfamilienhaus zwischen 700 000 und 2,5 Millionen und Mietern zwischen 11 und 17 Euro pro Quadratmeter, in Offenbach sind es 400 000 bis 800 000 beziehungsweise 7,50 bis 11 Euro.

Die weiteren Wohnlagen-Stufen:

„Gut“ (Frankfurt: 500 000 bis 1,5 Millionen, 8 bis 14 Euro; Offenbach: 250 000 bis 600 000, 6,50 bis 9 Euro)

„Mittel“ (Frankfurt: 320 000 bis 555 000, 7 bis 11 Euro; Offenbach: 220 000 bis 350 000, 6 bis 7,50 Euro)

„Einfach“ (Frankfurt: 200 000 bis



In der „Capital“-Kategorisierung werden die Unterschiede zwischen den Städten deutlich: „Top“ im bundesweit teuren Frankfurt bedeutet Kaufpreise für ein Einfamilienhaus zwischen 700 000 und 2,5 Millionen und Mietern zwischen 11 und 17 Euro pro Quadratmeter, in Offenbach sind es 400 000 bis 800 000 beziehungsweise 7,50 bis 11 Euro.

Die weiteren Wohnlagen-Stufen:

„Gut“ (Frankfurt: 500 000 bis 1,5 Millionen, 8 bis 14 Euro; Offenbach: 250 000 bis 600 000, 6,50 bis 9 Euro)

„Mittel“ (Frankfurt: 320 000 bis 555 000, 7 bis 11 Euro; Offenbach: 220 000 bis 350 000, 6 bis 7,50 Euro)

„Einfach“ (Frankfurt: 200 000 bis 360 000, 5 bis 8 Euro; Offenbach: 180 000 bis 300 000, 5 bis 7 Euro).

Bessere Offenbacher Wohnlagen sind außer dem Westend laut „Capital“ nicht überraschend Bürgel (Häuser bis 600 000), die Rosenhöhe, Rumpenheim, das ehemalige Schlachthofgelände (jeweils Häuser bis 500 000), Bieber (bis 450 000) und das so genannte Musikerviertel rund um den Odenwaldring (bis 450 000).

Die vom Magazin geschätzten Preise berücksichtigen eine Entwicklung, die auch vom unabhängigen Gutachterausschuss der Stadt bestätigt wird: In dessen 2008er Auflage der „Bodenrichtwertkarte“ wird ein gegenüber 2005 zehnpromtender Wertverlust festgestellt. Von 2008 auf 2009 soll sich nichts negativ verändert haben,



So verteilen sich die Immobilien-Werte im Offenbacher Stadtkern: Dunkelbraun ist „Top“, rotbraun „Gut“, hellbraun „Mittel“, gelb „Einfach“. Über unsere Internetseite www.op-online.de gelangt man auf die „Capital“-Seiten, die detaillierte Auskunft zu den Stadtteilen Rumpenheim, Bürgel und Bieber geben. Grafik: Capital

sagt Jürgen Amberger. Der Leiter von Offenbachs Wirtschaftsförderung und Liegenschaftsamt bestätigt die von „Capital“ aufgrund von Makler-Befragungen vorgenommenen Bewertungen. Die Bedeutung Thema Lärm hält er jedoch für stark überzeichnet. Das könne eigentlich nur für jemand wirklich ausschlaggebend sein, der „von ganz draußen“ reinkommt, meint Amberger: „Großstadtspezifisch hat Lärm nicht so viel Erschreckendes.“ Das Magazin zitiert hingegen einen Sparkassen-Makler, dem schon Kunden vor einer Innenbesich-

tigung abgesprungen seien, als sie nur Flugzeuge vorbeifliegen sahen.

„Capital“ geht auch auf Offenbachs Wohn-Perspektiven ein: Die Entdeckung des Mainufers als Lebensraum und die erhoffte Besiedelung des Hafenviertels sei noch Zukunftsmusik; in Waldheim-Süd, das jetzt „An den Eichen“ heißt, habe die Stadt noch Imageprobleme des früheren Sozialbrennpunkts Lohwald zu überwinden. Das Image von ganz Offenbach sieht das Magazin auch von der Lage unter der Einflugschneise, dem hohen Anteil von Industrie und Gewerbe

und dem Drittel Einwohner ohne deutsche Staatsbürgerschaft geprägt. Letzteres wirke sich auf die Sanierungsbereitschaft in der Innenstadt und die Entwicklung der dortigen Einkaufsmöglichkeiten aus.

Die „Capital“-Feststellung, dass renommierte Marken ihre Geschäfte schlossen und Billigläden nachfolgten, ärgert den lokalen Wirtschaftsförderer: „Das ist einmal zu pauschal“, sagt Amberger, „zum anderen berücksichtigt es nicht die Entwicklung, die mit der Eröffnung des Einkaufszentrums KOMM zu erwarten ist.“