



Mit dem Projekt „Sophieneck“ entstehen an der Sophienstraße/Ecke Waldschmidtstraße 14 Eigentumswohnungen zwischen 64 und 132 Quadratmetern. Der Quadratmeter kostet im Schnitt 3100 Euro. (Foto: Gross)



Großprojekt in der Bahnhofstraße: Mit dem 22 Millionen Euro teuren „Modus 3.0“ kommen 74 Wohnungen mit 65 bis 150 Quadratmetern zum Durchschnittspreis von 3150 Euro (Grafik: BLFP Frielinghaus Architekten)



Mit der Wohnanlage Avignon-Anlage in der Nauborner Straße entstehen bis 2018 etwa 50 Eigentums- und Mietwohnungen. Investiert werden rund zwölf Millionen Euro. (Foto: Gross)



„Wohnen im Kirschenwäldchen“ heißt es künftig bei diesem Projekt mit 30 Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 50 und 160 Quadratmetern. Über die Preise ist noch nichts bekannt. (Foto: Gross)



„Wohnen am Römer“ heißt in Anlehnung an die frühere Tanzschule das geplante Projekt mit 24 Eigentumswohnungen in der Moritz-Budge-Straße. 2700 Euro soll der Quadratmeter kosten. (Foto: Gross)



In der Brühlsbachstraße ist das Projekt mit acht Wohnungen zwischen 126 und 154 Quadratmetern fast fertig. Der Quadratmeter kostet durchschnittlich 3050 Euro. (Foto: Gross)

# Wie lange hält der Bau-Boom noch an?

**IMMOBILIEN** Marktexperten sehen weiter große Dynamik in Wetzlar / Großprojekte ziehen weitere nach sich

Von Steffen Gross

**WETZLAR** Bau-Boom in Wetzlar: Zig Millionen Euro werden aktuell auf den vielen Baustellen in der Stadt in Stein und Beton investiert. Lohnt sich das noch, oder ist der Markt schon überhitzt? Darum ging es am Mittwochabend in der Stadthalle.

Wetzlar ist nicht München und nicht Frankfurt. Dennoch schießen auch hier die Immobilienpreise – gemessen an der Vergangenheit – allmählich durch die Decke. Preise von mehr als 3000 Euro für den Quadratmeter Eigentumswohnung sind längst Usus. Als Preistreiber gelten neben Nullzins und ungebrochen starker Nachfrage auch die allgemein gestiegenen Baukosten. Für diejenigen, die mit einer Anlage in das „Betongold“ liebäugeln, stellt sich deshalb inzwischen die Frage: Lohnt sich das noch?

Welche Perspektiven Wetzlar bietet, stellte die IMAXX, Immobiliertochter der Volksbank Mittelhessen, 400 interessierten Gästen in der Stadthalle vor. Dass die Sonderstatusstadt bei Investoren momentan besonders beliebt ist, komme nicht von ungefähr, machte IMAXX-

Geschäftsführer Florian Köhler unter dem Titel „Immobilien-Boom statt Bau-Stopp“ deutlich. Die Ansiedlung großer Unternehmen – darunter Weltmarktführer und „Hidden-Champions“ – in den zurückliegenden Jahren hätten der Wirtschaftskraft der Stadt einen Schub gegeben. Forum, Ikea, Rittal-Arena und weitere holten zusätzliche Kaufkraft nach Wetzlar. Attraktiv als Wohnstadt mache Wetzlar zusätzlich die allmähliche Öffnung zur Lahn, gestartet vor einigen Jahren mit den Eigentumsprojekten auf dem Gelände des früheren C&A und in der Inselstraße.

**Keine Immobilienblase in Sicht: Noch gilt das Verhältnis von Einkommen und Preis als gut**

„Alles zu teuer?“ „Droht die Immobilienblase?“ Im Moment sei der deutsche Immobilienmarkt noch in Ordnung, Einkommen und Finanzierungspreise stünden in einem guten Verhältnis, sagte Andreas Lenzer, Bereichsleiter Vermögensmanagement bei der Volksbank. Dies obwohl in Ballungszentren wie München oder Frankfurt der Kaufpreis häufig das 30-fache der an-

schließenden Nettomieten ausmache. Risiken bei der Anlage gebe es dagegen in ländlichen Gebieten. Viele Menschen zögen in die Stadt. Konsequenz: Die Preise für Einfamilienhäuser auf dem Dorf fallen.

Bei den Immobilienpreisen in Wetzlar sah der Experte durchaus noch Luft nach oben. Aktuell koste der Quadratmeter Eigentumswohnung im Schnitt knapp über 3000 Euro, in Gießen seien es bereits mehr als 3200, in Marburg gar 3700 Euro. Laut den Statistiken des Internetportals Immoscout ist das Immobilienangebot in Marburg doppelt so groß wie das in Wetzlar. Allerdings liege die Nachfrage in Wetzlar um 20 Prozent höher.

Die Entwicklung Wetzlars ist nach IMAXX-Auffassung „dynamisch“, die Einwohnerzahl wachse und werde demnächst wieder die 54 000 erreichen. Wichtig für die Wirtschaftskraft sei auch, dass sich 61 Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter befinde, sagte Lenzer. Einziger Minuspunkt sei die mit neun Prozent vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit. Die Zeiten, in denen man durch Wetzlar hindurch zum Einkauf nach Gießen gefahren sei, seien vorbei, sagte Lenzer. Unter anderem durch die künftige

Leica-Erlebniswelt werde auch im Tourismusbereich noch viel passieren.

Volksbankvorstand Rolf Witzek rät Kunden auf jeden Fall zum Immobilieninvest in Wetzlar. Die Preise seien „moderat gestiegen“. Die Renditeerwartungen lägen bei 2,5 bis 3 Prozent – je nach Wohnung und Lage, sagte Witzek. Es handele sich um kein „Rein-raus“-Invest, wichtig sei Geduld, dann sei eine Immobilienanlage die Möglichkeit, langfristig Vermögen aufzubauen.

Warum sie nach wie vor an Wetzlar glauben und in millionenschwere Objekte investieren, machten in einer Podiumsdiskussion zwei der „Großen“ der regionalen Bauträgerbranche deutlich: Gerhard Helm, Chef der Helm Holding aus Aßlar, und Martin Bender, Geschäftsführer der Lahnauer Firma Weimer. Helm, dessen Unternehmen nach den Häusern in der Inselstraße nun auch das 22-Millionen-Projekt „Modus 3.0“ mit 74 Wohnungen auf dem Gelände des ehemaligen Kaufhauses Mauritius in der Bahnhofstraße plant, setzt auf Erfahrung: „Wir kennen den Markt vor Ort und wissen, was wir machen.“ Geplant werde für Nutzer, nicht für Anleger, sagte er. Es mache einen Unterschied, ob man

für Senioren, Studenten oder junge Familien baue. Erfolgreich sei ein Projekt dann, „wenn die Wohnungen nach Abschluss verkauft sind“.

Nach dem „Modus 3.0“, der 2020/21 fertig sein soll, sei der „Lahnhof reif“, sagte Helm. Egal, wer dort am Ende baue, er müsse sich an den Bebauungsplan halten. Damit reagierte er auf Befürchtungen, dass dort ein „Monstrum“ entsteht.

**Großes Fragezeichen beim Stadthaus: „Die Altstadt erhält den Impuls, den sie braucht.“**

Bender baut seit bald 20 Jahren Wohnungen in Wetzlar, „die vom Markt immer aufgenommen wurden“, berichtete er. Momentan gebe es „große Dynamik“. Die Weimer GmbH baut aktuell unter anderem für rund zwölf Millionen Euro die Wohnanlage „Avignon-Anlage“, seit vier Jahren beschäftigt sich der Investor außerdem mit dem Neubau des Stadthauses am Dom. Zum Stand wollte Bender, der sich inmitten von Vertragsverhandlungen befindet, am Mittwoch nicht viel Neues preisgeben, außer: „Die Altstadt erhält den Impuls, den sie braucht.“ Das

Warten bis zur öffentlichen Präsentation werde sich lohnen, versprach er.

Vorerst zurückgestellt hat sein Unternehmen den Bau des schon lange geplanten Kongress-Hotels an der Rittal-Arena, zunächst werde dem Ernst-Leitz-Hotel der Vortritt gelassen, so Bender. Dennoch sei man auf einem guten Wege mit dem Betreiber. Auch Gastronomie könne der Bereich an der Arena noch vertragen.

Ikea-Expansionsmanager Hans-Joachim Brusckke erklärte, warum die schwedische Möbelhauskette Wetzlar als Standort gewählt hatte, wo „für Schweden Mittelhessen eigentlich Gießen ist“: wegen einer guten Zusammenarbeit mit der Stadt. Dabei sei es eine „verrückte Idee“ gewesen, das Einrichtungshaus auf einer „von Altlasten verseuchten Industriebrache“ zu bauen, in der Rückschau aber ein „absoluter Glücksfall“. Seit der Eröffnung liege Ikea Wetzlar „weit über Plan“, berichtete Brusckke.

Konzepte und Bürgerbeteiligungen der vergangenen Jahre haben nach Meinung von Oberbürgermeister Manfred Wagner (SPD) das Fundament für den Erfolg in Wetzlar gelegt. Diese Rahmenlinien werde die Stadt auch künftig setzen.