

Touristenbusse sind kein alltäglicher Anblick in Essen. Derzeit allerdings schon. Denn die Ruhrgebietsstadt ist 2017 „Grüne Hauptstadt Europas“ und lockt damit erstaunlich viele Besucher an, die sich über die Erfolge in puncto Nachhaltigkeit der einstigen Montanmetropole informieren wollen. An einigen wenigen Hotspots herrscht aber auch ohne publikumswirksames Großereignis reger Reisebusbetrieb: Vor dem Ausflugslokal „Südtiroler Stuben“ zum Beispiel, am beliebten Ausflugs- und Erholungsgebiet Baldeneysee. Warum? Weil es hier, am Nordufer des größten Essener Binnengewässers, so gar nicht nach Ruhrgebiet aussieht. Keine rauchenden Schloten, keine stillgelegten Zechentürme, keine Industrie stören das idyllische Bild. Auch Lärm und die reiertypischen Produktionsausdünstungen, wie sie im Norden der Stadt anzutreffen sind, fehlen. Stattdessen hübsche, grüne Uferlandschaften, Segelboote, jede Menge Wasservögel, entspannte Spaziergänger, Radfahrer und Skater auf den Promenaden rund um den See.

Genau diese Mischung überzeugte auch Peter Pichler, Gastronom aus Südtirol, der 1969 der Liebe wegen nach Essen kam. 1990 erwarb er zusammen mit seiner Frau das „Haus Dannenberg“ und wandelte das bekannte Ausflugslokal in die „Südtiroler Stuben“ um. Das Haus mit 500 Außen- und 280 Innenplätzen brummt bis heute. Schweinshaxen stehen auf der Speisekarte, Speckknödelsuppe und hausgemachte Schlutzkrapfen, gefüllt mit Spinat. Doch nicht nur das Essen sorgt für Südtiroler Flair: „Mich hat die traumhafte Lage überzeugt, sie erinnert mich an meine Heimat“, sagt Pichler, der mit seinen italienischen Wurzeln zu den 24 Prozent Essenern mit Migrationshintergrund zählt. Und der wie viele andere auch seine kulinarische Kultur in die Fremde exportiert hat. Inzwischen genießt Pichler seinen Ruhestand. Für ausgebuchte Tische sorgen seine beiden Kinder, die den Betrieb am See seit 2003 führen. Und ihn stilistisch der Gegenwart angepasst haben. „Die Leute mögen es chillig und natürlich das maritime Flair“, sagt Tochter und Stuben-Chefin Catrin Linowsky.

Das gilt übrigens auch fürs Wohnen. Es verwundert nicht, dass die Quartiere rund um den See – vor allem Bredeney, Werden, Stadtwald und Heisingen – zu den beliebtesten und teuersten der Stadt zählen. Lage und Freizeitwert sind für Ruhrgebietsverhältnisse unschlagbar, die Dichte an Reitvereinen ist dank des hohen Grünflächenanteils überragend.

WOHNEN IN ESSEN

In der grünen Ruhrpott-Idylle

Von wegen rauchende Schloten: Der Essener Süden lockt mit Wasserblick und Pferdekoppeln vor der Tür. Mondäne Altbauten müssen luxuriösen Neubauten weichen.

Von Miriam Beul



Stall oder Koppel müssen nicht lange auf Käufer warten. Gleichzeitig liegt der angesagte Stadtteil Rüttenscheid in direkter Nachbarschaft, die Essener Innenstadt ist um die Ecke, und auch Düsseldorf ist innerhalb von 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Essens Süden erfüllt somit beinahe jenen paradoxen Wohnwunsch der Deutschen, den Kurt Tucholsky in seinem Gedicht „Ideal“ schon 1927 treffend skizzierte: „Ja, das möchte: Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße“. Wobei im Süden der Stadt zu wohnen in Essen auch eine Aussage über den sozialen Status ist: „Wer etwas auf sich hält, wohnt im Essener Süden, wobei die westlichen Stadtteile aufgrund ihrer Nähe zu Landeshauptstadt Düsseldorf angesagter sind als die Viertel im Südosten Richtung Bochum. Vom Düsseldorf-Sog profitiert auch Kettwig“, formuliert Petra Kuptz die Sachlage. Das Spezialgebiet der Essener Maklerin: imposante Vorstandsvillen. Zwei dieser prunkvollen Domizile hat sie derzeit in der Vermarktung. 460 Quadratmeter Wohnfläche verteilt auf 15 Zimmer und auf einem weit über 1000 Quadratmeter großen Grundstück kosten 2,25 Millionen Euro. In adäquater Lage müsste man dafür in München sicher ein Mehrfaches zahlen. Doch die Immobilienpreise an Rhein und Ruhr fallen den niedrigeren Einkommen entsprechend moderater aus. Auch wenn Mieten und Kaufpreise in den vergangenen Jahren kräftig zugelegt haben.

Doch Konzernvorstände, Ärzte und Professoren schreckt das bislang nicht. Die Nachfrage ist weit größer als das Angebot. Für Top-Immobilien werden Liebhaberpreise gezahlt. „Ein Drittel unserer Immobilien vermitteln wir ohne Internetportale, direkt aus unserem Kundenbestand“, sagt Kuptz. Für verkaufswillige Immobilienbesitzer, die ihr Noch-Zuhause keiner Internetöffentlichkeit präsentieren wollen, existiert auf ihrer Homepage seit kurzem ein neuer Button. Unter „Heimlich, still und leise“ wickelt die Maklerin Immobilientransaktionen auf Wunsch diskret ab. Da die meisten Angebote Folgen gescheiterter Beziehungen sind, erklärt sich die wachsende Popularität des neuen Heimlich-Buttons von selbst. „Nichts beflügelt den Immobilienmarkt so sehr wie Ehescheidungen“, stellt Kuptz fest. Gleich nach den Zinsen und gefolgt vom demographischen Wandel.

Essen ist - wie die Nachbarstädte Duisburg, Bochum und Dortmund - recht klar strukturiert: den älteren, wohlhabenden Bezirken südlich der Ost-West-Tangente A 40 stehen die jüngeren,

aber ärmeren Bezirke mit vielen Migranten im Norden gegenüber. Die Autobahn fungiert dabei wie eine Bildungs- und Wohlstandsgrenze, wie der Dokumentarfilm „A 40 - eine Autobahn trennt arm und reich“ eindrucksvoll schildert. Im Süden residieren die Eliten, im Norden dominiert Hartz IV. Zwar wird diese grobe Einteilung den nördlichen Quartieren nicht wirklich gerecht. Zum einen lässt es sich in vielen der ehemaligen, hübsch sanierten Zechensiedlungen heute angenehm leben. Außerdem ist mit dem Universitätsviertel ein innerstädtisches Neubauquartier mit über 700 zum Teil recht teuren Miet- und Eigentumswohnungen entstanden, das eine neue Wohnqualität nördlich des A-40-Äquators definiert. Doch das Stigma bleibt, zumal im Universitätsviertel inzwischen Vandalismus und Wohnungseinbrüche auf die Stimmung drücken.

Doch auch in Essens Luxusquartieren werden Veränderungen immer sichtbarer - nur auf andere Weise. Mondäne Altbauvillen, nicht selten auf riesigen Grundstücken, werden abgerissen und machen nicht minder eleganten Neubauten mit mehreren Eigentumswohnungen

Platz. Die großen Grundstücke in diesem Teil von Essen und die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer lassen solche Umwandlungen zu. Wer hier Neubausstandard genießen will, muss für Ruhrgebietsverhältnisse jedoch tief in die Tasche greifen. Je nach Ausstattung werden 4900 bis 5200 Euro pro Quadratmeter verlangt. Gebrauchte Wohnungen werden im Schnitt für 2500 Euro pro Quadratmeter angeboten. Viele der neuen Wohnungskäufer waren zuvor selbst Hausbesitzer, die bewusst einen neuen Lebensabschnitt - ohne die Verantwortung für eine große Immobilie - wünschen. Ganz nach dem Motto: Abschließen und Urlaub machen.

Verjungen werden sich Essens Promi-Stadtteile durch die neuen Wohnbauten freilich nicht. Immobilienerwerber mit Kindern haben in der Wohndidylle der Chefärzte, Vorstände und Berater ohnehin Seltenheitswert. Beliebt bei Familien mit Kindern, die Spaß an urbanen Lebensformen haben, ist das benachbarte Rüttenscheid. Sehr viel günstiger ist es allerdings nicht. Das Szeneviertel südlich der Innenstadt wird wegen seiner Atelier-, Galerie-, Bar- und Restaurantdich-

te gerne mit dem Berliner Prenzlauer Berg verglichen. Im Unterschied zum Berliner Hip-Quartier weist die Essener Variante aber eine unvergleichlich größere Unternehmensdichte auf - was die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich erhöht. Großkonzerne wie Hochtief und Schenker haben ihren Sitz an der Flaniermeile Rüttenscheider Straße. Aber auch Anwälte, Wirtschaftsprüfer, Banken und Beratungsunternehmen wissen die Lage des Viertels zu schätzen. Mit 18 400 Wohnungen gehört Rüttenscheid nicht nur zu den einwohnerreichsten Stadtteilen Essens, sondern ist zudem einer der wenigen innerstädtischen Standorte, an dem die Wohnungs- und Hauspreise seit Jahren steigen. Das ist gewiss auch ein Grund dafür, dass Wohnungsentwickler, die das Ruhrgebiet ansonsten eher meiden, hier Projekte wagen.

Auf einem stillgelegten Gewerbegrundstück errichtet das Unternehmen Interboden 70 Wohnungen bis Ende 2018, in die vieles integriert werden soll, was an „Smart-Home-Technologie“ gerade aktuell ist und in der Reviermetropole von den Käufern auch bezahlt wird. Die künftigen Wohnungsbesitzer haben un-

ter anderem die Möglichkeit, Heizung, Licht und Rollläden über ihre Handys oder Tablets zu bedienen. Die smarte Ausstattung simuliert zudem Anwesenheit in Urlaubszeiten und erhöht durch eine individuell regulierbare Lichtsteuerung die Sicherheit in der Wohnung - in einer von Einbrüchen geplagten Stadt wie Essen ein begehrtes Detail.

Jeder Tiefgaragen-Stellplatz im Projekt „Belle Rü“ bekommt außerdem einen Elektroanschluss zur Installation einer Walbox. „Wir erwarten in Rüttenscheid eine hohe Dichte an E-Fahrzeugen. Weil man die Stationen kaum nachrüsten kann, sehen wir die Anschlüsse dafür jetzt schon vor“, sagt der Geschäftsführer von Interboden, Reiner Götzen. Günstig sind alle diese Annehmlichkeiten freilich nicht. Die Preise starten bei 184 000 Euro für die kleinste Wohnung und reichen bei den über 100 Quadratmeter großen Apartments bis zu 678 000 Euro. 60 Prozent der Wohnungen sind inzwischen vergeben. Sicherlich auch, weil das Belle Rü eines jener paradoxen Tucholsky-Ideale erfüllt: Obwohl es mitten in Rüttenscheid liegt, wird das neue Viertel extrem grün.



Ob in der prächtigen Altbau-Villa oder im modernen Neubau - Familien mit Kindern fühlen sich im Essener Szeneviertel Rüttenscheid südlich der Innenstadt besonders wohl.

Fotos Stefan Finger

