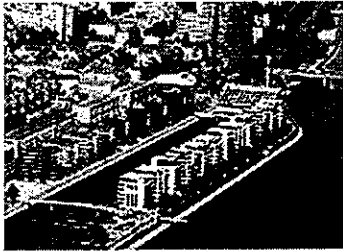


## Deutsche Städte entdecken Wasser-Lagen

Feine Wohnungen und Büros auf Industriebrachen am Hafen haben bei Stadtplanern Hochkonjunktur



Eine Wohnung mitten im Main mit einem eigenen Bootsanlegeplatz vor der Tür bietet Frankfurts Bauprojekt „Westhafen“

Von Sandra Trauner

Berlin – Die Adresse „Am Hafen“ könnte bald in vielen Städten zu den besten gehören. Überall entstehen zur Zeit exklusive Wohnungen, Büros und Läden am Wasser. Experten für Stadtplanung beobachten den Trend mit Wohlwollen. „Bauen am Fluss hat die Chance, eine landschaftliche Qualität mit einer städtischen Qualität zu verbinden“, erklärt Heiner Schote, Sprecher des Arbeitskreises Stadtentwicklung im Deutschen Verband für Angewandte Geographie, den Erfolg dieser Quartiere. Und auch auf der Immobilienmesse Mipim in Cannes (bis 15. März) gehören die Wasserlagen zu den Attraktionen.

Ausgelöst hat den Boom der Wechsel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft. Hafenanlagen an Flüssen wie am Meer wurden zu klein und zogen an den Stadtrand, oder sie wurden ganz aufgegeben. So

wurden in der Innenstadt oft riesige Flächen frei, die der Neubebauung harren.

Zu den ersten Hafenuartieren in Deutschland gehörten Ende der 80er Jahre der „Teerhof“ in Bremen und der „Medienhafen“ in Düsseldorf. In Düsseldorf wurden Büros gebaut, in denen sich vorwiegend Werbe- und Medienfirmen ansiedelten. Zu den Architekten gehörten Größen wie Frank O. Gehry. Neben an in Duisburg entwarf Norman Foster einen Masterplan für die Hafen-Neubebauung. Sie soll – wie in den meisten Orten – Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf engstem Raum vereinen.

In den 90er-Jahren schossen solche Quartiere wie Pilze aus dem Boden: Hamburg, Berlin, Bremen, Bremerhaven, Frankfurt, Köln, Lübeck, Husum, Leer, Rostock, Flensburg, Wismar, Bonn, Münster, Mainz – jedes Jahr kommen neue Pläne dazu. Selbst kleine Orte wie das rheinland-pfälzische Bingen springen auf den Zug auf. Sie haben es satt, dass die Städte jahrzehntelang „nur mit dem Hintern auf den Fluss zeigten“, wie es in Bremen heißt.

Auf dem Immobilienmarkt sind diese Lagen Gold wert. Gunnar Herm, der für das Immobilienunternehmen ATIS Real Müller Standorte analysiert, führt „harte“ und „weiche“ Standortfaktoren an: Harte – in Wert messbare – Vorteile sind Innenstadtnähe, vorhandene Verkehrsanschlüsse und ein Mix aus Arbeiten, Wohnen und Freizeit. Wichtiger sind aber die weichen Faktoren: „Der Blick bis zum anderen Ufer statt nur bis zum nächsten Häuserblock. Das besondere Flair des Wassers.“ Wasser vermittele die Idee von „in Bewegung sein“, von „auf zu neuen Ufern“. In Frankfurt/M. und Hamburg zeigen die Architektenpläne tatsächlich das eigene Boot am Kai vor dem Wohnzimmerfenster.

So viel Luxus kostet. Viele Wohnungen am Wasser werden von vornherein nur als Eigentumswohnungen vermarktet, und Büroflächen bringen ohnehin mehr Geld. Dennoch begrüßt selbst der Deutsche Mieterbund in Berlin den Trend: „Es darf dort allerdings nicht zu einer Gettoisierung der Schönen und Reichen kommen.“ Deshalb pochen die Städte mancherorts auf eine Quote von Mietwohnungen.

Für Firmen sind Lagen am Wasser hoch attraktiv. „Unsere Kunden sind durchweg beeindruckt von der Kulisse“, sagt die Sprecherin einer Duisburger Internetagentur. Aber nicht immer reicht der Repräsentationsfaktor aus: Neben an im teureren Düsseldorf stehen nach Angaben des Hafenkoordinators Alfred Dahmann 20 Prozent der Büros leer, seit die jungen, kreativen Internetfirmen eingehen.

Dennoch: Dem Flair des Wassers erlagen Bauherren und Bewohner schon immer. Nicht umsonst gilt Venedig vielen als die schönste Stadt der Welt. Auch die Grachten in Amsterdam oder die Oper von Sydney gewinnen durch ihre einzigartige Lage. Trotzdem säumten lange Zeit die Städte in Europa ihre Ufer mit Ausfallstraßen oder versteckten sie hinter Beton. „Eines der Hemmnisse war die Angst vor dem Hochwasser“, glaubt der Hamburger Geograph Schote. „Bauen am Fluss ist erst möglich, seit man den Pegel regulieren kann.“ Außerdem habe lange Zeit der Verkehr Vorrang gehabt vor der Urbanität. In den 80er-Jahren begannen die Stadtplaner umzudenken. Modelle wie beispielsweise Frankfurt-Niederrad haben sich nicht bewährt: „Wohnen und Arbeiten zu trennen, erzeugt Verkehr und macht beide Quartiere langweilig“, kritisiert Robert Fischer vom Institut für Kulturgeographie der Universität Frankfurt. Seither ist das neue Leitbild der Städteplaner die Mischbebauung. dpa

Channel: Immobilien

Ressort: Unternehmen & Projekte

Erscheinungsdatum: 14. 03. 2002

**Betreff:** BerlinOnline: Mit Blick bis zum anderen Ufer

**Datum:** Wed, 27 Mar 2002 10:28:37 +0100

**Von:** "g.herm" <g.herm@atismueller.com>

**Firma:** Müller Consult GmbH

**An:** Chantal Weidenmueller <c.weidenmueller@atismueller.com>

Anbei der Artikel in der Berliner Zeitung

[http://www.BerlinOnline.de/suche/.bin/mark.cgi/aktuelles/berliner\\_zeitung/immobilien/.html/129157.html](http://www.BerlinOnline.de/suche/.bin/mark.cgi/aktuelles/berliner_zeitung/immobilien/.html/129157.html)

Gruß

Gunnar Herm



INHALT A-Z | SITETOURL | HILFE | WIR ÜBER UNS | E-MAIL | SUCHE

AKTUELLES | WIRTSCHAFT | MÄRKTE | SERVICE | KULTUR | WISSEN | REISEN | SPASS | SPORT



# Immobilien

Berliner Zeitung

Samstag, 23. März 2002

Ressort auswählen:

Berliner Zeitung: Immobilien

Immobilienmarkt

Mietspiegel

Titelseite

Newsletter

Archiv

Leserbriefe

Probe-Abo

Leser-Service

Leserreisen

Kleinanzeigen

Hyperlinks Zeitungen



## Mit Blick bis zum anderen Ufer

### Städte nutzen Flächen am Wasser zunehmend für Wohnbauten

BLZ

FRANKFURT A. M., 22. März. Die Adresse "Am Hafen" könnte bald in vielen Orten Deutschlands zu den besten der Stadt gehören. Überall entstehen zurzeit exklusive Wohnungen, Büros und Läden am Wasser. Experten für Stadtplanung beobachten den Trend mit Wohlwollen. "Bauen am Fluss hat die Chance, eine landschaftliche Qualität mit einer städtischen Qualität zu verbinden", erklärt Heiner Schote, Sprecher des Arbeitskreises Stadtentwicklung im Deutschen Verband für Angewandte Geografie, den Erfolg dieser Quartiere.

Ausgelöst hat den Boom der Wechsel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft. Hafenanlagen an Flüssen wie am Meer wurden zu klein und an den Stadtrand verlegt oder ganz aufgegeben. So wurden in der Innenstadt oft riesige Flächen frei. Zu den ersten Hafenquartieren in Deutschland gehörten Ende der 80er Jahre der "Teerhof" in Bremen und der "Medienhafen" in Düsseldorf. In Bremen entstanden auf einer Insel zwischen zwei Weserarmen schicke Eigentumswohnungen. In Düsseldorf wurden Büros gebaut, in denen sich vorwiegend Werbe- und Medienfirmen ansiedelten. Zu den Architekten gehörten Größen wie Frank O. Gehry. Neben an in Duisburg entwarf Norman Foster einen Masterplan für die Hafen-Neubebauung. Sie soll - wie in den meisten Orten,

die folgten - Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf engstem Raum vereinen.

In den 90er-Jahren schossen solche Quartiere wie Pilze aus dem Boden: In Hamburg, Bremen oder Bremerhaven genauso wie in Frankfurt, Flensburg oder Köln. Und jedes Jahr kommen neue Pläne dazu. Selbst kleine Orte wie das rheinland-pfälzische Bingen springen auf den Zug auf.

In Berlin leben auf der Halbinsel Stralau über 2 000 Menschen in Wassernähe, zehnmal so viel wie noch 1990. Die überwiegende Mehrheit fühlt sich Umfragen zufolge sehr wohl mit dieser Wohnlage. Auch auf dem Immobilienmarkt sind diese Lagen einiges wert. **Gunnar Herm**, der für das Immobilienunternehmen Atis Real Müller Standorte und Märkte analysiert, führt "harte" und "weiche" Standortfaktoren an: Harte - das heißt in Wert messbare - Vorteile seien Innenstadtnähe, bereits vorhandene Verkehrsanschlüsse und ein Mix aus Arbeiten, Wohnen und Freizeit. Wichtiger aber seien die weichen Faktoren: "Der Blick bis zum anderen Ufer statt nur bis zum nächsten Häuserblock. Das besondere Flair des Wassers." Wasser vermittele die Idee von "in Bewegung sein", von "auf zu neuen Ufern". In Frankfurt am Main und Hamburg zeigen die Architektenpläne das eigene Boot am Kai vor dem Wohnzimmerfenster. Viele Wohnungen am Wasser werden von vorn herein nur als Eigentumswohnungen vermarktet. Dennoch begrüßt selbst der Deutsche Mieterbund den Trend: "Es darf dort allerdings nicht zu einer Ghettoisierung der Schönen und Reichen kommen." Deshalb pochen die Städte mancherorts auf eine Quote von Mietwohnungen.

#### Angst vor der Flut

Auch für Firmen sind Lagen am Wasser attraktiv. "Unsere Kunden sind durchweg beeindruckt von der Kulisse", sagt die Sprecherin einer Duisburger Internetagentur. Aber nicht immer reicht der Repräsentationsfaktor aus: Im teureren Düsseldorf stehen nach Angaben des Hafenkoordinators Alfred Dahlmann 20 Prozent der Büros leer, nachdem viele Internetfirmen eingingen.

Lange Zeit versteckten die Städte in Europa ihre Ufer mit Ausfallstraßen oder hinter Beton. "Eines der Hemmnisse war die Angst vor dem Hochwasser", glaubt der Hamburger Geograf Schöte. "Bauen am Fluss ist erst möglich, seit man den Pegel regulieren kann." Außerdem habe früher der Verkehr Vorrang gehabt vor der Urbanität. Erst in den 80er-Jahren begannen die Stadtplaner umzudenken und erkannten den Reiz des Ufers. (BLZ)

---

[Ähnliche Artikel im Archiv](#)

[Leserbrief](#)



[Klicken Sie hier](#) und testen Sie die Berliner Zeitung 4 Wochen lang für nur 8,95 €. Sie sparen mehr als 40 %.

# Städte drängen ans Wasser

*Die Wiederentdeckung des Ufers – Beste Adressen in Deutschland*

Frankfurt/Main. Die Adresse „Am Hafen“ könnte bald in vielen Orten Deutschlands zu der besten der Stadt gehören. Überall entstehen zur Zeit exklusive Wohnungen, Büros und Läden am Wasser. Experten für Stadtplanung beobachten den Trend mit Wohlwollen. „Bauen am Fluss hat die Chance, eine landschaftliche Qualität mit einer städtischen Qualität zu verbinden“, erklärt Heiner Schote, Sprecher des Arbeitskreises Stadtentwicklung im Deutschen Verband für Angewandte Geographie, den Erfolg dieser Quartiere.

Ausgelöst hat den Boom der Wechsel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft. Hafenanlagen an Flüssen wie am Meer wurden zu klein und zogen an den Stadtrand, oder sie wurden ganz aufgegeben. So wurden in der Innenstadt oft riesige Flächen frei, die der Neubebauung harrten.

Zu den ersten Hafenuartieren in Deutschland gehörten Ende der 80er Jahre der „Teerhof“ in Bremen und der „Medienhafen“ in Düsseldorf. In Bremen entstanden auf einer Insel zwischen zwei Weserarmen schicke Eigentumswohnungen. In Düsseldorf wurden Büros gebaut, in denen sich vorwiegend Werbe- und Medienfirmen ansiedelten. Zu den Architekten gehörten Größen wie Frank O. Gehry. Neben in Duisburg entwarf Norman Foster einen Masterplan für die Hafen-Neubebauung. Sie soll - wie in den meisten Orten, die folgten - Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf engstem Raum vereinen.

In den 90er Jahren schossen solche Quartiere wie Pilze aus dem Boden: Hamburg, Berlin, Bremen, Bremerhaven, Frankfurt, Köln, Lübeck, Husum, Leer, Rostock, Flensburg, Wismar, Bonn, Münster, Mainz - jedes Jahr kommen neue Pläne dazu. Selbst kleine Orte wie das rheinland-pfälzische Bingen springen auf den Zug auf. Sie haben es satt, dass die Städte jahrzehntelang „nur mit dem Hintern auf den Fluss zeigten“,

wie es in Bremen heißt. Auf dem Immobilienmarkt sind diese Lagen Gold wert. Gunnar Herm, der für das Immobilienunternehmen ATIS Real Müller Standorte und Märkte analysiert, führt „harte“ und „weiche“ Standortfaktoren an: Harte - das heißt in Wert messbare - Vorteile sind Innenstadtnähe, bereits vorhandene Verkehrsanschlüsse und ein Mix aus Arbeiten, Wohnen und Freizeit. Wich-

## *Blick bis zum anderen Ufer*

tiger sind aber die weichen Faktoren: „Der Blick bis zum anderen Ufer statt nur bis zum nächsten Häuserblock. Das besondere Flair des Wassers“. Wasser vermittele die Idee von „in Bewegung sein“, von „auf zu neuen Ufern“. In Frankfurt am Main und Hamburg zeigen die Architektenpläne tatsächlich das eigene Boot am Kai vor dem Wohnzimmerfenster.

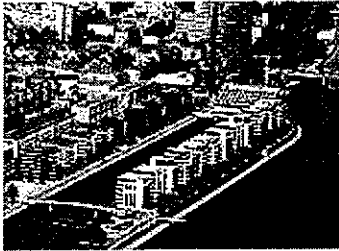
So viel Luxus kostet. Viele Wohnungen am Wasser werden von vorn herein nur als Eigentumswohnungen vermarktet und Büroflächen bringen ohnehin mehr Geld. Dennoch begrüßt selbst der Deutsche Mieterbund in Berlin den Trend: „Es darf dort allerdings nicht zu einer Ghettoisierung der Schönen und Reichen kommen.“ Deshalb pochen die Städte mancherorts auf eine Quote von Mietwohnungen. Für Firmen sind Lagen am Wasser hoch at-

traktiv. „Unsere Kunden sind durchweg beeindruckt von der Kulisse“, sagt die Sprecherin einer Duisburger Internetagentur. Aber nicht immer reicht der Repräsentationsfaktor aus: Neben an im teureren Düsseldorf stehen nach Angaben des Hafenkoordinators Alfred Dahlmann 20 Prozent der Büros leer, seit die jungen, kreativen Internetfirmen eingehen.

Dennoch: Dem Flair des Wassers erlagen Bauherren und Bewohner schon immer. Nicht umsonst gilt Venedig vielen als die schönste Stadt der Welt. Auch die Grachten in Amsterdam oder die Oper von Sydney gewinnen durch ihre einzigartige Lage. Trotzdem säumten lange Zeit die Städte in Europa ihre Ufer mit Ausfallstraßen oder versteckten sie hinter Beton. „Eines der Hemmnisse war die Angst vor dem Hochwasser“, glaubt der Hamburger Geograph Schote. „Bauen am Fluss ist erst möglich, seit man den Pegel regulieren kann.“ Außerdem habe lange Zeit der Verkehr Vorrang gehabt vor der Urbanität. In den 80er Jahren begannen die Stadtplaner umzudenken. Modelle wie beispielsweise Frankfurt-Niederrad haben sich nicht bewährt: „Wohnen und Arbeiten zu trennen erzeugt Verkehr und macht beide Quartiere langweilig“, kritisiert Robert Fischer vom Institut für Kulturgeographie der Universität Frankfurt. Seither ist das neue Leitbild der Städteplaner die Mischbebauung. Das Wasser kehrt auch ohne Industriebrachen in die Städte zurück. Nach dem Krieg wurden kleine Gewässer oftmals überbaut, meist, weil sie der geplanten Straßenführung im Weg standen. In den 90er Jahren haben Orte wie Augsburg diese Rinnsale wieder frei gelegt. Sandra Trauner

## Deutsche Städte entdecken Wasser-Lagen

Feine Wohnungen und Büros auf Industriebrachen am Hafen haben bei Stadtplanern Hochkonjunktur



Eine Wohnung mitten im Main mit einem eigenen Bootsanlegeplatz vor der Tür bietet Frankfurts Bauprojekt „Westhafen“

Von Sandra Trauner

Berlin – Die Adresse „Am Hafen“ könnte bald in vielen Städten zu den besten gehören. Überall entstehen zur Zeit exklusive Wohnungen, Büros und Läden am Wasser. Experten für Stadtplanung beobachten den Trend mit Wohlwollen. „Bauen am Fluss hat die Chance, eine landschaftliche Qualität mit einer städtischen Qualität zu verbinden“, erklärt Heiner Schote, Sprecher des Arbeitskreises Stadtentwicklung im Deutschen Verband für Angewandte Geographie, den Erfolg dieser Quartiere. Und auch auf der Immobilienmesse Mipim in Cannes (bis 15. März) gehören die Wasserlagen zu den Attraktionen.

Ausgelöst hat den Boom der Wechsel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft. Hafenanlagen an Flüssen wie am Meer wurden zu klein und zogen an den Stadtrand, oder sie wurden ganz aufgegeben. So wurden in der Innenstadt oft riesige Flächen frei, die der Neubebauung harnten.

Zu den ersten Hafenquartieren in Deutschland gehörten Ende der 80er Jahre der „Teerhof“ in Bremen und der „Medienhafen“ in Düsseldorf. In Düsseldorf wurden Büros gebaut, in denen sich vorwiegend Werbe- und Medienfirmen ansiedelten. Zu den Architekten gehörten Größen wie Frank O. Gehry. Neben an in Duisburg entwarf Norman Foster einen Masterplan für die Hafen-Neubebauung. Sie soll – wie in den meisten Orten – Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf engstem Raum vereinen.

In den 90er-Jahren schossen solche Quartiere wie Pilze aus dem Boden: Hamburg, Berlin, Bremen, Bremerhaven, Frankfurt, Köln, Lübeck, Husum, Leer, Rostock, Flensburg, Wismar, Bonn, Münster, Mainz – jedes Jahr kommen neue Pläne dazu. Selbst kleine Orte wie das rheinland-pfälzische Bingen springen auf den Zug auf. Sie haben es satt, dass die Städte jahrzehntelang „nur mit dem Hintern auf den Fluss zeigten“, wie es in Bremen heißt.

Auf dem Immobilienmarkt sind diese Lagen Gold wert. Gunnar Herm, der für das Immobilienunternehmen ATIS Real Müller Standorte analysiert, führt „harte“ und „weiche“ Standortfaktoren an: Harte – in Wert messbare – Vorteile sind Innenstadtnähe, vorhandene Verkehrsanschlüsse und ein Mix aus Arbeiten, Wohnen und Freizeit. Wichtiger sind aber die weichen Faktoren: „Der Blick bis zum anderen Ufer statt nur bis zum nächsten Häuserblock. Das besondere Flair des Wassers.“ Wasser vermittele die Idee von „in Bewegung sein“, von „auf zu neuen Ufern“. In Frankfurt/M. und Hamburg zeigen die Architektenpläne tatsächlich das eigene Boot am Kai vor dem Wohnzimmerfenster.

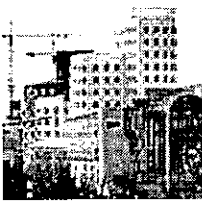
So viel Luxus kostet. Viele Wohnungen am Wasser werden von vornherein nur als Eigentumswohnungen vermarktet, und Büroflächen bringen ohnehin mehr Geld. Dennoch begrüßt selbst der Deutsche Mieterbund in Berlin den Trend: „Es darf dort allerdings nicht zu einer Gettoisierung der Schönen und Reichen kommen.“ Deshalb pochen die Städte mancherorts auf eine Quote von Mietwohnungen.

Für Firmen sind Lagen am Wasser hoch attraktiv. „Unsere Kunden sind durchweg beeindruckt von der Kulisse“, sagt die Sprecherin einer Duisburger Internetagentur. Aber nicht immer reicht der Repräsentationsfaktor aus: Neben an im teureren Düsseldorf stehen nach Angaben des Hafenkoordinators Alfred Dahlmann 20 Prozent der Büros leer, seit die jungen, kreativen Internetfirmen eingehen.

Dennoch: Dem Flair des Wassers erlagen Bauherren und Bewohner schon immer. Nicht umsonst gilt Venedig vielen als die schönste Stadt der Welt. Auch die Grachten in Amsterdam oder die Oper von Sydney gewinnen durch ihre einzigartige Lage. Trotzdem säumten lange Zeit die Städte in Europa ihre Ufer mit Ausfallstraßen oder versteckten sie hinter Beton. „Eines der Hemmnisse war die Angst vor dem Hochwasser“, glaubt der Hamburger Geograph Schote. „Bauen am Fluss ist erst möglich, seit man den Pegel regulieren kann.“ Außerdem habe lange Zeit der Verkehr Vorrang gehabt vor der Urbanität.

In den 80er-Jahren begannen die Stadtplaner umzudenken. Modelle wie beispielsweise Frankfurt-Niederrad haben sich nicht bewährt: „Wohnen und Arbeiten zu trennen, erzeugt Verkehr und macht beide Quartiere langweilig“, kritisiert Robert Fischer vom Institut für Kulturgeographie der Universität Frankfurt. Seither ist das neue Leitbild der Städteplaner die Mischbebauung. dpa

## Immobilien im sicheren Hafen



Düsseldorfer Hafen

**Die Adresse „Am Hafen“ könnte bald in vielen Orten Deutschlands zu der besten der Stadt gehören. Überall entstehen zur Zeit exklusive Wohnungen, Büros und Läden am Wasser.**

Experten für Stadtplanung beobachten den Trend mit Wohlwollen. „Bauen am Fluss hat die Chance, eine landschaftliche Qualität mit einer städtischen Qualität zu verbinden“, erklärt Heiner Schote, Sprecher des Arbeitskreises Stadtentwicklung im Deutschen Verband für Angewandte Geographie, den Erfolg dieser Quartiere.

Ausgelöst hat den Boom der Wechsel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft. Hafenanlagen an Flüssen wie am Meer wurden zu klein und zogen an den Stadtrand, oder sie wurden ganz aufgegeben. So wurden in der Innenstadt oft riesige Flächen frei, die der Neubebauung harnten.

Zu den ersten Hafenquartieren in Deutschland gehörten Ende der 80er Jahre der „Teerhof“ in Bremen und der „Medienhafen“ in Düsseldorf. In Bremen entstanden auf einer Insel zwischen zwei Weserarmen schicke Eigentumswohnungen. In Düsseldorf wurden Büros gebaut, in denen sich vorwiegend Werbe- und Medienfirmen ansiedelten. Zu den Architekten gehörten Größen wie Frank O. Gehry. Neben in Duisburg entwarf Norman Foster einen Masterplan für die Hafen- Neubebauung. Sie soll - wie in den meisten Orten, die folgten - Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf engstem Raum vereinen.

In den 90er Jahren schossen solche Quartiere wie Pilze aus dem Boden: Hamburg, Berlin, Bremen, Bremerhaven, Frankfurt, Köln, Lübeck, Husum, Leer, Rostock, Flensburg, Wismar, Bonn, Münster, Mainz - jedes Jahr kommen neue Pläne dazu. Selbst kleine Orte wie das rheinland- pfälzische Bingen springen auf den Zug auf. Sie haben es satt, dass die Städte jahrzehntelang „nur mit dem Hintern auf den Fluss zeigten“, wie es in Bremen heißt.

Auf dem Immobilienmarkt sind diese Lagen Gold wert. Gunnar Herm, der für das Immobilienunternehmen ATIS Real Müller Standorte und Märkte analysiert, führt „harte“ und „weiche“ Standortfaktoren an: Harte - das heißt in Wert messbare - Vorteile sind Innenstadtnähe, bereits vorhandene Verkehrsanschlüsse und ein Mix aus Arbeiten, Wohnen und Freizeit.

Wichtiger sind aber die weichen Faktoren: „Der Blick bis zum anderen Ufer statt nur bis zum nächsten Häuserblock. Das besondere Flair des Wassers“. Wasser vermittele die Idee von „in Bewegung sein“, von „auf zu neuen Ufern“.

In Frankfurt am Main und Hamburg zeigen die Architektenpläne tatsächlich das eigene Boot am Kai vor dem Wohnzimmerfenster. So viel Luxus kostet. Viele Wohnungen am Wasser werden von vorn herein nur als Eigentumswohnungen vermarktet und Büroflächen bringen ohnehin mehr Geld.

Dennoch begrüßt selbst der Deutsche Mieterbund in Berlin den Trend: „Es darf dort allerdings nicht zu einer Ghettoisierung der Schönen und Reichen kommen.“ Deshalb pochen die Städte mancherorts auf eine Quote von Mietwohnungen. Für Firmen sind Lagen am Wasser hoch attraktiv. „Unsere Kunden sind durchweg beeindruckt von der Kulisse“, sagt die Sprecherin einer Duisburger Internetagentur.

Aber nicht immer reicht der Repräsentationsfaktor aus: Neben an im teureren Düsseldorf stehen nach Angaben des Hafenkoordinators Alfred Dahmann 20 Prozent der Büros leer, seit die jungen, kreativen Internetfirmen eingehen.

Dennoch: Dem Flair des Wassers erlagen Bauherren und Bewohner schon immer. Nicht umsonst gilt Venedig vielen als die schönste Stadt der Welt. Auch die Grachten in Amsterdam oder die Oper von Sydney gewinnen durch ihre einzigartige Lage. Trotzdem säumten lange Zeit die Städte in Europa ihre Ufer mit Ausfallstraßen oder versteckten sie hinter Beton. „Eines der Hemmnisse war die Angst vor dem Hochwasser“, glaubt der Hamburger Geograph Schote. „Bauen am Fluss ist erst möglich, seit man den Pegel regulieren kann.“ Außerdem habe lange Zeit der Verkehr Vorrang gehabt vor der Urbanität.

Sandra Trauner, dpa