



Exklusive Wohnlagen

Anzeigensonderveröffentlichung der

Frankfurter Rundschau

Samstag/Sonntag,
23./24. Januar 2010



Mit seiner Sockelverkleidung aus Sandstein und den Balkonen als gliedernde Fassadenelemente fügt sich der Neubau in seine Umgebung im wilhelminischen Stil passend ein.

GERO REAL ESTATE

Die Attraktivität der Umgebung muss mitbezahlt werden

Käufer von Luxusimmobilien wollen zentral wohnen und erwarten eine hohe Lebensqualität

Was zählt, ist die Lage. „Käufer, die viel Geld für eine Wohnung ausgeben, legen heute Wert auf kurze Wege“, sagt Hans Mattheußer, Vorstand der GeRo Real Estate AG. Seit 2002 baut die GeRo in den besten Frankfurter Citylagen, aber auch in Wiesbaden oder München, Häuser mit Wohnungen für gehobene Ansprüche. Damit hat sich die Gesellschaft auf „einen ganz kleinen Teil“ des Marktes für Eigentumswohnungen spezialisiert, wie Mattheußer feststellt.

Mindestens 80 Prozent des Wohnungsmarktes entfallen auf Mehrfamilienhäuser im Besitz von städtebaulichen Gesellschaften, klassische Reihenhäuser oder Ei-

gentumswohnungen. In ganz Deutschland gibt es laut einer aktuellen Studie weniger als 200.000 Häuser und rund 15.000 Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis von 5000 Euro oder mehr. Damit beträgt der Bestand an Luxusimmobilien nur etwa 0,5 Prozent.

Dennoch lohnt es sich, solche exklusiven Immobilien zu bauen. „Auf einem Grundstück in einer guten Innenstadtlage würde sich ein Haus mit Standardwohnungen normalerweise gar nicht rechnen“, sagt Hans Mattheußer. Denn zentral gelegene Grundstücke sind teuer und gerade in einer kleinen Stadt wie Frankfurt selten zu haben. „Wenn ich dort normal ausgestattete Wohnungen anbieten würde, wären sie für Durchschnittsverdiener trotzdem zu teuer“, erklärt der Fachmann. Deshalb plant die Gesellschaft für Projektentwicklung Luxuswohnungen wie die Johannes-Kepler-Residenz im Westend.

DIE PROJEKTE

Insgesamt 27 Wohneinheiten entstehen an der Keplerstraße im Nordend – drei Stadthäuser, 20 Etagenwohnungen und vier Penthäuser. Die Größten der Wohnungen reichen von 59 bis 258 Quadratmetern. Außerdem baut die GeRo zurzeit an der Holzhausenstraße im Frankfurter Westend und am Neuburg in Wiesbaden.

ten würde, wären sie für Durchschnittsverdiener trotzdem zu teuer“, erklärt der Fachmann. Deshalb plant die Gesellschaft für Projektentwicklung Luxuswohnungen wie die Johannes-Kepler-Residenz im Westend.

Dieses Stadtviertel ist wegen seines besonderen Flairs als Wohnviertel schon seit langem beliebt. „Für schöne Wohnungen werden dort ohne weiteres 500.000 bis 1,4 Millionen Euro bezahlt“, so Mattheußer. Wer ins Westend ziehe, schätze die multikulturelle und liberale Atmosphäre Frankfurts, die in diesem Viertel besonders augenfällig werde.

„Wenn man vermögend ist, will man sich nicht unbedingt abschotten, sondern mittendrin sein“, hat der gelernte Bankkaufmann beobachtet. Gerade Banker und Anwälte, die neben Mittelständlern und Käufern, die eine Wohnung zur Absicherung ihres Vermögens erwerben, zu Mat-

theußers Hauptkunden zählen, seien vom kosmopolitischen Lifestyle Frankfurts begeistert.

„Die Attraktivität der Stadt oder des Stadtteils muss beim Kauf einer Wohnung natürlich mitbezahlt werden“, erklärt Mattheußer. Doch für einen vergleichsweise hohen Preis gibt es auch entsprechende Qualität. „Was teuer ist, muss auch passen: Der Weg von der Wohnung zur Arbeit darf nicht zu lang sein und in der Nähe sollten sich Parks oder Cafés ebenso finden wie Schulen oder Kindergärten.“ Die größte Herausforderung für den Projektentwickler sei daher, Grundstücke zu finden, die das Potenzial für eine Luxusbebauung haben.

Ein kleiner Markt

Vier Prozent der Immobilien sind Luxusobjekte

In der Rhein-Main-Region werden vor allem in Frankfurt und Wiesbaden sowie im Main-Taunus- und Hochtaunuskreis hohe Kaufpreise und Mieten für Wohnungen und Häuser erzielt. In Frankfurt mit seinen etwa 660.000 Einwohnern gibt es rund 47.000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Großteil der Wohneinheiten, nämlich 86,5 Prozent, befindet sich mit knapp 300.000 in Mehrfamilienhäusern. Damit belegt die Stadt beim Anteil der Mehrfamilienhäuser den dritten Platz unter den deutschen Großstädten hinter Berlin und München. Jährlich werden etwa 545 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft (1,16 Prozent) – mit sinken-

der Tendenz in den letzten Jahren. Der Anteil der Luxusimmobilien liegt in Frankfurt bei 4 Prozent.

Auch in Wiesbaden sind ungefähr 4 Prozent der Immobilien Luxusobjekte mit einem Quadratmeterpreis ab 5000 Euro. Insgesamt gibt es dort für 275.000 Euro 136.000 Wohneinheiten, von denen 21 Prozent Ein- und Zweifamilienhäuser sind. 2008 wurden in der Landeshauptstadt 356 Ein- und Zweifamilienhäuser für zusammengekauft 121 Mio. Euro verkauft, davon 15 Luxusimmobilien im Gesamtwert von 15 Mio. Euro. Die besten Wiesbadener Wohnlagen sind das Kompostenviertel und der Bereich City-Ost.

Luxus trotz Krise

Exklusive Wohnungen und Häuser in Frankfurt sind für Anleger besonders interessant

Von Jöran Harders

Wer in Frankfurt in einer teuren Wohngegend ein schönes Haus oder eine luxuriöse Wohnung kauft, macht in der Regel eine gute Investition. „Die Preise für hochwertige Immobilien sind stabil und werden in Zukunft weiter steigen“, ist sich Felix von Saucken sicher. Selbst die Krise habe den Markt für Luxuswohnungen unbeeindruckt gelassen, zeigt sich der Geschäftsführer des Frankfurter Büros der Immobilienmakler Engel und Völkers überrascht.

Erwartet hätte er einen zumindest leichten und vorübergehenden Preisverfall. So habe es zwar in Frankfurt in der ersten Hälfte des vergangenen Jahres eine leichte Kaufzurückhaltung gegeben. „Das lag aber nur daran, weil viele unserer Kunden, vor allem natürlich die Banker, nicht wussten, ob sie überhaupt in Frankfurt



Luxuswohnungen lassen sich in Frankfurt gut vermieten.

ENGEL UND VÖLKERS

bleiben.“ Daher wurden am Jahresanfang weniger Objekte vermittelt – bis zum Ende des Jahres war das Minus durch die dann deutlich stärkere Nachfrage aber ausgeglichen.

Im Vergleich mit anderen Städten sei Frankfurt für alle, die Wohnungen als Kapitalanlage kaufen ohnehin besonders interessant. Denn die Mieten sind hier nicht niedriger als in Hamburg oder München. Die Kaufpreise bewegen sich aber zum Teil auf wesentlich günstigerem Niveau. Deshalb könne man mit einer Wohnung in der Mainmetropole eine bessere Rendite erzielen als in ähnlich beliebten Städten.

Wertverluste seien hier bei Immobilien normalerweise nicht zu befürchten. Als einzige Ausnahme im gehobenen Segment nennt Felix von Saucken den Lerchesberg. Das Villenviertel im Frankfurter Süden wird nach dem Bau der neuen Landebahn des Flughafens

besonders unter der Zunahme des Fluglärms zu leiden haben, was auf die Preise der Häuser drückt. Alle anderen schon immer teuren Wohngebiete würden dagegen nach wie vor „stark nachgefragt“.

Wer im Holzhausenviertel, im Diplomatenviertel oder im Maler Viertel ein Haus findet, das ihm gefällt, habe daher normalerweise nicht viel Zeit, sich den Kauf zu überlegen. „Die guten Objekte sind nicht billig und in der Regel schnell verkauft. Noch einmal eine Nacht über die Entscheidung zu schlafen, kann bedeuten, nicht zum Zuge zu kommen.“ Weil das so ist, rät von Saucken Kaufinteressenten, die neu nach Frankfurt ziehen, sich zunächst einmal eine Mietwohnung zu suchen, um sich dann in Ruhe um den Haus- oder Wohnungskauf zu kümmern. Wenn man dann genau wisse, was man will, und einen guten Makler habe, stiegen auch die Chancen auf ein gutes Angebot.

Jetzt in sichere Werte investieren!

Bestlage Frankfurt-Sachsenhausen
Exklusive Eigentumswohnungen

Toplage Bad Homburg v.d.H.
Elegante Eigentumswohnungen

- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Aufzug
- Fußbodenheizung + Parkett
- Tageslichtbäder
- Tiefgarage
- z.T. mit Gärten

Musterwohnungsbesichtigung:
Sonntag 11-13 Uhr
Letzter Hasenpfad 72

Tel. 069/6069-1485

Neubau-Erstbezug ■ schlüsselfertig ■ provisionsfrei ■ www.nh-projektstadt.de

ProjektStadt

Naspa Immobilien

Residence

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau und Westerwald.

Wir suchen
Erstklassige Objekte in den Bestlagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

naspa.de/residence

Naspa Immobilien

Residence

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau und Westerwald.

Ruhige Halbhöhenlage mit Blick über Wiesbaden
Diese äußerst gepflegte 3,5-Zimmer-Penthouse-Maisonette erstreckt sich über insgesamt ca. 170 m² Wohnfläche. Neben dem großzügigen Wohn/Esszimmer mit Fensterfront über 2 Geschosse und dem Zugang zur riesigen Dachterrasse bietet Ihnen diese Wohnung ganz besondere Highlights. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie zur Galerie mit anschließendem hellen Dachstudio und einem weiteren Balkon. Die anspruchsvolle Wohnung lässt keine Wünsche offen. Ein Aufzug befindet sich im Haus und für Sie sind 2 Garagenplätze vorhanden.

Euro Kaufpreis 519.000,00

Ihre Immobilie, unsere Expertise **0611 / 364 069 10**

Sprechen Sie uns an, Oliver Schwank, Ihr Experte für außergewöhnliche Objekte in erstklassigen Lagen, steht Ihnen gern zur Verfügung.

Naspa Immobilien

Residence

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau und Westerwald.

Wiesbaden-Sonnenberg – Perfekt vorausgedacht, bringen Sie diesen Wohnraum zur Vollendung
Zwei Einheiten, ca. 325 m² Wohnfläche auf 3 Ebenen, 6 Zimmer, 4 TG-Plätze, ca. 34 m² Dachterrasse.
Bei dieser perfekt vorausgedachten Wohnung haben Sie die Möglichkeit, die Inneneinrichtung komplett nach Ihren Wünschen zu gestalten. Klassisch oder modern bietet dieses repräsentative Haus alle Chancen und ist vor allem nach den neuesten energetischen Anforderungen ausgestattet.

Euro Kaufpreis 1.350.000,00

Ihre Immobilie, unsere Expertise **0611 / 364 069 10**

Sprechen Sie uns an, Oliver Schwank, Ihr Experte für außergewöhnliche Objekte in erstklassigen Lagen, steht Ihnen gern zur Verfügung.