

KAUTION

Wer Zimmer, Wohnung oder Haus vermietet, verlangt häufig Sicherheiten vom künftigen Mieter: die Kautions.

- Sie darf das Dreifache einer Monatsmiete nicht übersteigen.
- Auch muss der Vermieter die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einer Bank oder Sparkasse zinsbringend anlegen – getrennt von seinem Vermögen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu.
- Auch Bürgschaft oder Wertpapier eignen sich als Kautions.


**DOPPELHÄUSER
FRANKFURT - ROTDORNWEG**

16 großzügige KfW-Effizienzhäuser 55:

Grundstücksgröße ca. 202 - 254 m², Wfl. ca. 155 - 165 m², jedes Haus mit Garage /Carport, Massivbauweise, lichtdurchfluteter Wohnbereich, große Dachterrasse, Designerbad, Regenwasser-Zisterne u.v.m., Bezugsfertig Dez. 2009

provisionsfrei und KfW-Förderung

Besichtigung Weißdornweg: Sonntags 14 - 16 Uhr



Rohbau bereits fertiggestellt!

Frankfurt

155 m²

ab 359.000 €

BAUSTILE IN HESSEN

**Jugendstil:
Monument und
Ornament**

Frankfurt ist keine Jugendstilstadt. Diesen Ruf überließ es Darmstadt, wo unter Großherzog Ernst Ludwig jenes Stil- und Lebensgefühl an der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert blühte. Erst recht spät entstanden in Frankfurt einige Jugendstilbauten, wie das legendäre Schumanntheater am Bahnhofplatz, ein monumentales Zirkus- und Theatergebäude nach dem Entwurf der Berliner Architekten Friedrich Kristeller und Hugo Sonnenthal. Infolge von Kriegsschäden wurde es 1961 abgerissen.

Seine Eröffnung 1905 ermutigte jedoch andere Frankfurter Bauherren zu dem neuen Stil, etwa in der damals erstehenden Neckarstraße im Bahnhofsviertel. Das Haus mit der Nummer 13 ließen sich der jüdische Kaufmann Emil Ettliger und seine Frau Mathilde 1906/07 errichten. Sie beauftragten die Firma Schaffner & Albert, die den Bau des Schumanntheaters ausgeführt und sich ein Jugendstildomizil in der Neckarstraße 9 geschaffen hatte. Die Ettliger besaßen aber auch ganz persönliche Beziehungen zu dem neuen Kunststil: Ihr Sohn „Karlchen“ war seinerzeit Redakteur bei der Münchner Wochenschrift „Jugend“ – die wiederum dem Jugendstil den Namen gegeben hatte.



Fassade im Jugendstil in der Frankfurter Neckarstraße 13.

WOLFGANG FAUST

Die helle Sandsteinfassade der Neckarstraße 13 präsentiert sich trotz der neobarocken Dachgestaltung ganz im Jugendstilschmuck. Typisch sind die Ornamente in der Balkonbrüstung und über dem Eingangportal, dessen geschweiftes Vordach zwei Putten mit Füllhörnern flankieren. Die Steinkonsolen unter dem Balkon sind in der Form von Widder- und Büffelköpfen ausgebildet, was auf den Verwendungszweck des Gebäudes anspielen dürfte. Die Familie Ettliger war nämlich in der Textil- und Wollbranche tätig. Infolge von „Arisierungsmaßnahmen“ musste sie Haus und Firma um 1939 abgeben. Im Zeichen des Bienenkorbs über dem Portal arbeiten heute Angestellte der Commerzbank.

Sabine Hock

Das Frankfurter Phänomen

Trotz Krise: Der Markt für Luxuswohnungen in der Frankfurter Innenstadt wächst stetig



Das Frankfurter Westsight an der Hansaallee soll erst Ende 2010 bezugsfertig sein. Die Penthäuser sind aber schon alle verkauft.

GERO REAL ESTATE

Frankfurts Anbieter von Luxuswohnungen hatten 2009 Grund zur Freude. Denn während die Nachfrage in Hamburg, München und Berlin turbulent auf und ab ging, blieb die Lage am Main stabil. Der Grund: Die Klientel mit den gehobenen Ansprüchen treibt es in die Innenstadt zurück. Ihre Ansprüche haben sich aber merklich erhöht.

Dem Maklerunternehmen Dahler & Company zufolge wurden im ersten Halbjahr 3,8 Prozent mehr Eigentumswohnungen und zehn Prozent mehr Einfamilienhäuser als im Vorjahreszeitraum verkauft. Zwar liegen die Umsätze und Immobilienangebote quantitativ hinter Hamburg und München zurück, dafür steigen sie konstant, und das seit Jahren. Das „Frankfurter Phänomen“ nennt es Hans Matheusser vom Vorstand der Gero Real Estate AG: „Viele vermögende Familien, die sich Anfang der Achtzigerjahre in Bad Homburg, Kronberg oder Königstein Luxusvillen kauften, kehren wieder in die Stadt zurück.“

Die Ursachen liegen in der steigenden kulturellen Attraktivität der Main-Metropole. Das ziehe die älteren Ex-Frankfurter ebenso an wie deren Nachkommen, die die Familienvillen in der Provinz nicht übernehmen wollen. „Weitere Käufer sind internationale Banker, neureiche Frankfurter und Kapitalanleger, die sich von der Verknappung guter Innenstadtlagen eine gute Wertsicherung in einer drohenden Inflation versprechen.“

Bevorzugt sind die Lagen in Nordend und Westend. 70 Prozent der 24 Wohnungen der neugebauten „Johann Kepler Residenz“ in der Keplerstraße hat Gero Real Estate angeblich schon verkauft. „Die Tendenz geht zu großen Wohnungen“, sagt Matheusser. „Gefragt sind Fünf-Zimmer-Objekte zwischen 170 und 220 Quadratmetern, der Preis hat sich bei durchschnittlich 4000 Euro pro Quadratmeter eingependelt.“ Das gilt auch im Quartier „Frankfurter Westsight“ im Westend. Von den 40 Eigentumswohnungen fand die 561 Quadratmeter große Penthousesuite mit Panoramablick über die Frankfurter Skyline das größte Interesse. Der Wunsch nach mehr geht auch in die Vertikale, 3,5 Meter Deckenhöhe gelten als Standard.

Qualitätsbewusstsein für die Lage

Für Frankfurts Luxus Käufer ist es aber mit großen Raumdimensionen nicht getan. Während der letzten 20 Jahre lief eine geräumige, repräsentative Küche dem Wohnzimmer als zentralem Begegnungsort den Rang ab. Zu einer guten Ausstattung gehören aufwendige Theken aus edlen Materialien ebenso wie ausgefeilte Farbkonzepte und eine vom Lichtarchitekten durchdachte Beleuchtung. Neben Energieeffizienz, Design und Innenarchitektur regiert den Luxusbereich dennoch primär die Lage. In der eng bebauten Frankfurter Innenstadt ist eine 1A-Lage nicht allein durch

kurze Wege und gute Infrastruktur definiert. Selbst in vermeintlicher Bestlage können Straßenbahnen quietschen, hohe Bürogebäude die Sicht verschatten oder es liegt ein betriebsames Krankenhaus in der Nähe. Käufer und Wohnungsentwickler achten heute auf solche Details.

Wohnungen statt Büros

Beste Lagen werden dadurch langsam knapp. Deshalb wird der Wohnanteil in bestehenden neuen Quartieren erhöht, wie etwa auf dem Areal des Westhafens. Hier stieg der Wohnanteil im Laufe der Jahre gar auf ein Drittel. Gut die Hälfte der entstandenen Wohnungen sind Eigentumswohnungen, mit Quadratmeterpreisen ab 3500 Euro. „Die Wohnungen sind besonders bei kinderlosen Paaren beliebt“, sagt Immobilienunternehmer Max Baum. „Allgemein schätzt man vor allem die Wasserlage.“ Allerdings müssen hier auch Arm und Reich enger zusammenrücken. Baum hält die Integration des Wohngebietes in die Frankfurter Stadtlandschaft für gelungen. Die Infrastruktur wächst gerade nach, sogar ein Kindergarten ist geplant. Der soziale Sprengstoff, welcher der direkten Nachbarschaft zum sozial schwachen Gutleutviertel beige-mischt ist, scheint sich nicht zu entzünden. Die Atmosphäre stimmt. „Wir verstehen uns gut“, meint Hannelore Kraus, die stadtbekannt gute Seele im Kiez.

Bernd Lothringer

Markt

Projekte

Johannes Kepler Residenz und Westsight entstehen im Nordend, unweit vom Holzhausenpark. Der Entwickler von „La Linea“ in der Ohmstraße nennt die Lage seines Projekts „Westside“. Luxuriösen Wohnraum am Westhafen entwickeln die Unternehmen Mbi und Fesselmann&Masuch. www.keplerresidenz.com
www.frankfurterwestsight.de
www.lalinea-frankfurt.de
www.mbi-gmbh.de
www.fesselmann-masuch.de

Studie

Dahler & Company untersuchte den Luxusimmobilienmarkt. Die Studie kann als Pdf von der Seite des Unternehmens geladen werden. www.dahlercompany.com/de/unternehmen/studie.htm