

# Premium geht offenbar immer

Luxuswohnungen erweisen sich als krisensicher. Die Quadratmeterpreise brechen alle Rekorde. Doch goldene Wasserhähne sucht man im Penthouse vergebens.

Von Rainer Schulze

„Dies“, sagt Hans-Jürgen Heiderich und macht eine Kunstpause, während sein Blick in den enormen Garten fällt, „ist mein schönstes Objekt.“ Der Bauherr und Projektentwickler steht im Obergeschoss eines Rohbaus an der Metzlerstraße in Sachsenhausen und wirkt mit sich zufrieden. Es erfordert ein wenig Phantasie, sich die repräsentative Villa bewohnt vorzustellen, aber schon jetzt ist die Bezeichnung „stättlich“ durchaus angemessen. Im Süden liegt der parkähnliche Garten, in nördlicher Richtung geht die Aussicht über den Park des Museums der Weltkulturen auf die Skyline.

Auf mehr als 200 Quadratmetern kann sich der künftige Eigentümer sein Penthouse einrichten und den Grundriss individuell gestalten. Das Raumgefühl überzeugt. Die Decken sind mit drei Metern

Wohnraum, mehr wurde in Frankfurt nie bezahlt. Den bisherigen Rekord hielt mit angeblich mehr als 10 000 Euro pro Quadratmeter eine Wohnung im Westend, dem Vernehmen nach soll sie in einem der beiden Solitäre mit Palmengartenblick liegen, die der Projektentwickler Jürgen Groß an der Stiesmayerstraße errichtet hat. Sämtliche Wohnungen sind verkauft. Die Architektur von Villa Rose und Villa Calla, wie der Bauherr die Gebäude nennt, stammt von Jo Franzke, der auch für die Villa an der Metzlerstraße verantwortlich ist.

Dass aufgrund der Finanzkrise die Menschen lieber ihr Geld beisammenhalten und solvente Käufer ausbleiben, fürchten die Projektentwickler von Wohnungen für gehobene Ansprüche nicht. „Premium“, sagt Heiderich und nippt in seinem Büro an einer Tasse grünem Tee. „Premium geht immer.“ Auch Immobilienmakler berichten, dass ihnen die Kunden nicht in Scharen davonlaufen. „Die Klientel ist da“, sagt Cornelia Mattheußer. „Die Wohnungen sind eine ausgezeichnete Kapitalanlage.“

Mattheußer kümmert sich um die Vermarktung der Kepler-Residenz im Nordend. Ende des Jahres sollen die 27 Eigentumswohnungen, die der Architekt Stefan Forster entworfen hat, bezugsfertig sein. „Regentropfen mit der Zunge fangen oder das Licht der Dämmerung erleben“ könne man dort perfekt, suggeriert ein Werbefilm im Internet. „Man kann sich die Orte aussuchen, an denen man glücklich wird“, umschmeichelt eine warme Stimme potentielle Käufer. „Momente des Glücks entstehen, wenn alles stimmt“, versichert sie und beschreibt sogleich, wie diese Momente aussehen könnten, während eine atemberaubende, freilich nur virtuelle Kamerafahrt durch die computeranimierten Stockwerke beginnt: „Barfuß über das Holz der Dachterrassen laufen, ein Glas Wein in der Bibliothek genießen oder gemütlich in der Küche sitzen, während ein Pot au feu für Gäste köchelt.“

Die Kepler-Residenz ist schon zur Hälfte vermietet. Ende des Jahres sollen die Bewohner ihr neues Heim beziehen können, das, so die Werbung, den Rahmen bietet, „den ihre Träume verdienen“. Nur noch ein Penthouse mit 213 Quadratmetern ist frei. Der Preis liegt, verglichen mit den Luxuswohnungen in Sachsenhausen oder im Westend, bei moderaten 4669 Euro für den Quadratmeter. Zwar ziehen auch im Nordend die Preise an, aber die Grundrisse sind in diesem Viertel in der Regel kleiner.

Wer sind die Käufer, die sich das leisten können? Einige seiner Kunden geben ihre Villen auf, berichtet Heiderich. Immobilienmakler erläutern, dass die betuchte Klientel aus dem Taunus zurück in die Stadt ziehe. Auch Mattheußer hat zwei Damen als Kunden, die das urbane Leben dem ruhigen Vordertaunus vorziehen. Eine andere vermögende Käufergruppe ist seit Beginn der Finanzkrise kaum noch vertreten. Investmentbanker, so berichten Makler, halten sich zurück.

Dekadente Geschmacklosigkeiten sucht man in den hochwertigen Wohnungen im Westend oder in Sachsenhausen zu meist vergebens. „Als Luxus gilt heute nicht mehr eine goldene Armatur im Badezimmer“, sagt Carmelo Dilettoso, Geschäftsführer der Frankfurter Haus- und Liegenschafts GmbH. Seine Kunden verlangten eher nach einer Sauna oder einem offenen Kamin in der Wohnung und vor al-



Begehr: In dem Wohnhaus an der Friedrichstraße ist noch eine Wohnung zu haben.



Nobel: „Hier ist Schländern kein Luxus“, wirbt die Kepler-Residenz. Simulation Stefan Forster

lem viel Platz und Licht. Dilettoso kümmert sich als Bauherr auch um die Vermarktung eines neuen Wohngebäudes an der Friedrichstraße im Westend. Jo Franzke, der auch dieses Gebäude entworfen hat, hat sich in der Typologie an den Altbauten in der Nachbarschaft orientiert und das Haus mit einer modernen Interpretation eines Mansarddachs versehen. Nur noch eine Wohnung ist zu haben. Der

höchste Abschluss liegt mit mehr als 8000 Euro auch hier im obersten Segment.

Immerhin wird den Käufern für ihr Geld auch einiges geboten. Zum Beispiel eine exklusive Beratung: Im Rohbau an der Metzlerstraße sucht ein Ehepaar, die Dame in Pelz gehüllt, beim Bauherrn Rat, wo die Verbindungstreppe hinsoll. Denn das Paar hat gleich zwei übereinanderliegende Wohnungen erstanden.



Verkauft: Eine von zwei neuen Villen mit Blick auf den Palmengarten Fotos Wonge Bergmann



Rekord: Das teuerste Wohnhaus wurde von Jo Franzke entworfen. Simulation Q Two GmbH

## Hochwertige Eigentumswohnungen sind gefragt

Während der Markt für Gewerbeimmobilien stark unter der Finanzkrise leidet, ist der Wohnungsmarkt nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückspreise bisher stabil geblieben. Besonders neue und hochwertige Eigentumswohnungen sind gefragt. Im vergangenen Jahr wurden drei Abschlüsse registriert, die über einen Quadratmeterpreis von 8000 Euro lagen. Mehr als 50 Eigentumswohnungen überschritten die Marke von 5000 Euro pro Quadratmeter. Der Durchschnittspreis für Neubauten ist um rund acht Prozent auf 2900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. 2008 wurden 14 Prozent mehr Neubauten verkauft als im Vorjahr. Auch Altbauten sind weiterhin gefragt, die Preise stiegen um sieben Prozent auf durchschnittlich 2600 Euro je Quadratmeter. Bei Nachkriegsbauten, die zwischen 1950 und 1974 entstanden, gingen die Verkäufe um 21 Prozent zurück. Die teuersten Wohnpflaster sind das

Westend mit durchschnittlich 4370 Euro und Sachsenhausen mit 3960 Euro pro Quadratmeter Neubauwohnung. Im Nordend hat sich der Anteil der Eigentumswohnungen mit einem Preis von mehr als 3500 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr fast verdoppelt. Wohnungsdezernent Edwin Schwarz (CDU), der die Zahlen gestern vorstellte, sieht aber keine Gefahr, dass das Nordend zum neuen Westend werden könnte. Auch Segregationstendenzen bewertet er gelassen. „Wir haben auf die Preisentwicklung ohnehin wenig Einfluss“, sagte Schwarz. Während die Bodenpreise für Einfamilienhausgrundstücke mit 460 Euro pro Quadratmeter stabil blieben, ist der Verkauf von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern im vergangenen Jahr zurückgegangen. „Massenware lässt sich nicht vermarkten, man achtet auf individuelle Wohnformen“, erläuterte Michael Debus vom Gutachterausschuss. (rsch.)

## ANZEIGE

**Räumungsverkauf**  
wegen Umbau  
Stil- und Landhausleuchten  
bis **50%** reduziert.



LichtCenterFrankfurt

Klassik · Design · Objekt

Friedberger Str. 44 - 46, 60313 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69 / 2 10 28 80 · E Konrad-Adenauer-Straße  
www.LichtCenterFrankfurt.de

lichter Raumhöhe so hoch wie in einem Altbau. Heiderich hat ein Auge für die Details. Wer das Haus betritt, stellt seinen Fuß auf Terrazzo, einen hochwertigen, gegossenen Mosaiksteinboden. Und den Laubbaum, der hinter dem Haus Schatten spenden wird, hat der Bauherr eigenhändig ausgesucht. Aus ökologischen Gründen wird die künftigen Bewohner kein schlechtes Gewissen plagen. Im Garten wird der Regen zur Bewässerung der Pflanzen in einer Zisterne gesammelt. Die Wohnungen werden mit Erdwärme geheizt. Die Bohrungen, um die Hitze in der Tiefe anzupapfen, kosten zwar etwas mehr. Aber wer hier einzieht, muss nicht auf jeden Cent achten.

Die Luxuswohnungen, die zuletzt in Frankfurt verkauft wurden, widersprechen den Mahnungen der Krisenmanager, den Gürtel enger zu schnallen. Für die Penthouse-Wohnung in Sachsenhausen ist ein Rekordpreis erzielt worden. 12 000 Euro kostet hier ein Quadratmeter

**Für unsere Kinder: Brillen chic zum Nulltarif. Mit Gläsern von Zeiss. 3 Jahre Garantie. Und Papi muss nicht einen Cent dazubezahlen.**

Rezept oder Berechtigungsschein genügt.

**Brille: Fielmann.**