



Exklusive Wohnlagen

Eine Wohnung nach Maß

Ein guter Makler findet immer das passende Haus / Netzwerk und Ortskenntnis sind ein Muss

Die Wünsche seiner Kunden muss ein Makler, der mit teuren und extravaganten Immobilien handelt, genauso gut kennen wie seine eigenen. Denn wer mehr als 750.000 Euro oder über 5.000 Euro pro Quadratmeter für ein Dach über dem Kopf ausgibt, erwartet, dass das Haus genau seinen Vorstellungen entspricht, betont der Geschäftsführer des Frankfurter Büros von Engel und Völkers, Felix von Saucken.

DAS UNTERNEHMEN

Engel & Völkers ist ein weltweit agierendes Dienstleistungsunternehmen zur Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Derzeit ist Engel & Völkers in 33 Ländern auf vier Kontinenten präsent. Über 390 Shops im Bereich hochwertige Wohnimmobilien sowie 42 Gewerbebüros kümmern sich um Beratung, Vermietung, Verkauf oder Bewertungen von Immobilien. Insgesamt hat Engel & Völkers rund 3500 Mitarbeiter.

Egal, an welchen Makler man sich wendet – ein paar Punkte sollte Käufer und Verkäufer bei der Auswahl eines Vermittlers beachten. „Wer eine Immobilie anbietet, sollte sie zunächst einmal realistisch bewerten lassen und ein Ober- sowie eine Untergrenze für den Verkaufspreis festsetzen.“

Es ist auch nicht ratsam, mehrere Makler zu beauftragen oder das Objekt gleich am Anfang intensiv etwa im Internet oder den Tageszeitungen zu bewerben“, rät von Saucken. Und auf die Einschätzung eines Immobilienprofis zu vertrauen, sei im Zweifelsfall nicht das Schlechteste. „Obwohl sich natürlich insgeheim jeder selbst für den besten Fachmann hält“, wie der Makler anmerkt.

Der Traum vom Häuschen

Eine Studie bestätigt: Teuer ist es da, wo alle hinwollen

Glücklich ist, wer ein Haus auf Sylt hat. Denn nirgendwo sonst in Deutschland werden für Immobilien derart hohe Preise bezahlt wie auf der Nordseeinsel. „Das ist zum Teil wirklich erstaunlich, vor allem, wenn man bedenkt, dass eigentlich alle dort verkauften Luxusimmobilien nur Zweitwohnsitze sind“, meint Makler Felix von Saucken. Auf Sylt werden kaum weniger Wohnungen und Häuser mit einem Quadratmeterpreis ab 5000 Euro gehandelt als in Berlin.

München die Stadt mit den meisten Transaktionen im Bereich von Luxus Häusern, gefolgt von Hamburg und Berlin mit je über 100 Kauffällen pro Jahr im Wert von jeweils mehr als 750.000 Euro.

Jahr für Jahr werden Luxusimmobilien für mehr als zwei Milliarden Euro verkauft

Die teuersten Immobilien werden in München, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, auf Sylt, in Baden-Baden sowie im Münchener Umland verkauft. Betrachtet man den Anteil der Verkäufe am Transaktionsvolumen, nimmt Baden-Baden in Baden-Württemberg mit einem Anteil von 58 Prozent am Umsatz die Spitzenposition ein. Hier werden Höchstpreise um die vier Millionen Euro erzielt.

Betrachtet man die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, werden mit Luxushäusern knapp vier Prozent des jährlichen Gesamtumsatzes gemacht – das sind mehr als zwei Milliarden Euro. Im Jahr 2008 wurden in Deutschland rund 160 Milliarden Euro an Immobilienwerten veräußert. Der durchschnittliche Anteil von Luxusimmobilien an der Gesamtzahl der Verkäufe liegt dabei in den alten Bundesländern und Berlin bei etwa 2,8 Prozent pro Jahr.

Das Umland ist beliebt

Auch Frankfurt wird für Reiche immer attraktiver

Fast niemand, so erinnert sich der Geschäftsführer der GeRo Real Estate AG, Hans Mattheußer, habe noch vor ein paar Jahrzehnten in der Frankfurter Innenstadt leben wollen. Die Wohlhabenden zogen in den Taunus, wo sie sich großzügige Villen bauten. Diese Häuser sind auch heute noch teuer und begehrte – aber das Wohnen in der Stadt ist mittlerweile mindestens ebenso beliebt.

Manch älteres Ehepaar verkauft, wenn die Kinder erwachsen sind das Domizil im Grünen und zieht zurück in die Stadt. Und das ist auch kein Wunder, wie Mattheußer meint. Schließlich spreche nicht nur das gute kulturelle Angebot vor der Haustür für das Wohnen im Zentrum, sondern es sei auch so, dass die Frankfurter keineswegs auf Naherholungsmöglichkeiten verzichten müssten. „Frankfurt ist im Verhältnis zur bebauten Fläche die grünste Stadt Europas“, sagt Mattheußer und denkt dabei an die vielen Parks und den Stadtwald. Fahrradfahrer und Jogger finden ihre Reviere auch am Mainufer. Die Attraktivität des Umlands schmälert dies nicht, wie auch statistische Zahlen zeigen. Nach wie vor leben in den an Frankfurt angrenzenden Städten Bad Homburg, Oberursel, Königstein und Kronberg besonders viele Men-

schen mit einem überdurchschnittlichen Einkommen – diese Städte und deren Umgebung, also der Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreis, sind daher sehr kaufkraftstark. Der Hochtaunuskreis nimmt auch bei den Immobilienpreisen die Spitzenposition in Westdeutschland ein. Ähnlich teuer sind Häuser und Wohnungen im Main-Taunus-Kreis, wo 14 Prozent aller Haushalte zu den Top-Verdienern gehören. Im Hochtaunuskreis werden jährlich rund 80 Luxusimmobilien verkauft, davon allein 35 in Bad Homburg.



Eine schöne Villa ist auch ein Statussymbol. ENGEL UND VÖLKERS



Das geplante Gebäude an der Ecke Holzhausenstraße/Hansaallee ersetzt ein gesichtsloses und wenig repräsentatives Haus, das nicht mehr renoviert werden konnte.

GERO REAL ESTATE

„Frankfurt hat noch genug Platz“

Die Anzahl der Luxuswohnungen kann noch wachsen / Viele Stadtteile haben noch Entwicklungspotenzial

Von Jöran Harders

Skeptiker hat Hans Mattheußer bisher immer überzeugt. „Natürlich gibt es manchmal auch Leute, die Vorbehalte haben, wenn in der Nachbarschaft ein Neubau entsteht“, sagt der Vorstand der GeRo Real Estate AG. Aber wenn wir ein Objekt planen, tun wir das so sorgfältig, dass die Umgebung davon profitiert, sagt der Immobilienprofi, der sich seit 2006 mit der Entwicklung und Vermarktung von Luxuswohnungen beschäftigt.

Dazu trage zunächst einmal die architektonische Gestaltung der Gebäude bei, die sich vom Erscheinungsbild harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen sollen. „Wer eine Baulücke schließt oder ein Abrisshaus ersetzt, muss darauf achten, dass

der Neubau optisch kein Fremdkörper ist“, betont Mattheußer. Daher sei jedes Bauvorhaben anders. Oft greifen Architekten Stilelemente der umgebenden Altbauten bei der Fassadengestaltung auf und geben jedem Haus ein individuelles Gesicht.

Als Beispiel für eine gelungene Fassadengliederung nennt Hans Mattheußer das geplante Gebäude an der Ecke von Hansaallee und Holzhausenstraße. Das wurde in drei optische Einheiten unterteilt und bekomme dadurch einen „gewachsenen Charakter“.

Aber nicht nur für das Auge sollen die Luxushäuser ein Gewinn sein. „Die Käufer unserer Wohnungen sind sehr unterschiedlich, aber alle sind wohlhabend.“ So komme Farbe, aber auch zusätzliche Kaufkraft ins Viertel. „Davon hat dann auch der Gemüsehändler

oder der Restaurantbesitzer um die Ecke etwas“, findet Mattheußer.

Die Entwicklung der Stadtteile und sogar einzelner Straßenzüge in Frankfurt beobachtet der Fachmann aufmerksam. Denn exklusive Wohnungen „funktionieren“ nicht überall. Die Gründe dafür

ZAHLEN UND FAKTEN

In Frankfurt liegt der Anteil an Luxusimmobilien bezogen auf die Anzahl der Verkäufe und Vermietungen bei etwa 4 Prozent. Ihr Wert beträgt gemessen am Gesamtvolumen 14 Prozent.

Die meisten teuren Wohnungen und Häuser werden in den Stadtteilen Ginnheim, Nordend, Sachsenhausen, Bockenheim und Westend verkauft. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet in Frankfurt rund 522.000 Euro.

sind vielfältig. Wenn direkt nebenan eine Tankstelle ist, wird das anspruchsvolle Käufer in der Regel abschrecken. Und manche Straßen gelten selbst in guten Lagen als weniger schick. „Um einen geeigneten Standort auszuwählen, muss ich die Stadt kennen. Und damit ich den Kontakt zu den Kunden habe, darf das Unternehmen nicht zu groß sein“, erläutert Hans Mattheußer. Zurzeit verwirklicht die GeRo Real Estate AG Projekte mit einem Bauvolumen von 80 Millionen Euro.

Und obwohl Frankfurt im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolen klein ist und die verfügbaren Flächen im Zentrum begrenzt sind, sei noch genug Platz für neue Luxusimmobilien da – etwa in der Umgebung des Polizeipräsidiums. Auch würden mehr und mehr Büros in Wohnungen

umgewandelt, beispielsweise in Sachsenhausen oder im Bahnhofsviertel, das zu den aufstrebenden Frankfurter Stadtteilen gehört.

Rödelheim, Bockenheim und Höchst sind die Stadtteile der Zukunft

Auch das Gallusviertel hat sicherlich noch ein gewisses Potenzial. Es gilt zwar heute noch als wenig repräsentative Wohngegend, dürfte aber durch das entstehende Europaviertel aufgewertet werden.

Als „Stadtteile der Zukunft“ sieht Mattheußer zudem Rödelheim, Bockenheim und Höchst. „Dort findet man im Grunde eine gute Wohnqualität, aber sie wurden in der Vergangenheit etwas vernachlässigt.“

Exklusives Wohnen im Schatten des Mainzer Doms
Sofort bezugsfertig!

Gegenüber des Mainzer Doms direkt am historischen Marktplatz gelegen, sind die Markthäuser. Eine perfekte Symbiose aus historischer und moderner Fassade, die in ihrem Inneren Platz für 18 exklusive Wohnungen von 70 bis 145 m² schafft. Die Wohnungen bestechen durch ihre moderne hochwertige Ausstattung sowie ihre außergewöhnlichen Grundrisse, die es ermöglichen, dass sich die Wohnungen zum lichtdurchfluteten Innenhof mit seinen gewaltigen Säulen öffnen und den Blick zum Mainzer Dom frei geben.



WOHNBAU MAINZ | WB Gewerbeimmobilien GmbH & Co KG
ein Unternehmen der Wohnbau Mainz GmbH
Dr.-Martin-Luther-King-Weg 20 • 55122 Mainz • Telefon (0 61 31) 807 777
Internet: www.wohnbau-mainz.de | Email: gewerbe@wohnbau-mainz.de

ON THE TOP OF BAD VILBEL

Tannenweg, Bad Vilbel
069 / 6 89 74 77 16
badvilbel@cds-wohnbau.de

Bezug 2010 möglich!

Kaufpreise ab 378.500 Euro
Wohnfläche 150-185 m²
Top-Ausstattung




Exklusive Doppelhäuser in Traum-Lage
cde Wohnbau GmbH • Stresemannallee 30 • 80596 Frankfurt am Main • www.cde-wohnbau.de

Wohnen am Holzhausenviertel
Hofgarten-Hotline 069/36 00 95-701

Hofgarten
Einmalig in Frankfurt: Exklusives Wohnen auf bis zu 340m²

Große, exklusiv ausgestattete Wohneinheiten. Haus im Haus- Konzepte mit Stadtgarten. Innenstadtnah und doch mit eigenem Park. Sicheres Familienwohnen. Viele Variationen möglich.

Besichtigung unserer Musterwohnung: Sonntags zwischen 14:00 und 16:00 Uhr, oder nach Vereinbarung.

Ein Projekt von:

FAAG | 

VIP-Maisonette-Wohnungen mit Skyline-Blick

Informieren Sie sich auch in unserer neuen Hofgarten City Lounge in der Frankfurter Freigasse 29.
Mo- Fr. 13:00 - 18:00 Uhr,
Sa. 13:00 - 17:00 Uhr.