

## NORBERT SCHWALDT

Wohnimmobilien gelten auch noch Jahre nach der Finanzkrise als sichere Fluchtburg. So ist es kein Wunder, dass die Preise für Eigentumswohnungen in den besten Lagen der deutschen Großstädte steigen und das Bauland knapp wird. Für Uwe Schmitz, Vorstandschef des Projektentwicklers Frankonia Eurobau, der ein Milliarden-Bauvolumen bewegt, ist die starke Nachfrage ein Segen. Seine 100 Mitarbeiter haben ausreichend damit zu tun, viele Projekte voranzutreiben. Gegenwärtig betreut das Unternehmen aus Nettetal nahe der Grenze zu den Niederlanden an acht Standorten Bauprojekte im Wert von insgesamt 1,2 Milliarden Euro. 280.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche sind in der Planung und im Bau.

Die 1400 Wohneinheiten, die Schmitz derzeit fertigstellt, sind alle im Luxus-Niveau angesiedelt. Beton und Glas statt Aktien und Anleihen. Die betuchte Klientel hat die Sachwerte wiederentdeckt. Die beiden größten Vorhaben sind derzeit die Hamburger „Sophienterrassen“ mit einem Bauvolumen von 380 Millionen Euro und das „Andreas Quartier“ in Düsseldorf mit 280 Millionen Euro. Es sind anspruchsvolle Wohnbauten für vermögende Kunden. In der Spitze kostet ein Penthouse 17.000 bis 18.000 Euro je Quadratmeter.

Der Großteil der Wohnungen wird aber im Schnitt für 4500 Euro bis 5500 Euro je Quadratmeter verkauft – ein Preis, der aktuell bei dem steigenden Käuferinteresse als durchweg marktgängig bezeichnet werden kann. Das wohl anspruchsvollste Vorhaben der Frankonia dürfte die Bebauung des Schinkel-



Frankonia-Chef Uwe Schmitz vor den Hamburger Sophienterrassen: Hier entstehen 300 Luxuswohnungen

## Deutsche flüchten in Luxus-Bauten

Preise für Eigentumswohnungen in Großstädten steigen

platzes in Berlin sein. Zwischen Bauakademie, der Schinkelkirche und nahe dem Kronprinzenpalais sollen Wohnungen mit Blick auf das Berliner Stadtschloss entstehen.

Die Herausforderung liegt in der Architektur. Was lässt die Berliner Baudirektorin zu? Darf in dieser Premium-Lage überhaupt moderne Architektur entstehen? Noch ist alles offen, wird in einem Architekturwettbewerb nach der besten städtebaulichen Lösung gesucht.

Ambitioniert ist auch ein neues Vorhaben am Düsseldorfer „Medienhafen“, wo die Fran-

konja neben den architektonisch auffallenden Bürotürmen bald die ersten Wohnbauten errichten darf. „Ich bin gegenwärtig sehr zurückhaltend beim Ankauf neuer Grundstücke, weil die alle zu teuer sind“, räumt Schmitz jedoch ein. Berlin, wo die Frankonia gerade ein Wohnprojekt in der Behrenstraße in Mitte fertigstellt, habe noch genügend freie Bauflächen.

Doch ganz anders sehe es in München oder Hamburg aus. „Ich war immer der Mutige in der Branche“, sagt der Bauingenieur. Jetzt könne man bei Preisen von 3000 bis 4000 Euro für

den Quadratmeter Bauland in den besten Metropolen-Lagen schon „kalte Füße“ bekommen. „Man muss doch immer bauen, was der Lage entspricht“, sagt Schmitz. „Mir geht es um anspruchsvolle Architektur, die 100 Jahre aushalten soll.“ Da müsse eine Gewinnmarge von zehn bis 15 Prozent realistisch sein. Das sei auch nicht zu hoch, sagt Schmitz.

Doch was gibt aber der Markt her? Als Schallgrenze für gehobenes Wohneigentum sieht Schmitz einen Quadratmeterpreis von 20.000 bis 30.000 Euro. Mehr sei nicht drin. Auch die

betuchten Käufer seinen sehr preissensibel. Mit der Bezeichnung „Luxus-Bauten“ kann Schmitz allerdings nichts anfangen. „Wir sind im hochwertigen Segment.“ Die Kunst sei es, aus vernachlässigten Lagen attraktive Stadtquartiere zu schaffen. Das sei mit den „Lenbach-Gärten“ in München gelungen, wo zuvor ehemalige Universitätsgebäude verfielen.

Die „Sophienterrassen“ würden auf einem verfallenen Hamburger Kasernengelände entstehen. Wenn dann die neuen Gebäude stehen, kommt in der Nachbarschaft schon mal ein gewisser Sozialneid auf. Selten würden sich die Kritiker dann an die Ruinen, die zuvor solche Stadtbrachen füllten, erinnern, berichtet der Frankonia-Chef. Die große Nachfrage nach hochwertigem Wohneigentum erklärt Schmitz auch mit den derzeit sehr niedrigen Zinsen. „Raus aus der Villa“, heiße es zudem bei vielen Käufern. Dabei handele es sich meist um Prominente, Unternehmer oder Spitzen-Manager, denen die Bewirtschaftung einer großen Immobilie zu viel Aufwand bedeute und die in die Großstädte ziehen.

Von einem breiten Wohnimmobilien-Boom will Schmitz nicht sprechen. Dies müsse man je nach Standort differenziert sehen. Auf Berlin treffe dies wohl zu. Berlin sei die „einzige richtige Weltstadt in Deutschland“ und die Nachfrage ungebrochen. Die geplante Mietpreisbremse der neuen Bundesregierung werde da überhaupt nichts bewirken. Es müsse viel mehr gebaut werden. Bis Projektentwickler eine Baugenehmigung erhalten, würden schon mal drei Jahre ins Land gehen. Schmitz: „So kann man das Wohnungsproblem in manchen Städten nicht lösen.“

ANZEIGE

## Münchner Mieten 65 Prozent über dem Bundesschnitt

HAMBURG – Mieten in Deutschland sind letztes Jahr um 1,3 Prozent gestiegen. Das entspricht dem Anstieg des Vorjahres 2012 von 1,2 Prozent, teilte das Forschungsunternehmen F+B in Hamburg mit. F+B wertet die amtlichen Mietspiegel in Deutschland aus.

Daran lässt sich ablesen, wie sich die Mieten tatsächlich entwickeln. Bei Neuvermietungen in Ballungsräumen sind die Mietsteigerungen oft weit höher,

ergab die Analyse. Die durchschnittlichen Bestandsmieten werden durch langfristige Mieter stabilisiert, die in der Regel deutlich weniger zahlen als Neumietler. Zudem steigen die Mieten außerhalb von Ballungsräumen kaum.

Die teuerste Großstadt ist laut F+B-Analyse nach wie vor München. „Die Münchner zahlten durchschnittlich 10,25 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete für ihre Bestandswohnungen und liegen damit 65 Prozent über den 6,21 Euro pro Quadratmeter, die in den Mietspiegelstädten insgesamt im Schnitt gezahlt werden“, erläuterte F+B-Geschäftsführer Michael Clar.

Ebenfalls weit oben auf der Rangliste sind neben weiteren Städten im Münchner Umland die Metropolräume Köln, Frankfurt am Main und Hamburg.



München ist mit Abstand die teuerste Stadt zum Wohnen

### Wichtiger Sicherheitshinweis für Medelas B-Well-Dampfsterilisator

Dies ist eine wichtige Information an die Nutzer aller B-Well-Dampfsterilisatoren von Medela im deutschen Markt mit der Artikelnummer 008.0100 bis 008.0104 und 008.0121, 008.0287. Auf dem Produkt selbst steht die Nummer 200.3377 oder 200.3378.

Da sich an der Verbindungsstelle zwischen dem Stromkabel und dem Sterilisationsgerät in manchen Fällen möglicherweise Feuchtigkeit ansammeln kann, besteht bei den B-Well-Dampfsterilisatoren ein Verbrennungsrisiko und Brandgefahr, und es können starke elektrische Spannungen mit Stromschlagrisiko auftreten. Obwohl keine Berichte darüber vorliegen, dass ein Benutzer im Zusammenhang mit einem derartigen Ereignis ernste Gesundheitsschäden erlitten hätte, kann ein solches Risiko zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Medela nimmt Sicherheitsbedenken im Hinblick auf seine Produkte sehr ernst. Daher hat sich Medela bezüglich der B-Well-Dampfsterilisatoren zu einer freiwilligen weltweiten Feldmaßnahme entschlossen. Unsere Kunden werden gebeten, B-Well-Dampfsterilisatoren dauerhaft nicht mehr zu benutzen. Wir bitten Sie außerdem, das Stromkabel vom Stromnetz zu trennen.

Als zusätzliche Maßnahme fordert Medela alle Endkunden auf, ihren B-Well-Dampfsterilisator entweder in das Geschäft zurückzubringen, in dem sie ihn gekauft haben, oder ihn an Medela Deutschland zurückzusenden. Die Adresse finden Sie unten. Medela bietet Kunden, die ein Gerät zurückbringen oder zurücksenden, eine freiwillige Entschädigungsleistung an. Bei Fragen oder für weitere Details zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an [b-well@medela.ch](mailto:b-well@medela.ch) oder besuchen Sie [www.medela.com/b-well](http://www.medela.com/b-well).

Paketanschrift von Medela Deutschland:  
Medela Medizintechnik GmbH & Co Handels KG, Hauptstraße 1f, 85386 Dietersheim,  
Telefon +49 (0)89 31 97 59-0, Telefax +49 (0)89 31 97 59-99,  
Mail [info@medela.de](mailto:info@medela.de), [www.medela.de](http://www.medela.de)