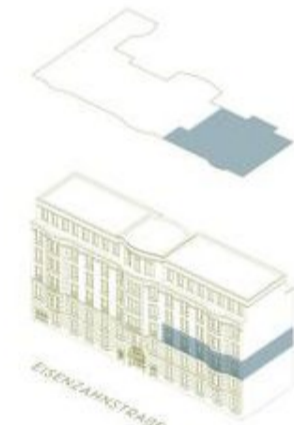


Er erkannte den Luxus-Immobilien-Boom in Berlin früh, entsprechend profitiert er jetzt: Daniel Schmitz ist der Leiter der hauptstädtischen Dependence der rheinländischen Immobilienfirma Ralf Schmitz



Designobjekt: Der Fahrstuhl zu Daniel Schmitz' Büro ist einen eigenen Blick wert. Die Einrichtungsgegenstände aus dem Haus Bottega Veneta und der Grundriss für die Musterwohnung ohnehin



# Berlins Aufbau West

Für Luxusimmobilien war die Stadt lange ein schlechtes Pflaster. Nun folgt der Boom - er wird befeuert von Marken wie Bottega Veneta

ESTHER STRERATH

Er ist aus Glas und gebürstetem Edelstahl, seine Eleganz erinnert ein wenig an die Aufzüge in Pariser Altbauten, wenngleich dieser hier auch industriellen Charme hat. „In Deutschland werden solche Fahrstühle kaum gebaut - vielleicht ein Exemplar pro Jahr, wenn überhaupt.“ Das sagt Daniel Schmitz, Geschäftsführer der rheinländischen Immobilienfirma „Ralf Schmitz“ und Gründer der ob des raschen Wachstums kaum noch Dependence zu nennenden Firma mit Sitz am Berliner Kurfürstendamm. Hier, in der Hauptstadt, hat er sich einen Traum erfüllt, einen imposanten Lift, der das Entree in einer Villa in Grunewald registriert. „22 Sekunden bis zum 4. Stock“.

Es geht aufwärts. Rasant. In Berlin. „Die Stadt hat sich wahnsinnig entwickelt in den vergangenen acht Jahren“, sagt der 33-Jährige. Auch und besonders gilt das für den Wohnungsmarkt. „2004 wollte niemand in Grunewald etwas kaufen“, erinnert Schmitz junior, der inzwischen mit Ehefrau und Sohn selbst dort lebt. „Grundstücke waren jahrelang auf dem Markt, maximal 4000 Euro wurden pro Quadratmeter gezahlt, wir wollten damals 5000, heute fangen wir bei 6000 an.“

Der Grund: das Familienunternehmen „Ralf Schmitz“ ist ein Zuhause-Lieferant der Extraklasse. Schmitz sucht und findet Grundstücke in besten, repräsentativen Lagen (neben Berlin, Düsseldorf und Kempfen neuerdings auch in Hamburg), fungiert sodann als Bauträger, verpflichtet etablierte Architekten wie etwa Paul Kahlfeldt und vermarktet das Endprodukt samt „Kunden-in-Watte-packen“-Service selbst. Das Ergebnis sind Häuser in Häusern, klassische Villen, deren Etagen sich niemand teilt, mit Foyers und Fensterfronten, herrschaftlich und in höchster Qualität erbaut.

Schmitz springt von dem vier Meter langen Konferenztisch auf und schlägt eine übergroße Ledermappe auf, darin: Grundrisse für ein neues Berliner Projekt. Die Villa mit der typisch Schmitz-schen Eingangshalle (heißt: großzügig und filmtauglich), Beletage und zwei weitere Wohnebenen. Jede geplant mit der klassischen Suite, z.B. einer Bibliothek, dem Wohn- und Essbereich - und selbstverständlich verfügt jedes Schlafzimmer über ein Bad en suite. Immer

gibt es einen Hauswirtschaftsraum. Und immer auch ein Ankleidezimmer.

„Mindestens eines, die Ankleiden werden immer wichtiger, teilweise bis zu 30 Quadratmeter groß, manchmal gibt es auch separate Zimmer für Sie und Ihn“, erläutert er den Grundriss gegen den sogar das Schuhzimmer von Sarah Jessica Parker in „Sex and the City“ rührend wirkt. Der Trend: Mehr Fläche, Wohnungen von 200 bis 300 Quadratmetern sind jetzt gefragt, „das ist noch einmal ein anderer Anspruch, das Niveau steigt, die Ansprüche ebenso.“ Daniel Schmitz hat das vorausgesehen.

Seit 2004 lebt er in Berlin, hatte vorher in Bonn und Madrid studiert (Wirtschaftslehre), 2005 hat er geheiratet, 2007 sein erstes Projekt realisiert. Dabei wollte er ursprünglich überhaupt nicht in das väterliche Unternehmen einsteigen. „Aber mein Vater bot mir an, es zu versuchen und auch, es wieder sein zu lassen, wenn es mir überhaupt nicht gefällt.“ Mit zwei Stadthäusern in der Richard-Strauss-Straße gab Schmitz sein Debüt. „Damals habe ich meine Doktorarbeit geschrieben, die ich aber aufgegeben habe, mein Büro war 100 Meter von hier in meiner Wohnung. Ich habe auch den Verkauf selbst gemacht, erinnere noch den Termin an einem Samstagmorgen. Drei Frauen kamen zur Besichtigung, eine sagte, das sei so schön, genauso habe sie es sich vorgestellt und zehn Tage später hat sie unterschrieben. Heute sind wir Nachbarn, ich bin mit meiner Frau in das Nebenhaus gezogen.“ Das zweite Haus folgte schnell, „sowie ein 50-Quadratmeter-Büro und erste Angestellte. Bevor wir Kinder hatten, haben wir sehr viel unternommen“, sagt er rückblickend.

„Meine Frau ist aus Mexiko-Stadt. Für sie war Berlin wie Landleben. Aber heute ist sie immer wieder überrascht, wie international Berlin ist.“ Zwei Cousinen von ihr machten jetzt ein Auslandspraktikum, früher wären sie nach Paris gegangen, heute sei Berlin die Stadt überhaupt: „Wir haben ihnen am Prenzlauer Berg eine Wohnung besorgt. Auch wenn wir in New York sind, spüren wir diesen internationalen Berlin-Hype. Und wenn ich die Stadt mit Paris vergleiche, finde ich, Berlin ist viel lebendiger. In Paris sind die etablierten Cafés dieselben wie zu meiner Studienzeit. Hier ändert sich alles innerhalb von zwei bis drei Jahren.“ Kurz: Berlin sei die einzige Metropole in Deutschland.



Die Architektur stammt von Sebastian Treese, die Lobby wurde von Bottega Veneta gestaltet: Fassadenansicht der Berliner Eisenbahnstraße 1

„Den klassischen Stil modern interpretieren, so möchte ich auch leben“

Daniel Schmitz, Immobilienunternehmer

Schlüsselt er sein durchschnittlich 50 Jahre altes Klientel auf, kommt Schmitz zu dem Ergebnis, dass die deutsche Hauptstadt in zwei Hinsichten internationaler wird: „Es gibt immer mehr Deutsche, die ein Haus in Florida oder auf Mallorca besitzen und als Wohnsitz in Deutschland Berlin wählen. Der Anteil der Ur-Berliner nimmt ab. Und aus dem Ausland kommt sehr gemischtes Klientel, aus Asien, aus Osteuropa nur knapp 20 Prozent.“

Schmitz hat sich in der von ihm früh ausgemachten Luxus-Immobilienbranche etabliert. Noch immer gibt es in seinem Segment wenige ernstzunehmende Mitstreiter - und das, obwohl sämtliche Statistiken Berlin einen Luxus-Immobilienzuwachs bescheinigen. Das liegt vielleicht auch daran, dass die Schmitz, alle drei Söhne sind inzwischen im Unternehmen tätig, so bauen, wie sie leben. Sein Vater errichtet gerade ein neues Zuhause für sich, ein klassisches Backstein-Stadthaus, „da konferiert er dann auch schon einmal mit acht Leuten über die richtige Fugenmasse“, so der Sohn. „Ja, was wir bauen, entspricht seinem Geschmack.“

Und wie ist sein eigener Stil, was macht er anders? „Wir arbeiten jetzt an einem Objekt mit Sebastian Treese, ein Architekt der neuen Generation. Während Kahlfeldt und Kollhoff in ihrer Epoche noch angefeindet wurden ob ihres Baustils, wechseln die Jüngeren locker zwischen Kahlfeldt und Chipperfied. Ich finde, man kann diese Richtungen gut zusammenbringen, den klassischen Stil modern interpretieren, so möchte ich auch leben.“

Noch einmal zeigt er aus einer Mappe Bilder, dieses Mal ein Haus mit Rundbögen, doch die Fenster haben keine Sprossen, der Look: reduzierter. „Wir verstehen uns als die, die die Box bauen. Wir sorgen für gute Architektur, gute Treppenhäuser, gute, lichte Höhen und Fenster mit Einbruchschutz. Doch wir schlagen für jedes Haus eine innenarchitektonische Gestaltung vor, die unsere Planungsabteilung ausarbeitet. Wir haben z.B. mit dem italienischen Möbelhersteller Promemoria ein Show-Appartement eingerichtet, AD-Chefredakteur Oliver Jahn hat in Dahlem eine Wohnung eingerichtet. Und es wird eine von uns designte Schmitz-Collection, gebaut von SieMatic, für unsere Wohnungen geben.“

Vielleicht fehlt Berlin zum wirklichen Glamour noch die entsprechend elegante Interior-Szene, wie in Paris oder in New York. Schmitz hat gerade den französischen Star-Innenarchitekten Jacques Grange - der richtete unter anderem die Apartments von Yves Saint Laurent, Prinzessin Caroline von Monaco, François Pinault ein - verpflichtet, zwar für ein Projekt in Düsseldorf, aber eigentlich arbeitet man bei „Ralf Schmitz“ gerne häufig überall mit denselben Menschen. „Ich bin die fünfte Generation, und in unserer Familie ging es immer ums Bauen. Ich bin wohl der mit dem größten Faible für Interior“, sagt Daniel Schmitz und lächelt.

Das Projekt mit Treese ist sein wohl größter Scoup derzeit: „Eisenbahn 1“ in

der gleichnamigen Seitenstraße vom Kurfürstendamm. Elf Wohnungen zwischen 190 und 447 Quadratmetern und einem Penthouse mit 467 Quadratmetern Wohnfläche sowie 320 Quadratmetern wie ein Garten gestalteter Dachterrasse. Deckenhöhen wie an der Park Avenue, eine Fassade von größter Grandezza, hinterm Haus öffnet sich eine Gartenanlage, allein die Lobby ist 70 Quadratmeter groß und 4,5 Meter hoch. Der besondere Clou ist allerdings, dass Schmitz das italienische Luxusunternehmen Bottega Veneta gewonnen hat, alle öffentlichen Räumlichkeiten sowie eine „Musterwohnung“ in dem Prachtbau gleich um die Ecke von der Boutique zu gestalten. Es ist die erste Zusammenarbeit der Italiener (Motto: „When your initial is enough“) dieser Art mit einem privaten Unternehmer.

Kreativdirektor Tomas Maier, der aus einer Pforzheimer Architektenfamilie stammt, zeigte sich auf das Berliner Bauvorhaben am Rande eines Termins in Mailand angesprochen ganz begeistert: „Das ist ein besonders geschmackvolles Projekt - und sie lassen uns völlig freie Hand in der Gestaltung, in der Wahl der Materialien, in allem. Es ist ein sehr angenehmes Arbeiten. Natürlich ist es für uns auch eine gute Gelegenheit, unsere Möbel in Szene zu setzen. Aber es ist mehr als das.“

Er arbeite gerade, seiner Passion für Architektur folgend, an vier verschiedenen Projekten, darunter auch private und das erste Geschäft für seine eigene Marke Tomas Maier in New York. „Aber ich liebe es, mich mit Eisenbahn 1 zu beschäftigen, es erinnert mich an meine Herkunft.“ Selbstverständlich würde die Wohnung nicht als Bottega Veneta Showroom eingerichtet. „Niemals zu viel“, dieser seiner ästhetischen Devise folgt Maier auch im Interiordesign. „Wir werden auch andere, bevorzugt Vintage-Objekte verwenden. Ach, es wird sehr hübsch.“