

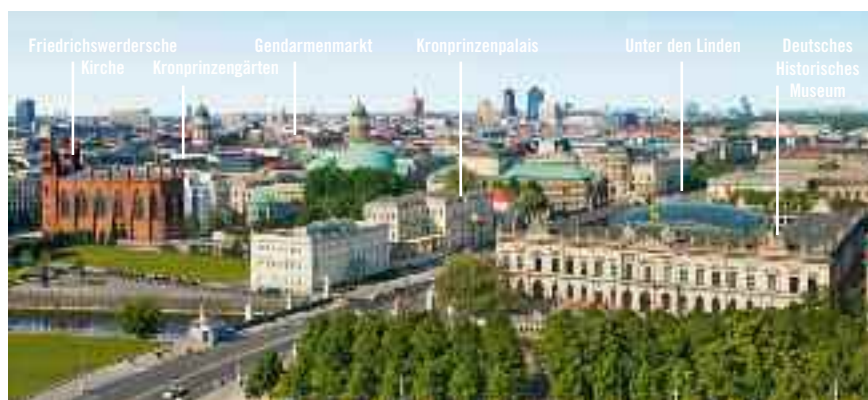
Schöner Wohnen.

Der Markt für luxuriöse Wohnimmobilien boomt. Was in der Vergangenheit nur in London, Monaco oder Paris möglich schien, beginnt sich langsam, aber sicher auch in Hamburg, München oder Berlin zu etablieren. Außergewöhnliche Immobilien werden wie Schmuck oder Kunst gekauft. Renditegesichtspunkte spielen bei diesen Preziosen kaum eine Rolle. Es geht um Emotionen.

Wie wäre es zum Beispiel mit Berlin? Dort entstehen gerade die Kronprinzengärten: im Herzen der Hauptstadt, in bester Lage zwischen Friedrichswerderscher Kirche, Falkoniergasse und Oberwallstraße. Von dort ist es nur ein Katzensprung zur Staatsoper Unter den Linden und zur Friedrichsstraße mit ihren Boutiquen.

In exponierter Lage werden gerade mehrere Wohn- und Stadthäuser mit großzügigen Eigentumswohnungen gebaut. Auch ein Penthouse mit exklusiver Dachterrasse und Rooftop-Pool ist im Angebot. Bis zu 14 500 Euro pro Quadratmeter kosten die Wohnungen der Bauwert Investment Group. Bei Wohnungsgrößen von mehr als 500 Quadratmetern kommt da schon eine ordentliche Summe zusammen.

„Die Vermarktung läuft sehr, sehr zufriedenstellend“, informiert Bauwert-Chef Jürgen Leibfried. Er weiß: Die Lage ist einmalig. Leibfried selbst bezeichnet die Möglichkeit, das rund 4000 Quadratmeter große Areal entwickeln zu dürfen, auf dem sich früher der Parkplatz des DDR-Außenministeriums befand, als seine ganz persönliche „Once in a Lifetime“-Chance. Genau das soll es auch für seine Kunden werden. Als Leibfried das Grundstück kaufte, erwarb er das Baurecht für 12 000 Quad-



Wo das Herz Berlins schlägt, entstehen derzeit die Kronprinzengärten.

ratmeter. Nutzen wird er nur 8900 Quadratmeter. Denn Luxus heißt vor allem auch: Platz haben.

Oder doch lieber Hamburg? In der HafenCity entstehen ungewöhnliche Loftwohnungen mit atemberaubenden Ausblicken. Ein anderes Domizil, zwischen Fischmarkt und Elbtunnel gelegen – sinnig Aquamarin genannt –, verheißt unbeschwertes „Leben über der Elbmeile“, zum Beispiel im 356 Quadratmeter großen Penthouse in bester Alsterlage. 1,6 Millionen Euro taxieren die Makler von Engel & Völkers.

Etwas mehr als 600 Kilometer weiter südlich soll ein Pharmaunternehmer für einen zweistelligen Millionen-Euro-Betrag die teuerste Wohnung Deutschlands erworben haben – im ehemaligen Heizkraftwerkturn in der Münchner Mül-

lerstraße. Ein weiteres Münchner Topobjekt im Zentrum der Stadt befindet sich im Angerhof, gleich neben Synagoge und Viktualienmarkt. 7,8 Millionen Euro kostete die teuerste Wohnung mit 500 Quadratmeter Fläche und 200 Quadratmetern Dachterrasse sowie fünf Garagenstellplätzen und Traumblick auf die Innenstadt.

Bereits nach drei Monaten hatte der damals für die Vermarktung zuständige Stefan Bäuerle vom Investor Wöhr und Bauer die Hälfte der Luxuswohnungen im Angerhof verkauft. Und das, obwohl die Preise bei mehr als 8500 Euro pro Quadratmeter lagen.

München, Hamburg, Berlin – in einige ausgesuchte Metropolen Deutschlands schwappt ein Trend, der schon länger in London, New York, Hongkong oder >

Von den Dachterrassen der Kronprinzengärten werden die Bewohner einen fantastischen Blick über die Hauptstadt genießen. Die Simulation unten zeigt, wie das Objekt aussehen soll.





Monaco zu beobachten ist. Luxusimmobilien werden wie Schmuck oder Kunst gesammelt. Wer dort kauft, feilscht nicht um den Preis, bezahlt cash und interessiert sich herzlich wenig für die Rendite des Objekts.

„Eine außergewöhnliche Immobilie wird wie edler Wein, Schmuck oder ein Gemälde gekauft“, erklärt Liam Bailey, Research-Leiter für Wohnimmobilien bei Knight Frank in London. In vielen Fällen wohnen die Käufer nicht einmal in der jeweiligen Stadt. Sie haben diese vielmehr während mehrerer Wochenendreisen für sich entdeckt und wollen nun bei künftigen Trips nicht mehr im Hotel wohnen. Baileys Fazit: „Die Kaufentscheidung ist oftmals sehr emotional getrieben.“

Wer mehr über diesen faszinierenden Markt der Luxusimmobilien erfahren möchte, landet fast unweigerlich bei den Hamburger Maklern von Dahler & Company. Der geschäftsführende Gesellschafter Björn Dahler hatte vor zweieinhalb Jahren eine marketingtaugliche Idee: Er kaufte von den Gutachterausschüssen der Notarvereinigungen in den einzelnen Bundesländern die Datensätze, die Auskunft über die tatsächlichen Verkaufsfälle und die dabei erzielten Bodenrichtwerte geben. Auf diese Weise erhielt er auch Zahlen für den kleinen Bereich der Luxusimmobilien.

In Hamburg zum Beispiel gibt es derzeit 184 632 Häuser. 3138 davon wechselten im Jahr 2010 den Besitzer oder wurden neu gebaut. Nur 36 erzielten einen Preis

Wer Wert auf frische und edle Lebensmittel legt, wohnt im Münchner Angerhof richtig: Der Viktualienmarkt liegt gleich um die Ecke.

jenseits der Zwei-Millionen-Euro-Grenze. Das sind 1,15 Prozent. Wird diese Prozentzahl auf den Gesamtbestand hochgerechnet, kommt Hamburg auf gut 2100 Luxushäuser. In Berlin sind es – so betrachtet – sogar nur rund 400 Luxushäuser oder 0,21 Prozent im Topsegment. Und von diesen wird natürlich nur ein Bruchteil zum Kauf angeboten. Der Markt ist also eng und überschaubar. Das gelte noch mehr für Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis über 10 000 Euro, heißt es bei Dahler. Die infrage kommenden Objekte ließen sich auch in deutschen Metropolen wie Hamburg und München meist an zwei Händen abzählen.

Doch selbst wenn Luxus weniger eng definiert wird (mehr als 750 000 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern oder mehr als 5000 Euro pro Quadratmeter bei Eigentumswohnungen), liegt der Anteil am Gesamtmarkt laut Dahler bei nicht mehr als 0,5 Prozent. Bundesweit sind das rund 200 000 Häuser und etwa 15 000 Wohnungen mit einem Gesamtwert von rund 250 Milliarden Euro. Fast sämtliche Objekte befinden sich in den Zentren der sieben Städte München, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart. Weil diese Innenstädte weder endlos in die Höhe noch in die Breite wachsen können, ist luxuriöser Wohnraum in Bestlage ein knappes Gut. Und was selten ist, wird immer begehrt.

Dahler bestätigt das: Seit 2010 ziehe der Markt deutlich an. Die Eurokrise, so der Makler, verstärkte diesen Trend sogar: „Wir führen die aktuell große Nachfrage nach Luxuswohnimmobilien vor al-

Der Sandtorkai in der Hamburger Hafencity zählt zu den teuersten Wohnstraßen Deutschlands. Noch kostspieliger ist es nur auf Sylt.



lem auf die anhaltende Unsicherheit an den Kapitalmärkten, auf die Eurokrise und die Gefahr steigender Inflationsraten zurück“, erklärt er. „Vermögende Privatanleger und Investoren haben 2011 vor allem auf solide Kapitalanlagen in Form von Sachwerten gesetzt. Und diese Entwicklung hält an.“

Daran, so glauben Experten, werde sich auch in absehbarer Zukunft nichts ändern. Die Beratungsgesellschaft Ernst & Young ist jedenfalls für die Zukunft des deutschen Markts optimistisch. In ihrer Studie „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2011“ hal-

ten 86 Prozent von mehr als 100 befragten Investoren Deutschland im europäischen Vergleich für einen attraktiven Standort. Auch bei Wohnimmobilien. 84 Prozent der Befragten rechnen in diesem Segment mit weiter steigenden Prei-

sen, zumindest in 1a-Lagen. Bauwert-Chef Jürgen Leibfried ist ebenfalls zuversichtlich. In der Bundeshauptstadt gebe es „einen großen Nachholbedarf“ bei der Entwicklung luxuriöser Wohnimmobilien. „In den 70er- und >



Im Herzen der Stadt und dennoch im Grünen errichten wir in höchster Qualität zwei klassisch elegante Baukörper mit je 18 barrierefreien Eigentumswohnungen einschließlich drei Penthouse-Wohnungen und komfortabler Tiefgarage.

Glass Projekt „Victoria Terrassen“ GmbH 86825 Bad Wörishofen, Rudolf-Diesel-Str. 20,
Tel. +49 (0)6247/992 68 67 Fax +49 (0)6247/992 48 09 Email: victoria@glass-bau.de

Planung: Architekt Franz Lidl, Furtstraße 10, 86420 Diedorf

Was Luxus ausmacht – und wo er zu finden ist.

Der britische Makler Knight Frank hat einen Kriterienkatalog entwickelt, der darüber Aufschluss gibt, welche Features und Annehmlichkeiten eine Luxuswohnung im Herzen Londons bieten muss, um einen bestimmten Preis zu erzielen.

Der Katalog beginnt bei Objekten, deren Quadratmeterpreis zwischen 13 000 und 27 000 Euro liegt. In diesem Segment ist zum Beispiel ein Rund-um-die-Uhr-Concierge-Team bereits Standard. Eine Stufe darüber (in der Kategorie bis 33 000 Euro) sind mindestens 2,7 Meter hohe Räume und Marmor in den Bädern obligatorisch.

In Stufe 3 (bis 40 000 Euro) werden ein Fitness-Studio mit Saftbar und ein Weinkeller samt Humidor für die Bewohner des Hauses als selbstverständlich erachtet. In der Kategorie 4 (bis 45 000 Euro) kommen Limousinen-Service, ein international bekannter Innenarchitekt, ein Spa mit Saunalandschaft und die Gaggenau-Küche dazu.

In der höchsten Luxusklasse schließlich (mehr als 55 000 Euro pro Quadratmeter) erwarten Käufer den Luxus eines Fünf-Sterne-Hotels, also auch einen „White Glove“-Portier. Und natürlich muss das gesamte Domizil von einem renommierten Architekten entworfen sein. Die Adresse sollte niemand dem Taxifahrer erklären müssen, im Haus selbst gibt es verschiedenste Restaurants.

Solche formellen Kriterien seien im deutschen Markt noch nicht sehr verbreitet, erklärt Bauwert-Gründer Leibfried. Aber bei Objekten wie den Kronprinzengärten sei beispielsweise ein eigenes Bad pro Schlafzimmer obligatorisch, ebenso Lüftung und Kühlung in den Schlafräumen sowie hohe Sicherheitsstandards – vom Türschloss bis zur Verglasung. Und auf der Dachterrasse dürfe natürlich keine störende Technik installiert sein. Hochwertigste Innenausstattung verstehe sich von selbst.

Das wichtigste Kriterium für alle, die in Deutschland Luxusimmobilien kaufen, ist – natürlich – die Lage. Im Prinzip ist dies eine Binsenweisheit. Aber tatsächlich haben nur wenige Straßen und Adressen das Potenzial, zum One Hyde Park der Bundesrepublik zu werden. Engel & Völkers fassen die teuersten Lagen Deutschlands regelmäßig in einer Top-Ten-Wertung zusammen. Dabei landeten 2011 weder Hamburg noch München ganz vorn, sondern die Insel Sylt. Im Kampener Hoo-bokenweg (Bild) wird für einen Quadratme-



ter Wohnfläche 25 000 bis 35 000 Euro hingelegt, in den Nachbarstraßen Heideweg/Heidewinkel, Wiesenweg und Osterheideweg ist es kaum weniger.

Erst danach folgen die Innenstädte von München und Hamburg. In Bayerns Hauptstadt sind die Stadtteile Bogenhausen, Herzogpark und Schwabing besonders begehrt, in Hamburg die Viertel an der Außenalster (Harvestehude) sowie die Elbvororte und die neue HafenCity (Sandtorkai und Kaiserkai). Berlin-Mitte spielt neuerdings ebenfalls in dieser Liga. Mit größerem Abstand bei den Preisen folgen Baden-Baden, Frankfurt (Sachsenhausen), Köln, Stuttgart und Düsseldorf. Und auf dem teuersten Pflaster Wiesbadens, der Paulinenstraße, werden Interessenten sogar für weniger als 6000 Euro pro Quadratmeter fündig. Aber das ist dann schon fast keine Luxusimmobilie mehr.

80er-Jahren ist in Westberlin kaum hochwertiger Wohnraum entstanden.“ Die Nachfrage sei immer noch größer als das Angebot. Er merke das an seinen Kunden: „Die sind extrem aufgeklärt, kennen alle Toplagen Berlins und wissen genau, was sie wollen.“ Bei der Motivation zum Kauf spielten die Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt und die Angst vor Inflation sicher eine Rolle. Entscheidend, so Leibfried, sei aber das Bewusstsein seiner Klientel, dass so eine Chance wie die Kronprinzengärten nicht so schnell wiederkomme.

Sind Luxusimmobilien eine vernünftige Investition? Angesichts der Enge des Markts ist diesem Bereich nur schwer mit herkömmlichen Analysemethoden beizukommen. „Im Vergleich zum Markt für Zinshäuser sprechen wir hier über ein extrem kleines Segment, über das es zudem wenig konkrete und objektive Informationen gibt“, erklärt Günther Vornholz, Leiter Immobilienresearch bei der Deutschen Hypo in Hannover und Professor für Immobilienökonomie an der privaten EBZ Business School. Gerade weil die Datenbasis so dünn sei, sieht er Luxuswohnungen als Investitionsobjekte kritisch: „Da spielen individuelle Gestaltungsmerkmale eine große Rolle. Das erschwert die Vergleichbarkeit.“ Seine Faustregel besagt: Luxusimmobilien legen im Wert zu, wenn auch die Privatvermögen steigen und andere Anlageklassen geringe Renditen abwerfen.

Im Prinzip spiegelt dies die aktuelle Situation wider. Theodor J. Tantzen, Mitgründer und Vorstandsmitglied der Prinz von Preussen Grundbesitz AG in Bonn, verzeichnet wohl auch deshalb die stärkste Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen seit zehn Jahren. Tantzen führt das unter anderem auf wachsende Privatvermögen zurück. Die Angst vor Verlusten an den Finanzmärkten und steigender Inflation

tue ein Übriges. „Die Luxusimmobilie ist längst zu einer begehrten Währung geworden“, glaubt er. „Zwei bis drei Prozent Nettorendite bei hochwertigen Objekten werden von den Käufern akzeptiert, Kapitalerhalt steht seit 2009 an oberster Stelle.“

„In den vergangenen Jahren“, bestätigt auch Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei von Poll Immobilien in Frankfurt am Main, hätten die Preise in den gesuchten Lagen tatsächlich deutlich angezogen. Auf konkrete Zahlen möchte er sich nicht festlegen, aber „gefühlte würde ich von einem Anstieg um bis zu 20 Prozent in einigen Regionen Deutschlands sprechen“. Der deutsche Immobilienmarkt sei im Vergleich zu anderen europäischen Märkten traditionell stabil und eher unterbewertet: „Es besteht ein großes Potenzial – ohne die Gefahr eine Immobilienblase.“

Dies erkennen offenbar auch immer mehr institutionelle und private Käufer aus dem Ausland, die den deutschen Markt seit Jahren für sich entdeckt haben. „In Berlin steigen die Preise seit zwei bis drei Jahren in erster Linie deshalb, weil die Nachfrage inzwischen bei Weitem das Angebot übersteigt“, erklärt Tantzen. Die Bundeshauptstadt avanciere nach London zum zweitwichtigsten Immobilienmarkt Europas. Die Käufer kämen aus der ganzen Welt, sogar aus China. „Die haben gemerkt: In Deutschland gibt es noch einen gesunden Markt mit viel Fantasie.“

Ein Blick ins Ausland zeigt, was in Extremfällen möglich ist. Aktuell werden zum Beispiel in London bis zu 88 000 Euro pro Quadratmeter fällig, etwa im Komplex One Hyde Park. Rekordpreise pro Quadratmeter erzielen auch Spitzenobjekte in Monaco (Carré d'Or, 68 000 Euro), New York City (15, Central Park West, 65 000 Euro), Hongkong (Conduit Road, 62 500 Euro) und



Eine Liga für sich: „One Hyde Park“ – die teuerste Adresse der Welt.

Paris (Rive Gauche, 50 000 Euro). Dagegen nehmen sich die Preise in Deutschlands Toplagen geradezu bescheiden aus.

Ist Derartiges in Deutschland auch denkbar? „Solche Preisniveaus sehen wir hier nicht und wir können sie uns auch künftig nicht vorstellen“, bremst Kai Enders, Vorstandsmitglied der Engel & Völkers AG in Hamburg und zuständig für den Bereich Wohnimmobilien, die Euphorie. „Fünfstellige Preise sind hierzulande eine echte Hürde. Einige Anbieter trauen sich über diese Schwelle – doch nur bei ausgewählten Objekten in München, Berlin, Hamburg, Düsseldorf und im Hochtaunus.“

Aber wer weiß schon, was die Zukunft bringt? Vor ziemlich genau zehn Jahren schien auch in London die 10 000-Euro-Marke nur schwer zu knacken. „Damals lagen Top-Preise in London bei 12 500 Euro“, erinnert sich Liam Bailey. Irgendwann in nicht allzu ferner Zukunft müsse im angesagten One Hyde Park, einer der wenigen Adressen, die für die Superreichen der Welt wirklich interessant seien, noch eine Null mehr an den Kaufpreis geheftet werden. „Perspektivisch“, meint der Experte, „sind dort Preise von bis zu 125 000 Euro pro Quadratmeter möglich.“ □

Text: Günter Kast