

Spitzenpreise in Deutschlands Toplagen dauerhaft hoch – Luxusmarkt wächst in die Breite

- Engel & Völkers legt umfassende Analyse über den Luxusimmobilienmarkt vor
- Teuerste Wohnstraßen auf Sylt, am Starnberger See, in München und Hamburg
- Deutliche Preissteigerungen in Frankfurt, Düsseldorf und am Tegernsee

Hamburg, den 18. September 2013. Die Immobilienwirtschaft registrierte in den vergangenen Jahren auffällige Preisunterschiede bei Objekten in vergleichbaren Premiumwohnlagen in den deutschen Städten und Zweitwohnsitzen. Jetzt ist ein Trend erkennbar, nach dem sich die Höchstwerte kontinuierlich annähern. Während absolute Bestlagen in Hamburg, auf Sylt, in Berlin oder am Starnberger See ihre Spitzenpreise aus dem Jahr 2011 in 2012 bestätigten, rückten exklusive Wohnimmobilien in ersten Adressen von Frankfurt oder Düsseldorf, von Konstanz oder Rügen auf. Zu diesem Ergebnis kommt Engel & Völkers in der zweiten umfassenden Auflage seiner Analyse über den Luxuswohnimmobilienmarkt in Deutschland. „Wie schon in den Vorjahren, so registrierten wir auch 2012 in einigen Lagen zum Teil erhebliche Preissprünge“, sagte Kai Enders, Vorstand der Engel & Völkers AG, anlässlich eines Pressegesprächs am Mittwoch in Hamburg.

Die teuerste Wohnlage befindet sich unverändert auf **Sylt**. In Kampen auf der besonders begehrten Wattseite erreichten Immobilien Preise von bis zu 35.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Auf Rang zwei folgt die bayerische Landeshauptstadt **München**. Der „The Seven Tower“ in der Müllerstraße im Münchner Glockenbachviertel ist mit 25.000 Euro pro Quadratmeter die teuerste Wohnlage in einer deutschen Großstadt. In den Stadtteilen Schwabing und Alt-Bogenhausen erzielten erstklassige Wohnungen 2012 bis zu 30 Prozent höhere Preise als im Vorjahr. Dass der Immobilienmarkt der Finanzmetropole **Frankfurt** nicht unter den Turbulenzen an den Kapitalmärkten leidet, zeigen die dortigen Preissprünge von etwa 50 Prozent für Spitzenobjekte in 1A-Lagen in den Stadtteilen Nordend-West (bis zu 11.000 Euro pro Quadratmeter) oder Westend (bis zu 10.000 Euro pro Quadratmeter). Ein aufwendiges Sanierungsprojekt markiert direkt am Rheinufer in der Altstadt von **Düsseldorf** eine neue Spitzenlage mit Quadratmeterpreisen von bis zu 13.500 Euro, die damit fast den doppelten Preis von bisher in der Nachbarschaft vermittelten Objekten erzielte. Ebenfalls verteuerten sich Topimmobilien um etwa 30 Prozent im Stadtteil Petershausen in **Konstanz**, die einen großzügigen Blick auf den Bodensee ermöglichen. Im Norden der Republik auf der größten Insel **Rügen** erhöhten sich die Preise in den Bestlagen von Binz direkt am Ostseestrand um etwa 15 Prozent auf 8.500 Euro pro Quadratmeter.

Topstandorte von enormer Knappheit geprägt: Neue Lagen steigen im Preisniveau auf

Nach deutlichen Preiserhöhungen in den vergangenen Jahren haben die gesuchten Luxuswohnlagen insbesondere in **Hamburg** oder **Berlin** 2012 ihr höchstes Preisniveau des Vorjahres bekräftigt. In Berlin, wo die Preise in großen Sprüngen von 5.000 Euro vor wenigen Jahren auf 15.000 Euro pro Quadratmeter in 2011 stiegen, blieben die Preise im vergangenen Jahr auf diesem sehr hohen Niveau stabil. Auch in Hamburg verfestigten die Außenalster (bis zu 16.000 Euro pro Quadratmeter), der Elbrand (bis zu 15.000 Euro pro Quadratmeter) oder die Elbchaussee (bis zu 12.000 Euro pro Quadratmeter) ihr in 2012 erreichtes Höchstniveau. Im Süden markierte 2012

der **Starnberger See**, dort die direkten Lagen mit Seezugang im östlichen Uferbereich, erneut ein Niveau von Quadratmeterpreisen bis zu 25.000 Euro. „Von einem Preisstillstand kann allerdings nicht die Rede sein“, hob Enders hervor. Aufgrund des knappen Wohnungsangebots und der hohen Preise in den Bestlagen suchen Käufer vermehrt auch Wohnraum in angrenzenden Stadtteilen, was zu einem stetig wachsenden Preisniveau in der gesamten Breite des Marktes führt. So wurden 2012 beispielsweise erstmals Quadratmeterpreise von 10.000 Euro in bestimmten Mikrolagen im Hamburger Mittelweg erzielt.

Höchste Ansprüche an Qualität, Lage und Ausstattung

Die entsprechenden Ausnahmeimmobilien weisen zum Teil Preise auf, die das Doppelte bis Dreifache des normalen Marktdurchschnitts erreichen können. Die erzielten Preise sind nicht repräsentativ für den Gesamtmarkt oder für die Preisentwicklung in anderen Lagen. Voraussetzung neben der einzigartigen Lage ist die Erfüllung höchster Ansprüche an die Qualität der Immobilie. „Spitzenpreise werden unverändert nur dann akzeptiert, wenn bei Lage und Ausstattung alles stimmt“, betonte Enders.

Sehr hohe Ansprüche erfüllen regelmäßig vor allem spektakuläre Neubauten, deren Qualität und Ausstattung auf dem neusten Stand sind. „Aber auch aufwendig sanierte Altbauten, die unter hohem Aufwand auf einen modernen Standard gebracht wurden, zählen zu den begehrtesten Immobilienarten“, so Enders. Bei Verkäufen von Wohnimmobilien im Jahr 2012 zu Kaufpreisen ab 750.000 Euro, machten moderne Wohnungen mit einem Fertigstellungszeitraum zwischen 2010 und 2014 mit 39 Prozent bei Engel & Völkers den größten Anteil aus. Weitere 27 Prozent der Verkäufe entfielen auf Eigentumswohnungen, die zwischen 2000 und 2009 fertig gestellt wurden. Der Verkauf von Wohneinheiten aus den Jahren 1851 bis 1919 betrug 21 Prozent.

Entwickler schließen letzte Baulücken und schaffen neue Premiumlagen

Die Entwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren vermehrt professionelle Investoren und Projektentwickler herausgefordert, an allen Stellen die letzten Baulücken zu schließen. Somit sind selbst in den durch hohe bauliche Verdichtung geprägten Lagen neue Premiumstandorte entstanden. Das gilt z.B. für die HafenCity in Hamburg, den Rheinauhafen in Köln oder den Westhafen in Frankfurt. Neben Lagequalität erreichen dort Ausstattung und Komfort der Immobilien höchsten Standard, was angesichts steigender Nachfrage auch zukünftig zu ausgeprägten Spitzenpreisen führen wird. „Dieser Trend wird sich in Zukunft fortsetzen, denn im Vergleich zu den Topstandorten weltweit sind die teuersten Wohnlagen Deutschlands trotz der Preisanstiege in der Vergangenheit auf einem vergleichsweise gemäßigten Preisniveau“, so Enders abschließend.

Die vollständige Analyse sowie Bildmaterial können Sie unter diesem Link herunterladen:

<https://www.dropbox.com/sh/iaofbjek1109jh6/8TANHPV4QD>



Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

ENGEL & VÖLKERS AG
Bettina Prinzessin Wittgenstein
Leitung Globale Unternehmenskommunikation
Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg
Telefon: 040-36 13 11 20
Telefax: 040-36 13 11 02
Bettina.Wittgenstein@engelvoelkers.com

Über Engel & Völkers: Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Yachten im Premium-Segment. Mit seinem Lizenzsystem rangiert Engel & Völkers als einziges deutsches Unternehmen unter den 100 besten Franchiseunternehmen der Welt.* Rund 500 Shops im Bereich hochwertige Wohnimmobilien sowie 45 Gewerbebüros, die Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, Investmentobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Immobilienportfolios vermitteln, bieten privaten und institutionellen Kunden eine professionell abgestimmte Dienstleistungspalette. Beratung, Vermietung, Verkauf oder Bewertungen rund um Immobilientransaktionen sind die Kernkompetenzen der rund 4.400 Mitarbeiter/innen. Derzeit ist Engel & Völkers in 37 Ländern auf fünf Kontinenten präsent. Die Grundlage des Erfolgs basiert auf intensiver Aus- und Fortbildung in einer eigenen Immobilien-Akademie sowie auf einer hohen Qualitätssicherung der systematisch aufgebauten Dienstleistung. Die Europäische Gesellschaft für Immobilienmarkenbeobachtung mbH (EUGIMB) zeichnete Engel & Völkers 2012 als wertvollste Immobilienmarke Deutschlands in der Kategorie „Immobilienmakler“ aus.

* Quelle: Franchise Direct „Top 100 Global Franchises Ranking 2011“

Presseinformation