

Um-Frgae

Sylt, am Starnberger See, in München und Hamburg – die teuerste Wohnstraßen in Deutschland

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 Luxuswohnmobilienmarkt 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, in Hamburg.



Hamburg Kristall; alle Fotos
E&V Wohnimmobilien

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



Sylt

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.

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

Höchste Ansprüche an Qualität, Lage und Ausstattung



Düsseldorf Kameha Theresienstift

gehrteten 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 Wohnheiten aus den Jahren 1851 bis 1919 betrug 21 Prozent.

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 be-

Entwickler schließen letzte Baulücken und schaffen neue Premiumlagen



Konstanz Bauprojekt Seeside

Preisanstiege in der Vergangenheit auf einem vergleichsweise gemäßigten Preisniveau“, so Enders abschließend.

Bettina Prinzessin Wittgenstein

Die Entwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren vermehrt professionelle Investoren und Projektentwickler herausgefordert, an allen Stellen die letzten Bau-lücken 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

Die vollständige Analyse als PDF hier per [KLICK](#)



Konstanz Bauprojekt Seeside



Berlin-Mitte Yoo Auen



Tegernsee



Hamburg_Elbchausee