

DAHLE & COMPANY
IMMOBILIEN



Luxuswohnimmobilienmarkt Deutschland
Markt- und Standortanalyse



Luxusimmobilien sind unser Geschäft und unsere Leidenschaft: Dahler & Company ist seit über 15 Jahren in der Vermittlung, dem Management, dem Marketing und der Entwicklung von Luxuswohnimmobilien tätig. In der vorliegenden Studie zum „Luxuswohnimmobilienmarkt Deutschland“ haben wir unsere langjährige Erfahrung und umfassende Marktkenntnis eingebracht. Mit dieser Untersuchung liefern wir einen Überblick über die Marktsituation sowie eine Standortanalyse im Luxussegment.

Wir haben uns dazu entschlossen, Luxusimmobilien für diese Studie über ihren absoluten Wert oder bei Eigentumswohnungen zusätzlich über den Wert pro Quadratmeter zu definieren. Uns ist bewusst, dass auf diese Weise Ungenauigkeiten nicht zu vermeiden sind: Es führt sicherlich dazu, dass man in den deutschen Hochburgen des Luxusimmobilienmarktes Immobilien mit einbezieht, die noch nicht in jeder Hinsicht eine Luxusimmobilie darstellen. Andererseits werden in preislich schwächeren Regionen möglicherweise Objekte vernachlässigt, die zwar in jeder Hinsicht als luxuriös anzusehen sind, aber wertmäßig unterhalb der von uns gesetzten Preisgrenze angesiedelt sind. Dennoch führt dieses Vorgehen in meinen Augen zu den derzeit bestmöglichen Annäherungswerten für den deutschen Luxusimmobilienmarkt.

Die Dahler & Company GmbH ist heute eines der führenden deutschen Unternehmen für exklusive Wohnimmobilien: Mit 31 Büros an 17 Orten sind wir sowohl in Metropolen wie Hamburg und Berlin als auch in exklusiven Regionen wie Sylt und Wiesbaden vertreten. Die Ergebnisse unserer Studie zeigen, welche deutschen Regionen zu Top-Luxusimmobilienstandorten gehören, welches Volumen das Segment „Luxusimmobilien“ ausmacht und welche Bedeutung ihm damit auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt zukommt.

Vor diesem Hintergrund freut es mich, Ihnen die erste umfassende Untersuchung zum „Luxuswohnimmobilienmarkt Deutschland“ vorstellen zu können. An dieser Stelle möchte ich außerdem Herrn Alexander Richelmann für seine hervorragende Arbeit danken.

Björn Dahler

A handwritten signature in blue ink that reads "Björn Dahler". The signature is written in a cursive, flowing style.

Inhalt

01.	Vorwort	03
02.	Executive Summary	05
03.	Vorgehensweise	07
04.	Begriffsdefinition Luxusimmobilie	08
05	Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Zahlen	09
05.1.	Einwohnerdichte	09
05.2.	Kaufkraftindex	10
05.3.	Bestand an Wohngebäuden	11
05.4.	Aufteilung der Wohngebäude nach Eigentumsverhältnissen	13
05.5.	Immobilientransaktionen	15
05.6.	Zusammenfassung	16
06.	Luxuswohnimmobilienmarkt Deutschland	17
06.1.	Das Luxussegment im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser	17
06.1.1.	<i>Größe des Bestands</i>	17
06.1.2.	<i>Anzahl der Transaktionen an den Top-Standorten</i>	18
06.1.2.1.	<i>Norddeutschland</i>	20
06.1.2.2.	<i>Westdeutschland</i>	24
06.1.2.3.	<i>Süddeutschland</i>	30
06.1.2.4.	<i>Ostdeutschland</i>	35
06.1.3.	<i>Die Top-10-Standorte für Luxusimmobilien</i>	38
06.2.	Das Luxussegment im Bereich der Eigentumswohnungen	40
06.2.1.	<i>Größe des Bestands</i>	40
06.2.2.	<i>Anzahl der Transaktionen</i>	42





2. Executive Summary

Als erste Untersuchung ihrer Art bietet unsere Studie „Luxuswohnimmobilienmarkt Deutschland“ eine Markt- und Standortanalyse sowie einen umfassenden Überblick über den Markt für Luxusimmobilien in Deutschland. Der Begriff Luxusimmobilie wurde für diese Untersuchung über den Kaufpreis definiert: Ein- und Zweifamilienhäuser ab einem Kaufpreis in Höhe von 750.000 Euro gelten demnach als Luxusimmobilie, Eigentumswohnungen zusätzlich ab einem Kaufpreis in Höhe von 5.000 Euro/m².

Der Bestand von Luxusimmobilien in Deutschland liegt bei etwa 200.000 Einheiten und damit bei ungefähr 0,5 % des Gesamtbestandes an Wohneinheiten.

Unsere Analyse hat ergeben, dass es in Deutschland weniger als 200.000 Luxushäuser und schätzungsweise 15.000 Luxuseigentumswohnungen gibt. Bezogen auf den gesamtdeutschen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern, ergibt sich daraus ein Anteil von rund 1,3 %. Der Anteil der Luxusimmobilien im Bereich der Eigentumswohnungen liegt aufgrund der Vielzahl der Wohneinheiten deutlich darunter: Das Verhältnis sämtlicher Luxusimmobilien bezogen auf den Gesamtbestand an Wohneinheiten liegt bei etwa 0,5 %.

Der Durchschnittspreis für ein Luxuseinfamilienhaus liegt bei rund 1,4 Mio. Euro.

Für Luxuseinfamilienhäuser werden bundesweit durchschnittlich 1,37 Mio. Euro bezahlt – damit hat der geschätzte Bestand an Luxuseinfamilienhäusern hochgerechnet einen Wert von über 250 Mrd. Euro.

In München werden die meisten Luxusimmobilien verkauft.

Das Ranking der Top-Luxusimmobilienstandorte wurde auf Basis der Anzahl der jährlichen Transaktionen von Luxusimmobilien vorgenommen. Erwartungsgemäß befinden sich die Top-Luxusimmobilienstandorte in den Regionen Deutschlands, die über die höchste Kaufkraft und die höchste Einwohnerdichte verfügen: München ist die Stadt mit den meisten Transaktionen im Bereich von Luxushäusern in Deutschland, gefolgt von Hamburg und Berlin mit je über 100 Kauffällen pro Jahr im Wert von jeweils mehr als 750.000 Euro. Bemerkenswert ist die Anzahl der Transaktionen auf der Insel Sylt: Hier werden kaum weniger Luxusimmobilien gehandelt als in Berlin.

In Baden-Baden haben Luxusimmobilien den größten wertmäßigen Anteil am Wohnimmobilienmarkt.

Die teuersten Immobilien werden kontinuierlich in München, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, auf Sylt, in Baden-Baden sowie im Münchener Umland verkauft. Betrachtet man den Anteil der Luxusimmobilienverkäufe am Transaktionsvolumen, nimmt Baden-Baden in Baden-Württemberg mit einem Anteil von 58 % am Umsatz die Spitzenposition ein. Hier werden kontinuierlich Höchstpreise um die 4 Mio. Euro erzielt. Der Anteil des Transaktionsvolumens von Luxushäusern am jährlichen Gesamttransaktionsvolumen von Ein- und Zweifamilienhäusern im gesamten Bundesgebiet liegt bei knapp 4 % – dies entspricht einem Umsatz von mehr als 2 Milliarden Euro.

Auf Sylt werden die höchsten Durchschnittspreise pro Objekt erzielt

Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise der Top-10-Standorte werden mit über zwei Mio. Euro von der Insel Sylt angeführt. Insgesamt werden an den zehn Top-Standorten, mit durchschnittlich 1,44 Mio. Euro pro Einfamilienhaus, etwa 700.000 Euro mehr als im Bundesdurchschnitt erzielt.

Starke Konzentration der Märkte für Luxusimmobilien

Auf Länderebene hat Bayern insgesamt betrachtet die „Nase vorn“, gefolgt von Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Hessen, Hamburg, Berlin und Schleswig-Holstein. In den übrigen Bundesländern Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, mit einem Flächenanteil von rund 50 % am Bundesgebiet und rund einem Drittel der Einwohner in Deutschland, werden durchschnittlich gerade mal so viele Luxusimmobilien pro Jahr verkauft wie in der Stadt Düsseldorf. Zum Vergleich: In München werden sogar dreimal so viele Luxusimmobilien verkauft.

Anteil von Eigentumswohnungen am Luxusimmobiliensegment vergleichsweise gering

Die Zahl der Luxusimmobilien im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums ab einem Kaufpreis von 750.000 Euro und/oder ab einem Preis von 5.000 Euro/m² ist vergleichsweise gering. Während das Angebot für Wohnungen ab 3.000 Euro/m² noch „relativ groß“ ist, nimmt die Zahl über 5.000 Euro/m² drastisch ab. Auch die Liste der Top-5-Standorte der teuersten Lagen im Wohnungseigentum wird von München angeführt – hier steigen die Kaufpreise bis über 4,5 Mio. Euro. Es folgen Frankfurt und Hamburg mit Kaufpreisen von bis zu 3,5 Mio. Euro.

3. Vorgehensweise

Im Mittelpunkt der nachfolgenden Untersuchung stehen die Fragen: Was sind „Luxusimmobilien“? Wie viele Luxusimmobilien gibt es bundesweit und wo befinden sie sich? Zur Beantwortung dieser Fragen wurden die qualitativ hochwertigen Standorte des deutschen Wohnimmobilienmarktes analysiert. Qualitativ hochwertige Standorte sind (per Definition) diejenigen, die einen hohen Anteil an „Luxusimmobilien“ aufweisen.

Nachdem zunächst der Begriff „Luxusimmobilie“ definiert wird, werden im zweiten Teil der Studie einige grundlegende Eckdaten wie Einwohnerzahlen, Kaufkraft, Flächen sowie der quantitative Bestand an Wohngebäuden allgemein dargestellt. Darauf aufbauend folgen Angaben zu statistischen Eigentumsverhältnissen an Wohngebäuden, statistischen Verkaufsquoten und Umsatzanteilen.

Im zentralen dritten Teil wird der bundesweite Bestand an „Luxushäusern“ auf Basis der gewonnenen Marktdaten hergeleitet und der Markt für hochwertige Eigentumswohnungen beleuchtet. Die einzelnen Bundesländer werden hinsichtlich ihrer Top-Lagen einzeln dargestellt. Insbesondere wird auf die jeweiligen Bestände, die jährliche Anzahl an Transaktionen und den Anteil an Luxusimmobilien daran eingegangen.

Die in dieser Studie verwendeten Daten beziehen sich im Wesentlichen auf Verkaufszahlen aus Grundstücksmarktberichten und statistischen Auskünften aus Kaufpreissammlungen.

4. Begriffsdefinition Luxusimmobilie

„Der Begriff Luxus [...] bezeichnet Verhaltensweisen, Aufwendungen oder Ausstattungen, welche über das übliche Maß, d.h. den üblichen Standard hinausgehen bzw. über das in einer Gesellschaft als notwendig und – zum Teil auch – für sinnvoll erachtete Maß. [...] Deshalb ist ihr Tauschwert oft erheblich, das heißt der Preis für ihren Erwerb hoch und deshalb sind Luxusgüter meist nur auf der Grundlage einer entsprechenden Ausstattung mit Macht oder Reichtum zu erwerben.“¹

Luxus bezeichnet einen Standard, der deutlich über dem Durchschnitt der Maße steht und das Besondere bezeichnet. Die Besonderheit einer Immobilie wird in erster Linie durch ihre Lage, ihre Ausstattung und Ausgestaltung sowie ihre Einzigartigkeit bestimmt. Dennoch gibt es keine allgemeingültige Definition für „Luxusimmobilie“.

Im Folgenden wird der Begriff „Luxusimmobilie“ zur Veranschaulichung und um Vergleiche zuzulassen, ausschließlich über den Tauschwert, d.h. den Kaufpreis in Euro definiert. Faktoren wie die Größe eines Objektes, Alter, Grundstücksfläche und Ausstattung finden keine Berücksichtigung. Ein- und Zweifamilienhäuser (d.h. Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppel- und Reihenhaus, Villa, Stadthaus, Landhaus etc.) gelten im Rahmen dieser Studie ab einem Kaufpreis von 750.000 Euro als Luxusimmobilie.

Eine Eigentumswohnung (Wohnungs- und Teileigentum) definiert sich neben dem absoluten Kaufpreis von 750.000 Euro auch über den Quadratmeterpreis als Luxusimmobilie. Diese Qualifikation wird zusätzlich ab einem Kaufpreis von 5.000 Euro/m² angenommen.

¹ Wikipedia „Luxus“, www.wikipedia.de, (April 2009).

5. Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Zahlen

Zur Einordnung des Luxusimmobiliensegments im deutschen Wohnimmobilienmarkt werden nachfolgend zunächst einige grundlegende Eckdaten wie Einwohnerzahlen, Kaufkraft, Flächen sowie der quantitative Bestand an Wohngebäuden allgemein dargestellt. Darauf aufbauend folgen Angaben zu statistischen Eigentumsverhältnissen an Wohngebäuden, statistischen Verkaufsquoten und Umsatzanteilen.

5.1. Einwohnerdichte

In Deutschland leben rund 82,2 Mio. Menschen auf 357.104 km² in über 39 Mio. Wohnungen. Etwa die Hälfte der Einwohner in Deutschland leben in städtischen oder dicht besiedelten Gebieten, etwa ein Drittel in halbstädtischen Gebieten und nur ein Sechstel in ländlichen und dünn besiedelten Gebieten.² Abb. 1 gibt einen Überblick über die Anzahl der Einwohner, Wohngebäude und die Flächen der Bundesländer.

Durchschnittlich leben etwa 230 Einwohner auf einem Quadratkilometer. Exemplarisch sei erwähnt, dass die Stadt mit der höchsten Einwohnerdichte München ist. Das einwohnerreichste Bundesland mit fast 18 Mio. Menschen ist Nordrhein-Westfalen, insbesondere das Ballungsgebiet auf der Achse Dortmund – Essen – Düsseldorf – Köln – Bonn ist dicht besiedelt.

Weitere Ballungsgebiete finden sich in der Region um Frankfurt und Wiesbaden, um Stuttgart sowie in den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen.

Die Neuen Bundesländer (ohne Berlin) mit einem Flächenanteil von rund 30 % der Gesamtfläche Deutschlands sind vergleichsweise schwach besiedelt, hier leben lediglich 16 % der Bevölkerung.

Abb. 1: Flächen, Anzahl Einwohner und Wohngebäude³



^{2, 3} Statistisches Bundesamt - Pressemitteilung Nr. 237 vom 30.05.2005: städtische oder dicht besiedelte Gebiete: Bevölkerungsdichte größer als 500 Einwohner je Quadratkilometer, halbstädtische oder mittelstark besiedelte Gebiete: Bevölkerungsdichte zwischen 100 und 500 Einwohner je Quadratkilometer, ländliche oder dünn besiedelte Gebiete: Bevölkerungsdichte weniger als 100 Einwohner je Quadratkilometer

05.2. Kaufkraftindex

5.2. Kaufkraftindex

Die vorhandene Kaufkraft ist neben der Einwohnerdichte ein wichtiger Indikator für die Immobilienpreise an einem Standort.

Insgesamt gehören 2,6 % der deutschen Haushalte zu den Top-Verdienern mit einem Netto-Haushaltseinkommen von mehr als 7.500 Euro pro Monat⁴. Bei insgesamt rund 39 Mio. Haushalten in Deutschland entspricht dies knapp über 1 Mio. Haushalten.

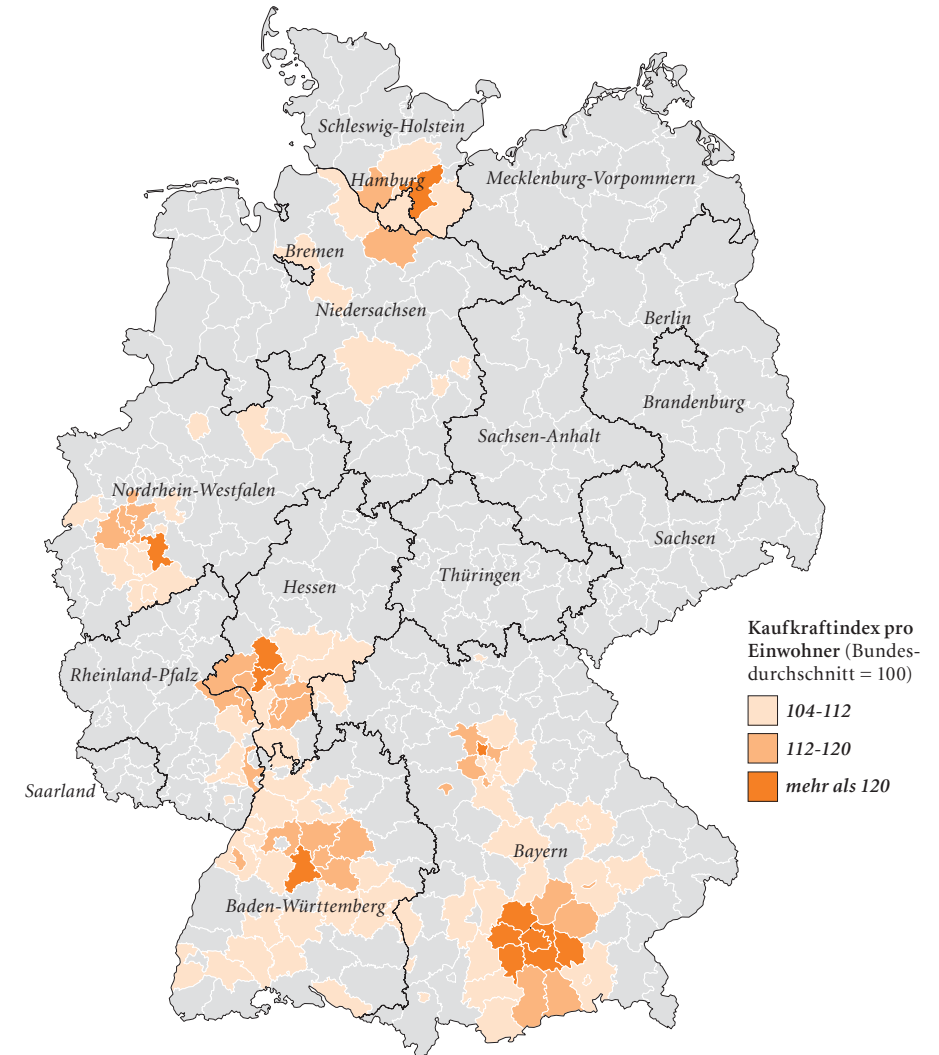
Kaufkraftstarker Süden

Abb. 2 zeigt die Regionen Deutschlands, deren Kaufkraftindex pro Einwohner überdurchschnittlich hoch ist.

Kaufkraftstarke Ballungsgebiete sind insbesondere die Metropolregion Hamburg, das südliche Nordrhein-Westfalen, das Rhein-Main-Gebiet um Frankfurt und Wiesbaden, die Region um München bis zur österreichischen Grenze, sowie weite Teile von Baden-Württemberg.

In den Neuen Bundesländern liegt der Kaufkraftindex pro Einwohner überwiegend deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (-10 % bis über -30 % Abweichung vom Bundesdurchschnitt). Die Werte der nicht markierten Flächen der Alten Bundesländer bewegen sich im Wesentlichen um den Bundesdurchschnitt (-4 bis +12 %).⁶

Abb. 2: Kaufkraftindex⁵



⁴ GfK Bevölkerungsstrukturdaten 2008, Einkommensklassen. // ⁵ Eigene Darstellung auf Basis von „Raumbeobachtungen des Bundesamtes für Bau und Raumordnung“. // ⁶ GfK GeoMarketing, Kaufkraftkarte 2009.

5.3. Bestand an Wohngebäuden

Der deutsche Wohnimmobilienbestand setzt sich aus rund 17,9 Mio. Wohngebäuden mit 39 Mio. Wohnungen zusammen⁹. Abb. 3 stellt die Anzahl an Wohnimmobilien im bundesweiten Ländervergleich dar: Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg verzeichnen die höchste Anzahl an Wohngebäuden, Bremen die geringste.

Etwa zwei Drittel der Wohngebäude sind Einfamilienhäuser!

Dieser Gesamtbestand an Wohngebäuden besteht zu fast zwei Dritteln aus Einfamilienhäusern. 20 % sind Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser machen lediglich einen Anteil von 17 % des Gesamtbestands aus.

Betrachtet man hingegen die Verteilung der Wohneinheiten auf den Gebäudetyp, so wird diese mit über 50 % von Mehrfamilienhäusern dominiert. Dennoch befinden sich rund 30 % der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.¹⁰

Abb. 3: Gebäudeverteilung auf das Bundesgebiet

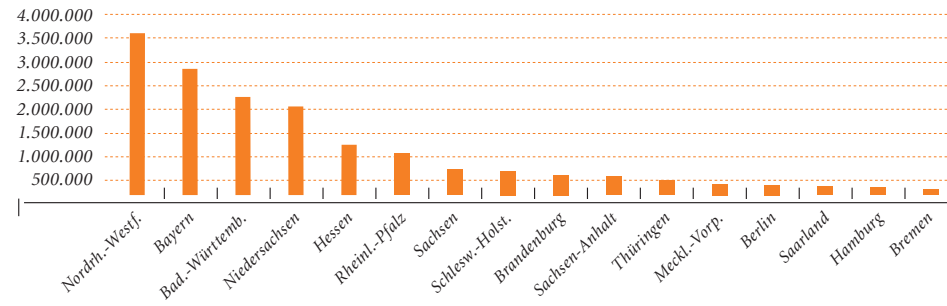


Abb. 4: Wohngebäude nach Gebäudetyp

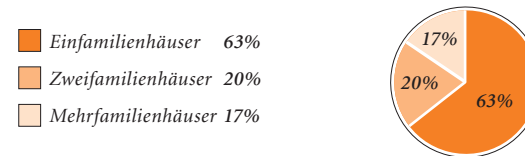
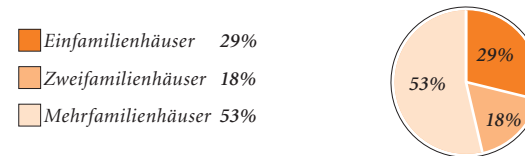


Abb. 5: Wohneinheiten nach Gebäudetyp



⁹ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R.3, 2007. // ¹⁰ Datenbasis der Abbildungen: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R.3, 2007.

05.3. Bestand an Wohngebäuden

Knapp 30% der Wohneinheiten befinden sich in Einfamilienhäusern

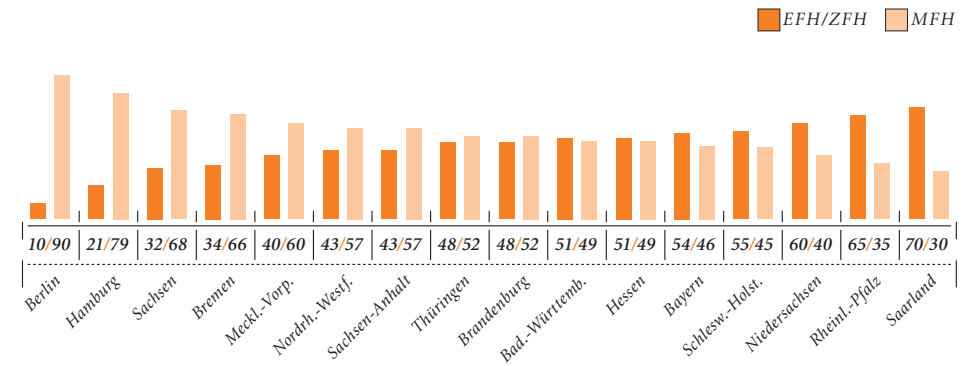
Eine differenzierte Betrachtung der Verteilung der Wohneinheiten nach Alten und Neuen Bundesländern (mit Berlin) verschiebt die Verhältnisse. In den Neuen Bundesländern ist der Anteil an den Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit 66 % gegenüber 49 % in den Alten Bundesländern erheblich größer. In den Neuen Bundesländern befinden sich lediglich 22 % der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.¹¹ Ursächlich hierfür ist der verstärkte Bau von Mehrfamilienhauswohnanlagen – Plattenbausiedlungen – während der deutschen Teilung.

Abb. 6 zeigt die Verhältnisse von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern zu Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern der einzelnen Bundesländer.

Die deutschen Stadtstaaten verzeichnen erwartungsgemäß den höchsten Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, gefolgt von den stark besiedelten Bundesländern sowie den Neuen Bundesländern mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern. Die hohe Anzahl an ländlich geprägten Regionen in den flächenstarken Bundesländern verwässert das Verhältnis. Bei differenzierter Betrachtung anderer Großstädte wie München mit einem Verhältnis von 12,5 % EFH zu 87,5 % MFH, Frankfurt (13,5 % zu 86,5 %), Stuttgart (16,9 % zu 83,1 %), Köln (18,4 % zu 81,6 %), Düsseldorf (13,3 % zu 86,7 %) etc. ergibt sich ein ähnliches Bild wie in Berlin und Hamburg.

Die Altersstruktur von Wohngebäuden ist in den Alten und Neuen Bundesländern sehr verschieden: Im früheren Bundesgebiet sind fast zwei Drittel der Wohnungen im Zeitraum seit Beginn der Nachkriegszeit bis zur Wiedervereinigung entstanden, in den neuen Ländern waren es etwa 20 % weniger. Der Anteil an älteren, d.h. vor 1948 erbauten Wohnungen, ist hingegen in Ostdeutschland mit 44 % fast doppelt so hoch wie in Westdeutschland. Seit der Wiedervereinigung ist die Bautätigkeit in den Alten und Neuen Bundesländern ausgewogen.

Abb. 6: Verhältnis Ein- und Zweifamilienhauswohneinheiten zu Mehrfamilienwohneinheiten (Angaben in %)



¹¹ Eigene Berechnung auf Basis: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R.3, 2007.

5.4. Aufteilung der Wohngebäude nach Eigentumsverhältnissen

In Deutschland werden rund 42 %¹² der Wohneinheiten von Eigentümern bewohnt. Etwa 81 % der Wohneinheiten befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und lediglich 19 % sind Wohnungs- und Teileigentum in Mehrfamilienhäusern.

Bei der Verteilung der Mietwohneinheiten, mit einem Anteil von rund 58 % am Wohnungsbestand sind die Verhältnisse umgekehrt, lediglich 23 % der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, 77 % in Mehrfamilienhäusern.

Der Anteil der Zweifamilienhäuser fällt weder bei den Eigentums- noch bei den Mietwohnungen ausschlaggebend ins Gewicht, der Anteil ist ähnlich.

Unter Zugrundelegung der vorangegangenen Daten lässt sich herleiten, dass etwa 88 % der Einfamilienhäuser von Eigentümern selbst genutzt werden. Umgekehrt sieht es bei den Mehrfamilienhäusern aus: Hier sind ca. 85 % der Wohnungen den Mietwohneinheiten zuzuschreiben. Eher ausgeglichen verhält es sich im Bereich der Zweifamilienhäuser.

Eigentümer leben in Ein- und Zweifamilienhäusern, Mieter in Mehrfamilienhäusern

Abb. 7: Eigentümerwohneinheiten¹³

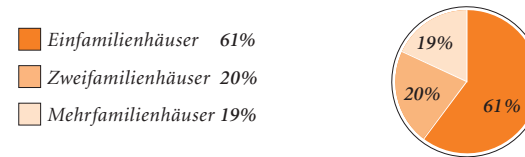


Abb. 8: Mietwohneinheiten¹⁴

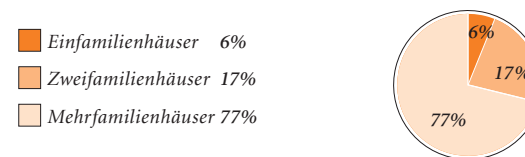
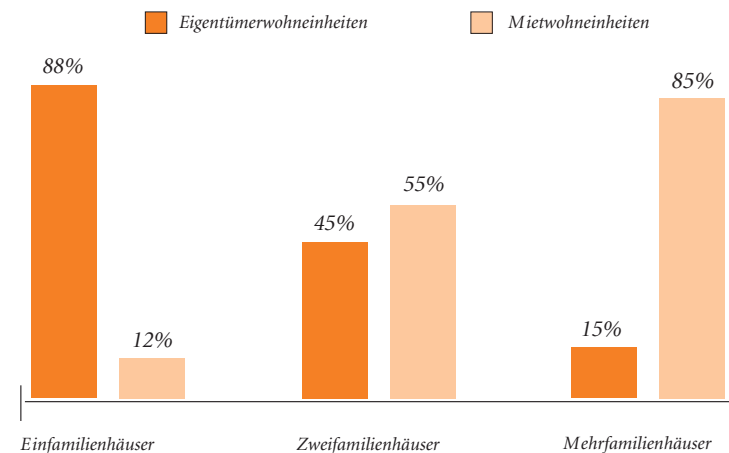


Abb. 9: Verteilung der Eigentumsverhältnisse auf Gebäudetypen¹⁵

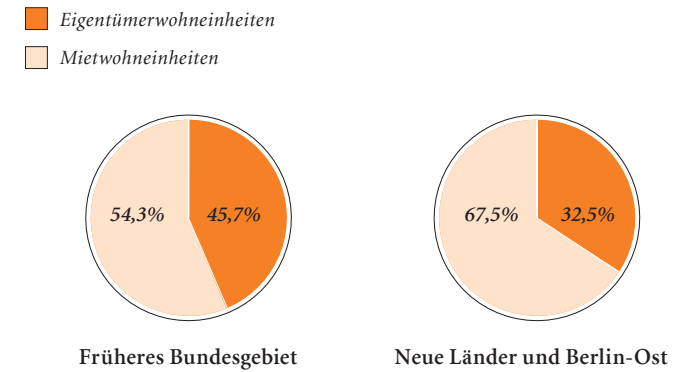


¹² Datenreport 2008 – Wohnverhältnisse und Wohnkosten, S. 216 // ¹³, ¹⁴ Datenreport 2008 – Wohnverhältnisse und Wohnkosten, S. 216, Tab. 2 // ¹⁵ Eigene Dateninterpretation.

05.4. Aufteilung der Wohngebäude nach Eigentumsverhältnissen

Betrachtet man die Eigentumsverhältnisse in den Neuen Bundesländern, so ist festzustellen, dass hier der Eigentümeranteil deutlich geringer ist: Zwei Drittel der Wohneinheiten in den Neuen Bundesländern werden von Mietern bewohnt. Nur knapp ein Drittel wird von den Eigentümern selbst bewohnt. Aufgrund der dünneren Besiedelung der Neuen Bundesländer, fällt die Differenzierung nicht allzu stark ins Gewicht. Das Verhältnis Mieter- zu Eigentümerwohneinheiten in den Alten Bundesländern verschiebt sich „nur“ um knapp 3 %.

Abb.10: Eigentumsverhältnisse im Bundesgebiet¹⁶



5.5. Immobilientransaktionen

Im Jahr 2008 wurden in Deutschland rund 160 Milliarden Euro¹⁷ an Immobilienwerten veräußert.

Damit liegt das Transaktionsvolumen im Zehnjahresvergleich etwas über dem Durchschnitt von rund 154 Milliarden Euro. Etwa 70 % des jährlichen Umsatzvolumens¹⁸ entfallen auf den Wohnimmobilienmarkt.

Jährlich wird ein Anteil von etwa 1 % der Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert.¹⁹ Dies entspricht rund 185.000 Wohneinheiten. Bei Betrachtung dieser geringen Prozentzahl ist allerdings zu berücksichtigen, dass hier nur Eigentumsübertragungen durch Verkäufe des normalen Geschäftsverkehrs, d.h. keine Zwangsversteigerungen oder Übertragungsarten wie Erbschaften oder Schenkungen, erfasst sind. Stichproben haben ergeben, dass etwa 35% des gesamten jährlichen Immobilientransaktionsvolumens auf Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen ist.²⁰

Nachfolgende Grafik zeigt die Immobilientransaktionsvolumen aus dem Jahr 2008. Deutliche Spitzenposition nehmen die einwohnerstarken Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg ein.

Bei der Betrachtung des Transaktionsvolumens von Wohnungs- und Teileigentum werden ausschließlich die Alten Bundesländer (und Berlin) berücksichtigt. Wie auch im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich ein jährlicher Verkaufsanteil von rund 1 % der Wohneinheiten (nicht berücksichtigt wurden ganze Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser und Paketverkäufe). Etwa 15 % des jährlichen Transaktionsvolumens entfallen auf das Wohnungs- und Teileigentum.²² Die 20 % am jährlichen Umsatz basieren auf Mehrfamilienhaus-, Grundstücks- und sonstigen Verkäufen. Die übrigen 30 % entfallen auf gewerblich genutzte und sonstige Immobilien.

Abb. 11: Immobilientransaktionsvolumen 2008 in Milliarden Euro²¹



¹⁷ AIZ das Immobilienmagazin, 3/2009, S. 7. // ¹⁸ AIZ das Immobilienmagazin, 3/2009, S. 7. // ¹⁹, ²⁰ und ²² Eigene Hochrechnung auf Basis von Stichproben der Verkaufszahlen (normaler Geschäftsverkehr) aus Grundstücksmarktberichten in Relation zum jeweiligen Immobilienbestand (Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R.3, 2007). // ²¹ AIZ das Immobilienmagazin, 3/2009, S. 7.

05.6. Zusammenfassung

5.6. Zusammenfassung

Im Vorangegangenen wurden die grundlegenden Eckdaten des deutschen Wohnimmobilienmarktes dargestellt – unter anderem die Regionen mit der höchsten Einwohnerdichte Deutschlands und die damit korrelierende Verteilung der Wohnimmobilieneinheiten. Außerdem wurde der Wohnimmobilienbestand differenziert nach Gebäudetypen sowie nach Eigentumsverhältnissen bei bestimmten Immobilientypen aufgeschlüsselt: Eigentümer leben statistisch gesehen überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern, Mieter in Mehrfamilienhäusern. Der Faktor Kaufkraft wurde als einer der wichtigsten Indikatoren für hochpreisige Lagen vorgestellt und die bundesweite Kaufkraftübersicht gibt erste Hinweise auf die Top-Luxusimmobilienstandorte in Deutschland.

Jährlich wird ein Anteil von etwa 1 % des deutschen Wohnimmobilienbestands – sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Wohnungseigentum – veräußert. Das gesamte Transaktionsvolumen des Wohnimmobilienmarktes liegt bei über 100 Milliarden Euro.

Luxuswohnimmobilienmarkt Deutschland 06

Das Luxussegment im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser 06.1.

6. Luxuswohnimmobilienmarkt Deutschland

Luxusimmobilien sind in Deutschland ein „rares Gut“: Nur ein Bruchteil der Immobilientransaktionen erreichen den für diese Studie angesetzten Mindestkaufpreis für Luxuswohnimmobilien. Dennoch haben die kumulierten Kaufpreise für Luxusimmobilien teilweise beträchtliche Anteile am Gesamtumsatz.

Nachfolgend wird der Luxusimmobilienbestand der Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland geschätzt und die einzelnen Top-Standorte detailliert beschrieben.

Der Markt für Luxuswohnungen nimmt einen nur sehr kleinen Anteil am Gesamtmarkt ein. Daher werden in diesem Segment nur einzelne Märkte für Luxusimmobilien in Großstädten dargestellt und der bundesweite Bestand hochgerechnet.

6.1. Das Luxussegment im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1. Größe des Bestandes

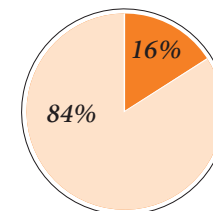
Bislang gibt es keine offiziellen Daten zum Luxuswohnimmobilienbestand der Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland. Daher wird der Bestand an Luxusimmobilien im Rahmen dieser Studie auf Basis der anteiligen Verkäufe im Luxussegment geschätzt.

Unter der Annahme, dass sich die Verteilung der Luxusimmobilienverkäufe proportional zum jeweiligen Immobilienbestand verhält und eine gewisse Anzahl von Luxusimmobilien auch in denjenigen Landkreisen und kreisfreien Städten vorhanden ist, in denen keine regelmäßigen Verkäufe getätigt werden, lässt sich näherungsweise ein Bestand von unter 200.000 Luxus-Ein- und Zweifamilienhäusern ermitteln. Hiervon dürften etwa 160.000 Einheiten auf diejenigen Landkreise und kreisfreien Städte entfallen, in denen nach den uns vorliegenden Daten regelmäßige Verkäufe im Luxussegment erfolgen. Bezogen auf den gesamtdeutschen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern beläuft sich somit die Anzahl an Luxusimmobilien auf einen Anteil von rund 1,3 %.

Eine Stichprobe hat ergeben, dass für Ein- und Zweifamilienhäuser im Luxussegment durchschnittlich 1,37 Mio. Euro bezahlt werden.²³ Der geschätzte Bestand an Luxushäusern von unter 200.000 hätte damit hochgerechnet einen Wert von über 250 Mrd. Euro.

Abb. 12: Aufteilung der Flächen nach Luxusimmobilienverkäufen

- Flächenanteil mit Ø mind. einem Luxusimmobilienkauffall pro Jahr
- Flächenanteil ohne Luxusimmobilienverkäufe



²³ Stichprobe (Umfang > 1000 Kauffälle über 750.000 Euro).

06.1.2. Anzahl der Transaktionen an den Top-Standorten

In Deutschland gibt es knapp 200.000 Luxushäuser im Wert von über 250 Mrd. Euro

Für diese Schätzung wurden die Regionen berücksichtigt, die als „Luxuslagen“ gelten (siehe auch Punkt 6.1.2) und im Rahmen einer Schätzung ergänzt um diejenigen Standorte, an denen keine regelmäßigen Verkäufe im Luxussegment zu verzeichnen sind.

6.1.2. Anzahl der Transaktionen an den Top-Standorten

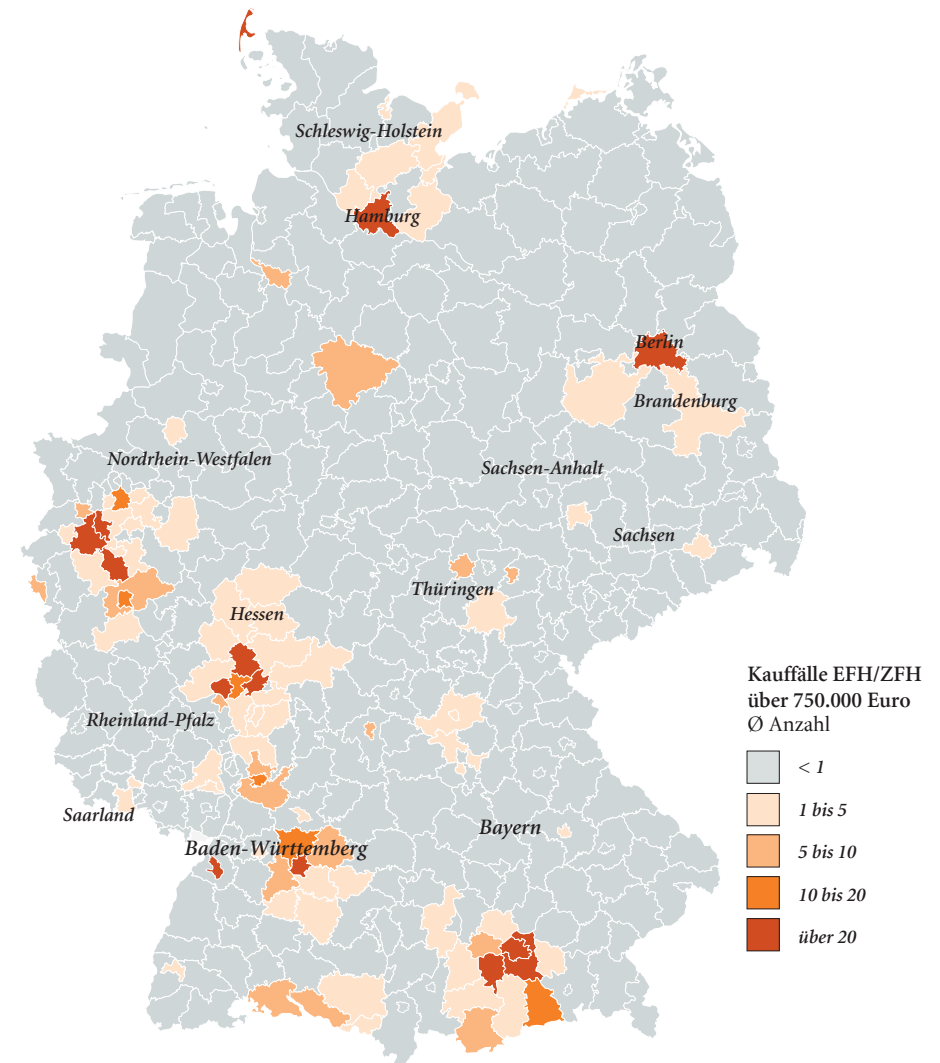
Nachfolgend werden die Top-Immobilienstandorte (gekennzeichnet durch durchschnittlich 10 und mehr Verkäufe von Luxusimmobilien pro Jahr) nach Bundesländern gegliedert näher vorgestellt. Das folgende Kartenmaterial bezieht sich auf die Verteilung der durchschnittlichen Kauffälle über 750.000 Euro der letzten drei Jahre.

Bekanntlich setzt sich der Preis aus Angebot und Nachfrage zusammen, der Preis ist also dort am höchsten wo das Angebot des erstrebenswerten Gutes – die Luxusimmobilie – relativ knapp und die Nachfrage sowie die Kaufkraft relativ hoch sind.

Die Summe der Fläche aller Landkreise und kreisfreien Städte in denen kontinuierlich Luxusimmobilienverkäufe getätigt werden, beläuft sich auf nur 16 % des gesamten Bundesgebiets (siehe Abb. 12). Betrachtet man nun nur die Alten Bundesländer und Berlin, hier gibt es rund 15,6 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser²⁴ auf einer Fläche von 57.334 km². Auf 23 % der Fläche der Alten Bundesländer (mit Berlin) befinden sich mit 5.168.906 Einheiten etwa ein Drittel der Ein- und Zweifamilienhäuser Deutschlands. Hier lag der Anteil von Luxusimmobilienverkäufen an der Gesamtzahl der Verkäufe bei durchschnittlich etwa 2,8 %²⁵ pro Jahr.

Nebenstehende Karte zeigt die Verteilung der durchschnittlichen Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern über 750.000 Euro der letzten drei Jahre aufgeteilt nach Landkreisen und kreisfreien Städten.

Abb. 13: Durchschnittliche Kauffälle EFH/ZFH über 750.000 Euro²⁶

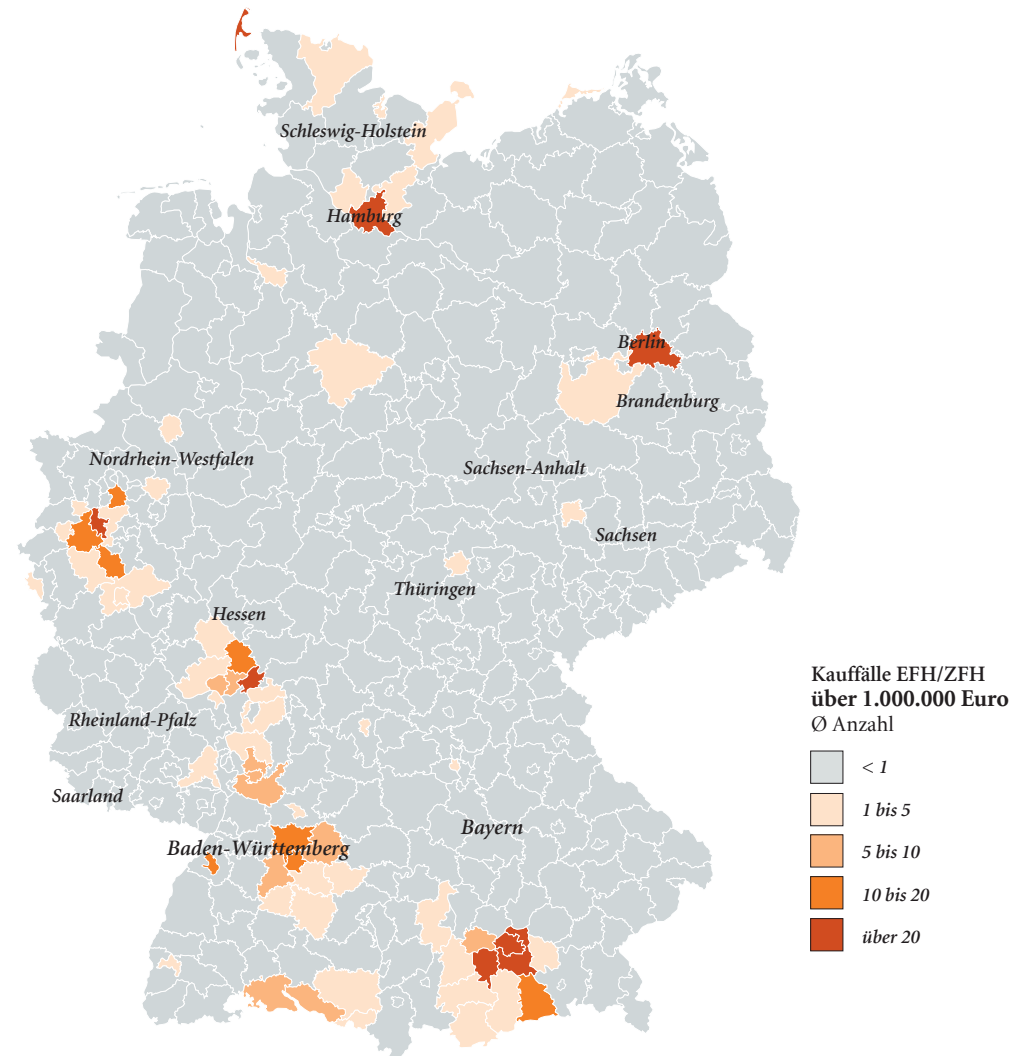


²⁴ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R. 3, 2007. // ²⁵ Hochrechnung auf Basis von Stichproben (Umfang > 45) aus Grundstücksmarktberichten und statistischen Auswertungen aus den Kaufpreissammlungen. // ²⁶ Eigene Datenrecherche aus: Grundstücksmarktberichten (2006 – 2008) und Anfragen an Gutachterausschüsse; Angebotsauswertungen; näheres siehe Unterpunkte. Die Insel Sylt wird gesondert berücksichtigt.

Regionen in denen vereinzelt/unregelmäßig Immobilien über 750.000 Euro veräußert wurden, d.h. kein nennenswerter Markt vorhanden ist, sind nicht aufgeführt. Bezieht man die Kaufkraftkarte und die Einwohnerdichtekarte (vgl. 5.1 und 5.2) mit ein und bildet einen Schnitt aus den markierten Flächen, so erhält man ein grobes Abbild der oben gezeigten Karte. Betrachtet man beispielsweise Nordrhein-Westfalen, so werden insbesondere an den Standorten hohe Kaufpreise erzielt, an denen eine hohe Kaufkraft und eine hohe Einwohnerdichte zusammentreffen. Ausschlaggebend ist jedoch die Kaufkraft. In den Bereichen, in denen weder eine hohe Kaufkraft noch eine hohe Einwohnerdichte vorhanden sind, werden nur wenig bis keine Luxusimmobilien gehandelt.

Abb. 14 zeigt die Verteilung und die Häufigkeit der durchschnittlichen Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Preisen über 1.000.000 Euro in den letzten drei Jahren. Sie zeigt, dass das Segment mit Transaktionen von Objekten mit einem Kaufpreis von über 1.000.000 Euro grundsätzlich relativ klein ist. Bei dieser Betrachtung ist der Wegfall einiger Regionen im Umland von Großstädten zu erkennen.

Abb. 14: Durchschnittliche Kauffälle EFH/ZFH über 1.000.000 Euro²⁷



²⁷ Eigene Datenrecherche aus: Grundstücksmarktberichten (2006 – 2008) und Anfragen an Gutachterausschüsse; Angebotsauswertungen; näheres siehe Unterpunkte. Die Insel Sylt wird gesondert berücksichtigt.

06.1.2.1. Norddeutschland

06.1.2.1.1. Bremen

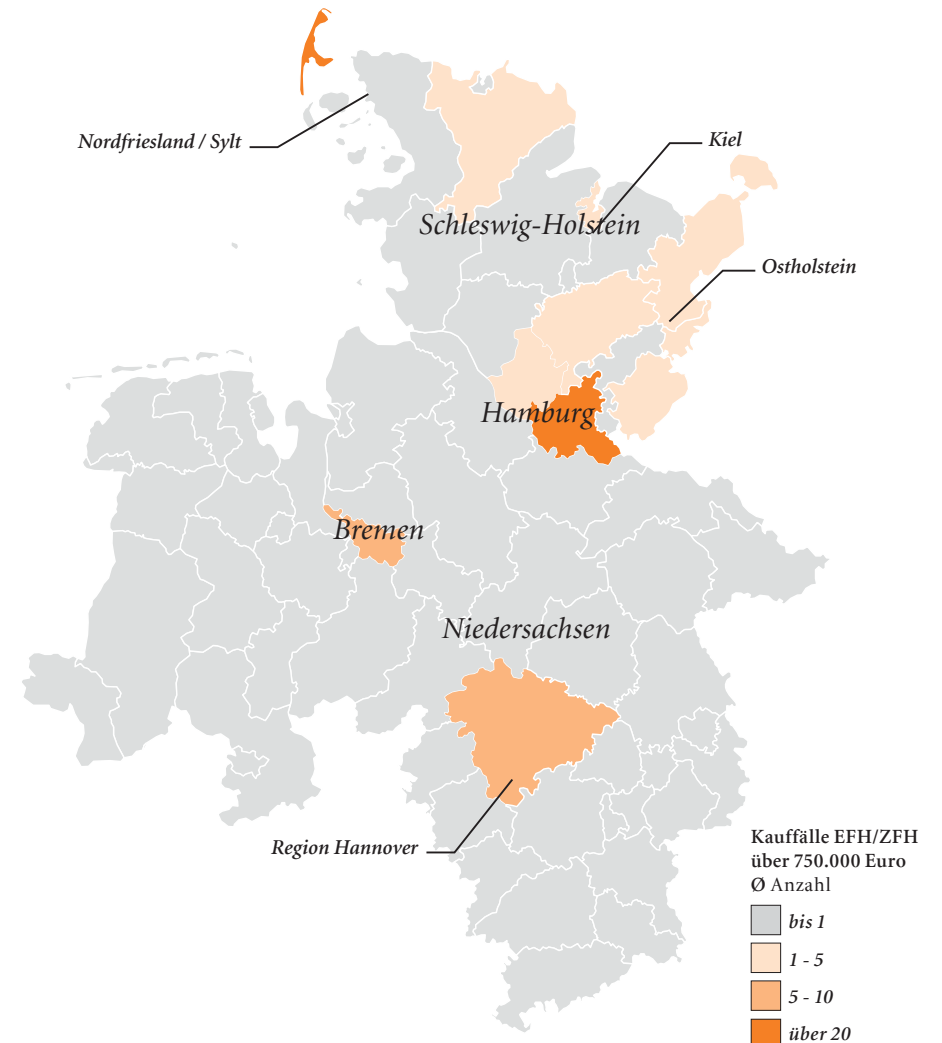
6.1.2.1. Norddeutschland

6.1.2.1.1. Bremen

Der Stadtstaat Bremen mit den Städten Bremen und Bremerhaven ist mit 550.000 Einwohnern das kleinste Bundesland. Die rund 120.000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) machen 34,5 % des gesamten Wohnimmobilienbestandes aus. Ein Großteil der Wohnimmobilien befindet sich mit 103.000 Wohneinheiten (86 % des Bestands) in der Stadt Bremen.²⁸

Jährlich werden knapp unter 2.000 Ein- und Zweifamilienhäuser gehandelt²⁹, wovon etwa 60 % Reihenhäuser sind. Der Immobilienmarkt in Bremen ist vergleichsweise „bezahlbar“, die Quadratmeterpreise für EFH/ZFH liegen selten über 2.500 Euro³⁰. Pro Jahr werden „eine Hand voll“ Luxusimmobilien verkauft.³¹ Die Kaufkraft der Bremer ist leicht überdurchschnittlich.³²

Abb. 15: Durchschnittliche Kauffälle EFH/ZFH in Norddeutschland



²⁸ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R.3, 2007. // ²⁹ Grundstücksmarktbericht Bremen 2009. // ³⁰ Vergleich von Angebotspreisen bei ImmobilienScout 24. // ³¹ Telefonische Auskunft des GAA Bremen. // ³² GfK GeoMarketing, Kaufkraftkarte 2009.

6.1.2.1.2. Hamburg

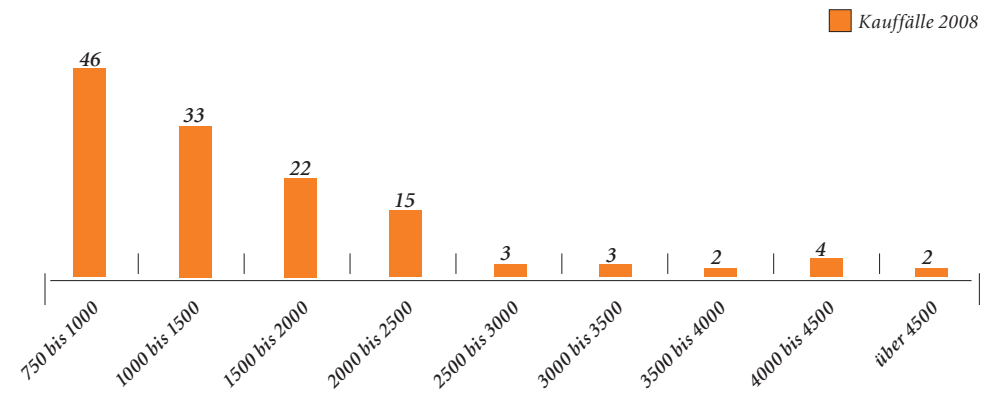
Der Stadtstaat Hamburg ist mit 1,8 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Deutschland. Auch die Kaufkraft der Hamburger liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt (vgl. 5.2).³³ Mit rund 185.000 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbereich (rund 21 % der Wohneinheiten)³⁴ liegt ihr Anteil am Wohnimmobilienbestand unter dem Bundesdurchschnitt. Trotzdem hat Hamburg relativ viele Ein- und Zweifamilienhäuser für eine Großstadt.

Pro Jahr werden etwa 3.300 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,06 Mrd. Euro veräußert.³⁵ Dies entspricht 14 % des jährlichen Umsatzes und etwa 1,8 % des EFH/ZFH-Bestandes (deutlich über dem Bundesdurchschnitt von etwa 1 %).

Mit rund 130 Luxusimmobilienverkäufen, einem Anteil von knapp 4 % der Kauffälle im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, liegt Hamburg bezogen auf die Anzahl auf Platz zwei hinter München. In Bezug auf das jährliche Transaktionsvolumen liegt der Anteil bei rund 12 %.³⁶ Es werden kontinuierlich Spitzenpreise über 4 Mio. Euro erzielt, mit einzelnen Objekten auch zweistellige Millionenbeträge.

Zu den besonders begehrten Lagen gehören die Stadtgebiete rund um die Alster wie Alsterdorf, Eppendorf, Harvestehude, Hohenfelde, Rotherbaum, Uhlenhorst und Winterhude, die Lagen entlang der Elbe im Hamburger Westen wie Blankenese, Groß-Flottbek, Nienstedten, Osdorf, Othmarschen sowie der Nord-Osten wie beispielsweise Wellingsbüttel.

Abb. 16: Anzahl der Luxushausverkäufe in Hamburg nach Kaufpreisspannen in TEUR³⁷



³³ GfK GeoMarketing, Kaufkraftkarte 2009. // ³⁴ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R.3, 2007. // ³⁵ Grundstücksmarktbericht Hamburg 2007. // ³⁶ Auskunft aus der Kaufpreissammlung 2008 des GAA Hamburg. // ³⁷ Auskunft aus der Kaufpreissammlung 2008 des GAA Hamburg

06.1.2.1.3. *Niedersachsen*

6.1.2.1.3 *Niedersachsen*

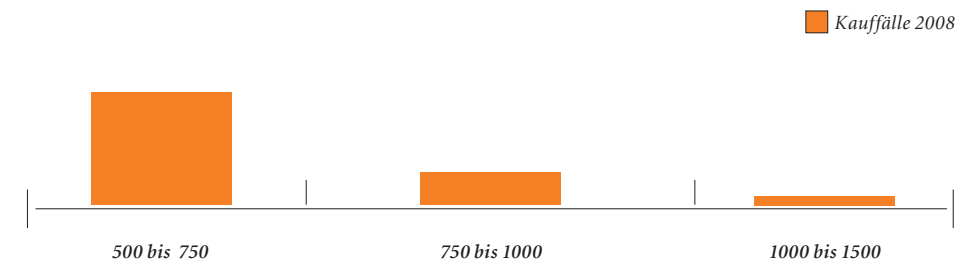
Niedersachsen ist nach Bayern das zweitgrößte Bundesland mit einem Flächenanteil von rund 13,3 %, gehört aber zu den verhältnismäßig einwohnerschwachen Ländern mit nur etwa 8 Mio. Einwohnern (9,7 % der Bundesbürger). Die Kaufkraft liegt überwiegend leicht unter dem Bundesdurchschnitt, in Regionen wie Aurich, Leer und Cloppenburg sogar deutlich darunter. Die Region Hannover, Braunschweig, Wolfsburg und das südliche Hamburger Ballungsgebiet liegen über dem Bundesdurchschnitt. Auffällig ist der überdurchschnittlich hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (220.000/60 %). Die verhältnismäßig günstigen Quadratmeterpreise (tendenziell unter 1.500 Euro/m²)³⁸ erlauben eine deutlich überdurchschnittliche Eigentümerquote³⁹, im Emsland liegt der Anteil der Eigentümerhaushalte etwa bei 70 %⁴⁰.

Lediglich in der Region Hannover gibt es einen konstanten Markt für Luxusimmobilien. Auch in den südlichen Randlagen von Hamburg sowie z.B. im Landkreis Verden bei Bremen gibt es einige Luxusimmobilien. Diese werden allerdings nur selten gehandelt.

In der Region Hannover mit rund 35 % der Wohneinheiten (200.000) in EFH/ZFH und 65 % der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern⁴¹ ist die Gewichtung für Großstädte typisch. Die Anzahl der jährlichen Kauffälle liegt bei etwa 2.900 Ein- und Zweifamilienhäusern,⁴² das entspricht überdurchschnittlichen 1,5 % des Bestands.

Der Anteil an Luxusimmobilienverkäufen ist mit durchschnittlich 8,33 Fällen pro Jahr sehr gering. Immobilienpreise über einer Million Euro sind eher als Ausnahmen zu bezeichnen (etwa ein bis zwei Transaktionen pro Jahr).⁴³

Abb. 17: Anzahl der Luxushausverkäufe in Hannover nach Kaufpreisspannen in TEUR



6.1.2.1.4. Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein hat ca. 2,8 Mio. Einwohner und rund 650.000 Ein- und Zweifamilienhäuser auf einer Fläche von 15.799 km². Der Kaufkraftindex liegt mit Ausnahme des Hamburger Ballungsraums im Bereich des Bundesdurchschnitts.

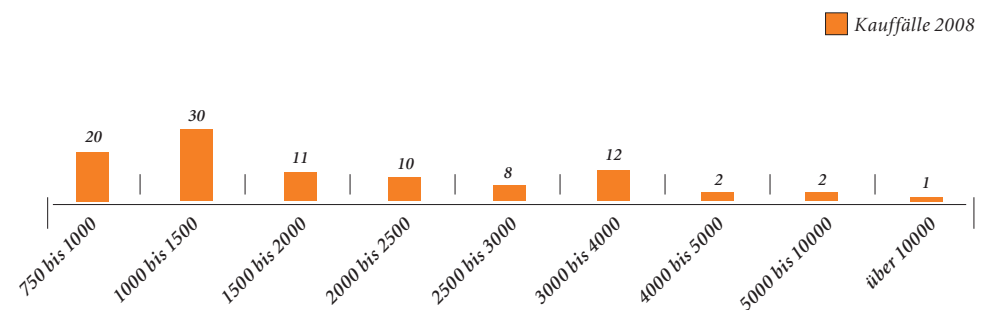
Kiel hat knapp 240.000 Einwohner. Mit gerade mal 20 % ist der Anteil an EFH/ZFH-Wohneinheiten vergleichsweise gering, 80 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.⁴⁴ Der Markt für Luxusimmobilien ist klein, hervorzuheben ist allerdings der villengeprägte Stadtteil Düsternbrook.⁴⁵

Der Landkreis Ostholstein nördlich von Lübeck an der Ostsee hat knapp 60.000 (56 %) Ein- und Zweifamilienhauswohneinheiten. Die Nähe zu Hamburg und gute Erreichbarkeit wirkt sich vor allem auf die Immobilienpreise in Küstennähe wertsteigernd aus. Top-Lagen sind der Ort Timmendorfer Strand, Hanglagen in Scharbeutz und die Steilküste von Sierksdorf.⁴⁶

Deutschlands teuerste Lage im Norden: Sylt! Hier werden fast so viele Luxusimmobilien gehandelt wie in Berlin!

Einer der wohl teuersten Immobilienstandorte in Norddeutschland ist die Insel Sylt im Landkreis Nordfriesland. Im Jahr 2008 wurden 96 Luxusimmobilien, mit einem Transaktionsvolumen von fast 200 Mio. Euro gehandelt.⁴⁷ Insbesondere die Ortschaften Kampen, Braderup, List und Keitum erzielen hohe Kaufpreise. Die unter Punkt 4 definierte Mindestkaufpreissumme einer Luxusimmobilie reicht in Kampen in der Regel für den Erwerb eines Einfamilienhauses nicht aus. Die Preise bewegen oft im Bereich mehrerer Millionen, mit (sehr) viel Luft nach oben. Spitzenpreise liegen im zweistelligen Millionenbereich. Durchschnittlich kostet eine Luxusimmobilie über 2 Mio. Euro. Damit nimmt Sylt im Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise der Top-10-Standorte die Spitzenposition ein.

Abb. 18: Anzahl der Luxushausverkäufe auf Sylt nach Kaufpreisspannen in TEUR⁴⁸



⁴⁴ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R.3, 2007, Schleswig-Holstein. // ⁴⁵ Basisdaten des GAA zur Bestimmung eines Luxusimmobilienvolumens lagen nicht vor; Auswertung von Angeboten bei Immobilienscout 24. // ⁴⁶ Telefonische Auskunft des GAA über die Top-Lagen im Landkreis Ostholstein, keine statistische Auswertung der Kaufpreissammlung. // ⁴⁷ Auskunft aus der Kaufpreissammlung 2008 des GAA Nordfriesland. // ⁴⁸ Auskunft aus der Kaufpreissammlung 2008 des GAA Nordfriesland.

06.1.2.2. Westdeutschland

06.1.2.2.1. Nordrhein-Westfalen

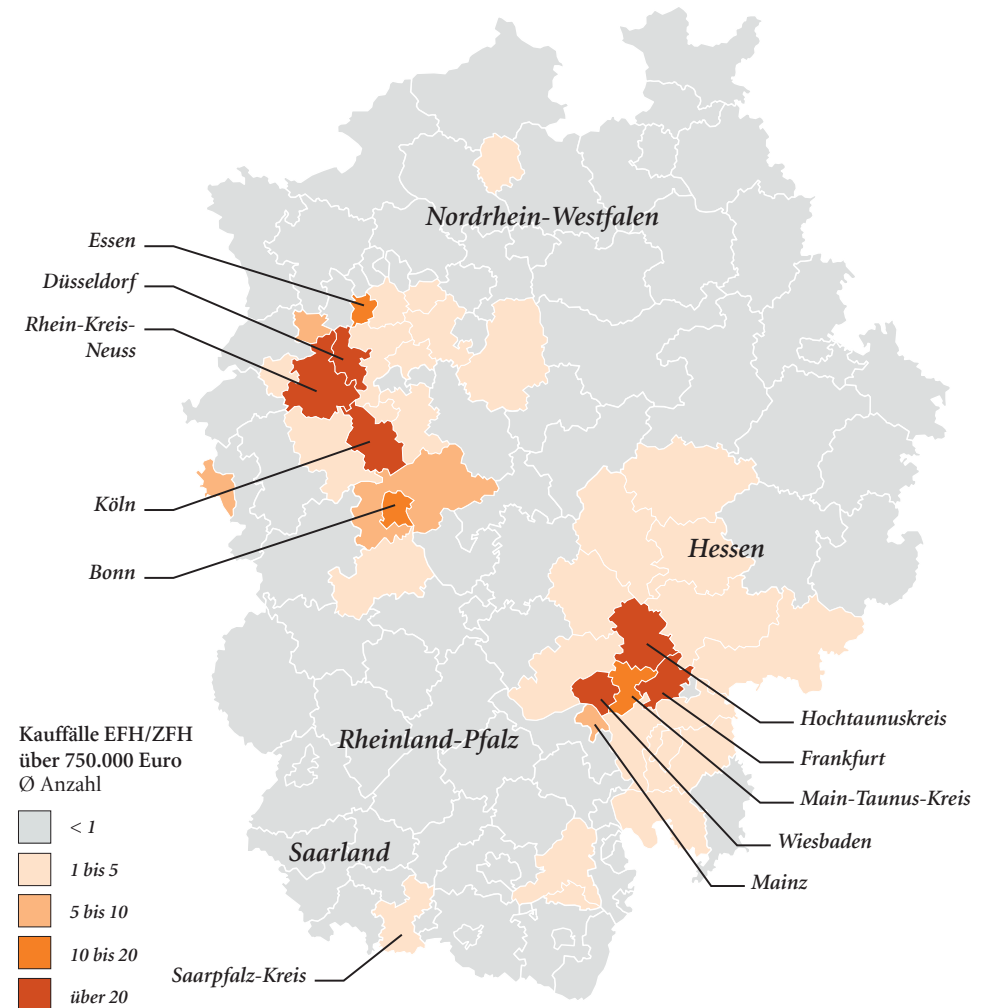
6.1.2.2 Westdeutschland

6.1.2.2.1 Nordrhein-Westfalen

Als einwohnerreichstes Bundesland mit etwa 18 Mio. Einwohnern (rund 22 % der Bundesbürger) liegt Nordrhein-Westfalen auch im Hinblick auf seinen Wohnimmobilienbestand, mit ca. 3,6 Mio. Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern⁴⁹, an der Spitze. Jährlich werden leicht überdurchschnittliche 1,16 % der Wohneinheiten in EFH/ZFH mit einem Transaktionsvolumen von rund 8,3 Mrd. Euro veräußert (35 % des Umsatzes).⁵⁰

Die Kaufkraft im Ballungsgebiet Düsseldorf-Köln-Bonn ist landesweit am höchsten.⁵¹ Hier befinden sich auch die Top-Immobilienstandorte Düsseldorf, Köln, der Rhein-Kreis Neuss, Essen und Bonn, dicht gefolgt vom Rhein-Sieg-Kreis und Krefeld.

Abb. 19: Durchschnittliche Kauffälle EFH/ZFH in Westdeutschland



⁴⁹ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R.3, 2007. // ⁵⁰ Eigene Berechnung auf Basis des Grundstücksmarktberichts Nordrhein-Westfalen 2008/2009. // ⁵¹ GfK GeoMarketing, Kaufkraftkarte 2009. //

Düsseldorf nimmt die Spitzenposition in Nordrhein-Westfalen ein: Von den rund 42.000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (rund 13 % der Wohneinheiten) wurden in 2008 etwa 1,5 % (640 Kauffälle) mit einem Transaktionsvolumen von 265 Mio. Euro verkauft.⁵² Sowohl der Anteil an Luxusimmobilienverkäufen mit knapp über 9 % der Kauffälle, als auch deren Anteil am Transaktionsvolumen in Höhe von 31 % nehmen Spitzenplätze ein. Besonders die Gemarkungen Heerdt westlich des Zentrums, Flingern, Golzheim sowie Lohausen und Rath stechen mit fast 65 % der Luxusimmobilienverkäufe besonders hervor, wobei die Gemarkung Heerdt mit über 25 % den größten Anteil daran trägt. Die teuersten Immobilien werden in Rath verkauft – hier werden Kaufpreise über 4 Mio. Euro erzielt.⁵³

Düsseldorf hat den größten Markt für Luxusimmobilien in Nordrhein-Westfalen

Köln ist mit rund 1 Mio. Einwohnern die viertgrößte Stadt Deutschlands und größte Stadt in Nordrhein-Westfalen. Die Verteilung der Wohneinheiten auf die Gebäudetypen differiert großstadttypisch vom Bundesdurchschnitt: Rund 18 % (94.500) der Wohneinheiten befinden sich in EFH/ZFH und überdurchschnittliche 82 % in Mehrfamilienhäusern.⁵⁴ In 2008 wurden rund 1.350 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Volumen von 416 Mio. Euro verkauft.⁵⁵ Der Anteil der Luxusimmobilienverkäufe am Gesamtmarkt liegt bei 3,8 %, der wertmäßige Anteil macht damit rund 15 % aus. Auffällig sind die Unterschiede der Wohnimmobilienpreise auf den beiden Rheinseiten: „Linksrheinisch“ sind die Preise höher als „rechtsrheinisch“. Die Bezirke Rodenkirchen südlich der Innenstadt am Rhein und Lindenthal westlich der Innenstadt verzeichnen die teuersten Immobilienverkäufe. Die Kaufpreisspanne reicht bis zu 3 Mio. Euro.

Linksrheinisch sind die Kölner Immobilienpreise höher als rechtsrheinisch

Abb. 20: Anzahl der Luxushausverkäufe in Düsseldorf nach Kaufpreisspannen in TEUR

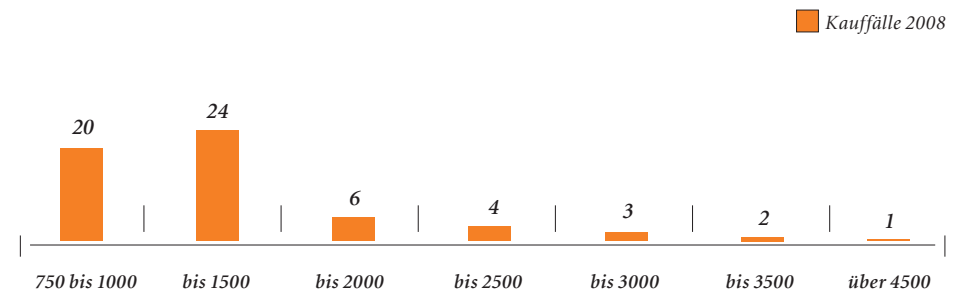
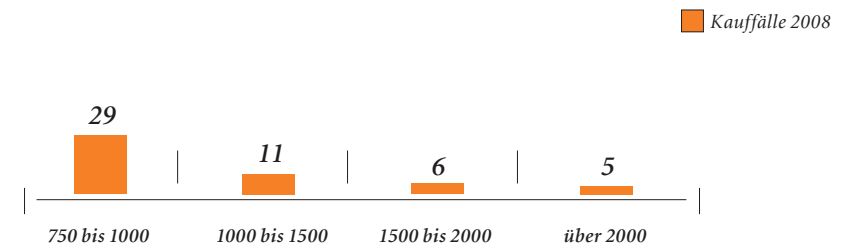


Abb. 21: Anzahl der Luxushausverkäufe in Köln nach Kaufpreisspannen in TEUR



⁵² Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2009. // ⁵³ Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2009; statistische Auswertung der Kaufpreissammlung. // ⁵⁴ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R.3, 2007. // ⁵⁵ Grundstücksmarktbericht Köln 2009.

06.1.2.2.1. Nordrhein-Westfalen

Der Rhein-Kreis Neuss westlich von Düsseldorf mit einem Bestand von etwa 100.000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 1,1 % Verkäufen aus dem Bestand im Bundesdurchschnitt. Der Anteil an Luxusimmobilienverkäufen liegt bei fast 2,5 % (Ø 25 Fälle pro Jahr).⁵⁶ In 2008 wurden EFH/ZFH im Wert von fast 300 Mio. Euro umgesetzt⁵⁷, davon entfallen etwa 11 % auf den Bereich der Luxusimmobilien. Die an Düsseldorf angrenzenden Bereiche, die Städte Neuss und Meerbusch sind besonders hervorzuheben.

Essen liegt mit rund 580.000 Einwohnern im hinteren Feld der Top-10-Großstädte. Die Verteilung der Wohneinheiten mit 19 % (59.000) in EFH/ZFH und rund 81 % in Mehrfamilienhäusern ähnelt der in Köln. Jährlich werden etwa 1,3 % der EFH/ZFH-Wohneinheiten verkauft (ca. 800 Kauffälle). Der Anteil an Luxusimmobilienverkäufen ist mit rund 1,6 % deutlich geringer als in den vorangegangenen Städten. Auch der Anteil der Luxusobjekte am Transaktionsvolumen fällt mit etwa 8 % geringer aus. Hervorzuheben sind die Lagen südlich des Stadtkerns: Bredeney, Heisingen, Burgaltendorf und Kettwig im Südwesten.

Die ehemalige Bundeshauptstadt Bonn hat einen Anteil von 28,5 % (rund 45.000) Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern.⁵⁸ Jährlich werden etwa 1,6 % verkauft.⁵⁹ Der Markt für Luxusimmobilien mit einem Anteil von knapp 1,5 % ist vergleichbar mit dem Markt Essens.

⁵⁶ Auskunft aus der Kaufpreissammlung. // ⁵⁷ Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis-Neuss / Stadt Neuss 2009. // ⁵⁸ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R.3, 2007. // ⁵⁹ Grundstücksmarktberichte Essen 2007-2009.

6.1.2.2.2. Hessen

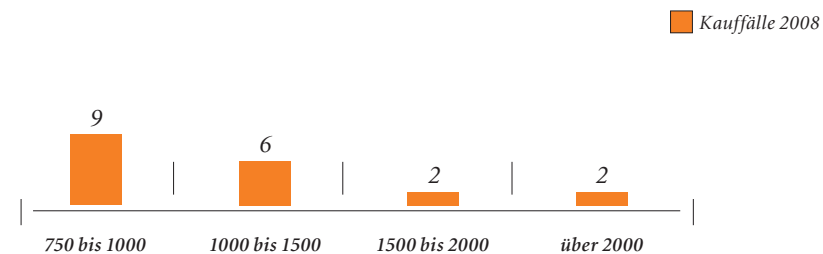
Hessen liegt mit rund 1,4 Mio. Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (etwa 50 % der Wohneinheiten) im Bundesdurchschnitt. Auffällig ist ein Süd-Nord-Preisgefälle. Im nördlichen Hessen sind die Immobilienpreise deutlich geringer als im Süden. So kostet ein frei stehendes Einfamilienhaus im Norden durchschnittlich 148.000 Euro, südlich des Landkreises Gießen steigen die durchschnittlichen Preise bis auf das Dreifache.⁶⁰ Es ergibt sich ein ähnliches Bild wie auf der Kaufkraftindex-Karte (vergl. 5.2).

Süd-Nord-Preisgefälle: Der Süden Hessens durchschnittlich bis zu dreimal teurer als der Norden

Insbesondere Frankfurt, Wiesbaden, der Hochtaunuskreis und der Main-Taunus-Kreis verzeichnen besonders hohe Kaufpreise: Die Mainmetropole Frankfurt hat rund 660.000 Einwohner und 47.000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (13,5 % des Bestandes an Wohneinheiten). Der Großteil der Wohneinheiten befindet sich mit knapp 300.000 in Mehrfamilienhäusern (86,5 %).⁶¹ Frankfurt belegt in Bezug auf den hohen Anteil an Mehrfamilienhauswohneinheiten Platz 3 unter den Großstädten – hinter Berlin und München.⁶² Jährlich werden etwa 545 EFH/ZFH verkauft (1,16 %) – mit sinkender Tendenz in den letzten Jahren.⁶³ Durchschnittlich kostet ein frei stehendes Einfamilienhaus rund 522.000 Euro⁶⁴. Der Anteil an Luxusimmobilien liegt bezogen auf die Anzahl der Transaktionen bei etwa 4 %⁶⁵. Gemessen am wertmäßigen Volumen machen die Luxusimmobilien einen Anteil von 14 % aus. In den Stadtteilen Ginnheim, Nordend, Sachsenhausen, Bockenheim und Westend wird die größte Anzahl an Luxusimmobilientransaktionen verzeichnet.

Die Stadt Wiesbaden mit ihrer zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet westlich von Frankfurt hat etwa 275.000 Einwohner und insgesamt 136.000 Wohneinheiten. Der Bestand an EFH/ZFH macht rund 21 % der Wohneinheiten aus. In 2008 wurden insgesamt 356 Ein- und Zweifamilienhäuser (1,2 %) mit einem Geldumsatz von rund 121 Mio. Euro verkauft. Der Anteil an Luxusimmobilien liegt mit 15 Kauffällen bei knapp über 4 % mit einem Geldumsatz bei etwa 15 Mio. Euro (12 % des Geldumsatzes). Top Wohnlagen sind das z.B. das Komponistenviertel und der Bereich City-Ost.⁶⁶

Abb. 22: Anzahl der Luxushausverkäufe in Frankfurt a.M. nach Kaufpreisspannen in TEUR



⁶⁰ Immobilienmarktbericht Hessen 2008, S. 39. // ⁶¹ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R.3, 2007. // ⁶² Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R.3, 2007. // ⁶³ Grundstücksmarktbericht Frankfurt 2009, S. 21. // ⁶⁴ Immobilienmarktbericht Hessen 2008, S. 39. // ⁶⁵ Statistische Auswertung aus der Kaufpreissammlung Frankfurt a.M. (2006-2008). // ⁶⁶ Auskunft des GAA Wiesbaden über den Wiesbadener Grundstücksmarkt 2008.

06.1.2.2.2. Hessen

Der Hochtaunuskreis nordwestlich von Frankfurt gehört zu den kaufkraftstärksten in Deutschland – vergleichbar mit dem Landkreis Starnberg in Bayern. 14,7 % der Haushalte gehören zu den Top-Verdienern mit über 7.500 Euro Netto Haushaltseinkommen pro Monat.⁶⁷ Insbesondere die an Frankfurt angrenzenden Städte, wie Bad Homburg, Oberursel, Königstein und Kronberg, sind besonders kaufkraftstark. Der Bestand an EFH/ZFH-Wohneinheiten liegt mit rund 49 % (52.000) im Bundesdurchschnitt. Jährlich werden über 80 Luxusimmobilien verkauft.⁶⁸ Bad Homburg nimmt mit 35 Luxusimmobilienverkäufen in 2008 die Spitzenposition ein.⁶⁹

Hochtaunuskreis: Teuerster Landkreis in Westdeutschland

Der Main-Taunus-Kreis zwischen Frankfurt und Wiesbaden ist hinsichtlich Kaufkraft und Verteilung der Wohneinheiten auf Gebäudetypen (knapp 50.000 in EFH/ZFH, entspricht 47 %) ähnlich aufgestellt wie der benachbarte Hochtaunuskreis. Insgesamt gibt es 14 % (Platz 3 im Deutschlandvergleich) Top-Verdiener-Haushalte im Main-Taunus-Kreis.⁷⁰ Hervorzuheben ist Bad Soden mit der höchsten Kaufkraft im Landkreis. In 2008 wurden rund 750 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft (1,5 % des Bestandes). Das Volumen an Luxusimmobilienverkäufen beläuft sich auf durchschnittlich 16,5 Kauffälle pro Jahr (2,2 %)⁷¹. In 2008 wurden rund 244 Mio. Euro umgesetzt.⁷² Der Anteil der Luxusimmobilienverkäufe am Transaktionsvolumen liegt im Schnitt bei 8 %.

Rheinland-Pfalz

06.1.2.2.3.

Saarland

06.1.2.2.4.

6.1.2.2.3. Rheinland-Pfalz

Rheinland-Pfalz hat etwas über 4 Mio. Einwohner. Mit einem Bestand von 1,2 Mio. EFH/ZFH-Wohneinheiten (65 % der Wohneinheiten) hat Rheinland-Pfalz überdurchschnittlich viele Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Kaufkraft der Rheinland-Pfälzer liegt in weiten Teilen im Bundesdurchschnitt, in der Grenzregion zu Luxemburg/Belgien ist sie unterdurchschnittlich, angrenzend an Hessen und Baden-Württemberg überdurchschnittlich hoch.⁷³ Jährlich werden 0,93 % der EFH/ZFH-Wohneinheiten verkauft. Das Transaktionsvolumen der EFH/ZFH hat einen Anteil von rund 35 % am Gesamtumsatz.⁷⁴ Der Markt für Luxusimmobilien ist sehr klein: Lediglich in den Randregionen zu Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Hessen werden Luxusobjekte gehandelt – insbesondere in Mainz und vereinzelt im Landkreis Bad Dürkheim sowie in Neustadt an der Weinstraße. Das Transaktionsvolumen der Luxusimmobilien liegt bei etwa 20 Mio. Euro im Jahr.⁷⁵

Die Stadt Mainz mit knapp 200.000 Einwohnern hat mit rund 26.000 Wohneinheiten (27 %) einen für Städte typischen geringeren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Von ihnen werden etwa 540 (rund 2 %) jährlich gehandelt. Der Großteil, etwa 60 % der jährlichen Kauffälle, wird zu Preisen unterhalb von 300.000 Euro verkauft. Der Anteil an Luxusimmobilienverkäufen liegt bei rund 1,4 % (etwa 7 Kauffälle pro Jahr).⁷⁶

6.1.2.2.4. Saarland

Mit rund 1 Mio. Einwohnern ist das Saarland – etwa dreimal so groß wie Berlin – nach den Stadtstaaten das kleinste deutsche Bundesland. Die Kaufkraft im Saarland liegt flächendeckend leicht unter dem Bundesdurchschnitt.⁷⁷ Mit fast 70 % Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern verzeichnet das Saarland eine Quote, die deutlich über dem Bundesdurchschnitt angesiedelt ist.⁷⁸ Auch die Eigentümerquote ist mit knapp über 60 % deutlich über dem Bundesdurchschnitt.⁷⁹ Ein Markt für Luxusimmobilien existiert allerdings kaum. Vereinzelt werden im Saarpfalz-Kreis Immobilien mit Preisen über 750.000 Euro gehandelt – sie bilden tendenziell die Ausnahme.⁸⁰

⁷³ GfK GeoMarketing, Kaufkraftkarte 2009. // ⁷⁴ Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz. // ⁷⁵ Eigene Hochrechnungen. // ⁷⁶ Grundstücksmarktbericht Mainz 2008; Pressemitteilung vom 13.06.2008; statistische Auswertung aus der Kaufpreissammlung. // ⁷⁷ GfK GeoMarketing, Kaufkraftkarte 2009. // ⁷⁸ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R. 3, 2007. // ⁷⁹ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Wohnungsprognose 2015, S. 104. // ⁸⁰ Telefonische Auskunft des Gutachterausschusses.

06.1.2.3. Süddeutschland

06.1.2.3.1. Bayern

6.1.2.3. Süddeutschland

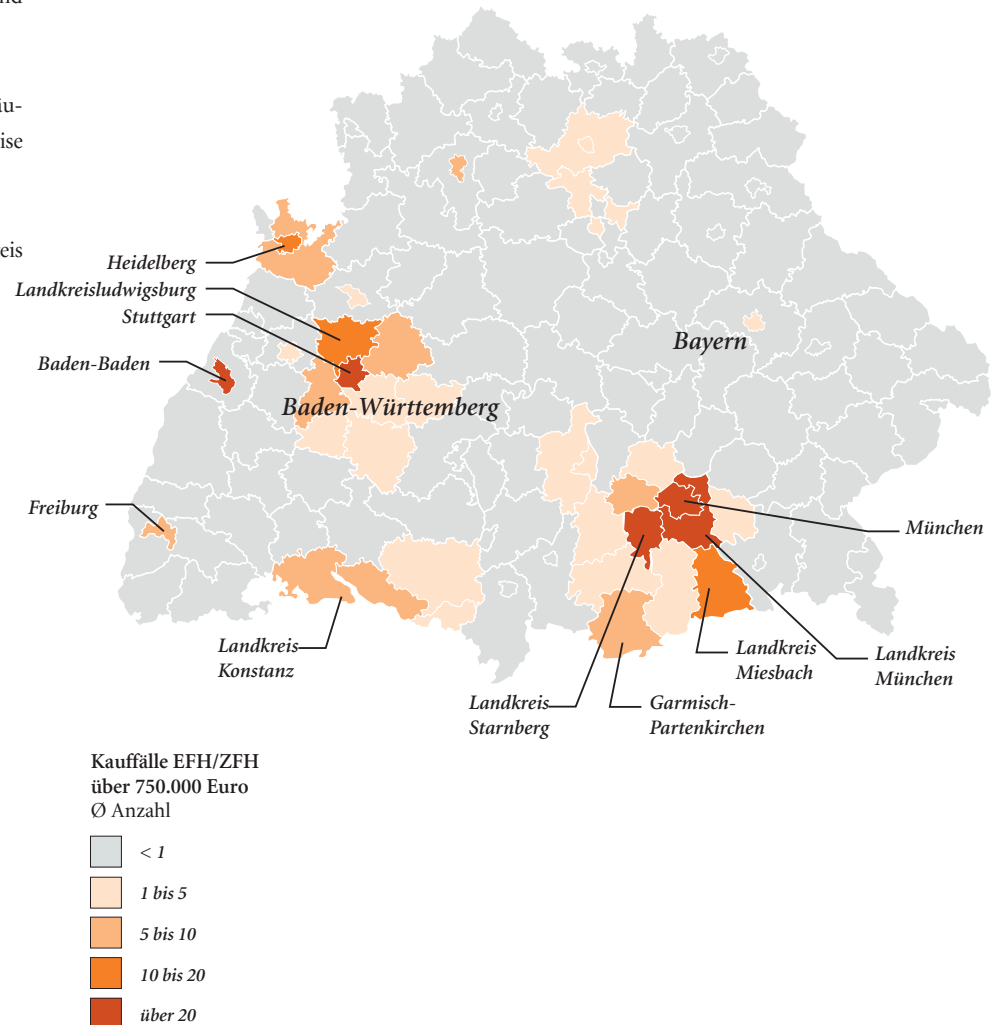
6.1.2.3. Bayern

Der Freistaat Bayern ist mit einem Flächenanteil von rund 20 % am Bundesgebiet das größte Bundesland und belegt mit rund 12,5 Mio. Einwohnern (15 %) Platz 2 hinter Nordrhein-Westfalen.

Die Region um München, insbesondere die südlich gelegenen Landkreise, weisen eine Vielzahl von Verkäufen im Luxussegment auf. Ursächlich ist vor allem die deutlich überdurchschnittliche Kaufkraft – teilweise mehr als 30 % über dem Bundesdurchschnitt (vgl. 5.2).

Top-Immobilienstandorte sind die Stadt München, Landkreis Starnberg, Landkreis München, Landkreis Miesbach und Landkreis Garmisch-Partenkirchen.⁸²

Abb. 23: Durchschnittliche Kauffälle EFH/ZFH in Süddeutschland ⁸¹



⁸¹ Landsberg am Lech: Datenbasis Angebotsauswertung bei Immobilienscout 24, keine stat. Ausw. des GAA Baden-Württemberg: rd. 750 Stichproben, teilweise statistische Auswertungen der GAA, Heidelberg / Freiburg im Breisgau: Schätzwerte der GAA, jedoch keine statistische Auswertung. // ⁸² statistische Auswertung der Kaufpreissammlung Hochtaunuskreis / Telefonische Auskunft des GAA Bad Homburg / Oberursel.

Die Stadt München ist mit rund 1,23 Mio. Einwohnern die drittgrößte Stadt in Deutschland. Ihre Kaufkraft liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt (Kaufkraftindex: 128 und mehr). Im Großstadtvergleich liegt München hinter Berlin auf Platz 2 mit dem höchsten Anteil an Mehrfamilienhäusern. Gerade mal 12,5 % der Wohneinheiten (rund 92.000) befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Jährlich werden 1.250 der Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft (1,4 % des Bestandes an EFH/ZFH) mit einem Transaktionsvolumen mit knapp unter 720 Mio. Euro.⁸³ Mit 185 Kauffällen im Luxussegment (14,8 % der jährlichen Kauffälle) liegt München im Bundesvergleich auf Platz 1.⁸⁴ Der Anteil der Luxusimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen bewegt sich mit rund 39 % ebenfalls im Spitzenfeld. Die Münchner Top-Standorte wie Bogenhausen, Nymphenburg, Solln und Schwabingen haben einen Anteil von rund 30 % am Volumen der Luxusimmobilienverkäufe.

Der Landkreis Starnberg südlich von München hat mit einem verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen von 26.120 Euro⁸⁵ und mit 15,2 % Top-Verdiener-Haushalten⁸⁶ die Spitzenposition im Bundesvergleich inne. Von den rund 32.000 Ein- und Zweifamilienhäusern (rund 56 % der Wohneinheiten)⁸⁷ werden pro Jahr etwa 450 (1,4 % des Bestandes) mit einem Volumen von rund 270 Mio. Euro veräußert. Der Anteil an Luxusimmobilienverkäufen liegt bei 16,6 % der Kauffälle und entspricht einem Anteil am Transaktionsvolumen von 41 %⁸⁸.

Starnberg bei München, der „teuerste“ Landkreis in Bayern

Abb. 24: Anzahl der Luxushausverkäufe in München nach Kaufpreisspannen in TEUR

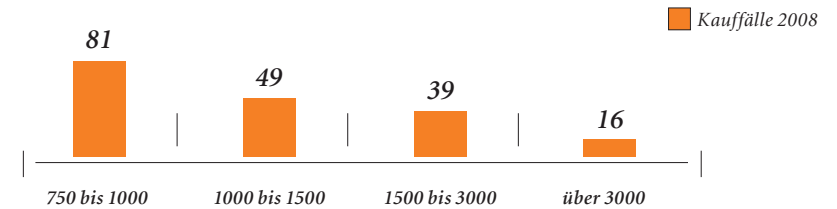
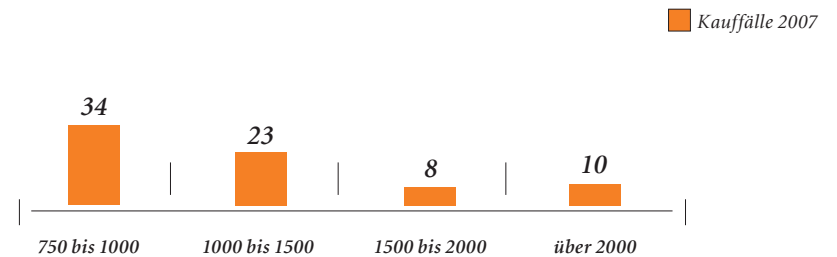


Abb. 25: Anzahl der Luxushausverkäufe im Landkreis Starnberg nach Kaufpreisspannen in TEUR



⁸³ Grundstücksmarktbericht München 2009; Auskunft aus der Kaufpreissammlung München 2008. // ⁸⁴ Auskunft aus der Kaufpreissammlung 2008. // ⁸⁵ GfK-Kaufkraft-Studie 2007. // ⁸⁶ GfK Bevölkerungsstrukturdaten 2008. // ⁸⁷ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R. 3, 2007. // ⁸⁸ Auswertung aus der Kaufpreissammlung 2007.

06.1.2.3.1. Bayern

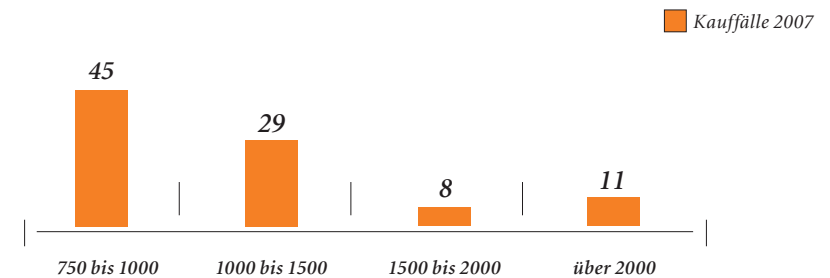
Der Landkreis München mit rund 61.000 EFH/ZFH-Wohneinheiten (43 % des Bestandes)⁸⁹ liegt mit rund 90 Kauffällen im Wert von jeweils mehr als 750.000 Euro (rund 11 % der Kauffälle) noch vor dem Landkreis Starnberg. Insgesamt werden etwa 870 EFH/ZFH pro Jahr mit einem Volumen von 460 Mio. Euro verkauft⁹⁰. Etwa 26 % des Umsatzes entfallen auf Luxusimmobilienverkäufe. Es werden damit etwa doppelt so viele Luxusimmobilien veräußert wie in Köln. Hervorzuheben ist die Gemeinde Grünwald südlich von München – hier werden rund ein Drittel der Luxusimmobilienverkäufe im Landkreis getätigt.

Im Landkreis München werden doppelt so viele Luxusimmobilien pro Jahr verkauft wie in Köln!

Im Landkreis Miesbach, südlich des Landkreises München, haben Luxusobjekte ebenfalls einen Anteil an den jährlichen Transaktionen insgesamt in Höhe von 11 %. Damit entspricht ihr wertmäßiger Anteil am Gesamtvolumen rund 31 %. Insgesamt werden von den rund 22.000 EFH/ZFH⁹¹ lediglich 0,7 % (165 Kauffälle) im Wert von knapp unter 80 Mio. Euro veräußert⁹². Immerhin 8 % der Verkäufe liegen über 1.000.000 Euro. Hervorzuheben sind die Lagen am und um den Tegernsee.

Garmisch-Partenkirchen südlich von München an der österreichischen Grenze hat rund 18.000 EFH/ZFH-Wohneinheiten (40 % der Wohneinheiten)⁹³. Knapp über 100 EFH/ZFH (0,5 % des Bestandes) werden hier jährlich veräußert. In 2008 lag der Anteil der Luxusimmobilienverkäufe bei 10 %, dies entspricht einem Anteil von 30 % am Transaktionsvolumen (insgesamt knapp 49 Mio. Euro Umsatz).⁹⁴

Abb. 26: Anzahl der Luxushausverkäufe im Landkreis München nach Kaufpreisspannen in TEUR



6.1.2.3.2. Baden-Württemberg

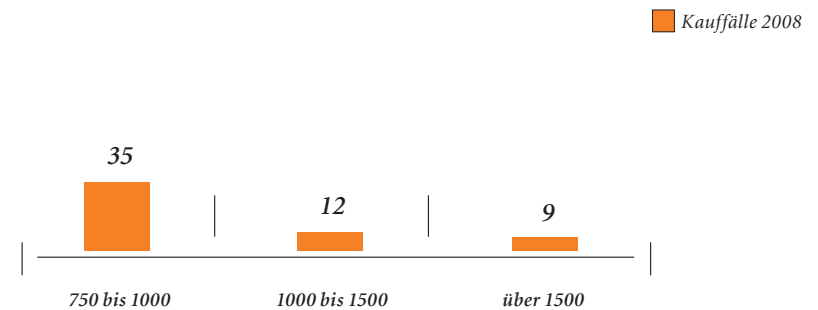
Mit 35.751 km² ist Baden-Württemberg etwa halb so groß wie Bayern, die Einwohnerdichte ist jedoch fast doppelt so hoch (10,75 Mio. Einwohner zu 12,5 Mio. in Bayern). Der Kaufkraftindex liegt in Baden-Württemberg flächendeckend über dem Bundesdurchschnitt. Besonders in Baden-Baden und in der Region um Stuttgart ist die Kaufkraft – mit bis zu 30% über dem Durchschnitt – besonders hoch.⁹⁵ Mit 2,5 Mio. Wohneinheiten (51 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern⁹⁶ liegt Baden-Württemberg leicht über dem Bundesdurchschnitt.

Top-Immobilienstandorte sind Stuttgart und das umliegende Ballungsgebiet um Stuttgart, Baden-Baden, Heidelberg und Konstanz.

Stuttgart ist mit knapp 600.000 Einwohnern die größte Stadt in Baden-Württemberg. Mit einem Anteil von 16,9 % der EFH/ZFH-Wohneinheiten (knapp 49.000)⁹⁷ am Wohnimmobilienbestand insgesamt liegt Stuttgart auf Platz 4 der Großstädte. In 2007 gab es rund 660 Verkäufe von EFH/ZFH (1,4 % des Bestandes) mit einem Gesamtwert von knapp über 260 Mio. Euro.⁹⁸ Der Anteil an Luxusimmobilienverkäufen liegt bei rund 8 % – dies entspricht einem wertmäßigen Anteil von 22 % am Gesamtmarkt.⁹⁹

In Bezug auf Luxusobjekte sind die inneren Stadtbezirke Stuttgart-Nord, -Süd, -Ost und -West, sowie die Stadtbezirke Degerloch, Sillenbuch, Möhring, Botnag und Feuerbach hervorzuheben. Hier werden durchschnittlich 280 Kauffälle verzeichnet, Luxusimmobilien haben daran einen Anteil von rund 12 %.¹⁰⁰

Abb. 27: Anzahl der Luxushausverkäufe in Stuttgart nach Kaufpreisspannen in TEUR



⁹⁵ aus: Die Wahlverwandschaft von Johann Wolfgang von Goethe (1749-1832). // ⁹⁶ aus: Die Wahlverwandschaft von Johann Wolfgang von Goethe (1749-1832). // ⁹⁷ aus: Die Wahlverwandschaft von Johann Wolfgang von Goethe (1749-1832). // ⁹⁸ aus: Die Wahlverwandschaft von Johann Wolfgang von Goethe (1749-1832). // ⁹⁹ Auswertung der Kaufpreissammlung 2007. // ¹⁰⁰ statistische Auswertung aus der Kaufpreissammlung Stuttgart (2006-2008).

06.1.2.3.2. Baden-Württemberg

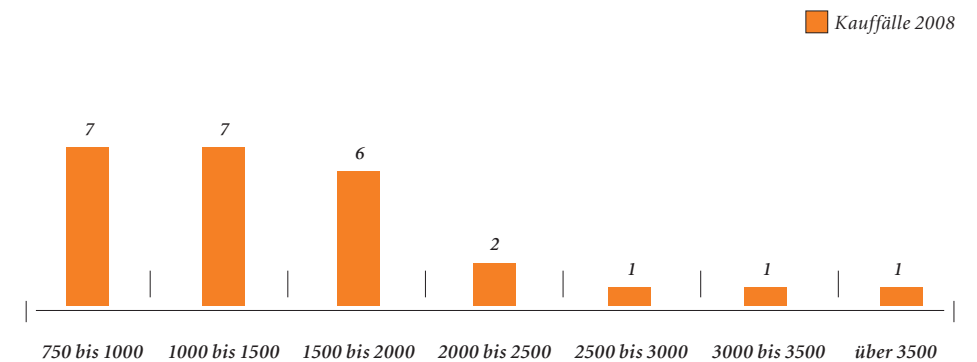
In Baden-Baden leben knapp unter 60.000 Einwohner auf 140 km². Die Kaufkraft Baden-Badens liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Ein Drittel der Wohneinheiten der Stadt entfallen mit rund 10.000 Wohneinheiten auf Ein- und Zweifamilienhäuser¹⁰¹. Mit rund 100 Kauffällen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser werden bundesdurchschnittliche 1 % pro Jahr verkauft. Der Anteil an Luxusimmobilienkauffällen belegt mit rund 22 % (im Jahr 2008) die Spitzenposition im Bundesvergleich. Ebenso ist der Anteil von Luxusimmobilien am Transaktionsvolumen mit rund 58 % (im Jahr 2008) einmalig in Deutschland. Es werden kontinuierlich Spitzenpreise um die 4 Mio. Euro erzielt.¹⁰²

Einfamilienhausmarkt Baden-Baden hat bundesweit größten Anteil an Luxusimmobilienverkäufen

Heidelberg hat rund 15.000 EFH/ZFH (22 %). Die Kaufkraft liegt im Bundesdurchschnitt (vgl. 5.2). Jährlich werden etwa 1 % der Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft (rund 150 Kauffälle). 2007 kostete ein freistehendes Einfamilienhaus durchschnittlich 637.000 Euro¹⁰³.

Die Stadt Konstanz am Bodensee hat rund 7.300 EFH/ZFH (18%). Durchschnittlich werden hier 80 Verkäufe (1,1 %) getätigt, davon entfallen rund 10 % auf Luxusimmobilien.¹⁰⁴ Das Transaktionsvolumen lag 2007 bei 40 Mio. Euro wovon rund 25 % auf die Luxusimmobilien entfallen. Top-Lagen sind die direkt am Bodensee befindlichen Stadtteile Altstadt, Petershausen-Ost und Staad.

Abb. 28: Anzahl der Luxushausverkäufe in Baden-Baden nach Kaufpreisspannen in TEUR



¹⁰¹ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R. 3, 2007. // ¹⁰² Auswertung aus der Kaufpreissammlung 2008. // ¹⁰³ Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2008; statistische Auswertung liegt nicht vor. // ¹⁰⁴ Auswertung aus der Kaufpreissammlung 2007.

6.1.2.4. Ostdeutschland

Auch fast zwanzig Jahre nach der Wiedervereinigung können die Neuen Bundesländer mit dem Luxusimmobilienmarkt der westlichen Bundesländer nicht mithalten. Die geringe Kaufkraft – flächendeckend unter dem Bundesdurchschnitt – und die dünne Besiedelung in den neuen Bundesländern spiegeln sich in den Immobilienpreisen deutlich wider.

Der Markt für Luxusimmobilien ist in den Neuen Bundesländern (ohne Berlin) sehr klein. Lediglich in Städten wie Erfurt, Jena, Leipzig, Dresden, auf dem Darß an der Küste und im Ballungsgebiet um Berlin wie beispielsweise Potsdam werden Luxusimmobilien veräußert.

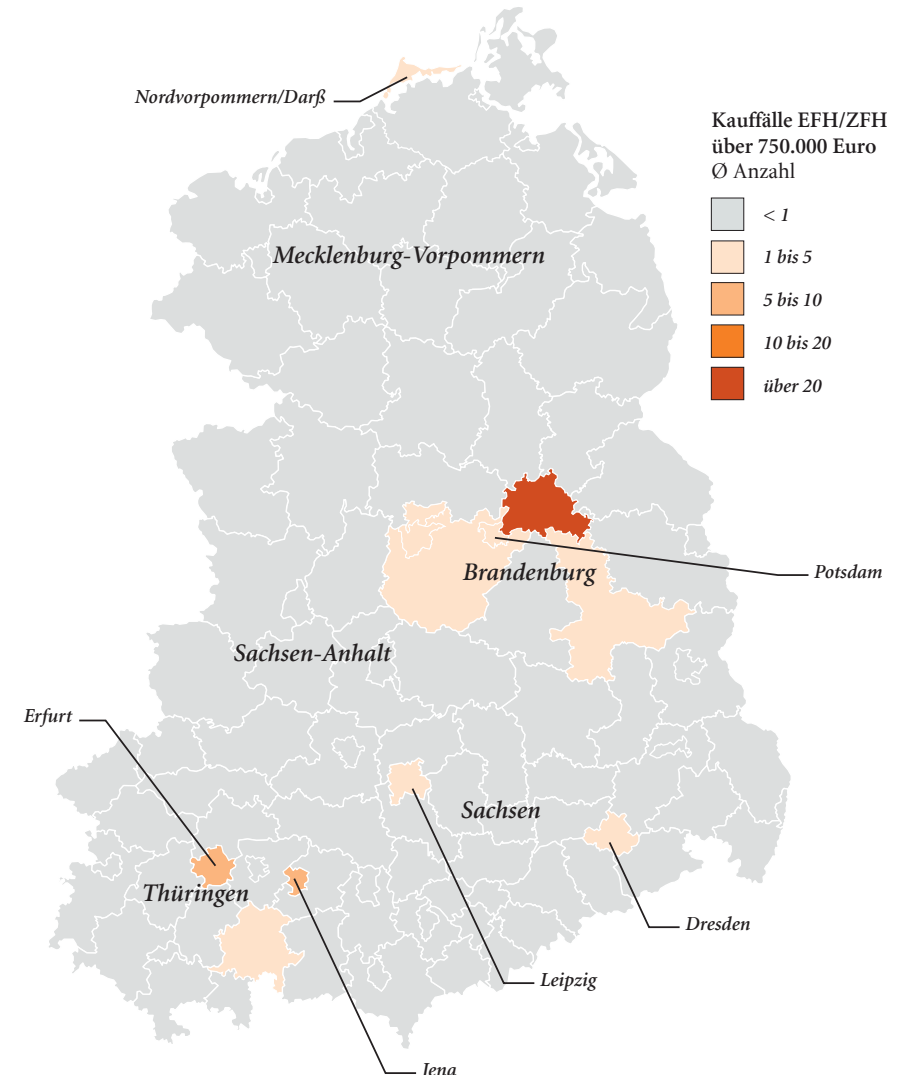
Die Größe des Luxusimmobilienmarktes ist vergleichbar mit dem Volumen des Rhein-Kreis Neuss bei Düsseldorf mit jährlich etwa 25 Kauffällen über 750.000 Euro. Betrachtet man die Kauffälle über 1 Mio. Euro pro Jahr, reduziert sich die Zahl drastisch auf rund 7. Zu einem Preis von über 1,5 Mio. wird hier durchschnittlich nur eine Luxusimmobilie pro Jahr verkauft.

In Sachsen-Anhalt wurde in den letzten drei Jahren keine Immobilie im Wert von über 750.000 Euro verkauft.

In Sachsen-Anhalt wurde in den letzten drei Jahren keine einzige Luxusimmobilie verkauft!

Die Lagen an der mecklenburgischen Ostseeküste hingegen sind begehrt, es werden jedoch selten Kaufpreise über 500.000 Euro für ein Einfamilienhaus erzielt. Ausnahme bildet der Darß im Landkreis Nordvorpommern, hier finden vereinzelt Verkäufe zu Preisen im Millionenbereich statt.

Abb. 29: Durchschnittliche Kauffälle EFH/ZFH in Ostdeutschland



06.1.2.4.1. Berlin

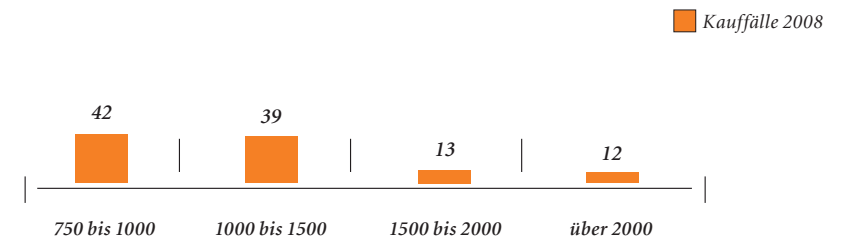
6.1.2.4.1. Berlin

Die Bundeshauptstadt Berlin mit rund 3,4 Mio. Einwohnern ist Spitzenreiter im Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern. In kaum einer anderen Stadt ist die Verteilung so extrem wie in Berlin: Fast 90 % der Wohneinheiten befinden sich in Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten. Von den übrigen 10 % der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (rund 190.000) werden jährlich etwa 3.000 verkauft (1,6 % des Bestandes).¹⁰⁵ Im Westteil (ehemals Westberlin) werden mit rund 62 % (Ø 1.875) die meisten Objekte verkauft. Ein Grund für die Ungleichverteilung lässt sich aus der Verteilung der Wohneinheiten auf die Gebäudetypen, insbesondere aus dem Verhältnis Alte zu Neue Bundesländer ableiten. Das gesamte Transaktionsvolumen in Höhe von jährlich etwa 800 Mio. Euro konzentriert sich auf den Westen Berlins. Hier wird etwa 73 % des Umsatzes generiert. Pro Transaktion liegen die Preise im Westteil rund ein Drittel über denen im Ostteil.

Die Top-Standorte für Luxusimmobilien befinden sich im Süd-Westen Berlins (Bereich Charlottenburg, Wilmersdorf und Zehlendorf). Etwa 21 % der gesamten Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr werden im Süd-Westen Berlins getätigt (rund 630 Kauffälle).¹⁰⁶ Davon liegen 15 % der Verkäufe über 750.000 Euro, die Hälfte davon über 1 Mio. Euro. Bezieht man die Verkäufe ab einer halben Million Euro mit ein, erweitert sich das Luxusimmobiliensegment auf fast 30 %. Die Preise für Einfamilienhäuser erreichen hier in Ausnahmefällen bis zu 5 Mio. Euro.¹⁰⁷

Bezogen auf ganz Berlin liegt der Anteil an Luxusimmobilienverkäufen bei 3,5 % der Kauffälle und bei rund 18 % des Transaktionsvolumens der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Abb. 30: Anzahl der Luxushausverkäufe in Berlin nach Kaufpreisspannen in TEUR



¹⁰⁵ Grundstücksmarktberichte Berlin 2007-2009. // ¹⁰⁶ Auswertung aus der Kaufpreissammlung 2008. // ¹⁰⁷ Auswertung aus der Kaufpreissammlung 2008.

6.1.3. Die Top 10-Standorte für Luxushäuser

Erwartungsgemäß befinden sich die „teuersten Lagen“ Deutschlands in den Bereichen mit der höchsten Kaufkraft und der höchsten Einwohnerdichte. München ist die Stadt mit den meisten Luxusimmobilien-transaktionen in Deutschland gefolgt von Hamburg und Berlin mit jeweils über 100 Kauffällen (s.u.) im Wert von über 750.000 Euro pro Jahr. Zusätzlich ist die Insel Sylt in Nordfriesland besonders hervorzu-heben, hier werden nur geringfügig weniger Luxusimmobilien gehandelt als in Berlin. Das nachfolgende Diagramm gibt Aufschluss über die Top-10-Standorte nach Anzahl der Transaktionen.

In München werden die meisten Luxusimmobilien verkauft

Eine detaillierte Aufschlüsselung des Top-10-Rankings bezogen auf die Anzahl der Luxusimmobili-entransaktionen ist der nebenstehenden Tabelle zu entnehmen. Auffällig ist, dass in den aufgeführten Regionen der Anteil der Kauffälle am Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1 % liegt. Die Verkaufsrate liegt hier insbesondere in den Regionen mit sehr vielen Ein- und Zweifamilienhäusern besonders hoch.

Luxusimmobilienstandorte zeichnen sich durch ein hohes Transaktionsvolumen aus

Abb. 31: Anzahl der Luxushausverkäufe Top-10-Ranking¹⁰⁸

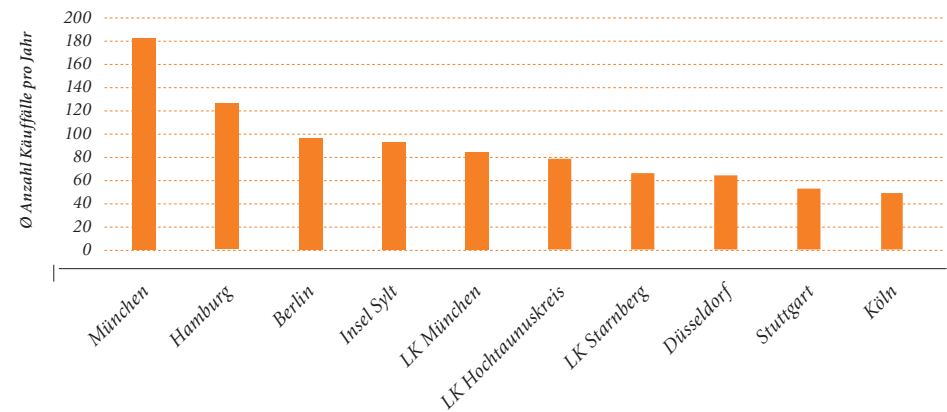


Abb. 32: Transaktionen Luxusimmobilien¹⁰⁹

2008	EFH/ZFH Bestand WE	Anzahl Kauffälle	Anteil Kauffälle	Anzahl Kauffälle L.-Immobilien	Anteil L.-Immobilien an den Kauffällen	Transaktionsvolumen EFH/ZFH in Mio EUR	Transaktionsvolumen L.-Immobilien in Mio EUR	Anteil Transaktionsvolumen L.-Immobilien
München	91.450	1250	1,4%	185	14,8%	718	280	39%
Hamburg	184.632	3308	1,8%	130	3,9%	1.784	208	12%
Berlin	191.135	3022	1,6%	106	3,5%	795	144	18%
Insel Sylt	k.a.	k.a.	k.a.	96	k.a.	k.a.	197	k.a.
LK München	61.277	872	1,4%	93	10,7%	461	122	26%
Hochtaunuskreis	52.624	k.a.	k.a.	82	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
LK Starnberg	32.264	452	1,4%	75	16,6%	270	110	41%
Düsseldorf	42.497	641	1,5%	60	9,4%	266	82	31%
Stuttgart	48.640	666	1,4%	55	8,3%	263	59	22%
Köln	94.508	1343	1,4%	51	3,8%	416	61	15%

¹⁰⁸ Die angegebenen Daten beziehen sich im Wesentlichen auf das Jahr 2008, im LK Starnberg (2007), LK München (2007) und Stuttgart (2007). // ¹⁰⁹ Die angegebenen Daten beziehen sich im Wesentlichen auf das Jahr 2008, im LK Starnberg (2007), LK München (2007) und Stuttgart (2007).

06.1.3. Die Top 10-Standorte für Luxusimmobilien

Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise der Top-10-Standorte für Ein- und Zweifamilienhäuser werden mit über 2 Mio. Euro von der Insel Sylt angeführt. Im Durchschnitt werden an den Top-10-Standorten Preise in Höhe von 1,44 Mio. Euro erzielt. Bundesweit wird für Luxushäuser durchschnittlich ein Preis von 1,37 Mio. Euro bezahlt

Durchschnittspreis für Luxushäuser bei rund 1,4 Mio. Euro

Betrachtet man den Anteil der Luxusimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen (nur Bereich deren Anteil bei mindestens 30 % liegt), so liegt das Bundesland Bayern weit vorn. Die Spitzenposition nimmt jedoch Baden-Baden in Baden-Württemberg ein: Hier machen Luxusimmobilien 58 % am Transaktionsvolumen aus.

Luxusimmobilien in Baden-Baden haben den größten wertmäßigen Anteil am Wohnimmobilienmarkt

Abb. 33: Durchschnittspreis für Luxushäuser¹¹⁰

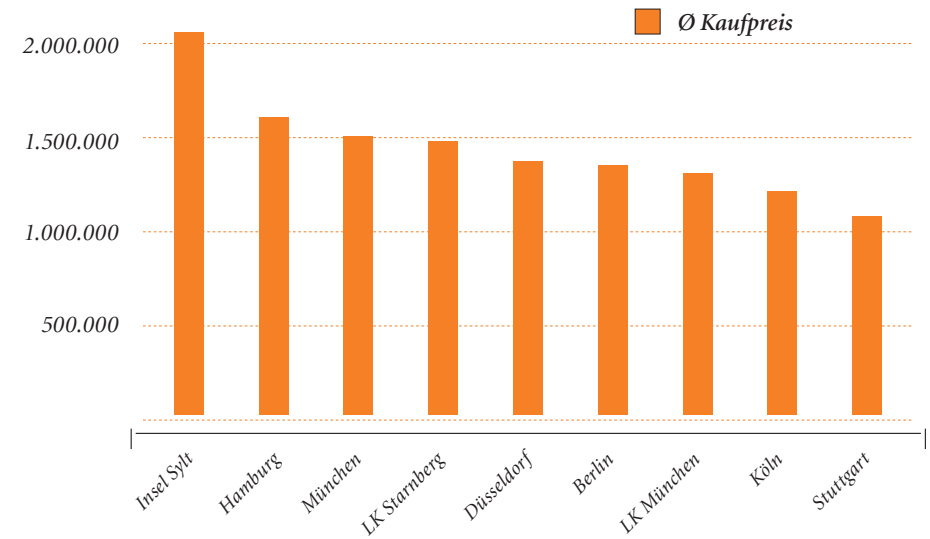
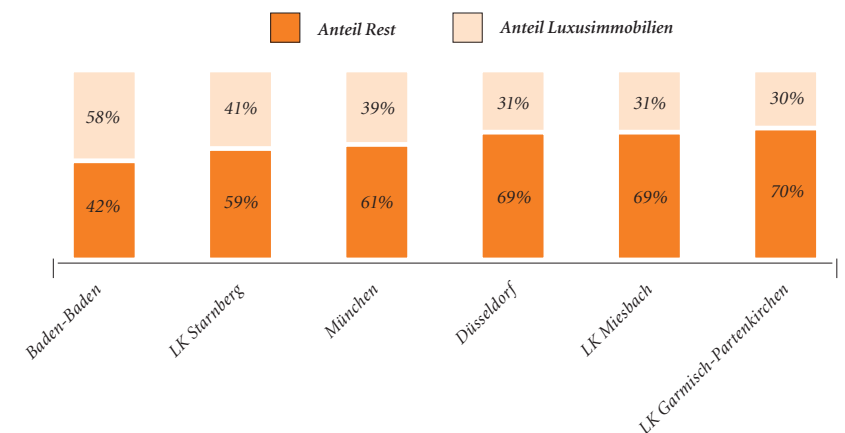


Abb. 34: Anteil der Kauffälle von Luxusimmobilien am Gesamttransaktionsvolumen¹¹¹



¹¹⁰ Hochtaunuskreis: k.a. // ¹¹¹ Die angegebenen Daten beziehen sich im Wesentlichen auf das Jahr 2008, im LK Starnberg (2007), LK München (2007), LK Miesbach (2007).

Insgesamt hat Bayern bezogen auf die Summe der Luxusimmobilientransaktionen die „Nase vorn“, gefolgt von Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Hessen, Hamburg, Berlin und Schleswig-Holstein. In Bayern liegt die Zahl der Luxusimmobilienverkäufe pro Jahr bei über 400 Transaktionen mit einem Volumen von rund 600 Mio. Euro.¹¹² Hochrechnungen für Baden-Württemberg gehen von über 335 Transaktionen mit einem Volumen von über 400 Mio. Euro aus. In Nordrhein-Westfalen werden knapp über 200 Luxusimmobilien pro Jahr mit einem Umsatz von rund 270 Mio. Euro verkauft. In Hessen werden um die 150 Verkäufe im Wert von etwa 170 Mio. getätigt. Weitere Hochrechnungen haben ergeben, dass in Schleswig-Holstein jährlich geschätzte 150 Luxusimmobilien mit einem Volumen in Höhe von 250 Mio. Euro veräußert werden. In Hamburg gibt es jährlich rund 130 Fälle mit einem Umsatz von ca. 210 Mio. Euro. Berlin verzeichnet mit 100 Kauffällen ein Volumen in Höhe von 145 Mio. Euro (vgl. nachfolgende Darstellung).

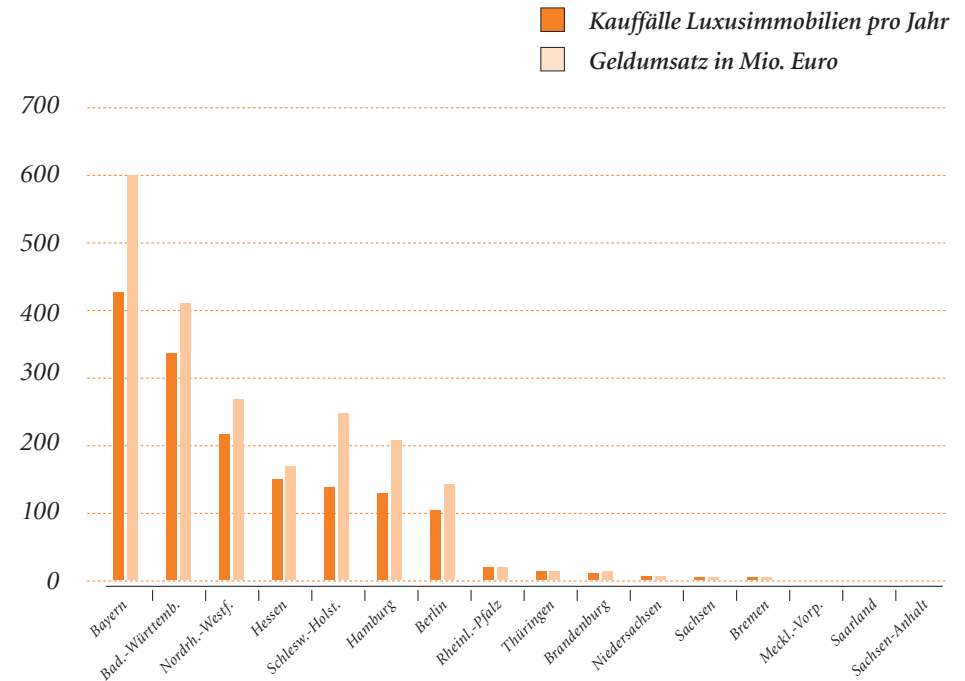
Bemerkenswert ist, dass in den restlichen Bundesländern Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen mit einem Flächenanteil von rund 50 % am Bundesgebiet und rund einem Drittel der Einwohner in Deutschland gerade mal so viele Luxusimmobilien im Durchschnitt pro Jahr verkauft werden wie in Düsseldorf. Zum Vergleich, in München werden sogar dreimal so viele Luxusimmobilien verkauft.

Starke Konzentration der Märkte für Luxusimmobilien

Insgesamt beläuft sich das Transaktionsvolumen bundesweit auf eine Summe von über zwei Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von knapp 4 % am jährlichen Gesamtvolumen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. 5.5 Immobilientransaktionen).

Die teuersten Immobilien werden kontinuierlich mit jeweils um 4 Mio. Euro und mehr in den Oberzentren München, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, aber auch auf der Insel Sylt, in Baden-Baden und in der Region um München verkauft.

Abb. 35: Verteilung der Luxustransaktionen auf das Bundesgebiet



¹¹² eigene Hochrechnung auf Basis von Auswertungen aus den Kaufpreissammlungen 2006-2008.

06.2. *Das Luxussegment im Bereich von Eigentumswohnungen*

06.2.1. *Größe des Bestands*

6.2. Das Luxussegment im Bereich von Eigentumswohnungen

6.2.1. Größe des Bestands

Luxusimmobilientransaktionen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentum werden überwiegend in den oben aufgeführten Großstädten getätigt. Entsprechend basiert die Schätzung des Bestands der Luxusimmobilien unter den Eigentumswohnungen auf den Daten der vorgestellten Lagen.

Dieser Schätzung liegt die Annahme zugrunde, dass sich der Bestand proportional zu den Transaktionen verhält, d.h. der prozentuale Anteil der Luxuswohnungen an den Verkäufen auch dem prozentualen Anteil am Bestand der Eigentumswohnungen entspricht.

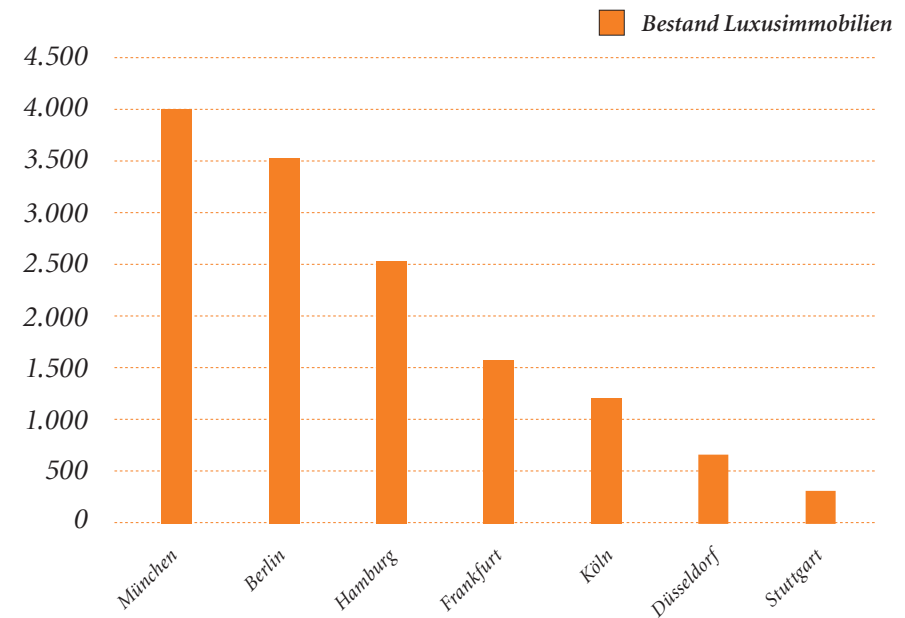
Betrachtet man den Markt für Luxuswohnungen am Beispiel der Stadt Frankfurt a. M. so ergeben sich folgende Daten: Von dem Bestand von rund 300.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sind insgesamt etwa 59.000 Einheiten Eigentumswohnungen.¹¹³ Hiervon wurden im Jahr 2008 etwa 2.250 Wohnungen verkauft, von denen 45 einen Gesamtkaufpreis von über 750.000 Euro erzielt haben. Die Anzahl der Verkäufe ab einem Kaufpreis von 5.000 Euro/m² lag hingegen bei 41 Kauffällen. Zu beachten ist dabei, dass es eine Schnittmenge gibt, nämlich die Verkäufe, die über 750.000 Euro und zugleich über einem m²-Preis von 5.000 Euro lagen. Abzüglich dieser Schnittmenge wurden 59 Luxus-Wohnungen verkauft. Somit ergibt sich ein Anteil von 2,6 % an der Anzahl aller verkauften Eigentumswohnungen. Unterstellt man, dass sich der Bestand proportional zu den Transaktionen verhält, dürfte der Anteil von Luxuseigentumswohnungen zum Gesamtbestand von Eigentumswohnungen ebenfalls bei 2,6 % liegen. Daraus ergibt sich ein Bestand von Luxuseigentumswohnungen von rund 1.500 in Frankfurt.

¹¹³ Hochrechnung gemäß tel. Auskunft des Bürgeramts Statistik und Wahlen in Frankfurt unter Bezugnahme auf Microzensis Zusatzerhebung 2006; danach sind 17 % aller 347.000 Wohneinheiten in Frankfurt Eigentumswohnungen; dies entspricht 19,66 % bezogen auf den Bestand von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Ausgehend davon, dass die dargestellten Parameter von Frankfurt auch auf die anderen Großstädte zu übertragen sind, lässt sich für letztere der Bestand an Luxuseigentumswohnungen im Wege einer Hochrechnung gemäß nebenstehender Grafik ermitteln.

Insgesamt dürfte sich damit der Bestand von Luxuseigentumswohnungen in den Top 7 der deutschen Großstädte auf rund 15.000 Einheiten belaufen. Dieses Ergebnis dürfte zudem nahezu dem Gesamtbestand der Luxuseigentumswohnungen in Deutschland entsprechen, da die durchgeführten Datenerhebungen gezeigt haben, dass Verkäufe derartiger Wohnungen in anderen Städten und Gemeinden in einem nennenswerten Umfang nicht zu verzeichnen sind. Zum Vergleich: Der kumulierte Bestand dieser Lagen umfasst ein Volumen von über vier Millionen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Deutlich zu erkennen sind auch hier die Spitzenpositionen der Standorte München und Hamburg.¹¹⁴

Abb. 36: Hochrechnung Luxuswohnungen



¹¹⁴ Hochrechnung auf Basis des Anteils an Luxusimmobilienverkäufen am Gesamtverkaufsvolumen des Wohnungs- und Teileigentums für das Jahr 2008 in Relation zum jeweiligen Bestand. Es ist anzumerken, dass Verkäufe von hochpreisigen Mehrfamilienhäusern mit entsprechend hochpreisigen Wohnungen nicht berücksichtigt wurden.

06.2.2. Anzahl der Transaktionen

6.2.2. Anzahl der Transaktionen

Der Bestand an Mehrfamilienhäusern beläuft sich bundesweit auf 3.059.000 Gebäude mit 20.766.000 Wohneinheiten.¹¹⁵ Unter Zugrundelegung der unter 5.5 (Aufteilung der Wohngebäude nach Eigentumsverhältnissen) dargestellten Daten, werden lediglich 15 % von den Eigentümern selbst genutzt. Das entspricht etwa 3,1 Mio. Wohneinheiten.

Die Zahl der Immobilien, die der unter 4 angegebenen Definition einer Luxusimmobilie im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums ab einem Kaufpreis von 750.000 Euro und/oder ab einem Preis von 5.000 Euro/m² entsprechen, ist wie zuvor dargestellt eher gering. Während das Angebot für Wohnungen ab 3.000 Euro/m² noch „relativ groß“ ist, nimmt die Zahl über 5.000 Euro/m² drastisch ab. Damit haben die unter 6.1 dargestellten Luxuslagen für den Wohnungsmarkt nur bedingt Gültigkeit, d.h. die Anzahl der Standorte, an denen überhaupt Eigentumswohnungen in der Kategorie ab 5.000 Euro/m² in einem nennenswerten Umfang vorhanden sind, ist deutlich geringer.

Anteil von Wohnungseigentum am Luxusimmobiliensegment vergleichsweise gering

Betrachtet man zum Beispiel den Markt für Eigentumswohnungen in Frankfurt a.M.: Der Anteil an Transaktionen unter 3.000 Euro/m² macht rund 79 % der Kauffälle aus. Zwischen 3.000 und 5.000 Euro/m² liegt der Anteil immerhin noch bei knapp 19 %, über 5.000 Euro/m² liegen nicht einmal 2 % der Kauffälle.

Bei der Betrachtung der Gesamtkaufpreise in Frankfurt, ist das Verhältnis leicht verschoben: Der Anteil an Luxusimmobilien über 750.000 Euro liegt bei rund 5 %.

Abb. 37: Kauffälle von Eigentumswohnungen in Frankfurt a.M. nach Quadratmeterpreisen

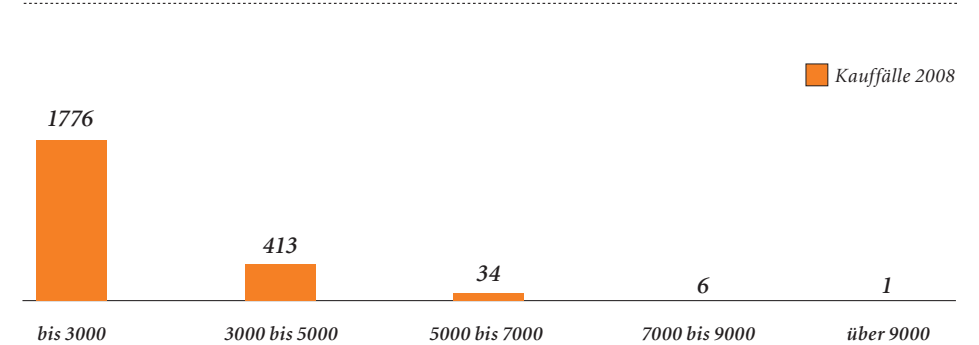
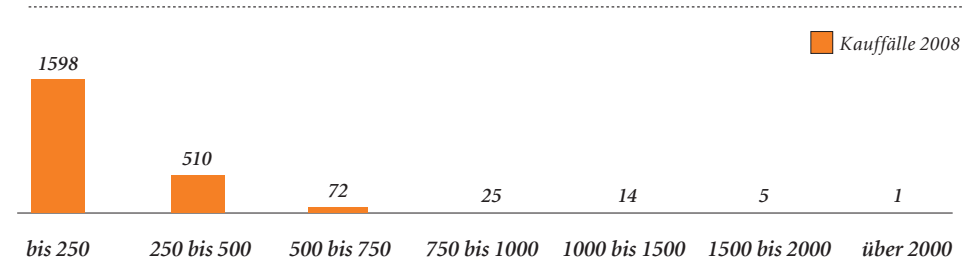


Abb. 38: Transaktionen von Eigentumswohnungen in Frankfurt a.M. nach Kaufpreisspannen in TEUR



¹¹⁵ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R.3, 2007.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch in den anderen Großstädten wie München, Hamburg, Stuttgart, Berlin, Düsseldorf und Köln. Andere Luxuslagen, wie sie unter Punkt 6.1.2 dargestellt wurden, werden aufgrund der geringen Fallzahl vernachlässigt.

Die Top-5-Standorte der teuersten Lagen im Wohnungseigentumsbereich führt München an. In der Altstadt werden Spitzenpreise bis 16.500 Euro/m² erzielt.¹¹⁸ Die Gesamtkaufpreise steigen bis über 4,5 Mio. Euro. Nach München liegt Frankfurt mit knapp 10.500 Euro/m² in Sachsenhausen auf Platz 2.¹¹⁹ Es werden Kaufpreise bis zu 3,5 Mio. Euro erzielt. Mit Spitzenpreisen in Höhe von rund 10.400 Euro/m² in Harvestehude an der Alster folgt darauf Hamburg.¹²⁰ Auch hier werden Kaufpreise in Höhe von bis zu 3,5 Mio. Euro erzielt.

Mit knapp 9.300 Euro/m² werden im Norden von Stuttgart¹²² Gesamtkaufpreise auch über 2,3 Mio. Euro erzielt. Platz 5 teilen sich Berlin, Düsseldorf und Köln¹²³. Sie schaffen den Sprung über die 7.000 Euro/m² in Lagen wie Berlin-Mitte und Charlottenburg¹²⁴ oder Heerdt in Düsseldorf¹²⁵.

Abb. 39: Transaktionen von Eigentumswohnungen nach Kaufpreisspannen in Euro/m² in 2008¹¹⁷

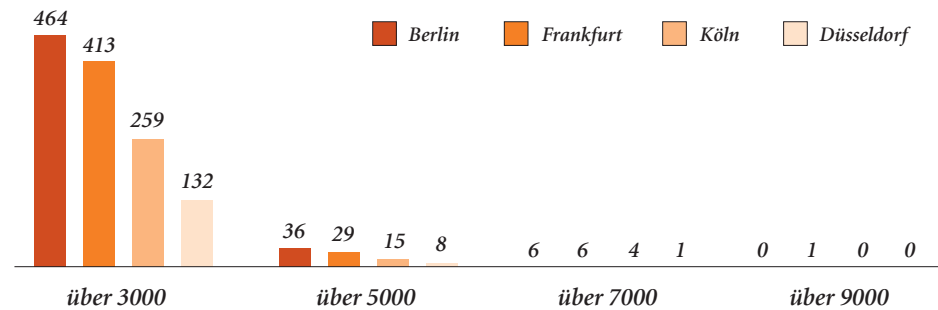
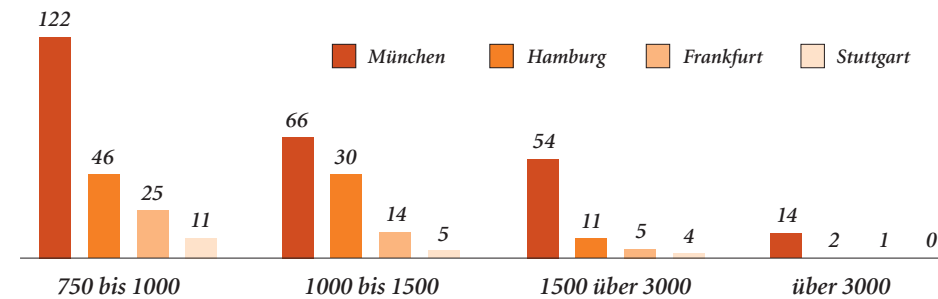


Abb. 40: Transaktionen von Eigentumswohnungen nach Kaufpreisspannen in TEUR in 2008¹²¹



¹¹⁷ statistische Auswertungen der Kaufpreissammlungen 2008. // ¹¹⁸ AIZ Immobilienmagazin 11-12/2008, S. 15 – Auswertung 2008 Januar bis inkl. Juli. // ¹¹⁹ statistische Auswertung aus der Kaufpreissammlung Frankfurt 2008. // ¹²⁰ AIZ Immobilienmagazin 11-12/2008, S. 15 – Auswertung 2008 Januar bis inkl. Juli. // ¹²¹ statistische Auswertung der Kaufpreissammlungen 2008. // ¹²² AIZ Immobilienmagazin 11-12/2008, S. 15 – Auswertung 2008 Januar bis inkl. Juli. // ¹²³ statistische Auswertung aus der Kaufpreissammlung Köln 2008. // ¹²⁴ statistische Auswertung aus der Kaufpreissammlung Berlin 2008. // ¹²⁵ statistische Auswertung aus der Kaufpreissammlung Düsseldorf 2008.