

Preise für Luxuswohnungen steigen weltweit

Die Preise für Top-Wohnimmobilien in den 27 wichtigsten Städten der Welt stiegen seit Jahresbeginn um 6,6 Prozent. Eine Luxuswohnimmobilie sei aktuell 31 Prozent mehr wert als im zweiten Quartal 2009, dem Tiefpunkt nach der Lehman-Pleite, teilt die internationale Immobilienberatung Knight Frank mit. Da die Krise in der Euro-Zone abebbe und das Vertrauen in die Wirtschaft wachse, interessierten sich Reiche zunehmend für Luxusimmobilien, heißt es in der Studie. [wik](#)

ANZEIGE

**MEIN ZUHAUSE: OPTIMAL FINANZIERT.**

**Bester Baufinanzierer**  
Testieger Ausgabe 8/2013  
**euro**

**interhyp**  
DIE BAUFINANZIERUNG  
www.interhyp.de  
0800 200 15 15 29

Neues Wohnquartier in Berlin reduziert den Autoverkehr

Auf dem Gelände der ehemaligen Geburtsklinik Charlottenburg in Berlin entsteht ein weitgehend autofreies Wohnquartier. Eine Tiefgarage mit 432 Stellplätzen, die unterhalb des Geländes angelegt wird, soll für kurze Wege zwischen Stellplatz und Wohnung sorgen und den Pkw-Verkehr im Quartier deutlich reduzieren. Die 600 Wohnungen entstehen in mehreren Bauabschnitten bis 2018 und sollen zwischen 2700 und 4500 Euro je Quadratmeter kosten. [wik](#)

Berliner Mieten um ein Viertel höher als vor fünf Jahren

Wer heute in Berlin eine Wohnung mieten oder vermieten will, kann mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter rechnen. Das entspricht einer Steigerung von 25 Prozent seit 2008, zeigt eine Analyse des Immobilienportals immowelt.de. Damit liegen die Hauptstadt-Mieten noch deutlich unter dem Niveau anderer deutscher Großstädte. So zahlen Mieter in Hamburg durchschnittlich 11,10 Euro pro Quadratmeter, in Frankfurt am Main 12,80 Euro. [wik](#)

# Die unsichtbare Hülle

Auch denkmalgeschützte Häuser lassen sich energetisch sanieren - am besten von innen.

- ▶ Innendämmung lässt die historische Fassade intakt.
- ▶ Energiebedarf kann um drei Viertel gesenkt werden.

Christian Hunziker  
Berlin

Das Wohnen im Denkmal hat gerade für anspruchsvolle Zeitgenossen seinen Reiz: Eine schicke Fassade, hohe Decken, Stuckrosetten und das erhebende Gefühl, als Bewohner in einer langen Tradition zu stehen - all das sind Faktoren, die viele Menschen dazu bewegen, sich für ein denkmalgeschütztes Wohnhaus zu entscheiden. Der Attraktivität nicht abträglich ist zudem, dass Käufer sanierungsbedürftiger Denkmale in den Genuss kräftiger Steuervorteile kommen (siehe Artikel unten).

Doch einen Haken haben denkmalgeschützte Häuser: In Sachen Energieeffizienz können sie mit Neubauten nicht mithalten. Auch die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (Enev) gelten für Denkmale nicht - aus gutem Grund: Würden sie ohne Umstände mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet, so gingen die Feinheiten der Fassadengestaltung verloren. Genau hier haken Kritiker ein: Die typischen Architekturentwürfe und damit die Schönheit der deutschen Städte würden dem angeblichen „Dämmwahn“ zum Opfer fallen.

FÖRDERUNG

## Fiskus belohnt Denkmalschützer

Wer historische Bausubstanz pflegt, kann einen großen Teil der Kosten steuerlich absetzen.

Anne Wiktorin  
Köln

Viele Möglichkeiten zum Steuern sparen bietet die Investition in eine Wohnimmobilie nicht mehr. Vor allem wer Haus oder Eigentumswohnung selbst bewohnt, kann von einstigen Vergünstigungen wie der Eigenheimzulage oder steuerlichen Abschreibungen nur noch träumen. Letztere gibt es zwar noch für Kapitalanleger, doch ihre Immobilie vermieten, doch haben sich die Rahmenbedingungen deutlich verschlechtert.

Immerhin: Um den Wohnungsneubau anzukurbeln, liegt in den aktuellen Koalitionsverhandlungen

Dabei gibt es durchaus Möglichkeiten, Denkmale energetisch zu modernisieren. „Eine Außendämmung ist nicht notwendig, um Gebäude mit historischer Fassade für die Zeit steigender Energiepreise fit zu machen“, sagt Michael Ries, Vorstand des Immobilienunternehmens Pantera. Dieses hat in Ludwigshafen ehemalige Werkswohnungen der BASF modernisiert und unter dem Namen „Neue Hofgärten“ vermarktet. Dafür erhielt sie soeben den von RWE Energiedienstleistungen gestifteten Preis „Prom des Jahres“ für vorbildliche Energieeffizienz.

Die Lösung: Die Planer arbeiteten mit einer drei Zentimeter starken Innendämmung in allen Wohnräumen und bauten eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ein. Das reduzierte den Energiebedarf um etwa drei Viertel - ohne dass das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles darunter litt.

Ein solches Vorgehen bietet sich in vielen Fällen an, sagt Stefan Preiß, der als einer der führenden Energieberater Deutschlands das Projekt in Ludwigshafen begleitet hat. Nach seinen Worten vertritt etwa ein Fünftel des deutschen Wohnungsbestands keine Außendämmung, weil es sich beispielsweise um Fachwerkhäuser oder die für Hamburg charakteristischen Backsteinbauten handelt. Wichtig bei der Innendämmung ist laut Preiß allerdings ein gründliches Vorgehen. „Die Anschlüsse müssen sehr sorgfältig ausgeführt



Sanierte Denkmalschutzwohnungen „Neue Hofgärten“ in Ludwigshafen: Fassade unverändert, Energiebilanz verbessert.

### DIE POSITION DER DENKMALSCHÜTZER

**Kritik:** Oft würden Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands zulasten des denkmalgeschützten, aber auch generell des baukulturellen Erbes gehen, heißt es in einem Positionspapier des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz (DNK).

Die Lösung: Die Planer arbeiteten mit einer drei Zentimeter starken Innendämmung in allen Wohnräumen und bauten eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ein. Das reduzierte den Energiebedarf um etwa drei Viertel - ohne dass das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles darunter litt.

**Ermutung:** Das aber heiße nicht, dass der Denkmalschutz gegen die energetische Sanie-

Warnung: Mangelnde Fachkenntnis in Planung und Ausführung von Sanierungsmaßnahmen beeinträchtigt die Eigenschaften des Denkmals.

zungsfertig, erhöht sich der Satz auf 2,5 Prozent pro Jahr. Wer solche Gebäude selbst nutzt, muss jedoch alle Kosten selbst bestreiten.

**Einzig bei denkmalgeschützten Häusern** und Wohnungen kommen Eigentümer in den Genuss höherer Steuervorteile. Sowohl Selbstnutzern als auch Kapitalanlegern gewährt der Fiskus die sogenannte Denkmal-Afa: Als „Absetzung für Abnutzung“ (Afa) dürfen Eigennutzer zehn Jahre lang jeweils neun Prozent jener Kosten bei der Einkommensteuererklärung geltend machen, die zur „Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforder-



Baudenkmal mit Plakette: Bei der Renovierung darf die Behörde mitreden.

Die Höhe der Energiekosten wird zu einem entscheidenden Kriterium bei der Objektauswahl.

Michael Ries  
Vorstand Pantera AG

lich sind“, heißt es im Einkommensteuergesetz (Par. 7 Abs. 1 EStG). Wer sein Denkmal selbst bewohnt, kann also über die Jahre 90 Prozent der anrechenbaren Kosten steuerlich absetzen.

Kapitalanleger dürfen im Zeitraum von zwölf Jahren 100 Prozent der Kosten abschreiben: jährlich neun Prozent in den ersten acht, weitere jeweils sieben Prozent in den verbleibenden vier Jahren. Angerechnet werden aber nur Kosten für solche Maßnahmen, die von der Denkmalschutzbehörde zuvor schriftlich abgesegnet wurden.

Wichtig ist zudem: Wer in den Genuss der Denkmal-Afa kommen will, darf mit den Baumaßnahmen

werden, damit es nicht zu Schimmelbildung kommt.“ Bei professioneller Planung und Ausführung sei dies garantiert, versichert er.

Die Innendämmung hat jedoch ihren Preis: „Bei den Neuen Hofgärten waren die Kosten mehr als doppelt so hoch wie für eine herkömmliche Außendämmung“, sagt Pantera-Chef Ries. „Außerdem reduziert die Innendämmung die Wohnfläche.“ Laut Energieberater Preiß macht der Wohnflächenverlust etwa einen halben Quadratmeter pro Wohnung aus.

„Wenn man außen dämmen kann, sollte man es tun“, betont Preiß deshalb. Und das ist manchmal auch bei Denkmalen möglich - etwa, wenn sie keine filigran gegliederte Fassade haben, also vor allem bei Bauten aus der Zwischen- oder Nachkriegszeit. Beim denkmalgeschützten Olympia-Tower in München zum Beispiel, in dem jetzt Apartments entstanden sind, setzten Preiß und der Bauherr eine Außendämmung durch und übertrafen damit die von der Enev für Neubauten verlangten Standards. Um das äußere Erscheinungsbild nicht zu verändern, mussten allerdings die Fenster um die Dämmungsdicke nach außen versetzt werden.

**Ebenfalls eine hohe Energieeinsparung** erzielte die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 bei den Hoffmann-Bauten in Berlin-Wedding. Für die Sanierung dieser Fünfzigerjahre-Wohnhäuser erhielten sie in diesem Jahr den Sonderpreis Denkmalschutz des Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung. Das Projekt zeigt, dass charakteristische Architekturmerkmale sogar zur Steigerung der Energieeffizienz beitragen können: Architekt Winfried Brenne setzte die typischen Blumenfenster - eine Art Wintergarten - als Klimapuffer ein und versah sie mit neuen Lüftungsschlitzen. In Kombination mit anderen Maßnahmen führte dies dazu, dass sich der Energiebedarf nun auf der Höhe eines vergleichbaren Neubaus bewegt.

Solche Ergebnisse liegen nach Ansicht von Pantera-Chef Ries auch im Interesse von Anlegern, die ihre Wohnung vermieten wollen: Deshalb sei die Investition in energiesparende Maßnahmen „gut angelegtes Geld“.

# Klein, aber zentral und luxuriös

City-Apartments für Singles und Pendler liegen im Trend.

Christian Hunziker  
Berlin

Mehr Singlehaushalte und steigende Immobilienpreise in begehrten Innenstadtlagen wirken sich auf den Markt der exklusiven Wohnungen aus. Während bisher galt, dass edle Wohnungen zwingend auch großzügig bemessen sein müssen, deutet sich ein Umdenken an. „Es ist an der Zeit, einen neuen Typus der Einzimmerwohnung zu planen“, sagt Björn Dahler, Chef des Hamburger Maklerhauses Dahler & Company. Es gebe Menschen, „die lieber auf einige Quadratmeter Wohnfläche verzichten als auf eine zentrale Lage“.

Dahler will daher entsprechende Angebote in der Hamburger Hafen-City und in Westerland auf Sylt schaffen. Er plant effizient konzipierte Apartments zwischen 35 und 45 Quadratmeter Wohnfläche, die über Einbauschränke und -küche verfügen, aber nicht unbedingt komplett möbliert sind. Zielgruppe sind kaufkräftige Singles, die die Kleinwohnung als Erst- oder als Zweitwohnsitz nutzen. Boardinghäuser seien hingegen auf einen Aufenthalt von lediglich einigen Wochen oder Monaten ausgerichtet und entsprächen deshalb den Wünschen dieser Klientel nicht.

Mit seiner Einschätzung steht Dahler nicht alleine da. „Der Trend zu immer mehr Fläche wird gebrochen“, sagte der Darmstädter Architekturprofessor Manfred Hegger kürzlich auf einer Tagung der Internationalen Bauausstellung (IBA) Hamburg. „Fläche wird gegen Qualität und guten Raum ausgetauscht.“ Der Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche werde sich nicht ewig fortsetzen, sagt auch Michael Voigt-

länder vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln und verweist auf das begrenzte Flächenangebot in den Innenstädten. Verstärkt wird die Tendenz durch die anhaltende Verkleinerung der Haushalte: Laut Statistischem Bundesamt gab es 2012 in Deutschland 41 Prozent Einpersonenhaushalte; 1991 waren es erst 34 Prozent.

**Einen „Trend zur kleinen Luxuswohnung“** erkennt auch David Schmitt, Büroleiter des Maklerhauses Engel & Völkers in Frankfurt. „Die international pendelnden Banker legen Wert auf eine hochwertige Ausstattung, wie sie es von den großzügigen Häusern gewohnt sind, in denen sie die Wochenenden mit der Familie verbringen“, sagt Schmitt. Wichtig sei es zudem, Dienstleistungen wie zum Beispiel einen Wäscheservice anzubieten.

„In der City sehen wir einen großen Bedarf an kleineren Luxusapartments“, bestätigt der Berliner Makler Nikolaus Ziegert mit Blick auf die Bundeshauptstadt. Hier nehmen Projekte Gestalt an, die dem von Dahler und Schmitt skiz-

zierten Anforderungsprofil recht nahekommen. In der Chausseestraße in Mitte beispielsweise richtet die Peach Property Group unter dem Namen „Living 108“ kleine Service-Apartments, die sie an Kapitalanleger verkauft. Und in der Nähe der CDU-Zentrale im Stadtteil Tiergarten plant die Groth Gruppe 66 Eigentumswohnungen mit mehrheitlich ein oder zwei Zimmern. Auch das ein Angebot für Pendler, „die international unterwegs sind und eine zentral gelegene, voll ausgestattete Wohnung suchen“, sagt Projektentwickler Klaus Groth. Den durchschnittlichen Quadratmeterpreis beziffert Groth auf üppige 5000 Euro, die erzielbare Miete auf 18 Euro.

Für exklusive Kleinwohnungen, ist Björn Dahler sicher, gibt es nur in Städten mit hohem Preisniveau einen Markt. Zwingende Voraussetzung sei zudem eine zentrale Lage. Überdies sollten sich zwei Kleinwohnungen ohne Aufwand in eine großzügige Zweizimmerwohnung umwandeln lassen, meint Dahler - für den Fall, dass doch wieder mehr Wohnfläche gewünscht wird.



Projekt „Heydt Eins“ in Berlin: Apartments für Anspruchsvolle.

## Der teure Traum vom Eigenheim

In München kostet ein gebrauchtes Haus 800 000 Euro.

Könnten deutsche Mieter, wie sie wollten, dann würden eine große Mehrheit von ihnen lieber in den eigenen vier Wänden leben. Das zumindest zeigt eine repräsentative Umfrage des IMWF Instituts für Management- und Wirtschaftsforschung im Auftrag des Baufinanzierungsvermittlers Interhyp. Drei Viertel der Befragten aus dieser Gruppe wünschen sich ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung, bei Familien mit Kindern sind es sogar fast 90 Prozent.

Eindeutiger Favorit ist dabei das klassische Einfamilienhaus mit Garten, am liebsten in einer ruhigen Lage am Stadtrand, wie die Marktforscher herausfanden: 35 Prozent der Deutschen erklärten diese Wohnform zu ihrem persönlichen Ideal. Ob sich dieses Ziel allerdings jemals erreichen lässt, daran haben die meisten Befragten ihre Zweifel: 57 Prozent sagten, die Erfüllung ihres Traums von Haus oder Wohnung liege in weiter Ferne.

Angesichts der gestiegenen - und noch immer steigenden - Immobilienpreise in Deutschland ist das kaum verwunderlich. So koste ein Einfamilienhaus in ruhiger, guter Wohnlage und einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern in einer Metropole knapp 500 000 Euro, meldet der Maklerverband IVD. In den sehr guten Lagen der Großstädte gibt es das Eigenheim nicht unter 800 000 Euro. Gegenüber dem vergangenen Jahr, zeigt die IVD-Statistik, verteuerten sich Häuser bun-

desweit durchschnittlich um 3,4 Prozent. In München, der deutschen Stadt mit den höchsten Hauspreisen, liegt das Plus allerdings sogar bei 6,2 Prozent.

Das frei stehende Haus mit Garten dürfte also für viele Käufer ein Wunschtraum bleiben - jedenfalls in den deutschen Wachstumsregionen mit hoher Nachfrage und entsprechendem Preisniveau. Bleibt die Eigentumswohnung auf der Etage. Wer sich für eine Altbauwohnung mittlerer Güte interessiert, zahlt in einer der deutschen Großstädte mit mehr als 500 000 Einwohnern laut IVD durchschnittlich 1545 Euro pro Quadratmeter, fast acht Prozent mehr als im Vorjahr. Solche Steigerungen wird es 2014 wohl nicht mehr geben: „Der Druck auf die Preise in den Großstädten nimmt ab“, sagt IVD-Vizepräsident Jürgen Michael Schick - ein Trost für jene, die den Traum von den eigenen vier Wänden nicht aufgeben. [wik](#)

35%

der Deutschen wollen am liebsten in einem frei stehenden Haus mit Garten wohnen.

Quelle: Interhyp