

# Attraktive Luxusimmobilien



**Einer der interessantesten möglichen Bestandteile eines Investment-Portfolios ist und bleibt die hochwertige Wohnimmobilie – besonders im heutigen wirtschaftlichen Umfeld.**

*Von Alexander V.G. Kraft  
European Regional Manager  
Sotheby's International Realty*

Ein Blick auf die Wertentwicklung bei Wohnimmobilien in Spitzenlagen zeigt, dass diese vor allem als langfristige Wertanlage nichts von ihrem Reiz eingebüßt haben. Doch gegenüber anderen Investments kann die Wohnimmobilie vor allem mit einem entscheidenden Vorteil auftrumpfen: Mit ihr hat der Investor nicht nur eine ausgezeichnete Wertanlage, sondern gleichzeitig einen (zusätzlichen) Wohnsitz an einem der schönsten Plätze der Welt erworben. Auf diese Art hat der Anleger ein besonderes, persönliches Verhältnis zu seinem Investment, was wohl nur selten von anderen Anlageformen behauptet werden kann.

Ein Investor, der sich mit dem Gedanken trägt, eine Luxusimmobilie in Europa zu erwerben, sollte sein Augenmerk natürlich insbesondere auf Gegenden richten, die sich auch langfristig als attraktiver Lebens- und Im-

mobilenstandort qualifizieren, und so neben einer positiven Wertentwicklung auch persönliche Freude an der Investition versprechen.

Zurzeit zeichnet sich als genereller Trend ab, dass die seit Jahren andauernde Rezession im Wohnimmobilienbereich fast überall überwunden zu sein scheint. Als Hauptfaktoren für die jüngste Erholung werden europaweit immer wieder die günstige Zinssituation, der anhaltenden Boom auf den Aktienmärkten sowie die allgemein positiven Prognosen für die Länder im europäischen Wirtschaftsraum genannt. Diese Entwicklung lässt sich dabei sowohl in den europäischen Freizeitimmobilienmärkten wie Marbella, Mallorca, Toskana, Griechenland oder Côte d'Azur als auch in den europäischen Metropolen wie Paris und London beobachten.

## **Mallorca und Marbella**

Mallorca zum Beispiel hat sich über die letzten Jahre von der oft verspotteten «Putzfraueninsel» zu einem der europäischen Topmärkte für Feriendomizile entwickelt, wobei insbesondere die Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien stetig gestiegen ist. Neben dem Südwesten Mallorcas mit den Yachthäfen Puerto de Andratx und Puerto Portals hat sich auch der Osten der Insel, beispielsweise Felanitx und Santanyi, zu einer äusserst gefragten Lage entwickelt, wo eine stetige Nachfrage vor allem nach traditionellen Fincas besteht. Die Quadratmeterpreise für hochwertige Apartments in exklusiven Anlagen fangen bei 5000 DM an und können in Spitzenlagen über 8000 DM erreichen. Die Preise für Villen und Fincas mit gehobener Ausstattung und Meerblick beginnen bei circa 1,25 Millionen DM und können deutlich über 6 Millionen hinausgehen. Mallorca wird eindeutig ein Topmarkt für hochwertige Ferienimmobilien bleiben, wobei die aktuellen, vieldiskutierten gesetzlichen Baubeschränkungen bei anhaltender Nachfrage wahrscheinlich noch zu

weiteren Preissteigerungen führen werden.

Innerhalb Andalusiens stellt Marbella den stärksten Wirtschaftsstandort dar. Während sich bei den Wohnimmobilien im mittleren Marktsegment Angebot und Nachfrage in etwa die Waage halten, steigen die Preise für hochwertige Immobilien seit rund zwei Jahren kontinuierlich und liegen zurzeit bei circa 3000 DM pro Quadratmeter für hochwertige Apartments und 6000 pro Quadratmeter für Luxusvillen. Dementsprechend sind hochwertige, an besonders attraktiven Standorten, wie am Strand zwischen Marbella und Puerto Banus, an Golfplätzen oder in exklusiven Anlagen wie dem Marbella Hill Club, Sierra Blanca und Camojan, gelegene Objekte ab ungefähr 2 Millionen DM zu haben; Preise für Apartments in wirklich hochwertigen Anlagen beginnen bei rund 900'000 DM.

## **Côte d'Azur**

In Frankreich hat im letzten Jahr insbesondere der klassische (Ferien-)Immobilienstandort Côte d'Azur im oberen Marktsegment ein Comeback erlebt. Die verstärkte Nachfrage hat bereits zu einem leichten Anstieg der Preise geführt. Bemerkbar ist dies beispielsweise in Cap Ferrat in der Nähe von Nizza, von vielen als der vielleicht exklusivste Teil der Côte d'Azur betrachtet. Doch neben den klassischen Côte d'Azur-Standorten wie Cannes, Cap d'Antibes und St-Tropez sind auch St-Paul de Vence und Cap Martin vermehrt in den Blickpunkt von Immobilieninteressenten geraten. Preise für Villen an der Côte d'Azur variieren je nach Grösse und Lage stark und liegen in der Regel zwischen 1,25 Millionen und 3,5 Millionen DM, wobei repräsentative Grundstücke oft auch Preise von 4 Millionen bis weit über 15 Millionen DM erreichen können. Das Comeback des Klassikers Côte d'Azur wird aller Voraussicht nach anhalten, ohne jedoch zu extremen Preisen wie in den späten 80er Jahren zu führen.



## Barocker Herrschaftssitz

Solothurn

Dieses einmalig repräsentative Herrenhaus aus dem 16. Jahrhundert mit seinen Hofgebäuden ist authentisch restauriert und gleichzeitig mit modernster Technik als Verwaltungssitz für gehobene Firmenansprüche eingerichtet worden. Das geräumige Pächterhaus beherbergt eine renommierte Kunstgalerie. Der sogenannte «Müllerhof» eignet sich schon allein durch

seine prominente Lage unmittelbar angrenzend an die Altstadt von Solothurn für repräsentative Zwecke. Solothurn gilt als die schönste und am besten erhaltene Barockstadt der Schweiz, im Schnittpunkt der wichtigen Wirtschaftsräume von Zürich, Bern und Basel und rund eine Autostunde vom internationalen Flughafen Zürich entfernt.

Im Herrnhaus stehen auf drei Geschossen über 1100 Quadratmeter Bürofläche und im Pächterhaus 460 Quadratmeter repräsentative Ausstellungsflächen zur Verfügung. In den geräumigen Dachgeschossen bestehen Ausbaureserven. Sämtliche Nutzflächen, die übrigen Nebengebäude sowie über 50 gedeckte und offene Parkplätze sind vollständig vermietet. Der aktuelle und nachhaltig erzielbare Mietertrag beträgt rund 400'000 Franken. Die Verhandlungsbasis für den Erwerb dieses exklusiven Objekts liegt bei 7'000'000 Franken.

### Auskünfte und Dokumentation

Von Graffenried AG

Liegenschaften

3000 Bern 7

Tel. +41 31 329 34 01

Schweiz



### London und Paris

London nimmt, neben Paris, als jahrhundertealte Weltmetropole mit ungebrochener Anziehungskraft auf Kosmopoliten aus aller Welt eine Sonderstellung auf dem europäischen Immobilienmarkt ein. Der Londoner Markt für gehobene Wohnimmobilien ist gekennzeichnet durch eine beständig hohe Nachfrage und ein geringes Angebot an Toplagen. Besonders attraktive Standorte sind die Londoner Stadtteile Chelsea, Kensington und Belgravia, wo die Kaufpreise bei circa 1100 bis 6000 britischen Pfund pro Quadratmeter liegen. In Paris sind das 6. und 7.

Arrondissement (vor allem Saint-Germain des Près) besonders gefragte Standorte. Kaufpreise für die besten Lagen bei Wohnimmobilien liegen hier bei 30'000 bis 45'000 französischen Francs pro Quadratmeter. Auch hier werden die Zukunftsperspektiven als langfristig sehr gut beurteilt.

### Deutschland und die Schweiz

Im Gegensatz zu diesen europäischen Metropolen scheinen die deutschen Grossstädte wie München, Hamburg und Berlin mit Quadratmeterpreisen zwischen 6000 und 10'000 DM vergleichsweise günstig. Innerhalb

Deutschlands nimmt München noch immer eine Spitzenreiterposition bei den Preisen ein, was nicht zuletzt seine Ursache in dem geringen Angebot hat.

Die Schweiz bleibt einer der gefragtesten und teuersten Märkte in Europa, auch hier wird seit einiger Zeit eine Marktbelebung festgestellt. Preise für hochwertige Wohnimmobilien liegen dabei in den schweizerischen Metropolen wie Zürich, Genf oder Lausanne bei 6000 bis über 10'000 DM pro Quadratmeter. In legendären Skiresorts wie Gstaad und Klosters sind jedoch auch Quadratmeterpreise von 20'000 DM keine Seltenheit.



## Château de Thielle

### Das Anwesen

Ein gepflegter Park von rund 5300 Quadratmetern mit altem Baumbestand umgibt das Schloss von Thielle zwischen dem alten Flusslauf und dem schiffbaren Kanal vom Neuenburger zum Bielersee. Schloss und Park bilden, hinter Mauern gelegen, eine Welt für sich; gleichzeitig sorgt die Hauptstrasse Neuenburg – Bern für komfortable Verbindungen zu Stadt und Autobahn.

### Das Schloss

Das markante, efeubewachsene Schloss, dessen Haupthaus im 13. Jahrhundert errichtet wurde, diente als Vogteisitz der Herrschaft Neuenburg. In der Renaissance wurde der Wohn-

trakt angebaut; später wurde die Maueranlage durch das Tor mit den beiden Rundtürmen ergänzt. In den letzten zwanzig Jahren wurde das Schloss stilgerecht und authentisch renoviert und für anspruchsvolle Wohnzwecke hergerichtet.

### Die Räume

Grosszügige Hallen prägen das Erd- und das erste Obergeschoss. Dem Schlosscharakter entsprechend weist das Gebäude mehrere grosse Säle auf, wie den Rittersaal, den grossen Salon und den heutigen Essaal mit Küche. Insgesamt verfügt das Schloss über 14 bewohnbare Räume sowie umfangreiche Kellerflächen und Dachräume.

### Der Verkaufspreis

Der Verkaufspreis beträgt 3'900'000 Franken.

### Auskünfte und Dokumentation

Von Graffenried AG  
Liegenschaften  
3000 Bern 7  
Tel. +41 31 329 34 01  
Schweiz

Sotheby's International Realty  
Odeonsplatz 16  
80539 München  
Tel. +49 89 2280 2894  
Deutschland