

2024 HALBJÄHRLICHER

LUXUS AUSBLICKSM

München

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Immobilien in München, am Tegernsee & Voralpenland



Sotheby's International Realty bietet mehr als die hoch professionelle Vermittlung von Immobilien. Wir haben uns spezialisiert auf das Verwirklichen von Visionen. Ganz im Sinne der weltweit erfolgreichen Tradition unseres legendären Auktionshauses Sotheby's. Wir sehen Immobilien nicht nur als Erfüllung von Grundbedürfnissen, sondern als individuelle Entfaltung von Lebensräumen – und Lebensträumen.

Mit einer herausragenden Marke und einem hochkarätigen, internationalen Netzwerk erzielen wir eine beispiellose Reichweite für den anspruchsvollen Käufer und besondere Immobilien.

Unsere Expertise lokal in München und um die Metropolregion ist ziel führend und zuverlässig - denn wir kennen München wie kein anderer.

Wir vermitteln Immobilien, die begeistern.

Mit umfassender Marktkenntnis, hoher Kompetenz und der Leidenschaft für die Stadt München vermitteln wir ausgewählte Immobilien in begehrten Lagen der süddeutschen Metropolregion.

Die Region des Voralpenlands befindet sich in einem fortwährenden Trend zur Urbanisierung. In diesem Prozess sind wir Ihr Partner mit fundiertem Wissen über erzielbare Gewinne, Renditemöglichkeiten und auch über Angebot und Nachfrage.

Neben unserem Standort in München finden Sie uns nun auch im Herzen von Rottach-Egern am Tegernsee.

MICHAEL REISS
Managing Director
München Sotheby's International Realty



Seestrassse 10, 83700 Rottach-Egern



Maximilianstrasse 13, 80539 Muenchen

Willkommen

Keine Angst vor dem Wandel

A. Bradley Nelson, Marketingleiter bei Sotheby's International Realty, stellt die neue Halbjahresausgabe des Luxus-AusblicksSM von Sotheby's International Realty vor



Die Welt im Allgemeinen – und die Immobilienbranche im Speziellen – haben sich noch nie so schnell geändert. Wir reagieren auf den beschleunigten Wandel, indem wir den Luxus-AusblickSM von Sotheby's International Realty zusätzlich in Form eines Halbjahresberichts herausbringen, der die globalen Trends im Sektor der Premiumimmobilien abbildet. Unser Ziel ist, so viele Einblicke und Perspektiven wie möglich zu geben, um unseren Kunden zu helfen, informierte und intelligente Entscheidungen hinsichtlich ihres Immobilienportfolios zu treffen.

Bei der Veröffentlichung unseres Luxus-AusblicksSM im Januar 2024 wurde ausgehend von früheren Hinweisen der Federal Reserve erwartet, dass es in den USA im Jahr 2024 zu mehreren Senkungen der Zinssätze kommt. Dies hätte zur Freisetzung von Immobilienbeständen beitragen können, da niedrigere Zinssätze zu erschwinglicheren monatlichen

Hypothekenzahlungen geführt und wartende potenzielle Käufer damit in die Lage versetzt hätten, neue Transaktionen zu tätigen. Aber wie wir alle wissen, sind die Zinsen noch nicht gefallen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Luxusimmobilienmarkt ins Stocken geraten ist.

Die Millennials, die allein in den USA laut Zensusdaten mehr als 72 Millionen Menschen umfassen und damit die größte Generation in der bekannten Geschichte darstellen, treten nun in einen Zeitraum ein, in dem sie ihr höchstes

Einkommen erzielen, und nicht wenige von ihnen ziehen in Betracht, Wohneigentum zu erwerben. Hinzu kommt ein Vermögenstransfer von den Babyboomern und der stillen Generation auf die Millennials und die Generation Z, der laut The New York Times im nächsten Jahrzehnt Schätzungen zufolge bei 16 Billionen USD liegt. Beide Faktoren zusammen führen zu einer immensen Nachfrage nach Luxusimmobilien – und zwar unabhängig von der Zinsentwicklung.

Gemäß einem Investitionsbericht der J.P. Morgan Private Bank von April 2024 wird „der Luxusmarkt, d. h. die oberen 10 % des Immobilienwertes, im Gegensatz zum gesamten Immobilienmarkt nicht von sich ändernden Hypothekenzinsen beeinflusst“. Dank des postpandemischen Anstiegs des Nettovermögens und basierend auf Faktoren wie der privaten Luftfahrt und den Möglichkeiten der Telearbeit sind die Preise für Luxusimmobilien dramatisch gestiegen. Der Rat der Bank ist eindeutig: „Jetzt ist ein guter Moment, um eine Luxusimmobilie zu erwerben.“

Ein weiterer Aspekt, der sich voraussichtlich auf die Immobilienmärkte auswirken wird und den wir uns in diesem Bericht genauer ansehen, ist die außergewöhnlich hohe Zahl an Wahlen, die in diesem Jahr weltweit stattfinden, darunter die Präsidentschaftswahl in den USA. Um Wahlen ranken sich verschiedene Mythen und Mysterien: Beeinflussen sie den Wohnungsmarkt tatsächlich? In diesem Bericht trennen wir Fakten und Fiktionen, insbesondere mit Blick auf Luxusimmobilien, die sich in diesem Jahr trotz der Geschehnisse in der Welt besser entwickelt haben als der allgemeine Immobilienmarkt.

Wir beobachten nach wie vor Rekordpreise für wichtige Liegenschaften. Darüber hinaus stoßen wir auf viele Käufer auf der Suche nach Immobilien.



UNSER ZIEL IST, SO
VIELE EINBLICKE
UND PERSPEKTIVEN
WIE MÖGLICH ZU
GEBEN, UM UNSEREN
KUNDEN ZU HELFEN,
INFORMIERTE UND
INTELLIGENTE
ENTSCHEIDUNGEN
HINSICHTLICH
IHRES IMMOBILIEN-
PORTFOLIOS ZU
TREFFEN



A. BRADLEY NELSON
Marketingleiter
Sotheby's International Realty

Ein Landgut aus dem späten 19. Jahrhundert, das sich über mehr als fünf Hektar mit Blick auf den Hudson River erstreckt, wurde von seinem Besitzer – der von Architectural Digest zu einem der 100 besten Designer gekürt wurde – im Stil des 21. Jahrhunderts modernisiert.



in denen sie nicht nur gerne leben, sondern die auch als Investitionsobjekte fungieren und in ihrem Wert steigen sollen. Wir sehen uns in diesem Bericht an, wie sich die kulturellen Investitionen vieler Städte – beispielsweise in neue Museen, Galeriebezirke und Parks mit öffentlicher Kunst – auf die Preise der Wohnimmobilien in den umliegenden Vierteln auswirken.

Wer eine Immobilie als Investitionsobjekt sieht, sollte in jedem Fall das finanzielle Konzept „Zeitwert des Geldes“ berücksichtigen. Beim Verkauf einer Immobilie blicken die Verkäufer oftmals ausschließlich auf den Verkaufspreis. Dabei bedenken sie nicht, dass das Warten auf den idealen Preis mit Kosten einhergeht. Diese reichen vom Unterhalt der Immobilie über Steuern und

verpasste Investitionsmöglichkeiten bis hin zum verzögerten Umzug in eine neue Immobilie, die ihrem Lifestyle möglicherweise besser entspricht. Der vorliegende Bericht zeigt, dass Sotheby's Concierge Auctions eine ideale Lösung für all diejenigen ist, die bei einem Verkauf auf die Rendite unter dem Strich achten – und dass eine immer größere Zahl an Kunden zur Beschleunigung des Verkaufsprozesses auf diese Möglichkeit setzt.

Eine Immobilie ist jedoch viel mehr als das Geld, das in ihr steckt – sie soll eine Umgebung schaffen, die glücklich macht. Für die einen bedeutet dies, auf einem Golfplatz oder in der Nähe von Wasser zu leben. Für die anderen, ein Objekt zu besitzen, in dem ihre geliebte Kunstsammlung optimal zur Geltung kommt. Da Sammler immer

höhere Ansprüche haben, werden viele Immobilien heutzutage so gestaltet, dass Kunstsammlungen Tag für Tag im Mittelpunkt stehen, anstatt in einem Lagerraum zu verstauben. Unter Rückgriff auf Immobiliendaten aus der Kunstsparte von Sotheby's steht dieser Bericht Sammlern zur Seite, die mit Blick auf die Kunstwerke in ihrem Zuhause informierte Entscheidungen treffen möchten. Denn wo sind Sammlungen besser aufgehoben als in den eigenen vier Wänden?

Wir hoffen, dass dieser Halbjahresbericht sowohl Luxuskäufern als auch den Verkäufern von Premiumimmobilien von Nutzen ist. Er soll ihnen auf transparente Weise genau die Einblicke in diesen Premiummarkt geben, für die Sotheby's International Realty steht.



Inhalt

8 **Branchenausblick**

Fragen und Antworten mit Philip A. White Jr., Präsident und geschäftsführender Vorstand, Sotheby's International Realty

14 **Die Macht des Volkes**

Die Auswirkungen der weltweiten Wahlen auf die Immobilienmärkte

21 **Ein wichtiger Indikator**

Was fallende US-Zinsen für Immobilien bedeuten könnten

26 **Kreative Städte**

Wie kulturelle Institutionen Luxusmärkte beeinflussen

34 **Wenn der Hammer fällt**

Chad Roffers (CEO, Sotheby's Concierge Auctions) erklärt, wie Luxusimmobilien auf der Plattform gekauft und verkauft werden

40 **Alles im Rahmen**

Ein neuer Bericht von Sotheby's hilft neuen Kunstsammlern bei der Kaufentscheidung

44 **Immobilienüberblick**

Details zu den Immobilien in diesem Bericht



Oben links: Eine Immobilie, die zwei unabhängige Villen umfasst und mit einem atemberaubenden Panoramablick auf das Meer vor Ibiza lockt.

Links: Eine Oase mit fünf Schlafzimmern in Colorado, die sich inmitten einer wunderschönen Berglandschaft befindet.

Eine Immobilie im kalifornischen Hillsborough, die moderne Eleganz mit unvergleichlichem Luxus und einem umweltbewussten Touch vereint.



BRANCHEN- *ausblick*

Philip A. White Jr., Präsident und geschäftsführender Vorstand von Sotheby's International Realty, lässt uns an seinen Gedanken über den Immobilienmarkt und die Pläne des Unternehmens für die Zukunft teilhaben

Als Präsident und geschäftsführender Vorstand von Sotheby's International Realty kennt Philip A. White Jr. die weltweiten Tätigkeiten der Marke wie kein anderer. Das Unternehmen ist in 83 Ländern und Regionen präsent und verfügt über 1.100 Büros und 26.400 Vertriebsmitarbeiter, die im Jahr 2023 Immobilienverkäufe im Wert von 143 Milliarden USD abwickelten. Er hat mit uns darüber gesprochen, ob die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2024 wie erwartet verlief, wie sich der Wandel zur Telearbeit auf den Immobilienerwerb ausgewirkt hat, welche internationalen Märkte an Attraktivität gewinnen und mit welchen anderen Trends in den kommenden Monaten in den wichtigsten Immobilienmärkten zu rechnen ist.



Zu Beginn des Jahres haben wir gesehen, dass die Luxusverkäufe weitergingen, denn wir hatten den wirtschaftlichen Abschwung nach der Pandemie überwunden. Verlief die Entwicklung wie erwartet?

Ja, ich denke schon. Die Nachfrage nach Luxusimmobilien blieb trotz Marktanpassungen konstant. Im ersten Quartal 2024 erreichten wir bemerkenswerte Meilensteine und setzten in verschiedenen Regionen neue Maßstäbe.

In Palm Beach in Florida gelang uns der Verkauf eines Anwesens am Wasser für 74,25 Millionen USD, der höchste Verkauf im ersten Quartal 2024 in der Stadt. Eine andere unserer Firmen erzielte mit dem Verkauf eines Reitsportguts für 14,75 Millionen USD einen Rekord für den Großraum Washington, D.C. – die zu Jahresbeginn teuerste Transaktion in diesem Gebiet. In North Carolina wickelte unsere Tochtergesellschaft im März 2024 den Kauf eines Anwesens in Kure Beach für 9,2 Millionen USD ab, was den bisherigen Höchstpreis in der Region fast verdreifachte. Dem Unternehmen gelang im Mai 2024 außerdem die in Topsail Beach im Pender County (North Carolina) bislang teuerste Transaktion eines Einfamilienhauses, was die Attraktivität von Premiumimmobilien unterstreicht, die ein außergewöhnliches Wohnenerlebnis versprechen. Und auch unser internationaler Erfolg hält an. Unserer Tochterfirma in Dubai gelang der Verkauf einer Immobilie in Emirates Hills für 40,2 Millionen USD, was dem dritthöchsten Villenverkauf des Landes im Jahr 2024 entspricht.

Wir haben ein beeindruckendes erstes Quartal 2024 hinter uns, das zeigt, dass Luxusangebote nach wie vor besser abschneiden als der allgemeine Markt. Wir wissen, dass



Oben: Ein außergewöhnliches, am See gelegenes Anwesen in Palm Beach, Florida.



außergewöhnliche Immobilien an begehrten Standorten stark nachgefragt sind und oft zu Premiumpreisen verkauft werden. Ich freue mich auf eine starke zweite Jahreshälfte.

Ein intensiv diskutiertes Thema für 2024 war der lang erwartete Rückgang der Zinssätze in den USA. Wie wirkt sich dies Ihrer Meinung nach auf die zweite Jahreshälfte aus?

Viele Branchenprognosen gehen davon aus, dass die Federal Reserve die Zinsen im weiteren Verlauf des Jahres senkt, was wahrscheinlich von den allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen und

dem anhaltenden Bestreben beeinflusst wird, der Inflation Herr zu werden. Die Zinsen wirken sich prinzipiell auf alles aus, spielen für Luxuskäufer jedoch eine geringere Rolle als die Entwicklung der Aktien- und Kapitalmärkte, wenn es um ihre Kaufentscheidungen geht.

Luxuskäufer kaufen Immobilien oftmals in bar, wobei wir seit Kurzem einen wachsenden Trend bemerken, die Transaktionen ausschließlich mit Bargeld abzuwickeln. Der Aktienmarkt ist im vergangenen Jahr um 20 % gestiegen, und auch in diesem Jahr ging es nach oben, was das Kaufverhalten ebenfalls beeinflusst. Die positive

Dynamik spiegelt nicht nur das Vertrauen der Anleger wider, sondern spielt auch eine erhebliche Rolle mit Blick auf die Kaufentscheidungen von Luxuskäufern.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der kürzlich geschlossene Vergleich mit der National Association of Realtors, der zu einer Reihe von Fragen hinsichtlich der zukünftigen Zusammenarbeit zwischen Käufern, Verkäufern und Maklern führte. Welche Auswirkungen wird dies auf den Luxusimmobilienmarkt haben?

Der Vergleich hat zweifellos zu Diskussionen



Ein am Wasser gelegenes Anwesen auf Long Island in New York, das authentischen Landhausstil verspricht.

Rechts: Dieses exklusive und zeitgemäße Anwesen in den Bergen befindet sich weniger als 40 Minuten von Park City entfernt in abgeschiedener Lage inmitten eines ruhigen Nationalforsts im nördlichen Utah.

innerhalb und außerhalb der Immobilienbranche geführt. Wir alle haben die Schlagzeilen gelesen, aber was die Nachrichten dabei nicht erwähnt haben, ist der Wert, den ein vertrauenswürdiger Immobilienmakler bietet, wenn es um eine der größten finanziellen und persönlichen Investitionen im Leben geht. Die Zusammenarbeit mit einem Immobilienberater hat eindeutig Nutzen und Vorteile. Ein Makler kann Ihnen mit tiefgreifenden Marktkenntnissen zur Seite stehen, Sie zur richtigen Preisstrategie beraten und Ihnen beim Verhandeln und der Ausgestaltung des Kaufvertrages helfen.

Unser Ziel ist, unseren Kunden einen hochwertigen und unübertroffenen Service zu bieten – und dies war noch nie anders. Unsere Makler sind tief in ihre jeweiligen Communities eingebunden und stehen Käufern auf der Suche nach einem neuen Zuhause an einem Ort, an dem sie möglicherweise noch nie zuvor gelebt haben, mit ihrem Expertenwissen zur Seite. Unsere Kunden profitieren dabei auch von der globalen Präsenz von Sotheby's International Realty, dank der sie überall auf der Welt eine Immobilie kaufen oder verkaufen können.

Für Verkäufer hat sich der Markt gewandelt, und dies kann zu einem schier unüberwindbaren Hindernis werden. Ein erfahrener Immobilienmakler ist der beste Ansprechpartner, wenn es um den idealen Zeitpunkt für die Bewertung und den Verkauf ihres Zuhauses geht. Es geht nichts über den Mehrwert, den unsere Makler bieten, denn dank ihnen können sich sowohl Käufer als auch Verkäufer sicher fühlen, wenn sie eine so folgenschwere Kaufentscheidung treffen.

Ein kürzlich erschienener Bericht zeigte, dass viele Büroangestellte weiter von den Firmensitzen ihrer Unternehmen entfernt wohnen als in der Vergangenheit. Wie hat sich dies auf die Nachfrage nach Immobilien ausgewirkt und hält dieser Trend Ihrer Meinung nach an?

Der postpandemische Wandel zur Telearbeit hat die Nachfrage maßgeblich beeinflusst und zu einem steigenden Interesse an Immobilien in Vororten und ländlichen Regionen geführt, was sich auf die Bestände auswirkt und die Werte in die Höhe treibt. Dieses als „ZIP-Code Shift“ bezeichnete Phänomen

hat es den Menschen ermöglicht, von nahezu überall zu arbeiten. Interessanterweise zeichnet sich der Trend insbesondere bei Käufern ab, die nach Immobilien für Familien suchen.

Die Präferenzen der Käufer haben sich weiterentwickelt und wir sehen nach wie vor ein großes Interesse an Ausstattungsmerkmalen wie Außenbereichen, Fitnessstudios und Arbeitszimmern. Die Flexibilität, die mit Telearbeit und hybriden Konzepten einhergeht, hat zu einer besseren Work-Life-Balance geführt und die Vorlieben von Käufern hinsichtlich der Immobilie und ihres Standortes beeinflusst. Was wir während der Pandemie gesehen haben, zeichnet sich noch immer ab: Käufer wünschen sich ein größeres Zuhause, und dieses liegt nicht selten außerhalb der urbanen Stadtzentren.

Auf der anderen Seite werden wir Zeuge, wie sich das Interesse auf Märkten abflacht, die im direkten Anschluss an die Pandemie heiß begehrt waren. Viele Menschen zieht es in die reizvollen und lebendigen Städte zurück, während andere sich entscheiden, wieder in ihrem jeweiligen Büro zu arbeiten (wobei viele dazu gezwungen sind). In der Folge lassen viele Migrationsmuster, die sich zu

Zeiten der Pandemie beschleunigt haben, allmählich wieder nach.

Wir beobachten, wie die Immobilienpreise und Lebenshaltungskosten an einst erschwinglicheren Standorten wie Florida und Texas ansteigen und sich teuren Regionen wie New York annähern. Sind diese Orte für Immobilienkäufer nach wie vor attraktiv oder richtet sich deren Interesse nun vermehrt auf andere Gebiete?

Gemäß dem U.S. Census Bureau war Texas im Jahr 2023 der beliebteste Bundesstaat, in den es Amerikaner zog. Die Inflation und die steigenden Wohnkosten haben diese Staaten ebenso betroffen wie alle anderen, und dennoch können Menschen, die beispielsweise New York den Rücken kehren möchten, hier nach wie vor Geld sparen. Texas ist und bleibt ein attraktives Ziel für Käufer, in erster Linie aufgrund seines angenehmen Klimas und des Fehlens einer staatlichen Einkommensteuer. Auch Florida ist aus ähnlichen Gründen eine nach wie vor interessante Option.

Wir sehen jedoch, dass sich das Interessenspektrum unter Käufern erweitert.



Dieses Anwesen in Kure Beach in North Carolina wurde für fast das Dreifache des zuvor höchsten Verkaufspreises in diesem Gebiet verkauft.





Einige Käufer, die es auf Märkte wie beispielsweise Florida zieht, halten auf halber Strecke an und erkunden neue Regionen wie die beiden Carolinas. Und tatsächlich hat South Carolina Florida laut U.S. Census Bureau als den am schnellsten wachsenden Bundesstaat im Jahr 2023 überholt. Auch Georgia gehört zu den südlichen Staaten, die an Popularität gewinnen. Tennessee stößt weiterhin auf großes Interesse, ebenso wie Maine und Colorado. Und nicht zuletzt büßt auch das Hudson Valley in New York nicht an Beliebtheit ein.

Welche internationalen Märkte gewinnen an Attraktivität?

In der EMEIA-Region (Europa, Mittlerer Osten, Indien und Afrika) erfreuen sich Frankreich und Italien weiterhin einer großen Beliebtheit unter Käufern. Unsere Tochtergesellschaft in Paris wickelte einen Verkauf von mehr als 20 Millionen EUR ab und Italien verkaufte im ersten Quartal 2024 eine Immobilie im Wert von 26 Millionen EUR. Auch im Vereinigten Königreich kam es zu einer Reihe bedeutender Verkäufe, was zeigt, dass der Markt unter Luxuskäufern nach wie vor auf großes Interesse stößt.

Die heißen Märkte in der Karibik und in Lateinamerika sind und bleiben die Bahamas und die Turks- und Caicosinseln. Daneben zeigt auch Mexiko ein starkes Wachstum, insbesondere unter nordamerikanischen Kunden.

Im Asien-Pazifik-Raum erlebt Hongkong einen Aufschwung, und zwar aufgrund des Wegfalls der zusätzlichen Stempelsteuer für Käufer. Ausländische Käufer zahlen ab sofort nur 4,25 % – dasselbe wie einheimische Käufer. Einwohner des chinesischen Festlandes machen sich diese Änderung ebenso zunutze wie viele Expats, vermögende Privatpersonen und Branchenkenner auf der Suche nach Investitionsmöglichkeiten. Auch in Japan beobachten wir nach wie vor eine große Nachfrage seitens ausländischer Käufer, die sich nicht nur für Tokio, sondern auch für Märkte wie Niseko und Kyoto interessieren. In Australien profitiert der Bundesstaat Queensland von Binnenmigrationsbewegungen, während der Ausbau der Infrastruktur im Zuge der Olympischen Sommerspiele im Jahr 2032 Brisbane zu einem attraktiveren Ziel macht.

Welche Erwartungen haben Sie mit Blick auf Sotheby's International Realty für die kommenden Monate und das neue Jahr? Worauf freuen Sie sich am meisten?

Ich kann voller Stolz verkünden, dass wir einen starken Jahresbeginn hinter uns haben. Wir haben hinsichtlich unserer globalen Präsenz bedeutende Fortschritte gemacht, die sowohl in der Eröffnung neuer Büros als auch in neuen Partnerschaften zum Ausdruck kommen.

Im April 2024 haben wir Poland Sotheby's International Realty ins Leben gerufen, und wir suchen auch weiterhin nach strategischen Wachstumsmöglichkeiten. Wir freuen uns besonders über unsere Wachstumsperspektiven im Vereinigten Königreich und in Spanien sowie unsere anhaltende Expansion in Australien und Neuseeland. In der CALA-Region (Karibik und Lateinamerika) werden wir die neuen Four Seasons Residences in Sankt Kitts und Nevis vertreten – eine durchaus aufregende Entwicklung.

Neben all diesen Expansionen freue ich mich darauf, unsere strategischen Partnerschaften fortsetzen zu können. Ob das Auktionshaus Sotheby's oder die Art Basel Miami Beach – unsere Erlebnis-Pop-ups unterstreichen unser Bestreben, unsere Kunden dort zu treffen, wo sie sich gerne aufhalten. Auch was den nach wie vor verfolgten Digital-first-Ansatz der Marke angeht, bin ich überaus optimistisch, denn dieser ist von großer Bedeutung, um heutzutage mit Kunden in Kontakt zu treten.

Von unserer preisgekrönten Website über die zahlreichen Vorteile sozialer Medien bis hin zur Kooperation mit bekannten Persönlichkeiten: Unser Digital-first-Ansatz hat es uns ermöglicht, unsere Reichweite zu erhöhen und effektiver mit unserer Zielgruppe zu interagieren. Wir haben festgestellt, dass Prominente unsere Inhalte tatsächlich häufiger ansehen, wodurch unser Angebot oftmals viral ging. Wir fühlen uns von der positiven Resonanz bestärkt und freuen uns darauf, diese Dynamik während des verbleibenden Jahres weiter auszubauen.

DIE MACHT *des Volkes*

Mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung wird in diesem Jahr an nationalen Wahlen teilnehmen. Wie werden sich die politischen Veränderungen auf den Immobilienmarkt auswirken?

In diesem Jahr findet weltweit eine noch nie dagewesene Anzahl an nationalen Wahlen statt. Laut Reuters und The Economist kann etwa die Hälfte der wahlberechtigten Bevölkerung der Welt ihre Stimme in einem Jahr abgeben, das vom Time Magazine als das ultimative Wahljahr bezeichnet wurde – mehr als vier Milliarden Menschen in fast 80 Ländern, die zusammen mehr als 60 % des globalen BIP ausmachen.

Die meistbeachtete Wahl findet in den USA statt, der weltgrößten Volkswirtschaft und dem nach Einwohnerzahl drittgrößten Land der Erde, das im November 2024 seinen nächsten Präsidenten wählt. Die Parteiprogramme der Demokraten und Republikaner zum Thema Immobilien sind höchst unterschiedlich. Die Demokraten wollen die Erschwinglichkeit von Wohnraum durch Initiativen wie Steuererleichterungen und Vorauszahlungshilfen verbessern, während die Republikaner das Wirtschaftswachstum durch eine wirtschaftsfreundliche Politik mit niedrigen Steuersätzen und einer geringen Regulierung ankurbeln wollen. „Die Wahl des US-Präsidenten im Jahr 2024 markiert einen kritischen Moment für Investoren und Finanzanalysten auf der ganzen Welt, denn sie kann sich auf verschiedene Bereiche von der Wirtschaftspolitik bis hin zu bestimmten Märkten auswirken. Ihr Ausgang kann die weltweite wirtschaftliche Zukunft beeinflussen“, so Renata Victorino, Geschäftsführerin von Bossa Nova Sotheby's International Realty in São Paulo.

Brasilien. Victorino und ihr Team in Südamerika behalten die Geschehnisse in den USA im Blick, obwohl das Land selbst an die Urnen gebeten wird: Im Oktober 2024 finden in Brasilien Kommunalwahlen statt, bei denen sich mehr als 5.000 Städte und Gemeinden für ihr neues Oberhaupt entscheiden.

Und auch in anderen Teilen der Welt wird gewählt: In Indien, dem bevölkerungsreichsten Land der Erde, begann im April 2024 der entscheidende sechswöchige Wahlprozess, während die 27 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union im Juni 2024 ihr neues Parlament bestimmten.

All diese Ereignisse haben das Potenzial, sich in den kommenden Jahren maßgeblich auf den Immobilienmarkt auszuwirken, wobei die Ergebnisse schon jetzt in den Ländern zu spüren sind, in denen in der ersten Hälfte des Jahres 2024 bereits gewählt wurde – nicht zu vergessen die erwarteten Veränderungen in der politischen Landschaft der Länder, in denen der Urnengang noch bevorsteht.

Der Wahleffekt

Laut eines von den Nationwide Mortgage Bankers im März 2024 veröffentlichten Berichts „tendiert der Immobilienmarkt in Präsidentschaftswahljahren historisch gesehen zu einer Verlangsamung seiner Aktivität, wobei sich dieser Trend insbesondere in

den Monaten vor der Wahl beobachten lässt, wenn die Menschen den politischen Entwicklungen Vorrang gegenüber Entscheidungen zum Kauf von Immobilien einräumen.“

„Der Markt schwächt sich in Wahljahren typischerweise ab“, so Claire Reynolds, geschäftsführende Gesellschafterin von United Kingdom Sotheby's International Realty in London, die seit zwei Jahrzehnten mit dem Verkauf von Luxusimmobilien zu tun hat. „Die Unsicherheit kann zu einer abwartenden Haltung führen, was einen Markt mit vorübergehend verhaltenem Wachstum zur Folge hat.“

Christie-Anne Weiss, globale Beraterin bei TTR Sotheby's International Realty in Washington, D.C., weiß aus ihrer mehr als 40-jährigen Tätigkeit, wie sich der Markt in Präsidentschaftswahljahren verhält, und sieht dies genauso. „Ich kann aus eigener Erfahrung sagen, dass der Markt ungefähr im Oktober ruhiger wird“, erklärt sie und bezieht sich damit auf den Monat vor dem Wahltag. „Sobald die Wahl vorbei ist und wir wissen, wer der nächste Präsident wird, geht das Geschäft wie gewohnt weiter. Das ist die Psychologie des Käufers: Die Menschen treffen keine einschneidenden Kaufentscheidungen bei Ungewissheit.“

Dieser Effekt gilt auf der ganzen Welt. Die Unsicherheit vor Wahlen „verlangsamt die Immobilienverkäufe, insbesondere in Metropolenmärkten, und beeinflusst das Börsengeschehen, vor allem wenn davon

”

IN DIESEM JAHR BEOBACHTEN WIR HITZIGERE
POLITISCHE DISKUSSIONEN – UND EINE
STÄRKERE POLARISIERUNG. WENN ES JEDOCH
UM IMMOBILIEN GEHT, ACHTEN DIE MENSCHEN
MEHR AUF DIE ZINSSÄTZE ALS AUF POLITISCHE
GEGEBENHEITEN

“

—
RUSS ANDERSON, *Präsident und geschäftsführender Vorstand,
Briggs Freeman Sotheby's International Realty in Dallas, Texas*

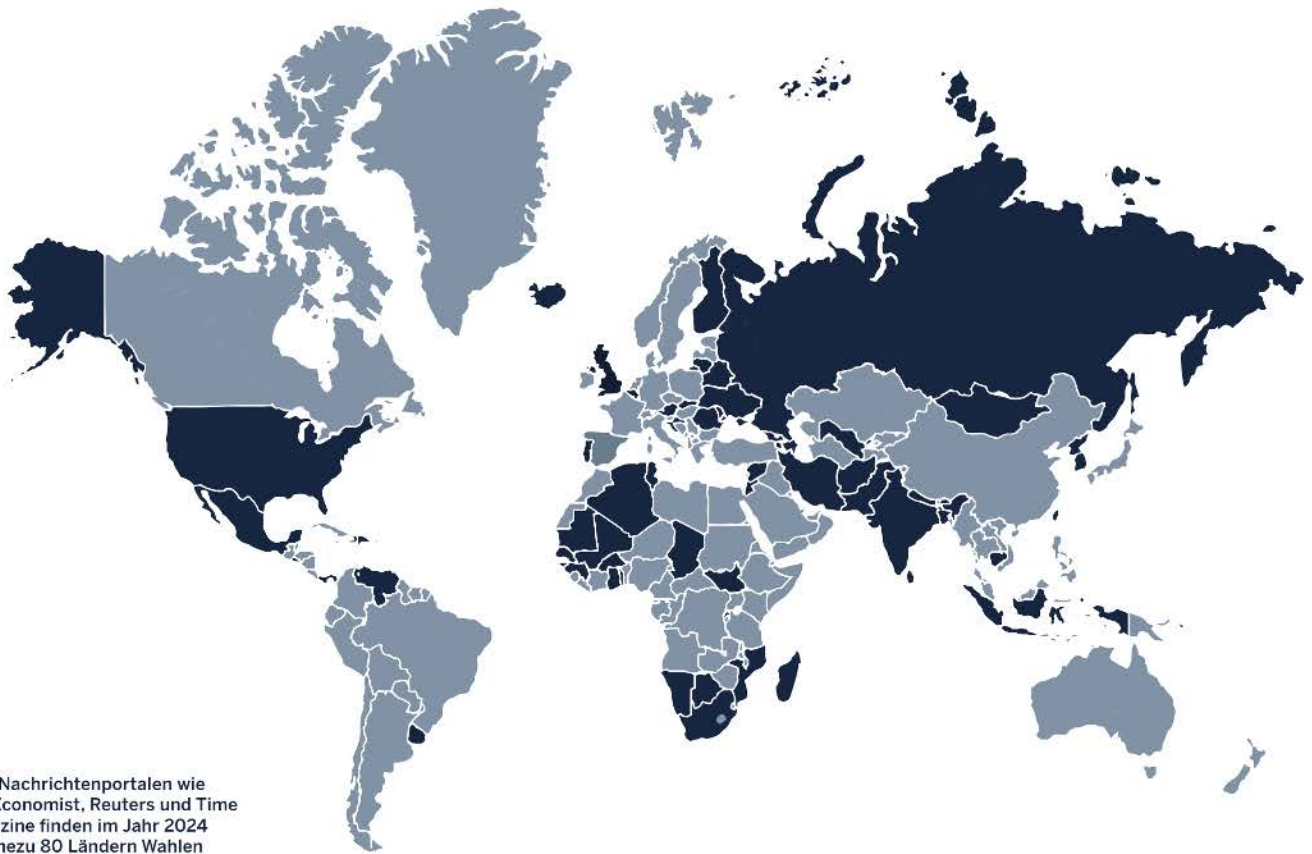


Die Residences des Ritz-Carlton
Georgetown in Washington, D.C. mit
Blick auf das John F. Kennedy Center
for the Performing Arts.

Ein beeindruckendes 150-jähriges
Anwesen in North Goa in Indien, wo
im Frühjahr 2024 Wahlen stattfanden.

Unten rechts: Ein Wohnhaus im Zentrum
von London, das mit seinen elf
Schlafzimmern so viel Platz bietet wie
kaum eine andere Immobilie in der Stadt.
Die Wahlen im Vereinigten Königreich
fanden im Juli 2024 statt.





Laut Nachrichtenportalen wie The Economist, Reuters und Time Magazine finden im Jahr 2024 in nahezu 80 Ländern Wahlen statt (auf der Karte dunkelblau eingezeichnet). Dies entspricht:

4 Milliarden

wahlberechtigte Menschen weltweit

50 %

der Weltbevölkerung

60 %

des BIP



auszugehen ist, dass die neue Regierung aus einer Koalition besteht", meint Ashwin Chadha, Vorstandsvorsitzender bei India Sotheby's International Realty, dessen Hintergrund als erfahrener Banker bei BNP Paribas, Citibank und Barclays von unschätzbarem Wert für seine Tätigkeit im Immobiliensektor ist.

Ein Gefühl der politischen Stabilität kann andererseits einen überraschend positiven Effekt haben. Seit sich Indiens amtierende Regierungspartei BJP (Bharatiya Janata Party) bei den diesjährigen Wahlen an der Macht halten konnte, beobachtet Chadha, wie der Immobilienmarkt davon profitiert. „Die derzeitige Regierung hat ihre Absichten bestätigt, hohe Ausgaben zu tätigen und die Investitionen zur Förderung des Produktionssektors zu erhöhen“, erklärt er. „Sowohl die Infrastrukturausgaben als auch die Stärkung der verarbeitenden Industrie versprechen positive Auswirkungen auf den Immobilienmarkt einschließlich Luxusimmobilien.“

Die verarbeitende Industrie gehört zu den Branchen, die zu einem Anstieg der Millionäre im Land geführt haben. Deren Zahl lag im Jahr 2022 bei 850.000, was laut der Schweizer Bank Credit Suisse einer Zunahme um 473.000 seit 2012 entspricht. Ferner wurde berechnet, dass die Zahl der Millionäre in Indien in dieser Zeit jährlich um etwa 8,5 % gewachsen ist, verglichen mit einem durchschnittlichen BIP-Wachstum von 5,6 %.

Laut Hein Pretorius, Immobilienmakler bei Lew Geffen Sotheby's International Realty in Südafrika, fand im Monat Mai des Jahres 2024 eine für das Land entscheidende Wahl statt. „Dies ist das erste Jahr seit 1994, in dem die regierende ANC-Partei (African National Congress) nicht mehr über die absolute Mehrheit verfügt“, erklärt er. „Die ANC ist gezwungen, einen Partner für eine Koalitionsregierung zu wählen, und hat dabei mehrere Optionen.“ Die wichtigste Oppositionspartei – die Democratic Alliance, die eine Politik der umfassenden Landreform vorangetrieben hat, durch die staatliches Land an Privatpersonen übertragen werden soll – ist nach eigenen Aussagen

für Koalitionsgespräche bereit.

Im Vereinigten Königreich haben sich die Conservative Party und die Labour Party ein Kopf-an-Kopf-Rennen geliefert, das die Labour Party in der am 4. Juli 2024 stattfindenden Parlamentswahl mit klarer Mehrheit für sich entscheiden konnte.

„Die kürzlich abgehaltene Wahl bietet die Möglichkeit eines Wandels. Vor dem Hintergrund einer voraussichtlich optimistischen Entwicklung der Zinssätze spielt der Wohnungsbau im Programm der neuen Regierung eine große Rolle“, so Reynolds. „Nur 18 % der Käufer [in Londons Zentrum] erwerben ihren Erstwohnsitz, während 54 % einen Zweitwohnsitz kaufen und weitere 28 % den Erwerb als Investition sehen“, fügt sie hinzu und bezieht sich dabei auf Zahlen, die von ihrer Firma erhoben wurden. „Ausländische Investitionen sind auf dem Spitzenmarkt im Zentrum von London von entscheidender Bedeutung, wobei die drei wichtigsten Käufergruppen aus den USA, aus dem Mittleren Osten und aus China stammen.“

Die Zinssätze im Blick

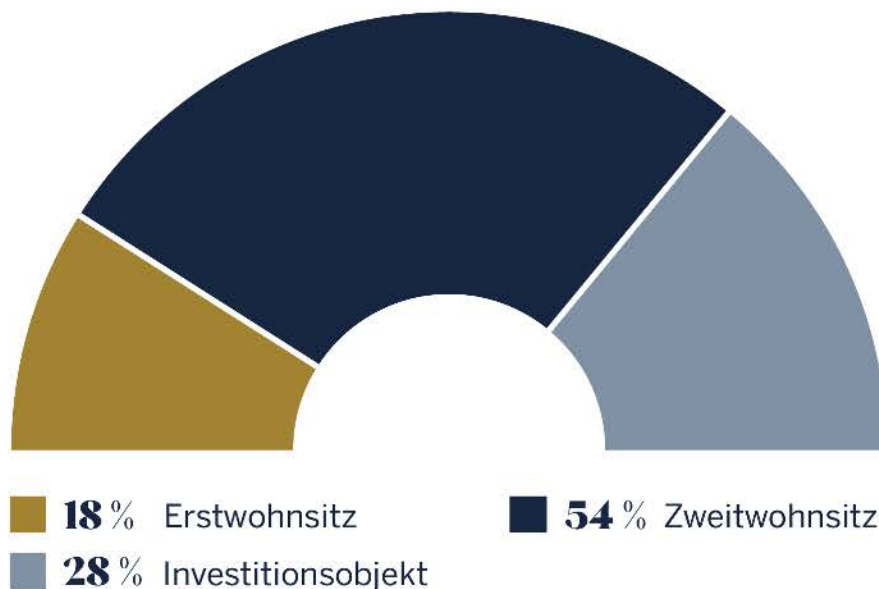
Immobilienmakler auf der ganzen Welt interessieren sich natürlich für die politischen Gegebenheiten, aber was noch viel wichtiger ist: Sie behalten die Zinssätze genau im Blick, denn diese können die Entscheidung von Eigentümern zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie deutlich mehr beeinflussen als die Frage, wer aktuell an der Macht ist. (Weitere Einblicke in dieses Thema gibt unsere tiefgehende Analyse des Einflusses, den die Zinssätze auf die weltweiten Immobilienmärkte ausüben können, auf Seite 21.) Dies liegt darin begründet, dass die Zinsen vom Federal Open Market Committee der Federal Reserve festgelegt werden, einem Gremium aus zwölf führenden Bankern, und nicht vom Weißen Haus oder vom Kongress.

„In diesem Jahr beobachten wir hitzigere politische Diskussionen – und eine stärkere Polarisierung“, so Russ Anderson, Präsident und geschäftsführender Vorstand von Briggs Freeman Sotheby's International Realty in Dallas, Texas, der über dreißig Jahre Erfahrung im Immobiliensektor und Bankwesen verfügt. „Wenn es jedoch um Immobilien geht, achten die Menschen mehr auf die Zinssätze als auf politische Gegebenheiten. Ganz egal, wer am Ende gewinnt: Wenn die Zinsen zu fallen beginnen, werden die Menschen meines Erachtens kaufen. Solange sie hoch bleiben, werden sie abwarten.“

Weiss stimmt dieser Aussage zu und erklärt, dass die wichtigsten Treiber auf den Immobilienmärkten in diesem Jahr „die Zinsen und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung sind – deutlich mehr als die anstehenden Wahlen.“ Die Zinsen beeinflussen den Markt an verschiedenen Preispunkten, aber Weiss beobachtet, dass in allen Bereichen Transaktionen getätigt werden, insbesondere mit Blick auf den Anstieg des Luxusbestands im Großraum Washington, D.C. „Der Zeitpunkt ist optimal, vor allem für Barzahlungskäufer“, so Weiss.

In Brasilien fallen die Zinsen bereits, und man geht davon aus, dass sich dieser Trend fortsetzt, betont Victorino. Die Zentralbank des Landes senkte

Fallstudie: Immobilienkäufer im Zentrum von London im Jahr 2024.
Quelle: United Kingdom Sotheby's International Realty, London.





den Basiszinssatz im März 2024 von 11,25 % auf 10,75 % und damit um einen halben Prozentpunkt. „Diese Anpassung trägt dazu bei, dass die Finanzierung einer Immobilie erschwinglicher wird“, erläutert sie. Laut einer von der brasilianischen Zentralbank veröffentlichten Umfrage unter Wirtschaftswissenschaftlern gehen die Experten davon aus, dass die Zinsen bis Ende des Jahres 2024 einstellig sind. „Zahlungskräftige Käufer sind nicht von Krediten abhängig, für Investoren werden Immobilien bei fallenden Zinsen jedoch zu einer interessanteren Option, insbesondere wenn es ihnen um eine langfristige Rentabilität geht.“

Im Fall von Indien erhalten die soliden ökonomischen Grundlagen sowohl durch die fallenden Zinssätze als auch das steigende Vermögen Rückenwind. „Die Wirtschaft wächst um nahezu 8 % und die Inflation ist nun weitgehend unter Kontrolle“, erklärt Chadha. „Laut einem Bericht von Jefferies, einem global führenden Investmentbanking- und Kapitalmarktunternehmen mit umfassenden Serviceleistungen, entwickelt sich Indien bis 2027 zur drittgrößten Volkswirtschaft der

Welt. Das Land ist derzeit die fünftgrößte Volkswirtschaft und hat gerade das Vereinigte Königreich überholt – und unser Premierminister verfolgt einen aggressiven wirtschaftlichen Plan.“ Ein derartiges Wirtschaftswachstum würde sich natürlich auch auf die Immobilienmärkte auswirken.

Eine vernetzte Welt

Immobilienmakler sehen sich nicht nur ihr eigenes Wahlgeschehen genau an, sondern richten ihren Blick immer auch auf andere Wahlen, allen voran die Wahl in den USA, denn der Immobilienmarkt ist auf globaler Ebene stark vernetzt.

Chadha kann die Bedenken aus dem Ausland trotz seiner eher positiven Einstellung nachvollziehen. „Es gibt immer ein Risiko“, räumt er ein. Eine Abkühlung in den USA kann sich international auswirken und „einen Dominoeffekt auf ausländische Investitionen haben“.

Victorino weist jedoch darauf hin, dass „Investitionen im Immobilienmarkt zu den sichersten Anlagen gehören und sich am besten

auszahlen, selbst in instabilen Szenarien“.

Experten wie Lawrence Yun, Chefökonom der National Association of Realtors (NAR), stimmen dieser Sichtweise zu und sagen, dass Investitionen in Immobilien auf lange Zeit sicher sind. Laut einem Bericht der NAR aus dem Jahr 2023 konnten einkommensstarke Haushalte in den USA im Verlauf der letzten zehn Jahre einen Wertzuwachs ihres Wohneigentums von durchschnittlich 150.800 USD verzeichnen. „Die Analyse zeigt, dass Wohneigentum für Menschen aus allen Bevölkerungsschichten ein Katalysator für den Aufbau von Vermögen ist“, erklärt Yun und ergänzt, dass Eigentümer in der Lage sind, im Durchschnitt „ein Nettovermögen zu erreichen, das etwa 40 Mal höher ist als das eines Mieters“.

„Eine ungewisse Marktlage kann eine gute Gelegenheit für all diejenigen sein, die Investitionen mit einem höheren Risiko nicht scheuen – oder für diejenigen, die eine längerfristige Perspektive verfolgen“, so Reynolds. „Bei fünf Jahren oder mehr gehen wir von einem guten Wachstum aus.“



Immobilie im modernistischen Stil, die sich auf einem mehr als 15 Hektar großen Gelände im kalifornischen Healdsburg befindet.

EIN WICHTIGER *Indikator*

Was bedeutet der prognostizierte Fall der US-amerikanischen Hypothekenzinsen für die Immobilienmärkte?

Eine mit Spannung erwartete Entwicklung für den US-amerikanischen Immobilienmarkt ist in diesem Jahr der seit Langem prognostizierte Fall der Zinssätze. Während die Inflation im vergangenen Jahr allmählich abflachte, schritt dieser Prozess nur langsam voran. Die Federal Reserve, die Zentralbank des Landes, hat die Zinsen seit Juli 2023 zwischen 5,25 % und 5,5 % gehalten – dem höchsten Stand seit 23 Jahren.

Die Federal Reserve geht voran – und die Hypothekenzinsen folgen. Laut des nationalen Hypothekenfinanzierers Freddie Mac erreichte der durchschnittliche Zinssatz für 30 Jahre im Oktober 2023 einen Höchststand von 7,79 %, der höchste Wert seit 20 Jahren. Dieser Entwicklung folgend gingen die Immobilienverkäufe gemäß U.S. Census im Verlauf der letzten drei Jahre kontinuierlich zurück. Die Schwierigkeit, sich in dieser Hochzinsphase eine Immobilie zu sichern, führte sogar dazu, dass US-Präsident Joe Biden das Thema in seiner Rede zur Lage der Nation im März 2024 ansprach.

Er schlug eine Steuervergünstigung in Höhe von 10.000 USD vor, um den Kauf oder Verkauf der ersten Immobilie zu erleichtern. „Ich möchte eine jährliche Steuererleichterung einführen, die den Amerikanern in den nächsten zwei Jahren, wenn die Hypothekenzinsen sinken, 400 USD pro Monat zur Verfügung stellt, die sie auf ihre Hypothek anrechnen lassen können, wenn sie eine erste Wohnimmobilie kaufen oder für etwas mehr Platz eintauschen“, so Biden.

Angesichts der anstehenden Präsidentschaftswahl im November 2024 (unsere tiefgehende Analyse der möglichen Auswirkungen der Wahl auf internationaler Ebene finden Sie auf Seite 14) befürchten viele, dass die Federal Reserve ihre Entscheidung bezüglich der Zinssätze weiter hinauszögern könnte, aber deren

Vorsitzende Jerome Powell wies entsprechende Bedenken zurück. Die Entscheidungsträger der Bank würden „das tun, was wir für richtig halten, wenn wir es für richtig halten“.

Branchenkenner gehen davon aus, dass Kreditnehmer 2025 etwas mehr Spielraum haben. Die Mortgage Bankers Association schätzt, dass die Zinssätze bis 2025 auf etwa 5,9 % fallen, während Wells Fargo in einer ähnlichen Prognose von 6,0 % ausgeht. Mitte Juni 2024 gab die Federal Reserve an, dass sie in diesem Jahr nur eine einzige Zinssenkung vornehmen würde. Powell erklärte, dass diese „restriktive“ Politik „den erhofften Effekt“ auf die Stabilisierung der Wirtschaft hat.

„Ich denke, wir können mit einiger Gewissheit sagen, dass die US-amerikanischen Hypothekenzinsen Ende des Jahres niedriger sind“, meint Anthony Chan, ehemaliger Chefvolkswirt bei JPMorgan Chase. Er geht davon aus, dass die Zinsen Ende 2024 bei etwa 6,4 % liegen und 2025 auf 5,9 % fallen.

„Sobald Käufer niedrigere Zinsen sehen, machen sie sich weniger Gedanken über den Lock-in-Effekt – die zögernde Haltung, ihre Immobilie zu verkaufen, wenn dies damit einhergeht, dass sie für ihre nächste Immobilie eine teurere Hypothek aufnehmen müssen“, ergänzt Chan. „Wenn die Wirtschaft keine Abschwächung erfährt, wird dies definitiv einen positiven Effekt auf Immobilientransaktionen haben.“ Die Angst vor einem Abschwung ist deutlich zurückgegangen, seit JPMorgan Chase seine Prognose 2024 revidiert hat. Jamie Dimon, der geschäftsführende Direktor der Bank, äußerte in einer Rede beim Economic Club of New York Ende April 2024, dass die Wirtschaft „boomt“ und „amerikanische Konsumenten – selbst wenn wir in eine Rezession geraten – viel wohlhabender sind als zuvor“.

Prognose der Hypothekenzinsen in den USA

7,03 %

Aktueller Zinssatz im Mai 2024
(Freddie Mac)

6,9 %

2025 (Fannie Mae)

6,0 %

2025 (Wells Fargo)

5,9 %

2025 (MBA)

Weniger heißt mehr

Zwar sagen führende Institutionen voraus, dass die Zinssätze demnächst fallen, doch Hauskäufer sehen sich abgesehen davon auch noch mit anderen Hindernissen konfrontiert: mit steigenden Preisen und einem geringen Bestand. Laut einer Veröffentlichung der National Association of Realtors im April 2024 ist die Anzahl an Immobilien auf dem Markt in diesem Jahr gestiegen, doch die voraussichtliche Zeit, die es dauern würde, bis dieser Bestand aufgebraucht ist, wenn keine zusätzlichen Immobilien gebaut oder zum Verkauf angeboten werden, liegt bei lediglich 3,2 Monaten – deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt von 6 Monaten. Der Bestand an neu errichteten Immobilien liegt mit 8,3 Monaten laut U.S. Census über diesem Schnitt.

Dies könnte die Preise nach oben drücken, bis der Bestand ein normales Niveau erreicht. Die Investmentbank Goldman Sachs schätzt, dass die Immobilienpreise in den USA aufgrund der aufgestauten Nachfrage in die Höhe schnellen. Gemäß Roger Ashworth, dem Senior-Strategen des Teams für strukturierte Kredite, und Vinay Viswanathan, einem Analysten, könnten die Preise 2024 um 5 % und 2025 um 3,7 % steigen.

Die Privatbank J.P. Morgan riet ihren Kunden im April 2024, dass „nun ein guter Zeitpunkt für den Kauf einer Luxusimmobilie ist“. Die Bank argumentiert, dass der Luxusmarkt „nicht im gleichen Ausmaß von sich ändernden Hypothekenzinsen abhängt wie der allgemeine Immobilienmarkt“, sondern vielmehr durch den Anstieg des gesamten Nettovermögens bestimmt wird. „Der postpandemische Anstieg des Gesamtvermögens der einkommensstärksten Haushalte ... hat zu dramatischen Steigerungen in den Preisen für Luxusimmobilien geführt“, erklärt die Bank und ergänzt, „dass es keine Anzeichen dafür gibt, dass sich dieser Trend abschwächt“.

In Städten wie Chicago in Illinois zeichnet sich dieser Effekt bereits ab. „Lincoln Park wird stärker nachgefragt als in den letzten 20 Jahren, und zwar aufgrund eines Mangels an Beständen und des gesunden Wertzuwachses im Verlauf der vergangenen Jahre“, so Sam Jenkins, Vizepräsident für den Vertrieb bei Jameson Sotheby's International Realty. „Gute Bestandsimmobilien zu einem fairen Preis sind rar gesät.“

3,2 Monate

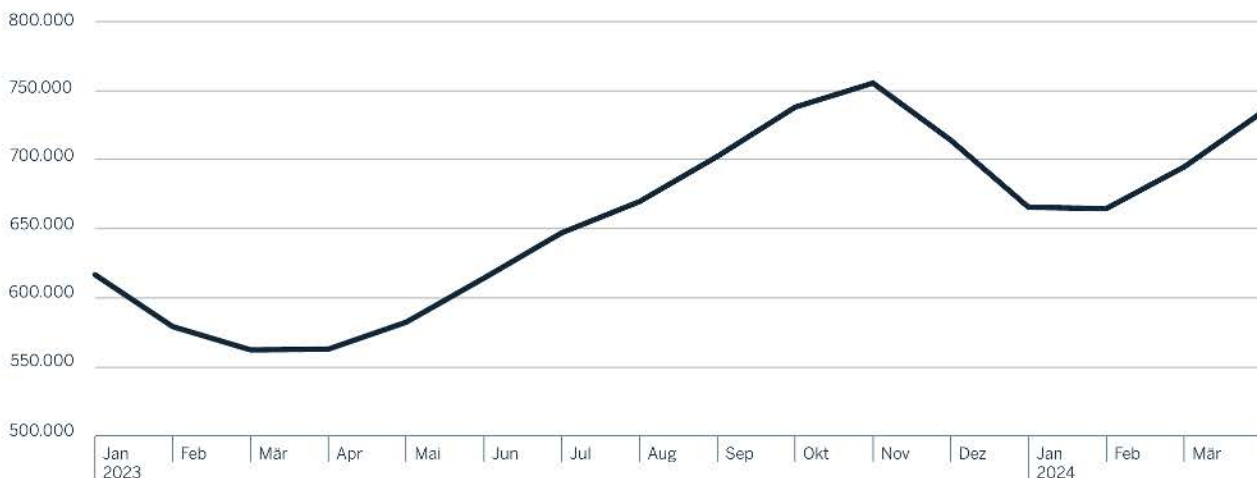
Die Zeit, die es dauern würde, bis der derzeitige Immobilienbestand aufgebraucht ist (April 2024). Quelle: National Association of Realtors.

Trotz des Preisanstiegs von 5–10 % ist der Markt in Chicago seinen Angaben zufolge relativ erschwinglich. Er ergänzt jedoch, dass dies „bei einem langfristigen Blick auf das Gesamtbild nur für den aktuellen Zeitpunkt gilt. Im nächsten Frühjahr könnte es erneut zu einem Hype kommen – mit zahlreichen Kaufangeboten und einer noch höheren Nachfrage in den Startlöchern.“

In New York City konnten die Preise gedämpft werden, als Verkäufer, die ein Jahr oder länger gewartet hatten, ihre Immobilien schlussendlich zum Kauf anboten. „Mit großer Wahrscheinlichkeit werden Verkäufer den Markt bei sinkenden Zinssätzen optimistischer einschätzen und ihre ‚zurückgehaltenen Immobilien‘ anbieten“, so Jonathan Hettinger, globaler Seniorberater für Immobilien bei Sotheby's International Realty – Downtown Manhattan Brokerage. „Dieser Anstieg des Angebots könnte die Preissteigerung dämpfen, von der wir bei sinkenden Zinsen normalerweise ausgehen müssten.“

In New York City blieb der Markt für Luxusimmobilien, die für mehr als 4 Millionen USD verkauft wurden, vom Anstieg der Zinsen mehr oder weniger verschont. „Dies liegt daran, dass viele solche Käufe ausschließlich über Bargeld abgewickelt werden“, erklärt Hettinger. „Mit hoher Wahrscheinlichkeit wirken sich fallende Zinsen auf

Anzahl der Immobilien, die derzeit auf dem Markt sind. Quelle: National Association of Realtors.





Eine maßgeschneiderte Küche von O'Brien Harris steht im Mittelpunkt jeder Residence im One Chicago in Chicago, Illinois.

preisgünstigere Objekte stärker aus als auf hochpreisige Immobilien. Barzahlungskäufer haben immer einen großen Vorteil gegenüber Käufern, die eine Hypothek benötigen – und ich sehe keine Anzeichen dafür, dass sich dies ändert.“

George Ballantyne, globaler Immobilienberater bei Gibson Sotheby's International Realty in Boston, Massachusetts, sieht dies genauso. „Ich kann mich nicht an Luxuskäufer erinnern, die die Zinsen während ihrer Suche oder der Verhandlungen erwähnt haben“, sagt er. Entsprechenden Käufern stehen andere Finanzierungsquellen zur Verfügung und ihre Kaufangebote hängen nicht davon ab, ob sie eine Hypothek erhalten“, ergänzt Ballantyne.

Ein ähnlicher Effekt zeigt sich an der Westküste, wo „viele Bewohner der Bay Area auf beträchtliche Ressourcen zurückgreifen können, seien es ihre eigenen Vermögenswerte oder die der Familie“, erklärt Alex Hachiya, Seniorberater für Immobilien bei Sotheby's International Realty – San Francisco Brokerage. „Mehr als je zuvor

arbeiten Verkäufer lieber mit Käufern zusammen, deren Angebote ausschließlich Barzahlung vorsehen.“

Hachiya warnt jedoch davor, auf fallende Zinssätze zu warten, denn dies „führt sehr wahrscheinlich dazu, dass Käufer höhere Preise zahlen müssen, da diese durch das steigende Kaufinteresse in die Höhe schnellen.“

Ein bedeutsamerer Aspekt im Luxussektor ist laut Chan in aller Regel, wie sich die Aktienmärkte in den USA entwickeln und welche Renditen erwirtschaftet werden. „Wenn es den Anlegern gut geht – und dies war 2023 und bislang auch 2024 der Fall – steigt die Nachfrage nach Luxusimmobilien.“ Er ergänzt, dass sich Käufer, die mit ihren Aktienportfolios massive Gewinne verzeichnen konnten, möglicherweise für etwas teurere Immobilien entscheiden, sobald die Zinsen zu fallen beginnen, um auf diese Weise ihre Gewinne zu sichern.



Dieser umgestaltete Bungalow in Auckland, Neuseeland, liegt inmitten der Berge.

Globale Auswirkungen

Die globalen Finanzmärkte sind vernetzt, sodass sich eine Änderung der US-Zinsen auch auf den Kapitalfluss in anderen Ländern auswirken und wiederum mit Zinsänderungen einhergehen kann, erklärt Paulo Fernandes, Eigentümer und CEO von Paris Ouest Sotheby's International Realty.

Die europäischen Immobilienmärkte haben bereits einen Rückgang verzeichnet: Die Preise für Wohneigentum fielen im Jahr 2023 in der EU um 0,3 % und in der Eurozone um 1,1 %, wie im April 2024 veröffentlichte Daten von Eurostat zeigen. Den stärksten Rückgang verzeichnet Deutschland (7,1 %), wo die Wirtschaft nur langsam wuchs, während die Preise in Bulgarien (10,1 %), Kroatien (9,5 %), Litauen (8,3 %), Polen (13,0 %) und Portugal (7,78 %) aufgrund des höheren Wachstums stiegen.

Der potenzielle Einfluss fallender Zinssätze in den USA wird sich in Frankreich „indirekt und komplex sowie gegebenenfalls erst nach einiger Zeit zeigen“, sagt Fernandes. „Es ist schwer, einen konkreten Zeitpunkt zu nennen, da dies von vielen Faktoren abhängt und davon beeinflusst wird, wie die Finanzmärkte und die Zentralbanken auf die neue Situation reagieren. Von Bedeutung ist auch, wie sich die Wirtschaft des Landes und das politische Geschehen entwickeln. Basierend darauf kann der Einfluss stärker oder schwächer sein.“

Selbiges gilt für das andere Ende der Welt. „Wenn die Zinsen steigen, gewinnt der Yen an Wert. Dies kann sich etwas auf die Zahl an Inbound-Kunden auswirken“, erklärt Mugi Fukushima, Geschäftsführer von List Sotheby's International Realty in Japan. „Auswärtige machen 30 % unseres Kundenstamms aus, weshalb wir uns genau ansehen, was [in den USA] passiert.“

Schätzungen zufolge dauert es zwischen einem und zwei Jahren, bis die Geldpolitik der USA ihre maximale Wirkung entfaltet“, so Julian

”

WENN SIE LANGFRISTIG
DAS GROSSE GANZE
IM BLICK HABEN, IST
JETZT DER RICHTIGE
ZEITPUNKT [ZU
KAUFEN].

“

—
SAM JENKINS, *Vizepräsident für
den Vertrieb bei Jameson Sotheby's
International Realty in Chicago, Illinois*

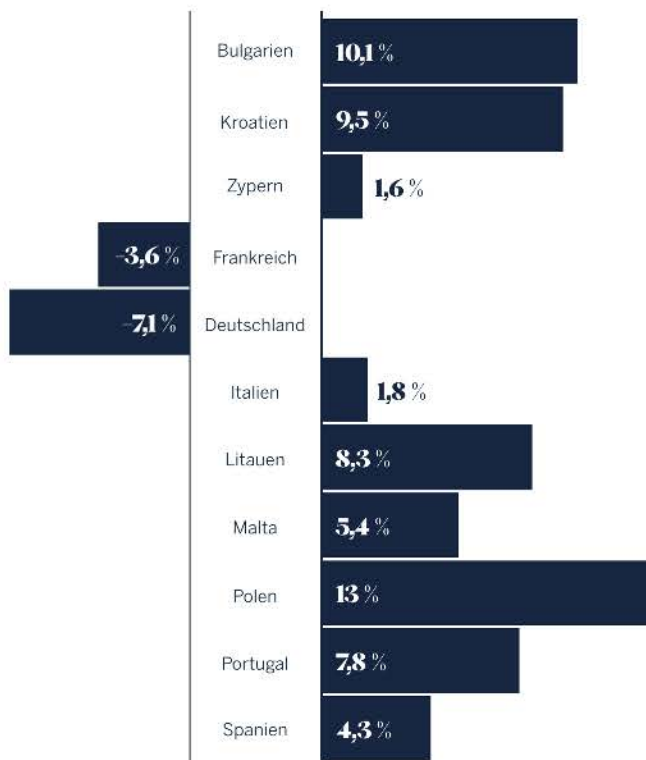
Brown, Gründer und Geschäftsführer von New Zealand Sotheby's International Realty. „Es besteht jedoch ein hohes Maß an Unsicherheit, weil sich die Struktur der Wirtschaft im Lauf der Zeit ändert und die Bedingungen variieren.“

Wechselkursschwankungen sind entscheidend für die Attraktivität des Immobilienmarktes in Neuseeland. „Aufgrund des schwächeren Neuseeland-Dollars beobachten wir ein großes internationales Interesse, insbesondere aus den USA“, meint Brown. Wer an einem Immobilienkauf in Neuseeland interessiert ist, profitiert außerdem von einer größeren Flexibilität mit Blick auf die Hypothek, denn diese kann in mehrere Kredite mit unterschiedlichen Laufzeiten und Zinssätzen aufgeteilt werden.

Käufer aus den USA sollten sich darüber hinaus bewusst machen, dass der Standard für eine 30-jährige Festhypothek bei ihnen derzeit bei 7,55 % liegt, weltweit jedoch schwankt. So liegt der Durchschnitt in Frankreich beispielsweise bei 3,95 %, während er in Mexiko stolze 11,01 % erreicht und dazu führt, dass die meisten Immobilienkäufe überwiegend in bar abgewickelt werden. Die Raten werden von verschiedenen Faktoren beeinflusst, darunter die Geldpolitik der Zentralbanken, die örtliche Inflationsrate und das Wirtschaftswachstum des jeweiligen Landes.

„Unter dem Strich lässt sich festhalten, dass die Märkte der Wohnimmobilien im Vereinigten Königreich, in Europa und in Asien vom Wirtschaftswachstum beeinflusst werden, während die Luxusmärkte stärker von den lokalen Aktienmärkten abhängen“, so Chan. „In Asien haben Thailand und Malaysia mit einem gewissen Gegenwind zu kämpfen, was das Wachstum angeht. Neuseeland könnte sich nach einer Rezession in der zweiten Jahreshälfte erholen. In Südkorea wird von einem stabilen Wirtschaftswachstum ausgegangen. In Japan kommt es möglicherweise zu einer Verlangsamung, dies dürfte zu einem boomenden Aktienmarkt und das Steigen der Immobilienverkäufe führen.“

Immobilienpreisentwicklung in wichtigen europäischen Ländern (April 2024). Quelle: Eurostat.



Wie die Hypothekenzinsen in verschiedenen Ländern aussehen

Die Hypothekenzinsen variieren von Land zu Land, ebenso wie die üblichen Laufzeiten eines Kredits. Darüber hinaus gibt es die unterschiedlichsten Angebote seitens der Hypothekengeber. Diese reichen von langfristigen oder zeitlich begrenzten Festzinsvereinbarungen bis hin zu variabel verzinslichen Darlehen, die an den jeweiligen Zinssatz gekoppelt sind.

Nachstehend finden Sie die gegenwärtigen durchschnittlichen Hypothekenzinsen für acht Länder mit Stand von Juni 2024. Die Angaben basieren auf den Daten von Finanzwebsites, darunter Bankrate und Statista, sowie lokalen Banken und Maklern von Sotheby's International Realty.

USA

7,55 %

Durchschnittliche Laufzeit: 30 Jahre, kann jedoch auch nur drei Jahre betragen.

UK

5,15 %

Durchschnittliche Laufzeit: 2–5 Jahre.
Im Anschluss handeln die Kreditgeber in der Regel neue Darlehen aus.

Frankreich

3,95 %

Durchschnittliche Laufzeit: 25–30 Jahre

Spanien

3,985 %

Durchschnittliche Laufzeit: 25 Jahre

Mexiko

11,01 %

Die meisten Immobilientransaktionen werden in bar abgewickelt

Neuseeland

6,5–8,5 %

Durchschnittliche Laufzeit: 25–30 Jahre

Japan

3,36 %

Durchschnittliche Laufzeit: 35 Jahre

UAE

3,94–4,19 %

Durchschnittliche Laufzeit: 1–5 Jahre

KREATIVE *Städte*

Wie nahegelegene Kultureinrichtungen die Märkte für Luxusimmobilien beeinflussen können

Der amerikanische Städteplaner und Theoretiker Kevin Lynch beobachtete in den 1960er-Jahren, dass „Städte ihr Dasein als künstliche Welt auf bestmögliche Weise verkörpern sollten: von Kunst geschaffen, auf menschliche Zwecke ausgelegt“. Dieses Credo, das für Städte als kunstvoll designte Umgebungen plädiert, die auf die Bedürfnisse ihrer Bewohner zugeschnitten sind, hat sich seitdem in den unterschiedlichsten Formen gezeigt, aber nichts an seinem fortwährenden Wahrheitsgehalt eingebüßt: Substanzielle kulturelle Investitionen sind auf der ganzen Welt elementare Bestandteile des urbanen Lebens.

Unterstützung erfährt dieser Gedanke von nationalen Statistiken zur steigenden Bedeutung der Kultur für die Gesellschaft. Im März 2024 von der National Endowment for the Arts und dem Bureau of Economic Analysis (BEA) veröffentlichte Daten zeigen beispielsweise, dass der wirtschaftliche Einfluss der Kunst- und Kulturbranche in den USA „im Jahr 2022 ein Allzeithoch erreichte und mit 4,3 % oder 1,1 Billionen USD zum BIP der US-Wirtschaft beitrug“.

Die Nutzung kultureller Ressourcen zum Aufbau eines Gemeinwesens hat eine lange Geschichte. In großen Städten wie New York haben sich „luxuriöse Wohngegenden im Umfeld von kulturellen Einrichtungen wie öffentlichen Bereichen, Kunstzentren und Restaurants angesiedelt“, so Stan Ponte, globaler Seniorberater für Immobilien bei Sotheby's International Realty – East Side Manhattan Brokerage. Als Beispiel nennt Ponte Appartements in Manhattan in der Nähe des in den 1960er-Jahren eröffneten Lincoln Center für

the Performing Arts, die nach wie vor stark nachgefragt werden.

In ähnlicher Weise entwickelte sich die Gegend um die High Line, einer stillgelegten Hochbahnstrecke im Meatpacking District, „zu einem der begehrtesten Viertel, in dem die Immobilienpreise im Jahr 2024 auf bis zu 64.500 USD pro Quadratmeter gestiegen sind“, nachdem die High Line 2006 zu einem öffentlichen Park mit wechselnden skulpturalen Installationen hochkarätiger zeitgenössischer Künstler umgewandelt wurde. Zum Vergleich: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt in Manhattan im Jahr 2024 laut Realtor.com bei 16.000 USD. „Als die High Line 2009 eröffnet wurde, lag der durchschnittliche Wohnungspreis bei 1.596.279 USD. Im Jahr 2023 betrug er bereits 4.345.027 USD“, ergänzt Ponte.

Die High Line lockte bald darauf weitere Kultureinrichtungen an, darunter das Whitney Museum of American Art, das 2015 in das von Renzo Piano entworfene Gebäude einzog, sowie zahlreiche Kunstgalerien, Restaurants und Geschäften.

Die meisten mit Absicht errichteten kulturellen Viertel „beginnen nicht bei Null“, so Daniel Payne, geschäftsführender Direktor bei AEA Consulting, eines in London und New York ansässigen Unternehmens, das im Jahr 2013 das Global Cultural Districts Network ins Leben gerufen hat. Zu dessen Mitgliedern gehören politische Entscheidungsträger, Planer und Führungskräfte, die sich zu internationalen Entwicklungsprojekten austauschen. Laut Payne ist eine renommierte

Institution oft der Anker einer dynamischen Umgebung, wie sich beispielsweise in der Brooklyn Academy of Music in New York und im Dallas Museum of Art in Texas äußert. Auch andere öffentliche Projekte wie der Millennium Park in Chicago, Illinois, führen zu einer veränderten Dynamik, die neue Immobilienwerte schaffen. In Hongkong zeigen der Start der Art Basel und die Fülle der neu angesiedelten Galerien, wie „Wohnimmobilien dem kreativ investierten Dollar folgen“, fügt Payne hinzu.

Kulturelle Events haben darüber hinaus die Macht, eine größere Kundschaft auf den lokalen Immobilienmarkt zu locken. Laut Elena Bluntzer, Maklerin bei ONE Sotheby's International Realty, waren sowohl die Eröffnung der Art Basel Miami Beach im Jahr 2002, die gemäß städtischen Bediensteten mit schätzungsweise 500 Millionen USD zur lokalen Wirtschaft beiträgt, als auch die Entwicklung des Miami Design District von entscheidender Bedeutung für das Gebiet – insbesondere in den vergangenen Jahren. „Die Art Basel passt hervorragend zum eklektischen Flair in Miami. Viele meiner Kunden sind ernstzunehmende Kunstsammler und es ist für sie ungemein wichtig, Immobilien zu finden, die ihre Sammlungen ergänzen und optimal zur Geltung bringen. Zum Glück gibt es in Miami eine große Anzahl an solchen Immobilien, sodass die Stadt ein idealer Markt für Kunstliebhaber ist.“

Die von Robert A.M. Stern Architects entworfene Wohnanlage St. Regis Residences Brickell, die ONE Sotheby's International Realty exklusiv im Angebot hat, ist „derzeit eines der

”

WOHNIMMOBILIEN FOLGEN DEM KREATIV INVESTIERTEN DOLLAR

“

DANIEL PAYNE, *geschäftsführender Direktor bei AEA Consulting*



Eine atemberaubende Immobilie mit sechs Schlafzimmern nur wenige Minuten von Miami, Florida, wo die Kultur in den vergangenen Jahren eine umgestaltende Wirkung entfaltet.



Dieses zeitgemäße Anwesen voller natürlichem Tageslicht befindet sich im Süden von Mexiko-Stadt und lockt mit hohen Decken und Böden aus Marmor.

aufregendsten und besonders luxuriösen Gebäude in Miami. Die Architekten und Entwickler haben die Erwartungen nicht nur erfüllt, sondern sogar übertroffen, und damit die anspruchsvollsten Käufer in unsere energiegeladene Stadt gelockt“, fügt Bluntzer hinzu.

Während der Art Basel Miami Beach des vergangenen Jahres war die Sales Gallery des Gebäudes sogar der Ort, an dem die Künstler Caitlin Lonegan und Jongsuk Yoon ihre Werke präsentierten.

Wir wollten uns die Wirkung, die neue oder existierende kulturelle Institutionen auf die Preise von Wohnimmobilien haben können, noch genauer ansehen. Darum haben wir sechs führende Mitarbeiter von Sotheby's International Realty auf der ganzen Welt gefragt, wie Galerien, Museen und andere Veranstaltungsorte ihren jeweiligen Immobilienmarkt beeinflusst haben.

Doha

Im Jahr 2008 wurde die Qatar National Vision 2030, der landesweite Plan zur nachhaltigen Entwicklung, in Kraft gesetzt, und seitdem hat sich in der Hauptstadt vieles getan. „Der Fokus auf Kunst, Bildung und Architektur verändert nicht nur die

Skyline von Doha, sondern bereichert auch ihr kulturelles Gewand und macht die Stadt und das Land zu einem Innovationstreiber in der Region – und darüber hinaus“, so Zhanna Yerkozhanova, Geschäftsführerin bei Qatar Sotheby's International Realty.

Kulturelle Initiativen und Wohnimmobilien gehen dabei Hand in Hand. Msheireb Downtown Doha ist eine dieser Mischnutzungen, die laut Yerkozhanova „das traditionelle katarische Erbe mit einem zeitgemäßen Design und nachhaltigen Prinzipien vereinen“. Die Eröffnung der Biennale Design Doha im Februar 2024 und Orte wie das National Museum of Qatar – von Jean Nouvel entworfen und 2019 in Betrieb genommen – haben die verschiedenen Museumsprojekte in Katar weiter vorangetrieben, die von Sheikha Al-Mayassa bint Hamad bin Khalifa Al Thani unter der Schirmherrschaft ihres Bruders, des Emirs von Katar, geleitet werden.

„Wir investieren in nichts Geringeres als eine komplette kulturelle Infrastruktur“, erklärte Ahmad Al Namla, Geschäftsführer von Qatar Museums, in einem im Wall Street Journal veröffentlichten Imagebericht. „Seit 2008 haben wir vier neue Museen von Weltrang eröffnet und vier weitere in Planung. Wir haben Innovationszentren für

aufstrebende Künstler und kreative Unternehmer geschaffen und die interkulturelle Zusammenarbeit durch die Initiative ‚Years of Culture‘ gestärkt. Darüber hinaus haben wir Ausstellungsgalerien etabliert und Events durchgeführt. UNESCO-Welterbestätten erhalten und mehr als hundert öffentliche Kunstwerke installiert.“

Die Immobilientransaktionen des Jahres 2023 beliefen sich auf insgesamt 4,6 Milliarden USD, ein Rückgang gegenüber 2022, als die Euphorie im Zusammenhang mit der Fußballweltmeisterschaft laut eines im Februar 2024 von der lokalen Firma Hapondo veröffentlichten Berichts dazu beitrug, sie auf 5,8 Milliarden USD zu heben. Die Investitionen in Mietobjekte blieben dennoch hoch, wie die Daten des Real Estate Registration Department des Justizministeriums von Katar zeigen: Der Verkauf von Wohneinheiten lag 2023 bei 754 Millionen USD, ein Anstieg von 82 % gegenüber dem Vorjahr, als er 414 Millionen USD betrug. Der durchschnittliche Preis einer Wohnimmobilie stieg laut Zahlen der Regierung im selben Zeitraum ebenfalls an, und zwar um 26 % von 576.000 USD im Jahr 2022 auf 724.000 USD im Jahr 2023.

„Während sich der quantitative Einfluss kultureller Institutionen auf die Immobilienwerte in Doha unterschiedlich gestaltet, bleibt deren

genereller Beitrag signifikant: Entsprechende Gegenden gewinnen für Luxusimmobilieninvestments an Attraktivität“, so Yerkozhanova. „Die Nähe zu solchen Einrichtungen ist mehr als ein schöner Nebeneffekt. Sie wirkt sich sowohl auf den materiellen als auch auf den immateriellen Wert von Luxusimmobilien aus.“

Mexiko-Stadt

Es ist oftmals gar nicht so einfach, Instagram zu öffnen, ohne auf Bilder von üppig bepflanzten und überaus modern eingerichteten Wohnräumen in Mexiko-Stadt zu stoßen, die voller beeindruckender Kunstwerke sind und zum Träumen anregen. Die Hauptstadt des Landes befindet sich aktuell auf der Überholspur – und bringt noch mehr Schwung in die ohnehin solide Kunst- und Designszene.

Die internationalen Kunden von Mirarí García Alcocer, Maklerin bei Mexico Sotheby's International Realty, zieht es nach Polanco sowie in die hippen Viertel Colonia Roma und La Condesa. „Polanco lockt mit Geschäften, Unterhaltungsangeboten, Theatern und einem großen Wohlstand“, so García Alcocer. Das Viertel befindet sich in der Nähe der Innenstadt, aber bietet eine Verschnaufpause vom historischen Zentrum. García Alcocer verweist auf die renommierten und grünen Straßen Campos Elíseos und Rubén Darío als die Gegenden mit den höchsten Verkaufszahlen, die im Jahr 2024 bei 9.000 USD bis 12.000 USD pro Quadratmeter lagen, denn diese befinden sich in der Nähe des Chapultepec-Parks, des Nationalmuseums für Anthropologie und des Tamayo-Museums für zeitgenössische Kunst.

Nur etwa drei Kilometer vom sogenannten Nuevo Polanco entfernt liegen zwei aufsehenerregende neuere Attraktionen: das Museo Soumaya, das die umfangreichen Sammlungen an Kunstobjekten und Antiquitäten des Milliardärs Carlos Slim beherbergt, und das Museo Jumex, eine vielfältige Sammlung zeitgenössischer Kunst. Laut kürzlich veröffentlichten Zahlen liegt der Quadratmeterpreis für Immobilien in diesem aufstrebenden Viertel im Jahr 2024 bei 3.000 USD und damit noch nicht so hoch, wie er sein könnte – was gemäß García Alcocer ein attraktives Investitionspotenzial birgt.

Sie geht davon aus, dass diese bedeutsamen

kulturellen Institutionen das Flair von Mexiko-Stadt ebenso aufgewertet haben wie die Ansammlung von Kunstgalerien in San Miguel Chapultepec. „Für einige Menschen stellen nahegelegene kulturelle Highlights einen entscheidenden Faktor dar, wenn es darum geht, sich für ein Viertel oder eine Immobilie zu entscheiden. Für andere sind sie begehrenswerte Features innerhalb eines größeren urbanen Ökosystems.“

Singapur

Das globale Finanzwesen und das kulturelle Erbe sind in der durchdacht geplanten Hauptstadt des Stadtstaates eng miteinander verknüpft. Die Zukunft scheint an hochmodernen Orten wie dem Marina Bay Sands Resort und dem Marina Bay Financial Centre bereits angekommen zu sein. Gleiches gilt für die prachtvolle Gartenanlage Gardens by the Bay – Teil von Singapurs Garden-City-Vision der Gestaltung einer nachhaltigen und trotz dichter Besiedelung lebenswerten Gartenstadt, die erstmals im Jahr 1967 von Premierminister Lee Kuan Yew vorgestellt wurde. Fast 50 % der Stadt sind laut Zahlen der Regierung schon heute grün, und der ehrgeizige Green Plan sieht vor, 80 % der bestehenden Gebäude in

Singapur bis 2030 umweltfreundlich zu machen.

Zeitgleich haben Ansätze der adaptiven Wiederverwendung und des behutsamen Umbaus im Civic District ein neues Kapitel in der Geschichte des ehemaligen Rathauses und obersten Gerichtshofs aufgeschlagen: Beide Gebäude wurden zur National Gallery Singapore umgewandelt. Im Jahr 2004 wurde das 1827 errichtete alte Parlamentsgebäude, eines der ältesten Gebäude der Stadt, zum The Arts House, einem Veranstaltungsort für Ausstellungen und Konzerte. In ähnlicher Weise beherbergt eine ehemalige Militärkaserne aus dem Jahr 1936 nun die Gillman Barracks, eine Ansammlung von Institutionen zeitgemäßer Kunst.

Zu den neuen Projekten der Stadt gehören eine Außenstelle der japanischen Whitestone Gallery und das New Art Museum Singapore, die sich ein 1.858 Quadratmeter großes Gebäude teilen, das vom Architekten Kengo Kuma entworfen wurde und laut seinen Initiatoren das größte Kunstobjekt in Südostasien darstellt. Kuma ist außerdem der Co-Designer eines neuen Gründerdenkmals im Bay East Garden, das er gemeinsam mit dem ortsansässigen Unternehmen K2LD Architects gestaltet und das voraussichtlich im Jahr 2028 fertiggestellt wird.



Für die Regierung in Singapur ist die Kultur ein wesentlicher Pfeiler der Gesellschaft, was zur Veröffentlichung eines aktualisierten Plans zum Kulturerbe im Juli 2023 führte. Gemäß des Dokuments würdigt das National Heritage Board des Landes „das wirtschaftliche Potenzial des Kulturerbes und nutzt es, um die Kulturbranche Singapurs zu beleben und unser kulturelles Kapital sowohl im Inland als auch im Ausland zu stärken.“

Laut Nancy Tey, stellvertretende Senior-Vizepräsidentin bei List Sotheby's International Realty, Singapur, gehen die neuesten Bestrebungen der Regierung, den Wohnungsbau in Singapurs Finanzdistrikt anzuregen, damit einher, dass dieser „auch nachts und am Wochenende lebendig und pulsierend bleibt“. Sie fügt hinzu, dass es „in der Stadt einen starken Mietmarkt gibt, da ausländische Beschäftigte am liebsten in der Nähe ihres Arbeitsplatzes sowie interessanter Orte und Unterhaltungsangebote wohnen“.

Wenngleich die Preise für privaten Wohnraum in Singapur von der Politik streng reguliert werden, um ein gewisses Maß an Stabilität zu gewährleisten, „führt die Anbindung an kulturelle und kommerzielle Einrichtungen tendenziell dazu, dass gut gebaute Wohnungen in der unmittelbaren Umgebung an Attraktivität und Wert gewinnen“, so Lewis Cha, geschäftsführender Direktor bei List Sotheby's International Realty, Singapur. Aus diesem Grund sind die Preise für privaten Wohnraum in Singapur in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen: im ersten Quartal 2024 laut Schätzungen der Urban Redevelopment Authority des Landes um 1,5 % im Vergleich zu den vorangehenden drei Monaten.

Hongkong

Wenn Art Basel, Art Central und Sotheby's Hong Kong Sales jedes Frühjahr im Convention and Exhibition Centre zusammenkommen, erwacht die Stadt zum Leben. Diese pulsierende Energie beschränkt sich jedoch nicht auf eine spezielle Jahreszeit. Laut May Teng, Geschäftsentwicklungsmanagerin bei List Sotheby's International Realty, Hong Kong, hat sich die Dynamik verstärkt, seit „an bedeutsamen Standorten erstklassige Galerien und neue Auktionshäuser eröffnet werden“.

In diesem Jahr wird das Auktionshaus von Sotheby's in Hongkong seinen Hauptsitz ins Six Pacific Place verlegen und eine 2.230 Quadratmeter große Maison im Landmark Chater eröffnen. Der Kulturbezirk West Kowloon hat mit dem seit 2021 existierenden anspruchsvollen M+ Museum und dem neuen Hong Kong Palace Museum bereits heute seinen festen Platz auf der Karte.

Teng nennt das große Interesse an den Hafentürmen in West Kowloon als Beispiel dafür, wie die Nähe zu kulturellen und Geschäftszentren die Preise in die Höhe treibt. Im ersten Quartal 2024 zeichnete sich das Gebäude durch einen Verkaufsrekord in Höhe von mehr als 13,5 Millionen USD aus, so Teng. Dies entspricht über 83.000 USD pro Quadratmeter, wohingegen durchschnittliche Transaktionen in dem über der Knowloon Station errichteten Komplex aus drei Türmen bei 46.000 USD pro Quadratmeter liegen.

Die kürzlich geänderte Steuerpolitik der Stadt spielt ebenfalls eine Rolle. Im Februar 2024 schaffte die Regierung von Hongkong laut Teng „alle ‚Maßnahmen zur Abkühlung des Immobilienmarktes‘ mit sofortiger Wirkung“ ab. Dies bedeutet, dass drei verschiedene Stempelsteuern, die auf Immobilienverkäufe erhoben wurden, wegfielen. „Wir möchten alle internationalen Käufer einladen, in eine Immobilie in Hongkong zu investieren, darunter Kunstsammler und Investoren, die internationale Möglichkeiten, Luxusgüter, Kunstobjekte und Lebensstile zu schätzen wissen“, fügt sie hinzu.

Los Angeles

„Vermögende Käufer können sich in Los Angeles besonders gut austoben, denn hier herrscht an dreihundert Tagen im Jahr gutes Wetter“, erklärt Marc Noah, Immobilienmakler bei Sotheby's International Realty – Beverly Hills Brokerage. In den vergangenen Jahren hat sich Los Angeles außerdem in eine kulturelle Metropole verwandelt, insbesondere durch die Ankunft der Frieze Art Fair im Jahr 2019, die zu einer bedeutsamen Entwicklung der Galerieszene geführt hat.

In der Mid-City soll ein lang erwartetes Gebäude noch in diesem Jahr eröffnet werden: ein von Peter Zumthor entworfenes Bauwerk,



Dieses individuell gestaltete Haus in Texas ist ein Meisterwerk architektonischer Raffinesse und sorgfältiger Planung.



Ein Townhouse mit inspirierendem zeitgemäßem Design im Herzen von Chelsea in New York City.



das die David Geffen Galleries des Los Angeles County Museum of Art (LACMA) beherbergen soll. Das Gebäude wird die existierenden, von Renzo Piano gestalteten Räumlichkeiten des Museums ergänzen. Der italienische Architekt hat auch nebenan seine Handschrift hinterlassen, wo er für das seit 2021 zugängliche Academy Museum of Motion Pictures verantwortlich zeichnet.

Die permanenten öffentlichen Kunstinstallationen des LACMA, darunter Chris Burdens „Urban Light“ von 2008, das die Los Angeles Times als eine der „beliebtesten Sehenswürdigkeiten und Touristenattraktionen der Stadt“ bezeichnet hat, haben sich bereits auf den Fußgängerverkehr in diesem Gebiet ausgewirkt und Wilshire zu einem beliebten Abstecker für Besucher und Instagram-Nutzer gemacht.

In einer dezentralen Stadt wie Los Angeles tragen solche Einrichtungen sowie andere Ziele – beispielsweise das Getty Center im Westen von LA und das The Broad und das Museum of Contemporary Art in der Innenstadt – dazu bei, die entsprechenden Viertel zu stärken, Besucher anzuziehen und das kulturelle Flair im Allgemeinen zu verbessern. „Die Innenstadt hat sich aufgrund der kulturellen Viertel geändert, und das MoCA ist nun seit über 30 Jahren vor Ort“, erklärt Payne von AEA Consulting mit Blick auf LA. „Die Disney Hall und das The Broad wurden später eröffnet, was zu einigen Veränderungen in der Gegend geführt hat.“

Die größte Nachfrage nach Luxusimmobilien beobachtet Noah nach wie vor in Beverly Hills mit der berühmten Postleitzahl 90210, wo der Durchschnittspreis laut Realtor.com bei 16.000 USD pro Quadratmeter liegt und damit über dem städtischen Durchschnitt von 7.700 USD. Er erklärt, dass die Nähe zum LACMA und Petersen Automotive Museum in Vierteln wie dem historischen Hancock Park und Beverly Grove

„einen Vorteil für Käufer darstellt, aber nicht die einzige treibende Kraft ist“. Abschließend fügt er hinzu: „Sie profitieren außerdem von einer großartigen Umgebung, fußläufigen Entfernungen und einem hohen Komfort.“

Dallas

Der Arts District von Dallas erstreckt sich über knapp 48 Hektar in der Innenstadt und ist damit laut der gemeinnützigen Organisation, die für seine Entwicklung verantwortlich ist, das größte zusammenhängende urbane Kunstviertel des Landes. Der Bezirk entstand im Jahr 1984, als das Dallas Museum of Art sein von Edward Larrabee Barnes entworfenes Gebäude eröffnete. Seit diesem Zeitpunkt hat sich eine Vielzahl an bedeutsamen kulturellen Einrichtungen in der Nachbarschaft angesiedelt, darunter das AT&T Performing Arts Center, ein 354 Millionen USD schwerer Campus, der seine Pforten 2009 öffnete und ein Opernhaus, ein zwölfstöckiges Theater, einen öffentlichen Park und eine Freilichtbühne mit 2.500 Sitzplätzen umfasst.

Vor nicht allzu langer Zeit entstanden mehrere luxuriöse Wohnhochhäuser wie der Museum Tower, der von Briggs Freeman Sotheby's International Realty exklusiv vertreten wurde. Das Unternehmen ist auch die alleinige Makleragentur für die Hall Arts Residences, einen 28-stöckigen Turm mit 49 Luxuswohnungen, darunter drei Penthouse-Appartements, und Blick über den Arts District von Dallas.

„Die Hall Arts Residences haben die Definition von Luxus im Markt für Eigentumswohnungen in Dallas sprichwörtlich auf ein neues Niveau gehoben“, so Kyle Richards, Immobilienmakler bei Briggs Freeman Sotheby's International Realty. „Es ist auch das erste Gebäude in Dallas, in dem die

übergreifenden Verkäufe während der ersten Phase des Projekts mehr als 12.000 USD pro Quadratmeter erreichten. Die kürzlich vorgestellte Masterpiece Collection, die letzten verfügbaren neuen Wohnungen in den Etagen 20 bis 25, liegt im Schnitt bei mehr als 14.000 USD pro Quadratmeter. Zwei individuell gestaltete, sich über die gesamte Fläche erstreckende Penthouses werden zu durchschnittlich mehr als 27.000 USD pro Quadratmeter angeboten.“

Zum Vergleich: Die durchschnittliche Preisvorstellung für eine Eigentumswohnung in einem Hochhaus liegt in Dallas bei 6.000 USD pro Quadratmeter, so Richard, und der durchschnittliche Verkaufspreis bei 5.000 USD pro Quadratmeter. „Der durchschnittliche Verkaufspreis für Wohnimmobilien im Dallas County beträgt 3.200 USD pro Quadratmeter“, erklärt Richards. „Dies unterstreicht, wie wichtig es ist, den Schwerpunkt auf Serviceleistungen, Annehmlichkeiten und hochwertige Finishes in exzellenter Lage zu legen, wie dies beispielsweise im Arts District von Dallas der Fall ist.“

Wie entsprechende Standorte zeigen, prägen Städte ihre Bewohner – und umgekehrt. Diese Gegenseitigkeit erreicht ihre größte Dynamik, wenn ein begeisterungsfähiges Publikum leichten Zugang zu zukunftsweisenden Einrichtungen hat, die wiederum Teil des täglichen Lebens werden. Und genau das ist, was man unter einem kunstvollen Leben versteht.

WENN DER *Hammer fällt*

Sotheby's Concierge Auctions beschleunigt den Kauf und Verkauf von Luxusimmobilien

Viele Menschen haben es vermutlich nie in Erwägung gezogen, ihre Luxusimmobilie im Rahmen einer Auktion zu verkaufen. Ihnen ist möglicherweise gar nicht klar, dass diese Möglichkeit besteht, und oftmals glauben sie wahrscheinlich, dass eine Immobilienauktion nicht zu den Dingen gehört, für die man sich bewusst entscheidet, sondern zu denen man in Folge einer finanziellen Notlage gezwungen ist. Für diese Menschen mag es überraschend sein, wenn sie erfahren, dass der Durchschnittspreis der zehn besten Immobilien, die über Sotheby's Concierge Auctions verkauft wurden, im Jahr 2023 bei 18,2 Millionen USD lag. Im Jahr zuvor betrug er 20,3 Millionen USD.

„Es handelt sich um eine großartige Möglichkeit zur Ermittlung des Marktwertes“, erklärt Chad Roffers, Mitbegründer und Geschäftsführer bei Sotheby's Concierge Auctions. Ein typisches Beispiel ist die Immobilie La Dune in Southampton, New York, die im März 2024 für 88,48 Millionen USD versteigert wurde. Das historische

Anwesen an der Gin Lane war einst das teuerste Angebot in den Hamptons.

La Dune ist die erste Immobilie, die bei Sotheby's inklusive Kunst live verkauft wurde. Im Rennen waren sieben Einzelpersonen aus New York, Connecticut, Georgia und der Karibik, die ihre Angebote vor Ort und per Telefon abgaben. Ein Einzelkäufer aus New York sicherte sich das gesamte Anwesen schließlich für mehr als das Doppelte seines Einstiegsgebots.

„Unsere Partnerschaft mit Sotheby's Concierge Auctions ist ein großer Vorteil für unsere Kunden“, so Philip A. White Jr., Präsident und geschäftsführender Direktor bei Sotheby's International Realty.

„Der Käuferpool für Luxusimmobilien ist klein. Eine Auktion ermöglicht es Verkäufern, die es eilig haben, ihr Anwesen an jedem Ort der Welt schneller zu verkaufen – und zwar in nur fünf Wochen. Mit dieser Vorgehensweise können wir Käufer, die Interesse an

La Dune, als eines der ikonischsten Anwesen in den Hamptons hoch geschätzt, wurde für 88,48 Millionen USD versteigert.



Dieses einzigartige Anwesen in Oregon
wurde im Mai 2024 über Sotheby's
Concierge Auctions verkauft.

”

ES IST IHNEN NICHT GELUNGEN,
IHRE IMMOBILIE INNERHALB VON
90 TAGEN ZU VERKAUFEN? DANN
TRETEN SIE AM BESTEN JETZT
MIT UNS IN KONTAKT

“

—
CHAD ROFFERS, Mitbegründer und Geschäftsführer bei Sotheby's Concierge Auctions



Luxusimmobilien haben und über die entsprechenden Mittel verfügen, gezielt ansprechen und ihnen zu einem fairen Marktwert verhelfen.“

Eine der wichtigsten Schlussfolgerungen des zuletzt 2023 veröffentlichten Luxury Home Index von Sotheby's Concierge Auctions besteht darin, dass die Zahl an Käufern auf der Suche nach Luxusimmobilien relativ gering ist, sodass es möglicherweise länger dauert, entsprechende Objekte zu verkaufen. „Wir haben die Erfahrung gemacht, dass Immobilien, die nicht innerhalb von 90 Tagen, nachdem sie auf den Markt gebracht wurden, verkauft werden, aller Wahrscheinlichkeit nach noch lange zum Verkauf stehen“, erklärt Roffers und ergänzt, dass dies in manchen Fällen bis zu drei Jahre dauern kann.

Als Teil des Auktionsprozesses verzeichnet Sotheby's Concierge Auctions über einen Zeitraum von 35 Tagen in der Regel fast 500 Anfragen für jede zu versteigernde Immobilie. Diese Zahl fällt relativ schnell, und nach 25 bis 50 Besichtigungen vor Ort bleiben im Durchschnitt fünf bis sieben Bieter pro Objekt.

Laut Frank Aazami, Immobilienmakler bei Russ Lyon Sotheby's International Realty in Arizona, erweitert die Plattform von Sotheby's Concierge Auctions „den Käuferpool für unsere Verkäufer“ – und wenn es darum geht, ein breites Portfolio an Luxusimmobilien auf der ganzen Welt zu verwalten, ist „Zweckmäßigkeit von größter Bedeutung“. Aazami ergänzt, dass das Format einer Auktion „uns ermöglicht, den Prozess effizienter abzuwickeln“. Im September 2024 arbeitete sein Unternehmen mit Sotheby's Concierge Auctions zusammen, um ein bedeutendes bewachtes Anwesen im exklusiven Saguardo Forest in den Desert Mountains in Scottsdale, Arizona, anzubieten.

Luxusimmobilien haben in der Regel Ausstattungsmerkmale, deren Wert sich schwer bestimmen lässt, wie beispielsweise eine kundenspezifische Architektur und personalisierte Annehmlichkeiten. „Es handelt sich dabei um einzigartige Vorzüge, die möglicherweise jedoch schwierig zu bepreisen sind“, erklärt Roffers und ergänzt, dass „dies eine bestimmte Art von Käufer erforderlich macht, die im Moment des Verkaufs nicht zwangsläufig auf der Suche nach einer Immobilie ist“.

Die jeweils höchsten Versteigerungen über Sotheby's International Realty pro Jahr.



Ganz links: The Newton Baker House, das sich in der Vergangenheit im Besitz von Jacqueline Kennedy Onassis befand, wurde 2023 von Sotheby's Concierge Auctions versteigert.

”

DER KÄUFERPOOL FÜR LUXUSIMMOBILIEN
IST KLEIN. EINE AUKTION ERMÖGLICHT ES
VERKÄUFERN, DIE ES EILIG HABEN, IHR ANWESEN
AN JEDEM ORT DER WELT SCHNELLER ZU
VERKAUFEN – UND ZWAR IN NUR FÜNF WOCHEN

“

PHILIP A. WHITE, JR., *Präsident und geschäftsführender Vorstand, Sotheby's International Realty*

Dieses einzigartige, von einem Architekten
entworfenen Anwesen in Kalifornien befindet sich in
majestätischer Lage in einer der exklusivsten
Gegenden in Palos Verdes Estates und bietet den
eindrucksvollsten Blick in der gesamten South Bay.

Er fügt außerdem hinzu, dass viele Käufer ihr drittes oder viertes Zuhause suchen, dass die geografische Lage und die Art des Objekts also hinter dem stehen, was Roffers als „Lifestyle“ beschreibt.

Bei Sotheby's Concierge Auctions können sich Bieter die Immobilien ansehen und den Lifestyle vorstellen, der sie dort erwartet.

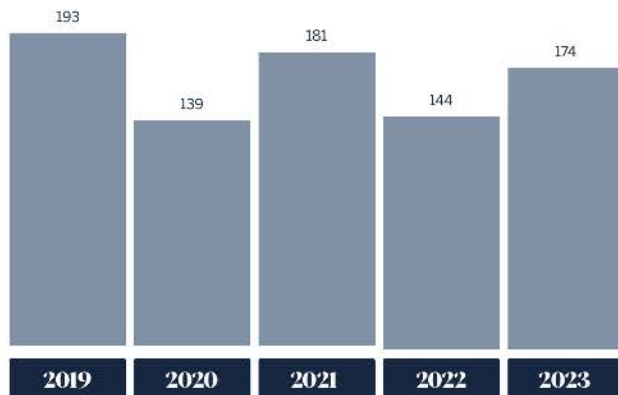
„Sie möchten ihre Zeit vielleicht an einem warmen Ort am Strand verbringen, oder aber in der Stadt, wo ihnen zahlreiche Museen und Kulturangebote zur Verfügung stehen. Sie sind kontinuierlich auf der Suche nach einzigartigen Möglichkeiten“, so Roffers. „Wir versteigern außergewöhnliche Immobilien in interessanten Gegenden. Abgesehen davon bezahlen die Käufer einen wirklich marktorientierten Preis.“

Dies bedeutet möglicherweise, dass jemand, der auf ein Objekt in den Hamptons bietet, gar nicht nach einem Strandhaus gesucht hat, als er sich die Angebote von Sotheby's Concierge Auctions angesehen hat. „Wir haben gerade eine Immobilie im Skiresort Veil für 20 Millionen USD verkauft“, erklärt Roffers. „Und der Käufer hat bei uns weitere 3,5 Millionen USD für ein Haus in Texas ausgegeben.“ Roffers schätzt, dass drei von zehn Bietern die Immobilie, für die sie ein Angebot abgeben, zuvor gar nicht gesehen haben. Sie beauftragen möglicherweise einen Vertreter, das Objekt vor der Auktion in Augenschein zu nehmen, betreten es selbst jedoch nicht zwangsläufig vor dem Tag ihres eigentlichen Einzugs.

Die meisten Auktionen des Unternehmens finden online statt, es gab jedoch schon Live-Veranstaltungen an den Hauptsitzen des Auktionshauses Sotheby's in New York, London und Hongkong, die immer wieder ein spannendes Ereignis darstellen. „Ich erinnere mich an eine Dame, die ihr Schild die ganze Zeit in die Höhe hielt“, so Roffers. „Sie ging von Anfang an aufs Ganze und hörte nicht auf, bis sie den Zuschlag erhielt.“

Roffers betont, dass Sotheby's Concierge Auctions eine gute Wahl für die unterschiedlichsten Verkäufer ist. „Ich möchte Verkäufern insbesondere Folgendes raten: Je früher sie sich entscheiden, mit uns zusammenzuarbeiten, desto besser“, erklärt er. „Es ist Ihnen nicht gelungen, Ihre Immobilie innerhalb von 90 Tagen zu verkaufen? Dann treten Sie am besten jetzt mit uns in Kontakt.“

Anzahl an Immobilien, die jedes Jahr über Sotheby's Concierge Auctions verkauft werden.



Mehr als eine Auktion

Das spektakuläre Flair eines Auktionssaals erzeugt bekanntermaßen einen gewissen Wettbewerbsdruck unter den potenziellen Käufern. In einer von der American Economic Association veröffentlichten Studie aus dem Jahr 2022 zum Bieterverhalten bei Wohnungsauktionen in Norwegen kamen die Forscher beispielsweise zum Ergebnis, dass „der Wettbewerb mit höheren Verkaufspreisen, kürzeren Gebotsfristen, kürzeren Abständen zwischen aufeinanderfolgenden Geboten, kleineren Gebotszunahmen, einer kürzeren Verweildauer auf dem Markt und einem höheren Bid-Ask-Spread einhergeht. Abgesehen davon tendieren Bieter, die bei früheren Auktionen leer ausgegangen sind, zu einer umso stärkeren Erhöhung ihres Maximalgebots, je mehr erfolgreiche Versuche sie hinter sich haben.“

Diese aggressive Atmosphäre kann dazu führen, dass der Zuschlagspreis über dem ursprünglichen Angebotspreis liegt. Nächstehend finden Sie eine Reihe von Immobilien, die vor Kurzem von Sotheby's International Realty versteigert wurden und bei denen der Angebotspreis überschritten wurde. (Quelle: Sotheby's Concierge Auctions)



1106 Palmer Avenue, Winter Park, Florida 32789

Verkauft am: 21. Februar 2024
Angebotspreis: 3.595.000 USD
Verkaufspreis: 3.696.000 USD
Anstieg: 2,8 %
Tage auf dem Markt: 928
Anzahl an Bietern: 8
Standorte der Bieter: Florida, Texas

444 Sidney Baker St S, Kerrville, Texas 78028

Verkauft am: 18. März 2022
Tage auf dem Markt: 1.536
Angebotspreis: 3.800.000 USD
Verkaufspreis: 4.648.000 USD
Anstieg: 22,3 %
Anzahl an Bietern: 14
Standorte der Bieter: Texas, Iowa, New York, Kalifornien, Missouri

1133 14th Street #2350, Denver, Colorado 80202

Verkauft am: 27. Februar 2017
Tage auf dem Markt: 130
Angebotspreis: 1.800.000 USD
Verkaufspreis: 1.864.800 USD
Anstieg: 3,6 %
Anzahl an Bietern: 7
Standorte der Bieter: Texas, Colorado, Florida

ALLES IM *Rahmen*

Gut ausgewählte Kunstwerke können den Wert einer Immobilie erhöhen

Die Beziehung zwischen hochwertiger Kunst und bemerkenswerten Gebäuden ist so alt wie die Zivilisation selbst: Denken Sie an die berühmten Skulpturen, die einst das Äußere des Parthenon in Athen schmückten. Oder Michelangelos großartige Deckenfresken in der Sixtinischen Kapelle in Rom. Auch mit Blick auf Wohnimmobilien gilt: Nichts zielt ein außergewöhnliches Zuhause so sehr wie eine sorgfältig zusammengestellte Kunstsammlung. Nahezu jede Titelgeschichte im Architectural Digest verdeutlicht diesen Punkt: Bedeutsame Gemälde an den Wänden eines Appartements in der Park Avenue oder eines Herrenhauses an der Französischen Riviera unterstreichen die Schönheit, das ästhetische Empfinden und den Stil und erhöhen damit den wahrgenommenen Wert der Immobilie.

Kunst ist in der Lage, eine außergewöhnliche Immobilie noch mehr aufzuwerten – dies hat sich in den vergangenen Jahrzehnten bei hochkarätigen Verkäufen immer wieder gezeigt, bei denen Sotheby's International Realty die Anwesen von Sammlern zum Verkauf stellte, während die Kunstwerke von Sotheby's versteigert wurden. Dazu einige Beispiele: Im Jahr 2013 wurde Alex und Elisabeth Lewyts Sammlung moderner Kunstwerke, darunter ein seltenes Stillleben von Paul Cézanne, in 23 Auktionen in New York und Paris für insgesamt 99 Millionen USD und damit weit über dem geschätzten Preis verkauft. Ihr Townhouse in New York wurde von Meredith Hull Smith, globale Seniorberaterin für Immobilien und Maklerin bei Sotheby's International Realty – East Side Manhattan Brokerage, für 8 Millionen USD verkauft und ihr Anwesen in Sands Point, Long Island, von Daniel Gale Sotheby's International Realty für 17 Millionen USD.

Im selben Jahr verkaufte Jack Cotton Jr., Immobilienmakler bei Sotheby's International

Realty – Osterville Brokerage, Rachel Lambert „Bunny“ Mellon's Anwesen auf Cape Cod für eine Rekordsumme von 19,5 Millionen USD. Mellon war eine der größten Kunstsammlerinnen und Philanthropinnen der USA. Der Verkauf von „Meisterwerken“ aus ihrer Kollektion über Sotheby's sorgte im November 2014 für eine Sensation, als die Single-Owner-Auktion sämtliche Schätzungen übertraf und insgesamt 159 Millionen USD einbrachte, während ihr Schmuck auf 45 Millionen USD kam und die Erwartungen damit nahezu verdoppelte.

Auch in gegenwärtigen Anwesen zeigt sich die enge Verbindung von Kunst und Immobilienobjekt. Michael Carucci, geschäftsführender Vizepräsident bei Gibson Sotheby's International Realty in Boston, Massachusetts, bezeichnet „die Verschmelzung von Kunst und Luxusimmobilien“ als entscheidend für seinen erfolgreichen Verkauf einiger der hochwertigsten Anwesen in New England. „Es ist nicht ungewöhnlich, dass die Eigentümer von Immobilien im Wert von mehr als 10 Millionen USD Sammler sind“, so Carucci.

Er lädt Künstler oft ein, ihre Werke in Immobilien zu präsentieren, die er vertritt, und macht sie damit zu Galerien. Im Jahr 2020 beauftragte er den in Boston ansässigen Künstler Giovanni DeCunto mit der Anfertigung einer Reihe von Gemälden für die One Dalton Four Seasons Private Residences. Der spätere Käufer eines 7,2 Millionen USD teuren Appartements verliebte sich in die Kunstwerke und erwarb sie gleich mit. Carucci bietet derzeit ein Penthouse in der 1 Franklin Street in Boston für 10,9 Millionen USD an. Dessen Eigentümer ist ein bekannter Mega-Sammler, was bereits ein großes Kaufinteresse geweckt hat.

Wie Carucci beobachtet auch Tania Toubba,

Immobilienmaklerin bei Sotheby's International Realty – San Francisco Brokerage, die schier unglaubliche Macht von Kunst beim Verkauf einer Immobilie. „Es gibt keine bessere Möglichkeit, eine Umgebung zu schaffen, die auch anspruchsvolle Käufer begeistert, als eine sorgfältig kuratierte Kunstsammlung zu zeigen“, so Toubba. Sie hat derzeit eine sensationelle Residenz mit 743 Quadratmetern im Angebot, die sich im Viertel Sea Cliff im kalifornischen San Francisco am Meer befindet – für stolze 26 Millionen USD.

Um das Haus von seiner besten Seite zu zeigen, engagierte sie den Künstler Paul Rusconi, eine kuratierte Sammlung von Gemälden, Skulpturen und Papierarbeiten von hochkarätigen Kreativschaffenden wie Robert Rauschenberg, Elaine de Kooning, John Chamberlain und Damien Hirst zusammenzustellen. Die Einführungsveranstaltung glich der Eröffnung einer Galerie und lockte ein hochkarätiges Publikum aus Maklern, Architekten, Designern und Bauherren an. „Es war ein gewagter Schritt, der sich ausgezahlt hat“, so Toubba. „Unsere Gäste waren hin und weg. Die starken Reaktionen auf die Installation bestätigten, dass der Mensch eine tiefere emotionale Bindung zu einer Immobilie eingeht, wenn diese mit Kunstwerken gezeigt wird.“

Die Suche nach der perfekten Luxusimmobilie kann viel Zeit in Anspruch nehmen, die Käufer können jedoch auf eine Fülle an öffentlich zugänglichen Verkaufsdaten zurückgreifen, um den für sie interessanten Markt einzuschätzen. Wenn es um hochwertige Kunst geht, ist dies anders: Der Markt ist bekanntlich streng gehütet und der Öffentlichkeit stehen nur wenige Daten zur Verfügung, weshalb eine ganze Branche aus Beratern, Händlern und anderen Experten entstanden ist. Außenstehenden mag der Zugang zu dieser Welt wie ein unüberwindbares



Diese außergewöhnliche Residenz am Pazifischen Ozean befindet sich als eine der wenigen Juwelen am Meer im vornehmen Viertel Sea Cliff in San Francisco, Kalifornien.



Michael Carucci beauftragte den in Boston ansässigen Künstler Giovanni DeCunto mit der Anfertigung von Gemälden für dieses Appartement in den One Dalton Four Seasons Private Residences.

”
 ES IST NICHT
 UNGEWÖHNLICH,
 DASS DIE EIGENTÜMER
 VON IMMOBILIEN IM
 WERT VON MEHR ALS
 10 MILLIONEN USD
 SAMMLER SIND

“
 —
 MICHAEL CARUCCI,
 geschäftsführender Vizepräsident,
 Gibson Sotheby's International Realty in
 Boston, Massachusetts

Hindernis erscheinen. Zum Glück gibt es ein paar wenige öffentlich einsehbare Berichte über den Kunstmarkt, die belastbare Daten liefern und wertvollen Kontext bereitstellen, um all denjenigen zu helfen, die den Kauf von Kunstwerken als Investitionsobjekte in Erwägung ziehen.

Allen voran der Global Art Market Report, den die Art Basel und die Großbank UBS jährlich herausgeben. Die neueste Ausgabe wurde im März 2024 veröffentlicht. Sie gibt den detailliertesten Einblick in den gegenwärtigen weltweiten Kunstmarkt und gilt als verlässlichste Informationsquelle. Laut Bericht hatte der weltweite Kunstmarkt im Jahr 2023 ein Volumen von 65 Milliarden USD. Die Summe

umfasst die Verkäufe in Auktionen und Galerien und liegt etwas unter dem Wert von 2022, aber nach wie vor höher als vor der Pandemie. Die USA sind mit 42 % aller Verkäufe (27,2 Milliarden USD) der nach wie vor größte Kunstmarkt weltweit. Zum ersten Mal hat China das Vereinigte Königreich überholt und sich damit als zweitgrößter Markt etabliert. Mit einem Anstieg von 9 % gegenüber dem Vorjahr erreichten die gesamten Verkäufe des Landes 12,2 Milliarden USD. Laut Bericht sind die auf Covid folgende Nachfrage und die Rückkehr von Kunstausstellungen nach Hongkong die treibenden Kräfte für dieses bedeutsame Wachstum.

Wie das Auktionshaus Sotheby's beobachtet, nimmt die Teilnahme an Auktionen seit Beginn der Pandemie in erheblichem Umfang zu, insbesondere aufgrund des Anstiegs von Online-Auktionen und eines stärkeren Fokus auf digitalem Marketing. Die Statistik zum Jahresende zeigt, dass die Zahl der Bieter um 28 % im Vergleich zu 2019, also vor der Pandemie, gewachsen ist. Im vergangenen Jahr stieg die Zahl der Bieter um erstaunliche 11 % gegenüber 2022, von denen 44 % neue Kunden waren. Um der gestiegenen Nachfrage gerecht zu werden, führt Sotheby's 25 % mehr Auktionen durch als im Jahr 2019 und bietet weit mehr Objekte an, die Schätzungen zufolge bei weniger als 10.000 USD liegen. Interessanterweise sind es die Luxuskategorien – Uhren, Schmuck und Wein –, die für einen bedeutsamen Teil dieses Wachstums verantwortlich zeichnen und nun zu den wichtigsten Einstiegsbereichen für Menschen gehören, die das Erlebnis einer Auktion einmal ausprobieren möchten.

Mit Blick auf Immobilien gilt nach wie vor der alte Grundsatz, dass der Standort alles ist. In der Kunst sind es die Künstler, die den Markt bestimmen, und der neueste Insight Report, den das Auktionshaus Sotheby's im März und Dezember 2023 veröffentlichte, identifiziert die 50 vielgekauften Künstler unter ihnen. Zwar ist es nicht möglich, die Zukunft des Marktes mit Sicherheit vorauszusagen, doch die Werke dieser Künstler haben sich in den vergangenen fünf Jahren als die begehrtesten erwiesen – und sind damit die Werke, bei denen die Nachfrage mit hoher Wahrscheinlichkeit gleich bleibt oder sogar ansteigt. Alle Künstler, die heute zu den Top 50 gehören, kamen im 19. oder 20. Jahrhundert zur Welt. Nachfolgend finden Sie ein paar wichtige

Erkenntnisse für alle, die in das obere Segment des Kunstmarktes investieren wollen.

Die Fünf: Picasso, Monet, Warhol, Basquiat und Richter

Der Kunstmarkt ist eine Pyramide, an deren Basis Tausende von Künstlern stehen, deren Werke erschwinglich sind, die aber aller Voraussicht nach nicht im Wert steigen. Die Spitze ist hingegen extrem selektiv: Weniger als 900 Künstler haben im Verlauf der vergangenen fünf Jahre Werke für mehr als 1 Million USD versteigert, und nur fünf zeichnen für ein Drittel des Gesamtmarktes in diesem Zeitraum verantwortlich. Pablo Picasso, Claude Monet, Andy Warhol, Jean-Michel Basquiat und Gerhard Richter kommen nie aus der Mode. Die vier ersten gehören zu den wenigen, deren einzelne Werke bei Auktionen mehr als 100 Millionen USD erzielten.

Aufstrebende Frauen

Während des größten Teils der bekannten Geschichte war es Frauen untersagt, Künstlerinnen zu werden, und die wenigen, die sich über dieses Verbot hinwegsetzten, wurden entweder ignoriert oder als zweitklassig eingestuft und mit geringer Unterstützung bedacht. Folglich sind sie in Museumsbeständen unterrepräsentiert und waren

selten Gegenstand karrierefördernder Ausstellungen. Dies beginnt sich zu ändern, denn große Museen konzentrieren ihre kuratorischen Bestrebungen nun vermehrt auf Künstlerinnen aus allen Epochen, und auch der Auktionsmarkt wird sich allmählich deren Potenzial bewusst. Eine führende Rolle nimmt die abstrakte Expressionistin Joan Mitchell ein, die erste Frau, die die 10-Millionen-Dollar-Grenze bei einer Auktion durchbrach. Gemessen an den Gesamtverkäufen rangiert sie auf Platz 17 der Top 50, gefolgt von Yayoi Kusama auf Platz 19, der britischen Malerin Cecily Brown auf Platz 39 und Helen Frankenthaler auf Platz 47. Frauen haben auf dem Markt enorme Gewinne erzielt, aber mit nur fünf Vertreterinnen unter den Top 50 liegt noch ein weiter Weg vor ihnen.

Eine neue Generation

Das am schnellsten wachsende Segment am oberen Ende des Kunstmarktes wird von jungen Künstlern dominiert, laut Bericht all denjenigen, die 1977 oder später geboren wurden. Der rumänische Künstler Adrian Ghenie und der Kanadier Matthew Wong, der 2019 im Alter von 35 Jahren starb, schafften den Sprung in die Top 50, aber auch andere haben im Markt für Aufregung gesorgt und steigende Preise aufgrund eines Nachfragebooms erzielt, allen voran die 34-jährige Britin Flora Yukhnovich und die 41-jährige Nigerianerin Njideka Akunyili Crosby.

Erfolgversprechende Kunst aus Asien

Die Werke von chinesischen Malern wie beispielsweise Zao Wou-Ki, Zhang Daqian (eine schillernde Persönlichkeit, die oft mit Picasso verglichen wird), Sanyu und Liu Ye gehören zu den am meisten geschätzten Arbeiten der Welt, die Künstler sind außerhalb ihrer Heimatländer jedoch nicht sehr bekannt und ihre Werke waren im Allgemeinen auf Käufer innerhalb Chinas beschränkt. Angesichts der Tiefe und Qualität ihrer Arbeiten scheint es nur eine Frage der Zeit, bis der restlichen Sammlerwelt der Anschluss gelingt. Im Gegensatz dazu haben die japanischen Künstler Yayoi Kusama und Yoshitomo Nara schon heute eine internationale Anhängerschaft: Insbesondere Kusama ist ein aufstrebender Star – vielleicht weil ihre unverwechselbare Kunst zu einem zentralen Bestandteil der internationalen Werbekampagnen von Louis Vuitton wurde.

Wie der Immobilienmarkt erlebt auch der Kunstmarkt Höhen und Tiefen. Wissen ist der Schlüssel zum Verständnis des Marktes, und gegenwärtig stehen mehr Ressourcen denn je zuvor zur Verfügung, um seinen Wert einzuschätzen. Gänzlich unabhängig von ihrem Investitionspotenzial haben großartige Kunstwerke die schier unheimliche Fähigkeit, eine Immobilie aufzuwerten – und das Leben ihrer Bewohner auf genussvolle Art und Weise zu bereichern.

Top-5-Künstler > 1 Million USD nach Preis 2018–2023 (1. Halbjahr).
Quelle: Sotheby's Insight Report: The Artists Who Power The \$1 Million+ Market.

Platz	Wert der verkauften Werke	Anzahl an verkauften Werken
1. Pablo Picasso (1881–1973)	2.467.417.757 USD	278
2. Claude Monet (1840–1926)	1.506.471.768 USD	96
3. Jean-Michel Basquiat (1960–1988)	1.247.628.262 USD	117
4. Andy Warhol (1928–1987)	1.164.438.003 USD	148
5. Gerhard Richter (*1932)	849.834.052 USD	107

Immobilienüberblick

Die Preise wurden gerundet und entsprechen dem Stand von Juni 2024.
Alle Angaben können Änderungen und Wechselkursschwankungen unterliegen.



Titelseite

Miami, Florida
47 Millionen USD
ONE
Sotheby's International Realty



Willkommen

Palisades, New York
28,5 Millionen USD (ID: SXXTTX)
Ellis
Sotheby's International Realty



Inhalt

Ibiza, Spanien
Preis auf Anfrage (ID: 5P8YRP)
Ibiza
Sotheby's International Realty



Inhalt

Telluride, Colorado
21 Millionen USD (ID: 5PHJBB)
LIV
Sotheby's International Realty



Inhalt

Hillsborough, Kalifornien
VERKAUFT
Golden Gate
Sotheby's International Realty



Seite 8 und 9

Palm Beach, Florida
VERKAUFT
Sotheby's International Realty –
Palm Beach Brokerage



Seite 10

Locust Valley, New York
28 Millionen USD (ID: G5B4HT)
Daniel Gale
Sotheby's International Realty



Seite 11

Kamas, Utah
17,495 Millionen USD (ID: LQEQCQ)
Summit
Sotheby's International Realty



Seite 12 und 13

Kure Beach, North Carolina
VERKAUFT
Landmark
Sotheby's International Realty



Seite 15

Washington, D.C.
VERKAUFT
TTR
Sotheby's International Realty



Seite 16

Goa, Indien
Preis auf Anfrage (ID: 3RR7FZ)
India
Sotheby's International Realty



Seite 17

London, England
65 Millionen Pfund (ID: LW8ZVN)
United Kingdom
Sotheby's International Realty



Seite 19

Austin, Texas
17,5 Millionen USD (ID: SQXB6F)
Kuper
Sotheby's International Realty



Seite 20

Healdsburg, Kalifornien
15,9 Millionen USD (ID: N36QTP)
Sotheby's International Realty –
San Francisco Brokerage



Seite 23

Chicago, Illinois
9,75 Millionen USD (ID: TXTB76)
Jameson
Sotheby's International Realty



Seite 24

Auckland, Neuseeland
Preis auf Anfrage (ID: Q6F8V5)
New Zealand
Sotheby's International Realty



Seite 27

Key Biscayne, Florida
37,5 Millionen USD (ID: 5W5LC8)
 ONE
 Sotheby's International Realty



Seite 28

Mexiko-Stadt, Mexiko
4,675 Millionen USD (ID: KT3VG9)
 Mexiko
 Sotheby's International Realty



Seite 29

Los Angeles, Kalifornien
6,795 Millionen USD (ID: CFEQF5)
 Sotheby's International Realty –
 Los Feliz Brokerage



Seite 30 und 31

Highland Park, Texas
14,9 Millionen USD (ID: 78CJIT)
 Briggs Freeman
 Sotheby's International Realty



Seite 32

New York, New York
17,5 Millionen USD (ID: 8VP2TH)
 Sotheby's International Realty –
 Downtown Manhattan Brokerage



Seite 34

Southampton, New York
VERKAUFT
 Sotheby's International Realty –
 Southampton Brokerage



Seite 35

Cloverdale, Oregon
VERKAUFT
 Cascade Hasson
 Sotheby's International Realty



Seite 36 und 37

Washington, D.C.
VERKAUFT
 TTR
 Sotheby's International Realty



Seite 37

Vero Beach, Florida
VERKAUFT
 ONE
 Sotheby's International Realty



Seite 37

Jackson Hole, Wyoming
VERKAUFT
 Jackson Hole
 Sotheby's International Realty



Seite 37

Sunny Isles Beach, Florida
VERKAUFT
 ONE
 Sotheby's International Realty



Seite 37

Thousand Oaks, Kalifornien
VERKAUFT
 Sotheby's International Realty –
 Westlake Village Brokerage



Seite 38

Palos Verdes Estates, Kalifornien
11,999 Millionen USD (ID: LQHYX4)
 Vista
 Sotheby's International Realty



Seite 39

Winter Park, Florida
VERKAUFT
 Premier
 Sotheby's International Realty



Seite 41

San Francisco, Kalifornien
26 Millionen USD (ID: 4F2VVK)
 Sotheby's International Realty –
 San Francisco Brokerage



Seite 42

Boston, Massachusetts
VERKAUFT
 Gibson
 Sotheby's International Realty

Unter sothebysrealty.com finden Sie weitere Informationen über die Immobilien in diesem Bericht.



München | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

© 2024 Sotheby's International Realty. All Rights Reserved. Sotheby's International Realty® is a registered trademark and used with permission. Each Sotheby's International Realty office is independently owned and operated, except those operated by Sotheby's International Realty, Inc. This material is based upon information which we consider reliable but because it has been supplied by third parties, we cannot represent that it is accurate or complete and it should not be relied upon as such. All offerings are subject to errors, omissions, changes including price or withdrawal without notice. If your property is listed with a real estate broker, please disregard. It is not our intention to solicit the offerings of other real estate brokers. We are happy to work with them and cooperate fully. Equal Housing Opportunity.