

# Luxusimmobilien bleiben weiterhin gefragt

Von der tollen Villa bis zum Super-Dachgeschoß – die Nachfrage nach wertvollem Wohnraum ist ungebrochen. *Von Gisela Gary.*

Eine kleine, feine Käuferschar sichert ihr Kapital am liebsten in wertbeständigen Liegenschaften – die zauberhaften Domizile liegen mitten in der Stadt oder idyllisch am Wasser. Eine Villa um 4,5 Millionen Euro, eine rund 500 Quadratmeter große Dach-Etagenwohnung am Ring in Wien um 7,4 Millionen Euro oder gleich ein Schloss? Die Angebotspalette des heimischen Luxusimmobilienmarktes ist breit, wenn es auch nur eine kleine Gruppe an betuchten Käufern ist, die sich dafür interessiert.

Georg Spiegelfeld, Präsident von Immobilienring, ist davon überzeugt, dass die Preise den Plafond erreicht haben: „Die Nachfrage nach Luxuswohnungen in Wien ist sehr unterschiedlich, je nach Lage am Stadtrand oder im Zentrum. Im 18. und 19. Bezirk gibt es ein sehr großes Angebot und eine große Auswahl, aber eine eingeschränkte Nachfrage. Im Zentrum Wiens werden nach wie vor Luxuswohnungen zu extrem hohen Preisen errichtet und verwertet. Die Abnehmer sind vor allem Investoren, Stiftungen oder Family Offices.“

## Regionale Unterschiede

Von Wien weg in Richtung Semmering wird es dann etwas günstiger – um in Salzburg und Innsbruck wieder in utopische Preislagen abzudriften. Immobilien-scout24 beschreibt die aktuelle Situation: „In Österreich gelten etwa 82.000 Menschen als reich, da sie über mehr als eine Million Euro verfügen. Der Großteil davon lebt in Wien oder hat dort mindestens eine Immobilie. Entsprechend gut ist die Auswahl an Luxusobjekten in der Bundeshauptstadt, wobei wesentlich mehr Kaufobjekte als Mietobjekte zur Verfügung stehen. Wer es sich leisten kann, kauft lieber. Dabei können Interessenten in Wien aus den Vollen schöpfen: Von der kleinen Penthousewohnung im Zentrum der Stadt bis hin zur Villa im Nobelviertel gibt es bezüglich Größe, Lage und Ausstattung ein abwechslungsreiches Angebot. In den Bezirkshauptstädten ist die Auswahl deutlich begrenzter, aber auch die Nachfrage ist hier geringer. Am besten ist das Angebot an Penthäusern und Architektenhäusern, Villen sind eher selten. Größere Immobilien befinden sich außerhalb der Städte in landschaftlich attraktiven Gegenden und dort in Alleinlagen. Abseits der großen Ballungszentren und Tourismusorte sind Luxusimmobilien in Österreich eher die Ausnahme.“

## Steigende Nachfrage

Wie in den Vorjahren erwarten die RE/MAX-Immobilien-Experten auch für 2019 eine Nachfragesteigerung bei Mietwohnungen in zentraler Lage, allerdings auf spürbar niedrigerem Niveau als noch im Jahr zuvor. Das Angebot wächst, wenngleich minimal geringer als 2018. Ungebrochen begehrt in zentralen Lagen werden Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen in der Nachfrage überholen.

„Weil die Kaufpreise stärker steigen werden als die frei zu vereinbarenden Mieten, wird es für Anleger, die mit einem Kauf nicht nur Sicherheit suchen, sondern



Einen Villen-Traum träumen viele Österreicher – wegen der Preise bleibt das Luxus. *Visualisierung Glorit*



Wohnen wie in einem Luxushotel – in der Residenz beim Stift Klosterneuburg stehen den Bewohnern ein Concierge sowie andere persönliche Annehmlichkeiten zur Verfügung. *Foto: Serda*

auch eine ansprechende Rendite erzielen möchten, wirtschaftlich immer enger“, beschreibt Anton E. Nennung, Managing Director bei RE/MAX Austria, die aktuelle Situation.

Max Pasquali, Geschäftsführer von Eyemaxx, ist davon überzeugt, dass die Nachfrage im Wohnbau anhalten wird: „Wir sehen nach wie vor großes Potenzial vor allem im Wohnsegment in Wien. Experten erwarten daher, dass Kauf- und Mietpreise in Wien – wenn auch nicht mehr so

rasant wie in den vergangenen fünf Jahren – bis auf weiteres steigen und der Wiener Wohnsektor für institutionelle und private Investoren attraktiv bleibt. Wir sind aktuell in Wien mit großen Wohnbauprojekten vertreten und werden unser Engagement in der Wiener Region weiter verstärken, um die vorhandenen Marktopportunitäten zu nutzen.“

Eine aktuelle Immobilien-Analyse von immowelt.at zeigt: Die Toppreise gibt es zurzeit in Wien, bei einem Quadratmeterpreis von

4.170 Euro, gefolgt von Vorarlberg und Salzburg mit 3.900 Euro. In Oberösterreich, der Steiermark und Niederösterreich sind die Preise um 13 bis 16 Prozent gestiegen – das Burgenland bleibt Schlusslicht mit Kaufpreisen unter 2.000 Euro.

In besonders nachgefragten Orten wie Kitzbühel, Feldkirch oder Salzburg-Stadt werden zahlreiche Luxusimmobilien gebaut und angeboten. Besonders spannend stellt sich der Markt in Oberösterreich dar. Dort haben sich die Kaufpreise innerhalb nur eines Jahres um gleich 16 Prozent verteuert, der Quadratmeterpreis liegt im Schnitt nun bei 2.550 Euro. Zahlreiche Neubauten und renovierte Objekte mit guter Ausstattung in Wels und Linz sowie Immobilien in bester Lage am Attersee oder Traunsee sind im vergangenen Jahr auf den Markt gekommen.

Ähnliches gilt auch für die Steiermark, wo sich eine vergleichbare Entwicklung feststellen lässt. Kaufimmobilien wurden 2018 um 14 Prozent teurer angeboten als noch 2017. Die aktuellen Quadratmeterpreise von 2.520 Euro sind auf einem Level mit Oberösterreich.

Einer der Gründe für die starke Steigerung ist der Zuzug nach Graz und die damit einhergehend gestiegene Nachfrage. Trotz zahlreicher Neubauten in der Landes-

hauptstadt ist das Angebot zu gering, was die Preise nach oben treibt.

Aufgrund der hohen Preise in Wien scheinen viele kaufwillige Österreicher inzwischen auf den niederösterreichischen Speckgürtel rund um Wien auszuweichen. Von vielen Gemeinden aus ist die Hauptstadt mit der S-Bahn für Pendler schnell erreichbar. Der Anstieg von 13 Prozent verdeutlicht die zunehmende Nachfrage nach Immobilien. Dennoch sind die Preise vergleichsweise günstig – Wohneigentum in Niederösterreich kostet aktuell 2.550 Euro pro Quadratmeter.

Doch allein die Immobilie macht das noch nicht aus. Bei einer Vielzahl an Projekten mit Wohnungen gibt es mittlerweile beispielsweise einen Concierge, der sich rund um die Uhr um „seine“ Bewohner kümmert. Ein Luxus, der gerne bezahlt wird, wie beispielsweise bei dem von Architekt Serda entwickelten Luxuswohnprojekt Residenz Klosterneuburg.

## Service als Asset

Die Geschichte des generalsanierten Gebäudes geht zurück bis ins 12. Jahrhundert. Die Residenz befindet sich mitten in der Altstadt mit Blick auf die mittelalterlichen barocken Gebäude des Stiftes Klosterneuburg sowie die Stiftskirche. Architekt Alexander Eduard Serda hat sich kluge Wohnungsgrundrisse überlegt – wie auch eine hochwertige Ausstattung der 15 Wohnungen.

Alle Bereiche sind barrierefrei erreichbar und großzügig geschnitten. Zusätzlich stehen moderne allgemeine Flächen für Restaurant, Fitnessraum, hauseigener Coiffeurs und ein begrünter Innenhof zur Verfügung. Ausstattungshighlights sind unter anderem Gewölbendecken, Bäder aus italienischem Marmor, Occhio-Leuchten, Doppelflügeltüren wie auch alle Schränke in den Bädern aus massiver Eiche.

Eher gut betuchte Menschen finden ihr neues Zuhause in der Wohnbebauung „Am Hafen“ am Neusiedler See. 19 Seehäuser mit privatem Bootsanlegeplatz direkt vor dem eigenen Wohnzimmer, entlang eines privaten Piers sind im Rohbau bereits fertiggestellt. Die Nutzung als Nebenwohnsitz ist ganzjährig möglich, der Verkauf hat bereits begonnen. „Wir sind voll im Plan. Die erste Hälfte von der im September 2018 begonnen Bauphase wurde Ende Dezember abgeschlossen. Die Nachfrage ist sehr groß – es sind nur noch neun Häuser verfügbar“, erläutert Wolfgang Gollner von der Neusiedler am See Projektentwicklung GmbH.

## Begehrte Domizile am See

Der Trend zum Wohnen am Wasser ist wie auch die Attraktivität des Neusiedler Sees ungebrochen. „Man ist in 30 bis 40 Minuten in der Innenstadt von Wien oder in Bratislava, am Flughafen oder in Ungarn. Es gibt unzählige Projekte am Ufer des Sees. Dadurch hat sich auch das gesamte Hinterland entwickelt und somit auch die Preise. Dennoch sind diese im Burgenland nach wie vor moderater als in Kärnten oder im Salzkammergut.“ Ein Seehaus kostet rund 950.000 Euro. ■



Luxus und Komfort pur direkt am Neusiedler See – noch neun Häuser sind zu haben. *Foto: Neusiedler am See Projektentwicklung GmbH*