Lage, Lage, Lage

Nobel gebaut. Nach beinahe hundertjährigem Dornröschenschlaf ist das Segment der Luxusimmobilien auch hierzulande erwacht. Gewiefte Bauträger wollen von den satten Margen profitieren. Text: Claudia Aigner

Wer offenen Auges durch die verwinkelten Gassen der einstigen Kaiserstadt Wien bummelt, spürt ihn noch, den Glanz und die Eleganz der vergangenen „Belle Époque". Die Palais und Residenzen des Hoch- und Geldadels prägen bis heute das innerstädtische Bild der Donaumetropole. Bis 1890 galt vor allem die Ringstraße als bevorzugte Meile für die von Staat, Industriellen und Bankiers finanzierten Prachtbauten. Aber wie und wo residieren die Superreichen heute? Und: Wer verdient mit den Wohnträumen der Reichen und Schönen?

Eines vorneweg: Warum sich eine neue Erfolgsformel für das Gelingen hochwertiger Wohnimmobilienprojekte in Rot-Weiß-Rot aus den Fingern saugen, wenn die bestehende wunderbare Dienste leistet? Inge Schwarzenberg, Leiterin der Wohnungsabteilung bei Colliers International in Österreich, erläutert mit einem Augenzwinkern, aus welchen Ingredienzien sich das Rezept unverändert zusammensetzt: „Lage, Lage, Lage. Extravagante Luxusappartements und Penthäuser funktionieren beispielsweise im fünften oder im 15. Wiener Gemeindebezirk nicht. Bei exklusiven Immobilien wie diesen ist vielmehr die Mikrolage ausschlaggebend. So kann im achten Bezirk der Abschnitt der Josefstädter Straße in Gürtel-Nähe niemals mit jenem beim Ring konkurrieren."

Wiener City am teuersten

Wo befinden sich also Österreichs beste Mikrolagen? Ein aktuelles Ranking von Engel & Völkers ortet wenig überraschend die City der Bundeshauptstadt in der Poleposition: In der Tuchlauben im 1. Bezirk werden für hochwertige Penthouse- und Dachgeschoßwohnungen mit Blick über die Stadt Preise von bis zu 30.000 Euro pro Quadratmeter erzielt. Auf Rang zwei folgt der im 1. Bezirk von Wien gelegene Kärntner Ring. Hier werden für neue Wohnimmobilienensemble Spitzenpreise von bis zu 26.000 Euro pro Quadratmeter erreicht.

„Grundsätzlich ist der Wiener Markt für Luxusimmobilien ein boomender", weiß Peter Marschall, Geschäftsführer des auf Luxusimmobilien spezialisierten Unternehmens Marschall Real Estate. Und das, obwohl in den letzten Jahren in Wien ein bisher kaum vorstellbares Preisniveau erreicht wurde. Marschall hat Glück und profitiert davon. Immerhin gilt der Luxusmakler als „Preferred Agent" des „Goldenen Quartiers", dem absoluten Vorzeigeprojekt von René Benkos Signa Holding, auf der Tuchlauben. „Die Penthouse-Wohnungen dort sind das Beste, was es derzeit auf dem Markt gibt", ist er überzeugt. Von den 14 zum Kauf angebotenen Objekten sind neun bereits vergeben, bei zweien befanden sich die Gespräche Ende Juni bereits in der Endphase. „Die Käufer sind durchaus bunt gemischt. Österreicher und internationale Kunden eben", plaudert Marschall aus dem Nähkästchen. Kein Wunder: Gediegene Materialien, lichtdurchflutete Räume, großzügig angelegte Terrassen und Luxusausstattung, wohin man blickt, verbinden eben. Und gemeinsam geht's dann nach dem Frühstück ab ins Erdgeschoß, in die Nobelboutiquen von Louis Vuitton, Prada, Valentino und Co.

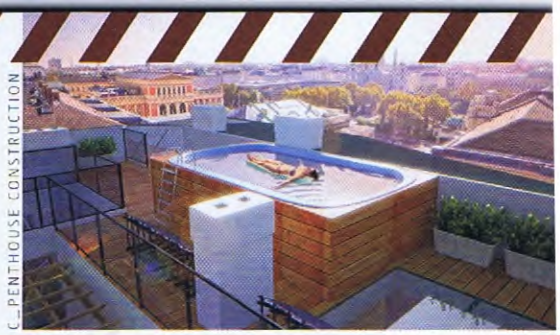
„Der Käufer sollte sich nicht scheuen, zeitig mit Sonderwünschen an den Bauträger heranzutreten."

Herwig Fohrafellner, Geschäftsführer der Penthouse Bau und Construction GmbH

Kompromisslose Kunden

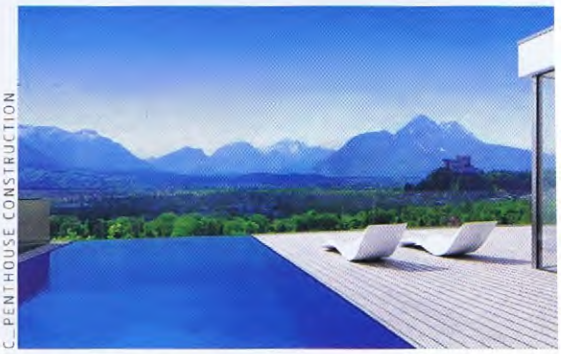
Dass sich das Segment „Luxusimmobilien" in den letzten Jahren hierzulande so stark durchsetzen konnte, überraschte auch die heimische Immobilienbranche ein wenig. „Ich mache das jetzt seit 25 Jahren. Damals lag das Nobelsegment am Boden. Nun erwacht die Branche und viele Unternehmen, Bauträger und Makler drängen in den ‚neuen Markt' und wollen ihrerseits davon profitieren", so Marschall. Vor allem Bauträger wittern hier durchaus gute Geschäfte. Immerhin bleibt, egal ob man im normalen, gehobenen Wohn- oder Luxussegment

C_FOTOLIA.COM



C_PENTHOUSE CONSTRUCTION

Die Penthouse Bau und Construction GmbH errichtet derzeit drei Penthäuser in der Bösendorferstraße in der Wiener City: Pool am Dach sowie unverbaubarer Blick auf den Karlsplatz inklusive.



C_PENTHOUSE CONSTRUCTION

Am Fuße des Gaisbergs im noblen Salzburger Stadtteil entstehen in Form von „The Sky" fünf Luxuswohnungen mit 202 bis 280 Quadratmeter. Hinter dem Projekt steht die planquadr.at Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH.

tätig ist, der Ankaufspreis von Objekten zumeist derselbe. Wer dementsprechend umsichtig und mehr in Ausstattung und Prestige investiert, darf durchaus auf größere Gewinnspannen hoffen.

Aber Vorsicht: Luxus ist nicht immer gleich Luxus, denn im höchsten Preissegment ist eben nur das Beste gut genug. „Bauunternehmen machen immer wieder Riesenfehler und ziehen erst dann einen Profi zu Rate, wenn alles längst zu spät ist", wie Peter Marschall, der eben auch für Bauträger beratend tätig ist, täglich erlebt. Die Fehlerquellen sind zahlreich und reichen von zu klein geschnittenen Räumen über kleine Badezimmer, winzige Terrassen ohne Bedachtnahme auf Blick und Einsicht bis hin zu schlecht dimensionierten Liftanlagen, minderwertigen Bodenmaterialien oder mangelhafter Haustechnik. „Oftmals gibt es zu viele Dachschrägen oder es fehlen Ankleidezimmer oder ausreichend Platz für Schränke", so Marschall, dessen Klientel täglich Schrankraumlängen von bis zu 20 Meter bearbeiten muss. Dass die Kompromissbereitschaft der Kunden bei Quadratmeterpreisen im fünfstelligen Bereich eher gering ist, hat die Branche erkannt.

Ausländischer Käuferanteil steigt

Mit der zunehmenden Globalisierung steigt naturgemäß auch der ausländische Käuferanteil von Luxusimmobilien. Hierzulande tummeln sich mittlerweile viele betuchte Anleger aus Osteuropa. „Neben Russen vor allem Menschen aus den rohstoffreichen Staaten der ehemaligen Sowjetunion", weiß Luxusmakler Marschall. Sie schätzen an Österreich und Wien die sichere geopolitische Lage, die geringe Kriminalitätsrate, die gute europäische Anbindung durch den Flug-Hub Schwechat, die Kultur sowie die Historie.

„Das hohe Preisniveau in Wien ist auf die starke Nachfrage auch von ausländischen Investoren zurückzuführen, die ihr Kapital aufgrund der stabilen Finanz- und Wirtschaftslage in Österreich vornehmlich in Immobilien anlegen", analysiert Kai Enders, Vorstandsmitglied von Engel & Völkers. Die Knappheit hochwertiger Wohnimmobilien hält in den meisten begehrten Lagen von Österreich an. Selbst dort, wo das Angebot durch exklusive Neubauprojekte zugenommen hat, registriert Engel & Völkers weiterhin stabile bis leicht steigende Preise. „Dies wird sich auch künftig nicht ändern, denn Österreich ist ein enorm attraktives Land zum Wohnen, zum Urlaub machen und für Investitionen", so Enders.

Rigorose Bauvorschriften bei Dachausbauten

Apropos exklusive Neubauprojekte: Die in Wien ansässige Penthouse Bau und Construction GmbH errichtet derzeit in der Bösendorferstraße 7 im ersten Bezirk in einem sich über drei Ebenen ziehenden Dachbodenausbau drei Penthäuser. Das Gebäude – ursprünglich ein Palais – besticht durch die zentrale Lage zwischen Staatsoper und Musikverein mit unver-

C_FOTOLIA.COM

SEELIEGENSCHAFTEN: TEUER, ABER BESTENS NACHGEFRAGT

Der Wörthersee ist das österreichische Long Island. Residieren am See ist bei der betuchten Immobilienklientel durchaus beliebt. Immerhin nimmt das Salzkammergut im Ranking der teuersten Regionen von Engel & Völkers den prominenten dritten Platz ein. Für Objekte in direkten Seelagen wie am Mondsee werden Quadratmeterpreise von bis zu 25.000 Euro bezahlt. Wie das Salzkammergut wird auch das Luxussegment am Wörthersee von einheimischen Investoren geprägt. Dazu trägt vor allem die schnelle Anbindung an Wien bei, die aus dem Wörthersee eine ähnliche Lage macht wie Long Island für New York oder die Insel Sylt für Hamburg. Für Objekte in Bestlage mit Seezugang in Velden werden Quadratmeterpreise von bis zu 20.000 Euro erzielt.

baubarem Blick auf den Karlsplatz sowie durch die direkte Anbindung an das Luxushotel „The Ring". Geschäftsführer Herwig Fohrafellner berichtet: „Wir befinden uns mitten in den Bauarbeiten. Bei zwei der drei Penthäuser wurde eben der Estrich verlegt, im September kommt der Kran weg und Ende dieses Jahres wollen wir fertig sein." Eines der drei Objekte fand bereits einen Käufer – für knapp 8 Millionen Euro. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von rund 23.000 Euro.

Die Penthouse Bau und Construction GmbH entwickelte sich seit 1965 aus einem familiären Schlossereibetrieb zu einem modernen Bauunternehmen, das sich auf den Ausbau von Dachbodenwohnungen im Raum Wien spezialisierte. Um höchstmögliche Qualität zu gewährleisten, erfolgt auch die Vergabe von Gewerken an Subunternehmer vornehmlich an Familienbetriebe. Auf die besonderen Herausforderungen beim Dachbodenausbau im Luxussegment in der Bundeshauptstadt angesprochen, meint Fohrafellner: „Man muss sowohl den Wünschen der Kunden als auch den Vorgaben der Magistrate entsprechen. Die Bauvorschriften – beispielsweise die Erdbebennorm – werden in Wien rigoros gehandhabt. Daher beziehungsweise generell ist es empfehlenswert, Käufer von Luxuswohnungen in den Bau einzubeziehen, um bei Problemen gegebenenfalls nach Alternativlösungen zu suchen. Umgekehrt sollten sich die Käufer ebenfalls nicht scheuen, zeitig mit Sonderwünschen an den Bauträger heranzutreten." Denn je früher etwa ein Zen-Garten oder ein großes Aquarium „angemeldet" werden, desto kostenneutraler als in einer späteren Bauphase lassen sie sich realisieren. ◊

„Extravagante Luxusappartements und Penthäuser funktionieren beispielsweise im fünften oder im 15. Wiener Gemeindebezirk nicht."

Inge Schwarzenberg, Leiterin der Wohnungsabteilung bei Colliers International in Österreich