PROMOTION

Luxusimmobilien bleiben auch in Krisenzeiten wertbeständig – zumindest in Österreich. *Foto: iStock*

Luxus kennt keine Krise

Bei Luxusimmobilien bekommen höchstens die Käufer die Krise, denn die Preise steigen kontinuierlich.

Je teurer, desto besser verkaufen sich die Luxusimmobilien in Österreich. Während Wohnungen, die 3.500 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter kosten, eher schwer zu verwerten sind, brechen nach oben hin alle Dämme: 10.000 Euro pro Quadratmeter in der Wiener Innenstadt ist mittlerweile für „ganz normale" Geschosswohnungen eher die Regel als die Ausnahme, für wirklich tolle Dachgeschosswohnungen in der Wiener City sollte man sich schon so etwa auf 20.000 Euro pro Quadratmeter Wohnluxus einstellen. Und die Erfahrung zeigt, so Johannes Kral vom Bank Austria Immobilienservice, dass die Preise im Luxussegment in der Zweiten Republik noch nie gefallen sind. „Eigentlich könnte man Luxusimmobilien schon rein aus der Sicht der sicheren Geldveranlagung erwerben, auch wenn die Renditen nahezu gegen Null gehen", fügt er hinzu.

Nach oben hin gibt es keine Grenzen, das gilt vor allem auch bei den Preisen für Luxusimmobilien in Österreich. „Wenn wirklich alles passt, dann ist der Preis kein Hindernis", ist der allgemeine Tenor landauf, landab. Ob 6.000, 8.000 oder auch 10.000 Euro pro Quadratmeter: Alles kein Problem, wenn sonst alles stimmt. Lage, Parkmöglichkeit, Terrasse, hochwertige Ausstattung und eine besondere Architektur sind da eine Grundbedingung.

Erinnern Sie sich noch? Vor 15 Jahren galt ein Quadratmeterpreis von 100.000 Schilling (knapp 7.300 Euro) selbst in den allerteuersten Lagen in der Wiener Innenstadt als wohl nie wirklich erreichbare Schallmauer. Vor ein paar Jahren wurde diese - damals voraussichtlich unerreichbare - Schallmauer auf 10.000 Euro hinauf revidiert. Bis die Raiffeisen Leasing mit einem Dachgeschossausbau am Kohlmarkt diese Marke erstmals locker - auch tatsächlich in der Vermarktung locker - übersprang und letztlich von der Immorent mit ihrem aktuellen Projekt in der Neutorgasse, unweit der ehemaligen Wiener Börse, locker überholt wurde. Und tatsächlich: Selbst in den Krisenjahren 2009 und 2010 ließen sich die Interessenten nicht lumpen. Darf's beim Preis ein bisserl mehr sein? Kein Problem. Im Gegenteil. Je länger die allgemeine Verunsicherung - mittlerweile wird ja sogar die Eurowährung an sich in Frage gestellt - andauert, desto mehr flüchten die Menschen vom Sparbuch ins Grundbuch - umgekehrt wollen sich aber immer weniger Menschen von der sicheren Immobilie trennen. Die klare Konsequenz: Es gibt bei weitem nicht genug Angebote an Luxusimmobilien am Markt. Das bedeutet aber nicht, dass Luxusimmobilien, die am Markt sind, deshalb binnen weniger Tage einen neuen Käufer finden. Diese Faustregel gilt noch immer: Je höher der Preis, desto länger die Vermarktungszeit. Denn je teurer die Immobilie ist, desto mehr muss jedes Detail passen, desto wählerischer sind naturgemäß die potenziellen Käufer. Alexander Kurz ist ein erfahrener Immobilienmakler in Salzburg. Er weiß: „Die Vermarktungszeit für Luxusimmobilien liegt bei drei bis vier Monaten und 1,5 Jahren". Vor zwei Jahren beispielsweise hatte er eine Halbinsel am Wolfgangsee mit 1.000 Metern Uferlinie und darauf befindlicher schöner, alter Villa um zwölf Millionen Euro vermittelt. Insgesamt 1,5 Jahre hatte die Vermarktungszeit hierfür betragen. Eine ähnlich teure Luxusimmobilie sucht derzeit ihre Käufer. Kurz hat eine 20.000 Quadratmeter große Seeliegenschaft um zehn Millionen Euro am Attersee derzeit im Programm, ohne Bebauung, aber mit Bauwidmung.

Überhaupt ist es so: Wahren Luxus findet man neben Wien und allenfalls Salzburg vor allem an den heimischen Seen. Nach wie vor Spitzenreiter, was Preise und Image angeht, ist dabei der Wörthersee. Günther Seidl ist Immobilienmakler in Velden. Seine Erfahrungen sprechen Bände:

„Mittlerweile gibt es hier aber auch Seeliegenschaften, die man mieten kann. Zumeist werden Seeimmobilien von den Käufern zur Eigennutzung erworben, dadurch gibt es nur wenige solche Immobilien zum Vermieten. In letzter Zeit haben jedoch einige Investoren, Seewohnungen als Anlage entdeckt. Die Vermietungschancen für solche Wohnungen sind exzellent, da das Angebot gering ist."

Ganz oben auf der Luxusliste befinden sich auch der Attersee, der Wolfgangsee und auch die kleineren Seen im Salzkammergut. Was die Höhe der jährlichen Preissteigerungen in den zurückliegenden Jahren betrifft, hat aber überraschenderweise ganz klar der Neusiedlersee das Rennen gemacht. Die hier in den letzten Jahren sprießende Haubengastronomie rund um den See und einige Leuchtturmprojekte haben bei ausgewählten Seeprojekten zu durchschnittlichen Preissteigerungen von 15 bis 20 Prozent pro Jahr geführt. Eigentümer trennen sich derzeit nicht unter 5.800 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche von ihrer Seeliegenschaft. Tendenz: Weiter steigend.

Auch im Zweitwohnsitz oder in den Ferien verzichtet man nicht gerne auf den gewohnten Luxus. *Foto: iStock*

EDITHSTROHMAIER
IMMOBILIEN
SÜDSTEIERMARK
IMMOBILIEN

• Weingüter
• Bauernhäuser
• Landhäuser
• Villen

8051 Graz, Ruinenweg 28
0676/750 57 63, Fax 0316/683 774
office@strohmaier-immobilien.at
www.strohmaier-immobilien.at

TOPIMMOBILIE IN WIEN

LUXURIÖSE WOHNANLAGE IN BESTER WIENER LAGE
für anspruchsvolle Käufer oder Mieter. Vier Appartements von ca.160 bis 400m², mit geschmackvoller Ausstattung und durchdachten Grundrissen. Einzigartige Lage und die Möglichkeit, individuelles Wohnen und gleichzeitig fürstliches Leben zu verbinden.

Tel.: +43(1) 513 74 77 90330, DI Joanna Kropop
E-Mail: Joanna.Kropop@ba-is.at

Unter **www.ba-is.at** können Sie diese und andere Immobilien auch direkt online besichtigen.
Objektnummern: 1003/11159, 11161, 11162, 11163, 11165

Bank Austria Immobilienleasing
www.ba-is.at