

Der *Luxus*

*In Österreich werden so viele
Luxuswohnungen gebaut wie noch nie.
Bislang unvorstellbare Preise von 25.000
Euro am Quadratmeter werden verlangt.
GEWINN präsentiert die aktuellen
Projekte und Preise und zeigt, was
Luxuswohnungen als Wertanlage taugen.*

VON ROBERT WIEDERSICH

► **U**m das Geld, für das sich andere eine nette Garçonniere kaufen, bekommt man im Dachgeschoss des Palais Principe am Hohen Markt im Ersten Wiener Bezirk nur die Besenkammer.

Wer hier kauft, interessiert sich aber ohnehin nicht für Garçonniere. Schließlich liegt die Preisvorstellung von Bauherr JP Immobilien (JPI) bei rekordverdächtigen 23.000 bis 25.000 Euro. Für den Quadratmeter, um keine Missverständnisse aufkommen zu lassen. Und Quadratmeter braucht

die Zielgruppe „internationaler Multimillionär“ – kleine Durchschnittsmillionäre können sich maximal die Wohnungen in den unteren Etagen leisten – reichlich. Zwei Penthäuser mit 480 und 420 Quadratmetern werden in das Dach der früheren Zentrale der Spedition Schenker gebaut. Die größere Einheit soll laut JPI-Geschäftsführer Martin Müller erstmals die Zehn-Millionen-Euro-Grenze für Wohnungen in Österreich sprengen. Damit hat die teuerste Wohnung des Landes den Gegenwert eines schönen Zinshauses im Ersten Bezirk.

Für überzogen hält Müller die Preisvorstellungen nicht: „Wir trauen uns das zu, weil wir Dinge anbieten, die die Konkurrenz nicht ►

boom

Unter diesem Dach entsteht die teuerste Wohnung Österreichs. Über zehn Millionen Euro kostet das 480 Quadratmeter große Penthaus am Hohen Markt in der Wiener Innenstadt. Der unverbaubare Rundumblick ist im Preis inkludiert. Das Haus überragt die Nachbarn um zwei Etagen

◉ bieten kann, z. B. den 360-Grad-Blick über Wien. Die obersten Wohnungen liegen unverbaubar zwei Etagen über allen anderen Häusern.“ Außerdem sei die internationale Klientel Preise aus London; Paris und Mailand gewöhnt und dagegen wirkt Wien immer noch wie Billigsdorf: „Dort kostet der Quadratmeter zwischen 30.000 und 40.000 Euro.“

Der Millionär hat's schwer

Das Österreich trotz seiner hohen Lebensqualität hier aufschließen kann, glaubt der auf hochpreisige Immobilien spezialisierte Makler Peter Marschall nicht: „Vor fünf Jahren waren 7.000 Euro noch eine Sensation. Heute überrascht der doppelte Wert niemanden mehr. Die Kurve wird sich jetzt aber stark abflachen. Wien ist sehr attraktiv, wird jedoch nie das Preisniveau von Paris, London oder New York erreichen, weil es keine internationale Finanzmetropole ist.“

Allerdings scheint es hierzulande kräftigen Nachholbedarf bei Wohnun-

Unten Boutiquehotel, oben Luxuswohnungen: Hinter dem Wiener Volkstheater entstehen bis Oktober 2012 exklusive Wohnungen mit Hotel-service



Foto: Sans Souci Group

gen für die oberen 10.000 zu geben. Noch nie gab es so viel Konkurrenz im Hochpreissegment. Millionäre haben das echte Luxusproblem, aus einer ganzen Reihe von Projekten auszuwählen. In Wien ist ein wahrer Bauboom bei Luxuswohnungen ausgebrochen, der auch auf die Bundesländer übergreift. Kaum ein Dachgeschoß in guter Lage, auf dem nicht große und teure Apart-

ments geplant werden. Zwar nicht immer in tatsächlicher Luxusqualität, aber zumindest zu solchen Preisen.

Luxus unter 10.000 Euro

Wer bei Quadratmeterpreisen von 25.000 Euro die Hoffnung auf eine Luxuswohnung schon aufgegeben hat, sollte dennoch weiterlesen. Alles über 20.000 Euro ist noch die absolute Ausnahme. Luxuswohnungen gibt es schon um weniger als die Hälfte. Als Schnäppchen kann man diese Preise freilich dennoch nicht bezeichnen.

„Im Ersten Bezirk beginnt Luxus bei 10.000 Euro“, sagt Marschall. Ganz oben wohnt man dann aber noch nicht. Für ein Penthaus muss man bei den aktuellen Projekten schon deutlich tiefer in die Tasche greifen. So verlangt Bau-träger Seeste in Ringstraßennähe am Schillerplatz bis zu 18.000 Euro. Der Immobilienentwickler Norbert Winkelmayr liegt bei seinem Projekt Hotel Sans Souci hinter dem Volkstheater im Siebten Bezirk bei 17.000 Euro. Dort wird ein seit Jahren leerstehendes Gründerzeithaus bis Oktober 2012 zu einem Boutiquehotel umgebaut. Nur die oberen Stockwerke, gekrönt von markanten Ecktürmen aus Glas und Stahl, sind für luxuriöse Residences reserviert – übrigens auch mit unverbaubarem 360-Grad-Blick.

Neu ist, dass in den Bezirken rund um die Innenstadt exklusive Projekte verwirklicht werden, die vor ein paar Jahren noch nicht als Nobellagen durchgegangen wären, etwa um den Naschmarkt. „Wer ein bis 1,5 Millionen Euro ausgeben und innerstädtisches Flair will, weicht auf die Bezirke Zwei bis Neun aus. Es gibt genug kapital-kräftige Käufer, denen der Erste Bezirk schon zu teuer ist“, meint Marschall.

In der Nähe der Villa Trapp in Salzburg-Aigen wartet dieses Penthaus um rund eine Million Euro mit 124 Quadratmeter Wohnfläche auf Käufer



Foto: Mailes Muhr Immobilien/Alexandre Zeiger

Die Penthäuser im rechten oberen Bild- eck sind die teuersten Wohnungen in Graz. 9.000 Euro pro Quadratmeter verlangt die Staininger Group für ihr bezugsfertig- es Luxusproj- ekt gegen- über dem Kunsthaus



Foto: Staininger Group

Im Villenbezirk Döbling ist es etwas günstiger als in der Innenstadt. Hier hat Marschall ein gerade fertig gestelltes Apartmenthaus mitten in den Weinbergen mit Blick über ganz Wien im Angebot. Die Aussicht durch die riesigen Glasfronten schlägt sich mit 12.000 Euro pro Quadratmeter zu Buche. „Man bekommt diese Summe aber nicht für jeden tollen Neubau in Döbling, auch wenn das momentan viele Anbieter gerne so kommunizieren“, sagt der Makler und ergänzt: „Gute Qualität, aber um 20 bis 30 Prozent billiger als in Döbling gibt es im 16. und 17. Bezirk am Wilheminenberg, Heuberg, Schafberg und in Klosterneuburg.“

Foto: AustroDesign.at



Dieses Grundstück am Wörther See gehörte dem Finanzjongleur Auer Welsbach. Nach der Versteigerung startete der Bau von Nobelapartments, den derzeit teuersten in Kärnten

Penthaus aus AvW-Konkursmasse

Die 10.000-Euro-Marke wird mittlerweile nicht nur in Wien, sondern auch in Kitzbühel überschritten. „Die Tendenz geht auch hier in Richtung Wohnung“, so Marlies Muhr, die in Salzburg ein Maklerbüro für Luxusimmobilien betreibt. Laut Muhr liegt der Vorteil der Wohnung im geringeren Aufwand

gegenüber einem Haus: „Die Leute fahren mit dem Lift in ihre Etage und sperren einfach auf und zu.“

In Salzburg-Stadt liegt laut Muhr die Obergrenze bei 10.000 Euro: „Das wird nur bei Erstbezug in Bestlagen wie dem Festspielbezirk gezahlt. Wichtig sind Blick auf Altstadt und Berge und Nähe zur Salzach.“

Ein Preisniveau, das in der Steiermark bisher unbekannt war. „Dieses Segment ist in Graz sehr dünn“, sagt Walther Stainingger. Dennoch hat er auf

einem ehemaligen Gewerkschaftsgebäude gegenüber des futuristischen Kunsthouses mehrere Penthauswohnungen um 9.000 Euro pro Quadratmeter errichtet. Im September sollen die ersten Bewohner einziehen.

Bei den teuersten Wohnungen Kärntens stehen hingegen momentan die Baumaschinen still. In Pörschach am Wörther See herrscht im Sommer ein genereller Baustopp. Nächsten Mai sollen die elf Wohnungen mit eigenem Bootshaus und Privatstrand fertig sein, ▶

die vom Klagenfurter Rechtsanwalt Nikolaus Lanner gebaut werden. Kostenpunkt: 8.000 bis 10.000 Euro pro Quadratmeter. Obwohl erst der Rohbau steht, ist das Penthaus laut Grundbuch schon vergeben: Prominente Käuferin ist die Privatstiftung von Sacher-Besitzerin Elisabeth Gürtler (siehe auch: Neues aus dem Grundbuch Seite 126). Indirekt ermöglicht hat das Projekt die Pleite des Finanzjongleurs Auer Welsbach. Das Grundstück wurde vom AvW-Masseverwalter versteigert und die bestehenden Villen wurden abgerissen.

Klimaanlage wird vom iPad gesteuert

Egal ob am Wörther See oder mit Blick auf den Stephansdom: Neben der Lage sollte die Ausstattung top sein, auch wenn es in Österreich schwarze Schafe gibt. „Manche Anbieter verkaufen Wohnungen zu Luxuspreisen, weil die Lage schön ist, und innen bieten sie dann nur Gemeindebauniveau“, ärgert sich Winkelmayr. Seine Kunden würden das jedenfalls nicht tolerieren, weshalb seine Residences von Haus aus alle Stücke spielen. Die Ausstattung hat er sich unter anderem im Londoner One Hyde Park abgeschaut, dem teuersten Wohnhaus der Welt. So kann der gestresste Millionär die Haustechnik von unterwegs steuern: „Sie sitzen in London am Flughafen und starten über iPad die Klimaanlage in Wien.“ Solche Spielereien, mindestens 2,80 Meter Raumhöhe im Neubau, Fußbodenheizung, ein Bad für jedes Schlafzimmer, massive Zwischenwände, Marmorböden, Sicherheitssystem etc. sind in dieser Preisklasse inkludiert und dürfen nicht fehlen. Trotzdem ist es unter den Käufern üblich, sich bei diversen Sonderwünschen nochmal richtig auszutoben: „3.000 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter kommen da oft noch dazu“, so Winkelmayr.

Viel Glas und freie Sicht über Wien: Hoch oben in den Döblinger Weinbergen kostet diese 220 Quadratmeter große Luxuswohnung 3,2 Millionen Euro



Foto: Bernhard Wieland/Marschall Immobilien

Wertanlage: Penthaus gegen Vorsorgewohnung

Sind Luxuswohnungen eine gute Wertanlage? Die Antwort von JPI-Geschäftsführer Martin Müller fällt zweigeteilt aus: „Die Käufer sehen eine solche Wohnung in Wien als sichere Veranlagung. Allerdings wird man damit nie eine laufende Rendite erwirtschaften, sondern hat nur einen Inflationsschutz.“ Das Problem: Wohnungen in dieser Preisklasse mit mehreren hundert Quadratmeter Fläche eignen sich nicht zur Vermietung wie eine Vorsorgewohnung. „Auf dem Wiener Markt klaffen Kaufpreise und Miete so weit auseinander, dass sich Vermieten nicht auszahlt“, so Makler Peter Marschall. Wer das Geld hat, kauft meist lieber selbst, auch wenn viele Nobelwohnungen dann oft nur wenige Monate pro Jahr genutzt werden. Um Rabatte und günstige Finanzierungen wird in diesem Segment nicht mehr gefeilscht: „Die Kunden kaufen alle Cash“, sagt Immobilienentwickler Norbert Winkelmayr. Für Luxuswohnungen spricht, dass sie sich immer in raren Toplagen befinden

und daher als sehr wertstabiler Geldparkplatz gelten. Allerdings kann die teure Sonderausstattung wie bei allen Immobilien bei einem Wiederverkauf zum Verlustgeschäft werden. Abgesehen davon werden aber „auch im Wiederverkauf Luxuspreise erzielt“, so Maklerin Marlies Muhr. Eilig sollte man es bei einem Verkauf nicht haben, denn die Luft ist in diesem Preisbereich dünn. Bei einem Verkauf innerhalb eines Jahres spricht man in der Branche schon von liquiden Assets. Momentan ist die Nachfrage nach teurem Wohnraum sehr gut. „Unsere Käufer im Palais Principe sind Österreicher, die im Ausland leben oder nach Österreich zurückkehren und Ausländer mit Österreich-Affinität“, erzählt Müller. Maklerin Muhr sieht in Salzburg vor allem die Österreicher im Luxusrausch: „Die Erbengeneration kauft ein. Und die ältere Generation trennt sich von der großen Villa mit Garten und reduziert sich auf eine Wohnung in der Stadt auf einer Ebene mit Lift.“

Um den Bentley frei von Schrammen zu halten, ist auch eine großzügige Garage Pflicht – was im Altbau besonders teuer wird. Im Hotel Sans Souci kostet der Garagenplatz 70.000 Euro extra.

Sparen beim Service

Während es bei der Sonderausstattung keine Grenzen gibt, zeigen sich die

betuchten Kunden bei den Betriebskosten knausrig. Der freundliche Concierge im Eingangsbereich, wie wir ihn aus jedem Hollywoodfilm kennen, wird in Österreich eingespart. „In New York werden die Kosten dafür auf 200 Apartments umgelegt, in Wien auf zehn. Betriebskosten von ein paar tausend Euro schrecken sogar Superluxuskäufer ab“, meint Makler Marschall. Ein Conciergeservice rechnet sich nur dann, wenn es von Wohnungseigentümern und Hotelgästen genutzt wird, wie im Hotel Sans Souci geplant. Im Palais Principe wurde der Service an einen externen Dienstleister ausgelagert, der pro Leistung bezahlt wird, so Müller: „Dort können Sie um drei Uhr früh anrufen und drei Flaschen Champagner und ein halbes Kilo Erdbeeren bestellen. Das ist immer noch billiger als ein angestellter Concierge.“