

# Mehr als wohnen: Herrschaftlich auf dem Lande residieren

**Landsitze.** Historische Objekte lassen sich nicht „schubladisieren“. Klar sind dagegen die Vorstellungen der Käufer: Sie suchen repräsentative Anwesen, die Privatsphäre und Platz für aufwendige Hobbys bieten.

VON ELKE JAUK-OFFNER

**P**otenzielle Käufer interessieren sich verstärkt für den historischen Hintergrund und die Vorbesitzer einer Immobilie“, sagt die Salzburger Immobilienexpertin Marlies Muhr. „Wir spüren, dass Tradition hier immer mehr an Bedeutung gewinnt.“ Ob nun Landsitz, Gutshof oder Herrenhaus – die Grenzen zwischen den einzelnen Kategorien verlaufen fließend, eine Schubladisierung ist aus Käufersicht ohnehin nur bedingt relevant. Vielmehr liegt der Kaufmotivation neben dem Faible für das Flair vergangener Tage der Wunsch nach großzügigen Wohnflächen und weitläufigen parkähnlichen Anlagen oder landwirtschaftlichen Flächen zugrunde. „Objekte dieser Kategorie strahlen eine besondere Energie aus“, meint Muhr.

Die Bezeichnungen „Herrenhaus“ und „Schloss“ werden heute oft synonym verwendet. Besitzer waren früher Landadelige oder Gutsherren. Die ursprüngliche Funktion eines Herrenhauses war jedoch jene des Mittelpunktes eines Gutes, eines historischen landwirtschaftlichen Betriebes.

## **Meierhöfe, Fabrikantenvillen . . .**

Max Huber vom gleichnamigen Immobilienbüro spricht vorzugsweise von „historischen Stilobjekten“, die etwa auch umgebaute Mühlen oder Meierhöfe miteinschließen. Als Meierhof wird ein Bauerngehöft oder -gebäude bezeichnet, in dem einmal der Verwalter – der sogenannte „Meier“ – eines Gutshofes in adligem oder geistlichem Besitz gelebt hat.

Fridolin Angerer, Experte für Forst, Land und Schlösser bei Spiegelfeld Immobilien, führt zudem Fabrikantenvillen aus der Zeit nach 1850 und klassische Sommerfrische-Domizile als Landsitz ins Treffen. Tatsächlich ist eine exakte Kategorisierung praktisch nicht möglich, bestätigt Experte Alexander Kottulinsky. Er ist Vizepräsident des Österreichischen Burgenvereins, der sich der Erhaltung historischer Bauten verschrieben

hat. Denn: Herrenhäuser waren nicht notwendigerweise in aristokratischem Besitz, Schlösser wurden teils rückgebaut, im Westen Österreichs hat man es vor allem mit herrschaftlichen Höfen zu tun. Naturgemäß betrachtet Kottulinsky historische wertvolle Gebäude durch die Brille des Denkmalschutzes. „Wer ein solches Objekt erwirbt, der sollte sich auch intensiv mit der Historie des Hauses auseinandersetzen. Es wurden schon viele Häuser verrestauriert.“

In diesem Sinn plädiert er für eine sensible Renovierung mit traditionellen Materialien und Methoden fernab von Thermoputz, eingezogenen Decken und Solarpaneelen. Das Denkmalamt solle dabei weniger in der Rolle des gestrengen Auflagenerteilers, sondern vielmehr als Anlaufstelle für Expertenwissen gesehen werden – etwa bei Fragen zu Stuck oder Sandsteinfiguren, schmiedeeisernen Gittern oder historischem Parkett. „Zu dichte Fenster beispielsweise sind für einen historischen Parkettboden nicht geeignet, denn er braucht Temperaturunterschiede und ein gewisses Maß an Feuchtigkeit“, so Kottulinsky.

Für alle Bauten gilt: Sie weisen Wohnflächen zumeist um die 500 Quadratmeter und mehr auf, Grund und Boden in der Dimension von mehreren Hektar sind die Regel. Wer über Platz dieser Größenordnung verfügt, der vereint gern berufliches und privates Leben unter einem Dach oder pflegt im Zweitwohnsitz aufwendige Hobbys wie Pferdehaltung. Historische Anwesen, die diese Kriterien erfüllen, finden sich immer wieder in ganz Österreich, wobei die Nähe zu Ballungszentren von der Klientel bevorzugt wird. Je nach Investitionsaufwand und Renovierungsbedarf muss man für einen repräsentativen Landsitz Kosten ab einer halben Million Euro kalkulieren.

Von Interesse ist ein Objekt auch dann, wenn zeitgleich eine solche Investition als Anlage getätigt werden kann – Angerer spricht hier von Dimensionen bis zur Eigenjagdgröße mit 115 Hektar.

Reiche Russen, heimische Industrielle oder auch Auslandsösterreicher, die in ihre

alte Heimat zurückkehren, geben für ihren Traum von Privatsphäre gut und gern zwei, drei Millionen Euro aus. Die Nachfrage ist laut Angerer derzeit überschaubar, die Interessenten haben aber sehr klare Vorstellungen. Muhr bestätigt: „Die Käufer suchen sehr gezielt. Jemand, der gern im Waldviertel wohnen möchte, geht nicht ins Mostviertel.“ Huber verweist zudem auf die entsprechenden Märkte rund um München und Budapest. Während in Deutschland das Preisniveau noch über jenem in Österreich liegt, kann man in Ungarn mit einem geringeren Kosteneinsatz fündig werden. Der

Grund ist schnell erklärt: „Hier gibt es viele Objekte mit einem höheren Renovierungsbedarf.“

### **Reitparcours mit 500-jähriger Historie**

Im Salzkammergut steht aktuell ein Gutshof-Ensemble aus dem 17. Jahrhundert nahe Gmunden zum Verkauf, berichtet Muhr. Neben 500 Quadratmetern an Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 136.000 Quadratmetern wartet das 3,2 Millionen Euro teure Objekt mit einer Reitanlage samt 60 Pferdeboxen, Reithalle und Springreitparcours auf.

1810 als Forsthaus und Meierhof errichtet, dann 2010 renoviert, wurde ein Gutshof in St. Thomas am Blasenstein im Mühlviertel mit knapp 500 Quadratmeter Wohnfläche und 31.000 Quadratmeter Grund. Für 1,35 Millionen Euro steht dort zudem Platz für Pferdestallungen, ein Atelier oder eine Werkstatt zur Verfügung. Vergleichsweise überschaubar sind die Dimensionen eines traditionellen Vierseithofes im Hausruckviertel, der um 550.000 Euro den Besitzer wechselt.

Angerer verweist auf den historischen „Hoishof“ in Wienau im Mühlviertel, der bereits vor 500 Jahren erstmals urkundlich erwähnt wurde und mit Kosten von 500.000 Euro zu Buche schlägt. Huber weiß von einem 600-Quadratmeter-Herrenhaus mit dem Charme der Jahrhundertwende, hohen Räumen, Flügeltüren, Salon mit offenem Kamin und Kastenfenstern in einem 1,2 Hektar großen Areal nahe Eisenstadt zu berichten. Südlich von Wien wartet ein Landsitz samt Weinkeller und mehr als 500 Quadratmeter Wohnfläche derzeit auf Käufer. Wer ein Faible für das Flair vergangener Tage hat, könnte an der einen oder anderen Variante Gefallen finden.



Herrenhaus nahe Eisenstadt: punktet mit dem Stil der Jahrhundertwende.

[ Dr. Max Huber ]

### Auf einen Blick

Der **Markt** für historische Objekte wie Herrenhäuser und Gutshöfe ist **überschaubar**. Objekte kommen österreichweit immer wieder auf den Markt, geografische Kernzonen gibt es nicht. Je nach **Investitionsaufwand** und **Renovierungsbedarf** ist mit Kosten ab einer halben Million Euro zu rechnen. Die Klientel schätzt **weitläufige Anwesen**, die auch Raum für Pferdehaltung oder Jagd bieten.



Landidyll am Gutshof in St. Thomas im Mühlviertel (links), rechts ein Anwesen im oberösterreichischen Salzkammergut.



## 3 FRAGEN AN

PETER PAYER



### 1 Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?

Ich denke an eine geräumige Stadtwohnung, die sonnig und dennoch im Sommer angenehm kühl ist, die schöne Ausblicke bietet (auf Bäume und Himmel) und deren Umgebung vor allem eines ist: ruhig. Akustisch unbeeinträchtigt zu leben, wird vor allem in der Stadt zum immer kostbareren Gut. Schön wäre auch eine Lage im Erdgeschoß, mit einem Garten davor (sodass man gut gerdet ist) und eine Bibliothek, in der sich ungestört der Leseleidenschaft frönen lässt. Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und funktionierende nachbarschaftliche Einbettung machen das Domizil dann perfekt.

### 2 Welches Luxusobjekt würden Sie nicht einmal geschenkt haben wollen?

Eine Penthouse-Wohnung am Wiener Gürtel oder an der Triester Straße – ob des ständigen Autoverkehrs und der dazugehörigen Lärmkulisse. Aber auch eine Wohnung in peripherer Grünlage, die zwar ruhig, aber letztlich nur mit dem Pkw erreichbar ist, ist für mich aus ökologischen Gründen inakzeptabel.

### 3 Stichwort Wertanlage: In welche Luxusimmobilie (und wo) würden Sie investieren?

In eine Immobilie in Wien, die gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist, in deren Nähe sich größere Grünanlagen befinden (wie Prater oder Augarten) und von der aus man seine Wege mit dem Fahrrad zurücklegen kann.

Peter Payer ist Historiker, Stadtforscher und Bereichsleiter im Technischen Museum Wien [www.stadt-forschung.at](http://www.stadt-forschung.at)