

INTERVIEW



MARLIES MUHR
Muhr-Immobilien

Starke Nachfrage

SN: Woher stammt in erster Linie die ausländische Klientel, die sich für einen Wohnsitz in Österreich interessiert?

Muhr: Die Kunden stammen in erster Linie aus den EU-Ländern aber auch aus Amerika, Kanada, Russland und dem arabischen Raum.

SN: Seit wann ist die Nachfrage aus dem Ausland so groß wie jetzt?

Muhr: Die Deutschen waren als Nachbarland immer schon sehr interessiert. Vor allem, weil auch bei uns deutsch gesprochen wird. Internationale Nachfrage besteht vor allem seit der Währungs- umstellung und auf Grund der hiesigen steuerlichen Vorteile, etwa für Schweden, etc. Und auch die internationale Fluganbindung spielt bei der Immobilienwahl eine große Rolle.

Österreich ist nicht nur für Urlauber eine beliebte Destination. Immer mehr wollen hier auch dauerhaft wohnen und kaufen Immobilien.

BERNHARD SCHREGLMANN

SALZBURG (SN). Österreich ist nicht nur für den Tourismus interessant. Immer mehr Menschen aus dem Ausland wollen ihren Wohnsitz hierher verlegen und suchen dafür geeignete Immobilien. Vor allem die gehobene Klientel steht dabei manchmal – etwa in Salzburg – vor der Tatsache, dass die Nachfrage größer als das Angebot ist.

Wer als Ausländer Grundbesitz in Österreich erwerben möchte, steht allerdings vor unterschiedlichen Regelungen, sowohl was die Herkunft des Käufers, als auch was die einzelnen Länderregelungen betrifft. „EU-Bürger haben dieselben Immobilienkaufrechte wie Österreicher“, betont die Salzburger Maklerin Marlies Muhr: „Österreich ist ja politisch in neun Bundesländer geteilt, die aber einer selbstständigen Regelung unterliegen.“

Für Nicht-EU-Bürger gibt es in jedem Bundesland Sonderregelungen. Wie diese genau aussehen, ist bei den zuständigen Landesregierungen zu erfragen. Die Kaufabwicklung selbst ist nicht kompliziert.



Für die gehobene ausländische Klientel sind zum Beispiel ehemalige Landhäuser beliebte Kaufobjekte.

Bild: SN/MUHR

Muhr: „Für EU-Bürger ist der Erwerb von Immobilien ein relativ einfacher und unkomplizierter Prozess.“ Die Käufer haben dabei verschiedene Interessen. „Etwa als Form einer Kapitalanlage, geeignet zur Weitervermietung an Ortsansässige. Zudem immer beliebter werden Wohnsitze hier auf Grund der wirtschaftlichen Stabilität Österreichs im europäischen Vergleich“, betont die Expertin: „Das Thema Sicherheit sowie das gut ausgebaute Gesundheitswesen werden in Österreich sehr groß geschrieben und von der internationalen Klientel auch

entsprechend geschätzt.“ Die Senkung der Körperschaftsteuer im Jahr 2005 von 34 auf 25 Prozent habe sich ebenfalls positiv ausgewirkt.

Die weiteren Gründe für das verstärkte Interesse an österreichischen Immobilien definiert Muhr so: „Österreich bietet von allem das Schönste, Stadt, Land, Fluss und Berge und hier vor allem die richtige Balance zwischen Ökologie, Ökonomie und Sozialem. Einzig die Strände am Meer gibt es nicht.“

Doch wer nicht ständig hier leben möchte, muss aufpassen. Das Thema Zweitwohn-

sitze wird in Österreich verschieden behandelt. In manchen Bundesländern hat man den Eindruck, als herrsche panische Angst vor Zweitwohnsitzen, andere Bundesländer agieren da eher gelassen.

Muhr: „Der Zweitwohnsitz muss bereits auf der Liegenschaft gemeldet sein, dann kann dieser übernommen werden, oder er ist in einem ausgewiesenen Zweitwohnsitzgebiet möglich.“

Da das Grundverkehrsgesetz Landessache ist, wird von der jeweiligen Landesregierung festgelegt, in welchen Gemeinden überhaupt Zweit-

wohnsitze gekauft werden dürfen.

Nachfrage gebe es in allen Bereichen. Muhr: „Für die gehobene Klientel sind das Stadtvillen mit großzügigen Grundstücken, Altstadt Häuser aus dem 13., 14. Jahrhundert, Penthäuser mit Ausblick in die Bergwelt, Bauern- und Seeliegenschaften im Salzburger Land bzw. Salzkammergut und in Alleinlagen.“ Gefragt seien aber auch Einfamilienhäuser und kleine Stadtvillen, wobei „auch hier besonders die Lage und Nachbarschaft kaufentscheidend wirkt“, betont Muhr.

SOLARIS



157 neue Wohnungen werden in Salzburg-Maxglan auf dem ehemaligen Höller-Eisen-Areal errichtet. Bereits 2003 bis 2005 wurden von der Heimat Österreich 42 und von der Salzburg Wohnbau 59 geförderte Wohnungen auf den Nachbarbauplätzen des ehemaligen Höller-Eisen-Areals fertig gestellt. Bis 2008 werden nun direkt auf dem Höller-Eisen-Gelände von den beiden Gesellschaften weitere sieben Häuser mit insgesamt 157 Wohneinheiten und einem Geschäftslokal realisiert. Damit werden rund 11.000 m² neuer Wohnraum in der Stadt Salzburg geschaffen.

Bild: SN/NEUMAYR

Günstige Logistikflächen

Mietpreise in Österreich niedrig – Nachfrage steigt

SALZBURG (SN, APA). Die Mieten für Lager- und Logistikflächen liegen in Österreich im internationalen Vergleich auf einem relativ niedrigen Niveau. Zu diesem Ergebnis kommt der von NAI Otto Immobilien präsentierte Marktbericht über Logistikimmobilien. In besten Lagen werde ein Nettomietpreis von 4,5 Euro pro Quadratmeter und Monat selten unter, ein Nettomietpreis von sechs Euro kaum überschritten. Die durchschnittlichen Mietpreise in guten La-

gen würde demnach zwischen vier und fünf Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Spitzenmieten von mehr als sechs Euro könnten am Flughafen Wien Schwechat erzielt werden.

Allerdings sei in Österreich der Logistikmarkt als Immobilieninvestmentmarkt im Vergleich zu anderen gewerblichen Anlageprodukten noch immer von untergeordneter Bedeutung, heißt es in dem Bericht. Die Renditen bewegten sich derzeit zwischen 6,8

und neun Prozent. Handelsunternehmen und Logistikdienstleister bauten in Österreich zum größten Teil noch immer auf eigenem Grundstück eigenen Bestand. Es sei jedoch zu erwarten, dass sich der Vermietungsumsatz durch die zunehmende Ausgliederung von Unternehmensbereichen an Logistikdienstleister in den nächsten Jahren erhöhen werde, heißt es in der Studie. Seit 2005 zeige sich eine Trendumkehr zu einer höheren Nachfrage.

WERBUNG

Büros am Arenberg

Die Premium Offices der Immofinanz punkten mit der Lage

„Bei den meisten Büros am Markt kann von maßgeschneiderten Räumlichkeiten keine Rede sein. Zu viel wird vorgegeben und kann nur mit großem Aufwand adaptiert werden“, sagt Albin Hölzl von der renommierten Salzburger Immobilienkanzlei Hölzl & Hubner.

Während Verbesserungsmaßnahmen bei bestehenden Büros vielfach mit hohen Zusatzkosten verbunden sind, lassen die Premium Offices „Am Arenberg“ enorm viel Freiraum für individuelle Planungen.

Rund 3200 Quadratmeter Bürofläche mit außergewöhnlicher Qualität und dem Flair einer viel geschätzten Gegend in der Stadt Salzburg stehen auf zwei Geschossen zur Verfügung.

„Premium“ ist vieles an diesem Bürogebäude der etwas anderen Art: Die optimale Anbindung an das städtische Verkehrsnetz und die umfassende Nahversorgung einerseits, die repräsentative Architektur mit zwei aufsehen erregenden gläsernen Liftschächten vor dem Gebäude und die modernste Ausstattung der Immobilie andererseits.

Die künftigen Mieter können ihren Vorstellungen von einem idealen Büro freien Lauf lassen: Empfangsreich, Großraum-, Einzelbüros oder Bürogemeinschafts-

räume – alles ist möglich und individuell auf den zukünftigen Nutzer abgestimmt.

Und das umfasst auch die technische Grundausstattung. Im Doppelboden verlaufen sämtliche Leitungen, 250 Arbeitsplätze können daher flexibel eingerichtet werden. Klimatisierung und Außenbeschattung sind ebenso selbstverständlich wie eingerichtete Teeküchen. „Während die meisten Immobilien den Nutzer zwingen, viele und teure Kompromisse einzugehen, müssen unsere Mieter für Grunde genommen nur noch mit ihrem Mobiliar einziehen und können sofort mit der Arbeit beginnen“,

sagt Hölzl. Einziehen und arbeiten – das wird bei den Premium Offices von atemberaubenden Ausblicken über den Gaisberggrücken hinweg nach Süden und auf den Untersberg begleitet. Gepaart mit dem umfassenden Ausstattungsangebot sind die Qualitätsbüros wie gemacht für Rechtsanwälte und Wirtschaftstreuhänder, Unternehmenszentralen und medizinische Dienstleister.

„Wer hier einzieht, will bereits beim ersten Kontakt mit seinem Kunden ein unbedingtes und nachhaltiges Qualitätsversprechen abgeben“, ergänzt Hölzl.

Info: Hölzl & Hubner Immobilien 0662/83 00 43 www.hh-immo.at



Das noble Flair des beliebten Salzburger Stadtteils Parsch und die zeitlose Architektur der Premium Offices am Arenberg geben schon auf den ersten Blick ein Qualitätsversprechen ab.