

Österreich

Aus dem Vollen schöpfen

Austria zählt mittlerweile zu den beliebtesten Auslandsmärkten bei deutschen Immobilienkäufern. Gerade Neubauprojekte stehen bei den Interessenten hoch im Kurs

VON DIRC KALWEIT



Angenommen, Sie hätten die finanziellen Mittel, um sich eine Auslandsimmobilie als Kapitalanlage zu kaufen. In welchem Land wäre Ihr Geld wohl am rentabelsten angelegt?

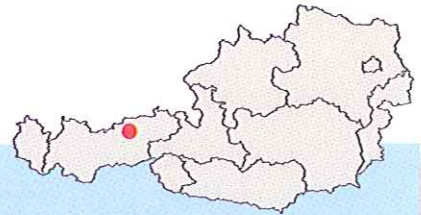
Genau das wollte das Vorarlberger Unternehmen Jäger Bau wissen und gab eine Ennid-Befragung unter 1.000 Bundesbürgern in Auftrag. Das Ergebnis: Als

sicherster Markt mit den größten Renditechancen wird die Schweiz gesehen, 36 Prozent aller Befragten würden bei den Eidgenossen kaufen. Dahinter folgt mit 17 Prozent Österreich. Klassiker wie Spanien oder Italien, jahrzehntelang die Topziele bei deutschen Haus- und Wohnungskäufern, landeten dagegen abgeschlagen auf den hinteren Plätzen (siehe auch die Grafik auf Seite 64).

Die Ergebnisse zeigen, welchen grundlegenden Wandel das Thema Immobilienkauf im Ausland hinter sich hat. Es zählen nicht mehr Sonne, Strand und möglichst günstige Preise, sondern harte Fakten wie Sicherheit, Rentabilität und eine gute Infrastruktur.

Von all dem hat unser Nachbarland reichlich zu bieten. Egal ob Eigennutzer oder Kapitalanleger, ob Apartment ►

LÄNDLICH Tirol (hier das Inntal bei Wörgl) zählt zu den beliebtesten Standorten – und zu den teuersten



Tirol

Apartments bei Kitzbühel



Apartments
Kitzbüheler Horn



NEUBAU-APARTMENTS KITZBÜHELER HORN

Vier Apartments in Hanglage von Kirchberg mit Blick über den Ort. Designausstattung von Philippe Starck und Villeroy & Boch. Bus-System mit eigenem Server, Sauna, Außenwhirlpool, Erdwärme mit Solar, offener Kamin, elektronische Rollos, Tiefgarage
Wohnflächen: ab ca. 131 m² Kaufpreise: ab 940.000 Euro



Projekt „Jagdhaus-
residenzen“



JAGDHAUSRESIDENZEN BEI KITZBÜHEL

Sieben Apartments, alle mit Terrasse und Balkon. Sonnige, ruhige Lage. Angeboten werden Gartenwohnungen, Dachgeschoss-Maisonettes sowie ein Penthouse mit direktem Liftzugang. Hochwertige Ausstattung, traditionelle Elemente wie Altholzflächen und Sichtdachstuhl in Kombination mit modernem Wohnlayout.
Wohnflächen: ca. 53 m² bis ca. 160 m²

Kaufpreise: auf Anfrage

Kontakt für beide Projekte: Cum Laude Immobilien GmbH,
Tel.: +43 5356 650 05, www.cumlaudeimmobilien.com

FOTO: Österreich Werbung/Homburger (1), VISUALISIERUNGEN: Anbieter (4)

Weitere Angebote in
diesem Heft ab Seite 91.

Viele attraktive
Immobilienangebote aus
Österreich finden Sie unter
www.bellevue.de/oesterreich





„Gesucht wird der landestypische Tiroler Landhausstil. Noch wichtiger aber ist die Lage als Entscheidungskriterium.“

Andreas Pass,
VON POLL IMMOBILIEN Kitzbühel



„Bevorzugt werden funktionierende Immobilien, sprich: Aufzug, moderne Technik und eine gute Raumaufteilung.“

Amir Suljic, Cum Laude Immobilia GmbH, Kitzbühel



„Gerade ausländische Kunden bevorzugen Neubauten, da sie keine Erfahrungen mit Bauordnungen oder -firmen haben.“

Karin Gornik, Meise & Gornik Immobilien, Kitzbühel

zum Vermieten in einer Ferienregion oder repräsentatives Anwesen in oder nahe bei einem der Ballungszentren. Die Angebote zwischen Bregenz und Wien versprechen den Käufern vor allem eins: langfristige Wertstabilität und -steigerung.

Das belegen nicht nur die Zahlen, die jährlich vom Fachverband der Immobilienkäufer der Wirtschaftskammer Österreich (siehe BELLEVUE 01/2012) veröffentlicht werden. Auch das Franchise-Maklerunternehmen Dr. Max Huber Realbüro untersucht in seinem mittlerweile dritten Marktbericht, welche Lagen zu Österreichs Topstandorten zählen – und sich kontinuierlich verteuern. Zu den Spitzenreitern zählt die Innere

Stadt von Wien. Zwischen 9.000 und 15.000 Euro bezahlte man hier laut der Erhebung im Jahr 2011 für den Quadratmeter. Ein Jahr vorher lag die Spanne noch zwischen 7.000 und 14.000 Euro. Übertroffen werden diese Zahlen noch von Kitzbühel (10.000 bis 15.000 Euro

DIE GROSSEN DREI An der (Preis-)Spitze liegen Wien, Kitzbühel und Salzburg

pro Quadratmeter), auch Orte im Dunstkreis von Kitzbühel, wie zum Beispiel Aurach, profitieren von der hohen Nachfrage nach Immobilien in den Topregionen.

Dritter im Bunde ist das Zentrum von Salzburg. Hier zahlt man für bezugsfertige Eigentumswohnungen pro Quadratmeter zwischen 8.500 und 12.000 Euro. In



Salzburg

Wohnen in der Mozartstadt



Modernes Wohnen
in grüner Umgebung



WOHNENSEMBLE URSULINENGARTEN

Sechs Villen mit 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen direkt am Naturschutzgebiet in Salzburg. Baubeginn Frühjahr 2012, die Fertigstellung ist für den Herbst 2013 geplant. Zweistöckiges Penthouse mit Swimmingpool.
Wohnflächen: ab ca. 60 m² Kaufpreise: ab 265.000 Euro
Kontakt: Ursulinengarten Wohnbau GmbH, Tel.: +43 662 24 34 38, www.ursulinengarten.at



Seit Frühjahr 2012 in
neuem Glanz: das
Palais Andrá



PALAIS VON ANDRÁ

58 Stadtwohnungen in einem komplett sanierten Jugendstilgebäude im Salzburger Andráviertel. 1 bis 6 Zimmer, teilweise mit Balkon, Terrasse, Loggia oder Wintergarten. Aufzug, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Kirschparkettböden, Einbauküche, hochwertige Sanitärausstattung. Pkw-Stellplätze im Innenhof
Wohnflächen: ca. 38 m² bis ca. 246 m² Kaufpreise: auf Anfrage
Kontakt: Immobilien Bauträger AG, Tel.: +43 662 88 23 92, www.ibtat



„Ein absolutes Muss ist eine moderne Haustechnik mit Bus-Systemen, kontrollierter Belüftung, Alarmanlage etc.“

Elisabeth Rauscher, Finest Homes Immobilien, Salzburg



„Im Falle einer Eigennutzung bevorzugen ältere Menschen häufig Neubauwohnungen in der Stadt.“

Frau Barbara Schöppl-Zeiler, Immobilien Bauträger AG, Salzburg



„Den höheren Errichtungskosten von Neubauten stehen gewöhnlich günstigere Kosten beim Unterhalt gegenüber.“

Dr. Berndt Kretschmer, Stiller & Hohl, Salzburg



„Neubauten verbrauchen weniger Energie, sind besser ausgestattet und haben flexiblere Grundrisse.“

Jens Schosnowski, Engel & Völkers, Salzburg



„Bei Bestandsbauten hat man zwar einen geringeren Kaufpreis, dafür muss in die Wärmedämmung investiert werden.“

Josef Kleinsasser, Kaiser & Kleinsasser, Spittal/Drau



„Der Vorteil von Bestandsimmobilien liegt in der einmaligen Lage. Diese sind eben nicht vermehrbar.“

Herber Löcker, Igel Immobilien, Klagenfurt

über die Jahrzehnte natürlich gewachsenen Umfeld. Neubauten entsprechen dagegen viel eher den heutigen Anforderungen an flexible Raumgestaltung, technische Ausstattung und vor allem moderne energetische Standards.

Die Flucht in die Sachwerte hat – ähnlich wie hierzulande – auch spürbare Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Österreich. Nach Auskunft des öster-

reichischen Portals www.immobilienet.net gab es von Anfang 2010 bis Ende 2011 eine deutliche Verknappung des Angebots. Bei Kaufobjekten betrug diese ganze 30 Prozent. Das lag zum einen an der gestiegenen Nachfrage, zum anderen an der Zurückhaltung der Verkäufer. Denen ging es vor allem um Werterhaltung, denn auf dem Finanzmarkt finden sie keine adäquate Alternative, um den Ver- ►



Lieber in die Berge als ans Meer

Umfrage: Welches Land würden Sie als sichere Kapitalanlage für Ihre Auslandsimmobilien wählen?

Schweiz 36%

Österreich 17%

Spanien 13%

Frankreich 9%

Italien 6%

Griechenland 4%

QUELLE: TNS Emnid-Medien- und Sozialforschung GmbH im Auftrag der Jäger Bau GmbH. Umfrage unter 1.000 Bundesbürgern

FOTOS VISUALISIERUNGEN: Anbieter (5)

Kärnten

Wohnanlage in Klagenfurt



Barrierefrei-
es Wohnen
inklusive
Garten

WOHNANLAGE VIRUNUMGASSE

Neubausiedlung in Klagenfurt (4 Häuser mit je 10 Wohnungen) in einer Straße ohne Durchgangsverkehr. Barrierefrei, behindertengerecht mit Lift, ökologische Bauweise, gute Ausstattung. Eigengärten, Penthouse mit Dachterrasse. Die Fertigstellung ist für Ende September 2012 geplant.

Wohnflächen/Kaufpreise: 2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 46 m² Wohnfläche, 17 m² große Terrasse für 109.990 Euro. Penthouse mit ca. 100 m² Wohnfläche, 17 m² große Terrasse, barrierefrei für 259.990 Euro

Kontakt: Igel Immobilien, Tel.: +43 664 357 28 44, www.igel-immobilien.at



„Die Energiethematik wird immer wichtiger. Beim Interieur überwiegt der Trend ‚weniger ist mehr‘.“

Uta Fleckenstein, Fleckenstein Immobilien, München



„Die Kosten bei Neubauten sind besser kalkulierbar, bei Bestandsimmobilien besteht oft hoher Renovierungsbedarf.“

Birgitt Jäger, Jäger Baugesellschaft, Schruns



„Zumindest in der Hauptstadt ist die Nachfrage nach Altbauten weit höher als bei den Neubauten.“

Alfred Hulber, Realkanzlei Dorothea Gutschn, Wien



„Derzeit werden hauptsächlich Neubauten gesucht. Bestandsobjekte nur dann, wenn die Betriebskosten akzeptabel sind.“

Gerald Leitner, Immobilien Leitner Bau Art GmbH, Altmünster

kaufserlös gewinnbringend anzulegen. Immobilien.net verzeichnete vor allem in innerstädtischen Regionen und Ballungszentren deutliche Preisanstiege: In Vorarlberg und Tirol waren es 19 beziehungsweise 13 Prozent, in Salzburg zehn Prozent. Und sogar in der Steiermark, die (bis auf Graz) im österreichischen Immobiliengefüge keine herausragende Rolle spielt, verteuerten sich Häuser im niedrigen zweistelligen Prozentbereich.

Da ist es schon paradox, dass nach Informationen des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung

(WIFO) ausgerechnet die Bauwirtschaft hinter der guten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zurückbleibt. Schuld daran sind die Konsolidierungsmaßnahmen der öffentlichen Haushalte, die sich auf den Wohnbau auswirken. So wird die Zahl der Baubewilligungen nach der aktuellen WIFO-Prognose 2012 im Vergleich zum Vorjahr um ein Prozent auf 42.700 Wohneinheiten sinken. 18.800 entfallen auf Einfamilienhäuser, 23.900

auf Wohnungen im Mehrgeschossbau. 2013 wird nochmals ein Rückgang auf dann 41.400 Baubewilligungen erwartet. Das klingt allerdings dramatischer, als es ist. Im internationalen Vergleich liegt Österreich mit 5,1 bewilligten Einheiten pro 1.000 Einwohner deutlich über dem Durchschnitt.

Hohe Nachfrage, Zurückhaltung bei den Verkäufern, Spitzenlagen mit regelmäßigen Preissteigerungen – die Immo-

PREISANSTIEG Selbst in der Steiermark sind die Teuerungsraten zweistellig

bilienmärkte in Deutschland und Österreich sind zwar nicht deckungsgleich, weisen aber einige Ähnlichkeiten auf. Gerade vor dem Hintergrund der immer noch anhaltenden Unsicherheit auf den Finanzmärkten profilieren sich Häuser und Wohnungen in Austria als sichere Bank. Und das, so weit darf man sich wohl ohne Risiko aus dem Fenster lehnen, wird sich auch in den kommenden Jahren sicher nicht ändern. ■