



Ansichtssache. Zu tollen Lagen gehören tolle Ausblicke, etwa in Salzburg.



SPITZEN Reiter

„In Bestlage“ lautet ein beliebter Zusatz in den Exposés exklusiver Immobilien. Doch wo sind sie, diese Bestlagen? Und was kosten sie? Eine RUNDSCHAU von Wien bis Hongkong.

TEXT: SABINE MEZLER-ANDELBERG

Ob „Lage, Lage, Lage“ oder „location, location, location“: Das Mantra der Immobilienprofis ist in allen Sprachen das gleiche, letztendlich geht es immer um das Wo. So schön kann ein Haus gar nicht sein, dass es eine schlechte Lage wettmacht; im umgekehrten Fall ist mit einer Abrissbirne jedoch bald Abhilfe geschaffen.

In Österreich ist die teuerste Lage des Landes leicht an der Postleitzahl zu erkennen: 1010 heißen die prestigeträchtigsten Zahlen auf dem Briefpapier, im goldenen U aus Kärrntner Straße, Graben und Kohlmarkt oder auf der Freyung sind die (Wohn-)Quadratmeterpreise gern fünfstellig. Bei exklusiven Penthouses, Dachterrassenwohnungen und Prestigebauten wie beispielsweise dem Goldenen Quartier bei der Tuchlauben liegen die Preise durchaus jenseits der 20.000-Euro-Grenze, das Durchbrechen der magischen 30.000-Euro-Schallmauer wird nicht auf sich warten lassen.

„Die wirklichen Luxuslagen in Wien sind diejenigen, die es vor 150 Jahren schon waren, und das sieht man den Häusern dort auch an“, weiß Martin Müller, Geschäftsführer von JP Immobilien, „für die ist von Anfang an Geld in die Hand genommen und auch in die Erhaltung investiert worden.“ Die üblichen Verdächtigen sind hier natürlich neben dem 1. der 13. und 19. Bezirk, aber auch Einzellagen, bei denen es eine große Grünfläche gibt, wie beispielsweise im 2. direkt beim Augarten, im 3. beim Botanischen Garten, im 4. beim Palais Schwarzenberg oder im 9. beim Palais Liechtenstein. Besonderes Potenzial sieht Müller derzeit vor allem im 13., da hier aufgrund der demografischen Situation – es ist der statistisch „älteste“ Bezirk Wiens – jahrzehntelang nur wenig auf den Markt gekommen ist, und jetzt einige Projekte in der Pipeline sind, die in den kommenden Jahren auf den Markt kommen werden.

Neue Kandidaten. Ein anderes Pflaster mit Potenzial ortet er langfristig entlang der Lände oder auch der Schüttelstraße: Hier, am Kanal, ließ es sich zu Kaiserszeiten herrschaftlich wohnen, nur vom Geräusch der Fiaker behelligt bauten die Wiener hier wunderbare Häuser, deren Substanz noch heute hervorragend ist. Mit dem Siegeszug des Verbrennungsmotors büßten sie allerdings einiges an Charme ein, was sich langfristig aber durchaus wieder ändern kann: „Wenn dort in 20 Jahren nur mehr E-Cars fahren, ist das Potenzial dieser teils unpackbaren Häuser mit Blick aufs Wasser enorm“, wirft der Makler einen Blick auf mögliche neue Kandidaten für den erlesenen Kreis der Luxuslagen.

Auch in Salzburg sind einige neue Bezirke auf dem Weg in die Königsklasse, ohne den alten Platzhirschen das Revier streitig zu machen. „Die absoluten

FOTOS: WWW.FINEST-HOMES.COM, CLEMENS FABRY, DPA/ANGELIKA WARMUTH, REUTERS/GARY HERSHORN, BRITISH TOURIST AUTHORITY/JULIET WHITE



Insel-dasein. Sylt, der teuerste Flecken Deutschlands.

Citylage. Zentral sein zählt, etwa im Goldenen Quartier in Wien.



Höhenflug. Hongkong ist unter den teuersten Pflastern.



Understatement. In Knightsbridge zu wohnen kann an die 95.000 Euro kosten. Pro Quadratmeter.

Toplagen sind seit Jahren dieselben, dazu zählen die Salzburger Altstadt, Aigen, Parsch, Leopoldskron, Riedenburg, Nonntal, exklusive Lagen am Salzachkanal und in Morzg – im Idealfall fußläufig in die Altstadt“, so Elisabeth Rauscher, Inhaberin von Finest Homes Immobilien. „Größerer Beliebtheit erfreuen sich aber auch einige Stadtrandgemeinden, wie beispielsweise Elsbethen, das direkt an den Nobelstadteil Aigen angrenzt. Auch hier gibt es vereinzelte Gegenden, die sich zu absoluten Luxuslagen etabliert haben und bei denen man im Neubau Quadratmeterpreise ab 5500 Euro bezahlt.“

Liebhaberpreise in Kitz. Und sie schließen damit an die untere Preisgrenze für die Salzburger Toplagen an, nach oben besteht hier allerdings noch Luft: Denn beispielsweise für Penthouses in absoluten Spitzenlagen werden auch in Salzburg bis zu 10.000 Euro für den Quadratmeter bezahlt. Ähnlich teuer geht es in der Alpenrepublik dann nur noch auf Seegrundstücken am Wörthersee zu, wo durchaus ebenfalls 6000 bis 11.000 Euro für den Wohnquadratmeter erzielt werden können. Außerdem Mitglieder im erlauchten Kreis der Luxuslagen sind natürlich die Seen im Salzkammergut und Salzburger Seengebiet, Lech und immer wieder Kitzbühel: „Dort werden absolute Liebhaberpreise bezahlt“, erklärt Rauscher.

Verglichen mit dem, was international in Toplagen erzielt wird, ist Österreich aber nach wie vor ein Paradies für Investoren. In Hongkong betrug der durchschnittliche Preis im Wohnbau laut Magazin „Forbes“ 2012 rund 8600 Euro. Allerdings pro Quadratfuß, nicht Quadratmeter – und das entspricht grob gerechnet einem Zehntel der Fläche.

„In den Alpen,
an den Seen,
in der Altstadt:
Platzhirsche
der Bestlagen.“

Teure Pflaster in aller Welt

IN DEUTSCHLAND

Bei den Lieblingsnachbarn findet sich die teuerste Lage nicht etwa in Berlin oder München, sondern auf einer kleinen Insel hoch im Norden: Wer als Adresse den Hobokenweg in Kampen auf Sylt angeben möchte, muss derzeit bis zu 35.000 Euro pro Wohnquadratmeter auf den Tisch legen. Auf den Plätzen folgen laut einer aktuellen Studie des Immobilienunternehmens Engel & Völkers über den Luxuswohnungsimmobiliemarkt die Müllerstraße in München mit 25.000 Euro und der Harvesterhudeweg in Hamburg mit 16.000 Euro – soweit die Klassiker.

Berlin hatte bereits im Vorjahr nach gewaltigen Preissteigerungen in der Vergangenheit den Anschluss geschafft, aber einige andere deutsche Standorte sind derzeit bei der Aufholjagd ebenfalls erfolgreich: Die Düsseldorfer Altstadt, das Frankfurter Westend und Gmund am Tegernsee sind auf dem Weg, in die Liga der Toplagen aufzusteigen.

EUROPAWEIT

Auch in Europa liegen die teuersten Adressen nicht zwingend in London oder Paris. Hier schlägt das gepflegte Wohnen auf dem Land offensichtlich ebenfalls das urbane Dasein: Die teuerste Adresse Europas hat in Ermangelung von Straßennamen lediglich die vage Ortsangabe „Romazzino-Bucht, Sardinien“ – was aber nach der E&V-Studie durchaus ausreicht, um 300.000 Euro pro Quadratmeter zu erzielen. Dagegen nimmt sich sogar die Avenue

d'Ostende in Monaco mit 100.000 Euro für den Quadratmeter fast bescheiden aus. Was das städtische Wohnen angeht, schlägt die Insel das Festland, werden doch im Londoner Knightsbridge, im Stadtteil Kensington, Quadratmeterpreise von bis zu 95.000 Euro erzielt, am Eaton Square immerhin noch 65.000. Ehe dann Paris als zweitgrößte Metropole des Alten Kontinents mit bis zu 40.000 Euro in der Avenue Montaigne punkten kann, sind zunächst bei den Luxuslagen noch das französische Cap Ferrat (bis 70.000 Euro), St. Moritz (65.000), Genf (55.000) und Gstaad (48.500) zu nennen.

IM REST DER WELT

Und in der großen weiten Welt? Da führt nach wie vor Hongkong das Ranking der Luxuslagen an. Einen Durchschnittspreis von 93.000 Euro für den Quadratmeter Luxus Eigentum erzielen Verkäufer hier nach einem „Forbes“-Bericht, gefolgt von Tokio, wo 65.000 Euro pro Quadratmeter Luxus zu erzielen sind. Relativ moderat nimmt sich dagegen der Luxusmarkt in den USA aus, wo der Quadratmeter in Manhattan in diesem Segment für rund 35.000 Euro zu haben ist. Und wer etwas wirklich Güntiges nahe einer weltbekannten Oper erwerben möchte, ist mit einem Investment in Sydney gut beraten: In Australien gibt es das Wohnen in Bestlage zum Preis von nur 8800 Euro und zwar wirklich pro Quadratmeter, nicht -fuß, ein echtes Schnäppchen.