

STILFRAGE

MADELEINE NAPETSCHNIG

Die Vertreibung der schwarzen Löcher

Bildschirme, zu dominant für das Alltagsleben.

Das Fernsehen hat seine vorrangige Bedeutung für den Medienkonsumenten verloren. Sagt man. Doch das Ausweichmanöver auf das kleinere Tablet scheint sich noch wenig auf die Heimkino-Optik der heimischen Wohnlandschaften auszuwirken. Man braucht sich nur umzusehen: In vielen Haushalten hängen die riesenhaften Bildschirme so selbstbewusst an der Wand, als wären sie Bilder einer Ausstellung.

Wobei der Vergleich natürlich hinkt: Nur der Aufgeschlossene wird freiwillig ein „Schwarzes Rechteck auf schwarzem Grund“ oder eine „Vision des schwarzen Lochs“ so prominent in seinem Allerheiligsten aufhängen wollen. Der Anblick maximaler Abstraktion ist für die meisten schwer zu ertragen. Deshalb muss in vielen Haushalten stets etwas über den Bildschirm flimmern, nicht zur Erbauung, sondern zur Vertreibung der Schwärze. Dabei wär's ganz einfach, wie früher: Kasten drüber, Tür davor. Und a Ruh ist.

Nobles Landleben: Die Optik muss traditionell sein

Luxusbauernhof: Auf geschnitzte Balkone will keiner verzichten, auf knarrende Böden schon.

Ein Stück heile Welt, in der der Hahn auf dem Mist in der Früh das Geräusch des Handyweckers ersetzt, das eigene Gemüse total bio direkt aus dem Beet auf den Tisch kommt, und der Blick nach dem Abendessen über die eigene grüne Scholle schweifen kann: So sehen Träume vom idyllischen Landleben aus, fern jeder Hektik, im Einklang mit der Natur und tief verwurzelt, wie schon Generationen zuvor.

„Es ist für viele ein Lebens Traum, in einem revitalisierten Luxusbauernhof auf dem Land zu leben, das Bauernhaus ist in den vergangenen Jahren immer beliebter geworden“, bestätigt Maklerin Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin der Salzburger Finest Homes Immobilien. Und auch Christian Krassnigg vom gleichnamigen Immobilienbüro in Kitzbühel stellt eine große Nachfrage nach solchen Idyllen fest, allerdings sei es häufiger eher die Idee des Bauernhofs in den Bergen als die konkrete Bereitschaft, sich auch mit den Nachteilen anzufreunden, die diese Liegenschaften aus heutiger Sicht nun einmal mit sich bringen. „Ein wirklicher Originalbauernhof bietet ei-

gentlich wenig Luxus“, gibt der Makler zu. „Da gibt es geringe Raumhöhen und kleine Fenster oder knarrende Holztramdecken, durch die man die Leute im Obergeschoß reden hört“, zählt er die Dinge auf, die das Idyll trüben und bei den ländlichen Luxusvarianten nicht mehr gefragt sind.

„Immer stärker nachgefragt werden Liegenschaften, die das Flair vergangener Tage mit modernstem Wohnkomfort verbinden“, stellt Rauscher fest, „dabei sollen die Fassade und Details im Haus wie Kastenfenster, Originalholztüren, alte Holz- und Steinböden den ursprünglichen Charakter widerspiegeln und mit modernsten Ausstattungsdetails kombiniert werden“, so die Maklerin über die Wünsche ihrer Klientel.

Alte Fassade, moderner Kern

In Tirol gehen die Kunden sogar noch einen deutlichen Schritt weiter auf der Suche nach der perfekten Luxurlandimmobilie: Hier werden immer häufiger Höfe abgetragen und um ein modernes Haus herum wieder aufgebaut. So sorgen die schmucken Balkone für die passende Optik an der Außenseite



Höchst begehrtes Grün: Kitzbühel und seine umliegenden Gemeinden. [Istockphoto/bafotolux]

hoher Räume und eine Betondecke, auf die die alten Holzböden wieder aufgebracht werden, für das Ende allen Knarzens. „Da geht es in die Richtung modernes Haus mit traditioneller Optik“, erklärt Krassnigg den Trend.

Der Optik dient in den meisten Fällen auch das Land drumherum, nur in den wenigsten Fällen geht es in diesem Segment darum, sich landwirtschaftlich zu betätigen. Wichtig sind eine Allein- und im Idealfall eine Aussichtslage; perfekt wird es dann, wenn nicht einmal Strommasten- oder -leitungen das Idyll stören.

Wie fruchtbar der Boden für eine landwirtschaftliche Bearbeitung ist, spielt bei Luxusbauernhäusern bestenfalls eine untergeordnete Rolle. „Der Großteil unse-

rer Klientel sucht ein schönes, authentisches Bauernhaus mit viel Land drumherum, aber die allerwenigsten möchten dieses auch bewirtschaften“, erzählt Rauscher aus der Praxis. Denn damit gehen sowohl in Salzburg als auch Tirol einige Vorschriften einher, deren Einhaltung sich bei Weitem nicht jeder, der von geschnitzten Balkonen mit üppigen Blumenkästen träumt, antun möchte – wie prominente Beispiele in der Vergangenheit gezeigt haben.

„In Tirol muss jemand, der einen echten Bauernhof kauft und bewirtschaften will, eine Ausbildung zum Bauern haben und dort hauptgemeldet sein“, nennt Krassnigg die Grundregeln, „das sind vielleicht zwei bis drei Prozent der Käufer, die meisten wollen ein



Bauernhausidyll im Salzburger Seenland mit revitalisierter Substanz aus dem 18. Jahrhundert (bei Finest Homes). [www.finest-homes.com]

Grundstück in der Größenordnung von 2000 bis 3000 Quadratmeter.“ Und auch in Salzburg ist der Erwerb von Bauernhäusern, die zum Zeitpunkt des Verkaufs landwirtschaftlich betrieben werden, nicht uneingeschränkt möglich. „Derartige Liegenschaften können ausschließlich von Landwirten oder von Personen erworben werden, die willens und in der Lage sind, den Hof auch weiterhin zu bewirtschaften“, erklärt Rauscher. „Bauernhäuser, die nicht unter die Vorschriften des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs fallen, sind absolute Raritäten und daher sehr begehrt.“

Zwischen 3000 und 4000 Euro pro Wohnquadratmeter müssen für gut adaptierte und revitalisierte Häuser im Salzburger Land inves-

tiert werden, wer rund um Kitzbühel auf die Suche geht, sollte für einen originalen Hof, der aus einer Landwirtschaft herausgenommen worden ist, zwischen fünf und zehn Millionen Euro einkalkulieren „und dann das, was in eine Adaptation investiert werden muss, dazu“, so Krassnigg. Wenn es etwas weiter von der prominenten Nachbarschaft entfernt sein darf – etwa in Richtung Westendorf oder Brixen, ist auch schon für 1,5 bis drei Millionen Euro etwas zu bekommen.

Wenig auf dem Markt

Ganz grundsätzlich müssen sich Verkäufer solcher Liegenschaften aber in den meisten Fällen keine Sorgen über die Verkäuflichkeit ihrer Objekte machen: „Bauernhäuser stellen auf dem Markt eine ab-

solute Rarität dar, für die wir seit Jahren eine konstant hohe Nachfrage verzeichnen“, so Rauscher, „das Angebot ist sehr beschränkt und die Nachfrage wesentlich höher als das Angebot.“

Eine Einschätzung, die auch Krassnigg für Tirol teilt, aber nicht in allen Regionen Österreichs sind Bauernhöfe Teil des Luxusimmobilienmarktes. „Bei uns gibt es nur sehr selten eine Anfrage nach derartigen Anwesen“, berichtet Maklerin Doris Scarpattetti-Matheis, Inhaberin der RE/MAX Lifestyle Wörthersee Immobilien GmbH, über die Situation in Kärnten, „wir hatten eine Anfrage von einem Wiener, der so etwas gesucht, aber auch zwei Jahre gebraucht hat, um etwas zu finden.“ Wenn überhaupt, gäbe es eine Nachfrage nach Anwe-

sen, auf denen Pferde gehalten werden können, davon abgesehen tue sich rund um die Kärntner Seen wenig.

Klientel wird jünger

Und wer kauft sich ein Stück heile Welt im Rest der Republik? „Die Kaufinteressenten reichen vom Künstler bis zum Unternehmer, aber auch heimische Industrielle oder Auslandsösterreicher, die in ihre alte Heimat zurückkehren, investieren gern in ein Bauernhaus mit viel Privatsphäre“, beschreibt Rauscher ihr Klientel.

Und auch in Tirol sind die Heimkehrer durchaus typische Kandidaten für diese Art der Luxusimmobilie: „Luxusbauernhöfe werden immer beliebter bei den Jüngeren, 30- bis 40-Jährigen, die ein paar Jahre in London waren“, bringt Krassnigg es auf den Punkt. Grundsätzlich sei die Klientel eher eine jüngere, denn bei aller Adaptation und luxuriösen Aufbereitung ist ein Bauernhaus nicht unbedingt der Lebensraum von Pensionisten. „Da ist einfach zu viel zu tun“, meint er „es gibt keinen Lift und die Stiegen sind steiler.“ Und das soll auch bei allem Luxus so bleiben, wenn man sich eine gewisse Authentizität bewahren will. (sma)

AUF EINEN BLICK

Die Nachfrage nach Luxusbauernhöfen übersteigt das Angebot in Tirol und im Salzburgerland bei Weitem, gesucht werden vor allem Liegenschaften, die modernen Komfort mit historischer Optik verbinden und ein Stück heile Welt darstellen. Die Bewirtschaftung des Landes ist dabei aber meist kein Thema, zumal der Erwerb eines solchen Hofes auch mit strengen Auflagen verbunden wäre.

IN KÜRZE

Immo-Boom auf Ibiza: Käufer lieben Lifestyle



Mallorca ist bei exklusiven Ferienimmobilien nach wie vor ebenso begehrt wie teuer. Die Idee, auf den Balearen auf eine kleinere Insel auszuweichen, macht die Investition nicht viel günstiger: „Interessenten, die heute eine preiswerte Topimmobilie auf Ibiza suchen, kommen leider zu spät“, meint Florian Fischer, geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers auf Ibiza. Seit Ende 2012 stiegen dort die Preise deutlich an, im Vorjahr bis zu fünf Prozent. Den Immobilienboom erklärt Fischer durch ein kosmopolitisches Publikum, das Luxus, Lifestyle und Clubszene der Insel schätzt. Vor allem im Segment über einer Million Euro verzeichnete Engel & Völkers eine starke Nachfrage. www.engelvoelkers.com [Engel & Völkers/S. Schwarz]

01 596 60 20 www.jp.at

JP JP IMMOBILIEN