



Kitz, Lech, Velden und die Festspielestädte: Luxusimmobilien für Promis und potente Käufer

RE/MAX: Luxusimmobilienmarkt 2019 bei knapp 3 Mrd. Euro

Schnee, Wasser und Kultur prägen die Luxusstandorte: Kitzbühel, Lech/Zürs, Ischgl, Zell/See, Wörthersee, Millstätter See, Bodensee und das Salzkammergut, Salzburg, Innsbruck, Bregenz und vor allem das Zentrum und die Grünlagen der Bundeshauptstadt sind die begehrtesten und damit teuersten Plätze in Österreich.

- Preise 2019: Luxuswohnungen steigen, Luxus-Einfamilienhäuser stagnieren.
- Wien Innere Stadt und Kitzbühel verzeichneten die teuersten Luxus-Wohnungskäufe.
- Die Top-Fünf-Einfamilienhäuser in Wien kosteten im Durchschnitt 5,9 Mio. Euro, die Top-Fünf in Tirol sogar 6,6 Mio. Euro.
- Die Top-Fünf-Wohnungen waren in Wien im Durchschnitt 7,1 Mio. Euro und in Tirol 3,1 Mio. Euro wert.
- Die Top-Fünf-Penthouse-Wohnungspreise lagen bei 7,5 Mio. Euro.
- Der Luxus, etwas absolut Einzigartiges zu besitzen und zu erhalten: Schlösser, Burgen, historische Gebäude ziehen Investoren an.
- Kurzfristig zeigt die Covid-19-Pandemie nur wenig preisliche Auswirkungen auf den Luxus-Immobilienmarkt
- Struktur:
 - a) Statistik zu Luxus-Einfamilienhäuser, Luxus-Wohnungen, Luxus-Dachgeschoßwohnungen und Gesamtluxusimmobilienmarkt
 - b) Streifzug zu den Hot-Spots für Luxusimmobilien mit Kommentaren von Experten vor Ort
- Luxus-Objektfotos finden Sie auf <https://www.remax.at/de/n/luxusimmobilienmarkt-2019-rund-3-mrd-euro-16419#bildmaterial>

Amstetten, 01. Juli 2020 – RE/MAX Austria hat wie schon im Vorjahr den Luxus-Immobilienmarkt qualitativ und quantitativ untersucht. Zugrunde liegen diesen Preisen die Zahlen der 2019 österreichweit 596 teuersten gehandelten Einfamilienhäuser (2018: 634) und der 2.492 teuersten Wohnungen (2018: 2.511), jener also, die in das nationale Top-Fünf-Prozent-Ranking fallen und definitionsgemäß zum Luxus-Segment zählen. Ebenso zählen die 134 Dachgeschoßwohnungen der Top-Fünf-Prozent bzw. die Seegrundstücke und die Seeliegenschaften dazu. Insgesamt hat dieser Markt in Österreich, auf Basis einer Gesamtbetrachtung, eine Größe von 2,82 Mrd. Euro und ist damit um -2,1 % kleiner als 2018.



Presseinformation

Während die Transaktionsvolumina für Luxuswohnungen um +1,5 % und für Luxus-Dachgeschoßwohnungen um +5,0 % zugelegt haben, verzeichneten die Luxus-Einfamilienhäuser einen Rückgang um -14,5 %, den auch die positiven Entwicklungen bei Gebäuden am See und Seegrundstücken nicht ausgleichen konnten.

Der Preis für ein Einfamilienhaus der Luxusklasse liegt in Österreich demnach bei mindestens 680.750 Euro (2018: 705.000 Euro), für eine Wohnung im gehobenen Preissegment bei 498.800 Euro (2018: 466.000 Euro) und für eine Luxus-Dachgeschoßwohnung bei mindestens 890.000 Euro (2018: 940.000 Euro).

Luxus ist regional

„Der kleine, aber feine Luxus-Immobilienmarkt in Österreich ist sehr überschaubar und fokussiert sich im Wesentlichen auf einige wenige Hot Spots. Regionen wie Kitzbühel, Lech/Zürs, St. Anton, Velden, das Salzkammergut, Zell/See, der Bodensee sowie einzelne Bezirke in bzw. rund um Wien und auch die Städte Innsbruck und Salzburg faszinieren kaufkräftiges Publikum. Sie sind sehr begehrt – und teuer“, so Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX-Austria.

Einfamilienhäuser

	Einfamilienhäuser im nationalen Luxus-Preis-Segment der Top-Fünf-Prozent (=über 680.750 Euro).	Durchschnittspreis der fünf teuersten Einfamilienhäuser im Bundesland, Euro je Stück	Mindestpreis der Top-Fünf-Prozent Einfamilienhäuser in Euro
Tirol	136 EFH	6,62 Mio	1,89 Mio.
Wien	98 EFH	5,95 Mio	1,87 Mio.
Salzburg	110 EFH	2,53 Mio	1,20 Mio.
Niederösterreich	90 EFH	1,88 Mio	540.000
Vorarlberg	60 EFH	1,71 Mio	855.000
Steiermark	31 EFH	2,51 Mio	459.000
Oberösterreich	48 EFH	2,10 Mio	540.000
Kärnten	21 EFH	1,91 Mio	440.000
Burgenland	2 EFH	0,79 Mio	330.000

Auf Basis der detaillierten Bundesländeranalyse repräsentiert der österreichische Markt für Luxus-Einfamilienhäuser einen Wert von 732 Mio. Euro.



Presseinformation

Wo Luxus zuhause ist

Tirol hat mit 22,8 % den größten Anteil am Luxus-Einfamilienhausmarkt in Österreich, gefolgt von Salzburg mit 18,5 % und Wien mit 16,4 %. Niederösterreich kommt – vor allem im Speckgürtel von Wien - noch auf 15,1 % und Vorarlberg auf 10,1 %.

Andersherum betrachtet fallen in Wien 23,4 % aller Einfamilienhauskäufe in die nationale Luxus-Definition, 21,4 % in Tirol, 21,0 % in Salzburg und noch 14,2 % in Vorarlberg. In allen anderen Bundesländern dagegen liegt der Luxus-Anteil nur zwischen 0,3 % und 2,5 %.

Luxus ist oft siebenstellig

Gemessen an der Preisuntergrenze für die Top-Fünf-Prozent-Einfamilienhäuser im Bundesland, führt Tirol mit 1,89 Mio. Euro vor Wien mit 1,87 Mio. Euro und Salzburg mit 1,20 Mio. Euro. Interessanterweise mit durchaus beachtlichen zumindest statistischen Preisrückgängen: -22,3 % in Wien, -20,3 % in Tirol, aber nur -3,1 % in Salzburg.

„Die Verschiebung der Top-Fünf-Prozent-Preisgrenzen in allen Bundesländern außer Niederösterreich (+0,9 %) und Oberösterreich (+8,0 %) beschreibt zwei Phänomene gleichzeitig: Zum einen ist die ungebremste Preisentwicklung vorbei und zum anderen ist diese Fünf-Prozent-Grenze auch davon abhängig, was bei den anderen 95 % passiert. Wenn dort, im günstigeren Preissegment, die Mengen einbrechen, dann verschiebt sich diese Grenze auch ohne Preisveränderung nach unten“, erklärt Mag. Anton E. Nennung, Managing Director RE/MAX Austria.

Eine andere interessante Messgröße, der Durchschnittspreis der fünf teuersten Einfamilienhäuser, zeigt im Trend in vier Bundesländern nach oben und in fünf nach unten.

TIROL

Die Top-Five-Einfamilienhäuser in Tirol waren den Käufern jeweils (!) 6,62 Mio. Euro wert, zwar um -9,5 % weniger als 2018, aber trotzdem immer noch in einer anderen Liga als alle anderen Bundesländer.

Kitzbühel, Innsbruck und Kufstein

Von den Tiroler Schmuckkastlhäusern, die es ins nationale Fünf-Prozent-Ranking geschafft haben, lagen 76 im Bezirk Kitzbühel, 18 in Innsbruck-Land, 17 in Kufstein, 12 in der Stadt Innsbruck, sieben in Schwaz und die anderen in Reutte, Landeck, Imst bzw. in Lienz-Osttirol.

WIEN

Mit Einfamilienhäusern ist Wien ja nicht besonders reich gesegnet, dafür finden sich von diesen 2019 verkauften seltenen Kostbarkeiten 98 im nationalen Fünf-Prozent-Ranking, also 23,4 %. Die Einfamilienhaus-Preisuntergrenze, um zu den Wiener Top-Fünf-Prozent zu gehören, lag 2019 bei 1,87 Mio. Euro, um -22,3 % unter dem Vorjahreswert. Dagegen haben die Top-Five-Verkäufe im Durchschnitt 5,95 Mio. Euro gekostet, um +8,0 % mehr als 2018. Wo waren jene Einfamilienhäuser zu finden, die es in die nationale Top-Fünf-Prozent-Liste geschafft haben? Wobei hier zu beachten ist: Einfamilienhaus heißt nicht automatisch „mit Zaun und Garten“, sondern auch „Platz für nur eine Wohneinheit“: 21 in Alsergrund, 19 in Döbling, 14 in Hietzing, 13 in Floridsdorf, 11 in Wieden, zehn in Penzing und in neun weiteren Bezirken.



SALZBURG

Weil jedes fünfte Einfamilienhaus (21,0 %) im Bundesland Salzburg im nationalen Fünf-Prozent-Ranking zu finden ist und die Untergrenze für die Bundesländer-Top-Five bei 1,20 Mio. Euro liegt (-3,1 %), gehört das Bundesland Salzburg zu den drei heißesten Pflastern bei Einfamilienhäusern. Daran ändert auch nichts die Tatsache, dass der Durchschnittspreis der Top-Five-Verkäufen im Bundesland um -16,6 % gesunken ist. Er liegt immer noch bei 2,53 Mio. Euro.

Die Konzentration der 110 Salzburger Einfamilienhäuser im nationalen Fünf-Prozent-Ranking ist erwartungsgemäß: im Flachgau und im Pinzgau jeweils 35, in „der Stadt“ 31, der Rest verteilt sich.

NIEDERÖSTERREICH

Mit 90 Einfamilienhäusern, die nach der nationalen Preisschwelle als Luxus gelten, ist Niederösterreich das viertstärkste Bundesland im Luxus-Ranking, auch wenn nur jedes vierzigste Einfamilienhaus in Niederösterreich dieses Kriterium erfüllt. 31 dieser Luxus-Einfamilienhäuser wurden 2019 im Bezirk Mödling gekauft, 18 im Bezirk Tulln und elf in Baden. Der Rest verteilt sich auf neun weitere Bezirke.

Die Top-Five-Verkäufe 2019 waren alle in Wien-Nähe und kosteten im Durchschnitt 1,88 Mio. Euro, ein Rückgang um -18,0 %.

Um zu den oberen fünf Prozent im Bundesland-Ranking zu zählen, musste man dagegen „nur“ 540.000 Euro investieren, jedoch um +0,9 % mehr als 2018.

VORARLBERG

Vollkommen untypisch für Österreichs westlichstes Bundesland, dass es bei einem Ranking hinsichtlich der Anzahl an Immobilienverkäufen vorne dabei ist, aber Luxus-Einfamilienhäuser machen es möglich. 60 der 424 verkauften Vorarlberger Einfamilienhäuser zählten 2019 zur nationalen Luxuskategorie. Von ihnen fanden sich 23 im Bezirk Dornbirn, 16 in Feldkirch, 14 in Bregenz und sieben in Bludenz.

Die Top-Five des Bundeslandes kosteten im Durchschnitt jeweils 1,71 Mio. Euro, um +12,4 % mehr als 2018. Um in den exklusiven Zirkel der oberen fünf Prozent im Bundesland zu kommen, musste man 2019 mindestens 855.000 Euro auf den Tisch legen, um -8,1 % weniger als 2018.

OBERÖSTERREICH

Von den 2.201 verkauften Einfamilienhäusern Oberösterreichs kosteten 48 oder 2,2 % über 680.750 Euro und lagen damit im Bereich der teuersten fünf Prozent Österreichs. 12 davon waren im Bezirk Vöcklabruck (Attersee und Mondsee tun das ihre), 11 in der Landeshauptstadt, acht im Bezirk Linz-Land und fünf in Urfahr-Umgebung – hier wirkt die Landeshauptstadt. Die übrigen verteilen sich auf sieben Bezirke, vor allem Gmunden.

Die Eintrittsbarriere in den Kreis der Top-Fünf-Prozent im Bundesland ist mit 540.000 Euro (+8,0 %) vergleichsweise niedrig, der Durchschnittspreis der Top-Five-Verkäufe mit 2,10 Mio. Euro (-11,6 %) dagegen hoch.



Presseinformation

STEIERMARK

Die Konzentration der 31 Luxus-Einfamilienhäuser aus dem nationalen Fünf-Prozent-Ranking ist typisch steirisch: 23-mal lautet davon die Adresse auf Graz und viermal Graz-Umgebung. Vergleichsweise wenige Objekte, nämlich nur 1,4 % der Landesmenge, sind darin vertreten, ein klares Indiz dafür, dass Wohnen in der Steiermark im Österreichvergleich günstig ist. Jedoch: Die fünf Top-Objekte in Grazer Top-Lagen kosteten 2019 im Durchschnitt 2,51 Mio. Euro, um +34,7 % mehr als 2018.

KÄRNTEN

Trotz herrlicher Seen zwischen herrlichen Bergen räumt Kärnten nur 21, also 1,7 % der 596 Plätze in der nationalen-Top-Fünf-Prozent-Liste ab: Acht finden sich in Villach und Villach-Land, sechs in der Landeshauptstadt, vier in Klagenfurt-Land und drei in Spittal/Drau. Die Top-Five-Verkäufe kosteten im Durchschnitt 1,91 Mio. Euro, um -36,6 % weniger als 2018. Die Untergrenze für die lokalen Top-Fünf-Prozent lag bei 440.000 Euro (-3,2 %).

BURGENLAND

Den generell geringen Immobilienpreisen im Burgenland ist es geschuldet, dass nur Einzelfälle ihren Weg in die nationale-Top-Fünf-Prozent-Liste finden. 2018 waren es drei, 2019 nur mehr zwei oder 0,3 % der burgenländischen Einfamilienhausverkäufe, beide im Gebiet Eisenstadt/Eisenstadt-Umgebung/Rust. Auch der burgenländische Durchschnittspreis der Top-Five-Verkäufe ist in Tiroler Augen ein Schnäppchen: 785.400 Euro (+7,6 %). Um bei den teuersten fünf Prozent im Bundesland dabei zu sein, musste man 2019 für sein pannonisches Haus mindestens 330.000 Euro (-5,4 %) hinblättern.

Mehr Details unter <https://www.remax.at/de/n/luxusimmobilienmarkt-2019-rund-3-mrd-euro-16419#einfamilienhaeuser>



Luxuswohnungen

49.832 Wohnungen wurden 2019 gehandelt, mit Preisen bis über 7 Mio. Euro.

Die teuersten fünf Prozent, also 2.492 von ihnen, waren den Käufern mehr als 498.800 Euro wert. Diese Eintrittsschwelle in das nationale Top-Fünf-Prozent-Ranking bei Wohnungen ist im Vergleich zu 2018 um +7,0 % gestiegen.

	Wohnungen im nationalen Luxus-Preis-Segment ab 498.000 Euro	Durchschnitt der fünf teuersten Wohnungen im Bundesland	Mindestpreis der Top-Fünf-Prozent Wohnungen im Bundesland	
	Anzahl.	Euro	Euro	+/- zu 2018
Tirol	406 Whg.	3,14 Mio.	580.000	+5,6 %
Wien	1.224 Whg.	7,09 Mio.	601.000	+3,6 %
Salzburg	304 Whg.	1,65 Mio.	567.750	+7,5 %
Niederösterreich	83 Whg.	1,05 Mio.	374.405	+2,0 %
Vorarlberg	229 Whg.	2,35 Mio.	568.750	+18,6 %
Steiermark	78 Whg.	1,20 Mio.	341.423	+5,4 %
Oberösterreich	102 Whg.	1,07 Mio.	382.500	+0,9 %
Kärnten	66 Whg.	2,18 Mio.	388.000	+4,6 %
Burgenland	0 Whg.	0,38 Mio.	232.000	+14,2 %

WIEN

Beinahe jede zweite Wohnung im nationalen Fünf-Prozent-Ranking liegt in Wien (49,1 %). Damit ist der Anteil Wiens um -1,8 Prozentpunkte gesunken. Umgekehrt war nur jede 12. Wohnung in Wien als Luxus titulierte.

Um in die Riege der Top-Fünf-Prozent-Wohnungen aufgenommen zu werden, war 2019 in Wien ein Preis von mehr als 601.000 Euro gefordert. Das entspricht einem Anstieg von +3,6 %.

Lage hoch drei

Von den 25 teuersten Wohnungen in Wien lagen 19 in der Inneren Stadt, die anderen im Dritten, Sechsten, Neunten, Zehnten und Achtzehnten.

Die Top-Fünf-Verkäufe kosteten im Durchschnitt 7,09 Mio. Euro. Dieser Preis ist wahrhaftig explodiert, er lag 2018 noch bei 4,38 Mio. Euro.

TIROL

406 Tiroler Wohnungen schafften es in das nationale Top-Fünf-Prozent-Ranking, das heißt jede 14. Tiroler Wohnung fiel unter diese bundesweite Luxus-Definition. Die Eintrittsbarriere



Presseinformation

in den erlauchten Zirkel der Tiroler Top-Fünf-Prozent-Wohnungen liegt bei 580.000 Euro und ist im letzten Jahr um +5,6 % gestiegen.

Die allerteuersten Wohnungen finden sich im Bezirk Kitzbühel. 24 der 25 teuersten und eine im Bezirk Landeck. Die fünf teuersten gingen um durchschnittlich 3,14 Mio. Euro an neue Eigentümer. Das entspricht einem Rückgang um -23,8 %.

SALZBURG

304 Salzburger Eigentumswohnungen fielen 2019 nach der 498.800-Euro-Regel ins Luxussegment, jede 13. im Bundesland. Von den zehn teuersten waren neun in „der Stadt“ und eine im Bezirk Zell/See. Die Top-Five-Verkäufe bei Salzburger Wohnungen waren im Durchschnitt jeweils 1,65 Mio. Euro schwer und damit um eine Mio. Euro billiger als 2018 (-39,2 %). Die regionale Top-Fünf-Prozent-Grenze lag bei 567.750 Euro (+7,5 %).

VORARLBERG

Auch in Vorarlberg fiel jede 13. Wohnung in das nationale Top-Fünf-Prozent-Ranking, genaugenommen 229 Objekte. Auch die Untergrenze für die lokalen Top-Five-Prozent-Wohnungen lag auf Salzburger Niveau mit 568.500 Euro, allerdings mit einer erheblichen Steigerung von +18,6 % zum Vorjahr. Nur bei den Top-Five-Verkäufen im Bundesland geht Vorarlberg andere Wege: Mit 2,35 Mio. Euro nicht billiger, sondern um +58 % teurer als im Vorjahr.

OBERÖSTERREICH

Wenn nur mehr jede 58. Wohnung dem Preisniveau des nationalen Top-Fünf-Prozent-Rankings entspricht, dann weiß man, dass man die Hochpreisgebiete verlassen hat. In Oberösterreich fielen nur noch 102 der 5.915 im Jahr 2019 verbücherten Wohnungen in diese Preiskategorie. Der Einstiegspreis in die lokalen Top-Fünf-Prozent lag bei 382.500 Euro und somit nur um +0,9 % höher als 2018. Die absoluten Perlen, also die Top-Five-Verkäufe waren dagegen mit 1,07 Mio. Euro im Durchschnitt wesentlich günstiger als 2018, als noch fünf Wohnungen um im Durchschnitt 2,85 Mio. gehandelt wurden.

NIEDERÖSTERREICH

Ähnlich gelagert war die Situation in Niederösterreich: Die lokale Top-Fünf-Prozentgrenze für Eigentumswohnungen stieg auf 374.405 Euro (+2,0 %). 83 Wohnungen (jede 69.) fanden sich im nationalen Top-Fünf-Prozent-Ranking.

Niederösterreichs Top-Five-Verkäufe waren jeweils im Durchschnitt 1,05 Mio. Euro wert (-16,4 %). Zwei von ihnen waren in Mödling, jeweils eine in den Bezirken Baden, Tulln und Wr. Neustadt (Stadt und Umgebung).

STEIERMARKE

Auch die Steiermark als großes Flächenbundesland bietet generell überwiegend günstige Wohnungen, von denen nur 78 (also jede 96.) in das nationale Top-Fünf-Prozent-Ranking gelangten.

Für die lokale Top-Fünf-Prozent-Liste reichte dagegen schon ein Kaufpreis von 341.423 Euro, der war um +5,4 % höher als zuletzt.



Presseinformation

Bei den Top-Five-Verkäufen allerdings (davon vier in Graz) war es dann doch nicht so billig: 1,20 Mio. Euro im Durchschnitt.

KÄRNTEN

66 der 2.901 Kärntner Eigentumswohnungen, die 2019 verbüchert worden sind, lagen preislich über 498.800 Euro und damit in den nationalen oberen fünf Prozent. Um die Dichte einschätzen zu können: Es war jede 44. Kärntner Wohnung. Für die regionale Top-Fünf-Prozent-Liste reichte ein Kaufpreis von mindestens 388.000 Euro, um +4,6 % höher als 2018. Die Top-Five-Verkäufe spielten sich in Wörthersee-Nähe ab: viermal im Gebiet Villach/Villach-Land und einmal im Bezirk Klagenfurt-Land. Die Preise entsprechend: 2,18 Mio. Euro im Durchschnitt und somit um -4,4 % günstiger als zuletzt.

BURGENLAND

Im nationalen Top-Fünf-Prozent-Ranking spielt das Burgenland nicht mit, denn um 498.800 Euro kauft man sich ebenda ein sehr schönes Haus und keine Wohnung.

Mehr Details unter <https://www.remax.at/de/n/luxusimmobilienmarkt-2019-rund-3-mrd-euro-16419#luxuswohnungen>

LUXUS-DACHGESCHOSSWOHNUNGEN

Ruheoasen in schwindelnden Höhen

Die Crème de la crème der Wohnungen sind im doppelten Sinne die Penthouse-Wohnungen. Über dem obersten Regelgeschoß und weit über deren Preisen. Oft imponieren Balkons oder großzügige Terrassen mit freiem Blick über die Dächer der Stadt auf ihre architektonischen Highlights, auf Kirchen, Schlösser und andere Prunkbauten. Die oft einzigartigen Raumanmutungen in den Dachschrägen mit viel Licht und Luft, öffnet vielen das Herz und einigen wenigen, die es sich auch leisten können, auch das entsprechende Portemonnaie.

Dachgeschoßausbauten sind überwiegend ein innerstädtisches Phänomen, vor allem ein Wiener. Nur dort, wo die Grundstückspreise entsprechend hoch und eine ausreichend hohe Kaufkraft motivierbar ist, machen die oft juristisch wie technisch hochkomplizierten und teuren Bauvorhaben Sinn. Dafür bieten sie ihren betuchten Besitzern Ruhe und Privatheit im Trubel der Innenstadt.

2.689 Dachgeschoßwohnungen, um +11,2 % mehr als 2018, wurden laut IMMOUnited – den Experten für Immobiliendaten - und dem Amtlichen Grundbuch in Österreich 2019 verbüchert, davon allein 1.103 in Wien.

Die typischen Preise der Dachgeschoßausbauten sind in Österreich um +1,1 % auf 342.620 Euro gestiegen. Sie liegen aber im Vergleich zum nationalen Top-Fünf-Prozent-Ranking der Wohnungen preislich ziemlich genau bei der Hälfte. Eine Dachgeschoßwohnung per se als Luxus zu bezeichnen, wäre demzufolge also falsch.



Presseinformation

WIEN: Alsergrund und Wieden die Top Bezirke

Die nationalen Top-Fünf-Prozent der Dachgeschoßwohnungen liegen jedoch unzweifelhaft im absoluten Luxussegment: mit definitionsgemäß 134 an der Zahl, entsprechend exklusiv und mit mindestens 890.000 Euro unzweifelhaft kostbar – wenngleich um -5,3 % günstiger als 2018 – verteilen sie sich auf relativ wenige Bezirke.

94 finden sich allein in Wien: 21 davon in Alsergrund, 11 in Wieden, zehn im Ersten, neun in Währing, jeweils acht in Hietzing und im Dritten, sieben in der Donaustadt, fünf in der Josefstadt, vier in Döbling, die anderen 11 in sechs Bezirken.

Preislich schlagen die Top-Five-Verkäufe in Wien durch die Decke: mit 7,53 Mio. Euro im Durchschnitt liegen sie 2019 um +61,1 % über denen aus 2018.

BUNDESLÄNDER: vor allem Kitzbühel und Salzburg

Wo finden sich die anderen Dachgeschoßwohnungen aus dem nationalen Top-Fünf-Prozent-Ranking? 14 in Kitzbühel, die fünf teuersten um 1,87 Mio. Euro, sechs in der Stadt Salzburg (davon die Top-Five um 1,25 Mio. Euro) und drei in Zell am See, neun weitere in Tirol; vier in Oberösterreich, zwei in Kärnten und zwei in Vorarlberg.

Trotz der geringen Stückzahl lag der Wert der Dachgeschoßwohnungen im nationalen Top-Fünf-Prozent-Ranking bei 231 Mio. Euro.

Die Durchschnittspreise der Top-Fünf-Dachgeschoßwohnungen in einigen Landeshauptstädten – egal ob im nationalen Top-Fünf-Prozent-Ranking, oder nicht:

Salzburg	1,25 Mio. Euro	(-12,1 %)
Innsbruck	880.984 Euro	(-15,4 %)
Linz	836.000 Euro	(+48,0 %)
Bregenz	818.430 Euro	(+6,8 %)
Klagenfurt	816.200 Euro	(+9,5 %)
Graz	602.140 Euro	(+20,8 %)

Mehr Details unter <https://www.remax.at/de/n/luxusimmobilienmarkt-2019-rund-3-mrd-euro-16419#luxusdachgeschosswohnungen>



STREIFZUG DURCH DIE SCHÖNSTEN – UND TEUERSTEN – FLECKEN DES LANDES

DER GRÖSSTE LUXUS IST, DORT WOHNEN ZU KÖNNEN, WO ES ANDERE GERNE MÖCHTEN.

Mehr Details unter <https://www.remax.at/de/n/luxusimmobilienmarkt-2019-rund-3-mrd-euro-16419#streifzug>

TIROL – KITZBÜHELER ALPEN

„Das Interesse an Luxusimmobilien ist unverändert hoch, jedoch liegt der Fokus noch stärker auf absoluten Toplagen“, erklärt Christian Pfurtscheller, MBA, von RE/MAX Premium in St. Johann und Kitzbühel. Die Preisentwicklung bei A-Lagen ist seiner Beobachtung nach auf jeden Fall steigend, B- und C-Lagen bleiben eher auf dem bisherigen Niveau.

Die Käufer kommen vorwiegend aus Deutschland (vorrangig Bayern), Holland und zum Teil aus Italien und der Schweiz.

Verstärkt hat sich in letzter Zeit das Motiv bei vermögenden Kunden, Luxusliegenschaften nicht nur zwecks Eigennutzung, sondern auch zu Anlagezwecken zu kaufen, weil Luxusimmobilien auch über Krisenzeiten hinweg wertstabil bleiben. Deshalb wird die Nachfrage eher noch zunehmen.

„In den letzten Monaten haben wir in den Regionen Kitzbühel und Salzburg mehrere hochwertige Immobilien weit jenseits der Millionengrenze verkauft und sehen damit den positiven Trend in diesem Segment“, so Pfurtscheller. „Derzeit bieten wir als Exklusivanbieter mehrere hochwertige Liegenschaften, wie ein einzigartiges Anwesen in Kirchberg bei Kitzbühel, im obersten Preissegment an.“ Und am Pillersee in den Kitzbüheler Alpen kommen noch diesen Sommer sieben phantastische Chalets auf den Markt, mehr dazu auf remax.at

TIROL – LANDECK-ARLBERG

Für Dominic Grünauer von RE/MAX Residence Group mit Bürostandorten in Landeck, Imst und Innsbruck sind Prognosen im Moment mehr als schwierig. Schließlich war der Bezirk Landeck mit Ischgl der Hotspot der Corona-Pandemie schlechthin und wohl noch imagemäßig damit in Verbindung. Für Luxusimmobilien in Feriendestinationen sind eine florierende Gastronomie- und Hotellerie-Szene unabdingbare Voraussetzung. „Im Moment herrscht dort vor allem Unsicherheit“, so Grünauer. „Der Sommertourismus läuft nur zaghaft an, weil die Buchungslage nicht besonders gut ist. Aber das klingt schlimmer als es ist, denn das Hauptgeschäft läuft hier ohnedies im Winter.“

Für Ischgl, St. Anton, Serfaus-Fiss-Ladis herrscht aber derzeit rege Immobilien-Nachfrage, vor allem aus Deutschland. „Möglichweise wird Österreich doch als sicherer gesehen als südlichere Urlaubsdestinationen. Die Preise waren bisher gleichbleibend, wir gehen aber von einem Rückgang von bis zu fünf % aus.“

Was Luxus auch bedeuten kann, erzählt Grünauer anhand eines Beispiels in Imst: „Im Vorjahr haben wir zwei Mietwohnungen ganzjährig um zusammen 17.000 Euro pro Monat



Presseinformation

vermietet. Der Mieter, ein Unternehmer aus Silicon Valley, nützt sie für zwei bis drei Wochen Schisport pro Jahr.“ In Kürze geht er auch mit einer Luxus-Mietwohnung im Zentrum von St. Anton/Arlberg auf den Markt, ein absolutes Einzelstück. „Jedoch in Fiss wurde ein Appartementhaus in viele Einzelwohnungen parifiziert. Das haben wir trotz Corona bereits vollständig abverkauft.“

VORARLBERG – Bodensee

Reinhard Götze, RE/MAX Immo-West in Bregenz und Lauterach, betreut mit seinem Team sowohl Immobilien mit Blick über den Bodensee wie auch über die Silvretta und den Arlberg. Seine Kunden im obersten Preissegment sind unverändert wohlhabende Einheimische und zugezogene Deutsche. *„Im Österreich-Vergleich fällt ja vieles, was wir hier in Vorarlberg verkaufen unter die Luxus-Preisklasse. Aber das ist alles relativ. Jedoch gibt es immer wieder, wie auch letzte Woche, auch nach westösterreichischen Maßstäben absolute Highlights. Da habe ich am Arlberg ein unbebautes Grundstück verkauft – für 6.700 Euro pro Quadratmeter“,* so Götze. *„Rund 800 Quadratmetern waren es.“*

Für Preistendenzen aus der Corona-Konsequenzen ist es seiner Ansicht nach in Vorarlberg noch zu früh. Auch die Auswirkungen des Brexit am Arlberg, wo traditionell überproportional viele Briten Urlaub gemacht haben, sind noch nicht auszumachen - dort wo vor mehr als 100 Jahren bereits aktiv eine Zimmervermieterin in britischen Zeitungen für den Schiurlaub ebendort geworben hat.

SALZBURG – Venedig der Alpen

Thomas Aufischer, RE/MAX Premium in Salzburg, berichtet von einem kürzlich erfolgten Verkauf einer Panorama-Luxusvilla über dem Salzachtal um 1,6 Mio. Euro und von einem Salzburger 310 m²-Penthouse mit einer 120 m²-Terrasse mit Blick auf Untersberg und Festung und von einem Mehrfamilienhaus auf einem der letzten Seegrundstück am Obertrumer See mit Blick in den Sonnenuntergang. Beides vermarktet er zusammen mit Kollegen im heimischen und internationalen RE/MAX-Netzwerk. Luxus funktioniert in und um Salzburg, wie auch die Zahlen beweisen. Käufer wie Verkäufer sind internationales Publikum, das den Charme der Stadt, ihren Stil, ihr Flair, die Exklusivität und die Sicherheit schätzen, aber auch ein betuchtes einheimisches Klientel. Da passt auch ein unscheinbares 180 m²-Haus mit wild-romantisch gepflegtem Garten an der Stadtgrenze in Elsbethen, das aber innen mit top-modernen, völlig offenen Wohnräumen überrascht, gut ins Sortiment.

Der Top-Luxusmarkt in Salzburg hängt natürlich auch am weltbekannten Kulturbetrieb. Die Osterfestspiele 2020 sind Corona zum Opfer gefallen, die Sommer-Festspiele werden aber mit viel Aufwand und Ideenreichtum so sicher wie nur irgendwie möglich abgehalten. Auch wenn dies höchst unangenehme und schwerwiegende Störungen im Festspielbetrieb darstellen, unmittelbare negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt erwartet Aufischer trotzdem nicht. Dagegen kommt die Klimadiskussion, das Problem mit Flugreisen und damit ein Zurückbesinnen auf die Schönheiten in der Nähe Salzburg sicher zugute. Wobei sich „Nähe“ in dem Fall mit „Mit dem Auto erreichbar“ definiert.

Einen Trend beobachtet Aufischer schon seit längerem, dass nämlich Kaufinteressenten auch im Luxusbereich dem Makler des Vertrauens einen Auftrag zur aktiven Suche erteilen



Presseinformation

und dieser sich anhand der gemeinsam erstellten Kriterienliste an die Arbeit macht und den gesamten Markt danach regelrecht durchforstet.

OBERÖSTERREICH – Vöcklabruck, Attersee

„Aus heutiger Sicht hat Corona kaum etwas verändert. Lage, Lage, Lage und Ausblick, Ausblick, Ausblick. Das zählt für die Interessenten, egal ob mit oder ohne, vor oder nach Corona“, so Andreas Reindl von RE/MAX ImmoCenter in Vöcklabruck.

Internationale Nachfrage ortet er nur für die absoluten Top-Immobilien am Attersee. Aber auch etwas „ungewöhnliche“ Immobilien wie eine alte Landwirtschaft am Berg mit 10.000 m² Grünland, im Winter nicht erreichbar und *„so steil, dass dir jedes Schaf beim Umdrehen runterfällt“* hat um eine Mio. Euro ein Österreicher gekauft, weil der Ausblick *„über den See fast bis zum Stephansdom in Wien“* reicht.

Negative Auswirkungen hat Corona auf das Angebot. Zwei hochwertige Objekte, deren Verkauf geplant und abgesprochen war, musste er wieder vom Markt nehmen, weil die Eigentümer coronabedingt doch noch eine Saison am Attersee bleiben wollten. Für eine Seeliegenschaft in Alleinlage hat sein Büro die Vermarktung betrieben. Coronabedingt zwar Anfragen, aber keine Besichtigungen aus dem Ausland. *„Aber aus dem Inland liest sich die Interessentenliste wie das Inhaltsverzeichnis der ORF-Seitenblicke: Nationalteam-Schiläufer und Nationalteam-Fußballer, Nachkommen berühmter Industriellenfamilien, bekannte Ärzte und Anwälte, Namen aus dem Hochadel ebenso wie Start-Up-Millionäre. Sie alle interessieren sich für einzigartige Immobilien, als Anlage-Objekt wie zur Eigennutzung“,* so Reindl.

GMUNDEN – Traunsee

Auch wenn ein besonders bekannter österreichischer Musiker am Traunsee erst kürzlich eine sehr schöne Immobilie erworben hat (sein Name und seine Liedertexte sind der ganzen Nation bekannt), so ortet Philip Steinkogler von RE/MAX Traunsee zwar viele Nachfragen aber viel zu wenig Angebot. Seeliegenschaften sind definitionsgemäß an der Zahl extrem begrenzt, sehr begehrt, aber am Traunsee derzeit einfach nicht am Markt. *„Da nützt es nichts, wenn auch sehr betuchte Kunden ihr Geld in Betongold an einem der schönsten und ruhigsten Flecken zwischen Wien und München anlegen wollen“,* so Steinkogler.

Im Bereich hochwertiger Objekte, die „nur“ mit Seeblick, aber nicht mit Seeufergrundstück locken können, sieht er derzeit höchst stabile Preise, daran ändert Corona nichts.

KÄRNTEN – Wörthersee

Die Situation ist laut Daniel Lobnik MSc, RE/MAX Pro in Klagenfurt am Wörthersee wie überall, nur vielleicht noch etwas verschärft: *„Immobilien in der ersten Reihe am Wasser oder zumindest mit Seeblick wären sehr gefragt, sind aber höchst rar. Wenn dann doch eines dieser seltenen Stücke auf den Markt gelangt, kann der Quadratmeter den neuen Eigentümern schon bis zu 20.000 Euro wert sein“,* erklärt Lobnik.

Auch er verspürt, wie sein Kollege Aufischer, seit Corona vermehrt Anfragen aus den USA, England, Italien, Holland, Slowenien und Kroatien – da dürfte die positive Pandemiebewältigung in Österreich ein treibendes Motiv sein – und besonders aus Deutschland eine Nachfrage nach größeren Objekten. *„Da werden immer wieder die Sicherheit, Infrastruktur und Lebensqualität in Kärnten als Hauptmotive genannt“,* so Lobnik.



Presseinformation

In Seenähe vermittelt Lobnik derzeit eine Architekten-Luxusvilla mit wunderschönem Garten in Klagenfurt und ein stilvolles Einfamilienhaus mit Pool im Garten in Maria Saal. Abseits vom See jedoch bieten sich ganz andere, seltene Gelegenheiten: Eine Eigenjagd in Innerkremis sucht neue Eigentümer und die Schlösser in Drauhofen und Thürn neue Schlossherren.

KÄRNTEN – Millstätter See

„Der Wörthersee ist schon lange nicht mehr der alleinige Hotspot und der Millstätter See ist schon längst kein Geheimtipp mehr. Überlegte Ortsentwicklungen, Revitalisierung alter Stilhäuser, Luxuswohnungs-Neubau sind am Millstätter See die Themen“, meint Architekt DI Peter Kleinfurter von RE/MAX Impuls in Seeboden/Spittal. *„Nicht nur der Freizeitwohnsitz am See wird gesucht, sondern auch der Hauptwohnsitz immer begehrter und die Sicherheit Kärntens hoch geschätzt“,* so Kleinfurter.

Unschlagbar in der Badetemperatur, im Flair, das ans Mediterrane grenzt, meeresblau und smaragdgrün ist der Millstätter See spürbar besser auch bei Inländern in den Fokus gerückt jetzt, nachdem die letzten Jahre stark von Käufen durch deutsche Staatsbürger geprägt waren.

Den Luxusbereich am See prägen Seegrundstücke und Villen ab mindestens einer Million Euro und im Neubau die Penthouses. *„Unumgänglich ist die ausgewählte Lage, der Seeblick, die Seenähe, im Idealfall der private Seezugang“,* erklärt Kleinfurter, der aber auch in den Kärntner Bergen Raum und Trend für Luxus ortet: *„Neben Luxusberghütten finden von Hotels servierte Chalet-Projekte mit Ferienwohnsitzwidmung neue Aufmerksamkeit.“*

Die Preise sind stabil bis steigend. Die Immobilie wird als sichere Anlageform in der „Krise“ gesehen, Wertstabilität ist gegeben. Die Käufer und Interessenten sind Unternehmer, Ärzte, Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Kunst und Kultur. Die Nachfrage ist stark, das Angebot verhältnismäßig gering.

STEIERMARK – GRAZ

„Luxus ist relativ. Was bei uns in Graz bereits unter Luxus fällt, ist in anderen Gegenden wie Tirol oder Wien gerade noch normal,“ sagt Mag. Margot Clement von RE/MAX for All, Graz, auf die relativ günstigen steirischen Immobilienpreise anspielend. *„Grundstücke und Einfamilienhäuser im Nordosten der Stadt, in den Bezirken Geidorf, St. Leonhard und St. Peter, vor allem am Ruckerlberg und am Rosenberg und in der Nähe vom Hilmteich finden sich preislich im Luxussegment – wenn sie überhaupt verfügbar sind.“*

Ihrer Erfahrung nach ziehen vor allem topmoderne Einfamilienhäuser oder Gründerzeit- und Jugendstil-Villen mit Preisen jenseits einer Million Euro und Penthouse-Objekten ab 700.000 Euro und hochwertig renovierte, zentral gelegene klassische Altbauwohnungen zwischen 600.000 Euro und eine Mio. Euro. Die Käufer dafür sind meist vermögende Österreicher, vor allem Grazer selbst, oft Unternehmer, Freiberufler, Manager, Ärzte (immerhin ist das dort beheimatete Grazer LKH mit fast 1500 Ärzten eines der größten in Österreich) und zwar zur Eigennutzung, kaum einmal ausländische Investoren.



Presseinformation

WIEN: Wiener Luxusmarkt stark von ausländischen Investoren geprägt.

„Wien ist nach wie vor eine der begehrtesten Städte. Viele kommen nach Wien, weil die Stadt im internationalen Vergleich sicher ist und das Bildungssystem vergleichsweise hervorragend. Das schätzen ausländische Kunden, vor allem aus Osteuropa und besonders den Balkanländern. Sie sind gewohnt, in großflächigen, üppig ausgestatteten Immobilien zu wohnen. Das wird auch in Wien gesucht – und gekauft. Deren Zielobjekte sind große Liegenschaften in den Villenbezirken vor allem in Döbling und Hietzing“, erklärt Mag. Margarita Alexandrowa-Fetscher von RE/MAX Elite in Wien 4, die selbst einer Diplomatenfamilie entstammt und dementsprechend dieses Publikum auch in deren Muttersprachen begleitet.

Im innerstädtischen Bereich ortet sie Luxus bei Wohnungen vor allem im ersten und vierten, aber auch in allen Bezirken innerhalb des Gürtels bei *„topsaniierten hohen Altbauwohnungen und vor allem bei Dachgeschoßwohnungen mit viel Freiraum.“*

Bei den Preisen spürt sie im Moment *„eine etwas höhere Preissensibilität, also weder Hurra-Stimmung, noch übertriebene Vorsicht. Die Stimmungslage der Kunden hat sich verändert, es wird nicht mehr jeder Preis bezahlt. Das Angebot auch im Luxusbereich ist derzeit gestiegen und es kann durchaus sein, dass sich die Preise zumindest kurzfristig nicht weiter nach oben bewegen.“*

NIEDERÖSTERREICH – MÖDLING, BADEN

Coranabedingt hat so manche Wiener Familie die Idee in Erwägung gezogen, den Lebensmittelpunkt aus der Stadt in das naheliegende Umland zu verlegen. Schon in der Vergangenheit waren die Bezirke Mödling und Baden bekannt für die höchsten Immobilienpreise in Niederösterreich.

In Baden repräsentieren die Nähe zu den kulturellen und medizinischen Möglichkeiten der Großstadt Wien auf der einen Seite und weitläufige Parks, der direkt angrenzende Biosphärenpark Wienerwald, das umfangreiche Kulturangebot, eine lebendige Fußgängerzone, sowie eine Vielzahl historischer Villen auf der anderen Seite die Werte der ehemaligen Kaiserstadt.

„Dies passt hervorragend zu den Wünschen eines finanzkräftigen Klientels aus Ärzten, Freiberuflern, Künstlern, Unternehmern und Managern“, so DI Andreas Hornyik, RE/MAX Welcome in Baden.

„Wen wundert es, wenn die Preise in den besonders beliebten Gegenden wie Weikersdorf, Mitterberg und Badnerberg rasant zulegen und historische Villen – zwar preislich meist weit unter Wiener Niveau – im Hauptaugenmerk der Luxus-Käufer liegen? Weil sich die Stadt nicht so einfach ausdehnen kann, ist Bauland somit begrenzt, was die Preise dementsprechend befeuert. Mittlerweile sind Grundstückspreise ab 600 Euro pro Quadratmeter üblich und bis zu 1.000 Euro bei kleinen Grundstücken in schönen Lagen möglich“, so Hornyik.

Ähnlich sieht Rudolf Ley von RE/MAX in Mödling die Situation: *„Grundsätzlich erkennen wir aufgrund der Covid-19 Pandemie doch eine gewisse Trendumkehr. Wollten bisher viele nach Wien, so wird gelegentlich überlegt, von Wien wieder aufs Land zu übersiedeln. Das betrifft alle Immobilienkategorien, insbesondere Einfamilien- Doppel- und Reihenhäuser und*



Presseinformation

Wohnungen mit größeren Freiflächen, also mit Balkonen oder Terrassen und vor allem auch die Luxuskategorie. Inwieweit sich dieser Trend definitiv auf die Preise auswirkt, lässt sich noch nicht mit absoluter Bestimmtheit sagen, da seit dem Ausbruch von Covid-19 noch zu wenige Verkäufe im Luxussegment stattgefunden haben.“ Grundsätzlich geht er davon aus, dass die Preise eher minimal sinken als steigen werden, „*aber gerade der Bezirk Mödling könnte von den Wünschen und Überlegungen so mancher Wiener „Raus aus der Stadt“ in Richtung Land profitieren, was hier sogar zu leicht steigenden Preisen führen könnte.*

Eine eigene Welt mit eigener Nachfrage ist die quasi „gated community“ im Luxusresort Fontana Oberwaltersdorf. Dort bleibt man unter sich, umgeben von Teich und Golfplatz, pflegt Kontakte und Werte einer finanzkräftigen Nachbarschaft.

NIEDERÖSTERREICH – WACHAU, KREMS

In der Stadt Krems und vereinzelt auch im Umland sind in den letzten Jahren vermehrt Luxusimmobilien im Wert von über einer Mio. Euro auf den Markt gekommen. „*Während am Land vor allem Ruhe, Beschaulichkeit, Platzangebot und luxuriöse Ausstattung diese Immobilien kennzeichnen, ist in der Stadt die allerbeste Lage mit Blick auf die malerische Altstadt und die sanft vorbeigleitende Donau die Voraussetzung für hohe Preise“*, so Stefan Tiefenbacher von RE/MAX Balance. Der FH- und Universitätsstandort zieht natürlich zusätzlich ein kaufkräftiges Immobilienpublikum an, „*Da kommt es dann auch als Einzelfall vor, dass eine zugegebenermaßen einmalige Top-Eigentumswohnung um mehr als eine Million Euro gekauft oder für einen innerstädtischen Bauplatz bisher für „utopische“ gehaltene Summen bezahlt wurde.“*

RE/MAX IMMOSPIEGEL – SICHERE ZAHLEN AUS DEM GRUNDBUCH

Die Grundlagen für die verlässlichsten verfügbaren Immobilien-Marktdaten in Österreich liefert das Grundbuch mit seinen öffentlich zugänglichen Kaufverträgen, die von der IMMOUnited GmbH, den Experten für Immobiliendaten, in der Kaufvertrags-Sammlung vollständig erfasst und von RE/MAX Austria ausgewertet und analysiert werden. Nur diese Kombination erfüllt die drei wesentlichen Kriterien für sichere, valide Daten:

- Lückenlose Erfassung aller Verkäufe und nicht nur eines verzerrten Teils
- Tatsächliche Verkäufe statt angebotener Immobilien
- Tatsächliche Verkaufspreise statt Angebotspreise

„*Perfekte Transaktionsdatensätze generiert IMMOUnited nicht nur mit der Erfassung der Immobilienkaufverträge aus dem Grundbuch, sondern auch durch Ergänzungen wie historisch erfassten Nutzwertgutachten, Zusatzinfos aus vorangegangenen Immobilieninseraten, Flächen- und Gebäudeinformationen aus dem österreichischen Grundstücksverzeichnis und Flächenwidmungen aus Flächenwidmungsplänen. Das zusammen ergibt letztendlich wertvolle Informationen für unsere Makler-Partnerunternehmen“*, sagt Mag. Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH.



Bildtext: „Der kleine, aber feine Luxus-Immobilienmarkt in Österreich fokussiert sich im Wesentlichen auf einige wenige Hot Spots. Regionen wie Kitzbühel, Lech, St. Anton, Velden, das Salzkammergut, Zell/See sowie einzelne Bezirke in bzw. rund um Wien und auch die Städte Innsbruck und Salzburg sind sehr begehrt. Als erfolgreichstes Immobilienunternehmen in Österreich bieten unsere bestens ausgebildeten Immobilien-Experten auch im Luxus-Segment Dienstleistungen auf allerhöchstem Niveau. 2019 wurden zahlreiche Transaktionen im Luxus-Bereich erfolgreich begleitet. Dabei profitieren unsere Kunden nicht nur vom nationalen, sondern auch vom weltweiten RE/MAX-Netzwerk“, so Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Austria.

Copyright: © RE/MAX Austria/Doris Schwarz-König, Abdruck honorarfrei,

Pressekontakt

REICHLUNDPARTNER

Public Relations

Dr. Wolfgang Wendy

Mobil: +43 664 828 40 76

E-Mail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.com