

Die teuersten Wohnungen:

Der nächste LUXUS- BOOM

Russen und Ukrainer kaufen weniger, die Preise sind astronomisch und so manches Penthouse steht seit Jahren leer? Stimmt, aber trotzdem werden in Wiens City gerade mehr Luxuswohnungen gebaut als je zuvor.

VON ROBERT WIEDERSICH

◀ **S**chottenring 18, 1010 Wien. Wenn diese Adresse auf Ihrer privaten Visitenkarte steht, plagen Sie vermutlich keine finanziellen Sorgen mehr.

Das Haus neben der alten Börse mit der reich gegliederten Fassade, früher ein Büro der Erste Bank, ist derzeit eine Baustelle. Doch Ende 2018 soll das weiße Palais mit den markanten Ecktürmen wieder in neuem Glanz erstrahlen. Dann werden auch die Wohnungen ganz oben fertig sein. 350 Quadratmeter Wohnfläche, ohne störende Treppen auf einer Ebene, dazu noch einmal so viel Terrassenfläche. Die Statik der Terrasse ist klarerweise für einen ordentlichen Pool

ausgelegt. Beengt muss sich bei teilweise über fünf Meter Raumhöhe niemand fühlen. Die verwendeten Materialien sind natürlich nur vom Feinsten, die Ausstattung vom amerikanischen Star-Designer Juan Pablo Molyneux. Die Ausstattungsbeschreibung ein fast 200 Seiten dicker Wälzer.

Dass der Lift von der eigens gegrabenen Tiefgarage direkt in die Wohnung fährt, ist selbstverständlich. Gäste betreten das Haus über die Lobby, der Concierge empfängt, man wähnt sich in einem Luxushotel. Gäste, die beim Betreten der Wohnung nicht gesehen werden wollen, nehmen besser den Security-Eingang. Ein kleiner Seitenein-

gang, wo man unerkannt in den Lift schlüpfen kann.

Falls Sie das alles anspricht: Da wäre noch eine Kleinigkeit. Der Quadratmeter kostet über 30.000 Euro. Macht für die ganze Wohnung je nach Extrawünschen ca. 14 bis 16 Millionen Euro. Schilling-Nostalgiker sollten den Betrag lieber nicht umrechnen. Es würde sie der Schlag treffen.

Zum Vergleich: Der durchschnittliche österreichische Wohnungskäufer würde um diese Summe gut 70 kleine Neubauwohnungen bekommen. Aber für Durchschnitt interessiert sich in der Welt der Luxusimmobilien verständlicherweise niemand.





Preisrekord zwölf Millionen

Vor zehn Jahren wären solche Preisvorstellungen selbst für Millionäre noch utopisch gewesen. Heute weiß man, dass zumindest über zehn Millionen Euro pro Wohnung in Wien gezahlt werden. Der bisherige Preisrekord für die teuerste Wohnung des Landes liegt bei 11,95 Millionen Euro – exklusive Kosten für den Innenausbau. Erzielt im Vorjahr am Parkring, der teuersten Seite der Wiener Ringstraße. Auch dort wird derzeit ein Palais – das frühere Radisson-Hotel – zu Luxuswohnungen umgebaut. Mit Anschluss an ein neues Luxushotel. Gut möglich, dass am Parkring bald noch teurere Wohnungen verkauft werden. Die Quadratmeterpreise liegen ebenfalls bei über 30.000 Euro. Bei der Rekord-Wohnung handelt es sich um eine mehrere hundert Quadratmeter große Einheit in einem Re-

Die Banker sind ausgezogen, jetzt entstehen am Schottenring Luxuswohnungen. Für das Penthouse sollte man gut 14 Millionen Euro auf dem Sparbuch haben

gelgeschoß. Auch das ist außergewöhnlich. Bisher hielten stets Penthäuser oder Dachgeschoßwohnungen den Rekord. Wer am Parkring einmal standesgemäß residieren wird, ist unklar. Der Käufer – dem Vernehmen nach aus dem Ausland – verbirgt sich hinter einer Gesellschaft, die eigens für den Kauf gegründet wurde.

Zuvor hielt René Benkos „Goldenes Quartier“ den absoluten Preisrekord. Im Sommer 2013 wurde dort eine 400-Quadratmeter-Einheit von einer Londoner Firma um 11,25 Millionen Euro erstanden.



89.000 Quadratmeter warten in der City auf Millionäre

Die Jahre 2008 bis 2013 gelten als die bisher besten Jahre auf dem Wiener Luxusmarkt. Vor allem Russen, Ukrainer und Kasachen suchten standesgemäße Bleiben. So manches Luxusprojekt rechnete sich nur dank russischer Millionäre. Doch seit Ukraine-Krise und Russland-Sanktionen sind die Oligarchen weniger geworden. Während andere Nobeldestinationen wie Kitzbühel oder Salzburg das dank überwiegend deutscher Kundschaft kaum traf, ging die Nachfrage in Wiens Top-

Fotos: CLUBBILUS architects&developers, SFC Schottenring 18 Real Estate GmbH



Das 1869 erbaute Herzfeldhaus in der Schellinggasse wird mit einer 354 Quadratmeter großen Dachgeschoßwohnung gekrönt. Praktisch für Weinliebhaber: Der eigene private Weinkeller



lagen spürbar zurück. So manches damals fertig gestellte Penthouse wartet seitdem auf Käufer.

Blättert man jedoch die Hochglanzprospekte der einschlägigen Maklerbüros durch, merkt man davon nur noch wenig. Der Bau von Luxuswohnungen boomt. „Im Ersten Bezirk und der unmittelbaren Umgebung sind aktuell 89.000 Quadratmeter im Luxussegment in Bau bzw. in der Vermarktung“, rechnet Richard Buxbaum, Wohnimmobilienexperte bei Makler Otto Immobilien. Andere Makler sprechen, je nach Preisgrenze und Definition von Luxus, von 30.000 bis 40.000 Quadratmeter.

Worüber sich alle einig sind: Es sind in der Wiener Innenstadt so viele

Luxuswohnungen in Bau wie nie zuvor. Teilweise sind die Projekte nur wenige Meter voneinander entfernt. So wird fast in direkter Nachbarschaft zum Palais am Schottenring das ehemalige k.u.k. Telegrafenanamt am Börseplatz wachgeküsst. In dem seit 20 Jahren leerstehenden Amt, das innen und außen mehr an einen Palast erinnert, sollen Luxuswohnungen um bis zu 28.000 Euro pro Quadratmeter entstehen. Wieder ein paar Meter weiter, in der Werdertorgasse, findet gerade ein ehemaliges Postgebäude zu alter Pracht zurück. Die Dachgeschoßwohnungen samt Turmzimmer (siehe Bild auf Seite 109), sind mit rund 17.000 Euro pro Quadratmeter fast schon ein Schnäppchen. „14.000 bis 15.000 Euro pro Quadratmeter sind mittlerweile Standard in der Wiener Innenstadt. Darunter wird es im gehobenen Segment kaum etwas geben. Die Preisspitze liegt bei etwas über 30.000 Euro bei absoluten

High-End-Objekten“, so Ernst Karoly, Chef des Luxusmaklers Avantgarde Properties.

Wer die Russen ersetzt

Bauträger und Makler sind aufgrund der Quadratmeterschwemme erstaunlich cool. Einer der Gründe dafür: Der Wiener Luxusmarkt hat es schnell geschafft, sich aus der Abhängigkeit der russischen Kunden zu lösen. Der Vorverkauf von Projekten wie Schottenring oder Parkring läuft gut, trotz astronomischer Preise und Baustellenflair bei der Besichtigung. „Russen und Ukrainer sind nicht komplett verschwunden, aber sie kaufen nicht mehr so offensiv wie noch vor fünf Jahren. Die Lücke haben Westeuropäer, Skandinavier und auch Österreicher übernommen. Mittlerweile kommen Interessenten von überall auf der Welt nach Wien“, meint Karoly, der auch eine Niederlassung in China betreibt.

Fotos: HMA Architekten/Zoom VP, HMA Architekten/Zoom VP, FOM/Free Dimensions



Das frühere Telegrafenanamt am Börseplatz wird zur Luxusresidenz. Wo früher die Telefonistinnen saßen, verfügen die Wohnungen über beeindruckende sieben Meter Raumhöhe



Warum Wien in den letzten Jahren für Käuferschichten attraktiv wurde, die bisher nur in London oder Paris gekauft haben? Ein wichtiges Argument ist die Lebensqualität und hier vor allem die Sicherheit. Die Stadt scheint die Topplätze in allen wichtigen Rankings – von Mercer bis Economist – abonniert zu haben. „Das spielt eine Rolle, wir werden von internationalen Kollegen und Kunden regelmäßig darauf angesprochen“, bestätigt Makler Buxbaum und sieht das Interesse an Wien infolge der Terrorangst in anderen Metropolen steigen. „Das ist ein viel größeres Thema als der Brexit. Viele behalten zwar ihre Wohnung in London, verlegen aber den Lebensmittelpunkt nach Wien.“

„Sicherheit wird immer wichtiger. Den Wunsch nach schusssicheren Fenstern hatte allerdings noch keiner unserer Kunden“, sagt Nemat Farrokhnia, der mit Partnern das Palais am Schottenring umbaut. Erst im Frühjahr kaufte der Investor ein weiteres Palais am Parkring von der russischen VTB Bank. Ein Umbau des Bürohauses zu Wohnungen ist auch hier eine Option.

„Ich bin überzeugt, dass der Wiener Markt noch weiter anziehen wird. Es werden sich wieder mehr internationale Unternehmen ansiedeln. Die Infrastruktur ist gut, man ist schnell am Flughafen. Nur im Restaurantbereich fehlen uns noch einige große Namen“, sagt der Investor, der noch zwei weitere Luxuswohnungsprojekte im Ersten Bezirk in Vorbereitung hat. „Die Postleitzahl 1010 ist sehr viel wert. Leute, die es sich leisten können, kaufen Substanz, die zumindest nicht weniger wert wird. Der Erste Bezirk wird nicht größer. Wir werden wieder einmal eine Krise haben, aber die wird im Ersten wesentlich schwächer ausfallen als in anderen Bezirken“, ist Farrokhnia überzeugt.



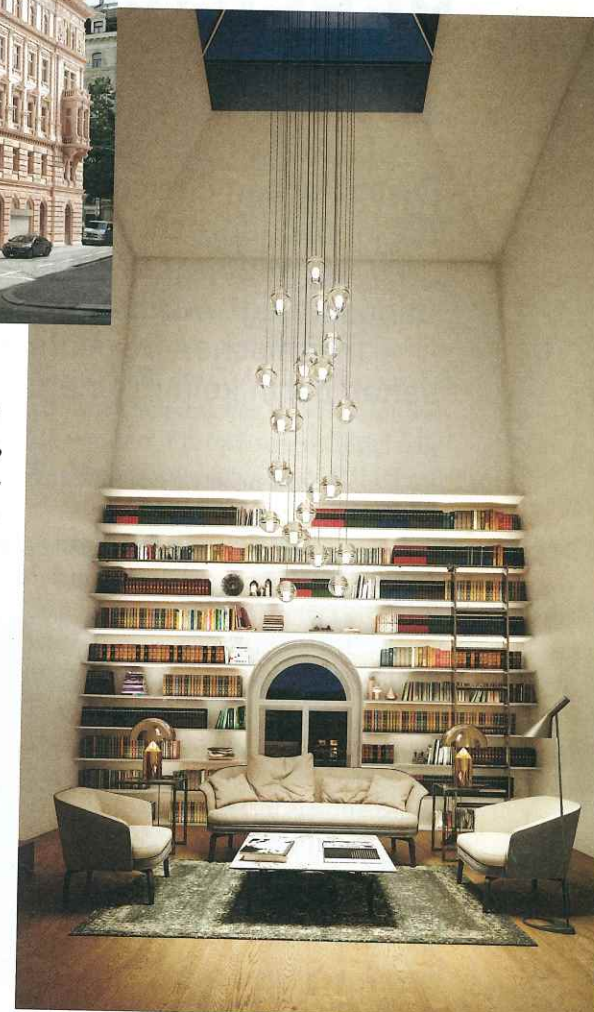
Turmzimmer in der Cotton Residence in der Neutorgasse. Der Prachtbau war bis vor wenigen Jahren ein Postamt

Marmor und eigener Weinkeller

„Die Bereitschaft, für den Quadratmeter in Wien über 30.000 Euro zu zahlen, nimmt bei internationalen Käufern zu. Dafür muss aber wirklich jeder Wunsch erfüllt sein. Findet man nichts Passendes, geht man eben nach München oder Zürich“, so Buxbaum und betont: „Die Käufer sind in der Regel mehrheitlich aus Österreich, aber die teuersten Wohnungen gehen meist an internationale Kunden.“

Um die Käufer – ob national oder international – zu überzeugen, darf es im absoluten High-End-Bereich an nichts fehlen. Avantgarde-Properties-Geschäftsführer Karoly zählt die Wunschliste auf: „Fitnessraum, Home-Cinema, auch im Altbau Parkmöglichkeit im Haus, eigener Lift in die Wohnung, alles auf einer Ebene, große Marmorplatten statt Feinsteinzeug. Ein No-Go sind zu niedrige Räume. Im Neubau sind 2,80 Meter Minimum.“

Dass der Luxuskunde ausreichend Platz braucht, versteht sich von selbst. „Für eine Vier-Zimmer-Wohnung braucht man dort nicht 100, sondern 250 Quadratmeter. Allein der Master-Bedroom (Schlafzimmer des Eigentümers) funktioniert wie eine kleine Woh-



nung, mit eigenem Bad, Schrankraum und Ankleideraum“, sagen Georg Mitterecker und Wolfgang Hann von HMA Architekten. Die beiden verantworten gerade den Umbau des Herzfeldhauses, eines Gründerzeitbaus, der in Luxuswohnungen verwandelt wird. Besonderes Extra für Weinliebhaber: Ein nobler Weinkeller samt Verkostungsräumlichkeiten.

DESIGN DISTRICT 1010

6. - 8. OKT 2017

Besichtigen Sie von 6. bis 8. Oktober die hochwertigsten Immobilienprojekte der Wiener City. Im Rahmen der Design District 1010 verwandelt sich der Erste Bezirk in einen begehbaren Design-Showroom. Mehr Infos auf www.design-district.at