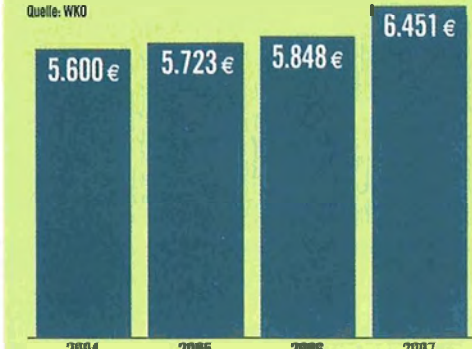




Preise für Wohnungen und Büros steigen kräftig

CITY-APARTMENT. Im Schnitt kostet ein Quadratmeter Eigentumswohnung 6.450 Euro, Spitzenpreise liegen weit darüber.

Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im 1. Bezirk
Quelle: WKO



GÜNSTIGE BÜROFLÄCHEN Im Vergleich mit europäischen Metropolen ist Wien bei Büroflächen billig. Spitzenreiter ist London.

Spitzenmieten für Büros (pro Jahr und m²)



PALAIS THEOPHIL HANSEN. Die Stadt Wien verkauft ihr 22.000 Quadratmeter großes Palais am Wiener Schottenring. Bisher residierte dort der Wiener Krankenanstaltenverbund.



GERALD SCHWEIGHOFER. Der erfolgreiche Holzindustrielle kaufte sich zuletzt am Graben ein und legte dafür fast 20 Millionen Euro ab.

„In den vergangenen fünf Jahren haben sich die Preise für Anlage-Objekte in Toplagen verdoppelt“, meint Peter Marschall, Luxus-Makler in Wien. Die Rekordpreise beflügeln allerdings das Geschäft: Viele Immobilienbesitzer nutzen die Gunst der Stunde und verkaufen ihre Realitäten. „In der Innenstadt tut sich deshalb derzeit so viel wie schon lange nicht mehr“, resümiert Marschall.

Die Investoren sind meist Geschäftsleute, die durch den Börsenboom der vergangenen Jahre zu viel Geld gekommen sind. Dazu kommen eine neue Erben-Generation sowie Investoren aus Russland, England, Italien und den USA. Die Einstiegsrenditen für rare Luxuswohnungen oder ganze Zinshäuser sind ihnen egal. Passt die Qualität eines Objekts, zahlen sie fast jeden Preis und überbieten sich dabei gegenseitig. Denn das Prestige einer feinen Adresse am Kohlmarkt oder der Kärntner Straße macht die finanziellen Einschnitte schnell wieder wett. „Im ersten Bezirk hat sich so etwas wie ein künstlicher Markt entwickelt, der mit einem normalen Immobilienmarkt nichts mehr zu tun hat“, meint Alexander Neuhuber, Geschäftsführer der Immobilienberatungsgesellschaft Magan Holding.

Viele der neuen Eigentümer in der City kaufen steuerschonend und diskret über Privatstiftungen. So erwarb eine Gesellschaft von Julius Meinl V. kürzlich ein Zwölf-Millionen-Euro-Gebäude in der Elisabethstraße nahe der Oper. Der Tiroler Immobilieninvestor René Benko erstand Anfang August mit seiner Laura-Privatstiftung ein stattliches Zinshaus auf der Kärntner Straße um 34 Millionen Euro.

Auch der Holzindustrielle Gerald Schweighofer ist im sogenannten Goldenen U, also zwischen Kohlmarkt, Graben und Kärntner Straße, gut im Geschäft. Im >>

Kaufrausch in der City

In der Wiener Innenstadt blühen die Immobilien-geschäfte wie selten zuvor. Doch auch die Preise für eine City-Lage sind nobler denn je.

Als im Frühjahr Michael von und zu Liechtenstein, Spross der liechtensteinischen Fürstenfamilie, zwei ansehnliche Zinshäuser in der Wiener City erwarb, waren nur einige wenige Insider informiert. Die börsennotierte Immobiliengesellschaft CA Immo hatte die beiden Objekte in der Gonzagagasse und der Pestalozziggasse über Makler ausgewählten Investoren angeboten.

Das Interesse war enorm groß gewesen, ehe die Imlau-Stiftung Liechtensteins den Zuschlag erhalten hatte. Der Adelige betreibt in seinem Heimatland eine Beratungsfirma für die Gründung von Stiftungen und Trusts. Österreich ist er über seinen Aufsichtsratsposten bei der Constantia Packaging verbunden – und über sein Interesse an noblen Zinshäusern in der Bundeshauptstadt. CA-Immo-Vorstand Bruno Ettenauer hat ein gewisses Faible

für betuchte Käufer mit gutem Namen: „Wir verkaufen nicht an jeden“, meint er, „aber ein guter Preis ist immer ein Argument.“

Immobilien-gesellschaften wie die CA Immo können sich die Käufer derzeit aussuchen. Denn die Wiener Innenstadt steht ganz oben auf der Einkaufsliste wohlhabender Privatis. Das Image, die hohe Lebensqualität und die dicken Geldbö-

sen der Investoren treiben die Nachfrage nach Wiener-City-Liegenschaften nach oben. Käufer zahlen derzeit Liebhaberpreise, bei denen institutionelle Anleger nur den Kopf schütteln. Die Folge: Die Renditen für Zinshäuser im ersten Bezirk liegen bereits bei unter zwei Prozent – ein historisches Minimum. Für einen Quadratmeter Luxus-Penthouse sind bis zu 14.000 Euro hinzublättern (siehe Kasten Seite 44).