



Marktinformationen
Österreich 2013

Inhaltsverzeichnis



Editorial

4



Marktinformationen Kärntner Seen

5-7



Marktinformationen Kitzbühel

8-9



Marktinformationen Oberösterreich

10-12



Marktinformationen Salzburg

13-15



8 Schritte zur erfolgreichen Immobilienvermarktung

16-17



Marktinformationen Vorarlberg

18-20



Marktinformationen Wien

21-26



Liebe Leserin, lieber Leser,

als eines der führenden Dienstleistungsunternehmen zur Vermittlung von hochwertigen Immobilien hat sich Engel & Völkers im Laufe der letzten 35 Jahre weltweit etablieren können. Die Erfolgsgeschichte unseres Unternehmens begann 1977 in Deutschland mit einem kleinen Büro in Hamburg – und setzt sich heute in Gestalt eines international renommierten Lizenzsystems fort. Mit dem einzigartigen, unverwechselbaren Engel & Völkers Shop-Konzept sind wir mittlerweile an rund 500 Standorten in 35 Ländern auf fünf Kontinenten präsent.

Auch in Österreich wissen immer mehr Immobilieninteressenten und -eigentümer unser umfassendes Dienstleistungsangebot, unser globales Netzwerk und das lokale Know-how unserer Beraterteams zu schätzen. Ganz gleich, ob Sie für Ihre derzeitige Immobilie schnellstmöglich den richtigen Käufer finden möchten oder auf der Suche nach Ihrer ganz persönlichen Wunschimmobilie sind: Unsere Experten vor Ort verfügen über profundes lokales und immobilienpezifisches Know-how und stehen Ihnen bei Ihren Belangen aktiv zur Seite.

Derzeit sind wir in Österreich mit 13 Engel & Völkers Shops vertreten, und zwar sowohl in den Städten Wien, Mödling, Salzburg, Bregenz, Linz und Wels als auch in den Ferienregionen Kitzbühel, St. Johann, Seefeld, Velden am Wörthersee und Bad Kleinkirchheim. Zudem sind unter anderem weitere Standorte in Wien, Graz und Millstatt geplant. Grund genug für uns, erstmals einen fundierten, umfassenden Marktbericht für den Immobilienmarkt in Österreich herauszugeben.

Angesichts der allgegenwärtigen Lebensqualität, der guten Infrastruktur und der starken Wirtschaft verwundert es kaum, dass es immer mehr Menschen aus den südlichen Ländern nach Norden und so zuerst in die Alpenrepublik zieht – insbesondere nach Wien, das schon aus seiner langen Geschichte als eine der führenden Hauptstädte Europas gilt. Die große Internationalität und Verbundenheit mit vielen Ländern sowie die attraktive kulturelle Vielfalt der Stadt dürften primär dafür verantwortlich sein, dass Wien gerade in den letzten Jahren eine steigende Immobiliennachfrage verzeichnet.

Insgesamt weist Österreich, nach Jahren der Stagnation, spätestens seit der Finanzkrise einen sehr stabilen und aufwärts gerichteten Wohnimmobilienmarkt auf; dies ist in nahezu allen bevorzugten Wohnlagen der Republik deutlich erkennbar. Ebenso suchen in den weltweit bekannten, auch von der Prominenz stark frequentierten Ferienregionen – vor allem in Kitzbühel, aber auch am Wörthersee und am Vorarlberg – immer mehr Menschen aus ganz Europa nach Zweitwohnsitzen. Die steigende Nachfrage in begehrten Lagen begünstigt den Neubau, die Investitionen in den Bestand und damit den Immobilienmarkt insgesamt.

Weitere hochinteressante und wertvolle Informationen zu den einzelnen Standorten präsentieren wir Ihnen auf den folgenden Seiten. Für Ihre individuellen Fragen und Wünsche stehen Ihnen unsere Beraterteams jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

Kai Enders
Vorstand Engel & Völkers



Der Standort

Kärnten ist das südlichste Bundesland Österreichs und zählt wegen seiner schönen Landschaft mit Bergen und den rund 200 Badeseen zu einer der schönsten Regionen der Alpenrepublik. Zwischen Klagenfurt, der Kärntner Landeshauptstadt, und Villach bis Spittal liegen eingebettet in einer wunderschönen Landschaft zahlreiche Badeseen wie der Wörthersee, der Faaker See, der Ossiacher See sowie der Millstätter See. Sie bilden damit eines der beliebtesten Urlaubsziele Österreichs. Alle Kärntner Seen haben eine exzellente Wasserqualität (Trinkwasserqualität). So gehört es etwa zum jährlichen Ritual des Veldener Bürgermeisters, vor versammelter Presse ein Glas Wörtherseewasser zu trinken. Kärnten wird daher auch wirtschaftlich stark durch den Fremdenverkehr geprägt, der dem Bundesland zusammen mit seiner überwiegend mittelständisch strukturierten Wirtschaft eine stabile konjunkturelle Entwicklung ermöglicht. In Kärnten leben heute knapp 600 000 Einwohner, eine Zahl, die in den letzten Jahrzehnten leicht zugenommen hatte.

Das wirtschaftliche Zentrum Kärntens bildet die Landeshauptstadt Klagenfurt. In und um Klagenfurt befindet sich ein Großteil der Kärntner Industrie- und Gewerbebetriebe. Gefördert wird die wirtschaftliche Entwicklung auch die größte Wissenschafts- und Forschungseinrichtung des Bundeslandes, die Alpen-Adria-Universität. Die größten Arbeitgeber der Stadt sind der Fruchtsafthersteller Pago sowie Stroh Rum, ein bereits 1832 gegründeter Spirituosenhersteller. Eine wirtschaftlich wichtige Funktion kommt dem Lakeside Science & Technology Park zuteil. Der Park versteht sich als Plattform für die Zusammenarbeit von Unternehmen und den Instituten der Universität sowie den Fachhochschulen und hat das Ziel, die Region nachhaltig als High-Tech-Standort zu etablieren.

Die Seen, insbesondere der Wörthersee, ziehen im Sommer neben den Urlaubern zahlreiche Tages- oder Wochenendtouristen, die neben der reizvollen Landschaft das Flair und die Temperaturen der bereits an den südlichen Alpenrändern gelegenen Regionen schätzen. Die Infrastruktur ist ebenfalls sehr gut ausgebaut und fördert die Reiseaktivitäten. Die gute Erreichbarkeit insbesondere ausgehend vom Großraum Wien sowie durch den „Kärnten Airport“ in Klagenfurt sorgt für eine nachhaltige Entwicklung des Zweitwohnsitzmarktes vor allem rund um die begehrten Seen des Bundeslandes.

Marktentwicklung

Im Kärntner Seengebiet wird der Immobilienmarkt von einer durchgehend hohen Nachfrage bestimmt, die in den letzten zwei bis drei Jahren noch einmal deutlich zugenommen hat. Viele Käufer kommen inzwischen aus dem Ausland.

Am Wörthersee entfallen bereits etwa 60 Prozent der Verkäufe auf Ausländer, speziell aus Deutschland, Italien, Holland und der Schweiz. Besonders gefragt sind Häuser und Wohnungen, die über einen direkten Seezugang oder über einen unverbaubaren Seeblick verfügen. Immobilien mit Seezugang kommen aber nur sehr selten auf den Markt. Kaufinteressenten warten teilweise bis zu fünf Jahre auf eine ihren Vorstellungen entsprechende Immobilie. Die Konstellation einer hohen Nachfrage nach den erstklassigen Immobilien in Bestlage verbunden mit einem kaum vorhandenen Angebot schlägt sich in Rekordpreisen nieder, die eine Größenordnung wie bei Objekten in den Toplagen von Wien oder Kitzbühel erreichen. So wurde im letzten Jahr für eine Villa am Wörthersee ein Spitzenpreis von 7,9 Mio. Euro erzielt, für Eigentumswohnungen lag der Spitzenpreis bei 13.000,- Euro pro m² Wohnfläche.

Die wenigen Wohnungen und Häuser, die auf den Markt kommen und den höchsten Ansprüchen (Seezugang, Seeblick) entsprechen sowie gleichzeitig sogar einen eigenen Steg und dazu die raren Motorbootlizenzen aufweisen, können binnen ein bis zwei Wochen erfolgreich verkauft werden. Die Marktlage in den Top-Lagen gibt gewissermaßen den Takt für den Gesamtmarkt vor. Auch insgesamt werden Wohnimmobilien in den bevorzugten Ferienregionen an den Seen stark nachgefragt und die Preisentwicklung ist deutlich aufwärts gerichtet.



Die gefragtesten Lagen und Objekte

Der **Wörthersee** ist der größte See des Bundeslandes. Seine Ufer bilden die exklusivsten Wohnlagen Kärntens. Hier sind vor allem die Lagen am nördlichen Ufer, die den Blick in Richtung Sonne (Südausrichtung) und auf die Karawanken bieten, besonders gefragt. Die erste Adresse am See ist das am westlichen Ende gelegene **Velden**. Der Erholungs- und Badeort mit langer Tradition erlangte auch als Filmkulisse für zahlreiche Produktionen internationale Bekanntheit. In der Sommerzeit trifft sich hier alljährlich die Prominenz, die Marktgemeinde mit knapp 8 900 Einwohnern gilt als die Society-Hochburg der Region. Die in der Wörtherseearchitektur gehaltenen Objekte mit großzügigen Grundstücken und Seezugang sind die mit Abstand hochpreisigsten, ein Angebot ist aber so gut wie nicht vorhanden.

Weiter östlich am Nordufer liegt die kleine Gemeinde **Pörschach**. Der Badeort mit seinen Villen und Seehäusern war schon in Zeiten der Donau-Monarchie

ein beliebter Ort für die Sommerfrische und so zählten Johannes Brahms und Gustav Mahler zu den treuen Stammgästen. Am Südufer steht die Ortschaft Auen hoch im Kurs. Nur drei Kilometer vom quirligen Velden entfernt bietet es mehr Ruhe und profitiert zusätzlich von der guten Infrastruktur bzw. den Gastronomie- und Freizeitangeboten der Nachbargemeinde. Östlich von Pörschach bilden **Maria-Wörth** und **Reifnitz** eher etwas für eine Zielgruppe die die Ruhe und „leichte Abgeschiedenheit“ sucht. Etwas vom Ufer entfernt liegt weiter südlich **Schiefling**. Das nur geringe Angebot am See führt dazu, dass inzwischen auch vom Ufer entfernte Lagen stärker nachgefragt werden. Die Marktgemeinde hat sich dem sanften Tourismus in unberührter Natur verschrieben und wird vor allem bei Familien bevorzugt gesucht.

Einer guten Nachfrage nach Wohnimmobilien erfreut sich auch die Landeshauptstadt **Klagenfurt**. Die Lage am östlichen Ufer des Wörthersees und die vielen Sehenswürdigkeiten macht die Stadt auch bei Touristen äußerst beliebt und ist ein gefragter Sitz für Ferien- und Zweitwohnungen, jedoch natürlich hauptsächlich für Hauptwohnsitze der Einheimischen. Im hochpreisigen Segment am stärksten gesucht werden Stadtvillen und Penthäuser in gehobenen Lagen und ruhiger Umgebung. Sehr beliebt ist hier beispielsweise der **Kreuzbergl**, welcher trotz seiner vergleichsweise geringen Höhe als der Klagenfurter Hausberg gilt. **Viktring**, der südlichsten Bezirk ist als Standort der Universität naturgemäß bei Studenten sehr gefragt.

Der **Ossiacher See** zählt ebenfalls zu den gefragten Regionen für Urlaubs- und Zweitwohnsitze. Der drittgrößte See Kärntens liegt nordwestlich des Wörthersees zwischen der 1 909 m hohen Gerlitzen und den waldigen Bergzügen der Ossiacher Tauern. Bevorzugt gesucht werden die typischen Seegrundstücke in lockerer Bebauung. Die beliebtesten Orte sind Annenheim, Sattendorf und Bodensdorf am Nordufer sowie Ossiach am südlichen Ufer. International ist die Region noch nicht sehr bekannt. Allerdings haben viele Italiener, Deutsche und Niederländer die Gegend für sich



entdeckt. Die wirtschaftliche Krise beim südlichen Nachbarn Österreichs führte in der Vergangenheit zu einer rückläufigen Nachfrage, jedoch wird für das Jahr 2013 wieder eine steigende Nachfrage prognostiziert.

Am **Faaker See** werden vor allem Urlaubsimmobilen gesucht. Der bis zu 27 Grad warme türkisfarbene See weist Trinkwasserqualität auf und liegt in den Ausläufern des Rosentals. Die beliebtesten Orte sind **Faak am See**, **Egg** und **Drobollach** am nördlichen Ufer. Die Region nahe der Grenze zu Slowenien bietet ein großes Angebot an Freizeitmöglichkeiten und ist vor allem bei Familien und Individualtouristen sehr gefragt.

Villach ist einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte auf der Nord-Süd-Achse. Mit rund 60 000 Einwohnern ist die Stadt an der Drauf eines der wirtschaftlichen und kulturellen Zentren der Region mit stetig steigender Bevölkerung. Gesucht werden hier vor allem Objekte außerhalb des Stadtzentrums. Zu den bevorzugten Wohngebieten zählt das nördlich der Drauf gelegene **Lind**. Hier stehen die Einfamilienhäuser mit Garten hoch im Kurs. Ebenfalls gefragt sind die südlich des Stadtkerns gelegenen Stadtteile **Völkendorf** und **Warmbad-Judendorf** mit ihren gewachsenen Strukturen und einer lockeren Bebauung.

Der **Millstätter See** liegt nordwestlich von Villach im Drautal. Obwohl die Region noch immer als Geheimtipp gilt, übersteigt die Nachfrage das Angebot bereits deutlich. Grundstücke mit direktem Seezugang sind wie auch an den anderen drei Seen besonders gesucht und ebenso selten im Angebot. Die gefragten Lagen am sonnigen Nordufer sind der Luftkurort **Millstatt** sowie **Seeboden**. Ebenfalls sehr beliebt ist das über dem See gelegene **Obermillstatt** am Hochplateau.

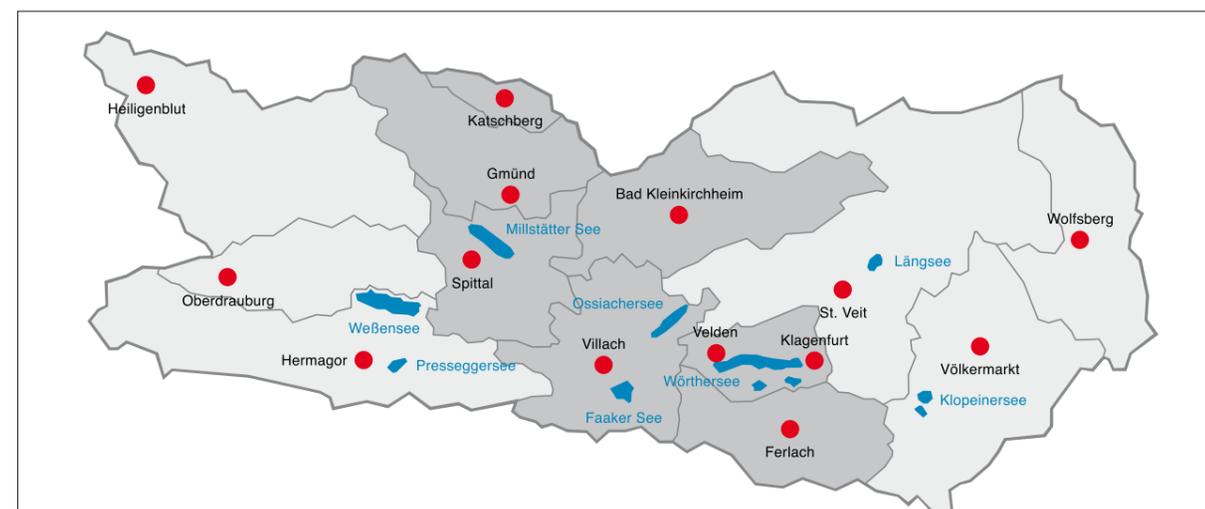
Bad Kleinkirchheim liegt rund 1 200 m hoch in der traumhaften Bergwelt der Nockberge und ist ein bekannter Thermendorf-Weltcup-Skiort. Zu den wich-

tigsten Interessenten für Zweitwohnsitze zählen Bürger aus Italien. Die Nachfrage aus Italien ist krisenbedingt rückläufig mit entsprechender Auswirkung auf die Preisentwicklung. Die Preise für Eigentumswohnungen liegen mit 3.000,- bis 5.000,- Euro pro m² allerdings noch weit über dem Durchschnitt der Region. Auch hier wird für das Jahr 2013 wieder eine steigende Nachfrage prognostiziert.

Preisentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien und insbesondere Zweitwohnsitze an den Seen des Bundeslandes Kärnten hat das Preisniveau in den letzten zwei bis drei Jahren bereits spürbar angehoben. Selbst in Regionen, in denen die Nachfrage aus dem den Markt dominierenden Ausland noch nicht so hoch ist, verteuerten sich Häuser und Eigentumswohnungen im Durchschnitt zwischen fünf und zehn Prozent. Lediglich dort, wo bislang Interessenten aus Italien den Markt beherrschten, konnten sich die Preise nicht mehr erhöhen, sondern legten eine Konsolidierungsphase ein. Besonders stark erhöhten sich die Preise für erstklassige Objekte in 1A-Lagen, so an den Seeufnern des Wörthersees. Für die wenigen Häuser oder Wohnungen in den seltenen direkten Seelagen, die an den Markt gekommen sind, haben Käufer bis zu 30 Prozent höhere Preise bezahlt. Im vergangenen Jahr lag der Spitzenpreis für eine Villa bei 7,9 Mio. Bei den Eigentumswohnungen wurde ein Spitzenpreis von 25.000,- Euro pro m² Wohnfläche registriert.

Auch zukünftig werden die Preise steigen. Die Nachfrage für Ferien- oder Zweitwohnsitzen in der attraktiven Kärntner Seenlandschaft ist weiterhin ungebrochen hoch, gleichzeitig aber wird sich das Angebot nicht mehr deutlich vermehren. Wegen des Landschaft- und Naturschutzes ist in den meisten Regionen der Ausweis neuer Baugrundstücke kaum noch möglich. Die Toplagen sind bereits weitgehend vergeben und die Besitzer wissen sehr gut um ihren Wert. Bescheid und ein Verkauf kommt in den meisten Fällen nicht in Frage.



Preistabelle Kärnten			
Standort/Lage	Villen/EFH in Euro von/bis	ETW (Neubau) in Euro/m ² von/bis	ETW (Bestand) in Euro/m ² von/bis
Sehr gute Lage	3,0 bis 15 Mio.	6.500,- bis 15.000,-	5.500,- bis 11.000,-
Gute Lage	900.000,- bis 3,0 Mio.	3.000,- bis 6.500,-	2.200,- bis 5.500,-
Mittlere Lage	300.000,- bis 900.000,-	1.800,- bis 2.900,-	kaum Nachfrage



Der Standort

Das heutige Bundesland Tirol ist Teil des historischen Tirols, das bis nach Norditalien hineinreicht. Im geschichtlich noch vergleichsweise jungen Rahmen als Bundesland der Republik Österreich hat Tirol seine bereits seit über 150 Jahren andauernde Erfolgsgeschichte fortsetzen können. Das Bundesland wächst kontinuierlich und profitiert neben einer ausgewogenen, mittelständischen Wirtschaftsstruktur ganz wesentlich vom Fremdenverkehr. Die Bevölkerung wächst kontinuierlich und kräftig und hat sich seit 1870 inzwischen auf fast das Fünffache ausgedehnt. Heute wohnen bereits knapp 720.000 Menschen in Tirol.

Meilensteine in der Entwicklung von Tirol bilden die olympischen Sommerspiele, die seit dem Zweiten Weltkrieg gleich zweimal, nämlich 1964 und 1976, in Tirol stattgefunden haben. Der Sport mit seinen großen Wettbewerben prägt bis heute das Geschehen und auch die weltweite Außenwirkung des Bundeslandes, so das Hahnenkamm-Rennen in Kitzbühel, das Arlberg-Kandahar-Rennen in St. Anton, die Vierschanzentournee mit Standort Innsbruck, der Biathlon Weltcup in Hochfilzen/Pillersee Tal und der „Koasalauf“ von St. Johann im nordischen Bereich unterstreichen die starke Stellung Tirols.

Zu den touristischen Zentren gehört neben Kitzbühel, St. Anton, Seefeld, Mayrhofen, Sölden, Ischgl und den fünf Gletscherschigebieten auch die Landeshauptstadt Innsbruck. Die Zentren liegen in ungestörten Seitentälern am Rande der Ostwest-Verbindung von Österreich. Große Wirtschaftszentren, wie der Großraum München oder Mailand sind nicht weit entfernt und

machen Tirol zu einem idealen Standort auch für viele Wochenendurlauber. Bei wichtigen Eckdaten für die wirtschaftliche Entwicklung, Wirtschaftswachstum, Pro-Kopf-Einkommen oder Beschäftigung, weist Tirol sehr gute Werte im europäischen Vergleich auf.

Die Region zwischen Bayern und Norditalien bildet eine der beeindruckendsten Naturlandschaften, die die Alpen zu bieten haben. Die schroffen Hänge des Wilden Kaisers oder der Nordkette, die Wiesenlandschaften, große, urlandschaftliche Waldgebiete und die vielen Gewässer machen Tirol zu einem der schönsten Bundesländer Österreichs. Die vielen perfekten Urlaubsregionen und die schöne Landschaft ziehen schon seit Jahrzehnten Urlauber aus ganz Europa. Auch am Immobilienmarkt in den Ferienregionen sind zunehmend Interessenten aus vielen Teilen Europas zu registrieren.

Der auch außerhalb Österreichs bekannteste Ferienort Tirols ist Kitzbühel. Kitzbühel gilt heute als eines der sogar weltweit bekanntesten und auch extravaganteren Wintersportzentren. Gemeinsam mit den Skipisten und Liften im benachbarten Kirchberg in Tirol, Jochberg und am Pass Thurn weist Kitzbühel eines der größten zusammenhängenden Skigebiete Österreichs auf. Kitzbühel ist insbesondere im Winter Treffpunkt vieler Prominenz aus dem In- und Ausland.

Marktentwicklung

Immobilien in Kitzbühel sind stark gefragt. Doch das Angebot ist bei weitem nicht mehr ausreichend, so dass Interessenten inzwischen auch in den umliegenden Regionen nach Kaufmöglichkeiten suchen. Auch

der in den vergangenen Jahren zugenommene Neubau kann die Nachfrage nicht decken. In den besten Lagen sind zudem kaum noch Möglichkeiten für Neubauten vorhanden, da die Landschaftsreserve naturgemäß begrenzt ist und viele Bereiche dem Naturschutz untergeordnet wurden.



Gesucht werden Landhausvillen im klassischen Tiroler Stil, Einfamilienhäuser in familiengerechter Bauweise, Stadthäuser und Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung. Eine besondere Rolle bei der Auswahl der Immobilie spielt neben einer ruhigen Lage die Ausrichtung mit Bergblick und Abendsonne, vorzugsweise Richtung Wilder Kaiser, auf den Zielhang des berühmten Hahnenkammrennens oder dem Kitzbüheler Horn. Ebenfalls wichtig sind eine repräsentative Nachbarschaftsbebauung, eine luxuriöse Ausstattung, sowie bei Innenstadtlagen eine oder mehrere Parkmöglichkeiten. Interessenten suchen nach Einfamilienhäusern mit einer Wohnfläche ab 180 m² und einer Grundstücksgröße zwischen 800 m² und 1.000 m² zu Preisen bis zu 2,5 Mio. Euro. Je nach Lage der Immobilie sind die Käufer auch bereit Kompromisse bei Ausstattung und Raumaufteilung einzugehen.

Bei Eigentumswohnungen legen die Suchkunden besonders großen Wert auf einen großzügigen Grundriss und auf eine hochwertige Ausstattung. Sehr begehrt sind Wohnungen mit möglichst großen Balkonen oder Terrassen. Wohnungen in oberen Geschossen sollten über einen Lift verfügen.

Die gefragtesten Lagen und Objekte

Zu den bevorzugten Lagen zählt das **Kitzbüheler Stadtzentrum**. In den verwinkelten Gassen des histo-

rischen Stadtkerns werden vor allem gut ausgestattete Eigentumswohnungen mit großzügigen Grundrissen und Parkmöglichkeiten gesucht. Zu den begehrtesten Objekten zählen jene in den sonnigen Lagen des **Römerweges**. Die gesuchten Immobilien am Fuße des Kitzbüheler Horns sind meist Landhäuser im Tiroler Stil, befinden sich auf großen Grundstücken und bieten einen unverbaubaren Blick auf die Stadt und den Zielhang der Streif. Nördlich des Stadtzentrums befinden sich die Stadtteile **Aschbachbichl** und **Kapsterfeld**, die ebenfalls gute Lagen aufweisen. Die dort besonders gesuchten historischen Landhäuser mit Blick auf den Hahnenkamm gelangen nur selten auf den Markt. Gefragt sind auch Objekte in **Sonnberg** und auf der **Bichlalm**. Viele Prominente schätzen die ruhigen Lagen etwas abseits des Trubels und genießen den Blick von den Hängen der Kitzbüheler Alpen. Nordwestlich der Stadt, in der Nähe des Schwarzsees, liegen die Stadtteile **Lebenberg**, **Lutzenberg** und **Steuerberg**.

Die weiter westlich gelegene Nachbargemeinde **Reith**, sowie das im Norden liegende **St. Johann** profitieren von dem geringen Angebot in Kitzbühel, so dass dort bei erstklassigen Immobilien bereits ebenfalls sehr hohe Preise erreicht werden.

Preisentwicklung

Die Nachfrage nach Ferienimmobilien und Zweitwohnsitzen in der Kitzbüheler Region ist unvermindert hoch. Aktuell sind keine Tendenzen für eine Abkühlung erkennbar. Das Angebot ist unverändert nicht ausreichend und gerade in den Toplagen kaum vorhanden. Das geringe Angebot führt dazu, dass für herausragende Häuser Spitzenpreise von bis zu 20 Mio. Euro erzielt werden.

Auch die Preise für Eigentumswohnungen haben sich deutlich verteuert. Erstklassige Wohnungen in Bestlage erreichen Preise von bis zu 15.000,- Euro je m² Wohnfläche. In der Innenstadt sowie in anderen guten Lagen werden Preise im Durchschnitt von rund 8.000,- Euro je m² erzielt. Trotz des nicht ausreichenden Angebots sind viele Kaufinteressenten wählerisch und wägen ihre Kaufentscheidung lange ab. Die Verkaufsdauer kann sich für Objekte, die zu teuer bewertet werden, deutlich länger hinziehen als gegenwärtig üblich. Im Durchschnitt liegt die Vermarktungszeit für Wohnungen oder Häuser in und um Kitzbühel bei etwa drei Monaten.

Preistabelle Kitzbühel			
Standort/Lage	Villen/Landhäuser in Euro von/bis	EFH in Euro von/bis	ETW in Euro/m ² von/bis
Sehr gute Lage	4 bis 20 Mio.	800.000,- bis 1,5 Mio.	10.000,- bis 15.000,-
Gute Lage	1,2 Mio. bis 4 Mio.	500.000,- bis 800.000,-	4.000,- bis 10.000,-
Mittlere Lage	500.000,- bis 1,2 Mio.	200.000,- bis 550.000,-	2.500,- bis 4.000,-



© Engel & Völkers OÖe

Der Standort

Oberösterreich mit seinen „Landschaften für Leidenschaften“ ist eine Region, mit hohem Wohlfühlfaktor und viel Lebensqualität. So bietet Oberösterreich mit seiner facettenreichen Landschaft alles, was das Herz begehrt: kristallklare Seen, sanfte Hügellandschaften, Wiesen und Felder und nicht zuletzt das beeindruckende Pyhrn-Priel-Gebiet mit dem Nationalpark „Kalkalpen“, traumhaften Skigebieten sowie Bergtouren für Anspruchsvolle! Neben seiner hohen emotionalen Lebensqualität ist das Bundesland Oberösterreich DER Wirtschaftsmotor Österreichs! Mit 16,8 Prozent Einwohnern Österreichs und einer Fläche von 12.000 km² ist OÖ die führende Wirtschafts-, Export- und Technologieregion der Alpenrepublik. All diese herausragenden wirtschaftlichen Strukturen fördern eine hohe Beschäftigung. Mit nur knapp über vier Prozent weist das Bundesland eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten Österreichs auf. Die Bevölkerungsentwicklung ist leicht aufwärts gerichtet. Derzeit leben etwas über 1,41 Millionen Menschen in Oberösterreich (2001: 1,376 Mio.).

Hohe Umweltstandards, ein modernes und leistungsfähiges Bildungssystem, eine exzellente medizinische Versorgung mit modernen Krankenanstalten, ein vielfältiges kulturelles und kulinarisches Angebot, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in kürzesten Distanzen und ein kaum überbotenes Maß der persönlichen Sicherheit und des Eigentums machen Oberösterreich zu einer Region mit höchster Lebensqualität im EU-Raum.

Oberösterreich verfügt über perfekte Verkehrs-Infrastruktur: mit der Westautobahn (A1), der Mühlkreis- (A7), Innkreis- (A8) und Pyhrn-Autobahn (A9) und den Hauptverkehrsstrecken der Eisenbahn (Westbahn), drei Donauhäfen, großen Eisenbahnterminals und dem int. „Blue Danube Airport“ Linz. Diese wird ausserdem kontinuierlich ausgebaut. In Kombination mit der zentralen Lage in Österreich, der gemeinsamen Grenze mit Bayern und Tschechien macht diese Infrastruktur Oberösterreich zu einem interessanten Produktions- und Logistikstandort.

Das Bundesland wird traditionell in vier Viertel eingeteilt, das Innviertel, das Hausruckviertel, das Mühlviertel und das Traunviertel. Der Bereich zwischen der Landeshauptstadt Linz und den Städten Eferding, Wels, Steyr, Enns wird – als „fünftes Viertel“ – Zentralraum genannt. Jedes dieser Viertel hat seine ganz charakteristische, historische entstandene Bauweise der jeweiligen Landgüter: Sacherl, Dreiseit-Höfe, Vierkanter ...

Die „Kulturhauptstadt 2009“ Linz ist die Landeshauptstadt und mit gut 190.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Österreichs. Neben der erwähnten hohen wirtschaftlichen Bedeutung, punktet die Metropole durch den erfrischenden Mix aus schöner (!) Stadt und zugleich viel Grün und ländlicher Prägung. Kulturell sorgt Linz mit diversen Festivals, Veranstaltungen und Museen wie z.B. dem Ars Electronica Center und dem Lentos international für Aufsehen.

Weitere impulsgebende Städte sind schwerpunktmäßig die (zweitgrößte) Messe-Stadt Wels (ca. 60.000 Ein-

wohner, gefolgt von Oberösterreichs drittgrößter Stadt Steyr (ca. 40.000 Einwohner). Beides sind sog. „Statutarstädte“ mit eigenem Bezirk Wels-, bzw. Steyr-Land und eigener Bezirkshauptmannschaft. Die Städt(ch) e(n) Eferding und Enns verbreiten als drittälteste und älteste Stadt Österreich unnachahmlichen Charme.

Marktentwicklung

Die Nachfrage teilt sich bundeslandweit immer deutlicher in zwei Extreme: in den Innenstädten besteht verstärkt Nachfrage nach hochwertig(sten) Wohnungen/Penthäusern und Villen in besten Lagen. Als Pendant dazu sind Landanwesen mit (zumindest gefühlter) Alleinlage sehr gefragt. Diese Liegenschaften sollten über die zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen und eventuell sogar über eine Eigenjagd verfügen. Die zunehmende Nachfrage führt in diesem speziellen Marktsegment aktuell auch zu ansteigenden Preisen. Allen gemein ist aber eines: höchste Qualität in Materialisierung, Ausführung und Ausstattung sind ein Muß!

So werden in Linz Stadt vermehrt Wohnungen/Penthäuser im (meist denkmalgeschützten) Kern von Linz gefragt. Im Optimalfall sind diese bereits saniert und verfügen über eigene TG-Stellplätze im (!) Haus. Das sind derzeit auch sichere Wertanlagen mit Aussicht auf Preissteigerungen. Hier werden fallweise Preise von 5.000,- Euro pro m² und mehr erzielt. Besonders beliebt, speziell bei Familien sind die umliegenden Gemeinden des Linzer „Speckgürtel“: wie z.B. Leonding, Grammstetten, Lichtenberg, Altenberg, St. Florian, Engerwitzdorf, Puchenu, Luftenberg, Kirchschlag ... Diese zeichnen sich durch das Lebensgefühl „am Land“ aus, sind jedoch optimal durch den öffentl. Nahverkehr an die Linzer Innenstadt angeschlossen. Wer hochwertigen Wohnraum mit den Vorzügen einer Stadt, aber zu etwas niedrigeren Preisen sucht, der begibt sich gerne in die sympathische Stadt Wels, bzw auch in die direkt umliegenden Gemeinden im Bezirk Wels Land. Bedingt durch das perfekte Verkehrs-Infrastrukturnetz Oberösterreichs punkten Wels Stadt & Land zusätzlich noch mit der schnellen Erreichbarkeit der Landeshauptstadt.



© Tourismus Pyhrn-Priel/Erber

Ein Leben auf dem Land in „Ursprünglichkeit und Echtheit“ findet man entweder im sanften Mühlviertel oder im sportlichen Pyhrn-Priel-Gebiet. Das Mühl-

viertel befindet sich nördlich der Donau, direkt an der Grenze zu Bayern und Tschechien. Hier schlägt ganz besonders das Herz der Pferdeliebhaber höher – nirgends gibt es ein dichteres Netz an Pferdehöfen und Reitwegen als in den Hügeln des Mühlviertels!



© Linz

„Gib' Dir Berge“ – für dieses Motto steht das Pyhrn-Priel-Gebiet ganz im Süden Oberösterreichs in jeder Hinsicht. Die Region gilt als DAS aufstrebende Feriengebiet! Die Ski-Welt-Cup-Region verfügt über zwei Skigebiete, in denen nationale wie internationale Skirennen ausgetragen werden Käufer suchen und finden hier gelebtes Understatement in der intakten Natur des Nationalparks Kalkalpen. Die authentische Region gilt als das Pendant zu den quirligen Wintersportorten mit allzu hohem Glamourfaktor.

Die gefragtesten Lagen und Objekte

Zu den begehrtesten Lagen in der Landeshauptstadt Linz zählt das gerne als „upper west side“ bezeichnete Gebiet westlich der **Landstraße** und nördlich der **Spittelwiese**. Gesucht werden hier vor allem Penthäuser und Eigentumswohnungen. Die Objekte im zu großen Teilen denkmalgeschützten Kern von Linz sind neben der ursprünglichen Form als Wohnsitz auch als sichere Wertanlage gefragt. Die rund um die Linzer Innenstadt gelegenen „Villen-Berge“, wie z.B. **Froschberg, Freinberg, Bauernberg, Auberg, Pöstlingberg**, sowie die Gemeinden **Altenberg** oder **St. Magdalena** bieten sonnige Hanglagen und einen traumhaften Blick auf Linz und die Voralpen. Westlich des Stadtzentrums liegt **Leonding** mitten im beliebten Linzer „Speckgürtel“. Interessenten schätzen hier das Leben im Grünen verbunden mit bester Infrastruktur, einer hervorragenden Anbindung an den 3/4 öffentlichen Nahverkehr und den Annehmlichkeiten der Großstadt. Ähnliches gilt für die umliegenden Gemeinden wie z.B. **Grammstetten, Lichtenberg, Altenberg, St. Florian, Engerwitzdorf, Puchenu, Luftenberg, Kirchschlag ...**

Für die sympathische **Messe-Stadt Wels** gibt es im Innenstadtbereich im gehobenen Segment nach wie vor zwei Top-Lagen: das wunderschöne **Traun-Ufer**, welches u.a. durch klassische Stadt- Villen mit Park punktet. Rund um den **Welser Stadtplatz** hingegen



© Engel & Völkers OÖ

findet man in den denkmalgeschützten Stadthäusern wunderschöne, sanierte Wohnungen mit den typischen hohen Räumen und viel Stuck. Der Stadtteil **Puchberg/Roithen** hingegen ist aktuell DAS aufstrebende Wohngebiet für ein junges, gehobenes Klientel. Hier finden sich schöne Einfamilienhäuser und Villen. In unmittelbarer Nähe zum Stadtkern liegen die Gemeinden **Thalheim-Reinberg** mit einem älteren, gewachsenen reinen Wohngebiet, welches Zuzug durch junges, gehobenes Klientel erfährt (Einfamilienhäuser und Villen). Weiters liegt ein besonderes Augenmerk auf **Schleißheim-Forsting**, einer gehobenen jungen und modernen Wohnsiedlung mit bester Nahverkehrs-Infrastruktur. Wer das Landleben bevorzugt, aber Stadtnähe benötigt, wählt gerne die umliegenden Gemeinden wie Krengelbach, Buchkirchen, Gunskirchen. Hier findet sich schöner Wohnraum zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

In der **Ferien-Region Pyhrn-Priel** kommen Natur- und Bergliebhaber in jeder der authentischen Gemeinden (**Vorderstoder, Hinterstoder, Roßleithen, Spital** und im **Luftkurort Windischgarsten**) voll auf ihre Kosten. Die begehrtesten Objekte sind Landhäuser,

Villen oder Chalets in Alleinlage mit unverbaubarem Panoramablick auf die Bergwelt. Viel gesucht, aber nur schwer zu finden sind Liegenschaften direkt an der Skipiste. Ebenfalls gesucht sind die in der Region typischen Landgüter und Bauernhöfe.

Das sanft-hügelige, nördlich der Donau gelegene **Mühlviertel** gewinnt wegen seiner lockeren Besiedlung und der guten Infrastruktur zunehmend an Beliebtheit. Neben den regionsspezifischen, gefragten Reiterhöfen sind die Mühlviertel-typischen „Sacherl“ hier besonders gefragt. Für entsprechende Objekte werden auch gerne Renovierungsarbeiten in Kauf genommen. Besonders gesucht sind hier neben den hochwertigen **Alleinlagen** Liegenschaften in allen Gemeinden mit einer Entfernung von **maximal ca. 30 Autominuten von Linz**.

Preisentwicklung

Die Immobilienpreise im gesamten Bundesland befinden sich auf einem konstant stabilen Niveau. Preissteigerungen sind nur in Einzelfällen zu erwarten, zunehmend allerdings bei Landgütern mit entsprechenden landwirtschaftlichen Flächen, die das Potential für einen vollwertigen landwirtschaftlichen Betrieb bieten (Stichwort: Autarkie!). In den Top-Lagen der Linzer Innenstadt werden bei Penthäusern Preise von bis zu 5.000 Euro pro m² Wohnfläche erzielt, bei einigen wenigen Luxusobjekten wurde diese Marke auch überschritten. Die Preisspanne für die gefragten „Vierkanter“ und Reiterhöfe reicht von 200.000,- Euro für stark renovierungsbedürftige Objekte bis zu 3 Mio. Euro für Immobilien in Top-Lage und mit luxuriöser Ausstattung.

Um Preise jenseits des Durchschnitts zu erzielen, gilt grundsätzlich die Prämisse: top (Allein-) Lage, hervorragende Qualität in Materialisierung und Ausführung sowie das „gewisse Etwas“ an Originalität.

Marktinformationen Salzburg 2013



Der Standort

Die Stadt Salzburg am Nordrand der Alpen bildet neben der österreichischen Bundeshauptstadt Wien ein weiteres wichtiges kulturelles Zentrum in der Alpenrepublik. Salzburg ist weltweit bekannt als Geburtsstadt von Wolfgang Amadeus Mozart und für seine in jedem Sommer ausgerichteten Salzburger Festspiele. Schon die Altstadt selbst bildet einen Schwerpunkt für die vielen aus aller Welt anreisenden Touristen. Sie liegt unterhalb des Festungs- und des Mönchsberg und bildet mit ihren vielen Baustilen aus Romantik, Renaissance, Barock und Klassizismus eine imposante Kulisse, die durch die strengen Bauverordnungen strikt geschützt wird. Seit 1996 steht die Altstadt auf der Liste des Weltkulturerbes der UNESCO.

Vor diesem Hintergrund bildet der Tourismus – allein im Jahr 2011 übernachteten 2,3 Millionen Touristen in Salzburg – einen der bedeutendsten Wirtschaftsfaktoren der Stadt. Neben dem Fremdenverkehrspunkt ist Salzburg als Messe- und Kongressstandort erfolgreich und beherbergt eine ganze Reihe von solide operierenden mittelständischen Unternehmen. Mit der Porsche Holding, dem größten europäischen Automobilhändler, sitzt auch das größte private Unternehmen Österreichs in Salzburg.

Schon seit ihrer Gründung liegt die Stadt an bedeutenden Ost-/West- sowie Nord-/Südverbindungen und verfügt durch ihre Ursprünge in der Salzgewinnung sowie

insbesondere im Salzhandel seit je über viel Internationalität. Die gute Infrastruktur Salzburgs mit seiner sehr guten Anbindung an das nationale und internationale Verkehrsnetz fördert auch heute die Standortqualität. So verfügt die Stadt über einen kleinen, aber leistungsfähigen internationalen Flughafen und ist ein wichtiger Bahnknotenpunkt sowohl auf der Nord-Süd- als auch auf der Ost-West-Achse. Salzburg kann sich wegen seiner speziellen Lage, der Einbettung an den Rändern der Nordalpen, räumlich kaum ausdehnen und deshalb im Zentrum so gut wie keine baulichen Erweiterungen mehr umsetzen. Die Stadt selbst wächst daher nur sehr langsam. Die Einwohnerzahl legte in den letzten 20 Jahren nur um etwa vier Prozent auf rund 150.000 zu.

Marktentwicklung

Das geringe Bevölkerungswachstum führt am Salzburger Wohnimmobilienmarkt zu einer hohen Stabilität und Kontinuität. Im Jahr 2011 war der Umsatz mit Wohnimmobilien im gesamten Salzburger Raum sogar leicht rückläufig. Allerdings hängt dies mit dem nur knappen und manchmal gar nicht verfügbaren Angebot in den gesuchten Lagen in der Innenstadt zusammen. Die Entwicklung der Nachfrage ist stabil bis hoch. Gesucht werden Eigentumswohnungen zu Preisen bis 350.000,- Euro und Einfamilienhäuser bis 750.000,- Euro, stark gesucht werden auch Anwesen im ländlich geprägten Umland von Salzburg. Das Angebot ist in den bevorzugten Lagen nicht immer ausreichend, was aber nicht zu Preissprüngen führt.

Preistabelle Linz-Stadt*			
Standort/Lage	Villen in Euro/m ²	EFH in Euro/m ²	ETW in Euro/m ²
Sehr gute Lage	4.250,-	3.200,-	3.650,-
Gute Lage	3.500,-	2.600,-	2.800,-
Mittlere Lage	2.800,-	2.000,-	2.400,-

Preistabelle Wels-Stadt*			
Standort/Lage	Villen in Euro/m ²	EFH in Euro/m ²	ETW in Euro/m ²
Sehr gute Lage	3.000,-	2.000,-	2.700,-
Gute Lage	2.500,-	1.600,-	2.100,-
Mittlere Lage	2.000,-	1.350,-	1.750,-

* Durchschnittlich erzielte Preise in 2012 gem. Immobilienpreisspiegel 2012 der WKO. Quellen: Tmg.at, Linz.at, Wels.at, Wko.at, Wikipedia.at

Denn die Kaufinteressenten achten sehr auf Qualität und Lage und sind in der Regel nicht bereit, Kompromisse zu machen. Speziell bei den Objekten im Zentrum entscheiden Mikrostandort und Ausstattung darüber, ob Spitzenpreise erzielt werden. Die Landhäuser im typischen Stil der Region stehen vor allem bei EU-Ausländern hoch im Kurs. Internationale Käufer, insbesondere aus Deutschland, den Niederlanden und England bestreiten inzwischen etwa 30 Prozent des innerstädtischen Wohnimmobilienmarktes.

Die gesuchten Landhäuser sollten über ein großes Grundstück in einer Alleinlage mit guter Aussicht und bevorzugt einer eigenen Wasserquelle verfügen und sich im Idealfall in der Nähe der Altstadt befinden. Gute Objekte zu marktgerechten Preisen kommen zwar immer wieder auf den Markt, aber insbesondere im Preissegment über 700.000,- Euro werden höchste Ansprüche gestellt, die nicht immer erfüllt werden können.

Die gefragtesten Lagen und Objekte

Zu den bevorzugten Lagen von Salzburg-Stadt gehört **Parsch**, das sich zwischen den Hängen des Kapuzinerberges, des Gaisberges und der Salzach befindet. Die Einfamilienhäuser in lockerer Bebauung rund um die Höfelgasse und die Kühbergstrasse liegen nahe am Stadtzentrum und sind zugleich naturnah. Das im Süden angrenzende **Aigen** zählt zu den exklusivsten Wohngegenden Salzburgs und wird vor allem durch nationale und internationale Prominenz gesucht. Auf großzügig bemessenen Grundstücken sind hier Einfamilienhäuser und Villen auch in direkter Wassernähe zu finden. Nördlich des Zentrums rund um die Andräkirche befindet sich **Neustadt** mit dem gefragten Andräviertel. Die herrschaftlichen Villen aus der Gründerzeit liegen zum Teil am Flussufer und sind Teil des UNESCO-Welterbes.

Die absolute Topadresse der Mozartstadt ist die historische **Altstadt**. Zwischen Kapuzinerberg und dem Mönchs- beziehungsweise Festungsberg gelegen, wird sie von der Salzach durchschnitten und wird so unterteilt in die „Rechte Altstadt“ mit den begehrten Wasserlagen und dem Blick auf die **Feste Hohensalzburg**, dem **Elisabethkai** und dem **Giselakai**, und die „Linke Altstadt“, dem ältesten Kern der Mozartstadt mit seinen historischen Prachtbauten wie dem Salzburger Dom, der Felsenreitschule und dem Festspielhaus. Seit 2011 besteht ein neues Verkehrskonzept. So wurde der Autoverkehr aus den engen Gassen verbannt, was zu einer erheblichen Verbesserung für die Bewohner geführt hat. Das Angebot an exklusiven Penthouses oder gar Stadthäusern ist naturgemäß knapp und begehrt.

Auf der Sonnenseite der Festung liegt direkt am Festungsberg der Universitätsbezirk **Nonntal** und weiter südlich **Morzg**, ein beliebtes Gebiet mit Einfamilienhäusern in überwiegend ländlicher Umgebung. Die angrenzenden Ortsteile **Leopoldskron** sowie **Riedenburg** verfügen über ausgeprägte und ebenfalls bevorzugte Villenlagen.

Preisentwicklung

Der Salzburger Wohnimmobilienmarkt ist sehr solide. Die Immobilienpreise waren über die letzten acht bis zehn Jahre stets aufwärts gerichtet und sind immer leicht gestiegen. Inzwischen ist ein Preisniveau erreicht, das derzeit nur schwer überschritten wird. So werden für Spitzenobjekte in Einzelfällen bis zu 11.500,- Euro je m² bezahlt, für Landhäuser sollte man bei exklusiver Ausstattung und guter bis sehr guter Lage mit Preisen von um die 2 Mio. Euro rechnen. Auch die Wohnungsmieten haben in Salzburg einen Höchstwert erreicht, der gegenwärtig nicht weiter „getestet“ wird. Die magische Grenze von zehn Euro Miete je m² Wohnfläche ist längst Vergangenheit.



In der Stadt liegen die Mieten inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten erstmals über 13,- Euro, auf dem Land im Schnitt über 10,- Euro. Nach einer gewissen Atempause dürften die Steigerungen am Mietwohnungsmarkt, vor allem in den bevorzugten Lagen, weitergehen. Denn an den Grundkonstanten eines zu geringen Neubaus und insgesamt fehlenden Angebots hat sich nichts geändert.

Mittel- und langfristig dürften sich auch die Kaufpreise insbesondere in den gefragten Lagen tendenziell weiter nach oben entwickeln. In den besten Lagen halten Immobilien weiterhin ihr bereits hohes Niveau, die Preise für Eigentumswohnungen mit sehr gutem Wohnwert und Baugrundstücke sind leicht aber stetig im Steigen begriffen.

Preistabelle				
Standort/Lage	Villen in Euro von/bis	EFH in Euro von/bis	ETW in Euro/m ² von/bis	Reihenhäuser in Euro von/bis
Sehr gute Lage	2,5 Mio. bis xx Mio.	650.000,- bis 1,5 Mio.	4.500,- bis 10.000,-	480.000,- bis 890.000,-
Gute Lage	1,1 Mio. bis 2,2 Mio.	480.000,- bis 890.000,-	2.700,- bis 4.500,-	350.000,- bis 500.000,-
Mittlere Lage	850.000,- bis 1,2 Mio.	380.000,- bis 500.000,-	2.300,- bis 2.900,-	200.000,- bis 350.000,-

IMPRESSUM E&V Liegenschaftsvermittlung GmbH · Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH · Hellbrunner Straße 18 · A-5081 Anif
Telefon +43-(0)6246-751 04 00 · Salzburg@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/salzburg · Salzburg im Januar 2013



8 Schritte zur erfolgreichen Immobilienvermarktung

1

Individuelle
Erstberatung

2

Kompetente
Kaufpreiseinschätzung

3

Exklusive
Vermarktung

4

Maßgeschneidertes
Marketingkonzept

5

Optimale
Besichtigungsplanung

6

Regelmäßiger Report
zum Verkaufsstatus

7

Professionelle
Vertragsverhandlung

8

Umfassender
After-Sales-Service





Der Standort

Vorarlberg ist das westlichste und kleinste Bundesland Österreichs. Es steht für eine Region, in der andere sehr gern Urlaub machen. Das Bundesland mit seinen großen Städten Bregenz und Dornbirn im Nordwesten profitiert neben seinen landschaftlichen und kulturellen Angeboten von seiner zentralen Lage. Die großen Metropolen der benachbarten Länder, Zürich in der Schweiz, München und Stuttgart in Deutschland und Mailand in Italien, sind in jeweils zwei bis drei Autostunden erreichbar. Das fördert den Tourismus im Vorarlberg zusätzlich, dem heute wichtigsten Wirtschaftszweig des Landes.

Eine der weltweit bekanntesten Wintersportregionen ist der Arlberg. Im exklusiven Wintersportdorf Zürs wurde im 19. Jahrhundert der erste Skilift der Welt errichtet. 1901 wurde der erste Skiklub gegründet, nur zwei Jahre später veranstaltete man die ersten Skirennen und machte so die Region zu einem Vorreiter des alpinen Skitourismus. In der Hauptsaison reisen neben den Urlaubern mit längerem Aufenthalt zahlreiche Tagestouristen an den Wochenenden an und fördern den Vorarlberg als klassische Fremdenverkehrsregion zusätzlich. St. Anton, Zürs und Lech bilden zusammen mit St. Christoph eine Lage, die weltweit kaum ihresgleichen findet. Ebenso gesucht wie die bekanntesten Skiorte der Schweiz (St. Moritz, Gstaad, Zermatt) bieten die kleinen Orte aber kaum Möglichkeiten zur Ausprägung eines Marktes mit Zweitwohnsitzen. Denn es besteht so gut wie kein Angebot an Zweitwohnsitzen.

Neben dem Fremdenverkehr wird das Bundesland durch eine mittelständische Wirtschaft geprägt. Vorarlberg zählt zu den am meisten industrialisierten Bundesländern Österreichs. Zwar ist der Anteil der Textilindustrie, die bis in die 70er Jahre die Leitindustrie der Region war, im Zuge der Globalisierung von einem ursprünglichen Anteil an der gesamten Wertschöpfung des Bundeslandes in Höhe von 70 Prozent auf heute nur noch etwa acht Prozent gesunken. Dennoch ist Vorarlberg noch immer weltweit die viertgrößte Region für die Produktion von Strickwaren. Schnelles Wachstum ist in der IT- und Informatikbranche, sowie der Umwelt- und Energietechnik zu verzeichnen.

Die Bevölkerung des Vorarlberg wächst kontinuierlich seit mehr als 150 Jahren, allein im Zeitraum Juni 2000 bis Juni 2012 stieg die Zahl der Einwohner um zehn Prozent auf 374.000. Nach Wien ist das Bundesland am dichtesten besiedelt unter allen anderen Ländern Öster-



reichs. Das Bevölkerungswachstum dürfte angesichts der sehr guten Rahmenbedingungen auch künftig anhalten und damit auch für eine kontinuierlich zunehmende Nachfrage nach Wohnimmobilien sorgen.

Marktentwicklung

Das kontinuierliche Einwohnerwachstum des Bundeslandes wirkt sich auch auf die Nachfrage am Immobilienmarkt aus. Insbesondere seit der Finanzkrise hat sich die Nachfrage noch verstärkt. Die Befürchtungen um die Währungsstabilität hat neben den Interessenten für Wohnimmobilien zum Eigenbedarf auch Kapitalanleger an den Markt gezogen. Gerade die bevorzugten Lagen im Vorarlberg werden verstärkt nachgefragt. Allerdings sind diese Lagen nicht vermehrbar, so dass der Überhang der Nachfrage seit etwa zwei Jahren zu spürbar anziehenden Immobilienpreisen führt. Im Top-Bereich sind Lagen mit Blick auf den Bodensee oder die Berge sehr gefragt. Bei den bevorzugt gesuchten Immobilien handelt es sich um Penthouses, Villen und Einfamilienhäuser sowie Ferienimmobilien



in den Skigebieten mit komfortabler und hochwertiger Ausstattung. Absolute Mangelware und deshalb heiß begehrt sind Baugrundstücke. Aufgrund einer zwar anziehenden, aber nicht ausreichenden Neubautätigkeit verbunden mit der konstant steigenden Nachfrage wird es vor allem im Bereich der Toplagen von Pfänderhang und Dornbirn sowie in den bekannten Skiorten weiter zu Preissteigerungen kommen.

Die gefragtesten Lagen und Objekte

Das Bundesland Vorarlberg verfügt über eine Vielzahl an schönen Wohnlagen. Die größten drei Vorarlberger Städte **Dornbirn**, **Feldkirch** und die Landeshauptstadt **Bregenz**, sowie die benachbarten Gemeinden sind nicht nur wegen ihrer guten Infrastruktur und ihrer Funktion als Wirtschaftsstandort interessant, sondern bieten eine hohe Lebensqualität und im Fall von Bregenz die bevorzugten Lagen mit Blick auf den Bodensee.

Zu den begehrtesten Toplagen gehören die sonnigen Hänge am östlichen Ufer des Bodensees, insbesondere der zwischen Lochau und Bregenz gelegene **Pfänderhang**. Die Villen im Dornbirner Stadtteil **Oberdorf** und die Weiler an den Berglagen im östlich der Stadt gelegenen **Watzenegg** stehen ebenso hoch im Kurs wie die ortsnahen Immobilien an den Hanglagen des **Tschütsch** in der Stadt **Klaus**. Absolute Toplage haben die Skiorte **Zürs** und **Lech**, doch dort besteht so gut wie kein Angebot.

Der Bregenzerwald mit seinen idyllisch gelegenen Orten wie zum Beispiel das **Bödele** oder **Schwarzenberg** und spricht die Interessenten besonders an, die in erster Linie eine ruhige Umgebung suchen. Ebenso sind das

Brandnertal oder das **Montafon** interessante Ferienregionen Auch hier haben die Sonnen- und Sichtlagen an den Berghängen Priorität.

Preisentwicklung

Der Wohnimmobilienmarkt in Vorarlberg weist insgesamt sehr stabile Preise mit einer aufwärts gerichteten Tendenz auf. Die hohe Nachfrage bei gleichzeitig nur geringem Angebot schlägt sich insbesondere in den letzten beiden Jahren in deutlich gestiegenen Preisen nieder. Interessenten suchen nicht nur Hauptwohnsitze oder Ferienimmobilien zum Eigennutz, die Objekte werden vermehrt zur Geldanlage und Wertsicherung erworben. Die Preiszuwächse liegen für Neubauten bei sechs Prozent und bei drei Prozent für Bestandsobjekte. Die größten Zuwächse sind bei den seltenen und begehrten Baugrundstücken zu verzeichnen. In Toplagen stiegen die Preise seit 2010 um rund 20

Prozent. Das ausgedünnte Angebot sorgt in sehr guten Lagen für eine Vermarktungsdauer von nur bis zu vier Wochen In guten Lagen liegt die Zeit der Vermarktung bei drei bis vier Monaten.



Preistabelle Vorarlberg				
Standort/Lage	Villen/EFH (Stadt) in Euro von/bis	Villen/EFH (Land) in Euro von/bis	ETW (Neubau) in Euro/m ² von/bis	ETW (Bestand) in Euro/m ² von/bis
Sehr gute Lage	900.000,- bis 1,6 Mio.	700.000,- bis 1,2 Mio.	4.000,- bis 6.500,-	2.800,- bis 4.500,-
Gute Lage	500.000,- bis 900.000,-	450.000,- bis 700.000,-	3.600,- bis 4.300,-	2.300,- bis 2.800,-
Mittlere Lage	400.000,- bis 550.000,-	350.000,- bis 500.000,-	3.000,- bis 3.600,-	2.000,- bis 2.300,-

IMPRESSUM E & H Immobilien · Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH · Kornmarktstraße 2 · A-6900 Bregenz
Telefon +43-(0)5574-580 68 · Vorarlberg@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/vorarlberg · Bregenz im Januar 2013

Marktinformationen Wien 2013



Der Standort

Wien ist die größte und gleichzeitig wirtschaftlich stärkste Stadt in Österreich. Auch im europäischen Vergleich liegt Wien auf den vordersten Plätzen. Am Wohlstand gemessen gehört sie zu den Top 5 in der EU, was sich in einer weit überdurchschnittlichen Kaufkraft und in einer inzwischen wieder stetig wachsenden Bevölkerungszahl niederschlägt.

Wien ist nicht nur die Hauptstadt Österreichs sondern durch seine über viele Jahrhunderte währende Führungsposition in Europa die Schnittstelle zwischen West- und Osteuropa. Die Donaumetropole war jahrhundertlang Reichshauptstadt der Habsburger und wurde als Zentrum der k.u.k. Monarchie zu einer prächtigen und pulsierenden Stadt ausgebaut. Die vielen Kulturen, welche einst im Vielvölkerstaat Österreich-Ungarn vereint waren, haben in Wien viele Spuren hinterlassen und Kultur und Lebensweise nachhaltig beeinflusst. An diese Tradition knüpft Wien an, das trotz politischer Auseinandersetzungen um die Integration zu einer Zuwanderungsstadt geworden ist. Denn nach dem Fall des Eisernen Vorhangs hat sich die Lage für Wien schlagartig gewandelt. Lebten vor 25 Jahren nur noch knapp 1,5 Millionen Menschen in Wien, so hat sich die Einwohnerzahl inzwischen auf rund 1,74 Millionen erhöht. Bis 2030 sollen nach aktuellen Prognosen wieder rund zwei Millionen Menschen in Wien leben.

Dass Wien eine internationale Metropole und Weltstadt ist, dokumentiert sich neben der wachsenden Zuwanderung in den vielen internationalen Verbindungen und in den führenden Institutionen der Welt, die in Wien

einen Sitz genommen haben. So ist Wien Amtssitz der UNO, der OSZE, der OPEC oder der IAEO. Auch als Kulturmetropole nimmt Wien eine führende Stellung in Europa und auch weltweit ein. Die Bundeshauptstadt ist auch reich an kulturellen Einrichtungen und so sind etwa die Wiener Staatsoper, das Burgtheater oder die Albertina weit über die Grenzen hinaus bekannt. Die große Anzahl an architektonisch bedeutsamen Bauten aus allen Epochen spiegelt sich in der Aufnahme des ersten Bezirks in die UNESCO Liste des Weltkulturerbes wieder.

Standort Innere Bezirke

Marktentwicklung

Es hat eine lange Zeit gedauert, bis sich die seit dem Fall des Eisernen Vorhangs wachsende Bevölkerungszahl auf den Wiener Immobilienmarkt ausgewirkt hat. Den letzten Anschlag für die nun kräftige Entwicklung von Nachfrage und Preisen gab die Finanzkrise, die die Neigung bei vielen Investoren und Kapitalanlegern weltweit verstärkte, in Sachwerte zu investieren. Wien ist bei internationalen Käufern auch wegen der allgemeinen Sicherheit und der hohen Lebensqualität zunehmend gefragt. So belegt die Donaumetropole in Sachen Lebensqualität in den jährlich herausgegebenen weltweiten Rankings von Mercer schon im dritten Jahr hintereinander den ersten Platz. Die bekannte Unternehmensberatung Mercer erfasst die „Lebensqualität“ anhand von 39 verschiedenen Faktoren. Die Hauptstadt Wien bildet so gerade für ausländische Investitionen eine erste Adresse, ähnlich wie London, Paris oder Rom. Doch trotz der stetig steigenden Immobilienpreise ist das Niveau der anderen, vergleichbaren

europäischen Großstädte noch lange nicht erreicht. Gleichwohl verzeichnet der Markt in absoluten Toplagen für echte Spitzenobjekte Höchstpreise, die in Wien bisher noch nicht vorgekommen sind.

Ein hoher Anteil der Wohnungssuchenden zieht aus beruflichen Gründen in die Bundeshauptstadt. Neben den vielen internationalen Organisationen haben nach der Wende auch viele internationale Unternehmen die günstige geographische Lage Wiens zwischen West und Ost erkannt, sich verstärkt in der Hauptstadt positioniert und ziehen so gut ausgebildete und überdurchschnittlich verdienende neue Einwohner in die Donaumetropole. Daneben suchen auch Wiener verstärkt nach Wohnraum, denn auch in Wien hält die Tendenz einer zunehmenden Zahl von Single-Haushalten an. Hinzu kommen Österreicher von außerhalb, die nach Wien umsiedeln, weil sie dort attraktivere Arbeitsplätze bekommen.

Gefragt sind großzügige Wohnungen mit einem hohen Ausstattungsstandard sowohl zum Kauf als auch zur Miete. Besonders gefragt sind sehr hochwertig sanierte und ausgestattete Altbauwohnungen, die sich zumindest im ersten Obergeschoss des Gebäudes befinden. Am begehrtesten sind hochwertig ausgebaute und moderne Dachgeschosswohnungen mit Wohnflächen von mindestens 150m² mit großen Terrassen. Die exklusivsten Objekte in diesem Segment verfügen über Wohnflächen von bis zu 500m² und eine zusätzliche Dachterrasse mit 360-Grad Blick über die Stadt.

Während sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor allem in den gesuchten Wiener Wohnlagen deutlich verstärkte, entwickelte sich das Angebot eher rückläufig. Denn speziell im ersten Bezirk unterbinden die strengen Denkmalschutzbestimmungen und die Bemühungen um den Erhalt des UNESCO-Weltkulturerbes den Neubau weitgehend. Die Stadtverwaltung setzt auf den Schutz des Gesamtensembles und so wurden strikte Richtlinien geschaffen, die den Abriss der bestehenden Substanz, sowie die Genehmigung und Umsetzung von Neubauten sehr limitieren und den von Hochhäusern in den inneren Bezirken gar ganz verbieten.

Auch in den anderen inneren Bezirken gilt Ähnliches. Zwar sind dort die Vorschriften in Sachen Denkmalschutz weniger ausgeprägt, doch sind faktisch kaum noch Neubauten möglich. Lediglich Immobilienentwicklungen im Bestand durch Umbau, Ausbau oder Erweiterung verschaffen dem Markt ein zusätzliches Angebot. Das Angebot aus dem Bestand reicht jedenfalls bei weitem nicht allein, um die hohe Nachfrage zu decken. Das zu geringe Angebot führt zu steigenden Preisen und die kontinuierlich steigende Nachfrage kann in vielen Fällen nicht befriedigt werden. Der Markt für Wohnimmobilien in den inneren Bezirken Wiens zeigt daher eine stetig steigende Entwicklung.

Interessenten, die Wohnimmobilien zur Eigennutzung suchen, und auch Kapitalanleger sind deshalb bereit, deutlich ansteigende Preise zu zahlen. Für viele Kapitalanleger ist die aufgrund der hohen Kaufpreise niedrige Rendite eher zweitrangig. Von größerem Wert ist die beständige Wertzunahme, die weit über der Inflationsrate liegt.

Die Vermarktungsdauer ist stark abhängig von Größe und Lage und dem damit verbundenen Kaufpreis. Während Immobilien in guten und sehr guten Lagen und einem Kaufpreis von bis zu 750.000,- Euro eine Vermarktungsdauer von drei bis sechs Monaten haben, nimmt die Zeit der Vermarktung für teurere Objekte im Preisbereich ab einer 1 Mio. Euro auf neun bis zwölf Monate und in wenigen Ausnahmen sogar noch länger.

Die gefragtesten Lagen und Objekte

Zu den exklusivsten Adressen gehört der denkmalgeschützte 1. Bezirk, die **Innere Stadt**, die sich innerhalb der Ringstraße, dem Prachtboulevard der k.u.k. Monarchie, befindet. Die absolute 1A-Lage im ersten Bezirk bildet das so genannte „Goldene U“, bestehend aus den traditionsreichen Fußgängerzonen **Kohlmarkt**, **Graben** und **Kärntner Straße**. Ebenso begehrt sind die süd-östlich des Stephansdoms gelegenen Straßen des Kärntner Viertels.

Zu den ersten Lagen zählt auch der 2. Bezirk, die zwischen Donau und Donaukanal liegende **Leopoldstadt**. In den Straßen und Gassen rund um den bei den Anwohnern sehr geschätzten **Karmelitermarkt** entwickelte sich in den letzten Jahren sehr junges und lebendiges Viertel mit eigenem Charakter, das in Wien „Grätzl“ genannt wird. Seine Bewohner profitieren von der Nähe zur Innenstadt, der Lokal- und Kunstszene und den vielfältigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Augarten und im Wiener Prater.

Der 3. Wiener Gemeindebezirk – Landstraße – grenzt im Norden an die Innere Stadt und im Osten, getrennt durch den Donaukanal, an die Leopoldstadt. Hier gelten die Straßen nördlich von Schloss Belvedere wie die **Metternichstraße** als bevorzugte Wohngegend. Ebenfalls beliebt ist die Gegend um den **Rochusmarkt**. Neue Impulse könnten für den von historischer Architektur geprägten Stadtteil von der Fertigstellung des neuen Wiener Hauptbahnhofes ausgehen.

Besonders hoch im Kurs steht **Wieden** bei Künstlern und Architekten. Eine große Anzahl von Galerien hat sich hier im 4. Bezirk im Freihausviertel rund um die **Schleifmühlgasse** angesiedelt. Der Bezirk profitiert auch stark durch den an der Grenze zum 6. Bezirk verlaufenden Naschmarkt, dem sehr beliebten Delikatessen- und Nahversorgungsmarkt mit zahlreichen Restaurants und Cafés. Als exklusivste Wohngegend im Bezirk gilt das **Botschaftsviertel** nahe dem Schloss

Belvedere. Hier, zwischen der **Prinz-Eugen-Straße** und der **Wiedner Hauptstraße**, findet man einige der schönsten Paläste und Palais von Wien.

Der 5. Bezirk, **Margareten**, galt lange Zeit als Arbeiterbezirk, hat aber in den letzten Jahren durch Umstrukturierungsmaßnahmen und Aufwertungen einen Imagewechsel und so einen gehörigen Aufschwung erlebt. Besonders die Gegend rund um den **Margaretenplatz** und die **Margartenstraße** sind hier bevorzugte Wohngegenden. Vor allem bei jungen Familien ist der Bezirk wegen seiner noch vergleichbar günstigen Objekte und seiner zentralen Lage mit der guten Verkehrsanbindung stark gesucht.

Mariahilf zeichnet sich durch seinen gut erhaltenen Altbaubestand und sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Restaurants, Cafés und Boutiquen aus. Die Lage zwischen der Mariahilferstraße, einer beliebten Einkaufsmeile, und dem Naschmarkt, sowie die Nähe zur Inneren Stadt macht den 6. Bezirk zu einer gesuchten Wohngegend. In den prachtvollen, von Architekten wie Otto Wagner gestalteten Jugendstilbauten der Belle Epoque an der **Linken Wienzeile** und seiner Seitenstraßen oder rund um den **Esterházypark** befinden sich die bevorzugten Objekte des Bezirks.

Neubau, der 7. Bezirk, ist wegen seines gewachsenen und attraktiven Altbaubestands, der kulturellen Vielfalt und dem reichhaltigen Gastronomie-Angebot sehr gefragt. Die bevorzugten Lagen findet man am **Spittelberg**, einem Biedermeierviertel mit schmalen Gassen und aufwendig restaurierten und luxuriös ausgebauten Bürgerhäusern. Ebenfalls beliebt ist das kleine **St. Ulrich** hinter dem Volkstheater.

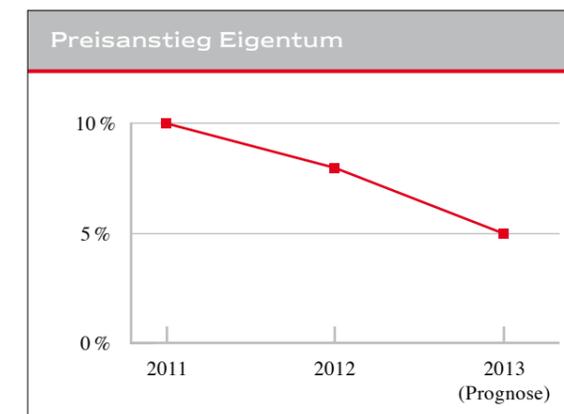
Zwischen Rathaus und dem Gürtel befindet sich die **Josefstadt**. Der mit gut einem km² kleinste Wiener Gemeindebezirk wird vor allem von jungen, akademisch geprägten Familien nachgefragt. Die bevorzugten Lagen in dem von Altbauten geprägten 8. Bezirk sind in der **Lange Gasse** und seinen Nebenstraßen rund um den **Schönbornpark** zu finden.

Der 9. und letzte Bezirk innerhalb des Wiener Gürtels ist der **Alsergrund**. Die gesuchten Lagen befinden sich zwischen dem **Palais Lichtenstein** und der Grenze zur Inneren Stadt, auch genannt als „Servitenviertel“. Ebenfalls beliebt ist die Gegend rund um die durch den Roman von Heimito von Doderer berühmt gewordene **Strudelhofstiege**.

Preisentwicklung

Die hohe Nachfrage und das nicht ausreichende Angebot an guten und sehr guten Immobilien führt am Wohnimmobilienmarkt im Herzen Wiens zu konstanten Preisanstiegen. Während die Preise sich im 1. Quartal 2012 nach einem deutlichen Schub im Vorjahr kurzzeitig stabilisierten, konnte in den darauffolgenden Monaten erneut ein Plus verzeichnet werden. Diese Tendenz sollte auch weiterhin anhalten. Besonders die kräftige Nachfrage aus dem Ausland lassen die Preise für besonders hochwertige Wohnangebote in Toplagen kräftig steigen. Das im internationalen Vergleich noch relativ günstige Wien macht dadurch immer mehr an Boden.

Der Mietmarkt in Wien entwickelt sich annähernd parallel zum Markt der Eigentumswohnungen. In allererster Lage sind Wohnungsmieten für 1A-Wohnungen von bis zu 55 Euro/m² zu verzeichnen. Betrachtet man jedoch den gesamten Markt der inneren Bezirke, so steigen die Mieten derzeit weniger stark als die Immobilien zum Kauf.



Preistabelle		
Standort/Lage	ETW in Euro/m ² von/bis	Mietwohnungen in Euro/m ² von/bis
1. Bezirk	8.600,- bis 30.000,-	18,00 bis 55,00
2. Bezirk	2.700,- bis 4.500,-	14,00 bis 17,00
3. Bezirk	3.400,- bis 6.300,-	14,00 bis 19,00
4. Bezirk	3.900,- bis 7.500,-	14,00 bis 19,00
5. Bezirk	3.000,- bis 4.200,-	14,00 bis 16,00
6. Bezirk	3.800,- bis 5.500,-	14,00 bis 15,00
7. Bezirk	4.700,- bis 5.900,-	14,00 bis 16,00
8. Bezirk	4.700,- bis 6.400,-	14,00 bis 16,00
9. Bezirk	3.400,- bis 5.200,-	14,00 bis 17,00



Standort Wiener Nordwesten

Der Wiener Nordwesten setzt sich aus den 16. bis 19. Wiener Gemeindebezirken, sowie aus dem an der Donau gelegenen Vorort Klosterneuburg zusammen und erstreckt sich vom Wiener Gürtel bis hin zu den Bergen des Wienerwaldes. Die heutigen Stadtbezirke waren früher allesamt eigenständige, ländlich geprägte Vororte des historischen Wiens und wurden erst 1892 mit dem Wiener Stadtgebiet vereinigt. Der dörfliche Charakter zeigt sich auch heute noch an den vielerorts gewachsenen Strukturen, die sich um die im damaligen Ortszentrum befindlichen Kirchen gebildet haben und teilweise immer noch klar im Stadtbild zu erkennen sind. Der nahe Wienerwald mit seinen dichten und weitläufigen Buchenwäldern ist eines der beliebtesten Naherholungsgebiete der Wiener. Geschätzt werden die durch Bauverbote geschützten Wiesen am Leopoldsberg oder am Kahlenberg, von denen man einen wunderschönen Blick auf die Donaumetropole genießen kann.

Mit seinen knapp 370.000 Einwohnern stellt der Nordwesten mehr als 20 Prozent der Wiener Gesamtbevölkerung. Mit Ausnahme von Klosterneuburg hat der Zuzug in dieser Region im mittleren einstelligen Prozentbereich zugenommen. Die Bewegung im Markt geht zunehmend von sehr vielen international tätigen Führungskräften aus, die im Zuge der Jobrotation ihrer internationalen Konzerne und Institutionen alle drei bis fünf Jahre ihren Standort wechseln. Die hochqualifizierten Führungskräfte, die von ihren Konzernen und auch den Institutionen gut bezahlt werden, können sich

selbst das in den letzten Jahren deutlich gewachsene Preisniveau noch leisten. Inzwischen bestreiten internationale Kunden rund 20 Prozent aller Käufe im Wiener Nordwesten.

Marktentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Wiener Nordwesten ist in den vergangenen Jahren, insbesondere seit der Finanzkrise deutlich gestiegen, während das Angebot in fast allen Teilen dieses Gebietes bei weitem nicht Schritt gehalten hat. Neben den Interessenten, die für sich selbst eine neue Wohnimmobilie suchen, treten vermehrt Kapitalanleger. Gleichwohl entfallen derzeit noch rund 90 Prozent aller Transaktionen auf Eigentümer. Gesucht werden im 16. und 19. Bezirk Villen, luxuriös ausgestattete Penthäuser und Dachgeschosswohnungen mit Blick über die Stadt. Ebenfalls stark nachgefragt werden Terrassen- und Gartenwohnungen mit größeren Gärten.

Um der großen Nachfrage Herr zu werden und das Angebot zu bessern, wird durch einen zielgruppen-gerechteren Neubau versucht, die noch vorhandenen Flächen für den Neubau optimal zu nutzen. Dabei geht der Trend klar in Richtung höherer Verdichtung. Es entstehen besonders hochwertig ausgestattete Apartments für ältere und vermögendere Interessenten, die ihre Einfamilienhäuser oder Villen verlassen, um das Alter in übersichtlichen, komfortablen Wohnungen in gewohnter bester Lage zu verbringen. Darüber hinaus entstehen kleinere Wohneinheiten, die für junge Interessenten erschwinglicher sind. Da mittlerweile die meisten Baulücken schon geschlossen sind, unver-

baute Grundstücke eine Mangelware darstellen und der strenge Denkmalschutz den Abriss von in die Jahre gekommenen Objekten oftmals verbietet, weicht man im Luxussegment auf die in der Regel teurere Neugestaltung von renovierungsbedürftigen Bestandsobjekten aus.

Das geringe Angebot sorgt bei den gefragten Objekten in sehr guter Wohnlage zu einer durchschnittlichen Vermarktungsdauer von nur noch drei Monaten. Voraussetzung hierfür ist aber ein der Immobilie angemessener Preis. Dem allgemeinen Marktpreis nicht angepasste Objekte sind nur schwer zu veräußern, da Interessenten in der Regel gut über die üblichen Verkaufspreise informiert sind. In den guten Wohnlagen reicht die Vermarktungsdauer von sechs bis zwölf Monaten.

Die gefragtesten Lagen und Objekte

Ottakring ist der 16. Wiener Gemeindebezirk und grenzt im Nordwesten an die Ausläufer des Wienerwaldes. Unterhalb von Schloss Wilheminenberg befinden sich teilweise direkt an den Weinbergen die beliebtesten Lagen des Bezirks. Am **Paulinensteig** oder Am **Predigerstuhl** genießt man einen freien Blick über die Bundeshauptstadt, ebenfalls hoch im Kurs sind die oberen Teile der **Wilheminenstraße** und der **Roterdstraße**. Die Bebauung ist in diesen Bereichen größtenteils von Einfamilienhäusern mit großzügigen Gärten geprägt, attraktive Eigentumswohnungen sind in der **Pschorngasse** oder der **Liebhartstalstraße** zu finden.

In **Dornbach**, dem 17. Bezirk, findet man wie in allen nordwestlichen Bezirken die bevorzugten Wohngebieten nicht am Gürtel, sondern nahe am Wienerwald. Die gesuchten Lagen im Bezirksteil Dornbach befinden sich in der **Pointengasse**, **Nachreihengasse**, der **Promenadengasse** und dem oberen Teil der **Andergasse**. Rund um das von Johann Bernhard Fischer von Erlach errichtete barocke **Schloss Neuwaldegg** befinden sich eingebettet in den Wienerwald, die fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern bestehenden Wohngebiete des gleichnamigen Stadtteils. Die naturnahen Objekte etwa in der **Sankt-Peter-Gasse** oder dem **Hochweg** stehen wegen ihrer ruhigen Lagen und den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten hoch im Kurs.

Währing, der 18. Bezirk, besteht aus insgesamt vier Teilbezirken und gilt als einer der gehobenen Wiener Stadtteile. Zu den exklusiven Teilen des Bezirkes gehört der Bereich um den **Pötzleinsdorfer Park**. Der mehr als 35 Hektar große Schlosspark wurde nach dem Vorbild britischer Landschaftsgärten angelegt und ist ein geschätztes Naherholungsgebiet. Die Gersthofer Villengebiete in der **Hockegasse** oder der **Buchleiten-gasse**, sowie das **Cottageviertel** stehen für exklusive und gutbürgerliche Objekte in denen man heutzutage noch den Charme der Monarchie zu verspüren vermag. Zu den exklusivsten Adressen zählt **Döbling**, der 19. Bezirk. Gemeinsam mit der Inneren Stadt und Hietzing gehört er zu den drei Wiener Nobelbezirken. Von seinen 10 Bezirksteilen ist international gesehen Grinzing sicher einer der bekannteren. Hier werden die aus den



Weinanbaugebieten der ansässigen Winzer gewonnen Weine in den Heurigen, den gemütlichen und geschätzten Weinlokalen ausgeschenkt. Die begehrten Objekte befinden sich etwas abseits am **Schreiberweg** oder der **Himmelstraße**. Eine beliebte Wohngegend ist das **Cottage**, ein Ende des 19. Jahrhunderts errichtetes Villenviertel, dessen prachtvolle Objekte durch strenge Denkmalschutzbestimmungen geschützt sind. Die in den Weinhängen gelegene **Bellevuestraße** und der **Kaasgraben** in Obersievering, sowie das Gebiet rund um die Amerikanische Schule in **Salmansdorf** sind ebenfalls sehr nachgefragt. Weitere attraktive Lagen findet man auf der **Hohen Warte** und in **Neustift am Walde**.

Klosterneuburg liegt im Norden der Bundeshauptstadt zwischen Kahlenberg, Leopoldsberg und der Donau. Die Stiftstadt gehört mit knapp 26.000 Einwohnern zu den kleineren Gemeinden Niederösterreichs und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und Anbindung an die Hauptstadt. Neben dem Zentrum gehörten auch Weidling und das Sachsenviertel zu den bevorzugten Wohngebieten der Stadt. Ebenfalls beliebt sind die Villen und modernen Einfamilienhäuser Am Ölberg so-

wie am Ödberg. Die repräsentativen Objekte befinden sich meist auf großzügigen Grundstücken und bieten im besten Fall einen unverbauten Blick auf die Donau.

Preisentwicklung

Wie fast im gesamten Wiener Raum sind die Preise auch im Nordwesten im letzten Jahr spürbar angestiegen. Die größten Steigerungen von über zehn Prozent sind bei den selten gewordenen unbebauten Grundstücken zu verzeichnen. Durch den strengen Landschaftsschutz an den Weinhügeln des Wienerwaldes entstehen neue Flächen meist nur durch den Abriss des Altbestandes. Wohnimmobilien insgesamt haben sich im Durchschnitt zwischen fünf und sechs Prozent verteuert. Luxuriöse Villen und gut ausgestattete Penthäuser sind trotz ihrer hohen Preise ebenfalls sehr gesucht. Spitzenobjekte im Nordwesten, d.h. luxuriöse Villen mit großen Gärten oder großzügige Penthäuser mit bestem Blick erzielen Preise von 3 Mio. Euro und mehr. Spitzenpreise in diesem Segment lagen bei bis zu 15,0 Mio. Euro. Insgesamt sind die besten Wohnlagen der Welthauptstadt Wien trotzdem noch immer deutlich günstiger als entsprechende Wohnlagen in Paris, Rom oder London.

Preistabelle 18. und 19. Bezirk - Eigentum			
Standort/Lage	Villen in Euro/m ²	ETW (Neubau) in Euro/m ² von/bis	ETW (Bestand) in Euro/m ² von/bis
Sehr gute Lage	5.000,-	6.000,- bis 7.000,-	4.500,- bis 5.500,-
Gute Lage	4.000,-	5.000,- bis 6.000,-	4.000,- bis 5.000,-
Mittlere Lage	3.000,-	4.000,- bis 5.000,-	3.500,- bis 4.000,-

Preistabelle 18. und 19. Bezirk - Miete			
Standort/Lage	Villen in Euro/m ² von/bis	ETW (Neubau) in Euro/m ² von/bis	ETW (Bestand) in Euro/m ² von/bis
Sehr gute Lage	15,00 bis 28,00	15,00 bis 18,00	12,00 bis 15,00
Gute Lage	13,00 bis 15,00	13,00 bis 15,00	10,00 bis 12,00
Mittlere Lage	10,00 bis 13,00	10,00 bis 13,00	8,00 bis 10,00

Preistabelle 16. und 17. Bezirk (Klosterneuburg) - Eigentum			
Standort/Lage	Villen in Euro/m ²	ETW (Neubau) in Euro/m ²	ETW (Bestand) in Euro/m ²
Sehr gute Lage	4.000,-	5.000,-	4.000,-
Gute Lage	3.000,-	4.000,-	3.000,-
Mittlere Lage	2.500,-	3.000,-	2.500,-

Preistabelle 16. und 17. Bezirk (Klosterneuburg) - Miete			
Standort/Lage	Villen in Euro/m ² von/bis	ETW (Neubau) in Euro/m ² von/bis	ETW (Bestand) in Euro/m ² von/bis
Sehr gute Lage	10,00 bis 13,00	10,00 bis 13,00	8,00 bis 10,00
Gute Lage	8,00 bis 10,00	8,00 bis 10,00	6,00 bis 8,00
Mittlere Lage	6,00 bis 8,00	6,00 bis 8,00	5,00 bis 6,00

www.engelvoelkers.com
info@engelvoelkers.com