

In Jochberg bei Kitzbühel wurde 2024 mit fast 35 Millionen Euro für eine Villa einer der höchsten Preise der heimischen Immobiliengeschichte erzielt, vor wenigen Monaten wechselte ein Penthaus in Wien für 14 Millionen Euro den Besitzer. Thomas Hopfgartner hat sich mit Living Deluxe auf solche Immobilien in der obersten Preisklasse spezialisiert und kennt den Markt dank Büros in Kitzbühel, in Velden und in Wien genau.

GEWINN: Während am Immobilienmarkt Krisenstimmung herrschte, wurden in den vergangenen Jahren einige der teuersten Luxusobjekte verkauft. Verzerren solche Einzeltransaktionen das Gesamtbild?

Hopfgartner: Nein, der Markt für Luxusimmobilien – ich spreche lieber von Premiumimmobilien – ist sehr stabil. Er unterliegt weniger starken Schwankungen als der breite Markt und spürt Krisen nicht so stark, dafür steigt er in den Boomjahren auch langsamer. Den Käufern geht es weniger um kurzfristige Gewinne als um eine langfristige Investition für Generationen. Was Premiumimmobilien vor allem auszeichnet, sind ihre besonderen Lagen. Diese steigen kontinuierlich im Wert.

GEWINN: Sind diese Preise wirklich nachhaltig und nicht ein Zeichen von Überhitzung?

Hopfgartner: Diese Frage wird mir sehr oft gestellt. Wir sind noch lange nicht an der Preisspitze angekommen. Diese Entwicklung wird weitergehen, vielleicht nicht immer so rasant wie in den vergangenen zehn Jahren, aber die Preise sind in Österreich definitiv nicht am Gipfel. Sie werden für besondere Immobilien in besonderen Lagen weiter steigen. Wenn Sie das über einen Zyklus von zehn Jahren betrachten, wird es keinen Rückgang geben.

GEWINN: Was macht Sie so optimistisch?

Hopfgartner: Wenn man Österreich mit internationalen Destinationen vergleicht, ist es immer noch günstig. Gleichzeitig spricht die Lebensqualität auch in Zukunft ganz stark für unser Land. Ich denke da an Themen wie Sicherheit, ärztliche Versorgung, Schulen oder Trinkwasser. Wo auf der



Thomas Hopfgartner, Gründer von Living Deluxe: „Die Postadresse spielt weiter eine wichtige Rolle. Es gibt eben nur einen ersten Bezirk.“

„Preise in Österreich sind noch nicht am Gipfel angekommen“

Luxusimmobilienmakler Thomas Hopfgartner vermittelt die teuersten Villen und Wohnungen des Landes. Warum der Wörthersee in einer Liga mit Kitzbühel spielt und welche Spitzenpreise in Wien erzielt werden.

VON ROBERT WIEDERSICH

Welt gibt es das in vergleichbarer Qualität, egal, ob Sie Wien, Kitzbühel oder den Wörthersee hernehmen? Das sind einzigartige Destinationen. An der Côte d'Azur muss man mittlerweile in der Nacht Angst haben, dass man im eigenen Haus ausgeraubt wird, am Wörthersee musst du nicht einmal die Haustüre zusperren und kannst in

Trinkwasser baden. Solche Faktoren werden bei Käufern in Zukunft noch viel mehr an Bedeutung gewinnen.

GEWINN: Sie sind mit vielen internationalen Kunden in Kontakt. Welche Preise werden für vergleichbare Premiumobjekte in Europa aufgerufen, z. B. in der Schweiz, die vom Thema Sicherheit mit Österreich vergleichbar ist?



Diese 840 Quadratmeter große Villa in Kitzbühel wird von Living Deluxe für 19,8 Millionen Euro angeboten. In der Gamsstadt wurden aber bereits noch höhere Preise erzielt.



Neben dem ersten Bezirk werden in Wien in Döbling die höchsten Preise erzielt. Dieses 355 Quadratmeter große Penthaus mit Pool auf der Dachterrasse kostet 6,9 Millionen Euro.

Hopfgartner: Sie haben das teuerste Haus in der Region Kitzbühel mit 35 Millionen Euro erwähnt, in St. Moritz kostet das teuerste Haus 120 Millionen Euro.

GEWINN: Würde es Sie überraschen, wenn in zehn Jahren für die teuerste Villa in Kitzbühel ein Spitzenpreis von 60 Millionen Euro erzielt wird?

Hopfgartner: Wir wissen natürlich nicht, wie sich die ganze Welt weiterentwickelt – Stichwort geopolitische Krisen –, aber Stand heute würde es mich nicht überraschen, wenn wir in zehn Jahren Spitzenpreise von 50 bis 60 Millionen Euro sehen werden.

GEWINN: Welche Ausstattungskriterien muss eine Villa erfüllen, um Preise im Bereich von 20 oder 30 Millionen Euro zu erzielen?

Hopfgartner: Die Kunden wollen keine goldenen Wasserhähne, sondern eine sehr hohe Bauqualität von Unternehmen, die in zeitgemäßer Architektur solide und massiv bauen. Es werden aber oft sehr hochpreisige Objekte verkauft, die all die modernen Ausstattungskriterien gar nicht erfüllen, sich aber in einer einzigartigen Lage befinden, wie zum Beispiel in der Himmel- oder in der Bellevuestraße in Wien-Döbling.

GEWINN: Ist Kitzbühel in den vergangenen Jahren den anderen Luxusimmobilienmärkten des Landes wie Wien-Döbling davongezogen? Dort gibt es Bauträger, die sich auf die Entwicklung von löffelfertigen Luxus-

villen spezialisiert haben und dafür höhere Preise als am Wörthersee oder in Wien aufrufen können.

Hopfgartner: Diese Bauträger gibt es tatsächlich in Kitzbühel. Aber der Vergleich hinkt. Am Wörthersee werden die gleichen oder sogar noch höhere Preise erzielt. Sie sehen es nur nicht am Kaufpreis. Dort übernimmt der Käufer die Entwicklung des Hauses selbst. Am Wörthersee werden Liegenschaften um 18 oder 20 Millionen Euro verkauft, und die Käufer investieren dann nochmals sechs, sieben oder zehn Millionen Euro in Um- oder

„Es würde mich nicht überraschen, wenn wir in zehn Jahren Spitzenpreise von 50 bis 60 Millionen Euro für eine Villa sehen werden.“

Thomas Hopfgartner,
Living Deluxe

Neubau. Am Ende des Tages kommen Sie auch in den Bereich von 30 Millionen Euro. In Wien passiert das ebenfalls.

GEWINN: Das Angebot in Lagen wie Kitzbühel oder dem Wörthersee ist begrenzt. Das würde man auch vom ersten Bezirk in Wien annehmen. Man hört in Maklerkreisen aber, dass es derzeit in der Innenstadt sehr viele freie Luxusdachgeschoßwohnungen gibt. Stimmt das?

Hopfgartner: Wir haben von 2010 bis 2022 einen Immobilienboom erlebt, in

dem sich viele als Projektentwickler versucht haben. Es sind wahnsinnig viele Dachböden ausgebaut worden, zahlreiche Häuser wurden aufgestockt. Da hat man kaum an den Bedarf gedacht. Die Nachfrage ist nicht zurückgegangen, aber es ist zu viel auf den Markt gekommen. Die tollen Penthäuser werden nach wie vor gesucht und gekauft.

GEWINN: Dafür spricht, dass erst vor Kurzem das höchste Penthaus des Landes für rund 14 Millionen Euro in einem 180 Meter hohen Wohnturm an der Donau im 22. Bezirk verkauft wurde. Bisher hat keine Wohnung außerhalb der Innenstadt so einen hohen Preis erzielt. Überrascht Sie das?

Hopfgartner: Dieser Preis ist sicher die Ausnahme. Wirklich außergewöhnliche Lagen mit traumhaftem Blick oder einzigartigem Konzept erzielen zwar auch außerhalb des ersten Bezirks hohe Preise, ich würde aber bei einer Investition nicht darauf spekulieren. Die Postadresse spielt weiter eine wichtige Rolle. Es ist eben nicht egal, ob die Wohnung im ersten, im dritten oder im sechsten Bezirk liegt. Genauso wie es nicht egal ist, ob das Haus am Wörthersee oder am Klopeiner See liegt. Es gibt nur einen Wörthersee und nur einen ersten Bezirk.

GEWINN: Wo liegen denn derzeit die Spitzenpreise pro Quadratmeter für Luxuswohnungen in Wien?

Hopfgartner: Ich denke, dass 30.000 bis 35.000 Euro erzielbar sind. **G**