

# Der Blick in die Zukunft

Chancen und Risiken am österreichischen Immobilienmarkt

## Top-Themen:

- / Aktuelle Immobilienpreissituation  
Georg Spiegelfeld im Interview
- / Immobilien vererben
- / Wohnen und Leben in Kitzbühel
- / Die Kunst mit Kunst zu wohnen



*Wir vermitteln Werte.*



# Die Zeit des Stillstands ist bald vorbei...

**KR Georg Spiegelfeld**

Geschäftsführung Spiegelfeld Immobilien

## *Herausforderungen und Realitäten*

**Einleitend sei festgehalten, dass die Prognosen, wie bereits in unserem letzten Immobilienspiegel angekündigt, bedauerlicherweise eingetroffen sind – und das sogar in deutlich stärkerem Maße als erwartet.**

Das Jahr 2023 und das erste Halbjahr 2024 waren geprägt von Abwarten und Stagnation. Die Verkäufer beharren auf ihren Preisvorstellungen, während den Käufern suggeriert wird, dass die Preise noch weiter fallen würden. In einigen Bereichen mag dies zutreffen, wie beispielsweise bei einigen Zinshäusern. Jedoch ist dies nicht allein aufgrund der bereits zuvor extrem hohen Kaufpreise der Fall, sondern auch aufgrund unerwartet hoher Zinsen, anstehender umfangreicher Sanierungskosten und des nicht erfolgten Inflationsausgleichs der Mieten. In solchen Fällen rechnete sich der Besitz nicht mehr, und es war ratsamer, mit Verlust zu veräußern.

## *ESG und EU-Taxonomie: Die Zukunft der Immobiliensanierung*

**Ein zukünftiges Schlüsselthema wird zweifellos die ESG (Umwelt, Soziales und Governance) und die EU-Taxonomie-Sanierung von Immobilien sein.**

Es geht dabei um Maßnahmen zum Klimaschutz, die über den bekannten Energieausweis hinausgehen und sowohl eine ethische als auch unternehmerische Verpflichtung zur Nachhaltigkeit darstellen. Dies betrifft in erster Linie öffentliche Gebäude und Institutionen, aber auch größere Unternehmen, die künftig nur noch

in entsprechend zertifizierten Gebäuden mieten oder arbeiten dürfen. Zwar sind Privatpersonen derzeit noch nicht dazu verpflichtet, sich diesen Standards anzupassen, jedoch ist es ratsam, sich mit diesem Thema auseinanderzusetzen, da es sich natürlich auch auf Vermietungen, Verkäufe oder Finanzierungen auswirken wird.

## *Ein Blick in die Zukunft: Prognosen und Hoffnungen*

**Ein Blick in die „Glaskugel“ offenbart die weit verbreitete Annahme, dass es nach 2024 wieder aufwärts gehen könnte, wie bereits in der Dezemberausgabe des Newsletters erwähnt wurde.**

Es bleibt zu hoffen, dass sich diese Prognose bewahrheitet, denn der aktuelle Stillstand stellt für alle Unternehmen eine erhebliche Herausforderung dar. Sollte sich die Situation jedoch ab 2025 wieder normalisieren, ist jeder potenzielle Käufer gut beraten, rasch aktiv zu werden. Denn aufgrund des in den vergangenen Jahren stark unterentwickelten Baubestands wird es einen regelrechten Ansturm auf Wohnimmobilien geben, was zu erheblichen Preisanstiegen in vielen Bereichen und Lagen aufgrund der gesteigerten Nachfrage führen wird. Daher ist Optimismus und rechtzeitiges Handeln bei jenen dringend geboten, die in der Immobilienbranche tätig sind.

Viel Erfolg und viele Grüße,

**Ihr Georg Spiegelfeld**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Georg Spiegelfeld', written in a cursive style.



# Das Team von Spiegelfeld Immobilien

**Als Familienunternehmen, das bereits in dritter Generation geführt wird, entwickeln wir uns durch die hohen Ansprüche, die an jede/-n Einzelne/-n gestellt werden, stets weiter.**

Unser Team besteht aus langjährigen Mitarbeiter\*innen, die jeweils in ihren Bereichen zu den Top-Experten\*innen am österreichischen und internationalen Immobilienmarkt zählen und bestens aufeinander abgestimmt sind.

Die Mitarbeiter\*innen punkten aber nicht nur mit Expertise, sondern vor allem mit einem hohen Servicegedanken, Menschlichkeit und Ehrlichkeit.

Spiegelfeld Immobilien ist ein Familienunternehmen mit hohen Ansprüchen. Unsere Immobilien-Experten\*innen sind stets im Einsatz die bestmöglichen Konditionen für Sie und Ihre Immobilie herauszuholen.

## Wir sind für Sie da!

### */ Vermietung*

Sie gestalten sich Wohnen und Arbeiten gerne flexibel? Unsere Expert\*innen vermitteln Mietimmobilien für Ihre individuellen Ansprüche.

### */ Verkauf*

Wir finden das richtige Kundenklientel, nutzen ausgewählte Vertriebskanäle und begleiten Sie als Verkaufsprofi im gesamten Verkaufsprozess.

### */ Beratung*

Wir schlagen Brücken zwischen Beratungsbedarf und Expertenwissen, beantworten Fragen rund um den Immobilienmarkt und unterstützen bei der Entscheidungsfindung.

### */ Bewertung*

Kompetentes Fachwissen, bewährte Verfahren und jahrelange Erfahrung. So ermöglichen wir eine transparente und faire Bewertung Ihrer Immobilie.

# Unser Team im Fokus



**KR Georg  
Spiegelfeld**

*Geschäftsführung*

MRICS, REV  
Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

**Tel.:** +43 1 513 23 13

**E-Mail:** office@spiegelfeld.eu



**Dipl.-Kfm.  
Fridolin Angerer**

*Experte für Forst, Land & Schlösser*

„Passion, Erfahrung und Kompetenz  
in der Vermittlung von historischen  
Landsitzen und Villen sind meine  
Leidenschaft“

**Tel.:** +43 1 513 23 13 - 42

**E-Mail:** fridolin.angerer@spiegelfeld.eu



**Dr. Andrea  
Mittermayr**

*Expertin für Wohnimmobilien  
und Zinshäuser*

„Eine ehrliche Beratung in allen  
Immobilienfragen hat für mich  
oberste Priorität.“

**Tel.:** +43 1 513 23 13 - 13

**E-Mail:** andrea.mittermayr@spiegelfeld.eu



**Johannes  
Kahr**

*Experte für Logistik und  
Gewerbeimmobilien*

„Eine Immobilie ist ein wertvolles Gut  
in unserem Leben. Dafür benötigt  
man einen Partner mit Weitblick.“

**Tel.:** +43 1 513 23 13 - 12

**E-Mail:** johannes.kahr@spiegelfeld.eu



**Harald  
Rank**

*Head of Commercial Real Estate*

„Mit über 27 Jahren Erfahrung in  
der Immobilienbranche gehe ich  
meinem Beruf noch immer mit  
Freude und Begeisterung nach.“

**Tel.:** +43 1 513 23 13 - 33

**E-Mail:** harald.rank@spiegelfeld.eu



**Sabrina  
Ritter**

*Expertin für Wohnimmobilien*

„Als Schnittstelle zum aktuellen  
Markt bin ich bemüht den Kunden  
an das Ziel zu führen und Klarheit  
zu schaffen.“

**Tel.:** +43 1 513 23 13 - 20

**E-Mail:** sabrina.ritter@spiegelfeld.eu



**Ursula  
Pfrommer**

*Assistenz der Geschäftsführung*

„Nach nunmehr fast 30 Jahren bei  
Spiegelfeld Immobilien bin ich noch  
immer mit viel Herzblut und Enga-  
gement im Unternehmen tätig.“

**Tel.:** +43 1 513 23 13 - 18

**E-Mail:** ursula.pfrommer@spiegelfeld.eu



**Miria  
Scamuzzi**

*Marketing, PR und  
Veranstaltungen*

„Meine Freude am Beruf und an  
neuen Herausforderungen zeich-  
nen meine Arbeitsweise aus.“

**Tel.:** +43 1 513 23 13 - 29

**E-Mail:** miria.scamuzzi@spiegelfeld.eu

# Aktuelle Immobilienpreis-Situation in Österreich

Georg Spiegelfeld im Interview zu den Entwicklungen am österreichischen Immobilienmarkt.



KR Georg Spiegelfeld, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Welche Faktoren beeinflussen die Immobilienwirtschaft und welche Entwicklung sehen Sie für das Jahr 2025?**

Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie hat sich sowohl im Wohn- als auch im Arbeitsbereich einiges verändert. Darüber hinaus haben die Inflation, die Zinsen und die Einführung der KIM-Verordnung\* seit 2023 einen erheblichen Einfluss auf die Immobilienwirtschaft ausgeübt. Das Jahr 2023 stellte bereits eine große Herausforderung dar, und auch 2024 präsentiert sich nicht unbedingt rosiger. Dennoch deutet vieles darauf hin, dass ab Ende 2024 eine positive Entwicklung bevorstehen könnte.

## Mieten oder Kaufen?

**Angesichts der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt, raten Sie eher zum Mieten oder Kaufen?**

Ich würde jedem raten, einen Kauf in Erwägung zu ziehen, da voraussichtlich 2025 die Preise für Wohnimmobilien steigen werden. Seit 2020 wurde zu wenig gebaut, was den Markt und die Nachfrage stark beeinflussen wird.

## Zweiklassen-Immobilienmarkt

**In den Medien wird vom Zweiklassen-Immobilien Trend gesprochen. Wie beurteilen Sie die Auswirkungen des Rückgangs bei der Wohnkreditvergabe auf die Entwicklung der Immobilienpreise?**

Das ist derzeit noch der Fall, aber meiner Meinung nach wird sich das bald ändern. Die Kreditvergabe durch die KIM-Verordnung und die Zinsen spiegeln meiner Ansicht nach nicht den tatsächlichen Markt wider, daher wird die Nachfrage groß sein und das Angebot knapp. Daraus ergibt sich voraussichtlich eine Preiserhöhung im Winter.

## Immobilienblase

**Was ist die Immobilienblase und welche Faktoren führen zu ihrer Entstehung?**

Eine Immobilienblase entsteht, wenn die Preise oder das Angebot übermäßig hoch sind und nicht durch die Marktsituation gerechtfertigt werden können. Oftmals finanzieren Banken in solchen Situationen mehr als 100 % des Immobilienwerts ohne angemessene Sicherheiten, was zu einem Überangebot führen kann, das am Markt keinen Absatz findet.

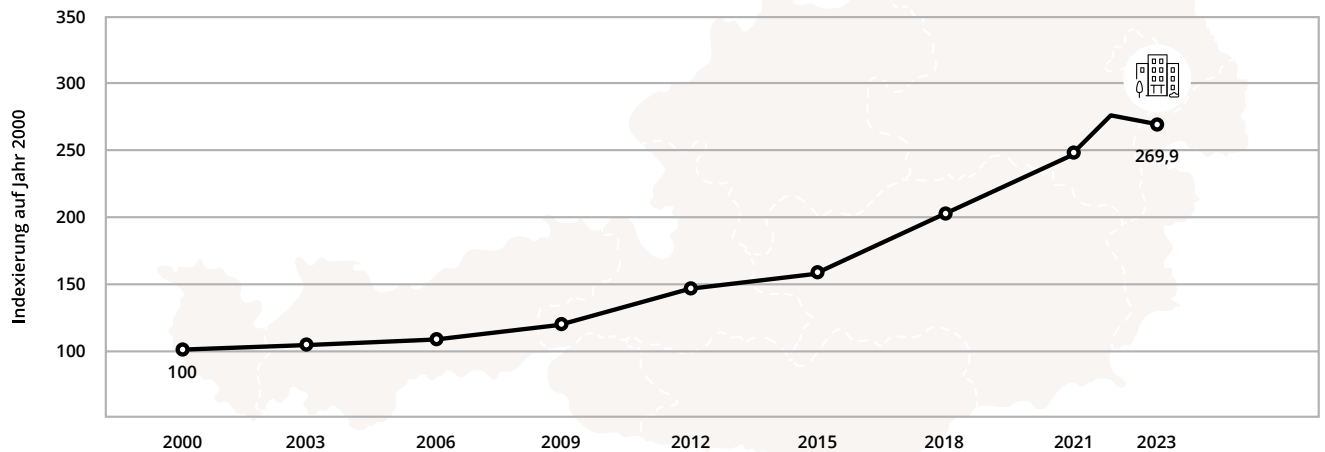
**Sehen Sie hierfür ein Risiko in Österreich?**

In Österreich wird es voraussichtlich keine Immobilienblase geben, da in der Vergangenheit zu wenig gebaut wurde. Dies bedeutet, dass die Nachfrage wahrscheinlich das Angebot übersteigen wird.

### / Infobox:

\* Lt. KIM-Verordnung muss der Eigenmittelanteil bei der Aufnahme von Krediten mind. 20 % betragen, Wohnbaukredite dürfen nicht länger als 35 Jahre laufen und die Rückzahlungsrate darf maximal 40 % des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens ausmachen.

## Immobilienpreise Wohnungen in Österreich 2000 bis 2023



Quelle: <https://www.infin.at/trends/statistik-immobilienpreise/>

### Wie interpretieren Sie die Abweichungen der Preise auf dem heimischen Immobilienmarkt von den Durchschnittswerten der letzten Jahre?

Die Preise können variieren, da einige Verkäufer aus verschiedenen Gründen gezwungen sind zu verkaufen, was zu einer gewissen Preissenkung führt. Die meisten Menschen hingegen warten ab und halten sich mit dem Verkauf zurück, was im Allgemeinen dazu beiträgt, dass die Preise stabil bleiben.

## Inflation

### Wie beurteilen Sie die Auswirkungen von Kreditvergaberichtlinien auf die Zugänglichkeit von Immobilienkrediten angesichts der Inflation?

Das Problem besteht weniger darin, dass sich zu wenige Menschen Immobilienkredite leisten können, sondern vielmehr darin, dass es sich einige aufgrund fragwürdiger Vorschriften nicht leisten *dürfen*. Ich sehe keinen Grund dafür, dass es eine KIM-Verordnung gibt. Meiner Meinung nach sind Menschen in der Lage, gemeinsam mit ihren Finanzierungsberater\*innen selbst zu entscheiden, welche Konditionen für sie angemessen sind und welche Kreditzahlungen sie sich leisten können.

Solche Bevormundungen führen zu verzerrten Marktsituationen, und wie wir sehen, ist das Ergebnis unter anderem, dass der Staat Maßnahmen im Wohnbau ergreifen muss, um die Bauwirtschaft und alle beteiligten Unternehmen zu unterstützen.

### Gab es tatsächlich einen signifikanten Rückgang der Immobilienpreise in den Wiener Bezirken 1 und 19? Wie haben sich die Preise entwickelt?

Es gab sicher auch hier Notverkäufe, die zu Preissenkungen geführt haben, wie es in vielen anderen Regionen der Fall war.

Trotzdem gehe ich davon aus, dass die Preise insgesamt mehr oder weniger stabil geblieben sind. Es ist wichtig zu erkennen, dass diese individuellen Situationen nicht unbedingt den gesamten Immobilienmarkt widerspiegeln. In vielen Fällen haben Verkäufer abgewartet und nicht unter Druck verkauft, was dazu beiträgt, dass die Preise auf einem relativ konstanten Niveau bleiben.

### Welche neuen gesetzlichen Bestimmungen oder Erleichterungen erwarten Sie in Bezug auf Immobilienbesitz, wie beispielsweise Leerstandsabgaben oder Sanierungspflichten?

Die Einführung einer Leerstandsabgabe soll dazu beitragen, dass mehr

Wohnungen auf den Markt kommen. Ich bin jedoch skeptisch, ob die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgreich sein wird. Es ist fraglich, ob dies tatsächlich zu einer signifikanten Steigerung des Wohnungsangebots führen wird. Auf jeden Fall wird dies voraussichtlich zu weiteren Einnahmen für die Staatskasse führen. Ich hoffe nur, dass dieses Geld dann auch für Neubauprojekte, etc. verwendet wird.

Die ESG-Sanierungspflichten werden auch private Immobilienbesitzer betreffen, da ESG-sanierte Objekte in Bezug auf Kreditvergabe oder Verkauf eine bessere Bonität aufweisen und möglicherweise zu einem höheren Kaufpreis führen können.

In Bezug auf die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sehe ich jedoch erhebliche Probleme, insbesondere im Zusammenhang mit der Infrastruktur. Dies könnte insbesondere für Zinshauseigentümer eine Herausforderung darstellen, da es schwierig sein wird, eine angemessene Rendite zu erzielen, wenn die Mieten gedeckelt sind. Die derzeitigen Förderungen werden hierbei nicht ausreichend sein, um die entstehenden Kosten zu kompensieren. Es bleibt fraglich, ob diese Maßnahmen langfristig tragfähig sind.

**Informiert bleiben**

**Newsletter abonnieren**

<https://www.spiegelfeld.eu/de/Immobilienpiegel-Newsletter-Anmeldung>



# Eine Auswahl unserer aktuellen Top-Immobilien

Neben unserem breit gefächerten Angebot wartet auf Sie ein Expert\*innen-Team, das sich auf das Gespräch mit Ihnen freut!



Kauf

/ 2112 Hetzmannsdorf / Objektnr.: 6391\*

## Exklusives Anwesen für Pferdeliebhaber

Dieses einzigartige Reiteranwesen bietet eine voll ausgestattete Anlage für Pferdebegeisterte. Neben einem geräumigen Wohnhaus mit und einem Stallgebäude, umfasst die Anlage eine Reithalle, 6 Pferdeeinstellboxen, Dressurviereck, Führianlage und Koppeln auf 2,2 ha. Die Lage in der Nähe von Wien macht es zu einem idealen Ort für Reitsportfreunde.

**Wohnfläche:** ca. 174 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 23.672 m<sup>2</sup>



Kauf

/ 5020 Salzburg / Objektnr.: 6729\*

## Villa Pfnazelter

Die Villa, eine wahre Rarität, besticht durch ihre einzigartige Symbiose aus traditioneller Architektur und Jugendstilelementen. Entworfen vermutlich vom Innenarchitekten Franz Pfnazelter selbst, wurde das Landhaus 1914-1915 vom Baumeister Martin Knoll errichtet und diente der Familie Pfnazelter als Sommerresidenz.

**Wohnfläche:** ca. 250 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 4.729 m<sup>2</sup>



Miete

/ 1010 Wien / Objektnr.: 6811

## Architektur-Ikone: Hochhaus-Penthouse mit 360°-Blick

Ein Meisterstück des Unterstatements – Dieses moderne Penthouse im ersten Hochhaus Wiens bietet einen unvergleichlichen Ausblick über die Dächer der Stadt! Die großzügige Wohnfläche erstreckt sich über die gesamte Etage und besticht durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse.

**Wohnfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>

**Terrassenfläche:** 141 m<sup>2</sup>



Kauf

/ 8362 Rittschein / Objektnr.: 6402

## Künstlervilla Rittschein

Diese außergewöhnliche Künstlervilla wurde 2006 mit viel Liebe zum Detail und für den Eigenbedarf entworfen und errichtet. Sie thront majestätisch in den Weinbergen und bietet einen atemberaubenden Blick auf die Hügellandschaft der Südoststeiermark. Das Haus ist am Hang gelegen und umgeben von etwa 1.800 m<sup>2</sup> Obstgärten und Wiesen.

**Wohnfläche:** ca. 258 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.800 m<sup>2</sup>





Miete

/ 1190 Wien / Objektnr.: 6754

**Gemütliche Familienwohnung mit wunderschönem Günstblick**

In einem palaisartigen Stilgebäude ( Baujahr 1912), gelangt eine charmante Etagenwohnung zur Vermietung! Die Ausstattung umfasst edlen Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen, hochwertige Tischlereinbauten in den Sanitärräumen, sowie eine großzügige Komplettküche mit besten Geräten.

**Wohnfläche:** ca. 228 m²

**Balkon / Loggia:** 13,40 m² / 15,16 m²


Kauf

/ 1120 Wien / Objektnr.: 6749

**Penthouse über den Dächern Wiens**

Zum Verkauf steht ein Penthouse mit barrierefrei erreichbarer Dachterrasse und Blick über Wien. Die Maisonettewohnung bietet eine voll ausgestattete Küche und eine herrliche Terrasse auf Wohnebene mit reizvollem Ausblick. Die Ausstattung umfasst u.a. hochwertige Parkettböden, großzügige Fenster und einen Aufzug.

**Wohnfläche:** ca. 124 m²

**Terrassenfläche:** ca. 37 m²


Kauf

/ 34011 Portopiccino, Triest, Italien / Objektnr.: 6455\*

**Traumhafte Penthousewohnung mit einzigartigem Meerblick**

Elegantes, modernes Design-Penthouse, komplett möbliert mit herrlicher Außenfläche. Ideale Raumaufteilung aus Architektenhand, wunderbar ausgestattet und möbliert. Vom Wohnzimmer aus begehrt man die ca. 12m² große Terrasse mit wunderbarem Blick auf den Golf von Triest.

**Wohnfläche:** ca. 71 m²

**Terrassenfläche:** ca. 37 m²


Miete

/ 1030 Wien / Objektnr.: 6810

**Repräsentatives Büro im ehemaligen britischen Botschaftsgebäude**

In diesem herrschaftlichen Bürogebäude, erbaut 1913/14 von Ernst Epstein, steht ein traumhaftes Altbaubüro zur Anmietung bereit. Die Büroflächen überzeugen durch einen hervorragenden Grundriss mit sechs Büroräumen und einer großzügigen Teeküche samt Sozialraum. Trotz der Lage im Hochparterre sind alle Zimmer sehr hell und bieten eine exzellente Ausstattung,

**Praxis / Bürofläche:** ca. 201 m²


Miete

/ 1060 Wien / Objektnr.: 6763\*

**Büroflächen in traumhaftem Altbau in Bestlage – Plug & Play**

Die verfügbare Bürofläche wurde vor wenigen Jahren aufwendig generalsaniert und erstreckt sich über zwei Etagen. Unterschiedliche Zimmergrößen bieten optimale Arbeitsbedingungen. Eine interne Treppe verbindet die Etagen. Eine EDV-Verkabelung auf dem neuesten Stand der Technik und eine Glasfaseranbindung garantieren maximale Bandbreite und sofortiges Plug&Play.

**Praxis / Bürofläche:** ca. 960 m²


# Mühle Wilfersdorf

## Ein Interview über den Erhalt von Kulturgut und Geschichte.

**KR BM Ing. Aleksander Kordyka im Interview mit unserem Experten für Forst, Land und Schlösser, Dipl. Kfm. Fridolin Angerer über die Höhen und Tiefen der Generalsanierung der Mühle Wilfersdorf und warum sich der Erhalt von Kulturgut am Ende immer lohnt.**

1358 wurde die Mühle erstmals urkundlich erwähnt. 1960 wurde sie aus wirtschaftlichen Gründen stillgelegt und verkauft. Für die geplante Renovierung wurden Einrichtungsgegenstände wie Türen samt Türstöcken, ein schmiedeeisernes Gartenportal oder spätbarocke Steinvasen für den Garten aus anderen historischen

Häusern erworben und in der Mühle zusammengetragen. Zur Renovierung kam es jedoch nicht mehr.

Die Erben hielten die Mühle verantwortungsbewusst in Stand, die erforderliche Generalsanierung sah man sich aber Außerstande zu leisten. Schweren Herzens wandte man sich im August 2020 an Spiegelfeld Immobilien und Herrn Fridolin Angerer, um einen würdigen Nachfolger in der Geschichte der Häringsmühle zu finden.

Im Sommer 2021 erwarb Herr Kordyka die Mühle und erweckte sie geradezu aus ihrem Dornröschenschlaf.

### */ Fakten über die Mühle*

- **1358** erste urkundliche Erwähnung als Besitz des Maissauer Ritters Jan von Bullendorf.
- **1661** Besitz Familie Liechtenstein und Barockisierung des Mühlengebäudes
- **1960** wurde die Mühle aus Rentabilitätsgründen stillgelegt und verkauft.
- **Das Hauptgebäude** ist ein zweigeschossiger hoch aufragender Zentralbau aus dem 17. Jahrhundert.



Die Mühle Wilfersdorf nach der Generalsanierung

### **Wissen Sie noch, wie Sie auf die Häringsmühle aufmerksam wurden?**

Ich habe zufällig über eine Immobilienplattform vom Verkauf der Mühle erfahren. Ich erinnere mich genau, die Bilder der Mühle haben mich sofort begeistert.

### **Wie war Ihre Erwartung nach Erhalt des Verkaufsexposés?**

Natürlich habe ich die renovierungsbedürftige Bausubstanz schon auf den Bildern erkennen können. Aber zugleich haben mich die Bilder von dem Garten und dem Mühlbach begeistert. Ich hatte sofort das Potential erkannt und es entstand eine Vision, wie es im sanierten Zustand aussehen könnte.

### **Welche Nutzungsmöglichkeiten haben Sie für sich erkannt?**

Ich habe sofort für mich an eine Wohnnutzung gedacht.

### **Was waren die ersten Schritte der Generalsanierung?**

Die ersten vom Denkmalamt bewilligten Maßnahmen waren die Sanierung der Außenfassade und des Daches. Die Verbesserung der Dacheindeckung, Dachrinnen und die Erneuerung der Gesimse waren neben der Drainage entlang des Mauerwerkes die wichtigsten Schritte, um das Aufsteigen der Feuchtigkeit im Mauerwerk zu unterbinden.

### **Haben Sie die Hilfe eines Architekten in Anspruch genommen?**

Ich habe ein renommiertes Architektenehepaar gleich zu Beginn zur Mühle geladen. Schon damals bei der Besichtigung haben auch sie die Besonderheit der Mühle erkannt und mir ihre Ideen mitgeteilt. In weiterer Folge haben wir uns über die Einbindung der vorhandenen historischen Elemente und die Farbauswahl ausgetauscht. Beide Architekten sind bis heute begeistert, dass ich mich dieser Aufgabe gestellt habe.



Wohnraum im OG, wo einst das Mahlwerk war, mit beeindruckender Massivholzdecke und spätgotischem Holzpfiler.

### **Wie war die Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt?**

Die Häringsmühle wurde erst 2006 unter Denkmalschutz gestellt. Mein Ehrgeiz war groß, entsprechend schnell mein Vorgehen. Durch meine Erfahrung mit historischen Gebäuden habe ich aktiv ein Konzept zur Fassadensanierung beim BDA eingebracht. Dieses wurde gleich akzeptiert. Im Wesentlichen benötigte ich die fachliche Unterstützung des BDA aber nicht.

### **Werden solche Sanierungsmaßnahmen vom BDA gefördert?**

Grundsätzlich wäre eine finanzielle Unterstützung von 10-15 % der Kosten der Außen- und Dachsanierung möglich gewesen. Mein schnelles Vorgehen ohne vorherige Genehmigung des Kostenvoranschlages durch das BDA verhinderten die Förderung allerdings. Sanierungsmaßnahmen im Inneren des Gebäudes werden nicht gefördert.

### **Was waren die großen Themen bei der Generalsanierung?**

Neben der Trockenlegung, Erneuerung des Dachstuhls und der Dacheindeckung war der Einbau einer Heizung eine große Herausforderung. Die Empfehlung der Installateure war eine Luftwärmepumpe.

### **Wie lange dauerte die Generalsanierung?**

Im August 2021 habe ich von den Vorbesitzern die Schlüssel erhalten. Bereits ein Jahr später konnte ich meinen Geburtstag in der Mühle feiern. Die Einweihung fand mit der Vertretung von Landeshauptfrau Mikl-Leitner Ende September 2023 statt.

### **Was empfehlen Sie Freunden historischer Gebäude für die Sanierung?**

Selbstverständlich sind die Kosten mit einem Neubau nicht vergleichbar. Entscheidend ist die Auswahl von spezialisierten Architekten und Handwerker. Ein Gebäude, das bereits 200-300 Jahre steht, muss weitere 100 Jahre überdauern. Heutige Neubauten erreichen diese Lebensdauer nicht mehr. Der hohe Aufwand und die etwas höheren Kosten werden durch die unvergleichbare Wohnqualität und Atmosphäre mehr als ausgeglichen. Die Renovierung meiner Mühle macht mich stolz.

*„Es ist kulturhistorisch bedeutsam, dass wir nicht nur neu bauen, sondern unsere alten Gebäude erhalten und bewahren. Das machen wir auch für unsere Kinder, die lernen können, dass durch Bewahren und Sanieren Ressourcen gespart werden.“*

*KR BM Ing. Aleksander Kordyka*



Außenansicht vor Generalsanierung



Historischer Mühlentrakt



KR BM Ing. Aleksander Kordyka im Interview mit Dipl.-Kfm. Fridolin Angerer

# Willkommen in Kitzbühel!

Die wohl charmanteste  
Kombination von Tradition  
und Lifestyle.

**Wie kaum ein anderer Ort verzaubert die legendäre Sportstadt der Alpen mit ihren Gegensätzen: Vom mittelalterlichen Stadtkern zur schillernden Einkaufsstraße, von der Hüttenjause zum Haubenlokal und vom Trachtenverein zur Operngala – alles ist gefühlt nur einen Schanzen sprung entfernt.**

Weltweit bekannt wurde Kitzbühel durch seine Wintersport-Events und die berühmte Abfahrt auf der Streif, doch die Stadt hat noch viel mehr zu bieten.

Kitzbühel liegt 90 Kilometer östlich der Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck inmitten einer spektakulären Bergwelt. Diese besondere Lage an einem Hügel oberhalb des Achantals dürfte vor 750 Jahren der Grund für seine Stadterhebung gewesen sein. Die im Mittelalter angelegte Altstadt mit ihren spätgotischen Fassaden, gotischen Kirchen und barocken Kunstwerken zeugt von einer langen städtischen Tradition, die in den Alpen sonst kaum anzutreffen ist.

Die Gamsstadt ist ein Ort der kurzen Wege. Fast alles ist fußläufig zu erreichen. Bei einem Spaziergang durch die romantischen Altstadtgassen oder die moderne Fußgängerzone kommt man an erstklassigen Restaurants, zahlreichen Boutiquen, Cafés, Bars, Kinos sowie einem Casino vorbei.

## / Kitzbühel und der Wintersport

Bereits Ende des 19. Jahrhunderts fanden in Kitzbühel die ersten urkundlich erwähnten Skirennen statt. Seit 1937 ist die berühmte Streif, eine der schwierigsten und gefährlichsten Abfahrten der Welt, Schauplatz des internationalen Hahnenkamm-Rennens. Wer den Nervenkitzel der schwarzen Piste mit einem 51% steilen Starthang selbst erleben will, kann dies außerhalb der Rennsaison tun. Insgesamt lassen in Kitzbühel 233 Abfahrtskilometer das Skifahrerherz höherschlagen. Die über 70 Kilometer Langlaufloipen sowie Winter- und Schneeschuhwanderwege laden zum Genießen der atemberaubenden Bergkulisse ein.



Beeindruckende Golfplätze rundum Kirchberg und Kitzbühel

## / Sommerfrische in Kitzbühel

Nicht nur im Winter locken die majestätischen Gipfel der Tiroler Alpen viele Sportbegeisterte nach Kitzbühel. Panoramawanderungen durch die unberührte Natur mit hunderten unterschiedlichen Gebirgsblumen erfreuen sich in der warmen Jahreszeit großer Beliebtheit. Der Wilde Kaiser sowie die Hohen Tauern, begleiten die Wanderer in Kitzbühel auf Schritt und Tritt. Sogar die Streif kann man im Sommer nach einer Auffahrt mit der Hahnenkammbahn zu Fuß erkunden. Kein Wunder also, dass Kitzbühel als erste Destination im Alpenraum mit dem europäischen Wandergütesiegel zertifiziert wurde.

## / Freizeitangebot

- **Angebot für Zweirad-Enthusiasten:** von herausfordernden Bergtouren und genussvollen Talrunden bis hin zu Singletrails und Gravel-Biking auf Schotterwegen
- **Mountainbike-Abenteuer:** über 80 traumhafte Touren und Trails in der idyllischen Natur
- **14 Klettersteige** mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden für Klettersportbegeisterte
- **Vier Golf-Courses** und 54 abwechslungsreiche Löcher im Golfparadies der Tiroler Alpen.
- **Naturbelassener Moor-Badesee** am Gieringer Weiher



Im Winter erwarten Skisport-Begeisterte 233 Abfahrtskilometer und über 70 Langlaufloipen.

## Darf es auch ein wenig mehr sein?

### / Kultur und Kulinarik

Wo Berge auf die pulsierende Energie einer modernen Stadt treffen, verschmilzt die reiche Tradition der Region mit den Annehmlichkeiten unserer heutigen Zeit. Die stimmungsvolle Open-Air-Gala „Klassik in den Bergen“ ist Kulturgenuß auf höchstem Niveau. Zu den reichhaltigen Kunst- und Kulturangeboten in Kitzbühel zählen darüber hinaus das Sommertheater, die Stadtgalerie, die Orgelakademie, zahlreiche Museen sowie Musik- und Trachtenvereine. Doch Kitzbühel ist nicht nur ein Schatzkästchen kultureller Erlebnisse, sondern auch ein kulinarischer Hotspot. Die Hütten am Berg und die Traditionswirtshäuser im Tal bieten bodenständige Kost aus regionalen Zutaten, während in den Haubenlokalen die Kochelite exquisite Leckerbissen zaubert.

## Fünf gute Gründe für eine Immobilie in Kitzbühel

### / 1. Wertsteigerung

Da das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nicht ausgewogen ist, betrug die jährliche Wertsteigerung in der Region zuletzt über 10%. Tirol gehört zu den beliebtesten Urlaubsregionen Europas, was bedeutet, dass Ferienimmobilien, die sich vermieten lassen, langfristige Einnahmen generieren.

### / 2. Hohe Kaufkraft in der Region

In Kitzbühel trifft sich nicht nur die High Society Europas, sondern auch eine internationale Elite, die den luxuriösen Lebensstil und die exquisite Atmosphäre der Stadt schätzt. Das Geld fließt hier in großen Mengen, was Kitzbühel zu einem Hotspot für Geschäftsaktivitäten und Investitionen macht.

### / 3. Wirtschaftliches Wachstum

Der Bezirk Kitzbühel ist nicht nur ein beliebtes Touristenziel, sondern bietet auch eine starke Wirtschaftslandschaft, die Arbeitsplätze schafft und somit die Nachfrage nach Wohnraum steigert. Infrastruktur-Projekte unterstützen das wirtschaftliche Wachstum und die Entwicklung der Region zusätzlich.

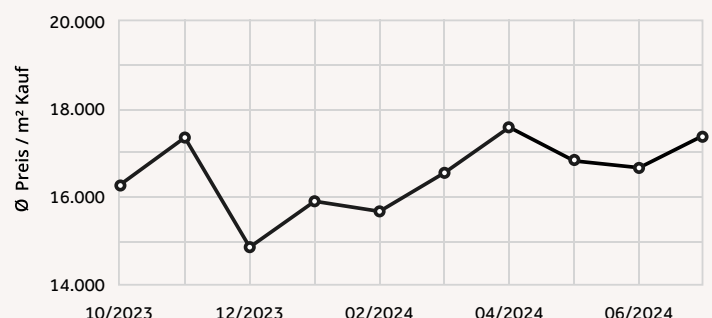
### / 4. Ausgezeichnete Infrastruktur

Die Lage der Alpenstadt ist ein klarer Grund dort eine Immobilie zu erwerben: Die internationalen Flughäfen München, Innsbruck und Salzburg sind alle in unter zwei Stunden erreichbar. Ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz mit drei Bahnhöfen und der weltweit höchsten Luftseilbahn sorgt für mühelose Mobilität.

### / 5. Hohe Lebensqualität

Die Lebensqualität in Kitzbühel ist unbestreitbar hoch. Die Gemeinde deckt mit einem hervorragenden Angebot von Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzten, Apotheken, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab.

### Immobilienpreisentwicklung in Kitzbühel



Quelle: [immopreise.at](https://www.immopreise.at)

# Schatzerhof



**6 Wohneinheiten  
gesamt**



**155 - 218 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche**



**Wellnessbereich  
mit Sauna**



**Hochwertig  
möbliert**



**Komplett  
bezugsfertig**

## Wohnen und leben im Urlaubsort Kirchberg / Kitzbühel

### Der ideale Platz um das Ski- und Golfangebot von Kitzbühel und Umgebung ganzjährig zu genießen.

Vom Skikeller direkt auf die Piste oder auf den Wanderweg – die perfekte Lage für Abenteuersuchende und Sportbegeisterte, für Genießer und Freiheitsliebende.

Der Schatzerhof befindet sich am Fuße des Gaisbergs in mitten von alpinem Ambiente im schönen Urlaubsort Kirchberg in Tirol. Als komplett neu errichteter Wohnkomplex steht der Schatzerhof auf dem ehemaligen Grundstück des Hotel Willms, das mit seiner ausgezeichneten Lage bereits in der Vergangenheit Touristenherzen höher schlagen ließ. Umgeben vom

Kitzbüheler Alpenpanorama genießt man von den Terrassen des Schatzerhofs einen atemberaubenden Ausblick von der Hohen Salve zum Kitzbüheler Horn bis zum Pengelstein.

### / Freizeitangebot

- **14 Golfanlagen** erreichbar innerhalb von 30 Minuten
- **10 Skigebiete** erreichbar innerhalb von 30 Minuten
- **20 Wanderwege** in unmittelbarer Umgebung
- **3 Badeseen** erreichbar in unter 15 Minuten



Saunabereich in jeder Wohneinheit



Hochwertig ausgestattete Küche

## Ausstattung Tiroler Charme

Der traditionelle Tiroler Landhausstil sorgt für eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Jede der Wohnungen ist luxuriös ausgestattet und überzeugt mit einer Tischlerküche, hochwertigen Geräten und einem eigenen Wellnessbereich.

## Wohlfühloase Rückzugsort mit Weitblick

Im Sommer, wie im Winter lädt der komfortable Wohnbereich und die Sonnenterrassen zum Entspannen und Wohlfühlen ein.

Ein besonderes Highlight ist bestimmt der offene Kamin, der unter den sichtbaren Dachschrägen im loftartigen Obergeschoss einen äußerst gemütlichen Charme versprüht.



Gemütlicher Wohnbereich mit offenem Kamin

## Die Lage Kirchberg

Eingebettet inmitten der Kitzbüheler Alpen auf dem Sonnenplateau des Brixentals steht der Schatzerhof und überzeugt allein schon durch diese besondere Lage.

Skifahrer finden hier im Winter grenzenloses Pistenvergnügen und moderne Lifte. Im Sommer ist der Ort ein beliebter Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren.



Außergewöhnliche Aussicht von jeder Wohneinheit

**Sie möchten nicht mehr nur träumen sondern leben?**

Alle Infos auf:  
<https://www.schatzerhof.at/>



# Die Kunst, mit Kunst zu wohnen

Welche Investments passen zu meinem Wohnstil?  
Wie setze ich Kunstwerke in Szene? Und wo kaufe ich sie?

**Kunst ist nicht ausschließlich für Galerien und Museen reserviert. Im Gegenteil – erst im privaten Umfeld verströmt sie kreative Energie, kann Emotionen ohne Worte vermitteln und hat somit einen enormen Einfluss auf unser Interieur und Wohngefühl.**

Die Auswahl von Kunst für die eigenen vier Wände ist viel mehr als nur die Anschaffung von dekorativen

Elementen. Es ist ein Investment und eine Möglichkeit, sich selbst auszudrücken und dem Wohnraum eine persönliche, interessante Note zu geben.

Ob abstrakte Gemälde, extravagante Skulpturen oder virtuose Fotografien – die Kunst, die wir wählen, spiegelt uns selbst wider. Das Zuhause wird so zu einer Art Galerie, die die Erfahrungen, Interessen und Werte der Bewohner erzählt.



# Vielfalt der Ausdrucksformen

**Die Kunstszene präsentiert eine schier grenzenlose Vielfalt an Ausdrucksweisen. Angefangen bei klassischen Ölgemälden bis hin zu zeitgenössischen Installationen und moderner Pop Art findet jeder Geschmack und Stil seine entsprechende künstlerische Ausdrucksform.**

Experimentieren Sie mit verschiedenen Stilen, denn die Kombination unterschiedlicher Kunstwerke sorgt für eine spannende und dynamische Atmosphäre. Je unterschiedlicher die ausgesuchten Kunstwerke sind, desto interessanter wirkt die Sammlung. Die eigene Beziehung zur Kunst spielt daher eine wichtige Rolle.

1. Zuallererst sollte man beginnen, sich mit **Kunst auseinanderzusetzen**. Der Besuch von Museen und Galerien, aber auch Zeitschriften oder Online-Blogs helfen, sich mit der Materie vertraut zu machen und eine Richtung zu finden, die einem zusagt.
2. **Folgen Sie keinen Trends**, sondern achten Sie auf die Verbindung, die Sie zu einem Kunstwerk spüren.
3. Wenn ein bestimmtes Objekt **Gefühle oder Emotionen auslöst**, kann es eine gute Wahl für die eigenen vier Wände sein.

***/ Tipp:** Ohne Zweifel können Kunstwerke gute Investments sein. Vielmehr sollte aber die Freude am Werk im Vordergrund stehen, als dessen Wert am Kunstmarkt. Es lohnt sich, auch nach kleinen, aufstrebenden Künstler\*innen Ausschau zu halten. Hierbei unterstützt man nicht nur ihre Karriere, sondern bekommt die Werke zu interessanten Preisen.*

## Kunst als Blickfang

**Erst durch den Dialog verschiedener Elemente wird einem Wohnraum eine facettenreiche Atmosphäre verliehen.**

Ein umfassendes Wohlfühlambiente und die Beeinflussung von Emotionen entstehen durch die wechselseitige Interaktion von Architektur, Interieur, Wandfarben, Design, Duft, Botanik, Musik, Lichtführung und Kunst. Ein herausragendes Kunstwerk kann zum Herzstück eines Raumes werden und alle Blicke auf sich ziehen.



Egal, welchen Einrichtungsstil sie bevorzugen, bei der Integration von Kunst gibt es keine Regeln. So kann ein barockes Ölgemälde als Stilbruch zu einem minimalistischen Wohnstil durchaus für eine interessante Spannung sorgen, genauso wie ein Kunstwerk des Kubismus kombiniert mit Art Déco-Einrichtungselementen.

## Kunstwerke richtig platzieren

Neben der Wahl des passenden Kunstobjektes ist auch die Platzierung des Werks entscheidend, um die Wirkung bestmöglich wahrzunehmen.

- Suchen Sie **unkonventionelle Orte** für ihre Lieblingsstücke und überraschen Sie sich selbst, denn es muss nicht immer das Ess- oder Wohnzimmer sein.
- Der **Eingangsbereich oder das Treppenhaus** als stark frequentierte Zonen schenken dem Kunstobjekt die Bühne, die es verdient hat.
- Es ist jedoch ratsam, darauf zu achten, sein Lieblingsstück **nicht unmittelbar neben einer Heizung zu platzieren**. Die warme und trockene Luft könnte dem Kunstwerk auf Dauer schaden und beispielsweise dazu führen, dass die Farben schneller verblassen.
- Gleiches gilt für **direkte Sonneneinstrahlung** oder **hohe Luftfeuchtigkeit**.

**Machen Sie sich Gedanken, wie Sie ihre Kunstwerke präsentieren möchten.** Bei Gemälden stellt sich die Fragen, ob mehrere Werke in Gruppen gehängt werden sollen (Peterburger Hängung, Kanten- oder Reihenhängung) oder ob ein einzelnes als Solist wirken soll. Das Hauptwerk sollte immer auf Augenhöhe hängen. In einem Raum mit niedriger Decke kann die Platzierung gerne etwas höher erfolgen, solange die Perspektive beim Betreten des Raumes stimmig ist. Bei hohen Wänden hingegen sollte man vermeiden, das Kunstwerk exakt der Mitte nach auszurichten. Dies wirkt oft unnatürlich und zu strukturiert.

### Gute Beleuchtung spielt eine entscheidende Rolle

bei der Präsentation von Kunstwerken, da sie nicht nur für Sichtbarkeit sorgt, sondern auch die Atmosphäre, Emotionen und Wahrnehmung beeinflusst. Eine qualitativ hochwertige Beleuchtung stellt sicher, dass Kunstwerke optimal in ihrer Schönheit und Tiefe zur Geltung kommen. Die Lichtintensität spielt hierbei eine wichtige Rolle, da eine angemessene Helligkeit es dem Betrachter ermöglicht, Details zu erkennen und sich mit dem Werk auseinanderzusetzen, ohne von blendendem Licht abgelenkt zu werden.

**/ Tipp:** Sparen Sie auf keinen Fall bei der Qualität von Rahmen und Passepartout. Der Rahmen spielt eine entscheidende Rolle bei Präsentation und Wirkung eines Gemäldes. Oft ist er sogar Teil des Kunstwerks. Ein kleines Kunstwerk kann beispielsweise viel wertiger aussehen, wenn ein breites Passepartout oder ein großer Rahmen gewählt wird.



Kunstgalerien, Kunstmessen oder Kusthandlungen bieten den optimalen Rahmen, um ein geeignetes Kunstwerk für das eigene Zuhause zu finden.

## Wo kauft man heutzutage Kunst?

Es gibt mittlerweile viele verschiedenen Möglichkeiten, Kunst zu erwerben. Die Wahl hängt meistens von persönlichen Vorlieben und nicht zuletzt vom vorhandenen Budget ab.

- In **Kunstgalerien oder auf Kunstmessen** kann man direkt mit Galeristen und Künstlern in Kontakt treten.
- Neben Sotheby's oder Christie's, die regelmäßig Kunstauktionen etablierter Künstler veranstalten, gibt es auch zahlreiche weitere **(Online-) Auktionsplattformen** wie Dorotheum, Lempertz, Ketterer oder Grisebach.
- In Kunsthandlungen werden meist viele verschiedene Stile angeboten.



Foto: Yassen Hristov,  
Projekt: „inDE Projekt“, Künstlerin: Eva Jablonsky

- Die **Website kunstsUPERMARKT.at** ist der ideale Marktplatz für Einsteiger, hier wird zeitgenössische Kunst für jedes Budget angeboten.
- Viele Künstler nutzen mittlerweile **Plattformen wie Instagram, Etsy oder Patreon**, um ihre Werke direkt selbst an interessierte Käufer zu verkaufen.

(Insider-Tipp: Werfen Sie einen Blick auf die Künstlerin Eva Jablonsky) Manche Künstler laden auch in ihre Ateliers ein und geben Kaufinteressenten kleine Führungen.

**/ Tipp:** Die Kunstszene Wiens ist so lebendig und vielfältig wie die faszinierende Geschichte der Stadt selbst. Die Top-Galerien der Stadt bieten einen einzigartigen Einblick in die Welt der Kunst – egal, ob Sie ein Kunstkenner\*in oder ein Gelegenheitsbesucher\*in sind. Wenn Sie das nächste Mal in der Stadt sind, sollten Sie unbedingt die künstlerischen Schätze erkunden.

## Fazit

Kunst im privaten Umfeld ist mehr als Dekoration – sie ist Ausdruck von Kreativität und persönlichem Stil und verleiht einer Immobilie facettenreiche, einzigartige Atmosphäre. In diesem Artikel erfahren Sie, wie Sie sich als Neuling mit Kunst auseinandersetzen, wie sie ihre Lieblingswerke am besten platzieren und wo sie Kunstwerke erwerben können. Kaufen Sie Kunst, die Sie berührt – vertrauen Sie auf ihren Geschmack und vernachlässigen Sie Trends.



# First Facility

## Professionelle Dienstleistungen für Ihre Immobilie

Unsere internationale Unternehmensgruppe, die First Facility CEE ist in den Bereichen Facilitymanagement, Immobilien- und Hausverwaltung für Sie in Bulgarien, Ungarn, Nordmazedonien, Rumänien, Serbien und in der Slowakei tätig.

Um einen nachhaltigen Betrieb zu gewährleisten und den Wert der Immobilie zu erhalten, bieten wir eine individuelle Lösung und erfüllen die wachsenden Anforderungen aller unserer Kunden.

## */ Ihr zuverlässiger Partner*

### Das Dienstleistungsangebot:

- Property Management
- Facility Management
- Facility Management (FM) Consulting

### Ihr Ansprechpartner:

Ing. Radivoje Nijemčević  
Managing Partner, International

+43 664 100 33 55

radivoje.nijemcevic@firstfacility.rs

www.firstfacility.net

*/ Interaktiv, innovativ, hochwertig*

# Der digitale Immobilien-spiegel

**Seit 2021 gibt es den Immobilienspiegel nun in digitaler Form. Sie erhalten exklusive Informationen rund um den Immobilienmarkt und zu den attraktivsten Immobilien von einem der renommiertesten Immobilienmakler Wiens.**

Spiegelfeld Immobilien ist ein Familienunternehmen mit hohen Ansprüchen. Unsere Immobilien-Expert\*innen sind stets im Einsatz die bestmöglichen Konditionen für Sie und Ihre Immobilie herauszuholen. Mit dem ist jedoch nicht genug, denn über unsere Website oder den **interaktiv aufbereiteten digitalen Immobilienspiegel** können Sie sich jederzeit und überall über die neuesten Immobilienangebote und aktuelle Themen informieren.

Gerne halten wir Sie auch mit unserem Newsletter über Branchen-News und Marktentwicklungen auf dem Laufenden.

## **Was genau beinhaltet der digitale Immobilienspiegel?**

Jede Ausgabe des digitalen Immobilienspiegels wird mit Sorgfalt, hochwertigen Berichten und Interviews befüllt. So profitieren auch Sie davon:

*/ Der Top-Tipp!*

## Wien-Spezial

Einmal pro Jahr veröffentlichen wir ein Wien-Spezial, in dem auf kreative Weise das Flair und die speziellen Charakteristiken ausgewählter Wiener Bezirke gezeigt werden.

### **Erleben Sie Wien einmal ganz anders.**

Wir verraten Ihnen in diesem Special auch absolute Geheimtipps für Kulinarik, Shopping u.v.m.



*Lesen Sie den Immobilienspiegel zu jeder Zeit und an jedem Ort ganz bequem online auf [www.immobilienspiegel.eu](http://www.immobilienspiegel.eu)*

### */ Werden Sie zum Branchen-Insider*

Viermal im Jahr erscheint eine neue Ausgabe, in der exklusive Einblicke in Wertentwicklungen und Insider-Wissen über den Markt enthalten sind.

### */ Abwechslungsreiche Berichte*

Verfolgen Sie aktuelle Trends und sammeln Sie Tipps zu den Themen Immobilienverkauf, Inneneinrichtung, Einkauf u.v.m.

### */ Zurücklehnen und Zuhören*

Nutzen Sie die integrierte Vorlesefunktion und lauschen Sie ganz entspannt den interessanten Berichten und Artikeln.

### */ Lernen Sie die Juwelen Wiens kennen!*

Stöbern Sie in jeder Ausgabe in den ausgewählten Top-Immobilien, und erfahren Sie vorab von unseren Geheimtipps.



*Neugierig geworden? Dann klicken Sie sich doch gerne durch den ersten Bezirk in unserer Dezember-Spezial-Ausgabe.*

# Unsere Top-Themen

Lesen Sie über Entwicklungen am Immobilienmarkt, News, Trends, Immobilientipps, Einrichtungsideen, u.v.m.

Selbstverständlich werden unsere Top-Themen mit jeder Ausgabe erweitert.

## **/ Das Bestellerprinzip!**

Georg Spiegelfeld beantwortet häufig gestellte Fragen zum Thema „Bestellerprinzip“

## **/ Ab nach draußen!**

Luxusfaktor Balkon - Wertvolle Tipps für die eigene Outdoor-Oase

## **/ Ihre Immobilie kann mehr**

5 Wege der Wertsteigerung durch moderne Technik und Funktionalität

Immobilienaus- und umbau - diese 5 Expertentipps steigern den Wert Ihrer Immobilie

Wertsteigerung durch Energieeffizienz - 6 zentrale Elemente für die Aufwertung Ihrer Immobilie

## **/ Unser Outdoor-Küchen-Guide**

Der Traum vom Draußen-Kochen

## **/ Immobilienpreisentwicklung**

in Österreich - ein Ausblick auf 2023  
in Wien - eine Rückschau auf 2022  
bei Luxusimmobilien

## **/ Mieten oder Kaufen**

Der ultimative Guide

## **/ Quality of Living**

Galerien und Kunst im 1. Wiener Gemeindebezirk

## **/ Liebhaber-Objekte bestmöglich verkaufen**

Über Bieterverfahren und Versteigerungen



## Informiert bleiben

Erkunden Sie die digitale Welt von Spiegelfeld und registrieren Sie sich für unseren Immobilienspiegel.



### Noch unsicher?

Wir unterstützen Sie auch gerne bei der Registrierung und freuen uns über den Kontakt:

**Tel.:** +43 1 513 23 13

**E-Mail:** office@spiegelfeld.eu

## / Nachlassregelung

# Immobilien vererben

## Konflikte vermeiden mit der richtigen Nachlassregelung

**Sein Erbe zu regeln, ist komplex, insbesondere wenn Liegenschaftsvermögen vorhanden ist. Voraussicht und eine gute Nachlassplanung sind entscheidend, damit das Vermächtnis und die Rechtsnachfolge reibungslos erfolgen und Ihre persönlichen Wünsche auch umgesetzt werden.**

In diesem Artikel beleuchten wir dafür einige Möglichkeiten. Erfahren Sie hier, wie Sie die Übertragung Ihrer Immobilien auf dem Erbweg am besten umsetzen können.

Es mag nicht angenehm sein, sich über sein Ableben und das anfallende Erbe Gedanken zu machen. Dennoch gewährleistet eine wohl überlegte Nachlassregelung eine klare und konfliktfreie Übertragung Ihrer Immobilien an die von Ihnen dafür bestimmten Erben. Meinungsverschiedenheiten unter den Begünstigten können dadurch bereits im Vorfeld vermieden werden. Gleichzeitig können zu Lebzeiten Veranlassungen und Regelungen getroffen werden, die die weitere Bewohnung und Nutzung absichern und die gewünschte Übertragung nach dem Ableben bestimmen. Wir wollen Ihnen dafür einen Überblick geben.

### 1. Testament

### 2. Erbvertrag

### 3. Schenkung

### 4. Immobilienverkauf mit Wohnung

*Bitte beachten Sie, dass dies keine ausführliche Rechtsberatung ersetzt, und konsultieren Sie für die individuelle Beratung und Umsetzung Ihren Anwalt oder Notar.*

## 1. Testament

Ein Testament bietet die Möglichkeit, das Vermögen weitgehend unabhängig von der gesetzlichen Erbfolge



*Lesen Sie den Immobilienspiegel zu jeder Zeit und an jedem Ort ganz bequem online auf [www.immobilienspiegel.eu](http://www.immobilienspiegel.eu)*

zuzuweisen. Dennoch haben nur 20 % der Österreicher auf diese Weise festgelegt, was nach ihrem Ableben mit ihrem Besitz geschehen soll. Wenn kein Testament vorliegt, tritt automatisch die gesetzliche Erbfolge in Kraft. Das gesetzliche Erbrecht in Österreich sieht vor, dass in erster Linie die Kinder zwei Drittel, der hinterbliebene Ehegatte ein Drittel erben. Hinterlässt der Verstorbene keine Kinder oder keine lebenden Nachkommen seiner Kinder, erbt der Ehepartner zwei Drittel, seine Eltern ein Drittel (je Elternteil ein Sechstel) des Nachlasses.

### Bei der Errichtung eines Testamentes sind mehrere Dinge zu beachten:

Jedes Testament hat gewisse Formerfordernisse zu erfüllen, damit es auch gültig ist. Ein Testament kann in verschiedener Weise erstellt werden, wobei jede Art unterschiedliche Gültigkeitsvoraussetzungen hat. Die häufigsten Formen sind das eigenhändige Testament (selbst handschriftlich verfasst) und das fremdhändige Testament (von einer dritten Person verfasst).

Damit ein Testament die Formerfordernisse und Gültigkeitsvoraussetzungen erfüllt und somit gültig ist, empfiehlt es sich, einen Rechtsanwalt oder Notar zu konsultieren. Jedes Testament kann bei dem zentralen Testamentsregister der österreichischen Notariatskammer oder dem Testamentsregister der österreichischen Rechtsanwälte registriert werden. Im Register wird gespeichert, dass eine Person eine letztwillige Verfügung errichtet hat und wo sich diese befindet. Die Verwahrung ist beim Rechtsanwalt oder Notar möglich.



### / Interessante Kennzahlen

- **20 % der Österreicher haben ein Testament**, bei den 60- bis 69-Jährigen sind es fast 36 % <sup>(1)</sup>
- **140 % Steigerung bei Testamentsspenden an gemeinnützige Einrichtungen** im Zeitraum von 2012 bis 2022 <sup>(2)</sup>
- **20 % der privaten Haushalte in Österreich haben Immobilienvermögen geerbt.** <sup>(3)</sup>

#### Quellen:

(1) <https://www.notariatskammer.at/studie-vorsorge-fuer-oesterreicher-ist-wichtig/>

(2) [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20230412\\_OTS0052/rekordunterstuetzung-120-millionen-euro-testamentsspenden](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20230412_OTS0052/rekordunterstuetzung-120-millionen-euro-testamentsspenden)

(3) Österreichische Nationalbank; file:///C:/Users/CARINA/Downloads/gewi\_2010\_q2\_analyse\_02\_tcm14-196316.pdf

## Pflichtteil

Den Nachkommen des Verstorbenen und dem Ehepartner kommt das Recht zu, etwas aus den Aktiva der Verlassenschaft zu erhalten, auch wenn der Verstorbene die Erbfolge testamentarisch anders geregelt hat. Der Pflichtteil beträgt die Hälfte der gesetzlichen Erbquote. Durch das Pflichtteilsrecht ist die Testierfreiheit, also das Recht, frei über die Verteilung seines Vermögens von Todes wegen zu verfügen, eingeschränkt.

### / Gut zu wissen:

#### **Was passiert, wenn die von mir eingesetzte Person das Erbe nicht antreten kann?**

Ist der eingesetzte Erbe im Todesfall bereits verstorben, schlägt das Erbe aus oder kann aus anderen Gründen das Erbe nicht antreten, tritt grundsätzlich die gesetzliche Erbfolge in Kraft. Es empfiehlt sich daher, in einem Testament auch einen Ersatzerben zu bestimmen.

### Vorausvermächtnis:

Bei der Nachlassregelung ist das gesetzliche Vorausvermächtnis zu beachten. Dies ist das Recht des überlebenden Ehegatten und eingetragenen Partners, in der Ehe-/Partnerschaftswohnung weiter zu wohnen und die beweglichen Haushaltsgegenstände weiter zu benutzen. Es steht zeitlich auf ein Jahr begrenzt auch dem Lebensgefährten zu.

### Wie läuft die Eigentumsübertragung von Todes wegen bei einer Immobilie ab?

Aufgrund des vom Verlassenschaftsgericht ausgestellten Einantwortungsbeschlusses kann die Eintragung des Eigentumsrechtes für den Erben im Grundbuch vorgenommen werden. Es fällt Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr an. Der für die Bemessung der Gebühren und Abgaben zugrunde zulegende Wert wird auf Basis des Pauschalwertmodelles oder eines geeigneten Immobilienpreisspiegels der Statistik Austria ermittelt. Den Erben steht es aber frei, den tatsächlichen Wert über ein Verkehrswertgutachten ermitteln zu lassen.

Liegt keine konkrete Zuweisung einer Liegenschaft an einen bestimmten Erben vor, wird die Liegenschaft anteilig (nach Erbquote) an alle Erben ins Miteigentum übertragen. Wir empfehlen im Testament, die Aufteilung der Liegenschaften bzw. der Liegenschaftsanteile genau zu regeln, damit Streitigkeiten vermieden werden.

### / Bewertungen:

Wir unterstützen Sie mit über 40 Jahren Erfahrung, Marktkennntnis und Fachkompetenz mit der Erstellung eines professionellen Verkehrswertgutachtens im Verlassenschaftsverfahren. Kontaktieren Sie uns gerne!

#### **Gutachten anfragen:**

<https://bewertung.spiegelfeld.eu/>





## 2. Erbvertrag

Ein Erbvertrag ist ein Ehe- bzw. Partnerschaftspakt. Im Gegensatz zum Testament ist der Erbvertrag ein zweiseitiges Rechtsgeschäft, das nur im Einvernehmen beider Parteien abgeändert oder aufgelöst werden kann. Er wird in Form eines Notariatsakts zwischen Ehepartnern oder eingetragenen Partnern geschlossen. Darin setzt ein Partner den anderen oder beide Partner einander als Erben ein.

Mittels eines Erbvertrags können Sie über drei Viertel Ihrer Verlassenschaft verfügen, sofern das übrige Viertel frei von Belastungen durch Schulden und Pflichtteile ist. Der Erbvertrag erlischt automatisch mit der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigkeitserklärung der Ehe/Partnerschaft.

## 3. Schenkung

**Als Eigentümer einer Immobilie können Sie Ihr Objekt noch zu Lebzeiten auf eine andere Person unentgeltlich übertragen.**

Dazu ist es notwendig, einen Schenkungsvertrag abzuschließen. Die Schenkung ist nur dann gültig, wenn die Immobilie bereits übergeben wurde oder der Schenkungsvertrag in Form eines Notariatsaktes errichtet wird. Bei tatsächlicher Übergabe im Vorhinein ist der Schenkungsvertrag nur beglaubigt von den Vertragsparteien zu unterfertigen. Schenkungen an Pflichtteilsberechtigte können auch auf den Pflichtteil angerechnet werden. Wenn der Erblasser dies nicht möchte, kann er dies im Schenkungsvertrag auch anordnen.

**Welche Gebühren fallen bei der Schenkung von Immobilien an?**

- **Für den Erwerber:**  
Grunderwerbssteuer zwischen 0,5 % und 3,5 % sowie Eintragungsgebühr;
- **Für den Geschenkgeber:**  
Immobilienenertragsteuer fällt bei einer Gegenleistung (z.B. Kredit) von 75 % des Verkehrswertes der Immobilie an.

### / Expertentipp

**Was ist bei mehreren Schenkungen steuerlich zu beachten?**

Zwischen einzelnen Schenkungen an dieselbe Person muss eine Frist von fünf Jahren eingehalten werden, damit der Wert dieser Schenkungen zur Berechnung der Grunderwerbssteuer nicht addiert wird.

Neben der Schenkung unter Lebenden gibt es auch die Möglichkeit der Schenkung auf den Todesfall, bei der die Wirkung der Schenkung erst mit dem Tod eintritt. Der Geschenkgeber ist an diese Schenkung gebunden, er kann diese nicht mehr selbstständig widerrufen.

**Der Geschenkgeber kann sich bei der Schenkung auch u.a. folgende Rechte zurückbehalten:**

- Das Fruchtgenussrecht gibt dem Schenker das Recht, das verschenkte Objekt zu benutzen oder zu vermieten und die Einnahmen zu behalten.
- Das Wohnungsgebrauchsrecht ermöglicht es dem Geschenkgeber höchstpersönlich weiterhin in der Liegenschaft zu wohnen.
- Ein Belastungs- oder Veräußerungsverbot untersagt dem Beschenkten, die Immobilie ohne Zustimmung des Geschenkgebers zu belasten oder zu verkaufen.
- Über das Ausgedingsrecht muss der Beschenkte gewissen Verpflichtungen gegenüber dem Schenker nachkommen. Dazu gehören zum Beispiel die Versorgung oder die Pflege.

**Schenkungen einer vermieteten Immobilie**

Wird eine vermietete oder verpachtete Liegenschaft verschenkt, kommt es zu einer Änderung des Mietvertrags. Der Geschenknehmer tritt in den Vertrag als Vermieter ein; ihm kommen damit auch die Mieteinnahmen zu. Er bezieht somit Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung mit allen steuerrechtlichen Folgen.





## 4. Immobilienverkauf mit Wohnrecht

Das Eigenheim zu Geld zu machen und trotzdem weiterhin dort leben zu können, kann durchaus verlockend sein. Besonders wenn ein Großteil des Vermögens in der Immobilie steckt, ermöglicht ihr Verkauf bei Vereinbarung eines lebenslangen Wohnrechts eine Aufbesserung der finanziellen Verhältnisse, ohne die vertraute Umgebung verlassen zu müssen.

### Die inhaltliche Gestaltung des Kaufvertrags ist Vereinbarungssache der Beteiligten:

Das Wohnrecht kann befristet oder bis zum Ableben gelten, sich auf die gesamte Immobilie oder auch nur auf bestimmte Bereiche beziehen. Bei Eintragung des Wohnrechtes im Grundbuch ist es auch gegenüber Dritten wirksam. Es bleibt auch beim Weiterverkauf der Liegenschaft bestehen. Das Wohnrecht kann als höchstpersönliches Wohnungsgebrauchsrecht oder als Fruchtgenussrecht ausgestaltet sein. Üblicherweise ist im Vertrag auch festgehalten, ob der Berechtigte andere Personen wie Familienmitglieder oder Pflegekräfte in seinen Haushalt aufnehmen darf.

### Die Vorteile eines Immobilienverkaufs mit lebenslangem Wohnrecht

- kein Auszug aus dem vertrauten Zuhause
- frei verfügbares Kapital
- Entfall der Erhaltungskosten und Reparaturrücklage

Während der Wohnberechtigte üblicherweise für Instandhaltungsarbeiten, ggf. kleinere Instandsetzungsarbeiten, die Betriebskosten und allenfalls auch für eine Haushaltsversicherung verantwortlich ist, trägt der neue Eigentümer durch die Erhaltungspflicht alle anderen Kosten, die die Immobilie betreffen. Darunter fallen Reparaturen und Sanierungen sowie die Reparaturrücklage.

### / Wichtige Information

#### Wie wird der Wert einer Immobilie mit bestehendem Wohnrecht berechnet?

Sowohl das Alter als auch das Geschlecht der berechtigten Person haben Einfluss auf den Immobilienwert. Die statistische Restlebenserwartung wird mit dem für die Gegend und Ausstattung üblichen Mietzins multipliziert. Grundsätzlich gilt: Je jünger die wohnberechtigte Person, desto geringer der Immobilienwert.

## Fazit

Ihren Nachlass zu regeln, bedeutet, das häufig über Generationen hinweg erwirtschaftete Familienvermögen vorausschauend zu verteilen und nachhaltig zu schützen. Es bedarf im Besonderen bei der Vererbung von Immobilien einer umfassenden Planung, um alle rechtlichen, finanziellen und emotionalen Aspekte berücksichtigen zu können. Auch praktische Aspekte wie die Frage von Instandhaltung und Verwaltung von Immobilien spielen dabei eine Rolle. Eine wohl durchdachte Entscheidung und Regelung unter Berücksichtigung familiärer Bedürfnisse und persönlicher Präferenzen ist der Schlüssel für eine gelungene Nachlassplanung.

### / Professionell begleitet

Unsere erfahrenen Experten begleiten Sie kompetent bei der Aufbereitung des Immobilienexposés, optimieren den Verkaufspreis und unterstützen Sie bei der reibungslosen Abwicklung. Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage!

#### Anfrage senden:

Schauen Sie dazu gerne auf unserer Website vorbei unter:  
<https://www.spiegelfeld.eu/de/Kontakt>



*/ Unsere Kooperationspartner*

# Das Spiegelfeld Netzwerk

Als Ihr Immobilienmakler begleiten wir Sie in jeder Phase des Immobilienverkaufs und unterstützen Sie mit unseren Expert:innen in verschiedenen Fachbereichen.



## Rechtsanwälte, Steuerberater & Notare

Wir vermitteln Ihnen professionelle Steuerberater, vertrauenswürdige Rechtsanwälte und seriöse Notare für die steuerliche Beratung und die treuhändische Abwicklung.



## Versicherungen

Gerne empfehlen wir Ihnen renommierte und unabhängige Versicherungsmakler, die sich für Sie mit Polizen, Deckungshöhen, uvm. auseinandersetzen.



## Finanzierung

Wir arbeiten mit regionalen Banken eng zusammen und können Ihnen gerne eine Empfehlung für eine professionelle und schnelle Finanzierungsberatung übermitteln.



## Handwerker

Unsere kompetenten Partnerunternehmen im Handwerksbereich und anderen Gewerken unterstützen Sie gerne bei Renovierungen oder Instandsetzungen.



## Architekten und Bautechniker

Sie planen einen Umbau oder haben Fragen zum Hausbau? Wir vermitteln Ihnen gerne Kontakte zu renommierten Bautechnikern und Architekten.



## Hausbetreuer & Reinigungskräfte

Entdecken Sie einen weiteren Teil der Spiegelfeld Gruppe mit unseren Services in den Bereichen Facility Management, Immobilien- und Hausverwaltung.



## Energieausweisersteller

Wir arbeiten mit Fachbüros zusammen, die uns eine rasche, kompetente sowie auch günstige Energieausweiserstellung zusichern.



## Gartengestaltung

Gerne vermitteln wir Ihnen den richtigen Gartenprofi für eine professionelle Gartengestaltung Ihrer Immobilie oder regelmäßige Gartenpflege.



## Innenausstatter & Homestaging

Wir setzen Ihre Immobilie gekonnt in Szene. Egal, ob mit einem professionellen Innenausstatter, oder mittels Home-Staging.



## Kurzfristige Vermietung

Unsere Kontakte und Partner zu Vermietungsagenturen ermöglichen Ihnen eine kurzfristige Vermietung Ihrer Immobilie, bspw. als Ferienimmobilie.



## Infrastruktureinrichtungen in der Nähe Ihrer neuen Immobilie

Gerne sind wir Ihnen behilflich in Bezug auf die vorhandene Infrastruktur zu Ihrem neuen Zuhause.



## Speditionen und Umzugsunternehmen

Mit unserem exklusiven Partner „Spedition Fuchs“ wird der Umzug in Ihr neues Zuhause zur Leichtigkeit. [www.spedition-fuchs.at](http://www.spedition-fuchs.at)



*/ Wir schätzen Werte.*

# Liegenschafts- bewertungen

Seit über 20 Jahren ist Georg Spiegelfeld als gerichtlich beeideter Sachverständiger tätig. Gemeinsam mit einem starken Team übernimmt er die kompetente Wertermittlung von Objekten in Österreich, Deutschland und anderen CEE-Ländern.

Die professionelle Bewertung von Liegenschaften schafft bei Immobilientransaktionen klare Verhältnisse für alle Beteiligten.

**Spiegelfeld**

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN

**Das Dienstleistungsangebot:**

- Verkehrswertermittlung für den An- und Verkauf
- Vertrauensgutachten für Finanzinstitute
- Risikobewertung von Immobilienprojekten
- Portfolioanalyse
- Internationale Bewertungen

**Ihr Ansprechpartner:**

KR Georg Spiegelfeld  
Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

+43 1 513 23 13  
office@spiegelfeld.eu  
bewertung.spiegelfeld.eu



## Ihr Partner für Immobilien

- / Wohnungen, Villen und Grundstücke
- / Forst, Land und Schlösser
- / Büro, Gewerbe und Logistik
- / Investmentprojekte und Zinshäuser

Impressum: **Medieneigentümer und Herausgeber:** Spiegelfeld Immobilien GmbH **Projektleitung:** Miria Scamuzzi **Produktion und Umsetzung:** abm Feregyhazy & Simon GmbH ([www.abm.at](http://www.abm.at)) **Druck:** Kontext Druckerei GmbH **Hinweis:** Druck- und Satzfehler vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr

**Spiegelfeld**  
IMMOBILIEN

Stubenring 20, 1010 Wien  
+ 43 1 513 23 13  
[office@spiegelfeld.eu](mailto:office@spiegelfeld.eu)  
[www.spiegelfeld.eu](http://www.spiegelfeld.eu)

*Wir vermitteln Werte.*