

Toplagen. In Salzburg – egal, ob Stadt oder Land – sind hochwertige Immobilien Mangelware. Das Angebot hinkt der Nachfrage schon lange hinterher, das Bundesland ist begehrt. **VON CLAUDIA DABRINGER**

Salzburg ruft, viele kommen

Die sanften Hügelzüge im Norden, das knurrige Bergland im Süden, die Seen des Salzkammerguts und die Festspielstadt Salzburg – so sieht eine reale österreichische Landschaft aus. „Weltlandschaft“ nannte sich im 16. Jahrhundert ein Malereistil, der versuchte, aus Bergen, Flüssen, Wäldern und Gewässern ein Ideal-konzept zu komponieren und damit das Universum darzustellen. Sämtliche dieser Kriterien sind in Salzburg zu finden, meinen treue Fans des Bundeslandes.

Landflucht

„Grundsätzlich muss man sagen, dass das Angebot die Nachfrage bei Weitem nicht befriedigen kann“, sagt Carola Waibel, Geschäftsführerin von Reiter Immobilien. Trotzdem hat sie beobachtet, dass es seit einiger Zeit eine Landflucht der Älteren in Richtung Landeshauptstadt gibt: „Jene, die in den 1970er- und 1980er-Jahren in einem der Gaue gewohnt haben, wollen nach Salzburg, vor allem wegen der Infrastruktur und des Veranstaltungsangebots.“ Gefragt sind meist Wohnanlagen mit maximal sechs Einheiten, „aller-

dings scheidet dieser Wunsch oft daran, dass viele Objekte nicht barrierefrei sind und keinen Lift haben.“ Auch für die Jüngeren seien Wohnungen attraktiver als Häuser, denn sie wollen weniger Verantwortung für ihre vier Wände übernehmen, sich auch während des Urlaubs keine Gedanken über Garten und Pflanzen machen. Was hingegen sehr wohl gewünscht wird, sind „Terrassen und tiefe Balkone, die idealerweise uneinsehbar sein sollen“. Diese Anforderungen seien aber nur sehr schwer zu erfüllen, sagt Waibel.

Normalerweise ist den Interessenten nur eines wichtig: „Lage, Lage, Lage“, sagt Alexander Kurz, Inhaber der gleichnamigen Immobilienkanzlei. Was logisch ist, denn an Wohnungen und Häusern kann man gegebenenfalls etwas verändern, während man einen mangelnden Sonnenuntergang nie ersetzen oder herbeizubereiten kann.

Ob man sich in der Stadt oder im Land Salzburg niederlassen möchte, ist eine Grundsatzentscheidung. „Im Stadtgebiet sind es grundsätzlich die altstadtnahen



Ein Panoramablick lässt sich nicht so leicht ersetzen – und hat seinen Preis.

[Anastasia Kurz]

Bezirke wie Riedenburg, Nonntal und Arenberg beziehungsweise die südlichen Viertel wie Morzg und Parsch“, zählt Kurz auf. Ebenfalls im Kommen: Salzburgs zweitgrößter Stadtteil Maxglan. Im Westen gelegen, verfügt er über eine gute Anbindung an den Flughafen und die Autobahn, das Zentrum ist innerhalb weniger Fußminuten erreichbar.

Evergreen

Ein Evergreen ist das Villenviertel Aigen, einer der teuersten Stadtteile. „Wer eine Villa sucht, möchte dorthin. Und die Nähe zum innerstädtischen Bereich ist ein weiterer Vorteil. Dass so ein Anwesen eine gute Wertanlage ist, versteht sich von selbst“, sagt Josef Linecker, Geschäftsführer von Linecker

& Partner Immobilien. Und nicht selten versteifen sich hier Interessenten sogar auf bestimmte Adressen, denn eine Immobilie soll nicht nur eine Topanschaffung auf dem Topstandort sein: „Hier spielt das Image eine große Rolle, denn man will sich mit seiner Wohnung und deren Adresse identifizieren können“, erzählt Waibel.

Dazu komme oft, dass Mitglieder der Erbgeneration, die nach erfolgreichen Karrieren im Ausland wieder in die Heimat zurückwollen, in einem klar umrissenen Bereich wohnen wollen – etwa in dem Stadtteil, in dem sie aufgewachsen sind. Und sie lassen sich das einiges kosten: „Grundstücke im Erstbezug ab 7000 Euro und Villen in Toplagen ab 5000 Euro

pro Quadratmeter“, rechnet Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin von Finest Homes Immobilien, vor. Wer allerdings eine Villa am Arenberg möchte, muss ein wenig tiefer in die Tasche greifen. Aktuell kostet dort eine moderne Villa 2,25 Millionen Euro, folgende Ausstattung inklusive: 260 Quadratmeter Wohnfläche, 173 Quadratmetern Terrassen (darunter eine Dachterrasse) auf einem 1000 Quadratmeter großen Hanggrundstück und mit unverbaubarem Panoramablick. „Wer explizit eine Villa sucht, setzt energieeffiziente Bauweise, modernste Technik und hochwertige Ausstattung voraus“, sagt Rauscher.

Stadtflüchtlinge, die trotzdem gute Verbindungen zur Stadt möchten,





Villa mit Aussicht und Dachterrasse: Luxus in Altstadtnähe in Salzburg.

[Foto: Finest Homes Immobilien]

suchen zuerst in Anif am südlichen Stadtrand. Hier wohnte Herbert von Karajan samt Familie, die Habsburgs sind immer noch in der ehemaligen Villa Swoboda zu Hause, die heute Casa Austria heißt. Wasserratten können hier zwar in der Königsseeache pritscheln, zum standesgemäßen Schwimmen eignet sich das Seengebiet im Nord- bis Südosten aber weit aus besser.

Imageproblem

Das Trumer Seenland mit Waller- und Obertrumer See sowie Graben- und Mattsee liegt zwar nahe an der Stadt, hat allerdings ein Imageproblem – vergleicht man diese Region mit dem Salzkammergut. „Wer sich dort niederlässt, will gezielt die Bekanntheit und die Erinnerungen der Spielfilme einbeziehen“, sagt Waibel.

Hier müssen es weniger tiefe Balkone, dafür ein herrlicher Panoramablick oder die Sicht auf den See sein. Viele wollen auch eine Liegenschaft mit einem tollen Sonnenuntergang, unverbaubar und in Alleinlage. „Das kann man ab 700.000 Euro haben.“

Auf einen Blick

In Salzburg Stadt punktet **Altstadtnähe** wie in den Bezirken Riedenturg, Nonntal und Arenberg, Morzg und Parsch. Auch im Kommen: Maxglan. Das Villenviertel Aigen ist ein Evergreen.

Stadtflüchtlinge suchen in Anif am südlichen Stadtrand. Das Trumer Seenland liegt in Stadtnähe, hat aber im Vergleich zum Salzkammergut ein Imageproblem.

Nach oben ist natürlich alles offen“, sagt Waibel. Vor allem deshalb, weil interessante Objekte mit Charakter stark nachgefragt werden. Linecker & Partner etwa sucht nach einem Gutshof in der Nähe von Salzburg, für den der Kunde bis zu fünf Millionen bezahlen würde. Andererseits: Wenn Immobilien dieser Art vermittelt werden, erscheinen sie oft gar nicht auf dem „offiziellen“ Markt. „Wir haben zuletzt eine Seeuferliegenschaft im Trumer Seengebiet verkauft, die binnen einer Woche erfolgreich vermittelt war. Einige Kunden sind noch immer auf unserer Warteliste, deshalb müssen wir Immobilien dieser Kategorie gar nicht bewerben“, sagt Linecker.

www.linecker-partner.com
www.finest-homes.com
www.reiter-immobilien.at
www.immobilien-kurz.at

3 FRAGEN AN ...



THOMAS MADRITSCH

1 Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?

Wohnluxus bedeutet für mich die Kombination einer zentralen Lage mit guter Anbindung zur Infrastruktur. Zum anderen heißt es für mich, dort zu wohnen, wo andere Urlaub machen. Das Raumangebot sollte die Möglichkeit bieten, sich je nach Stimmungslage und Tätigkeit seinen Lieblingsraum zu suchen, um dort zu arbeiten oder sich zu erholen. Ich bevorzuge helle Räume mit großen Glasflächen, die das Gefühl vermitteln, in die Landschaft integriert zu sein. Weiters aber schätze ich auch Räume, die Rückzugsmöglichkeiten bieten können.

2 Welches Luxusobjekt würden Sie geschenkt nicht haben wollen?

Schlösser, Burgen und andere historische Gebäude gehören zu den Kulturgütern unseres Landes, die viele Menschen bewundern. Der Betrieb, die Instandhaltung und nötige Modernisierung erfordern aber auch Unsummen von Geld und hohen Ressourceneinsatz. Ich denke, hier bin ich lieber Bewunderer und Gast als Eigentümer.

3 Stichwort Wertanlage: In welche Luxusimmobilie (und wo) würden Sie investieren?

Als patriotischer Tiroler würde ich in heimische Toplagen investieren, die seit Jahren einen stetigen Aufwärtstrend verzeichnen. Grund und Boden sind begrenzt, und Investments im eigenen Land kommen auch der heimischen Wirtschaft zugute. Apartments der gehobenen Kategorie in den Mittelgebirgszonen um Innsbruck, die Wohnen in der Natur ermöglichen und die aufgrund ihrer Stadtnähe das gesamte Angebot der Infrastruktur vor der Haustür haben, sehe ich als gute Investition.

Thomas Madritsch ist Studiengangsleiter Facility Management und Immobilienwirtschaft an der FH Kufstein. www.fh-kufstein.ac.at