



Renovierte Bauernhäuser mit Seeblick, wie hier auf den Mondsee, werden immer nachgefragt.

BILD: SN/WWW.FINEST-HOMES.COM

# Guter Stil ist immer gefragt

**Die Nachfrage nach gehobenen Immobilien ist stabil.**

Für besondere Objekte wie renovierte Bauernhäuser sind die Kunden sogar bereit, jahrelange Wartezeiten in Kauf zu nehmen.

BERNHARD SCHREGLMANN

Salzburg ist eine begehrte Wohngegend, auch für die betuchte Klientel. **Elisabeth Rauscher von Finest Homes nennt die aktuellen Trends:**

**SN: Wie hat sich der Markt für gehobene Immobilien in Salzburg zuletzt entwickelt?**

*Elisabeth Rauscher:* Wir können auf ein gutes Jahr mit einer durchgehend stabilen Nachfrage zurückblicken, im Vergleich zu den Vorjahren konnten wir sogar eine Steigerung vermerken.

**SN: Kaufen die Menschen für den Eigenbedarf oder eher als Anlageobjekt?**

Bei uns überwiegt definitiv der Eigenbedarf, wir könnten sogar noch mehr Objekte verkaufen, aber in vielen Fällen hindert uns die restriktive Hauptwohnsitzregelung daran. Wir haben beispielsweise sehr viele Anfragen aus dem benachbarten Deutschland wie auch anderen EU-Staaten, aber oftmals scheitert der Kaufabschluss an der Begründung des Hauptwohnsitzes. Viele Kunden möchten die Immobilie nur eine gewisse Zeit im Jahr nutzen und nicht ausschließlich in Österreich wohnen. Berufliche Ausrichtung und steuerliche Aspekte hindern sie, den Hauptwohnsitz nach Österreich zu verlegen. Die wenigen Objekte, die über eine Zweitwohnsitzwidmung verfügen, sind äußerst begehrt und finden innerhalb kürzester Zeit einen Käufer. Auch wenn der Eigenbedarf überwiegt, konnten wir zuletzt eine höhere Nachfrage nach Anlageobjekten vermerken.

**SN: Unterscheiden sich die Immobilien von den Merkmalen her, je nachdem, für welchen Zweck sie gekauft werden?**

Ja natürlich. Wenn man so will, hat jede Zielgruppe sehr individuelle Bedürfnisse. Eine Familienwohnung z. B. sollte im Idealfall über einen Garten verfügen, Raumprogramm bzw. Raumaufteilung sind wesentliche Faktoren für die Kaufentscheidung. Natürlich steht hier auch der Wohlgefühlcharakter im Vordergrund. Bei Anlageimmobilien hingegen kommt es in erster Linie auf eine gute Vermietbarkeit, attraktive Rendite und ein geringes Mietausfallrisiko an. Hier sind Lage und Zustand des Objekts ausschlaggebend, wobei das persönliche Gefallen in den Hintergrund rückt. Die unterschiedlichen Anforderungen haben großen Einfluss auf die Charakteristik der Immobilie, also Größe, Raumaufteilung, Ausstattung etc.

**SN: Welche Objekte sind derzeit besonders gut nachgefragt?**

In der Stadt Salzburg sind es in erster Linie großzügige Drei- bis Vierzimmerwohnungen mit großzügigen Terrassen oder auch Garten in einer Preisklasse bis 700.000 Euro bzw. Häuser in schönen Stadtlagen bis zu 1,3 Mill. Euro. Hier ist das Angebot aber eher gering. Außerdem haben wir eine gute Nachfrage nach wirklich exklusiven Wohnungen – z. B. Penthouses – für einen Zweipersonen-Haushalt. Oft handelt es sich um Personen 60 plus, die ihr Haus am Stadtrand verkaufen und einen geeigneten Alterswohnsitz in einer zentralen Stadtlage bis zu einer Mill. Euro suchen.

**SN: Hat sich der Markt bei Penthouses wieder erholt?**

Hierzu sollte man wissen, dass Kunden im Penthouse-Bereich ungern ein Projekt vom Plan weg kaufen. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass Neubau-Penthouses oft erst dann verkauft werden, wenn sie bereits fertiggestellt sind, der Kunde die Wohnung be-

treten und persönlich „erleben“ kann. Im Idealfall sind die Wohnungen sogar bereits final ausgestattet bzw. wurde mithilfe von „Homestaging“ ein wohnliches Ambiente geschaffen. Derartige Penthouses sind in letzter Zeit vermehrt verkauft worden.

**SN: Woher kommen die Käufer bzw. wohnen diese künftig auch da?**

Neben Einheimischen sind es in erster Linie Deutsche, EU-Bürger und auch Österreicher, die lang im Ausland gelebt haben und die es im Alter wieder nach Österreich zieht. Diese sind auf der Suche nach einem ganzjährigen Alterswohnsitz und schätzen Salzburg aufgrund der hohen Lebensqualität sehr.

**SN: Ist der Trend zu renovierten Bauernhäusern wieder vorbei?**

Nein, diesen Trend beobachten wir nach wie vor. Renovierte Bauernhäuser sind etwas ganz Besonderes und viele unserer Kunden sehnen sich nach dem Außergewöhnlichen. Jemand, der ein Bauernhaus sucht und diesen besonderen Stil liebt, wird bestimmt keine moderne Immobilie kaufen. Es sind oft sehr geduldige Kunden, die teilweise jahrelang auf das passende Objekt warten. Auch bei unseren deutschen Interessenten stehen renovierte Bauernhäuser hoch im Kurs, sie sind begeistert vom österreichischen Charme, und ein liebevoll renoviertes Bauernhaus verkörpert diesen natürlich durch und durch.

**SN: Wie hat sich im oberen Segment die Preissituation zuletzt entwickelt?**

Wie überall im Immobilienbereich hat sich die extreme Preisentwicklung der Boomjahre 2008 bis 2012 auch im gehobenen Segment stabilisiert und die Preise haben sich eingependelt. In AAA-Lagen gibt es jedoch nach wie vor leichte Preissteigerungen.



## Salzburg Stadt Wohnen und Arbeiten.

Ideal für Investoren. Wohnungen zwischen 37 m<sup>2</sup> bis 137 m<sup>2</sup>, alle mit Südwestbalkon im Innenhof, Lift und Tiefgarage.

[www.aighof.at](http://www.aighof.at), [www.strauss-partner.com](http://www.strauss-partner.com)