

Salzkammergut: Seefestspiele ohne Sternchen

Gediegener Luxus. Wer sein Bootshaus vor der Tür hat, kann auch den Schnürlregen genießen.

Das Besondere am Salzkammergut ist das, was es dort nicht gibt: keine „Naddels“, die in die Nachbarschaft ziehen, keine „Katzis“, die zur Kur anreisen, und keine Kamerateams die sie begleiten. „Wir haben hier keine Glamoursternchen“, fasst es Jens Schosnowski, Geschäftsführer der Engel & Völkers-Büros in Salzburg und Anif zusammen. „Die Kunden, die im Salzkammergut Luxusimmobilien suchen, sind überwiegend Industrielle – aus Wien oder München und ganz Deutschland.“ Auch Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin von Finest Homes Salzburg, sieht ihre Klientel sehr homogen: „Alle Käufergruppen haben eines gemeinsam: Sie sind auf der Suche nach dem Besonderen und schätzen die Lebensqualität und angenehme Ruhe, die diese Gegend bietet. Ein großer Pluspunkt ist, dass hier auch Kunst und Kultur großgeschrieben werden. Nicht nur in der Festspielstadt Salzburg, auch in vielen Orten im Salzkammergut wird in dieser Hinsicht einiges geboten.“ Den „Brandauer“ kann man beispielsweise auch in Altaussee hören. Persönlichkeiten aus der heimischen Politik, Kunst- und Kulturszene treffen sich hier und schätzen die gelebte Kultur wie das Narzissenfest oder den Flinslerl-Lauf in Bad Aussee.

Diskretion wird großgeschrieben

Und diese Kunden legen Wert auf Diskretion, Namen sind den Maklern im Salzkammergut nicht zu entlocken. Alexander Kurz, Inhaber der gleichnamigen Immobilienkanzlei, gibt gerade noch zu, dass er vor fünf

Jahren Hermann Maier sein Anwesen vermittelt hat – aber auch nur, weil das eh durch die Medien gegangen ist.

So viel Diskretion scheint dazu zu führen, dass das Salzkammergut nicht allzu weit über die Grenzen des deutschsprachigen Raumes hinaus Investoren anzieht, auch nicht aus dem sonst an Luxusobjekten aller Art interessierten Osten. „Russen haben wir hier kaum, die kennen die Gegend nicht“, so Schosnowski, „es gab zwar Gerüchte, dass Abramowitsch etwas kaufen wollte, aber bis jetzt ist nichts passiert.“ Und auch Kurz sieht die Kunden aus der ehemaligen Sowjetunion nur als Einzelfälle: „Wir haben einmal eine Halbinsel am Attersee an einen Russen verkauft“, erinnert er sich, „aber sonst gibt es wenig Interesse aus dem Osten.“ Wenn, dann suchen diese Kunden ausschließlich große Objekte, ein passendes Umfeld, und die raren Grundstücke mit Seezugang.

Heimkehrer und Seeliebhaber

Die größte Käufergruppe stellen nach wie vor die Österreicher, „das Salzkammergut ist vor allem bei Ostösterreichern, im Speziellen bei Wienern sehr beliebt“, so Rauscher. Außerdem beobachtet sie eine starke Nachfrage bei sogenannten Auslandsösterreichern, die nach mehreren Jahren im Ausland wieder in die Heimat zurückkehren. „Es sind wirklich Leute, die den See lieben. Klassische Familien mit Kindern, die die Immobilie als Feriendomizil nutzen. Und im Besonderen während der Festspielzeit tagsüber am See sein wollen und am Abend in



Die Seevilla „Bergblick“ in St. Gilgen am Wolfgangsee verfügt über einen privaten Badegrund ...

die Stadt hineinfahren“, berichtet auch Kurz.

Geheimtipp Irrsee

Wobei See im Salzkammergut nicht gleich See ist. Die Klassiker, speziell im Luxussegment, sind nach wie vor der Atter- und der Wolfgangsee, die auf der Liste vor allem der Wiener und der Linzer ganz oben stehen. Der Mondsee und der Fuschlsee punkten dagegen mit ihrer Nähe zu Salzburg. „Rund um den Grundlsee, Hallstättersee und Altausseeer See verhält sich der Markt im Vergleich um einiges ruhiger und es gibt weniger Immobilien. Diese Gegend ist vor allem bei Wienern, die die Ruhe und Abgeschiedenheit schätzen, sehr beliebt, berichtet Rauscher. Als Geheimtipp sieht sie derzeit den Irrsee in der Nähe des Mondsees: „Hier sind die Grundstücke noch nicht ganz so hochpreisig, aber dennoch mit steigender Tendenz.“ Denn das, was fast alle wollen, ist rar: ein Grundstück mit Seezugang. „Die gefragtsten Liegenschaften sind natürlich –

auch aus der Historie heraus – die Seegrundstücke mit einem eigenen Steg und eigenem Bootshaus“, so Schosnowski. Und die haben ihren Preis.

Liebhaberpreise für den Seezugang

„Da Seegrundstücke immer Raritäten sind, werden absolute Liebhaberpreise bezahlt, die mit einem herkömmlichen Marktwert nicht vergleichbar sind. Der Grundstückspreis mit direktem Seezugang beginnt je nach Lage und See bei zumindest 1000 Euro pro Quadratmeter“, weiß Rauscher. Großzügige Anwesen am See mit Bootshaus – ab einer Grundstücksfläche von 5000 m² und einer Wohnfläche von zumindest 300 m² – seien kaum unter fünf Millionen Euro zu haben, so die Maklerin. Liegenschaften in zweiter Seereihe mit eigenem Badegrund starten nach ihrer Einschätzung bei rund 2,5 Millionen, und Penthouse-Wohnungen im Erstbezug mit Seeblick werden im Seengebiet ab einer Million gehandelt – alles nach oben offen, versteht sich. >>>



... das Innere – im Bild das Wohnzimmer – gibt sich gediegen traditionell.

[Finest Homes/Rauscher]

Auch Schosnowski und Kurz sehen für Seegrundstücke tausend Euro pro Quadratmeter Grund als das absolute Minimum, und den Sprung in die zweite Reihe dann als einen durchaus gewaltigen. Hier lasse sich schon für 200 bis 300 Euro pro Quadratmeter etwas finden. Grundsätzlich gilt die Faustregel: je weiter weg vom See, desto günstiger – je besser allerdings wiederum der Blick, desto teurer.

Schädigende Steuerdebatten

Das Preisniveau schätzen derzeit alle als stabil ein, laut Rauscher und Schosnowski sind in der jüngsten Vergangenheit die Preise leicht gestiegen, die Nachfrage ist immer noch gut. Allerdings, so Kurz, habe die ständige mediale Diskussion um diverse Steuern für gut situierte Käufer dem Salzkammergut keinen Gefallen getan. „Die Zahl der Käufer, die vor fünf Jahren noch überlegt haben, aufgrund der besseren steuerlichen Situation in Österreich hier Eigentum zu erwerben – und teilweise sogar ihre Firmensitze

hierherverlegt haben – ist deutlich zurückgegangen“, bedauert er. „Das hat sicher mit dazu beigetragen, dass die Preise in den vergangenen zwei bis drei Jahren unverändert geblieben sind.“

Neuer Stil, alte Regeln

Deutlich verändert hat sich dagegen der Stil. „In den letzten zehn Jahren ist das Interesse an modernen Gebäuden stark gestiegen“, weiß Kurz, „heute wollen die Kunden nicht nur moderne Technik, sondern auch moderne Häuser.“ Allerdings nicht alle: „Wir haben beobachtet, dass die internationale Klientel das typisch österreichische wie traditionelle ‚Salzkammergut-Haus‘ im alpenländischen Stil bevorzugt. Österreicher hingegen sind in den letzten Jahren vermehrt auf der Suche nach modernen Designervillen“, fügt Elisabeth Rauscher hinzu. Auch Schosnowski bestätigt diese Entwicklung: „Vielen ist der k. u. k-Stil einfach zu dunkel, das heißt aber noch lange nicht, dass man sich dann einen supermodernen Architek-

tenbunker dorthinstellt.“ Vielmehr sieht er den angesagten Stil in einer Mischung aus Holz, Stein, Glas und Edelstahl, und eine Tradition habe auch heute noch einen festen Bestand: „Die Häuser sehen von außen nicht nach Geld aus“, bringt er es auf den Punkt. Und das ist auch gut so – es hilft, die Landschaft so wunderbar kamerateamfrei zu halten. *sma*

Auf einen Blick

Wo: Die Hotspots sind nach wie vor der Attersee und der Wolfgangsee, gefolgt vom Mond- und Fuschlsee.

Wie viel: Grundstücke mit Seezugang gibt es ab 1000 Euro pro Quadratmeter, nach oben offen.

Was: Moderne Designervillen erfreuen sich wachsender Beliebtheit – auch in der Hochburg der k. u. k-Romantik.

Buchtipps

Wo man wohnen will: Seezugang, Einzellage, Architektenbau



Eine Villa im Palladio-Stil, ein romantischer Jugendstilbau, ein formal strenger Kubus, ein uriges Knusperhäuschen, ein kontemporäres Landhaus: Der Begriff „Traumhaus“ ist naturgemäß relativ, etwas inflationär und freilich abhängig von der Epoche. Unterschiedlich jedenfalls ist die Ausgangslage der Bauherren heute, doch einig scheint man sich über die Qualität der Umgebung: Beim Wasser sollte man sein, zumindest es sehen. Und man verzichtet auf große, repräsentative Gesten. „Traumhäuser am Wasser“ versammelt Gebäude aus den letzten zehn Jahren, meist schlicht, raffiniert ins Gelände gesetzt. In dem Band findet sich vieles aus unerwartet kühlen Gefilden, auch Beispiele aus Österreich – ein futuristisch anmutender Bau der Architekten Delugan Meissl, eine kleine Villa direkt am Millstätter See von Coop Himmelb(l)au. Eigenheime aus der Hand von David Chipperfield, Steven Holl und Daniel Libeskind ergänzen die Bauschau. Alexander Hosch: „Traumhäuser am Wasser“, www.callwey.de

Wie man wohnen will: Vom Designer aus der Interieur-Bibel



Einige Appartements finden unsere Augen vielleicht gewöhnungsbedürftig, weil zu orientalisch-üppig, zu hollywoodesk ausgestattet. Manche Bilderstrecken aber animieren, das eigene

Interieur radikal zu überdenken – das nötige Kleingeld vorausgesetzt. Wer es als Inneneinrichter in die „Andrew Martin Interior Design Review“ schafft, hat echten Status. Das Buch, einige Kilo schwer, jedenfalls ist wilder Stilmix und Augenweide zugleich. „Andrew Martin Interior Design Review“, www.teneues.com

[Geoffrey Brandfield]