# **STILFRAGE**

MADELEINE NAPETSCHNIG

# Neusiedler See statt Karibik im Garten

Objekte endlich von ihren strengen Farben trennen.

M anche Objekt-Farb-Kombinationen scheinen unauflöslich, geradezu wie einzementiert in unserer Wahrnehmung und Erinnerung. Ein paar Beispiele: ein Billardtisch und grüner Filz, das gehört einfach zusammen. Oder eine Almhütte und rot-weiß-karierter Dekorstoff. Und wenn wir an einen Swimmingpool denken, wird vermutlich den allermeisten strahlendes Türkis vor dem geistigen Auge erscheinen. Weil Pools lange Zeit einfach so heftig nach Karibik oder so hell wie Isonzo aussahen. Seit mittlerweile in jedem zweiten Garten eine Wasserstelle ausgehoben wird, sind Auftraggeber experimentierfreudiger geworden. Jetzt dürfen es schon einmal Folienfarben und Untergründe à la Nordatlantik (stahlblau bis stahlgrau), Gelber Fluss (ockerfarben) oder Neusiedler See (moorbraun) sein. Das klingt womöglich irritierend, ist aber einen Versuch wert. Weil es manchmal auch Zeit für neue Farben in alten Hütten ist.

# Künstler als Untermieter zu Höchstpreisen

**Salzburg.** Hochsaison für die Luxusimmobilien der Festspielstadt, die Orte und Seen rundum.

Tährend der Festspiele haben in Salzburg nicht nur die Kunst, die Gastronomie und der Tourismus Hochsaison, auch die Luxusmakler gehen während dieser Zeit sicher nicht auf Urlaub. Zu hochkarätig ist das Publikum, das sich dann in den altehrwürdigen Gassen aufhält und zwischen den Veranstaltungen die Gelegenheit nutzt, sich rund um die Stadt, in den nahen, idyllischen Landgemeinden und manchmal weiter bis ins Salzkammergut nach hochwertigen Immobilien umzusehen. "Unsere internationalen Kunden bereiten sich im Vorfeld der Festspiele bereits darauf vor und nutzen dann die Gelegenheit, sich Obiekte anzuschauen, wenn sie da sind", erklärt Marlis Muhr, Inhaberin des gleichnamigen Maklerbüros.

#### Hochkarätige Laufkundschaft

Auch Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin von Finest Homes, weiß um die Vorteile der kulturellen Hoch-Zeit: "Während dieser Zeit profitieren wir natürlich von unserem Standort direkt am Residenzplatz, hier flanieren die meisten Festspielgäste vorbei, und wir

knüpfen immer wieder persönliche Kontakte, die wir dann weiterbetreuen", freut sich die Maklerin über noble Laufkundschaft. "Aber auch unsere Stammkunden sind regelmäßige Festspielbesucher und nutzen diese Gelegenheit, bei uns im Geschäftslokal vorbeizukommen."

#### Künstler als Mieter

Bewegung herrscht im gehobenen Segment während und vor den Festspielen im Bereich der Mietobjekte, denn auch die Künstler und anderen Mitwirkenden wollen standesgemäß wohnen: "Gerade Künstler, die gutes Geld verdienen, mieten sich sehr schöne Liegenschaften", weiß Alexander Kurz, Inhaber der gleichnamigen Immobilienkanzlei. Etliche Besitzer schöner Liegenschaften in der Mozartstadt freuen sich über die guten Einnahmen, die damit zu erzielen sind: "Wer beispielsweise neben der Stadtwohnung ein Haus am See hat, vermietet während der Festspielzeit die Wohnung", erklärt Kurz. "Ich kenne auch einige Fälle, in denen die Eltern die Studentenwohnung der Kinder währenddessen vermieten", kennt Regina Nop-



Außen rustikal, drinnen nobel ländlich: Bauernhaus bei Salzburg.

[ Finest Homes ]

pinger, Inhaberin von Noppinger Immobilien, eine weitere Gruppe von Kurzzeitvermietern in der Mozartstadt. Die Gründe für den kurzfristigen Auszug aus den eigenen vier Wänden liegen auch für Gutverdienende in den verlockenden Mieten, die während dieser zwei Monate verlangt werden könnten: "Während dieser Zeit muss man mit zumindest dem doppelten Mietpreis, aber in den meisten Fällen sogar noch mehr rechnen", erklärt Rauscher, Kurz schätzt die Möglichkeiten hier sogar bis zum Vier- bis Sechsfachen des regulären Mietpreises.

### **Knappes Angebot in der Stadt**

Gefragt sind natürlich vor allem Liegenschaften, von denen aus sich die Veranstaltungsorte zu Fuß erreichen lassen. Ein Geschäft für die Makler ist dieses Segment allerdings kaum: "Dieser Markt ist nicht sehr groß und wird vom Festspielbüro selbst abgedeckt", so Muhr.

Was aber keinesfalls für Unterbeschäftigung bei den Immobilienprofis sorgt, denn die Nachfrage nach Kaufobjekten ist nach wie vor groß. "Wir haben viele Anfragen vor allem von Deutschen und Käufern aus der EU. Russen eher weniger", umreißt Kurz das Klientel im Salzburger Luxussegment, bei den gefragten Lagen bewegt sich an der Salzach relativ wenig. "Wir sind hier eingedeckt mit Bergen, daher sind es immer wieder ähnliche Lagen, die gefragt sind", erklärt Muhr, "dazu gehört das besonders begehrte Nonntal, weil von dort die Altstadt fußläufig erreichbar ist." Abgesehen von diesen "üblichen Verdächtigen" identifiziert Rauscher aber auch einige besonders aufstrebende Grätzel: "In der Stadt





Modern: Altstadtwohnung mit Terrasse an der Salzach. Traditionell: In einem ehemaligen Adelssitz aus dem 12. Jahrhundert.

[ Muhr Immobilien; Alexander Kurz Immobilienkanzlei ]

sind es die Lagen direkt am Kai entlang der Salzach, wie beispielsweise der Mayburger Kai, hier gab es in den letzten Jahren eine Preissteigerung bis zu 50 Prozent", so die Maklerin. Und nicht nur innerstädtisch steigen die Preise: So kann laut Rauscher auch das direkt an den Nobelstadtteil Aigen angrenzende Elsbethen einen immensen Aufschwung verzeichnen, hier am Stadtrand stiegen die Preise pro Quadratmeter im Schnitt um rund 30 Prozent.

#### Vergleichbar mit Wien

Insgesamt könne man in Salzburg von einer vergleichbaren Situation wie in Wien ausgehen, bestätigt auch Stephan Pasquali, Verkaufsleiter bei Immo Contract. Noch bewegen sich die Preise für noble Altbauwohnungen und hochwertigen Neubau mit großer Terrasse unter

10.000 Euro für den Quadratmeter. In der Stadt werden für die meisten Premiumobjekte aktuell Preise zwischen 5000 und 7000 Euro auf dem Wohnquadratmeter aufgerufen, für Penthäuser auch Liebhaberpreise, die darüber liegen - wobei der Markt für sehr hochwertige Penthäuser laut Noppinger im Moment eher gesättigt ist, da hier in den vergangenen Jahren doch einiges gebaut wurde. "Die 10.000-

#### PREISE SALZBURG

Die Preise für Eigentumswohnungen mit sehr gutem Wohnwert im Erstbezug liegen laut Immobilienpreisspiegel der WKO in Salzburg Stadt bei durchschnittlich 6724.4 €/m², bei gebrauchten bei 4462,1 €/m²; Einfamilienhäuser mit sehr gutem Wohnwert und ca. 200 m<sup>2</sup> kosten in Salzburg-Stadt 6818,9 €/m<sup>2</sup> im Schnitt, in der Umgebung 4125 €/m<sup>2</sup>.

Euro-Grenze ist noch nicht durchbrochen", so Kurz, "da müsste es schon etwas Sensationelles geben."

#### Erste Reihe, zweite Reihe

Während die exklusiven Flächen in der Stadt sehr gefragt seien, gebe es um die Stadt rundherum durchaus immer wieder Stehzeiten - nämlich bei Immobilien, die von ihren Käufern Kompromisse verlangen würden, und seien diese auch noch so klein, meint Pasquali: "Wenn zum Beispiel eine Zufahrt schwierig ist oder die Infrastruktur nicht ganz so gut ausgebaut ist." Es muss also alles passen, allem voran natürlich die Lage. Daher erfreuen sich Immobilien am nahen Mondsee und direkt am Ufer der großen Salzkammergutseen ungebrochen starker Nachfrage, so Pasquali. Aber in der zweiten Reihe sehe das schon ganz anders aus. "Wenn

zwei Häuser nebeneinander stehen, wobei eines Seeblick hat und das andere nicht, kann der Unterschied schon sehr groß sein."

Wer nicht explizit das Wasser sucht, sondern im Grüngürtel mit Bergblick eine repräsentative Villa sein Eigen nennen möchte, muss "mindestens eine bis 1,5 Millionen Euro in die Hand nehmen", so Noppinger über ein Segment, das sich derzeit in Salzburg nicht ganz so leicht tut. "Objekte bis zu einer Schmerzgrenze von 700.000 bis 800.000 Euro sind im Moment gut zu verkaufen, und dann wieder ab zwei Millionen", so die Maklerin, dazwischen sei der Bedarf derzeit eher gedeckt.

Aber sobald die Festspiele beginnen, könnte sich vielleicht auch das ändern - wenn potenzielle Käufer sich in und rund um Salzburg umsehen. (SMA/mad)

# **IN KÜRZE**

## Salzburg I: Neue Villen als Zweitwohnsitz

Neue Widmungen für Zweitwohnsitze im Westen Österreichs sind rar. Eine Ausnahme in Salzburg bildet "The View<sup>2</sup>": Ab Herbst wird ein 17.000 m<sup>2</sup> großes Areal am Fuß des Gaisbergs mit Objekten bebaut, die als Erst- wie Zweitwohnsitz genutzt werden können. Errichtet werden Villen mit Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, geplant wurde in Massivbauweise von kofler architects. Vermittlung über Stiller & Hohla. www.view2salzburg.at

## Salzburg II: Teurer laut **Immobilienindex**

Regelmäßig erstellt Hölzl & Hubner einen Immobilienindex für Salzburg. Der aktuelle "SiX" verzeichnete 2013 einen starken Anstieg gegenüber 2012. Spitzenwerte für Grundstücke wurden etwa im Stadtteil Nonntal mit 1400 €/m² verzeichnet, der Durchschnittswert aller Grundstücksverkäufe im Grundbuch Salzburg-Stadt lag 2013 bei 638 €/m², eine Steigerung von 64 Prozent in den vergangenen zehn Jahren. www.hh-immo.at

