

LEXIKON

WAS IST EIN . . .

Alkoven?

Der Begriff bezeichnet eine Bettische oder ein Wandbett: eine Nische in der Wand mit Vorhang oder (Schiebe-)Tür, die zum Schlafen genutzt wird. Das Wort wurde um 1700 über das französische „alcôve“ gebräuchlich, das sich vom arabischen „al-qubba“ – Kuppel – ableitet.

Bettischen waren zu dieser Zeit weit verbreitet – platzsparend, wärmer als freistehende Betten und mit mehr Intimsphäre. Schrankbetten standen auch oft für Diensten zu Verfügung. Nachteile waren hygienische Mängel, vor allem, wenn das Stroh selten gewechselt wurde und Lebensmittel unter dem Bett gelagert wurden. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurde zur Dezimierung der Tuberkulose zum Teil gesetzlich gegen Alkoven vorgegangen.

Im höfischen Bereich bedeutete das Bett im Alkoven etwas Privates – im Gegensatz zum frei zugänglichen Paradebett.

Heute finden Alkoven selten, etwa in Wohnmobilen, Verwendung. In Smart- und Mikrowohnungen könnten sie aber, modern interpretiert, in Zukunft wieder eine Rolle spielen. (dm)

Morgens zum Makler, abends zum „Jedermann“

Salzburger Festspiele. Hochsaison für die Kunst - und für Luxusimmobilien.

Es ist fraglos die hohe Zeit der Kunst, aber auch die Zeit des Netzwerks und der Geschäftsabschlüsse: Zu den Festspielen sind nicht nur Kulturinteressierte und -schaffende zu Gast an der Salzach, sondern auch ein hochkarätiges Publikum aus dem In- und Ausland, das für den Markt der Luxusimmobilien in der Stadt und dem Land Salzburg eine spannende Klientel ist. Und das den Besuch wahlweise mit einem schon geplanten Kauf verbindet oder sich spontan dazu inspirieren lässt, über den Kauf zumindest einer Ferienimmobilie ernsthaft nachzudenken.

Kaufkräftige Laufkundschaft

„Festspielzeit ist für uns Hochsaison“, berichtet Maklerin Marlies Muhr, „da gibt es tolle Termine, und ich bin jeden Tag im Einsatz.“ Elisabeth Rauscher, Inhaberin von Finest Homes, bestätigt, dass es im Geschäft mit Millionenobjekten durchaus so etwas wie Laufkundschaft gibt. „Unser Büro liegt direkt an der Flaniermeile zum „Jedermann“ auf dem Domplatz und zu den Festspielhäusern, und da schauen Stammkunden ebenso

vorbei wie neues Publikum“, berichtet die Maklerin. „Dass sich jemand beim Blick in die Auslage in eine Immobilie verliebt, ist keine Ausnahme.“ Urlaubssperren für die gesamte Belegschaft gibt es deswegen zwar nicht unbedingt bei allen Maklern, „aber ich selbst oder einer meiner Söhne sind während der Festspielzeit schon immer da, denn manche Kunden wollen gern mit einem Herrn Kurz sprechen“, verrät Alexander Kurz, Inhaber der gleichnamigen Immobilienkanzlei.

Allerdings beschränkt sich das Geschäft während der Festspiele keineswegs auf Spontankäufe, vielmehr verbinden Kunden, die grundsätzlich an einer Investition im Salzburgerischen interessiert sind, hier gern das Angenehme mit dem Nützlichen. „Wir haben neben der Laufkundschaft natürlich Kunden, die sich schon Monate vorher anknüpfen. Wir erstellen dann ein genaues Suchprofil und besichtigen vor Ort die passenden Objekte während der Festspielzeit“, erklärt Muhr. Und die modernen technischen Hilfsmittel sorgen mittlerweile auch im High-End-Segment dafür, dass diese Be-



Panoramavilla „Seensucht“ in Mattsee bei Salzburg.

[Rauscher Immobilien]

sichtigungen immer effizienter möglich sind, wie Rauscher berichtet. „Wir bieten seit dem vergangenen Jahr virtuelle 3-D-Rundgänge an, durch die die Kunden einen besseren Eindruck vom Ambiente bekommen. Und wenn die Immobilie bei dieser Vorbesichtigung gefallen hat, sind die Chancen groß, dass sie später auch vor Ort zusagt – damit fallen unnötige Besichtigungen weg“, erklärt die Maklerin.

Effizient und informiert

Überhaupt werde heute wesentlich informierter mit der Immobiliensuche begonnen, bestätigt Muhr. „Wenn diese Kunden nach Salzburg kommen, wissen sie genau, was sie wollen, wie der Markt ist, und haben die steuerliche Situation abgeklärt.“ Und sie haben sich seit Beginn des Jahres vermutlich

schon genauer mit den Regelungen in Sachen Zweitwohnsitz auseinandergesetzt, denn die Situation ist in Salzburg nicht leichter geworden. „Spontankäufe sind heuer definitiv schwieriger, weil die Schraube in Sachen Zweitwohnsitze angezogen worden ist“, erläutert Muhr weiter. Was potenzielle Käufe aus einer Emotion heraus wohl eher seltener zulassen wird. „Denn es darf zwar jeder EU-Bürger in Salzburg eine Wohnung oder ein Haus kaufen, aber er darf es nur als Hauptwohnsitz oder eben als Investition nutzen und vermieten“, erklärt Kurz.

Wer selbst darin wohnen möchte, muss seinen Hauptwohnsitz dort begründen, sofern es sich nicht um eine Liegenschaft mit Freizeitwidmung handelt – die ein rares Gut sind. „Zweitwohnsitze gibt es nur mehr dann, wenn die-



Klassische Villa mit modernem Hallenbad (Mitte), 400 Jahre altes Anwesen zwischen Mönchs- und Rainberg (rechts).

[Kurz Immobilien/Erika Mayer, Muhr]

ser bereits vom Vorbesitzer begründet worden ist“, weiß Muhr. Was den Preis für solche Objekte natürlich in die Höhe treibt, noch dazu in der derzeitigen Situation, da strenger kontrolliert werde.

Wobei immer wieder Wege gesucht und gefunden werden, wie man sich den Traum von der zweiten Immobilie legal erfüllen kann. „Bei manchen deutschen Käufern gibt es dann das Modell, dass beispielsweise die Ehefrau ihren Hauptwohnsitz hier gründet und dann weiterhin viel da ist“, erklärt Kurz. „Und Teile mancher Seen – wie beispielsweise ein Großteil des Attersees und Teile des Wolfgangsees liegen ja in Oberösterreich“, weiß er um die Gründe, warum manche Zweitwohnsitzinteressenten ein Ausweichen in Betracht ziehen. Überhaupt gehören die Deutschen neben den Österrei-

chern zur größten Käufergruppe hochwertiger Immobilien in der Stadt und im Land Salzburg. Eine besonders interessierte Käuferschicht für teure Liegenschaften stellen aber auch Auslandsösterreicher, die es nach einer erfolgreichen internationalen Karriere wieder nach Österreich zieht. „Viele

FESTSPIELZEIT

Das Angenehme mit dem Nützlichen verbinden gar nicht so wenige Festspielgäste. Wer ohnehin den Kauf einer High-End-Immobilie in Salzburg ins Auge gefasst hat, nutzt die Zeit für bereits **vorher vereinbarte Besichtigungen**. Aber die besondere Atmosphäre sorgt immer wieder auch für **spontane Käufe**, die sich durch die **strengeren Regelungen** in Sachen **Zweitwohnsitze** jetzt aber schwieriger gestalten oder teurer ausfallen als noch im Vorjahr.

von ihnen bleiben nicht in London, Washington und Rom, sondern wollen zurückkehren“, weiß Muhr. „Ich habe erst kürzlich mit einer Österreicherin zu tun gehabt, die derzeit in New York lebt.“ Eine Klientel, die traditionell zur Festspielzeit auf Heimatbesuch in der Stadt und an dem Markt der hochwertigen Immobilien interessiert ist.

Die Art der Objekte, die von Inwie Ausländern gesucht werden, ist dabei so vielfältig wie das Publikum selbst. „Nachgefragt werden vor allem repräsentative Wohnungen in der Salzburger Innenstadt, historische Bauernhäuser und Liegenschaften am See oder mit Seeblick“, weiß Rauscher von den **begehrten Objekten zu berichten**. Sie haben heuer im Vergleich zum Vorjahr wieder ein wenig an Wert gewonnen. „Die Preise gehen defi-

nitiv nach oben“, betont Muhr; eine Entwicklung, die Kurz vor allem bei Baugründen für Villen feststellt: „Sie sind heuer sicher um zehn Prozent höher als noch bei den vorigen Festspielen“, ist der Makler überzeugt, aber auch die Preise für luxuriöse Wohnquadratmeter haben ähnlich angezogen.

Steigende Preise

Preise, die sich ein Gutteil der Festspielgäste durchaus leisten kann oder will – auch wenn es hin und wieder selbst bei dieser illustren Klientel ein paar „Immo-Touristen“ (wie Menschen, die sich schöne Häuser nur aus Neugier zeigen lassen, genannt werden) gibt. „Ein paar Besichtigungen werden sicher auch genutzt, um sich die Zeit zu vertreiben“, lacht Kurz. „Aber das ist wirklich ganz selten.“ (sma)

TIPPS

Mandarin Oriental im Formasetti-Style

Zu Ehren des Mailänder Künstlers Piero Formasetti (1913–1988) bereitet das Mandarin Oriental Mailand das „Formasetti Designer Experience“ vor: einen Mix aus Design, Kultur und Kulinarik – und eine Suite, die im Stil des als Maler, Bildhauer, Kunsthandwerker, Buchgraveur und Innenarchitekt Tätigen designt ist. Gestaltet wurde die 100 Quadratmeter große Milano Suite vom Designbüro Antonio Citterio.

Dabei wurden auch Originale aus Formasettis Werk inkludiert, wie etwa ein Schreibtisch aus der „Farfalle“-Kollektion und ein „Architettura“-Konsolentisch. Im Wohnzimmer dominieren Zeichnungen von Renaissancefassaden, im Schlafzimmer eine grau-blaue Tapete mit Blattmuster. Im Lauf seines Lebens schuf Formasetti mehr als 11.000 verschiedene Kunstobjekte. Sein Markenzeichen war das Frauengesicht, das er in der Serie „Tema e Variazioni“ verwendete. (dm)

Web: www.mandarinoriental.com

Fotos: diepresse.com/Immobilien

