



„Man muss einen Hauptwohnsitz begründen.“

Alexander Kurz, Immobilienkanzlei Kurz



„Viele nutzen die Festspiele für Besichtigungen.“

Marlies Muhr, Muhr Immobilien



„Oft verliebt sich ein Gast gleich in eine Immobilie.“

Elisabeth Rauscher, Finest Homes



„Festspielgäste haben hier oft schon einen Wohnsitz.“

Andreas Gressenbauer, Aigner & Gressenbauer

Abseits der Bühne

Festspielgäste sind oft auch an Immobilien interessiert.

Für Makler ist die Festspielzeit daher von besonderer Bedeutung.

BERNHARD SCHREGLMANN

Festspielzeit, das ist oft auch ein Fest für die Immobilienmakler. Denn viele treue Gäste sind auch an einer Immobilie in Salzburg interessiert. Doch aufgrund der gesetzlichen Lage ist es heute nicht mehr so einfach, hier einen Zweitwohnsitz zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Hauptwohnsitz ist dabei Fluch und Segen für die Verkäufer.

„Unserer Erfahrung nach kauft vor allem jenes Publikum in Salzburg Immobilien, das hier über die Festspiele hinaus verwurzelt ist, zum Beispiel Menschen, die durch Familie oder Freunde einen Salzburg-Bezug haben“, sagt Elisabeth Rauscher von Finest Homes. „Diese Kunden nutzen natürlich die Gunst der Stunde und besuchen uns direkt am Residenzplatz, wo die meisten Festspielgäste ohnehin vorbeiflanieren. Wir knüpfen immer wieder Kontakte, die wir dann weiter betreuen.“ Dass sich jemand beim Blick in die Auslage des Immobilienbüros sofort in eine Immobilie verliebe, sei keine Seltenheit.

Für Maklerin Marlies Muhr kommt es auch schon auf die Vorbereitung an: „Nach vorhergegangener Immobilienselektion und durch gute Vernetzung nehmen viele die Festspiele zum Anlass, das kulturelle Angebot und Besichtigungen zu verbinden. Sie sind dann auch gern kaufwillig.“ Diese Vorgangsweise bestätigt auch „Luxusmak-

ler“ Alexander Kurz: „Zweifellos finden im Sommer Besichtigungen mit wohlhabenden Festspielgästen statt.“ Aus anderer Perspektive sieht das Andreas Gressenbauer, Präsident des Salzburger Immobilienrings und mehr auf Investment spezialisiert: „Viele von den ‚Wiederholungstätern‘ und arrivierten Festspielgästen haben ja schon Wohnsitz in Salzburg. Ich glaube aber, es sind nicht nur die Festspiele, sondern auch alle anderen besonderen Vorzüge von Salzburg. Klein, überschaubar, sicher, Natur, Sport, Flughafen und vieles mehr – das ist ausschlaggebend für ein privates Investment. Die Hauptwohnsitzbegründung ist aber für viele vermögende und im Ausland steuerlich veranlagte Personen eine negative Begleiterscheinung!“

Doch welche Objekte sind derzeit stark nachgefragt? Gerade in den vergangenen Jahren waren diese ja gewissen Modeerscheinungen unterworfen. Alexander Kurz: „Teilweise wollen unsere Klienten zur Begründung ihres Hauptwohnsitzes einen Besitz in der Stadt Salzburg, in der Umgebung beziehungsweise an einem Salzburger oder Salzkammergut-See. Manche wollen auch nur eine Eigentumswohnung kaufen.“ Dieser Trend ist offenbar generell festzustellen. „Nachgefragt werden vor allem repräsentative Wohnungen in der Salzburger Innenstadt sowie historische Bauernhäuser und Liegenschaften am See oder mit Seeblick“, bestätigt Elisabeth Rauscher und verweist

auf „Evergreens“ etwa am Attersee, Mondsee, Wolfgangsee oder Mattsee. Das sind auch die Angebotsgebiete von Marlies Muhr: „Unser Seengebiet, generell das gesamte Salzkammergut, erfreut sich immer noch großer Beliebtheit. Altbauwohnungen in der Altstadt oder auch Bauernhäuser liegen sehr im Trend.“

Gressenbauers Klienten suchen da detaillierter: „Private Wohnobjekte in sehr guter Lage mit großem Grundstück. Aber auch vermehrt Anlageobjekte in der Stadt mit historischer Bausubstanz, wo dann eine Wohnung oder das Dachgeschoß für die Eigentümer gedacht ist und für die Festspielbesuche dann Quartier für sich und Freunde sein soll. Beide Objektkategorien sind fast nicht auf dem Markt!“

Die Interessenten sind in der Regel aber nicht reiche Russen oder Amerikaner. Ganz im Gegenteil, die meisten Käufer kommen aus dem eigenen Land. „Das Publikum ist international, es sind aber auch viele Österreicher dabei, die im Ausland leben und den Sommer gern hier verbringen“, erzählt Rauscher. Das bestätigt auch Alexander Kurz: „Die Mehrzahl der Interessenten kommt aus Österreich und Deutschland, sehr oft auch aus England.“ Wie so oft sind das besondere Ambiente und die guten Rahmenbedingungen ausschlaggebend. „Die für uns positive politische Situation unserer deutschen Nachbarn sowie die im Gegensatz zu München immer noch eher fairen

Immo-Preise in Salzburg sind interessant. Auch der gute wirtschaftliche Standort in Salzburg wirkt sich positiv aus.“

Das bedeutet, dass sich viele Festspielbesucher für eine Immobilie interessieren. Das war schon in früheren Zeiten so, die Rahmenbedingungen haben sich hier aber deutlich verändert. Kurz: „Der Interessent für eine Wohnung sollte in Salzburg seinen Hauptwohnsitz begründen, um – abgesehen von Ausnahmen – diese erwerben zu können. Demzufolge können heute weniger Gäste regulär eine Immobilie kaufen als früher.“ Es geht also nicht nur um das eigene Wohnbedürfnis, sondern auch ums Kapital. Elisabeth Rauscher: „Jene Festspielgäste, die in der eigenen Immobilie wohnen wollen, betrachten diese jedenfalls neben der Privatsphäre vor allem auch als Wertanlage.“

Der Generationswechsel und die Tatsache, dass die Erben heutzutage eher in jüngeren Jahren schon das Kapital in Immobilien investierten, wirkten sich jedenfalls gut auf die Branche aus, ergänzt Marlies Muhr.

Für Andreas Gressenbauer liegt der Fokus seiner Tätigkeit ohnehin mehr in diesem Sektor: „Aufgrund unserer Unternehmenspositionierung haben wir wesentlich mehr Anfragen und Umsätze aus dem Investmentbereich. Wobei aber auch alle ‚neuen‘ Anlageimmobiliensegmente wie Hotels und Logistik angefragt werden und wir den Markt leider nur mit wenig Angebot bedienen können.“