

Erste Adresse. Penthouse Festungsberg,
Salzburg-Nonntal.



SALZBURGS LUXUSIMMOBILIEN

GEHOBENE VIELFALT

So unterschiedlich, wie sich das Bundesland Salzburg landschaftlich präsentiert, so vielfältig ist auch seine Immobilienlandschaft, zumal im gehobenen Marktsegment.

ALTSTADTFLAIR. Der Bogen der Vielfalt reicht von der exklusiven Stadtwohnung in Salzburg über die Immobilie im Salzburger Seengebiet mit Sezugang bis hin zum bestlagigen Ferienwohnsitz in einer Skiregion. Und alle haben wiederum eines gemeinsam: sehr begehrt, sehr schwer zu bekommen – daher entsprechend teuer. Elisabeth Rauscher von Finest Homes Immobilien beobachtet jedenfalls, dass es ihre Interessenten verstärkt ins pulsierende Herz der Salzburger Altstadt zieht. Ganz oben auf der Wunschliste steht dabei hochwertig aus-

gestatteter Wohnraum in traditionellen Bestlagen. Wobei die Trendwende, wieder mitten im Zentrum leben zu wollen, für sie auch leicht erklärbar ist: „Die Altstadt mit ihrem einzigartigen Flair, der Grünmarkt, charmante Cafés, die historischen Gassen, auch das Angebot an Nahversorgern hat sich in den letzten Jahren stark verbessert.“

BEST AGER. Sehr oft sind es die sogenannten Best Ager, die ihr Haus an der Peripherie verkaufen, weil es zu groß wird, und sich eine Wohnung in der

Stadt Salzburg kaufen. Eine großzügige Stadtimmoblie mit Lift, schönem Blick auf die Stadt, guten Lichtverhältnissen und wo sie auch möglichst uneinsehbar wohnen können. Zur erweiterten Beschaffenheit einer luxuriösen Stadtwohnung gehören natürlich auch ein schönes Entree, ein großzügiger Wohnbereich, mindestens zwei Schlafzimmer, eine Ankleide, zwei Bäder und möglichst noch ein Gästezimmer mit Gästebad. „So stellt man sich das vor“, sagt Elisabeth Rauscher. Nicht alle, die sich das so vorstellen, werden aber auch fündig. Denn

bei Wohnungen im gehobenen Segment bis zu 1 Million Euro ist laut Elisabeth Rauscher die Nachfrage in der Stadt Salzburg höher als das Angebot. In der Preislage von 1 bis 1,5 Millionen funktioniert der Markt noch gut, spricht: Nachfrage und Angebot würden sich die Waage halten, so Rauscher, über 1,5 Millionen werde die Nachfrage aber schon merklich weniger.

FUSSLÄUFIG IN DIE ALTSTADT. Bei Häusern ist Salzburg ebenfalls sehr hochpreisig, und trotzdem ist die Nachfrage höher als das Angebot – die Nachfrage nach einem Haus am liebsten in etwas erhabener Lage, auf einem der Salzburger Stadtberge mit Blick auf die Stadt, aber trotzdem zentral und auch ruhig. Wobei sich am vorhandenen knappen Angebot auch kaum etwas ändern dürfte, denn es gibt kaum noch verbaubare Grundstücke in Salzburgs Bestlagen. Elisabeth Rauscher: „Die sehr begehrten Stadtviertel wie Riedenburg oder das Nonntal, wo man fußläufig in die Altstadt gehen kann, sind schon verbaut, da gibt es so gut wie keine freien Areale mehr.“ Es sei denn, es werde ein altes Gebäude – sofern es nicht unter Denkmalschutz steht oder ensemblegeschützt ist – abgerissen und etwas Neues hingebaut. Auf diese Weise entstünden – wenn auch selten – dann doch immer wieder neue Wohnungen auch in den Stadtvierteln, in denen es sonst eigentlich nichts mehr gebe.

ZEITGENÖSSISCH EXKLUSIV. Nichtsdestotrotz wird in Salzburg punktuell nach wie vor auch Baugeschichte geschrieben: etwa am Tor zum barocken Stadtzentrum, wo auf historischem Boden (Sternbrauerei), einem der raren letzten bebaubaren Areale in der Alt-

FANTASIEPREISE. Jens Schonsnovski, Engel & Völkers Salzburg, spezialisiert auf das mittlere und gehobene Segment, sieht die Preise gar stagnieren: „Penthouse-Wohnungen zum Beispiel sind in Salzburg zu den derzeitigen Marktpreisen nicht veräußerbar, es sind Fantasie-

„Es gibt kaum noch verbaubare Grundstücke in Salzburgs Bestlagen.“

Elisabeth Rauscher (Finest Homes Immobilien)

stadtzone, vier anspruchsvolle Baukörper entstehen, entworfen von den New Yorker Architektinnen Hariri & Hariri. Der Stadtteil Riedenburg wird durch dieses zeitgenössische Bauwerk neu geprägt. Das Besondere an dieser Lage ist die oft gewünschte und begehrte fußläufige Nähe zum historischen Salzburger Stadtkern. Die Grundstückspreise in Salzburg sind in den letzten fünf Jahren jedenfalls ordentlich gestiegen – um bis zu 50 Prozent. Aber auch bei Immobilien in Top-Lagen gab es teilweise einen Preisanstieg bis zu 50 Prozent – also 10 Prozent pro Jahr. „Derzeit gehen die Preise zwar immer noch nach oben, aber etwas moderater als in den vergangenen Jahren“, sagt Rauscher. Für den Anlegermarkt gelte die gleiche Entwicklung: „Es gibt zwar nach wie vor eine starke Nachfrage nach Anlegerwohnungen, aber dieser Markt boomt nicht mehr so wie 2010 und 2011.“

preise, die dafür verlangt werden, und die werden nicht bezahlt.“ Schließlich sei auch nicht alles, was eine Dachgeschoßwohnung ist, eine Penthouse-Wohnung. Hier sei die Grenze 2012 in Salzburg jedenfalls erreicht worden, seitdem stagnierten die Preise. Im mittleren Preissegment würden sie sogar zurückgehen, denn nach einer sehr guten Marktlage 2011 hätten viele geglaubt, sie könnten ihre Immobilien so teuer verkaufen, wie sie wollten. Im Jahr 2012 habe der Markt aber gezeigt, „wo erst einmal Schluss ist“, spricht: dass man nicht alles verlangen könne und irgendwo die Grenze erreicht sei. „Und man geht auch wieder runter mit den Preisen“, so Schonsnovski. „Wir merken das auch bei uns – die Umsätze sind im Jänner 2013 schon wieder gestiegen.“ Michaela Wirnsberger, Schnellinger Immobilienreuhänder GmbH: „Hochpreisiges Angebot gibt es genug, in der Stadt Salzburg und dem



Mediterran. Villa
in Köstendorf nahe
von Salzburg.

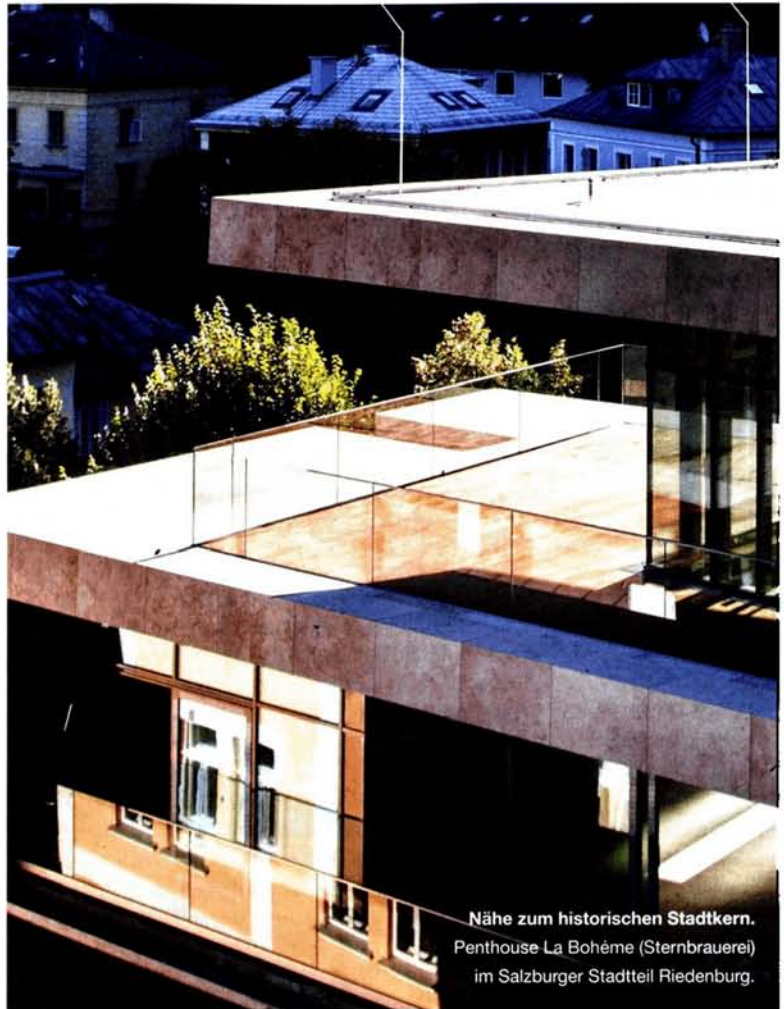


Wohlfühloase.
Wohnzimmer in der
Villa Köstendorf.

direkten Umland stehen an die 80 Penthouse-Wohnungen im Preissegment zwischen 600.000 und 1 Million Euro schon seit längerer Zeit zum Verkauf – und es gibt kaum Nachfrage dafür.“

LEISTUNG NICHT ENTSPRECHEND. Schonsnovski bemängelt aber auch die Leistung, die man für stolze Preise an den Mann bringen möchte: „In Salzburg ist die Dichte an Luxusimmobilien natürlich nicht so groß wie in einer Großstadt, dementsprechend schwierig ist es, etwas zu finden. Und die Klientel, die wirklich Luxus sucht, hat auch Luxusansprüche, das heißt, im High-End-Bereich. Dementsprechend müssen auch die Ausstattung und die Lage sein, mit Aufzug direkt in die Wohnung, mindestens zwei Tiefgaragenstellplätze und dergleichen mehr. Und das ist in Salzburg schwer. Es werden zwar hohe Preise verlangt, aber die Leistung ist im Moment nicht oder nur selten entsprechend.“ Am leichtesten zu verkaufen seien die klassischen Anlegerwohnungen bis 350.000 Euro, aber auch bis zu 750.000 Euro bewege sich noch viel. „Wenn die Liegenschaft gut eingepreist ist, gibt es eine starke Nachfrage und auch ein gutes Angebot“, so Schonsnovski. „Wer zwischen 200.000 und 500.000 etwas sucht, findet regelmäßig etwas, auch Neubauprojekte. Weil dieser Markt auch relativ transparent ist.“ Anders bei Häusern: Hier gebe es kaum Neubau beziehungsweise die Häuser hätten alle ein gewisses Alter und sehr hohe Preise. Und bei allem, was über 750.000 Euro hinausgehe, sei es sehr zäh

Zeitgenössisch. Villa nahe dem Leopoldskroner Weiher.



Nähe zum historischen Stadtkern.
Penthouse La Bohème (Sternbrauerei)
im Salzburger Stadtteil Riedenburg.

auf dem Markt. „In Salzburg gibt es auch nicht unbedingt die Klientel dafür, dass man jeden Monat solche Immobilien verkaufen könnte“, so Schonsnovski, „da braucht man Zeit und auch den richtigen Partner, der sich in diesem Segment aus-

SEHR GUTE NACHFRAGE. „Grundsätzlich aber ist der Markt für Immobilien im gehobenen Segment in Salzburg noch sehr gut“, sagt Marlies Muhr von der gleichnamigen Immobilien GmbH. „Weil wir auch immer Zuzug vom Ausland

„Der Markt für Immobilien im gehobenen Segment ist in Salzburg noch sehr gut.“

Marlies Muhr (Marlies Muhr Immobilien)

kennst. Wir verkaufen regelmäßig solche Immobilien, aber das bedarf doch sehr viel Arbeit, und man muss schon sehr gut aufgestellt sein, um innerhalb von Salzburg so etwas zu verkaufen.“

haben, vor allem aus Deutschland, aber auch von Leuten aus anderen Ländern, welche die hiesige Lebensqualität besonders schätzen.“ Nachdem die Flugverbindungen zwischen Salzburg und verschie-



Lichtgaube mit Ausblick. Dachgeschoss-Maisonette im Salzburger Kai Viertel.



Seezauber. Landhaus am Mattsee bei Salzburg.

denen Regionen Deutschlands nun viel besser seien als in den letzten Jahren, spüren man, dass auch die Tendenz der Deutschen, hier Immobilien zu kaufen, wesentlich gestiegen sei – auch was Ferienimmobilien betreffe, zum Beispiel zum Skifahren am Wochenende. „Es übersiedeln auch einige mit der Familie hierher, weil sie die Lebensqualität hier in Österreich suchen. Wir haben inzwischen auch internationale Schulen hier, nicht nur die International School St. Gilgen, sondern auch – worum ich sehr lange gekämpft habe – eine internationale Volksschulklasse, die englischsprachig geführt wird“, so Muhr. Auch diese positive Entwicklung trage dazu bei, dass immer mehr zuzögen, um

neben der Lebensqualität auch den internationalen Anschluss ihrer Kinder zu haben. Besonders hoch sei die Nachfrage in zentralen Stadtlagen, denn: „Gab es vorher eine Stadt-Land-Flucht, so ist jetzt vermehrt wieder eine Land-Stadt-Flucht in unserer Region zu spüren.“ Bezüglich Preisentwicklung habe Salzburg noch steigendes Potenzial bei unbebauten Grundstücken – weil es kaum unbebaute Grundstücke gebe. Wenn, dann sei es meistens so, dass alte Liegenschaften abgerissen würden, um überhaupt etwas Neues hinbauen zu können.

WOHNEN AM SEE. Historisch ist auch die Anziehungskraft der Salzburger Seen. Zog es seit der zweiten Hälfte des

19. Jahrhunderts vor allem die Wiener High-Society dorthin, so haben neuerdings auch Wohlbetuchte aus Linz und Umgebung diese malerische Gegend für ein ruhiges Plätzchen entdeckt. Sehr beliebt sind die Attersee-Gemeinden Seewalchen, Weyregg und Attersee sowie Schwarzindien am Mondsee.

Realisierbar ist der Traum vom Wohnen am See, wenn überhaupt, aber nur für die ganz Wenigen, die für hochwertige Immobilien auch ein entsprechend üppiges Budget zur Verfügung haben. Denn exklusive Immobilien mit Seezugang im Salzkammergut oder im Salzburger Seengebiet werden immer rarer. Und sind dementsprechend teuer. „Ein schönes Haus direkt am See kostet gleich mal drei Millionen Euro“, sagt Michaela Wirnsberger, „und da halten sich Anfragen natürlich sehr in Grenzen.“ Sie wisse von einem Büro, das so ein Objekt schon seit zwei Jahren im Angebot habe. Leistbarer wird Wohnen am See nur, wenn man auf einen direkten Seezugang verzichtet. Elisabeth Rauscher, Finest Homes: „In zweiten bis vierten Reihe, etwas erhaben auf einem Hügel mit schönem, unverbaubarem Seeblick, bekommt man durchaus schöne Häuser zu attraktiven Preisen.“ Zum Beispiel am Mattsee oder Obertrumer See sei die Nachfrage bei Häusern in der Preislage von etwa 1 bis 1,5 Millionen sehr gut. Alles was 1,5 Millionen übersteige, werde merklich weniger nachgefragt.

WOHNSITZ MIT SEEZUGANG. Jens Schonsnovski, Engel & Völkers: „Wer eine Seeimmobilie sucht, kann keine großen Ansprüche stellen, es kommen vielleicht jedes Jahr zwei bis vier Liegenschaften auf den Markt, und die sind natürlich sehr teuer.“ Aber auch hier gebe es Grenzen, „und wenn diese überschritten werden, sind diese Liegenschaften längere Zeit auf dem Markt und können nicht verkauft werden“. – „Ein Haus am See wünschen sich viele, diese Immobilie kommt aber eher selten auf den Markt“, sagt auch Marlies Muhr. Weil die meistens im Familienbesitz seien und in den Generationen weitergegeben würden. ■