

Salzburg: Künstler als Untermieter zu Höchstpreisen

31.07.2014 | 12:32 | (Die Presse)

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



Während 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 altherwürdigen 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 Objekte 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 Noppinger, 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 Grätzeln: „In der Stadt 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 Nobelstadteil Aigen angrenzende Elisabethen 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-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 Salzkammergütseen ungebrosen 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)

[Zum Kommentieren bitte einloggen.](#)

Twittern 0
+1 1
Empfehlen 0
Drucken
Kommentare
Senden

Architektur



"Presse"-Serie Gut gebaut
Dach mit unsichtbarem Innenleben



Wettbewerb: Häuser des Jahres
Zehn österreichische Projekte schaffen es unter die Top-50.



Open House Wien 2014
Architekturfestival: Durch das Schlüsselloch geblickt



"best architects 15" Award
Architektur in unseren Breiten und auf der Höhe der Zeit

Haus, Wohnung, Grundstück:

[Immobilien suchen auf willhaben.at](#)

Mehr Exklusives Wohnen

Am Golfplatz: Kleine weiße Bälle und unverbaubarer Blick ins Grüne



Immobilien am Green sind nicht nur für aktive Spieler attraktiv.

Wohnhistorie: Schöner wohnen anno dazumal



Ein luxuriöser Haushalt vor 230 Jahren gestaltete sich nicht so viel anders als heute. Das „Augsburger Kiebalbum“ zeigt im Hofmobiliendepot frühes, rares

Park Avenue: New Yorks teuerstes Penthouse kostet 130 Millionen Dollar



Das 1151 Quadratmeter große Apartment auf Manhattans Upper East Side steht ab 2015 zum Verkauf.

Parkplätze werden Allgemeingut



Betroffen sind auch Wohnungen, zu denen ein Keller oder Garten gehört, ohne dass diese im Grundbuch eingetragen wären.

EU-Verbraucherrechte: Mehr Info, mehr Transparenz?



Makler und Immobiliensuchende sind mehr als früher gefordert. Was die Formalitäten um die Rücktrittsrechte mit sich bringen.

Dachterasse: Mehr Freiraum ganz oben



Der nachträgliche An- und Ausbau einer Dachterasse wird durch die Novelle der Bauordnung einfacher. Die baulichen Auflagen und Kosten sind aber hoch.

Privatvermietung à la Airbnb ist etwas unter Druck geraten



Ein Grund sind die Nachbarn, die hier vor allem geteiltes Leid erleben, ein anderer etwa die unregelmäßige (Unter-)Vermietung.

Streit um Maklergebühren



Der Wohnungsmarkt ist heiß umkämpft. Bei Wohnungsmieten wird – gesetzswidrig – immer noch zu viel Provision verlangt.

Mieter gegen Eigentümer: Wer sind nun die Bösen?



Die Sperre eines Wiener Zinshauses erklärt, warum Mieter bei Vermietern böse Absicht vermuten, und wie Eigentümer dann selbst in der Klemme sitzen.

Streitfall Spekulation: Der andere Häuserkampf



Nach der Räumung der Pizzeria Anarchia durch ein Polizeigrößaufgebot stellen sich mehrere grundlegende Fragen, etwa: Wie oft werden Mieter mit Schikanen

ikilca Leiner
DAS KANN SONST KEINER
-20% AUF EINEN ARTIKEL IHRER WAHL
DO. 9. – bis SA. 11. OKTOBER
Näheres auf [ikilca.leiner.at](#)