

Salzburg wird zur Top-Adresse für die Promis

Ob als Festspielresidenz, Wertanlage oder Alterssitz: Luxuswohnungen und Villen sind gesucht wie nie

Salzburg entwickelt sich vom Geheimtipp zur Trend-Stadt am Immobilienmarkt. Luxusunterkünfte sind gefragt wie nie zuvor. Reiche und Superreiche, die sich immer häufiger in Salzburg ansiedeln (wollen), machen die Mozartstadt zur Top-Adresse. „Prominente, die schon hier

Villa, Penthouse oder Schloss: Luxusresidenzen sind gefragt wie nie. Salzburg-Promis wie Beckenbauer oder Unternehmen wie Red Bull ziehen beachtete Klientel an. Die Mozartstadt wird zur internationalen Top-Adresse.

wohnen, oder internationale Konzerne, die sich hier ansie-

deln, wie etwa Ikea oder Red Bull, ziehen natürlich andere

nach. Salzburg spricht sich so herum. Für viele KundInnen liegt es perfekt mit Fluganbindung, dazu die schöne Umgebung und die Kulturstadt. Das Gesundheits- und politische System werden sehr geschätzt“, beschreibt Marlies Muhr, Chefin der gleichnamigen Salzburger Immobilien-

firma. Ob Stadt-Villa, Luxuswohnung oder See-Liegenschaft: Die Nachfrage der Promis und Reichen ist enorm. Ab einer Million Euro aufwärts lässt sich alles verkaufen. Die Branche gerät richtig unter Druck.

> Weiter auf Seite 4/5



Wie wär's mit einem eigenen Barockschloss in Strobl am Wolfgangsee? Man residiert auf 600 Quadratmetern und kann rund ums herrschaftliche Anwesen auf rund 5000 Quadratmetern flanieren. Kostenpunkt fürs „Lederer-Schlössl“ (benannt nach dem Prager Erbauer): rund drei Millionen Euro. Foto: Stiller&Hohla

Das Interieur einer – raren – Dachterrassenwohnung in der Salzburger Innenstadt: Auf 250 Quadratmetern luxuriös residieren, mit Festungsblick und drei Minuten Gehweg zum Grünmarkt. „Kaum zu bekommen“, sagen Branchenkenner. Deshalb auch unverkäuflich (1 Mio. Euro) und nur zu mieten. Foto: Wild

Begehrte Objekte in Salzburg: Villen ab einer Million Euro

Salzburgs Immobilienbranche hat schon Probleme, den Hunger nach Luxusresidenzen zu stillen

Fortsetzung von Seite 1

Bei den Luxusobjekten ist die Nachfrage mittlerweile oft größer als das Angebot“, sagt Josef Linecker vom gleichnamigen Immobilienunternehmen.

Zum internationalen Hot-Spot für Superreiche fehle Salzburg nur noch wenig: Noble Einkaufsmeilen und internationale Schulen.

Die Luxusobjekte in Salzburg boomen: Verkauften lässt sich in dem Ambiente von Seen- und Skigebiet, Welt-Kulturstadt und idealer geographischer Lage an die betuchte Klientel so ziemlich alles, was viel Geld kostet.

Wiewohl man Preis-Leistung hier sehr wohl zu schätzen weiß. Liegt der Preis für ein Penthouse in Wien bei rund 10.000 Euro für den Quadratmeter, ist es in Salzburg (noch) um die Hälfte billiger. Abgesehen davon, dass die traumhaften Dachterrassenwohnungen äußerst rar sind in der geschützten Salzburger Altstadt.

Villen im Wert ab einer Million Euro (Salzburg-Aigen, Nähe Kreuzbergpromenade, plus 1100 Quadratmeter Grund) zu verkaufen, gilt in der Immobilien-Branche mittlerweile nicht mehr als Problem. Top-Maklerin Marlies Muhr: „Wir haben jetzt eher Schwierigkeiten, die exklusiven Wünsche der KundInnen zu erfüllen. Eine Villa mit 2000 Quadratmeter Grund dazu, damit die Leute möglichst ungestört sind, findet man in der Landeshauptstadt nicht gar so leicht. Da muss man dann schon an den Rand ausweichen.“ Die Spitzenklientel gibt sich gern bedeckt. Oft wisse die Profivermittlerin selber nicht genau, wer ihr Kunde sei. „Bei den Kapazundern läuft das oft über Mittelsleute. Wir wissen nur, dass wir keine Bankgarantien brauchen“, so Muhr.

Eigener Gutshof mit Badegrund

Begehrt sind bei den Promis und Reichen in Salzburg naturgemäß auch standesgemäße Unterkünfte an den Seen. So ist eine Villa am Mond-



Josef Linecker, Immobilien-Profi in Salzburg: „Luxuriöse Dachterrassenwohnungen sind heiß begehrt und in Salzburg kaum zu bekommen.“ Kostenpunkt für ein Objekt: Eine Mio. Euro. Aber leider: unverkäuflich. Foto: Wild&Team



Marlies Muhr, mit Immobilienfirma in Salzburg: „Wirtschaftsgrößen und Prominente, die schon in Salzburg leben, ziehen ähnliches Klientel an. Die Nachfrage an Luxusobjekten übersteigt schon fast das Angebot.“ Foto: Marlies Muhr Immobilien



Berndt Kretschmer, Prokurist bei „Stiller&Hohla“: „Salzburg hat in den letzten Jahren dramatisch an Mondanität zugelegt.“ Das teuerste Objekt, das er bisher vermittelt hat, kostete 5,5 Millionen Euro. Foto: Stiller&Hohla

see mit Seeblick und Privatstrand im Angebot, um wohlfeile 1,9 Millionen Euro, bei 600 Quadratmetern Wohnfläche. Ein eigener Gutshof mit Badegrund am Trumersee (3500 Quadratmeter Seegrund; 10 ha Grund) und 400 Quadratmetern Wohnfläche um 2,2 Millionen Euro wäre auch nicht zu verachten. Wiewohl, es gäbe um rund drei Millionen Euro bereits das so genannte „Lederer-Schlössl“ (Prager Geschäftsmann und Kunstsammler) mit rund 5000 Quadratmetern Grund in Strobl am Wolfgangsee zu haben. Das bisher teuerste verkaufte Objekt im Salzkammergut war ein Schlössl auf einer Insel im Attersee um rund zwölf Millionen Euro.

Attersee-Schlössl um 12 Mio. Euro

Was Salzburg für AnlegerInnen in Immobilien international so interessant macht, sind der günstige Preis im Erwerb und die stabile Wertschöpfung. Immobilien-Profi Josef Linecker: „Wenn gebaut und gebaut wird, etwas nur ‚trendy‘ ist, wie etwa jahrelang in Spanien, dann kommt es irgendwann zum Preisverfall bei den Objekten, wenn sich die Leute

aus dem Land wieder zurückziehen.“ Von Vorteil ist in Österreich auch, dass Immobilien keiner Vermögenssteuer unterliegen. So entwickelt sich Salzburg immer mehr zur Top-Adresse für Reiche und Promis. Allerdings, so Linecker, müsse man im Vergleich zu internationalen „heißen Pflastern“ (derzeit herrscht

ein Istanbul-Boom) relativieren: „Einen Trump-Tower werden wir nie bieten.“

Aber, so formuliert Berndt Kretschmer, Prokurist bei „Stiller&Hohla“ in Salzburg, in den vergangenen Jahren sei die „Mondanität Salzburgs dramatisch gestiegen.“ Das hat nicht zuletzt damit zu tun, dass



Besonders gefragt: Villa in Salzburg, entsprechend groß (270 Quadratmeter, 1300 Quadratmeter Grund), unverbauter Festungs-Blick, besonders wichtig: Alleinlage (man will ungestört leben). Kostenpunkt: 1,5 Millionen Euro. Foto: Stiller&Hohla

Prominente und Wirtschaftsgrößen auch ihresgleichen nach sich ziehen und so wieder betuchte Klientel nach Salzburg bringen.

Neben Formel 1-Star Ralf Schumacher residiert etwa seit rund drei Jahren ein Flick-Erbe („Muck“) im „Schloss Montfort“ in Salzburg-Anif, erworben und umgebaut um eine Summe im fast zweistelligen Euro-Bereich. In Salzburg-Aigen wohnt einer der „zwanzig reichsten Deutschen“, so Kretschmer. Für sie alle typisch: Sie wollen keine Nachbarn und „ihre Ruhe haben.“

Salzburg wird „mondän“

Auch Fußballkaiser Franz Beckenbauer hat so eine Lage in Salzburg-Parsch gewählt. In diesem Fall könnte ebenfalls Mundpropaganda für Salzburg eine Rolle gespielt haben. Kretschmer: „Wir haben vor rund drei Jahren an einen Freund von André Heller, der auch mit Franz Beckenbauer eng befreundet war, ein Objekt verkauft.“ Ralf Schumacher könne nach einem Grand Prix am selben Abend „ungestört beim Friesacher sein Abendessen genießen. So etwas spricht sich eben herum.“

International tätige Unternehmen, allen voran Red Bull, aber auch Palfinger oder Ikea, hätten den Immobilienmarkt in Salzburg kräftig umgekrempt. Immobilien-Profi Kretschmer: „Jetzt muss man eben ein Objekt für einen Manager finden, der für drei Jahre in Salzburg bleibt. Oder für hochkarätige Sportler einer Eishockeymannschaft samt Trainer und Familien, die alles das Gleiche wollen.“

Das teuerste Objekt, das der Immobilien-Profi bisher vermittelt hat, war ein Salzburger Altstadtthaus samt Eigentümerwohnung für einen Kunden aus England, um 5,5 Millionen Euro. Durch die Lappen gegangen ist das Geschäft mit dem ehemaligen Hotel Schloss Mönchstein. „Bei der Versteigerung damals hatte der Kunde nur 9,2 Millionen Euro dabei. Es wären allerdings zehn Millionen nötig gewesen“, so Kretschmer. DS