

Ski in, Ski out: Die Piste vor der Haustür, das Luxusspa dahinter

Freizeitwohnsitz. Wer sich mitten im Skizirkus ansiedeln will, braucht einen langen Atem. Die hohen Preise steigen weiter.

VON ELKE JAUK-OFFNER

Um Wurzeln am Arlberg zu schlagen, braucht man Ausdauer: ein Grundstück in St. Anton? Kaum zu bekommen. In Lech? Noch schwieriger. Gerade einmal zwei bis drei Grundstücke wechseln pro Jahr den Besitzer, sagt Klaus Fahrner, Geschäftsführer von Ofa Immobilien. Dafür gibt es Rekorde. In Oberlech wurde heuer der Spitzenwert von 3500 Euro pro Quadratmeter erzielt, „das ist schon abgefahren“, staunt selbst der Immobilienexperte und Architekt. Die Begehrtheit gegenüber Lech sei in gewisser Weise mit der Wiener City zu vergleichen. Die Quadratmeterpreise für einen Neubau liegen zwischen 6000 und 15.000 Euro, in St. Anton zwischen 4000 und 8000 Euro. Noch im Jahr 2000 kostete der Quadratmeter bei Grundstücken rund 300 Euro, nun von 1000 bis 1500 Euro.

Damit das Geld von Projektentwicklern aus der EU nicht überhandnimmt, gibt es keinen frei finanzierten Wohnbau mehr diesseits und jenseits des Arlbergs. Nun zeichnet sich ein neuer Trend ab: Um gesetzeskonform zu agieren, werden touristische Projekte im Vier- und Fünf-Sterne-Bereich teilweise aufgesplittet, die Vermietung oder Verpachtung an die Investoren erfolgt mittels einer Nutzungsvereinbarung über zehn Jahre. Internationales Engagement sieht Fahrner durchaus positiv: „Besser als ein veraltetes Drei-Sterne-Hotel, dessen Besitzer keine Lust mehr hat, ist ein zum Vier-Sterne-Superior-Standard ausgebautes neues Projekt.“ Gerade in der dritten oder vierten Generation, die am Berg lebt, gerate die Investitionsfreudigkeit ins Hintertreffen. Dieses Konzept geht weit über das der klassischen Ferienwohnung hinaus – kulinarisches und anderes Rundumservice sind Standard. Die Mountain Lodges St. Anton etwa, vier Chalets zu jeweils zehn Betten mit großzügigem Spa-Bereich, wurden soeben übergeben. Eine Einheit ist laut Fahrner noch zu haben. Kostenpunkt: 5500 Euro pro Quadratmeter.

Distanz Haustür–Piste: 30 Sekunden

Bestlage bedeutet in einer Skiregion „Ski in, Ski out“. Und wenn nicht nur die Skipiste vor der Haustür liegt, sondern die Immobilie

als „Freizeitwohnsitz“ gilt, „ist das wie ein Lottosechser“, sagt Fahrner. Elisabeth Rauscher von Finest Homes Immobilien registriert, vor allem eine Nachfrage nach Zweitwohnsitzen ohne Vermietungsverpflichtung: „Das heißt, dass man die Immobilie uneingeschränkt ganzjährig nutzen kann, während Objekte mit Vermietungsverpflichtung abhängig von der Auflage der jeweiligen Gemeinde für einen gewissen Zeitraum vermietet werden müssen. Damit stellt man sicher, dass der Ort belebt bleibt und regelmäßige Einnahmen erzielt werden.“

Im Salzburgerland gibt es Zweitwohnsitzgebiete ohne Vermietungsverpflichtung etwa im Gasteinertal und in der Region Maria Alm/Hinterthal. Nachgefragt werden zudem Saalbach-Hinterglemm und Zell am See/Kaprun. Keine Vermietungsverpflichtung hat hier etwa das 225

Quadratmeter große Chalet in Zell am See auf einem 1768 m² großen Grund in Aussichtslage direkt an der Piste (3,9 Mio. Euro). Als Geheimtipp gilt das Gasteinertal, so Rauscher: „Durch die Nähe zur Festspielstadt und die rasche Verkehrsanbindung in den Süden gewinnt das einst beliebte Kurzentrum wieder an Attraktivität.“ Auch Immobilienexperte Peter Marschall verweist auf Gastein und das Chalet-Projekt „Mountain Deluxe“ mit 14 Einheiten (Chalets ab 2,79 Mio. Euro). Marlies Muhr, Geschäftsführerin von Marlies Muhr Immobilien, sieht in Bad Gastein zwar Potenzial, „hier müsste sich allerdings auch im Ortszentrum einiges tun“. Sie rät auch zu Obertauern, Flachau und Werfenweng.

Ski-WM und neue Hotels

Zu den Gewinnern gehört freilich Schladming, auch wenn sich die Ski-WM 2013 nicht rasend auf die Preise ausgewirkt hat – sie liegen bei durchschnittlich 2500 bis 4500 Euro pro Quadratmeter. „Ein positiver Im-

puls ist dieses Großereignis freilich allemal, gerade in der Infrastruktur und in der Hotellerie ist viel passiert“, urteilt Marschall. Trotz allem habe Schladming nicht den internationalen Touch anderer Regionen, „das mag auch auf seine geopolitische Lage zurückzuführen sein“, so Marschall. Zudem habe sich

„der Ort erst in den vergangenen zehn, 20 Jahren stark entwickelt“.

Kitzbühel dagegen fällt seit jeher aus dem Rahmen, die Käufer machen keine Kompromisse: „Wer in Kitzbühel sucht, der will auch nur dort kaufen“, sagt Muhr. Dabei liegen die Preise in der unmittelbaren Umgebung deutlich unter jenen der Gamsstadt: Häuser für 2,5 bis drei Millionen Euro stehen da Domizilen für zehn oder 15 Millionen Euro gegenüber, so Marschall. „Das Tiroler Unterland mit Kitzbühel und Reith bleibt nach wie vor die teuerste Wohngegend, sowohl bei Miete als auch bei Kauf. Die Grundstückspreise sind im vergangenen Jahr in diesen Regionen um 15 Prozent gestiegen, die Mietpreise in guten Lagen um

rund zwölf Prozent“, bestätigt Muhr. Sie verweist auf Aurach und Kirchberg, „das Preis-Leistungs-Verhältnis ist sehr gut, Liftanlagen und Verkehrsanbindung ebenso“. Ein zentrales Projekt in Kirchberg käme demnächst auf den Markt – mit 4400 und 6500 Euro/m². Ein klassisches Landhaus mit Freizeitwohnsitz ebendort (445 m² Wohnfläche und 933 m² Grund am Bachlauf) ist für 2,8 Millionen Euro zu haben. Alles schön dezent-rustikal.

„Das traditionelle Ambiente kommt vor allem bei der internationalen Klientel sehr gut an“, so Muhr. Und nicht nur da, die Architektur spielt eine ganz wesentliche Rolle: „Der Wiener, der Berliner, der Londoner will zwar ultramoderne Technik, aber er möchte auch seine gezimmerte Stube, seinen Bretterboden, sein Satteldach und seine offene Feuerstelle. Er will das schnuckelige Tirolerhaus, keinen modernen Bunker“, erzählt Klaus Fahrner, „als junger, freakiger Architekt habe ich mich da vor Jahren auch erst ein bisschen anpassen müssen.“ Gefragt ist Traditionelles jenseits von Kitsch.



Eine moderne Idee vom Chalet am Arlberg: Die neuen „Mountain Lodges St. Anton“ umfassen als Komplex vier Chalets zu je zehn Betten.



Stein, schweres Holz, dicke Stoffe: Käufer suchen in den Alpen (hier in Jochberg bei Kitzbühel) das Traditionelle, nicht das Urbane, Moderne.

3 FRAGEN AN



MANFRED WEHDORN

1 Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?
Luxus richtet sich nicht nach Größe, schon gar nicht nach Ausstattung. Luxus kann – zumindest für mich – nicht Ziel des Wohnwunsches sein. Wesentlicher ist es, in einem Haus glücklich zu sein. Dazu gehören etwa der Wunsch nach Ruhe und Wohnen im Grünen. In einer von der Stadt Wien in Auftrag gegebenen Großstudie zur Lebensqualität war im Jahr 2008 rund ein Drittel in Bezug auf die Lärmbelästigung unzufrieden, ebenfalls ein Drittel hatte den Wunsch nach einem Haus im Grünen. Dass das in einer Großstadt nicht für jeden möglich sein kann, ist auch klar. Wer es erreichen konnte, fühlt sich im Luxus, in einem 50-Quadratmeter-Appartement oder in einem großen Haus.

2 Welches Luxusobjekt würden Sie nicht einmal geschenkt haben wollen?
Bei allem Idealismus: Geschenkt nähme ich jedes Luxusobjekt, nur würde ich es gleich verkaufen und mir ein Haus erwerben, in dem ich glücklich sein kann.

3 Stichwort Wertanlage: In welche Luxusimmobilie (und wo) würden Sie investieren?
Immobilien in Österreich, vor allem in Wien, Salzburg und den Freizeitregionen sind, trotz steigender Preise, noch immer eine gute Wertanlage. Nach wie vor ist die Wohnung on top of the town eine sichere Geldanlage. Die derzeit hochschnellenden Preise von Dachwohnungen in Wien sind der Beweis. Noch ist aber im Preis – im Vergleich zu europäischen Großstädten und aufgrund der hohen Lebensqualität in Wien – genug Spielraum nach oben. [Saulich]

Manfred Wehdorn ist Architekt und Professor und Senator an der TU Wien. www.wehdorn.at