

Außen Tirol, innen Design: Viel Holz, etwas Weiß und moderne Kunst

Kitzbühel. Der traditionell-alpine Baustil steht zwar weiter hoch im Kurs, innen darf es zuweilen aber auch etwas moderner sein.

Das Hahnenkammwochenende darf getrost als Dauerwerbesehung für den Standort Kitzbühel betrachtet werden: Die Kulisse der Tiroler Alpen, die idyllischen Gassen und die traditionelle Architektur können durchaus den Wunsch wecken, die Streif als regulären Ausblick vom Balkon genießen zu wollen. Doch vor den Erwerb einer Immobilie als Ferien- oder Wochenendwohnsitz haben die Götter in Kitzbühel, genauer das Raumordnungsgesetz der Landes Tirol, bekanntlich die Widmung als Freizeitwohnsitz gesetzt. Und eine solche ist überaus rar, nur rund 14 Prozent der Immobilien können sie vorweisen. Für alle anderen gilt die Regel, dass der Käufer seinen Hauptwohnsitz hier einzurichten hat.

Steuerlich attraktiv

Was aber in den vergangenen Jahren den einen oder anderen Kunden gar nicht sonderlich abgeschreckt hat: „In Kitzbühel seinen Hauptwohnsitz zu begründen kann ja durchaus auch steuerlich attraktiv sein“, verweist Manfred Hagsteiner von Hagsteiner Immobilien auf die Vorteile des österreichischen Steuerrechts.

Die meisten Käufer haben sich damit gut arrangiert, hat Christian Krassnigg von Krassnigg Immobilien beobachtet, „häufig leben die Frau und die Kinder dann dauerhaft in Kitzbühel und der Mann kommt halt von Donnerstag bis Sonntag. In der Pension ziehen dann viele fix her.“ Denn für Pensionisten ist der Auslegungsspielraum etwas großzügiger. „Immerhin kann ein Pensionist ja auch mal auf Kur sein“, meint Hagsteiner. Daneben gibt es Sonderregelungen für Stiftungen, so sie zu 51 Prozent in EU-Besitz sind. „Wenn jemand etwas kaufen will, gibt es legale Wege“, fasst Hagsteiner zusammen.

Kein Dornröschenschlaf

Dass die Betonung dabei auf dem Begriff „legal“ liegt, ist kein Zufall. „Wir haben fast jeden Monat ein bis zwei Käufer, die wegen einer fehlenden Freizeitwidmung nicht kaufen“, berichtet Wolfgang Böhm, Engel&Völkers-Geschäftsführer in Kitzbühel, „aber jeder seriöse Makler wird darüber vollständig aufklären, schließlich haften wir bei Nichtin-

formation mit und das kann schnell viel Geld kosten.“

Im Endeffekt profitieren Makler wie Neubesitzer als auch Alteingesessene von der Regelung – nicht nur in Sachen Steuereinnahmen, sondern auch dadurch, dass ihre Stadt nicht zeitweise zur Geisterstadt mutiert. „Das ist das Besondere an Kitzbühel: Anders als zum Beispiel in Regionen wie Gstaad oder St. Moritz spürt man hier auch im Sommer keinen Dornröschenschlaf. Es gibt Golfplätze, Seen, Anbindungen an die Wandergebiete – und natürlich den Winterhype inklusive Après-Ski“, sagt Marlies Muhr, Geschäftsführerin der gleichnamigen Immobilienagentur. Das liege aber auch daran, dass Kitzbühel eine Bezirkshauptstadt sei, in der das ganze Jahr über gelebt wird.

Ein solcher Wohnsitz hat seinen Preis. Wer hier sprichwörtlich auf der Sonnenseite

leben möchte – eine andere Lage ist im Luxussegment gar nicht vermittelbar –, muss für die raren Grundstücke mit einem Quadratmeterpreis von 4000 bis 5000 Euro aufwärts rechnen. Wohnungen direkt in Kitzbühel schlagen mit 10.000 bis 12.000 Euro pro Quadratmeter zu Buche, und für Häuser liegt der Anfangspreis bei 2,5 Millionen – nach oben offen, versteht sich.

Investitionsfreudige Deutsche

Ausgewichen wird schon seit Langem nach Reit, Aurach, Kirchberg oder Jochberg, aber auch hier sind die Preise hoch oder auf dem Weg nach oben. Das nächste Ziel, das nach Ansicht der Experten von den hohen Preisen in der Gamsstadt profitieren dürfte, ist Westendorf. Dort lockt man auch mit dem Bau eines neuen Golfplatzes potenzielle Käufer, die nicht ganz so viel ausgeben wollen. Finanzierungen sind in Kitzbühel

in der Regel kein Thema, „die meisten Käufe sind durchfinanziert. Wenn überhaupt eine Hypothek nötig ist, liegt sie bei maximal bei 50 Prozent des Wertes“, berichtet Böhm von seinen Erfahrungen. Geld, das zum überwiegenden Teil von Österreichern – vor allem von Wienern und Linzern – oder von den lieben Nachbarn kommt.

Die Deutschen stellen nach wie vor die

größte Gruppe der Zugereisten, danach kommt erst einmal lange Zeit nichts, dann Engländer, Holländer und Russen. „Wir haben es zu 99 Prozent mit deutschsprachigen Kunden zu tun“, so Krassnigg, und Hagsteiner streut den Teutonen sogar Rosen: „Die Deutschen investieren sehr viel. Und da sie es gern perfekt haben, wird nicht gespart, wenn das Kapital zur Verfügung steht.“ Mancher der Neu-Kitzbühler will dann auch tirolerischer sein als

die Tiroler selbst. Der traditionell-alpine Baustil steht bei den ausländischen Käufern hoch im Kurs, moderne Architektur, wie sie etwa in Vorarlberg für Furore sorgt, hat es in Kitzbühel nach wie vor schwer. „Wirklich modern bauen in Kitzbühel nur die jüngeren Einheimischen. Wer aus Frankfurt kommt, will auch das Holz riechen“, hat Böhm in den vergangenen zehn Jahren beobachtet.

Außen alt, innen modern

„Die internationalen Kunden springen auf das Traditionelle an, Tiroler Charme und das Gemütliche sind es, was die Käufer suchen“, berichtet auch Muhr. (Alt-)Holz und Stein sind seit jeher die Baustoffe der Wahl, überdachte Balkone und eher kleinere Fenster nach wie vor der Inbegriff des behaglichen Luxus. Abgerundet wird das Wohlbefinden im High-End-Bereich durch offene

Kamine, Weinkeller, großzügige Pool- und Spabereiche und - soviel Urbanität muss sein - durch eine technische Ausstattung auf dem neuesten Stand.

Mittlerweile darf es hinter der urigen Holzfassade aber auch in der Gamsstadt etwas moderner werden. „Außen Tirol, innen Design“ lautet seit einigen Jahren das Motto für manche Kunden im Luxusbereich. „Da lässt sich wirklich eine Veränderung beobachten. Vor ein paar Jahren noch war wirklich alles im Innenbereich Holz, da haben die Kunden danach verlangt, dass es genau so aussehen soll wie beim Stanglwirt. Heute sieht man immer noch viel davon, aber etwas dezenter und abgestimmt mit Weiß, kombiniert mit modernen Bildern“, berichtet Böhm. Die Räume dürfen gern etwas höher sein, und am ursprünglich kanadisch-nordamerikanischen Lodgestil mit großen Fensterflächen und einer sichtbaren Dachstuhlkonstruktion finden Käufer auch zunehmend Gefallen. „Außen alt und innen modern heißt aber trotzdem nicht nüchtern oder kühl“, stellt Krassnigg klar. Selbst der Designfan liebt in Kitzbühel seinen Holzboden und sein Kaminfeuer.

Nicht jeder Rummel kommt gelegen

Am kommenden Wochenende wird von der gediegenen Gemütlichkeit dann nicht mehr ganz so viel zu spüren sein. Für ein paar

Tage übernehmen dann der Skizirkus und die Schönen, Reichen und Fieberfreudigen das öffentliche Leben in der Stadt. Was zwar mediale Aufmerksamkeit schafft, aber gar nicht unbedingt immer die gewünschte. Christian Krassnigg bezweifelt, dass einige dieser Drehs dem Geschäft nutzen, denn „viele glauben dann, in Kitzbühel laufen nur so Spinner herum, und mit denen will sich wirklich keiner identifizieren“. *sma*



Neu-Kitzbühler mögen es Fassadentechnisch gern alpenländisch . . .

[Mehr Immobilien]



. . . im Innenbereich wird aber Traditionelles (l.) zunehmend modern neu interpretiert (r.).

[Engel & Völkers]

3 FRAGEN AN

CHRISTIAN KOCH



1 Was wäre für Sie der absolute Wohnluxus?

Einerseits das zweistöckige Penthouse in der Wiener Innenstadt mit Panoramablick. Das Design sollte in Glas gehalten sein, um diesen Ausblick nicht zu limitieren. Die Dachterrasse des Penthouses sollte begrünt sein und einen Swimmingpool haben. Andererseits würde eine romantische Finca für verlängerte Wochenenden den Wohnluxus komplettieren. Ich sehe die Finca auf den Kanaren - dort würde man sie auch über den Winter nutzen können. Die Lage sollte direkt am Golfplatz sein und Zugang zum Meer haben.

2 Welches Luxusobjekt würden Sie nicht einmal geschenkt haben wollen?

Jegliches Objekt, das vom Zustand her eher einen Heimwerker interessieren könnte, also eine „ewige Baustelle“. Ansonsten wären verkehrsmäßig schlecht erschlossene Immobilien, die weiter als zehn Autominuten entfernt von einer Großstadt liegen, ein Ausschlusskriterium.

3 Stichwort Wertanlage: In welche Luxusimmobilie (und wo) würden Sie investieren?

Da kommen nur die Innenstadtlagen der „Hotspots“ Österreichs (Wien, Salzburg, Graz, Innsbruck usw.) infrage. Weitere Alternativen sind Velden am Wörthersee mit direktem Seezugang oder Kitzbühel - direkt neben der Streif. Es kommen ausschließlich Top-Lagen infrage, die die Immobilienpreise durch entsprechend geringes Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage in die Höhe treiben.

Christian Koch ist CEO und Gründer von conzeptio, Versicherungsmakler KG.