



Von der *Wohnung* auf die Piste

VON ROBERT WIEDERSICH

GEWINN zeigt die schönsten Apartments und Chalets in Österreichs Skigebieten. Bei welchen aktuellen Projekten Sie direkt vor der Tür die Ski anschnallen können, wo Sie legal zu einem Zweitwohnsitz kommen und wie Sie mit Ihrem Ferienhaus Geld verdienen. Plus: 185 konkrete Immobilienangebote für Skifahrer.

► **T**ourismusfachleute sprechen nur noch von: Ski in, Ski out. Weniger cool könnte man auch sagen: Ski vor der Türe anschnallen und nach dem Pistenvergnügen wieder abschnallen. Kein Auto, kein Bus, kein mühsames Tragen der schweren Carver. Für moderne Ferienimmobilien in Österreichs Alpen ist die Lage direkt an der Piste das Um und Auf. Dafür darf das Skigebiet vor der Haustür auch etwas kleiner ausfallen. Es muss ja nicht immer der Arlberg sein.

Am Loser in Altaussee gibt es jede Menge Schnee, viel Natur, aber nur 30 Kilometer Pisten. Für Andreas Frandl, Geschäftsführer von Alpenparks, ist



Die Hagan Lodge am Loser in Altaussee. Die Besitzer nutzen ihr Haus nur wenige Wochen im Jahr selbst, die restliche Zeit wird vermietet. Solche Anlagemodelle liegen im Trend und vermeiden Probleme mit Zweitwohnsitzregeln

die Lage dennoch 1A, schließlich ist die Gegend im Sommer wie Winter bei Touristen beliebt. Sein Unternehmen hat gleich neben der Piste die Hagan Lodge gebaut. Rund 50 kleine Holzhäuschen, zwischen 85 und 95 Quadratmeter groß, rustikal und komplett ausgestattet bis hin zur Sauna, bilden ein Feriendorf. Bei den Preisen werden die kleinen Häuschen allerdings zu ausgewachsenen Häusern. Rund 290.000 Euro inklusive Möblierung und Kaufnebenkosten legt man für die eigene Lodge auf den Holztisch.

Anlageobjekt statt Zweitwohnsitz

Vor allem ausländische Käufer schrecken selbst nach der Wirtschaftskrise solche Preise nicht ab. Wer in Holland oder England lebt, hat außerdem kein Problem damit, dass er über sein Haus nicht jedes freie Wochenende verfügen kann. Denn viele neue Anlagen in den Skigebieten sind aufgrund der strengen Gesetze nicht als Zweitwohnsitz gewidmet, sondern verfügen nur

über eine touristische Widmung. Das bedeutet, der Eigentümer verpflichtet sich, sein Haus oder Apartment professionell und gewinnorientiert zu vermieten. Um die Vermietung an Touristen kümmert sich ein Betreiber, der mit Reiseveranstaltern zusammenarbeitet. Nach Abzug der Kosten für Verwaltung und Betrieb (Reinigung etc.) bleiben bei guter Vermietung bis zu

sechs Prozent Rendite. 100 vermietete Tage im Jahr gelten als Faustregel, um zumindest positiv zu wirtschaften. Eine gute Auslastung von 180 Tagen und mehr schaffen nur Destinationen, die im Sommer wie Winter gefragt sind.

Natürlich darf der Besitzer seine Immobilie auch selbst nutzen, bei der Hagan Lodge sind es z. B. bis zu drei

langer Planung mitten in Österreichs größtem Zirbenwald 50 gediegene Chalets. Die Realisierung der 100 bis 140 Quadratmeter großen Holzhäuser war auch hier nur über eine touristische Widmung möglich. Je zwei Wochen Eigennutzung im Winter wie im Sommer sind garantiert, ansonsten kann man im eigenen Chalet nur urlaube-

hannes Arneht, Juniorchef des Errichters Almdorf Bauträger.

20 Häuser hat er schon verkauft, die ersten werden bereits im März fertig. Die Preise starten bei 265.000 Euro und gehen bis 400.000 Euro. Darin inkludiert ist nicht nur der obligatorische Pistenanschluss, sondern auch Whirlpool, Sauna und 1.000 Quadratmeter Grund mit 300 Jahre alten Zirben.

Im März werden die ersten Häuser des Alpenpark Turracher Höhe fertig. Die Preise beginnen bei 265.000 Euro. Über Vermietung sollen vier bis fünf Prozent Rendite erzielt werden



Foto: MA PETERER Real Estate Immobilien

Legaler Zweitwohnsitz in Hinterstoder

Wer sich nicht verpflichtet fühlen mag, jeden Urlaubstag im eigenen Ferienhaus zu verbringen, für den sind Anlegerobjekte wie auf der Turracher Höhe geeignet. Nutzt man sie gar nicht, ist es auch kein Malheur, es wird ja ohnehin vermietet. Wer sein Häuschen an der Piste allerdings intensiv und jederzeit nutzen möchte, z. B. in der Pension, der sollte auf die Widmung als Zweitwohnsitz achten.

So bietet Almdorf Bauträger Projekte in weniger prominenten Gemeinden an, wo man Zweitwohnsitze nicht verhindern möchte, sondern diese willkommen heißt. Chalets direkt an der Piste mit Zweitwohnsitzwidmung gibt es am Kärntner Klippitztörl ab 190.000 Euro, im steirischen Hohentauern ab 208.000 Euro. Auch hier ist eine Vermietung möglich, aber eben nur zu jenen Zeiten, in denen es der Besitzer will. Zur Cash-Cow wird sich das Ferienhaus dann nicht entwickeln, dafür verdient man sich vielleicht die Betriebskosten zurück.

Beim Vorarlberger Ferienwohnungsspezialisten JÄGER BAU hat man Erfahrung mit Anlegerobjekten und als Zweitwohnsitz gewidmeten Projekten. „In den Skigebieten werden zwar viele Objekte angeboten, wir legen aber Wert darauf, dass es sich um legale Zweitwohnsitze handelt“, sagt Firmenchef Guntram Jäger, der sogar einige gewidmete Zweitwohnsitzprojekte in prominenten Lagen im Angebot hat. Vor Baubeginn stehen Apartments und Chalets im oberösterreichischen Hinterstoder, im Osttiroler Matrei und im Vorarlberger Tschagguns. In Tschagguns im Montafon starten die Apartments z. B. bei 53 Quadratmetern und 193.000 Euro, in Matrei bei 75 Quadratmetern und 260.000 Euro.

Kitz sagen, daneben wohnen

Am begehrtesten ist bei den Käufern Tirol, so Jäger. Kitzbühel ist immer



Foto: Jäger Bau

Geplantes Chalet- und Apartmentprojekt von Jäger Bau an den Pisten von Hinterstoder. Hier gibt es eine gültige Zweitwohnsitzwidmung. Es kann, muss aber nicht vermietet werden

Kitz und Umgebung, im Bild ein Apartmenthaus von PFS Immobilien in Kirchberg, bleiben begehrt. Deutlich günstiger wird es erst 15 bis 20 Kilometer außerhalb Richtung Salzburger Landesgrenze



Foto: PFS Immobilienmanagement GmbH

Monate. Wer zwischen Weihnachten und Neujahr, in den Semesterferien und um den 15. August sein Haus belegt, wird aber die Rendite kräftig schmälern.

Chalet im Zirbenwald

Auf der Turracher Höhe auf 1.700 Metern entstehen momentan nach jahre-

wenn gerade keine Touristen da sind. Die Verkehrsbüro-Tochter Eurotours soll im Sinne der Anleger dafür sorgen, dass dies möglichst selten der Fall ist. „Nach Abzug aller Kosten sollen vier bis fünf Prozent Rendite übrig bleiben. Wir rechnen am Anfang mit 120 bis 130 vermieteten Tagen“, sagt Jo-

60 Wohnungen und Häuser in Skigebieten zum Kaufen (alle 185 Angebote auf gewinn.com/immobilien)

PLZ	Ort	Wohnung/ Haus	Kaufpreis	Größe	Baujahr	Gehminuten/Meter		Kontakt	Telefon	Internet, www.
						zum Skilift	zum Skibus			
Niederösterreich										
2680	Semmering	Haus	118.000,-	110	1965	15 min	5 min	Raiffeisen Immobilien	0517/517 70	riv.at
2734	Puchberg/Schneeberg	Wohnung	49.000,-	57	1970	15 min	5 min	Raiffeisen Immobilien	0517/517 70	riv.at
3295	Lackenhof	Haus	179.000,-	130	1988	5 min	5 min	RE/MAX Immo Team	07472/646 80	remax.at
Oberösterreich										
4573	Hinterstoder	Haus	479.000,-	112	2011	0	0	JÄGER BAU	05522/718 10-0	jaegerprojects.com
4573	Hinterstoder	Wohnung	237.300,-	56	2011	0	0	JÄGER BAU	05522/718 10-0	jaegerprojects.com
4573	Hinterstoder	Haus	290.000,-	120	1950	2 min	1 km	s REAL Kirchdorf	050100/62 64 67	sreal.at
4573	Hinterstoder	Wohnung	228.300,-	63	2012	100 m	-	RE/MAX Kirchdorf	07582/612 67	remax.at/1616-1167
4645	Grünau im Almtal	Wohnung	37.000,-	40	1970	500 m	5 min	s REAL	50100/62 64 52	sreal.at
Salzburg										
5442	Ruffbach/Dachstein West	Wohnung	52.000,-	29	1991	5 min	2 min	Raiffeisen Realitäten	0662/88 86-14220	raiffeisen-realaeteten.at
5442	Ruffbach/Dachstein West	Wohnung	245.740,-	74	2011	10 min	5 min	Rehn Immobilien	0613/550 09	rehn-immobilien.com
5505	Mühlbach/Hochkönig	Wohnung	95.000,-	51	1980	100 m	50 m	RE/MAX Spirit	0664/14 10 545	remax-spirit.at
5541	Altenmarkt-Zauchensee	Wohnung	140.000,-	64	1985	2 km	2 min	RE/MAX Spirit	06412/202 50	remax-spirit.at
5550	Radstadt	Haus	700.000,-	261	1990	10 min	5 min	Marlies Muhr Immobilien	0662/43 15 45	muhr-immobilien.at
5630	Bad Hofgastein	Wohnung	1.150.000,-	475	2002	800 m	100 m	IMMO-CONTRACT	0676/841 42 010	IMMO-CONTRACT.com
5630	Bad Hofgastein	Haus	630.000,-	180	1977	5 min	5 min	Marlies Muhr Immobilien	0662/43 15 45	muhr-immobilien.at
5661	Rauris	Wohnung	248.000,-	71	2008	300 m	200 m	RE/MAX Spirit	0664/392 18 22	remax-spirit.at
5700	Zell am See	Wohnung	189.000,-	100	1980	1,5 km	5 min	RE/MAX Homes	0660/214 67 40	remax-homes.at
5700	Zell am See	Wohnung	336.000,-	110	2011	5 min	5 min	Zell Real Immobilien	06542/474 52	zell-real-immobilien.at
5710	Kaprun	Wohnung	250.000,-	115	1980	300 m	150 m	RE/MAX Homes	0699/112 12 100	remax-homes.at
5730	Mittersill	Wohnung	398.000,-	177	2011	5 min	2 min	Zell Real Immobilien	06542/474 52	zell-real-immobilien.at
5743	Hochkrimml	Wohnung	155.000,-	58	1993	100 m	-	Raiffeisen Realitäten	06564/72 35 81	http://raiffeisen.at
5753	Saalbach	Wohnung	129.000,-	51	1972	300 m	200 m	RE/MAX Homes	0699/150 15 008	remax-homes.at
5753	Saalbach	Wohnung	199.000,-	78	1985	5 min	2 min	Raiffeisen Realitäten	06541/71 66	saalbach.raiffeisen.at
5754	Hinterglemm	Wohnung	415.300,-	92	2001	1 km	400 m	RE/MAX Homes	0699/150 15 008	remax-homes.at
Steiermark										
8630	Mariazell	Wohnung	58.000,-	74	1977	3 min	300 m	s REAL	050100/26 287	sreal.at
8630	St. Sebastian	Haus	212.000,-	300	2005	3 min	300 m	s REAL	050100/26 287	sreal.at
8762	Oberzeiring	Wohnung	30.000,-	62	1971	180 m	3 min	Bischof Immobilien	03572/86 882	ibi.at
8785	Hohentauern	Haus	208.650,-	100	2011	0	-	Ma Perterer Immobilien	0676/44 8 55 15	maperterer.at
8794	Vordernberg	Haus	440.000,-	630	1975	0	1 min	RE/MAX Vision 2000	03842/48 150	remax-vision.at
8820	Neumarkt	Haus	295.000,-	879	1985	300 m	2 min	Bischof Immobilien	03572/86 882	ibi.at
8864	Turrach	Haus	299.800,-	100	2011	0	-	Ma Perterer Immobilien	0676/44 8 55 15	maperterer.at
8970	Schladming	Wohnung	192.562,-	48	2011	5 min	5 min	Marlies Muhr Immobilien	0662/43 15 45	muhr-immobilien.at
8972	Ramsau/Dachstein	Haus	1.200.000,-	204	2006	5 min	5 min	Marlies Muhr Immobilien	0662/43 15 45	muhr-immobilien.at
8983	Bad Mitterdorf	Wohnung	85.000,-	58	1983	30 min	1 min	Raiffeisen Immobilien Liezen	03612/24 90 40	wohntraumjournal.at
Kärnten										
9412	Klippitztl	Haus	189.980,-	100	2010	0	-	Ma Perterer Immobilien	0676/44 8 55 15	maperterer.at
9546	Bad Kleinkirchheim	Wohnung	149.000,-	50	2009	15 min	1 min	ATV-Immobilien	0424/83 002	atv-immobilien.at
9552	Steindorf/Ossiacher See	Wohnung	201.000,-	57	2010	1 km	200 m	Madile Wohnbauges.m.b.H.	0463/21 81 81	madile.at
9564	Falkertsee	Haus	265.000,-	120	1993	3 min	5 min	RE/MAX Pro	0660/122 81 80	remax-pro.at
9620	Sonnenalpe Nassfeld	Wohnung	319.300,-	90	2011	50 m	150 m	Riedergarten Immobilien	0800/300 444	riedergarten.at
9863	Rennweg	Wohnung	296.250,-	90	2010	50 m	-	Falkensteiner Michaeler	01/605 40 78	edelweiss-residences.com
9863	Rennweg	Wohnung	203.000,-	55	2010	50 m	-	Falkensteiner Michaeler	01/605 40 78	edelweiss-residences.com
Tirol										
6080	Igls	Wohnung	220.000,-	85	1987	5 min	2 min	s REAL Innsbruck	050100/263 64	sreal.at
6100	Seefeld	Wohnung	490.000,-	113	1975	10 min	3 min	RE/MAX Conterra	0650/590 17 10	remax.conterra.at
6181	Sellrain	Haus	220.000,-	130	1970	1,6 km	3 km	s REAL Innsbruck	050100/263 64	sreal.at
6363	Westendorf	Haus	1.500.000,-	320	2007	1 min	10 min	s REAL Kitzbühel	050100/263 59	sreal.at
6370	Kitzbühel	Haus	1.500.000,-	350	2011	1 min	1 min	Marlies Muhr Immobilien	0662/43 15 45	muhr-immobilien.at
6370	Reith/Kitzbühel	Haus	1.350.000,-	210	2003	10 min	10 min	s REAL Kitzbühel	050100/263 59	sreal.at
6370	Kitzbühel	Wohnung	1.134.000,-	130	2011	15 min	10 min	Meise & Gornik Immobilien	05356/72 1 60	immobilien-kitz.com
6372	Oberndorf in Tirol	Wohnung	279.200,-	62	2011	1 min	1 min	BAU & BODEN Immobilien	0732/79 36 66	bau-boden.at
6373	Jochberg	Wohnung	477.000,-	108	2003	15 min	5 min	Marlies Muhr Immobilien	0662/43 15 45	muhr-immobilien.at
6433	Oetz	Wohnung	429.000,-	99	2008	400 m	2 min	JÄGER BAU	05522/718 10-0	jaegerprojects.com
6450	Sölden	Wohnung	255.000,-	66	2006	10 min	2 min	RE/MAX -Residence	0664/884 311 26	remax-residence.at
6580	St. Anton am Arlberg	Wohnung	284.300,-	58	2011	5 min	5 min	OFA Immobilien	0676/834 572 30	ofa-immobilien.at
9963	St. Jakob/Defereggental	Haus	395.000,-	265	2006	100 m	20 m	RE/MAX Invest	0664/190 30 74	remax-invest.at
9971	Matrei in Osttirol	Wohnung	301.000,-	74	2011	700 m	5 min	JÄGER BAU	05522/718 10-0	jaegerprojects.com
Vorarlberg										
6707	Tschagguns	Wohnung	330.000,-	80	2011	8 min	0	JÄGER BAU	05522/718 10-0	jaegerprojects.com
6707	Bürserberg	Wohnung	241.200,-	52	2010	0	0	JÄGER BAU	05522/718 10-0	jaegerprojects.com
6708	Brand	Wohnung	425.000,-	89	2008	100 m	0	JÄGER BAU	05522/718 10-0	jaegerprojects.com
6787	Gargellen	Wohnung	150.000,-	61	1959	10 min	2 min	Hypo Immobilien	0664/80 414 44 29	hypimmobilien.at
6992	Hirschegg	Wohnung	98.000,-	52	1970	3 min	3 min	RE/MAX Immowest	05517/6660	remax-immowest.at

noch der Immobilien-Hotspot, auch wenn sich die Preisspirale wieder langsamer dreht als in den letzten Jahren. „Bei Neubauten gehen die Preise bis 15.000 Euro pro Quadratmeter. Es gibt so manchen Bauherrn, der noch höhere Vorstellungen bis 25.000 Euro hat. Das ist aber meist nicht gerechtfertigt“, erzählt Alfred Knötzl, Makler bei PFS Kitzbühel.

Schöne Villen mit 250 bis 300 Quadratmetern gibt es am Fuße des Hahnenkamms um zwei bis drei Millionen Euro, Apartments in guten Lagen kosten 5.000 bis 6.000 Euro pro Quadratmeter. „Für Auswärtige zählt der Name Kitzbühel eben immer noch sehr viel“, erklärt Knötzl die teilweise astronomischen Preise. Die Nachbarorte Reith und Kirchberg nähern sich ebenfalls schon Kitzbüheler Niveau. „Der Blick und die Lage sind dort um nichts schlechter, die Preissteigerungen waren dort in den letzten Jahren stärker als in Kitz selbst“, so Knötzl.

Richtung Bundesland Salzburg und Wilder Kaiser wird es wieder billiger, verrät der Makler: „Wenn man 15 bis 20 Kilometer Entfernung zur Region Kitzbühel in Kauf nimmt, bekommt man die Immobilien um bis zu 50 Prozent günstiger. Eine 80-Quadratmeter-Wohnung in St. Johann in Tirol gibt es

Foto: 2011 UMFELD Concept GmbH



Lech am Arlberg ist so teuer wie Kitzbühel. Neu gebaut wird extrem wenig. Ausnahme: Dieses zwei Millionen teure Haus von Bauträger City Real im Ortskern mit Wellness-Bereich und 250 Quadratmeter Nutzfläche

um 250.000 Euro, die in Kitzbühel 400.000 Euro kostet.“ Und zu Hause kann man dann immer noch erzählen, dass die Wohnung eigentlich in Kitzbühel ist. Zumindest bei norddeutschen Käufern soll dieser Trick gut funktionieren.

Lecher Luxus um zwei Millionen

Preislich steht Lech am Arlberg Kitzbühel um nichts nach, während es auf der Tiroler Seite des Arlbergs, in St. Anton, noch etwas günstiger ist. Das Problem in Lech ist der Platz. Während Käufer in Kitzbühel auf die Umgebung ausweichen können, ist im kleinen Lech die Welt zu Ende und die Gemeinde sehr restriktiv bei Neubauten. Neue Zweitwohnsitze gibt es überhaupt nicht. Selbst Oligarch Oleg Deripaska musste den

Umweg über eine touristische Widmung gehen und sich sein eigenes Hotel bauen.

Etwas leichter ist es für jene, die neben dem nötigen Kapital die Möglichkeit haben, ihren Hauptwohnsitz nach Lech zu verlegen. Nach fünf Jahren Hauptwohnsitz darf man seine Immobilie in Vorarlberg dann als Zweitwohnsitz nutzen. Arlberg-Spezialist City Real hat gerade eines der wenigen neuen Projekte im Ortskern fertiggestellt. Zwei moderne Einfamilienhäuser warten auf Käufer. Wobei Einfamilienhaus etwas untertrieben klingt bei 250 Quadratmeter Nutzfläche, Wellness-Bereich, Kachelofen und Galerie mit 360-Grad-Panorama in die umliegenden Berge. Und dann wäre da noch der Preis: gut zwei Millionen Euro.

Zweitwohnsitz im Schnee: So streng sind die Länder

Tirol

Jedes Bundesland regelt das Thema Zweit- und Freizeitwohnsitze über ein eigenes Grundverkehrsgesetz. Tirol gilt als härtestes Pflaster für Immobilienkäufer von außerhalb. In vielen Gegenden ist ein Kauf an die Begründung des Hauptwohnsitzes gebunden. Wer sich nicht daran hält, dem drohen Strafen bis hin zur Rückabwicklung des Kaufs. Zweifeln die Behörden an der Nutzung als Hauptwohnsitz, muss nicht das Land, sondern der Eigentümer nachweisen, dass er seine Immobilie nicht als illegalen Zweitwohnsitz bewohnt. In Tirol gilt dafür eine Beweislastumkehr. Keine Probleme gibt es beim Erwerb eines legalen Zweitwohnsitzes. Diese

– in der Regel ältere Objekte – sind in einem Verzeichnis der Gemeinde eingetragen.

Vorarlberg

In der Vorarlberger Grundverkehrsordnung heißen Zweitwohnsitze Ferienwohnung, auch wenn es sich um ein Haus handelt. Eine Ferienwohnung ist nur mit der entsprechenden Widmung legal. Eine Vorarlberger Besonderheit: Hat man eine Immobilie fünf Jahre als Hauptwohnsitz genutzt, darf man sie danach als Ferienwohnung verwenden.

Salzburg

Als Zweitwohnsitz darf nur genutzt werden, was auch als solcher gewidmet ist. Die Bürgermeister sind – zumindest in der Theorie – dazu angehalten, die tatsächliche Nutzung von Immobilien in ihrer Gemeinde genau zu überprüfen, etwa durch

Befragung der Briefträger oder Müllabfuhr. Wie in anderen Bundesländern sind die Gemeinden aber unterschiedlich streng.

Oberösterreich, Steiermark

Beide Bundesländer haben Vorbehaltsgemeinden definiert. Dabei handelt es sich um bei Touristen beliebte Gemeinden wie Hinterstoder oder Schladming. Dort wird der Kauf eines Zweitwohnsitzes streng kontrolliert und ist meist nur in speziellen Ferienwohngebieten möglich.

Kärnten

Das Kärntner Grundverkehrsgesetz ist eher liberal. Ferienwohnungen verfügen meist über eine entsprechende Widmung.

Niederösterreich

Ähnlich wie in Kärnten gibt es kaum Einschränkungen.