

# Alpines Wohnen in den weißen Monaten

**Skiregionen.** Welche Lagen von der Krise eher unberührt bleiben, mit Zurückhaltung zu kämpfen haben oder den Glanz früherer Tage zurückerobern. Ein Streifzug durch Österreichs alpine Domizile.

**G**anz oben ändert sich wenig: Kitzbühel samt seinen Satelliten ist nach wie vor die Skiregion schlechthin, wenn es um Luxusimmobilien geht. Hier sind – auch wenn die Euphorie der Zinslosigkeit erst einmal vorbei ist – teure (Zweit-)Wohnsitze so gefragt wie an keinem anderen Ort in Österreich. Was sich auch in Zahlen ausdrückt: Wer hier an den Einsenlagen wie dem Sonnberg Grund und Boden kaufen möchte, muss bis zu 6000 Euro pro Quadratmeter investieren. Wohnquadratmeter können bis zu 28.000 Euro kosten, komplette Chalets bis zu 28 Millionen Euro, wie Florian Hofer, Geschäftsführer von Engel & Völkers Tirol, berichtet.

## Gute Gründe für Kitzbühel

Die Gründe für die unangefochtene Spitzenposition der Region liegen darin, dass es – anders als am Arlberg – genügend Immobilien gibt und immer neue Objekte dazukommen. Auch die Nähe zu Deutschland spielt eine Rolle, genau wie die Gastronomie und das Retail-Angebot, das hier die Wünsche der Klientel bedient. Die Zweitwohnsitzproblematik ist hier zwar wie überall in Tirol, Vorarlberg und Salzburg gegeben, allerdings wechseln nach wie vor reichlich Objekte die Besitzer.

In der Region Zell am See/Saalbach Hinterglemm hat sich die Lage in den vergangenen Jahren dagegen anders entwickelt. Hier wur-



In der Region Kitzbühel gibt es genügend Luxusangebot, wie etwa dieses Alpenchalet in Reith um rund acht Millionen Euro.

den relativ viele „Buy to let“-Objekte entwickelt, die zwar eine touristische Widmung, aber eben keine als Zweitwohnsitz haben. In diesen kauft man eine Wohnung als Renditeobjekt, das dann über professionelle Betreiber vermietet wird. Allerdings sind die Regelungen hier zuletzt immer strenger geworden. War Eigennutzung zunächst noch für eine gewisse Zeit des Jahres möglich – wer rechtzeitig

reservierte, konnte über Weihnachten in den eigenen vier Luxuswänden urlauben –, ist mittlerweile aber auch das rein rechtlich nicht mehr erlaubt.

## Abwarten in Saalbach

Was die Marktsituation in der Region trotz der Aussicht auf die Ski-WM 2025 derzeit nicht gerade prickelnd macht, wie Friedrich Kläpf, Inhaber K&K Immobilien in Zell

am See, berichtet. „Bei diesen Objekten herrscht eine sehr große Zurückhaltung“, sagt der Makler. Denn derzeit machen es die steigenden beziehungsweise gestiegenen Zinsen schwer, bei Finanzierungen noch eine Rendite zu erzielen – womit man sich dann steuerlich schnell im Bereich der Liebhaberei bewegt. Die Preise hätten allerdings bisher noch nicht nachgegeben, berichtet Kläpf, was

schlicht der Tatsache geschuldet sei, dass potenzielle Verkäufer immer noch der Meinung seien, üppige Preise erzielen zu können. Grundsätzlich sei das Angebot im Luxussegment derzeit eher schmal, aber zumindest die lange Zeit ebenso schmale Nachfrage habe seit Oktober wieder angezogen, freut sich der Makler.

## Neuer Glanz in Gastein

Auch im Gasteinertal sind positive Entwicklungen zu beobachten, die zumindest mittel- und langfristig Auswirkungen auf den Markt mit den Luxusimmobilien haben werden: Im September kehrte mit der Neueröffnung des Grandhotel Straubinger und des Badeschlusses nach Plänen der **BWM**-Architekten ein wenig Glanz der guten, alten Zeit nach Bad Gastein zurück. „Es gibt zwar noch einige andere Gebäude, die saniert werden müssen“, berichtet Gerhard Lafenthaler, Inhaber des gleichnamigen Immobilienbüros. „Aber die schlechten Zeiten haben wir hinter uns.“ Die Zeichen stünden auf Erholung. Derzeit sind die Preise hier noch moderat: Bei Wohnquadratmetern liegt die Obergrenze bei 6000 Euro pro Quadratmeter in Bad Gastein und hat damit im Vergleich zu Kitzbühel, Zell oder Seefeld noch Luft nach oben. „Aber für uns passt das, wir haben ein anderes Publikum und wollen eh nicht, dass es solche Formen annimmt wie in anderen Orten“, sagt Lafenthaler. (sma)