



**Haus am Wasser:** Wer ein Domizil direkt am **Wörthersee** ergattert, kann sich glücklich schätzen. Grundstücke am teuersten Gewässer Österreichs sind begehrt. Für dieses Unikat in Reifnitz werden 2,9 Mio. Euro verlangt

## Österreichische Alpen: Winter ade

Bei den Ferienort-Klassikern zeichnen sich zwei Trends ab: In reinen Winterreisezielen bleiben die Preise stabil, in Orten, die das ganze Jahr über Gäste anlocken, wird es teurer

Text: Alexander Heintze

Österreich wird zum Sommerziel: Mit knapp 44 Millionen Übernachtungen ausländischer Touristen erzielte das Land gerade einen neuen Rekord. Zwar werden in der Wintersaison sogar fast 49 Millionen Übernachtungen gezählt, aber der Abstand schrumpft. Dieser Wandel dürfte Kapitalanleger interessieren, die ihre Ferienwohnungen vermieten wollen. Sie haben in Tirol, dem Burgenland oder der Steiermark, wo ganzjährig Touristen vor-

beischaun, deutlich bessere Chancen als in reinen Wintersportorten wie Sölden, Ischgl oder Sankt Anton. Dort sind die Mietpreise im Sommer um 60 bis 75 Prozent niedriger als im Winter. In Zell am See oder Mayrhofen hingegen sinken die Sommermieten nur um 20 bis 30 Prozent unter das Winterniveau.

Dieses Gefälle interessiert viele deutsche Anleger: Sie sind in den österreichischen Alpen vor allem auf der Suche nach Sicherheit. Hauptsache, ihr Besitz verliert nicht an Wert. „Seit zwei Jahren

kaufen die Deutschen verstärkt in Österreich“, sagt Wolfgang Böhm, Makler von Engel & Völkers in Kitzbühel. Da auch Österreicher und Italiener derzeit lieber in Immobilien als in andere Anlageformen investieren, ziehen die Preise in gefragten Regionen mit reger Sommersaison an. Insbesondere Wohnungen im Bereich um eine Viertelmillion Euro sind begehrt.

Nicht nur in Wien gab es in den vergangenen zwei Jahren Preissteigerungen von bis zu 20 Prozent für Objekte in bevorzugten Lagen, so der Österreichische Verband der Immobilienreuhänder (ÖVI). Auch in Salzburg, Tirol oder Kärnten werden Immobilien teurer, „vor allem am Wörthersee und in der Umgebung sowie bei Seeliegenschaften insgesamt, wo das Angebot sehr knapp ist“, sagt Doris Scarpatetti, ÖVI-Marktbeobachterin von Wörthersee Immobilien.

Luxusvillen am Wörthersee mit eigenem Steg, Bootshaus und Anleger erreichen fast zweistellige Millionenbeträge. Die Quadratmeterpreise für Ferienwohnungen mit eigenem Seezugang betragen bis zu 15 000 Euro. Teurer als am Wörthersee ist es nirgends.

Der Ausblick auf den Ossiacher oder Neusiedler See ist im Vergleich erschwinglich: Für den Preis einer Wörthersee-Wohnung in der zweiten Reihe bekommt man an den anderen Seen bereits etwas direkt am Wasser.

In den reinen Winterferienregionen stagnieren die Werte trotz stabiler Nachfrage auf hohem Niveau: Die Spitzenpreise liegen etwa in Kitzbühel oder Lech am Arlberg bei 10 000 bis 15 000 Euro, in Ausnahmefällen bei 20 000 Euro je Quadratmeter. Makler erwarten nicht, dass sich daran in absehbarer Zeit etwas ändern wird. Steigende Preise, sagen sie, seien am ehesten in einigen Lagen der Weinregionen möglich. Seit die alpenlän-



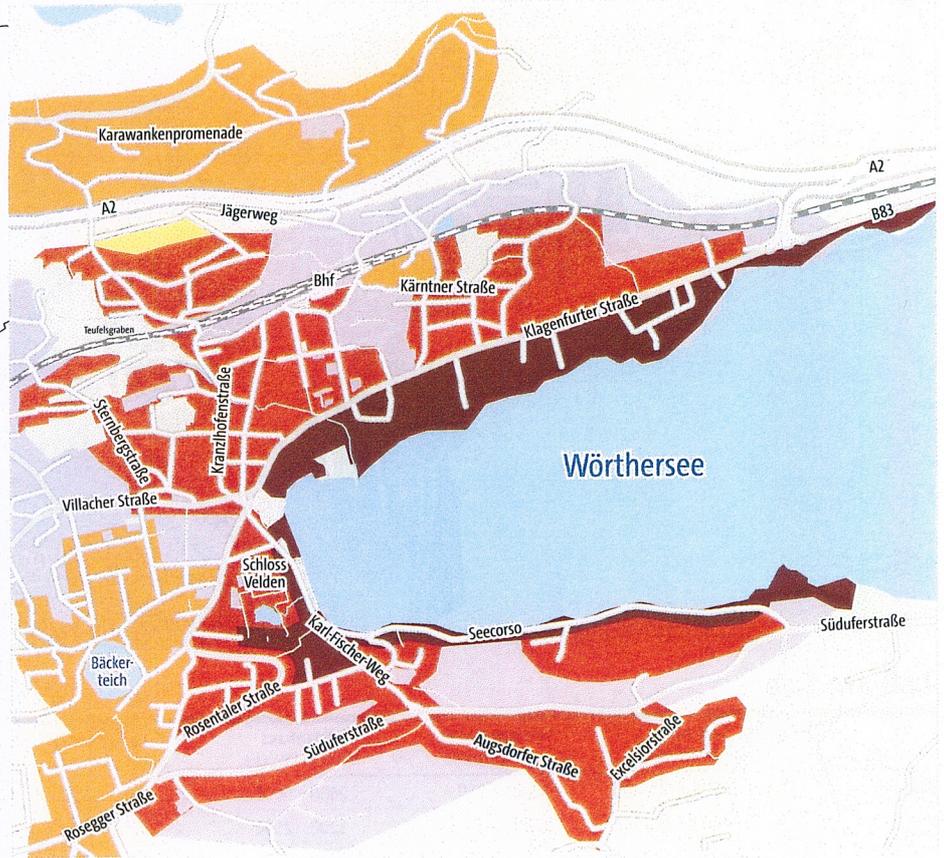
dischen Weine französischen oder italienischen Gewächsen kaum mehr nachstehen, suchen Anleger und Urlauber verstärkt die Nähe zu den Weingütern der Steiermark und des Burgenlands, etwa in Neusiedl am See.

Dort floriert auch das Vermietungsgeschäft: Ferienhäuser sind im Sommer ebenfalls gefragt. Ihre Auslastung liegt laut österreichischer Tourismusstatistik rund zehn Prozent über dem Durchschnitt im ganzen Land.

Die Kaufpreise im Burgenland unterscheiden sich stark von denen der Top-touristenregionen. Denn dort herrscht kein Mangel an Bauland oder verfügbaren Immobilien, außer an den Seeufnern. Während in Bregenz eine durchschnittliche Wohnung etwa 160 000 Euro kostet, sind es im Burgenland knapp 60 000 Euro. Ein kleines Chalet mit drei Schlafzimmern ist in der Steiermark bereits ab 36 000 Euro zu haben.

Genehmigungen für Zweitwohnsitze sind in der Steiermark und im Burgenland meist kein Problem. Andere Gemeinden sind rigider. Sie stimmen einem Kauf nur noch zu, wenn der Erwerber seinen Hauptwohnsitz in den Ort verlegt oder die Immobilie vermietet. Das Land Tirol etwa genehmigt neue Ferienwohnungen oder -häuser nur noch in Gemeinden, in denen der Zweitwohnsitzanteil weniger als acht Prozent beträgt. Das schließt Touristenhochburgen wie Seefeld, Ischgl oder Kitzbühel aus.

Für steigende Preise in ganz Österreich könnte eine Steueränderung sorgen. Die Regierung hat die Spekulationsfrist für den Verkauf von Immobilien zum 1. April 2012 abgeschafft. Bisher waren private Immobilienverkäufe in Österreich zehn Jahre nach dem Kauf steuerfrei wie in Deutschland. Jetzt verlangt der österreichische Fiskus in jedem Fall 25 Prozent der Veräußerungsgewinn- ▶



## Velden (Wörthersee)

Lage	Ferienhaus Kaufpreis in Euro	Ferienwohnung Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Ferienhaus Miete pro Woche	Ferienwohnung Miete pro Woche
■ top	750 000 – 9 500 000	5500 – 15 000	k. A.	1200 – 1700
■ gut	420 000 – 800 000	3800 – 6000	k. A.	700 – 1300
■ mittel	260 000 – 450 000	2600 – 3900	k. A.	400 – 700
■ einfach	140 000 – 280 000	1800 – 2900	k. A.	k. A.

Alle Angaben in Euro, Mietspannen beziehen sich auf die Hauptsaison von Dezember bis April und Juli bis August

## Sommer, Wasser und gern auch ein Glaserl Wein

Deutsche Käufer schätzen die stabilen Preise in Österreich. Ein Haus mit Seezugang zu finden kommt allerdings einem Lottogewinn gleich

	Ferienhaus Kaufpreis in Euro		Ferienwohnung Kaufpreis pro m <sup>2</sup>		Capital-Urteil*
1 Kitzbühel	500 000 – 20 000 000	↑	3000 – 15 000	↗	⊠⊠⊠⊠
2 Lech/Zürs	700 000 – 10 000 000	↗	5000 – 15 000	↗	⊠⊠⊠⊠
3 Velden (Wörthersee)	140 000 – 9 500 000	↗	2200 – 15 000	↗	⊠⊠⊠⊠
4 Pörschach (Wörthersee)	140 000 – 9 200 000	↗	1800 – 9000	↗	⊠⊠⊠⊠
5 Zell am See (Zeller See)	220 000 – 5 000 000	↗	1400 – 6000	↑	⊠⊠⊠⊠
6 Sankt Anton am Arlberg	200 000 – 4 000 000	→	1000 – 8000	→	⊠⊠
7 Sankt Wolfgang (Wolfgangsee)	200 000 – 3 500 000	↗	1200 – 4000	→	⊠⊠⊠
8 Seefeld (Tirol)	310 000 – 3 100 000	↗	2000 – 5200	↗	⊠⊠⊠⊠
9 Mayrhofen (Zillertal)	180 000 – 2 000 000	↗	1700 – 5000	↗	⊠⊠⊠⊠
10 Ischgl	150 000 – 1 500 000	→	1300 – 8000	→	⊠⊠
11 Schladming (Steiermark)	100 000 – 850 000	→	1200 – 5000	↗	⊠⊠⊠
12 Neusiedl am See	100 000 – 700 000	↗	1000 – 7000	→	⊠⊠⊠

Durchschnittliche Preisspannen für typische Ferienhäuser und -wohnungen in Euro, Preisprognose für zwölf Monate: ↑ = mehr als +5 % ↗ = +2 bis +5 % → = +2 bis -2 % ↘ = -2 bis -5 % ↓ = mehr als -5 %; \*Capital-Urteil: Ein Haus steht für „Finger weg“, fünf Häuser stehen für ein „sehr attraktives Investment“; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Mai bis August 2012



## Zell am See

Lage	Ferienhaus Kaufpreis in Euro	Ferienwohnung Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Ferienhaus Miete pro Woche	Ferienwohnung Miete pro Woche
top	1 200 000 – 5 000 000	4000 – 6000	2000 – 5000	1000 – 2500
gut	350 000 – 1 300 000	2800 – 4000	1200 – 2500	600 – 1000
mittel	220 000 – 350 000	1400 – 3000	1000 – 1500	450 – 600
einfach	k. A.	k. A.	800 – 1000	150 – 450

Alle Angaben in Euro, Mietspannen beziehen sich auf die Hauptsaison von Dezember bis April und Juli bis August

ne, wenn das Gebäude nach dem 1. April 2002 erworben wurde.

Für zuvor erworbene Immobilien greifen Ausnahmeregelungen, die die Steuerlast mildern. Steuerfrei bleibt der Verkauf, wenn die Immobilie in den zehn Jahren nach dem Kauf mindestens zwei Jahre lang ununterbrochen oder innerhalb der vergangenen zehn Jahre mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat. Bisher sehen Makler noch keinen Einfluss der neuen Regeln auf die Kauflust deutscher Interessenten. Langfristig könnten Verkäufer

jedoch auf die Idee kommen, die Steuer in den Verkaufspreis einzurechnen.

### Velden/Pörschach (Wörthersee) Wo bitte geht's hier zum Wasser?

An keinem anderen See in Österreich sind die Immobilienpreise so hoch. Der Wörthersee profitiert von seinen reichen und berühmten Bewohnern. So etwa Velden. In der Gemeinde wohnt unter anderen Ingrid Flick, Witwe des Großindustriellen Friedrich Karl Flick, ebenso hat die Flick Stiftung dort ihren Sitz. Weil eine Straße

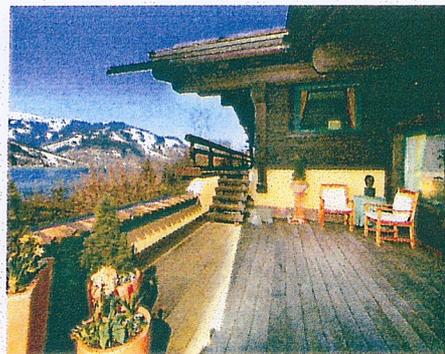
in Dellach am Südufer bislang die Grundstücke durchschneidet, wollte Ingrid Flick über ihre Stiftung die Straße verlegen lassen, um so ein größeres Grundstück am See zu bekommen. Das war der Milliardärin Heidi Horten und anderen Anrainern nicht genehm. Die Wogen wallten hoch. Schließlich stellte Flick die Pläne zurück. Doch die Straßenschlacht zeigt, wie begehrt Seegrundstücke sind.

Ein Haus direkt am See kostet je nach Lage und Größe zwischen 5 und 10 Mio. Euro. Wenn man es überhaupt bekommt – denn viele Anwesen sind fest in der Hand bekannter Familien wie den Hortens oder Piëchs. Immerhin ab und zu entstehen einige Neubauten mit Seezugang, zuletzt in Pörschach. Direkt am Westrand der Bucht von Walterskirchen wurden in diesem Jahr elf Wohnungen fertiggestellt. Um die 10 000 Euro pro Quadratmeter müssen Käufer hier anlegen. Auch die letzten Wohnungen, die im ehemaligen Schlosshotel vermarktet werden, liegen auf diesem Niveau.

„Die Qualität des Seezugangs entscheidet über den Preis“, sagt Makler Günther Seidl von Seidl Immobilien. Wer über die Straße ans Wasser gelangt, zahlt zwischen 5000 und 6500 Euro je Quadratmeter. So etwa in Dellach, wo im kommenden Sommer 16 Eigentumswohnungen von 54 bis 113 Quadratmetern fertig werden sollen. Wem der Blick auf den See reicht, der kommt in der zweiten Reihe meist mit 4000 Euro pro Quadratmeter zum Zug. Immobilienexperten erwarten, dass die Preise stabil bleiben und sich in der gehobenen Kategorie zwischen 6500 und 7500 Euro einpendeln.

### Zell am See Zu Fuß zum Skilift

Anders als die Winterdestination Kitzbühel hat Zell am See neben Bergen auch Wasser im Angebot. Die Folge: 2011 wur-



**Die Aussicht reißt es raus:** Die Villa in Velden am Wörthersee bietet reichlich Platz (l.), für das Landhaus mit Seeblick in Thumersbach in Zell am See werden 2,3 Mio. Euro aufgerufen (M.), das Apartmenthaus mit Aufzug im WM-Gebiet von Schladming (r.) ist nicht wesentlich billiger