**Seeblick.** Auch kleine Gewässer (hier: der Thiersee) sind sehr begehrt.

**Uferzone.** Ganz vorn am Wasser, prominent und rar, hier: am Wörther See.

# Die RUHE nach dem STURM

**An den Hotspots des WINTERSPORTS und der SOMMERFRISCHE sind hochwertige Immobilien noch immer gefragt. Aber nicht mehr um jeden Preis und unter allen Umständen.**

TEXT: SABINE MEZLER-ANDELBERG

Dass es sich an Seen und in den Bergen entspannt leben lässt, ist eine Binsenweisheit – und die Grundlage für die große Nachfrage und hohen Preise zwischen Arlberg und Wörthersee. In der aktuellen politischen Situation lebt es sich dort besonders entspannt, denn Ängste vor kühlen Räumen und kalten Füßen herrscht in den Winter-Hotspots genauso wenig wie in den Einserlagen für die Sommerfrische. „Das ist in Tirol im Luxussegment überhaupt kein Thema", berichtet Florian Hofer, Managing Partner bei Engel & Völkers für die Alpenregion, Tirol und Salzburger Land. „Hier haben alle Kamine, Kachel- oder Holzöfen, und selbst wenn die Hackschnitzelanlagen jetzt doppelt so teuer sind, ist genug Holz da." Außerdem gäbe es in Tirol viel Fernwärme, Biomasse und Wasserkraft, im privaten Sektor ohnehin meist Wärmepumpen oder Hackschnitzelheizungen. In Kärnten kennen die Immobilienbesitzer die Sorge, die die Wiener und Wienerinnen momentan umtreibt, ebenfalls kaum, wie Günther Seidl, Inhaber von Seidl Immobilien, berichtet. „Am See oder in Velden heizt keiner mit Gas, in den exklusiven Wohnanlagen gibt es Ölzentralheizungen oder Wärmepumpen."
Auch sonst ist die Situation in den Bergen und an den Uferlinien des Landes ruhiger geworden. Was

FOTOS: SEIDL IMMOBILIEN, MUHR IMMOBILIEN

nicht heißt, dass es wieder genügend Objekte am Wasser oder mit Zweitwohnsitz-Widmung in den gefragten Skiorten gibt – davon ist man noch immer weit entfernt. Aber immerhin ist die fast schon hysterische Jagd nach Quadratmetern um jeden Preis erst einmal vorbei.

**Fear of missing out.** „Es gibt immer noch mehr Nachfrage als Angebot, aber zumindest normalisiert sich die Lage wieder. Denn es war eben nicht normal, sich eine Million zu leihen und dann 800 Euro an Zinsen zu zahlen", sagt Hofer. Das habe zu einer regelrechten „Fear of missing out" – der Angst, etwas zu verpassen – geführt, in der sich viele noch schnell aus taktischen Gründen einen Kredit zu niedrigen Zinsen sichern oder Strafzinsen vermeiden wollten. Ein Phänomen, das auch Seidl in den vergangenen Jahren beobachten konnte: „Es sind ja in Deutschland teilweise Negativzinsen gezahlt worden, da haben manche lieber in irgendetwas investiert, um diese 0,5 Prozent zu vermeiden", so der Makler. Das habe sich aber nicht immer ausgezahlt, da diese Nachfrage zusammen mit dem „brutalen" Anstieg der Baukosten zu teils abenteuerlichen Preissteigerungen geführt habe. Wie etwa bei einem Hotelgrundstück, das während dieser Zeit gleich drei Mal den Besitzer gewechselt habe: zunächst um 1,5, dann um drei und schließlich um sechs Millionen Euro.

„Zumindest **normalisiert** sich die **Lage** wieder."

FLORIAN HOFER

Ganz vorbei sei die Kauflaune aber nicht, berichtet Hofer, vielmehr gebe es eine ambivalente Situation, in der sich die einen jetzt wieder zurückhalten, während die anderen die Angst vor der Inflation weiter umtreibe. Und die höheren Zinsen spielen hier durchaus selbst im Luxussegment eine Rolle, wenn auch anders als im mittleren und niedrigeren Preissegment oder in den Städten. „Natürlich sind Kunden, die sich im zweistelligen Millionenbereich Wohnsitze in Kitzbühel oder am Arlberg kaufen, nicht auf Finanzierungen angewiesen", erläutert der Makler. Aber bei so manchen spiele die Entwicklung bei Zinsen und Preisen wohl eine Rolle. „Da wird dann auf eine Zweitwohnung an Berg oder See am ehesten verzichtet." Marlies Muhr, Inhaberin von Muhr Immobilien mit Standorten in Salzburg, Kitzbühel und Wien, stellt ebenso immer noch eine gute Nachfrage fest, allerdings wisse man derzeit einfach nicht, was sich in naher Zukunft ändern werde. „Es kann sein, dass der eine oder andere sich aus Energieüberlegungen von seiner Ferienimmobilie trennt. Da wird vermutlich manches aus Spargründen abverkauft werden", prognostiziert die Maklerin.
Diejenigen, die es sich leisten können und wollen, sind derweil einen Gang heruntergefahren und gönnen sich wieder den Luxus, Objekte wie Preise genau zu prüfen. In der Hitze des Gefechts der vergangenen beiden Jahre wurde dies oft vernachläs- »


**Obere Donaustraße 19, 1020 Wien**

Historischer Rahmen und modernstes Lebensgefühl – zwischen Augarten und Donaukanal wird schon bald auch Ihr Wohntraum Wirklichkeit.

Altbau-Charme mit hochwertigem Fischgrätparkett, aufwändigen Stuckaturen, außergewöhnlichen Sockelleisten und Raumhöhen von bis zu 3,5 m treffen auf zeitgenössisches Design im Neubau mit herrlichen Balkonen und Terrassen.

1866 2024

DAS ARTMANN

URBAN . AM FLUSS . BEIM PARK

- 75 repräsentative Eigentumswohnungen
- 4 exklusive Penthouses
- 1 bis 7 Zimmer mit 41 bis 288 m² Wohnfläche
- Weitläufige Terrassen in den Penthäusern
- Attraktive City-Lage, perfekte Anbindung & ausgezeichnete Infrastruktur
- Concierge-Service
- Hauseigene Tiefgarage
- Fertigstellung 2024

**JETZT ANFRAGEN:**
+43 664 851 21 33 | info@das-artmann.at
**das-artmann.at**

CUUBUUS ARCHITECTS & DEVELOPERS

**Pistennähe.** Immobilien in Wintersportorten wie am Arlberg: eine eigene Liga.

**Spitzenlage.** Unter markanten Gipfeln residieren: Hier Chalets beim Wilder Kaiser.

» sigt – mit teils unschönen Konsequenzen. „Da haben wir uns oft gefragt, wie es möglich war, dass mancher Mitbewerb mit einem Objekt bereits online war, während wir noch nicht einmal die Grundbuchauszüge studieren konnten, weil das Grundbuchamt schlicht geschlossen war", berichtet Hofer. „Da hat sich dann mancher die Augen gerieben, wenn er im Nachhinein erfahren hat, was diese rote Zone denn bedeutet (ein weitgehendes Bauverbot, Anm.)."

**„Wird schwieriger werden."** Bei den Preisen wird derzeit wieder genauer geschaut, wie Seidl berichtet. „Bei manchen Projekten muss man jetzt prüfen, ob der Markt es wirklich hergibt. Das wird in Summe schwieriger werden", meint er und nennt Beispiele am Wörthersee, etwa in Seekrin oder Velden. Angezogen haben die Preise ebenso an anderen Seen, wie etwa dem Faaker See. „Dort werden in einer besonders ruhigen Lage mit schönem Blick zwischen 13.000 und 15.000 Euro pro Quadratmeter verlangt", weiß Seidl. Was zwar nach viel klingt, für Vergleichbares am Wörthersee müsste man aber 24.000 oder 25.000 Euro bezahlen. Besonders gesucht seien derzeit Villen mit Seeblick. „Da sind schöne Häuser mit Blick und Pool um 1,5 bis drei Millionen als Alternative zu Villen direkt am See um acht bis zehn Millionen gefragt", erzählt Seidl – zumal Letztere ohnehin nicht zu bekommen seien.

Auch an den Salzburger Seen legen die Häuser mit Blick aufs Wasser laut Muhr an Bedeutung zu. „Der Seeblick wird immer wichtiger, gerade bei neuen Bauprojekten, weil es direkt am Ufer schwer ist, etwa zu bekommen." Außerdem sei fast alles, was selbst zu extrem hohen Preisen am Markt war, gekauft worden. Besonders gefragt seien nach wie vor der Attersee und die anderen Salzkammergut-Seen; das geringe Angebot sorgt an kleineren und weniger mondänen Seen ebenso für eine gute Nachfrage im Luxussegment. „Das spüren wir etwa am Traunsee, dem Waller- oder dem Obertrumer See", berichtet Muhr; aber auch am Irrsee, der besonders bei Künstlern beliebt ist.

**Unabhängig von Bergbahnen.** In den Skiregionen stellt die Maklerin zwei gegensätzliche Trends fest: Zum einen gebe es nach wie vor die Käufer, die Wert auf Kulinarik und gesellschaftliche Events legen, auf der anderen Seite eine Entwicklung weg von Hotspots. Hier zeigt sich das Klientel der Tourengeher immer stärker auf dem Markt. „Wir haben eine steigende Nachfrage nach Alm- oder Jagdhäusern, in denen man wirklich autark leben kann", sagt Muhr, bei denen man nicht auf Bergbahnen angewiesen sei und direkt vor dem Haus mit den Tourenski weggehen könne.

Ein großes Thema bei allen Immobilien an den Seen und in den Wintersportorten ist nach wie vor die Widmung, vor allem in Vorarlberg, Tirol und dem Land Salzburg sind Freizeit- beziehungsweise Zweitwohnsitzwidmungen nur schwer zu bekommen – und es wird streng kontrolliert. In Kärnten, wo die Regelungen am Papier ein wenig anders sind, wurde das ganze Thema bisher entspannt bis gar nicht exekutiert. Aber auch dort scheinen Wolken am Ferienwohnsitz-Himmel aufzuziehen: Denn ein Chalet-Projekt auf der Gerlitzen, das bereits im Verkauf war („Luxury Living" berichtete), wurde jetzt abrupt gestoppt, wie Seidl erzählt: „Da war alles eingereicht, vorgeprüft und schon fast ausverkauft, als es in der Bewilligungsphase Gegenwind gab." Obwohl das Projekt rein touristisch gewidmet und als Buy-to-let-Immobilien konzipiert war, liegt das Ganze zunächst auf Eis. „Da hat sich die Diskussion definitiv verschärft, das wird bei uns jetzt auch zum Thema", beobachtet Seidl.

## Auf einen Blick

**See-Lage:** Die Optionen für Immobilien direkt am Ufer bzw. mit Seezugang sind sehr rar. So gewinnen Objekte mit schönem Seeblick zusehends an Begehrlichkeit, was sich im Preis direkt abbildet.

**Berg-Lage:** Freizeitwohnsitze in den begehrten Wintersportorten von Tirol, Vorarlberg und dem Salzburger Land unterliegen sehr strengen Regelungen. Bemerkbar macht sich ein zunehmendes Interesse an Plätzen fern der Hotspots: an Almhütten und Jagdhäusern.

FOTOS: VOGOGRAPHY/ENGEL&VÖLKERS (2)