



FOTO: Getty Images/Hans-Peter Marten



# MARKT DER MÖGLICHKEITEN

Es läuft und läuft. Österreichs Tourismus bricht wieder alle Rekorde, und auch der Immobilienmarkt präsentiert sich in bester Verfassung. Ob als Eigennutzer oder Investor: Zwischen Bodensee und Karawanken bieten sich vielfältige Möglichkeiten

VON GERALD PASCHEN & JOHANNES BOHMANN



FOTOS: iStock (1), Arnt Haug (1), Anbieter (3)

## DAS SAGEN DIE PROFIS

Makler und Bauträger über Trends und die Vorlieben ihrer Klientel



*„2015 war sicherlich das stärkste Jahr der Immobilienbranche in Kitzbühel, egal ob bei Apartments, bei Häusern oder bei Premium-Objekten!“*

**Karin Gornik,**  
Gornik Immobilien, Kitzbühel



*„Das gemütliche Tiroler Wohnambiente mit modernen Elementen in exklusiver Lage ist sehr begehrt.“*

**Gabriele Paas,**  
VON POLL IMMOBILIEN,  
Kitzbühel



*„Momentan sehen wir ein gesundes jährliches Kapitalwachstum von 4 bis 5 Prozent. Dies kann sich steigern, da die Nachfrage weiterhin das Angebot überragt.“*

**Branson Atterbury,**  
Kristall Spaces, London

**S**eit Jahren gibt es nur eine Richtung: nach oben. Wer 2010 in Wien, Salzburg oder Tirol eine Eigentumswohnung kaufte, kann sich heute über eine Wertsteigerung von bis zu 80.000 Euro (vor Steuern) freuen. Laut Datenreport „ImmoDEX“ stiegen die Wohnungspreise von 2010 bis 2015 landesweit im Durchschnitt um mehr als 20 Prozent. Neue Eigentumswohnungen von 80 Quadratmetern kosten im Schnitt um 321.000 Euro. Kaum anders der Häusermarkt: Einfamilienhäuser sind landesweit 5,7 Prozent teurer als 2014. Neu kostet das österreichische „Durchschnittshaus“ mit 125 Quadratmetern etwa 340.000 Euro.

Keine Frage also: Kapital für Immobilienkäufe in Österreich ist auf jeden Fall vorhanden. Historisch niedrige Zinsen befeuern die Lust aufs Haus. Und mit über 39 Millionen Besuchern im Jahr 2015 feiert die österreichische Tourismuswirtschaft gerade wieder einen neuen Rekord. Alpine Bergwelten mit Skiorten der Extraklasse, die malerischen Seen Kärntens und des Salzkammerguts und das einzigartige Flair Wiens begeistern Gäste aus aller Welt. Österreich ist übersät mit touristischen Winter-, Sommer- und Ganzjahreszielen.

Gleichwohl gibt es zwischen den Regionen Unterschiede in der Entwicklung – und in der Preisstruktur für Immobilien. So



**TOP-STANDORTE** Der Tiroler Nobelort Kitzbühel (gr. Foto) gehört zu den teuersten Immobilienmärkten der Alpen. Die Mozartstadt Salzburg (kl. Foto) bietet viele Schmankerl. Sie profitiert von ihrem unverwechselbaren Charme – und der Nähe zu München

gelten als die Spitzenreiter des Marktes das Luxus-Penthouse in der Wiener Innenstadt mit Blick auf Hofburg oder Stephansdom, das pistennahe Skichalet im Nobelort Kitzbühel oder eine Residenz mit direktem Seezugang am Nordufer des Wörthersees. Solche Objekte können Quadratmeterpreise bis zu 13.000 Euro erzielen. Eine ganz andere Welt bildet das obere Wald- und Weinviertel in Niederösterreich, etwa in Gmünd oder Zwettl, wo für bescheidene Summen von unter 80.000 Euro noch Einfamilienhäuser zu haben sind.

Wichtig ist auch: Wer in Ferienimmobilien investiert, muss sich mit Saisonzeiten, Schneesicherheit, Wassertemperaturen und

touristischer Infrastruktur beschäftigen. So gilt ein Wintersportgebiet in Österreich als schneesicher, wenn es an mindestens 100 Tagen im Jahr Skibetrieb bei einer Mindestschneehöhe von 30 Zentimetern bietet. Je näher zur Piste oder zum Lift, desto besser wird eine Immobilie bewertet. Aber auch eine ortsnah Lage und ein schöner Ausblick sind gefragt. Bei Liegenschaften in den Seengebieten zählen Seeblick, der direkte Zugang und die Anbindung zu den Bergen. Bei Objekten in erster Seereihe entscheiden Grundstücksgröße, Uferlänge und das Vorhandensein von Badesteg oder Bootshaus über den Preis.

Vor dem Kauf stellen sich zudem rechtliche Fragen. Als EU-Bürger können Deutsche grundsätzlich unter den gleichen Bedingungen wie Österreicher eine Immobilie erwerben (Ausnahme: landwirtschaftliche Objekte). Eine zentrale Frage ist aber

**WER IN FERIEIMMOBILIEN INVESTIERT,** muss sich mit touristischer Infrastruktur beschäftigen

die Nutzung. Unproblematisch ist es, wenn die Immobilie dem neuen Eigentümer oder seinem Mieter als Erstwohnsitz dient. Eingeschränkt ist hingegen der Erwerb von Ferienwohnsitzen. Dieser Aspekt wird von Bundesland zu Bundesland ganz ➤

**WOHNEN AM WASSER** Im Salzkammergut und in Kärnten (Foto: Millstätter See) sind echte Seegrundstücke Mangelware – und entsprechend begehrt



„Die Immobiliennachfrage war vor allem auch aufgrund der niedrigen Zinsen in den letzten Jahren sehr gut.“

**Alexander Kurz,**  
Immobilienkanzlei Alexander Kurz, Salzburg



„Auf Basis unserer Erfahrungen mit realisierten Resorts prognostizieren wir einen jährlichen Cashflow von 7,5 Prozent auf die Eigenmittel.“

**Birgitt Jäger,**  
Jäger Bau GmbH, Schruns



„Das hohe Maß an Wirtschaftlichkeit, gesunde Industrien, ein sehr hoher Freizeitwert – all das führt zu einem starken Zuzug in unsere Region.“

**Reinhard Götze,**  
RE/MAX Immowest, Bregenz



„Die größte Nachfrage spüren wir zurzeit rund um den Millstätter See. Direkter Seeblick und/oder Seezugang sind dabei besonders nachgefragt.“

**Hermann Regger,**  
S Real Regger, Spittal/Drau



Tirol erfreut sich weiterhin einer regen Nachfrage, besonders aus Deutschland. Die Interessenten beurteilen aber selektiver und greifen nicht mehr bei jedem Preis zu.“

**Peter Berger,**  
Berger Consulting, Kufstein

FOTOS: Anbieter (10), Kärnten Werbung/F. Gerdl (1)



unterschiedlich geregelt. Vor allem in Regionen, in denen es schon viele Ferienwohnsitze gibt, voran Vorarlberg, Tirol und Salzburg, sind die Bestimmungen besonders restriktiv – Immobilien werden dort nur in Ausnahmefällen als Ferienwohnsitz „gewidmet“. Wer hier ohne Genehmigung eine Immobilie als Freizeitwohnsitz nutzt, riskiert eine hohe Geldstrafe oder mancherorts sogar die Zwangsversteigerung. Ratsam ist es daher, diesen Punkt rechtzeitig mit einem Anwalt abzuklären, der mit den Regelungen und Usancen am jeweiligen Standort auch in den Details vertraut ist.

Einige Regionen sind für Eigennutzer und Investoren besonders interessant. Zu ihnen gehört auf jeden Fall das Bundesland

Vorarlberg, das sich zwischen dem Bodensee und den Bergwelten von Arlberg, Silvretta und Rätikon erstreckt. Es ist eine Skihochburg mit schneesicheren Gebieten und viel moderner Architektur. Die Immobilienpreise sind nach Angaben der Sparkasse Real 2015 trotz des schon hohen Niveaus weiter leicht gestiegen. Die teuersten Objekte gibt es in Bregenz; Bestandsimmobilien mit sehr gutem Wohnwert liegen dort aktuell bei 3.300 (Wohnungen) bzw. 3.800 Euro (Einfamilienhäuser).

Tirol, das „Herz der Alpen“, besitzt ein komplettes Angebot für den Winter- oder Wanderurlaub: Man kann Ski fahren auf rund 3.500 Pistenkilometern, mit dem Hintertuxer Gletscher existiert hier eines



der wenigen Ganzjahresskigebiete des Landes – und bekannte Zentren wie Sölden und Obertal im Ötztal, der Stubai Gletscher, Ischgl, St. Anton und die Zillertal-Arena liegen hier. Eine absolute Ausnahmestellung nimmt Kitzbühel ein. Der exklusive Promi-Treff ist der mit Abstand teuerste Standort Tirols – mit weiter steigenden Preisen. Ein Haus liegt im Schnitt bei 1,1 Millionen Euro, Wohnungen sind mit 322.000 Euro zu veranschlagen, wobei diese in nur einem Jahr um etwa 50.000 Euro teurer geworden sind. Ansonsten gilt für das restliche Tirol inklusive der Hauptstadt Innsbruck: Die Wohnungspreise stabilisieren sich bei guter Nachfrage weitgehend auf hohem Niveau.

Das Bundesland Salzburg profitiert von der landschaftlichen Schönheit, der Lebensqualität und der Nähe zu München. Es gehört mit 100 Wintersportorten zu den wichtigsten Skiregionen Österreichs. Bei Immobilienkäufern stehen die Stadt Salzburg und deren unmittelbare Umgebung an erster Stelle. Viele Grünanlagen und Bergblicke machen auch innerstädtische Lagen interessant. Die Wohnungen und Häuser der Mozartstadt gehören zu den teuersten Österreichs. „Die Preise haben sich in den letzten zehn Jahren fast verdoppelt“, sagt Elisabeth Rauscher von Finest Homes. Zwischen 3.500 und 8.500 Euro werden aktuell pro Quadratmeter verlangt. Schon vor Jahren hat übrigens „Kaiser“ ➤

„Im oberen Preissegment – ab 700.000 Euro für Wohnungen bzw. 1,5 Mio. Euro für Häuser – sind fast 50 Prozent der Käufer Deutsche.“

**Dr. Berndt Kretschmer,**  
Stiller & Hohla, Salzburg



„Das Gebiet Salzburg erfreut sich nach wie vor großer Beliebtheit. Dadurch werden die Preise weiterhin steigen.“

**Katrin Kössler,**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Salzburg



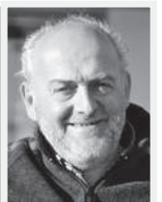
„2015 war ein sehr gutes Jahr, auch in unserer Region. Wir konnten ein erfreuliches Umsatzplus von 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr verbuchen.“

**Elisabeth Rauscher,**  
Finest Homes, Salzburg



„Wir sehen das verstärkte Kaufinteresse in einer allgemeinen Unsicherheit. Es wird ein Rückzug in nähere und sichere Destinationen vollzogen.“

**Franz Pacheiner,** Pacheiner  
Appartement GmbH, Gerlitzen



„Rasche Erreichbarkeit, Sicherheit, herrliche Landschaft: Deshalb werden See- und Ski-Immobilien in Kärnten noch stärker nachgefragt.“

**Alexander Tischler,**  
ATV Immobilien, Treffen



**DONAU-METROPOLE In Österreichs  
Hauptstadt Wien kosten Spitzenobjekte  
über 10.000 Euro pro Quadratmeter**



*„Die Nachfrage nach 1-a-Seeimmobilien ist größer als das Angebot. Deshalb weichen immer mehr auf die zweiten bzw. dritten Reihen (Aussichtslagen) aus.“*

**Alexander Hein, Engel & Völkers Würthersee, Velden**



*„Sehr interessant sind aktuell Salzburger Land und Kärnten. Im Vergleich zu Tirol sind gleichwertige Immobilien hier teils zum halben Preis zu haben.“*

**Helmut Langeder, Planreal Immobilien, St. Michael**



*„Große Wohnungen mit funktionalen Grundrissen sind in Tirol die Ausnahme. Wir haben eine große Nachfrage nach Wohnungen mit Büro in Kombination.“*

**Markus Nonnenmacher, Victor Investment, Berlin**



*„Die Region Zell am See unterlag nie den großen Preisschwankungen andernorts und ist durch ihre stabilen Preise ein sicherer Hafen für Käufer.“*

**Axel Menke, Zell Real Immobilien OG, Zell am See**

Franz Beckenbauer seinen Wohnort von Kitzbühel in das Salzburger Villenviertel Parsch verlegt. Nach Zahlen von RE/MAX liegt das Bundesland Salzburg hinter Wien und Tirol mit einem Durchschnittspreis von 343.000 Euro an dritter Stelle bei Einfamilienhäusern.

Teils im Salzburger Land, teils in Oberösterreich liegen die malerischen Seen des Salzkammerguts. Ufergrundstücke am Attersee, Fuschlsee und Traunsee erzielen Höchstpreise. Der Wolfgangsee lebt immer noch von seiner Tradition als Schauplatz der Filmkomödie „Im weißen Rössl“ und Urlaubsort des Altkanzlers Helmut Kohl. Der Mondsee ist beliebt, weil hier in allen Preisklassen etwas zu finden ist. Der von den steilen Bergflanken des Dachsteinmassivs gerahmte Hallstätter See hat als Ganzjahresdestination viel Potential.

Auch Kärnten, Österreichs südlichstes Bundesland, steht bei Immobilienkäufern wegen seiner Seen im Fokus. Die Region ist exzellent an Süddeutschland und Norditalien angebunden und auch für Skiausflüge interessant. Noch aber dominiert der Sommertourismus, auch wenn es schon den Trend zu Ganzjahresresidenzen gibt. Luxusimmobilien an den Seen sind gefragt, Wertverluste nicht zu erwarten. Besonders begehrt ist der Würthersee. Hier gibt es mit

Abstand die meisten Zweitwohnsitze, wobei Seegrundstücke echt rar sind. Der Quadratmeter Boden in erster Seereihe kostet zwischen 2.500 und 4.500 Euro. Wohnungen liegen bei 6.000 bis 12.000 Euro pro Quadratmeter. Günstiger wird es in der zweiten und dritten Reihe.

Last, but not least der Blick auf einige wichtige Ballungszentren der Alpenrepublik: Investoren sollten die Mietmärkte in den Landeshauptstädten Linz (Oberösterreich) und Graz (Steiermark) im Auge behalten; die Preise ziehen hier zurzeit enorm an. Auch Wien, der wertmäßig wichtigste Markt Österreichs, bleibt weiter stark. Typisch für die Hauptstadt ist, dass die Eigentumsquote mit 27 Prozent traditionell sehr gering ist; es fehlen Wohnungen im mittleren und unteren Preisbereich. Zinshäuser und Eigentumswohnungen bleiben eine gefragte Anlage, wobei nach Analysen der Raiffeisen-Immobilien der Trend zu kleineren Wohnungen geht. Ebenfalls gefragt sind echte Top-Objekte mit Quadratmeterpreisen von über 10.000 Euro. Jährliche Preisanstiege im zweistelligen Bereich gehören in Wien allerdings erst einmal der Vergangenheit an. ■



Attraktive Angebote aus Österreich finden Sie auf [www.bellevue.de](http://www.bellevue.de)

## 🏠 Redaktionelle Auswahl

# ÖSTERREICH ZUM KAUFEN

Herrschaftliche Villen, rustikale Chalets, Wohnungen zur Vermietung – eine Auswahl aktueller Offerten aus Österreich. Weitere Angebote finden Sie im Anzeigenteil ab Seite 154



### TOPLAGE AM BODENSEE

Anwesen mit Panoramablick in bester Lage von Lochau am Bodensee, 7 Zimmer und 3 Bäder, mit Privatzufahrt und Garage

**Grundstück** ca. 1.896 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche** ca. 230 m<sup>2</sup> plus ca. 130 m<sup>2</sup> Kellerfläche

**Preis** auf Anfrage

**Kontakt** RE/MAX Immowest, Reinhard Götze, Tel. +43 664 443 70 58



FOTOS: Österreich Werbung/Peter Burgstaller (1), Anbieter (4)

### VORARLBERG: FERIENPARK BRANDNERTAL

Investment mit Mehrwert in exklusivem Ski-in-Ski-out-Resort auf 1.200 m, 3 Wochen Eigennutzung pro Jahr, attraktive Rendite, vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Energie: Erdwärme **Wohnfl.** ca. 60–115 m<sup>2</sup>  
**Preis** ab 4.200 Euro/m<sup>2</sup> **Kontakt** Jäger Bau, Tel. +43 5522 718 10-0



### TIROL: ST. JOHANN

Neubau-Wohnungen „Dorfschmiede“, mit Garten, Loggia, Lift, Keller, Tiefgarage, Energie: HWB 26, Fertigstellung Herbst 2017  
**Wohnflächen** ca. 50 bis 110m<sup>2</sup> **Preise** ab 290.000 Euro  
**Kontakt** Gornik Immobilien, Tel. +43 5356 721 60



**OBERÖSTERREICH: ATTERSEE**

Auf den Spuren von Gustav Klimt: Zauberhaftes Haus (Zweitwohnsitz!) im Salzkammergut im typischen Baustil der Region, Badehaus mit direktem Seezugang und zwei Bojen, Energie: HWB 215  
**Wohnfläche** ca. 166 m<sup>2</sup> **Grundstück** ca. 880 m<sup>2</sup> **Preis** 1,55 Mio. Euro  
**Kontakt** www.finest-homes.com, Tel. +43 662 84 11 94 12



**SALZBURG: ALTSTADTNÄHE**

Klassische, stilvolle Jahrhundertwende-Villa, nur wenige Gehminuten vom Festspielhaus entfernt, Dachgeschoss teilweise ausgebaut, Garage  
**Wohn-/Nutzfläche** ca. 635 m<sup>2</sup> **Grundstück** ca. 1.200 m<sup>2</sup>  
**Preis** auf Anfrage (Objekt-Nr. 5017) **Kontakt** Immobilienkanzlei Alexander Kurz, Tel. +43 662 82 95 00-0



**KÄRNTEN: NAHE VILLACH**

3 neue Ferienwohnungen am Gipfel der Gerlitzen (1.900 m) direkt an der Piste mit Wellnessbereich, Outdoorpool und Tiefgarage, Hotelservice möglich **Wohnflächen** ca. 78 bis 113 m<sup>2</sup> **Preise** ab 429.600 Euro  
**Kontakt** www.pacheiner.at, Tel. +43 4248 28 88



**KÄRNTEN: FAAKER SEE**

Exklusives kleines Wohnprojekt mit großzügigen Seeterrassen und unverbaubarem Süd-, See- und Karawankenblick, Energie: HWB 32  
**Wohnflächen** ca. 111 m<sup>2</sup> oder ca. 96 m<sup>2</sup>  
**Preise** ab 460.000 Euro **Kontakt** ATV-Immobilien GmbH Tischler, Tel. +43 676 607 41 34



**SALZBURG**

Groß. Villa in Toplage, hochw. Marmor- u. Parkettfußböden, Pool, 3 Terrassen, 15 Zimmer, Energieausweis zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung nicht vorliegend **Wohnfl.** ca. 520 m<sup>2</sup> **Grundst.** ca. 1.400 m<sup>2</sup> **Preis** auf Anfrage **Kontakt** VON POLL IMMOBILIEN Salzburg, Tel. +43 676 947 83 30



**TIROL: MIEMING**

9 Wohnungen in Terrassenhaus in Sonnenlage mit außergew. Grundrissen, individuell zusammenlegbar, z. B. mit Büro in der Wohnung, beste Bauqualität, Energie: A+, 41,1 kWh/m<sup>2</sup>, Zentralhgz., Erdgas **Wohnfl.** ca. 75 bis 250 m<sup>2</sup> **Preis** auf Anfrage **Kontakt** Victor Investment, Tel. (030) 809 07 00 30



**KITZBÜHEL**

Attraktive Landhausvilla in Bestlage, 11 Zimmer, hochw. Materialien, Indoor-Golfanlage, Fitnessbereich, Einliegerwhg., Energieausweis zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung nicht vorl. **Wohnfl.** ca. 500 m<sup>2</sup> **Grundst.** ca. 894 m<sup>2</sup> **Preis** auf Anfr. **Kontakt** VON POLL IMMOBILIEN Kitzbühel, Tel. +43 5356 629 88

FOTOS: Anbieter (14)



**TIROL: SANKT ANTON AM ARLBERG**

Fast ausverkauft: Luxuriöses Neubauprojekt Mountain Spa Residences in Sankt Anton am Arlberg, umgeben von alpiner Weidelandchaft, 2, 3 oder 4 Schlafzimmer, integrierter Wellnessbereich (600 m<sup>2</sup>) mit 2 Pools, Verwaltungs- und Vermietervice via MW Hotels and Resorts  
**Preis** ab 686.500 Euro **Kontakt** Kristall Spaces, Tel. +43 6763 47 28 78



**SALZBURG: SKIGEBIET OBERTAUERN**

2-Zimmer-Erstbezugswohnung mit allg. Wellnessbereich (Sauna, Dampfbad, Wärmebank, Jacuzzi, Ruheraum), 1 Bad, Pkw-Abstellplatz, Kellerabteil, allg. Skiraum mit Skischuhheizung **Wohnfläche** ca. 46 m<sup>2</sup> plus ca. 15 m<sup>2</sup> Terrasse **Preis** 178.000 Euro, **Kontakt** Planreal Immobilien & Bauträger GmbH, Tel. +43 6477 712 22



**TIROL: NAHE KITZBÜHEL**

Wohnen, wo andere urlauben, direkt neben Golfplatz Kaiserwinkl, 14 Wohnungen in Wohlfühlarchitektur, innovatives Energiekonzept, Baustart Herbst 2016, Übergabe Ende 2017 **Wohnfl.** ca. 48 bis 180 m<sup>2</sup> **Preise** ab 2.600 Euro/m<sup>2</sup> **Kontakt** Alpen Holiday Immobilien, Tel. +43 5372 617 22



**KÄRNTEN: WÖRTHERSEE**

Moderne, geradlinige Architektur mit großen Vollglasfronten, wunderschöner See- und Karawankenblick, Balkon mit integr. Infinity-Pool, Kamin, Designermöbel **Wohnfl.** ca. 750 m<sup>2</sup> **Grundst.** ca. 1.264 m<sup>2</sup> **Preis** a. Anfr. **Kontakt** Engel & Völkers Wörthersee, Tel. +43 4274 23 55 51 00



**SALZBURG-STADT: ANIF**

Außergewöhnlicher Villenbesitz direkt an der Grünzone, stilvoll-rustikale Ausstattung, Weinkeller, Schwimmhalle, Sauna, Gästemöglichkeiten, Garage **Wohnfläche** ca. 450 m<sup>2</sup> **Grundst.** ca. 2.150 m<sup>2</sup> **Preis** auf Anfr. **Kontakt** Stiller & Hohla, Tel. +43 662 658 51 10



**KÄRNTEN: MILLSTÄTTER SEE**

Außergewöhnlicher Zweitwohnsitz: Wohnungen mit exkl. Seeterrasse und Seezugang, gutes Raumkonzept, begrünter Innenhof, zentrale Lage, Energie: HWB 161 kWh/m<sup>2</sup> **Wohnfl.** ca. 51 bis ca. 82 m<sup>2</sup> **Preise** ab 165.000 Euro **Kontakt** S Real Immobilien, Tel. +43 4762 423 30, www.sreal-regger.at



**SALZBURG: ZELL AM SEE/KAPRUN**

In sonniger, ruhiger Lage entstehen fünf exklusive 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit unverb. Blick auf das Kitzsteinhorn, mit Garten/Terrasse, Carport, gepl. Fertigst. 12/2016, Energie: HWB 39 **Wohnfl.** ca. 96 bis 102 m<sup>2</sup> **Preis** ab 399.000 Euro **Kontakt** ERA Zell Real Immobilien, Tel.: +43 6542 474 52