

STILFRAGE

VON NIKOLA MIKSOVSKY

Wenn der Hahn mit der Henne...

... im Regal steht, haben sich zwei gefunden.

Ein Samstag, ein Weg führte über den Flohmarkt, und halt! Eine Glasfigur in Form eines stolzen Gockels kräht nach Aufmerksamkeit. Sieben Zentimeter groß und schon ein ganzer Hahn, in Weiß mit rotem Kamm und Schnabel. Daheim angekommen, wandert er ins Bücherregal neben den Miniatur-Gartenzweig und die Fischkeramik. Wochen später wird ein Tandler durchstöbert, ein Rosenthal-Service beäugt, ein knalltürkis- und elektroblaues Glasgefäß in Augenschein genommen und ein lustiger Damenhut begutachtet. „Soll ich oder soll ich nicht?“, fragt man sich, zuschlagen, wenn man doch zweifelt?

Doch dann wird eine rosa Henne aus Glas entdeckt, sie ist die erste Partnerwahl für unseren Hahn, da herrscht kein Zagen und Zaudern, acht Euro ist die locker wert. Gesagt, gekauft. Daheim angekommen, glaubt man ein frohes Kikeriki aus dem Regal zu hören. Und Nippes zu Nippes findet seine Bestimmung.

Sicheres Eigentum statt unsicherer Buchungslage

Toplagen für Zweitwohnsitze. Wo man am Wasser und am Berg am teuersten ausspannt.

Des einen Freude, des anderen Leid: Während die Hotellerie in den Skigebieten nach dem ausgefallenen Winter 2020/21 und den drohenden Einschränkungen sowie der neuerlichen deutschen Reisewarnung noch einmal ängstlich auf die Hauptsaison schaut, konnten die Verkäufer in den Topregionen zusätzlich davon profitieren. Denn neben dem Wunsch, Geld in Sicherheit zu bringen, motivierte viele Investoren auch jener nach einem gesicherten Weihnachtsurlaub in den Bergen.

„Je mühsamer es war, in einem Hotel zu wohnen, desto eher kaufen manche etwas“, weiß Sven Müller, Head of Sales von Engel & Völkers in Kitzbühel, der allein heuer bereits ein Transaktionsvolumen von rund 70 Millionen Euro verbuchen konnte. Wobei das Thema Zweitwohnsitz in Tirol, Vorarlberg und seit 2018 auch im Land Salzburg immer schärfer kontrolliert wird. Weshalb Objekte, die als gewidmete Zweit- beziehungsweise Freizeitwohnsitze auf den Markt kommen, auch rund 20 Prozent teurer sind als vergleichbare ohne Widmung. In der Mitte zwischen

den Kategorien sind die touristischen Widmungen angesiedelt, die – vereinfacht gesagt – einst für Hotels vergeben wurden und bis heute an den damit errichteten Gebäuden hängen. In ihnen wurden aufgrund der Nachfrage an Liegenschaften, die auch als temporärer Wohnsitz genutzt werden dürfen, inzwischen oft Eigentumswohnungen errichtet. Über Dienstleister werden sie das Jahr über vermietet – während sich der Eigentümer die besten Wochen des Jahres natürlich vorab reservieren kann.

Höchstpreise in Kitzbühel

„Am begehrtesten sind bei den Interessenten natürlich die Einserlagen in Kitzbühel, zu denen das Zentrum mit dem Sonnberg, Schattberg und Leberberg zählen, wo die Grundstückspreise bis zu 7000 Euro pro Quadratmeter gehen können und für Wohnquadratmeter bis zu 25.000 Euro“, berichtet Müller. Ganz ähnlich sehen die Preise im Bereich Aurach-Kochau aus, gefolgt von Reith, wo bis zu 5000 Euro für den Quadratmeter Grund bezahlt werden, im Neubau bis zu 20.000 Euro. Ebenfalls noch zu den Toplagen zählt



Begehrt wie eh und je: Ein Domizil in Kitzbühel.

[Engel & Völkers Kitzbühel]

laut Müller Jochberg, wo etwa am Oberhausweg auf der Sonnenseite und dem Bärenbühl auf der schattigen Seite bis zu 4000 Euro für den Quadratmeter Boden verlangt werden und die Wohnquadratmeter bis auf 15.000 Euro hinaufgehen.

Auch in anderen Skiregionen werden mittlerweile fünfstelligen Preise aufgerufen – auch ohne den Arlberg einzubeziehen, an dem es so gut wie keinen offiziellen Kaufmarkt gibt. Dazu gehören im Skizirkus Saalbach-Hinterglemm die Toplagen im Leogang/Rain oder Hinterglemm/Lengau, wo für hochwertige Objekte über 10.000 Euro auf dem Quadratmeter verlangt werden. Und Fieberbrunn für Zweitwohnsitz-Interessierte noch eine Besonderheit aufweist: Laut einer Auswertung von Engel und Völkers hat die Gemeinde gerade

einmal 4,1 Prozent der erlaubten acht Prozent an Zweitwohnsitzen ausgeschöpft. Was im Umkehrschluss bedeutet, dass hier noch 100 weitere Widmungen vergeben werden können.

Seeblicke im Salzkammergut

Auf der eher sonnigen Seite in Sachen Zweitwohnsitze dominieren seit eh und je die Seeliegenschaften, die schon vor der Pandemie meist nur mit langen Wartelisten und zu absoluten Liebhaberpreisen zu bekommen waren. Im Land Salzburg haben sich vor drei Jahren die Regelungen zum Thema Zweitwohnsitze beziehungsweise deren Anwendung noch einmal verschärft, was die Situation nicht leichter macht. „Baugrundstücke direkt am See oder Liegenschaften mit Seezugang sind extrem schwer zu bekommen. Auch in der zwei-

luxury.otto.at

OTTO IMMOBILIEN Knight Frank

Luxury Residences

Wo First Class Ihr Zuhause wird.

luxury.otto.at

JETZT ENTDECKEN

1190 Wien
Großzügige Familienvilla in Grinzing € 6.800.000,-
In begehrter Wohnlage · ca. 550 m² Wohnfläche auf 4 Ebenen · 6 Schlafzimmer
6 Bäder · Sauna · offener Kamin · separate Wohn- oder Büroebene · Garage · HWB 52

© Christian Steinbrenner

OTTO Immobilien GmbH · Riemergasse 8, 1010 Wien · +43 1 512 77 77 · wohnen@otto.at

Wir haben was für Sie.

JP IMMOBILIEN Tel. 01 596 60 20 0 www.jpj.at



Lavater2 – Wohnen mit Zukunft im neuen Wien

251 unbefristete 1–4 Zimmer-Mietwohnungen zwischen 31m² und 97m² mit Freiflächen, Lavaterstraße/Erzherzog-Karl-Straße, 1220 Wien.

Provisionsfrei bis Ende 2021



Avenida Resort Montafon

Ihr Hotelinvestment im Skigebiet Silvretta Montafon.

Silvretta Straße, 6791 St. Gallenkirch

- 4* Superior Hotel mit 128 Studio-Suiten
- 3 Chalets mit 45 Apartments & Penthouses
- Kompletter Management-Service vor Ort
- Top Destination für jede Jahreszeit
- Keine Käuferprovision!

Unsere ExpertInnen informieren Sie gerne:
T +43 1 512 76 90-415 | E wohnung@ehl.at
ehl.at/Avenida-Resort-Montafon

Wir leben Immobilien. EHL



Schöne Ein- und Aussichten: Chalet mit Fernsicht (links), Blick auf den Fuschlsee (rechts).

[Seidl Immobilien, Rauscher]

ten Seereihe ist das Angebot gering“, berichtet Elisabeth Rauscher, Inhaberin von Finest Homes Immobilien. „Die Gründe dafür sind vielfältig. Während die Seeliegenschaften im Salzkammergut bereits zum Großteil verbaut sind, erschweren im nördlichen Seeland die strengen Landschaftsschutzbestimmungen die Bebauung beziehungsweise Nutzung. Die Nachfrage ist deutlich höher als das Angebot und Interessenten zahlen echte Liebhaberpreise.“

Zu den besten Adressen im Salzkammergut zählen seit jeher die Lagen am Wolfgangsee um St. Wolfgang, St. Gilgen, Strobl und Ried. „Das sind die Ost- und Westseiten, die mit Sonne bis abends punkten und den See im Blick haben“, weiß Rauscher. Zu haben seien hier immer wieder Grundstücke rund um Gschwandt und

Abersee in direkter Seenähe und mit guter Bebaubarkeit. Wobei die Diskussion um Gründe direkt am See derzeit eher eine theoretische ist, ganz praktisch sind Baugründe in St. Wolfgang und St. Gilgen laut Rauscher in der zweiten Reihe ab 2100 Euro zu bekommen, mit Seeblick (meist erhöht und damit wei-

ter weg vom Wasser) ab 1000 Euro; in Strobl liegen die Preise rund zehn Prozent darunter, in Ried, Gschwandt und Abersee um rund 20 Prozent.

Wasserlinien am Wörthersee

Am Wörthersee sieht es mit den Verfügbarkeiten in Sachen Seegründe ähnlich aus, was sich auch in den Preisen manifestiert: „Am Nordufer sind für Gründe mit 2000 Quadratmetern zehn Millionen Euro bezahlt worden“, berichtet Günther Seidl, Inhaber des gleichnamigen Veldener Immobilienunternehmens. Unter 4000 bis 5000 Euro pro Quadratmeter Grund sei am populäreren Nordufer nichts mehr zu bekommen, der größere Markt spiele sich inzwischen rund um die Wohnungen am Wasser ab. Hier sei der Markt am Südufer größer, weil dort noch mehr Wohnun-

gen gebaut werden – was allerdings nicht heißt, dass diese auch leicht zu bekommen sind, wie Seidl berichtet: „Das Projekt Schlosspark Sekirn der Familie Lanner am Südufer gehört derzeit sicher zu den Top-Projekten direkt am Wasser und wird erst noch gebaut. Aber das ist nicht einmal vermarktet worden, weil es so viel Zulauf unter der Hand gab und die Wohnungen zu Preisen bis zu 26.000 Euro pro Quadratmeter sofort verkauft waren.“ Klassische Toplagen im Sinne von Straßenzügen oder Ortsteilen seien dort kein Thema. „Wenn man es sich aussuchen kann, sind natürlich Velden und Pörschach gefragt; primär geht es aber um die Seelage – denn wenn man in Maria Wörth, Sekirn oder Reifnitz am Wasser lebt, bewegt man sich eh mit dem Boot am See“, sagt der Makler. (SMA)

AUF EINEN BLICK

In Vorarlberg und Tirol waren die Regelungen und Kontrollen in Sachen Zweitwohnsitze immer schon streng, im Land Salzburg sind sie durch eine Novelle Anfang 2018 zusätzlich verschärft worden. In Kärnten spielen die Widmungen derzeit noch keine große Rolle, Experten rechnen aber damit, dass das nicht ewig so bleiben wird. In Seelagen wird der freie Seezugang vermehrt diskutiert, wie er etwa am Bodensee in Vorarlberg besteht.

NACHRICHTEN

Zu ersteigern: Jagdhaus von Maximilian Schell

Das 250 Quadratmeter große Jagdhaus Schell in Oberpreitenegg nahe der Kärntner Heblalm, inklusive rund einem Hektar Grund, wird online auf aarena.at versteigert: Der Zuschlag erfolgt am Samstag, 18. Dezember ab 18 Uhr. Mitgeboten werden kann ab sofort – der Rufpreis liegt bei 215.000 Euro.

„Papa war bei jedem Handgriff der Bauarbeiten mit dabei, hat alles mit dirigiert – es war für ihn fast ein künstlerisches Projekt“, erzählt Nastassja Schell, Tochter des 2014 verstorbenen Schauspielers und Oscar-Preisträgers Maximilian Schell. „Es wäre schade, wenn das Haus nicht bewohnt ist. Aber für mich allein ist es zu groß.“ Viele Details im Jagdhaus trügen seine Handschrift: der Kaminofen im Wohnzimmer, nach dem er fünf Jahre lang suchte, der Stiegenaufgang ins Obergeschoß, den er mehrfach umplanen und bauen ließ. Der Keller wurde zum Teil direkt in den Felsen gesprengt. Hier war eine Sauna geplant. www.aarena.at/auktion/5141/schell

[Paul Schwarzl]



KITZBÜHEL

EINZIGARTIGES ALPIN-CHALET BAHAUS N°5

Wohn-Nutzfläche ca. 420 m² | Terrassenfläche ca. 122 m²
5 Schlafzimmer | 5 Bäder | SPA-Bereich | offener Kamin
Fitnessraum | großzügige Terrassen | HWB 17 kWh/m²a
Kaufpreis € 8,9 Mio.



Mimi Friedler

+43 664 88 26 63 35 | hl@livingdeluxe.com
livingdeluxe.com



SKIPPER I

@seelage.at



Ihr Seepenthouse am Ossiacher See ...

Modernes Wohnen an einer der schönsten Naturbühnen Österreichs.

Mag. Alexander Tischler +43 4248 3002 www.atv-immobilien.at

Luxusimmobilien 2021

Themen im November & Dezember

Samstag, 27.11.2021 Chalets

Samstag, 04.12.2021 Skiregion: Österreich

ANZEIGEN- UND DRUCKUNTERLAGENSCHLUSS

Donnerstag vor Erscheinungstermin, 11 Uhr

KONTAKT

Roman Schleser

T +43 (1) 514 14-203

roman.schleser@diepresse.com

Die Presse

Schalten Sie
JETZT
Ihre Anzeige