

Die Presse

LUXURY LIVING

Das Magazin für exklusives Wohnen

Innere Werte Äußere Wirkung



RAUMENTWURF

Lifestyle vom Loft bis
zum Landsitz

TAPETENWECHSEL

Interiors von ganz
opulent bis völlig minimal

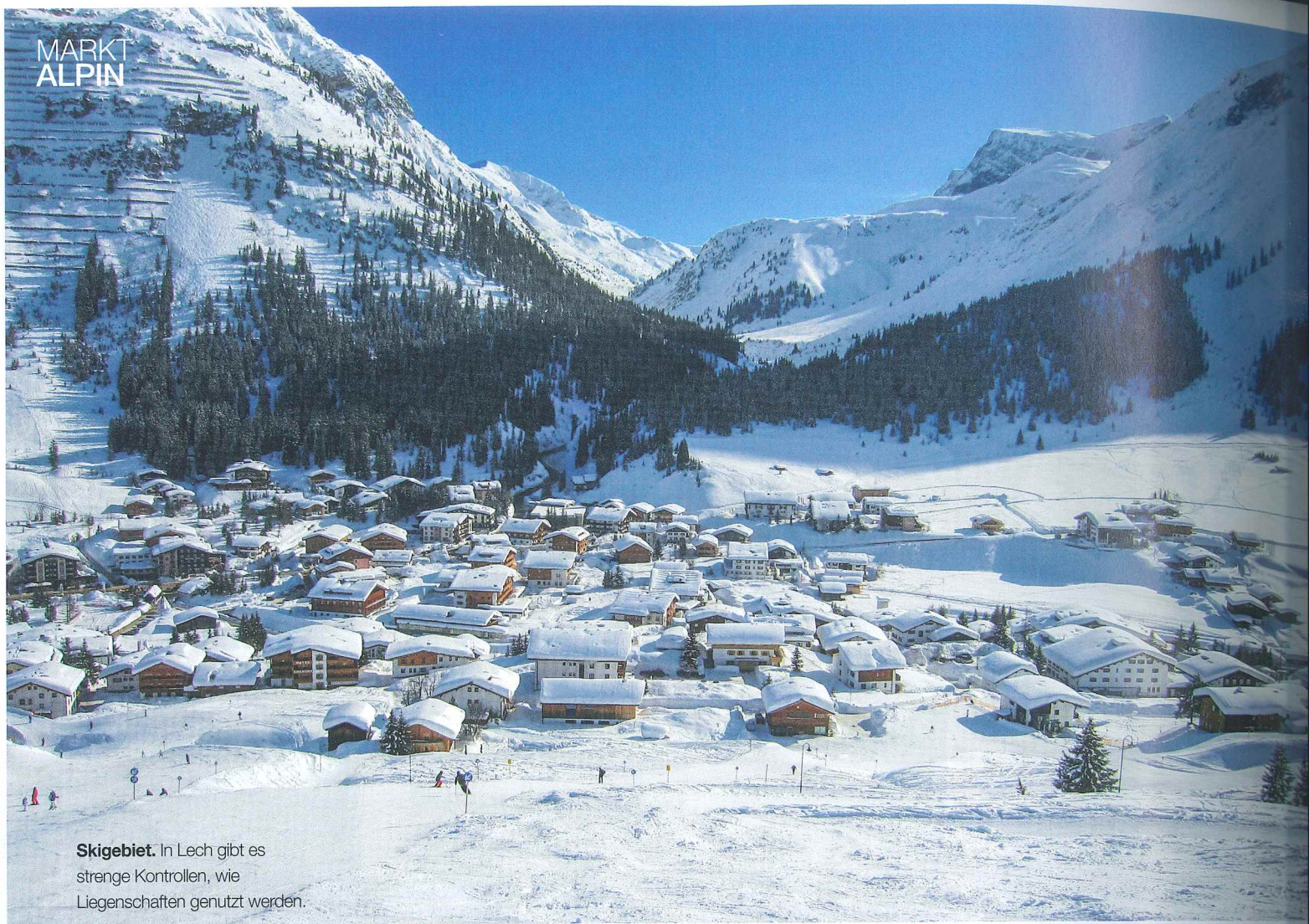
LAGEBERICHT

Locations von Wien City
bis Aspen, Colorado

Luxus leben mit EHL Immobilien.
www.wohnung.at

Wir leben
Immobilien.





Skigebiet. In Lech gibt es strenge Kontrollen, wie Liegenschaften genutzt werden.



Idylle. Auch die Gegend um den Hochkönig ist sehr gefragt.

WIDMUNGS

Fragen

Für luxuriöse WINTERDOMIZILE reicht ein robustes Budget nicht immer aus. Denn mancherorts sind die größten Hürden nicht finanzieller, sondern BEHÖRDLICHER Natur.

TEXT: SABINE MEZLER-ANDELBURG

Ein Stadt- oder Penthaus für das tägliche Leben, eine Villa am Meer oder See für die schönsten Wochen des Sommers und ein Chalet in den Bergen für den Winterzauber: Mit dem passenden Budget könnte alles so einfach sein in Sachen saisonaler Luxus. Ist es aber nicht. Denn auch, wenn die Formulierung „nach oben offene Liebhaberpreise“ keine finanziellen Beklemmungen auslöst, geht nicht alles zu allen Bedingungen – vor allem bei den Bergdomizilen. Denn hier haben die Götter vor den Einzug in die potenzielle Winterresidenz ein paar Hürden gesetzt, die es zu überwinden gilt. Zwei der größten heißen Angebot und Freizeitwidmung – und je nachdem, wo die Weihnachtszeit stilecht verbracht werden soll, können beide auch geballt auftreten.

Fußspurenkontrolle am Arlberg. Wie beispielsweise am Arlberg. Hier sind Lech, Zürs und die umliegenden Ortschaften berühmt dafür, dass es sehr wenig zu kaufen gibt – noch weniger mit einer Freizeitwidmung. „Und das wird in Lech sogar noch strenger kontrolliert als in Kitzbühel“, weiß Makler Christian Herzog, geschäftsführender Gesellschafter der Grazer „Herzog Immobilien“, die in Lech ein sogenanntes Meeting Office unterhält. „Da gibt es bei der Gemeinde einen eigenen Angestellten, der nichts anderes zu tun hat, als zu kontrollieren, ob und wie die Liegenschaften genutzt werden.“

Wer da glaube, die Gesetze seien nicht für ihn gemacht und es falle doch gar nicht auf, wenn man nur hin und wieder da sei, lerne schnell, so der Makler.

„Richtung
Innsbruck
wird es mit
jedem Kilometer
günstiger.“

CHRISTIAN HERZOG

„Da wird dann nach jedem Schneefall geschaut, ob Fußspuren im Schnee zu sehen sind“, erklärt er. „Sind sie das nicht, gibt es eine Verwarnung.“ Auch wer glaubt, solche Ordnungswidrigkeiten ließen sich finanziell aus der Welt schaffen und seien einfach mit einzupreisen, irre, so Herzog: „Für die widmungswidrige Nutzung kann es schon im ersten Jahr empfindlich hohe Geldstrafen geben, bei längerfristigen Verstößen drohen Gefängnisstrafen.“ Auch der Passus, der „besonders berücksichtigungswürdige Umstände“ bei der Bewilligung von Ferienwohnsitzen ermöglichte, wurde 2015 nach den umstrittenen Bewilligungen für Rennfahrer Sebastian Vettel und den russischen Oligarchen Oleg Deripaska durch eine Novelle des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes abgeschafft.

Umstände, die naturgemäß dazu führen, dass für allfällige Immobilien, die diese Widmung aufweisen, Preise jenseits des auch im Luxussegment Üblichen aufgerufen werden können. In Lech liegen die Preise laut Herzog bei 25.000 Euro pro Wohnquadratmeter aufwärts, in Zürs bei 18.000 bis 23.000 – wenn es etwas gibt. Und selbst die nicht freizeitgewidmeten Liegenschaften werden am Arlberg eher innerhalb der Familien und Nachbarn weitergegeben und kommen meist gar nicht auf den regulären Markt.

Ausweichmanöver. Günstiger geht es nur, wenn man ein wenig ausweicht, wie Herzog erklärt: „Richtung Innsbruck wird es mit jedem Kilometer günstiger.“ Ein Tipp sei derzeit auch noch die kleine Gemeinde Warth, die bis vor kurzem noch darunter litt, »

» dass sie den Gutteil des Jahres nur über eine Straße von Deutschland aus erreichbar ist. „Seit zwei Jahren ist Warth aber an das Skigebiet angeschlossen, und man ist von dort aus per Ski in 20 bis 30 Minuten in Lech“, so Herzog.

Auch in Kitzbühel legen die Gemeindeväter Wert darauf, dass ihre Kreisstadt nicht durch zu viele Kurzfristbesucher außerhalb der Saison zur Geisterstadt mutiert und haben deshalb ein strenges Auge auf die Zahl der gewidmeten Freizeitwohnsitze. Nur acht Prozent dürfen diese ausmachen, sind diese erreicht, dürfen eigentlich keine neuen Freizeitwidmungen mehr vergeben werden. Und mit Ausnahme von St. Johann gibt es in der Gegend rund um Kitzbühel keine einzige Gemeinde mehr, in der diese acht Prozent nicht ausgeschöpft sind, wie Axel Fuith, auf das Thema Raumordnung spezialisierter Rechtsanwalt und Buchautor weiß. „Die Dunkelziffer wird auf mindestens 100 Prozent geschätzt“, so der Experte. Zwar gibt es hier im Vergleich zum Arlberg keinen eigenen Widmungs-Polizisten, grundsätzlich sieht Fuith das Land Tirol – denn die Raumordnung ist Ländersache – an der Spitze, wenn es um die Strenge bei der Auslegung geht. „Ich würde sagen, dass Tirol an erster Stelle steht, gefolgt von Vorarlberg und Salzburg“, so der Anwalt. Wobei Lech natürlich in Vorarlberg eine Sonderstellung habe.

Erfinderisches Kitzbühel. Trotz allem oder vielleicht gerade deswegen sind die Kitzbüheler und die dortigen Immobilieninteressenten aber recht erfinderisch, wenn es darum geht, Ausnahmen von der Regel zu finden. Zu den bekanntesten Fällen der jüngeren Vergangenheit gehört die Schauspielerin Uschi Glas, die die Regelung eines „Arbeitswohnsitzes“ durchsetzte, wenn sie in Kitzbühel ihre Rollen lerne. Grundsätzlich rät Fuith von solchen Konstrukten allerdings ab: „Das wird oft zu locker genommen“, so der Anwalt, und was für Frau Glas gelte müsse noch lange nicht für einen Steuerberater durchgehen, der dort tätig ist. Dem Kaufwunsch vie-



Nachschub. In Warth entsteht das „Lux Alp“ mit 16 exklusiven Apartments.

ler Kunden tun diese Auflagen aber kaum Abbruch, wie Maklerin Karin Gornik weiß. „Wir hatten 2015 und 16 die stärksten Jahre in der Geschichte und sind immer noch dankbar für alle, die bauen, da wir die Nachfrage kaum befriedigen können“, berichtet sie. Vor allem im unteren einstelligen Millionenbereich dürfte sich noch viel mehr tun, wenn es nach dem Wunsch der Maklerin ginge. Gerade Häuser im Bereich von 4,5 bis neun Millionen seien gesucht, oberhalb der Zehn-Millionen-Grenze werde die Nachfrage schwächer. Bei den Wohnungen beginnen die Luxusobjekte bei 10.000 Euro pro Quadratmeter, der Durchschnitt bewegt sich laut Gornik zwischen 13.000 und 16.000, die Schallgrenze liege nach wie vor bei 20.000 Euro.

Und außerhalb der beiden Super-Hotspots? Auch da gibt es mehr oder weniger geheime Geheimtipps in Sachen weißer Luxus. Zu den eher geheimen gehört fraglos Hinterthal beim Hochkönig, das sich zu einer Enklave der Superreichen und ebenso Diskreten entwickelt hat. Hier genießen österreichische Energiedrink-Produzenten und amerikanische Großindustrielle den Pulverschnee; wer hier verkauft, tut das unter Seinesgleichen und unter der Hand, weshalb es keine offiziellen Marktpreise gibt.

Umliegende Ortschaften. Welche Gegenden derzeit auch ganz öffentlich beim kaufkräftigen Klientel an Popularität gewinnen, weiß dagegen Maklerin Marlies Muhr: „Da ist unter anderem die Skischaukel Saalbach sehr im Trend und auch die Gegend am Pillersee mit dem Biathlon-Zentrum, denn nicht alle sind ausschließlich am alpinen Skisport interessiert“, so die Luxus-Maklerin. Außerdem sei im Zillertal, in Fügen/Hochfügen eine steigende Nachfrage spürbar. Und der einstige Klassiker Bad Gastein scheint zunehmend aus dem Dornröschenschlaf zu erwachen, in dem er in Sachen Luxusimmobilien eine Zeit lang versunken war: „Das liegt durch Sportgast ein und Hofgastein wieder im Trend“, so Muhr, „da kann man derzeit noch zu guten Preisen Immobilien bekommen.“

**Ausnahmen
von der Regel?**
„Das wird oft
zu locker
genommen.“

AXEL FUITH