

GEWINN

DAS WIRTSCHAFTSMAGAZIN FÜR IHREN PERSÖNLICHEN VORTEIL

Österreichische Post AG, MZ 02Z032200 M, Wailand und Waldstein GesmbH, Stiftgasse 31, 1070 Wien | Retouren an „Postfach 555, 1008 Wien“
€ 6,- | 38. Jahrgang, 12/19 | Dezember 2019 | www.gewinn.com

Investieren an der Skipiste

HAUS IM SCHNEE

Von Benko bis Alaba – Wo die Promis kaufen

Wohnen an der Piste: Die schönsten Projekte

Zweitwohnsitz in den Bergen: So streng sind die Gesetze

GELDANLAGE 2020 Nachhaltige Investments, lukrative Aktien

GEWINN JUNGUNTERNEHMER-WETTBEWERB Die 100 besten Start-ups

GEWINN-AKTION 32 Schneerlebnis-Wochenenden vom Allerfeinsten für GEWINN-Leser

NEUE STEUERVORTEILE Was ab 1. Jänner für Firmen und Private zu holen ist





Investieren an der Skipiste

Haus im Schnee

In Österreichs Skigebieten ist ein Bauboom ausgebrochen. Wie Sie trotz strenger Zweitwohnsitzgesetze ein Chalet oder Apartment an der Piste kaufen können, wie viel Immobilien dort kosten und wo Promis investieren.

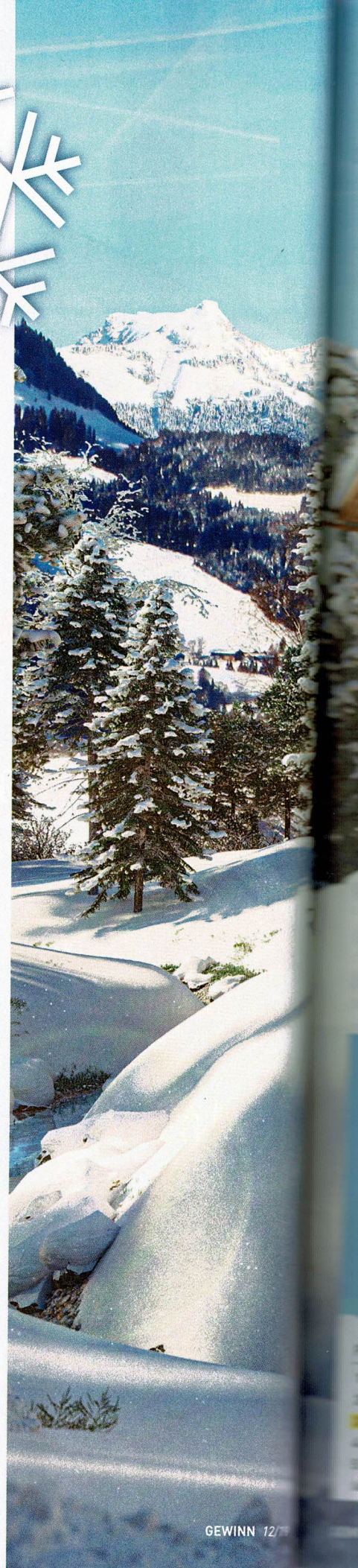
VON CARINA JAHN, CLAUDIA JÖRG-BROSCHKE UND ROBERT WIEDERSICH

► **K**leine Geschenke bei der Übergabe einer Immobilie sind heutzutage üblich und freuen die neuen Eigentümer. Ein Laib Brot und ein Säckchen Salz, eine Flasche Sekt, ein Gutschein für das Küchenstudio. Doch beim wohl luxuriösesten und nobelsten Bauprojekt in den heimischen Bergen, dem Six Senses Kitzbüchel Alps, musste man sich etwas Ausgefalleneres einfallen lassen, um die exklusive Zielgruppe zu beeindrucken. Käufer eines Chalets bekommen einen Elektro-Porsche Taycan Turbo (Listenpreis 155.000 Euro) zur uneingeschränkten Nutzung geschenkt –

samt Parkplatz und eigener Ladestation in der Garage. Ein Chalet kostet allerdings zwischen fünf und acht Millionen Euro, Apartments starten ab 1,5 Millionen Euro.

Der Porsche passt zur Philosophie der internationalen Luxushotelkette Six Senses. Hier gibt es von allem nur das Beste – Architektur, Design, Service, Kulinarik, Spa usw. Wiederholt wurde Six Senses zur weltbesten Hotelmarke gekürt. Seit August baut man am ersten Standort in Österreich, der Anfang 2022 fertig sein soll. Die Chalets und Apartments können die Einrichtungen des ebenfalls in Bau befindlichen Hotels und Spas dann gleich mitnutzen. ►

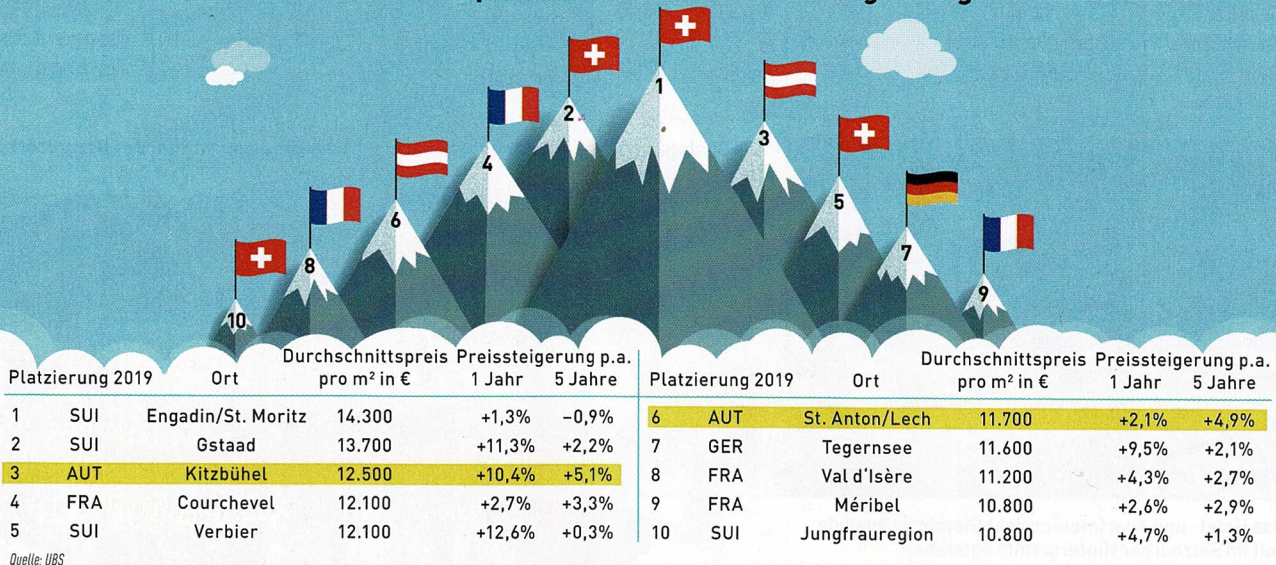
Fotos: Gewinn, Six Senses, Kitzbüchel, Sylvanis – Getty Images.com, Bildbearbeitung: GEWINN





Praktisch: Wer im Luxus-Resort Six Senses Kitzbühel Alps ein Chalet um bis zu acht Millionen Euro kauft, bekommt den Elektro-Porsche Taycan dazu

Die teuersten Skiorte der Alpen – Kitzbühel und Arlberg sind ganz vorne dabei



TITELGESCHICHTE

Haus im Schnee

Am Schneeberg in Niederösterreich entstehen Chalets, die Apartments beherbergen



1



2

Im Salzburger Rauris wird bis 2021 das Apartmentprojekt Carpe Solem realisiert. 17 Einheiten sind noch frei

Urlaub machen und vermieten: Apartments und Chalets in Skigebieten

Ort	Projektname	Chalet od. Apartment	Wohnfläche	Preise in Euro		freie Einheiten	Fertigstellung	Zweitwohnsitz	nächstes Skigebiet	Infos www.
				von	bis					
Niederösterreich										
➔ Puchberg	Mein Chalet am Schneeberg	Apartment	27–71 m ²	185.000	375.000	24	2020/2021	nein	Schneeberg	chalet-schneeberg.at
Salzburg										
Hochkrimml	Chalets Zillertalarena	Chalet	108 m ²	869.000	869.000	3	2020	nein	Zillertalarena	engelvoelkers.com
Hochkrimml	Apartment Zillertalarena	Apartment	56–81 m ²	400.000	570.000	12	2020	nein	Zillertalarena	engelvoelkers.com
Königsleiten	Apartment Zillertalarena	Apartment	115 m ²	896.000	896.000	1	2019	nein	Zillertalarena	engelvoelkers.com
Maria Alm	Alpin Lodges	Apartment	54–150 m ²	310.000	933.000*	12	fertig	nein	Hochkönig	jaegerprojects.com
Mittersill	Six Senses Kitzbühel Alps	Apartment/Chalet	100–400 m ²	1.500.000	8.000.000*	52	2022	ja	Kitzbühel	kitzbuehelalps.com
Mittersill	Kitzbüheler Alpen Lodge	Apartment	87–126 m ²	678.000	1.048.000	7	2019	ja	Kitzbühel	engelvoelkers.com
Mühlbach		Chalet	228 m ²	1.101.000	1.101.000	1	2019/2020	nein	Hochkönig	muhr-immobilien.com
Obertauern	Ski-in-/Ski-out-Apartment	Apartment	69 m ²	345.000	345.000	1	fertig	nein	Obertauern	muhr-immobilien.com
Rauris	Chalet am Skilift	Chalet	88 m ²	510.000	510.000	4	2020	nein	Rauris	engelvoelkers.com
Rauris	Apartment am Skilift	Apartment	56–78 m ²	247.000	267.000	13	2020	nein	Rauris	engelvoelkers.com
➔ Rauris	➔ Carpe Solem	Apartment	48–117 m ²	247.000	572.000	17	2021	nein	Rauris	carpesolem.at
➔ Saalbach	Glemm by Avenida	Apartment	24–192 m ²	229.000	700.000	14	2021	nein	Saalbach	absolut-immobilien.com
Uttendorf	Tauernlodges	Chalet	135 m ²	470.000	520.000	15	2020/2021	nein	Weißsee	alps-residence.com
Wagrain	Mountain Home Wagrain	Chalet	220 m ²	1.170.000	1.170.000	1	fertig	nein	Ski Amadé	muhr-immobilien.com
Zell am See	Luxusapartments Zell am See	Apartment	75–188 m ²	516.000	1.800.000	14	2020	nein	Zell am See	engelvoelkers.com
Zell am See	Chalets „Schmitt Panorama“	Chalet	137–153 m ²	1.095.000	1.195.000	2	2021/22	nein	Zell am See	absolut-immobilien.com
Zell am See	Aparthotel „Nikolaus“	Apartment	30–122 m ²	ab 200.000		31	2022	nein	Zell am See	absolut-immobilien.com
Steiermark										
Eisenerz	Erzberg Alpin Resort	Apartment	38–98 m ²	76.000	204.000*	28	2019	nein	Präbichl	alps-residence.com
Grundlsee	Zloam	Chalet	95–230 m ²	358.000	752.000*	10	2020	nein	Loser	zloam.at
➔ Haus im Ennstal	Bergresort Hauser Kaibling	Chalet/Apartment	70–220 m ²	475.000	1.080.000	4	2020	nein	Hauser Kaibling	alps-residence.com
Hohentauern	Almdorf Hohentauern	Chalet	75–170 m ²	279.000	432.000	7	2020	ja	Hohentauern	alps-residence.com

*) inkl. Einrichtung

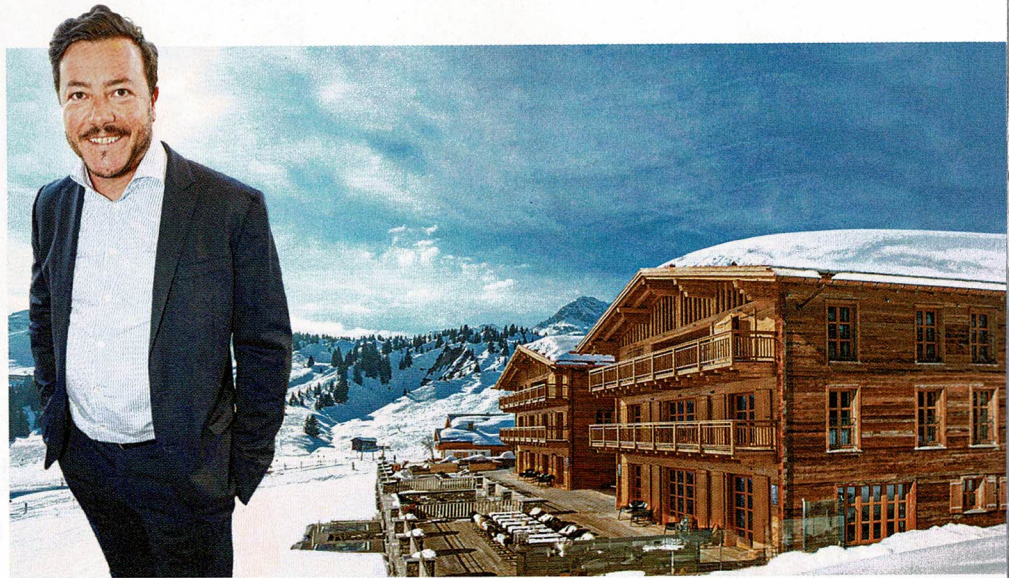


Das Hotel- und Apartmentprojekt Glemm by Avenida soll im Salzburger Hinterglemm entstehen

Die Chalets am Hauser Kaibling sind mit eigenen Pools ausgestattet. Das Bergresort liegt direkt an der Skipiste



Aus marketingtechnischen Gründen tritt das Luxus-Refugium als Kitzbühel-Resort auf, tatsächlich aber liegt es am Pass Thurn nahe Jochberg auf 1.200 Meter Seehöhe, wenige Meter von der Tiroler Landesgrenze entfernt im Bundesland Salzburg. Die südseitig ausgerichtete Anlage eröffnet einen Panoramablick auf die Dreitausendergipfel des Nationalparks Hohe Tauern, ist direkt an das Skigebiet Kitzbühel angebunden und grenzt an das Naturschutzgebiet Wasenmoos – weshalb das Projekt unter anderem bei der lokalen Bevölkerung nicht nur für Begeisterung sorgt.



René Benko besitzt in Lech keinen Zweitwohnsitz. Kein Problem, bei Bedarf kann er einen Skiurlaub in seinem eigenen Luxushotel buchen, dem Chalet N

Die letzten Zweitwohnsitze

Doch das Six Senses verfügt neben Natur- und Kitzbühel-Nähe noch über ein immer seltener werdendes Verkaufsargument: „Wir sind eines der letzten Projekte mit Zweitwohnsitzwidmung, die erforderlichen Genehmigungen konnten aufgrund der Wichtigkeit des Projektes für die Region erwirkt werden. Heute wäre das in dieser Form nicht mehr möglich, doch das lockt eine internationale Käuferschicht an“, sagt Michael Staininger, Marketingmanager von Six Senses. Wer sein Chalet oder Apartment nicht selber nutzt, kann es über das Hotel vermieten lassen, muss aber nicht. Eine Widmung als Zweitwohnsitz in Skiliftnähe ist in

Österreichs Alpen Gold wert. Neue Widmungen werden nur noch äußerst selten vergeben.

Politik und Behörden haben sich dem Kampf gegen Zweitwohnsitze verschrieben. Einerseits auf Druck der Bevölkerung wegen steigender Immobilienpreise, andererseits auf Druck der Gemeinden, die nicht die Infrastruktur für Geisterdörfer bezahlen wollen. Sogenannte kalte Betten, Unterkünfte, die abgesehen von wenigen Wochen Hauptsaison, leer stehen. In Lech am Arlberg ist sogar ein Detektiv im Auf-

trag der Gemeinde auf der Jagd nach illegalen Zweitwohnsitzen.

Preise in den Bergen steigen

Trotz der strengen Zweitwohnsitzregeln wird überall kräftig gebaut und die Preise steigen weiter. Die Schweizer Großbank UBS hat die Entwicklung der Ferienimmobilienmärkte in den Alpenländern untersucht. In Österreich war der Anstieg im Vorjahr mit sechs Prozent am stärksten. Auch auf längere Sicht liegt Österreich voran. Seit 2014 stiegen die Preise um 25 Prozent. Zum ▶

Fotos: AP/Wide World Photos / gettyimages.com, chalet n.com



Erstklassige Referenzen und kooperative Zusammenarbeit mit über 770 Fondsgesellschaften



Servicierung des Marktes durch eine eigens eingerichtete Reporting Abteilung mit erfahrenem Expertenteam



Aktuelle Full Holdings für 45.000 Investmentfonds mit Zulassung im DACH-Raum



ESG Analysen laut MIFID II auf Basis aktueller Fondsbestandsdaten



Bereitstellen von Tripartite Templates - TPTs basierend auf den Fondsansforderungen des Kunden



Zu- & Abfluss Analysen für 5.500 Mrd. EUR bis auf Einzeltitelbene

Full Holdings Service & Fondsdurchrechnung

für Privat- und Großbanken, Vermögensverwalter, Asset- und Risk-Manager, Pensions- und Vorsorgekassen sowie Versicherungen.

Im Almdorf Seinerzeit bietet Muhr-Immobilien ein Luxuschalet für 1,98 Millionen Euro an



Auf schneesicheren 2.000 Meter Höhe wurde das 3-Seenhaus am Kühtai schon im vorigen Winter eröffnet

Urlaub machen und vermieten: Apartments und Chalets in Skigebieten

Ort	Projektname	Chalet od. Apartment	Wohnfläche	Preise in Euro		freie Einheiten	Fertigstellung	Zweitwohnsitz	nächstes Skigebiet	Infos www.	
				von	bis						
Steiermark (Fortsetzung)											
Kreischberg	Kreischberg Chalets	Chalet/Apartment	75-105 m ²	295.000	489.000	10	2020	nein	Kreischberg	alps-residence.com	
Schladming		Chalet	193 m ²	1.050.000	1.050.000	1	fertig	ja	Schladming	muhr-immobilien.com	
Schladming	300 Jahre altes Bauernhaus	Chalet	220 m ²	1.490.000	1.490.000	1	fertig	ja	Schladming	muhr-immobilien.com	
Turracher Höhe		Chalet	127 m ²	870.000	870.000	2	2020	ja	Turracher Höhe	alps-residence.com	
Turracher Höhe	Alpenpark Turracher Höhe	Chalet	120-160 m ²	550.000	849.000	35	2021/2022	nein	Turracher Höhe	alps-residence.com	
Kärnten											
1	Bad Kleinkirchh.	Almdorf Seinerzeit	Chalet	180 m ²	1.980.000	1.980.000	1	fertig	ja	Bad Kleinkirchh.	muhr-immobilien.com
	Mallnitz	Hoch oben	Chalet	64-85 m ²	237.000	294.000*	17	2020-2022	nein	Ankogel	hochoben.at
Tirol											
	Biberwier	Alpenchalets Biberwier	Chalet	125-125 m ²	666.000	799.000	14	2021	nein	Biberwier	alps-residence.com
	Fieberbrunn	All-Suite Resort Fieberbrunn	Apartment	70-148 m ²	421.000	944.000*	15	2020	nein	Fieberbrunn	immobilienintiro.de
2	Ischgl	All-Suite Resort Paznaun	Apartment	45-139 m ²	289.000	1.070.000*	45	2021	nein	Ischgl	immobilienintiro.de
	Kühtai	3-Seenhaus	Apartment	20-90 m ²	175.000	680.000*	33	fertig	nein	Kühtai	cityreal.at
	Oetz	All-Suite Resort Ötztal	Apartment	70-122 m ²	432.000	743.000*	15	2019	nein	Hochoetz	immobilienintiro.de
	Prägarten		Apartment	66-83 m ²	270.000	420.000	4	2020	ja	Matrei	alps-residence.com
3	Reith	Mountain Lodges	Chalet	251-525 m ²	ab 5.000.000*		4	2019/2020	nein	Kitzbüchel	immobilien-kitz.com
	Sankt Anton	Mountain Spa Residences	Apartment	76-80 m ²	650.000	799.000*	2	fertig	nein	St. Anton	immobilienintiro.de
	Sölden	Residenzen Gasthof Zwieselstein	Apartment	76 m ²	480.880	519.000*	2	2019	nein	Sölden	immobilienintiro.de
	Sölden	Haus Christiane	Apartment	73-260 m ²	468.000	1.900.000*	3	2020	ja	Sölden	immobilienintiro.de
4	Steinach/Brenner	Bergeralm Chalets	Chalet	100-130 m ²	402.000	489.000	7	2020	nein	Bergeralm	bergeralmchalets.com
	Westendorf		Apartment	62-151 m ²	340.000	1.230.000	14	2021	nein	Westendorf	alps-residence.com
Vorarlberg											
	Gargellen	Alpinresort Montafon	Apartment	28-73 m ²	165.000	505.000*	55	2022	nein	Gargellen	engelvoelkers.com
	Schröcken	The Heimat	Apartment	45-151 m ²	470.000	2.545.000*	26	2021	ja**	Warth	theheimat.at

*) inkl. Einrichtung, **) nicht bei allen Apartments möglich



Bis zu 525 Quadratmeter bieten die Mountain Lodges in Reith bei Kitzbühel. Dafür starten die Preise aber erst bei fünf Millionen Euro

In Steinach am Brenner gibt es noch sieben Einheiten in den Bergeralmchalets am Fuße des gleichnamigen Skigebiets



Fotos: Marlene Muhr Immobilien GmbH, Quadrat.at, www.visual-image.at, Alps Residence

◉ Vergleich: In Frankreich waren es nur 15 Prozent, in der Schweiz stagnierten die Preise und in Italien fielen sie sogar um zehn Prozent. Freilich kommen die heimischen Gebiete von einem niedrigeren Niveau als die Schweizer oder Franzosen, doch Kitzbühel und der Arlberg spielen mittlerweile auch in der internationalen Oberliga vorne mit. Unter den zehn teuersten Skiorten Europas liegt Kitzbühel auf Platz drei, die Region St. Anton/Lech auf Platz sechs.

Promis konzentrieren sich auf Kitzbühel und Arlberg

Diese beiden Orte weisen auch die höchste Promidichte unter den alpinen Immobilienbesitzern auf. Wobei der Arlberg von Kitzbühel und Umgebung klar geschlagen wird. Rund um die Gamsstadt ist der Markt an Luxusimmobilien um ein Vielfaches größer. Dazu kommt die Nähe zu München, die Firmenlenkern und früheren wie auch aktuellen Fußballstars von Bayern München ein bequemes Pendeln ermöglichen. David Alaba kaufte im Vorjahr ein Penthouse in der Nachbargemeinde Kirchberg, Bastian Schweinsteiger baut gerade in Westendorf.

Wobei Österreicher wie Alaba bei den Immobilienkäufern klar in der Minderheit sind. Gerade im gehobenen Segment kommen die meisten Käufer



Die Region Kitzbühel bleibt das Skigebiet mit der höchsten Promidichte und den höchsten Preisen. Bastian Schweinsteiger baut gerade in Westendorf, David Alaba wohnt in Kirchberg und Maria-Elisabeth Schaeffler ist nur eine von zahlreichen milliardenschweren Bewohnern

aus Deutschland. Die Liste der Hauseigentümer deckt sich über weite Strecken mit der Liste der reichsten Deutschen. Von der BMW-Großaktionärsfamilie Quandt bis Maria-Elisabeth Schaeffler (Continental, Schaeffler). Das Wohnen unter Gleichgesinnten hat das Skifahren als Motivation für den Kauf längst abgelöst.

Die teuersten Villen werden mittlerweile für deutlich über 20 Millionen Euro gehandelt. „Am gesuchtesten ist aber der Bereich zwischen vier und sieben Millionen Euro. Neue Apartments

beginnen bei 10.000 Euro pro Quadratmeter und gehen rauf bis 20.000 Euro. Ist eine Freizeitwohnsitzwidmung vorhanden, steigert das den Preis um zirka 15 Prozent“, beobachtet die Kitzbüheler Luxusmaklerin Karin Gornik. Auch für die ebenfalls auf exklusive Immobilien spezialisierte Maklerin Marlies Muhr ist Kitzbühel bei den heimischen Skigebieten konkurrenzlos: „Das liegt auch am Angebot im Sommer. Im Umkreis gibt es 16 Golfplätze. Die Preise entwickeln sich zwar auch im Salzburger Pinzgau und Pongau nach ▶

In turbulenten Zeiten steht Stabilität besonders hoch im Kurs.

 post.at/ir

Die Österreichische Post ist im ständigen Auf und Ab des Kapitalmarktes ein zuverlässiger, attraktiver Dividentitel. Auf Basis des soliden Kerngeschäftes und eines starken Cashflows soll nachhaltig eine Dividende von mindestens 75% des Nettoergebnisses ausgeschüttet werden. Nähere Informationen unter post.at/ir

Wenn's wirklich wichtig ist, dann lieber mit der Post.



► Haus im Schnee

► oben, z. B. in Gastein, aber das Niveau liegt noch deutlich unter Kitzbühel.“

20-Millionen-Euro-Transaktionen gibt es selbst am Arlberg nicht. Das liegt aber nicht an der fehlenden Bereitschaft der Käufer, diese Beträge zu bezahlen, sondern daran, dass schlicht das Angebot fehlt. Man kann das Angebot aber auch selber schaffen. Zu den Großinvestoren in Lech zählt René Benko. Seine Signa-Gruppe kaufte dort einen alten Berggasthof und ließ für kolportierte 38 Millionen Euro das Chalet N – der Buchstabe steht für Benkos Ehefrau Nathalie – errichten.

Das Chalet ist allerdings nicht als Zweitwohnsitz genehmigt, sondern ein kleines Luxushotel, das man nur als gesamtes Haus mieten kann. Für 270.000 Euro pro Woche. Mehr dazu auf Seite 32.



Die Alpin Lodges in Maria Alm am Hochkönig zählen zu den größten Buy-to-let-Projekten des Landes. Die Eigennutzung der Wohnungen ist auf vier Wochen pro Jahr beschränkt

Wo die Normalbürger investieren

Für eine Woche Urlaub im Chalet N kann man sich in weniger mondänen Skigebieten schon ein nettes Apartment oder kleines Chalet an oder in der Nähe der Piste leisten. Etwa im Kärntner Mallnitz am Fuße des Nationalparks

Hohe Tauern. Dort entstehen gerade 18 moderne Chalets des Projekts „Hoch oben“ ohne Zweitwohnsitzwidmung. Der Kaufpreis beginnt bei 237.000 Euro für ein möbliertes 64-Quadratmeter-Chalet. Oder im steirischen Hohen-tauern, wo die günstigsten Chalets mit Zweitwohnsitzwidmung bei 279.000

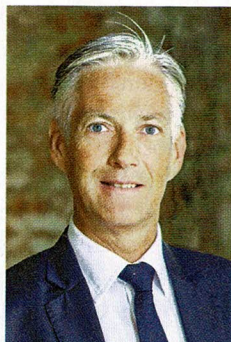
„Drei bis sechs Prozent Rendite pro Jahr sind realistisch“

GEWINN: *Wovon ist der Erfolg von Buy-to-let-Objekten abhängig? Worauf muss der Käufer besonders aufpassen?*

REISENZAHN: Vorrangig auf die Attraktivität der touristischen Region. In Zwei-Saisonen-Destinationen fällt die Rendite höher aus. In unattraktiven Regionen hingegen funktionieren Buy-to-let-Modelle kaum. Dann bedarf es einer erfahrenen Betreibergesellschaft, die das Objekt professionell als Hotel führt. Da braucht es eine Rezeption, eine Lobby, Restaurant usw. Diese Allgemeinflächen sind im Eigentum des Betreibers. Dieser besorgt auch alle Service-, Dienst- und touristischen Leistungen – vom Zimmerservice über Frühstück und Halbpension bis hin zu Vermarktung und Internet-Auftritt. Eine ganzjährige Hotelauslastung von mindestens 70 Prozent ist für attraktive Renditen wünschenswert.

GEWINN: *Welche Erträge und Renditen sind realistisch?*

REISENZAHN: Drei bis sechs Prozent pro Jahr – abhängig vom Objekt, dem touristischen Potenzial der Umgebung und dem Eigennutzungsverhalten. Häufigere bzw. längere eigene Aufenthalte in Hochsaisonzeiten drücken auf die



Thomas Reizenzahn von der Prodingler Tourismusbearbeitung weiß, worauf Käufer bei Buy-to-let-Projekten achten müssen

Rendite. Wir haben beobachtet: Anfangs steht meist die Eigennutzung im Fokus, später gewinnt die Rendite an Bedeutung.

GEWINN: *Wie kann der Eigentümer seine eigene Immobilie nutzen?*

REISENZAHN: Der Eigentümer bucht seinen Aufenthalt über die Hotelrezeption, wie jeder andere Gast auch. Mitunter ist auch für den Eigner eine Logismiete fällig. Das alles wird am Ende des Jahres gegenverrechnet.

GEWINN: *Unterscheidet sich die Immobilie des Eigentümers von einem herkömmlichen Hotelzimmer oder Apartment?*

REISENZAHN: Nein. Eine einheitliche, fix vorgegebene Möblierung ist sogar erforderlich. Diese erfolgt dem Zeitgeist

entsprechend zumeist im „alpinen Lifestyle“: Naturmaterialien, Altholz, Stein, Loden usw. Das ist fast schon inflationär. Aber stellen Sie sich ein Hotelzimmer mit den persönlichen Geschmacksverwirrungen des privaten Investors vor... Unmöglich! (lacht). Beim Kauf eines Apartments sollte man auch darauf achten, dass es für den Hotelbetrieb in zwei kleinere, einzeln vermietbare Einheiten aufgeteilt werden kann, z.B. in ein Hotelstudio und ein Hotelzimmer.

GEWINN: *Wie wichtig sind Extras wie Wellness-Anlagen, welche Auswirkung haben sie auf die Rendite?*

REISENZAHN: Spas sind definitiv kein Garant für höhere Erträge! Im Gegenteil: Allzu übertriebene Wellness-Tempel drücken diese, weil sie im Betrieb zu teuer kommen. Da gibt es speziell in Österreich zu viel großartige Wellness-Konkurrenz!

GEWINN: *Und nach acht bis zehn Jahren stehen die ersten Reparaturen an. Wer kommt dafür auf, wer entscheidet?*

REISENZAHN: Der Betreiber ist für entsprechende Reparaturrücklagen verantwortlich. Was zu geschehen hat, wird in Eigentümerversammlungen verhandelt und bestimmt.

Zweitwohnsitz erlaubt? So streng sind die Gesetze

Es wäre nicht Österreich, wenn die Rechtslage zum Thema Zweitwohn-, Ferien- oder Zweitwohnsitz nicht in jedem Bundesland anders wäre. Dazu kommt, dass sich meist gleich mehrere Gesetze pro Bundesland damit befassen. Bei einem Kauf in einem Tourismusgebiet ist rechtliche Beratung dringend zu empfehlen.

In **Salzburg** wurden 82 der 119 Gemeinden – darunter alle bekannten Skiorte wie Flachau oder Zell am See – zu Zweitwohnungs-Beschränkungs-gemeinden erklärt. Neue Zweitwohnsitze dürfen nur noch in den ausgewiesenen Zweitwohnsitzgebieten entstehen – und die sind rar. Für bestehende Zweitwohnsitze außerhalb von Zweitwohnsitzgebieten gewährt das Land eine Schonfrist, die allerdings schon am 31. Dezember endet! Bis dahin haben Eigentümer noch Zeit, die Nutzung als Zweitwohnsitz bei der Gemeinde zu melden und nachträglich zu legalisieren. „Um Umgehungen zu vermeiden, hat der Gesetzgeber festgelegt, dass der Erwerb der Wohnung zum Stichtag der Anzeige bereits länger als drei Jahre zurückliegen muss. Im Falle der spätest möglichen Meldung im Dezember 2019 müsste die Wohnung daher bereits im Dezember 2016 erworben worden sein“, so Carina Heißenberger, Rechtsanwältin bei Hule Bachmayr-Heyda Nordberg. Der so legalisierte Zweitwohnsitz darf nur vom Eigentümer als solcher genutzt werden. Bei einem Verkauf erlischt die Zweitwohnsitzgenehmigung.

In der **Steiermark** sowie in **Oberösterreich** gelten die strengsten Zweitwohnsitzregeln für die sogenannten Vorbehalts-gemeinden. Dazu zählen etwa Schladming, Ramsau oder Bad Aussee in der Steiermark und Gosau, Vorderstoder und zahlreiche Salzkammergut-Seengemeinden in Oberösterreich. Ein Zweitwohnsitz ist hier nur in genehmigten Gebieten erlaubt.

„In **Kärnten** ist die Rechtslage bei Zweitwohnsitzen besonders unübersicht-



Rechtsanwältin Carina Heißenberger: „Bis zu 5.000 Euro Geldstrafe in Salzburg, wenn der Gemeinde keine Auskunft über Verwendung der Wohnung gegeben wird.“

lich“, kritisiert der Klagenfurter Notar Klaus Schöffmann und betont, dass die Bestimmungen mit Mai 2015 verschärft wurden. „Im Bauland-Wohngebiet und Dorfgebiet ist nur eine Hauptwohnsitznutzung erlaubt. Wer eine Immobilie kauft und als Zweitwohnsitz nutzen möchte, muss die Änderung der Nutzung bei der Baubehörde melden. Diese prüft dann, ob ein Zweitwohnsitz möglich ist. In der Regel bedarf es für einen Zweitwohnsitz aber einer entsprechenden Sonderwidmung. Diese Regeln gelten für ganz Kärnten und nicht wie etwa in der Steiermark für ausgewählte Gemeinden.“

Tirol hat die längste Erfahrung aller Bundesländer im Kampf gegen illegale Zweitwohnsitze. In den Gemeinden dürfen

maximal acht Prozent aller Wohnungen Zweitwohnsitze sein. „Ein Anteil, der in den meisten Tourismusgemeinden längst erreicht ist“, sagt Rechtsanwalt Stefan Gamsjäger von der Innsbrucker Kanzlei Law-Experts. Ein Zweitwohnsitz ist nur dann zulässig, wenn er über eine entsprechende Widmung verfügt oder der Eigentümer eine Ausnahmegenehmigung der Gemeinde vorweisen kann. Gerade in der Region Kitzbühel gibt es viele Streitfälle, ob Hauptwohnsitze nicht in Wahrheit als Zweitwohnsitze genutzt werden, etwa weil die Eigentümer die ganze Woche in München arbeiten. Das schlägt sich mit den gesetzlichen Vorgaben: „Für einen Hauptwohnsitz muss der Mittelpunkt der Lebensinteressen in Tirol sein“, betont Gamsjäger.

In **Vorarlberg** gelten mit Ausnahme des Rheintals von Bregenz bis Feldkirch strenge Regeln für Zweitwohnsitze. Im Vorarlberger Gesetz bezeichnet man sie als Ferienwohnungen. „In der Praxis werden neue Ferienwohnungen kaum mehr zugelassen“, sagt der Dornbirner Rechtsanwalt Karl Schelling, der zahlreiche Immobilienbesitzer in Lech vertritt, die um eine Nutzung als Zweitwohnsitz kämpfen. Eine Ausnahme für neue Zweitwohnsitze gibt es im Rahmen von Hotelprojekten. „Um die Finanzierung für den

Bau von Hotels zu ermöglichen, erlauben manche Gemeinden die Schaffung von Ferienwohnungen“, so Schelling.

Für **alle Bundesländer** gilt: Im Falle einer Missachtung der Zweitwohnsitzregeln drohen hohe Strafen. In der Steiermark z. B. 35.000 Euro. „In Salzburg kann weiters eine Geldstrafe in Höhe von bis zu 5.000 Euro verhängt werden, wenn der Gemeinde kein Zutritt zur Wohnung bzw.

keine Auskünfte über die Verwendung der Wohnung erteilt werden“, so Anwältin Heißenberger. Im schlimmsten Fall kann es zur Versteigerung der Immobilie kommen.



• Euro starten (siehe Tabelle ab Seite 24). Denn nicht nur Benko und Alaba zieht es in die Berge, sondern auch Normalverdiener.

Der Klimawandel bremst die Entwicklung nicht. Zwar ist die Zukunft von Skigebieten in tieferen Lagen unsicher, doch dafür werden die Immobilien im Sommer für Hitzeflüchtlinge aus der Stadt interessanter. Und natürlich spürt man die niedrigen Zinsen auch hoch oben in den Bergen. „Das hat die Entwicklung befeuert. Der Besitz einer Ferienimmobilie in einem Land wie Österreich steht für stabilen Tourismus. Man macht dort selber gerne Urlaub, bekommt eine interessante Rendite und etwas Wertsteigerung“, meint Gerhard Brix, Gründer von Alps Residence. Das Unternehmen kümmert sich um die Vermarktung von 19 Tourismus-Resorts mit 4.500 Betten, darunter auch jenes in Hohentauern. Besonders Chalets sind die letzten Jahre wie die Schwammerl aus dem Boden



Die Mountain Spa Residences in St. Anton am Arlberg wurden vor einem Jahr eröffnet. Bis auf zwei Apartments sind alle Einheiten verkauft. Ein Zweitwohnsitz ist nicht möglich

geschossen. Aus gutem Grund, so Brix: „Die Nachfrage der Touristen nach diesem Produkt ist sehr stark. Es gibt viele große Familien und Freundesgruppen mit acht, zehn Leuten, die gemeinsam Urlaub machen wollen. Dieses Gemeinschaftsgefühl kann ein Hotel nicht bieten.“ Eines seiner neuesten Projekte ist eine Chalet- und Apartmentanlage am Hauser Kaibling bei Schladming. Bis auf vier Einheiten ist man ausver-

kauft, obwohl die Immobilie nicht als Zweitwohnsitz genutzt werden darf.

Vermieten statt leer stehen lassen

Doch warum kaufen immer mehr Menschen Ferienimmobilien, die sie nicht als Zweitwohnsitz nutzen dürfen? Die Erklärung liegt in der anfangs beschriebenen restriktiven Widmungspolitik. Die Gemeinden stimmen neuen Bauten nur



Rail Cargo Group
Member of ÖBB

**TransANT. Less weight.
More freight.**

Wenn Leichtbau einen Namen hat – TransANT.
Die Revolution im Güterverkehr bringt Innovation auf Schiene.

railcargo.com/transant

HEUTE. FÜR MORGEN. FÜR UNS.

Hotel im Schnee statt Haus im Schnee

Eine Villa in den Bergen ist nett, doch mit dem Service eines Luxushotels kann so ein Nobeldomizil eben doch nicht mithalten. Die Lösung: Man kauft oder baut sich einfach sein eigenes Fünf-Sterne-Hotel an der Piste.

René Benko hat sich mit seinem Chalet N sogar ein Sechs-Sterne-Hotel an die Pisten von Oberlech gebaut. Einzelne Zimmer werden dort nicht vermietet. Das rustikale Holzgebäude mit seinen sieben Suiten, Außenwhirlpool, Restaurant und Heimkino kann nur exklusiv im Ganzen gebucht werden. Über die aktuellen Preise war nichts in Erfahrung zu bringen, im Chalet N wollte man keine Medienanfragen beantworten. In der Vergangenheit wurde ein Wochenpreis von 275.000 Euro berichtet.

Wem das zu teuer ist, der kann bei einem anderem Milliardär in Lech günstiger urlauben. Der Russe Oleg Deripaska betreibt in Lech schon seit 2008 das Aurelio. Hat zwar nur fünf Sterne, wurde dafür aber im Vorjahr als „World's best Ski Boutique Hotel“ ausgezeichnet. Hier muss man auch nicht das ganze Haus buchen, sondern bekommt einzelne Suiten. Wie oft der Oligarch in seinem mit Holzschindeln verkleideten Hotel am Ar-

berg urlaubt, ist nicht überliefert. Die Annehmlichkeiten dürften jedenfalls nach seinem Geschmack sein: Helikopter-Transfer, Bentley-Shuttle, 24-Stunden-Concierge etc.

Weniger Freude mit ihrem Hotelinvestment hatte Elena Baturina. Russlands reichste Frau investierte viele Millionen in das Kitzbüheler Fünf-Sterne-Hotel Grand Tirolia samt angeschlossenen Golfplatz. Doch das Hotel kämpfte immer wieder mit Verlusten. Im Vorjahr verkaufte die Frau des früheren Moskauer Bürgermeisters Hotel und Golfplatz um 34 Millionen Euro an einen niederösterreichischen Immobilieninvestor. Der Region Kitzbühel bleibt sie aber treu. Sie besitzt eine Villa in der Kochau in Aurach, einer der teuersten Lagen Österreichs.

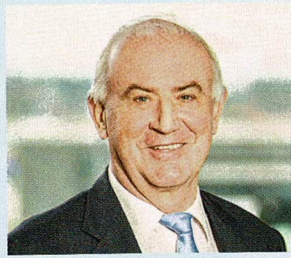
Es müssen aber nicht immer Kitzbühel oder der Arlberg sein. Der Gründer des oberösterreichischen Autozulieferers Polytec, Friedrich Huemer, hat in den vergangenen Jahren ein kleines Hotelimperium aufgebaut. Darunter sind auch zwei Häuser in Kärntner Skigebieten, die von Falkensteiner gemanagt werden. Seinen Skiurlaub kann Huemer nun im eigenen Hotel am Katschberg oder am Nassfeld verbringen.

zu, wenn statt Zweitwohnsitzen touristische Projekte entstehen, die Gäste in die Region bringen und den Ort beleben. Der Eigentümer darf in seinem Chalet oder Apartment zwar auch selbst urlauben – meist auf wenige Wochen im Jahr beschränkt –, die überwiegende Zeit muss er aber an andere Touristen vermieten und darf gegenüber diesen nicht bevorzugt werden. Sonst könnten erst recht versteckte Zweitwohnsitze entstehen.

Tourismusfachleute sprechen von Buy-to-let-Modellen. Im Ausland sind diese seit langem Standard, in Österreich haben sie erst in den vergangenen Jahren ihren Siegeszug angetreten. Der Großteil der neuen Projekte funktioniert mittlerweile nach diesem Muster. Im Idealfall kombiniert man so ein paar Wochen Urlaub in der eigenen Immobilie mit einer Rendite aus der Vermietung.

Oft sind Buy-to-let-Modelle an bestehende Hotels angeschlossen, die sich um die Vermietung kümmern. Viele Projekte sind aber auch eigenständig. „Wichtig ist eine erfahrene Betreibergesellschaft, die das Objekt professionell als Hotel führt“, sagt Thomas Reisenzahn von der Prodingler Tourismusberatung im Interview auf Seite 28. Mit einem fähigen Betreiber steht und fällt der Erfolg des Projekts. Er kümmert sich um die Vermietung und sorgt für die Auslastung. Der Gast merkt nichts davon, dass er im Apartment oder Chalet eines privaten Investors urlaubt, und dieser muss sich nicht selbst um Dinge wie Reinigung oder Schlüsselübergabe kümmern. „Ein Haus wird nicht besser, wenn es nicht bewohnt wird. Mittlerweile vermietet auch in unseren Projekten mit Zweitwohnsitzwidmung der Großteil der Eigentümer“, sagt Brix.

Für Investoren bleibt allerdings eine Unsicherheit: In Österreich gibt es noch wenig Erfahrung mit lange laufenden Buy-to-let-Modellen. Irgendwann kommen die heute im schönsten alpinen Stil designten Ferienimmobilien in die Jahre. Laufende Erneuerungen werden durch Rücklagen abgedeckt. Steht aber in 20 Jahren einmal eine große Renovierung oder ein teurer Umbau an, erfordert das die Einigkeit aller Eigentümer. Was nicht immer ganz einfach sein dürfte.



Polytec-Gründer Friedrich Huemer besitzt unter anderem Falkensteiner-Hotels am Nassfeld (links) und am Katschberg



Oligarch Oleg Deripaska baute in Lech das Fünf-Sterne-Hotel Aurelio, das mit Bentley-Shuttle und Helikopter-Transfer bei betuchten Gästen punktet

