

Wirtschaft

Der Traum von Kitz

In den noblen Wintersportorten haben die Immobilienpreise Rekordhöhen erreicht.

Hannes Stieger

Kitzbühler Immobilienmakler haben derzeit alle Hände voll zu tun: Die hohe Nachfrage hat in den letzten Jahren die Immobilienpreise in astronomische Höhen klettern lassen. In Toplagen werden mittlerweile 10.000 Euro pro Quadratmeter erreicht – so viel kostet nicht einmal eine Dachgeschosswohnung am Wiener Kohlmarkt.

„Es gibt keine großen Anwesen und kaum gute Grundstücke mehr auf dem Markt“, fasst Christian Krassnigg, Immobilienmakler aus Kitzbühel, im Gespräch mit *economy* zusammen. „Dies – verbunden mit der großen Nachfrage – hat die Preise stark nach oben verschoben.“ Beispiele dafür gibt es genügend. Wie etwa Florian Haffa, ehemaliger Chef von EM.TV, der vor sechs Jahren ein Kitzbühler Anwesen für rund drei Mio. Euro gekauft hat. Jetzt, nach umfassender Renovierung, will er wieder verkaufen – für nicht weniger als 16 Mio. Euro. Ein Wertzuwachs, der selbst Hedge-Fonds-Manager vor Neid erblassen lässt.

Preisaufrtrieb geht weiter

In der 8500-Seelen-Stadt in den Tiroler Alpen tummelt sich die Schickeria: von Franz Beckenbauer bis Lothar Matthäus, von Werner Baldessarini über Jürgen Schrempp und Peter Alexander bis Uschi Glas und seit einiger Zeit auch Fiona Swarovski und Karl-Heinz Grasser. Der Ort übt offensichtlich eine hohe Anziehungskraft auf eine betuchte Klientel aus.



Die Russen kommen auch nach Tirol, um dort zu wohnen. Die betuchten Herrschaften können vorerst nur über den Umweg Unternehmensgründung auch Immobilien erwerben. Foto: TVB/BBS Sölden/Nösing

„Kitzbühel hat den Vorteil, dass es sowohl im Winter als auch im Sommer etwas zu bieten hat, im Gegensatz zu reinen Wintersportorten, wie sie beispielsweise am Arlberg zu finden sind“, sagt Krassnigg. Darüber hinaus gelte Kitzbühel als sehr sicher, und die Nähe zum Salzburger Flughafen und zu München macht die Stadt zu einem internationalen Renner. Die hohen Preise konzentrieren sich jedoch ausschließlich auf die Hot Spots à la Kitzbühel. Maximal zehn Kilometer im Umkreis können die hohen Preise gehalten werden, dann wird es bereits deutlich billiger – Grundstücke sind dann für ein Sechstel des Preises zu haben.

Knapp mehr als 1000 Zweitwohnsitze sind mittlerweile in Kitzbühel registriert. Auch der

Tourismus kurbelt das Image der Stadt an: Eine Mio. Nächtigungen pro Jahr in knapp 9000 Gästebetten ist eine Summe, die sich sehen lassen kann. Angekocht werden viele durch hochkarätige Veranstaltungen wie das Hahnenkammrennen mit 120.000 Zuschauern, die Kitzbühler Alpenrallye oder das Schnee-Poloturnier.

10.000 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen und Häuser, 2000 bis 2500 Euro pro Quadratmeter für Grundstücke – und der Plafond ist noch lange nicht erreicht. Der erste Boom setzte im Jahr 2000 ein, als die Kaufbeschränkungen für Ausländer aus EU, Schweiz und Liechtenstein aufgehoben wurden – über Nacht stiegen die Preise um 50 Prozent. „Eine ähnliche Preisentwicklung erwarten wir in

rund fünf Jahren, wenn die letzten Beschränkungen fallen werden“, erklärt Krassnigg. Denn derzeit darf nicht jeder sein Domizil als Freizeitwohnung nutzen – viele erhalten die Auflage, ihr Haus oder ihre Wohnung nur als Hauptwohnsitz verwenden zu dürfen. Wenn ein Kläger dies in Brüssel durchficht, dürfte die Regelung aber wohl kaum zu halten sein.

Die Tirolträume der Russen

Sonderfall ist weiter, dass zwar Baugrund, aber keine landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Gehöfte erworben werden dürfen. Doch dem Boom tut dies keinen Abbruch. „Am besten verkaufen wir im Luxus- oder im günstigen Segment“, erklärt Christian Krassnigg. Günstig – das heißt in Kitz-

bühel unter 700.000 Euro. „Am schwierigsten ist die Mittelklasse zwischen 700.000 und 2,5 Millionen Euro zu verkaufen.“ Im Top-Segment werden durchaus auch zweistellige Millionenbeträge erzielt, denn das Angebot an erstklassigen und gleichzeitig großzügigen Anwesen ist besonders rar.

Kein Wunder, dass die aktuellen Preise für Top-Objekte nur von sehr solventen Käufern gezahlt werden können. Dies hat in letzter Zeit betuchte russische Käufer auf den Plan gerufen – diese müssen aber über Immobilien vorerst noch über einen Umweg erwerben, da sie in Österreich nicht Wohnungseigentum erwerben dürfen. Sie müssen erst in Österreich ein Unternehmen gründen, das dann wiederum die Immobilie erwirbt.

Dennoch: Die größte Zahl der Käufer stellen immer noch die Österreicher. Mehr als die Hälfte kommt aus dem Inland. Die zweitgrößte Gruppe bilden die Deutschen. In Deutschland hat das Feriendomizil Tradition: Deutsche besitzen rund eine Mio. Ferienimmobilien im Ausland, Tendenz steigend. „Doch bleiben viele in Kitzbühel wegen der hohen Lebensqualität und pendeln nach Deutschland“, bestätigt Krassnigg. Auch Privatiers, die ein Dreivierteljahr in Kitzbühel leben und nur ein Quartal lang in den Süden ziehen, sind keine Seltenheit. Einheimische ziehen selten weg. Selbst wenn sie in München arbeiten, bleiben sie nicht nur aus steuerlichen Gründen in der Gamsstadt.

USECON
The Usability Consultants

let's turn our know how into your success

Usability
User Experience
User Interfaces

Optimierte Kundenzufriedenheit und effizientere Entwicklungen durch effektives Usability Engineering

www.usecon.com