

Vertreibung aus dem Ferienparadies

Immer mehr österreichische Gemeinden lehnen Zweitwohnsitze für Ausländer ab.

► Die starke Nachfrage treibt die Preise in die Höhe.

► Experten erwarten eine Beruhigung des Marktes.

Hans-Peter Siebenhaar
Salzburg

Nicht nur die Unternehmerfamilien Porsche und Piëch fühlen sich im malerischen Zell am See seit langem wohl. Auch bei Ferienimmobilienbesitzern ist das knapp 10 000 Einwohner zählende Städtchen überaus beliebt. Sein unschlagbarer Vorteil: Hier ist zweimal im Jahr Feriensaison. Im Sommer lockt der See, im Winter die Skipiste.

Die Kundschaft für Haus oder Wohnung mit Alpenblick komme zu 90 Prozent aus dem Ausland, sagt Ulrike Lahoda vom Makler Absolut Immobilien in Zell am See. Deutsche, Tschechen, Skandinavier, Niederländer, Briten und vereinzelt auch Russen seien unter den Käufern. Gesucht sind Immobilien zur Kapitalanlage: „Die überwie-



Blick auf den Zeller See: 90 Prozent ausländische Immobilienkäufer.

gende Mehrheit der Kunden will vermieten“, sagt Lahoda. Bei Gemeinden ruft das große Interesse von Ausländern an einer Ferienimmobilie schon längst keine Begeisterung mehr hervor. In den Bundesländern Salzburg, Tirol und Vorarlberg wehren sich immer mehr Kommunen gegen Zweitwohnsitze. Nobel-Alpenorte wie

Lech am Arlberg beschäftigen sogar einen Privatdetektiv, um auszuspiönieren, ob der angelegte Hauptwohnsitz nicht als Feriendomizil genutzt wird. Denn für die Einheimischen in landschaftlich reizvollen Orten ist der Boom mit Ferienimmobilien längst zu einem ernstem Problem geworden. Junge Familien sind auf

mit Steuergeld geförderte Wohnungen durch die Gemeinden angewiesen. „Das ist in Zell am See nicht anders als in Kitzbühel“, berichtet Maklerin Lahoda.

Ein anderes Problem ist das der „kalten Betten“: Wenn Zweitwohnsitze die meiste Zeit des Jahres leerstehen, schade dies der Atmosphä-

re des Ortes, sagt ein Sprecher der österreichischen Hotelvereinigung. Auch der gerade bei Deutschen so beliebte Wintersportort Kitzbühel duldet schon aus diesem Grund - wie andere Tiroler Gemeinden auch - keine Nebenwohnsitze. „Ohne Unterschrift, mit der man sich verpflichtet, keinen Freizeitwohnsitz zu erwerben, kann man in Tirol keine Immobilie kaufen“, sagt Helga Embacher von der Kanzlei Dr. Wendling & Partner in Kitzbühel. Die Juristin bekennt allerdings ganz offen: „Der Vollzug der Bestimmungen gestaltet sich schwierig, auch wenn die Behörden das Beste versuchen, um die Bestimmungen zu erfüllen.“

Für sein Traumhaus muss der Kunde in Kitzbühel mittlerweile sehr tief in die Tasche greifen. Bernhard Reikersdorfer, Aufsichtsratschef des größten österreichischen Immobilienmaklers Re/Max, nennt für ein frei stehendes Haus in Eins-a-Lage einen Preis von vier bis zehn Millionen, in Ausnahmefällen auch bis 15 Millionen Euro. „In Kitzbühel kann man angesichts der hohen Preise von einer Kapitalanlage nicht mehr sprechen“, betont Reikersdorfer. Ähnlich wie in Deutschland hatten auch in Österreich die extrem steigenden Kaufpreise die Furcht vor einer Immobilienblase geschürt. Schon zu Jahresbeginn warnte die Österreichische Nationalbank vor einer ungesunden Entwicklung. Inzwischen räumt auch Patrick Schenner, Österreich-Chef des Immobilienportals ImmobilienScout 24, ein, dass „die vereinzelt, regional auftretenden Überhitzungen signifikant“ seien.

7 000

Euro kostet ein Quadratmeter Wohnung in Zell am See - Blick aufs Wasser inklusive.

Quelle: Absolut Immobilien

Allerdings scheint inzwischen die Spitze der Preisentwicklung erreicht. „Der Gesamtmarkt ist gedämpft. Hier und da gibt es bereits Preisnachlässe“, berichtet etwa Re/Max-Experte Reikersdorfer und ergänzt: „Wir erwarten keine steigenden Preise.“ Das bestätigen andere Marktteilnehmer. „Das Preisniveau ist konstant. Schon im vergangenen Jahr sind die Preise kaum mehr angestiegen“, sagt Immobilienmaklerin Lahoda aus Zell am See. Ein Neubau kostet dort um die 4 500 Euro pro Quadratmeter. Wer ein Domizil mit Seeblick sucht, muss sogar bis zu 7 000 Euro pro Quadratmeter zahlen.

Manche Interessenten weichen daher auf preiswertere Regionen aus. Insbesondere das Waldviertel in Niederösterreich, das südliche Burgenland und Oberkärnten locken noch immer mit preiswerten Häusern und Wohnungen. Der Nachteil: Einen Blick auf einen See gibt es dort nicht.

Ganz nah am Wasser

Hausboote und schwimmende Häuser werden immer beliebter - auch bei Kapitalanlegern.

► Kaffeeröster Tchibo ist in den Markt eingestiegen.

► Genehmigungsverfahren ist kompliziert.

Christian Hunziker
Berlin

Einst lockte das Gefühl von Freiheit und Abenteuer Aussteiger auf das Wasser. Doch heute sind es nicht mehr allein Renegaten, die mittels klappriger, schlecht beheizter, aus Frachtkärrn umgebauter Hausboote ihrer Verachtung der kapitalistischen Ordnung Ausdruck geben. Vielmehr hat jetzt sogar der Kaffeeröster Tchibo den Reiz des Hausboots entdeckt: Seit Mitte August bietet er in Kooperation mit dem Hersteller Nautilo drei Hausboot-Typen zum Kauf an. Der kleinste mit nur 16 Quadratmeter Nutzfläche kostet bereits 88 000 Euro.

Für andere darf es deutlich mehr sein. Am Rand der Humboldtinsel im Berliner Stadtteil Tegel beispielsweise sollen vier schwimmende Häuser entstehen. „Sie sind nicht als Ferienhäuser geplant, sondern als ganz besondere Wohnhäuser“, sagt Architekt Werner Baumhauer. Er hat die schwimmenden Häuser im Auftrag des Investors Martrade Immobilien entworfen. Mit drei Etagen, einer Wohnfläche von 219 Quadratmetern und großzügigen Terrassen bieten sie luxuriöses Leben auf schwankendem Boden. Das hat allerdings seinen Preis: Rund 900 000 Euro kostet ein solches schönes schwimmendes Domizil.

Während die Berliner Häuser voraussichtlich 2016 bezugsfertig sein werden, wohnen am Victoriakai-Ufer in Hamburg bereits zwei Familien in ihren schwimmenden Häusern. Insgesamt seien sieben Einheiten geplant, sagt Tanja Kürten, die im Auftrag der Hamburger Floating Homes die schwimmenden Häuser vertreibt. Mit Preisen zwischen 569 000 und 589 000 Euro für 115 Quadratmeter Wohnfläche, Fußbodenheizung, beheizten Wasserleitungen und 58 Quadratmeter großer Dachterrasse sind auch das keine Schnäppchenangebote.

Der Komfort steht dem einer Wohnung zu Lande nicht nach. Marie Gest, Marketingchefin der Berliner Floating House, weiß, dass sich Gefühl von Freiheit und Abenteuer auch bei Besserverdienenden gut vermarkten lässt: „Wohnen auf dem Wasser bietet ein ganz besonderes Lebensgefühl. Denn damit ist die größte aller Sehnsüchte verbunden, die Sehnsucht nach Freiheit.“

Daran sollen auch die Käufer verdienen, denn das Berliner Unternehmen ist darauf spezialisiert, schwimmende Häuser zu bauen,



Schwimmende Häuser am Victoriakai in Hamburg: 589 000 Euro für 115 Quadratmeter Wohnfläche.



Tchibo-Hausboot „Nautino Premium“: Das günstigste Modell kostet 88 000 Euro.

Steuerbrücke inklusive: Komplett ausgestatteter Wohnraum im „Nautino Premium“.

DEFINITION BOOT ODER HAUS?

Unterschied Ein Hausboot bietet Menschen zwar die Möglichkeit, dort dauerhaft zu wohnen. Es lässt sich aber auch fortbewegen. Ein schwimmendes Haus hingegen ist fest mit einem Ponton verankert und daher nicht mobil. In Hamburg werden beide Typen unter dem in der Öffentlichkeit wenig bekannten Begriff des „Liegens“ zusammengefasst.

Mischformen Die Abgrenzung ist oft nicht eindeutig. Die schwimmenden Häuser am Hamburger Victoriakai-Ufer beispielsweise haben keinen Antriebsmotor, können aber theoretisch an einen anderen Standort gezogen werden.

die sich als Ferienwohnungen vermieten lassen - beispielsweise an der Ostsee und bald auch auf der Goitzsee in Sachsen-Anhalt. Anklang findet dieses Angebot laut Gest vor allem bei gut verdienenden Käufern zwischen 40 und 60 Jahren, die ihr Wasserdormizil einige Wochen im Jahr selbst nutzen. Das Einsteigermodell mit 44 Quadratmeter Wohnfläche ist für 200 000 Euro zu haben. Für die 50 Quadratmeter größere Variante verlangt Floating House 350 000 Euro. Realistisch ist nach Angaben von Gest eine Vermietungsdauer von 150 Tagen im Jahr. Dabei locken erhebliche Mieteinnahmen: Wer im September für eine Woche ein 44 Quadratmeter großes Hausboot im Seebad Ueckermünde in Mecklenburg-Vorpommern mieten möchte, bezahlt rund 1 100 Euro. Allerdings - das sollte auch bedenken, wer sich für das Tchibo-Angebot interessiert - kann man seinen Wohnsitz nicht einfach so aufs Wasser verlegen. „Für schwimmen-

de Häuser wird eine wasserrechtliche Genehmigung benötigt“, erläutert Architekt Werner Baumhauer. Genauere Hinweise für Hamburg gibt ein Genehmigungsleitfaden für Hausboote und schwimmende Häuser, den der Bezirk Hamburg-Mitte herausgegeben hat und der nicht weniger als 42 Seiten umfasst.

Wie vertrackt das Genehmigungsverfahren sein kann, musste der Berliner Architekt Arthur Fischer erfahren. Er will seit 2007 auf dem Rummelsburger See in Berlin-Friedrichshain acht schwimmende Häuser errichten und unterzeichnete dazu einen Erbbaupachtvertrag mit dem Bund als Eigentümer der Wasserfläche. Obwohl die Idee für die schwimmenden Häuser von einer im Auftrag des Berliner Senats handelnden Gesellschaft kam, verweigert - Fischer zufolge - derselbe Senat die wasserrechtliche Genehmigung mit dem Argument, die schwimmenden Häuser würden die Sanierung der Wasserqualität behindern. Nun muss das Verwaltungsgericht entscheiden.

Und wie wohnt es sich eigentlich auf dem Wasser? „Es bewegt sich schon ein bisschen, ähnlich wie auf einer Landungsbrücke“, antwortet Architekt Fischer. Wer es lieber weniger schwankend hat, wird möglicherweise mit einer Wohnung nicht auf dem, sondern am Wasser glücklicher. Etwa in einem Boathouse auf der Harburger Schlossinsel in Hamburg. Dort entstand ein Haus mit 20 Eigentumswohnungen und zehn integrierten Bootsliegeplätzen, von denen aus man direkt mit dem Aufzug in die Wohnung gelangt.

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH

THE VIEW²
www.view2salzburg.at

PREISSTREIFEN
Kaufpreis

Ein Wohnraum wird wahr: Legaler Zweitwohnsitz über Salzburg.

STILLER & HOHLA
IMMOBILIEN - REAL ESTATE
Tel.: +43 (0)662/6585-110
buy@stiller-hohla.at

Landhaus Salzkammergut - Traunsee

Einzelzelle mit herrlichem Berg- und Seeblick 1918 m² Grd. 800 m Seehöhe, Landhaus mit 160 m² Wfl. Erstklassige Handwerkskunst mit viel Liebe zum Detail. Schöne Bauernstube, Kachelöfen etc. Kaufpreis: € 670.000,-

www.sommer.co.at
Tel. +43 662 874500

Alexander Kurz
IMMOBILIENKANZLEI

Ferienhaus in Saalbach (4531)
Zweitwohnsitzgen., ca. 128m² Wfl., 1.495m² Grd., HWB 228, € 635.000,-
Hohaymer Allee 40a · A-5020 Salzburg
Tel.: 0043 (0) 662 / 829 500-0
www.immobiliens-kurz.at
office@immobiliens-kurz.at

FREIZEITWOHNSITZ NAHE KITZBÜHEL COUNTRY CLUB:
Zwei abgetrennte Wohneinheiten, Erstbezug, 260 m² Wfl., großzügige Balkone und Terrassen, Garage, HWB: 83,00, € 3,1 Mio.

MARLIES MUHR IMMOBILIEN
TEL.: +43 662 43 15 45
www.muhr-immobilien.com

Wie Sie die 5 fatalsten Fehler beim Kauf Ihrer Ferienimmobilie vermeiden können!

Gratis Ratgeber anfordern:
http://alpenimmobilien.info/tipp4

****Alpine Chalets in Toplagen****
Hintertal am Hochkönig / Maria Alm
7-Zi-Luxus-Chalet, direkt am See, Bj.06 452 m² Wohn-/Nutzfläche, 5 SZ, 4 Bäder, Fitness, ca. 740 m² Grund, KP € 1,8 Mio.
12-Zi-Luxus-Chalet, ca. 627 m² Wohn-/Nutzfläche, 8 SZ, 6 Bäder, ca. 1.100 m² Grundstück, top-Zustand, neuwertige Ausstattung, 360° Ausblick, KP 3,5 Mio.
die Energieausweise sind beantragt, jeweils zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt.
info@elysee-immobilien.com
089-749 747 86 0172-780 62 63

IMMOBILIENMARKT

GEWERBE-GRUNDSTÜCKE INLAND

MEHRFAMILIEN-HÄUSER / ANLAGEOBJEKTE

Fachmarktzentrum Lüneburg
Zu verk., Bj. 2014, Mietfläche ca. 4.900 m²/NGF, Grundstück ca. 21.850 m², Netto-Jahresmiete € 529.000,- / Netto-Kaufpreis € 8.450.000,-
Erwerb von Teileigentum möglich
Adank Bauträgergesellschaft mbH
Tel.: 04131 - 32 0 32 · info@adank.de

HÄUSER / ANWESEN / ETW

Exklusive Wohnungen unter www.global-act.de

Die besten mm für Ihre exklusivsten m².

Inszerieren Sie jetzt gewerbliche oder exklusive Objekte in einem exklusiven Umfeld:
Der Handelsblatt Immobilienmarkt.

hb-immobilien@bellevue.de
Handelsblatt
Substanz entscheidet.

FRIENDS

MÜNCHEN, SOVIEL IST SICHER

- Wohnungen von ca. 41 m² bis 129 m² ab 239.000 €
- Internationales Konzept mit Keeper, Fitness, Deli und weiteren innovativen Features
- Investment mit Rundum-Sorglos-Option für Kapitalanleger

www.wohnen-im-friends.de
Beratung und provisionsfreier Verkauf: T. 089 415595-15
bauerwerk