

Investieren in den Bergen

Skiurlaub mit Rendite

Buy-to-let: „Kaufend, um zu vermieten“ vereint den Urlaub in einer Ferienimmobilie mit Rendite durch Vermietung. Doch neue Bauprojekte in den Alpen werden immer öfter kritisch gesehen, das Angebot ist knapp. Wo Sie noch investieren können.

VON CLAUDIA JÖRG-BROSCHKE

1

Das Avenida Resort Montafon in Vorarlberg ist mit einer Gondelbahn an das Skigebiet angebunden. Anleger können dort bis zu sechs Wochen im Jahr selbst urlauben

Gerade jetzt in der Pandemie boomt der Urlaub in den eigenen vier Ferienwänden: In Apartments, Chalets und Ferienhäusern – (über-)komplett mit Küchen und viel Komfort bis hin zu privaten Spas ausgestattet – lassen sich entspannende Tage mit (wenn's sein muss) ein paar Arbeitsstunden kombinieren. Oft gibt es auch die Annehmlichkeiten eines Luxushotels wie Wellness, Pool, Restaurant, Serviceleistungen usw. mit dazu. Das Segment der gewerblichen Ferienwohnungen wird immer beliebter – nicht nur bei Urlaubern, sondern auch bei Investoren, denn Zweitwohnsitze gibt es aufgrund strenger Gesetze kaum mehr.

„Das aus dem angelsächsischen Raum stammende Konzept der Buy-to-let-Finanzierung (kaufen, um zu

vermieten) eröffnet neue Chancen – sowohl für touristische Beherbergungsbetriebe als auch Anleger und ist eine gefragte Alternative zu klassischen Immobilieninvestments. „Eine Win-win-Situation für alle“, erklärt Thomas Payr, Geschäftsführer von Alps Resorts, Österreichs führendem Anbieter von Urlaub in Ferienhäusern, Chalets und Apartments mit aktuell 6.100 Gästebetten in 28 Ferienresorts. Einige davon basieren auf dem Buy-to-

let-Konzept. „Die Nachfrage ist riesig, es gibt viele Österreich-Fans, die gerne in heimischen Tourismus investieren würden. Das ist auch ein emotionales Thema.“

Auch Thomas Reizenhahn, Geschäftsführer der Prodingler Beratungsgruppe, bricht eine Lanze für Buy-to-let: „Dieses Beteiligungsmodell ist aktuell eine der wenigen Möglichkeiten, Eigentum in attraktiven Ferienregionen zu erwerben. Hier war in ▶

Immobilienpreise in Österreichs Skiregionen

Durchschnittspreis pro Quadratmeter in Euro

Ort	Wohnung	Einfamilienhaus	Chalet
Kitzbühel	17.000,- bis 21.000,-	ab 13.000,-	ca. 22.500,-
Lech-Zürs	11.000,- bis 13.000,-		11.000,- bis 17.000,-
Ischgl	8.000,- bis 11.000,-	9.000,- bis 11.000,-	ca. 13.000,-
Saalbach-Hintertegern	6.000,- bis 10.000,-	ca. 8.500,-	ca. 12.000,-
Seefeld	ca. 5.000,-	ca. 7.000,-	ca. 12.000,-

Quelle: www.findmyhome.at





Zwar nicht direkt am Skigebiet dafür nahe an Wien liegt die Chalet-Anlage am niederösterreichischen Schneeberg



The Gast House nennt sich dieses Projekt in Zell am See, das mit der Nähe zu Topskigebieten wie Saalbach punktet

Urlaub machen und vermieten: verfügbare Apartments und Chalets in Österreichs Bergen

Ort	Projektname	nächstes Skigebiet	Typ	Wohnfläche	Preise pro Wohneinheit (netto)	Infos unter www.
NIEDERÖSTERREICH						
Puchberg	Mein Chalet am Schneeberg	Schneeberg	Chalets/Apartments	28-116 m ²	185.000-460.000	chalet-schneeberg.at
ÖBERÖSTERREICH						
Windischgarsten	Windischgarstner Hof	Wurzeralm	Apartments	50-110 m ²	195.000*-385.000*	tomas-group.at
STIEIERMARK						
Eisenerz	Erzberg Alpin Resort	Präbichl	Apartments	40-75 m ²	75.000*-149.000*	alps-resorts.com
Kreischberg	Kreischberg Residence	Kreischberg	9 Apartments, 8 Chalets	99-160 m ²	k. A.	almdorfbau.at
Planneralm	Planneralm	Planneralm	7 Apartments	k. A.	ca. 5.500 pro m ²	alpenimmobilien.de
SALZBURG						
Hochkrimml	Resort Filzstein	Zillertal-Arena	12 Apartments	59-87 m ²	620.450-708.400	alpenimmobilien.de
Mariapfarr/Lungau	AlpiNest	Großeck-Speiereck	7 Chalets	98 m ²	549.900*-549.900*	alpenimmobilien.de
St. Martin im Tennengebirge	St. Martin Hideaway	Dachstein-West	Apartments	49-130 m ²	198.000*-555.000*	alps-resorts.com
Zell am See	Elements Resort	Zell am See/Saalbach	41 Apartments	121-154 m ²	957.000*-1.197.000*	immo-egger.at
Zell am See	The Gast House	Zell am See/Saalbach	Apartments	19-174 m ²	129.000-1.559.900	alpenimmobilien.de
STIEIERMARK-KÄRNTEN						
Turracher Höhe	Naturchalets	Turracher Höhe	Chalets	120-150 m ²	696.000*-826.000*	alps-resorts.com
KÄRNTEN						
Arriach	Almresort Gerlitzten	Gerlitzten	94 Apartments	48-64 m ²	229.000*-279.000*	tomas-group.at
Hochrindl	Sternbergresort	Hochrindl	k. A.	k. A.	k. A.	tomas-group.at
Klopeiner See	Resort Lakeside	Petzen	41 Apartments	60-130 m ²	304.900*-599.900*	alpenimmobilien.de
Mallnitz	Alpin-Chalets HochOben	Mallnitz-Ankogel	Chalets	85-64 m ²	267.999*-295.000*	alpeimmo.at/ alpinchalets
TIROL						
Ehrwald	Pure Resort Ehrwald	Zugspitz-Arena	9 Chalets/ 29 Apartments	verfügbar 126-149 m ²	865.000- 1.025.000	mountain-residences. com, pure-resorts.com
Fieberbrunn	All-Suite Resort Fieberbrunn	Fieberbrunn-Saalbach	36 Apartments	verfügbar 75-157 m ²	495.000*- 1.044.400*	immobilienintiro.de/ fieberbrunn
Galtür	All-Suite Resort Paznaun	Galtür, Ischgl	46 Apartments	55-109 m ²	409.500*-950.250*	immobilienintiro.de/ ischgl-galtur
Kühtai bei Innsbruck	The House - Stone Pine Resort Kühtai	Kühtai	Apartments	k. A.	ca. 8.000- 8.500 pro m ²	alpenimmobilien.de
Wildschönau	Alpine-Collection	Wildschönau	21 Apartments	k. A.	ca. 7.000 pro m ²	alpenimmobilien.de
VORARLBERG						
St. Gallenkirch	Avenida Resort Montafon	Silvretta Montafon	Apartments	25-129 m ²	209.000-1.199.900	alpenimmobilien.de
Schröcken-Nesslegg	Arlberg Alpin Aparts - The Heimat	Arlberg	Apartments	47-151 m ²	530.000*-2.750.000*	theheimat.at

*) inkl. Einrichtung

den letzten Jahren eine beachtliche Immobilienwertsteigerung zu beobachten. Die jährlichen Renditen sind von touristischen Umsätzen abhängig und liegen aktuell zwischen drei und 4,5 Prozent. „Buy-to-let ist eine sichere, etablierte Finanzierungsform im Tourismus. „Viele Privatanleger bilden eine stabile Finanzierungskomponente. Das funktioniert auch in schlechten Zeiten“, erklärt Michael M. Andre, Gründer und Geschäftsführer von Alpenimmobilien.de, einem der größten Entwickler von Ferienimmobilien in den Bergen.

Allerdings gibt es für Buy-to-let derzeit keine rechtliche Grundlage und Definition, in der Regel sieht dieses Konzept der „Shared Ownership“ vor, dass der Investor sein erworbenes Objekt einem touristischen Betreiber zur kommerziellen Nutzung überlässt. Der Käufer muss – wie andere Gäste auch – für seinen Aufenthalt (der zumeist zeitlich eng begrenzt ist) bezahlen und hat keine Schlüsselhoheit. „Wir sind rechtlich verpflichtet, den Investor gegenüber ‚normalen‘ Kunden gleichzustellen“, erläutert Payr. Bei Alps Resorts darf der Eigentümer maximal je zwei Wochen in der Haupt- sowie in der Nebensaison buchen.

Kein versteckter Zweitwohnsitz

In letzter Zeit ist Buy-to-let allerdings in Verruf geraten – da gibt es Vorwürfe von Umgehungsgeschäften, erschlichenen Zweitwohnsitzen oder sogenannten „kalten Betten“ und so manches Medium hat sich auf das Thema eingeschossen. „Das ist alles Unsinn“, wundert sich Thomas Payr. „Buy-to-let ist ein Finanzierungsmodell und keine Widmung. Was die touristische Nutzung betrifft, ist in der Raumordnung alles klipp und klar definiert. Tourismusprojekte können nur auf touristisch gewidmeten Flächen entstehen, Private dürfen hier nicht bauen, ihnen werden also keineswegs Baugründe weggenommen.“

Doch die Sache ist überaus kompliziert: In jedem Bundesland gelten andere Raumordnungsgesetze. Die Anzahl erlaubter Freizeitwohnsitze ist zwar genau, aber komplett unterschiedlich determiniert, die vielfälti-

gen Bestimmungen sind kaum mehr zu durchschauen. Florian Hofer von Engel & Völkers in Kitzbühel weiß aus Erfahrung: „Die Komplexität ist enorm, Buy-to-let bzw. Betreibermodelle müssen jeweils sehr aufwendig und exakt juristisch aufgearbeitet werden. Eines aber steht fest: Die Umgehung der Freizeitwohnsitzthematik ist nicht zulässig!“

„Bei Buy-to-let gibt es viele Nebenaustellen“, ergänzt Michael M. Andre

von Alpenimmobilien.de. „Spätestens seit der unglücklichen ORF-Sendung Am Schauplatz regiert bei den Kommunalpolitikern die Angst, etwas falsch zu machen. Die Folge: Derzeit sind sehr wenige Buy-to-let-Angebote auf dem Markt: Bestehende sind verkauft, Neuentwicklungen verzögern sich und Immobilienentwickler scheuen die Öffentlichkeit.“

So dreht der Trend aktuell weg von Buy-to-let für private Käufer hin zum ▶



BIS ZU
5,8%
ERTRAG P.A.*



VALUITA[®]
Anlegen Sie los

Worauf ich's anleg?

Auf Bauherrenmodelle mit Wohnungszuordnung

VALUITA ist das Veranlagungsunternehmen für zeitgemäße und innovative Investments mit jahrzehntelanger Erfahrung seiner Immobilienexperten. Der Projektpartner IMMOVATE realisierte bisher ein Projektvolumen von 1,2 Milliarden Euro.

Das innovative Bauherrenmodell^{ZWEI} mit Wohnungszuordnung im innerstädtischen Bezirk Graz Jakomini schafft leistbaren Wohnraum bei voller Nutzung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, der Förderungen und des Mietenpools.

* Vorläufige Prognoserechnung. Nähere Informationen finden Sie auf

www.valuita.at



Die Naturchalets auf der Turracher Höhe liegen in einem Zirbenwald auf 1.800 Meter Höhe zwischen Kärnten und Steiermark



Blick in ein Apartment im Almresort Gerlitzten hoch über dem Ossiacher See. Die Einheiten starten bei 48 Quadratmetern

Verkauf an große Investoren. Und die Preise sind hoch. „Speziell in den großen Wintersportgebieten Tirols und Vorarlbergs übersteigt die Nachfrage das Angebot, hier sind Immobilien mit touristischer Widmung immer seltener auf dem Markt zu finden“, so Florian Hofer von Engel & Völkers. „Die allerhöchsten Immobilienpreise werden in der Region Kitzbühel erreicht.“

Wo gibt es Immobilien an der Piste?

GEWINN hat aktuell verfügbare Buy-to-let-Immobilien zusammengetragen (s. Tabelle). Wie wäre es etwa mit einem Apartment in der Vorarlberger Vier-Jahres-Zeiten-Destination Montafon? Das Avenida Resort Montafon von alpenimmobilien.de liegt ruhig auf einem Sonnenplateau oberhalb von St. Gallenkirch, direkt am Ski- und Wandergebiet Silvretta Montafon. Das Resort bietet Vier-Sterne-Superior-Luxus mit Restaurants, viel Wellness und Schwimmteich.

Die Investoren schließen einen Mietvertrag zur touristischen Nutzung über zehn Jahre ab und müssen sich um nichts kümmern, sie selbst dürfen bis zu sechs Wochen pro Jahr urlauben. Zu erwarten ist eine Fixrendite von vier Prozent.

Alpenimmobilien.de offeriert aktuell Buy-to-let-Ferienimmobilien in acht österreichischen Destinationen. Bereits ab Dezember 2021 startet das Roll-out für drei Ferienprojekte auf der steirischen Planneralm und in Tirol –

Wildschönau und Kühtai (jeweils Ski-in/Ski-out und Wellness; Zielrendite 3,5 bis 4,5 Prozent).

Kurz zurück ins Ländle, nach Schröcken am Arlberg: „The Heimat“ ist ein Hybrid aus Tophotel (Doubletree by Hilton), 60 luxuriösen Ferienwohnungen (für 20 Jahre als Buy-to-let betrieben), drei Zweitwohnsitzen (aufgrund von Altbeständen) sowie dem einstige Hotel Widderstein als Gastronomie. „Hier gibt es immer warme Betten – und zwar im besten Einvernehmen zwischen Betreibern, Einheimischen und Inhabern“, erklärt Samuel Uz-Deniz vom Immobilienentwickler Joraliyah. „Gemeinsam mit der Raumplanung, der Gemeinde Schröcken und der Landesregierung ist uns hier ein echtes Vorzeigeprojekt gelungen.“

Neues Leben für alte Hotels

Zunehmend werden Altbestände mittels Buy-to-let-Finanzierung revitalisiert – so etwa im steirischen Eisenerz aus einer ehemaligen Bergarbeiter-siedlung.

In Kärnten ist die Tomas-Group gerade dabei, die einstige Hapimag-Anlage auf der Gerlitzten umzubauen, um am 1. 6. 2022 als Almresort Gerlitzten wieder zu eröffnen: Im Winter mit Ski-in/Ski-out, im Sommer fahren die Gäste mit der Kanzel-Seilbahn hinunter zum Ossiacher See. „Wir denken touristische Beteiligungsmodelle unter dem Begriff ‚Buy to Profit‘ mit garantierten Renditen neu und halten alles sehr transparent“, erklärt Geschäftsführer Thomas Seitlinger. Hier darf der Investor buchen, so oft und so lange ermöchte. „Denn wichtig ist, dass daraus ein ganzjähriger Mehrwert für die Region entsteht!“

Nach dem gleichen Strickmuster wird in Windischgarsten, am Rande des Nationalparks Kalkalpen und direkt am Badensee und Golfplatz, das einstige Kurhotel als Vital-Outdoor-Resort Windischgarstner Hof wieder-erstanden; zusätzlich gibt's Glamping in Mobilheimen und Baumhäusern. Gut 51 Prozent behält Seitlinger im Eigentum, 52 Einheiten werden als Buy-to-let verkauft. Am Kärntner Hochrindl plant Seitlinger nach eigenen Angaben etwas „großes, wunderschönes. Einen echten Ganzjahres-Leitbetrieb!“ Derzeit laufen die behördlichen Genehmigungsverfahren. **G**

Ferienimmo-Ratgeber gewinnen



Wir verlosen zehn Exemplare sowie 50 Digitalversionen inklusive Hörbuch des Ratgebers „Alpenimmobilien – wie

Sie Ihre perfekte Ferienimmobilie in den Alpen finden, kaufen und profitabel vermarkten“ des deutschen Ferienimmobilienexperten Michael M. Andre. Einsendungen bitte bis 5. 1. 2022 unter leserservice@gewinn.com