

NACHRICHTEN

Urlaubsinseln auf der Wohnstraße

Inselhüpfen, spielen, mit den Nachbarn reden oder im Schatten ausruhen? Beim dritten „Wohnstraßenleben“ von Space and place am 29. Juni kann man es in der Wohnstraße Alberichgasse/Markgraf-Rüdiger-Straße im 15. Wiener Bezirk ausprobieren. Space and place erforscht im Rahmen des Projektes „Wien lebt 2018“ gemeinsam mit Anrainern die bestmögliche Nutzung von Wohnstraßen, diesmal werden vom Projektpartner geht-doch.wien mobile Urlaubsinseln aufgestellt. Nach dem „Tag der Wohnstraße“ am letzten Freitag im September sollen die Ergebnisse präsentiert werden.

Web: www.spaceandplace.at



GUT GEBAUT

Sanierte Musterprojekte zu besuchen

Erweitert, mit Solaranlage ausgestattet, thermisch saniert: Das Gesundheitszentrum Bad Schallerbach ist eines von 75 Gebäuden, die im Rahmen des Programms Mustersanierung vom Klima- und Energiefonds unterstützt wurden. Heuer stehen drei Mio. Euro an Förderung zur Verfügung.

Derzeit finden Exkursionen zu ausgewählten Beispielen statt, Anmeldung und Infos auf www.mustersanierung.at [Klimafonds]

„Gibt es eine oder zwei Saisonen?“

Ferienwohnungen. Wo gibt es sie noch, wann lohnt sich eine Investition? Und muss man sie zwingend vermieten? Was man bei Erwerb und Nutzung der saisonabhängigen Immobilien beachten sollte.

VON CHRISTIAN SCHERL

Im Vergleich zu den typischen Tourismusregionen Österreichs sind Ferienimmobilien im Dreiländereck Steiermark, Salzburg, Kärnten noch relativ günstig. „Dadurch ist das Wertsteigerungspotenzial hier besonders hoch“, sagt Karl Lassacher, Geschäftsführer von Edelweiß Immobilien, einem Unternehmen, das sich auf Ferienimmobilien im Raum Oberes Murtal, Lungau und Turracher Höhe spezialisiert. Der Quadratmeterpreis für eine Ganzjahresferienwohnung reiche von 3000 bis 4500 Euro.

„Viele der Investoren haben ihren eigenen Wohnbedarf gedeckt, verfügen meist über eine zusätzliche Stadtwohnung und investieren in eine Ferienwohnung als Drittimmobilie, weil sie Kapital zur Verfügung haben und es als gute Anlage sehen“, sagt Lassacher. Er zählt auf, worauf es bei einem solchen Investment zu achten gilt. Die erste wichtige Frage: Gibt es in dem Gebiet eine oder zwei Saisonen? „In unserem Raum haben wir fast ausschließlich Zweisaisonengebiete, das kann bei der Vermietung die Auslastung verbessern.“ Lassacher rechnet vor, dass es einer etwa 17-wöchigen Vermietung bedarf, um einen Gewinn zu erzielen und auf eine Rendite zwi-

schen vier und acht Prozent der Eigenkapitalquote zu kommen.

Zweitens empfiehlt er, beim Kauf auf die Widmung zu achten. „Es gibt nur noch wenige Zweitwohnsitzwidmungen. In der Regel ist es verpflichtend, die Immobilie zu vermieten.“ Beim Kauf einer Ferienimmobilie zahlt man den Nettopreis, erspart sich zwanzig Prozent Mehrwertsteuer. Dazu muss das Objekt aber zwanzig Jahre lang gewinnbringend vermietet werden. Ist das nicht der Fall, kann man sich Probleme mit der Finanzbehörde einhandeln.

Nur keine kalten Betten

In Salzburg sind Zweitwohnsitze nicht mehr erlaubt. In der Steiermark und Kärnten hingegen existieren noch ausgewiesene Zweitwohnsitzgebiete, wie etwa Kreischberg und Turracher Höhe. Bei Neuwidmungen ist das jedoch auch hier nicht mehr möglich. Laut Lassacher sei das auch gut so: „Unter kalten Betten, wenn Häuser in den besten Tourismusregionen bis auf zwei Wochen im Jahr leer stehen, leidet der Tourismus.“ Bei der Vermietung gibt es prinzipiell zwei Methoden: Entweder der Eigentümer organisiert sie selbst – oder er gibt sie in die Hände eines professionellen Betreibers.

Letzteres ist stark im Trend und eines der Erfolgsrezepte von Fe-

rienimmobilien-Resorts wie etwa dem Luxus-Ferienresort Alpin Lodges Maria Alm bei Zell am See, das in der kommenden Wintersaison eröffnet wird und von Jäger Bau aus Feldkirch umgesetzt wurde. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 3650 Euro. „Wir sind mit dem Verkaufsstand äußerst zufrieden und haben eine internationale ausgerichtete Käuferschicht. Zu unseren wichtigsten Zielmärkten zählen Österreich, Deutschland und die Niederlande“, erklärt Ruth Stadelmann von Jäger Bau. Die Investoren erhalten eine Rendite aus der Vermietung und können ihr Apartment vier Wochen pro Jahr selbst nutzen. „Last-Minute-Nutzung“ ist zusätzlich unbegrenzt möglich.

All-Suite Resort, die Betreiber-gesellschaft der schweizerisch-bri-

tischen Immobilienagentur Kristall Spaces, möchte in Westösterreich in nächster Zeit rund 1000 Betten einrichten und betreiben – in Form von Ferienresorts, unter anderem in Kühtai, Ötztal und Fieberbrunn. Besonderes Prestigeobjekt wird das All-Suite Resort Karwendel, das zu Weihnachten 2019 eröffnet werden soll. Die Apartments können dort auch als Freizeitwohnsitz erworben werden – man hat quasi eine Zweitwohnsitzoption. Für den Käufer bedeutet das die uneingeschränkte Nutzung der Immobilie, ohne sich dem Tiroler Gesetz für Ferienimmobilien zu unterwerfen. Der Investor kann, muss aber nicht vermieten. Simon Atterbury, Geschäftsführer von Kristall Spaces, ist dennoch überzeugt, dass es keine kalten Betten geben wird. „Die

Investoren haben Interesse an einer hybriden Konstellation. Sie wollen einen Freizeitwohnsitz erwerben, aber gleichzeitig die Einheiten einer Betreiber-gesellschaft übergeben und zumindest in den ersten zehn Jahren die Apartments an wechselnde Gäste vermieten, um Einnahmen zu erzielen.“

Die All-Suite Resort Österreich GmbH kümmert sich um die Vermietung. Pro Jahr rechnet man mit 15 bis 18 Vollbelegungswochen, Schwerpunkt ist die Sommersaison. Von dem Geschäftsmodell profitiere Österreichs Tourismus, sagt Atterbury – und möchte eines unbedingt loswerden: „Wir bauen ausschließlich auf touristisch zugewiesenen Grundstücken. Unsere Projekte beeinflussen in keiner Weise die Grundstückspreise für Wohnbauprojekte.“

Was Sie beachten sollten beim . . .

Tipp 1

Auf die Widmung achten. Touristische Nutzung ist eine Sache, die Nutzung als Zweit- oder Freizeitwohnsitz eine andere. Letzteres unterliegt je nach Bundesland verschiedenen strengen Restriktionen. Freizeitwohnsitze können auf bestimmte Gebiete beschränkt sein; in Salzburg sind sie, von wenigen Ausnahmen abgesehen, verboten. Wer dort eine Ferienwohnung hat, muss sie an Touristen vermieten.

Tipp 2

Rendite. Damit sich ein ansprechender Ertrag erzielen lässt, sollten Ferienwohnungen laut Experten mindestens 17 Wochen pro Jahr vermietet sein. In Tourismusgebieten mit nur einer Saison kann es da eng werden. Sinnvoll ist es, sich beim Betreiber über die Auslastung vergleichbarer Objekte zu erkundigen. Manche bieten (befristete) Vermietungs-garantien an, was aber extra kostet.

Tipp 3

Servicepaket. Wer nicht sehr viel Zeit und Erfahrung als Vermieter hat, ist gut beraten, die Verwaltung, Wartung und Vermietung seiner Ferienwohnung einem Profi zu überlassen. Die angebotenen Servicepakete sind allerdings unterschiedlich, zum Teil gibt es mehrere Varianten zu verschiedenen Preisen. Das macht einen Angebotsvergleich nicht immer leicht.

Investment in Ferienimmobilien

EXKLUSIVHIT DER WOCHE

U-Bahn-Linien U1+U2 im Nahbereich

Sehr gutes Preis-/ Leistungsverhältnis ab 151.000 €

Wohnen & Wohlfühlen mit höchster Lebensqualität

HWB: ab 23,13 | f GEE: ab 0,770
visual: www.bildraum.at

www.wohnparkstadlau.at

PROVISIONS-FREI!

SP64

WOHNPARK STADLAU
STADLAUER STRASSE 64

1220 WIEN

Sehr gute Infrastruktur & moderne Architektur zum Wohnen und Investieren

408 provisionsfreie Eigentums- & Vorsorgewohnungen

38 m² - 94 m²

HARING GROUP

+43 1 20 35 700
verkauf@haring-group.at

www.haring-group.at