

Ferienimmobilien. Freizeitwohnsitze in Tirol sind eine Rarität. Abseits der teuren Glamour-Orte entstehen nun Chalet-Dörfer für all jene, die ein alpines Urlaubsdomizil kaufen wollen.

VON STEFAN BECKER

Neue Betten für den Westen

Es gibt ihn doch noch, den nagelneuen, dabei völlig legalen weil amtlich gewidmeten und somit beglaubigten Freizeitwohnsitz. Eine Zeitlang sah es zumindest auf dem Papier so aus, als sei das Thema in Tirol vom Tisch – aber Totgesagte leben eben länger und so feiert die Widmung für Ferienimmobilien ein Comeback.

Dabei lautet die Bau-Maxime der Gegenwart „klotzen statt kleckern“. Das alpine Urlaubsappartement der jüngsten Generation sieht so aus, wie es sich die Gäste erträumen: Holzhäuser mitten in der Natur, Autos verbannt unter die Erde, kurze Wege zu den Liften und noch kürzere zu den Wellness-richtungen des ökologischen Ferienbaus. Das erste Modell dieser Art startete den Betrieb vor zwei Jahren im Kühtai, zwischen Kitzbühel und Lech. Wenn die Luft dünn wird, die Gipfel zum Greifen scheinen, dann ist das Ziel in gut 2000 Metern Höhe erreicht. Dort residiert das Alpin-Resort Kühtai.

Häuslebauer Guntram Jäger hatte als erster die Idee, Freizeitwohnsitze in ein Resort einzubetten. Er trat an die Gemeinden heran, verteilt auf vier Häuser entstanden 54 Apartments. Davon werden 34 als klassische Ferienwohnungen vermietet, 20 besitzen die begehrte Widmung zum Freizeitwohnsitz. „Wer so einen Freizeitwohnsitz erwirbt, darf darüber nach Belieben verfügen – und kann ihn auf Wunsch natürlich auch vermieten“, sagt Birgitt Jäger.

Neue Hotspots, aber ...

Das Modell macht Schule und erobert allmählich die Provinz. Familie Jäger lässt diesen Sommer die Bagger gleich in mehreren kleinen Gemeinden anrollen, die alle eins gemeinsam haben: eine interessante Lage. Die beginnt auf mindestens 1000 Metern und bietet auch künftig Schneesicherheit, existenziell für das alpine Investment. Die neuen Hotspots heißen Hinterstoder im Nationalpark Kalkalpen oder Matrei im Nationalpark Hohe Tauern, die Quadratmeterpreise bewegen sich zwischen 3000 und 4000 Euro.

Auch am Arlberg entsteht so ein Chalet-Dorf und zwar auf dem Gebiet der kleinen Gemeinde Wald. Das „Waldreich“ von Architekt und Immobilien-Universalist Karl Fahrner erhielt den Segen der Einheimischen, weil auch sie von der Investition profitieren sollen.



Ein Blick vom eigenen Balkon, direkt auf die Alpen: das Chalet-Dorf im Kühtai.

[Stefan Becker]

„Die Gemeinde erhält durch die Anlage ein öffentliches Hallenbad sowie ein Gasthaus. Und da so große Projekte mindestens in zwei Baustufen realisiert werden, entstehen auch einige Arbeitsplätze“, sagt Fahrner.

Selbst ein Kind des Arlbergs, ist er bestens mit der Immobilien-Situation des magischen Mugls vertraut. In St. Anton arrangiere bei Bedarf sein Büro die Transfers, „das waren im vergangenen Jahr vielleicht 15 Käufe“ und in Lech laufe fast alles rein auf der privaten Schiene. „Früher gab es in St. Anton regelrechte Wartelisten und eine Immobilie wurden unter zehn Bewerbern verlost. Heute hat sich die Situation entspannt, doch ist

das Angebot immer noch rar“, so der Kenner. Und das habe natürlich seinen Preis, koste der Freizeitwohn-Quadratmeter in St. Anton um die 7000 Euro, so liege er in Lech locker bei 12.000 Euro, sagt Fahrner.

Viel Geld für die wenige Freizeit. Und so etablieren sich weitere Modelle auf dem Markt. Der Investor kauft eine Ferienwohnung innerhalb einer hotelartig gemanagten Anlage mit dem Ziel der Vermietung, erwirbt beim Kauf aber auch das Recht auf mehrere Wochen unentgeltlichen Urlaub innerhalb des Resorts. In seiner seiner Wohnung. Wie das Arrangement auch aussehen mag, hält es sich doch streng an die oberste

touristische Regel: „Wir bieten warme Betten“, sagt Fahrner. Und dazu Renditen von fünf bis sieben Prozent. Jägers bieten die Ferien-Invest-Variante mit Partnern im Brandnertal und im Hochmontafon, Fahrner wollen sie in Mayrhofen und St. Anton etablieren.

... keine Konkurrenz für Kitz

Bedeutet diese Ambitionen ernsthafte Konkurrenz für alpine Glamour-Metropolen wie Kitzbühel? Nicht wirklich, sagt der Gamsstädter Immobilien-Sachverständige Christian Neumayr. Das zeige die aktuelle Preisentwicklung: „Kitzbühel kam ohne Schrammen durch die Krise, die Kurse blieben stabil, die Grundstückspreise zie-

hen sogar schon wieder leicht an“. Hier kosten die begehrten, weil gewidmeten Freizeitwohnsitze noch einmal zwischen zehn und 20 Prozent mehr.

Deshalb zurück in die Provinz, die mit ihren Angeboten weiter punktet. Und meist besteht zwischen Preis-Prärie und Jet-Set-Domäne nur ein Fahrweg von wenigen Minuten. Wer zum Beispiel richtig mittendrin sein will mit seiner Ferienwohnung, der findet im Herzen von Oetz in einem denkmalgeschützten Haus sein Paradies, gelegen zwischen Gasthaus und Kirche, gewidmet mit dem Segen von Land und Gemeinde.

www.jaegerprocets.com
www.waldreich.com



Alpiner Chalet-Charme am Arlberg (Visualisierung, Bild links), im Kühtai (Mitte), in Öetz (rechts).

[Stefan Becker (2), Waldreich]