

IMMOBILIEN

Round Table

Wird der Lebensalltag auf mehrere Orte verteilt, spricht man von Multilokalität. Gründe dafür können der Arbeitsplatz, eine Partnerschaft, Hobbys oder die Familie sein. Besonders beliebt bei Erholungssuchenden sind aktuell Zweitwohnsitze am Land. Für AURUM 999,9 analysieren die Immobilieninsider **Franz Gobec, Alexander Tischler** und **Marlies Muhr** diesen Trend. Eine Expertise aus drei Bundesländern: Tirol, Kärnten und Salzburg

Von Christoph Kulmer



Franz Gobec

Geschäftsführer bei KITZIMMO Real Estate OG

Kitzbühel – aber auch die Region rundum – ist seit Jahrzehnten für Weltoffenheit und Gastfreundschaft weit über die Grenzen hinaus bekannt. Vor allem aber die herrliche Landschaft, gepaart mit den unzähligen Freizeitangeboten und Möglichkeiten, macht das Leben hier einzigartig. Die Menschen schätzten diese Eigenschaften und sie haben begonnen, sich hier eine zweite Heimat zu schaffen. Man ließ sie gewähren und daraus entstand eine Belebung der heimischen Wirtschaft, des Gewerbes und unzähliger Betriebe. Und diese Auslastung der hier ansässigen Betriebe hält bis heute ungebrochen an und hat zu Wohlstand und einer guten Beschäftigungslage der heimischen Bevölkerung geführt.

In letzter Zeit ist es jedoch, ausgelöst durch ganz wenige engstirnig Denkende, zu einer Neidgemeinschaft gekommen. Einige Menschen glauben den unsachlichen Argumenten der Agitatoren und sind der Meinung, dass Immobilien billiger werden, wenn sie den „Nebenhohnitzern“ das Leben schwer machen. Bespitzelung sowie Denunziantentum greifen um sich, spalten die Bevölkerung und sind leider auch bei populistischen Politikern auf fruchtbaren Boden gefallen. Dabei wird immer damit argumentiert, dass hier nicht nur die überwiegende Zeit verbracht werden soll, sondern darüber hinaus auch der Lebensmittelpunkt hier nachgewiesen werden muss.

Wer aber sagt, was Lebensmittelpunkt genau bedeutet? Es gibt viele Menschen, die den Winter in südlichen Regionen verbringen, den Herbst wiederum in der Stadt und den Sommer in herrlichen Wandergebieten.

Wer kann hier den Lebensmittelpunkt definieren und wo?

Gerade Corona hat uns mehr als deutlich vor Augen geführt, was Kitzbühel und die Region ohne diese „neuen Mitbürger“ wäre – nämlich leer! Die heimische Bevölkerung könnte die hohe Auslastung der unzähligen Handwerksbetriebe nicht aufrechterhalten – das Resultat wäre die Schließung von Betrieben und natürlich Arbeitslosigkeit. Die Vergangenheit und die Entwicklung in der Region Kitzbühel hat gezeigt, dass ein Miteinander auf alle Fälle sinnvoller ist als Isolation.

Die Frage, die sich nun stellt, ist: Was braucht es, damit Toleranz, gegenseitiger Respekt, Vollbeschäftigung und ein zufriedenes Miteinander zwischen Einheimischen und Zugezogenen gegeben ist?

Meiner Meinung nach bedarf es einer vernünftigen und nachvollziehbaren Regelung. Denn der Ausverkauf unserer Heimat ist und darf nicht das Ziel sein – ich denke, da sind wir uns alle einig. Es muss aber gelingen, den vor Jahrzehnten zugezogenen Mitbürgern Sicherheit zu geben und den zuzugswilligen klare Vorgaben zu machen. Damit würden wir uns die Weltoffenheit, Gastfreundschaft und Identität bewahren, für die wir weit über die Grenzen von Tirol hinaus bekannt sind.

Alexander Tischler

Geschäftsführer von ATV-Immobilien GmbH



Den Wunsch, neben dem Hauptwohnsitz auch einen Freizeitwohnsitz zu haben, gibt es schon sehr lange. Begonnen haben damit die Adelshäuser und diese Lebensweise wurde später von Großindustriellen und wohlhabenden Familien fortgeführt. In den letzten beiden Jahren konnten wir Corona-bedingt feststellen, dass mittlerweile viele Berufe ganz oder teilweise ortsunabhängig ausgeübt werden können. Seitdem beobachten wir in Kärnten den Trend, dass Feriendomizile viel stärker genutzt werden, als es eigentlich beim Kauf geplant war. Einige residieren bereits häufiger im Zweit- als im Hauptwohnsitz. Von unseren Kunden haben wir in den letzten Monaten auch des Öfteren gehört, dass sich ihr Arbeitsalltag nach Kärnten verlagert hat, da Geschäftspartner und Kollegen hier einfacher als in Wien oder Graz anzutreffen wären.

Ausschlaggebend dafür ist bestimmt auch, dass die Infrastruktur im Zentralraum Kärnten in den letzten Jahren erfolgreich aufgebaut und stetig verbessert wurde. Nun ist eigentlich alles im Umkreis verfügbar – mit dem Mehrwert der Natur, der sauberen Umwelt, der Sicherheit sowie der schnellen Erreichbarkeit von Großstädten. Vorgaben, wo man in Kärnten einen Hauptwohnsitz begründen muss oder auch ein Freizeitwohnsitz möglich wäre, sind im jeweiligen Flächenwidmungsplan verankert – daraus ist zu erkennen, welche Liegenschaft einen Freizeit- oder Zweitwohnsitz erlaubt. Nur auf solchen ist es zulässig, einen Zweitwohnsitz zu begründen. Dabei wird eine jährliche Zweitwohnsitzabgabe fällig, außerdem ist die Kurtaxe an die Gemeinde zu entrichten. Wir, als Spezialisten für hochwertige Privatimmobilien an den Seen Kärntens, beraten unsere Kunden hinsichtlich dieser Spezifika natürlich im Detail.

In den letzten Jahren stieg die Nachfrage nach Objekten, die auch touristisch vermietet werden können. Viele Eigentümer möchten in der Zeit, in der sie die Immobilie selbst nicht bewohnen, Einnahmen generieren. Teilweise wird das jedoch im Wohnungseigentumsgesetz eingeschränkt. Viele Bauträger greifen deshalb das Thema auf und errichten Wohnhausanlagen auf Grundstücken mit einer touristischen Widmung. Diese Apartments, meist am See mit einem malerischen Blick auf das Wasser oder direkt am Skilift gelegen, werden an erholungssuchende Urlauber vermietet. Dem Eigentümer beschert das lukrative Mieteinnahmen und zudem kann er die Wohnung auch einige Wochen im Jahr selbst nutzen. Als Wertanlage ist das für viele eine interessante Option. Den Faktor der stärkeren Abnutzung aufgrund einer erhöhten Frequenz darf nicht außer Acht gelassen werden.

Marlies Muhr

Geschäftsführerin von Marlies Muhr Immobilien GmbH



Wunderschöne Seenlandschaften, beeindruckende Berge, saftig grüne Täler und frische Alpenbäche – all das finden Sie im Umland von Salzburg und macht diesen Standort besonders attraktiv mit vielen Vorteilen. Im Einzugsgebiet von einem 150-Kilometer-Radius leben rund vier Millionen Menschen. In dieser Region befindet sich ein international gut vernetzter Flughafen, ein gut ausgebautes Bahnnetz und außerdem begeistern hochwertige Kulturveranstaltungen rund ums Jahr.

Die vier Jahreszeiten, die man hier in der vollen Pracht erleben kann, sowie ein angenehmes Klima sind für viele internationale Kunden ein durchaus wichtiges Argument, sich hier anzusiedeln. Die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien ist derzeit so groß wie nie zuvor. Salzburg und das Salzkammergut werden von internationalen Kunden immer mehr als Hauptwohnsitz bevorzugt. Seeimmobilien sowie Liegenschaften in den höher gelegenen Wintersportorten sind derzeit ebenso hoch im Kurs – hauptsächlich zum Kauf, da hier der Mietmarkt sehr dünn gesät ist. Man kann sagen, wir erleben sozusagen ein Revival der Sommerfrische und Ursprünglichkeit! Auch verfügen diese Immobilien über Werte für Generationen, denn jene

Liegenschaften werden mit Sicherheit auch zukünftig als Rarität gehandelt und sind dadurch immens wertbeständig. Durch Covid-19 haben sich große Veränderungen gezeigt – wohin geht nun der Trend? Aktuell zeigen unsere Kunden ein großes Interesse an weitläufigen Alleinlagen mit viel Freiflächen. Massiv gefragt sind derzeit auch alte, historische Objekte, wie zum Beispiel Land- und Bauernhäuser oder Bauernsacherl, mit Mühlen für die eigene Stromgewinnung, E-Werk und/oder Wasserwerk sowie Stallungen für Kleintierhaltungen – einfache Immobilien, die weitgehend ein autarkes Leben ermöglichen.

Wir verfügen über einen Interessentenpool auch weit über die Landesgrenzen hinaus, welche die außergewöhnliche Zeit genutzt haben, um sich Gedanken zu machen, wie man ein Zuhause schaffen kann, dass als Lebens- aber auch als Geschäfts- oder Arbeitsumfeld geeignet ist.