

Die Welt | 30.04.16

Sonne bringt Rendite

In den Alpen ist Wintersport auf dem Rückzug. Für Anleger lohnen sich Ferienimmobilien künftig nur, wenn sie auch im Sommer nutzbar sind *von*

Richard Haimann

Zell am See, Jahreskongress der Österreichischen Hotelierversammlung: Wer in der Beherbergungsbranche des Nachbarlandes Rang und Namen hat, ist an diesem Januar-Freitag in die beschauliche Kleinstadt zu Füßen des Großglockners gekommen.

Weihnachtsdekorationen und Lichterketten sorgen für heimeliges Ambiente in den Gassen der Altstadt. Doch die Stimmung unter den Kongressteilnehmern ist niedergeschlagen: Noch zu Weihnachten lag in den meisten Urlaubsorten des Alpenlandes kaum Schnee. Erst jetzt, zu Beginn des Kongresses, rieselt ein wenig Weiß aus den Wolken. Die Inhaber und Pächter der Bettenhäuser bängen um ihr Geschäft.

Zu recht, warnt der Wiener Zukunftsforscher Andreas Reiter. Österreichs Tourismuswirtschaft stehe vor einem "Paradigmenwechsel", sagt der Top-Referent der Tagung. Der Winterurlaub sei nicht länger Garant für Umsatz und Gewinn. "Es häufen sich die Jahre, in denen es bis weit in den Januar hinein grüne Wiesen gibt", sagt Reiter.

Es ist eine Entwicklung, die nicht nur der professionellen Beherbergungsbranche das Geschäft zu verderben droht. Gefährdet sind auch all jene Privatanleger, die Ferienimmobilien in den Alpenländern zur Vermietung an Wintersportler erworben haben. Denn auch in Oberbayern ([Link: http://www.welt.de/themen/oberbayern-urlaub/](http://www.welt.de/themen/oberbayern-urlaub/)), der Schweiz ([Link: http://www.welt.de/themen/schweiz-reisen/](http://www.welt.de/themen/schweiz-reisen/)), den französischen und italienischen Alpen stehen die Zeichen auf Tauwetter in der kalten Jahreszeit. "Dabei lässt nicht nur der Klimawandel den Schnee spärlicher und später fallen", sagt Stephan Gerhard, Geschäftsführer der auf die Hotellerie spezialisierten Münchner Beratungsgesellschaft Treugast. "Der Wintersport leidet zudem zunehmend unter Nachwuchsmangel."

Bei heutigen Jugendlichen seien Ski- und Snowboardfahren nicht mehr so gefragt wie bei früheren Generationen, sagt auch Zukunftsforscher Reiter. "Es gibt so viele coole Freizeitalternativen, dass sich auch immer mehr Einheimische das Skifahren nicht mehr antun." Das macht der Wintersportbranche rund um den Globus zu schaffen. Setzten die Skihersteller 1990 weltweit noch neun Millionen Paar Bretter ab, waren es vergangenes Jahr nur noch knapp 3,2 Millionen. "Immer weniger Jugendliche fahren Ski, Snowboard oder betreiben Langlauf", sagt Dominique de Buman, Präsident des Schweizer Tourismusverbandes. Langfristig drohe Hoteliers, Gastronomen und privaten Vermietern so die Grundlage ihres Geschäfts in der kalten Jahreszeit entzogen zu werden. "Wer als Jugendlicher nicht Wintersport betreibt, wird es auch als Erwachsener kaum tun", sagt de Buman. Hinzu kommt der demographische Wandel. "Da seit den 60er-Jahren europaweit die Geburtenraten sinken, verringert sich ohnehin von Jahr zu Jahr die potenzielle Zahl neuer Skifahrer", sagt Treugast-Chef Gerhard.

Kapitalanleger, die Ferienimmobilien im Alpenraum zur Vermietung erwerben wollen, sollten die Trendwende bei ihrer Kaufentscheidung berücksichtigen, rät Gerhard. "Um maximalen Vermietungserfolg zu erzielen, sollten Haus oder Wohnung in einer Region liegen, die nicht nur im Winter, sondern vor allem im Sommer Urlauber lockt." Die Zahl der Touristen in der warmen Jahreszeit übersteigt inzwischen deutlich die der Gäste in der Schneesaison.

Exemplarisch zeigen dies die jüngsten Daten der österreichischen Statistikbehörde. Danach reisten im vorvergangenen Winter 2014/2015 insgesamt 17,5 Millionen Urlauber in die Tourismusorte des Nachbarlandes. Im Sommer vergangenen Jahres hingegen zählte Statistik Austria 21,9 Millionen Besucher – 25 Prozent mehr als in der vorangegangenen Schneesaison. Wie sehr sich das Tourismusgeschäft in den vergangenen Jahren vom Winter in den Sommer verschoben hat, zeigen langfristige Daten aus der Hotelbranche. Danach stieg die Bettenauslastung in dem bei Schneesportlern besonders beliebten Bundesland Tirol ([Link: http://www.welt.de/themen/tirol-urlaub/](http://www.welt.de/themen/tirol-urlaub/)) im Wintergeschäft seit der Saison 2008/2009 bis 2014/2015 um lediglich 1,7 Prozent. In den Sommerhalbjahren hingegen wuchs die Auslastung um 14,7

Prozent.

In der Schweiz wiederum sinkt zwar seit 2008 die Zahl der Urlauber, weil der starke Franken Gäste aus den Nachbarländern abschreckt und immer mehr Eidgenossen ihre teure Währung nutzen, um sich günstig jenseits der Landesgrenzen zu erholen. Allerdings ist hier der Einbruch im Sommergeschäft deutlich geringer als im Winter. Insgesamt ging die Zahl der Logiernächte nach Angaben des Statistikamtes in Bern im vergangenen Jahr um weitere 0,8 Prozent zurück. Die stärksten Einbußen gab es dabei mit einem Minus von 5,6 Prozent im vergangenen Dezember als bis über Weihnachten hinweg kaum Schnee fiel. Noch schlimmer wurde es diesen Januar, als wegen des geringen Schneefalls die Zahl der Übernachtungen gegenüber dem Vorjahresmonat um weitere 189.000 sank – ein Minus von 6,8 Prozent.

"Die Zahlen zeigen, dass private Vermieter von Ferienwohnungen und -häusern im gesamten Alpenraum künftig stärker auf das Sommer- als auf das Wintergeschäft setzen sollten", sagt auch Thomas Beyerle, Chefresearcher der Immobilienberatungsgesellschaft Catella. Das erschwere die Wahl des Standorts. Ohnehin dürfen Ausländer in Österreich

(Link: <http://www.welt.de/themen/oesterreich-reisen/>) und der Schweiz nur Immobilien erwerben, die sich in sogenannten Zweitwohnsitzonen befinden. Damit wollen die Regierungen in Wien

(Link: <http://www.welt.de/themen/wien-staedterreise/>) und Bern verhindern, dass kapitalkräftige Erwerber aus anderen Ländern die Grundstückspreise so stark in die Höhe treiben, dass Einheimische sich kein Eigentum mehr leisten können.

"Bei der Suche nach geeigneten Orten unter den Gemeinden mit Zweitwohnsitzonen sollte nicht mehr die Länge der Skipistenkilometer der entscheidende Maßstab sein, sondern die Qualität des Angebots an Wanderwegen und Mountainbiketrails", sagt Beyerle.

"Sommerurlauber in den Alpen wollen ihre Zeit dort aktiv mit Bergsteigen, Hiking und Mountainbikefahren verbringen und suchen sich ihr Domizil nach der Güte dieser Pfade."

Projektentwickler beginnen sich inzwischen auf die Trendwende einzustellen. Ein Beispiel dafür ist Kristall Spaces. Das britische Unternehmen ist derzeit dabei, in den beiden Tiroler Orten Kühtai und St. Anton am Arlberg sogenannte Suiten-Hotels zu errichten, deren komplett möblierte Apartments an Kapitalanleger zu Preisen ab 213.500 Euro veräußert werden.

Anders als in reinen Ferienwohnungsanlagen sollen die Mieter der Apartments hier Hotelkomfort inklusive Restaurant, Bar und Spa genießen. Ziel sei es, "für den Tourismus zusätzliche Betten der gehobenen Kategorie zu schaffen", sagt Branson Atterbury, Marketing Director bei Kristall Spaces. Als potentielle Erwerber sehen die Briten vor allem deutsche Privatanleger. "Eine wachsende Zahl von Käufern aus Deutschland (Link: <http://www.welt.de/themen/deutschland-reisen/>) sieht ihre Auslandsimmobilie als Investment", sagt Atterbury.

Ob sich der Kauf eines solchen Apartments am Ende rechnet, hängt letztendlich davon ab, wie viele Gäste die Anlagen über das Jahr hinweg locken werden. Beide Gemeinden sind einerseits zwar klassische Wintersportdestinationen. Kühtai, 2.020 Meter über dem Meeresspiegel gelegen, ist sogar einer der höchsten und besonders schneesicheren Wintersportorte Österreichs. Gleichzeitig sind die Orte jedoch dabei, ihre Angebote für aktive Sommersportler kräftig auszubauen. Für Jogger und Nordic Walker hat Kühtai in den vergangenen Jahren neun markierte Trails angelegt – mit Längen zwischen 2,4 und 11,8 Kilometern auf denen bis zu 562 Höhenmeter zu bewältigen sind. Bergsteiger und Wanderer finden sowohl weitgehend flache Wege in unberührter Natur wie auch anstrengende Gipfeltouren, darunter die Besteigung des 3.016 Meter hohen Sulzkogels und des 3.008 Meter messenden Hochreichkogels.

Allerdings sollten Kapitalanleger bei der Wahl einer Ferienimmobilie in den Alpen nicht nur darauf achten, dass es vor Ort das ganze Jahr über attraktive Sportmöglichkeiten gibt, sagt Treugast-Chef Gerhard. "Nicht jeden Tag scheint in den Bergen die Sonne." Gerade für Familien mit Kindern müssten daher auch Freizeitmöglichkeiten für Regentage vorhanden sein. "Wer einmal eine verregnete Urlaubswoche erwischt hat und feststellen musste, dass es in dieser Zeit nichts zu tun gab, außer in der Ferienwohnung zu sitzen, wird nicht nur nicht wiederkommen – er wird die Destination auch nicht an seine Freunde weiterempfehlen", sagt Gerhard.

Optimal für ein Alternativprogramm an Schlechtwettertagen seien Thermen und Badelandschaften, sagt der Experte. "Die Kinder können dort häufig unter Aufsicht im Wasser toben und die Eltern sich bei Sauna und Massage entspannen." Immer mehr Urlaubsorte in den Alpen haben inzwischen solche Wellness-Oasen. Die Bandbreite reicht vom Alpspitz-Bade-Center im bayerischen Nesselwang und der Rupertus Therme in Bad Reichenhall über das Alpenbad im Tiroler Leutasch und das Erlebnisbad im Vorarlberger Bludenz bis hin zur Aquaarena im Südtiroler Brixen.

Kletterbegeisterte Familien wiederum ziehe es an Regentagen auch in Kletterhallen, sagt

Catella-Experte Beyerle. "Dann geht es nicht an den Fels, sondern an die Plastikgriffe in der Halle." Da es häufig nicht bei einem Regentag bleibe, seien für den Kauf einer Ferienwohnung Orte optimal, die gleich mehrere Freizeitmöglichkeiten für Schlechtwettertage bieten. Ein Beispiel dafür sei das Ötztal. In Längenfeld warte die Therme Aqua Dome auf Besucher, in Imst das Kletterzentrum und mit der Area 47 ein Erlebnispark inklusive Freeride-Hallen für Mountainbiker und Motocrossfahrer, Höhlenerkundungstouren für Kinder, Wasserrutschen und überdachten Kletterwänden, sagt Gerhard. "Dort gibt es inzwischen so viele Angebote in Hallen, dass Urlauber eine ganze verregnete Woche dort verbringen können, ohne sich zu langweilen."

© WeltN24 GmbH 2016. Alle Rechte vorbehalten

DIE WELT Digital



Im Web, auf dem Tablet und Smartphone

> 1 Monat kostenlos