

Höchstpreise in den Hochalpen

In St. Moritz boomt der Immobilienmarkt noch. Österreich dagegen läßt Käufer aus Deutschland günstig zum Zuge kommen

Vor der gewaltigen Kulisse des 3057 Meter hohen Piz Nair hat der internationale Jetset seit Jahrzehnten seinen Zweitwohnsitz. Früher waren es Persönlichkeiten wie Aristoteles Onassis, der Schah von Persien oder die Schauspielerin Liz Taylor. Heute sind es unter anderen die Fiat-Agnellis, Donatella Versace, Willi Bogner, Berlusconi und die Familie Sachs. Spätestens, wenn das Wasser des St. Moritzer Sees gefroren ist, auf der Eisdecke die traditionellen Pferde- und Windhundrennen und Poloturniere anstehen, sind sie alle da zur Wintersaison in der Hauptstadt des Oberengadin.

Die internationale Prominenz hat St. Moritz nicht nur zum weltweit bekanntesten Ort der Schweiz gemacht. Sie hat den einheimischen Grundeigentümern auch zu gewaltigem Reichtum verholfen. Denn in dem 1810 Meter hoch gelegenen Nobeldorf sind Grundstücke und Häuser so teuer wie in den besten Lagen von London und New York. Bereits gebrauchte Immobilienobjekte mittlerer Qualität kosten um die 11 000 Euro pro Quadratmeter.

Schon ein Haus mit bescheidenen 91 Quadratmetern Wohnfläche verschafft seinem Inhaber damit Millionärstatus. Spitzenimmobilien - egal ob alt oder neu - sind nicht unter 22 200 Euro pro Quadratmeter zu haben. Und die Preise werden weiter anziehen, sind Arndt Alferink und Botho Finck, Lizenzmakler von Engel & Völker im Engadin, überzeugt: "Der St. Moritzer Immobilienmarkt ist sehr speziell und scheint gegen alle Rückschläge gefeit."

Ihren stetig wachsenden Reichtum haben die Grundeigentümer ihren Kommunalpolitikern zu verdanken. Denn St. Moritz ist bei der Ausweisung von Bauland sehr restriktiv. "Neubauvorhaben werden nur selten bewilligt", sagt Finck. Als Folge müssen Interessenten selbst für alte Häuser geringer Qualität wenigstens 5000 Euro pro Quadratmeter ausgeben.

Inzwischen tut sich der Gemeinderat von St. Moritz sogar schwer, den Abriß alter Bauten zu gestatten, wenn sie durch neue Immobilien ersetzt werden sollen. Zu schwer wiegen noch die Bausünden aus den 1970er Jahren, als mit einem Mix verschiedenster Stilrichtungen und Baumaterialien das Ortsbild stellenweise heftig in Mitleidenschaft gezogen wurde.

Werden heute doch einmal Neubauten gestattet, so haben sie sich dem gewachsenen Bild der Engadiner Dörfer anzupassen. Wobei Einheimische allerdings trefflich streiten, ob die vom Londoner Stararchitekten entworfene eiförmige Chesa Futura mit ihren Holzschindeln nicht doch vielleicht nur ein weiterer Fauxpas ist.

Im Gegensatz zu anderen Orten im Engadin leidet St. Moritz nicht unter schwindenden Bevölkerungszahlen. Das Renommee beschert dem Ort Zuwächse im Tourismus - und in seinem Immobilienmarkt eine Nachfrage, die das Angebot weit übersteigt.

In Scuols, kaum 100 Kilometer weiter den Lauf des Inn hinunter, ist die Situation schon ganz anders. Dort hat die Gemeinde vor ein paar Jahren ein neues Wellness-Zentrum mit Thermalbad aus dem felsigen Boden am Fuß der Sesvenna-Kette gestampft.

Dies geschah nicht nur, um im Wettbewerb um die Touristen zu bestehen, sondern auch, um Arbeitsplätze zu schaffen und die kontinuierliche Abwanderung junger Menschen aufzuhalten. Denn wer nicht Almbauer werden, als Skilehrer oder im Hotel oder Restaurant arbeiten will, muß in die großen Städte ziehen.

Handwerk und verarbeitende Industrie sind in den Alpentälern spärlich gesät. Und weil Ausländer, die eine Ferienimmobilie besitzen, weit mehr Geld im Ort lassen als gewöhnliche Übernachtungsgäste, sind in den vergangenen Jahren auch viele neue Apartmentkomplexe entstanden.

Auch jenseits der Grenze, in Österreich, macht die Landflucht vielen Gemeinden zu schaffen. Nachdem die

Europäische Union 2002 die Regierung in Wien gezwungen hatte, den Ferienimmobilienmarkt für Erwerber aus anderen Ländern der EU zu öffnen, haben die Landesregierungen von Tirol und Vorarlberg ihren Kommunen weitgehend freie Hand gelassen bei der Genehmigung von Ferienwohnsitzen.

In Tirol können sämtliche vor dem 1. November 1994 errichteten Immobilien zu Ferienhäusern deklariert werden. In Vorarlberg spielt nicht einmal das Alter der Bauten eine Rolle. Entscheidend ist hier nur noch, daß die Gemeinde das Objekt für die Nutzung als Zweitwohnsitz freigibt.

Die freizügige Handhabung schlägt sich auch deutlich in den Preisen nieder. Wolfgang Böhm, Engel-&-Völkers-Makler in Kitzbühel: "Hier kosten Immobilien zwar soviel wie in Hamburg an der Alster; im übrigen Land aber gibt es freistehende Häuser bereits für unter 280 000 Euro." Soviel kosten in St. Moritz' Spitzenlagen Einzimmerwohnungen. *Richard Haimann*

Artikel erschienen am 11. September 2005

© WAMS.de 1995 - 2006

[Artikel drucken](#)