

## Faszination Chalets – von der Berghütte zur Premiumresidenz

30. JANUAR 2024

- *Das Angebot an Chalets hat sich sichtlich nach oben entwickelt – insbesondere in den vergangenen zwei bis drei Jahren als Folge der Pandemie und des Brexits*
- *Aufgrund der hohen Nachfrage, vor allem aus Deutschland, haben auch die Preise angezogen – die meisten Chalets sind im Hochpreissegment einzuordnen*
- *Kaufinteressenten sollten sich vorab von einem Immobilienexperten vor Ort beraten und über die dortige Rechtslage hinsichtlich der Nutzung eines Zweitwohnsitzes aufklären lassen*

**von Poll Immobilien GmbH**

Franka Schulz  
Head of Public Relations

**E-Mail:**  
presse@von-poll.com

**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

**Frankfurt am Main, 30. JANUAR 2024** – Ein abgelegenes, gemütliches Holzhaus mit Kamin inmitten einer verschneiten Winterlandschaft – spätestens seit dem Video zum Wham-Weihnachtsklassiker „Last Christmas“ aus dem Jahr 1984 haben wohl die meisten Menschen ein konkretes Bild vor Augen, wenn sie den Begriff Chalet hören. Auch wenn sich sowohl die Ausstattung als auch die Nutzung solcher Chalets über die Zeit hinweg stark verändert haben, so hat diese Objektart in den vergangenen Jahren einen regelrechten Boom erfahren. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) fassen zusammen, wie genau sich der Markt für Chalets entwickelt hat, woher die meisten Kaufinteressenten kommen und was Käufer beim Erwerb eines Chalets beachten sollten.

„Das Wort Chalet stammt aus dem Französischen und bezeichnet – auch wenn das verwundern mag – eine einfache Hütte. Ursprünglich lagen diese Hütten direkt auf der Alm und dienten als Beherbergung für Hirten und Bauern, die in der Region arbeiteten. Dabei waren besagte Sennhütten alles andere als komfortabel“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Er führt weiter aus: „Sie waren meist einstöckig mit niedrigen Decken, kleinen Fenstern und boten nur wenig Platz. Auch eine Zentralheizung gab es nicht, weshalb die meisten Almhütten mit Kachelöfen ausgestattet waren. Im Laufe der Zeit rückten Chalets immer weiter in den Fokus der wohlhabenderen Gesellschaftsschichten, die sie als naturnahen Rückzugs- und Erholungsort nutzten. Was über die Jahre hinweg jedoch geblieben ist, ist das charakteristische Aussehen. Noch heute zeichnen sich Chalets durch ihre traditionelle, massive Bauweise aus Holz, das flache Satteldach sowie den ausladenden Dachüberstand aus.“

### **Der Markt für Chalets im Wandel**

Das Angebot an sogenannten Chalets hat sich zuletzt sichtlich nach oben entwickelt – insbesondere in den vergangenen zwei bis drei Jahren aufgrund der Pandemie und des Brexits. Davor kamen kaum hochwertig ausgestattete Chalets auf den Markt. Einer der Treiber war der Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union. Immerhin waren Chalets für viele Briten das Reiseziel Nummer eins im Skiurlaub und die

beliebten Alpenhütten oftmals in britischer Hand. Die angebotenen Pauschalreisen mit Rundum-Versorgung inklusive britischem Personal vor Ort boomten. Die Reisen waren günstig, vor allem aufgrund der eingesetzten Saisonkräfte von den britischen Inseln. Mit dem Brexit funktionierte dieses Geschäftsmodell jedoch nicht mehr, da die Saisonkräfte nun dem lokalen Mindestlohn sowie den Versicherungsabgaben des Ziellandes unterlagen und gegebenenfalls auch noch ein Arbeitsvisum benötigten. Das Prozedere, Personal zu finden war aufwändiger und kostete mehr Geld.

„Ein weiterer Aspekt ist, dass der Brexit Anfang 2021 mit der Corona-Pandemie und deren Reiserestriktionen zusammenfiel, was den Markt nahezu völlig zum Erliegen brachte. Viele britische Anbieter mussten Insolvenz anmelden und entschlossen sich zu verkaufen. Folglich gibt es mancherorts ein größeres Angebot an Chalets auf dem Immobilienmarkt. Auch die Nachfrage nach solchen Immobilienarten ist – vor allem durch das veränderte Bewusstsein zum Thema Wohnen während der Pandemie – gestiegen. Kaufinteressenten suchen nach mehr Ruhe und Privatsphäre und nach weniger sozialen Kontakten – also all das, wofür ein Chalet im Alpenraum steht“, erklärt Immobilienexperte Ritter.

Allerdings kann das vorhandene Angebot der gestiegenen Nachfrage noch nicht überall standhalten. Peer Hessemer, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Oberallgäu in Kempten, berichtet beispielsweise von einem eher knappen Angebot in seiner Region. Die meisten Chalets finden sich dort in den beliebten Ferienregionen um Oberstdorf, der Hörnergruppe sowie Oberstaufen. Am VON POLL IMMOBILIEN Standort in Reutte in Österreich ergibt sich laut Lizenzpartner Sebastian Kleinloff ein ähnliches Bild. Hinzukommt, dass lediglich 8 Prozent der Gebäude in Tirol als Zweitwohnsitz genehmigt werden dürfen. Das stellt so manchen Kaufinteressenten vor Herausforderungen. Am meisten vertreten in der Region um Reutte sind Chalets in Berwang, Lechtal, Ehrwald sowie Seefeld.

In Kitzbühel, das ebenfalls in Tirol liegt, gibt es ein weitaus größeres Angebot an Chalets. Dort können über 80 Prozent der Immobilien als Chalets beziehungsweise – wie dort üblich – als „Tiroler Landhäuser“ bezeichnet werden, wie Andreas Paas, der den hiesigen VON POLL IMMOBILIEN Shop leitet, bestätigt. Dieses Phänomen ist wohl darauf zurückzuführen, dass Kitzbühel schon seit jeher zu den beliebtesten und exklusivsten Skigebieten weltweit zählt und die Nachfrage nach Chalets dort schon immer auf einem höheren Niveau lag. Schließlich sind Ski-Chalets, die direkt an der Piste liegen, für jeden Wintersportler das Nonplusultra.

## **Zeitgenössisches Landhaus in Oberndorf nahe Kitzbühel**

Auch die Baubranche hat den Trend hin zum Chalet erkannt, weshalb es immer mehr Bauprojekte gibt, um auf die gestiegene Nachfrage zu reagieren. Stellenweise entstanden sogar ganze Chalet-Dörfer. Aufgrund der hohen Nachfrage haben auch

die Preise angezogen – die meisten Chalets sind mittlerweile im Hochpreissegment einzuordnen. Von der einst spartanisch eingerichteten Almhütte ist nicht viel geblieben. Heutige Chalets sind eher als eine Art moderne und luxuriöse Interpretation der klassischen Sennhütte zu verstehen. Die traditionelle Chalet-Architektur wird demnach mit zeitgenössischen Elementen kombiniert. Auch Andreas Paas von VON POLL IMMOBILIEN Kitzbühel hat aktuell ein Beispiel für ein modern interpretiertes Landhaus in der aktiven Vermarktung.

Das Landhaus Karneol erstreckt sich über eine Gesamtwohnfläche von rund 320 Quadratmeter und teilt sich auf in vier Schlafzimmer, drei Bäder, einen Wellnessbereich mit Sauna, einen Weinkeller sowie eine circa 97 Quadratmeter große Dachterrasse. Von dort lässt sich ein atemberaubender Blick auf das Kitzbüheler Horn, die Loferer Steinberge und das beeindruckende Bergmassiv des Wilden Kaisers genießen. Des Weiteren ist das Chalet mit einem Smart Home System sowie einem Personenaufzug ausgestattet. Eine gelungene Kombination also aus traditioneller Bauweise und zeitgenössischen Design-Elementen, die dieses Chalet zu einem perfekten Wohlfühlort inmitten der idyllischen Tiroler Berglandschaft machen. Ruhe und Privatsphäre sind hier garantiert. Das Besondere: Das Landhaus besitzt eine Freizeitwohnsitzwidmung und darf daher offiziell als Zweitwohnsitz beziehungsweise Ferienimmobilie genutzt werden.

## **Nachfrage vor allem bei deutschen Kaufinteressenten hoch**

„Unsere Geschäftsstellenleiter und Lizenzpartner vor Ort, die derartige Chalets in ihrem Repertoire haben, verzeichnen eine große Käuferklientel aus Deutschland. Lediglich VON POLL IMMOBILIEN Reutte stellt zusätzlich eine rege Nachfrage von Kaufinteressenten aus den Beneluxländern fest. Bezüglich der Nutzung sind sich die meisten Käufer einig – sie erwerben das Chalet hauptsächlich zur Selbstnutzung, also als Ferienimmobilie beziehungsweise Zweitwohnsitz oder Erstwohnsitz. Des Weiteren gibt es auch immer mehr Pensionäre, die sich für ein Chalet als permanenten Altersruhesitz entscheiden“, berichtet Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN.

Oft dienen die Chalets nicht nur als Rückzugsort, sondern als Treffpunkt für die ganze Familie – insbesondere zu Feiertagen oder in der Ferienzeit. Dabei beschränkt sich die Nutzung eines Chalets keinesfalls nur auf die kalten Monate. Während die schneereiche Winterzeit zu gemütlichen Stunden vor dem warmen Kamin einlädt und dann Wintersportler natürlich voll auf ihre Kosten kommen, punkten auch die anderen Jahreszeiten mit ihrem ganz individuellen Charme. So lassen sich beispielsweise im Herbst hervorragend ausgedehnte Wanderungen durch die bunt gefärbten Wälder unternehmen. Im Frühling und Sommer stehen sportliche Aktivitäten wie Mountainbiking, Klettern, Wandern oder Spazieren hoch im Kurs. Egal also, ob zur sportlichen Betätigung oder zur reinen Erholung – ein Chalet ist eine Investition, die sich das ganze Jahr über nutzen lässt, nicht nur saisonal.

Vor dem Erwerb eines Chalets gibt es allerdings einen Punkt, der besonderer Beachtung bedarf. Wie zuvor bereits erwähnt, gibt es in manchen Regionen inzwischen strikte Regeln und Vorgaben, was den Erwerb eines Zweitwohnsitzes angeht. „Kaufinteressenten sollten sich also vorab eingehend von einem Immobilienexperten vor Ort beraten und genau über die dortige Rechtslage aufklären lassen. Nur so kann sichergestellt werden, dass der Kauf am Ende reibungslos verläuft beziehungsweise die Käufer überhaupt dazu berechtigt sind, die Immobilie gegebenenfalls als Zweitwohnsitz zu nutzen. Mit einem internationalen Netzwerk aus über 1.500 Kollegen und mehr als 400 Shops in ganz Europa ist VON POLL IMMOBILIEN beziehungsweise VON POLL REAL ESTATE dafür hervorragend aufgestellt und kann Kunden beim Kauf einer Immobilie auch über Grenzen hinweg optimal unterstützen“, resümiert VON POLL IMMOBILIEN Experte Ritter.

## Weitere Chalets und Landhäuser im Alpenraum:

- Alpines Chalet mit traumhaftem Bergblick in Kirchberg, Österreich: <https://www.von-poll.com/de/expose/kitzbuehel/alpines-chalet-mit-traumhaftem-bergblick-150013095>
- Charismatisches Tiroler Chalet der Extraklasse in Reith bei Kitzbühel, Österreich: <https://www.von-poll.com/en/expose/kitzbuehel/charismatisches-tiroler-chalet-der-extraklasse-150012169>
- Wohlfühlchalet mit malerischem Traumblick in St. Ulrich am Pillersee, Österreich: <https://www.von-poll.com/de/expose/kitzbuehel/wohlfhlchalet-mit-malerischem-traumblick-150011645>
- Ski-In / Ski-Out Landhaus am Waldrand in Ellmau, Österreich: <https://www.von-poll.com/de/expose/kitzbuehel/skiin--skiout-landhaus-am-waldrand-ber-den-ellmauer-dchern-150013455>
- Zugspitz Arena – eine Immobilie mit Geschichte und Potenzial in Bichlbach, Österreich: <https://www.von-poll.com/de/expose/reutte/zugspitz-arena--eine-immobilie-mit-geschichte-und-potenzial-2870011029>

## Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2023 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.