

ZWEITWOHNSITZE

Ferienhausbesitzer unter Druck

Ausländische Immobilieneigentümer geraten in Österreich stärker ins Visier der Behörden.

Einmal pro Monat trifft sich Wolfgang Schnöll, der Amtsleiter der Salzburger Gemeinde Bad Hofgastein, mit einem Detektiv. Dessen Aufgabe war es ursprünglich, bei säumigen Hotels die Kurtaxe einzutreiben. Mittlerweile macht er auch Jagd auf Zweitwohnungsbesitzer, die ihr Domizil bei der Gemeinde nicht korrekt als Nebenwohnsitz angemeldet haben.

Bad Hofgastein kämpft so gegen die Auswüchse des Zweitwohnungsgeschäfts, das in Österreich stärker boomt denn je. Mit Folgen: Die lebhafte Nachfrage von Ausländern heizt die Grundstückspreise an. Angesichts der hohen Aktienpreise suchen wohlhabende Sparer nach soliden Sachwerten - fündig werden sie in Österreichs Tourismusregionen in Tirol, Salzburg und Kärnten, die auch bei vielen Deutschen sehr beliebt sind. "Es läuft gerade ziemlich rund", sagt der einheimische Rechtsanwalt Siegfried Kainz.

Die Immobilienpreise sind im Jahr 2020 laut der Österreichischen Nationalbank im Durchschnitt um zehn Prozent gestiegen. Die Entwicklung bei den Zweitdomizilen lässt sich allerdings nicht mit einer einzigen Zahl messen - zu heterogen ist der Markt. In Österreich gibt es das ganze Spektrum an Zweitwohnsitzen - von der Luxusvilla bis zur vernachlässigten "Spelunke", wie Amtsleiter Schnöll sagt. Bei der einheimischen Bevölkerung löst diese Entwicklung Unmut aus. Sie befürchtet persönliche Nachteile auf dem Wohnungsmarkt. Deshalb geraten nun ausländische Zweitwohnungsbesitzer ohne korrekten Status in den Blickpunkt. Anwalt Kainz schätzt, dass es allein im Bundesland Salzburg 30.000 Zweitwohnsitze gibt, die nicht als solche gemeldet sind.

Rechtlich droht diesen Eigentümern im schlimmsten Fall die Zwangsversteigerung. Ein solches Verfahren dauert allerdings lange und beinhaltet viele Zwischenschritte. "Hausbesitzer haben diverse Möglichkeiten, juristisch zu reagieren", sagt Kainz. Ihm ist daher auch nicht bekannt, dass eine Zwangsversteigerung in der Vergangenheit je vollzogen wurde. Allerdings könnte sich die Lage für die Zweitwohnungsbesitzer weiter verschärfen.

Besonders hoch her gehen die Emotionen im südlich gelegenen Bundesland Kärnten. Das hat auch mit einem Verdrängungseffekt zu tun. In den westlichen Bundesländern Tirol und Salzburg, bei Deutschen besonders populär, haben die Regierungen scharfe Maßnahmen gegen den Zweitwohnungsbau ergriffen.

Strenge Regeln in Tirol

So dürfen in einer Gemeinde keine Zweitwohnsitze mehr genehmigt werden, wenn deren Anteil am Wohnungsbestand bereits bei acht (Tirol) beziehungsweise 16 Prozent (Salzburg) liegt. Diese verhältnismäßig tiefen Limits führen dazu, dass kaum mehr neue Zweitwohnungen auf den Markt kommen. Im Angebot sind fast nur Bestandsliegenschaften, etwa wenn Erben die Zweitwohnung ihrer Eltern abstoßen, um sie zu Geld zu machen.

Viele Käufer weichen deshalb auf das Bundesland Kärnten aus, das für seine lieblichen Seenlandschaften bekannt ist. Die Ufer sind zum großen Ärger der Einheimischen bereits weitgehend zugebaut. "Käufer drängen daher in die umliegenden Berge", sagt Landesrat Daniel Fellner von der SPÖ.

Dadurch ist für viele Bürgermeister eine bedrohliche Lage entstanden: Die Einwohner der Gemeinden erwarten, dass die Verwaltung etwas gegen die Preisexzesse und die Zubetonierung der Landschaft unternimmt. Zögern die Bürgermeister, geraten sie schnell in die Kritik. Diverse Amtsträger haben den Unmut der Bevölkerung jüngst zu spüren bekommen - sie sind abgewählt worden.

In der Regel fehlen den Gemeinden zwar die Mittel und der Wille, um die Missstände systematisch zu bekämpfen. Maßnahmen wie in Tirol und Salzburg will auch der Kärntner Landesrat Fellner nicht kopieren. Sie seien zu rigide, sagt er. So könne es sinnvoll sein, dass der Zweitwohnungsbestand in einer Gemeinde eine gewisse Grenze übersteige - auch Zweitwohnungsbesitzer belebten die lokale Wirtschaft. Zudem hat die Begrenzung des Angebots den Immobilienbesitzern in Tirol und Salzburg hohe Buchgewinne beschert, was viele als ungerecht empfinden. Tourismusgemeinden würden einen Teil dieser Gewinne gern abschöpfen, um ihre Infrastruktur zu finanzieren. In Österreich gibt es zwar lokale Zweitwohnungsabgaben, diese sind aber verhältnismäßig niedrig und weisen eine Obergrenze auf. Wiederholt haben Lokalpolitiker versucht, die Abgaben anzuheben.

Aber auch dieses Ansinnen stößt jeweils auf vielfältigen Widerstand. Einflussreiche Zweitwohnungsbesitzer beschwerten sich bei der Landesregierung, wenn die Gemeinde mit dem Gedanken spiele, die Steuern zu erhöhen, klagt ein Vorarlberger Hotelier.

Anleger setzen auf Vermietung

Die Lage ist also verzwickelt. Was immer Österreichs Gemeinden und Bundesländer unternehmen, ruft Protest hervor. Dabei ist den meisten Politikern durchaus bewusst, dass der Druck am Immobilienmarkt hoch bleiben wird. Seit ein paar Monaten sprechen Ökonomen auffallend oft von den Inflationsgefahren, die in den kommenden Jahren infolge der lockeren Geldpolitik drohen.

Solche Prophezeiungen schrecken wohlhabende Sparer auf. Mehr denn je werden sie versuchen, ihre Vermögen mit dem Erwerb von Sachwerten abzusichern. Die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen dürfte daher hoch bleiben.

Gerade in Kärnten will die Regierung deshalb ein wachsames Auge auf den Immobilienmarkt haben. Seitdem der Handel mit Zweitwohnungen in Österreich immer schwieriger geworden ist, setzen Immobilieninvestoren vermehrt auf bewirtschaftete Ferienappartements ("Buy-to-let"). Davon existieren diverse Spielarten. Wohnungskäufer müssen sich beispielsweise verpflichten, ihr Appartement eine gewisse Zeit im Jahr zu vermieten.

Die Kärntner Regierung will genau darauf achten, dass dies auch geschieht. "Buy-to-let"-Liegenschaften gelten nämlich als anfällig für Umgehungsgeschäfte, beispielsweise indem Eigentümer für einen Aufenthalt bewusst so viel Geld verlangen, dass eine Vermietung der Wohnung nicht zustande kommt. Dass sie von den Detektiven behelligt werden, müssen Käufer allerdings kaum befürchten. Selbst Bad Hofgasteins resoluter Amtsleiter Schnöll scheut die juristische Eskalation mit fehlbaren Zweitwohnungsbesitzern. Der Detektiv solle vielmehr eine abschreckende Wirkung entfalten, sagt er. Daniel Imwinkelried

[Hilfe](#)

[Download](#)

[Vollbild](#)

[Abmelden](#)

[Mein Profil](#)