

Es ruft der Berg, es lockt der See

Ferienimmobilien in Österreich werden immer teurer, was zu einem explosiven Gemisch führt

DANIEL IMWINKELRIED, WIEN

Die Verkaufspreise für Feriendomizile brechen in Österreich Rekorde. «Am Bodensee, an den Kärntner Seen und an jenen des Salzkammerguts ist die Nachfrage so lebhaft wie nie», sagt Bernhard Reikersdorfer, Geschäftsführer des Maklers Remax Austria. Damit erfasst der Boom immer mehr Regionen des Landes. Teils horrend Preise herrschen seit einiger Zeit in den Bundesländern Vorarlberg, Tirol und Salzburg, wo sich die grossen Skigebiete befinden. Angesichts der niedrigen Zinsen und der hohen Aktienpreise suchen wohlhabende Sparer nach soliden Sachwerten, um ihr Vermögen zu diversifizieren. Fündig werden sie auch in Österreichs Tourismusregionen.

Die Tiroler Gemeinde Kitzbühel beispielsweise, die nur rund zwei Fahrstunden von München entfernt ist, zählt laut einer Zusammenstellung der UBS zu den luxuriösesten Zweitwohnungsmärkten in den Alpen. Eine Liegenschaft im gehobenen Segment kostet dort pro Quadratmeter rund 15 000 Euro; in ähnlichen Sphären bewegen sich die Preise in St. Anton am Arlberg, das von Zürich rasch zu erreichen ist. Als noch teurer gelten in den Alpen bloss die Schweizer Orte St. Moritz, Gstaad und Verbier. Die hohen Immobilienpreise sind vielenorts in Österreich zu einem Politikum geworden. Bei der einheimischen Bevölkerung steigt der Unmut. Sie befürchtet, auf dem Wohnungsmarkt immer öfter den Kürzeren zu ziehen.

Ausgestorbene Gemeinden

Beunruhigt sind auch Touristiker: Der Zweitwohnungsboom schade dem Fremdenverkehr, heisst es. Hotels würden zu Appartementhäusern umgebaut, viele Ferienwohnungen stünden einen Grossteil des Jahres leer, und darunter leide auch das Gewerbe, etwa Metzger, Bäcker und Gastronomen. Zu den Mahnern zählt schliesslich die Österreichische Nationalbank (OeNB). Zwar lässt sich der Zweitwohnungsmarkt nicht mit einer einzigen Zahl erfassen. Dafür ist er zu heterogen. Aber generell hält die OeNB den Immobilienmarkt des Landes für «überhitzt».

Das heisst allerdings nicht, dass die Preise für Ferienimmobilien nun abzusturzgefährdet wären. Seit neuerem sind nämlich nicht nur schwergewichtig Ausländer auf dem Markt aktiv, sondern vermehrt auch einheimische Käufer. Das treibt die Preise in die Höhe. «Es denken Leute über einen Ferienhauskauf nach, die früher davon nichts wissen wollten», sagt Reikersdorfer von Remax. Das ist vor allem eine Folge der Pandemie. Wem während der Ausgangsbeschränkungen fast die Decke auf den Kopf gefallen ist, der träumt nun von einem Haus im Grünen. Wie lange dieser Trend anhalten wird, ist allerdings fraglich. Denn die Preise für Ferienimmobilien steigen mittlerweile fast landesweit, einfach von ganz unterschiedlichen Niveaus aus. Das wird früher oder später die heimische Nachfrage wieder dämpfen. Und sobald die Pandemie vorbei sein wird, dürfte vielen ohnehin wieder zu Bewusstsein kommen, dass der Besitz einer Ferienwohnung auch Nachteile hat.



Die Region rund um Kitzbühel zählt zu den teuersten Orten für Ferienimmobilien in den Alpen.

ROLAND MÜHLANGER / IMAGO

Bei Käufern vermehrt in den Fokus geraten ist der Neusiedler See im Osten des Landes. Er ist nur eine Stunde Fahrtzeit von Wien entfernt, was zur lebhaften Nachfrage massgeblich beiträgt. Trotzdem lassen sich die dort bezahlten Preise bei weitem nicht mit jenen in den alpinen Luxusorten vergleichen. Laut Maklern gilt ungefähr folgende Faustregel: Wenn eine Ferienimmobilie in Kitzbühel rund 1,5 bis 2 Millionen kostet, müssen Käufer für vergleichbare Objekte am Neusiedler See mit rund 500 000 bis 750 000 Euro rechnen.

Noch günstiger sind Liegenschaften in Regionen, die zwar landschaftlich reizvoll, aber von den grossen ausländischen Bevölkerungszentren weiter entfernt sind als die drei westlichen Bundesländer. In diese Kategorie fällt etwa das Waldviertel in Niederösterreich. Dort gibt es weder Skigebiete wie im Westen, noch ist die Region so gut erschlossen wie eine klassische Tourismusregion. Ein Paradies für Wanderer und Radfahrer ist das Waldviertel aber allemal.

Bankrotte Skigebiete

Österreichs Ferienimmobilienmarkt hat allerdings seine Tücken. So dürfte die Qualität des Standorts künftig noch an Bedeutung gewinnen, wie ein Ereignis von Ende November zeigt. Bekannt wurde damals, dass das niederösterreichische Skigebiet am Ötztal geschlossen werden soll. Einer der Eigentümer, die auch in Saas-Fee und Savognin aktive Schräcksnadel-Gruppe, weigerte sich, weiter Geld in die Bahnen zu stecken. Die Zahl der Besucher war in den vergangenen Jahren stark gesunken. Voraussichtlich noch zwei Jahre will das Bundesland Niederösterreich die Lifte betreiben, dann sollen sie abmontiert werden.

Auch in Österreich gibt es wie in der Schweiz eher zu viele Skigebiete. Weitere werden wohl früher oder später den Betrieb einstellen müssen, sei es aus Schneemangel oder weil die Zahl der Skifahrer rückläufig ist. Wenn das touristische Angebot jedoch schrumpft, belastet das auch den Immobilienmarkt.

Zu solchen ökonomischen Unwägbarkeiten kommen juristische Risiken hinzu. Viele Gemeinden und einige Bundesländer möchten dem Zweitwohnungsboom unbedingt Einhalt gebieten. Sie haben schon diverse Rezepte ausprobiert, keines zeitigte aber einen durchschlagenden Erfolg. «Auf nationaler Ebene fehlt in Österreich schlicht eine konsequente Raumplanungspolitik», sagt der Ingenieur und Berater Richard Resch. Stattdessen ist auf kommunaler Ebene ein Geflecht von Vorschriften entstanden. «Die Gesetze sind schwer verständlich, und es fehlen den Gemeinden oft die Ressourcen, um sie umzusetzen», sagt der Salzburger Anwalt Siegfried Kainz.

Besonders scharfe Massnahmen haben die Bundesländer Tirol und Salzburg ergriffen. Dort dürfen in einer Gemeinde keine Zweitwohnsitze mehr genehmigt werden, wenn deren Anteil am Wohnungsbestand bei 8 Prozent (Tirol) beziehungsweise bei 16 Prozent (Salzburg) liegt. Viele Vorschriften seien allerdings nur auf den ersten Blick einschneidend, sagt ein Anwalt. Im Ferienort Kitzbühel, der die Limite von 8 Prozent längst ausgeschöpft hat, komme es bei Ferienliegenschaften immer wieder «zu erstaunlichen Handwechsellern». Gewisse Käufer nehmen offenbar Risiken in Kauf und bewegen sich in der juristischen Grauzone. Die Vorschriften lassen sich etwa umgehen, indem Eigentümer behaupten, sie errichteten im Ort ihren Hauptwohnsitz; tatsäch-

lich verbringen sie den Grossteil ihrer Zeit aber anderswo.

«Spionage» erlaubt

Gegen solche Auswüchse rüstet das Bundesland Tirol nun juristisch auf. Im Rahmen einer neuen Novelle können sich Ortschaften zu «Vorbehaltsgemeinden» erklären. Dort ist es dann verboten, neu erworbene Grundstücke als Feriendomizile zu nutzen – unabhängig von deren Anteil am Wohnungsbestand. Verschärft wird auch die Kontrolle: Künftig dürfen die Behörden bei Versorgern oder bei der Post Daten abfragen, um in Erfahrung zu bringen, ob ein Eigentümer eine Wohnung wirklich als dauerhaften Wohnsitz nutzt.

In der Steiermark gibt es solche Bestimmungen bereits – und mit ihnen ist, so scheint es, nicht zu spassen. Fritz Zefferer, Bürgermeister der Tourismusgemeinde Mitterberg-Sankt Martin, sagt, er überprüfe alle drei Monate die Zweitwohnsitze im Melderegister: «Ich will wissen, ob sich ein Käufer trotz Hauptwohnsitzverpflichtung mit einem Nebenwohnsitz angemeldet hat.» Dazu sei er übrigens gesetzlich verpflichtet, fügt der Politiker an.

Nicht alle Bürgermeister nehmen dieses Gebot so ernst wie Zefferer. Wo Kontrollen aber stattfinden, finden die Behörden immer wieder Zweitwohnsitze, die nicht als solche genutzt werden dürften. Wer als Gesetzesbrecher erwischt wird, muss in einer Vorbehaltsgemeinde seinen Hauptwohnsitz errichten. Wenn das nicht geht, beispielsweise aus beruflichen Gründen, droht im schlimmsten Fall die Zwangsversteigerung der Liegenschaft. Juristische Überraschungen sind in Österreich also jederzeit möglich. Die Ausnahmen bilden die Bundesländer Wien und Niederösterreich. Dort gibt es keine Beschränkungen bei Zweitwohnsitzen.

IPO-Boom mit Pferdefuss

WERNER GRUNDLEHNER

Der Markt für Aktienemissionen ist stets für Jubelmeldungen gut – doch es lohnt sich, hinter die Kulissen zu blicken. Das Beratungsunternehmen EY meldet für 2021 weltweit eine Zunahme der IPO um 64%, das Volumen legte sogar noch stärker zu. Zunächst einmal war 2020 wegen Corona ein schwaches Vergleichsjahr. Zudem steigt der Anteil der Börsenneulinge, die rote Zahlen schreiben (an der Nasdaq sind es deutlich über drei Viertel), oder der Firmen, die den Geschäftszweck noch nicht definiert haben. Mit Letzteren sind Spacs gemeint, sogenannte Zweckgesellschaften, die Investorengelder einsammeln, um anschliessend Firmen zu kaufen.

Der Boom mit diesen Vehikeln scheint weltweit abzuflauen. Auch die Investoren beginnen das Interesse zu verlieren. Der Spac-Index in den USA notiert derzeit deutlich tiefer als zu Jahresbeginn. In der Schweiz wurde am Mittwoch, nach langer Wartezeit, die erste Zweckgesellschaft kotiert. Auch sonst liegt die Schweiz zurück: An der Schweizer Börse SIX liessen sich lediglich vier Unternehmen kotieren (Polypeptide, Montana Aerospace, Medmix und Skan). Diese können aber mit soliden Geschäftszahlen und erfreulicher Börsenentwicklung überzeugen.

Während die Aufmerksamkeit beim Börsengang gross ist, wird es danach bald ruhiger. Der grösste Börsengang des Jahres, jener des Elektroautoherstellers Rivian, verzeichnete am ersten Tag hohe Kursavancen, hat aber seither wieder einen Drittel des Wertes eingebüsst. Und Uber notiert eineinhalb Jahre nach dem IPO unter dem Emissionspreis. 2021 war global das beste IPO-Jahr seit 2000. Auch zur Jahrtausendwende kamen viele unprofitable Firmen ohne ausgetestetes Geschäftsmodell an die Börse – in jenem Jahr platzte die Dotcom-Blase.

Fataler Bonus vom Staat

DANIEL IMWINKELRIED, WIEN

Es kommt selten vor, dass Sozialdemokraten auf Preisanreize setzen, um Menschen zu einem bestimmten Verhalten zu bewegen. Pamela Rendi-Wagner, die Chefin der SPÖ, macht genau diesen Vorschlag. Sie möchte, dass die Regierung alle Bewohner des Landes mit 500 € belohnt, wenn sie sich zum dritten Mal gegen Corona impfen lassen.

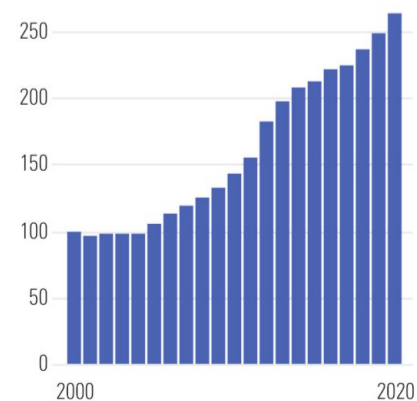
Die Pandemie hat Österreichs Wirtschaft schwer zugesetzt. Bereits vier Lockdowns gab es in den vergangenen 22 Monaten, und sie kamen den Staat teuer zu stehen. Er musste Gaststätten, Detailhändler, Hotels und Kulturstätten mit hohen Beträgen unterstützen, um sie vor dem finanziellen Untergang zu bewahren.

Der Markt ist ein vorzügliches, aber leider nicht immer ein völlig harmloses Instrument. Eigentlich sollten sich die Menschen aus Überzeugung ein Vakzin verabreichen lassen, etwa weil sie das Gesundheitswesen vor der Überlastung schützen oder etwas zur Überwindung der Pandemie beitragen wollen. Es muss also die «richtige» Einstellung vorhanden sein, aber diese zaubert man nicht mit Geld herbei. Wenn die Menschen nicht an die einem Verhalten zugrunde liegenden Werte glauben, werden sie wieder in die alten Gewohnheiten zurückfallen, sobald der monetäre Anreiz wegfällt.

Vielleicht dauert die Pandemie noch viele Monate, so dass aus staatlicher Sicht noch manche Impfrunde nötig sein wird. Im schlimmsten Fall muss die öffentliche Hand viel Geld ausgeben, um die Impfquote hochzutreiben, zumal pekuniäre Anreize auch die Moral der Impfwillingen teilweise zersetzen. Dazu kommt, dass sich viele Impffegner nicht wie Menschen verhalten, die ihr Einkommen maximieren: also nicht wie angeblich viele Banker, denen gerade linke Kreise eine fatale Ausrichtung auf monetäre Anreize unterstellen.

Auch in Österreich boomt der Immobilienmarkt

Preisentwicklung Eigentumswohnungen, indiziert



QUELLE: ÖSTERREICHISCHE NATIONALBANK

NZZ / imr.

Österreichs Ferienregionen



NZZ / lea.

Wer als Gesetzesbrecher erwischt wird, muss in einer Vorbehaltsgemeinde seinen Hauptwohnsitz errichten.