

Thema: Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Bau- und Immobilienbranche

Autor: Christian Lovrinovic

STUDIE

Wirtschaftsfaktor Freizeitwohnsitze

Die Wertschöpfung erreicht österreichweit ein Niveau wie die gesamte Forstwirtschaft, zeigt eine IHS-Studie.

Freizeitwohnsitze sind vor allem in den österreichischen Tourismusregionen begehrt. Aufgrund der zunehmend knappen Bauland-Ressourcen und dem Thema leistbares Wohnen sorgen sie vor allem in Westösterreich, wo sie vielerorts gesetzlichen Einschränkungen unterliegen, für einen öffentlichen Diskurs. Dazu kommt, dass seit der Pandemie und der damit stärkeren Bedeutung von Homeoffice in der

Arbeitswelt bei vielen Immobilienbesitzern die Abgrenzung zwischen Haupt- und Freizeitwohnsitz immer mehr verschwimmt und das Interesse an einem Zweitwohnsitz im Grünen groß ist. Vor diesem Hintergrund hat das Institut für Höhere Studien (IHS) im Auftrag der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VÖPE) nun erstmals die wirtschaftliche Bedeutung von Freizeitwohnsitzen untersucht.

Fortsetzung auf Seite II

CHRISTIAN LOVRINOVIC

Für Österreich schätzt das IHS, dass es insgesamt an die 156.000 Ferienwohnsitze gibt. Gut die Hälfte davon entfällt laut der Studie auf solche Wohnsitze, die primär im Rahmen von besonderen touristischen Reisen – etwa in Skigebieten oder Seeregionen genutzt werden („Ferienwohnsitze im engeren Sinn“). Die andere Hälfte dürfte auf klassische Wochenendhäuser im Umfeld von Ballungsräumen wie Wien oder ehemalige Elternhäuser entfallen. In Summe werden die jährlichen Nächtigungen in solchen Freizeitwohnsitzen für 2021 auf 20,6 Millionen geschätzt, vor der Pandemie dürften es 2019 an die 18,5 Millionen Nächtigungen gewesen sein.

Allein diese IHS-Schätzung zeigt bereits, dass Freizeitwohnsitze eine durchaus relevante ökonomische Größe für die österreichische Wirtschaft sind. „Unsere Analyse zeigt, dass durch Freizeitwohnsitze mindestens zwischen 2,5 und 3 Milliarden Euro erwirtschaftet werden“, erklärt IHS-Senior-Researcher Alexander Schnabl. Diese Wertschöpfung sei annähernd so groß wie die der gesamten Forstwirtschaft. Hervorzuheben sei, dass durch den Zugang von „Auswärtigen“ in eine Ortschaft zusätzliche private Ausgaben in der betroffenen Region getätigt werden, die der lokalen und regionalen Wirtschaft und Beschäftigung und den öffentlichen Einnahmen der betroffenen Gemeinden zugutekommen. Besonders profitieren dürften der Einzelhandel, die Gastronomie und lokale Handwerksbetriebe. „Diese Ausgaben sind dabei eine Mischung aus touristischen und klassischen Haushaltsausgaben“, so Schnabl. Darüber hinaus stehen österreichweit an die 35.000 bis 41.000 Beschäftigungsverhältnisse im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen. Und auch der Fiskus kommt auf seine Rechnung: Die **Einnahmen an Steuern und Abgaben belaufen sich auf**

1,2 bis 1,4 Mrd. Euro, zeigt die IHS-Untersuchung.

„Die Wohnsitze werden für vieles verantwortlich gemacht, was in Gemeinden schief läuft“, bedauerte VÖPE-Präsidiumssprecher Andreas Köttl. Die Untersuchung würde aber zeigen, dass Freizeitwohnsitze besser seien als ihr Ruf. Die Entwickler von Immobilienprojekten sind daher überzeugt, dass Städte und Gemeinden von professionell geplanten Projekten „umfassend und nachhaltig profitieren können“. Sebastian Beiglböck, Geschäftsführer der VÖPE: „Unserer Beobachtung nach fehlt es

oft nur an ausreichend Informationen, welche vielfältigen Instrumente es gibt, um sinnvolle Projekte mit Win-win-Faktor für Gemeinden, die lokale Wohnbevölkerung und für die Immobilienwirtschaft umzusetzen. Potenziale sehen wir beim Thema Verdichtung, aber auch durch Vertragsraumordnung. So würden sich Projektentwickler an bezahlbarem Wohnraum und der Infrastruktur der Gemeinden beteiligen. Auch eine Aufteilung der Einnahmen auf die einzelnen Wohnsitzgemeinden aus dem Finanzausgleich würde die Fairness des Systems erhöhen.“

Weiterhin große Nachfrage

Die Nachfrage nach Freizeitwohnsitzen hat zuletzt während der Corona-Pandemie deutlich zugenommen und scheint in den Top-Tourismusregionen trotz des allgemeinen Gegenwinds am Immobilienmarkt weiter nach oben zu zeigen. In 16 österreichischen Skigebieten legten auch im Vorjahr noch die Preise für Eigentumswohnungen im Schnitt um 11 Prozent zu, zeigt eine Analyse von ImmoScout24. Absoluter Spitzenreiter bei den Preisen für Eigentum blieb Kitzbühel mit einem Quadratmeterpreis von rund 13.400 Euro. Aber auch in günstigeren Gebieten wie etwa dem Semmering kletterten die Preise von noch

Thema: Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Bau- und Immobilienbranche

Autor: Christian Lovrinovic

rund 2.000 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2021 auf über 3.000 Euro im Vorjahr. Im Österreich-Schnitt musste man rund 5.660 Euro pro Quadratmeter für das Feriendomizil im Schnee bereithalten. Für das heurige Jahr wird mit einer Stabilisierung der Preise gerechnet.

„Die Nachfrage nach Freizeitwohnsitzen ist sehr hoch, vor allem in grenznahen Regionen zu Deutschland hin. Vorwiegend suchen Deutsche und Niederländer“, bestätigt Stefan Esterhammer, Immobilienexperte der Raiffeisen Bezirksbank Kufstein. Diese Kunden müssen in der Regel nicht finanzieren und warten nahezu auf die seltenen Angebote. Es gäbe aber kaum Angebot an neuen Freizeitwohnsitzen. „Die wenigen Immobilien mit Freizeitwohnsitz-Bescheid kommen selten auf den Markt. Erstens werden diese selten verkauft, und wenn, dann eher direkt über das eigene Umfeld – ohne öffentliche Vermarktung“, erklärt Esterhammer. Die Motive für den Kauf eines Freizeitwohnsitzes seien meist der Wunsch nach Unabhängigkeit, der Kontrast zum Alltagsleben, also zur Stadt, dem Lärm, Stress und der Hektik, aber auch gesellschaftlicher Status, Luxus und das damit verbundene Sport- und Freizeitangebot.

Anders im Osten

Auch im Osten Österreichs abseits der illustren Tourismusdestinationen ist die Nachfrage nach Freizeitwohnsitzen trotz Zinswende und herausfordernder Wirtschaftslage weiterhin hoch, erklärt Peter Weinberger, Sprecher von Raiffeisen Immobilien und Geschäftsführer von Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland. „In den für Niederösterreich (Semmering, Rax, Schneeberg) und Burgenland (Neusiedler See, Südburgenland) typischen Freizeitgegenden ist die Nachfrage ungebrochen, besonders für kleinere Ferienwohnungen. Selbst die aktuelle Diskussion um die niedrigen Wasserstände am Neusiedler See beunruhigt die Interessenten offenbar kaum: Villen und Seehäuser mit direktem See-Zugang spielen preislich in der obersten Liga, und nach wie vor gibt es dafür eine kleine, zahlungskräftige Zielgruppe“, so Weinberger.

Weniger ist mehr

Generell sei bei Freizeitwohnsitzen ein Trend zu kleineren Objekten erkennbar – das hält sowohl die finanzielle als auch die organisatorische Belastung in einem überschaubaren Rahmen. „Die typischen großzügigen 60er- bzw. 70er-Jahre-Häuser, die bei der Eltern- oder Großelterngeneration als Zweitwohnsitz beliebt waren, sind in Zeiten steigender Zinsen und Energiekosten schwer finanzierbar und daher weniger begehrt“, weiß der Immobilienexperte.

In Ostösterreich sind Freizeitwohnsitze – anders als in den westlichen Bundesländern Tirol oder Salzburg – kein großes Thema. „Wer keinen Hauptwohnsitz begründet, muss eine Tourismusabgabe leisten, meist ca. 100 bis 200 Euro im Jahr. Darüber hinausgehende Beschränkungen seitens der Gemeinden gibt es kaum“, berichtet Weinberger. Natürlich wirke sich die Nachfrage auf die Immobilienpreise aus. Da Zweitwohnsitzler aber auch viel Kaufkraft in der Region lassen, seien sie in Niederösterreich und dem Burgenland nach wie vor gerne gesehen.

Für viele sei beim Thema Freizeitwohnsitz wichtig, dass dieser gänzlich oder zumindest vorwiegend aus den

Eigenmitteln bezahlt werden könne, sodass neben den Fixkosten nicht auch noch eine Kreditrückzahlung das Haushaltsbudget zusätzlich belaste. „Nur dann kann man einen Zweitwohnsitz wirklich genießen und ist nicht ‚gezwungen‘, dort die gesamte Freizeit zu verbringen“, so Weinberger abschließend.

Thema: Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Bau- und Immobilienbranche

Autor: Christian Lovrinovic

Zahl der touristisch genutzten Freizeitwohnsitze nach Bundesländern

	Freizeitwohnsitze im engeren Sinn	Freizeitwohnsitze im weiteren Sinn
Burgenland	8.000	13.200
Kärnten	6.747	15.207
Niederösterreich	6.178	26.056
Oberösterreich	11.528	30.000
Salzburg	10.159	16.104
Steiermark	6.122	13.951
Tirol	20.408	26.343
Vorarlberg	3.121	6.332
Wien	6.238	9.016
Österreich	78.501	156.209

QUELLE: IHS-SCHÄTZUNG



ALEX GREYTER

„Die Nachfrage nach Freizeitwohnsitzen ist sehr hoch, vor allem in grenznahen Regionen zu Deutschland hin.“

Stefan Esterhammer



RIV/SPIOLA

„Großzügige Häuser sind in Zeiten steigender Zinsen und Energiekosten weniger begehrt.“

Peter Weinberger

Thema: Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Bau- und Immobilienbranche

Autor: Christian Lovrinovic



RI TIROL

*Eine Apartmananlage mit vier Ferienwohnungen im Lodgestil verkauft
Raiffeisen Immobilien Osttirol in der Gemeinde Strassen.
Objekt Nr. 11000068 auf [raiffeisen-immobilien.at](https://www.raiffeisen-immobilien.at)*

Thema: Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Bau- und Immobilienbranche

Autor: Christian Lovrinovic

