

Seewirtschaft

FERIENWOHNSITZE AM WÖRTHERSEE sind politisch stark umstritten. Sehr zur Missgunst der lokalen Wirtschaft, denn der positive Effekt der Zweitwohnsitzer auf Konjunktur und Beschäftigung ist enorm, wie eine neue IHS-Studie belegt.



VON ANDRÉ EXNER

EIN SEE FÜR ALLE. Immer mehr Politiker warnen vor dem Ausverkauf des Sees: Dieser soll weiterhin allen gehören und nicht nur wenigen Superreichen, sagen sie.

mit Dauergästen

Es war ein gelungener Deal, da musste eine richtig gute Flasche Rotwein her: Die Gäste feierten mit einem edlen „Petrus“, mehr als 50 Jahre alt, erzählt Fischerhaus-Patron Werner Fischer. Der Wirt in Moosburg am Wörthersee hat schon so manche VIPs aus Business, Politik und Kultur bekocht und führt ein gut sortiertes Weinlager – denn Prominente, die auch mal fünf- oder sechstellige Beträge an einem Abend liegen lassen, ziehen auch andere an. VIPs sind Influencer, sagt Fischer. Sie animieren Menschen, die nicht zum Jet-Set gehören, in einen Ferienwohnsitz an Österreichs beliebtestem See zu investieren und erhöhen so die Frequenz. „Ferienwohnsitze sind in den vergangenen Jahrzehnten hier zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor geworden“, so der Gastronom: Viele Kaufleute machen mit Zweitwohnsitzern den Großteil ihres Umsatzes – und könnten ohne diese gleich zusperrren.

Erst dank der vielen Dauergäste ist der See, der früher Udo Jürgens oder Niki Lauda als Freizeitresidenz diente und heute für die Villen der Wirtschaftskapitäne und ihrer Familien von Glock ▶



SEGEL SETZEN. Die Werft Schmalzl in Velden lebt zum Großteil von den Zweitwohnsitzern. Denn diese geben regional mehr Geld aus als Hotelgäste – und kommen auch außerhalb der Hauptsaison.



WEITER BLICK. Die Eigentümer von Zweitwohnsitzen geben viel Geld vor Ort aus und generieren eine Wertschöpfung im zweistelligen Millionenbereich.

► über Horten bis Flick bekannt ist, von der Sommerlocation zur Ganzjahresdestination geworden. Dabei half auch die Pandemie: In den Lockdowns nutzten viele Eigentümer ihre Apartments als Home-Office oder Home-Schooling-Location mit Seeblick. „Die Annehmlichkeiten des Wörthersees ziehen viele Zweitwohnsitz-Eigentümer rund ums Jahr an“, sagt Schauspieler und Regisseur Otto Retzer, „Ich wohne in Pörschach in einer Anlage mit anderen Ferienwohnungsbesitzern und habe gesehen: Nach Weihnachten waren genauso viele Christbäume zu entsorgen, wie Wohnungen im Haus sind.“

Das zeigt: Die viel kritisierten „kalten Betten“ finden sich weniger in den Ferienwohnungen als in den Hotels außerhalb der Hochsaison. Denn die meisten Häuser sind von September bis Mai dicht. Wer aber – oft vor Jahrzehnten, als die Preise noch deutlich niedriger waren – eine Ferienwohnung ergattert konnte, nutzt diese so oft wie möglich und durch die Home-Office-Möglichkeiten sind das in der Regel heute sechs Monate im Jahr oder mehr. „Ich liebe es hier auch im Winter: Ich genieße den See und die umfassenden Freizeitangebote sowie die lokale Gastronomie“, so Dieter Fritz, Vor-

standsdirektor der Voestalpine-Sparte Metal Engineering, einer der zahlreichen VIPs, die Ferienwohnungen am Wörthersee haben. „Ich war beruflich auf der ganzen Welt unterwegs und der schönste Fleck auf der Welt ist für mich der Wörthersee“, erklärt der Topmanager: „Auf Ibiza oder Mallorca würde ich mich einfach nicht so wohl und sicher fühlen.“

NEUE FERIEWOHNUNGEN - NEUE JOBS.

Von allen Seen Österreichs ist der Wirtschaftsfaktor Wörthersee inzwischen der stärkste. Nun gießt eine neue Studie des Instituts für Höhere Studien (IHS) zusammen mit Norbert Wohlgemuth, Professor für Volkswirtschaftslehre an der Alpen-Adria-Universität in Klagenfurt im Auftrag von mehreren Investoren die Wirkung auf Arbeitsmarkt und Wertschöpfung in Zahlen: Bezogen auf den Bruttoeffekt reichen weniger als drei Ferienwohnsitze, um einen neuen Arbeitsplatz zu generieren. „Das heißt: Es gibt keine einzige neue Ferienwohnungsanlage am See, die keine neuen Jobs schaffen würde“, wie Wohlgemuth betont. Auch die Wertschöpfung geht in die Millionen: „Die Bruttowertschöpfungseffekte der Zweitwohnsitze am Wörthersee in Öster-

reich – direkt, indirekt und induziert – belaufen sich auf 32,4 Millionen Euro jährlich, 19,8 Millionen Euro davon direkt in Kärnten.“ Über Jahrzehnte kommen so Tausende von Arbeitsplätzen in Österreich mit Abermillionen Euro an Wirtschaftsleistung zusammen. Generiert wird die Wertschöpfung aufgrund des hohen Anteils der Steuern und Abgaben an der Gesamtsumme österreichweit. Sie stammt aber vor allem aus lokalen Geschäften, denn beim Aufenthalt im Zweitwohnsitzort am See beziehen die Gäste Waren und Dienstleistungen in ihrer direkten Umgebung und generieren so starke wirtschaftliche Effekte. Am meisten profitiert die Gastronomie, gefolgt von Einzelhandel, Landwirtschaft und Großhandel.

Die IHS-Studie untermauert damit, dass jene Jobs, die direkt durch die Errichtung der Immobilien geschaffen und erhalten werden, nur die Spitze des Eisbergs darstellen, weist Hans-Werner Frömmel, früherer Bundesinnungsmeister Bau und Betreiber des Werzer's Hotel Resort in Pörschach hin: „Der Wertschöpfungsimpuls für den Wörthersee wird auch in Zukunft hauptsächlich von Zweitwohnsitzen kommen. Neue Hotels



„Der Wertschöpfungs-impuls für den Wörthersee wird auch in Zukunft von Zweitwohnsitzen kommen.“

HANS-WERNER FRÖMMELE
WERZER'S HOTEL



„Ferienwohnsitze sind in den vergangenen Jahren hier zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor geworden.“

WERNER FISCHER
FISCHERHAUS MOOSBURG



„Es gibt keine einzige neue Ferienwohnungsanlage am See, die keine neuen Jobs schaffen würde.“

NORBERT WOHLGEMUTH
ALPEN-ADRIA-UNIVERSITÄT

werden derzeit eher nicht gebaut – und wenn doch, dann nur in Verbindung mit Apartments.“ Er zitiert eine aktuelle Umfrage, welche die Ergebnisse der IHS-Studie ergänzt: Dabei wurden Zweitwohnsitzbesitzer gefragt, wie viel Geld sie vor Ort ausgeben. Das Ergebnis: rund 150 Euro pro Tag, deutlich mehr als Hotelgäste. Zählt man hinzu, dass die durchschnittliche Verweildauer von Hotelgästen bloß einige Tage beträgt und Hotels nur wenige Monate offen haben, Ferienwohnungen hingegen mindestens 60 Tage, in der Regel allerdings eher mehr als ein halbes Jahr genützt werden, ist der wirtschaftliche Nutzen noch höher.

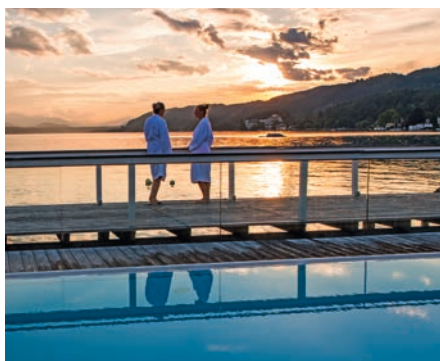
So berichten manche Eigentümer von Ferienwohnungen, im Monat bis zu 10.000 Euro auszugeben. Aber auch Nicht-VIPs kaufen ihre Bekleidung am See, bringen das Auto dort zum Service und nehmen Dienstleister in Anspruch. „Die Wohnung hier zu kaufen, war das beste Investment meines Lebens“, betont etwa Heinz Priebering – der Wiener Architekt verbringt seit Jahren jede freie Minute in seiner kleinen Wohnung am Wörthersee. „In Wien hätte ich keine Zeit für den Einkaufsbummel nach einem Arbeitstag“, spricht er vielen Seeliebhabern aus der Seele. „Hier habe ich die Zeit – und es macht auch mehr Spaß.“

Priebering ist schon seit Jahrzehnten Zweitwohnsitzer. Jahr für Jahr kommen neue hinzu: Vor allem in wirtschaftlich unsicheren Zeiten wie heute nehmen immer mehr Investoren Kurs auf den siche-

ren Hafen Ferienimmobilien – die Popularität des Wörthersees steigt und steigt. Ferienwohnungen in der ersten Reihe, die vor 15 Jahren um 5.000 Euro pro Quadratmeter zu haben waren, kosten heute oft schon das Dreifache. Die Nachfrage übertrifft das Angebot um ein Vielfaches, wie Thomas Hopfgartner, Geschäftsführer des auf Luxus am See spezialisierten Immobilienbüros Living de Luxe Real Estate sagt: „Um das Geld, das ein Feriendomizil hier kostet, könnten unsere Kunden in Ibiza oder St. Tropez investieren. Das kommt für sie aber nicht in Frage. Der Wörthersee ist einzigartig, zudem sprechen neben Faktoren wie Nähe und Top-Infrastruktur auch die Stabilität des Immobilienmarktes für ein Investment im eigenen Land zusätzlich zur Rechtssicherheit im Allgemeinen. Die Entwicklung ist eindeutig: Die Käufer sind bereit, immer mehr Geld in ihre

Wunschimmobilie zu stecken. Davon profitiert auch der Tourismus vor Ort, denn der einzige stabile Tourismus ist heute der Ferienwohnsitz – und je mehr Geld jemand in eine Immobilie investiert, desto mehr beschäftigt er sich damit und desto mehr Zeit möchte er dann dort verbringen.“

RECHT UND UNRECHT. Der Run auf Immobilien am See erzeugt auch Kritik. Dass Menschen Hunderttausende für eine Wohnung ausgeben, die sie nur in ihrer Freizeit nutzen, stößt vielen sauer auf. Diesen Unmut allein mit dem Faktor Neid zu erklären, wäre für die lokalen Politiker allerdings zu kurz gedacht. „Der Zeitgeist geht Richtung Nachhaltigkeit und Erhaltung der Natur“, sagt Silvia Häusl-Benz, Abgeordnete zum Kärntner Landtag und türkise Bürgermeisterin von Pörtschach, einem Ort mit rund 360 Ferienwohnsitzen und knapp 1000 Zweitwohnsitzern bei insgesamt bloß 2600 Einwohnern. „Wir sind nicht gegen neue Projekte, aber sagen: Es muss mit Augenmaß geschehen. Es ist wichtig, eine Balance zwischen den Interessen der Investoren und Wohnungskäufer sowie der lokalen Bevölkerung zu finden. Wir wollen kein Übermaß an Zweitwohnsitzen haben, denn das würde einen negativen Einfluss auf die Siedlungsstruktur bringen.“ Wohnen im eigenen Ort darf nicht zum Luxus werden, meint auch Johann Koban, Bürgermeister von Techelberg, ebenfalls ÖVP: „Wobei die Ein- ►



GUTE FREUNDE. Viele Zweitwohnung-Eigentümer werden später zu „Hauptwohnsitzern“.



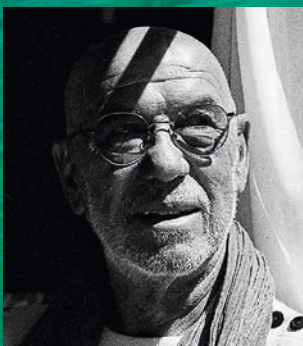
► heimischen teils selbst schuld an der Preisentwicklung sind – sie haben ja ihre Grundstücke zu Rekordpreisen verkauft. Dennoch sage ich: Neid allein ist zu wenig. Als Politiker muss man es jedem recht machen, aber nicht jeder hat Recht. Daher müssen wir alle an einen Tisch bringen und Lösungen dafür finden, wie es weitergehen soll.“

Derzeit hängen einige Projekte in der Warteschleife. Mit Hinblick auf die Ergebnisse der IHS-Studie würden damit in Kärnten 323 und in der Wörtherseeregion 141 Jobs erzeugt werden, die Millionen von Euro an Wertschöpfung generieren würden. Ein Wirtschaftsmotor, der gerade im aktuellen Umfeld nicht abgewürgt werden sollte, warnen lokale Wirtschaftstreibende. Dabei ist die Aussage „ohne Zweitwohnsitzer könnte ich zusperrern“ von vielen Kaufleuten am See zu hören. „Unser Geschäft wird von den Eigentümern von Ferienwohnungen getragen“, so auch Florian Glatzner, Betreiber der auch bei VIPs beliebten Party-Destination Lakeside. Er hat für seine Beschäftigten im Sommer ein eigenes Personalhaus – direkt am See zu wohnen, könnten sich diese sonst nicht leisten. Das ist aber an jedem Urlaubs-Hotspot der Welt so, wie auch andere Geschäftsleute am See betonen. „Die Politik verteuert oftmals die teuren Zweitwohnsitze, dabei wäre eine gute Durchmischung der Nutzungsarten für ein ausgeglichenes Wirtschaftsleben besonders wichtig“, sagt Wolfgang Schmalzl, Geschäftsführer der gleichnamigen Bootswerft in Velden. „Besitz vor Ort bindet an die Region: Wer eine Wohnung oder ein Boot hier hat, kehrt immer wieder hierher zurück.“

KEIN SCHLOSS AM WÖRTHERSEE. Anders als für die türkisen, ist für die anderen Bürgermeister am See die Devise klar: Sie sagen Ferienwohnung-Investoren den Kampf an. „Zweitwohnsitze sind der Tod einer Gemeinde“, so SPÖ-Lan-

desrat Daniel Fellner. Velden wird seit 2015 sozialdemokratisch geführt. Die Folge: Es wird kein Bauland mehr gewidmet, Zweitwohnsitze werden nicht mehr genehmigt. Dabei kommen 400.000 Euro pro Jahr allein über die Zweitwohnsitzabgabe für die bereits bestehenden Wohnungen in die Gemeindekasse – die Wertschöpfungseffekte dürften der IHS-Studie zufolge in die Millionen gehen, ein wichtiger Beitrag für die lokale Wirtschaft. „Da hat jemand nicht mitgedacht: Wovon lebt die Gemeinde eigentlich“, ärgert sich Schmalzl. Aber auch der freiheitliche Bürgermeister von Bad Kleinkirchheim, Matthias Krenn, will neben den bestehenden rund 1000 Zweitwohnsitzen, die wesentlich zur Wertschöpfung beitragen, in seiner Gemeinde in Zukunft keine weiteren mehr sehen.

Kampfparolen gegen kapitalstarke internationale Investoren gehen aber in die Leere: Am Wörthersee kaufen zu rund 80 Prozent Österreicher. Etwa ein Drittel



**„Die Annehmlichkeiten
des Wörthersees zie-
hen viele Zweitwohn-
sitz-Eigentümer rund
ums Jahr an.“**

OTTO RETZER
WOHNUNGSBESITZER PÖRTSCHACH

NOBEL RESIDIEREN. Im Schloss Velden kosten Luxusapartments oft deutlich mehr als eine Million Euro – die Nachfrage ist trotzdem hoch.

der Ferienwohnsitze wird von Anlegern aus Klagenfurt und Kärnten erworben, die den Zweitwohnsitz oft in der Pension zum Hauptwohnsitz machen. Eine unbeabsichtigte Folge der Neiddebatte ist daher, dass viele Österreicher inzwischen lieber nicht an ihrem eigenen See kaufen – sondern etwa im zwei Autostunden entfernten Lignano oder Jesolo, wo Ferienwohnsitze kein Politikum sind und jeder Cent, der in den Immobilienmarkt gesteckt wird, willkommen ist.

KONZEPTE STATT NEIDDEBATTE. Den Wind aus dem Segel der Kritiker könnten nun Sonderabgaben für Ferienwohnsitze nehmen: Wer 10.000 Euro pro Quadratmeter ausgibt, könnte beim Kauf eine einmalige Abgabe von einigen Tausend Euro locker verschmerzen, schlagen Investoren vor. Das würde viel Geld in die Kassen der Gemeinden spülen – für den Ausbau der lokalen Infrastruktur vom Kinderspielfeld bis zur Feuerwehr. Auch könnten Baugründe für leistbares Wohnen gewidmet und die Wohnungen nur Ortsansässigen vergeben werden. Andere Überlegungen gibt es ebenfalls bereits, hinter den Kulissen wird verhandelt – man darf gespannt sein.

Konzepte wie diese sollen helfen, die Neiddebatte gegen eine Diskussion auf sachlicher Ebene zu tauschen. Die Verlagerung wäre dringend willkommen: Die Nachfrage nach Ferienwohnsitzen steigt und steigt – und die nächste Generation drängt bereits an den See. Dazu kommt, dass sich Zweit- und Hauptwohnsitz durch die Entwicklung zum Homeoffice immer mehr annähern, Breitband-Internet gibt es schließlich überall. Auch mit Hinblick auf dringend benötigte Konjunkturimpulse wäre jener Beschäftigungs- und Konjunktoreffekt, der von neuen Ferienwohnungen ausgelöst wird, besonders willkommen. „Ich habe zum Großteil Zweitwohnsitzer als Kunden und gebe 30 Menschen Arbeit – auch außerhalb der Hauptsaison und im ganzen Jahr“, meint etwa Schmalzl. Er weist hin: Ob man neue Bauprojekte lauthals kritisiert oder mit offenen Armen begrüßt, am Ende profitieren alle, wenn diese umgesetzt werden. Und dass Immobilienpreise steigen, ist keine „Erfindung“ der heutigen Zeit. Das kristallklare Wasser mag zwar jedem gehören – aber billig war der Wörthersee noch nie.