



Presseaussendung 04-2016

Freizeitwohnsitze zur nachhaltigen Nutzung touristischer Überkapazitäten

Der Tiroler Tourismusexperte sieht in einer Freizeitwohnsitzregelung nach Schweizer Vorbild große Chancen für strauchelnde Tourismusgebiete. „Tirol darf diesen Wirtschaftsfaktor nicht verlieren“, sagt Klaus Ennemoser und fordert einen raumordnerischen Turnaround.

Dass in der aktuell in Tirol geführten Debatte die so genannten „Freizeitwohnsitzler“ fast schon kriminalisiert werden, stößt dem Tiroler Tourismusexperten Klaus Ennemoser sauer auf. „Es ist sehr bedauerlich, wie in den Medien und in der politischen Diskussion die zirka 12.500 Eigentümer von Freizeitwohnsitzen in

Tirol negativ dargestellt werden“, stellt der Geschäftsführer der Ennemoser Wirtschaftsberatung GmbH fest. Das Signal, das damit ausgesendet wird, ist auf mehreren Ebenen fatal und bedarf ebenso einer raschen Korrektur, wie der einengende und die positiven Möglichkeiten ignorierende Zugang zum Thema an sich.

Sachliche Diskussion

Vor dem Hintergrund der jüngst in die Begutachtung geschickten Novelle des Tiroler Raumordnungsgesetzes (TROG) war teils hitzig über Freizeitwohnsitze und die mutmaßlich mit ihnen zusammenhängenden Gefahren diskutiert worden. Dabei wurde mitunter das Thema verfehlt, war im Zusammenhang mit dem Vorstoß des Bauernbundes doch vornehmlich davon die Rede gewesen, dass auch ganzjährige Vermietungen in landwirtschaftlichen Gebäuden „im Freiland“ ermöglicht werden sollten. In Windeseile stand im Raum, dass mit einer diesbezüglichen Neuregelung die Zahl der Freizeitwohnsitze im Allgemeinen und der illegal „durch die Hintertür“ eingerichteten Freizeitwohnsitze im Speziellen, steigen würde. Obwohl nur wenige Landwirte davon profitieren hätten können und obwohl die Höchstzahl der in den Gemeinden zulässigen Freizeitwohnsitze mit acht Prozent (gemessen an der Zahl der Haushalte) streng limitiert ist, war ein altes Schreckgespenst auferstanden.

Spätestens mit dem EU-Beitritt Österreichs wurde „Freizeitwohnsitz“ in Tirol zu einem Reizwort, das einerseits aufgrund des damit beschworenen Ausverkaufs polarisiert und andererseits jegliche sachliche Diskussion zum Thema verunmöglicht. „Freizeitwohnsitzler sind ein sehr bedeutender Wirtschaftsfaktor“, verweist Ennemoser in dem Zusammenhang auf eine Salzburger Studie, laut der Freizeitwohnsitze durchschnittlich 85 Tage im Jahr belegt sind, rund 4,5 Millionen Nächtigungen und 450 Millionen Euro pro Jahr generieren.

Weil Tirol diesen Wirtschaftsfaktor nicht verlieren darf und weil mit einer cleveren Regelung vor allem strauchelnde Tourismusgebiete und dringend sanierungsbedürftige Tourismusunternehmen gerettet werden können, regt der Tourismusexperte an, das Thema grundlegend neu und jedenfalls weniger emotional zu diskutieren.



Presseaussendung 04-2016

Beste Stammgäste

In dieser Diskussion erwartet sich Ennemoser besonders großes Verständnis von den ca. 25.000 TirolerInnen, die selbst Eigentümer von Freizeit- oder Zweitwohnsitzen sind - am Gardasee, in Spanien, Kroatien oder anderswo auf der Welt. Im Vergleich dazu und vor allem in Relation zur Einwohnerzahl nehmen sich die rund 12.500 in Tirol registrierten Freizeitwohnsitze als äußerst gering aus. „Freizeitwohnsitzler sind unsere besten Stammgäste“, weiß Ennemoser aber und erklärt: „Sie haben eine besonders starke emotionale, wirtschaftliche und sehr häufig auch soziale Bindung zu den Einheimischen. Sie sind – auch noch – exzellente Botschafter für Tirol und bringen mit Verwandten, Freunden oder Geschäftspartnern zusätzliche Gäste ins Land.“

Dass deren Wertschöpfung ohne die Möglichkeit einen Wohnsitz in Tirol sein Eigen nennen zu können automatisch den Tiroler Hotels zugutekommt, stellt für Ennemoser einen absurden Irrglauben dar. „Nur Tirol, Vorarlberg, Salzburg und Kärnten sind so restriktiv. Interessierte, denen ein Freizeitwohnsitz in Tirol verwehrt bleibt und

Überkapazitäten mobilisieren

„Es geht darum, diese Überkapazitäten zu mobilisieren und sie wertschöpferischen Nutzungen zuzuführen“, umschreibt Ennemoser den Weg, mit dem zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen werden können. Erst wenn das touristische Angebot verknappt wird, kann durch die damit erzeugte Nachfrage eine Wertsteigerung des Bestandes erreicht werden. „Doch dazu bedarf es eines raumordnerischen Turnarounds und eines Schulterschlusses von Raumordnung, Tourismus und Landwirtschaft“, ist Ennemoser überzeugt.

Nicht die Theorie ist es, die ihn das grundsätzliche Umdenken in Fragen der raumordnungspolitischen Rahmen fordern lassen: „Die Schweiz hatte die gleichen Probleme wie wir. Sie haben reagiert und haben es geregelt beziehungsweise geordnet“, spricht Ennemoser die Umsetzung der so

die sich durch große Kaufkraft auszeichnen, weichen einfach nach Bayern oder Südtirol aus“, skizziert der Tourismusexperte das Szenario, bei dem Tirol „außen vor“ bleibt.

Was er mit seinem offenen Vorstoß anspricht, betrifft nicht nur den Mehrwert von Freizeitwohnsitzen für potenzielle Käufer aus dem In- und Ausland, sondern vielmehr den Mehrwert für das Land selbst. Es ist kein Geheimnis, dass Tirol mit seiner Bettenkapazität von rund 350.000 überausgestattet ist. Berechnungen zufolge sind 100.000 Betten zu viel „auf dem Markt“, höhlen denselben aus und machen Tirol mehr zu einem touristischen Diskontladen als zu einer Boutique. Würde dieser Bestand genutzt und beispielsweise mit dem Kapital potenzieller Freizeitwohnsitzler erneuert, würde über den Anlagen, die kaum noch marktfähig sind und die es aufgrund der faktischen Kreditklemme auch nicht werden können, eben nicht das Damoklesschwert schweben. Schlicht, weil die Substanzerhaltung durch Querfinanzierung erfolgt.

genannten Zweitwohnungsinitiative an, mit der 2012 eine Weichenstellung für die bis dato arg stockende Tourismusentwicklung in der Schweiz erfolgte.

Mit der Verordnung zur Umsetzung der Initiative hat der Schweizer Bundesrat die Grundlage dafür geschaffen, die drohende Wertvernichtung einzudämmen und damit den Strukturwandel nicht zu behindern. Der Anteil an Zweitwohnungen wurde in der Verfassung verankert, auf höchstens 20 Prozent der Brutto-Geschoss-Flächen der Gemeinden beschränkt und die Gemeinden wurden per Gesetz verpflichtet, ihren Erstwohnungsanteil jährlich zu veröffentlichen. Diese Win-Win-Situation ist es, die Klaus Ennemoser auch in Tirol für denkbar hält. „Ich würde empfehlen, eine Obergrenze für Freizeitwohnsitze in Höhe von 25 Prozent der Gästezimmer in der Gemeinde einzuziehen“, schlägt er als eine



Presseaussendung 04-2016

touristische Bezugsgrenze vor. Dem K.O.-Argument einer durch mehr Freizeitwohnsitze bedingten Verteuerung des Wohnens in Tirol für die Einheimischen vermag die an Gästezimmer orientierte Zahl allen Wind aus den Segeln zu nehmen. „Ob in einem Hotel normale Gäste oder Freizeitwohnsitzler wohnen, macht keinen Unterschied. Die Einheimischen sind Touristen gewohnt. Ein Freizeitwohnsitz in einem bestehenden Hotel hat weder Einfluss auf die Wohnungs- noch auf

die Grundstückspreise. Außerdem ist in touristisch geprägten Orten die gewünschte Infrastruktur schon vorhanden“, führt Ennemoser seinen Vorschlag weiter aus und ist überzeugt: „Tirol muss sich dem Thema öffnen und mit anderen, sowohl der Zeit als auch den Herausforderungen entsprechenden Vorzeichen über Freizeitwohnsitze diskutieren. Die positiven Seiten zu ignorieren, wäre verantwortungslos.“

Ennemoser Wirtschaftsberatung: Consulting-Experten für touristische Fragen seit 40 Jahren: Tourismusberatung - Golfberatung - Sachverständige - Investoren- & Immobilienservice. Mehr dazu unter www.ennemoser.at.

Rückfragen & Kontakt:

Ennemoser Wirtschaftsberatung GmbH
Abteilung Tourismusberatung

Tel.: +43-(0)512-28 18 000

Fax: +43-(0)512-28 74 40

Email: office@ennemoser.at

Web: www.ennemoser.at