

BRINGELANGT 27. Juni 2017 BRITISCHES GELD DRÄNGT IN FERIENHOTELLERIE

Ferienimmobilien in Österreich interessieren seit dem Brexit-Beschluss immer mehr Briten. Besonders beliebt sind Buy-to-let-Modelle. Gut gemacht könnten diese die Zweitwohnsitzproblematik entschärfen helfen.

Günther Strobl

Wien – Eine vergleichsweise neue Form der Finanzierung von Hotel- und Freizeitprojekten bekommt in Österreich zunehmend Rückenwind: Buy to let. Dass dieser im angelsächsischen Raum entwickelte Ansatz jetzt verstärkt in den Alpenraum schwappt, hat nicht zuletzt mit dem Brexit und der gesteigerten Lust der Briten zu tun, eine sichere und dabei schöne Wertanlage für ihr Geld zu finden.

Im Unterschied zu Time-Sharing, wo der Investor ein Wohnrecht auf eine bestimmte Woche erwirbt, das Aufenthaltsrecht aber auf das vorgegebene Zeitfenster beschränkt ist, erhält der Anleger beim Buy-to-let-Modell tatsächlich Eigentum an einem Hotelzimmer oder einem ganzen Apartment.

Wie ein Wohnungseigentümer ist er über dieses verfügungsberechtigt. Er kann das Hotelzimmer oder Apartment zeitlich eingeschränkt selbst nutzen; die meiste Zeit des Jahres aber wird alles im Rahmen des servicerenden Hotels vermietet. Der Investor erhält eine anteilmäßige Vergütung, kann aber auch frei ver-

kaufen: Seine Investition ist im Grundbuch eingetragen.

Knapp 40 Projekte dieser Art seien in Österreich bisher realisiert worden, sagte Thomas Reizenhahn von der Prodingler Tourismusberatung dem STANDARD. 20 bis 30 befänden sich in der Pipeline – mit Schwerpunkt Ferienhotellerie im Westen Österreichs.

„Das ist eine Win-win-Situation, wenn man es sauber macht

und einige Dinge berücksichtigt“, sagte Reizenhahn. Darauf zu achten, dass es einen Betreiber gibt, der auch in fünf Jahren noch da ist, gehöre dazu.

„Sonst hat die Gemeinde einen Wohnkomplex stehen, keinen Betreiber und muss sich erst wieder mit dem Problem Freizeitwohnungen herumschlagen“, sagte Reizenhahn. „Da spielen aber immer weniger Kommunen mit.“

Mit sogenannten „kalten Betten“, in denen – da Zweitwohnsitz – die meiste Zeit des Jahres niemand liegt, haben immer mehr Gemeinden zu kämpfen. Ganze Ortsteile wirken tot, weil die Häuser leerstehen und die Rollläden heruntergelassen sind. Die Infrastruktur müssen die Gemeinden aber dennoch bereitstellen.

Aus diesem Grund haben einzelne Bundesländer wie Tirol oder



Foto: iStockphoto / Getty Images

Buy to let – kaufen, um zu vermieten: Dieses Finanzierungsmodell, mit dem sich Hoteliers Geld für anstehende Renovierungs- oder Erweiterungsinvestitionen holen, wird auch in Österreich modern.

Salzburg schon vor einiger Zeit zu Beschränkungen der Zahl der als Ferienwohnsitz errichteten Zweitwohnsitze gegriffen.

In der Schweiz ist der Neubau von Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnsitzanteil von 20 Prozent verboten. In Orten wie St. Moritz oder Davos, wo die 20-Prozent-Grenze schon oftmals überschritten ist, sei Buy to let oft die einzige Möglichkeit, noch etwas zu machen.

Chance für Zweisaisonorte

Gerade in Zweisaisondestinationen sieht Reizenhahn Rahmenbedingungen, die auch in Österreich für Buy to let sprechen. Meist gebe es in solchen Gegenden viele, teils schon in die Jahre gekommene Hotelbetriebe, bei denen Erneuerungen oder Erweiterungen anstehen, die wirtschaftlich kaum zu stemmen sind. Gleichzeitig würden gerade in diesen Destinationen Ferienhäuser und -wohnungen stark nachgefragt.

Neben Anlegern aus Großbritannien, die nach vollzogenem Brexit eine Höherbesteuerung im eigenen Land befürchten, seien auch Niederländer und Belgier mit Buy to let vertraut. Aber auch das Interesse von Investoren aus Deutschland und Österreich sei im Steigen begriffen. Die Renditeerwartungen lägen bei 4,0 bis 4,5 Prozent, bezogen auf das Gesamtinvestment.

Der Gemeindebund macht sich unterdessen für eine bundeseinheitliche Regelung stark. „Wir brauchen Rahmenregeln, die eher von der Bundesseite kommen sollen“, sagte der Sprecher des Gemeindebundes, Daniel Kosak.