

IMMOBILIEN

DIE WELT | SAMSTAG, 30. DEZEMBER 2017 | SEITE 4+3

Er selbst bezeichnet sich als „Kontrollleur“. Im österreichischen Ferienort Lech nennen sie ihn aber lieber den „Detektiv“. So oder so – der Mann arbeitet eher im Verborgenen und möchte deshalb nicht mit seinem echten Namen in der Öffentlichkeit erscheinen. Nennen wir ihn also Martin Fehlinger. Seine Unscheinbarkeit und seine Anonymität sind seine Waffen. Seine Mission gilt allerdings nicht der Abwehr von Spionen oder Kriminellen. Sondern dem heiß umkämpften Immobilienmarkt in dem Vorarlberger Nobelwintersportort.

Regelmäßig ist Fehlinger in Lech auf Patrouillenfahrt mit einem Allerweltsauto in einer Allerweltsfarbe. Die Objekte seiner Spähtätigkeit: Häuser und Wohnungen, die Auswärtige aus Berlin, München, Stuttgart oder Wien als Ferienimmobilie erworben haben. Penibel notiert er, ob Licht in den Zimmern brennt, ob Personen durch die Fenster zu sehen sind, ob ein Wagen in der Einfahrt geparkt ist. Der „Detektiv“ ist auf der Jagd nach Zweitwohnsitzgesetzündern.

VON RICHARD HAIMANN

Lech liegt im größten zusammenhängenden Skigebiet Österreichs: 304 präparierte Pistenkilometer, 200 Kilometer Strecke für Variantenfahrer, 88 Lifanlagen. Königin Beatrix der Niederlande und Caroline von Monaco wurden hier ebenso auf Brettern gesehen wie Ex-Daimler-Vorstand Wolfgang Bernhard, Rennfahrer Sebastian Vettel oder der russische Millionär Oleg Deripaska. Ein Ferienapartment oder gar eine Villa in Lech zu besitzen ist aber nicht nur in internationalen Promikreisen ein Statement. Wer sich als Unternehmer, Anwalt oder Arzt hier auch nur eine 40 Quadratmeter kleine Zweitwohnung für 1,2 Millionen Euro leisten kann, der do-



Der **DETEKTIV** von Lech

Wer eine Ferienwohnung in Österreich besitzt, ist dazu verpflichtet, diese auch wirklich zu vermieten. Die Gemeinden kontrollieren hartnäckig, ob sich die Vermieter auch daran halten

kumentiert: Ich gehöre zu den Topimmobilienbesitzern.

Doch in den Bergregionen der Alpen ist Baugrund knapp. Würden betuchte Käufer aus Österreich, Deutschland, Großbritannien und den Niederlanden ungehindert Häuser, Wohnungen und Grundstücke kaufen, können sich ein-

heimische Familien irgendwann keine Bleibe in ihrem eigenen Ort mehr leisten. Genau dieses Szenario drohte nach Ausbruch der Finanzkrise Realität zu werden. Vermögende Anleger flüchteten damals in Scharen aus Aktien und schichteten ihr Kapital in Betongold um – auch und gerade in Zweitwohnsitz in

den beliebten Winter- und Sommer-sportorten Vorarlbergs und Tirols.

Das trieb nicht nur die Immobilienpreise in diesen Regionen so massiv in die Höhe, dass Einheimische kaum noch zum Zuge kamen. Auch der lokalen Tourismuswirtschaft hilft es wenig, wenn Häuser und Wohnungen nur wenige

Wochen im Jahr von ihren Eigentümern genutzt werden und ansonsten leer stehen. „Ferienwohnungen sind die Totengräber des Qualitätstourismus“, warnen deshalb Bürgermeister wie Ludwig Muxel in Lech seit Jahren.

Vor zwei Jahren hat das Bundesland Vorarlberg auf diese Befürchtungen rea-

giert. Seither dürfen Gemeinden quasi keine neuen Zweitwohnsitzzonen mehr ausweisen. Ausnahmen werden nur unter hohen Auflagen in Einzelfällen genehmigt. Auswärtige dürften in Vorarlbergs Urlaubsorten nur noch dann eine Ferienimmobilie erwerben, wenn sie diese an andere Urlauber vermieten, sobald sie nicht selbst vor Ort sind. Mit der Vermietungspflicht hat das westlichste Bundesland Österreichs eine Regelung aufgegriffen, die im benachbarten Tirol bereits vor Jahren implementiert wurde.

Aufgabe des „Detektivs von Lech“ ist es nun, in der 1400 Einwohner zählenden Gemeinde mit ihren 10.000 Gästebetten darauf zu achten, dass Eigentümer nicht gegen die Vorgaben verstößen. „In diesem Fall drohen hohe Bußgelder, die bis zu einer halben Million Euro betragen können“, sagt Stefan Müller, Mitinhaber der auf Immobilienrecht spezialisierten Bludenzer Anwaltskanzlei Piccolruaz & Müller.

Die Vermietungspflicht hat in Vorarlberg und Tirol eine ganz neue Form der Immobilienanlage entstehen lassen. „Projektentwickler ziehen Hotelkomplexe in die Höhe, deren einzelne Zimmer und Suiten an Kapitalanleger verkauft werden“, sagt Matthias Hartinger, Lizenzpartner der Hamburger Maklerfranchisegesellschaft Engel & Völkers in Bregenz. Die Anlagen werden an örtliche Hoteliers verpachtet, die den Betrieb und die gesamte Vermietung übernehmen. „Die Kapitalanleger selbst können ihr eigenes Apartment jeweils für bis zu drei Wochen im Winter und im Sommer kostenlos nutzen“, sagt Hartinger. Wollen sie zusätzliche Tage in ihrem Eigentum verbringen, müssen sie einen – gegenüber gewöhnlichen Hotelgästen – deutlich verringerten Nächt-

FORTSETZUNG AUF SEITE 45

FORTSETZUNG VON SEITE 43

gungspreis zahlen. Dafür verdienen sie am Tourismusgeschäft vor Ort, denn die Hotelbetreiber zahlen in der Regel eine Mindestpacht zuzüglich Umsatzbeteiligung. „Renditen von 3,5 Prozent vor Steuern lassen sich so erzielen“, sagt Hartinger.

Das Modell haben Vorarlberger und Tiroler Kommunen gemeinsam mit Hotelverbänden und Projektentwicklern erarbeitet. Das Ziel: Mehr Übernachtungsmöglichkeiten schaffen, um mehr Urlauber anzulocken und die lokale Wirtschaft anzukurbeln. „Fieberbrunn hat sich seit dem Skigebietszusammenschluss mit Saalbach-Hinterglemm-Leogang zu einem touristisch attraktiveren Ort entwickelt“, sagt Walter Astner, Bürgermeister des Tiroler Urlaubsorts im Herzen der Kitzbüheler Alpen mit der Weltcupspiste unterhalb des Zwölferkogels. „Unsere Region weist jedoch im Vergleich zu anderen erfolgreichen Tourismusdestinationen derzeit noch zu wenig gewerbliche Betten auf.“

Die sollen nun private Kapitalanleger schaffen, indem sie in das „All Suite Resort Fieberbrunn“ investieren. Die gerade vom britischen Projektentwickler VenturePlus errichtete Anlage besteht aus insgesamt 36 ein bis drei Zimmer großen Luxusapartments, die zu Preisen von 225.000 Euro aufwärts angeboten werden. Für die ersten fünf Jahre garantiert der Hotelbetreiber, die VenturePlus-Tochter Kristall Spaces, den Käufern eine Rendite von vier Prozent. Teurer ist der Einstandspreis in Schruns, wo Ferienwohnungen in neuen Resort-Anlagen aufwärts von 363.000 Euro angeboten werden.

Dass sich Gemeinden und Projektentwickler um Kapitalanleger bemühen, hat einen simplen Grund: Den Hoteliers, durch Modernisierungen ihrer häufig aus den 1950er-Jahren stammenden Häuser verschuldet, fehlen die finanziellen Mittel, um selbst neue Apartmentkomplexe in die Höhe zu ziehen. „Das Geld der privaten Investoren soll das nicht vorhandene Eigenkapital der Hoteliers ersetzen“, sagt Anwalt Müller. Die Anleger tragen dabei das Risiko, dass die Vermietung nicht so gut läuft, wie

prognostiziert und der Hotelier als Pächter der Anlage in die Insolvenz fährt. Den Käufern entgingen in diesem Fall nicht nur die versprochenen Mieteinnahmen. Sondern auch jede Chance auf eine eigene Verwertung. Denn nach dem Vertragsrecht dürften sie die leerstehenden Apartments auch dann nicht das ganze Jahr über selbst nutzen.

Projektentwickler achten deshalb darauf, dass auch die Gemeinden selbst kräftig in den Ausbau ihrer touristischen Angebote investieren. „Fieberbrunn hat 2016 rund 20 Millionen Euro in eine neue High-Speed-Gondola investiert und dieses Jahr sieben Millionen Euro in 35 weitere Schneekanonen“, sagt Simon Atterbury, Geschäftsführer von Kristall Spaces, das auch in weiteren Tiroler Orten von Berwang bis St. Anton Ferienapartmentkomplexe errichtet. „Solche

Der Detektiv von Lech

kontinuierlichen Verbesserungen der Infrastruktur“ machten Investments in zur Vermietung konzipierte Urlaubssuiten für Anleger attraktiv.

Betroffen von den strikten Zweitwohnsitzgesetzen in Vorarlberg sind auch auswärtige Eigentümer von Häusern und Wohnungen, die vor 2015 als Zweitwohnsitze mit Vermietungsaufgabe gewidmet wurden. Damals genügte es den Behörden, wenn die Käufer sich schriftlich verpflichteten, die Immobilien auch an andere Urlauber zeitweise zu vermieten. Kontrolliert wurde dies kaum. Häufig begnügten sich die Beamten in den Rathäusern mit der Vorlage einer Zeitungsannonce, in der das Objekt zur Vermietung offeriert wurde. Ob tatsächlich andere Urlauber die Immobilie nutzten, wurde nicht näher geprüft. „Manche Besitzer haben einfach Verwandte oder Freunde für ein paar Tage kommen lassen, um den Anschein einer Vermietung zu erwecken“, sagt ein Gastronom im Mon-

tafener Ferienort Schruns zu Füßen der Verwallgruppe. „Wir hätten hier in jenen Jahren deutlich mehr Umsatz machen können, wenn diese Apartments tatsächlich vermietet worden wären.“

In Lech kontrolliert jetzt Martin Fehlinger akribisch, ob sich die Eigentümer solcher Häuser und Wohnungen tatsächlich an die Vermietungspflicht halten. Einfach eine Zeitungs- oder Internetanzeige im Rathaus vorlegen – das reicht nicht mehr. Bei den regelmäßigen Rundgängen führt er zu jedem Objekt penibel Liste: Licht abends an oder aus? Personen zu sehen oder nicht? Ein Auto mit auswärtigem Kennzeichen in der Einfahrt?

Zwar ist Lech bislang die einzige Gemeinde, die mit ihrem „Detektiv“ einen Kontrolleur speziell zur Überprüfung der Vermietungspflicht abgestellt hat. Doch in den anderen Ferienorten nehmen Beamte stichprobenartig ebenfalls Kontrollen vor. „Die Ferienorte hier sind so klein, dass die Bürgermeister genau wissen, wer sich an die Pflichten hält – oder wer gegen sie verstößt“, sagt Anwalt Müller.

Gewinner der strengen Vermietungspflicht sind die Besitzer jener alten Zweitwohnsitze, die Auswärtige einst ganz ohne Auflagen als reine Ferienimmobilie nur zur Eigennutzung erwerben konnte. Deren Zahl ist in Tirol und Vorarlberg klein. Denn schon vor 20 Jahren wurden die meisten neuen Urlaubsdomizile offiziell mit einer Vermietungspflicht ausgewiesen. Wer eine der alten Raritäten sein Eigen nennt, kann sich glücklich schätzen. „Die Preise der Ferienimmobilien ohne Vermietungspflicht haben astronomische Höhen erreicht“, sagt Müller. Denn für sie gilt Bestandsschutz. Werden sie verkauft, kann auch der neue Eigentümer sie ganz für sich allein nutzen – so oft oder so selten wie er will.

„Solche Objekte kommen nur alle paar Jahre an den Markt“, sagt Makler Hartinger. Jüngst hat er eine solche Immobilie im Montafon verkauft. Ein kleines, älteres Apartment zu einem stolzen Preis: Inklusive der Nebenerwerbskosten hat der neue Besitzer mehr als 14.600 Euro pro Quadratmeter gezahlt.