

# Zweit- und Nebenwohnsitze im oberösterreichischen Salzkammergut

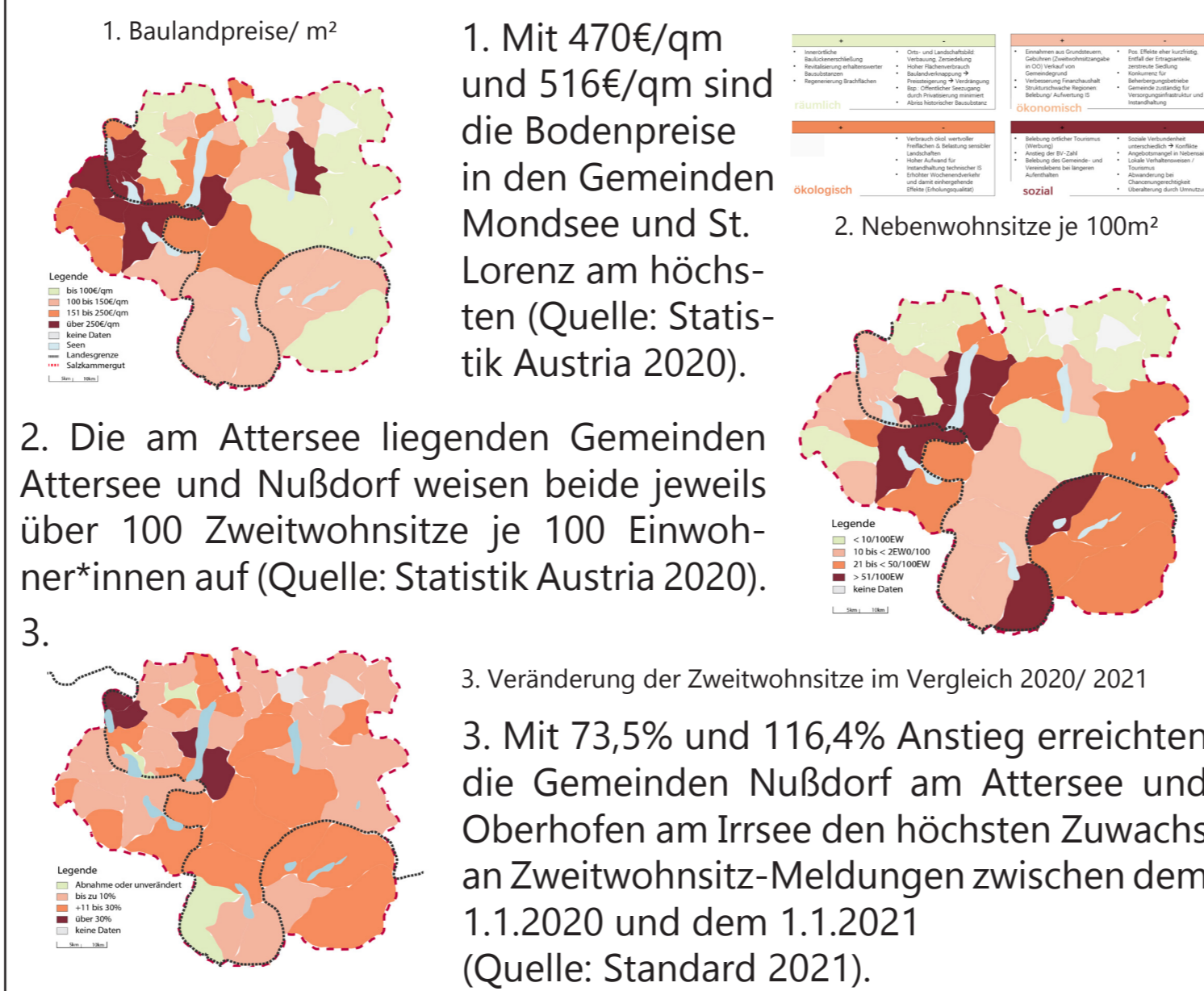
Über drei Bundesländer erstreckt sich eine Naturlandschaft, die zu der Region Hallstadt-Dachstein als UNESCO-Weltkulturerbe zählt. Das Salzkammergut zählt mittlerweile zu einer der beliebtesten Tourismusebenen Österreichs. Was aber, wenn aus den Sommerurlauber\*innen Langzeittourist\*innen mit gemeldeten Nebenwohnsitzen werden?

Eine steigende Nachfrage an Nebenwohnsitzen erhöht nicht nur den Druck auf dem Wohnungsmarkt,

sondern bringt auch neue Herausforderungen für Siedlungsentwicklungen. Auch im oberösterreichischen Landesraumordnungsprogramm wird hierzu Stellung genommen.

Welche Herausforderungen ergeben sich für Gemeinden auf raumplanerischer Ebene bei einem erhöhten Aufkommen an Neben- und Zweitwohnsitzen im oberösterreichischen Salzkammergut und wie werden diese auf kommunaler und regionaler Ebene adressiert?

## Auswirkung von Zweitwohnsitzen auf unterschiedlichen Ebenen



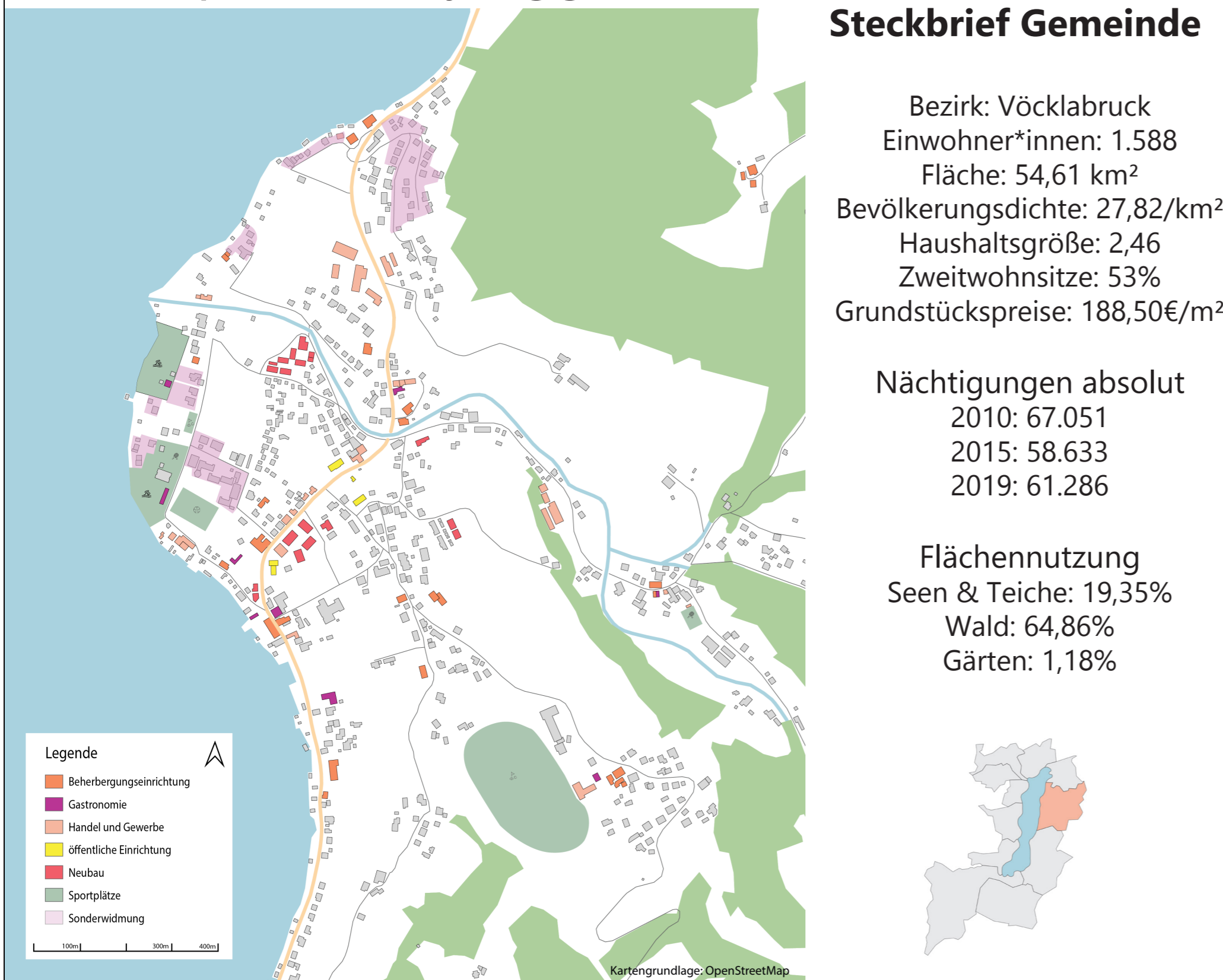
## Instrumente zur Handhabung von Zweitwohnsitzen

**Landesebene (LAROP)**  
„Vollzugshilfe“ und Zielsetzung mit Leitfunktion. Die Ziele lassen Interpretationsspielraum, sonst keine explizite Erwähnung von Maßnahmen zur Begrenzung von Zweitwohnsitzen im Salzkammergut.

### Instrumente für die kommunale Ebene

- Sonderwidmung „Bauland-Zweitwohnungsgebiet“  
Nutzung für zeitweiligen Wohnbedarf zulässig (§ 23 Abs. 2 OÖROG94)
- Freizeitwohnungspauschale Zuschlag  
Abgabe für Zweitwohnsitze (> 26 Wochen als HW, § 54 Abs. 2 OÖ Tourismusgesetz) sowie Abgabe in Form eines Gemeindeforschlags zur bereits bestehenden Freizeitwohnungspauschale von Nebenwohnsitzeigentümer\*innen (§ 57 Abs. 1 OÖ Tourismusgesetz)
- Vorbehaltsfläche  
Genehmigungspflicht bei Immobilienrechtserwerben für Zwecke von Zweitwohnsitzen (§ 19 ROG)

## Fallbeispiel 1: Weyregg am Attersee



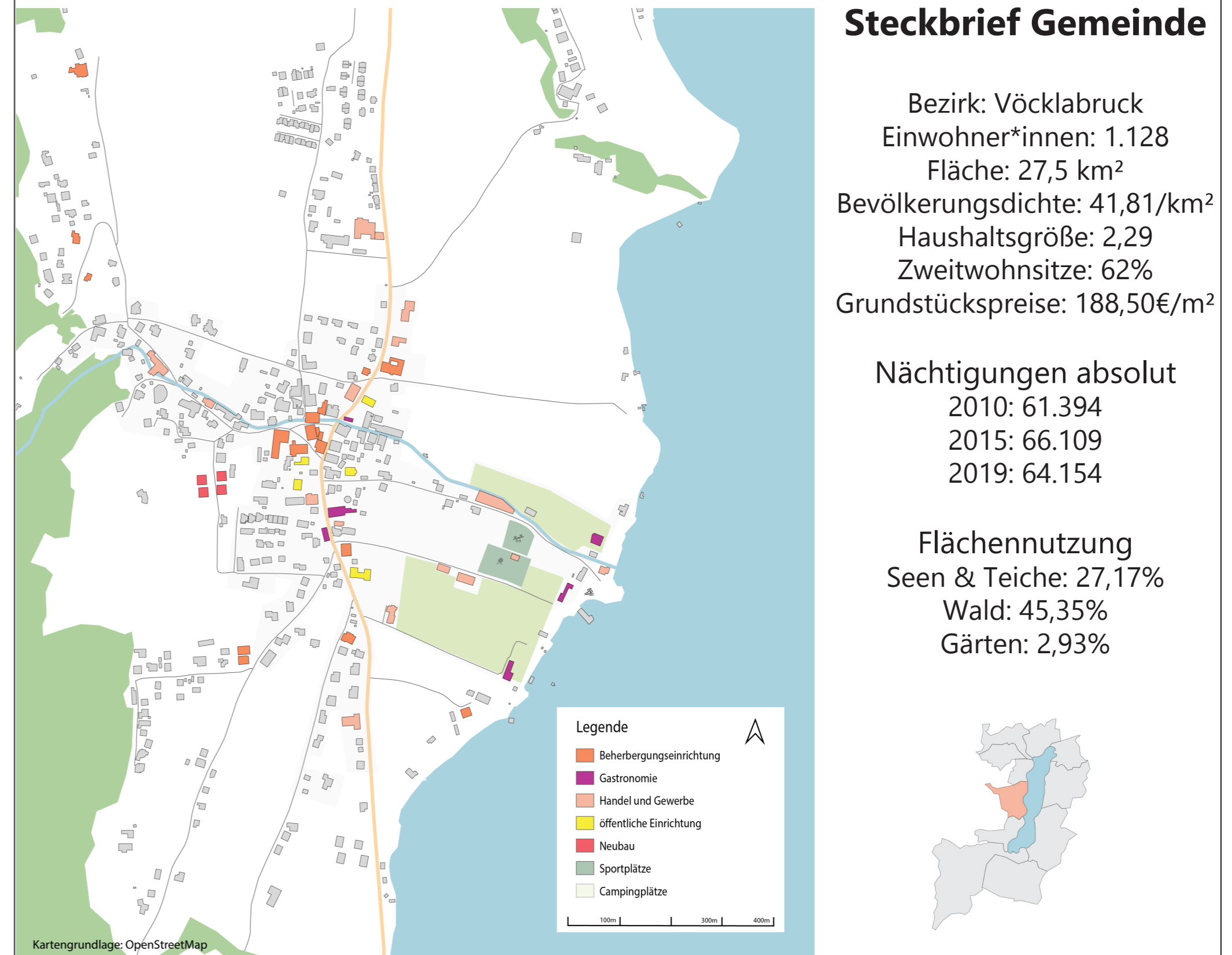
**Neubaugebiete**

- große Neubauprojekte statt Erhalt von historischer Bausubstanz
- Bürgerinitiativen „Rettet das Kirchendorf“ (bis 2020) und „Attersee statt Privattersee“ (2019)
- Vorbehaltsfläche

**Tourismus**

- Anzahl der Nebenwohnsitze sinkt im Vgl. zu 2020 heuer um 5,4%
- Ortsgebiet: ausgebaut touristische Infrastruktur: Hotels, Golfplätze, Seezugänge für Tourist\*innen

## Fallbeispiel 2: Nußdorf am Attersee



**„Nußdorfer Muster-Projekt“**  
Ist Eigentum leistbar?

- Ansiedlung von jungen Familien durch günstigen Wohnraum
- Projekt: Gemeinde kauft Landwirtschaft Grundstücke ab und verkauft es an junge Familien

**Dauercamper**

- Hohe Quote an Zweitwohnsitzen in 2021 (62%)
- Steigung gegenüber 2020: +75%, bedingt durch Covid-19 Maßnahmen des Bundes

Nußdorf: Vorbehaltsgemeinde, keine Sonderwidmungsflächen

## Handlungsempfehlung auf kommunaler Ebene

### Ausbau der Kontrollmöglichkeiten für die Gemeinden

- Erhöhte Kontrollmöglichkeit für Gemeinden: Recht auf Grundstückszutritt, Ablesen von Stromverbrauch (Anlehnung an § 31 Abs. 5 ROG Salzburg)
- Möglichkeit einer Beweislastumkehr

### Weiterentwicklung der Freizeitwohnungspauschale

- landesgesetzliche Zweitwohnsitzabgabe
- Erhöhung des Pauschalzuschlags
- meist nur für Tourismusebenen zielführend (Flotzinger 2021)

Wille zur Herstellung des gesetzeskonformen Zustands notwendig (Dierer 2019)

## Handlungsempfehlung auf Landesebene

### Erarbeitung regional greifender Maßnahmen für Seeregionen

- Festlegung in einem überörtlichen ROP
- konkrete, verbindliche Strategien
- Ausweisung von Verbotszonen sowie Vorrangzonen
- regionale Zweitwohnsitzquote

### Überdenken des derzeitigen bundesweiten Meldesystems

- Rahmenbedingungen des Melderechts stimmen nicht mehr mit realen Lebensbedingungen überein (Multilokalität)
- Ertragsanteil der Gemeinde bei Hauptwohnsitzquote folglich hinterfragbar
- Ansatz: Angepasste Verteilung der Ertragsanteile

## Fazit

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass für die Region Vorteile durch ein Aufkommen von Zweit- und Nebenwohnsitzen entstehen können, da sie wirtschaftlichen Aufschwung bedeuten können. Eine hohe Zweitwohnsitzquote beschränkt jedoch den Handlungsspielraum von Gemeinden hinsichtlich einer nachhaltigen Flächenentwicklung.

In Bezug auf die Sicherung des leistbaren Wohnraums für die lokale Bevölkerung spielt neben Maßnahmen für Zweitwohnsitze ebenso die Baulandmobilisierung (u.a. die Vertragsraumordnung) eine essentielle Rolle und sollten daher nicht isoliert betrachtet werden.

Als sinnvolle, fiskalische Maßnahme hat sich der Zuschlag der Freizeitwohnungspauschale bewährt, den die Gemeinden durch ein verändertes Verhalten der Zweitwohnsitzansuchenden bedingt durch die Covid-19 Pandemie für sich nutzen konnten.

## Methodik

Im Zuge des Projekts wurde eine umfassende Recherche zu Theorie, Statistik und Praxis durchgeführt. Die Wahl der Gemeinden Weyregg und Nußdorf am Attersee als Fallbeispiele fiel nach der Recherche. Ein Experteninterview mit dem oberösterreichischen Gemeindebund fand am 22.06.2021 statt. Die Gebietsbegehung von Nußdorf am Attersee fand am 19.06.2021 unter günstigen Witterungsbedingungen statt. Ein Interview mit dem Bürgermeister wurde am 30.06.2021 durchgeführt. Die Kartierungen erfolgten nach Daten der Statistik Austria, Google Maps sowie der Gebietsbegehung.

## Infobox

**Literaturquellen**  
Addendum (2019), dieoberoesterreicherin.at (Interview mit Walter Mairinger, 2021), Diplomarbeit Dierer Lukas (2019, TU Wien), Diplomarbeit Gruber Andrea (2015, TU Wien), LAROP Broschüre (2017), OÖ ROG (1994), OÖ Tourismusgesetz (2018), Rettet das Kirchendorf Weyregg (2020), Rettet das Weyregger Bundesforstebad (2019), Simil.io (2021), Standard online (2020, 2021), Statistik Austria (2001-2021)

**Bilder**  
Gemeinde Nußdorf - eigene Aufnahmen

**Kartengrundlage**  
OSM, Information: Begehung, Flächenwidmungsplan Weyregg sowie Nußdorf; Google Maps

**Interviews**  
Flotzinger Franz, Mag. (Jurist, oö. Gemeindebund), durchgeführt am 22.06.2021  
Mayrhauser Josef, Ing. (Bgm. Nußdorf am Attersee), durchgeführt am 30.06.2021

Präsentation des Plakats: 30.06.2021 (digital) innerhalb des Instituts für Geographie und Regionalforschung, Universität Wien

Für weiterführende Information wird innerhalb der Projektarbeit ein öffentliches Paper erstellt.