

Projektbericht
Research Report

9. Dezember 2022

Ökonomische Bedeutung von Freizeitwohnsitzen in Österreich

Alexander Schnabl
Liliana Mateeva
Hannes Zenz

Studie im Auftrag

VÖPE Vereinigung Österreichischer Projektentwickler



INSTITUT FÜR HÖHERE STUDIEN
INSTITUTE FOR ADVANCED STUDIES
Vienna



INSTITUT FÜR HÖHERE STUDIEN
INSTITUTE FOR ADVANCED STUDIES
Vienna

AutorInnen

Alexander Schnabl, Liliana Mateeva, Hannes Zenz

Titel

Ökonomische Bedeutung von Freizeitwohnsitzen in Österreich

Kontakt

T +43 1 59991-211

schnabl@ihs.ac.at

Institut für Höhere Studien – Institute for Advanced Studies (IHS)

Josefstädter Straße 39, A-1080 Wien

T +43 1 59991-0

F +43 1 59991-555

www.ihs.ac.at

ZVR: 066207973

Die Publikation wurde sorgfältig erstellt und kontrolliert. Dennoch erfolgen alle Inhalte ohne Gewähr. Jegliche Haftung der Mitwirkenden oder des IHS aus dem Inhalt dieses Werks ist ausgeschlossen.

Inhalt

1	Einleitung	6
2	Hintergrund.....	9
2.1	Entwicklung der Zahl der Zweitwohnsitze	10
2.2	Wirtschaftliche und weitere lokale Wirkungen	12
2.3	Rechtliche Bestimmungen in Österreich	15
3	Daten und Abschätzungen.....	17
3.1	Definition	17
3.2	Drei ökonomische Wirkungskreisläufe	17
3.3	Datenlage.....	17
3.3.1	Informationen zur Anzahl der Freizeitwohnsitze	18
3.3.2	Nebenwohnsitzfälle	19
3.3.3	Zahl der Wohnungen gesamt	20
3.4	Übernachtungen in eigenen Freizeitobjekten	21
3.4.1	Verfügbare statistische Daten.....	21
3.4.2	Übernachtungen aus weiteren Herkunftsländern	22
3.4.3	Übernachtungen in Wochenendhäusern.....	23
3.4.4	Gästeübernachtungen in Freizeitwohnsitzen	25
3.4.5	Gesamtnächtigungszahlen in Freizeitwohnsitzen	26
3.5	Schätzungen zur Anzahl der Freizeitwohnsitze	26
3.6	Tourismusähnliche Ausgaben	28
3.7	Investitionskosten für Freizeitwohnsitze.....	30
3.8	Laufende Betriebskosten und Abgaben für Freizeitwohnsitze	32
4	Untersuchungsmethode: Multiregionale Input-Output-Analyse	33
4.1	Ökonomische und fiskalische Effekte	34
4.2	Gliederung der Effekte.....	35
5	Ökonomische Wirkungen	37
5.1	Volkswirtschaftliche Effekte im Zusammenhang mit eigenen Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn	38
5.1.1	Effekte durch den Bau der Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn	38
5.1.2	Effekte durch den laufenden Betrieb der Freizeitwohnsitze im engeren Sinn	40
5.1.3	Effekte aufgrund tourismusähnlicher Ausgaben im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn	41
5.1.4	Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn.....	42
5.1.4.1	Volkswirtschaftliche Wirkungen	43

5.1.4.2.	Fiskalische Wirkungen.....	44
5.1.4.3.	Meistprofitierende Wirtschaftssektoren	44
5.2	Volkswirtschaftliche Effekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im weiteren Sinn	45
5.2.1	Effekte durch Bau der Freizeitwohnsitze im weiteren Sinn	45
5.2.2	Effekte durch den laufenden Betrieb der Freizeitwohnsitze im weiteren Sinn	47
5.2.3	Effekte durch tourismusähnliche Ausgaben im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im weiteren Sinn	48
5.2.4	Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im weiteren Sinn	50
5.2.4.1.	Volkswirtschaftliche Wirkungen	50
5.2.4.2.	Fiskalische Wirkungen.....	51
5.2.4.3.	Meistprofitierende Wirtschaftssektoren	52
5.3	Alternativszenario.....	53
5.3.1	Alternativszenario: ökonomische Effekte der Freizeitwohnsitze im engeren Sinne	54
5.3.2	Alternativszenario: ökonomische Effekte der Freizeitwohnsitze im weiteren Sinne	56
5.4	Ökonomische Wirkungen je Freizeitwohnsitz-Neubau	58
5.4.1	Freizeitwohnsitze im Hauptszenario	59
5.4.2	Freizeitwohnsitze im Alternativszenario und des gehobenen Typs.....	60
5.5	Ökonomische Bedeutung von Freizeitwohnsitzen in ausgewählten Regionen	61
5.5.1	Tiroler Bezirke	61
5.5.2	Gmunden und Vöcklabruck.....	64
5.5.3	Ausgewählte Gemeinden in Kärnten	64
5.5.4	Klosterneuburg.....	65
6	Zusammenfassung	67
6.1	Volkswirtschaftliche Effekte im Zusammenhang mit eigenen Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn	69
6.2	Volkswirtschaftliche Effekte im Zusammenhang mit eigenen Freizeitwohnsitzen im weiteren Sinn	71
6.3	Sensitivitätsanalyse (Alternativszenario).....	72
7	Verzeichnisse	74
7.1	Abbildungsverzeichnis	74
7.2	Tabellenverzeichnis	74
7.3	Literaturverzeichnis	77
8	Anhang	81

1 Einleitung

Günstiger Wohnraum stellt in Österreich eine zunehmend knappe Ressource dar. Dafür können eine Reihe an möglichen Gründen angeführt werden. Zum Ersten ist Bauland in Österreich grundsätzlich begrenzt. Zum Zweiten wächst die Bevölkerungszahl mit entsprechendem zusätzlichem Bedarf an Wohnraum (+21% von 7,47 auf 9,03 Mio. seit 1970). Zum Dritten steigt der benötigte Bedarf an Wohnraum pro Person deutlich an (+13% – von 41 auf 46,3 m² seit 2004). Zum Vierten sinken die Haushaltsgrößen im Durchschnitt (-18% – von 2,67 auf 2,2 Personen), alle Zahlen Statistik Austria.

Als eine weitere mögliche Ursache werden im öffentlichen Diskurs häufig Zweitwohnsitze, speziell für Ferien- und Freizeitzwecke in touristischen Regionen, genannt. Dies trifft insbesondere auf dicht besiedelte oder touristisch beliebtere Regionen zu. Argumentiert wird mit der höheren Nachfrage nach Wohnraum, die dann nicht nur von lokal Ansässigen, sondern auch seitens „Auswärtiger“, die nur zeitweise anwesend sind, besteht und gemäß der ökonomischen Logik zu Preissteigerungen führen kann.

Neben dem erhöhten Preisdruck wird eine Reihe an weiteren, meist negativen Konsequenzen kritisiert. Dazu zählen Auswirkungen auf die Umwelt, wie beispielsweise die durch die Bautätigkeiten bewirkte Versiegelung des Bodens mit entsprechenden Folgen für Mensch und Umwelt (z.B. erhöhte Gefahr von Überflutungen) sowie die damit häufig verbundene Zersiedelung der Landschaft und die mit der Zersiedelung überproportional wachsenden Infrastrukturbau- und -erhaltungskosten für die öffentliche Hand.

Häufig wird in dieser Argumentation jedoch übersehen, dass mit dem Zuzug von „Auswärtigen“ als Zweitwohnsitzler:innen zusätzliche private Ausgaben in der betroffenen Region getätigt werden, die der lokalen und regionalen Wirtschaft und Beschäftigung (und damit der ansässigen Bevölkerung) und den öffentlichen Einnahmen der betroffenen Gemeinden zugutekommen und die sonst nicht in die Region fließen würden. Diese Ausgaben sind dabei eine Mischung aus touristischen und klassischen Haushaltsausgaben.

Das Ziel der vorliegenden Studie ist die Quantifizierung der ökonomischen und fiskalischen Wirkungen von Freizeitwohnsitzen in Österreich, gegliedert nach den österreichischen Bundesländern und Österreich gesamt im Hinblick auf Wertschöpfung, Beschäftigung sowie Steuern und öffentliche Abgaben. Zu den Freizeitwohnsitzen zählen dabei nicht nur die „klassischen“ in touristischen Regionen, sondern auch jene im Umfeld von größeren Städten (z.B. Wochenendhäuser).

Nicht Teil der Analyse sind Folgen auf die Preisentwicklung in den lokalen Wohnungsmärkten, Wohnraumprobleme für die örtliche Bevölkerung, Zersiedelung von Regionen, saisonale Überlastungen der lokalen Infrastruktur, Umweltverschmutzung, Lärm, Wohnkosten, Umwelt und ähnliche Effekte.

Die Analyse der ökonomischen und fiskalischen Folgen von Freizeitwohnsitzen kann in **drei zu untersuchende Impact-Kreisläufe** gegliedert werden. Die ersten beiden Kreisläufe sind die ökonomischen und fiskalischen Wirkungen von (1) Bau / Sanierung und (2) Betrieb der Freizeitwohnsitze. Als dritter Bereich kommen die „tourismusähnlichen“ Effekte der Nutzung als Freizeitwohnsitze hinzu. Da es sich um Freizeitwohnsitze handelt, bewohnen die Eigentümer:innen bzw. Mieter:innen die Immobilien in der Regel nicht das ganze Jahr. Wenn sie anwesend sind, konsumieren sie (und deren Gäste) aber verschiedene Güter und Dienstleistungen. Für die ökonomische Analyse ist es entscheidend, um welche Güter und Dienstleistungen es sich dabei handelt und woher diese bezogen werden.

Für die Berechnung der ökonomischen Wirkungen wird das vom IHS entwickelte multiregionale Input-Output-Modell herangezogen. Im Zuge der vorliegenden Studie wird dieses für die einzelnen Bundesländer, in ausgewählten Regionen und auf nationaler Ebene für Österreich gesamt angewendet.¹ Damit werden nicht nur die direkten, sondern auch die indirekten und konsum- und investitionsinduzierten Effekte auf die regionale und österreichische Beschäftigung, Wertschöpfung sowie Steuern und öffentliche Abgaben quantifiziert.

Es ist zu beachten, dass die Datenlage zu Freizeitwohnsitzen in Österreich **sehr dürftig** ist. Nur im Bundesland Tirol existiert eine Erhebung der Freizeitwohnsitze gemäß dem Tiroler Raumordnungsgesetz (Land Tirol 2022). Dennoch wird selbst in Tirol davon ausgegangen, dass darüber hinaus eine Vielzahl an weiteren, nicht gemeldeten (sogenannten „illegalen“) Freizeitwohnsitzen existieren, so dass auch die tatsächliche Zahl an Freizeitwohnsitzen in Tirol wahrscheinlich unbekannt ist.

In der Berichterstattung wird häufig nicht zwischen Freizeitwohnsitzen im eigentlichen Sinne und Nebenwohnsitzen bzw. Zweitwohnsitzen, die auch zu Zwecken der Ausbildung oder der Berufsausübung genutzt werden können, unterschieden, sodass sich eine Datenerhebung generell als schwierig erweist. Noch schwieriger ist die Erhebung der in Bau befindlichen Freizeitwohnsitze.

Wofür Daten vorliegen, haben wir diese für die vorliegende Studie übernommen, ansonsten basiert die hier vorliegende Studie primär auf eigenen Schätzungen basierend auf Angaben der Statistik Austria und anderer Statistikämter zur regionalen

¹ Das IHS-MRIOM analysiert die wirtschaftlichen Verflechtungen sowohl auf regionaler als auch auf sektoraler Basis.

Tourismuswirtschaft in Österreich und weiteren Berichten. Diese Schätzungen wurden konservativ, d.h. vorsichtig, vorgenommen – die tatsächlichen Werte werden darüber liegen. Die betrachteten Jahre sind 2019 als letztes Vor-Coronajahr und die beiden Coronajahre 2020 und 2021.

Das folgende Kapitel 2 dient der Beschreibung des wirtschaftlichen und rechtlichen Hintergrunds im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen. In Kapitel 3 werden die schwierige Datensituation und unsere Vorgangsweise bei den Abschätzungen im Detail beschrieben. Kapitel 4 skizziert das verwendete ökonomische Modell, die multiregionale Input-Output-Analyse.

Eine ausführliche Ergebnisbeschreibung zu den ökonomischen Wirkungen findet sich in Kapitel 5. In unserer Analyse unterscheiden wir zwischen

- 1) „besonderen“ Freizeitwohnsitzen oder Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn, das sind Freizeitwohnsitze, die primär im Rahmen von besonderen touristischen Reisen verwendet werden, wie sie in den Nächtigungszahlen von Statistik Austria erfasst sind (Kapitel 5.1), und
- 2) Freizeitwohnsitzen im weiteren Sinn, die zusätzlich solche Freizeitwohnsitze umfassen, die primär im Rahmen von gewöhnlichen oder routinemäßigen Reisen genutzt werden („gewöhnliche Freizeitwohnsitze“ oder „Wochenendhäuser“) – Kapitel 5.2.

Die hier dargestellten ökonomischen Gesamteffekte enthalten Effekte aus der 1) Verrentung der Effekte aus Bau, Grunderwerb und Einrichtung der Wohnsitze (beschrieben in Kapitel 3.7), 2) den jährlichen Betriebskosten und 3) den jährlichen touristischen Ausgaben.

Im Ergebniskapitel 5 finden sich auch ein weniger vorsichtiges Alternativszenario (Kapitel 5.3), die Effekte aus der Bauphase je Freizeitwohnsitz nach Wohnsitztyp (Kapitel 5.4) und die Ergebnisse zu den Effekten in ausgewählten Regionen (Kapitel 5.5).

Kapitel 6 fasst zusammen.

2 Hintergrund

Gemäß der Meldepflicht in Österreich muss eine Person einen Hauptwohnsitz und zusätzliche Wohnsitze („Nebenwohnsitze“) anmelden (vgl. Österreichs Digitales Amt 2020). Es ist anzumerken, dass der Begriff „Nebenwohnsitz“ oder „Zweitwohnsitz“ im Melderecht zwar nicht existiert, jedoch in Bezug auf weitere Wohnsitze gebräuchlich ist (vgl. Statistik Austria 2019; Statistik Austria 2015: 1). Es gibt auch keine einheitliche Definition für Zweitwohnsitze. Dem Bestehen mehrerer Wohnsitze oder der zunehmenden „Multilokalität“ des Lebens liegen verschiedene Ursachen zugrunde, wie beispielsweise Berufsausübung, Ausbildung oder Freizeit bzw. Urlaub (vgl. Dirksmeier 2012; Statistik Austria 2015: 3). Zweitwohnsitze dienen oft auch als „krisenfeste“ Kapitalanlage bzw. Altersvorsorge (vgl. Engel & Völkers 2019). Der gegenwärtig beobachtete Trend zur Steigerung der Nachfrage nach weiteren Wohnsitzen (vgl. Bieger und Beritelli 2004: 5; Engel & Völkers 2019; Statistik Austria 2013a; 2015), darunter insbesondere nach Ferienimmobilien in touristischen Regionen, hat bereits zu speziellen gesetzlichen Regelungen für den Bau oder den Erwerb solcher Immobilien in unterschiedlichen Bundesländern Österreichs geführt (vgl. Eisenberger und Wurzinger 2018: 205-208; RIS 2022a-e).

Studien zeigen, dass die Errichtung und der Besitz von Zweitwohnungen mit kulturellen Faktoren verbunden sind. Während in manchen skandinavischen oder osteuropäischen Ländern ein breiter Teil der Bevölkerung eine Zweitwohnung besitzt, sind in anderen Staaten solche Wohnungen meist den wohlhabenden Schichten der Gesellschaft vorbehalten (vgl. Bieger und Beritelli 2004: 5). In Großbritannien sind „Time-Share-Einheiten“ verbreitet (vgl. ebenda 2004: 5). In Österreich werden Zweitwohnsitzwohnungen eher vom wohlhabenden Teil der Bevölkerung bezogen, wobei Charakteristiken wie Größe und Lage der Immobilie (Luxusvilla oder kleines Häuschen) sowie der Bezugszweck (Freizeit und Erholung oder arbeits- bzw. bildungsbedingte Nutzung) eine Rolle spielen.

In der Literatur werden unterschiedliche Begriffe wie Zweitwohnsitze, Nebenwohnsitze, Zweitwohnungen verwendet, wie auch von Eisenberger und Wurzinger (2018: 205-208) betont wird. In diesem Übersichtsteil werden diese Begriffe für die Bezeichnung weiterer Wohnsitze zusätzlich zum Hauptwohnsitz verwendet.

2.1 Entwicklung der Zahl der Zweitwohnsitze

Studien zeigen eine Tendenz zum Anstieg der Anzahl der Zweitwohnsitze in unterschiedlichen europäischen Ländern². Konkret wird in der Schweiz eine Zunahme des Zweitwohnungsbaus seit den 1970er Jahren sowie in einzelnen Destinationen auch in aktuellen Perioden beobachtet (vgl. Bieger und Beritelli 2004: 5). Auch in Portugal ist die Anzahl der Zweitwohnungen zwischen 1991 und 2011 gestiegen (vgl. Olivera et al. 2015: 183). In Deutschland weist die Entwicklung des Ferienimmobilienmarktes, basierend auf einer Beobachtung von 26 Ferienregionen (vgl. Engel & Völkers 2019), eine hohe Nachfrage nach Freizeitwohnungen auf. Laut dieser Untersuchung spielen Vermietungs- oder Kapitalanlagemöglichkeiten für die Eigentümer:innen solcher Wohnungen eine wesentliche Rolle. Das Angebot, insbesondere der Bau neuer Ferienimmobilien, ist allerdings aufgrund gesetzlicher Vorschriften, natürlicher Gegebenheiten oder der beschränkten Verfügbarkeit von „Toplagen“ begrenzt. Infolgedessen sind die Immobilienpreise in vielen Urlaubsorten gestiegen, wobei es regionale Unterschiede gibt. Auch bei den Ferienhäusern in den beobachteten 26 Urlaubsregionen in Deutschland (vgl. ebenda 2019) ist die Nachfrage hoch, da sie sowohl für Freizeit Zwecke als auch als Kapitalanlage erworben werden. Es wird zudem mit einem Anstieg oder einer Stabilisierung der Preise auf hohem Niveau gerechnet (vgl. Engel & Völkers 2019).

In **Österreich** zeigen sich laut statistischen Daten folgende Entwicklungen in Bezug auf die Anzahl von *Wohnungen nach Haupt- bzw. Nebenwohnsitzmeldung*. Gemäß der Registerzählung im Jahr 2011 (vgl. Statistik Austria 2013a) gibt es in Österreich insgesamt 4.441.408 Wohnungen – rund 82% sind Hauptwohnsitzwohnungen (in denen mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet ist) und 18% sogenannte sonstige Wohnungen. Letztere Kategorie umfasst die Gesamtanzahl der Wohnungen, in denen mindestens eine Person mit Nebenwohnsitz gemeldet ist und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen (Leerstände). 2021 lag die Wohnungsanzahl bei 4.933.596 Wohnungen, die Zahl der Wohnungen ist daher um 11% gestiegen von 2011 bis 2021. Wie viele dieser Wohnungen Hauptwohnsitze und wie viele nicht, ist nicht bekannt.

Zwischen 2001 und 2011 zeichnet sich eine Zunahme der Wohnungszahl um insgesamt 15% ab, wobei die Steigerung bei den sonstigen Wohnungen (45,4%) deutlich höher ausfällt als bei den Hauptwohnsitzwohnungen (9,9%) (vgl. Statistik Austria 2013a). Hauptwohnsitzwohnungen haben außerdem eine größere durchschnittliche Nutzfläche pro Wohnung (vgl. Statistik 2013b).

² In der vorliegenden Studie werden ausschließlich Entwicklungen in Europa betrachtet.

Die registerbasierten Statistiken liefern Daten (vgl. Statistik Austria 2015: 2) zu zwei weiteren Indikatoren: die Anzahl der *Nebenwohnsitzfälle (Nebenwohnsitzmeldungen)* sowie der *Personen mit Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz(en)* in Österreich. Nach Angaben dieser Statistiken aus dem Jahr 2013 beträgt die Zahl der Nebenwohnsitzfälle(meldungen) in Österreich 1.172.337, was einem Anstieg von 8,8% im Zeitraum von 2006 bis 2013 entspricht. Der Stand zu Beginn 2020 lag bei 1.227.256, was einem weiteren Anstieg seit 2013 um 4,7% entspricht. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie verschärfte die Lage zusätzlich. Zu Beginn des Jahres 2022 waren 1.396.494 Nebenwohnsitzfälle gemeldet (+13,8% seit 2020). Alle Zahlen Statistik Austria.

Der überwiegende Teil der Nebenwohnsitzmeldungen stammt von Personen mit Hauptwohnsitz in Österreich. Der andere Teil sind Meldungen von Personen ohne Hauptwohnsitz in Österreich. Der Anteil der Nebenwohnsitzregistrierungen (von Personen mit und ohne Hauptwohnsitz in Österreich) an der österreichischen Bevölkerung³ (bzw. die Nebenwohnsitzrate⁴) hat zwischen 2006 und 2013 zugenommen. Diese Zunahme der Nebenwohnsitzfälle beruht allerdings auf dem Anstieg der Meldung von Personen ohne Hauptwohnsitz in Österreich, während die Nebenwohnsitzmeldungen von Personen mit Hauptwohnsitz in Österreich leicht gesunken sind (vgl. Statistik Austria 2015: 2; 13).

Innerhalb Österreichs sind folgende **regionale Unterschiede** erkennbar (vgl. Statistik Austria 2015: 3-4; 15): Die höchste Anzahl an Nebenwohnsitzmeldungen im Jahr 2013 wurden in Niederösterreich, Wien und Oberösterreich registriert. Die größten Anteile solcher Meldungen pro 100 Hauptwohnsitze werden in Niederösterreich, Burgenland und Wien beobachtet. In Westösterreich liegen Salzburg und Tirol über dem Bundesdurchschnitt (13,8) des Anteils der Nebenwohnsitze pro 100 Hauptwohnsitze. In touristischen Bezirken wie Kitzbühel, Zell am See oder der Statutarstadt Rust liegt die Anzahl der Nebenwohnsitze je 100 Hauptwohnsitze über dem Durchschnitt der jeweiligen Bundesländer. In Kärnten ist der Anteil der Nebenwohnsitzmeldungen pro 100 Hauptwohnsitzen unter dem österreichischen Durchschnitt. Er ist allerdings zwischen 2006 bis 2013 im Österreich-Vergleich überdurchschnittlich gestiegen.

Einige Gemeinden in Österreich – Weißensee in Kärnten, Annaberg und Breitenstein in Niederösterreich, Steinbach am Attersee in Oberösterreich und Maria Alm am Steinernen Meer in Salzburg – verzeichnen im Jahr 2013 eine sehr hohe Nebenwohnsitzrate, die zwischen 80 und 100 liegt (vgl. Statistik Austria 2015: 4).

³ Zur Bevölkerung in Österreich zählen Personen, die zum Stichtag ihren Hauptwohnsitz in einer österreichischen Gemeinde hatten (vgl. Statistik Austria 2013c).

⁴ Entspricht dem Anteil aller Nebenwohnsitzmeldungen pro 100 Hauptwohnsitze (in Österreich oder jeweiliger österreichischer Region). Die Nebenwohnsitzmeldungen betreffen Personen mit und ohne Hauptwohnsitz in Österreich (vgl. Statistik Austria 2015: 2; 13).

Die Dynamik der Zweitwohnsitze ist mit unterschiedlichen Ursachen verbunden. Da diese nicht direkt abgefragt werden, können sozio-demographische Charakteristiken herangezogen werden, um indirekt auf die Bezugsgründe rückzuschließen (vgl. Statistik Austria 2015). Viele Studierende haben beispielsweise Zweitwohnsitze in den Universitätsstädten, während der Hauptwohnsitz das Elternhaus bleibt. In touristischen Regionen werden Zweitwohnsitze hauptsächlich für Urlaubs- und Erholungszwecke verwendet (vgl. Statistik Austria 2015).

Da erstens die Anzahl der Nebenwohnsitzfälle (d. h. Nebenwohnsitzmeldungen) und zweitens die Anzahl der Wohnungen mit ausschließlichem Nebenwohnsitz sowie ohne Wohnsitzmeldung die Anzahl der ausschließlichen Zweitwohnsitze überschätzen würden, werden diese Daten nicht für die quantitativen Berechnungen in der Studie herangezogen.

2.2 Wirtschaftliche und weitere lokale Wirkungen

In der Literatur wurde eine Reihe an Wirkungen in Zusammenhang mit der Errichtung und Nutzung von Zweitwohnsitzen untersucht: 1) Effekte auf den Immobilienmarkt und auf die Wohnungspreise, 2) ökonomische Auswirkungen für die Region (inklusive generierter Wertschöpfung, Arbeitsplätzen, fiskalischen Effekten, Konsum lokaler Güter und Dienstleistungen) und 3) Effekte auf die örtliche Infrastruktur und die öffentlichen Dienstleistungen.

In Bezug auf den **Immobilienmarkt** wird beobachtet, dass eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen zu einem Anstieg der Preise solcher (und anderer) Immobilien führt. Wie schon oben erwähnt, weist die Entwicklung des Ferienimmobilienmarktes in Deutschland (vgl. Engel & Völkers 2019) eine hohe Nachfrage nach Freizeitwohnungen und Ferienhäusern auf. Gesetzliche Regelungen, natürliche Bedingungen oder „Toplagen“ begrenzen das Angebot solcher Immobilien, wodurch deren Preise gestiegen sind und - gemäß Einschätzungen - weiter steigen werden.

Oliveira et al. (2015: 185) betonen basierend auf wissenschaftlichen Studien, dass die Effekte von Zweitwohnsitzen auf die Immobilienpreise von weiteren Faktoren beeinflusst werden. Relevant ist demnach, ob es sich dabei um ein ländliches und entvölkertes Gebiet mit leerstehenden Häusern oder um eine touristische Region mit kulturellen bzw. Natursehenswürdigkeiten mit zumeist neugebauten Immobilien handelt, die als Zweitwohnungen genutzt werden. Im zweiten Fall trägt der Bau von neuen Häusern auch für die ansässige Bevölkerung zur Erhöhung der Grundstücks- und Wohnungspreise bei.

Zudem werden in der Literatur **wirtschaftliche Auswirkungen** von Zweitwohnsitzen zusammen mit Effekten auf die **lokale Infrastruktur** und die **öffentlichen Dienstleistungen** untersucht.

Laut Bieger und Beritelli (2004: 5) sind der Bau und der Verkauf von Zweitwohnungen aus wirtschaftlicher Sicht mit der Finanzierung des Saisontourismus sowie mit regionalen wirtschaftlichen Effekten verbunden. Diese Effekte umfassen unter anderem die Wertschöpfung, die Schaffung oder Erhaltung von Arbeitsplätzen in der Bauindustrie und in den vorleistenden Branchen sowie die zusätzliche Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen seitens der Nutzer:innen von Zweitwohnungen.

Gleichzeitig werden in der Studie (vgl. Bieger und Beritelli 2004: 5) auch verschiedene Nachteile erwähnt. Einer davon ist die Zersiedelung von Ortschaften. Darüber hinaus wird die saisonale Nutzung von Zweitwohnsitzen genannt, die vorwiegend in der Hauptsaison stattfindet und zur Erhöhung der lokalen Belastung der Infrastruktur und der öffentlichen Dienstleistungen (wie Feuerwehr, Polizei, Sanitätswesen etc.) führt. Der im Laufe des Jahres unausgewogene Auslastungsgrad der Wohnungen wird ebenfalls als Nachteil genannt. Mit der Verstärkung des Baugewerbes vor Ort ist auch eine Konkurrenz zwischen dem Bau von Zweitwohnungen und der Hotellerie möglich (vgl. ebenda 2004: 5).

Die wirtschaftlichen Effekte von Zweitwohnungen wurden in einer Studie für Portugal aus dem Jahr 2011 für die „Oeste Region“ – eine ländliche Region mit mehreren kleinen urbanen Teilen in der Nähe von Lissabon – untersucht (vgl. Oliveira et al. 2015: 183-190). Da in Portugal der Anstieg von Zweitwohnungen mit Emigration und Binnenwanderung sowie folglich mit einer Entvölkerung von ländlichen Regionen verbunden ist, wurden die Effekte solcher Wohnungen in Zusammenhang mit dem Urbanisierungsgrad der jeweiligen Region analysiert.

Basierend auf wissenschaftlicher Literatur betonen Oliveira et al. (2015: 184-185) die Abhängigkeit der wirtschaftlichen Auswirkungen der Zweitwohnungen von bestimmten Faktoren wie 1) der städtische oder ländliche Charakter des Ortes, 2) die Dauer des Aufenthaltes und 3) die Distanz zum Hauptwohnsitz der EigentümerInnen von Zweitwohnungen. Speziell in ländlichen Gebieten überwiegen die möglichen positiven Auswirkungen von Zweitwohnungen. Die Wirkungen durch den Konsum lokaler Güter und Dienstleistungen seitens der Eigentümer:innen bzw. Besitzer:innen von Zweitwohnungen sind in ländlichen Orten besonders relevant. Diese Erkenntnisse wurden durch die Resultate des empirischen Teils der Studie für die „Oeste Region“ in Portugal bestätigt (vgl. Oliveira et al. 2015: 190). Konkret zeigen die Ergebnisse, dass (vgl. ebenda 2015: 187-190):

- in den ländlichen Gebieten der beobachteten Region positive Effekte in Verbindung mit dem Bau von Zweitwohnungen auf das lokale Einkommen und die Beschäftigung erzielt wurden, da es sich um Restaurierungen von freistehenden Häusern handelte. Dabei gab es keine Konkurrenz mit der lokalen Bevölkerung für diesen Wohnungsbestand. Da die meisten Häuser gekauft wurden, flossen Transaktionsabgaben und Vermögensteuer in die Gemeindehaushalte, wobei ein Teil dieser Einnahmen die Kosten für die Erhaltung der lokalen Infrastruktur gedeckt hat.
- zwischen der Häufigkeit und Länge der Aufenthalte und den Aufwendungen in den Orten mit Zweitwohnungen ein positiver Zusammenhang besteht. Diese Aufwendungen umfassen unter anderem die Kosten für die Nutzung der Zweitwohnungen (z. B. für Elektrizität, Reinigung, Gartenarbeit, Erhaltung) und die Konsumausgaben für lokale Güter und Dienstleistungen (Restaurants und touristisches Angebot). Die Summe dieser Ausgaben ist in ländlichen Gebieten höher als in den kleinen urbanen Teilgebieten der Region.

Studien aus der Schweiz ermitteln ebenso die Kosten in Verbindung mit Zweitwohnungen sowie die Nutzung solcher Wohnungen (gemessen mittels durchschnittlicher jährlicher Nutzungsdauer). Eine Befragung von Eigentümer:innen touristisch genutzter Zweitwohnungen im Kanton Uri (vgl. Rütter Soceco 2017: 5-6) zeigt, dass diese Wohnungen durchschnittlich 63 Tage im Jahr von zwei Personen genutzt wurden. Rund 17% dieser Wohnungen wurden vermietet. Lokaler Konsum ist relevant, da fast die Hälfte der EigentümerInnen mit Wohnsitz⁵ außerhalb des Kantons Uri sehr häufig und ein weiteres Drittel häufig regionale Läden und Restaurants aufsuchen. Die Kosten für die Zweitwohnungen umfassen auch Investitionen (90% davon für Umbauten und Renovierungen), wodurch regionale Unternehmen profitieren. Zudem sind Erhaltungskosten (wie z. B. Elektrizität, Versicherung, Hauswartung usw.) für die Region bedeutend. Die Daten beziehen sich auf das Jahr 2016, wobei in Bezug auf die Investitionen Daten für die Periode 2014 - 2016 erhoben wurden.

Eine weitere Studie aus der Schweiz für den Kanton Wallis (Walliser Tourismus Observatorium 2016: 2; 10; 12) zeigt, dass die Eigentümer:innen bzw. Besitzer:innen im Durchschnitt jährlich über 50 Tage in den Zweitresidenzen verbringen. Ihre durchschnittlichen Tagesausgaben beim Aufenthalt vor Ort umfassen Fahrkosten bis zum Aufenthaltsort, Kosten für lokalen Transport, Seilbahnen, Nahrung und Getränke, Konsumation in Restaurants, Freizeitaktivitäten usw. Zusätzlich tätigen die Eigentümer:innen bzw. Besitzer:innen der Zweitwohnungen auch weitere relevante

⁵ Anmerkung: Hier ist ein Hauptwohnsitz gemeint.

Ausgaben (z. B. für Erhalt und Renovierung, Möblierung, Finanzdienstleistungen, Ausgaben für Gesundheit und Wohlbefinden).

Eine Studie aus Graubünden (Wirtschaftsforum Graubünden 2017) zeigt, dass die Anzahl der am Ort des Ferienwohnsitzes verbrachten Tage recht unterschiedlich sein kann. Laut dieser nutzen die Eigentümer:innen ihren Ferienwohnsitz an durchschnittlich 77 Tagen pro Jahr. Hinzukommen noch Vermietungen an Dritte im Ausmaß von durchschnittlich 18 Tagen pro Jahr. Mit gesamt 95 Tagen im Jahr liegt diese Studie deutlich über den beiden vorgenannten Berichten.

2.3 Rechtliche Bestimmungen in Österreich

Laut Eisenberger und Wurzing (2018: 205-206) wurden in Österreich Beschränkungen hinsichtlich Zweitwohnsitzen in den alpinen Ferienorten in der Steiermark, Salzburg und Tirol eingeführt, da sie mit diversen Konsequenzen für die Wohnbevölkerung sowie für die Wirtschaftsaktivitäten der Regionen verbunden sind. In diesem Beitrag (ebenda 2018: 205-206) wird auch angemerkt, dass die Regelungen sowie die Begriffe (z. B. Zweitwohnsitz, Zweitwohnung, Ferienwohnsitz usw.) regional unterschiedlich sind, aber den Bestimmungen der Flächenwidmung in einer Gemeinde und den Raumordnungsgesetzen unterliegen. Dazu wird im genannten Beitrag betont, dass keine einheitliche Definition für Zweitwohnsitze existiert und laut Gesetz solche Wohnsitze nur für eine begrenzte Zeit im Jahr benützt werden dürfen. Für Ferienwohnsitze sollen Eigentumsrechte oder längere Mieten bestehen und die Eigentümer:innen bzw. BesitzerInnen sollen sich regelmäßig, etwa über mehrere Wochen im Jahr, dort aufhalten.

Folgende gesetzliche Bestimmungen gelten gegenwärtig in der Steiermark, Salzburg und Tirol (vgl. Eisenberger und Wurzing 2018: 205-208):

1. In der **Steiermark** wird der Erwerb von neuen Zweitwohnsitzen nach einer „Faktorenregelung“ beschränkt. Der Faktor wird am Verhältnis von Zweitwohnsitzen zu den gemeldeten Hauptwohnsitzen im Ort gemessen. Außerdem werden „Beschränkungszonen“ in steirischen Gemeinden definiert, in denen (lt. Stmk. ROG⁶ 2010) keine Zweitwohnsitze gegründet werden können. Zweck dieser Bestimmungen ist es, den Wohn- und Wirtschaftsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu sichern.
2. In **Salzburg** durften die Gemeinden bis zum Jahr 2018 keine Zweitwohnungsgebiete mehr zuweisen, wenn der Anteil der Zweitwohnungen (gemeint sind Freizeitwohnungen) bereits 10% des gesamten Wohnungsbestandes in einer

⁶ ROG – Raumordnungsgesetz.

Gemeinde übersteigt. Ab Jänner 2019 wurde die Schwelle auf 16% angehoben und auf alle Wohnungen, die kein Hauptwohnsitz sind, ausgedehnt.

3. In **Tirol** wurde ein Anteil von 8% von Freizeitwohnsitzen an der Gesamtzahl der Wohnungen in einer Gemeinde als Grenze definiert, über der keine neuen Freizeitwohnsitze mehr zugelassen werden dürfen⁷. Zusätzlich wird in den Gemeinden, die unter dieser Grenze liegen, die Errichtung von neuen Freizeitwohnsitzen nur dann zugelassen, wenn bestimmte raumordnungsrechtliche Kriterien (wie Verhinderung der Beeinträchtigung der örtlichen räumlichen Entwicklung) erfüllt werden.

In einigen Bundesländern werden **Abgaben** auf Zweitwohnsitze bzw. Freizeitwohnsitze erhoben: Zweitwohnsitzabgabe in **Kärnten** (RIS 2022a) und **Vorarlberg** (RIS 2020b), Freizeitwohnsitzabgabe in **Tirol** (RIS 2022c), touristischen Freizeitwohnungspauschale und Gemeindezuschlag zu dieser Pauschale in **Oberösterreich** (RIS 2022d) und Ferienwohnungsabgabe in **Steiermark** (RIS 2022e). In **Salzburg** (Immowelt 2022; RIS 2020) gibt es derzeit keine Zweitwohnsitzabgabe, sondern eine besondere Ortstaxe für Ferienwohnungen und dauerhafte abgestellte Wohnwagen. Ferienwohnungen werden für den Aufenthalt am Wochenende, für Urlaubs- und Ferienzwecke genutzt.

Generell gelten diese Abgaben für Wohnungen, die nicht ganzjährig benützt werden, sondern nur zweitweise im Jahr benützt werden. Sie werden nicht für gewerblich touristische Zwecke oder als Arbeits- bzw. Schulort genutzt.

In **Kärnten** gibt es seit Anfang 2006 eine Abgabe auf Zweitwohnsitze, die von den Gemeinden eingehoben wird. Einbezogen werden Wohnungen, die für den (zeitweiligen) Wohnbedarf benützt werden. Die Abgabe ist seitens der EigentümerInnen bzw. MieterInnen zu bezahlen und hängt von der Wohnfläche und dem Verkehrswert ab. Ausgeschlossen sind Wohnungen, die für Ausbildung, Berufsausübung, Unterbringung von Dienstnehmer:innen, gewerbliche Beherbergung usw. benützt werden (vgl. RIS 2020a). Es ist den Gemeinden überlassen, ob sie eine Abgabe erheben. Auch die Höhe der Abgabe unterscheidet sich zwischen den einzelnen Gemeinden (vgl. Kärnten ORF 2016).

⁷ lt. ROG 2016.

3 Daten und Abschätzungen

3.1 Definition

In der gegenständlichen Analyse werden die ökonomischen Wirkungen von Freizeitwohnsitzen untersucht. Eine Definition von Freizeitwohnsitzen ist in der Tiroler Raumordnung zu finden (§13 TROG) (RIS 2017):

„Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.“

Freizeitwohnsitze dienen daher der Erholung oder dem Urlaub und werden nicht ganzjährig bewohnt. Es handelt sich dabei um einen Nebenwohnsitz bzw. Zweitwohnsitz und inkludiert damit auch jede Form von Wochenendhäusern. Nicht berücksichtigt werden gewerblich touristisch bewirtschaftete Wohnobjekte (z.B. Service Apartments).

3.2 Drei ökonomische Wirkungskreisläufe

Die Analyse der ökonomischen und fiskalischen Folgen von Freizeitwohnsitzen kann in **drei Impact-Kreisläufe** gegliedert werden. Die ersten beiden Kreisläufe sind die ökonomischen und fiskalischen Wirkungen von (1) Bau / Sanierung und (2) Betrieb der Immobilie. Als dritter Bereich kommen nun die „tourismusähnlichen“ Effekte der Nutzung der Freizeitwohnsitze durch Eigentümer:innen/Mieter:innen hinzu. Da es sich um Freizeitwohnsitze handelt, bewohnen die Eigentümer:innen/Mieter:innen die Immobilien in der Regel nicht das ganze Jahr über. Wenn sie aber anwesend sind, konsumieren sie (und deren Gäste) verschiedene Güter und Dienstleistungen. Für die ökonomische Analyse ist entscheidend, um welche Güter und Dienstleistungen es sich dabei handelt und woher diese bezogen werden.

3.3 Datenlage

Generell ist die Datenlage zu Freizeitwohnsitzen in Österreich sehr dürftig. Nur im Bundesland Tirol existiert eine Erhebung der Freizeitwohnsitze gemäß dem Tiroler Raumordnungsgesetz (Land Tirol 2022). Dennoch wird selbst in Tirol davon ausgegangen, dass darüber hinaus eine Vielzahl an weiteren, nicht gemeldeten (sogenannten „illegalen“) Freizeitwohnsitzen existieren, so dass auch die tatsächliche Zahl an Freizeitwohnsitzen in Tirol wahrscheinlich unbekannt ist.

Zudem wird in der Berichterstattung häufig nicht zwischen Freizeitwohnsitzen im eigentlichen Sinne und Nebenwohnsitzen bzw. Zweitwohnsitzen (die auch zu Zwecken der Ausbildung oder der Berufsausübung genutzt werden können) unterschieden, sodass sich eine Datenerhebung generell als schwierig erweist.

Die hier vorliegende Studie nutzt daher primär eigene Schätzungen basierend auf Angaben der Statistik Austria und anderer Statistikämter zur regionalen Tourismuswirtschaft in Österreich sowie auf weiteren Berichten. Noch schwieriger ist die Erhebung der in Bau befindlichen Freizeitwohnsitze.

In einem ersten Schritt werden nun einige zur Verfügung stehende Informationen dargelegt.

3.3.1 Informationen zur Anzahl der Freizeitwohnsitze

Wie im vorigen Abschnitt erwähnt, ist die Datenlage zu Freizeitwohnsitzen in Österreich sehr dürftig. In der Berichterstattung wird zudem häufig nicht zwischen Freizeitwohnsitzen im eigentlichen Sinne und Nebenwohnsitzen bzw. Zweitwohnsitzen, die auch zu Zwecken der Ausbildung oder der Berufsausübung genutzt werden können, unterschieden, sodass sich die Datenerhebung als schwierig erweist.

Nur im Bundesland Tirol existiert eine Erhebung der Freizeitwohnsitze gemäß dem Tiroler Raumordnungsgesetz (Land Tirol). Diese Erhebung erfasst zum Stand 27. Mai 2022 15.728 festgestellte und 615 sich im Bau befindende, also in Summe 16.343 Freizeitwohnsitze. Dies entspricht in etwa 3,82% aller Tiroler Wohnungen (gesamt: 427.401, 2021). Fünf Jahre zuvor (1. Juli 2017) lagen diese Werte bei 16.194 Freizeitwohnsitzen bzw. 4,31%. Die Zahl der offiziellen Freizeitwohnsitze stieg daher in zwischen 2017 und 2022 um 0,92% insgesamt bzw. um durchschnittlich 0,18% pro Jahr. Die mit der Tiroler Raumordnung einhergehende Einschränkung von neuen Freizeitwohnsitzen scheint damit erfolgreich zu sein.

Es wird jedoch angenommen, dass es rund 10.000 weitere „illegale“ Freizeitwohnsitze in Tirol geben könnte (u.a. Tiroler Tageszeitung 2020). Dieser Schätzung zufolge bestehen in Tirol in Summe rund 26.000 Freizeitwohnsitze. Unklar bleibt jedoch, wie die Schätzung zu den illegalen Freizeitwohnsitzen zustande kommt und wer diese durchgeführt hat.

Kreutzer, Fischer und Partner (2015: 11) schätzen die Zahl der Nebenwohnsitze im Burgenland auf 24.000 und davon Freizeitwohnsitze auf 13.200 bei 22.100 Nebenwohnsitzmeldungen (das ist die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz im Burgenland; Stand 2012). Von den Freizeitwohnsitzen befinden sich 8.000 in sogenannten Feriensiedlungen, 5.200 in den jeweiligen Ortsverbänden. Der Anteil der

Freizeitwohnsitze an allen Nebenwohnsitzen (hier als Freizeitwohnsitzquote bezeichnet) beträgt laut dieser Studie daher etwa 55%.

Weitere Studien oder offizielle Zahlen zu den Freizeitwohnsitzen in Österreich sind nicht verfügbar. Lediglich ein paar Medienartikel bieten weitere Informationen:

Einem Artikel der Kronenzeitung zufolge haben sich 2018 in Salzburg 3.015 Eigentümer:innen von „Nebenwohnsitzen“ bei ihren Gemeinden gemeldet (Kronen Zeitung 2022). In einem ORF Online Bericht (ORF OÖ 2022) ist von 30.000 Freizeitwohnsitzen in Oberösterreich die Rede, davon rund 12.000 in den Bezirken Vöcklabruck und Gmunden (aus einer Anfrage der Grünen an Landesrat Markus Achleitner).

Laut der Wiener Zeitung (2020) hatten Wiener:innen gemäß einer Erhebung der Magistratsabteilung 23 österreichweit 183.611 Nebenwohnsitze, davon 108.565 in Niederösterreich. In anderen Medienberichten (ORF NÖ) zur Abschaffung der Wahlberechtigung von Nebenwohnsitzlern in Niederösterreich, wird die Zahl jener Personen, die von dieser Abschaffung betroffen sind auf 90.000 geschätzt, also weniger als die Hälfte, wenn man von einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen pro Wohnsitz ausgeht. Die Zahl der Freizeitwohnsitze in Niederösterreich ist unbekannt, jedoch kann bei Nebenwohnsitzen im Wiener „Speckgürtel“ von einer ebenfalls hohen Freizeitwohnsitzquote ausgegangen werden.

Die genannten Quellen lassen keine zuverlässige Schätzung der Freizeitwohnsitze in Österreich zu.

3.3.2 Nebenwohnsitzfälle

Statistik Austria erfasst die sogenannten Nebenwohnsitzfälle nach Bundesland, Bezirk oder Gemeinde. Es ist anzumerken, dass eine Person mehrere Nebenwohnsitze anmelden kann. Laut Daten aus dem Jahr 2013 (vgl. Statistik Austria 2015: 2) haben die meisten Personen mit Nebenwohnsitz nur eine Nebenwohnsitzmeldung, was hauptsächlich die Personen ohne Hauptwohnsitz in Österreich betrifft. Der Anteil der Personen, die einen Hauptwohnsitz in Österreich und zwei Nebenwohnsitzmeldungen haben, beläuft im Jahr 2013 sich auf 6,5%. Personen mit mehr als zwei Nebenwohnsitzmeldungen kommen sehr selten vor. In Tabelle 1 werden aktuelle Daten zu den Nebenwohnsitzfällen nach Nebenwohnsitzbundesland von 2017 bis 2022 dargestellt.

Tabelle 1: Nebenwohnsitzfälle nach Bundesland 2017-2022, in Tausend

Bundesland	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Burgenland	53	55	55	56	61	68
Kärnten	74	75	74	75	84	96
Niederösterreich	321	311	313	317	337	363
Oberösterreich	147	145	145	144	158	169
Salzburg	86	86	86	87	87	98
Steiermark	132	135	137	138	149	159
Tirol	117	119	122	125	121	139
Vorarlberg	32	32	33	33	33	39
Wien	258	255	253	252	257	265
Österreich	1.219	1.213	1.218	1.227	1.287	1.396

Quelle: Statistik Austria (2013a), Registerzählung 2011. Erstellt am 04.12.2013.

Anfang 2022 gab es rund 1,4 Millionen Nebenwohnsitzmeldungen, davon waren mit rund 363.000 die meisten Nebenwohnsitzfälle in Niederösterreich gemeldet, gefolgt von Wien mit rund 265.000. Seit Beginn der Coronakrise lässt sich in jedem Bundesland ein deutlicher Anstieg an Nebenwohnsitzfallmeldungen beobachten, bei einem Österreichschnitt von +14,5%. Die größte Steigerung gab es in Kärnten mit +30,4%, die Steigerung in Tirol betrug +18,7%. Auch in Wien, wo der geringste Anstieg beobachtet wurde, stieg die Zahl an Nebenwohnsitzfallmeldungen um +2,9%.

3.3.3 Zahl der Wohnungen gesamt

In Österreich bestanden 2021 4,93 Millionen Wohnungen. Wie viele davon Hauptwohnsitze sind, ist nicht bekannt. In der letzten Dekade ist die Zahl der Wohnungen um 11% gestiegen. 2011 waren 82% der damals 4,44 Millionen Wohnungen Hauptwohnsitze (Tabelle 2).

Bekannt ist jedoch für 2021 die Gesamtzahl der Gebäude (2.615.224), davon enthalten 2.203.032 Gebäude Wohnungen. Davon sind 1.417.399 mit nur Hauptwohnsitzen, 102.365 mit nur Nebenwohnsitzen, 488.822 mit Haupt- und Nebenwohnsitzen und 194.446 ohne Wohnsitzmeldung.

Tabelle 2: Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitzmeldung, 2011, 2021.

	2011		2021	
	Hauptwohnsitz- angabe	ohne Haupt- wohnsitzangabe	gesamt	gesamt
Burgenland	116.710	30.666	147.376	167.669
Kärnten	240.122	60.974	301.096	333.209
Niederösterreich	678.922	173.652	852.574	949.789
Oberösterreich	589.366	110.590	699.956	774.827
Salzburg	222.933	59.914	282.847	313.887
Steiermark	511.882	104.919	616.801	694.737
Tirol	295.891	79.692	375.583	427.401
Vorarlberg	151.515	29.820	181.335	209.922
Wien	837.617	146.223	983.840	1.062.155
Österreich	3.644.958	796.450	4.441.408	4.933.596

Quelle: Statistik Austria.

3.4 Übernachtungen in eigenen Freizeitobjekten

3.4.1 Verfügbare statistische Daten

Wir erhielten auf Anfragen bei der Statistik Austria⁸ und dem deutschen Bundesamt für Statistik (destatis)⁹ auf Befragungen basierende Auskünfte zur Zahl der Übernachtungen der Österreicher:innen und Deutschen in eigenen Freizeitobjekten in Österreich. Laut Statistik Austria verbrachten Österreicher:innen im Jahr 2019 1,79 Mio. Übernachtungen in eigenen Ferienobjekten. Die Verteilung auf die Bundesländer ist in Tabelle 3 abgebildet.¹⁰ Während der Corona-Krise stieg die Zahl der Übernachtungen der Österreicher:innen in touristischen Zweitwohnsitzen deutlich an – von 1,79 auf 4,37 Millionen (+144%). Hier werden die Übernachtungen nur von Eigentümer:innen oder Mieter:innen, nicht von weiteren Besucher:innen erfasst.

Für die Ermittlung dieser Zahl wurden nur besondere touristische und somit keine gewöhnliche routinemäßigen Reisen berücksichtigt.¹¹ Das bedeutet insbesondere, dass die meisten Übernachtungen in als Wochenendhäusern genutzten Gebäuden nicht enthalten sind.

⁸ E-Mail vom 17. Mai 2022.

⁹ E-Mail vom 28. Juli 2022.

¹⁰ Statistik Austria Sonderauswertung 16. Mai 2022.

¹¹ Telefonische Auskunft 3. August 2022.

Tabelle 3: Übernachtungen in touristischen Zweitwohnsitzen der Österreicher:innen nach Zielbundesland (ohne Besucher:innen) in den Jahren 2019 bis 2021, keine routinemäßigen Reisen (in Tausend)

	2019	2020	2021
Burgenland	272	285	274
Kärnten	61	538	702
Niederösterreich	554	852	680
Oberösterreich	245	529	981
Salzburg	156	411	460
Steiermark	197	462	652
Tirol	128	120	270
Vorarlberg	47	123	263
Wien	134	119	86
Österreich	1.794	3.439	4.368

Quelle: Statistik Austria.

Die entsprechende Zahl der Deutschen war laut destatis bedeutend höher (6,12 Mio. Übernachtungen in Österreich im Jahr 2019). Hier wurden nur Übernachtungen gezählt, die nicht in als gewöhnlichen Wohnort empfundenen Wohnungen stattfanden.¹² Wir haben keine Information dazu, wie sich die deutschen Übernachtungen in eigenen Freizeitdomizilen auf die österreichischen Bundesländer verteilen.

Es fehlen Informationen zu

1. Personen aus anderen Staaten als Österreich oder Deutschland,
2. Übernachtungen, die in Freizeitwohnsitzen stattfinden, die aber routinemäßig bzw. in als gewöhnlichen Wohnort empfundenen Wohnungen stattfinden und
3. Übernachtungen von Gästen (Verwandte, Bekannte, Freund:innen u.ä.) der Eigentümer:innen/Mieter:innen des Freizeitdomizils.

Diese werden in den folgenden drei Unterkapiteln ergänzt.

3.4.2 Übernachtungen aus weiteren Herkunftsländern

Ad 1. Der Anteil der deutschen Übernachtungen in eigenen Freizeitdomizilen an allen touristischen Übernachtungen der Deutschen in Österreich betrug im Jahr 2019 9,7%. Der Anteil der Österreicher:innen lag bei 4,3%. Eine mögliche Ursache, warum diese Zahl für die Österreicher:innen deutlich niedriger ist, liegt in der Definition der gezählten Übernachtungen („besondere Reisen“ bzw. „nicht gewöhnlicher Wohnort“). Reisen, die man häufig durchführt oder Wohnungen, in denen man regelmäßig übernachtet, werden vielleicht nicht als „besonders“ bzw. nicht als „nicht gewöhnlich“ empfunden. Wir nehmen an, dass mit der Distanz die „Wahrscheinlichkeit des Besonderen“ ansteigt und daher der deutsche Anteil höher ist.

¹² Destatis Auskunft 4. August 2022.

Vermutlich ist es bei den Urlauber:innen aus anderen Staaten ähnlich, mit steigender Distanz wird der Anteil der Übernachtungen in eigenen Wohnsitzen abnehmen. Um vorsichtig zu sein, ziehen wir den niedrigeren Wert der Österreicher:innen heran, und halbieren diesen noch einmal, um die Zahl an Übernachtungen in deren Freizeitdomizilen zu schätzen, also die Zahl der Übernachtungen der Personen, die nicht Österreich und Deutschland stammen, wird daher im Jahr 2019 auf 1,26 Millionen geschätzt.

Für die österreichischen Übernachtungen in Freizeitwohnsitzen ist die Bundesländerverteilung aus der Sonderauswertung der Statistik Austria bekannt. Für eine Einschätzung der entsprechenden Verteilung der Ausländer:innen auf die Bundesländer werden die touristischen Übernachtungen in entgeltlichen Unterkünften herangezogen (Statistik Austria):

Tabelle 4: touristische Übernachtungen in entgeltlichen Unterkünften nach Herkunft und Zielbundesland 2019 bis 2021 (in Tausend)

	2019			2020			2021		
	Österr.	Deut.	andere	Österr.	Deut.	andere	Österr.	Deut.	andere
Burgenland	2.437	410	297	1.922	244	121	2.042	284	180
Kärnten	5.276	4.422	3.662	5.559	3.302	2.223	5.187	3.392	1.638
Niederöster.	4.932	880	1.867	3.433	422	713	3.675	487	837
Oberöster.	4.729	1.870	1.945	3.417	1.209	807	3.558	1.227	931
Salzburg	6.627	11.691	11.653	5.389	8.624	6.270	4.226	6.604	3.149
Steiermark	7.765	2.577	2.947	6.379	1.881	1.761	5.951	1.692	1.314
Tirol	4.162	26.129	19.607	3.448	18.062	11.696	2.901	14.307	6.397
Vorarlberg	970	5.345	2.906	772	3.762	1.871	663	2.897	1.026
Wien	3.046	3.360	11.199	1.277	1.002	2.310	1.396	1.194	2.407
Österreich	39.944	56.683	56.082	31.596	38.508	27.771	29.599	32.084	17.880

Quelle: Statistik Austria.

Tabelle 4 zeigt, dass die Übernachtungszahlen der Ausländer:innen in der Coronakrise deutlich zurückgegangen sind. Jene der Deutschen sind um 43,4% und jene der Urlauber:innen aus anderen Ländern um 68,1% gesunken (2019 bis 2021). Für die Jahre 2020 und 2021 nehmen wir daher an, dass die Übernachtungen von Ausländer:innen in Zweitwohnsitzen ebenfalls entsprechend zurückgegangen sind. Auch die Übernachtungen der Österreicher:innen in entgeltlichen Unterkünften ging um 25,9% zurück, im Gegensatz zu den Nächtigungen in Freizeitwohnsitzen. Diese stiegen im Betrachtungszeitraum um 144% an (Tabelle 3).

3.4.3 Übernachtungen in Wochenendhäusern

Ad 2. Die bisher geschätzten Zahlen umfassen wie beschrieben nur besondere touristische Reisen zu eigenen Ferienwohnungen. Das bedeutet, dass beispielsweise routinemäßige wöchentliche Reisen zum eigenen Wochenend- oder (ehemaligen) Elternhaus darin in aller Regel nicht enthalten sein werden. Dennoch erfüllen auch diese

die im Rahmen dieser Studie verwendete Definition von Freizeitwohnsitzen. In der Folge unterscheiden wir daher zwischen

- 1) **„besonderen“ Freizeitwohnsitzen oder Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn**, das sind Freizeitwohnsitze, die primär im Rahmen von besonderen touristischen Reisen verwendet werden, wie sie in den Nächtigungszahlen von Statistik Austria erfasst sind, und
- 2) **Freizeitwohnsitzen im weiteren Sinn**, die zusätzlich solche Freizeitwohnsitze umfassen, die primär im Rahmen von gewöhnlichen oder routinemäßigen Reisen genutzt werden (**„gewöhnliche Freizeitwohnsitze“ oder „Wochenendhäuser“**). Nächtigungen in solchen sind in den genannten Nächtigungszahlen bislang noch nicht enthalten.

Informationen zu Reisen zu gewöhnlichen Freizeitwohnsitzen konnten abgesehen vom Burgenland¹³ nicht gefunden werden (Kreutzer, Fischer und Partner 2015). Es ist aber naheliegend, dass hauptsächlich in der Umgebung von Wien und von anderen Großstädten eine Vielzahl derartiger Freizeitwohnsitze existieren. Zudem kann angenommen werden, dass Wochenendhäuser in Österreich vorwiegend von im Inland und dem grenznahen Ausland lebenden Personen genutzt werden.

Mit der Studie von Kreutzer, Fischer und Partner (2015: 9-11) liegt eine Einschätzung der Nächtigungszahl in Freizeitwohnsitzen im Burgenland vor, die sowohl Freizeitwohnsitze im engeren Sinn als auch touristisch genutzte Wochenendhäuser berücksichtigt. Diese liegt bei rund 1,18 Millionen Nutzungstagen in touristisch genutzten Nebenwohnsitzen für das Jahr 2013. Da die Zahl der Nebenwohnsitzfälle deutlich angestiegen ist (allein zwischen 2017 und 2022 um 28,2%), bleiben wir mit Übernahme dieser Nächtigungszahl auf der vorsichtigen Seite. Für die anderen Bundesländer treffen wir folgende Annahmen, um trotz fehlender Informationen für diese Form von Freizeitwohnsitzen eine Abschätzung zu ermöglichen:

1. Die Zahl der Übernachtungen von Österreicher:innen in Wochenendhäusern ist doppelt so hoch wie in Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn, abgesehen von Niederösterreich, das aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien vermutlich eine höhere Anzahl an Wochenendhäusern aufweisen wird. Für Niederösterreich nehmen wir eine viermal so hohe Anzahl an Wochenendhäusern an.
2. Die Zahl der Übernachtungen von Ausländer:innen in Wochenendhäusern beträgt 20% von jenen in anderen Freizeitwohnsitzen.

¹³ kreutzerfischerpartner (2015): Tourismusgenerierte Wertschöpfung im Burgenland

3.4.4 Gästeübernachtungen in Freizeitwohnsitzen

Ad 3. Die Übernachtungen von Gästen der Eigentümer:innen/Mieter:innen in den touristischen Freizeitwohnsitzen wird gemeinsam mit den anderen Gästeübernachtungen in privaten Wohnsitzen, die unentgeltlich sind, erfasst (in der Übernachtungsstatistik unter „Sonstige private Unterkünfte, unentgeltlich“ zu finden¹⁴).

Im Jahr 2019 fanden 10,71 Millionen touristische Übernachtungen der Österreicher:innen in „sonstigen unentgeltlichen privaten Unterkünften“ statt. Das sind 26,3% aller österreichischen touristischen Übernachtungen. Diese Zahl ging bis 2021 etwas zurück (9,64 Millionen, etwa 27,3% aller Übernachtungen).

Um zu einer Schätzung zu gelangen, wie viele Gästeübernachtungen in Ferien- und Wochenendhäusern stattfinden, müssen wir einen Vorgriff auf Kapitel 3.5 machen. Dort werden Überlegungen zur Anzahl der Freizeitwohnsitze angestellt, basierend auf den eben genannten Übernachtungszahlen in Österreich sowie durchschnittlichen Nächtigungszahlen je Freizeitwohnsitz (100 bis 190 Nächtigungen pro Jahr) aus verschiedenen Schweizer Studien (Walliser Tourismus Observatorium 2016: 2; 10; 12; Rütter Soceco 2017: 5-6; Wirtschaftsforum Graubünden 2017: 3).

Um die ökonomische Bedeutung der Freizeitwohnsitze aus Bau und Betrieb vorsichtig zu schätzen, nehmen wir dabei an, dass in jedem Freizeitwohnsitz jedes Jahr 190 Nächtigungen stattfinden.

Die ermittelte Anzahl an Freizeitwohnsitzen wird in Bezug zur Gesamtzahl an Wohnungen pro Bundesland gesetzt. Wir nehmen im Folgenden an, dass sich die touristische Übernachtungen der Österreicher:innen in „sonstigen unentgeltlichen privaten Unterkünften“ gleichmäßig auf alle Wohnsitze (also auch auf die Freizeitwohnsitze), entsprechend deren Anteilen verteilen.

¹⁴ Statistik Austria Auskunft 28. Juli 2022.

3.4.5 Gesamtnächtigungszahlen in Freizeitwohnsitzen

In Summe (Österreicher:innen und Ausländer:innen) erhält man dadurch folgende geschätzte Übernachtungszahlen nach Bundesländern in Freizeitwohnsitzen in Österreich (Tabelle 5).

Tabelle 5: Übernachtungen in touristischen Zweitwohnsitzen nach Zielbundesland in den Jahren 2019 bis 2021 (in Tausend)

	2019	2020	2021
Burgenland	1.184	1.241	1.195
Kärnten	1.153	2.469	2.889
Niederösterreich	3.873	4.951	3.945
Oberösterreich	1.481	2.080	3.501
Salzburg	2.653	2.637	2.349
Steiermark	1.638	2.153	2.651
Tirol	3.944	2.502	2.339
Vorarlberg	814	811	1.130
Wien	1.713	682	587
Österreich	18.454	19.526	20.586

Quelle: IHS eigene Schätzungen, 2022.

3.5 Schätzungen zur Anzahl der Freizeitwohnsitze

Da wie beschrieben für die meisten Bundesländer keine Informationen zur Anzahl der Freizeitwohnsitze verfügbar sind, unternehmen wir in diesem Kapitel eine Schätzung, die in der Folge für die Berechnungen in Kapitel 5 verwendet wird.

In der Studie von Kreuzer, Fischer und Partner (2015: 9) werden rund 13.200 touristische Nebenwohnsitze im Burgenland für das Jahr 2013 genannt. Wir übernehmen diese Zahl. Da davon auszugehen ist, dass die Anzahl der Freizeitwohnsitze seither eher angestiegen ist, sind wir damit auf der vorsichtigen Seite.

Für das Bundesland Tirol werden in einer Erhebung 16.343 Freizeitwohnsitze erfasst, weitere 10.000 „illegale“ Freizeitwohnsitze werden vermutet. In Summe scheinen daher 26.343 Freizeitdomizile zu bestehen. In einem ORF Online Bericht (2022)¹⁵ ist von 30.000 Freizeitwohnsitzen in Oberösterreich die Rede (aus einer Anfrage der Grünen an Landesrat Markus Achleitner). Wir übernehmen beide Zahlen.

Für die anderen Bundesländer ziehen wir als Basis für unsere Schätzungen unsere eigenen zuvor geschätzten Zahlen zu den Nächtigungen in eigenen Freizeitobjekten aus Kapitel 3.4 heran. In Kapitel 2.2 haben wir drei Studien aus der Schweiz zitiert, in welchen

¹⁵ ORF OÖ (13. Februar 2022): 40 Prozent aller Zweitwohnsitze im Seengebiet

die durchschnittlichen Nächtigungszahlen in der jeweils betrachteten Region von rund 100¹⁶ über 126¹⁷ bis 190¹⁸ Nächtigungen pro Jahr reichen.

Um die ökonomische Bedeutung von Freizeitwohnsitzen in Österreichs Bundesländern vorsichtig zu bewerten, ziehen wir nun die höchste Zahl – 190 Übernachtungen pro Jahr pro Freizeitdomizil – heran, um die Zahl der bestehenden Freizeitwohnsitze und die damit einhergehenden Investition- und Betriebskosten zu schätzen. Daraus ergeben sich die Zahlen in Tabelle 6. Als Dividend (Zähler) nutzen wir das Nächtigungsmaximum der Kalenderjahre 2019 bis 2021, getrennt für die einzelnen Bundesländer und für die Freizeitwohnsitze im engeren Sinn und für die Wochenendhäuser.

Tabelle 6: Zahl der touristisch genutzten Freizeitwohnsitze nach Bundesländern

	Freizeitwohnsitze im engeren Sinn	Freizeitwohnsitze im weiteren Sinn
Burgenland	8.000	13.200
Kärnten	6.747	15.207
Niederösterreich	6.178	26.056
Oberösterreich	11.528	30.000
Salzburg	10.159	16.104
Steiermark	6.122	13.951
Tirol	20.408	26.343
Vorarlberg	3.121	6.332
Wien	6.238	9.016
Österreich	78.502	156.209

Quelle: eigene Schätzung.

Laut unserer Einschätzung bestehen demnach etwa gleich viele Wochenendhäuser bzw. ehemalige Elternhäuser wie Freizeitwohnsitze im engeren Sinn in Österreich. Besonders hoch wäre der Anteil der gewöhnlichen Freizeitwohnsitze in Nieder- und Oberösterreich, Burgenland, Steiermark und Kärnten. In Tirol läge dieser Anteil bei rund 23%. Die durchschnittlichen Nächtigungszahlen pro Jahr in den einzelnen Bundesländern reichen daher von 94 (Burgenland), über 117 (Oberösterreich), 150 (Tirol), 165 (Salzburg), 178 (Vorarlberg) bis 190 (übrige). Die durchschnittliche Nächtigungszahl österreichweit ist 132. Dabei zu berücksichtigen ist jedoch, dass für die Zahl der Wochenendhäuser keine Daten zur Verfügung stehen, weshalb diese auf unseren eigenen Einschätzungen beruht (siehe dazu Kapitel 3.4) und zumindest regional unterschätzt sind. Die Zahlen sind auch durchgehend deutlich unter der Anzahl von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzangabe (Tabelle 2).

¹⁶ Walliser Tourismus Observatorium 2016: 2; 10; 12

¹⁷ Rütter Soceco 2017: 5-6

¹⁸ Wirtschaftsforum Graubünden 2017: 3

3.6 Tourismusähnliche Ausgaben

Die Ausgaben für die touristische Nutzung der Freizeitwohnsitze werden anhand der geschätzten Nächtigungszahlen pro Jahr (Kapitel 3.4), der Höhe und Struktur der Konsumausgaben (wie etwa für Anreise, Essen und Trinken, Unterhaltungsausgaben usw.) vor Ort und der Information, ob es sich um besondere oder gewöhnliche Aufenthalte handelt, ermittelt.

Für die Höhe und Struktur der Konsumausgaben werden Daten aus den Gästebefragungen der T-Mona der Österreich Werbung herangezogen. Von T-Mona erhielten wir im Rahmen einer Sonderauswertung¹⁹ Angaben zu den durchschnittlichen Tagesausgaben und deren Struktur von Besucher:innen von „Zweitwohnsitzen/eigenen Ferienwohnungen“ im Zeitraum 1. November 2017 bis 31. Oktober 2019 (Tabelle 7). Die durchschnittlichen Ausgaben lagen bei 98,20 Euro exklusive Reisekosten, der höchste Anteil davon entfiel auf Einkäufe (27,30 Euro) und auf Essen und Getränke (ohne Supermärkte; 26,70 Euro). Für An- und Rückreise fielen weitere 24,70 Euro an.

Tabelle 7: Durchschnittliche Tagesausgaben und -struktur Ferienwohnsitze 11/2017 bis 10/2019 in Euro

Ausgaben pro Person pro Nacht	Euro
An- und Rückreise (zu/vom Aufenthaltsort)	24,70
Verkehrsmittel vor Ort (z.B. Treibstoff, Mietauto, Taxi, Bus, Bahn)	7,30
Unterkunft (gebuchtes Arrangement)	-,--
Unterkunft - sonstige Ausgaben (Getränke, Wellness etc.)	-,--
Essen und Getränke OHNE Supermärkte	26,70
Einkäufe (z.B. Lebensmittel, Getränke, Kleidung etc.)	27,30
Seilbahnen und Lifte (Liftkarten)	12,80
Freizeit, Kultur, Sport, Wellness	10,50
Sonstige Ausgaben	13,60
Gesamter Urlaub ohne Anreise	98,20
Gesamter Urlaub	122,90

Quelle: T-Mona Österreich Werbung.

Für die Berechnung der ökonomischen Effekte vor Ort werden die Ausgaben ohne Kosten für An- und Rückreise herangezogen. Im Inland fallen darüber hinaus noch die An- und Rückreisekosten der Inländer:innen und Teile dieser Kosten der Ausländer:innen an. Zur regionalen Verteilung auf die Bundesländer liegen hierfür keine Informationen vor. Um bei einer vorsichtigen Abschätzung zu bleiben, werden in die Analyse jedoch nur die inländischen An- und Rückreisekosten einbezogen und zu den gesamtösterreichischen Effekten gezählt, ohne diese regional zu verorten.

Im Falle der Nächtigungen im Rahmen von „besonderen“ Reisen werden in der vorliegenden Analyse die Kosten laut Tabelle 7 herangezogen. Für Reisen zu

¹⁹ T-Mona Sonderauswertung 21. Jänner 2022.

Wochenendhäusern und ähnlichen Wohnobjekten wird angenommen, dass die Tagesausgaben am Ort des Wochenendhauses halb so hoch als in Tabelle 7 sind, da diese Personen „gefühl nicht im Urlaub sind“. Da die Kalenderjahre 2019 bis 2021 betrachtet werden, werden die obigen Kosten entsprechend preisangepasst.

Für die Corona-Jahre 2020 und 2021 wird darüber hinaus berücksichtigt, dass zahlreiche Einrichtungen (vor allem Freizeiteinrichtungen, aber auch Teile des Handels und persönliche Dienstleistungen), aufgrund von Lockdowns oder Teil-Lockdowns nicht oder nur beschränkt nutzbar waren, sodass entsprechende Ausgaben nicht getätigt werden konnten. Die durchschnittlichen Tagesausgaben in Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn gehen im Jahr 2021 auf rund 67 Euro zurück.

Zusätzlich wird zwischen Brutto- und Nettoeffekten unterschieden. Bruttoeffekte sind die Effekte, die insgesamt im Zusammenhang mit einem Freizeitwohnsitz/Zweitwohnsitz in Österreich entstehen, ohne dass dabei etwaige alternativen wegfallende Effekte berücksichtigt werden. Bei Nettoeffekte wird dagegen versucht nur die Differenz zwischen den Ausgaben für einen Zweitwohnsitz in Österreich und einen Alternativszenario zu betrachten. Während ausländische Besucher:innen tatsächlich zusätzliches Geld nach Österreich und nicht nur in eine andere Region bringen, ist die Situation bei inländischen Gästen weniger eindeutig. Prinzipiell haben Österreicher:innen folgende alternative Optionen, 1) an ihrem Hauptwohnsitz zu bleiben und dort einen Teil ihres Geldes zu verkonsumieren, oder 2) sich einen Zweitwohnsitz in einem anderen Land zu kaufen oder mieten. Im ersten Fall wird der Konsum in der Region des Hauptwohnsitzes anstatt des Freizeitwohnsitzes verausgabt und im zweiten Fall gehen Österreich entsprechende ökonomische Wirkungen im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen (Investitionen, laufende und touristische Ausgaben) verloren, da sie im Ausland getätigt werden. Der erste Fall stellt daher im Wesentlichen eine räumliche Verlagerung des touristischen Konsums mit einer Reduktion des damit verbundenen Ausgabenvolumens dar, da Personen im Zuge einer Urlaubsreise in manchen Bereichen (z.B. Gastronomie, Freizeitgestaltung) meist höhere Konsumausgaben tätigen als im Alltag. Diese Zusatzausgaben fallen weg, wenn die Person an ihrem Hauptwohnsitz bleibt. Andere ökonomische Wirkungen durch mit dem Ferienwohnsitz verbundene Investitionen und laufende Ausgaben (z.B. für Strom, Heizung usw.) gehen aber ebenfalls verloren. Bei einer Nettobetrachtung dürfen in diesem Falle die touristischen Ausgaben von Österreicher:innen im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen nur teilweise berücksichtigt werden (abgesehen von An- und Rückreise), bei einer Bruttobetrachtung bleiben diese in der Betrachtung enthalten.²⁰

²⁰ Selbiges gilt grundsätzlich auch bei anderen Übernachtungsformen.

In diesem Bericht werden sowohl Brutto- wie auch Nettoergebnisse präsentiert. Um bei einer vorsichtigen Herangehensweise zu bleiben, nehmen wir im Folgenden für die Nettobetrachtung an, dass für alle Österreicher:innen der erste Fall gilt und dass am Hauptwohnsitzort die „touristischen Ausgaben“ halb so hoch sind als am Freizeitwohnsitzort.

3.7 Investitionskosten für Freizeitwohnsitze

Die Zahl der gerade im Bau (oder in der Sanierung) befindlichen Freizeitwohnsitze ist ebenfalls nicht vollständig erfassbar. In der „aktuelle[n] Bauträgerdatenbank“ EXPLOREAL^{21,22} wurde ein entsprechender Indikator erst kürzlich eingeführt, sodass auch hier, aufgrund der Neuheit, zwar die meisten derartigen Bauprojekte erfasst, aber wohl (noch) nicht alle derartigen Bauprojekte als solche gekennzeichnet sind. Jedoch konnten aus EXPLOREAL mehrere andere wertvolle Informationen bezogen werden.

So liegt laut EXPLOREAL der durchschnittliche Quadratmeterpreis von neu gebauten oder sanierten Freizeitwohnungen (Stand 24. April 2022) bei 7.039 Euro (Angebotspreis Eigennutzer) mit einem Grundstücksanteil von 665 Euro pro Quadratmeter.

Da einerseits die Datenbasis für die Ermittlung dieser Durchschnittswerte sehr gering ist und wir andererseits bezüglich der ökonomischen Wirkungen vorsichtige Schätzungen durchführen wollen, greifen wir auf die entsprechenden Preise für alle im Bau befindlichen Bauträgerwohnsitze laut EXPLOREAL zurück. Dabei unterscheiden wir zwei Fälle:

1. Bei Ferienwohnsitzen im engeren Sinn nehmen wir an, dass diese von gewerblichen Bauträgern hergestellt wurden bzw. werden.
2. Bei „gewöhnlichen“ Wochenendhäusern bzw. (ehemaligen) Elternhäusern und ähnlichen Objekten vermuten wir, dass unter diesen auch zahlreiche mit „Nachbarschaftshilfe“ errichtet wurden. Daher nehmen wir an, dass diese im Schnitt weniger aufwändig hergestellt wurden. Als Proxy ziehen wir daher die Kosten der gemeinnützigen Bauträger heran.

Die Informationen wurden der EXPLOREAL Datenbank am 31. Juli 2022 entnommen (Tabelle 8). Auffällig ist, dass auch der Grundkostenpreis für gemeinnützige und freifinanzierte sehr unterschiedlich ist (von +57% bis +269%, mit einem gewichteten Durchschnitt von +244% für freifinanzierte Bauträger). Der Preis exklusive Grund variiert

²¹ <https://www.exploreall.at/produkt>

²² EXPLOREAL gewährte uns dankenswerterweise einen befristeten Gratiszugang für die Durchführung dieses Projekts.

bei weitem nicht so stark (von +8% bis +50%, mit einem gewichteten Durchschnitt von +19% für freifinanzierte Bauträger).

Tabelle 8: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für neugebaute Bauträgerwohnungen nach Bundesland, für freifinanziert und gemeinnützig getrennt, EXPLOREAL (31. Juli 2022), in Euros

	freifinanziert			gemeinnützig		
	Grund	Angebot	Verkauf	Grund	Angebot	Verkauf
Burgenland	544	4.697	4.437	230	3.393	3.337
Kärnten	521	5.116	4.425	233	3.289	2.842
Niederösterreich	483	4.224	3.816	189	3.266	3.229
Oberösterreich	615	4.729	5.213	300	3.553	3.282
Salzburg	1.302	6.780	5.912	460	4.958	4.356
Steiermark	656	4.108	3.611	408	3.581	3.116
Tirol	1.359	6.541	5.952	416	4.889	3.815
Vorarlberg	1.045	5.888	5.631	664	5.164	4.644
Wien	1.080	5.974	5.122	293	4.898	3.939
Österreich	943	5.516	4.962	274	4.139	3.645

Quelle: EXPLOREAL 31. Juli 2022.

Da die Zahl der derzeit in Bau befindlichen Freizeitwohnsitze nicht bekannt ist, wird in der vorliegenden Analyse analog zur Vorgangsweise in GAW Wirtschaftsforschung (2020) vorgegangen. In dieser wurden zuerst basierend auf den aktuellen Wohnungspreisen die notwendigen Investitionskosten für alle bestehenden Freizeitwohnsitze (zu aktuellen Preisen) ermittelt. Darauf angewandt wurden die gesetzliche jährliche Abschreibungsrate in Höhe von 1,5% und die ermittelte jährliche Abschreibung in die Analyse aufgenommen (Verrentung der Investitionskosten). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Ausgaben für Grund und Boden nicht bzw. nur zu einem geringen Teil ökonomisch wirksam werden, da dieser lediglich den oder die Eigentümer:in wechseln und nur die damit zusammenhängenden Transaktionskosten ökonomisch wirksam sind.

Da die in Tabelle 8 genannten Werte für Mitte des Jahres 2022 gelten, werden diese mittels des Preisindex für „von Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum getätigte Wohnraumausgaben“, Teilindex „Käufe von Wohnraum“, der Statistik Austria für den Betrachtungszeitraum 2019 bis 2022 preisangepasst.

Mit der Herstellung von Wohngebäuden fallen zusätzlich Kosten für deren Einrichtung an, die ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Basis für die Ermittlung der Einrichtungskosten bilden Informationen, die wir im Rahmen eines Expertengesprächs mit Herrn Ing. MMag. Gerhard Schöffthaler von UBM Development Österreich GmbH

erhalten haben.²³ Für die Preisanpassung nutzten wir den Teilindex 05 für Hausrat, Instandhaltung des Hauses des Verbraucherpreisindices der Statistik Austria.

3.8 Laufende Betriebskosten und Abgaben für Freizeitwohnsitze

Zu den laufenden Betriebskosten zählen Kosten für Ausgaben für den eigentlichen Betrieb und Instandhaltung des Wohnsitzes und Reparaturen an der Einrichtung. Dazu gehören beispielsweise Ausgaben für Energie, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Versicherung, Wohnungs- und Gartenausstattung.

Informationen hierzu können aus der Konsumerhebung 2019 der Statistik Austria (2021) entnommen werden. Laut dieser betragen die durchschnittlichen Betriebskosten für Zweitwohnungen 167 Euro pro Monat und die Gemeindeabgaben 98,10 Euro. Für einen durchschnittlichen Wohnsitz (also Haupt- und Zweitwohnsitze) fallen 132,70 Euro für die verschiedenen Formen an Energie an. Da die Ausgaben für Energie jedoch nur dann anfallen, wenn Zweitwohnsitzer:innen auch vor Ort sind, reduzieren wir diese anteilig. Etwaige Grund- und Netzgebühren fallen immer an und wurden nicht anteilig reduziert. Wir gehen von insgesamt 73 Euro pro Monat aus. Für Fernsehen und Internet fallen durchschnittlich weitere 9 Euro pro Monat an.

Laufende Abgaben beinhalten unter anderem allgemeine Steuern wie die Grundsteuer, aber auch spezialisierte Zweitwohnsitzabgaben, die vor allem in Tourismusregionen erhoben werden und in jedem Bundesland und in jeder Gemeinde unterschiedlich geregelt sind. Im Burgenland, Niederösterreich und Wien werden keine solchen Abgaben erhoben. Diese können jedoch in anderen Bundesländern teilweise bei mehreren Tausend Euro pro Jahr liegen.

²³ Wir danken Herrn Ing. MMag. Schöffthaler sehr für dieses aufschluss- und hilfreiche Gespräch.

4 Untersuchungsmethode: Multiregionale Input-Output-Analyse

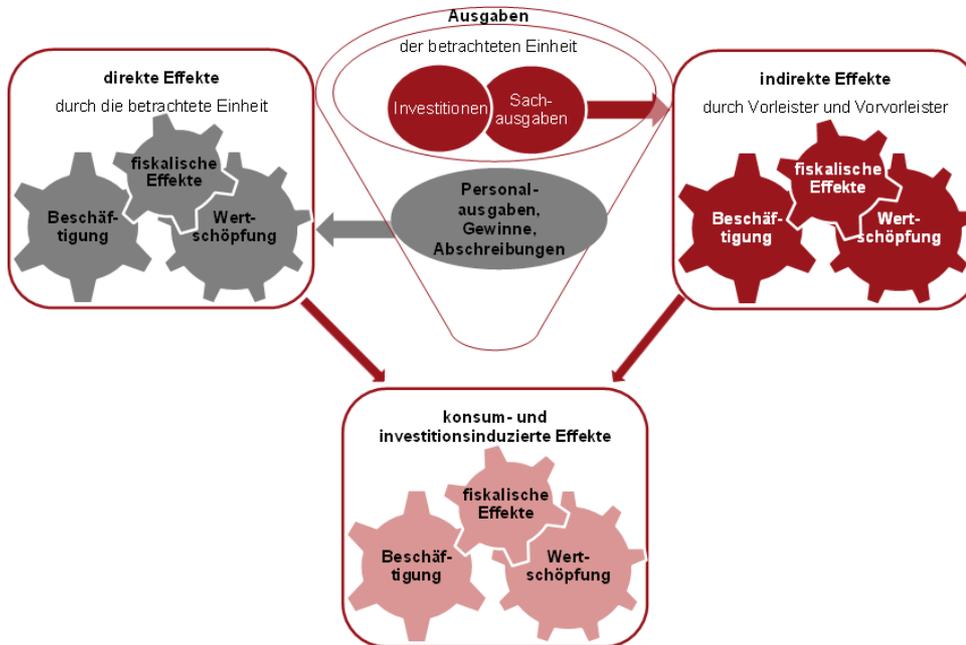
In der vorliegenden Studie werden die wirtschaftlichen Wirkungen der Freizeitwohnsitze in den touristischen Regionen von Österreich mittels Input-Output-Analyse untersucht. Konkret wird das vom Institut für Höhere Studien (IHS) für regionale Fragestellungen entwickelte multiregionale Input-Output-Modell (MRIOM) angewandt.

Die Input-Output-Analyse basiert auf der Betrachtung der Gesamtwirtschaft als ein System von Wirtschaftssektoren, die jeweils Leistungsströme beziehen und abgeben. Der Grundgedanke besteht in der Überlegung, dass die regionale Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen in einer Region zu einer Nachfrage nach Vorleistungsgütern und -dienstleistungen führt. Diese Vorleistungen werden aus der eigenen Gemeinde, dem eigenen Bundesland, anderen Bundesländern oder dem Ausland bezogen und führen in Folge wieder zu weiteren Vorleistungsbezügen.

Mithilfe der Input-Output-Analyse ist es möglich, die ökonomischen Effekte auf Wertschöpfung und Beschäftigung zu berechnen, die sich durch bestimmte(n) Einrichtung(en) oder Maßnahme(n) für die gesamte Volkswirtschaft oder für bestimmte Regionen ergeben. Mit diesem Instrument lassen sich zudem auch die Effekte auf das gesamtwirtschaftliche Aufkommen an Steuern und Sozialabgaben nach Gebietskörperschaften berechnen (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1 präsentiert eine schematische Darstellung der Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und Steuerwirkungen, die direkt, indirekt oder konsum- bzw. investitionsinduziert entstehen.

Abbildung 1: Darstellung von Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und Steuerwirkungen



Quelle: IHS Regionalwissenschaft und Umweltforschung, eigene Darstellung.

4.1 Ökonomische und fiskalische Effekte

Mit der Anwendung der Input-Output-Analyse werden folgende volkswirtschaftliche Effekte ermittelt:

Wertschöpfungseffekte: Die Bruttowertschöpfung umfasst die innerhalb eines abgegrenzten Wirtschaftsgebietes generierte und in Herstellungspreisen ausgedrückte wirtschaftliche Leistung (Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen abzüglich der Vorleistungen) der einzelnen Wirtschaftszweige oder der Volkswirtschaft insgesamt. Die Bruttowertschöpfung setzt sich aus Personalausgaben (Arbeitnehmer-Innenentgelten), sonstigen Produktionsabgaben, Abschreibungen sowie Betriebsüberschüssen und Selbstständigeneinkommen zusammen.

Beschäftigungseffekte in Form von neu geschaffenen oder abgesicherten Arbeitsplätzen werden erstens in Jahresarbeitsplätzen Beschäftigungsverhältnissen im Jahresdurchschnitt dargestellt. Zweitens werden diese Effekte in Vollzeitäquivalenten (VZÄ) abgebildet, wobei ein VZÄ einem kollektivvertraglichen bzw. einem durchschnittlichen sektorspezifischen Vollzeitarbeitsplatz entspricht. Diese Effekte beziehen sich auf selbstständig und unselbstständig Beschäftigte. Die Beschäftigungseffekte werden dort wirksam, wo ein Unternehmen seinen Sitz hat.

Fiskalische Effekte: bilden die Flüsse an die öffentliche Hand in Form von Sozialversicherungsbeiträgen und Steuern ab. Sie beinhalten Abgaben zur Sozialversicherung, Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Umsatzsteuer, Beiträge zum Familienlastenausgleichsfonds (FLAF) und Katastrophenfonds sowie zum Krankenanstaltenfinanzierungsfonds. Nach empfangenden Körperschaften werden die Steuerwirkungen für folgende Körperschaften dargestellt:²⁴ Sozialversicherung, Bund, Länder, Gemeinden, sonstige Sozialfonds (Familienlastenausgleichsfonds, Katastrophenfonds, Krankenanstaltenfinanzierungsfonds) und Europäische Union.

Sektorale Effekte: Zusätzlich werden jene Sektoren abgebildet, die am stärksten durch die Ausgaben in Verbindung mit den Freizeitwohnsitzen profitieren. Zur Darstellung wird die Klassifikation ÖNACE 2008 – österreichische Version der NACE Rev. 2 (Nomenclature statistique des activités économiques dans la Communauté européenne) – verwendet. Dabei werden Unternehmen nach ihrem bedeutsamsten Gut klassifiziert. Tabelle 35 im Anhang gibt eine Übersicht der Wirtschaftssektoren laut der ÖNACE 2008.

Die ökonomischen und fiskalischen Wirkungen werden für die drei genannten Untersuchungsbereiche (Bau, Betrieb, touristische Wirkungen) für die Jahre 2019 bis 2021 ermittelt und nach Untersuchungsbereich getrennt und aggregiert dargestellt

4.2 Gliederung der Effekte

In der vorliegenden Studie werden folgende wirtschaftliche Effekte untersucht:

Direkte Effekte: Die direkten Effekte entstehen unmittelbar durch die getätigten Ausgaben bzw. direkt bei den betrachteten Einheiten. Im Fall von Zweitwohnsitzen sind das Effekte, die direkt durch die Ausgaben in der beobachteten Region entstehen. In der Bauphase der Freizeitwohnsitzbauten sind das Wirkungen, die direkt beim beauftragten Bauunternehmen zustande kommen, wie etwa Beschäftigung und die damit verbundenen Personalausgaben. Ähnlich werden die direkten Wirkungen aufgrund der Ausgaben für den Betrieb und die Konsumkosten der Besucher:innen der Freizeitwohnsitze verstanden. Sie beziehen sich auf Wirkungen, die aufgrund der Ausgaben für direkt bezogene Güter oder Dienstleistungen seitens der Eigentümer:innen oder weiterer Besucher:innen der Freizeitwohnsitze entstehen.

Indirekte Effekte beziehen sich auf Wirkungen in den vorleistenden Unternehmen. Konkret werden erstens in der Bauphase der Freizeitwohnsitze von den direkt beauftragten Unternehmen diverse Produkte (Güter oder Dienstleistungen) benötigt, die zugekauft werden müssen. Zweitens entstehen beim Betrieb der Freizeitwohnsitze

²⁴ Nach Finanzausgleich, inklusive diverser Subventionen, die allgemeine Güter- und Produktionssubventionen beinhalten

Betriebskosten wie Strom, Wasserversorgung, Hausreinigung, Müllentsorgung, Miete usw. Für die Erbringung dieser Leistungen sind Güter und Dienstleistungen nötig, die von den Unternehmen in den vorgelagerten Sektoren zugekauft werden müssen. Sie wiederum benötigen weitere Vorleitungen usw. Die indirekten Effekte bilden diese sektoralen Verflechtungsketten in der Wirtschaft ab.

Induzierte Effekte: Die direkten und indirekten Effekte bewirken eine Veränderung in der Beschäftigung. Dies wiederum wirkt sich auf Einkommen, Kaufkraft und Konsum aus. Dieser Wirkungskanal löst die **konsuminduzierten** Effekte aus. Zudem werden auch die **investitionsinduzierten** Effekte abgeschätzt, die durch die Investitionen in der Wirtschaft ausgelöst werden. In der Darstellung der Ergebnisse der vorliegenden Studie werden die induzierten Effekte gesamt (konsum- und investitionsinduziert) ausgewiesen.

Es werden Brutto- und Nettoeffekte ermittelt.

Bruttoeffekte sind die Effekte, die insgesamt im Zusammenhang mit einem Freizeitwohnsitz/Zweitwohnsitz in Österreich entstehen, ohne dass dabei etwaige alternativen wegfallende Effekte berücksichtigt werden. Bei Nettoeffekte wird dagegen versucht nur die Differenz zwischen den Ausgaben für einen Zweitwohnsitz in Österreich und einen Alternativszenario zu betrachten.

5 Ökonomische Wirkungen

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Berechnungen präsentiert. Zunächst werden die Ergebnisse für die Freizeitwohnsitze im engeren Sinn gesondert dargestellt, bevor in einem weiteren Teilkapitel die Resultate für alle Freizeitwohnsitze, also inklusive der Wochenendhäuser, gezeigt werden. Wir wählen diese Vorgangsweise, da die Anzahl der Wochenendhäuser und (ehemaligen) Elternhäuser sowie der Übernachtungen darin lediglich aus Annahmen unsererseits basieren, während die Anzahl der Freizeitdomizile im engeren Sinn und der Übernachtungen darin auf statistischen Daten und ergänzenden Schätzungen unsererseits beruhen und damit deutlich besser abgesichert sein sollten. Aufgrund der von uns gewählten vorsichtigen (niedrigen) Schätzungen stellen die dargestellten ökonomischen Effekte eine untere Schranke dar. Die tatsächlichen Wirkungen sind daher wahrscheinlich höher.

Daher werden im Kapitel 5.1 zuerst für die Freizeitwohnsitze im engeren Sinn die Resultate der Berechnungen mittels multiregionaler Input-Output-Analyse (siehe Kapitel 4) präsentiert. Im Kapitel 5.2 werden die Ergebnisse zuzüglich gewöhnlicher Wochenendhäuser ausgewiesen.

Jedes dieser Kapitel wird in vier Subkapitel gegliedert, je eines zu den Bereichen 1) Bau, 2) laufender Betrieb, 3) „tourismusähnliche“ Ausgaben der Besucher:innen der Freizeitwohnsitze und die 4) Gesamteffekte aus 1) bis 3).

Es wurden jeweils die direkten, indirekten und konsum- sowie investitionsinduzierten Effekte berechnet. Dargestellt werden sie aber aus Gründen der Übersichtlichkeit lediglich in Summe (Gesamtwirkungen).

Das Kapitel zeigt die Bruttowertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte (in Beschäftigungsverhältnissen inklusive Frauenanteil und nach Vollzeitäquivalenten). Bei den Gesamteffekten werden auch die fiskalischen Wirkungen, die Bruttowertschöpfung und Beschäftigung nach Wirtschaftssektoren dargestellt. Zudem erfolgt eine Präsentation nach Bundesländern und für Gesamtösterreich für ausgewählte Bereiche.

Aufgrund der wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen den einzelnen Bundesländern können durch Freizeitwohnsitze in einem Bundesland auch volkswirtschaftliche Effekte in einem anderen Bundesland entstehen. Daher erfolgt für jedes betrachtete Jahr eine gesonderte Darstellung von Effekten durch Freizeitwohnsitze im eigenen Bundesland (intra-regionale Wirkungen, Spalte „lokal“) und Gesamteffekten inklusive Effekten durch Freizeitwohnsitze in anderen Bundesländern (inklusive interregionale Effekte, Spalte „alle“).

In den Kapiteln zu 3) „tourismusähnliche“ Ausgaben der Besucher:innen der Zweitwohnsitze und 4) Gesamteffekte werden überdies noch die räumlich nicht zuordenbaren Effekte durch den An- und Rückreiseverkehr der Österreicher:innen ausgewiesen (in roter Schrift).

Die bislang genannten Effekte werden als Bruttoeffekte ausgewiesen, wobei die Effekte am Ort der betrachteten Freizeitwohnsitze entstehen. Handelt es sich bei den Eigentümer:innen bzw. Mieter:innen um in Österreich lebende Personen, so findet bei Nutzung des Freizeitwohnsitzes eine räumliche Verlagerung des Konsums statt (siehe dazu Kapitel 3.4). Die Berücksichtigung dieser Verlagerung führt zu den Nettoeffekten. Da die Verlagerungseffekte räumlich nicht zuordenbar sind, können auch die Nettowirkungen nicht räumlich zugeordnet werden (in grüner Schrift).

Die Darstellung erfolgt zu laufenden Preisen.

5.1 Volkswirtschaftliche Effekte im Zusammenhang mit eigenen Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn

Im Folgenden werden die Resultate der Berechnungen für die Freizeitwohnsitze im engeren Sinn präsentiert, das sind eigene Zweitwohnsitze, die primär im Rahmen von „besonderen“ Urlauben und nicht beispielsweise für regelmäßig Wochenendaufenthalte genutzt werden (siehe 3.4.3). Es ist zu beachten, dass die tatsächlichen Wirkungen aufgrund unserer vorsichtigen Herangehensweise wohl etwas höher sind.

5.1.1 Effekte durch den Bau der Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn

Basierend auf den Daten aus Kapitel 3.7 werden nun die Effekte durch den Bau der Freizeitdomizile im engeren Sinn präsentiert. Es ist zu berücksichtigen, dass nicht die vollen Investitions- und Sanierungskosten für alle betrachteten Freizeitwohnsitze Teil der Berechnungen sind, da diese nicht auf einmal bzw. im selben Jahr hergestellt wurden. Stattdessen fließt die jährliche Abschreibung unter Anwendung der gesetzlichen jährlichen Abschreibungsrate in Höhe von 1,5% ein, wodurch eine glättende Wirkung eintritt. Zudem wurden die in Kapitel 3.7 genannten Investitionskosten preisangepasst. Gerade in den letzten Jahren sind die Immobilienpreise massiv gestiegen. Zwischen den Bundesländern schwanken die Immobilienpreise ebenfalls beträchtlich. Als Abschreibung (inklusive Umsatzsteuern) inklusive Ausgaben für Grund und Einrichtung gingen in die Berechnungen 2019 760,9 Millionen Euro ein (zu laufenden Preisen).

Durch die mit den Abschreibungen verbundenen durchschnittlichen jährlichen Investitionskosten wurde im Jahr 2019 in Gesamtösterreich eine Bruttowertschöpfung

in der Höhe von rund 522 Millionen Euro generiert, davon allein in Tirol 97 Millionen Euro. In den Wirkungen für Tirol sind jedoch auch die wirtschaftlichen Verflechtungswirkungen durch Freizeitwohnsitze außerhalb Tirols enthalten (inklusive interregionale Betrachtung). Sollen nur die Wirkungen der Tiroler Freizeitwohnsitze für Tirol betrachtet werden (intraregionale Betrachtung), so ergeben diese rund 86 Millionen Euro Bruttowertschöpfung.

Österreichweit ergeben die Berechnungen eine Beschäftigungswirkung von 7.000 Beschäftigungsverhältnissen (rund 5.900 Vollzeitäquivalenten), davon sind 38% Frauen. Am meisten Beschäftigung entsteht in Niederösterreich, wenn die interregionalen Verflechtungen berücksichtigt werden. Bei einer rein intraregionalen Betrachtung liegt Tirol vorne, wo sich auch die meisten Freizeitwohnsitze im engeren Sinn befinden.

Die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse ändert sich über die Jahre nicht, da aufgrund der Herangehensweise (Kapitel 3.7) angenommen wird, dass jedes Jahr die gleiche Stückzahl an Wohnungen errichtet werden und sich ausschließlich die dafür notwendigen Ausgaben ändern.

Tabelle 9: Volkswirtschaftliche Effekte durch Bau der Freizeitwohnsitze im engeren Sinn, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	Lokal	alle	lokal	alle	lokal	alle
Bruttowertschöpfung in Mio. €						
Burgenland	22,81	29,02	23,77	30,25	24,74	31,49
Kärnten	25,05	35,90	26,11	37,43	27,18	38,97
Niederösterreich	20,47	61,81	21,34	64,47	22,22	67,13
Oberösterreich	52,40	86,58	54,61	90,28	56,86	94,00
Salzburg	35,37	51,92	36,88	54,13	38,40	56,37
Steiermark	16,66	43,59	17,37	45,46	18,09	47,34
Tirol	85,90	97,44	89,56	101,59	93,25	105,78
Vorarlberg	14,89	23,90	15,52	24,92	16,16	25,94
Wien	15,04	91,90	15,68	95,82	16,33	99,77
Österreich	0,00	522,06	0,00	544,34	0,00	566,79
Beschäftigungsverhältnisse						
Burgenland	310	393	310	393	310	394
Kärnten	340	485	340	485	341	485
Niederösterreich	278	830	279	831	279	832
Oberösterreich	712	1.166	713	1.167	713	1.168
Salzburg	479	698	480	699	481	700
Steiermark	226	584	227	584	227	585
Tirol	1.157	1.304	1.159	1.306	1.161	1.308
Vorarlberg	200	313	201	314	201	314
Wien	202	1.217	203	1.218	203	1.220
Österreich		6.989		6.999		7.006
davon Frauen		38%		38%		38%
Vollzeitäquivalente						
Österreich		5.854		5.862		5.869

Quelle: IHS, 2022.

5.1.2 Effekte durch den laufenden Betrieb der Freizeitwohnsitze im engeren Sinn

Zu den laufenden Betriebsausgaben zählen primär Betriebskosten, Gemeindeabgaben, Kosten für Kommunikation und Rundfunk und zunehmend Energie. Als Kalkulationsbasis gingen in Summe im Jahr 2019 jährliche laufende Betriebsausgaben in Höhe von 177,5 Millionen Euro (inklusive Umsatzsteuern) in die Berechnungen ein. Die Betriebsausgaben stiegen bis 2021 auf 186,2 Millionen Euro (zu laufenden Preisen).

Mit diesen Betriebsausgaben standen 2019 eine Bruttowertschöpfung von 195 Millionen Euro und rund 2.000 Beschäftigungsverhältnisse, davon 37% Frauen, bzw. rund 2.400 Vollzeitäquivalente, im Zusammenhang.

Tabelle 10: Volkswirtschaftliche Effekte durch den laufenden Betrieb der Freizeitwohnsitze im engeren Sinn, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	Lokal	alle	lokal	alle	lokal	alle
Bruttowertschöpfung in Mio. €						
Burgenland	10,31	12,81	10,26	12,74	10,82	13,44
Kärnten	10,95	14,61	10,89	14,54	11,49	15,33
Niederösterreich	9,86	23,26	9,81	23,15	10,35	24,42
Oberösterreich	18,02	28,29	17,93	28,16	18,91	29,70
Salzburg	14,42	21,54	14,35	21,43	15,14	22,61
Steiermark	9,04	18,11	9,00	18,02	9,49	19,01
Tirol	31,86	36,38	31,70	36,20	33,44	38,19
Vorarlberg	5,30	9,94	5,28	9,89	5,57	10,43
Wien	9,29	30,26	9,25	30,11	9,75	31,76
Österreich		195,18		194,23		204,89
Beschäftigungsverhältnisse						
Burgenland	88	116	88	116	88	116
Kärnten	101	143	101	143	101	143
Niederösterreich	90	247	90	247	90	247
Oberösterreich	162	288	162	288	162	288
Salzburg	126	212	126	212	126	212
Steiermark	80	191	80	191	80	191
Tirol	285	337	285	337	285	337
Vorarlberg	48	103	48	103	48	103
Wien	83	331	83	331	83	331
Österreich		1.968		1.968		1.968
davon Frauen		37%		37%		37%
Vollzeitäquivalente						
Österreich		1.683		1.683		1.683

Quelle: IHS, 2022.

5.1.3 Effekte aufgrund tourismusähnlicher Ausgaben im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn

Wie in Kapitel 3.4 dargestellt, gab der bzw. die durchschnittliche Freizeitwohnsitzler:in vor der Coronakrise etwa 100 Euro pro Tag am Ort des Freizeitwohnsitzes aus. Während der Coronakrise sanken diese Tagesausgaben teilweise beträchtlich, insbesondere aufgrund der zahlreichen pandemiebedingten Sperren und Verbote. Während im Jahr 2019 annahmegemäß noch rund 1,08 Milliarden Euro im Aggregat an tourismusähnlichen Ausgaben durch Freizeitwohnsitzler:innen von Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn getätigt wurden, sank dieser Wert im Jahr 2021 auf 613 Millionen Euro. 2019 fielen 53,4 Millionen Euro an An- und Rückreisekosten durch in Österreich lebende Personen an. Dieser Wert stieg bis 2021 auf 120 Millionen Euro.

Um die innerösterreichischen Verlagerungseffekte zu berücksichtigen, wurden Doppelzählungen herausgerechnet, wodurch sich die Nettoeffekte ergeben (in grüner Schrift). Alle anderen Ergebnisse stellen Bruttoeffekte, also Wirkungen am Ort der Freizeitwohnsitze, dar.

Netto standen 2019 rund 915 Millionen Euro an Bruttowertschöpfung mit den touristischen Ausgaben von Freizeitwohnsitzler:innen in Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn in Zusammenhang. Coronabedingt sank dieser Wert 2021 massiv auf 483 Millionen Euro, also knapp mehr als die Hälfte. Auch die Beschäftigung entwickelte sich entsprechend (14.600 Beschäftigungsverhältnisse 2019 bzw. 7.400 Beschäftigungsverhältnisse 2021), bei einem Frauenanteil von 48% bzw. 47%. Die Beschäftigungsverhältnisse der Frauen gingen geringfügig überproportional zurück.

Tabelle 11: Volkswirtschaftliche Effekte aufgrund tourismusähnlicher Ausgaben im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	lokal	alle	lokal	alle	lokal	Alle
Bruttowertschöpfung in Mio. €						
Burgenland	39,13	46,77	27,14	31,53	25,21	29,21
Kärnten	57,87	68,90	59,37	65,52	60,06	65,68
Niederösterreich	72,94	115,61	57,11	81,66	44,49	67,42
Oberösterreich	53,20	91,93	43,23	65,98	62,27	81,24
Salzburg	120,24	140,36	70,47	82,64	52,28	64,46
Steiermark	65,45	98,48	49,88	68,74	51,90	68,14
Tirol	203,49	220,84	93,43	104,64	69,52	80,65
Vorarlberg	42,81	56,28	25,41	32,14	25,83	31,33
Wien	75,83	152,79	17,73	68,85	15,48	61,77
Österreich		991,94		601,69		549,90
inkl. Reiseverkehr		1.031,61		672,02		639,02
Nettoeffekte		936,67		548,53		496,90
Beschäftigungsverhältnisse						
Burgenland	680	811	476	553	429	496
Kärnten	979	1.139	1.013	1.104	996	1.077
Niederösterreich	1.248	1.872	986	1.349	747	1.074
Oberösterreich	904	1.428	741	1.047	1.037	1.285
Salzburg	2.081	2.335	1.231	1.381	888	1.036
Steiermark	1.122	1.580	863	1.125	873	1.095
Tirol	3.464	3.643	1.605	1.722	1.161	1.280
Vorarlberg	716	866	428	500	424	478
Wien	1.304	2.241	308	940	261	818
Österreich		15.917		9.720		8.638
inkl. Reiseverkehr		16.465		10.690		9.832
Nettoeffekte		14.942		8.695		7.600
davon Frauen		48%		48%		48%
Vollzeitäquivalente						
Österreich		12.730		7.748		6.891
inkl. Reiseverkehr		13.198		8.576		8.086
Nettoeffekte		11.980		10.166		6.305

Quelle: IHS, 2022.

5.1.4 Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn

In diesem Kapitel werden nun die Resultate aus den vorhergehenden Kapiteln 5.1.1 bis 0 aufsummiert. Es werden neben den volkswirtschaftlichen auch die fiskalischen Wirkungen und die Effekte nach den meistprofitierenden Wirtschaftssektoren dargestellt. Aufgrund der hier gewählten vorsichtigen Herangehensweise liegen die tatsächlichen Effekte wohl etwas höher.

5.1.4.1. Volkswirtschaftliche Wirkungen

Die ökonomischen Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn ergeben 2019 netto rund 1,65 Milliarden Euro Bruttowertschöpfung, welche bis 2021 auf 1,27 Milliarden Euro zurückging. 2019 standen noch rund 23.900 Beschäftigungsverhältnisse im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn, 2021 nur noch 16.600 bei einem Frauenanteil von 44% (2019) bzw. 42% (2021). Die Beschäftigungsverhältnisse der Frauen gingen geringfügig überproportional zurück. Der Anteil am österreichischen Bruttoinlandsprodukt (BIP) liegt damit bei 0,42% 2019, an der Beschäftigung bei 0,50%. Den höchsten Anteil bei den Bundesländern weist intraregional (d.h. ohne die interregionalen Verflechtungen) Tirol mit 0,89% bzw. 1,18% aus.

Tabelle 12: Volkswirtschaftliche Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	lokal	Alle	lokal	alle	lokal	alle
Bruttowertschöpfung in Mio. €						
Burgenland	72,25	88,59	61,17	74,52	60,78	74,14
Kärnten	93,86	119,40	96,37	117,48	98,73	119,98
Niederösterreich	103,27	200,68	88,25	169,28	77,05	158,97
Oberösterreich	123,62	206,80	115,77	184,41	138,04	204,94
Salzburg	170,04	213,81	121,70	158,20	105,82	143,43
Steiermark	91,16	160,18	76,24	132,22	79,48	134,48
Tirol	321,24	354,65	214,69	242,44	196,22	224,63
Vorarlberg	63,00	90,12	46,21	66,94	47,56	67,70
Wien	100,17	274,95	42,66	194,78	41,57	193,31
Österreich		1.709,18		1.340,26		1.321,58
inkl. Reiseverkehr		1.748,85		1.410,59		1.410,70
Nettoeffekte		1.653,91		1.287,10		1.268,58
Beschäftigungsverhältnisse						
Burgenland	1.078	1.320	874	1.062	827	1.005
Kärnten	1.419	1.766	1.454	1.731	1.438	1.706
Niederösterreich	1.617	2.950	1.355	2.427	1.116	2.153
Oberösterreich	1.778	2.882	1.616	2.502	1.913	2.741
Salzburg	2.686	3.245	1.837	2.292	1.495	1.948
Steiermark	1.429	2.356	1.170	1.901	1.180	1.871
Tirol	4.906	5.284	3.049	3.365	2.608	2.925
Vorarlberg	965	1.283	678	917	673	896
Wien	1.589	3.789	594	2.489	548	2.368
Österreich		24.874		18.687		17.612
inkl. Reiseverkehr		25.423		19.657		18.807
Nettoeffekte		23.899		17.662		16.575
davon Frauen		44%		42%		42%
Vollzeitäquivalente						
Österreich		20.267		15.293		14.443
inkl. Reiseverkehr		20.736		16.121		15.637
Nettoeffekte		19.517		17.712		13.856

Quelle: IHS, 2022.

5.1.4.2. Fiskalische Wirkungen

Tabelle 13 weist nun die fiskalischen Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Ferienwohnsitzen im engeren Sinn aus. Im Jahr 2019 nahmen die verschiedenen öffentlichen Körperschaften in diesem Zusammenhang netto 806 Millionen Euro ein. Davon profitierten vorwiegend der Bund (50,5%), die Sozialversicherungen (24,7%), die Länder (16,7%) und die Gemeinden (12,9%). Vermutlich coronabedingt gingen die öffentlichen Einnahmen bis 2021 auf netto 682 Millionen Euro zurück.

Tabelle 13: Fiskalische Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	lokal	Alle	lokal	alle	lokal	alle
Steuern und Abgaben in Mio. €						
Sozialversicherung		198,91		156,24		154,02
Sozialfonds		32,77		25,74		25,36
EU		1,01		0,80		0,79
Bund		407,25		321,41		315,67
Land Burgenland	0,46	4,33	0,43	3,41	0,43	3,35
Land Kärnten	1,51	9,21	1,55	7,39	1,58	7,27
L Niederösterreich	2,79	24,34	2,56	19,21	2,37	18,87
L Oberösterreich	3,47	22,05	3,39	17,54	3,80	17,24
Land Salzburg	2,42	9,26	2,11	7,50	2,00	7,38
Land Steiermark	2,48	18,92	2,31	15,05	2,38	14,79
Land Tirol	4,68	12,53	3,79	10,19	3,64	10,03
Land Vorarlberg	0,72	6,12	0,66	4,89	0,67	4,80
Land Wien	3,15	27,59	1,90	21,77	1,91	21,39
Länder gesamt		134,35		106,95		105,13
Gemeinden Burgenl.	0,73	2,55	0,63	2,05	0,64	2,02
Gemeinden Kärnten	3,37	8,15	3,41	7,10	3,45	7,05
G Niederösterreich	2,06	13,66	1,85	10,90	1,70	10,67
G Oberösterreich	6,88	16,70	6,78	14,27	7,20	14,27
Gemeinden Salzburg	6,20	10,48	5,65	9,06	5,42	8,88
Gemeinden Steierm.	3,55	12,35	3,35	10,22	3,40	10,11
Gemeinden Tirol	11,40	16,01	10,16	13,94	10,09	13,72
Gemeinden Vorarlb.	2,93	6,09	2,78	5,26	2,83	5,23
Gemeinde Wien	2,79	18,02	1,54	13,94	1,47	13,69
Gemeinden gesamt		104,01		86,75		85,64
Subventionen		-53,94		-36,13		-34,73
Abgaben gesamt		824,37		661,77		651,89
inklusive Anreise		849,30		705,96		707,89
Netto		805,66		647,87		641,28

Quelle: IHS, 2022.

5.1.4.3. Meistprofitierende Wirtschaftssektoren

Obwohl die Nutzer:innen der Freizeitwohnsitze selbst keine entgeltliche Beherbergung benötigen, profitiert der Beherbergungs- und Gastronomiesektor nach dem Einzelhandelssektor am zweitmeisten von den „besonderen“ Freizeitwohnsitzen (gereiht nach Vollzeitäquivalenten). Beides liegt einerseits am Konsumverhalten von

Urlauber:innen, andererseits an den konsuminduzierten Effekten, die den Konsum der profitierenden Beschäftigten abbilden. An dritter Stelle folgt der Landverkehrssektor und an vierter und fünfter Stelle der Bauinstallations- und Hochbausektor.

Nach Bruttowertschöpfung gereiht, profitiert das Gastgewerbe am meisten, gefolgt vom Einzelhandel, Immobilienwesen, Landverkehr, Hochbau und Bauinstallationen.

Tabelle 14: Top10 der meistprofitierenden Wirtschaftssektoren im Jahr 2019 im Zusammenhang mit den Freizeitdomizilen im engeren Sinn, zu laufenden Preisen

	VZÄ	BV	BWS Mio. €
1 Einzelhandel ohne Kfz	2.853	3.823	147,91
2 Beherbergung u. Gastronomie	2.593	3.323	184,67
3 Landverkehr u. Transport in Rohrfernleitungen	1.838	2.055	139,87
4 Bauinstallation u. sonst. Ausbautätigkeiten	1.477	1.662	91,08
5 Hochbau	801	848	108,24
6 Landwirtschaft und Jagd	795	1.097	19,89
7 Großhandel ohne Kfz	765	886	84,25
8 Erbringung v. sonst. persönlichen DL	551	802	24,08
9 Kfz-Handel und -Reparatur	478	534	28,17
10 Arbeitskräfteüberlassung"	431	492	22,90
übrige	6.935	8.375	802,86
gesamt	19.517	23.899	1.653,91

Quelle: IHS, 2022. Anmerkung: BV ... Beschäftigungsverhältnisse

5.2 Volkswirtschaftliche Effekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im weiteren Sinn

In diesem Kapitel werden die Resultate der Berechnungen im Zusammenhang mit allen Freizeitwohnsitzen, also Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn und Wochenendhäuser zusammen, dargestellt. Wie im Kapitel 5.1 gilt auch hier, dass die tatsächlichen Ergebnisse aufgrund unserer vorsichtigen Herangehensweise wohl etwas höher liegen, vor allem da keine Daten zu den Wochenendhäusern zur Verfügung stehen und wir selbst (vorsichtige) Schätzungen vorgenommen haben.

5.2.1 Effekte durch Bau der Freizeitwohnsitze im weiteren Sinn

Basierend auf den Daten aus Kapitel 3.7 werden nun die Effekte durch den Bau aller betrachteten Freizeitwohnsitze präsentiert. Hier wird die gleiche Vorgehensweise wie bei den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn vorgenommen. Da nicht bekannt ist, wie viele Freizeitwohnsitze jährlich neu errichtet werden, wird als Näherung die jährliche Abschreibung, unter Anwendung der gesetzlichen jährlichen Abschreibungsrate in Höhe von 1,5%, der bestehenden (geschätzten) Freizeitwohnsitze herangezogen, wodurch eine glättende Wirkung eintritt. Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Kosten preisangepasst wurden, gerade in den letzten Jahren die Immobilienpreise massiv

gestiegen sind und die Immobilienpreise zwischen den Bundesländern beträchtlich schwanken. Als Abschreibung (inklusive Umsatzsteuern) gingen inklusive Ausgaben für Grund und Einrichtung in die Berechnungen 2019 1,27 Milliarden Euro ein (zu laufenden Preisen).

Durch die abgeschriebenen Investitionskosten wurde im Jahr 2019 in Gesamtösterreich eine Bruttowertschöpfung in der Höhe von rund 900 Millionen Euro generiert, davon beispielsweise in Niederösterreich 195 Millionen Euro. In diesen Wirkungen sind auch die wirtschaftlichen Verflechtungswirkungen durch Freizeitwohnsitzen außerhalb Niederösterreichs enthalten (inklusive interregionale Betrachtung). Eine Betrachtung der Wirkungen der Niederösterreichischen Freizeitwohnsitze ausschließlich für Niederösterreich (intraregionale Betrachtung) ergibt rund 71 Millionen Euro Bruttowertschöpfung.

Österreichweit ergibt sich eine Beschäftigungswirkung von 11.900 Beschäftigungsverhältnissen (rund 10.000 Vollzeitäquivalenten), davon sind 38% Frauen. Am meisten Beschäftigung entsteht in Niederösterreich, wenn die interregionalen Verflechtungen berücksichtigt werden. Bei einer rein intraregionalen Betrachtung liegt Tirol vorne, knapp vor Niederösterreich.

Die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse ändert sich über die Jahre nicht, da aufgrund der Herangehensweise (Kapitel 3.7) angenommen wird, dass jedes Jahr die gleiche Stückzahl an Wohnungen errichtet werden und sich ausschließlich die dafür notwendigen Ausgaben ändern.

Tabelle 15: Volkswirtschaftliche Effekte durch Bau aller Freizeitwohnsitze, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	lokal	alle	lokal	alle	lokal	alle
Bruttowertschöpfung in Mio. €						
Burgenland	33,91	44,81	35,40	46,79	36,86	48,73
Kärnten	44,97	63,73	46,98	66,59	48,93	69,36
Niederösterreich	77,08	142,44	80,63	148,94	84,01	155,18
Oberösterreich	104,32	163,55	109,00	170,93	113,55	178,06
Salzburg	51,61	81,17	53,89	84,78	56,13	88,31
Steiermark	35,19	81,09	36,78	84,75	38,32	88,29
Tirol	103,09	125,40	107,57	130,89	112,02	136,32
Vorarlberg	27,55	41,80	28,78	43,66	29,98	45,48
Wien	20,61	156,04	21,51	163,01	22,40	169,81
Österreich		900,02		940,34		979,55
Beschäftigungsverhältnisse						
Burgenland	454	600	455	600	455	601
Kärnten	601	849	601	850	602	851
Niederösterreich	1.022	1.889	1.022	1.890	1.023	1.891
Oberösterreich	1.392	2.172	1.393	2.174	1.394	2.176
Salzburg	691	1.080	693	1.081	694	1.083
Steiermark	469	1.075	469	1.077	470	1.078
Tirol	1.381	1.665	1.384	1.667	1.386	1.670
Vorarlberg	365	543	366	544	366	545
Wien	275	2.048	275	2.050	276	2.052
Österreich		11.921		11.935		11.946
davon Frauen		38%		38%		38%
Vollzeitäquivalente						
Österreich		10.015		10.026		10.035

Quelle: IHS, 2022.

5.2.2 Effekte durch den laufenden Betrieb der Freizeitwohnsitze im weiteren Sinn

Als Kalkulationsbasis gingen im Jahr 2019 in Summe jährliche laufende Betriebsausgaben in Höhe von 353 Millionen Euro (inklusive Umsatzsteuern) in die Berechnungen ein, wobei dieser Wert bis 2021 auf 371 Millionen Euro anstieg (zu laufenden Preisen).

Mit den Betriebsausgaben standen 2019 eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 388 Millionen Euro und rund 3.900 Beschäftigungsverhältnisse (rund 3.300 Vollzeitäquivalente) in Zusammenhang. Der Frauenanteil liegt bei den Beschäftigungsverhältnissen bei 37%.

Tabelle 16: Volkswirtschaftliche Effekte durch den laufenden Betrieb aller Freizeitwohnsitze, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	Lokal	alle	lokal	alle	lokal	alle
Bruttowertschöpfung in Mio. €						
Burgenland	17,01	21,69	16,93	21,59	17,86	22,77
Kärnten	24,67	31,77	24,55	31,61	25,90	33,34
Niederösterreich	41,57	65,74	41,37	65,42	43,63	69,01
Oberösterreich	46,88	66,95	46,65	66,62	49,21	70,27
Salzburg	22,86	38,33	22,75	38,14	24,00	40,23
Steiermark	20,60	37,86	20,50	37,68	21,63	39,74
Tirol	41,12	51,31	40,92	51,06	43,16	53,86
Vorarlberg	10,76	18,10	10,70	18,02	11,29	19,00
Wien	13,43	56,64	13,37	56,36	14,10	59,46
Österreich		388,39		386,50		407,70
Beschäftigungsverhältnisse						
Burgenland	145	198	145	198	145	198
Kärnten	227	308	227	308	227	308
Niederösterreich	379	663	379	663	379	663
Oberösterreich	422	668	422	668	422	668
Salzburg	200	386	200	386	200	386
Steiermark	183	394	183	394	183	394
Tirol	368	487	368	487	368	487
Vorarlberg	98	184	98	184	98	184
Wien	120	629	120	629	120	629
Österreich		3.916		3.916		3.916
davon Frauen		37%		37%		37%
Vollzeitäquivalente						
Österreich		3.349		3.349		3.349

Quelle: eigene Berechnungen, 2022.

5.2.3 Effekte durch tourismusähnliche Ausgaben im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im weiteren Sinn

Wie in Kapitel 3.4 dargestellt, gab der bzw. die durchschnittliche Freizeitwohnsitzler:in vor der Coronakrise etwa 100 Euro pro Tag am Ort Freizeitwohnsitzes aus. Für die hier vorliegenden Kalkulationen wird dieser Wert für Freizeitwohnsitzler:innen in Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn herangezogen. Für die anderen Freizeitwohnsitzler:innen wird der halbierte Wert (etwa 50 Euro) angenommen. Aufgrund der zahlreichen pandemiebedingten Sperren und Verbote während der Coronakrise sanken die Tagesausgaben beträchtlich. Während im Jahr 2019 annahmegemäß noch rund 1,45 Milliarden Euro im Aggregat an tourismusähnlichen Ausgaben durch Freizeitwohnsitzler:innen getätigt wurden, sank dieser Wert im Jahr 2021 auf 1,03 Milliarden Euro. Hinzu kommen 2019 regional nicht verortbare An- und Rückreisekosten durch in Österreich lebende Personen in Höhe von 126 Millionen Euro. Dieser Wert stieg bis 2021 auf 262 Millionen Euro.

Die Nettoeffekte (in grüner Schrift) ergeben sich durch die Reduktion um innerösterreichische Verlagerungseffekte. Alle anderen Ergebnisse stellen Bruttoeffekte, also Wirkungen am Ort der Freizeitwohnsitze, dar.

Netto standen 2019 rund 1,18 Milliarden Euro an Bruttowertschöpfung mit den touristischen Ausgaben von Freizeitwohnsitzler:innen in Zusammenhang. 2021 sank die Bruttowertschöpfung auf 788 Millionen Euro. Auch die Beschäftigung entwickelte sich entsprechend (18.800 Beschäftigungsverhältnisse 2019 bzw. 11.900 Beschäftigungsverhältnisse 2021), bei einem Frauenanteil von 48% (2019) bzw. 47% (2021). Die Beschäftigungsverhältnisse der Frauen gingen geringfügig überproportional zurück.

Tabelle 17: Volkswirtschaftliche Effekte aufgrund tourismusähnlicher Ausgaben im Zusammenhang mit allen Freizeitwohnsitzen, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	Lokal	alle	lokal	alle	lokal	alle
Bruttowertschöpfung in Mio. €						
Burgenland	54,45	64,50	40,74	47,59	36,86	43,35
Kärnten	68,16	82,79	92,08	101,70	97,71	106,90
Niederösterreich	163,26	216,38	148,98	184,41	111,20	146,80
Oberösterreich	76,37	130,55	73,55	111,74	112,15	144,38
Salzburg	142,77	170,01	96,24	115,95	76,50	97,01
Steiermark	85,82	128,45	76,78	105,60	85,10	111,15
Tirol	233,08	256,58	108,63	126,89	88,38	107,06
Vorarlberg	50,77	67,37	34,46	43,88	41,00	49,10
Wien	92,71	196,96	25,07	106,67	20,67	97,75
Österreich		1.313,59		944,42		903,50
inkl. Reiseverkehr		1.407,42		1.105,11		1.097,98
Nettoeffekte		1.182,83		822,96		787,84
Beschäftigungsverhältnisse						
Burgenland	947	1.118	715	831	628	733
Kärnten	1.153	1.361	1.571	1.708	1.621	1.750
Niederösterreich	2.794	3.592	2.573	3.110	1.868	2.385
Oberösterreich	1.297	2.024	1.260	1.767	1.868	2.283
Salzburg	2.471	2.812	1.681	1.922	1.299	1.548
Steiermark	1.472	2.061	1.329	1.727	1.432	1.786
Tirol	3.968	4.211	1.866	2.065	1.476	1.680
Vorarlberg	849	1.034	581	681	672	750
Wien	1.594	2.866	435	1.445	349	1.277
Österreich		21.078		15.257		14.192
inkl. Reiseverkehr		22.376		17.473		16.799
Nettoeffekte		18.772		12.915		11.927
davon Frauen		48%		47%		47%
Vollzeitäquivalente						
Österreich		16.858		12.162		11.322
inkl. Reiseverkehr		17.966		14.054		13.929
Nettoeffekte		15.084		17.687		10.043

Quelle: IHS, 2022.

5.2.4 Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im weiteren Sinn

In diesem Kapitel werden nun die Resultate aus den vorhergehenden Kapiteln 5.2.1 bis 5.2.3 aufsummiert. Weiters werden die Effekte nach den meistprofitierenden Wirtschaftssektoren dargestellt. Die tatsächlichen Ergebnisse liegen aufgrund unserer vorsichtigen Herangehensweise wohl etwas höher, vor allem da keine Daten zu den Wochenendhäusern zur Verfügung standen und wir selbst (vorsichtige) Schätzungen vorgenommen haben.

5.2.4.1. Volkswirtschaftliche Wirkungen

Die ökonomischen Gesamteffekte im Zusammenhang mit allen Freizeitwohnsitzen lagen 2019 bei rund 2,47 Milliarden Euro an Bruttowertschöpfung, 2021 bei 2,18 Milliarden Euro. 2019 standen rund 34.600 Beschäftigungsverhältnisse im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen, 2021 nur noch 27.800, bei einem Frauenanteil von 43% (2019) bzw. 41% (2021). Die Beschäftigungsverhältnisse der Frauen gingen geringfügig überproportional zurück. Der Anteil am BIP liegt damit bei 0,62% 2019, an der Beschäftigung bei 0,72%. Den höchsten Anteil bei den Bundesländern weisen intraregional (d.h. ohne die interregionalen Verflechtungen) Burgenland mit 1,14% am Bruttoregionalprodukt und Tirol mit 1,38% bei der Beschäftigung aus.

Tabelle 18: Volkswirtschaftliche Gesamteffekte im Zusammenhang mit allen Freizeitdomizilen, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	lokal	alle	lokal	alle	lokal	alle
Bruttowertschöpfung in Mio. €						
Burgenland	105,38	131,00	93,07	115,96	91,58	114,86
Kärnten	137,81	178,29	163,61	199,90	172,54	209,61
Niederösterreich	281,91	424,57	270,98	398,78	238,85	370,99
Oberösterreich	227,56	361,04	229,20	349,29	274,91	392,72
Salzburg	217,24	289,51	172,89	238,87	156,63	225,55
Steiermark	141,62	247,40	134,07	228,03	145,04	239,19
Tirol	377,29	433,29	257,12	308,84	243,57	297,24
Vorarlberg	89,08	127,27	73,95	105,56	82,27	113,59
Wien	126,75	409,63	59,95	326,04	57,17	327,01
Österreich		2.602,00		2.271,27		2.290,75
inkl. Reiseverkehr		2.695,84		2.431,96		2.485,23
Nettoeffekte		2.471,25		2.149,81		2.175,09
Beschäftigungsverhältnisse						
Burgenland	1.546	1.915	1.314	1.629	1.228	1.531
Kärnten	1.980	2.518	2.399	2.866	2.449	2.909
Niederösterreich	4.195	6.144	3.975	5.663	3.270	4.939
Oberösterreich	3.111	4.864	3.075	4.610	3.685	5.127
Salzburg	3.362	4.277	2.574	3.390	2.193	3.016
Steiermark	2.123	3.531	1.981	3.198	2.084	3.258
Tirol	5.718	6.362	3.618	4.219	3.231	3.837
Vorarlberg	1.312	1.761	1.045	1.409	1.136	1.478
Wien	1.989	5.543	831	4.125	745	3.959
Österreich		36.915		31.108		30.054
inkl. Reiseverkehr		38.214		33.324		32.661
Nettoeffekte		34.610		28.766		27.790
davon Frauen		43%		42%		41%
Vollzeitäquivalente						
Österreich		30.222		25.537		24.706
inkl. Reiseverkehr		31.330		27.428		27.313
Nettoeffekte		28.448		31.062		23.427

Quelle: IHS, 2022.

5.2.4.2. Fiskalische Wirkungen

Im Jahr 2019 nahmen die verschiedenen öffentlichen Körperschaften 1,21 Milliarden Euro (netto) im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen ein, diese verteilte sich vorwiegend auf den Bund (50,4%), die Sozialversicherungen (25%), die Länder (16,8%) und die Gemeinden (13,6%). Coronabedingt gingen die öffentlichen Einnahmen bis 2021 auf (netto) 1,18 Milliarden Euro zurück.

Tabelle 19: Fiskalische Gesamteffekte im Zusammenhang mit allen Freizeitdomizilen, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	lokal	Alle	lokal	alle	lokal	alle
Steuern und Abgaben in Mio. €						
Sozialversicherung		301,87		263,77		265,91
Sozialfonds		49,63		43,37		43,70
EU		1,51		1,33		1,33
Bund		607,71		532,83		535,30
Land Burgenland	0,65	6,46	0,62	5,67	0,63	5,69
Land Kärnten	2,67	14,21	2,87	12,63	2,95	12,68
L Niederösterreich	6,69	36,35	6,61	31,87	6,00	32,02
L Oberösterreich	6,54	33,64	6,65	29,69	7,48	29,83
Land Salzburg	3,40	13,91	3,12	12,38	3,02	12,43
Land Steiermark	4,16	28,69	4,12	25,30	4,32	25,42
Land Tirol	5,72	18,41	4,72	16,37	4,61	16,44
Land Vorarlberg	1,18	9,28	1,13	8,21	1,18	8,25
Land Wien	4,06	41,20	2,62	36,12	2,60	36,29
Länder gesamt	0,00	202,16	0,00	178,23	0,00	179,04
Gemeinden Burgenl.	1,06	3,79	0,96	3,33	0,95	3,33
Gemeinden Kärnten	6,68	12,99	6,98	12,32	7,08	12,42
G Niederösterreich	5,26	20,42	5,14	18,10	4,62	17,97
G Oberösterreich	16,02	30,92	16,09	28,81	16,86	29,20
Gemeinden Salzburg	9,09	15,53	8,61	14,29	8,43	14,22
Gemeinden Steierm.	6,82	19,66	6,74	17,86	6,92	17,99
Gemeinden Tirol	14,51	21,90	13,07	19,86	12,91	19,81
Gemeinden Vorarlb.	5,59	10,21	5,45	9,47	5,54	9,55
Gemeinde Wien	3,42	28,50	2,03	24,73	2,00	24,85
Gemeinden gesamt		163,91		148,79		149,35
Subventionen		-76,11		-59,01		-58,69
Abgaben gesamt		1.250,69		1.109,30		1.115,95
inklusive Anreise		1.309,65		1.210,27		1.238,16
Netto		1.206,41		1.077,56		1.092,80

Quelle: IHS, 2022.

5.2.4.3. Meistprofitierende Wirtschaftssektoren

Aufgrund des Konsumverhaltens von Urlauber:innen, aber auch aufgrund der konsuminduzierten Effekte, die den Konsum der profitierenden Beschäftigten abbilden, profitieren der Einzelhandelssektor und der Beherbergungs- und Gastronomiesektor am meisten, obwohl Nutzer:innen von Freizeitwohnsitzen selbst keine entgeltliche Beherbergung benötigen. An dritter Stelle folgt der der Bauinstallationssektor, danach der Landverkehrssektor und an fünfter Stelle der Hochbau.

Wird nach Bruttowertschöpfung gereiht, dann profitiert das Gastgewerbe am meisten, gefolgt vom Immobilienwesen, Einzelhandel, Hochbau, Landverkehr und Bauinstallationen.

Tabelle 20: Top10 der meistprofitierenden Wirtschaftssektoren im Jahr 2019 im Zusammenhang mit allen Freizeitwohnsitzen, zu laufenden Preisen

	VZÄ	BV	BWS Mio. €
1 Einzelhandel ohne Kfz	3.949	5.291	204,95
2 Beherbergung u. Gastronomie	3.358	4.304	239,28
3 Bauinstallation u. sonst. Ausbautätigkeiten	2.420	2.723	149,32
4 Landverkehr u. Transport in Rohrfernleitungen	2.402	2.686	183,05
5 Hochbau	1.371	1.450	185,86
6 Großhandel ohne Kfz	1.117	1.293	123,06
7 Landwirtschaft und Jagd	1.035	1.427	25,96
8 Kfz-Handel und -Reparatur	783	871	45,96
9 Abwasser- u. Abfallentsorgung, Rückgewinnung	768	826	119,24
10 Erbringung v. sonst. persönlichen DL	714	1.041	31,26
übrige	10.529	12.698	1.163,31
gesamt	28.448	34.610	2.471,25

Quelle: IHS, 2022. Anmerkung: BV ... Beschäftigungsverhältnisse

5.3 Alternativszenario

Basis für die Investitions- und weiteren Kosten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Wohnsitzes bildeten Auswertungen aus der „aktuelle[n] Bauträgerdatenbank“ EXPLOREAL.^{25,26} Bislang zogen wir dazu die Durchschnittskosten je Bauträgerwohnsitz heran, getrennt nach Bundesland und nach Typ des Bauträgers (gemeinnützig bzw. gewerblich), da hierfür die Grundgesamtheit sehr umfassend ist (Kapitel 3.7). EXPLOREAL verfügt aber auch über einen Indikator, der Freizeitwohnsitze gesondert ausweist, jedoch wurde dieser erst kürzlich eingeführt, sodass aufgrund der Neuheit zwar die meisten derartigen Bauprojekte erfasst, aber wohl (noch) nicht alle derartigen Bauprojekte als solche gekennzeichnet sind. Aus diesem Grund scheint die Datenbasis für die Ermittlung dieser Durchschnittswerte sehr gering. Im hier beschriebenen Alternativszenario werden nun trotzdem die dort ermittelten Preise herangezogen. Diese liegen mit 7.039 Euro Verkaufspreis und 665 Euro Grundanteil je Quadratmeter deutlich über den für die bisherigen Berechnungen verwendeten Quadratmeterpreisen. Diese Kosten werden nun für die Freizeitwohnsitze im engeren Sinne herangezogen, anstatt jenen aus Tabelle 8. Die Kosten für die anderen Freizeitwohnsitze bleiben in diesem Szenario unverändert.

Eine weitere Änderung im Vergleich zum Hauptszenario liegt in der Annahme der durchschnittlichen jährlichen Nächtigungszahlen in Freizeitwohnsitzen für Bundesländer, in denen die Zahl der Ferienwohnsitze aus den aggregierten Übernachtungszahlen geschätzt werden musste (alle, abgesehen vom Burgenland, Oberösterreich und Tirol). Während im Hauptszenario dabei durchschnittlich 190

²⁵ <https://www.explore.at/produkt>

²⁶ EXPLOREAL gewährte uns dankenswerterweise einen befristeten Gratiszugang für die Durchführung dieses Projekts.

Nächtigungen je Freizeitwohnsitz angenommen wurden, sind es im Alternativszenario 150, wie in Tirol. Daher steigt die geschätzte Anzahl der Wohnsitze an, da die aggregierten Übernachtungszahlen unverändert bleiben, sich aber nun auf mehr Wohnsitze verteilen. Die im Alternativszenario angenommenen Zahlen an Freizeitwohnsitzen (Tabelle 21) ist daher um 13% höher als im Hauptszenario, wobei die Steigerungsrate je Bundesland unterschiedlich ausfällt.

Tabelle 21: Zahl der touristisch genutzten Freizeitwohnsitze nach Bundesländern im Alternativszenario

	Freizeitwohnsitze im engeren Sinn	Freizeitwohnsitze im weiteren Sinn
Burgenland	8.000	13.200
Kärnten	8.546	19.262
Niederösterreich	7.825	33.004
Oberösterreich	11.528	30.000
Salzburg	11.175	17.714
Steiermark	7.755	17.671
Tirol	20.408	26.343
Vorarlberg	3.704	7.514
Wien	7.901	11.420
Österreich	86.842	176.129

Quelle: eigene Schätzung.

Wie in den Kapiteln 5.1 und 5.2 werden nun die Ergebnisse dieses Szenarios zunächst für die Freizeitwohnsitze im engeren Sinne gesondert ausgewiesen (5.3.1) und schließlich gesamt inklusive Wochenendhäusern (5.3.2). Der Übersicht halber werden jeweils nur die Gesamtwirkungen dargestellt. Da die angenommenen Kosten für die Errichtung eines Freizeitwohnsitzes im Alternativszenario höher als im Hauptszenario liegen, sind die damit verbundenen ökonomischen Effekte höher.

5.3.1 Alternativszenario: ökonomische Effekte der Freizeitwohnsitze im engeren Sinne

Im Alternativszenario stehen im Jahr 2019 netto rund 2,06 Milliarden Euro an Bruttowertschöpfung und 29.300 Beschäftigungsverhältnisse im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinne. Verglichen mit dem Hauptszenario (Tabelle 12) bedeutet das österreichweit um rund 24 % höhere Wertschöpfungseffekte und rund 22% mehr Beschäftigungsverhältnisse.

Der Anteil am BIP liegt damit bei 0,52% 2019, an der Beschäftigung bei 0,60%. Den höchsten Anteil bei den Bundesländern weist intraregional (d.h. ohne die interregionalen Verflechtungen) Tirol mit 0,99% am Bruttoregionalprodukt und mit 1,29% bei der Beschäftigung aus.

Tabelle 22: Alternativszenario: Volkswirtschaftliche Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinne, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	lokal	alle	lokal	alle	lokal	alle
Bruttowertschöpfung in Mio. €						
Burgenland	87,88	109,31	77,45	96,10	77,72	96,61
Kärnten	125,22	159,10	128,91	158,69	132,65	162,94
Niederösterreich	136,53	264,26	122,79	235,38	113,05	227,85
Oberösterreich	146,24	259,41	139,35	239,20	162,58	262,01
Salzburg	191,13	247,91	143,61	193,65	128,66	180,36
Steiermark	123,15	211,59	109,47	185,66	114,10	190,16
Tirol	357,34	402,51	252,30	292,27	235,37	276,52
Vorarlberg	74,32	107,65	57,97	85,15	59,81	86,68
Wien	118,19	351,07	61,33	273,92	61,04	275,77
Österreich		2.112,80		1.760,02		1.758,90
inkl. Reiseverkehr		2.152,46		1.830,35		1.848,02
Nettoeffekte		2.057,52		1.706,85		1.705,90
Beschäftigungsverhältnisse						
Burgenland	1.291	1.601	1.088	1.343	1.041	1.287
Kärnten	1.833	2.290	1.868	2.256	1.852	2.230
Niederösterreich	2.059	3.794	1.797	3.272	1.559	2.998
Oberösterreich	2.087	3.587	1.925	3.207	2.222	3.446
Salzburg	2.968	3.699	2.119	2.745	1.777	2.401
Steiermark	1.856	3.040	1.597	2.586	1.608	2.556
Tirol	5.399	5.925	3.542	4.007	3.101	3.567
Vorarlberg	1.114	1.510	827	1.144	822	1.123
Wien	1.823	4.787	827	3.488	781	3.368
Österreich		30.234		24.048		22.976
inkl. Reiseverkehr		30.782		25.019		24.171
Nettoeffekte		29.259		23.024		21.938
davon Frauen		43%		41%		41%
Vollzeitäquivalente						
Österreich		24.762		19.790		18.941
inkl. Reiseverkehr		25.231		20.618		20.135
Nettoeffekte		24.012		22.208		18.355

Quelle: IHS, 2022.

Im Jahr 2019 nahmen die verschiedenen öffentlichen Körperschaften im Alternativszenario netto eine Milliarde Euro im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen im engeren Sinne ein, verglichen mit 806 Millionen Euro im Hauptszenario. Die Steigerung zum Hauptszenario beträgt 24 %.

Tabelle 23: Alternativszenario: Fiskalische Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinne, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	lokal	Alle	lokal	alle	lokal	alle
Steuern und Abgaben in Mio. €						
Sozialversicherung		247,40		206,64		206,51
Sozialfonds		40,68		33,97		33,93
EU		1,25		1,04		1,04
Bund		500,12		417,70		415,90
Land Burgenland	0,57	5,32	0,55	4,44	0,56	4,42
Land Kärnten	1,80	11,17	1,85	9,43	1,89	9,39
L Niederösterreich	3,67	29,91	3,48	24,98	3,32	24,87
L Oberösterreich	4,00	26,95	3,95	22,61	4,38	22,52
Land Salzburg	2,64	11,17	2,34	9,48	2,25	9,44
Land Steiermark	3,13	23,12	2,99	19,40	3,09	19,32
Land Tirol	5,10	15,06	4,23	12,82	4,09	12,77
Land Vorarlberg	0,79	7,45	0,74	6,27	0,75	6,24
Land Wien	3,77	33,90	2,54	28,31	2,58	28,19
Länder gesamt	0,00	164,05	0,00	137,74	0,00	137,19
Gemeinden Burgenl.	0,91	3,14	0,82	2,66	0,82	2,65
Gemeinden Kärnten	3,77	8,90	3,82	7,99	3,87	8,01
G Niederösterreich	2,77	16,20	2,58	13,64	2,43	13,53
G Oberösterreich	7,37	19,99	7,29	17,62	7,69	17,74
Gemeinden Salzburg	6,42	11,63	5,90	10,29	5,73	10,16
Gemeinden Steierm.	4,10	14,59	3,93	12,57	4,01	12,56
Gemeinden Tirol	12,11	17,92	10,85	15,87	10,65	15,73
Gemeinden Vorarlb.	3,10	6,90	2,95	6,11	2,97	6,10
Gemeinde Wien	3,19	23,57	2,01	19,54	2,03	19,48
Gemeinden gesamt		122,84		106,28		105,98
Subventionen		-59,74		-42,16		-41,01
Abgaben gesamt		1.016,60		861,20		859,53
inklusive Anreise		1.041,52		905,40		915,53
Netto		997,88		847,31		848,93

Quelle: IHS, 2022.

5.3.2 Alternativszenario: ökonomische Effekte der Freizeitwohnsitze im weiteren Sinne

Inkludiert man Freizeitwohnsitze, die nicht nur für besondere Urlaubsreisen, sondern auch im Alltag genutzt werden (z.B. Wochenendhäuser), so stehen im Alternativszenario im Jahr 2019 netto 2,96 Milliarden Euro an Bruttowertschöpfung und 41.000 Beschäftigungsverhältnisse im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im weiteren Sinne. Damit liegen die Effekte etwa 20 % bzw. 18 % über jenen des Hauptszenarios.

Der Anteil am BIP liegt damit bei 0,74% 2019, an der Beschäftigung bei 0,85%. Den höchsten Anteil bei den Bundesländern weist intraregional (d.h. ohne die interregionalen Verflechtungen) Burgenland mit 1,31% am Bruttoregionalprodukt und Tirol mit 1,49% bei der Beschäftigung aus.

Tabelle 24: Alternativszenario: Volkswirtschaftliche Gesamteffekte im Zusammenhang mit allen Freizeitwohnsitzen, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	lokal	alle	lokal	alle	lokal	alle
Bruttowertschöpfung in Mio. €						
Burgenland	121,00	152,88	109,35	138,74	108,53	138,58
Kärnten	178,14	228,53	205,36	251,94	216,10	263,90
Niederösterreich	338,73	515,19	329,75	492,71	300,20	469,00
Oberösterreich	250,18	420,48	252,77	411,13	299,45	457,17
Salzburg	240,81	328,67	197,34	279,53	182,13	267,95
Steiermark	181,63	310,46	175,54	293,46	188,30	307,42
Tirol	413,38	484,07	294,73	361,68	282,73	352,28
Vorarlberg	103,78	149,18	89,20	128,29	98,17	137,29
Wien	147,36	499,95	81,26	419,82	79,41	424,79
Österreich		3.089,42		2.777,31		2.818,37
inkl. Reiseverkehr		3.183,25		2.938,00		3.012,85
Nettoeffekte		2.958,66		2.655,85		2.702,71
Beschäftigungsverhältnisse						
Burgenland	1.759	2.211	1.528	1.925	1.441	1.827
Kärnten	2.497	3.165	2.916	3.514	2.967	3.557
Niederösterreich	4.913	7.307	4.693	6.827	3.988	6.103
Oberösterreich	3.420	5.656	3.384	5.402	3.994	5.919
Salzburg	3.673	4.793	2.885	3.905	2.504	3.532
Steiermark	2.642	4.354	2.500	4.022	2.604	4.082
Tirol	6.210	7.040	4.111	4.897	3.724	4.515
Vorarlberg	1.501	2.039	1.234	1.688	1.326	1.757
Wien	2.252	6.718	1.094	5.300	1.008	5.134
Österreich		43.283		37.478		36.427
inkl. Reiseverkehr		44.582		39.695		39.034
Nettoeffekte		40.978		35.137		34.162
davon Frauen		42%		41%		41%
Vollzeitäquivalente						
Österreich		35.571		30.888		30.059
inkl. Reiseverkehr		36.679		32.780		32.666
Nettoeffekte		33.797		36.413		28.780

Quelle: IHS, 2022.

Im Jahr 2019 nahmen die verschiedenen öffentlichen Körperschaften im Alternativszenario netto betrachtet 1,45 Milliarden Euro im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen im weiteren Sinne ein. Die Steigerung zum Hauptszenario beträgt 19 %.

Tabelle 25: Alternativszenario: Fiskalische Gesamteffekte im Zusammenhang mit allen Freizeitwohnsitzen, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	lokal	Alle	lokal	alle	lokal	alle
Steuern und Abgaben in Mio. €						
Sozialversicherung		359,97		324,07		328,77
Sozialfonds		59,11		53,21		53,96
EU		1,79		1,61		1,63
Bund		718,46		647,54		654,79
Land Burgenland	0,77	7,64	0,75	6,89	0,76	6,97
Land Kärnten	3,03	16,55	3,25	15,05	3,34	15,21
L Niederösterreich	8,10	42,99	8,08	38,74	7,53	39,18
L Oberösterreich	7,10	39,48	7,24	35,74	8,09	36,13
Land Salzburg	3,65	16,19	3,39	14,74	3,30	14,89
Land Steiermark	4,97	33,70	4,96	30,49	5,19	30,83
Land Tirol	6,16	21,43	5,17	19,50	5,09	19,70
Land Vorarlberg	1,28	10,88	1,23	9,86	1,28	9,96
Land Wien	4,78	48,72	3,37	43,91	3,38	44,40
Länder gesamt	0,00	237,58	0,00	214,92	0,00	217,26
Gemeinden Burgenl.	1,24	4,47	1,14	4,04	1,14	4,07
Gemeinden Kärnten	7,17	14,58	7,49	13,98	7,61	14,15
G Niederösterreich	6,36	24,26	6,28	22,08	5,80	22,11
G Oberösterreich	16,49	34,36	16,58	32,38	17,36	32,92
Gemeinden Salzburg	9,41	17,10	8,94	15,92	8,78	15,92
Gemeinden Steierm.	7,52	22,60	7,47	20,90	7,68	21,17
Gemeinden Tirol	15,03	23,95	13,61	21,98	13,47	22,02
Gemeinden Vorarlb.	5,75	11,22	5,62	10,53	5,71	10,65
Gemeinde Wien	4,02	33,83	2,66	30,26	2,65	30,61
Gemeinden gesamt		186,38		172,08		173,62
Subventionen		-83,07		-66,24		-66,23
Abgaben gesamt		1.480,23		1.347,20		1.363,81
inklusive Anreise		1.539,20		1.448,17		1.486,02
Netto		1.435,96		1.315,46		1.340,66

Quelle: IHS, 2022.

5.4 Ökonomische Wirkungen je Freizeitwohnsitz-Neubau

In diesem Kapitel werden nun die durch den Bau bewirkten ökonomischen Wirkungen je errichtetem Freizeitwohnsitz betrachtet. Diese Analyse erfolgt einerseits nach Bundesland und andererseits nach Freizeitwohnsitztyp getrennt. Bei den Freizeitwohnsitzen unterscheiden wir hierbei fünf Typen:

1. Die Freizeitwohnsitze im engeren Sinne aus dem Hauptszenario,
2. die zusätzlichen Freizeitwohnsitze (Wochenendhäuser) aus dem Hauptszenario,
3. die Freizeitwohnsitze im engeren Sinne aus dem Alternativszenario,

und zwei weitere Typen der gehobenen Klasse. Für die letzten beiden Typen an Freizeitwohnsitzen erhielten wir Informationen von Herrn Ing. MMag. Gerhard Schöffthaler von UBM Development Österreich GmbH.²⁷

Die volkswirtschaftlichen Effekte pro Freizeitwohnsitz unterscheiden sich je nach Bundesland deutlich. Dies liegt unter anderem daran, dass entlang der Wertschöpfungskette viele Güter und Dienstleistungen nicht aus der eigenen Region bezogen werden und daher Wertschöpfung und Beschäftigung in andere Bundesländer abfließen (interregionale Effekte). Aus demselben Grund profitieren die einzelnen Regionen umgekehrt aber auch von den wirtschaftlichen Aktivitäten in anderen Regionen. Auch sind die Immobilienpreise in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich hoch.

Dargestellt sind die intraregionalen Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte für die einzelnen Bundesländer und die Wirkungen für Österreich gesamt. Die durchschnittlichen Effekte sind für Österreich höher als für die einzelnen Bundesländer, da es hier keine interregionalen Abflüsse geben kann. Die Beschäftigungswirkungen sind in Jahresarbeitsplätzen angegeben. Diese beschreiben die Anzahl der Arbeitsplätze, die – für die Dauer von einem Jahr – gesichert werden.

5.4.1 Freizeitwohnsitze im Hauptszenario

Basierend auf den Informationen in Kapitel 3.7 zu den Ausgaben für den Neubau von Freizeitwohnsitzen, deren Einrichtung und den Kosten für den Ankauf des Grundstücks werden in Tabelle 26 die pro neu errichtetem Freizeitwohnsitz bewirkten ökonomischen Effekte dargestellt. Für die einzelnen Bundesländer sind die intraregionalen Effekte dargestellt, d. h. Effekte innerhalb Österreichs durch interregionale Abflüsse entlang der Wertschöpfungskette außerhalb des betrachteten Bundeslands werden ignoriert.²⁸ Der durchschnittliche Freizeitwohnsitz bewirkt rund 480.000 Euro an Bruttowertschöpfung und 5,1 Ein-Jahres-Beschäftigungsverhältnisse in Österreich. Die Effekte der Wochenendhäuser sind etwas niedriger, jene der Freizeitwohnsitze im engeren Sinn etwas höher.

²⁷ Wir danken Herrn Ing. MMag. Schöffthaler sehr für dieses aufschluss- und hilfreiche Gespräch.

²⁸ In anderen Worten: Der Wert für Tirol umfasst beispielsweise jene Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte, die von einem in Tirol errichteten Freizeitwohnsitz ausgehen und in Tirol wirksam werden.

Tabelle 26: Ökonomische Effekte je neu errichteten Freizeitwohnsitz intraregional, Hauptszenario

	Bruttowertschöpfung in 1.000 €			Ein-Jahres-Beschäftigungsverhältnisse		
	FW i.e.S.	Wochen.	FW i.w.S.	FW i.e.S.	Wochen.	FW i.w.S.
Burgenland	237,8	178,1	214,3	2,55	1,85	2,29
Kärnten	309,6	196,4	246,6	3,32	2,05	2,63
Niederösterreich	276,3	237,5	246,7	2,97	2,49	2,61
Oberösterreich	379,0	234,4	290,0	4,07	2,45	3,09
Salzburg	290,4	227,8	267,3	3,11	2,39	2,86
Steiermark	227,0	197,3	210,4	2,44	2,06	2,24
Tirol	351,0	241,6	326,3	3,74	2,52	3,50
Vorarlberg	397,9	328,7	362,8	4,23	3,42	3,84
Wien	201,1	167,0	190,6	2,14	1,74	2,03
Österreich	554,6	405,6	480,5	5,87	4,23	5,09

Quelle: IHS, 2022. Anmerkungen: FW i.e.S. ... Freizeitwohnsitz im engeren Sinn; Wochen. ... Wochenendhäuser; FW i.w.S. ... Freizeitwohnsitz im weiteren Sinn (inkludiert FW i.e.S. und Wochenendhäuser). Anm.: Ergebnisse für die einzelnen Bundesländer enthalten die intraregionalen Effekte innerhalb des jeweiligen Bundeslandes, jedoch nicht die interregionalen Effekte (Effekte innerhalb Österreichs aber außerhalb des betrachteten Bundeslands).

5.4.2 Freizeitwohnsitze im Alternativszenario und des gehobenen Typs

Für das Alternativszenario wurden höhere Investitionskosten für die Freizeitwohnsitze im engeren Sinne angenommen (beschrieben eingangs Kapitel 5.3). Für diese und zwei Typen von Freizeitwohnsitzen der gehobenen Klasse²⁹ wurden ebenfalls die durchschnittlichen volkswirtschaftlichen Effekte je Wohnsitz ermittelt (Tabelle 27).

Die Wirkungen reichen von im Durchschnitt 870.000 Euro an Bruttowertschöpfung und 9,4 Jahresarbeitsplätzen von Freizeitwohnsitzen im engeren Sinne (unter den Annahmen des Alternativszenarios) bis 1,67 Millionen Euro an Bruttowertschöpfung und 17,8 Jahresarbeitsplätzen für die luxuriöseste Variante.

²⁹ Wir danken Herrn Ing. MMag. Schöffthaler sehr für die Bereitstellung der dafür nötigen Informationen.

Tabelle 27: Ökonomische Effekte je neu errichteten Freizeitwohnsitz intraregional, weitere Szenarien

	Bruttowertschöpfung in 1.000 €			Ein-Jahres-Beschäftigungsverhältnisse		
	alternativ	gehoben 1	gehoben 2	alternativ	gehoben 1	gehoben 2
Burgenland	331,9	408,2	661,4	3,61	4,28	7,07
Kärnten	428,4	513,0	842,4	4,65	5,43	9,03
Niederösterreich	419,8	505,0	827,4	4,55	5,33	8,85
Oberösterreich	426,2	488,8	816,6	4,64	5,25	8,85
Salzburg	381,1	445,1	731,6	4,13	4,74	7,89
Steiermark	438,6	522,4	860,1	4,78	5,56	9,26
Tirol	355,8	406,7	672,6	3,85	4,35	7,27
Vorarlberg	411,7	485,0	797,5	4,46	5,15	8,57
Wien	358,9	420,0	693,0	3,87	4,45	7,42
Österreich	729,4	840,6	1.400,4	7,82	8,91	14,94

Quelle: IHS, 2022. Anm.: Ergebnisse für die einzelnen Bundesländer enthalten die intraregionalen Effekte innerhalb des jeweiligen Bundeslandes, jedoch nicht die interregionalen Effekte (Effekte innerhalb Österreichs aber außerhalb des betrachteten Bundeslands).

5.5 Ökonomische Bedeutung von Freizeitwohnsitzen in ausgewählten Regionen

Vereinzelt liegen Informationen zur Zahl der Freizeitwohnsitze für einzelne Gemeinden bzw. Bezirke vor. Jedoch entstammen diese Zahlen meist Medienberichten und sind keine amtlichen Zahlen, abgesehen von den Tiroler Gemeinden bzw. Bezirken. Wie auch für Gesamt-Tirol gilt auch hier, dass zusätzlich weitere „illegale“ Freizeitwohnsitze bestehen könnten. Für jene Regionen, für die wir Schätzungen/Angaben gefunden haben, wurden regionale ökonomische Wirkungen ermittelt.

Die hier dargestellten Ergebnisse der ökonomischen Wirkungen basieren auf einem Durchschnitt der Effekte der Jahre 2019 bis 2021. Insbesondere in den beiden Coronajahren gingen u.a. aufgrund der Lockdowns und des weitgehenden Ausbleibens ausländischer Tourist:innen die allgemeinen touristischen ökonomischen Wirkungen zurück, die österreichischen Tourist:innen konnten das bei weitem nicht kompensieren. Allerdings scheinen in den Corona-Jahren die Freizeitwohnsitze verstärkt durch heimische Eigentümer:innen bzw. Mieter:innen genutzt worden zu sein.

5.5.1 Tiroler Bezirke

Wie in Kapitel 3.3.1 beschrieben, existiert im Bundesland Tirol eine Erhebung der Freizeitwohnsitze. Diese Erhebung erfasst zum Stand 27. Mai 2022 16.343 Freizeitwohnsitze. Tabelle 28 weist die Aufteilung auf die einzelnen politischen Bezirke aus. Allerdings wird davon ausgegangen, dass 10.000 weitere, sogenannte „illegale“ Freizeitwohnsitze bestehen. Wir nehmen an, dass sich diese analog zu den gemeldeten Freizeitwohnsitzen auf die politischen Bezirke verteilen.

Tabelle 28: Verteilung der gemeldeten Freizeitwohnsitze auf die politischen Bezirke in Tirol

	Freizeitwohnsitze	
	gemeldet	geschätzt
Innsbruck	203	327
Imst	450	725
Innsbruck-Land	2.245	3.619
Kitzbühel	5.717	9.215
Kufstein	2.852	4.597
Landeck	765	1.233
Lienz	940	1.515
Reutte	840	1.354
Schwaz	2.331	3.757
Tirol	16.343	26.343

Quelle: Land Tirol, IHS eigene Schätzungen, 2022.

Wie auch im Haupt- und im Alternativszenario weisen wir die ökonomischen Effekte für die einzelnen politischen Bezirke in Form von Bruttowertschöpfung und Beschäftigung aus, einerseits für die Freizeitwohnsitze im engeren Sinne und andererseits für alle Freizeitwohnsitze aus.³⁰

Die höchsten ökonomischen Wirkungen durch Freizeitwohnsitze werden in jenen politischen Bezirken erzielt, in denen auch die meisten Freizeitwohnsitze stehen, allen voran dem Bezirk Kitzbühel. Je nachdem, ob man von den Freizeitwohnsitzen im engeren oder weiteren Sinn (inklusive Wochenendhäuser) ausgeht, reichen im Bezirk Kitzbühel die durchschnittlichen jährlichen ökonomischen Wirkungen (2019 bis 2021) der im eigenen Bezirk stehenden Freizeitwohnsitze von 60 bis 82 Millionen Euro bzw. von 900 bis 1.200 Beschäftigten.

³⁰ Freizeitwohnsitze im engeren Sinne werden primär im Rahmen von „besonderen“ Reisen genutzt, beispielsweise für einen bewusst geplanten Urlaub. Zusätzlich werden im Rahmen dieser Studie aber auch routinemäßig genutzte Freizeitwohnsitze betrachtet. Für Details siehe Kapitel 3.4.3.

Tabelle 29: Ökonomische Wirkungen der Freizeitwohnsitze in den politischen Bezirken Tirols, Jahresdurchschnitt 2019-2021

Hauptszenario Freizeitwohnsitze im engeren Sinn						
	Bruttowertschöpfung in Mio. €			Beschäftigungsverhältnisse		
	im eigenen Bezirk	in Tirol	in Österreich	im eigenen Bezirk	in Tirol	in Österreich
Innsbruck	2,30	3,05	4,45	33	44	61
Imst	4,76	6,74	9,85	69	97	136
Innsbruck-Land	25,18	33,85	49,50	365	488	682
Kitzbüchel	59,98	84,67	123,79	872	1222	1706
Kufstein	31,03	42,80	62,57	451	618	862
Landeck	7,98	11,48	16,78	116	166	231
Lienz	9,80	14,03	20,51	143	202	283
Reutte	8,50	12,31	17,99	124	178	248
Schwaz	25,11	35,13	51,36	365	507	708
Hauptszenario Freizeitwohnsitze im weiteren Sinn						
	Bruttowertschöpfung in Mio. €			Beschäftigungsverhältnisse		
	im eigenen Bezirk	in Tirol	in Österreich	im eigenen Bezirk	in Tirol	in Österreich
Innsbruck	2,76	3,65	5,36	40	52	73
Imst	5,71	8,08	11,86	82	116	162
Innsbruck-Land	30,20	40,60	59,58	435	581	815
Kitzbüchel	71,91	101,53	149,00	1.038	1.453	2.039
Kufstein	37,20	51,32	75,32	536	735	1.031
Landeck	9,57	13,77	20,20	138	197	277
Lienz	11,75	16,83	24,69	170	241	338
Reutte	10,19	14,76	21,66	147	211	296
Schwaz	30,12	42,13	61,82	434	603	846
Alternativszenario Freizeitwohnsitze im engeren Sinn						
	Bruttowertschöpfung in Mio. €			Beschäftigungsverhältnisse		
	im eigenen Bezirk	in Tirol	in Österreich	im eigenen Bezirk	in Tirol	in Österreich
Innsbruck	2,67	3,52	5,23	38	50	71
Imst	5,52	7,78	11,58	79	111	158
Innsbruck-Land	29,21	39,07	58,16	417	557	793
Kitzbüchel	69,60	97,72	145,46	996	1393	1984
Kufstein	35,99	49,40	73,53	514	704	1003
Landeck	9,27	13,25	19,72	133	189	269
Lienz	11,37	16,19	24,11	163	231	329
Reutte	9,87	14,20	21,14	141	202	288
Schwaz	29,14	40,55	60,36	416	578	823
Alternativszenario Freizeitwohnsitze im weiteren Sinn						
	Bruttowertschöpfung in Mio. €			Beschäftigungsverhältnisse		
	im eigenen Bezirk	in Tirol	in Österreich	im eigenen Bezirk	in Tirol	in Österreich
Innsbruck	3,13	4,12	6,14	44	58	83
Imst	6,47	9,12	13,59	92	129	185
Innsbruck-Land	34,23	45,82	68,26	487	649	927
Kitzbüchel	81,54	114,58	170,72	1.161	1.624	2.319
Kufstein	42,17	57,92	86,30	600	821	1.172
Landeck	10,85	15,54	23,15	155	220	314
Lienz	13,32	18,99	28,29	190	269	384
Reutte	11,56	16,65	24,81	165	236	337
Schwaz	34,14	47,54	70,84	486	674	962

Quelle: IHS, 2022.

5.5.2 Gmunden und Vöcklabruck

In einem ORF Online-Bericht (2022)³¹ ist von 30.000 Freizeitwohnsitzen in Oberösterreich die Rede, davon seien rund 40%, also rund 12.000, in den Bezirken Vöcklabruck und Gmunden.

Je nachdem, ob man von den Freizeitwohnsitzen im engeren oder weiteren Sinn (inklusive Wochenendhäuser) ausgeht, reichen in den beiden Bezirken Gmunden und Vöcklabruck gemeinsam die durchschnittlichen jährlichen ökonomischen Wirkungen (2019 bis 2021) der im eigenen Bezirk stehenden Freizeitwohnsitze von 36 bis 80 Millionen Euro Bruttowertschöpfung bzw. von 500 bis 1.100 Beschäftigten.

Tabelle 30: Ökonomische Wirkungen der Freizeitwohnsitze politischen Bezirken Gmunden und Vöcklabruck, Jahresdurchschnitt 2019-2021

	Gmunden und Vöcklabruck					
	Bruttowertschöpfung in Mio. €			Beschäftigungsverhältnisse		
	in G/V	in OÖ	in Österreich	in G/V	in OÖ	in Österreich
Hauptszenario FZW i.e.S.	37,25	50,32	76,70	523	708	1.044
Hauptszenario FZW i.w.S.	72,28	97,56	151,51	974	1.316	2.003
Alternativszen. FZW i.e.S.	44,55	59,76	92,67	617	831	1251
Alternativszen. FZW i.w.S.	79,59	106,99	167,52	1.067	1.440	2.211

Quelle: IHS, 2022.

5.5.3 Ausgewählte Gemeinden in Kärnten

Zu zwei Gemeinden in Kärnten fanden wir Medienberichte, in denen entweder eine geschätzte Zahl der Freizeitwohnsitze genannt ist oder Angaben zu den Einnahmen aus der Zweitwohnsitzabgabe gemacht wurden, woraus wir die Zahl der Freizeitwohnsitze schätzen konnten (ORF Kärnten 2022). Zur Gemeinde Treffen gab uns Herr Mag. Bernd Rausch von Riedergarten Immobilien eine Einschätzung.³² Unsere Berechnungen führten wir daher mit 850 Freizeitwohnsitzen in Treffen, 897 in Velden und 200 in Mallnitz durch. Tabelle 31 zeigt die Ergebnisse für die jeweilig betroffenen Bezirke (nicht Gemeinden), also im Fall von Mallnitz für den Bezirk Spittal an der Drau und bei Velden am Wörthersee sowie Treffen am Ossiacher See für den Bezirk Villach Land. Außerdem sind die Effekte der Freizeitwohnsitze in diesen drei Gemeinden für das Bundesland Kärnten und

³¹ ORF OÖ (13. Februar 2022): 40 Prozent aller Zweitwohnsitze im Seengebiet

³² Telefonische Auskunft am 21. Juli 2022, vielen Dank dafür!

Österreich insgesamt dargestellt. Angegeben sind die durchschnittlichen jährlichen ökonomischen Wirkungen (2019 bis 2021).

Tabelle 31: Ökonomische Wirkungen der Freizeitwohnsitze in ausgewählten Gemeinden in Kärnten, Jahresdurchschnitt 2019-2021

Hauptszenario Freizeitwohnsitze im engeren Sinn						
	Bruttowertschöpfung in Mio. €			Beschäftigungsverhältnisse		
	im eigenen Bezirk	in Kärnten	in Österreich	im eigenen Bezirk	in Kärnten	in Österreich
Mallnitz	0,79	1,27	1,85	12	19	26
Velden	3,24	5,64	8,22	47	84	117
Treffen	3,08	5,38	7,85	45	80	112

Hauptszenario Freizeitwohnsitze im weiteren Sinn						
	Bruttowertschöpfung in Mio. €			Beschäftigungsverhältnisse		
	im eigenen Bezirk	in Kärnten	in Österreich	im eigenen Bezirk	in Kärnten	in Österreich
Mallnitz	1,33	2,08	3,12	19	30	43
Velden	5,47	9,25	13,87	77	133	193
Treffen	5,21	8,83	13,24	74	127	185

Alternativszenario Freizeitwohnsitze im engeren Sinn						
	Bruttowertschöpfung in Mio. €			Beschäftigungsverhältnisse		
	im eigenen Bezirk	in Kärnten	in Österreich	im eigenen Bezirk	in Kärnten	in Österreich
Mallnitz	1,11	1,70	2,59	16	24	36
Velden	4,62	7,55	11,53	65	108	160
Treffen	4,39	7,21	11,01	62	103	153

Alternativszenario Freizeitwohnsitze im weiteren Sinn						
	Bruttowertschöpfung in Mio. €			Beschäftigungsverhältnisse		
	im eigenen Bezirk	in Kärnten	in Österreich	im eigenen Bezirk	in Kärnten	in Österreich
Mallnitz	1,74	2,63	4,07	24	37	55
Velden	7,23	11,70	18,13	99	163	247
Treffen	6,88	11,17	17,31	94	156	236

Quelle: IHS, 2022.

5.5.4 Klosterneuburg

450 Freizeitwohnsitze sollen laut einem Artikel des Standard (2022) in Klosterneuburg bestehen. Tabelle 32 zeigt die ökonomischen Wirkungen dieser 450 Wohnsitze für den Bezirk Tulln, für Niederösterreich und für Österreich. Die durchschnittlichen jährlichen Wirkungen (2019 bis 2021) liegen zwischen 900.000 (Freizeitwohnsitze im engeren Sinn) und 2,45 Millionen Euro (Freizeitwohnsitze im weiteren Sinn) Bruttowertschöpfung und zwischen 15 und 47 Beschäftigten im Bezirk Tulln.

Tabelle 32: Ökonomische Wirkungen der Freizeitwohnsitze in Klosterneuburg, Jahresdurchschnitt 2019-2021

	Bruttowertschöpfung in Mio. €			Beschäftigungsverhältnisse		
	im Bezirk	in NÖ	in Österreich	im Bezirk	in NÖ	in Österreich
Hauptszenario FZW i.e.S.	0,89	1,55	2,28	15	24	33
Hauptszenario FZW i.w.S.	2,72	4,56	6,95	39	66	96
Alternativszen. FZW i.e.S.	1,32	2,14	3,34	21	31	46
Alternativszen. FZW i.w.S.	3,45	5,58	8,74	47	78	118

Quelle: IHS, 2022.

6 Zusammenfassung

Freizeitwohnsitze sind ein Thema, über das kontrovers diskutiert wird. Je nach Region ist die (Neu-)Errichtung von Freizeitwohnsitzen umstritten oder erwünscht, je nachdem, ob die Region unter Abwanderung leidet oder touristisch intensiv bewirtschaftet wird. Unabhängig davon stehen immer ökonomische Wirkungen auf Bruttowertschöpfung, Beschäftigung sowie Steuern und Abgaben mit Freizeitwohnsitzen im Zusammenhang. Mit dem Zuzug von „Auswärtigen“ als Zweitwohnsitzler:innen werden zusätzliche private Ausgaben in der betroffenen Region getätigt, die der lokalen und regionalen Wirtschaft und Beschäftigung (und damit der ansässigen Bevölkerung) und den öffentlichen Einnahmen der betroffenen Gemeinden zugutekommen und die sonst nicht in die Region fließen würden. Diese Ausgaben sind dabei eine Mischung aus touristischen und klassischen Haushaltsausgaben.

Aber nicht nur „Auswärtige“ sind Eigentümer:innen oder Mieter:innen von Freizeitwohnsitzen, sondern auch Einheimische können Freizeitwohnsitze vor Ort besitzen, da sie vielleicht das Elternhaus geerbt haben oder sonst einen Wohnsitz am Ort ihrer Kindheit erworben haben, aber nun primär am ehemaligen Studien- oder nunmehrigen Arbeitsort leben, der meist zentraler gelegen ist.

Das Ziel der vorliegenden Studie ist die Quantifizierung der ökonomischen und fiskalischen Wirkungen von Freizeitwohnsitzen in Österreich im Hinblick auf Wertschöpfung, Beschäftigung sowie Steuern und öffentliche Abgaben. Zu den Freizeitwohnsitzen zählen dabei nicht nur die „klassischen“ in touristischen Regionen, sondern auch jene im Umfeld von größeren Städten (z.B. Wochenendhäuser). Aspekte wie Auswirkungen auf die lokalen Wohnungsmärkte, Zersiedelung, saisonale Überlastungen der lokalen Infrastruktur oder Folgen für die Umwelt wurden in dieser Studie nicht analysiert.

Die Analyse der ökonomischen und fiskalischen Folgen von Freizeitwohnsitzen kann dabei in drei zu untersuchende Impact-Kreisläufe gegliedert werden: (1) Bau und Sanierung der Freizeitwohnsitze, (2) Betrieb der Freizeitwohnsitze³³ und (3) „tourismusähnliche“ Effekte der Nutzung als Freizeitwohnsitze. Freizeitwohnsitze werden von ihren Eigentümer:innen bzw. Mieter:innen in der Regel nicht das ganze Jahr genutzt, wenn sie allerdings anwesend sind, konsumieren sie (und ihre Gäste) aber verschiedene Güter und Dienstleistungen, vom Handel über Gastronomie, Freizeitangebote, Kultur und vieles mehr.

³³ Darunter fallen vor allem laufende Betriebs- und Instandhaltungskosten für die Immobilien wie Reparaturen, Energiekosten, Kommunalabgaben oder Versicherungsgebühren.

Für die Berechnung der ökonomischen Wirkungen aus diesen drei Impact-Kreisläufen wird das vom IHS entwickelte multiregionale Input-Output-Modell herangezogen. Dieses wird einerseits auf nationaler Ebene für ganz Österreich angewendet, andererseits auch regional für die einzelnen Bundesländer sowie für ausgewählte Regionen.³⁴

Es ist zu beachten, dass die Datenlage zu Freizeitwohnsitzen in Österreich sehr dürftig ist. Eine offizielle Erhebung der Freizeitwohnsitze gibt es nur in Tirol, doch selbst dort geht man davon aus, dass darüber hinaus eine Vielzahl von weiteren, nicht gemeldeten Freizeitwohnsitzen existieren. Auch wird in der Berichterstattung häufig nicht zwischen Freizeitwohnsitzen im eigentlichen Sinne und Nebenwohnsitzen bzw. Zweitwohnsitzen, die auch zu Zwecken der Ausbildung oder der Berufsausübung genutzt werden können, unterschieden. Eine Datenerhebung erweist sich daher generell als schwierig. Im Zuge der vorliegenden Studie sind wir daher pragmatisch vorgegangen: Soweit plausible Daten verfügbar waren, haben wir diese übernommen, andernfalls wurden eigene Schätzungen, primär basierend auf statistischen Daten zur regionalen Tourismuswirtschaft in Österreich, sowie älteren Studien, durchgeführt. Diese Schätzungen wurden konservativ, d.h. vorsichtig, vorgenommen – die tatsächlichen Werte werden in der Regel darüber liegen.

Aufgrund der verfügbaren Daten wird zwischen zwei Typen von Freizeitwohnsitzen unterschieden:

- 1) **„Besondere“ Freizeitwohnsitze oder Freizeitwohnsitze im engeren Sinn:** Freizeitwohnsitze, die primär im Rahmen von besonderen touristischen Reisen verwendet werden. Für diese sind größtenteils stichprobenbasierte Reise- bzw. Nächtigungszahlen verfügbar.
- 2) **„Gewöhnliche“ Freizeitwohnsitze oder Wochenendhäuser:** Freizeitwohnsitze, die primär im Rahmen von gewöhnlichen oder routinemäßigen Reisen genutzt werden. Für diese sind keine Nächtigungszahlen verfügbar, sie mussten daher zugeschätzt werden.

Für erstere Kategorie nehmen wir an, dass die damit verbundenen Ausgaben für den Freizeitwohnsitz selbst, aber auch die damit verbundenen touristischen Ausgaben höher als für Wochenendhäuser sind. Zusammen werden beide Typen als **Freizeitwohnsitze im weiteren Sinn** bezeichnet. Unseren (vorsichtigen) Schätzungen zufolge bestehen etwa 78.500 Freizeitwohnsitze im engeren Sinne in Österreich, mit einem Schwerpunkt in den touristischen Regionen. Zu den Wochenendhäusern gibt es kaum Informationen, hier

³⁴ Das IHS-MRIOM analysiert die wirtschaftlichen Verflechtungen sowohl auf regionaler als auch auf sektoraler Basis. Quantifiziert werden dabei Effekte auf die regionale und österreichische Beschäftigung und Wertschöpfung sowie auf Steuern und öffentliche Abgaben. Dabei werden nicht direkte Wirkungen, sondern auch indirekte Effekte entlang der Vorleistungsketten sowie durch Einkommen und Betriebsüberschüsse induzierte Wirkungsketten berücksichtigt.

gehen wir von vorsichtig geschätzten 77.700 „gewöhnlichen“ Freizeitwohnsitzen aus, diese haben ihren Schwerpunkt im Umland der größeren Städte, insbesondere von Wien. In Summe schätzen wir 18,5 Millionen Nächtigungen in Freizeitwohnsitzen im Jahr 2019, 19,5 Millionen 2020 und 20,6 Millionen im Jahr 2021.

6.1 Volkswirtschaftliche Effekte im Zusammenhang mit eigenen Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn

Im Folgenden werden die Resultate der Berechnungen für die Freizeitwohnsitze im engeren Sinn präsentiert, also Zweitwohnsitzen, die primär im Rahmen von „besonderen“ Urlauben und nicht beispielsweise für regelmäßige Wochenendaufenthalte genutzt werden. Die ökonomischen Gesamteffekte im Zusammenhang mit **Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn** lagen 2019 netto bei rund 1,65 Milliarden Euro Bruttowertschöpfung, welche coronabedingt bis 2021 auf 1,27 Milliarden Euro zurückging.³⁵ 2019 standen rund 23.900 Beschäftigungsverhältnisse im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn, 2021 nur noch 16.600 (Tabelle 33). In diesen Nettoeffekten ist bereits berücksichtigt, dass im Fall von in Österreich lebenden Freizeitwohnsitzinhaber:innen zum Teil nur eine räumliche Verlagerung innerhalb Österreichs – vom Haupt- zum Nebenwohnsitz – erfolgt.³⁶ Lässt man dies außer Acht, so ergeben sich leicht höhere Bruttoeffekte (1,75 Milliarden Euro Bruttowertschöpfung 2019 inklusive Reiseverkehr bzw. 1,41 Milliarden Euro 2020 und 2021).

Regional betrachtet konzentriert sich die Wertschöpfung zunächst auf die Tourismusregionen. Betrachtet man nur die von den im jeweiligen Bundesland gelegenen Freizeitwohnsitzen ausgehenden ökonomischen Wirkungen (intraregionale Wirkungen, Spalte „lokal“), so liegt Tirol im letzten Vor-Corona-Jahr 2019 mit einer Bruttowertschöpfung von 321 Millionen Euro und 4.900 Beschäftigungsverhältnissen an der Spitze, gefolgt von Salzburg (170 Mio. Euro bzw. 2.700 Beschäftigte) und Oberösterreich (124 Mio. Euro bzw. 1.800 Beschäftigte). Aufgrund der wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen den einzelnen Bundesländern können durch Freizeitwohnsitze in einem Bundesland aber auch volkswirtschaftliche Effekte in einem anderen Bundesland entstehen. Die Gesamteffekte inklusive dieser interregionalen Wirkungen (in der Spalte „alle“ angeführt) sind ebenfalls für Tirol am höchsten (355 Mio. Euro Wertschöpfung bzw. 5.300 Beschäftigungsverhältnisse im Jahr 2019), nun allerdings

³⁵ Alle Effekte sind zu laufenden Preisen dargestellt und beinhalten direkte, indirekte und induzierte Wirkungen. Es ist zu beachten, dass die tatsächlichen Wirkungen aufgrund unserer vorsichtigen Herangehensweise wohl etwas höher sind.

³⁶ Da die Verlagerungseffekte räumlich nicht zuordenbar sind, können auch die Nettowirkungen nicht räumlich zugeordnet werden. In der Tabelle sind sie in grüner Schrift markiert.

gefolgt von der Bundeshauptstadt Wien (275 Mio. Euro bzw. 3.800 Beschäftigte), die über Vorleistungsverflechtungen und induzierte Effekte vergleichsweise stark von Freizeitwohnsitzen in anderen Bundesländern profitieren kann. Der Anteil am österreichischen Bruttoinlandsprodukt (BIP) liegt damit bei 0,42% 2019, an der Beschäftigung bei 0,50%. Den höchsten Anteil bei den Bundesländern weist intraregional (d.h. ohne die interregionalen Verflechtungen) Tirol mit 0,89% bzw. 1,18% aus.

Im Jahr 2019 nahmen die verschiedenen öffentlichen Körperschaften in diesem Zusammenhang netto 806 Millionen Euro ein. Vermutlich coronabedingt gingen die öffentlichen Einnahmen bis 2021 auf netto 641 Millionen Euro zurück.

Tabelle 33: Volkswirtschaftliche Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	lokal	alle	lokal	alle	lokal	alle
Bruttowertschöpfung in Mio. €						
Burgenland	72,25	88,59	61,17	74,52	60,78	74,14
Kärnten	93,86	119,40	96,37	117,48	98,73	119,98
Niederösterreich	103,27	200,68	88,25	169,28	77,05	158,97
Oberösterreich	123,62	206,80	115,77	184,41	138,04	204,94
Salzburg	170,04	213,81	121,70	158,20	105,82	143,43
Steiermark	91,16	160,18	76,24	132,22	79,48	134,48
Tirol	321,24	354,65	214,69	242,44	196,22	224,63
Vorarlberg	63,00	90,12	46,21	66,94	47,56	67,70
Wien	100,17	274,95	42,66	194,78	41,57	193,31
Österreich		1.709,18		1.340,26		1.321,58
inkl. Reiseverkehr		1.748,85		1.410,59		1.410,70
Nettoeffekte		1.653,91		1.287,10		1.268,58
Beschäftigungsverhältnisse						
Burgenland	1.078	1.320	874	1.062	827	1.005
Kärnten	1.419	1.766	1.454	1.731	1.438	1.706
Niederösterreich	1.617	2.950	1.355	2.427	1.116	2.153
Oberösterreich	1.778	2.882	1.616	2.502	1.913	2.741
Salzburg	2.686	3.245	1.837	2.292	1.495	1.948
Steiermark	1.429	2.356	1.170	1.901	1.180	1.871
Tirol	4.906	5.284	3.049	3.365	2.608	2.925
Vorarlberg	965	1.283	678	917	673	896
Wien	1.589	3.789	594	2.489	548	2.368
Österreich		24.874		18.687		17.612
inkl. Reiseverkehr		25.423		19.657		18.807
Nettoeffekte		23.899		17.662		16.575
davon Frauen		44%		42%		42%
Steuern und Abgaben in Mio. €						
Abgaben gesamt		824,37		661,77		651,89
inklusive Anreise		849,30		705,96		707,89
Netto		805,66		647,87		641,28

Quelle: IHS, 2022.

6.2 Volkswirtschaftliche Effekte im Zusammenhang mit eigenen Freizeitwohnsitzen im weiteren Sinn

Erweitert man die Analyse um Freizeitwohnsitze, die primär im Rahmen von gewöhnlichen oder routinemäßigen Reisen genutzt werden (Wochenendhäuser), so steigen die ökonomischen Gesamteffekte 2019 auf netto rund 2,47 Milliarden Euro an Bruttowertschöpfung, 2021 auf 2,18 Milliarden Euro. 2019 standen rund 34.600 Beschäftigungsverhältnisse im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen im weiteren Sinn, 2021 nur noch 27.800, bei einem Frauenanteil von 43% (2019) bzw. 41% (2021). Noch mehr als in Kapitel 6.1 gilt auch hier, dass die tatsächlichen Wirkungen aufgrund unserer vorsichtigen Herangehensweise wohl etwas höher liegen werden, vor allem da wir mangels verfügbarer Daten zu Wochenendhäusern selbst (vorsichtige) Schätzungen vorgenommen haben. Regional betrachtet entfallen auch bei dieser erweiterten Definition von Freizeitwohnsitzen die größten Effekte weiterhin auf Tirol, deutlich höher ist allerdings nun der Anteil Niederösterreichs, wo besonders viele Wochenendhäuser zu finden sind. Der Anteil am BIP liegt damit bei 0,62% 2019, an der Beschäftigung bei 0,72%. Den höchsten Anteil bei den Bundesländern weisen intraregional (d.h. ohne die interregionalen Verflechtungen) Burgenland mit 1,14% am Bruttoregionalprodukt und Tirol mit 1,38% bei der Beschäftigung aus.

Im Jahr 2019 nahmen die verschiedenen öffentlichen Körperschaften 1,21 Milliarden Euro (netto) im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen ein. Coronabedingt gingen die öffentlichen Einnahmen bis 2021 auf (netto) 1,09 Milliarden Euro zurück.

Tabelle 34: Volkswirtschaftliche Gesamteffekte im Zusammenhang mit allen Freizeitdomizilen, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen

	2019		2020		2021	
	lokal	alle	lokal	alle	lokal	alle
Bruttowertschöpfung in Mio. €						
Burgenland	105,38	131,00	93,07	115,96	91,58	114,86
Kärnten	137,81	178,29	163,61	199,90	172,54	209,61
Niederösterreich	281,91	424,57	270,98	398,78	238,85	370,99
Oberösterreich	227,56	361,04	229,20	349,29	274,91	392,72
Salzburg	217,24	289,51	172,89	238,87	156,63	225,55
Steiermark	141,62	247,40	134,07	228,03	145,04	239,19
Tirol	377,29	433,29	257,12	308,84	243,57	297,24
Vorarlberg	89,08	127,27	73,95	105,56	82,27	113,59
Wien	126,75	409,63	59,95	326,04	57,17	327,01
Österreich		2.602,00		2.271,27		2.290,75
inkl. Reiseverkehr		2.695,84		2.431,96		2.485,23
Nettoeffekte		2.471,25		2.149,81		2.175,09
Beschäftigungsverhältnisse						
Burgenland	1.546	1.915	1.314	1.629	1.228	1.531
Kärnten	1.980	2.518	2.399	2.866	2.449	2.909
Niederösterreich	4.195	6.144	3.975	5.663	3.270	4.939
Oberösterreich	3.111	4.864	3.075	4.610	3.685	5.127
Salzburg	3.362	4.277	2.574	3.390	2.193	3.016
Steiermark	2.123	3.531	1.981	3.198	2.084	3.258
Tirol	5.718	6.362	3.618	4.219	3.231	3.837
Vorarlberg	1.312	1.761	1.045	1.409	1.136	1.478
Wien	1.989	5.543	831	4.125	745	3.959
Österreich		36.915		31.108		30.054
inkl. Reiseverkehr		38.214		33.324		32.661
Nettoeffekte		34.610		28.766		27.790
davon Frauen		43%		42%		41%
Steuern und Abgaben in Mio. €						
Abgaben gesamt		1.250,69		1.109,30		1.115,95
inklusive Anreise		1.309,65		1.210,27		1.238,16
Netto		1.206,41		1.077,56		1.092,80

Quelle: IHS, 2022.

6.3 Sensitivitätsanalyse (Alternativszenario)

Um abschätzen zu können, wie sich Änderungen der – bislang durchwegs vorsichtig getroffenen – Annahmen auf die Ergebnisse auswirken, wurde schließlich ein Alternativszenario berechnet, in dem höhere Baukosten für „besondere“ Freizeitwohnsitze und eine höhere Anzahl von Freizeitwohnsitzen (insgesamt um 12 %) angenommen wurden. Berücksichtigt man nur Freizeitwohnsitze im engeren Sinn, so stehen unter diesen Annahmen im Jahr 2019 netto rund 2,06 Milliarden Euro an Bruttowertschöpfung und 29.300 Beschäftigungsverhältnisse damit in Zusammenhang. Verglichen mit dem Hauptszenario sind das österreichweit um rund 24 % höhere Wertschöpfungseffekte und rund 22 % mehr Beschäftigungsverhältnisse. Erweitert man die Analyse zusätzlich um Wochenendhäuser, erhöhen sich im Alternativszenario die

Nettoeffekte im Jahr 2019 auf 2,96 Milliarden Euro an Bruttowertschöpfung und 41.000 Beschäftigungsverhältnisse (+20 % bzw. +18 % gegenüber dem Hauptszenario).

7 Verzeichnisse

7.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung von Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und Steuerwirkungen 34

7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nebenwohnsitzfälle nach Bundesland 2017-2022, in Tausend 20

Tabelle 2: Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitzmeldung, 2011, 2021 21

Tabelle 3: Übernachtungen in touristischen Zweitwohnsitzen der Österreicher:innen nach Zielbundesland (ohne Besucher:innen) in den Jahren 2019 bis 2021, keine routinemäßigen Reisen (in Tausend) 22

Tabelle 4: touristische Übernachtungen in entgeltlichen Unterkünften nach Herkunft und Zielbundesland 2019 bis 2021 (in Tausend) 23

Tabelle 5: Übernachtungen in touristischen Zweitwohnsitzen nach Zielbundesland in den Jahren 2019 bis 2021 (in Tausend) 26

Tabelle 6: Zahl der touristisch genutzten Freizeitwohnsitze nach Bundesländern 27

Tabelle 7: Durchschnittliche Tagesausgaben und -struktur Ferienwohnsitze 11/2017 bis 10/2019 in Euro 28

Tabelle 8: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für neugebaute Bauträgerwohnungen nach Bundesland, für freifinanziert und gemeinnützig getrennt, EXPLOREAL (31. Juli 2022), in Euros 31

Tabelle 9: Volkswirtschaftliche Effekte durch Bau der Freizeitwohnsitze im engeren Sinn, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen 39

Tabelle 10: Volkswirtschaftliche Effekte durch den laufenden Betrieb der Freizeitwohnsitze im engeren Sinn, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen 40

Tabelle 11: Volkswirtschaftliche Effekte aufgrund tourismusähnlicher Ausgaben im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen 42

Tabelle 12: Volkswirtschaftliche Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen 43

Tabelle 13: Fiskalische Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen 44

Tabelle 14: Top10 der meistprofitierenden Wirtschaftssektoren im Jahr 2019 im Zusammenhang mit den Freizeitdomizilen im engeren Sinn, zu laufenden Preisen.....	45
Tabelle 15: Volkswirtschaftliche Effekte durch Bau aller Freizeitwohnsitze, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen	47
Tabelle 16: Volkswirtschaftliche Effekte durch den laufenden Betrieb aller Freizeitwohnsitze, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen	48
Tabelle 17: Volkswirtschaftliche Effekte aufgrund tourismusähnlicher Ausgaben im Zusammenhang mit allen Freizeitwohnsitzen, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen	49
Tabelle 18: Volkswirtschaftliche Gesamteffekte im Zusammenhang mit allen Freizeitdomizilen, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen	51
Tabelle 19: Fiskalische Gesamteffekte im Zusammenhang mit allen Freizeitdomizilen, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen	52
Tabelle 20: Top10 der meistprofitierenden Wirtschaftssektoren im Jahr 2019 im Zusammenhang mit allen Freizeitwohnsitzen, zu laufenden Preisen	53
Tabelle 21: Zahl der touristisch genutzten Freizeitwohnsitze nach Bundesländern im Alternativszenario.....	54
Tabelle 22: Alternativszenario: Volkswirtschaftliche Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinne, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen	55
Tabelle 23: Alternativszenario: Fiskalische Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinne, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen	56
Tabelle 24: Alternativszenario: Volkswirtschaftliche Gesamteffekte im Zusammenhang mit allen Freizeitwohnsitzen, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen	57
Tabelle 25: Alternativszenario: Fiskalische Gesamteffekte im Zusammenhang mit allen Freizeitwohnsitzen, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen	58
Tabelle 26: Ökonomische Effekte je neu errichteten Freizeitwohnsitz intraregional, Hauptszenario.....	60
Tabelle 27: Ökonomische Effekte je neu errichteten Freizeitwohnsitz intraregional, weitere Szenarien	61
Tabelle 28: Verteilung der gemeldeten Freizeitwohnsitze auf die politischen Bezirke in Tirol....	62
Tabelle 29: Ökonomische Wirkungen der Freizeitwohnsitze in den politischen Bezirken Tirols, Jahresdurchschnitt 2019-2021	63
Tabelle 30: Ökonomische Wirkungen der Freizeitwohnsitze politischen Bezirken Gmunden und Vöcklabruck, Jahresdurchschnitt 2019-2021	64

Tabelle 31: Ökonomische Wirkungen der Freizeitwohnsitze in ausgewählten Gemeinden in Kärnten, Jahresdurchschnitt 2019-2021.....	65
Tabelle 32: Ökonomische Wirkungen der Freizeitwohnsitze in Klosterneuburg, Jahresdurchschnitt 2019-2021	66
Tabelle 33: Volkswirtschaftliche Gesamteffekte im Zusammenhang mit den Freizeitwohnsitzen im engeren Sinn, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen	70
Tabelle 34: Volkswirtschaftliche Gesamteffekte im Zusammenhang mit allen Freizeitdomizilen, 2019 bis 2021, zu laufenden Preisen	72
Tabelle 35: Aufzählung der Wirtschaftssektoren nach ÖNACE 2008 Klassifikation	81

7.3 Literaturverzeichnis

- Bieger, T. und Beritelli, P. (2004): *Zweitwohnungen - Chancen und Gefahren eines Phänomens*, In: IDT Blickpunkte (2004), 11, S. 5-6, URL: https://www.researchgate.net/publication/228001611_Zweitwohnungen_-_Chancen_und_Gefahren_eines_Phanomens (Zugriff 29.03.2022).
- Dirksmeier, P. (2012): Multilokalität als Abwesenheit: eine Herausforderung für landschaftlich attraktive ländliche Räume - das Beispiel Tegernsee/Stadt. *Europa Regional*, 18.2010 (2-3), 60-70, URL: <https://nbn-resolving.org/> (Zugriff 15.03.2022).
- Eisenberger, G. und Wurziger, J. (2018): Grundstücksausverkauf in alpinen Ferienorten?, in: Giese, K. und Jahnel, D., *Baurechtliche Blätter bbl.*, Heft 6, Dezember 2018, 21. Jahrgang, URL: https://static.uni-graz.at/fileadmin/rewi-institute/Oeffentliches-Recht/Praxisprofessuren/EisenbergerPublikationen/2018-06_Eisenberger_Wurzinger_bbl.pdf (Zugriff: 16.03.2022).
- Engel & Völkers (2019): *Ferienimmobilien. Marktbericht Deutschland 2019*, April 2019, Hamburg, URL: https://www.engelvoelkers.com/de/doc/EV-R_Marktbericht_Ferienimmo_2019_SCR.pdf (Zugriff 30.03.2022).
- GAW Wirtschaftsforschung (2020): *Freizeitwohnsitze und ihre ökonomische Bedeutung für den Bezirk Kitzbühel in Tirol*.
- Quellen: Immowelt (2022): *Zweitwohnsitzabgabe: Wo sie fällig wird und wer sie zahlen muss*, URL: <https://www.immowelt.at/r/a/zweitwohnsitzabgabe.html> (Zugriff: 19.08.2022).
- Kärnten ORF (2016): *Zweitwohnsitz: Abgaben werden eingetrieben*, URL: <https://kaernten.orf.at/v2/news/stories/2763856/> (Zugriff 28.03.2022).
- Kreutzer, Fischer und Partner (2015): *Tourismusgenerierte Wertschöpfung im Burgenland*.
- Kronen Zeitung (15.Juli 2022): *Chaos um Salzburger Zweitwohnsitze*.
- Land Tirol (2022): *Freizeitwohnsitze. Erhebung der Freizeitwohnsitze gemäß § 14 (4) der TROG*, URL: <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/freizeitwohnsitze/> (Zugriff 12.03.2022).
- Oliveira, J. A., Roca, M. N. O., Roca, Z. (2015): *Economic Effects of Second Homes: a Case Study in Portugal*, *Economics and Sociology*, Vol. 8, No 3, pp. 183-196. DOI: 10.14254/2071-789X.2015/8-3/14, URL: https://www.economics-sociology.eu/files/ES_8_3_Oliveira.pdf (Zugriff 06.03.2022).

Österreichs Digitales Amt (2020): Hauptwohnsitz/weiterer Wohnsitz ("Nebenwohnsitz"), URL: https://www.oesterreich.gv.at/themen/dokumente_und_recht/an__abmeldung_des_wohnsitzes/Seite.1180230.html (Zugriff 15.03.2022).

ORF Kärnten (27. Jänner 2022): 70.000 Zweitwohnsitze in Kärnten.

ORF NÖ (27. Jänner 2022): 90.000 Zweitwohnsitzer verlieren Wahlrecht.

ORF OÖ (13. Februar 2022): 40 Prozent aller Zweitwohnsitze im Seengebiet.

RIS – Rechtsinformationssystem des Bundes (2020): Landesrecht konsolidiert Salzburg: Gesamte Rechtsvorschrift für Salzburger Ortstaxengesetz 2012, Fassung vom 29.02.2020, URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=2000824&FassungVom=2020-02-29> (Zugriff 19.08.2022).

RIS – Rechtsinformationssystem des Bundes (2022a): Landesrecht konsolidiert Kärnten: Gesamte Rechtsvorschrift für Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetz - K-ZWAG, Fassung vom 18.08.2022, URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrK&Gesetzesnummer=20000191> (Zugriff 18.08.2022).

RIS – Rechtsinformationssystem des Bundes (2022b): Landesrecht konsolidiert Vorarlberg: Gesamte Rechtsvorschrift für Zweitwohnsitzabgabegesetz, Fassung vom 18.08.2022, URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000354> (Zugriff 18.08.2022).

RIS – Rechtsinformationssystem des Bundes (2022c): Landesrecht konsolidiert Tirol: Gesamte Rechtsvorschrift für Freizeitwohnsitzabgabegesetz – TFWAG, Tiroler, Fassung vom 18.08.2022, URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000788> (Zugriff 18.18.2022).

RIS – Rechtsinformationssystem Landesrecht Oberösterreich (2022d): Gesamte Rechtsvorschrift für Oö. Tourismusgesetz 2018 , Fassung vom 18.08.2022, URL: <https://www.ris.bka.gv.at/geltendefassung/lroo/20000953/o%C3%83%C2%B6.%20tg%202018,%20fassung%20vom%2026.07.2021.pdf> (Zugriff 18.08.2022).

RIS – Rechtsinformationssystem des Bundes (2022e): Landesrecht konsolidiert Steiermark: Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkisches Nächtigungs- und Ferienwohnungsabgabegesetz - StNFWAG, Fassung vom 18.08.2022, URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?-Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000711> (Zugriff 18.08.2022).

RIS Rechtsinformationssystem des Bundes (2017): Gesamte Rechtsvorschrift für Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (WV), Fassung vom 03.04.2017, URL: <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen->

[wohnen/bauordnung/downloads/TROG_2016__Fassung_vom_03.04.2017.pdf](#) (Zugriff 18.08.2022).

Rütter Soceco (2017): Befragung von EigentümerInnen von Zweitwohnungen im Kanton Uri, Rüşchlikon, URL: https://www.ur.ch/_docn/99629/Befragung_Zweitwohnungen_Kanton Uri_def.pdf (Zugriff 04.03.2022).

Der Standard (2022): Landgemeinden fürchten Städter in Zweitwohnungen.

Statistik Austria (2013a): Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Art des (Wohn-) Gebäudes und Bundesland; Wohnungen 1981 bis 2011 nach Wohnsitzangabe und Bundesland (Tabellen, Registerzählung 2011. Erstellt am 04.12.2013), URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnungsbestand> (Zugriff 18.08.2022).

Statistik Austria (2013b): Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Nutzfläche der Wohnung und Bundesland (Tabellen, Registerzählung 2011, Erstellt am 04.12.2013), URL: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/index.html (Zugriff 05.03.2022).

Statistik Austria (2013c): Registerbasierte Statistiken. Demographie (RS). Kalenderjahr 2013, Registerzählung 2011, URL: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html (Zugriff 06.03.2022).

Statistik Austria (2015): Registerbasierte Statistiken. Nebenwohnsitze, Kalenderjahr 2015, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2013, URL: https://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html (Zugriff 06.03.2022).

Statistik Austria (2019): Abgestimmte Erwerbsstatistik 2017. Nebenwohnsitzfälle laut ZMR. Gebietsstand 2017. Erstellt am 28.6.2019, URL: https://www.statistik.at/web_de/nomenu/suchergebnisse/index.html (Zugriff 06.02.2020).

Statistik Austria (2021): Verbrauchsausgaben 2019/20. Hauptergebnisse der Konsumerhebung.

Statistik Austria (2022): Klassifikationsdatenbank, ÖNACE 2008 Struktur, URL: http://www.statistik.at/KDBWeb/kdb_VersionAuswahl.do (Zugriff 12.03.2022).

Tiroler Tageszeitung (4. Februar 2020): 10.000 illegale Ferienwohnsitze in Tirol belasten Politik.

Walliser Tourismus Observatorium (2016): Synthese der Resultate bei einem Panel von Zweitwohnungsbesitzern im Wallis, URL: https://www.tourobs.ch/media/153938/juli_ovt_umfrage-zweitwohnungsbesitzer.pdf (Zugriff 04.03.2022).

Wiener Zeitung (13. Juni 2020): Hilfe, die Wiener kommen!

Wirtschaftsforum Graubünden (2017): Was beschäftigt Bündner Zweitwohnungseigentümer.
26. September 2017

8 Anhang

Tabelle 35: Aufzählung der Wirtschaftssektoren nach ÖNACE 2008 Klassifikation

Sektor	ÖNACE 2008
1	Landwirtschaft, Jagd und damit verbundene Tätigkeiten
2	Forstwirtschaft und Holzeinschlag
3	Fischerei und Aquakultur
5	Kohlenbergbau
6	Gewinnung von Erdöl und Erdgas
7	Erzbergbau
8	Gewinnung von Steinen und Erden, sonstiger Bergbau
9	Erbringung v. Dienstleistungen für den Bergbau u. für die Gewinnung von Steinen u. Erden
10	Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln
11	Getränkeherstellung
12	Tabakverarbeitung
13	Herstellung von Textilien
14	Herstellung von Bekleidung
15	Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen
16	Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)
17	Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus
18	Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern
19	Kokerei und Mineralölverarbeitung
20	Herstellung von chemischen Erzeugnissen
21	Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen
22	Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren
23	Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden
24	Metallerzeugung und -bearbeitung
25	Herstellung von Metallerzeugnissen
26	Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
27	Herstellung von elektrischen Ausrüstungen
28	Maschinenbau
29	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen
30	Sonstiger Fahrzeugbau
31	Herstellung von Möbeln

32	Herstellung von sonstigen Waren
33	Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen
35	Energieversorgung
36	Wasserversorgung
37	Abwasserentsorgung
38	Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinnung
39	Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung
41	Hochbau
42	Tiefbau
43	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe
45	Handel mit Kraftfahrzeugen, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen und Krafträdern)
47	Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
49	Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen
50	Schifffahrt
51	Luftfahrt
52	Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr
53	Post-, Kurier- und Expressdienste
55	Beherbergung
56	Gastronomie
58	Verlagswesen
59	Herstellung, Verleih u. Vertrieb v. Filmen u. Fernsehprogrammen; Kinos; Tonstudios u. Verlegen von Musik
60	Rundfunkveranstalter
61	Telekommunikation
62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
63	Informationsdienstleistungen
64	Erbringung von Finanzdienstleistungen
65	Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)
66	Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten
68	Grundstücks- und Wohnungswesen
69	Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung
70	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung
71	Architektur- und Ingenieurbüros; technischen, physikalische und chemische Untersuchung

72	Forschung und Entwicklung
73	Werbung und Marktforschung
74	Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten
75	Veterinärwesen
77	Vermietung von beweglichen Sachen
78	Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften
79	Reisebüros, Reiseveranstalter und Erbringung sonstiger Reservierungsdienstleistungen
80	Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien
81	Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau
82	Erbringung von wirtschaftlichen DL für Unternehmen und Privatpersonen a. n. g.
84	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
85	Erziehung und Unterricht
86	Gesundheitswesen
87	Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)
88	Sozialwesen (ohne Heime)
90	Kreative, künstlerische und unterhaltende Tätigkeiten
91	Bibliotheken, Archive, Museen, botanische und zoologische Gärten
92	Spiel-, Wett- und Lotteriewesen
93	Erbringung von Dienstleistungen des Sports, der Unterhaltung und der Erholung
94	Interessenvertretungen sowie kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen (ohne Sozialwesen und Sport)
95	Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern
96	Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen
97	Private Haushalte mit Hauspersonal
98	H. v. Waren u. Erbringung v. DL durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt
99	Exterritoriale Organisationen und Körperschaften

Quelle: Statistik Austria, Darstellung: IHS 2022.