ORTE

Zweitwohnsitze:

Zwischen Freiheit, Flächenverbrauch und kommunaler Verantwortung

Tagungsreport zum ORTE-Symposium „Zweitwohnsitze. Fluch oder Segen für den ländlichen Raum?“

15.–16. Oktober 2026 | Schloss Reichenau an der Rax

Wie viele Zweitwohnsitze verträgt eine Gemeinde? Welche Folgen hat die zeitweise Nutzung von Wohnraum für die lokale Bevölkerung, die Infrastruktur und das soziale Leben? Und wo liegen die Grenzen zwischen privater Eigentumsfreiheit und öffentlichem Interesse? Mit diesen Fragen beschäftigte sich das zweitägige Symposium des ORTE Architekturnetzwerks Niederösterreich.

Die Vorträge und Diskussionen machten deutlich, dass Zweitwohnsitze weit mehr sind als eine Frage individueller Wohnpräferenzen. Sie betreffen die Verfügbarkeit und Leistbarkeit von Wohnraum, den Flächenverbrauch, die Finanzierung kommunaler Infrastruktur, die rechtlichen Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden und letztlich das Selbstverständnis von Eigentum in einer Gesellschaft, in der Boden eine begrenzte Ressource ist.

Dabei zeigte sich, dass Zweitwohnsitze weder pauschal als Gewinn noch als Verlust für den ländlichen Raum bewertet werden können. Entscheidend ist ihre Anzahl, die räumliche Verteilung, die tatsächliche Nutzung und die Frage, wie sie in die langfristige Entwicklung einer Gemeinde eingebunden sind.

Zwischen zwei Wohnwelten: Die Perspektive der Gemeinden

Bürgermeister Johann Döller eröffnete die inhaltliche Auseinandersetzung mit einem Blick auf die Situation in Reichenau an der Rax. Das Verhältnis von Haupt- und Zweitwohnsitzen nähere sich in der Gemeinde einem Verhältnis von 50:50 an. Viele Zweitwohnsitznehmende kämen aus Wien und dem Wiener Umland; zahlreiche hätten familiäre Wurzeln in Reichenau und seien im Ort aufgewachsen.

Dass diese Menschen weiterhin eine Verbindung zur Gemeinde pflegen, sei durchaus positiv zu bewerten. Ihre Anwesenheit sei auch im Ortsbild wahrnehmbar: Vor allem gegen Ende der Woche füllten sich Häuser und Wohnungen wieder, abends seien mehr beleuchtete Fenster zu sehen. Gleichzeitig bleibe die Nutzung vieler Immobilien zeitlich begrenzt.

Für die Gemeinde ergibt sich daraus eine finanzielle Herausforderung. Die Infrastruktur muss bereitgestellt und erhalten werden, unabhängig davon, wie regelmäßig einzelne Wohnsitze tatsächlich genutzt werden. Döller kritisierte, dass in Niederösterreich keine spezifische Zweitwohnsitzabgabe zur Verfügung stehe, mit der Zweitwohnsitznehmende einen zusätzlichen Beitrag zu den kommunalen Leistungen leisten könnten. Er sprach sich daher für deren Einführung aus.

Zweitwohnsitz ist nicht gleich Zweitwohnsitz

Arthur Kanonier: Entwicklung, Formen und Steuerungsmöglichkeiten

Arthur Kanonier von der TU Wien, Leiter des Forschungsbereichs Bodenpolitik und Bodenmanagement, widmete sich der begrifflichen und raumplanerischen Einordnung. Eine präzise Abgrenzung sei entscheidend: Ferienwohnungen, berufsbedingte Zweitunterkünfte und Ausbildungswohnsitze können unterschiedliche Funktionen erfüllen und unterliegen nicht zwangsläufig denselben rechtlichen Rahmenbedingungen. Auch Sonderformen wie Dauercamping werfen Fragen nach der tatsächlichen Nutzung und ihrer rechtlichen Einordnung auf.

Die unterschiedlichen Nutzungsformen führen zu verschiedenen Interessenkonflikten. Zweitwohnsitze können mit dauerhaftem Wohnen, touristischer Beherbergung und landwirtschaftlichen Nutzungen konkurrieren. Wo der dauerhaft besiedelbare Raum begrenzt ist, kann zusätzliche Nachfrage nach Ferienimmobilien das Angebot an verfügbarem Bauland verknappen und Grundstücks- sowie Immobilienpreise erhöhen. Für die lokale Bevölkerung wird es dadurch schwieriger, leistbaren Wohnraum zu finden. Besonders junge Menschen und Familien können vom Bodenmarkt verdrängt werden.

Ein weiteres Problem sind sogenannte „kalte Betten“: Wohnungen und Häuser, die nur sporadisch genutzt werden und einen großen Teil des Jahres leer stehen. Sie tragen nur eingeschränkt zu einem kontinuierlichen Ortsleben bei. Als Beispiele für die Dimensionen, die der Zweitwohnsitztourismus erreichen kann, wurden Warth am Arlberg, wo der Anteil der Ferienwohnungen bei rund 65 Prozent liege, sowie das Chalet Alpendorf im Gebiet Dachstein West genannt.

Die raumplanerischen Steuerungsmöglichkeiten sind komplex. Die landesgesetzlichen Regelungen unterscheiden sich, weshalb sich die Situation in Niederösterreich nicht ohne Weiteres mit jener in Tirol, Vorarlberg oder Oberösterreich vergleichen lässt. Grundsätzlich können Raumordnungsgesetze besondere Widmungen oder Nutzungsregelungen für Freizeitwohnsitze vorsehen. Welche Nutzung erlaubt ist, hängt von der konkreten Widmung und den jeweils geltenden landesrechtlichen Bestimmungen ab.

Gemeinden können die Entwicklung von Freizeitwohnsitzen daher nicht beliebig steuern, sondern müssen sich innerhalb der gesetzlichen Vorgaben bewegen. Hinzu kommen Schwierigkeiten bei der Überprüfung der tatsächlichen Nutzung: Ob eine Immobilie unzulässig als Freizeitwohnsitz verwendet wird, lässt sich häufig nur mit erheblichem Aufwand feststellen. Verfahren sind anspruchsvoll, Kontrollen ressourcenintensiv und rechtliche Auseinandersetzungen mit Unsicherheiten verbunden.

Eine wirksame Steuerung setzt deshalb nicht nur rechtliche Beschränkungen voraus, sondern auch praktikable Definitionen und überprüfbare Kriterien.

Recht haben und Recht durchsetzen

Heinz Häupl und Gerald Egger: Das Spannungsfeld zwischen Raumordnung, Grundverkehr und kommunalem Vollzug

Wie sich die rechtlichen Rahmenbedingungen im Detail auswirken, zeigte Heinz Häupl, Rechtsanwalt und Immobiliensachverständiger aus Nußdorf am Attersee. Sein Vortrag nahm insbesondere die Situation in Oberösterreich in den Blick. Dort treffen unterschiedliche rechtliche Regelungsbereiche aufeinander: Die Raumordnung legt fest, welche

Nutzungen an einem Standort zulässig sind. Das Grundverkehrsrecht regelt unter anderem den Erwerb von Grundstücken und Immobilien in bestimmten Gebieten. Ergänzend sind touristische Bestimmungen relevant.
Gerade in Tourismusgemeinden gibt es nach Häupls Darstellung zahlreiche Immobilien, die als Freizeitwohnsitze genutzt werden, obwohl ihre Widmung eine solche Nutzung nicht erlaubt. Auch der Erwerb in „Vorbehaltsgebieten“, das sind Gemeinden, in denen der Erwerb von Grundstücken und Immobilien streng geregelt ist, führt zu Missverständnissen: Eine grundverkehrsrechtliche Genehmigung oder Ausnahme bedeutet nicht automatisch, dass eine Immobilie anschließend als Freizeitwohnsitz genutzt werden darf. Die Zulässigkeit des Erwerbs und jene der Nutzung sind getrennt zu beurteilen.
Besonders deutlich wird dieses Problem bei Umgehungskonstruktionen. Häupl verwies unter anderem auf Immobilien, die formal als Büro oder Ordination geführt, tatsächlich aber als Freizeitwohnsitze genutzt werden. Auch Konstellationen, in denen ein Ehepartner den Hauptwohnsitz anmeldet, während die tatsächliche Nutzung der Immobilie einen anderen Schwerpunkt aufweist, können die rechtliche Beurteilung erschweren. Die Einhebung von Abgaben für unzulässige Freizeitwohnsitze bedeutet zudem nicht automatisch, dass die betreffende Nutzung rechtlich zulässig wäre
Die Perspektive aus der kommunalen Praxis brachte Gerald Egger, Bürgermeister von Seewalchen am Attersee, ein. In Seewalchen stehen laut den präsentierten Zahlen 7.102 gemeldeten Wohnsitzen insgesamt 1.452 Nebenwohnsitze gegenüber. Damit entfällt etwa jeder fünfte gemeldete Wohnsitz auf einen Nebenwohnsitz. Seiner Erfahrung nach übernehmen die Zweitwohnsitzenden selten Aufgaben, die dem Gemeinwohl zugutekommen. Wer löscht also künftig die Brände und wer engagiert sich in sozialen Einrichtungen in Gemeinden, die zu einem hohen Prozentsatz nur mehr aus Zweitwohnsitzenden bestehen?
Egger stellte vor allem die Schwierigkeiten beim Vollzug in den Mittelpunkt. Die Gemeinde muss beurteilen, wie eine Immobilie tatsächlich genutzt wird und ob diese Nutzung rechtmäßig ist. Dafür sind unterschiedliche Prüfungen erforderlich: Zunächst muss die Flächenwidmung klären, ob eine entsprechende Nutzung am Standort überhaupt zulässig ist. Anschließend ist gegebenenfalls zu prüfen, ob der Rechtserwerb nach den grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen erlaubt war oder eine gesetzliche Ausnahme greift. Daneben sind melderechtliche Fragen und allfällige abgabenrechtliche Verpflichtungen zu beurteilen. Bürgermeister:innen stehen zudem immer wieder vor dem Problem, dass sie von den Zweitwohnsitzer:innen zwar Abgaben einheben, aber das Wohnen in manchen Häusern, dadurch trotzdem nicht legalisiert wird.
Diese Prüfungen folgen unterschiedlichen gesetzlichen Voraussetzungen und können daher zu verschiedenen Ergebnissen führen. Eine Nebenwohnsitzmeldung allein beantwortet beispielsweise noch nicht die Frage, ob die konkrete Nutzung als Freizeitwohnsitz raumordnungsrechtlich zulässig ist.

Beide Beiträge verdeutlichten, dass die Wirksamkeit rechtlicher Beschränkungen wesentlich davon abhängt, ob Gemeinden sie mit vertretbarem Aufwand kontrollieren und durchsetzen können. Egger plädierte für klare gesetzliche Grundlagen, einfache und einheitliche Prüfkriterien, wirksame Kontrollinstrumente und eine bessere Zusammenarbeit der zuständigen Behörden. Standardisierte Verfahren und eine administrative Entlastung könnten den Gemeinden helfen, ihre Aufgaben effizienter und rechtssicherer wahrzunehmen.

Wem gehört die Freiheit? Eigentum aus rechtsphilosophischer Perspektive

Paul Hahnenkamp: Von der Eigentumsfreiheit zur gesellschaftlichen Verantwortung

Während die vorangegangenen Beiträge konkrete raumplanerische und rechtliche Herausforderungen beleuchteten, führte Paul Hahnenkamp vom Institut für Staats- und Verwaltungsrecht der Universität Wien die Diskussion auf eine grundsätzliche Ebene. Sein Vortrag stellte die Frage, welche Freiheit Eigentum in einer Gesellschaft gewährleisten soll – und wo diese Freiheit an Grenzen stößt.

Eigentum ist rechtlich mehr als die Möglichkeit, eine Sache zu besitzen. Es umfasst grundsätzlich auch die Befugnis, über sie zu verfügen und sie zu nutzen. Zugleich schützt die Rechtsordnung Eigentum vor bestimmten staatlichen Eingriffen. Und das Eigentumsrecht schützt in Österreich extrem viel. Nicht nur die Sachnutzung. Es ist aber nicht geklärt, was für eine Freiheit in unserer Verfassung eigentlich geschützt wird. Flächenwidmungen, baurechtliche Bestimmungen und andere gesetzliche Regelungen begrenzen jedoch die individuelle Verfügungsmacht.

Die philosophischen Grundlagen dieses Freiheitsverständnisses reichen weit zurück. John Locke (engl. Philsoph, 1632 - 1704) begründete Privateigentum unter anderem mit der Verbindung von Arbeit und Aneignung. Er postuliert beispielsweise „Gebrauch bedingt Eigentum“, was ihn weiter zur Annahme bringt, dass Eigentum Freiheit ermöglicht. In Hinblick auf die sozialen Beziehungen zu anderen Menschen gedacht, kommt er jedoch zum Schluss, dass Eigentum eigentlich den Gebrauch der Sache verhindert. Auch Georg Wilhelm Friedrich Hegel (dt. Philosoph, 1770 – 1831) stellte einen engen Zusammenhang zwischen Eigentum und Freiheit her: Erst durch die Möglichkeit, dem eigenen Willen in der äußeren Welt Ausdruck zu verleihen, könne sich die Persönlichkeit als selbstbestimmtes Subjekt verwirklichen.

Doch gerade diese Verbindung von Eigentum und Freiheit wirft im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen schwierige Fragen auf. Wenn Eigentum individuelle Selbstbestimmung ermöglicht, wie ist dann damit umzugehen, wenn die Nutzung einer Immobilie durch eine Person die Handlungsmöglichkeiten anderer einschränkt?

In einer materiell ungleichen Gesellschaft ist Boden nicht für alle gleichermaßen zugänglich. Wer bereits über Grundstücke oder Immobilien verfügt, kann von steigenden Preisen profitieren und seinen Handlungsspielraum vergrößern. Wer hingegen erst Wohnraum erwerben oder mieten muss, sieht sich möglicherweise mit höheren Kosten, eingeschränkten Wahlmöglichkeiten und der Gefahr konfrontiert, den eigenen Heimatort verlassen zu müssen.

Der Zweitwohnsitz wird so zum Beispiel für einen grundlegenden gesellschaftlichen Zielkonflikt: Das Recht, eine Immobilie nur gelegentlich zu nutzen, steht neben dem Interesse anderer Menschen, überhaupt leistbaren Wohnraum zu finden. Was für die einen Ausdruck persönlicher Freiheit ist, kann für andere zu einer Einschränkung ihrer Freiheit werden.

Mit Hans Kelsen (einem österreichisch-amerikanischen Rechtswissenschaftler,1881 – 1973) lässt sich betonen, dass Recht von Menschen geschaffen wird und die gesellschaftliche Ordnung daher auch politisch gestaltet werden kann. Es gibt kein naturrechtliches oder im menschlichen Wesen begründetes Eigentumsrecht. Die Frage lautet folglich nicht nur, wie Eigentumsrechte gegen staatliche Eingriffe geschützt werden können. Ebenso wichtig ist, wie eine Eigentumsordnung aussehen soll, die mit knappen Bodenressourcen, hohen Grundstückspreisen und zeitweise ungenutztem Wohnraum umgeht.

Zweitwohnsitze zwischen Revitalisierung und Verdrängung

Margaret Haderer: Die soziale Dimension der Umnutzung

Margaret Haderer, Soziologin am Institut für Raumplanung der TU Wien näherte sich dem Thema aus einer sozial-ökologischen Perspektive und anhand eines Fallbeispiels aus Schladming. Eine aus den Niederlanden zugezogene Frau und ihr Partner, ein Immobilienentwickler, widmen sich dort der Umnutzung eines ehemaligen Hotels. Im Bestand entstehen Wohnungen, unter anderem Vorsorgewohnungen. Dabei kommen ökologische Baumaterialien zum Einsatz, und Handwerksbetriebe vor Ort werden beschäftigt.

Das Bauprojekt ist in vieler Hinsicht löblich: Ein bestehendes Gebäude wird weitergenutzt, hochwertige und ökologische Materialien kommen zum Einsatz, lokale Betriebe profitieren. Doch Haderer lenkte den Blick auf eine entscheidende Frage: Für wen wird umgenutzt?

Damit rücken die Nachbarschaften und die soziale Nähe in den Mittelpunkt. Geht es um Gemeinwohl oder um Profitmaximierung? Und wie verändern sich ländliche Orte, wenn relativ wohlhabende Zugezogene, Investor:innen oder tourismusorientierte Unternehmen Wohnungen, Landnutzung und lokale Wirtschaft umgestalten?

Haderer ordnete diese Entwicklungen dem Phänomen der ländlichen Gentrifizierung zu. Wie in städtischen Gebieten kann auch hier die Aufwertung von Immobilien und Orten soziale Verdrängungsprozesse auslösen. Die Veränderungen betreffen nicht nur die Wohnkosten, sondern ebenso die lokale Versorgung, die Wirtschaftsstruktur und das soziale Gefüge.

Als mögliche Handlungsansätze nannte sie Begrenzungen für Zweitwohnsitze, steuerliche Beiträge zur Finanzierung kommunaler Leistungen, eine an den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung orientierte Versorgung und die Diversifizierung der lokalen Wirtschaft. Zugleich müssen Arbeitsplätze, Perspektiven für junge Menschen und lokale Infrastrukturen erhalten und gestärkt werden. Auch Möglichkeiten, Zugezogene in das Gemeindeleben einzubinden, sind wesentlich.

Das Fallbeispiel macht deutlich, dass die ökologische Qualität eines Bauprojekts allein noch keine Aussage darüber erlaubt, ob es auch sozial nachhaltig ist. Die Weiterverwendung eines Bestandsgebäudes, regionale Wertschöpfung und hochwertige Materialien sind wichtige Beiträge. Sie beantworten jedoch nicht automatisch die Frage, wem der geschaffene Wohnraum zugutekommt und welche Folgen die Umnutzung für das Umfeld hat.

Maik Novotny: Gewinne und Verluste – Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der Architekturjournalist und ÖGFA-Vorstandsvorsitzende Maik Novotny nahm die historische Entwicklung des Zweitwohnsitzes in den Blick und zeigte, wie sich dessen architektonische Formen und gesellschaftliche Bedeutung im Lauf der Jahrhunderte verändert haben.

Zweitwohnsitze sind keineswegs eine Erfindung der Gegenwart. Bereits in der Antike dienten Villen als Rückzugsorte außerhalb des alltäglichen Lebens. Novotny verwies unter anderem auf die Villa in Tusculum und auf Gaius Plinius den Jüngeren. Auch die spätere Rezeption antiker Villenarchitektur sowie Palladios Villen in Venetien zeigen, wie stark das Ideal des Rückzugsortes die europäische Architekturgeschichte geprägt hat.

Ein Blick nach Finnland zeigt, dass Zweitwohnsitze auch in der Gegenwart sehr verbreitet sein können. Bei rund 5,6 Millionen Einwohner und einer Fläche von etwa 338.472 Quadratkilometern gibt es dort ungefähr 500.000 Zweitwohnsitze. Viele davon sind kleinere Hütten, die einen vergleichsweise einfachen Rückzugsort in der Natur bieten. Die Zahl allein sagt allerdings wenig über die räumlichen und sozialen Folgen aus: Entscheidend sind auch die Größe der Gebäude, ihre Nutzung und ihre Einbindung in die jeweilige Region.

Novotny schlug anschließend den Bogen zum Semmering, der sich im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert als Sommerfrische-Destination etablierte. Die Villa Kleinhans am Semmering aus dem Jahr 1900 steht beispielhaft für diese Entwicklung. Der Aufenthalt außerhalb der Stadt wurde hier zu einem Bestandteil bürgerlicher Lebensführung und prägte das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig.

Problematisch werden Zweitwohnsitze aus Novotnys Perspektive vor allem dort, wo sie als hochpreisige Immobilienprodukte auftreten und ihre Gestaltung eine alpine Tradition vermarktet, ohne unbedingt auf die örtliche Baukultur Bezug zu nehmen. Der Begriff „Chalet“ ist längst zu einem Verkaufsbegriff geworden, der alpine Authentizität, Exklusivität und Naturverbundenheit verspricht.

Besonders deutlich zeigt sich diese Problematik bei Chaletdörfern und Ferienparks, in denen mitunter ganze traditionelle Dörfer simuliert werden. Die vertraute Form des Dorfes wird zur Kulisse eines touristischen Produkts, während die gewachsene soziale und wirtschaftliche Struktur eines tatsächlichen Ortes nicht zwangsläufig mitentsteht.

Novotny stellte diesen Zusammenhang mit dem Konzept der „erfundenen Tradition“ in Verbindung, das Eric Hobsbawm und Terence Ranger 1983 in ihrem Sammelband *The Invention of Tradition* herausarbeiteten. Auf die Architektur übertragen, stellt sich die Frage, ob ein Chaletdorf eine gewachsene lokale Kultur fortschreibt oder vielmehr ein Bild von Tradition produziert, das sich gut verkaufen lässt. Die architektonische Anmutung wird dann zur Ware – ebenso wie die Landschaft, die sie umgibt.

Ein aktuelles Beispiel für das Zusammenspiel von Tourismus, Immobilienverwertung und Zweitwohnsitzpolitik ist das Soravia-Projekt „Seeviertel“ am ehemaligen Seebahnhof in Gmunden. Das rund 170 bis 180 Millionen Euro teure Vorhaben umfasst etwa 90 Wohnungen sowie ein geplantes Vier-Sterne-Hotel. Am 13. Oktober 2026 beschloss der Gemeinderat Änderungen der Projektverträge. Dabei wurde die vorgeschriebene Mindestquote für Hauptwohnsitze von 75 auf 25 % gesenkt; der zulässige Anteil an Zweitwohnsitzen steigt damit auf bis zu 75 %. Im Gegenzug zahlt Soravia der Stadt laut Medienberichten rund 2,37 Millionen Euro als Ausgleich für die durch den höheren Zweitwohnsitzanteil entstehende Wertsteigerung des Grundstücks. Kritiker:innen warnen vor einer Zunahme von Zweitwohnsitzen und möglichen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Ein exklusives Immobilienprojekt, eine gelockerte Zweitwohnsitzregelung und offene Fragen zur Transparenz: Wer profitiert von dieser Entwicklung – und wer kann sich das Leben am Traunsee künftig noch leisten? Während die Projektbefürworter:innen auf Investitionen und Wertschöpfung verweisen, bleibt zu klären, wie viel davon der örtlichen Bevölkerung zugutekommt und welche langfristigen Folgen für leistbares Wohnen und den öffentlichen Gestaltungsspielraum entstehen.

Zweitwohnsitze in Niederösterreich: Alles im Griff?

Hans Emrich: Räumlich differenzierte Planung und kommunale Steuerung

Der Raumplaner Hans Emrich von Emrich Consulting ZT-GmbH widmete sich der Situation in Niederösterreich und der Frage, wie sich Nebenwohnsitze räumlich differenziert erfassen und planerisch steuern lassen.

Zum 1. Jänner 2026 verzeichnete Niederösterreich laut Statistik Austria 369.926 Nebenwohnsitze – rund ein Viertel aller österreichischen Nebenwohnsitze. Die Zahl verdeutlicht die Bedeutung des Themas, sagt für sich genommen jedoch noch wenig über die tatsächliche Nutzung der Wohnungen und Häuser aus.

Emrich unterschied drei Begriffe, die in der Diskussion häufig vermischt werden: Der Nebenwohnsitz ist eine melderechtliche Kategorie, die unterschiedliche Lebenssituationen abbilden kann, etwa Arbeit, Ausbildung, Familie oder Freizeit. Der Zweitwohnsitz bezeichnet eine raumplanerisch relevante Zweitnutzung, häufig im Zusammenhang mit Freizeit und zeitweiligem Aufenthalt. Leerstand wiederum bezeichnet eine Wohnung oder ein Gebäude ohne relevante Nutzung.

Für die Raumplanung ist diese Differenzierung wesentlich. Eine gemeldete Nebenwohnung kann regelmäßig genutzt werden, während eine andere Immobilie über weite Teile des Jahres leer steht. Umgekehrt kann eine Zweitnutzung dazu beitragen, ein Gebäude zu erhalten, das sonst verfallen würde.

In peripheren Räumen treffen Leerstand und ein alternder Einfamilienhausbestand aufeinander. Zweitnutzung kann dort dazu beitragen, bestehende Bausubstanz zu erhalten, die Bindung an die Herkunftsgemeinde zu stärken und eine spätere Rückkehr zu ermöglichen. Er erinnerte daran, dass sich Lebensstile und verfügbares Einkommen ändern. Ebenso die Frage, was als attraktive Region bzw. Gemeinde gilt.

Emrich stellte die verbreitete Annahme infrage, dass die Entwicklung von Zweitwohnsitzen einfach als spontane Reaktion auf Marktbedingungen verstanden werden könne. Was passiert, ist nicht einfach passiert, sondern politisch gewollt. Solche Entwicklungen werden nicht allein vom Bürgermeister entschieden, sondern vom Gemeinderat und durch die Gesamtheit kommunaler Entscheidungen ermöglicht.

Als planerische Instrumente nannte Emrich „Hauptwohnsitzbindungen“ bei der kommunalen Grundstücksvergabe sowie die Vertragsraumordnung und die Widmung. Ein zentrales Problem bleibt allerdings die Datenlage. Ohne belastbare Informationen über tatsächliche Nutzung, Leerstand, Wohnsitzmeldungen und Infrastrukturkosten lassen sich Ziele nur schwer formulieren und Maßnahmen kaum verlässlich überprüfen.

Daraus ergibt sich ein konkreter Handlungsbedarf: Gemeinden benötigen ein besseres Datenmonitoring, müssen ihre planerischen Ziele definieren und diskutieren, die Nutzung bestehender Gebäude stärken und der Innenentwicklung Vorrang vor weiterer Flächeninanspruchnahme geben. Auch die Kosten für Ver- und Entsorgung sowie für andere kommunale Leistungen müssen in die Entscheidungen einbezogen werden.

Emrichs Beitrag machte einmal mehr deutlich, dass Zweitwohnsitze nicht überall dieselben Auswirkungen haben. Entscheidend ist, welche Funktion sie in der jeweiligen Gemeinde erfüllen, wie sie genutzt werden und welche planerischen Ziele die Kommune verfolgt.

Andreas Falch: Freizeitwohnsitze als Lebensraum- oder Heuschreckenstrategie?

Der Raumplaner Andreas Falch, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung in Tirol und Vorarlberg, brachte die alpine Perspektive ein. Die Alpen bezeichnete er als eine Art Hochdrucklabor für die Auseinandersetzung mit Freizeitwohnsitzen. Mehrere Faktoren treffen hier besonders stark aufeinander: hohe landschaftliche Attraktivität, hohe touristische Nachfrage und ein vergleichsweise geringer Dauersiedlungsraum. In Tirol beträgt dieser nur rund 12,9 Prozent der Landesfläche.

Falch unterschied mehrere Faktoren, anhand derer sich die Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen beschreiben lassen:

Der Faktor Fläche: In einer Region mit begrenztem Dauersiedlungsraum ist Boden eine besonders knappe Ressource. Flächen, die für Freizeitwohnsitze genutzt werden, stehen nicht mehr für dauerhaftes Wohnen, lokale Betriebe oder andere Nutzungen zur Verfügung.

Der Faktor Preis: Wenn die Nachfrage nach Immobilien steigt, kann Wohnraum für die lokale Bevölkerung unfinanzierbar werden. Gleichzeitig können steigende Boden- und Baupreise den Wirtschaftsraum unrentierlich machen. Betriebe finden dann schwerer geeignete Standorte, und Beschäftigte können sich das Wohnen in der Region kaum noch leisten.

Der Faktor Qualität: Wenn Wohnungen und Häuser nur zeitweilig genutzt werden, fehlt es außerhalb der Saison an dauerhafter Präsenz von Menschen. Infrastruktur, die von einer regelmäßigen Nutzung und ausreichender Frequenz lebt, gerät unter Druck. Daraus kann eine Abwärtsspirale entstehen.

Falch beschrieb diese Entwicklung als grundlegenden Wandel des Verhältnisses zwischen Tourismus und Lebensraum: Aus Gästen werden Zweitwohnende, aus Gastgeber:innen Immobilienmakler:innen oder bestenfalls Vermieter:innen, aus der Destination wird ein Erholungsgebiet. Aus dem lebendigen Dorf oder der lebendigen Stadt wird ein zunehmend leerer Ort. Damit geht gerade jene Qualität verloren, die ursprünglich die Nachfrage ausgelöst hat.

Auch die Infrastrukturkosten müssen berücksichtigt werden. Gemeinden müssen Straßen, Wasser- und Abwasserversorgung und weitere Einrichtungen bereitstellen, obwohl die tatsächliche Auslastung zeitweise gering sein kann. In der Hochsaison können sich gleichzeitig Nutzungsspitzen ergeben, die zusätzliche Belastungen verursachen. Falch stellte deshalb auch die Frage, inwieweit eine Zweitwohnungsabgabe einen Ausgleich für diese Kosten schaffen könnte.

Seine Schlussfolgerung fiel deutlich aus: Freizeitwohnsitze sind keine Lebensraum- oder Tourismusstrategie. Der Flächenwidmungsplan allein sei für die Steuerung der Entwicklung zu wenig. Die Raumplanung brauche neue Instrumente, um Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und gezielt zu beeinflussen. Als Beispiel für einen regionalen Lernprozess verwies Falch auf die ERFA-Gemeinden in Vorarlberg, in denen sich Tourismusgemeinden informell über ihre Erfahrungen austauschen.

Wenn Zweitwohnsitzende Teil des Gemeindelebens werden

Evi Kerschner: Ein Beispiel aus Prigglitz

Wie Zweitwohnsitzende zur sozialen Belebung eines Ortes beitragen können, zeigte das Gespräch von ORTE mit Evi Kerschner, die seit 15 Jahren einen Zweitwohnsitz in Prigglitz hat. Die Gemeinde zählt rund 450 Einwohner; ungefähr ein Viertel davon sind Zweitwohnsitzende.

Kerschner und ihr Mann stammen aus dörflichen Umgebungen und hatten Sehnsucht nach einem Stück Wiese. Sie wollten nicht neu bauen, sondern unbedingt ein bestehendes Gebäude herrichten. Das Haus aus den 1970er-Jahren hatte lange leer gestanden, bevor das Paar es kaufte. Die beiden verbringen nahezu jedes Wochenende, ihre Ferien und ihre Urlaube dort. Sie fühlen sich mit dem Ort verbunden und nutzen die Umgebung zum Skifahren und Wandern. Besonders wichtig ist ihnen die soziale Integration. Gleich nach dem Hauskauf besuchten sie das örtliche Pfarrfest, um die Menschen kennenzulernen und sich selbst einzubringen. Ihr Mann ist Chorleiter, sie singt im Chor. Außerdem sind sie Teil einer Gruppe von Zweitwohnsitzenden in Prigglitz.
Die Erfahrung, dass Nachbar sich darüber äußerten, froh zu sein, dass die neuen Nachbarn keine Ausländer seien, zeigte allerdings auch die Widersprüche, die in lokalen Gemeinschaften auftreten können. Zugehörigkeit ist nicht selbstverständlich, selbst wenn sich Menschen aktiv einbringen.
Kerschner formulierte für sich ein persönliches Credo: kein neues Haus bauen, sondern nehmen, was da ist; wenn schon Zweitwohnsitz, dann nicht zu weit weg vom Hauptwohnsitz, möglichst viel Zeit dort verbringen, sich integrieren, lokal einkaufen und örtliche Dienstleistungen in Anspruch nehmen.
Ihre Geschichte zeigt eine mögliche Form der Zweitnutzung, die über den Immobilienbesitz hinausgeht. Das bestehende Gebäude wird wieder genutzt, Leerstand reduziert, lokale Wertschöpfung unterstützt und durch Vereinsarbeit soziale Nähe hergestellt. Die Bewohner:innen bleiben zwar Zweitwohnsitzende, werden aber zu einem sichtbaren Teil des Gemeindelebens.

Heidemarie Brandstetter: Integration über alle Generationen hinweg

Den Abschluss der fachlichen Beiträge gestaltete Heidemarie Brandstetter von der Dorf- & Stadterneuerung. Sie stellte die Frage in den Mittelpunkt, wie Gemeinden Zweitwohnsitzende bewusst einbinden und stärker mit dem lokalen Leben verbinden können.
Dafür braucht es zunächst Wissen über die Menschen und ihre Motive. Zweitwohnsitzende sind keine einheitliche Gruppe. Manche kehren in ihre Herkunftsgemeinde zurück, andere besitzen eine Liegenschaft, suchen Erholung oder Naturverbundenheit oder planen, später ihren Lebensmittelpunkt zu verlegen. Auch die Motive und Bedürfnisse der verschiedenen Generationen können sich unterscheiden.
Aus diesen unterschiedlichen Lebenssituationen ergeben sich Chancen für die Gemeinden: Zweitwohnsitzende können lokale Geschäfte, Handwerksbetriebe und Dienstleister unterstützen, durch die Nutzung bestehender Gebäude zur Erhaltung von Ortskernen beitragen und sich in Vereinen oder gezielten Projekten engagieren.
Brandstetter nannte vier wesentliche Ansatzpunkte, um Menschen stärker mit ihrer Gemeinde zu verbinden: Mitgestaltung, Beteiligung, Begegnung und Information. Integration wird damit nicht allein als Aufgabe der Zugezogenen verstanden. Auch die Gemeinde muss Möglichkeiten schaffen, die es erleichtern, Kontakte aufzubauen, Informationen zu erhalten und sich einzubringen.
Die Einbindung sollte dabei generationenübergreifend gedacht werden. Jüngere Menschen können andere Interessen und Möglichkeiten mitbringen als Pensionist:in oder Familien, die nur an Wochenenden vor Ort sind. Eine Gemeinde, die diese Unterschiede kennt, kann Angebote entwickeln, die unterschiedliche Formen der Teilnahme ermöglichen.

Denkwerkstätten

Sowohl am Donnerstagnachmittag als auch am Freitagvormittag wurde das Publikum im Anschluss an die Impulsvorträge in vier Kleingruppen geteilt und wichtige Fragestellungen vertiefend bearbeitet und diskutiert.

Zu Beginn wurde die Frage besprochen, ab welchem Verhältnis von Haupt- und Zweitwohnsitzen von einem Gleichgewicht ausgegangen werden kann und wie ein Ungleichgewicht die Gemeinden im Positiven wie im Negativen verändert. Ein Gleichgewicht lasse sich nicht allein an einer Prozentzahl festmachen, meinten manche der Workshop-Teilnehmenden. Es sei wichtig zu definieren, von welcher Art von Gleichgewicht man denn spreche. Dem Sozialen, dem Räumlichen, dem Finanziellen, dem Ökologischen, der zeitlichen Nutzung? Einig waren sich hingegen fast alle, dass man auch das soziale Leben, das soziale Engagement und den ökologischen Fußabdruck jedes und jeder einzelnen Bürger:in mitberücksichtigen müsse, um eine annähernd stimmige Aussage darüber treffen zu können, ab welchem Verhältnis ein Ungleichgewicht die Gemeinden verändere. Denn Gemeinde sei nicht gleich Gemeinde, genauso wenig seien auch die Zweitwohnsitzer:innen nicht alle gleich und deswegen allgemeine Regelungen nicht sinnvoll, bzw. Beschränkungen nur schwer einzuführen. Während eine Diskussionsgruppe einen Anteil von rund 25 Prozent Zweitwohnsitzen als mögliche Orientierungsgröße nannte, wurde auch die Einschätzung geäußert, dass Zweitwohnsitze bereits ab einem Anteil von etwa zehn Prozent im Gemeindeleben spürbar werden. Entscheidend sei, ab wann das Zusammenleben, die soziale Infrastruktur und die Funktionsfähigkeit einer Gemeinde beeinträchtigt werden, was beispielsweise an der selektiven Abwanderung, der Leistbarkeit von Wohnraum, der Aushöhlung sozialer Infrastruktur bemerkbar werde.

Die Frage, ob Lagen im Ortskern nur Personen vorbehalten werden sollten, die dort ihren Lebensmittelpunkt haben möchten, wurde nicht direkt beantwortet. Wichtig(er) für ein belebtes Ortszentrum seien Nahversorger im Ort und integrative Lösungsansätze. Um die Leistbarkeit von Wohnraum für die Bevölkerung vor Ort zu erhalten, brauche es Einheimischen-Modelle und Sozialen Wohnbau.

Ein fairer Interessensausgleich zwischen Eigentumsrechten, touristischer Attraktivität und dem öffentlichen Interesse an leistbarem Wohnraum sei im wirtschaftlichen Sinn mit Abgaben möglich. Zählt das Eigentumsrecht mehr als Gemeinwohl? Ist das eine Frage für die Gerichte? Gesetze und Abgaben werden positiv gesehen, gleichzeitig wird erwähnt, dass dadurch durchaus auch die Gefahr eines möglichen Amtsmissbrauchs bestehe.

Jedenfalls sehr wichtig ist es, Begriffe ganz genau zu definieren.

Die Frage nach dem Punkt, an dem das Sozialgefüge eines Ortes „kippt“ oder nicht mehr richtig funktioniert wurde einerseits so beantwortet, dass die Frage nicht zwingend mit Zweitwohnsitzen zu tun habe, dass eher fehlende Anlässe und fehlende Räumlichkeiten (außer vereinseigenen Räumen) der Grund seien, warum das Ortsleben manchmal absterbe. Darüber hinaus wurde eine gesamtgesellschaftliche Entwicklung gesehen, die das Engagement (in Vereinen, in Ehrenämtern etc.) immer weniger werden lasse und auch, dass oft die Altersgruppe der 40–50-Jährigen fehle.

Erkannt werden würde das „Kippen“ bzw. die Dysfunktion am Wegzug der Bevölkerung (insbesondere der jungen Erwachsenen), dass zu wenig Kinder im Ort seien, um eine Schule zu öffnen / weiterführen zu können, dass keine Nahversorger mehr im Ort seien, die Arbeitsplätze weniger werden, daran, dass sich Bürgerinitiativen bilden, die Toleranz untereinander nicht mehr vorhanden sei und schnell rechtliche Schritte eingeleitet würden. Darüber hinaus auch daran, dass Menschen keine Perspektiven mehr sehen und deshalb bspw. auch nichts mehr in ihre Wohnung / ihr Wohnhaus investieren.

Auch der Kipppunkt sei letztlich eine Perspektivenfrage der Generationen, man solle jedenfalls mit dem Gegensteuern nicht warten bis zum allerletzten Moment, sondern durch den Austausch unterschiedlicher Perspektiven (auch aus unterschiedlichen Regionen und Bundesländern) voneinander lernen, bspw. aus der „Hochdruckzone“ Tirol.

Die möglichen negativen Auswirkungen von Zweitwohnsitzen auf das Orts- und Landschaftsbild seien sehr orts- und regionsabhängig, erkennen können man sie aber bspw. an der „Dunkelheit unter der Woche“.

Zuhause bedeutet in erster Linie emotionale Bindung ans (Eltern-)Haus, es sei aber für manche auch am Wunsch, nur einen Ort zu haben feststellbar. Der Anreiz, sich ein neues „Zuhause“ zu schaffen, sei dadurch gegeben.

Der Freizeitwohnsitz /Zweitwohnsitz nütze in erster Linie dem Tourismus, der Bauwirtschaft, der Kommunenbildung und natürlich dem /der Zweitwohnsitzer:in selbst. Die Profiteure des Baus von Freizeitwohnungen sollten sichtbar gemacht werden.
Der ländliche Raum dürfe keine Kompensation für Defizite städtischer Räume sein.
Die Zweitwohnsitzenden könnten aber - bspw. bei den Impulsen im Kulturbereich - durchaus eine wichtige Rolle in der Entwicklung ländlicher Räume spielen. Sie brächten auch des Öfteren „frischen Wind“ in die Gemeinden, und würden zur Reaktivierung von Leerstand und zur Wertschöpfung in der Region in nicht unerheblichem Ausmaß beitragen.

Leerstandsabgabe genauso wie bspw. von Gemeinden initiierte Bottom—Up Prozesse und Sanierungsförderungen seien mögliche Maßnahmen, um Eigentümer:innen mindergenutzter / leerstehenden Wohnungen und Häusern zu motivieren, ihr Eigentum wieder regelmäßiger zu nutzen oder von anderen nutzen zu lassen.

Von Bewohner:innen einer Gemeinde kann man nicht erwarten, dass sie sich ins dörfliche Leben integrieren und engagieren. Aber mit einer Attraktivierung des Ehrenamts, mit medialen Veränderungen (Werte etc.), der Förderung des Handwerks und das Betonen der Wichtigkeit von Gemeinwohl und dem Aufzeigen von Positivem könnte die Bevölkerung positiv motiviert und mitgezogen werden, sich mehr zu engagieren bzw. die Aufmerksamkeit dafür zu schaffen.

Darüber hinaus sei es wichtig, die „ländliche Gentrifizierung“ zu verstehen und die Verantwortungen auf den unterschiedlichen Ebenen zu sehen. Last but not least wurde vorgeschlagen, zur Problembewältigung einen Appel an die Politik zur Veränderung auszurufen.

Die Diskussionen in den einzelnen Denkwerkstatt-Gruppen waren äußerst angeregt, die Teilnehmer:innen erfreulicherweise fast nicht zu stoppen. Das Thema Zweitwohnsitz ist hochkomplex, das hat die Veranstaltung einmal mehr bestätigt. Es ist schwierig bis nahezu unmöglich, allgemeingültige Herangehensweisen im Umgang mit Zweitwohnsitzen zu empfehlen. Es obliegt den einzelnen Gemeinden zu definieren, wohin sie sich entwickeln wollen, wo sie Schwerpunkte setzen und durchaus auch die Frage, wie „groß“ sie werden wollen. Wichtig ist, das Thema Zweitwohnsitz bei der Ortsentwicklung immer mitzudenken, mögliche Vor- und Nachteile genau abzuwägen, die gesamte Bevölkerung bei wichtigen Fragen einzubeziehen und die Einführung einer Obergrenze für den Anteil an Zweitwohnsitzen zu überlegen. Denn letztlich werden sämtliche an den zwei Halbtagen genannten Argumente gegen Zweitwohnsitze nur dann tatsächlich zum Problem, wenn es zu viele davon gibt. Wo genau die Grenze liegt, muss jede Gemeinde selbst festlegen. Die in einer Denkwerkstatt-Gruppe genannten 10%, ab der Zweitwohnsitze spürbar werden, wäre dabei aber durchaus eine gute Orientierungszahl.

Fazit: Nicht der Zweitwohnsitz allein entscheidet

Das zweitägige ORTE-Symposium zeigte, dass Zweitwohnsitze ein vielschichtiges Thema sind, das weit über die reine Wohnraumnutzung hinausgeht. Sie berühren das soziale Zusammenleben, die räumliche Entwicklung, ökologische Fragen, die Baukultur und die wirtschaftliche Situation der Gemeinden.

Die Beiträge machten deutlich, dass Zweitwohnsitze zur Erhaltung bestehender Gebäude beitragen, regionale Wirtschaftskreisläufe stärken und neue Impulse für Gemeinden bringen können. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass steigende Grundstücks- und Immobilienpreise die lokale Bevölkerung verdrängen, Ortskerne ihre ganzjährige Lebendigkeit verlieren und kommunale Infrastrukturen unter finanziellen Druck geraten.

Dabei reicht es nicht aus, die Entwicklung allein über die Zahl der gemeldeten Nebenwohnsitze zu beurteilen. Entscheidend ist, wie Wohnraum tatsächlich genutzt wird, welche Funktion er in der Gemeinde erfüllt und welche langfristigen Folgen daraus entstehen. Ebenso wenig lässt sich die soziale Nachhaltigkeit einer Entwicklung allein an der ökologischen Qualität eines Bauprojekts oder der Weiterverwendung bestehender Gebäude ablesen.

Die rechtlichen und planerischen Beiträge verdeutlichten, dass Gemeinden zwar über Steuerungsmöglichkeiten verfügen, deren Anwendung jedoch durch komplexe gesetzliche Rahmenbedingungen, schwierige Kontrollen und eine unzureichende Datenlage erschwert wird. Gefordert sind nachvollziehbare Regeln, praktikable Vollzugsinstrumente, eine vorausschauende räumliche Steuerung und eine bewusste Boden- und Wohnungspolitik. Auch die Finanzierung kommunaler Infrastruktur muss berücksichtigt werden, insbesondere dort, wo Zweitwohnsitze öffentliche Leistungen beanspruchen, ohne dass die finanziellen Beiträge immer im selben Verhältnis stehen.

Gleichzeitig zeigte das Beispiel aus Prigglitz und die Überlegungen zur Integration, dass Zweitwohnsitzende nicht grundsätzlich außerhalb des Gemeindelebens stehen müssen. Voraussetzung dafür sind Zeit, Interesse,

Begegnungsmöglichkeiten und die Bereitschaft, sich auf den Ort einzulassen. Die Nutzung bestehender Gebäude, die Unterstützung lokaler Betriebe und die Beteiligung am Vereinsleben können dazu beitragen, dass aus einer zeitweisen Anwesenheit eine soziale Verbindung entsteht.

Über allen Beiträgen stand damit eine gemeinsame Frage: Wie kann eine Gemeinde die Entwicklung ihres Wohnraums so gestalten, dass sowohl die Bedürfnisse der Zweitwohnsitzenden als auch jene der dauerhaft ansässigen Bevölkerung berücksichtigt werden?

Die Antwort liegt nicht in einer einzelnen Maßnahme und auch nicht in einer pauschalen Ablehnung von Zweitwohnsitzen. Sie erfordert eine Kombination aus vorausschauender Raumplanung, einer bewussten Boden- und Wohnungspolitik, einer tragfähigen Finanzierung kommunaler Infrastruktur und einer aktiven Gestaltung des sozialen Miteinanders.

Entscheidend ist, dass die langfristige Entwicklung eines Ortes nicht allein durch die Nachfrage nach Immobilien bestimmt wird, sondern durch klar formulierte Ziele und politische Entscheidungen, die den Ort als Lebensraum ernst nehmen.

Denn die zentrale Frage lautet letztlich nicht nur, wie viele Zweitwohnsitze eine Gemeinde verträgt, sondern welche Entwicklung sie sich für ihre Zukunft wünscht – und für wen sie diesen Lebensraum gestalten will.

Report: Heidrun Schlögl