

Ausländer wollen mehr Immobilien in Salzburg kaufen

Ein Investor, der nicht in der EU wohnt, darf nicht ohne Weiteres Grund und Boden in Salzburg kaufen. Versuche gibt es freilich immer wieder.

KARIN PORTENKIRCHNER

SALZBURG. Die Nachricht sorgte für Aufsehen: Der chinesische Haupteigentümer des Skigebiets Gaißau-Hintersee will in Salzburg Grund und Boden kaufen – zum Beispiel für die angekündigte neue Gondelbahn auf den Anzenberg. Sie soll den in die Jahre gekommenen Dreiersessellift in Hintersee ersetzen.

Doch für Investoren aus sogenannten Drittstaaten wie China, Russland oder den USA ist es sehr schwierig, in Salzburg Immobilien oder gar landwirtschaftlich genutzte Flächen zu kaufen. Geregelt ist das im Salzburger Grundverkehrsgesetz. Es soll – verkürzt formuliert – einen Ausverkauf heimischer Immobilien an Ausländer verhindern.

Wobei Ausländer hier nicht gleich Ausländer ist: EU-Bürger sind Österreichern rechtlich völlig gleichgestellt. Bürger aus Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR), wie beispielsweise der Schweiz, sind ebenfalls begünstigt, brauchen aber eine Bescheinigung des Landes Salzburg.

Erst im vergangenen Sommer erhielt der Schweizer Milliardär Hans-Peter Wild die Zustimmung, das Hotel Goldener Hirsch in der Salzburger Altstadt zu kaufen. Ein Hotel hat sich auch der Haupteigentümer des Skigebiets Gaißau-Hintersee, Zhonghui Wang, gekauft – das ehemalige Resort Alparella in Adnet. Er ist im Dezember mit 94,5 Prozent bei der „masterplanning solutions GmbH“ eingestiegen, die das Hotel 2014 gekauft hat. Diese Firma wurde von Gernot Leitner gegründet, der ebenfalls Anteile am Skigebiet Gaißau-Hintersee hält. Geschäftsführer der „masterplanning solutions“ ist der Hinterseer Hotelier Albert Ebner, der wiederum zehn Prozent der Gaißauer Bergbahn GmbH besitzt.

Auch für dieses Rechtsgeschäft ist eine Genehmigung des Landes nötig. Denn als „Ausländer“ gilt auch eine heimische Firma, deren Anteile sich überwiegend in ausländischem Besitz befinden. Man sei dabei, diese Genehmigung einzuholen, heißt es von der „masterplanning solutions GmbH“.



Daten & Fakten

Wer kauft in Salzburg was ein?

Das Land Salzburg hat im Vorjahr 165 Verfahren betreffend Drittstaatsangehörige abgeschlossen – also Nicht-EU- bzw. -EWR-Bürger. Diese Zahl hat sich kontinuierlich erhöht (2013: 140; 2014: 158; 2015: 162).

Die Käufer stammen aus vielen verschiedenen Nationen. Mit großem Vorsprung auf Platz eins lagen im Vorjahr Investoren aus Ex-Jugoslawien (107), die meisten kamen aus Bosnien-Herzegowina (71).

Zwölf Käufer kamen aus der Türkei, genauso viele aus dem asiatischen Raum – die meisten aus China (3). Aus den USA, Kanada und Südamerika stammten elf Käufer, aus Osteuropa neun (davon sieben aus Russland). Die meisten Fälle, nämlich 144, bedurften einer Bestätigung nach §11 Abs. 3 Grundverkehrsgesetz (z. B. Kauf einer Eigentumswohnung zur Berufsausübung in Salzburg). In 21 Fällen wurden aufwendigere Bescheide erstellt, z. B. für zusätzliche Auflagen.

Dem Vernehmen nach will Wang nach der Abwicklung des laufenden Insolvenzverfahrens im Skigebiet Gaißau-Hintersee viel Geld in die Hand nehmen für die Gondelbahn, aber auch für zusätzliche Hotels, um die Auslastung des Skigebiets abzusichern. Die betreffenden Flächen für die Tal- und Bergstation der Gondelbahn wollte Wang ebenfalls kaufen, heißt es.



Peter Padourek, Bürgermeister

„Es gibt Möglichkeiten, die Vorschriften zu umgehen.“

In der zuständigen Landesabteilung sagt Chef Franz Moser dazu: „Zuerst muss sich der Investor mit den Grundbesitzern einig sein.“ Sollte es sich bei den Grundstücken um landwirtschaftlich genutzte Flächen handeln, gelten freilich sehr strenge Auflagen. Das Grundverkehrsgesetz sieht vor, dass solche Flä-



LEO

„Kein Wunder, dass die Metzger immer wieder damit kämpfen, Interessenten für ihren Beruf zu finden, wenn sie diese im Winter ins Wasser springen lassen.“

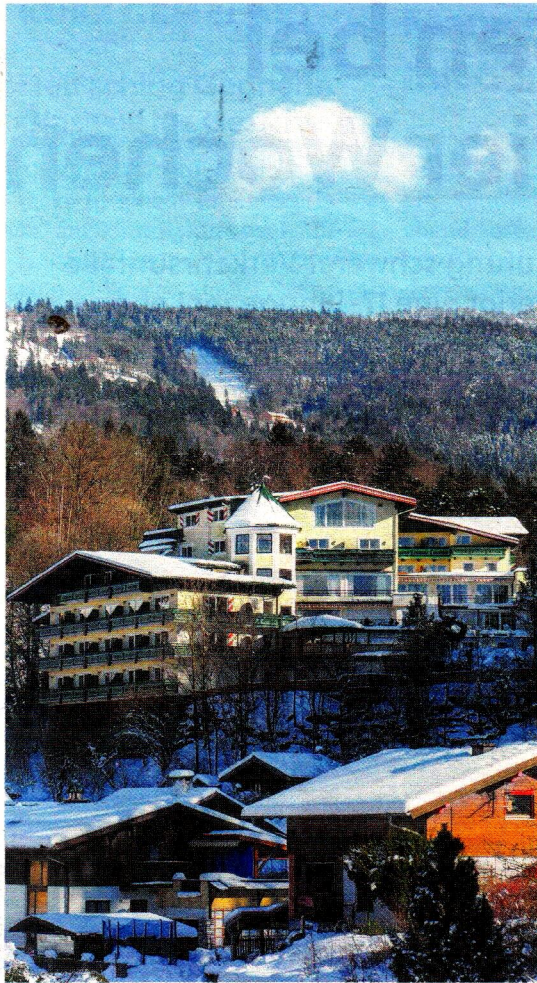
KURZ GEMELDET

Neos sehen noch gleich viele Bettler

SALZBURG-STADT. Neos-Klubobmann Sebastian Huber stellt heute, Montag, eine Anfrage an Vizebgm. Harald Preuner (ÖVP) bezüglich des sektoralen Bettelverbots. Laut Preuner soll das zu einer Reduktion der Bettler in der Stadt Salzburg geführt haben, so Huber. „In Quartieren von Hilfsorganisationen sind aber immer noch bis zu 70 Armuts-migranten untergebracht. Bis zu drei Dutzend leben auf der Straße. Die Zahlen sind etwa gleich wie 2016.“ Das Bettel-verbot habe nur eine Verlage-rung aus der Altstadt gebracht.

Verein S-Bahn fordert 50 zusätzliche Obusse

SALZBURG-STADT. Drei neue Obusse, ein paar Park-&-Ride-Plätze und die Obusverlängerung nach Grödig seien nicht genug, um die Verkehrsprobleme in der Stadt und im Umland zu beheben. Das sagt der Verein S-Bahn Salzburg und fordert: „Um auch nur in Ansätzen eine Alternative zum Auto zu schaffen, muss zuerst ein Mindestangebot auf allen Obuslinien in Form eines durch-gängigen Zehn-Minuten-Takts geschaffen werden. Dazu ist es notwendig, im Minimum, 50 neue und zusätzliche Obusse, in-klusive der dazu notwendigen Fahrer, zu beschaffen.“



Das Hotel Alpa-rella gehört dem Chinesen Zhong-hui Wang, dem Haupteigentü-mer des Skige-biets Gaißbau-Hintersee (gr. Bild). Das Hotel Goldener Hirsch kaufte ein Schweizer. In Zell am See ortet man vermehrtes Inte-resse von Dritt-staatsange-hörigen. BILD: SN/PET- RY, RATZER, BALLOONALPS

chen für Landwirte erhalten bleiben sollen. Sie werden deswegen größtenteils auch nur an andere Landwirte verkauft.

Grundsätzlich gilt: Nicht-EU-Bürger können in Salzburg eigentlich nur dann eine Immobilie kaufen, wenn sie dort „zum Zweck der Berufsausübung“ oder für einen späteren Ruhestand ihren Hauptwohnsitz einrichten.

Heikler wird es, wenn es um Zweitwohnsitze oder die Ansiedelung von Betrieben geht. In diesem Fall muss in einem Zeitungs-inserat genau bekannt gegeben werden, wer die Immobilie ver-kaufen will, wo sie sich befindet und wie hoch der Kaufpreis ist.

Wenn ein Österreicher oder ein EU-Bürger dieselbe Summe auf den Tisch legt, dann wird das Rechtsgeschäft mit dem Dritt-staatsangehörigen ungültig. Häufig ziehe der Verkäufer sein Ange-bot dann aber völlig zurück und verkaufe gar nicht, heißt es beim Land Salzburg.

Doch wie häufig sind solche Anfragen von Investoren außer-halb Europas eigentlich? Christi-

an Schnellinger, der Sprecher der Immobilitätentreuhänder der Wirt-schaftskammer Salzburg, sagt: „Das Interesse in der Stadt Salz-burg geht derzeit fast gegen null – in Wien ist es anders.“ Das be-richten auch die auf Innenstadt-immobilien spezialisierten Ex-perten wie Andreas Gressenbauer oder Herbert Jakober. Berndt Kretschmer von Stiller & Hohla spricht von einer „homöopati-schen Dosis“. Wenn, dann seien Tourismusorte betroffen.

Das bestätigt der Bürgermeis-ter von Zell am See, Peter Padourek (ÖVP). Er ortet auch Lücken im Grundverkehrsgesetz. „Es gibt Möglichkeiten, die strengen Vor-schriften über Firmenkonstellationen zu umgehen. Das ist ein offensichtliches Tor, das ge-schlossen gehört.“ In Zell gebe es solche Fälle nicht massenhaft. „Aber das Interesse ist auf alle Fälle da“, sagt Padourek. Im Be-reich Immobilienverkäufe habe es im Vorjahr in Zell am See ins-gesamt 370 Fälle gegeben. In rund zehn Fällen seien Investoren aus Drittstaaten aufgeschienen.

IM SN-SAAL

Diskussion

Salzburgs neue Raumordnung

Was wird neu? Was erwartet Bürger, Bauwerber, Grundbesitzer und Unternehmer?

Diskussion mit **LH-Stv. Astrid Rössler**

u. a. zuständig für Gewerbe, Raumordnung und Baurecht

Wolfgang Viertler

Bürgermeister von Mittersill

Josef Guggenberger

Bürgermeister von Berndorf

Alexander Kurz

Immobilienmakler

Fritz Messner

Der SN-Kolumnist sorgt für musikalisch-kabarettistische Einlagen



Astrid Rössler

BILD: SN/ROBERT RATZER

Moderation:

Heinz Bayer

SN-Lokalredakteur

Montag, 6. März, 19 Uhr, SN-Saal, Karolingerstraße 40, 5021 Salzburg

Freier Eintritt; Anmeldung erbeten unter WWW.SALZBURG.COM/RESERVIERUNG