

# Wem gehört Schladming?

Luxusapartements zu horrenden Preisen, aber kaum Leistbares für die Ortsansässigen: Die zunehmende Zahl an Zweitwohnsitzen regt auf. Schladming wurde so sogar zur Abwanderungsgemeinde – und das mitten im Bauboom

TEXT: GERLINDE PÖLSLER



**S**ie träumen von einem Appartement in Österreichs bester Lage für Winter-, Natur- und Bergsport? Dann sind Sie endlich fündig geworden!“ Mit Dachstein-Bildern bewirbt die Immobilienplattform ein „neu gebautes, 106 Quadratmeter großes Luxus-Apartment.“ Bei dessen „atemberaubendem Blick von der Terrasse bleibt einem sprichwörtlich die Luft weg.“ Beim Preis auch: 975.000 Euro.

Der Großteil der Angebote für Schladming richtet sich klar nicht an dessen Bewohner, sondern an Menschen mit Kapital, das veranlagt werden will. „Investieren Sie in einer der schönsten Gegenden der Welt“, heißt es bei einem gerade entstehenden Projekt. Für eine der 20 Wohnungen „in Au-

genhöhe zur Planai“ sind für 101 Quadratmeter 856.428 Euro hinzublättern. Eine andere um 696.000 Euro wird so beworben: „Was gibt es Besseres, als den Urlaub im eigenen Apartment zu verbringen und zu wissen, dass in den restlichen Wochen des Jahres durch eine professionelle touristische Vermietung Mieterträge lukriert werden?“

**Ob in den Alpen-Skiorten** oder den Seengebieten: Überall regen Anlegerwohnungen und Appartement-Projekte für zahlungskräftige Ferienwohnsitzer die Ortsansässigen zunehmend auf. Salzburg hat erst vor wenigen Wochen strengere Regeln beschlossen. Dort sorgen besonders die Chalets bei Mittersill für Fassungslosigkeit: Wer eines der

**Anleger reißen sich um Appartements in Schladming und Umgebung. Jetzt machen die Bewohner dagegen mobil**

FOTOS:  
REGINE  
SCHÖTTL

Appartements um 5,5 Millionen Euro aufwärts kauft, kriegt einen E-Porsche dazugeschenkt. Beworben wird das Ganze als „The Art of Sustainable Living“.

Auch Schladming fand zuletzt nicht nur wegen des Nachtslaloms mitsamt Nacktflitzerin in die Nachrichten. Auch der Offene Brief des „Bürgerforum Kleinregion Schladming“ scheuchte die Politik auf, immerhin stehen im März Gemeinderatswahlen vor der Tür. „Es ist höchste Zeit, den Ausverkauf unserer Heimat zu stoppen“, schrieben die Initiatoren aus Schladming, Ramsau und Haus im Ennstal. Aber was ist eigentlich das Problem an Zweitwohnsitzen?

**Fortsetzung nächste Seite**

Fortsetzung von Seite 51

Wann werden es zu viele? Und spielen die Bürgermeister wirklich viel zu willfährig mit, wie Kritiker meinen?

Schladming, vergangenen Donnerstag. Die Besucher des Nightrace sind größtenteils abgereist, die Sessellifte sind trotzdem voll. Die Ski-WM 2013, die Special Olympics, Andreas Gabalier-Konzerte und neue Gondelbahnen bringen dem Städtchen stetig neue Gäste. Rund 1,8 Millionen Nächtigungen verbuchte Schladming mit seinen 6.660 Bewohnern im Vorjahr. Gut 800 offizielle Zweitwohnsitze hat Schladming registriert, dazu kommen immer mehr inoffizielle. Es reicht, finden viele.

„Offensichtlich öffnen die steirischen Landesgesetze zahlreiche Schlupflöcher für Immobilienspekulationen und die Errichtung illegaler Zweitwohnsitze“, schreibt das Bürgerforum in seinem Offenen Brief. Da Salzburg seine Gesetze verschärfte, „befürchten wir, dass die ohnehin sehr großen Begehrlichkeiten von Investoren und Immobilienanlegern noch deutlich zunehmen.“ Das schade den gestandenen Betrieben, und „jungen Menschen werden durch rasant anziehende Immobilienpreise ihre Aussichten auf leistbaren Wohnraum geraubt.“

**„Landschaftsfraß ohne Ende?“** Unter diesem Titel referiert kommende Woche Gerlind Weber, ehemalige Leiterin des Instituts für Raumplanung an der Wiener Boku, in Ramsau. Sie erklärt das Problematische an zu vielen Zweitwohnsitzen: „Potente Nachfrager, die sehr hohe Preise zahlen können, überrennen den Bodenmarkt. Jungfamilien und nicht so gut verdienende Einheimische werden zur Abwanderung gezwungen.“ Außerdem gehe Boden für die Landwirtschaft verloren. Gibt aber unten im Tal ein Bauer die Viehwirtschaft auf, dann fällt sie auch oben auf den Almen weg. Hütten verweisen, Weiden werden zu Wäldern. „Der Tourismus sagt so an seinem eigenen Ast.“

Freilich lassen die „Zweitheimischen“ auch Geld in der Region. Andererseits muss die Gemeinde Infrastruktur bereitstellen. „In Skigebieten kommen in der Hochsaison alle um vier Uhr nachmittags heim und wollen duschen.“ Das Wasser- und Abwassersystem muss also auch für Spitzenzeiten ausgelegt sein. Allfällige Zweitwohnsitzabgaben seien bloß eine Abgeltung dafür.

In Schladming entzündete sich der Unmut zuletzt an Plänen für ein Hotel- und Apartmentprojekt mit 420 Betten. Es liegt auf Hauser Gemeindegebiet, grenzt aber direkt an Schladming. Als es im Oktober Thema im Gemeinderat war, kamen rund 140 Bürger ins Rathaus, um ihren stillen Protest auszudrücken. Auf Betreiben der Opposition wurde in der Sitzung gar der langjährige Raumplaner der Gemeinde abgesetzt.

Das Projekt empört im Ennstal auch deshalb so, weil der ehemalige Eigentümer, der den Projektwerbenden das Grundstück verkaufte, ausgerechnet Jürgen Winter ist:



**Die Schladminger ÖVP-Spitze um Bürgermeisterin Elisabeth Krammel fordert schärfere Gesetze**

FOTOS:  
REGINE  
SCHÖTTL

**Auch mitten im Wohngebiet schießen Luxusapartment-Anlagen in die Höhe.**



**Offensichtlich öffnen die Landesgesetze zahlreiche Schlupflöcher für die Errichtung illegaler Zweitwohnsitze**

AUS DEM OFFENEN BRIEF DES BÜRGERFORUMS



der mächtige Ex-Ortschef von Schladming (ÖVP). Heftig debattiert wird auch folgender dem Falter vorliegender „Nachtrag zum Kaufvertrag“: „Falls sich die Bebauungsdichte ... erhöhen sollte“, heißt es, „erhöht sich der Gesamtkaufpreis pro Zehntelprozent Erhöhung um EUR 250.000,00.“ Winter war bei Vertragserstellung Bürgermeister; Ende 2018 legte er das Amt von sich aus zurück.

**Ein Sprecher der Anrainerschaft** des Projekts, der ungenannt bleiben will, führt auf einen Balkon, von dem man das Grundstück in der Augasse gut überblickt. Ein derartiges Vorhaben verkörpere „den Ausverkauf der Heimat.“ Die Dichte, die unklare Entwässerung, die enge Zufahrtsgasse: Das alles sei viel zu groß dimensioniert.

Die jungen Leute fänden dagegen keine leistbaren Wohnungen mehr. Schladming und Haus sind mittlerweile sogar Abwanderungsgemeinden: Schladming hat seit 2016 fast 130 Bürger oder etwa zwei Prozent seiner Bevölkerung verloren, in Haus ist das Verhältnis ähnlich. Und das, obwohl überall gegraben und gebaut wird, die Wirtschaft brummt und Hotels, Handwerker und Geschäfte kräftig Personal einstellen – und nicht wissen, wo sie dieses unterbringen sollen. So manche Bewohner aus der Gegend weichen nun ein paar Ortschaften weiter aus, nach Gröbming oder Altenmarkt, aber auch dort steigen die Preise.

Aber warum ist so vieles überhaupt möglich? Schließlich hat Schladming die gesamte Gemeinde zur Beschränkungszone für Ferienwohnsitze erklärt, ausgenommen jene Flächen, die bereits als Ferienwohngelände ausgewiesen waren. Doch die Rechtslage erlaubt viel Auslegungsspielraum, wie Raumplanerin Weber bestätigt. „Und die Projektanten marschieren mit ih-

ren Anwälten auf“, heißt es im Rathaus.

Das so genannte „Winter-Projekt“ ist als Tourismusbetrieb angekündigt. „Aber das kennen wir schon“, sagt Hermann Trinker, Chef der Liste „Schladming neu“ und zweiter Vizebürgermeister. „Ein Teil der Apartments wird gleich verkauft, ein Teil der Anlage mit dem Zentralgebäude wird als Hotel betrieben.“ Nach und nach könnten auch die restlichen Appartements verkauft werden. „Rechtlich sind es keine Zweitwohnsitze, weil ohnehin niemand gemeldet ist, aber Ferienwohnungen für die Eigentümer und das im gewidmeten Wohngebiet.“

In ganz Österreich macht das gerade Schule: Projektwerber versichern, sie planten einen normalen Tourismusbetrieb mit Rezeption und Restaurant. Das ist teils auch der Fall, aber nur vorläufig. Auch in Ramsau sperrt demnächst ein solches Projekt auf: Die Käufer müssen unterschreiben, dass sie in ihrer eigenen Wohnung nur vier Wochen im Jahr wohnen dürfen. Die restliche Zeit müssen sie vermieten. Das bringt auch die etablierten Hotels unter Druck.

**„Ich freue mich ja, dass die Menschen bei uns wohnen möchten“,** sagt die Schladminger Bürgermeisterin Elisabeth Krammel (ÖVP) zum Ansturm auf ihre Gemeinde. „Aber wir möchten auch Wohnungen für unsere Bevölkerung haben.“ Und das sei schwierig bei Grundstückspreisen von 400 bis tausend Euro pro Quadratmeter und Wohnungspreisen von 4.000 bis 7.000 Euro - Preise wie in Wien-Währing oder beste Lage in Graz. Auch Mieten gehe sich „hinten und vorne nimmer aus, wenn eine Familie tausend Euro auslegen muss“, assistiert ÖVP-Vizebürgermeister Alfred Brandner. Klar sei aber auch: Die Einheimischen verkaufen Grund und Boden. „Als ich angetreten

bin“, sagt die Bürgermeisterin, „habe ich die Leute gebeten, sich vor einem Verkauf bei uns zu melden.“ Aber dann biete ein Deutscher oder ein Däne um 100.000 Euro mehr und kriege den Zuschlag, wirft Finanzstadtrat Gernot Kraiter ein. Man könne den Leuten nicht vorwerfen, dass sie möglichst gut verkaufen wollen. Auch Krammels Vorgänger Jürgen Winter nicht.

Die Gemeinde versuche, Grundstücke zu sichern, und derzeit würden mehr als 100 leistbare Wohnungen gebaut. Bei Zweitwohnsitzen seien ihr vielfach jedoch die Hände gebunden. Schon mehrmals hat Schladming Petitionen ans Land gerichtet, damit dieses die Gesetze schärft.

Die ÖVP-Ortschefs blättern durch die Immobilienangebote. „Das traut man sich ja schon gar nimmer anzuschauen“, sagt die Bürgermeisterin. Warum kann das „Luxus-Penthouse“ um 975.000 Euro klar als Ferienwohnung angeboten werden? „Wir haben da rechtlich keine Möglichkeit“, sagt Krammel. Eine Handhabe gebe es nur, wenn jemand „den Paragraph 17 unterschrieben hat.“

Damit ist eine Regel im Grundverkehrsrecht gemeint, die schwammig ist: Ein Wohnungsinhaber braucht nur zu bekunden, dass er keinen Zweitwohnsitz begründet – verpflichtet sich damit aber nicht zu einem Hauptwohnsitz. Die Gemeinde könnte zwar Anzeige erstatten, „dann muss man aber erst die Beweisführung antreten, dann kommt der Anwalt und bipapo“, weiß Vizebürgermeister Brandner. Die Höchststrafe läge bei 35.000 Euro, „aber wir haben das noch nie gemacht.“

**Der Bürgermeister des Nachbarorts** Haus, Gerhard Schütter (ÖVP), will in „einer Art Musterverfahren“ die Lage klären. Eine Familie habe eine neue Wohnung gekauft

und dort einen Nebenwohnsitz angemeldet. „Aber wir sind eine Vorbehaltsgemeinde, das verstößt gegen das Gesetz.“ Zweitwohnsitze sind in Haus nur im ausgewiesenen Ferienwohngelände möglich. Die Familie argumentiere, sie wolle in fünf Jahren herziehen, wenn die Eltern in Pension gehen. „Aber wir haben das Haus ja bauen lassen, damit wir den Bedarf unserer Leute abdecken.“ Die Familie müsse den Kauf rückabwickeln oder die Wohnung vermieten. „Das werden wir bis zum Schluss ausjudizieren.“ Leicht wird das nicht: Höchstgerichte schützen Eigentum stark.

So kämpferisch sich die Bürgermeister geben, so sehr zweifeln Opposition und Einheimische daran, dass sie es ernst meinen. In Schladming ist etwa Hermann Trinker von der Liste „Schladming neu“ skeptisch: „Die Mehrheitsfraktion muss sich die Frage gefallen lassen, woher in Zukunft unsere Feuerwehrleute und aktiven Gemeindeglieder kommen sollen.“ Stimmt es denn nicht, dass Gemeinden nicht viel tun können? „Jein. Es ist nicht rechtens, wenn im allgemeinen Wohngebiet Bebauungspläne von vornherein auf die Wünsche der Investoren zugeschnitten sind. Die Gemeinde muss Bebauungspläne erarbeiten und Dichte und Nutzung genau festschreiben.“ Zu viele Lokalpolitiker würden die Interessen der Investoren zu sehr unterstützen.

Die Bürgermeister sind ja hin- und hergerissen: Im Gerangel um Betten und Gäste wollen sie vorn dabei sein. So sagt Ortschef Schütter zum viel kritisierten neuen Chaletdorf am Hauser Kaibling: „Um das beneiden uns viele!“ Dass aus dem Chaletdorf keine Zweitwohnsitze werden, darauf werde man „mit Argusaugen schauen.“

Und das Projekt auf dem früheren Grundstück des Schladminger Altbürger-

**Hermann Trinker, „Schladming neu“: Lokalpolitiker schützen zu sehr die Interessen der Investoren**



**Am „Sonnenhang“ gibt es schon lang Zweitwohnsitze. Sorgen bereiten jetzt aber mehrere Großprojekte**



**Chaletdorf am Hauser Kaibling: viel kritisiert, doch der Bürgermeister ist stolz darauf**



meisters? Da musste Schütter erst umwidmen, laut Opposition hätten die beiden Ortschefs an einem Strang gezogen. Schütter weist das zurück. Den Kaufvertrag könne er nicht. Bauverhandeln müsse er das Projekt. Einiges sei aber ungeklärt. Mehr noch, lässt er aufhorchen: „Ich kann mir für das Projekt in dieser Größenordnung keine Genehmigungsfähigkeit vorstellen.“

**Zur obersten Priorität** erklärt hat das Thema Ernst Fischbacher, Chef der gleichnamigen Liste und Bürgermeister von Ramsau. Sein „Zweitwohnsitz-Sheriff“ war kürzlich in den Medien. Eine Gemeindebedienstete sei dort unterwegs, wo man illegale Zweitwohnsitze vermutet. „Es ist nicht so, dass sie in Mülltonnen schaut“, sagt Fischbacher. „Es ist aber nicht verboten, dass man ein Foto vom Gebäude macht, das zeigt, ob ein Auto davorsteht.“ Außerdem dürfe die Gemeinde auf Müll-, Kanal- und Wasserrecht zugreifen. 35 Wohnungseigentümer habe Fischbacher angeschrieben, mit begrenztem Erfolg.

Für die Zukunft lehnt er sich weit hinaus: „Wenn ich wiedergewählt werde, werden viele Grundstücke nur noch für Einheimische bebaubar sein.“ Allen Investoren habe man „schon abgesagt.“

Seitens der Landesregierung wollen ÖVP und SPÖ sich „der Sorgen annehmen“, spielen den Ball aber auch zurück: Die Gemeinden hätten ja bereits Instrumente an der Hand. „Gegebenenfalls“ werde man aber weitergehende Regelungen beschließen.

Das wäre wohl gut. Anderswo gärt es nämlich auch schon: In der südsteirischen Weinstraße, rund um Gamlitz und Kitz-eck, wo die schönsten Häuser auf den Bilderbuch-Hügeln die meiste Zeit leer sind, steht eine neue Bürgerinitiative am Start. ☒