



Wie viele Wohnungen stehen wirklich leer? Oder fehlt nur das Schild beim Klingelknopf?

BILD: SN/SCHREGLMANN

Wann ist Leerstand wirklich leer?

Leerstand sei nicht die Ursache für die Wohnungsnot. Der Haus- und Grundbesitzerbund rechnet vor, wie viele Wohnungen in Salzburg tatsächlich leer stehen.

BERNHARD SCHREGLMANN

Die Wohnungsdebatten in Salzburg haben immer mehrerlei Gründe. Einer sind die Preise, ein anderer die Verfügbarkeit, Stichwort „Leerstand“. Gerade wenn es um fehlende Wohnungen geht, wird dieses Thema

meist heiß diskutiert. Dann gibt es verschiedene Zahlen, die auf verschiedenen Berechnungen basieren und Auskunft darüber geben sollen, wie viele Wohnungen vor allem in der Stadt Salzburg leer stehen.

Oft werden in diesem Zusammenhang private Besitzer kritisiert; ihnen wird vorgeworfen, vorsätzlich Wohnungen nicht zu vermieten. Vor diesem Hintergrund ist auch die Aktion der Stadt Salzburg zu sehen, Wohnungen quasi „von Amts wegen“ anzumieten und dann an Bedürftige weiterzuvermieten. Der Deal: Der Besitzer bekommt nur 70 Prozent der marktüblichen Miete, dafür hat er mit der Stadt Salzburg einen verlässlichen Mieter und braucht sich um nichts weiter zu kümmern, denn die Stadt garantiert auch die Betriebs- und Reparaturkosten. Kürzlich wurde bekannt gegeben, dass sich bisher 50 Eigentümer gemeldet hätten.

Doch das Thema „Leerstand“ ist damit keineswegs vom Tisch. Der Raumordnungsbericht des Landes mit Stand Dezember 2015 weist 60.000 Wohnungen im Bundesland aus, die keine Hauptwohnsitze sind. Der Schluss: Es müsse sich um Zweitwohnsitze oder Leerstände handeln.

Doch wann ist ein Leerstand ein Leerstand? „Es gibt keine einheitliche Definition, was ein Leerstand ist“, sagt Lukas Wolff, Präsident des Salzburger Haus- und Grundbesitzerbunds (ÖHGB): „Wir haben uns daher die Mühe gemacht, eine Defini-

tion zu finden.“ Die ÖHGB-Definition: „Eine leer stehende Immobilie ist ein gänzlich unbenutztes Objekt. Als Nutzung gilt auch die Sanierung einer Immobilie, die Zeit der Nachlassverwaltung im Erbfall, ein durch Krankheit verursachter bzw. ein beruflich oder ausbildungsbedingter vorübergehender Ortswechsel, ein Leerstand für familiär vorgesehenen Eigenbedarf sowie ein Leerstand durch Kündigungs- oder andere, z. B. gerichtlich festgelegte Fristen.“

Nur drei Prozent Leerstand

Auf Basis dieser Definition hat der ÖHGB seine rund 3450 Mitglieder zu einer Befragung durch das Institut marketmind aufgerufen, 20,5 Prozent haben daran teilgenommen. Ergebnis: Drei Prozent gaben an, einen Leerstand zu haben. Als Gründe nannten sie vor allem Sanierungsbedarf. Um das nötige Kapital dafür aufzutreiben, nehmen sich die Eigentümer mindestens drei Jahre Zeit.

Nach Rechnung des ÖHGB Salzburg verfügen seine Mitglieder über etwa 12.500 Wohnungen (ein Großteil hat andere Objekte, etwa Einfamilienhäuser). Geschätzte 625 davon stehen aktuell leer, vor allem wegen der genannten Sanierungsmaßnahmen.

„Ein Großteil unserer Mitglieder sind ‚kleine Besitzer‘“, betont Wolff, „zwei Drittel besitzen weniger als drei Wohnungen, nur 16 Prozent mehr als fünf Wohnungen.“ Diese

Eigentümer könnten also nicht für die Wohnungsnot verantwortlich gemacht werden. „Dazu kommt: Keiner lässt eine Wohnung gerne leer stehen, den Leerstand tut weh“, sagt der ÖHGB-Präsident, „vor allem, wenn man die Wohnung angesichts der hohen Mietpreise in Salzburg ja lukrativ vermieten könnte.“

Ansparen für die Sanierung

Wenn Wohnungen leer stehen, weil Sanierungen notwendig sind, könnten sich diese aber noch weiter hinauszögern. Wolff: „In den vergangenen zwei Jahren ist die steuerliche Lage wesentlich schwieriger geworden.“ So wurde die steuerliche Absetzung von Instandsetzungsaufwand von zehn auf 15 Jahre verlängert, gleichzeitig aber auch die Berechnung des Grundanteils zuungunsten der Eigentümer verändert. Früher lag der Gebäudeanteil bei 80 Prozent, jetzt sind es nur mehr 60 Prozent. „Das bedeutet für den Eigentümer, dass er seine Kosten zu einem wesentlich geringeren Anteil absetzen kann und das auch nur über einen längeren Zeitraum“, kritisiert Wolff.

Die Wohnungsnot vor allem in der Stadt Salzburg sei daher keine Folge von zu hohem Leerstand privater Wohnungseigentümer, ist Wolff überzeugt: „Die Wohnungsnot kann man nur durch Neubau bekämpfen.“ Und hier hakt es, weil zu wenig Bauland zur Verfügung steht. Wolff: „Die Stadt hat 60 Prozent ihres 3800 Hektar großen Stadtgebiets unter Schutz gestellt. Würde man nur fünf Prozent davon umwidmen, ergebe dies 190 Hektar Fläche. Bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 kommt man damit auf 1,424 Millionen Quadratmeter Nett Nutzfläche.“ Das seien bei 65-Quadratmeter-Durchschnittswohnungen 22.000 Einheiten, bei 70 Quadratmetern immer noch 19.000 Wohnungen. Wolff: „Das reicht für eine ganze Generation.“

Leerstand tut weh.

Man könnte ja lukrative

Mieten erzielen.

Lukas Wolff, Präsident ÖHGB