

## Presseinformation

Stadt Salzburg: Ist der Zugriff auf privates Eigentum per Gesetz nicht möglich, will man es nun mit abenteuerlichen Ideen versuchen. Die klare Antwort des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes in Salzburg (ÖHGB Salzburg) an die Verantwortlichen:

### Stadt als Makler: Schuster bleib bei deinem Leisten!

- **Die Kommune Salzburg will ins Maklergeschäft einsteigen und mit noch unausgegorenem eigenem Geschäftsmodell als Mieter und Vermieter auftreten**
- **Wettbewerbsverzerrung, Risiko & Kosten für den Steuerzahler etc. – alles unwichtig?**
- **Wo bleibt der neuerliche Protestruf der Immobilienreuhänder & Co.?**

Das Thema Wohnen und die gescheiterte Wohnraumpolitik der vergangenen Jahrzehnte lassen die Stadt-Politik, allen voran Bürgermeister Dr. Heinz Schaden (SPÖ) zu absurden Mitteln für eine Kommunalverwaltung greifen. So hat vor einigen Tagen der Stadtsenat Salzburg doch tatsächlich „Die Mobilisierung von leerstehenden Immobilien“ beschlossen. Das Wie ist noch recht nebulös. Man weiß nur, man will auf wenig genutzte oder leer stehende Wohnungen mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zugreifen.

#### Leerstände Stadt Salzburg: Seit 1991 gibt es keine Fakten – nur „geschätzte“ Zahlen

Basis dafür war auch eine kürzlich veröffentlichte „Schätz“-Studie des SIR (Institut für Raumordnung und Wohnen, angesiedelt beim Land Salzburg), die ca. 3.500 kolportierte nicht oder zu wenig genutzte (vier Monate und weniger) Wohnungen „vermutet“, die für den Wohnungsmarkt mobilisiert werden könnten. Das hat die Stadtpolitik sofort zum Anlass genommen, nun nach neuen Wegen zu suchen, um auf private Immobilien zugreifen zu können. Per Gesetz ist dies ja gescheitert, da der Bund sowohl eine Leerstandbesteuerung als auch Änderungen im Mietrechtsgesetz hätte beschließen müssen.

#### Kein Zugriff auf privates Eigentum aufgrund politischer Fehlentwicklungen

Aus gutem Grund, wie nicht nur der ÖHGB Salzburg meint. Denn hier geht es um den Eingriff in Persönlichkeitsrechte, was die Nutzung persönlichen Eigentums anlangt. Auf privaten, oft seit Generationen erwirtschafteten Immobilienbesitz dreist zugreifen zu wollen, weil u.a. die politischen Wohnbaustrategien gescheitert sind, entspricht der Vorgangsweise einer Diktatur wie Nordkorea, aber nicht der eines demokratischen EU-Landes. Der ÖHGB Sbg. verwehrt sich daher ausdrücklich gegen diese abstrusen, eigentümerfeindlichen Ideen und weist zudem darauf hin, dass man eindringlich vor solchen Folgen nach Veröffentlichung der „Schätz“-Studie gewarnt habe.

„Ich habe als Teilnehmerin des Workshops im Rahmen dieser „Studie“ mehrfach darauf hingewiesen, dass dies kein probates Mittel ist, um Daten bezüglich Leerstand von Wohnraum zu ermitteln. Dafür braucht es Fakten, wie 1991. Alles andere sind Schätzungen und keine Abbildung der Realität“, so Carola Schößwender, Geschäftsführerin des ÖHGB Salzburg. „Und: Die Stadt als Maklerin ist absurd. Dann könnte die Stadt ja auch gleich eine Partnervermittlung eröffnen, um die 47 Prozent Single-Wohnungen in der Stadt Salzburg (lt. Quelle STATISTIK AUSTRIA) zumindest teilweise auf den Markt zu bringen. Ist ein Paar „kompatibel“, wird eine Wohnung frei. Das wäre doch auch ein Modell?“, meint Schößwender weiter. „Dieses Thema ist ein viel zu wichtiges für die Zukunft vieler Familien und hat mehr Anstrengungen der Politik verdient, als . . . /2

- 2 -

abenteuerliche, nicht wirklich ernst zu nehmende Ideen in die Welt zu setzen. Denn: Auch Wohnen ist ein Grundrecht, wie die Selbstbestimmung über Eigentum. Beides zu realisieren, ist Aufgabe der Politik eines demokratischen Landes und dessen Landeshauptstadt.“

### **Das unabsehbare Risiko liegt wieder einmal bei den Steuerzahler/-innen**

Das Kerngeschäft der Politik ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen, aber nicht selbst am Markt als Makler und Verwalter aktiv zu werden. Das widerspricht klar den Aufgaben einer Kommune. Außerdem erhebt der ÖHGB Salzburg erhebliche rechtliche Bedenken, dass lt. angedachtem Modell der Verband der Gemeinnützigen Bauträger, Landesgruppe Salzburg die Vermittlung und Verwaltung für den privaten Eigentümer übernehmen sollte. Wie soll das funktionieren? Und: Wie will man Eigentümer dazu zwingen oder womit „anlocken“, ihre Immobilien-Investitionen für die Stadt verwertbar zu machen? Der ÖHGB hegt große Zweifel daran, dass 70 Prozent des ortsüblichen Mietzinses einen ausreichenden Anreiz für Wohnungseigentümer darstellen könnten. Damit werden keine zusätzlichen Wohnungen mobilisiert werden, ist man seitens des ÖHGB überzeugt.

### **Privater Besitz ist kein „Selbstbedienungsladen“ für die öffentliche Hand**

Außerdem wird das angedachte Modell auch – nicht abschätzbare – Kosten verursachen, liegt das alleinige Risiko dann ja bei der Stadt, sprich den Salzburgerinnen und Salzburgern als Steuerzahler/-innen. Oder gibt es dann keine Mietnomaden, keine Streitfälle, keine Mietausfälle etc. wie aus der täglichen ÖHGB-Praxis bekannt? Denn: Wir leben in einem Rechtsstaat und im Streitfall muss auch eine Kommune die Gerichte bemühen. Ebenso braucht es für dieses Vorhaben ja auch eine eigene Struktur, die wieder Kosten für Mitarbeiter/-innen und Büros verursachen werden. Oder soll für Beamte/-innen ein neues Betätigungsfeld gefunden werden, zwecks mangelnder Auslastung? Salzburg hat doch wirklich genug zu tun, siehe die jüngsten Finanzumschichtungen, um nicht auch noch privatwirtschaftliche Aufgaben zu übernehmen, oder?

### **Viele offene Fragen – keine Antworten. So nicht, das ist der falsche Weg**

Alles in allem eine abenteuerliche Idee, die wir als ÖHGB nicht für den richtigen Weg halten. Denn: Dieses Vorhaben richtet sich ganz klar gegen alle privaten Immobilieneigentümer/-innen, die ihre Wohnung eben nicht auf den Markt „werfen“, über diese, wie auch immer, selbst bestimmen wollen. Das ist schließlich deren Recht. Dass dies so bleibt, dafür werden wir weiterhin kämpfen, stehen aber realen Modellen für Wohnraumschaffung selbstverständlich weiterhin mit unseren Experten zur Verfügung.

Weitere Infos und Fotos: [www.oehgb-sbg.at](http://www.oehgb-sbg.at)

Dr. Lukas Wolff (Obmann des ÖHGB Salzburg)  
GF Carola Schößwender (Leitung Geschäftsstelle ÖHGB Salzburg)  
Salzburg, Juli 2015

**Rückfragen bei:** GF Carola Schößwender, E-Mail: [c.schoesswender@oehgb-sbg.at](mailto:c.schoesswender@oehgb-sbg.at),  
Mobil: 0664 / 44 14 992