

§ 21/2025/094/1

Bürgermeister-Stellvertreter  
Mag. Kay-Michael Dankl  
Schloss Mirabell  
5020 Salzburg  
bgmstv.dankl@stadt-salzburg.at

An Herrn  
Gemeinderat Dürnberger  
FPÖ Gemeinderatsklub  
Mirabellplatz 4  
5020 Salzburg

Salzburg, am 07.10.2025

**Betreff: Beantwortung der Anfrage Nr. §21/2025/094 betreffend  
Illegale Leerstände**

Sehr geehrter Herr Gemeinderat Dürnberger,

ich darf die Anfrage gem. § 21 GGO vom 11. August 2025, im Büro Dankl eingelangt am 16.09.2025, wie folgt beantworten:

**Hauptfrage:**

**Wie viele dauerhaft leerstehende Wohnungen sind in der Stadt Salzburg derzeit bekannt?**

Zwei von der Stadt Salzburg beauftragte Studien nähern sich dieser Fragestellung. Die Studie „Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg – Datenaktualisierung“ vom SIR (2022) bezieht sich auf die gesamte Stadt und kommt auf einen geschätzten Gesamtleerstand von 3600 Wohnungen, davon 2500 mobilisierbare Wohnungen. Die Autor:innen betonen, dass es sich dabei um die untere Grenze handelt, und insgesamt mehr Wohnungsleerstand vermutet wird. Die Studie „Mindergenutzter Wohnraum in der Stadt Salzburg“ der Universität Salzburg (2022) untersucht den Wohnungsneubau in der Stadt Salzburg in den letzten 10 Jahren. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass mindergenutzte Wohnungen auch im Wohnungsneubau eine wesentliche Rolle spielen. Rund 8,7 % der 7.295 untersuchten Wohneinheiten wiesen zum Untersuchungszeitpunkt entweder keine Wohnsitzmeldung („Leerstand“) oder ausschließlich Nebenwohnsitzmeldungen auf. Vergleichsweise höhere Leerstände weisen den beiden diskutierten Studien nach Projekte mit überwiegend Eigentumswohnungen sowohl im Bestand als auch im Neubau auf. Wenn die Wohnungen nicht gemeinnützig und gefördert, sondern im gewerblichen Sektor errichtet wurden, erhöhen sich die Zahlen im Durchschnitt noch einmal. In der Stichprobe der Universität Salzburg sind nur 1,9 % der gemeinnützigen Mietwohnungen leerstehend. In Mischprojekten ist die Zahl mit 3,3 % etwas höher. Gemeinnützige Eigentumswohnprojekte weisen 6,5 % Leerstand auf. Gewerbliche Projekte kommen auf bis zu 7,4 % (ohne Nebenwohnsitze). Die beiden Studien können stehen seit über einem Jahr auf der Website der Stadt Salzburg zum Download bereit.

Konkret gibt es ca. 600 Verdachtspunkte auf Wohnungsleerstand, die seit Beginn der Amtsperiode im Zuge der Ermittlungen der Abgabebehörde angeschrieben werden. Aufgrund vieler Ausnahmetatbestände bzw. der Weigerung der aktuellen Landesregierung das ZWAG hinsichtlich Ausnahmen und Abgabehöhen zu reparieren, mussten bislang lediglich 50 Wohnungen eine Abgabe zahlen. Die zuletzt erhöhte Ermittlungstätigkeit der Stadt Salzburg zeigt aber erste Erfolge: beliefen sich die Einnahmen 2024 noch auf ca. € 22.000, so waren es 2025 bis heute bereits ca. € 50.000. Das entspricht einer Verdoppelung seit Amtsbeginn.

**Unterfragen:**

**1. In welchen Stadtteilen befinden sich diese Leerstände, mit der Bitte um eine Auflistung nach Stadtteilen.**

Eine Auflistung ist derzeit nicht möglich.

**2. Wie viele Verfahren wegen zweckwidriger Leerstände wurden seit Beginn der Amtsperiode bis zur Anfragebeantwortung eingeleitet?**

Ca. 300, seit Einführung des Zweitwohnsitz und Wohnungsleerstandsabgabengesetzes

**3. In wie vielen Fällen kam es zu einer tatsächlichen Prozessierung oder Sanktion?**

Einsprüche gegen die Leerstandsabgabe beim Landesverwaltungsgericht: ca. 10

Konkrete Strafen: 0

Im Falle einer Ablehnung eines Einspruches wird nicht gestraft, sondern eine rückwirkende Einhebung der Leerstandsabgabe eingeleitet.

**4. Wie viele der angezeigten illegalen Leerstände sind anschließend als Hauptwohnsitz vermietet worden?**

Eine Aussage ist derzeit nicht möglich. Der Wohnungsleerstand per se ist von Gesetzes wegen nicht als illegal definiert, sondern abgabepflichtig.

**5. Welche bekannten Wege und Schlupflöcher zur Umgehung der Meldepflicht oder Leerstandsabgabe wurden festgestellt?**

- Vermeintliche betriebliche Nutzung, etwa Anmeldung eines (Schein-)Firmensitzes
- Nutzung der vielfältigen legalen Schlupflöcher, etwa Definition als Vorsorgewohnung
- Baurechtliche Umgehung, etwa durch Mischnutzung statt reiner Wohnnutzung
- Anpassung der Lebenssituation dahingehend, dass man in ein legales Schlupfloch fällt

**6. Welche Maßnahmen zieht die Stadt Salzburg aktuell oder künftig in Betracht, um leerstehenden Wohnraum zu mobilisieren?**

- Strategie zur Mobilisierung von Wohnungsleerstand (in Ausarbeitung)
- Weiterer Vollzug des Gesetzes unter Erhöhung der personellen Ressourcen
- Erinnern der Landesregierung an die Notwendigkeit einer Reparatur des ZWAG

**7. Gibt es eine Prognose oder Einschätzung, wie viele illegale Leerstände in den kommenden Jahren realistisch für den Wohnungsmarkt wiedergewonnen werden könnten?**

Siehe Hauptfrage.

Mit freundlichen Grüßen,



Mag. Kay-Michael Dankl