

§21/2026/004/1

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

Herrn
GR Mag. Lukas Rupsch
NEOS Gemeinderatsfraktion
Mirabellplatz 4
5020 Salzburg

Salzburg, am 9.2.2026

**Betreff: Beantwortung der Anfrage Nr. §21/2026/004 betreffend
Leerstand**

Sehr geehrter Herr Gemeinderat Rupsch, lieber Lukas,

ich darf die Anfrage gem. § 21 GGO vom 15. Jänner 2026, eingelangt am 19. Jänner 2026, wie folgt beantworten:

1. Wie viele Verwarnungen bzw. Strafen wurden seit Beginn der aktuellen Periode (seit Einführung/ letzter Gemeinderatsperiode) wegen nicht gemeldeter Wohnungsleerstände ausgestellt?

Es gibt keine Verwarnungen oder Strafen für Wohnungsleerstand (höchstens für fehlende Mitwirkung an Verfahren gemäß BAO), sondern die Vorschreibung der Abgabe bei Abgabepflichtigen (siehe Einnahmen gem. Punkt 2).

2. Wie hoch ist die Summe der bisher eingegangenen Gelder aus der Leerstandsabgabe (gesamter €-Betrag)?

Die Soll-Einnahmen Kommunalabgabe-Wohnungsleerstand belaufen sich im Jahr:

2024 € 21.796,-

2025 € 74.198,-

3. Wie viele Wohnungen wurden bislang offiziell kontrolliert bzw. überprüft?

Beim Wohnungsleerstand gehen primär die Ermittlungen in die Richtung einer möglichen Abgabepflicht als Ferienwohnung - Tatbestand der besonderen Nüchtingsabgabe nach dem Salzburger Nüchtingsabgabengesetz (kurz SNAG), wenn kein Hauptwohnsitz bzw. keine beruflich bedingte oder ausbildungsbedingte Nutzung der Wohnung vorliegt. Korrespondierend ist bei einer Ferienwohnung die weitere mögliche Abgabepflicht hinsichtlich der Zweitwohnsitzabgabe (in Höhe von 50 %) nach dem Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz (kurz ZWAG) festzustellen. Erst wenn keine Anhaltspunkte einer Nutzung der Wohnung vorliegen (z.B. wegen zu geringem Stromverbrauch) und keine Befreiungsbestimmung nach § 10 ZWAG vorliegt, erfolgt eine Vorschreibung der Wohnungsleerstandsabgabe, wenn kein Wohnsitz an der Adresse aufscheint und der Eigentümer keine Nutzung offenlegt.

Bislang wurden 970 Wohnungen (Konten) als abgabepflichtige Ferienwohnungen (besondere Nüchtingsabgabe) aufgenommen und vorgeschrieben, in einer ähnlich hohen Anzahl der bearbeiteten Fälle wurde die Ermittlung aufgrund fehlender Abgabepflicht eingestellt.

In einer ersten Liste von Verdachtsfällen von baubehördlich leerstehenden Wohnungen wurde von 326 Fällen bislang 40 Eigentümern eine Wohnungsleerstandsabgabe im Jahr 2025 vorgeschrieben.

4. Wie viele Kontrollen wurden in welchem Zeitraum durchgeführt (z. B. pro Jahr / gesamt seit Einführung)?

Siehe Frage 3. Eine statistische Aufschlüsselung der einzelnen Kontoanlagen nach den genannten Zeiträumen von pflichtigen Wohnungseigentümern wird im IT-System nicht vorgenommen und ist nicht von Belang. Nach der VRV sind Jahreseinnahmen haushaltsrechtlich zu erfassen und zu verbuchen.

5. Wie hoch ist der personelle und organisatorische Aufwand für die Durchführung dieser Kontrollen (z. B. Arbeitsstunden, Spezialpersonal, Kontrollteams)?

In der Verwaltung im Innendienst kommen für die Einhebung und Verbuchung zum Einsatz der

- allgemeinen Nichtigungsabgabe für Hotels und Beherbergungsbetriebe,
- der besonderen Nichtigungsabgabe für Ferienwohnungen,
- der Fondsbeitrag nach dem Tourismusgesetz
- der Zweitwohnsitzabgabe
- der Wohnungsleerstandsabgabe insgesamt:

von der MA 4/03 Abgabenbehörde:

- drei Sachbearbeiter, fallbezogen der Amtsleiter und/oder eine juristische Sachbearbeiterin im Beschwerdeverfahren, zur Abwicklung vor dem LVWG und zur Beantwortung von GGO Anfragen der Parteien;
- eine SachbearbeiterIn der Abgabenprüfung fallweise;

von der MA 4/02 Kassa:

- eine SachbearbeiterIn bei der Einhebung von offenen Zahlungsbeträgen;

von MA 4/01 Rechnungswesen:

- eine SachbearbeiterIn für die Verbuchung der Zahlungseingänge/Bankeinzüge;

von der MA 5/03 Baubehörde:

- eine SachbearbeiterIn bei Bau- bzw. ROG Vorfragen zur Wohnung bzw. AGWR;

von der MA 1 Einwohner und Standesamt:

- eine SachbearbeiterIn in Meldeangelegenheiten;

von der MD/03 IKT:

- eine SachbearbeiterIn zur Programmierung und Postversand;

6. Welche tatsächlichen Kosten sind bislang für die Durchführung der Kontrollen angefallen (gesamt und pro Kontrolle)?

Eine detaillierte Kostenrechnung pro Geschäftsfall in der Verwaltung bezogen auf die Magistratsabteilungen im Haus und der Abgabenbehörde liegt nicht auf, weswegen eine Beantwortung nicht möglich ist;

7. Ist eine Kosten-Nutzen-Analyse vorhanden bzw. wurde eine solche durchgeführt? Wenn ja — wie fällt diese aus? Wenn nein, warum nicht?

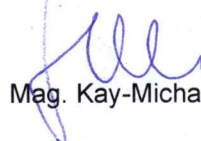
Siehe Punkt 6.

8. Welche Ressourcen (Personal, IT, externe Dienstleister) werden zur Umsetzung der Leerstandskontrollen derzeit eingesetzt?

Siehe idente Antwort zur Frage 5.

Externe Dienstleister keine, in Auskunftsangelegenheiten Versorgungsunternehmen (z.B. SAG beim Strom) und Hausverwaltungen bei Klärungsfällen von unklaren Mietverhältnissen.

Mit freundlichen Grüßen,



Mag. Kay-Michael Dankl