



Kommentar
Peter Bußjäger

Leerstände

Salzburg ist schon ziemlich weit, Tirol arbeitet daran, Vorarlberg wartet noch zu. So ungefähr lässt sich die Diskussion über die sogenannte Leerstandsabgabe zusammenfassen. Mit dieser sollen leerstehende Wohnungen besteuert werden. Ziel ist es,

„So kompliziert wäre das für eine **einigermaßen funktionierende Gemeindeverwaltung** auch wieder nicht.“

einen Lenkungseffekt zu erzielen und diese Wohnungen dem Markt zuzuführen, um dadurch die horrenden Steigerungen von Mieten und Grundstückspreisen wenigstens etwas einzubremsen.

Viele Eigentümer:innen, die es sich leisten können, lassen Wohnungen oft einfach leer stehen und dürfen sich angesichts der Wertsteigerung trotzdem einer ausgezeichneten Rendite erfreuen, die auf dem Kapitalmarkt ohne großes Risiko keinesfalls zu erzielen gewesen wäre.

Eine Erhebung in Innsbruck hat ergeben, dass neun Prozent aller Wohnungen leer stehen, das sind Tausende ungenutzte Objekte. Wie viele es wohl in Vorarlberg sind? Man müsste zahlreiche Ausnahmen vorsehen, was das Projekt fragwürdig mache, meinte die Präsidentin des Gemeindeverbandes unlängst in einem Fernseh-Interview. Natürlich wird es Ausnahmen geben müssen: Für desolate Wohnungen, in die unverhältnismäßig viel Geld investiert werden müsste, um sie

überhaupt vermietbar zu machen. Für Wohnungen, die für nahe Angehörige freigehalten werden, die darin einziehen möchten. So kompliziert wäre das für eine einigermaßen funktionierende Gemeindeverwaltung auch wieder nicht.

Das ernstere Problem liegt ganz woanders. Die Zuständigkeit, Wohnungen zu „bewirtschaften“, liegt nach der Bundesverfassung beim Bund. Er ist nämlich für das sogenannte „Volkswohnungswesen“ zuständig. Das Land kann zwar eine Leerstandsabgabe einführen, diese darf aber nicht so hoch sein, dass sie die Eigentümer:innen zum Vermieten nötigt. Wie hoch die „Landessteuer“ ausfallen darf, wird wohl der Verfassungsgerichtshof entscheiden. Sowohl in Salzburg als auch in Tirol sind in den aktuellen Entwürfen ca. 1000 Euro pro Jahr für eine Wohnung von ungefähr 100m² vorgesehen.

Die Länder haben sich bisher wenig bemüht, das „Volkswohnungswesen“ regeln zu dürfen, denn besonders attraktiv ist es nicht, neue Steuern einzuführen. Umfragen zeigen allerdings, dass die Menschen gerade von den Ländern erwarten, das Problem des leistbaren Wohnens zu lösen. Salzburg und Tirol scheinen das erkannt zu haben.



PETER BUSSJÄGER
peter.bussjaeger@vn.at

Peter Bußjäger ist Direktor des Instituts für Föderalismus und Universitätsprofessor in Innsbruck.