

<https://www.moment.at/story/leerstandsabgabe-steiermark-graz-wohnen>

## **Leerstandsabgabe kommt: "Endlich passiert, was die Mehrheit fordert"**

**Eine Leerstandsabgabe soll verhindern, dass Wohnungen absichtlich nicht vermietet werden.**

*Foto: Kari Shea/Unsplash*

[Andreas Bachmann](#), 19. April 2022

**Unleistbare Mieten hier, leer stehende Wohnungen nebenan. Weil manche Besitzer:innen absichtlich niemanden in ihren Wohnungen wohnen lassen, beschließt die Steiermark nun eine Leerstandsabgabe. Allein in Graz betrifft das Tausende Wohnungen, die Immo-Branche bestreitet das. Wenn große Pensionsfonds mit den Wohnungen spekulieren, befeuern am Ende sogar wir alle den gewollten Leerstand.**

Grau statt Grün in Graz. „Wenn ich manche Stadtteile sehe, da schrecke ich mich. Graz wird verbetoniert“, sagt Wolfgang Dolesch. Der steirische SPÖ-Landtagsabgeordnete erinnert sich noch an seine Studienzeit in der Landeshauptstadt. Damals hätte es viele Grünflächen in der Stadt gegeben. Doch die mussten in den vergangenen Jahren Stück für Stück weichen. [Stattdessen wird gebaut](#). Siedlung um Siedlung wird hochgezogen, der Bauboom gleicht einem Bauwahn. Dennoch müssen Bewohner:innen [immer mehr](#) für ein Dach über dem Kopf zahlen.

Das Problem: Der neu entstehende Wohnraum wird zu wenig bewohnt. Besitzer:innen lassen Wohnungen absichtlich leer stehen. „Es wurde bewusst Leerstand gebaut, um von Wertsteigerungen zu profitieren“, sagt Dolesch zu MOMENT. Und Leerstand werde vorgehalten, „um die Preise künstlich hochzuhalten“. Ein Beispiel: „Wenn ein Investor nur ein paar Wohnungen vermietet und den Rest leer lässt, kann er mehr Profit machen, weil die Mieten höher sind und die Verkaufspreise steigen.“

### **Leerstandsabgabe soll jetzt beschlossen werden**

Wohnraum und Baugrund seien in Graz und in touristischen Gegenden der Steiermark immer mehr zu Spekulationsware geworden. „Sogar internationale Hedgefonds sind hier aktiv“, sagt Dolesch. Er schätzt, dass mindestens 8.000 Wohnungen in der Stadt bewusst nicht vermietet oder privaten Käufer:innen nicht angeboten werden.

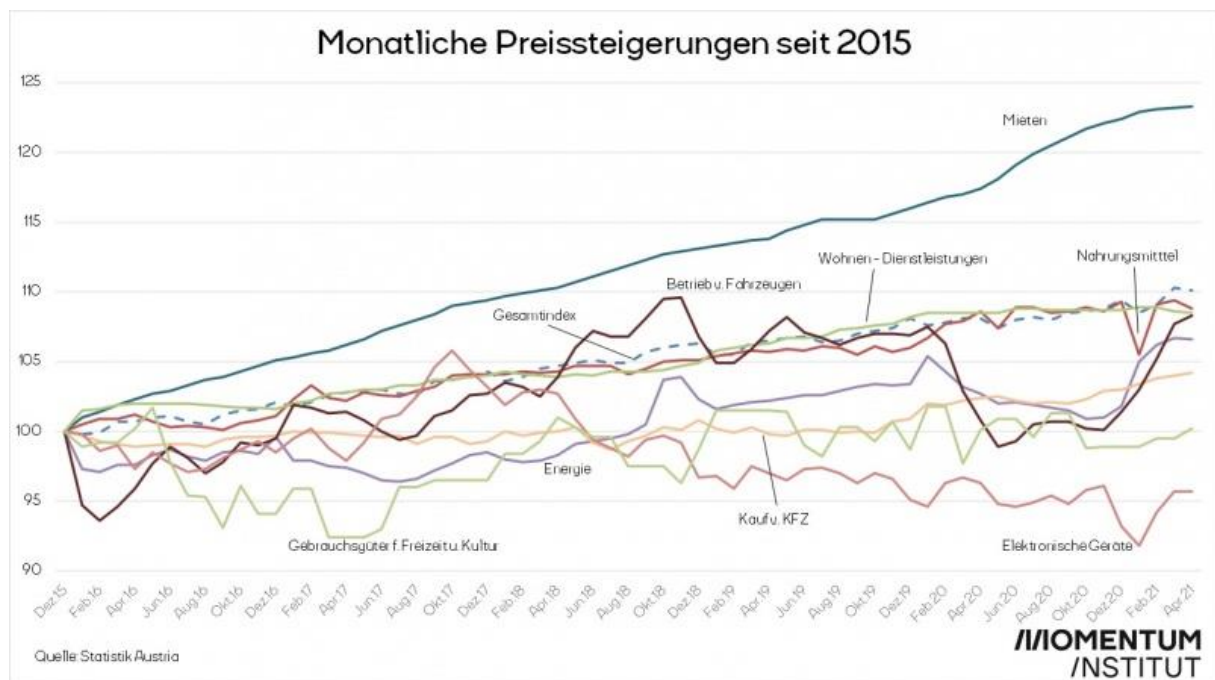
Das soll sich ändern. Die Steiermark will [eine Leerstandsabgabe einführen](#). Gemeinden können dann für Wohnungen, die länger als ein halbes Jahr nicht genutzt werden, eine Abgabe einfordern: 10 Euro pro Quadratmeter könnten pro Jahr fällig werden. Ab einer Wohnungsgröße von 100 Quadratmetern ist der Betrag gedeckelt. Höchstens 1.000 Euro kostet es Besitzer:innen also jährlich, dringend benötigten Wohnraum nicht anzubieten.

*Die Bevölkerung kann sich Wohnung und Boden immer schwerer leisten.*

*Wolfgang Dolesch, steirischer Landtagsabgeordneter*

„Das haben wir schon lange gefordert“, sagt Dolesch. Immer mehr Gemeinden hätten Druck gemacht, etwas gegen spekulativen Leerstand zu unternehmen. Tourismusgemeinden wie der Skiort Schladming leiden unter Spekulation und Leerstand. [Laut neuer Raumordnung](#) soll deshalb auch für

Bauland gezahlt werden, auf dem mehr als 5 Jahre nichts passiert. Zweitwohnsitze sollen ebenfalls etwas kosten.



*Steigende Mieten waren in den vergangenen Jahren der große Treiber der Inflation.*

Denn: „In vielen Orten kann sich die eigene Bevölkerung den Grund immer schwerer leisten“, sagt Dolesch, der auch Bürgermeister der Gemeinde Neudau ist. Die ÖVP von Landeshauptmann Hermann Schützenhöfer ist auch für die Leerstandsabgabe. Die ist ein schwarz-roter Kompromiss geworden, wie es Dolesch beschreibt. „Die ÖVP wollte eine niedrigere Höhe, da haben wir uns aber durchgesetzt“, sagt er.

Dagegen habe die ÖVP eine Ausnahmereglung für Vorsorgewohnungen gefordert, die Eltern für ihre Kinder freihalten – und bekam sie. „Das hätten wir lieber nicht gehabt. Aber ich gebe offen zu, da haben wir uns nicht durchgesetzt“, sagt Dolesch. **Am 26. April soll die Leerstandsabgabe im steirischen Landtag beschlossen werden. Ob die Gemeinden sie auch einfordern, bestimmen sie selbst.**

### **Graz will Leerstandsabgabe sofort umsetzen**

Das von KPÖ-Bürgermeisterin Elke Kahr gemeinsam mit Grünen und SPÖ [geführte Graz](#) scharrt schon mit den Füßen. „Wir wollen das gleich danach umsetzen“, sagt der grüne Gemeinderat Karl Dreisiebner zu MOMENT. Im zweiten Halbjahr sollen notwendige Daten erhoben werden. Ab Dezember 2022 oder dem Jänner darauf soll die Leerstandsabgabe fällig werden.

„In Graz stehen 5 bis 7 Prozent an marktfähigem Wohnraum leer“, schätzt Dreisiebner. Das wären 10.000 bis 15.000 Wohnungen. „Wenn wir davon ein Drittel oder die Hälfte auf den Markt bekommen, weil die Abgabe existiert, ist das ein Erfolg“. Dreisiebner macht sich nicht zu viele Illusionen. „Wir werden das nicht zu 100 Prozent durchsetzen können. Das Problem wird nicht verschwinden, aber es wird geringer“, sagt er.

### **Immo-Branche: Kein Problem mit Leerstand**

Manche institutionelle Anleger:innen, wie große Fondsgesellschaften, „zahlen das und lassen die Wohnungen trotzdem leer“. Aber: Graz könne damit Kosten für die bereitgestellte Infrastruktur

decken, also Wasserleitungen, Straßen oder Netzanschlüsse. Und das Geld könnte auch in städtischen Wohnbau fließen.

„Endlich passiert etwas, was die Mehrheit fordert: Es wird gezahlt für ein nicht erwünschtes Verhalten“, sagt Dreisiebner. Wie viele Wohnungen tatsächlich absichtlich nicht bewohnt werden, weiß niemand so genau. Daten gibt es bisher schlicht nicht. Grund genug für die Immobilienbranche zu bestreiten, dass es überhaupt einen Leerstand gebe, geschweige denn ein Problem damit.

„Keiner kauft eine Wohnung, um sie leer stehen zu lassen“, sagte der Immobilien-Obmann der steirischen Wirtschaftskammer Gerald Gollenz [der Kleinen Zeitung](#). Und der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund ist [in einer Aussendung](#) sicher: „Auf jeden Fall geschieht Leerstehung nur in seltenen Fällen freiwillig, denn eine nicht vermietete Wohnung verursacht dem Eigentümer laufend Kosten.“

### **Effekt: Leerstandsabgabe könnte Mieten senken**

Klingt logisch. Das sei es aber nicht unbedingt, so Karl Dreisiebner. „Nicht zu vermieten, ist weniger lukrativ, das ist schon wahr“, sagt er. Um allein durch die Wertsteigerung eine hohe Rendite zu erzielen, müsse viel passieren. Aber: „Vermieter:innen verlangen dann immer gleich 10 Euro pro Quadratmeter“, sagt Dreisiebner. Und neu gebaute Wohnungen in Graz sind immer häufiger eher klein geschnitten - also perfekte Anlagewohnungen, aber nicht so toll für Familien.

Die Folge: "Diese Wohnungen sind die dann zu klein für Familien, die es sich leisten können – und für die anderen zu teuer“, sagt der Gemeinderat. Also bleiben sie leer. Die Besitzer:innen kommen aber nicht auf die Idee, die Preise zu senken. Die Wohnungen nicht zu vermieten und auf reichere Kund:innen zu warten, erscheint ihnen lohnender.

Dreisiebners Überlegung: Die Leerstandsabgabe könnte Besitzer:innen dazu bringen, „Wohnungen auch für 8 Euro pro Quadratmeter zu vermieten. Denn das ist für sie besser, als sie leer zu lassen und die Abgabe draufzuzahlen“.

### **In Graz wird investiert - und Rendite erwartet**

Dass spekuliert wird, sagt die Immobilienbranche auch selbst ganz offen. Graz sei „in den letzten Jahren für institutionelle Großanleger ein Ausweichmarkt von Wien geworden“, gab Roland Jagersbacher vom Immobilienhändler „s REAL“ Steiermark [zu Protokoll](#). Welche großen Gesellschaften in Graz am Wohnbaumarkt wildern, sei „nicht immer ersichtlich, denn die Wohnungen werden immer wieder weiterverkauft“, sagt Dreisiebner.

Aber: „Fast alle Pensionsfonds sind mit dabei.“ Immobilien seien mittlerweile ein großer Teil von deren Portfolio. „Damit sind wir alle mit unserer betrieblichen Pension und privater Altersvorsorge selbst Treiber dieser Entwicklung“, sagt Dreisiebner. „Das ist schon eine absurde Situation.“