

## Antrag

der Abg. Klubobfrau Hangöbl BEd, Mag. Eichinger und Walter BA MA betreffend Leerstandsmanagement bei gewerblichen Immobilien

Die Innovation Salzburg GmbH hat Anfang Juni 2025 den Start einer Plattform für Gewerbeimmobilien bekannt gegeben. Es wurde angekündigt, dass mit der neuen Online-Plattform [standort-salzburg.at](https://standort-salzburg.at) ab sofort eine zentrale Anlaufstelle für gewerbliche Immobilien, Gewerbe- und Brachflächen im gesamten Bundesland Salzburg zur Verfügung stehe. Das Angebot richte sich an Unternehmen, Gründer:innen und Investor:innen und biete eine Übersicht über verfügbare Standorte - mit nur wenigen Klicks. Dazu biete die Plattform auch weitere Informationen wie relevante Förderungen und eine kurze Standortanalyse zur jeweiligen Immobilie/Fläche mit Informationen aus dem Salzburger Geografischen Informationssystem (SAGIS). Hier seien raumbezogene Daten wie Widmungen, Infrastruktur oder Gefahrenzonen dargestellt.

Es handelt sich dabei im Kern um eine Immobilienvermittlungsplattform für Gewerbeimmobilien. In der Stadtgemeinde Salzburg pflegt das Wirtschaftsservice des Magistrat aktuell Daten ein.

Ein flächendeckendes öffentliches Leerstandsmanagement - gemeint ist eine Erhebung von Leerständen, Berücksichtigung von Leerständen bei Neubewilligungen, Abgaben auf Leerstände, einer vollständigen Leerstandsdatenbank usw.) für Gewerbeimmobilien (Büros, Einzelhandelsstandorte, Betriebsgebäude etc.) - gibt es bisher nicht. Anders als bei Objekten für Wohnzwecke gibt es auch keine Leerstandsabgabe auf leerstehende Gewerbeimmobilien bzw. brachliegende Betriebsobjekte. Das führt dazu, dass Neubauten von Gewerbeobjekten, Bürogebäuden bewilligt werden, ohne dass eine Prüfung durch die Behörden erfolgt bzw. erfolgen darf, ob nicht anderswo in der Standortgemeinde bereits bestehende Gebäude und damit Raum vorhanden sind. Gerade an Ortsrändern (Ortseinfahrten) sind in den letzten Jahrzehnten große Flächen für Gewerbebauten verbraucht worden und werden es auch immer noch, während in den Ortskernen Leerstände produziert wurden.

Dabei widerspricht dies dem LEP (2022), das die Gültigkeit der Notwendigkeit der Verringerung des Siedlungsflächenverbrauchs sowohl für den Wohnbau ebenso wie für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sowie für Verkehrserschließungen vorsieht (S. 4). Ein Leerstandsmanagement für Gewerbe, Büros, Betriebe etc. muss bundeslandweit und gemeindeübergreifend, regional gedacht, ausgearbeitet und durchgeführt werden.

Das SIR hat im Auftrag des Landes Salzburg im Dezember 2023 seinen Endbericht zur „Einzelhandelsstruktur im Land Salzburg Entwicklung 2017 - 2022“ vorgelegt und Leerstände und mögliche Nachnutzungsformen in diesem Segment erhoben.

Gleichzeitig zeigt sich zB am Beispiel der Stadt Salzburg, dass zunehmenden Leerstände im Geschäftsbereich - wie auch im Wohnsektor - enorm steigende Mieten gegenüberstehen (zB SN 28. März 2022, 42 von 618 Geschäften stehen leer. Die Leerstandsrate in der Salzburger Innenstadt ist seit 2019 um 5 % gestiegen; 29. April 2025, Kaufleute in Salzburger Altstadt können sich Mieten nicht mehr leisten).

Einen wesentlichen Steuerungseffekt kann eine Leerstandsabgabe für den gewerblichen Sektor mit sich bringen, weil damit das Interesse an einer Vermietung und damit auch an Betriebsansiedlungen und potentieller Schaffung von Arbeitsplätzen steigt.

Eine Leerstandsabgabe hat nicht nur eine sozioökonomische Lenkungsfunktion, sondern auch eine ökologische. Wenn mehr bestehender gewerblicher Raum (Büros, Betriebsgebäude, Fabrikationsstätten, Einzelhandelsflächen etc.) verfügbar wird, ist weniger Flächenversiegelung gerade im urbanen Raum erforderlich, um den Wohnraumbedarf zu decken. Den Gemeinden würde damit ein wichtiges Instrument zur Steuerung vorhandenen wirtschaftlichen Raumes zur Verfügung stehen.

In diesem Zusammenhang stellen die unterzeichneten Abgeordneten den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Die Landesregierung wird aufgefordert, binnen eines Jahres ein landesweites Leerstandsmanagement im Sinne der Präambel für wirtschaftlich genutzte Gebäude, Räume und Flächen, insbesondere Büros, Betriebsgebäude, Fabrikationsstätten, Einzelhandelsflächen etc. zu schaffen, beinhaltend

1. eine gesetzlich verankerte Leerstandsabgabe auch für wirtschaftlich genutzte Gebäude und Räume;
2. eine landesweite Erhebung der gewerblichen Leerstände und allfälliger Nutzungspotentiale, insbesondere für Wohnraum samt nicht kommerzieller Leerstandsdatenbank unter Einmeldeverpflichtung von Eigentümern deren Objekte seit zumindest drei Monaten leer stehen;
3. die Ausarbeitung einer rechtlichen Grundlage für Gemeinden bei Bewilligungsverfahren von neuen Bauvorhaben dieser Kategorie zu prüfen, ob bestehende Räume verfügbar sind und bei ausreichend vorhandenem Raum die Bewilligung zu untersagen und

4. dem Landtag diesbezüglich binnen längstens eines Jahres über die Einrichtung zu berichten sowie entsprechende Gesetzesvorschläge vorzulegen.

Dieser Antrag wird dem Ausschuss für Wohnen, Raumordnung und Grundverkehr zur weiteren Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.

Salzburg, am 2. Juli 2025

Hangöbl BEd eh.

Mag. Eichinger eh.

Walter BA MA eh.