

# Rezepte gegen die Leere in der Altstadt

Wie eine Salzburgerin in Wien den Leerstand bekämpft. Welche Lehren man für Salzburg ziehen kann. Und welche Rolle die Uni dabei spielt.

SIMONA PINWINKLER

**SALZBURG-STADT.** Geschäfte in der Salzburger Getreidegasse, die schließen. Die Meldung, dass nun ein Souvenirgeschäft einzieht. Abgeklebte Schaufenster, die sich an abgesperrte Türen reihen.

Auf dem Instagram-Profil Abandoned Homes Salzburg werden seit Juni 2023 Fotos von vermeintlichem Leerstand veröffentlicht. Der Betreiber möchte anonym bleiben. Er sei auf Wohnungssuche gewesen und habe dabei viele verlassene, leer stehende Wohn- und Geschäftsflächen entdeckt. Es gehe ihm darum, ein Bewusstsein für die Entwicklungen in der Stadt zu schaffen.

Der Sozialgeograf Christian Smigiel beschwichtigt: „Wir haben in Salzburg keinen strukturellen Leerstand, wo ganze Häuserzeilen verlassen sind. Aber man kann durchaus beim Gewerbe eine Zunahme von Leerstand beobachten. Gleichzeitig sind die Einwohnerzahlen seit Jahren auf niedrigem Niveau.“

Mit 1. Jänner 2024 waren 2420 Menschen in der Salzburger Altstadt gemeldet, etwa hundert weniger als vor einem Jahr, aber in etwa gleich viele wie vor zehn Jahren (2415). „Die Altstadt sollte ein pulsierender Ort des Austausches sein, der nicht nur auf Kon-

sum ausgerichtet ist“, sagt Smigiel. Leerstand sei für die Bausubstanz der Gebäude, aber auch für die Stadt als Standort immer problematisch.

Für eine Zwischennutzung älterer, oft baufälliger Geschäftsflächen sorgt der Verein Super Initiative seit 2014. 48 Ateliers für etwa 100 Kreative habe man in Salzburg geschaffen, sagt Stefan Heizinger. „Leerstand kann auch eine Möglichkeit bedeuten.“ In der Altstadt sei es aber schwieriger, Objekte zu finden. „Eigentümer wollen langfristige Mieter, die gut zahlen. Das geht sich trotz Förderungen von Stadt und Land nicht aus.“



## Den Scheinwerfer auf den Leerstand richten.

Theresia Kohlmayr, Architektin (Bild: SN/PRIVAT/RENE WALLENTIN)

Wie ein Blick in die Immobilienportale zeigt, wird etwa ein Geschäftslokal mit 60 Quadratmetern in der Altstadt für mehr als 1000 Euro Miete (ohne Betriebskosten) angeboten.

Erfahrung damit, Leerstand zu nutzen, hat Architektin Theresia Kohlmayr. Die 38-jährige Pongauerin lebt seit dem Studium in Wien. Mit ihrem Unternehmen Urbanauts eröffnet sie in leer stehenden Geschäftslokalen Hotelzimmer. Die Flächen werden auf

15 bis 20 Jahre gepachtet. Frühstück gibt es meist in Cafés ums Eck, um die lokale Wirtschaft zu stärken. Bisher gibt es 28 Zimmer in Wien, weitere in Linz, Triest, Füssen und in Südfrankreich. Begonnen hat alles im Jahr 2008 mit einem einzelnen Zimmer: „Nach der Finanzkrise sperrten viele Geschäfte zu. Gleichzeitig entstanden etliche Apartmenthotels. Wir wollten einen Beitrag gegen den Massentourismus und gegen Leerstand setzen.“ Mit Partnern hat Kohlmayr auch die Betonküche in Wien umgesetzt, mit Pop-up-Restaurants in leer stehenden Lokalen. „Das schafft Aufmerksamkeit auf Räume, so

können langfristige Nutzungen entstehen.“

Sogenannte Grätzl-Hotels eignen sich weniger für die Salzburger Altstadt, sondern eher für äußere Stadtviertel, um diese zu beleben, sagt Kohlmayr. Das Konzept könne man aber für temporäres Wohnen für Studierende umsetzen. Dazu gibt es nun erste Impulse. Die Kooperation Wissenschaft und Kunst der Universität Salzburg und der Universität Mozarteum stellt am Mittwoch in



BILD: SN/ROBERT RAITZER

der Edmundsburg die Frage, inwieweit Unis selbst als Akteure wirken können. Die Idee: Leer stehende Flächen in der Altstadt sollen angemietet werden, um leistbares Wohnen für Studierende zu schaffen. „Die Lage ist dramatisch, Austauschstudierende mussten das Semester abbrechen, weil sie keine Wohnung in Salzburg fanden“, schildert Slawistik-Professor Peter Deutschmann. „Unis könnten als verlässliche Vermieter auftreten und Wohnungen an Studierende und Personal vermitteln.“ Das Konzept der Altstadt-Universität sei nicht aufgegangen, Studierende lebten nicht in der Stadt, es gebe keine Räume für sie.

Interimsrektor Martin Weichbold winkt ab: „Eine Anmietung von Wohnraum durch die Universität ist nicht vorgesehen, das würde unsere Ressourcen übersteigen.“ Man sei aber in Gesprächen mit Stadt, Land und dem Studentenerwerb, mehr Räume für Studierende zu schaffen.

Bürgermeister Harald Preuner (ÖVP) beschreibt es als große Herausforderung, die Altstadt für junge Menschen attraktiv zu hal-

ten. Durch Verbesserungen in die Infrastruktur wie den S-Link oder die Kinderbetreuung wolle man die Situation verbessern.

Für Baustadträtin Anna Schiester (Bürgerliste) unternehme die Stadt zu wenig gegen Leerstand. „Und die Datenlage fehlt.“ Die Leerstandsabgabe, die heuer erstmals eingehoben wird, gilt nur für Wohnräume, nicht für Gewerbe. Diese sei mit maximal 5000 Euro pro Jahr (für mehr als 220 Quadratmeter) für Schiester zu niedrig angesetzt. Hohenems in Vorarlberg nennt sie als Vorbild: „Dort wurden ganze Häuserzeilen saniert und gezielt durch einen Branchenmix belebt.“ Die Kaigasse, wo Wohn- und Geschäftsflächen leer stehen, könnte eine Modellregion sein. „Dafür braucht es aber jemanden, der den Prozess aktiv managt.“

Hermann Wielandner, SPÖ-Gemeinderat und Geschäftsführer des Salzburger Wirtschaftsverbands, bringt erneut den Altstadtverband ins Spiel. Dieser nehme sich der Vermittlung von leeren Geschäftslokalen zu wenig an: „Der Altstadtverband muss sich mehr anstrengen. Inte-

ressenten an externe Makler abzuschieben ist zu wenig.“

Geschäftsführer Roland Aigner betonte mehrfach, dass der Altstadtverband kein Immobilienunternehmen sei. Für ihn werde die Diskussion um Leerstand zu emotional geführt: „Wenn wir uns die Statistiken ansehen, haben wir in der Salzburger Altstadt mit etwa 6 Prozent einen sehr geringen Leerstand im Gewerbe.“ Die Besucherfrequenz sei ganzjährig hoch, als Standort sei Salzburg weiter attraktiv. „Aber die Mieten sind für viele nicht mehr leistbar.“ Er appelliert an die Eigentümer: „Die Wertsteigerung darf nicht einziges Motiv sein.“ Aigner spielt den Ball zurück an die Politik: „Es braucht Mut und Visionen. Die Politik muss Anreize schaffen für Eigentümer.“ In dieselbe Kerbe schlägt Sozialgeograf Smigiel: „Es braucht eine stärkere Stimme der öffentlichen Hand und ein klares Bekenntnis, etwas zu verändern.“

**Diskussion:** „Leerstandsnutzung – eine Chance für Altstadt und Universitäten“, W&K, Edmundsburg, 24. Jänner, 19 Uhr, freier Eintritt.

## Gemeinnützige sollen Leerstand an Stadt melden

MARCO RIEBLER

**SALZBURG.** Wie viele Wohnungen, die durch das Wohnungsdienstleistungsamt der Stadt Salzburg vergeben werden, stehen seit mehr als sechs Monaten leer? Die Antwort darauf wünschte sich Neos-Gemeinderat Lukas Rößlhuber von der zuständigen Stadträtin Andrea Brandner (SPÖ). „Diese Frage kann durch das Wohnservice nicht beantwortet werden, da die gemeinnützigen Bauvereinigungen aus unterschiedlichen Gründen Wohnungen leer stehen lassen können“, lautete die Antwort. Für Rößlhuber ist diese Antwort freilich nicht zufriedenstellend: „Es kann nicht sein, dass die Stadt die Zahlen nicht kennt.“ Gefordert wird daher eine zentrale Erfassung des Wohnungsleerstandes der gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaften.

„Wir kennen nur die Zahlen der stadteigenen Wohnungen“, ergänzt Brandner. Zum 31. Dezember seien 72 von 1750 leer gestanden. „32 beim Lehener Vierkanter und 29, weil kein Budget für die Sanierung mehr vorhanden ist.“ Ersterer werde nun saniert. Der Rest seien kurzfristige Leerstände, da Mieter ausgezogen seien. Die Leerstandsquote bei den städtischen Wohnungen (KgL-Wohnungen) betrage 4,1 Prozent. Keine Leerstandszahlen würden ihr von der gemeinnützigen Salz-

burger Wohnbaugesellschaft (GSWB) vorliegen, betont Brandner. Diese steht im Eigentum von Stadt und Land Salzburg. Brandner hofft, dass zumindest der Aufsichtsrat der GSWB informiert sei.

„Der Leerstand ist Thema in jeder Aufsichtsratssitzung“, sagt Gemeinderat und Aufsichtsratsmitglied Florian Kreibich (ÖVP). Die Leerstandsquote betrage 0,24 Prozent. 96 Wohnungen seien Ende September 2023 bei der GSWB in der Stadt leer gestanden. Landesweit seien es 281 Wohnungen gewesen. Der Großteil deshalb, da bereits ein Abbruch angeordnet sei. „Die Zah-

## Land fordert Leerstandszahlen ein

len zeigen keinen strukturellen Leerstand, das ist mir wichtig.“

Im Trüben fischte auch das Land Salzburg, was den Leerstand bei den geförderten Mietwohnungen betrifft. „Wir müssen den Leerstand seit dem Vorjahr zwei Mal jährlich ans Land melden“, sagt Stephan Gröger, Obmann der gemeinnützigen Bauvereinigungen und Geschäftsführer der Heimat Österreich. Bei dieser seien es 10 Mietwohnungen gewesen, die mit Stichtag 31. Dezember leer gestanden seien.

Und der Rest? „Es haben noch nicht alle gemeinnützigen Wohnbauträger eingemeldet, auch die GSWB nicht“, heißt es aus dem Büro von Wohnbaulandesrat Martin Zauner (FPÖ).

## Stadt stellt Suchtprävention an Schulen ein – Psychologin gesucht

**SALZBURG-STADT.** Die Stadt Salzburg stellt ihr Beratungsangebot zur Suchtprävention an Salzburger Schulen ein. Der Grund: Bei den beiden Psychologinnen, die das auf Werkvertragsbasis an sechs Schulen angeboten hatten, seien hauptsächlich psychologische Themen abseits der Suchtprä-

vention angefallen. Dies falle allerdings in den Aufgabenbereich der Stadt. In Absprache mit dem Land wurde das Angebot nun eingestellt, sagt Bürgermeister Harald Preuner (ÖVP). Man werde sich aber bemühen, eine Psychologin fix anzustellen, um Suchtprävention künftig zielgerichtet anbieten zu können.