



Mindergenutzter Wohnraum in der Stadt Salzburg

Strukturen und Motivation von Wohnraum ohne Hauptwohnsitz

(Projektzeitraum November 2021 - November 2022)

Abschlussbericht

Forschungsprojekt der Paris Lodron Universität Salzburg, Fachbereich Soziologie und Sozialgeographie für Stadt: Salzburg, MA5 – Raumplanung und Baubehörde

(Geförderte Forschung)

Autoren:

Assoz. Prof. Dr. Christian Smigiel & Dr. Andreas Van-Hametner

November 2022 (aktualisiert Feb. 2023)

Kontakt für Rückfragen

Assoz. Prof. Dr. Christian Smigiel
Fachbereich Soziologie und Sozialgeographie
Paris-Lodron-Universität Salzburg (PLUS)
Hellbrunnerstr. 34 | A-5020 Salzburg
phone: 0043 (0)662 8044 5248
christian.smigiel@plus.ac.at

Kooperationspartner:



Inhalt

Executive Summary	3
1. Untersuchungsdesign und Forschungsfragen	5
2. Problemstellung, Begriffsbestimmungen und Status Quo der Forschung.....	5
2.1 Mindergenutzter Wohnraum – Was verstehen wir darunter?	5
2.2 Ausgangssituation: Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in Österreich und Salzburg	7
2.2.1 Zahlen zu Wohnungen ohne Hauptwohnsitz	8
2.2.2 Zahlen zu Nebenwohnsitzfällen	10
2.2.3 Strukturen der Nebenwohnsitzfälle in Österreich	11
2.2.4 Nebenwohnsitzfälle in der Stadt Salzburg.....	11
2.3 Umfeldanalyse: Untersuchungen zu Leerstand und Mindernutzung in anderen Landeshauptstädten Österreichs	15
2.3.1 Datenproblematik GWR	18
2.4 Zwischenfazit.....	18
3. Wohnbauprojekte und Mindernutzung in der Stadt Salzburg	19
3.1. Fragestellung und Methodik	19
3.1.1. Untersuchung Klärungsfallquote.....	19
3.1.2. Erstellung Datensatz aller städtebaulich relevanter Wohnbauprojekte 2000-2021.....	20
3.1.3. Zusätzliche Erhebung zu kleineren Wohnbauprojekten privater Bauträger überwiegend Eigentum (Errichtungszeitraum 2000-2021).....	21
3.1.4. Registererhebung zu Wohnbauprojekten	22
3.2 Ergebnisse.....	23
3.1.5. Klärungsfälle – Validität der Daten.....	24
3.1.6. Wohnungen ohne Meldung – „Leerstand“ nach Melderealität.....	24
3.1.7. Wohnungen ohne Hauptwohnsitz aber mit mindestens einem Nebenwohnsitz – „Nebenwohnsitzwohnungen“	27
3.1.8. Mindergenutzter Wohnraum insgesamt.....	29
3.3 Zwischenfazit	34
4. Standardisierte Haushaltsbefragung in Wohngebieten mit hoher Mindernutzung.....	35
4.1 Ablauf, Methodik und Fragestellung.....	36
4.2 Ergebnisse.....	37
4.2.1 Wahrnehmung und Einschätzung der Mindernutzung von Wohnraum.....	39
4.2.2 Sozioökonomische Parameter zur Wohnsituation.....	43
4.3 Zwischenfazit	45
5. Eigentümer*innenperspektiven auf Mindernutzung von Wohnraum in der Stadt Salzburg....	46
5.1 Fragestellung und Methodik	46
5.2 Ergebnisse.....	46
5.2.1 Nutzungsintensität von Wohnraum in der Stadt Salzburg.....	46
5.2.2 Motivation und Strukturen von Leerstand und Nebenwohnsitzwohnungen	47

5.2.3 Veränderung von Mindernutzung durch aktuelle, externe Effekte (COVID-Pandemie, Zinspolitik)	49
5.2.4 Politischer Handlungsspielraum, Veränderung von Rahmenbedingungen	49
5.3 Zwischenfazit	50
6. Fazit	50
Literatur.....	54
Abbildungen.....	55
Karten.....	55
Tabellen.....	55
Anhang	56

Executive Summary

Studiendesign: Diese Studie untersucht erstmals, welche Rolle mindergenutzter Wohnraum im Wohnungsneubau der letzten zwei Jahrzehnte in der Stadt Salzburg – insbesondere bei Wohnbauprojekten von städtebaulich relevanter Größe – spielt. Sie basiert auf einem innovativen Mixed Methods-Ansatz (Verschneidung von quantitativen und qualitativen Daten) und stützt sich auf die folgenden vier empirischen Zugänge: Umfeldanalyse, Untersuchung von Wohnprojekten auf Basis von Verknüpfungsanfragen mit Registerdaten, standardisierte Haushaltsbefragung sowie Expert*inneninterviews.

Umfeldanalyse: Unter mindergenutztem Wohnraum verstehen wir in dieser Untersuchung alle Wohnungen die entweder keine Wohnsitzmeldung („Leerstand“) oder nur eine Nebenwohnsitzmeldung („Nebenwohnsitzwohnung“) aufweisen. Ein wesentlicher Teil des Wohnraums in Salzburg fiel der letzten Registerzählung 2011 zufolge in dieses Segment. Seitdem gibt es nur wenig belastbare Erkenntnisse. Ein Grund dafür liegt auch an der mangelhaften Datenqualität von Registerdaten. Die Umfeldanalyse, die den Status Quo von Untersuchungen zu Wohnungsleerstand, Nebenwohnsitzfällen und -wohnungen aus Österreich und im Besonderen aus Salzburg synthetisiert, zeigt aber, dass Untersuchungen auf Basis von Registerdaten ein großes Potenzial zur Verbesserung des Verständnisses von Leerstand und Nebenwohnsitzwohnungen haben (siehe Pilotuntersuchungen in Innsbruck, Vorarlberg).

Registeruntersuchung der Melderealität: Mit adressbezogenen Verknüpfungsanfragen von Wohnungs- und Meldedaten zu Wohnbauprojekten können Aussagen zur Melderealität von 7.295 Wohneinheiten gemacht werden. Konkret wurden Wohnprojekte untersucht, die zwischen 2000 und 2021 in der Stadt Salzburg errichtet wurden. Die Stichprobe umfasst ca. 60% des in diesem Zeitraum gebauten Bestands. Aufgrund der detaillierten projektbezogenen Herangehensweise und der Konzentration auf den neueren Wohnbau konnten bekannte Datenqualitätsprobleme größtenteils ausgeräumt werden. 8,7% aller untersuchten Wohneinheiten wiesen zum Untersuchungszeitpunkt entweder keinen Wohnsitz oder nur Nebenwohnsitze auf. Den deutlich größeren Anteil an diesem mindergenutzten Wohnraum machen dabei mit einem Anteil von 5,6% Wohnungen ganz ohne Meldung („Leerstand“) aus. Nebenwohnsitzwohnungen spielen eine kleinere Rolle bei der Zusammensetzung des mindergenutzten Wohnraums. Eigentumsprojekte weisen sowohl im

gewerblichen als auch im gemeinnützigen Bereich deutlich höhere Mindernutzungsraten (14,6% bzw. 15,3%) und auch höhere Leerstandraten als Projekte mit Fokus auf Mietwohnungen oder Kooperationsprojekte zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern auf. Neben Bauträgerstruktur und der Ausrichtung auf Eigentum beeinflusst die Projektgröße den Anteil an Leerstand und Nebenwohnsitzwohnungen. Kleinere Wohnbauprojekte haben tendenziell eine niedrigere Nutzungsintensität. Überträgt man diese Erkenntnisse auf den gesamtstädtischen Wohnungsbestand, der im Verhältnis zur untersuchten Stichprobe deutlich älter und kleinstrukturierter ist, sowie mehr Eigentum aufweist, sind für die gesamte Stadt deutlich höhere Mindernutzungsraten zu erwarten.

Standardisierte Haushaltsbefragung zu tatsächlicher Nutzung: Mit einer standardisierten Befragung von 806 Haushalten in 14 Wohnprojekten mit hoher Mindernutzungsquote konnte dieser Melderealität ein strukturiertes Bild hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung gegenübergestellt werden. Grundsätzlich bestätigen die Wahrnehmungen der befragten Haushalte die Daten der Registerdatenauswertung. Auch hier besteht eine größere Wahrnehmung von Mindernutzung allgemein und Leerstand im Speziellen bei Wohnprojekten gewerblicher Bauträger mit Fokus auf Eigentum. Zudem besteht eine positive Korrelation zwischen unterschiedlichen Formen von Mindernutzung. D.h. unterschiedliche Formen von Mindernutzung verstärken sich gegenseitig. Nebenwohnsitzwohnungen spielen eine untergeordnete Rolle. Die Auswirkungen von erhöhter Mindernutzung schlagen sich in distanzierten Nachbarschaften nieder.

Expert*inneninterviews: Die befragten Vertreter*innen der Immobilienwirtschaft bzw. Verbänden schätzen Quantität und Qualität des Wohnungsleerstands heterogen, Mindernutzung aber nicht als strukturelles Problem des Salzburger Wohnungsmarktes ein, sondern betrachten den Status bestehenden Leerstands als „natürlich“ bzw. „gesund“. Leerstand ist ein Randphänomen, das am ehesten im Altbestand sowie im gehobenen Eigentums-Neubau vorhanden ist, so die Interviewpartner*innen. Generell attestieren die befragten Expert*innen, dass in allen Wohnungsmarktsegmenten der Anteil der Anlegekäufer*innen (stark) durch externe Effekte (Niedrigzinspolitik, Unsicherheiten durch COVID-19-Pandemie, Inflationssorgen) gestiegen ist. Die überwiegende Mehrheit dieser zur Anlage gekauften Wohnungen werden aber einer Vermietung zugeführt und stehen nicht leer. Die Expert*innen erwarten inflationsbedingt einen steigenden Verwertungsdruck, der zu einem tendenziellen Rückgang – des aus ihrer Sicht – geringen Anteils leerstehender Wohnungen führen wird.

Fazit: Die Ergebnisse dieser Studie zeigen, dass Leerstand und Nebenwohnsitzwohnungen auch im neueren Wohnungsbestand einen signifikanten Anteil einnehmen und damit einen Teil zur bestehenden Problematik knappen und teuren Wohnraums in der Stadt Salzburg beitragen.

1. Untersuchungsdesign und Forschungsfragen

Die vorliegende Untersuchung mindergenutzten Wohnraums in der Stadt Salzburg ruht methodisch auf vier empirischen Zugängen. Der erste Zugang stellt die Aufarbeitung und Darstellung der Ausgangssituation und des Umfelds dar. In diesem Schritt werden im Zuge einer Umfeldanalyse der Status Quo von Untersuchungen zu Wohnungsleerstand, Nebenwohnsitzfällen und -wohnungen aus Österreich und im Besonderen aus Salzburg synthetisiert sowie die Aktivitäten und Diskussionen in den großen Landeshauptstädten herausgearbeitet. Der zweite empirische Zugang (Baustein) ist eine innovative Untersuchung von großen (und ausgewählten kleineren) Wohnbauprojekten - errichtet zwischen 2000-2021 – mittels Verknüpfungsanfragen auf Basis von Registerdaten. Mit diesem Untersuchungsschritt konnte die Melderealität der Nutzung abgebildet werden. Eine standardisierte Haushaltsbefragung in Wohngebieten mit hohem Anteil an mindergenutztem Wohnraum (Wohnungen ohne Meldung sowie Wohnungen ohne Hauptwohnsitz, aber mit mindestens einem Nebenwohnsitz) ergänzte die Analyse der Melderealität um die Einschätzung der tatsächlichen Nutzung („gelebte Realität“) als dritter empirischer Baustein. Im vierten empirischen Block der vorliegenden Untersuchung von mindergenutztem Wohnraum wurden Eigentümer*innenverbände bzw. Vertreter*innen der Immobilienwirtschaft zum Thema „Mindernutzung von Wohnraum“ befragt. Das Ziel bestand darin, eine stichprobenhafte und dennoch fundierte Perspektive der Angebots- bzw. Eigentümer*innenseite zu erhalten.

Mit diesen vier empirischen Bausteinen wurden folgende Forschungsleitfragen untersucht:

- Wie stellt sich die Situation der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg für den Wohnungsneubau dar?
- Welche empirisch messbaren sowie strukturellen demographischen, sozioökonomischen und gesellschaftlichen Entwicklungen bzw. Motivationslagen sind für Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in Salzburg verantwortlich?
- Inwiefern unterscheidet sich die Nutzung des Wohnraums nach Errichtungszeitpunkt, nach Bauträgerstruktur bzw. Zielgruppe?
- Welche kleinräumigen Gemeinsamkeiten und Unterschiede hinsichtlich des mindergenutzten Wohnraums sind beobachtbar?
- Wie wirkt sich die COVID-19 Pandemie auf mindergenutzten Wohnraum in der Stadt Salzburg aus?

2. Problemstellung, Begriffsbestimmungen und Status Quo der Forschung

2.1 Mindergenutzter Wohnraum – Was verstehen wir darunter?

Wohnen ist in Salzburg teuer. Die Stadt Salzburg ist in einzelnen Wohnungsmarktsegmenten die teuerste Landeshauptstadt Österreichs (Van-Hametner und Lang 2019). Dies zieht eine Vielzahl von sozialen und ökonomischen Problemen nach sich. Gerade auf einem Wohnungsmarkt mit diesen Problemen ist die effektive Nutzung des bestehenden und neu geschaffenen Wohnraums für möglichst langfristigen (regulären) Wohnbedarf zentral. Das vorliegende Forschungsprojekt widmet sich deshalb einem Thema, das in der intensiv geführten Diskussion um leistbares Wohnen bisher

zwar vielfach thematisiert aber nur unzureichend im Detail untersucht wurde: „Mindergenutzter Wohnraum“, also Wohnraum der nicht, oder zumindest nicht regulär als Lebensmittelpunkt einer Person verwendet wird und sich in der Statistik als Wohnung ohne Hauptwohnsitz manifestiert.

Definition Mindergenutzter Wohnraum und Abgrenzung von Leerstand

Hinter dem verwaltungstechnischen Begriff „Wohnung ohne Hauptwohnsitz“ verstecken sich unterschiedliche Phänomene. Ist laut zentralem Melderegister (ZMR) auf eine Wohneinheit kein Hauptwohnsitz gemeldet, bedeutet dies grundsätzlich, dass in dieser Wohnung keine Person ihren Lebensmittelpunkt gemeldet hat. Grundsätzlich lassen sich zwei Szenarien in dieser Hinsicht unterscheiden: Das erste Szenario betrifft „Wohnungen ohne Hauptwohnsitz“, d.h. jene Wohnungen, in denen laut ZMR überhaupt niemand gemeldet ist. Es handelt sich hierbei um Wohnungen, die aus unterschiedlichen Gründen leer stehen. Im österreichischen Melderecht besteht aber neben der Notwendigkeit zur Meldung eines Hauptwohnsitzes auch die Möglichkeit zur Anmeldung weiterer Wohnsitze¹. D.h. es gibt Wohnungen auf die zwar keine Hauptwohnsitze aber durchaus weitere Wohnsitze (vulgo „Nebenwohnsitze“) gemeldet sind. Diese Nebenwohnsitze können aus unterschiedlichen legitimen Beweggründen errichtet werden: Darunter fallen unter anderem Schüler*innen und Studierende während ihrer Ausbildung, Pendler*innen, noch nicht zusammengezogene Paare, Kinder von geschiedenen Eltern, selbstgenutzte Freizeitwohnungen und viele Möglichkeiten mehr. Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung können also nicht mit Leerstand gleichgesetzt werden. Wir betrachten Leerstand als Teil des Problems „mindergenutzter Wohnraum“.

Der Begriff „Mindergenutzter Wohnraum“ verbindet und adressiert somit die Nebenwohnsitzfrage, und Leerstand, aber auch Kurzzeitvermietungen². Mindergenutzter Wohnraum stellt in diesem Sinne jenen Wohnraum dar, der nicht, oder zumindest nicht regulär als Lebensmittelpunkt einer Person verwendet wird, also keinen Hauptwohnsitz aufweist.

Über allen diesen Phänomenen liegt zudem ein Schleier der Unsicherheit. Inwieweit Melderealität und gelebte Realität bzw. tatsächliche Nutzung übereinstimmen, lässt sich nicht exakt bestimmen bzw. unterliegt zeitlicher Schwankungen (vgl. Amann und Mundt 2018). Eine Über-, wie auch eine Untererfassung durch das Melderegister in Teilaspekten ist möglich (Wisbauer, et al. 2013). Denn auch bei aufrechter Hauptwohnsitzmeldung kann eine Wohnung zeitlich und räumlich minder genutzt werden. Bspw. verschwimmen bei multilokalen Haushalten (Wisbauer, et al. 2013; Weichhart und Rumpolt 2015) zusehends die Grenzen zwischen Haupt- und weiterem Wohnsitz.

¹ Die vielfach verwandten Bezeichnungen „Nebenwohnsitz“ bzw. „Zweitwohnsitz“ sind keine melderechtlichen Kategorien. Da eine Person zwar nur einen Hauptwohnsitz in Österreich haben kann, aber die Zahl der weiteren Wohnsitze keiner Einschränkung unterliegt, ist zwischen Nebenwohnsitzfällen und Personen mit einem oder mehreren Nebenwohnsitzen zu unterscheiden (Bauer 2015)

² Bisher liegen detaillierte Studien zu Leerstand (Straßl und Riedler 2015), Kurzzeitvermietung (Smigiel, et al. 2019) und Touristifizierung für die Stadt Salzburg (Hof und Smigiel 2019) vor.

Tabelle 1: Beispiele für Wohnungen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität

Nutzungsintensität	Meldewesen	Anmerkungen
Voll (regulär) genutzter Wohnraum Wohnung ist Lebensmittelpunkt zumindest einer Person;	Wohnung mit Hauptwohnsitzmeldung und ggfs. einen oder mehreren weiteren Wohnsitzmeldungen	Allerdings ist trotz HWS-Meldung eine zeitliche und räumliche Mindernutzung möglich, z.B. durch <ul style="list-style-type: none"> - längerfristige Arbeitsaufenthalte im Ausland, - im Ausland lebende aber wegen Ansprüchen in Österreich gemeldete Personen, - Wohnungen als zweiter „Hauptwohnsitz“ eines Ausländers, - große Wohnungen mit zu wenigen darin lebenden Personen.
Mindergenutzter Wohnraum Wohnung ist <u>nicht</u> Lebensmittelpunkt;	Wohnung mit ausschließlich weiterer Wohnsitzmeldung („Nebenwohnsitzwohnung“)	Wohnung ist nicht Lebensmittelpunkt zumindest einer Person, sondern nur Ort, an dem eine Person wohnhaft ist, z.B. durch <ul style="list-style-type: none"> - beruflich bedingte Nutzung (Pendler*innen, saisonale Arbeitsmigrant*innen, Ausbildung), - ausbildungsbedingte Nutzung (Auszug, zu Hause aber noch Nebenwohnsitz), - Freizeit- und Urlaubszwecke - Kurzzeitvermietung (u.a. „Homesharer*innen“), - „Scheinmeldungen“ z.B. wegen Parkpickerl, Semesterticket, Nutzung gemeindeeigener Freizeiteinrichtungen usw.
	Wohnung ohne Wohnsitzmeldung („Leerstand“)	Gemäß Meldedaten nicht genutzter Wohnraum kann in aktivierbaren und nicht aktivierbaren (nicht-disponiblen) Leerstand unterschieden werden: <ul style="list-style-type: none"> - nicht-disponibel: struktureller Leerstand mit schlechter Bausubstanz (sanierungsbedürftig bis zu Ruinen), zweckentfremdeter Wohnraum (zB Lager oder Büro) sowie Wohnsitze, mit aus unterschiedlichen Beweggründen, nicht getätigter Wohnsitzmeldung; - ingeschränkt disponibel: mit geringfügigen Instandhaltungen bewohnbar/vermietbar; bestandsfrei wegen Großsanierung - disponibel: grundsätzlich bewohnbar, aber unbewohnt, weil Vermieter nicht vermietet; aktuell leer wegen Mieterwechsel (Fluktuations- bzw. Mobilitätsreserve³); kurzzeitvermietete Wohnungen oder sonstige zeitlich minder genutzte Wohnungen, investiver bzw. spekulativer Leerstand wie Anlagewohnungen; leer gefallen wegen schlechter Lage (Lärm, Abwanderungsgebiet); ungenutzte Ferien/Zweitwohnung; Neubauten, die noch nicht bezogen sind

Quelle: Straßl und Riedler 2015; Bauer 2015; Amann und Mundt 2018; BBSR 2014.

2.2 Ausgangssituation: Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in Österreich und Salzburg

Was ist bislang über „Mindergenutzten Wohnraum“ in Österreich bekannt? Grundlage der Frage nach der Nutzungsintensität einer Wohnung ist die Information über den Lebensmittelpunkt im Sinne eines Hauptwohnsitzes. Alle Wohnsitzdaten werden seit 2001 von den 2100 österreichischen Gemeinden im Zentralen Melderegister gespeichert. Auf der anderen Seite steht das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), welches seit 2004 Adress- und Strukturdaten zu allen Wohnungen beinhaltet. Dazu gehören auch die zu der jeweiligen Adresse zugeordneten Meldedaten aus dem ZMR. Daraus ließe sich grundsätzlich ableiten, welche Wohnungen hauptwohnsitzgenutzt,

³ Als Fluktuationsreserve am Wohnungsmarkt wird gemäß Hassescher „Faustformel“ grundsätzlich 3% als üblich angesehen (Rink und Wolff 2015). In der Wohnbedarfsabschätzung des Landes Salzburg (2008) wurde eine Mobilitätsreserve von 2,5% des gesamten Wohnungsbestandes angenommen (vgl. Straßl und Riedler 2015).

nebenwohnsitzgenutzt oder ohne Nutzung sind. In der Praxis besteht aber aufgrund unzureichender Datenqualität diese Möglichkeit nur eingeschränkt. Dies liegt unter anderem daran, dass der Gebäudebestand nicht kohärent ist, Abgrenzungen zwischen Wohneinheiten nicht korrekt vorgenommen werden, aber auch Meldungen von Personen nicht auf Basis der konkreten Wohneinheit, sondern nur des Gebäudes übernommen wurden⁴.

Schon vor dem GWR wurden seit 1981 bei den klassischen befragungsbasierten Volkszählungen die Zahl der Nebenwohnsitze je Gemeinde erhoben. Die letzte klassische Volkszählung fand 2001 statt. Seit 2011 werden stattdessen nun Registerzählungen durchgeführt, bei denen gleichzeitig wohnungs- und haushaltsbezogene Eigenschaften erhoben werden. Im Rahmen der alten Volkszählungen wurden themenübergreifende Daten abgefragt, bei der Registerzählung 2011 über das ZMR und GWR hinausgehende Daten miteinander verschnitten, so dass hier belastbare Daten über die Nutzungsintensität im Sinne der Wohnsitzqualität vorliegen. Seit 2011 kann aber österreichweit auf keine belastbaren aktualisierten Daten diesbezüglich zurückgegriffen werden. Auch die Vergleichbarkeit der Daten aus den vorangegangenen Zählungen ist aufgrund methodischer Änderungen eingeschränkt (Straßl und Riedler 2015). Die nächste vollumfängliche Registerzählung, in deren Rahmen auch eine Gebäude- und Wohnregisterzählung durchgeführt (und dabei mit anderen Basis- und Ergänzungsregistern verschnitten) wird, findet aktuell statt und bezieht sich auf den Stichtag 31. Oktober 2021. Mit Ergebnissen kann aber frühestens im Frühsommer 2023 gerechnet werden.

2.2.1 Zahlen zu Wohnungen ohne Hauptwohnsitz

Im Jahr 2011 gab es in Österreich 4,44 Millionen Wohnungen. Davon waren 3,64 Millionen (82%) Hauptwohnsitzwohnungen und 796 Tausend Wohnungen ohne Hauptwohnsitz. Im Bundesland Salzburg lag der Wert mit 79% Hauptwohnsitzwohnungen gleichauf mit Tirol und dem Burgenland unter dem Bundesdurchschnitt. In den vier großen Landeshauptstädten (ohne Wien) lagen die Anteile der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz 2011 zwischen 14% und 18% (Statistik Austria 2022). Salzburg lag hier an zweiter Stelle. Bereits im Jahr 2011 gab es in der Stadt Salzburg 14.791 Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung. Das entsprach mehr als einer Verdopplung seit 1991 (Straßl, et al. 2018). Vor allem die Dynamik der Jahre von 2001 bis 2011 mit einer Zunahme um über 5.000 Wohnungen ohne Hauptwohnsitz zeigt die Relevanz für den lokalen Wohnungsmarkt und gleichzeitig die Besonderheit Salzburgs. Im Vergleich zu anderen österreichischen Landeshauptstädten ist die Zunahme an Wohnungen ohne Hauptwohnsitz im besagten Zeitraum in Salzburg bemerkenswert. Während die Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in Graz und Linz um 21% und in Innsbruck um 48% zunahmen, legte der Wert in Salzburg um 55% zu (Straßl, et al. 2018). Seit der Registerzählung 2011 gibt es hierzu allerdings keine aktuellen belastbaren Daten.

⁴ <https://www.derstandard.at/story/2000138236363/falschen-gebaeuedaten-und-wohnungsleerstand-auf-der-spur;>

Tabelle 2: Wohnungen in den Landeshauptstädten nach Wohnsitzart, 2011

	Wohnungen mit Hauptwohnsitz	Wohnungen ohne Hauptwohnsitz		Zunahme 2001-2011
Salzburg	71777	14791	17%	55%
Graz	128860	24135	16%	21%
Innsbruck	60298	13547	18%	48%
Linz	100434	15945	14%	21%

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011.

Eine Annäherung an den aktuellen Status Quo, lässt der Abgleich der Wohnungsanzahl mit jener der Hauptwohnsitz-Haushalte aus der aktuellen Erwerbsstatistik zu. Im Oktober 2020 zählte die Stadt Salzburg bei 154.996 Einwohner*innen 76.172 Haushalte. Dem gegenüber standen Ende 2020 90.007 Wohnungen und somit ungefähr 13.800 Wohnungen ohne Haushalt dar. Dies kann aber aufgrund anderer Methodik nur bedingt als Vergleich zu den 14.791 Wohnungen aus 2011 herangezogen werden.

Aus früheren Untersuchungen (Straßl und Riedler 2015) liegen allerdings Informationen über die strukturelle Verteilung dieser Wohnungen ohne Hauptwohnsitzangabe (2011) vor: Der größte Teil dieser Wohnungen liegt in Wohngebäuden mit drei- und mehr Wohnungen (77%). Ein- bzw. Zweifamilienhäuser spielen absolut eine deutlich geringere Rolle, und sind auch relativ seltener betroffen. Differenziert nach Gebäudeeigentümer*innen stellen jene Wohnungen im Eigentum von Privatperson(en) die überwiegende Mehrheit dar (72%), dabei stechen vor allem Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen hervor (58%). Hierbei handelt es sich vor allem um kleinere Wohnungen bis 45m² (Garconnieren) im Eigentum von Privatpersonen, in abgeschwächtem Ausmaß auch um Wohnungen mit 45-60 m² bzw. 60-90m² im Eigentum von Privatpersonen. Die Mehrheit dieser Wohnungen wird als Mietwohnung genutzt, die Minderheit durch die Eigentümer*in selbst genutzt (vgl. Straßl und Riedler 2015).

Tabelle 3: Wohnungen ohne Hauptwohnsitzangabe in der Stadt Salzburg nach Gebäudeeigenschaft und Gebäudeeigentümer

Gebäudeeigenschaft/ Gebäudeeigentümer*in	Wohngebäude mit einer Wohnung	Wohngebäude mit zwei Wohnungen	Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	Andere Gebäude	Summe
Privatperson(en)	669	1.038	8.545	384	10.646
Körperschaften öffentlichen Rechts	20	18	439	271	748
Gemeinnützige Bauvereinigungen	21	7	1.585	140	1.753
Sonstige juristische Personen	19	18	851	756	1.644
SUMME	729	1.081	11.420	1.561	14.791

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011; (vgl. Straßl und Riedler 2015).

Unklar ist, wie sich die Gesamtheit der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in Leerstand und Wohnung mit ausschließlichem Nebenwohnsitz verteilen, da im Gegensatz zu früheren Zählungen seit 2001 keine Differenzierung diesbezüglich vorgenommen wurde, sondern nur mehr nach „mit Hauptwohnsitz/ohne Hauptwohnsitz“ differenziert wurde. Die letzten Untersuchungen zum

Leerstand im Zuge der Volks-/Registerzählungen kamen zu Leerstandsdaten zwischen 6,6% (1971), 4,5% (1981) bzw. 4% (1991) (vgl. Straßl und Riedler 2015).

Die Leerstandserhebung des Salzburger Instituts für Raumordnung aus dem Jahr 2014, welche auf Basis von Stromverbräuchen langfristig leerstehenden Wohnraum ohne Nutzung erhob, ging von 4800 tatsächlich ungenutzten Wohnungen in der Stadt Salzburg aus. Dies entspricht etwa 5,6% aller Wohnungen in der Stadt Salzburg, von denen ca. 3500 mobilisierbar für den Wohnungsmarkt wären. Von der Gesamtzahl im Jahr 2014 entfielen nur 14% auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, der Großteil entfällt auf größere Gebäude. Relativ hohe Anteile an Leerstand bestehen bei Eigentumswohnungen in größeren Wohnanlagen aus den 1960er bis 1980er Jahren. Hier spielen mutmaßlich demografische Ursachen (Erstbesitzer ausgezogen oder verstorben) eine Rolle. Bei Wohnungen von gemeinnützigen Bauträger gab es so gut wie keinen Leerstand. Auch in neueren Eigentumswohnanlagen konnte die damalige SIR-Erhebung keine Häufung erkennen (Stichwort investiver Leerstand). Diese Leerstandserhebung wird derzeit, wiederum auf Basis von auf Raster umgelegte Stromverbrauchsdaten aktualisiert. Vorabergebnisse lassen einen Rückgang des langfristigen Leerstands ohne tatsächliche Nutzung in Salzburg vermuten. Dies könnte teilweise daran liegen, dass in der vergangenen Studie die Anzahl an Stromzählern⁵ möglicherweise zu niedrig eingeschätzt wurde. Allerdings kam es den Studienautor*innen nach in den letzten Jahren auch zu einer tatsächlichen Mobilisierung von Wohnungsbestand, der zuvor leer stand.

Zu Nebenwohnsitzwohnungen in Salzburg liegen den Studienautoren bislang keine Untersuchungen vor.

2.2.2 Zahlen zu Nebenwohnsitzfällen

Deutlich mehr Informationen als zu den Wohnungen (ohne Hauptwohnsitz) liegen zu den Nebenwohnsitzfällen (Personen mit weiterer Wohnsitzmeldung) vor. Bundesweit gab es in Österreich im Jahr 2019 1,2 Millionen Nebenwohnsitzfälle (also gemeldete weitere Wohnsitze laut ZMR). Dies entspricht einem Verhältnis von 13,6 Fällen je 100 Einwohner*innen. Das Bundesland Salzburg hat mit 82.000 Nebenwohnsitzfällen eine leicht höhere Quote von 14,7 Nebenwohnsitzfällen je 100 Einwohner*innen. Am relativ häufigsten sind Nebenwohnsitzfälle im Burgenland (18,9 je 100 EW) und Niederösterreich (18,8), am seltensten in Vorarlberg (7,6) und Oberösterreich (9,8) (Bauer 2015). Auf Ebene der großen Landeshauptstädte zeigen sich deutliche Unterschiede und hohe Nebenwohnsitzfallraten in Innsbruck, mittlere in Salzburg und Graz sowie niedrigere in Linz.

Tabelle 4: Nebenwohnsitzfälle in den großen Landeshauptstädten, 2019

	Salzburg	Graz	Innsbruck	Linz
Nebenwohnsitzfälle je 100 Einwohner	16,1%	15,6%	22,4%	12,8%

Quelle: Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2019, Nebenwohnsitzfälle laut ZMR. Gebietsstand 2019. Erstellt am 28.06.2021.

Bei einer Untersuchung von Statistik Austria (Bauer 2015) verteilten sich im Jahr 2013 diese Nebenwohnsitzfälle zu 74% auf Personen mit Hauptwohnsitz in Österreich und zu 26% auf Personen ausschließlich mit „Nebenwohnsitz“-Meldung in Österreich. Dies entspricht einer deutlichen Zunahme seit 2006 (17,6%) – die gemeldeten Personen ohne Hauptwohnsitz in Österreich, die

⁵ Zähler, die zum Beispiel auf Dachböden oder in ehemaligen Einliegerwohnungen verbaut sind.

ausschließlich einen Nebenwohnsitz haben, nehmen also deutlich zu. Möglicherweise kam es in früheren Untersuchungen aber auch zu einer Untererfassung aufgrund statistischer Lücken.

2.2.3 Strukturen der Nebenwohnsitzfälle in Österreich

Die Nebenwohnsitzfälle sind ungleich über Österreich verteilt. Besonders viele gemeldete weitere Wohnsitze liegen in den ostösterreichischen Bundesländern und den Tourismusregionen in Süd-/Westösterreich vor. Besonders hoch ist die Nebenwohnsitzdichte in Kleingemeinden am Land und in Großstädten zwischen 100.000 und 200.000 Einwohner*innen (die stark mit ihren Umlandbezirken verflochten sind). In Ostösterreich handelt es sich stärker um Personen, die auch einen Hauptwohnsitz in Österreich haben, im Westen deutlicher um Personen ohne bestehenden Hauptwohnsitz in Österreich. Im Jahr 2013 waren beispielsweise 39% (31.003 NWS) aller Nebenwohnsitzfälle im Bundesland Salzburg von Personen, die keinen Hauptwohnsitz in Österreich haben (Vorarlberg: 48%; Tirol 51%). Davon entfielen 56% auf deutsche Staatsbürger*innen (Wisbauer, et al. 2013; Bauer 2015). Auch österreichweit stellt die Gruppe der deutschen Staatsangehörigen den größten Anteil an den ausschließlichen Nebenwohnsitzfällen.

Andere Parameter, die zu einer höheren Nebenwohnsitzrate führen, sind unter anderem Alter, Bildungsstand, aktuelle Ausbildung sowie Berufstätigkeit. Ungefähr jede zehnte Österreicher*in hat einen weiteren Wohnsitz. Städter*innen häufiger als Personen, die am Land einen Hauptwohnsitz angemeldet haben. Die höchste Nebenwohnsitzrate haben Personen zwischen 18 und 30 Jahren (Ausbildung) sowie im hohen Alter (70-80 und ab 90; vermutlich wegen institutionalisierter Wohnformen bzw. der Betreuung bei eigenen Kindern) (Wisbauer, et al. 2013; Bauer 2015). Personen mit Hochschulabschluss haben überdurchschnittlich oft (25%) einen Nebenwohnsitz, ebenso Beamten, Arbeitgeber*innen und Angestellte. Besonders hoch liegt die Nebenwohnsitzrate bei Personen, deren Arbeitsplatz in einem anderen Bundesland liegt.

Neben den bereits erwähnten deutschen Staatsangehörigen, die in Summe in ganz Österreich relativ stabil blieben, kam es bei Nebenwohnsitzfällen anderer Staatsangehöriger, im Besonderen bei slowakischen Staatsangehörigen (2009-2013: 20-37 Tausend), ungarischen Staatsangehörigen (2009-2013: 10-25 Tausend) und rumänischen Staatsangehörigen (2009-2013: 7-21 Tausend) zu einer deutlichen Zunahme. Die Personen mit einem ausschließlichen Nebenwohnsitz in Österreich und ausländischer Staatsangehörigkeit müssen allerdings ebenso differenziert betrachtet werden. Deutsche Staatsangehörige, bedingt auch Italiener*innen sind besonders stark vertreten im dritten Lebensjahrzent (Ausbildung, Studium) sowie im Übergang vom Erwerbsleben in den Ruhestand (Alterswohnsitz). Sie sind nur zu einem geringen Anteil in Österreich erwerbstätig. Anzunehmen ist, dass sich die Motivation des Wohnsitzes vorwiegend im Freizeit-, Urlaubsbereich sowie in einem Studium findet. Personen mit Nebenwohnsitzen aus den neuen EU-Staaten sind deutlich häufiger erwerbstätig, z.B. im industriellen oder handwerklichen Bereich oder in Pflegeberufen (Wisbauer, et al. 2013; Bauer 2015).

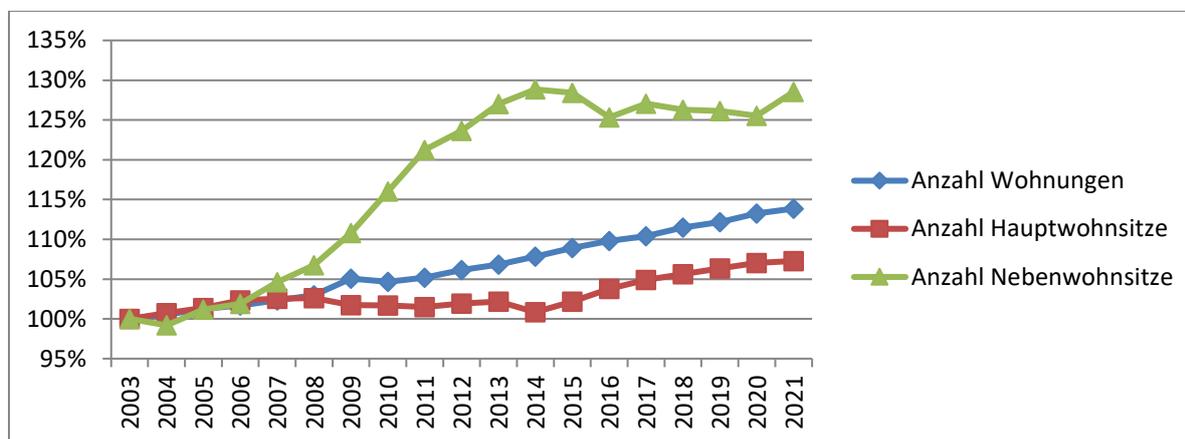
2.2.4 Nebenwohnsitzfälle in der Stadt Salzburg

Anfang 2021 lebten 157.226 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz und zusätzlich 21.755 Nebenwohnsitzfälle⁶ in der Stadt Salzburg. Dies bedeutet eine deutliche Zunahme der

⁶ Nebenwohnsitze scheinen in der Statistik der Stadt Salzburg nur dann auf, wenn die gemeldete Person keinen Hauptwohnsitz in Salzburg hat. Bei Personen mit Hauptwohnsitz in Salzburg werden die Nebenwohnsitzfälle nicht separat ausgewiesen.

Nebenwohnsitzfälle in den letzten 20 Jahren (siehe Abbildung 1). Aufgrund einer Datenbereinigung im Jahr 2002 sind die Daten erst ab 2003 direkt vergleichbar. Von 2003-2021 stieg die Anzahl der Hauptwohnsitze in Salzburg um 7%, jene der Wohnungen um 14%, die Anzahl der Nebenwohnsitze steigerte sich im selben Zeitraum hingegen um 29%. Diese Dynamik ist vor allem auf die Jahre 2007 bis 2014 zurückzuführen, danach stabilisierte sich die Entwicklung.

Abbildung 1: Bevölkerung in der Stadt Salzburg nach Wohnsitzart, 2003-2021



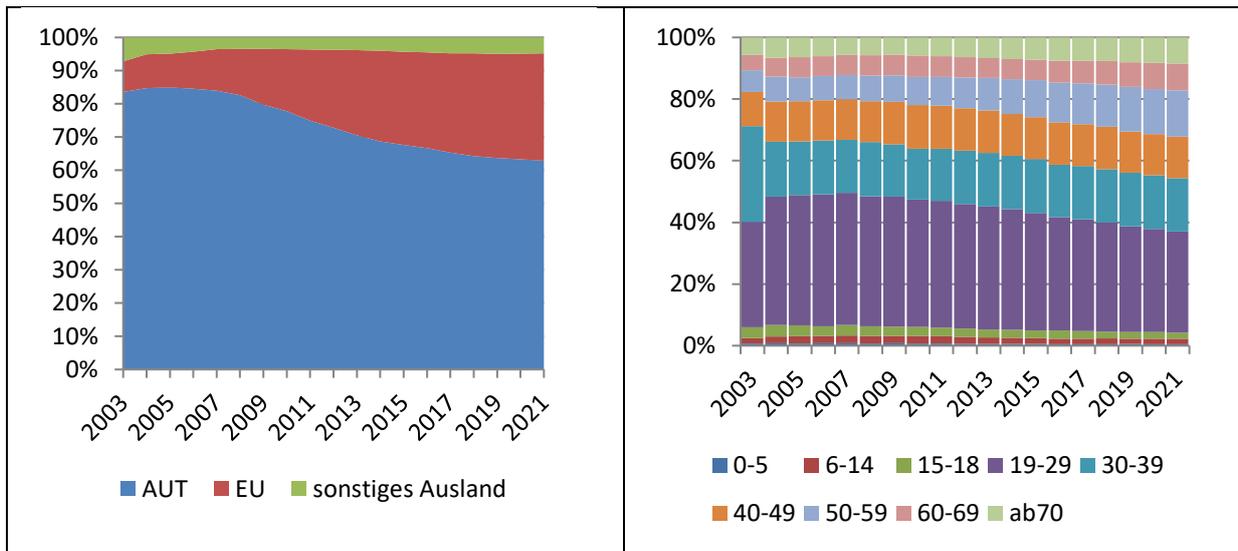
Quelle: Lokales Melderegister der MA 1/02 – Einwohner- und Standesamt; Statistische Auswertung: MA 2/01 – Stadtarchiv und Statistik.

Neben dieser deutlichen Dynamik der Nebenwohnsitzfälle, änderte sich zugleich auch deren strukturelle Zusammensetzung. Waren Anfang der 2000er Jahre noch über 80% der Nebenwohnsitzfälle auf österreichische Staatsangehörige zurückzuführen, sank diese Quote bis 2021 auf knapp 60%. Im Gegenzug stieg die Anzahl der Personen mit Staatsangehörigkeit eines EU-Mitgliedsstaates deutlich von 1554 (2003) auf 7048 (2021) Personen.

Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre spielen hierbei nur eine äußerst untergeordnete Rolle. Nur 5% der Nebenwohnsitzfälle entfielen 2021 auf diese Altersgruppe. Den größten Anteil stellt die Gruppe der 19-29-Jährigen (33%), allerdings mit deutlich rückläufiger Tendenz, gefolgt von den 30-39-Jährigen (17%), den 50-59-Jährigen (15%), den 40-49-Jährigen (13%) sowie den 60-69-Jährigen (9%) und den Personen über 70 (8%)⁷. Die Dynamik allerdings ist bei den älteren Alterskohorten stärker. Zwischen 2003 und 2021 nahmen die Nebenwohnsitzfälle bei den 50-59-Jährigen um 133% zu, bei den 60-69-Jährigen um 91% und bei den über 70-Jährigen um 63% zu, wohingegen bei den jüngeren Kohorten nur eine geringere Zunahme festzustellen ist (bspw. bei den 19-29-Jährigen nur +5%). Die Zunahme bei den älteren Kohorten liegt auch deutlich über dem generellen demographischen Wandel. Die Zunahme der Hauptwohnmeldungen bei diesen Kohorten ist schwächer ausgeprägt als jene der Nebenwohnsitzmeldungen.

⁷ Im Verhältnis zu den Hauptwohnsitzen, ist die Verteilung der Nebenwohnsitze vor allem in der Altersgruppe 19-29 Jahre stark und in der Altersgruppe 60-69 Jahre leicht überrepräsentiert. In der Gruppe der über 70-Jährigen sind Nebenwohnsitze unterrepräsentiert.

Abbildung 2: Verteilung der Nebenwohnsitze der Bevölkerung der Stadt Salzburg nach Alter, Staatsangehörigkeit, 2000-2021



Quelle: Lokales Melderegister der MA 1/02 – Einwohner- und Standesamt; Statistische Auswertung: MA 2/01 – Stadtarchiv und Statistik.

Die räumliche Verteilung der Nebenwohnsitzfälle blieb dabei über die vergangenen 20 Jahre relativ konstant. Die Stadtteile mit der höchsten Nebenwohnsitzrate sind die rechte Altstadt/Andräviertel mit aktuell 41% Nebenwohnsitzen im Verhältnis zur Anzahl der Hauptwohnsitze, gefolgt von Kapuzinerberg/Steinviertel mit 33%, Altstadt/Mülln mit 31% gefolgt von Neustadt sowie Josefiu/Alpenstraße-Ost mit je 26%. In Absolutwerten liegt die bevölkerungsreichen Stadtbezirke Maxglan/Äußere Riedenburg mit 1469 Nebenwohnsitzen vor Schallmoos (1421), und Josefiu/Alpenstraße-Ost.

Tabelle 5: Nebenwohnsitzrate der Bevölkerung der Stadt Salzburg nach Zählbezirk, 2003-2021.

	2003	2005	2007	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Stadtsumme	12%	12%	12%	13%	14%	14%	15%	14%	14%	14%
00 - Lieferung-Nord	5%	5%	5%	6%	7%	8%	8%	10%	9%	9%
02 - Lieferung-West	9%	9%	10%	11%	13%	14%	13%	12%	12%	12%
04 - Lieferung-Ost	6%	6%	6%	7%	8%	8%	9%	9%	8%	9%
06 - Lehen-Nord	8%	8%	8%	9%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
08 - Lehen-Süd	11%	12%	11%	11%	13%	13%	14%	12%	11%	11%
10 - Taxham	8%	8%	8%	8%	10%	11%	11%	10%	9%	10%
12 - Maxglan	6%	6%	6%	6%	7%	7%	7%	7%	7%	8%
14 - Aighhof / Innere Riedenburg	16%	16%	17%	16%	16%	18%	17%	16%	14%	14%
16 - Altstadt / Mülln	31%	25%	26%	29%	31%	33%	31%	30%	29%	31%
18 - Maxglan / Flughafen	5%	5%	5%	5%	6%	7%	7%	7%	8%	8%
20 - Maxglan / Äußere Riedenburg	14%	15%	15%	16%	17%	17%	18%	18%	18%	17%
22 - Mönchsberg / Inneres Nonntal / Leopoldskron	14%	13%	13%	15%	19%	23%	23%	25%	23%	21%
24 - Äußeres Nonntal / Freisaal	17%	17%	19%	19%	20%	21%	21%	22%	21%	23%
26 - Leopoldskron / Moos	7%	7%	8%	8%	10%	11%	11%	11%	12%	12%
28 - Thumegg / Gneis	12%	13%	13%	14%	16%	15%	16%	15%	15%	16%
30 - Kleingmain / Morzgg	9%	10%	11%	12%	14%	14%	13%	13%	13%	13%
32 - Herrnau / Alpenstraße-West	16%	17%	17%	19%	19%	20%	21%	20%	20%	20%
34 - Josefiaw / Alpenstraße-Ost	27%	24%	24%	25%	27%	28%	31%	25%	25%	26%
36 - Hellbrunn	8%	8%	10%	13%	15%	14%	14%	6%	6%	7%
38 - Itzling-West / Hagenau	18%	19%	21%	16%	18%	17%	16%	13%	13%	15%
40 - Itzling	9%	9%	9%	9%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
42 - Sam / Kasern	4%	5%	5%	6%	7%	7%	7%	7%	8%	9%
44 - Elisabeth-Vorstadt	10%	9%	9%	10%	10%	12%	12%	13%	11%	10%
46 - Schallmoos	13%	12%	12%	13%	15%	16%	15%	14%	15%	14%
48 - Gnigl / Langwied	7%	8%	8%	9%	10%	10%	11%	10%	10%	10%
50 - Neustadt	16%	16%	15%	21%	25%	26%	25%	24%	25%	26%
52 - Rechte Altstadt/Andräviertel	38%	36%	40%	43%	46%	48%	50%	44%	39%	41%
54 - Kapuzinerberg/Steinviertel	21%	19%	20%	22%	25%	24%	26%	28%	29%	33%
56 - Parsch-West / Aigen	16%	17%	16%	17%	19%	19%	19%	18%	18%	17%
58 - Parsch-Ost / Aigen	10%	10%	11%	11%	13%	13%	13%	14%	15%	15%
60 - Gaisberg	8%	10%	9%	10%	17%	16%	15%	13%	18%	23%
62 - Aigen / Glas	9%	9%	9%	10%	11%	11%	12%	12%	11%	11%

Quelle: Lokales Melderegister der MA 1/02 – Einwohner- und Standesamt; Statistische Auswertung: MA 2/01 – Stadtarchiv und Statistik.

2.3 Umfeldanalyse: Untersuchungen zu Leerstand und Mindernutzung in anderen Landeshauptstädten Österreichs

Abgesehen von den öffentlichen Statistiken auf Basis der Registerzählungen haben sich folgende Untersuchungen mit Mindernutzung und Leerstand in den größeren österreichischen Landeshauptstädten beschäftigt:

- **Graz:** Im Wahlkampf zur Bürgermeisterwahl 2021 wurde durch den damaligen Bürgermeister Nagl eine Leerstandserhebung angekündigt und in den Bezirken Gleisdorf und St. Leonhard, begonnen. Das Untersuchungsdesign basierte auf einer Verknüpfung von ZMR und GWR und bediente sich laut Medienberichten auch Energieverbrauchsdaten. Erste Erkenntnisse legten nahe, dass Leerstand vor allem in Gebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren mit niedrigerem Standard ein Problem darstellt. Bei neueren Gebäuden lag der Leerstand bei unter einem Prozent. Als politische Reaktionen wurde (vor der Wahl) ein Sanierungsfonds sowie die öffentliche Anmietung für einkommensschwache Haushalte angekündigt, sowie eine Absage des ehemaligen Bürgermeisters an eine Leerstandsabgabe erteilt. Geplant war die Ausweitung auf weitere Bezirke⁸. Aktuell ist unter der neuen Stadtregierung in einem Pilotprojekt eine Leerstandserhebung für zwei Stadtbezirke ausschließlich auf Basis anonymisierter Energieverbrauchsdaten geplant⁹.
- **Innsbruck:** Auf Basis des Koalitionsabkommens 2019 wurde ein eigenes Referat für das Gebäude- und Wohnungsregister gegründet. Dieses neue Referat ist maßgeblich für das Projekt Wohnungsmonitoring zuständig. Im Rahmen dieses Monitorings werden sämtliche Wohnungen innerhalb der Stadtgemeinde Innsbruck untersucht und allfällige Korrekturen von Gebäudebestand und Meldungen vorgenommen. Wie auch in anderen Gemeinden besteht das Problem, dass ein großer Teil der Bevölkerung nicht korrekt einer Nutzungseinheit bzw. Wohnung, sondern nur Gebäuden per Meldung zugeordnet ist. Eine dahingehende effektive Zuordnung der Wohnsitze auf die Wohnungen ist aber wesentlich um belastbare Aussagen zu Leerständen, Mindernutzungen bzw. Unter- oder Überbelag festzustellen¹⁰. Seit seiner Gründung ging das neue Referat bereits 31.000 sogenannten Klärungsfällen nach. In jenen Stadtteilen, in denen das GWR bereits überarbeitet wurde, konnten nun Analysen bezüglich Leerstand und reiner Nebenwohnsitznutzung durchgeführt werden. Als Leerstand definierte die Stadt Innsbruck Wohnungen, welche zumindest sechs Monate ohne Meldung sind. In den bereits untersuchten Stadtteilen lag der Anteil jener Wohnungen, die länger als sechs Monate leer stehen im Juli 2022 bei 8,6%¹¹, zusätzlich lagen mit Stand Jänner 2022 für weitere 7,4% der Wohnungen ausschließlich eine Nebenwohnsitzmeldung vor. Strukturell konnten höhere Leerstandsdaten bei privaten Eigentumswohnungen festgestellt werden. Gebiete mit hohem Anteil städtischer Wohnungen weisen deutlich niedrigere Werte auf¹². Das Monitoringprojekt bestätigt zudem die berechtigten Zweifel an bestehenden Nebenwohnsitzfallzahlen. Vielfach werden diese von umziehenden Personen vergessen und nicht abgemeldet.

⁸ <https://www.derstandard.at/story/2000129682623/in-zwei-grazer-bezirken-wird-der-leerstand-erhoben>

⁹ https://www.kleinezeitung.at/steiermark/graz/6200390/Akt-gegen-Spekulanten_Der-lange-Weg-zur-Leerstandsabgabe-auf-dem

¹⁰ <https://www.ibkinfo.at/leerstandserhebung-innsbruck>

¹¹ https://www.meinbezirk.at/innsbruck/c-lokales/leerstandsquote-liegt-seit-nov-2021-bei-86_a5459512#gallery=null

¹² <https://www.ibkinfo.at/wohnungsleerstand-neue-daten> bzw. persönliche Auskunft

- **Klagenfurt:** In Klagenfurt fand im Jahr 2021 ein Anschreiben aller Personen mit Nebenwohnsitz („Zweitwohnsitz“) mit Bitte um Hauptwohnsitzmeldung oder Zweitwohnsitzabgabe statt¹³. Eine strukturierte Untersuchung der Wohnungen mit Nebenwohnsitz wurde bislang nicht durchgeführt.
- **Villach:** In Villach wurde im Rahmen einer generellen Wohnraumstudie (Stainer-Hämmerle, et al. 2022) auch der Leerstand auf Basis der Energieverbrauchsdaten aller Haushaltsanlagen der Stadt analysiert. Als Ergebnis wurden für das Jahr 2021 137 Haushaltsanlagen mit insgesamt 3.363 Nutzungseinheiten als leerstehend ausgewiesen und somit eine Leerstandsquote von 7,7% berechnet. Dieser Ansatz unterschied allerdings nicht in disponiblen und nicht-disponiblen Leerstand.
- **Linz:** In der oberösterreichischen Landeshauptstadt sind keine aktuellen Untersuchungen diesbezüglich offenkundig. Anträge zur Erstellung von Studien zum Wohnungsleerstand fanden bislang keine Mehrheiten im Gemeinderat. Zuletzt wurde 1996 eine Erhebung auf Basis des Stromverbrauchs (Grenzwert 400kWh) durchgeführt. Das Ergebnis: 4500 von 95.000 Wohnungen wurden als leerstehend bewertet. Dies entsprach 4,7% aller Wohnungen¹⁴. Die oberösterreichische Zukunftsakademie widmete sich 2019 dem Phänomen Multilokalität, führte aber nur eine Befragung multilokal lebender Personen durch und stellte statistische Daten auf Bundesländerebene zusammen.
- **Bregenz:** Seit 2015 finden in Bregenz fortlaufend Leerstandserhebungen statt. Diese sind eine Kombination von unterschiedlichen Methoden: Einer Verschneidung von GWR/ZMR-Daten, Erhebungen mit Stromverbrauchsdaten über die Vorarlberger Kraftwerke bzw. Bregenzer Stadtwerke sowie persönlicher Kontakt und Analyse gemeinsam mit dem Stadtmarketing Bregenz. Je nach Methodik ergeben sich stark unterschiedliche Ergebnisse (siehe auch Amann und Mundt (2018)).
- **Wien:** Bereits in der 1980er Jahren beschäftigte man sich in Wien mit dem Thema Leerstand. Eine geplante Leerstandsabgabe wurde allerdings vom VwGH als verfassungswidrig aufgehoben, weil landesgesetzlich ein solcher Eigentumseingriff nicht gestattet ist (Wohnungswesen gem. Kompetenzverteilung nicht Zuständigkeit der Bundesländer). Im Jahr 2015 fand eine magistratsinterne Leerstandserhebung durch die Wiener Wohnbauforschung auf Basis des Wiener Bevölkerungsregisters für den Zeitraum 2008 bis 2015 statt. Die Untersuchung ergab einen Leerstand von ca. 35.000 Wohnungen (ohne Meldung) von denen 25.000 als marktaktiv (Fluktuationsreserve) und weitere 10.000 Wohnungen als längerfristigen Leerstand bewertet. Der langfristige Leerstand beträgt somit nur ca. 1% des Bestands und wurde von der Wiener Stadtregierung als unproblematisch bewertet¹⁵. Allerdings ist anzumerken, dass der Schwellwert zur Unterscheidung von marktaktivem Leerstand und längerfristigem Leerstand von zweieinhalb Jahren recht lange gewählt wurde. Aktuell wird Medienberichten zufolge eine Korrektur der GWR-Daten in Wien vorgenommen.

Neben diesen genannten Untersuchungen in anderen Landeshauptstädten, hat auch eine aktuelle Studie des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen (Amann und Mundt 2018) wesentliche Erkenntnisse zum Verständnis von Leerstand und Mindernutzung beitragen. Mit dieser Studie wurde das IIBW zur statistischen Erfassung von investivem Wohnungsleerstand im gesamten Bundesland

¹³ „Bei Zweitwohnsitzen setzt Stadt...“ Kleine Zeitung vom 4. Mai 2018 (Datum?)

¹⁴ <https://ooe.kpoe.at/article.php/20120710094018600>

¹⁵ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20150827_OTS0156/str-ludwig-die-ergebnisse-der-wohnungsleerstands-erhebung-in-wien

Vorarlberg sowie der Erhebung von Motivationslagen von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung beauftragt. Dabei konnte auf ein neues Datenset zurückgegriffen werden, da Vorarlberg von Statistik Austria als Pilotregion für erweiterte gemeindebezogene tagesaktualisierte Daten ausgewählt wurde. Methodisch setzte man vor allem auf eine Verschneidung von GWR- und ZMR-Daten; der Stromverbrauch erwies sich aufgrund von Datenschutzbedenken des Versorgers als keine adäquate Methodik. Zusätzlich führte das IIWB eine Eigentümer*innenbefragung zur Motivation von Leerstand durch. Von den knapp 200.000 aus dem GWR untersuchten Wohnungen in Vorarlberg, lagen für 29.300 (15%) Wohnungen keine Wohnsitzmeldungen vor, 5.000 weitere Wohnungen (3%) wiesen nur einen „Nebenwohnsitz“ auf.

Folgende strukturelle Erkenntnisse über Leerstand konnten dabei gewonnen werden:

- Sowohl das Gebäudealter als auch die räumliche Lage haben einen Einfluss auf die Leerstandswahrscheinlichkeit: Je älter ein Gebäude, desto höher der Anteil an Leerstand. Im ländlichen Raum besteht höherer Leerstand (29% aller Wohnungen ohne Meldung) als in den semiurbanen Zentren Vorarlbergs (11% aller Wohnungen ohne Meldung).
- Höhere Leerstände bestehen in alten Einfamilienhäusern (z.B. 36% ohne Meldung aus Bauperiode bis 1919), in Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten (Stichwort Einliegerwohnungen; in Summe 23% der Wohnungen ohne Meldung). Überraschend hohe Leerstandsraten gibt es allerdings auch im neueren mehrgeschossigen Wohnungsbau. 22% aller in diesem Segment zwischen 2015 und 2018 vorarlbergweit errichteten Wohnungen waren gemäß Untersuchung ohne Meldung (Stichwort investiver Leerstand). Auch mit Fokus auf die semi-urbanen Gemeinden zeigt sich hier eine erhöhte Leerstandsrate von 19%. Eine nähere Untersuchung des mehrgeschossigen Wohnbaus in semi-urbanen Gemeinden zeigte, dass knapp 10% aller neu gebauten Wohnungen zwischen 2010 und 2017 ohne Meldung waren – mit einer zunehmenden Tendenz bei den jüngeren Gebäuden. Bei den Mehrwohnungsgebäuden errichtet in den Jahrzehnten zwischen 1990 und 2015 hingegen liegen unterdurchschnittliche „Leerstandsraten“ zwischen 6-9% vor.

Tabelle 6: „Leerstandsraten“ – Wohnungen ohne Meldung in Vorarlberg gem. GWR/ZMR Auszug 2018

	Gesamt	Gebäude mit 1 WE	Mit 2WE	Mit 3 und mehr WE
Insgesamt	15%	12%	23%	14%
Rurale Gemeinden	29%	26%	26%	35%
Semi-urbane Gemeinden	11%	7%	22%	11%

Quelle: Amann und Mundt 2018.

Zusammenfassend lässt sich für Vorarlberg festhalten, dass 15% aller Wohnungen keine Meldung aufweisen. Knapp die Hälfte dieser Wohnungen (ca. 14.000) entfällt auf den mehrgeschossigen Wohnbau im semi-urbanen Raum. Vermutet wird, dass hinter einem Großteil dieser Wohnungen auch nicht deklarierte Zweitwohnsitze, Einliegerwohnungen und teilweise bereits abgerissene Objekte stehen. Den tatsächlichen Leerstand schätzen die Autoren (auf Basis geringen Stromverbrauchs) auf 8.500 Wohnungen, wovon geschätzt 2.000 Wohnungen kurzfristig aktivierbar wären (1% des gesamten Wohnungsbestand). Weitere 2.000-4.000 Wohnungen könnten wohnmöglich nach Renovierung aktiviert werden. Die Befragung von Eigentümer*innen ergab ebenso, dass ca. 10% der Wohnungen, die nicht selbst bewohnt werden, leer stehen und ohne weitere Investitionen vermietbar wären.

2.3.1 Datenproblematik GWR

Alle Untersuchungen zu Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen stehen vor dem Problem eingeschränkter oder sogar mangelhafter Datenqualität des Gebäude- und Wohnungsregisters (Amann und Mundt 2018; Straßl und Riedler 2015; Trutschnig, et al. 2020; Klien und Arnold 2022)¹⁶.

- **Gebäudedaten mangelhaft:** die Gesamtzahl der im GWR abgebildeten Wohnungen ist möglicherweise korrekt, da Altbestand nicht ausreichend überprüft wurde und eventuell abgerissen wurde oder zum Beispiel Einliegerwohnungen anderen Wohneinheiten de facto zugeschlagen wurden, sowie ehemalige Wohnungen, die nun nicht mehr Wohnung, sondern Gewerbe (z.B. touristische Nutzung) sind (und umgekehrt) falsch vermerkt sind.
- **Zuordnung Meldungen zu Wohnungen:** Auch wenn die Gebäudebasis im GWR stimmt, können Hauptwohnsitz- bzw. sonstige Wohnsitzmeldungen nicht (immer) zweifelsfrei beurteilt werden. Ein Problem besteht vor allem in der mangelhaften Zuordnung der Meldungen zu konkreten Nuteinheiten (Wohnungen). Zwar sind die meisten Meldungen einzelnen Gebäuden zugeordnet, aber vielfach fehlt die Wohnsitzzuordnung auf Basis der Tür- oder Topnummer. Bei der Erstbefüllung des GWR wurde auf Daten der Gebäude- und Wohnungszählung 2001 zurückgegriffen. Gemeldete Personen wurden nur teilweise Gebäuden zugewiesen. Außerdem erfolgt in manchen Gemeinden auch die Neumeldung bzw. Meldungsänderung nicht immer eindeutig (nicht auf Top-Basis, sondern nur auf Gebäudebasis). In Salzburg liegen Abweichungen bei ca. einem Drittel aller Meldungen vor (Trutschnig, et al. 2020). Diese Problematik beeinträchtigt weitere Untersuchungen zu Leerstand und Mindernutzung auf Wohnungsebene bislang.

2.4 Zwischenfazit

Ein wesentlicher Teil des Wohnraums in Salzburg wird statistischen Daten zufolge nur unzureichend genutzt. In welchem konkreten Verhältnis dabei die einzelnen Motivationen der Mindernutzung (Berufs- bzw. ausbildungsbedingte Nebenwohnsitze, touristische Zweitwohnsitze, spekulativer Leerstand, oder Kurzzeitvermietung) zu diesem Wohnraum ohne Hauptwohnsitz beitragen, ist bislang ungeklärt und unklar, da die reine Wohnsitzmeldung alleine darauf keine Rückschlüsse zulässt. Erste Annäherungen bieten allerdings die räumliche Verteilung dieser „Nebenwohnsitz“ sowie die sozio-demographische Struktur der Bevölkerung mit ebendiesen.

Erkenntnisse anderer Studien (Straßl und Riedler 2015; Amann und Mundt 2018) lassen eine höhere Leerstands- und Mindernutzungsproblematik vor allem bei älteren Einfamilienhäusern in dezentralen Lagen, sehr großen Eigenheimen und neueren Eigentumswohnungen im Mehrwohnungsbau/Geschosswohnungsbau sowie bei älteren Eigentumswohnungen (Stichwort Erbschaften) erwarten. Geringere Raten bei Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen sowie neuen Ein- und Zweifamilienhäusern.

Konkrete Erkenntnisse dazu liegen bislang nur zu Teilbereichen des Salzburger Wohnungsmarkts vor (bspw. Leerstand). Es besteht also ein grundsätzliches Erkenntnisdefizit hinsichtlich der strukturellen Muster, der zugrundeliegenden Motivation und der räumlichen Struktur mindergenutzten Wohnraums. Dabei drängt sich insbesondere die Frage auf, ob die starke Zunahme auf Bestand oder Neubau zurückzuführen ist. Daher kamen bereits Straßl et al. (2015:14) zu dem Fazit, dass „näher zu

¹⁶ <https://www.derstandard.at/story/2000138236363/falschen-gebauedaten-und-wohnungsleerstand-auf-der-spur>;

untersuchen wäre, [...] ob der Wohnungsneubau der letzten 15 Jahre nicht in entsprechendem Ausmaß der gewünschten Bestimmung (Schaffung von Dauerwohnraum) zugutegekommen ist oder ob ein relativ hoher Abgang von Wohnungen mit Hauptwohnsitz im Bestand erfolgt ist (Umwidmung, zeitweilige Vermietung...).“ Wie ist die Diskrepanz zwischen steigenden Wohneinheiten und nur leicht steigenden Einwohnerzahlen zu erklären?

Bisherige Leerstandserhebungen bzw. Erhebungen über die Nutzungsintensität von Wohnungen basierten österreichweit vorwiegend auf einem schwierigen, weil mit eingeschränkter oder teilweise sogar mangelhafter Datenqualität konfrontiertem Abgleich aus GWR und ZMR und in geringerem Ausmaß auch auf der Untersuchung von Verbrauchsdaten (Wasser, Müll, Gas, Strom). Belastbarere und regional vergleichbare Informationen entstammten bislang fast ausschließlich den Voll- bzw. Registerzählungen.

3. Wohnbauprojekte und Mindernutzung in der Stadt Salzburg

Ein zentraler Bestandteil der vorliegenden Untersuchung mindergenutzten Wohnraums in der Stadt Salzburg stellt die Analyse ausgewählter Wohnbauprojekte städteplanerisch relevanter Größe (mehr als 30 Wohneinheiten) – errichtet in den Jahren 2000 bis 2021 in Salzburg – mit Registerdaten dar. Dabei wurden erstmals in Salzburg (Wohnbau)projektbezogene Daten aus GWR und ZMR kombiniert, um valide Aussagen über die Melderealität der Nutzungsintensität von Wohnraum zu treffen.

3.1. Fragestellung und Methodik

3.1.1. Untersuchung Klärungsfallquote

Bislang scheiterten Untersuchungen zur Nutzungsintensität des Wohnraums auf Basis der Verschränkung von ZMR und GWR daran, dass „zahlreiche Zuordnungen auf Top-Basis fehlen [... und deshalb] von einer weiteren Analyse auf Wohnungsbasis (Nutzungseinheiten) in der Stadt Salzburg abzuraten [sei]“ (Trutchnig, et al. 2020). Erkenntnisse anderer Studien ließen aber vermuten, dass diese so genannten Klärungsfälle – also Meldungen, die nicht einer Nutzungseinheit, sondern nur einem Gebäude zugewiesen sind, nicht gleichverteilt über den gesamten Wohnungsbestand, sondern vor allem im Altbestand vorliegen. Eine im Rahmen dieses Projekts beauftragte Sonderauswertung des Gebäude- und Wohnregisters in Bezug auf die Verteilung der Klärungsfälle konnte diese Vermutung bestätigen.

Konkret wurde eine Sonderauswertung des GWR zu den Klärungsfällen nach Errichtungsperiode, Gebäudekategorie und Eigentumsstruktur durch Statistik Austria vorgenommen sowie drei Kreuztabellen erstellt: Gebäudealter x Gebäudekategorie (Größe der Gebäude), Gebäudekategorie x Eigentumsstruktur des Gebäudes sowie Gebäudealter x Eigentumstyp.

In Summe waren bei Gebäuden mit 44.731 Wohnungen (49,6%) in der Stadt Salzburg alle Hauptwohnsitze korrekt zugeordnet (Stand 2. Februar 2022). Hier liegen dementsprechend keine Klärungsfälle vor. Dies bedeutet, dass für Gebäuden mit 45.491 Wohnungen (50,4%) Klärungsfälle vorhanden sind. Die Klärungsfallquote variiert aber deutlich nach Gebäudealter und nimmt mit dem Alter der Gebäude zu. Bei Gebäuden, die vor 1970 errichtet wurden, liegt sie bei fast 60% (Zuordnungsquote bei nur 40,7%). Insbesondere neuere Gebäude, die ab 2006 errichtet wurden, weisen deutlich unterdurchschnittliche Klärungsfall-Raten auf. Bei Gebäuden ab 2016 liegt die Zuordnungsquote sogar bei 91,1%.

Tabelle 7: Zuordnungsquote von ZMR-Meldungen in der Stadt Salzburg

Bauperiode	Vor 1970	1970-1990	1990-2000	2001-2005	2006-2010	2011-2015	Ab 2016	gesamt
Alle Eigentümer	40,7%	44,6%	59,3%	56,5%	82,3%	88,2%	91,1%	49,6%
GBV	37,6%	53,3%	63,1%	40,9%	82,9%	87,0%	93,8%	58,8%
Sonstige Unternehmen	57,0%	54,8%	26,2%	54,7%	94,3%	91,6%	88,6%	71,3%

Quelle: Sonderauswertung GWR; Statistik Austria 2022.

Die wesentlich bessere Datenqualität im Zeitraum der letzten 20 Jahre zieht sich durch alle Gebäudegrößen. Auch in der für die vorliegende Studie besonders relevanten Kategorie der Gebäude mit mehr als 30 Wohneinheiten liegen die Zuordnungsquoten bei 52,7% bis 89,6%. Eine Zuordnungsquote von 89,6% bedeutet, dass bei knapp neun von zehn Gebäuden alle Meldungen korrekt vorgenommen wurden und nur bei einem von zehn Gebäuden zumindest eine Meldung nicht einer konkreten Nutzungseinheit, sondern nur dem Gebäude zugeordnet wurde. Differenziert nach Eigentübertyp¹⁷ zeigt sich über alle Bauperioden hinweg der beste Wert bei sonstigen Unternehmen (71,3%) gefolgt von Wohnungen im Eigentum des Bundes, und gemeinnützigen Bauvereinigungen (58,6%). Betrachtet man den für diese Untersuchung relevanten Zeitraum 2001-2021 sind sehr hohe Zuordnungsquoten (kaum Klärungsfälle) auszumachen; die Daten aus dem GWR für diese Periode sind somit als belastbar anzusehen. Die hohe Zuordnungsquote im Besonderen ab 2005 bestätigt somit die methodische Vorgehensweise in diesem Projekt.

3.1.2. Erstellung Datensatz aller städtebaulich relevanter Wohnbauprojekte 2000-2021

Als zweiter Schritt wurde die Erstellung eines umfassenden Datensatzes aller Wohnbauprojekte¹⁸ mit über 30 Wohneinheiten vorgenommen, die im Zeitraum 2000 bis 2021 in der Stadt Salzburg errichtet wurden. Dieser Datensatz entstand aus einer konsolidierten Fassung der Baustatistik des Magistrats Salzburg, die bislang in zwei separaten Datensätzen (2000-2010 sowie 2010 bis dato) vorlagen. Die Datensätze wurden vereinheitlicht, Duplikate per Aktenzahl identifiziert und das Fertigstellungsjahr als Auswahlkriterium herangezogen. Die Daten der Baustatistik werden allerdings nur bedingt projektbezogen geführt, sondern sind nach Adressen strukturiert. Um Wohnbauprojekte mit mehreren Gebäuden (und mehreren Adressen) projektbezogen zusammenzuführen, wurde einerseits auf die identifizierende Aktenzahl abgestellt, andererseits öffentlich zugängliche Daten von Bauträgern und aus (Regional-)Medien mittels Online-Recherche erhoben. Nach erfolgter Zuordnung der jeweiligen Projektzugehörigkeit wurden alle Wohnbauprojekte selektiert, die gemäß Baustatistik in Summe über 30 Wohneinheiten aufweisen.

¹⁷ Als problematisch zu beurteilen ist bei der Analyse der Eigentumsstruktur, dass die Kategorisierung bei Aufnahme in das GWR vorgenommen wird. Ein späterer Eigentümer*innenwechsel wird mutmaßlich nicht immer protokolliert. Der hohe Anteil an Wohnungen des Eigentübertyps „Sonstige Unternehmen“ lässt zumindest darauf schließen, dass es sich hier um bereits an Kunden verkaufte Eigentumswohnungen handelt, da der Anteil „sonstiger juristischer Personen“ als Eigentümer im Salzburger Wohnungsbestand grundsätzlich weniger als 10% ausmacht.

¹⁸ Darunter verstehen wir ein oder mehrere Gebäude eines oder mehrerer Bauträger, die gemeinsam geplant, errichtet, beworben und verwaltet werden.

Der so erstellte Datensatz setzt sich aus 81 Projekten mit insgesamt 6.828 Wohneinheiten¹⁹ zusammen. Diese 81 Projekte repräsentieren in etwa die Hälfte aller gebauten oder sanierten Nutzeinheiten (12.306²⁰) in der Baustatistik des Magistrats Salzburg im untersuchten Zeitraum. In Eigenrecherche wurden auf Basis frei zugänglicher Daten die jeweiligen Bauträger, sowie nach Möglichkeit die exakte Verteilung nach Miet-/Mietkauf-/Eigentumswohnungen erhoben. Im Anschluss wurden alle Projekte auf Basis dieser Daten nach untenstehendem Schema kategorisiert. In Ermangelung exakter Daten bezüglich der Übereignungsraten der errichteten Mietkaufwohnungen, haben wir die Mietkaufwohnungen zur Hälfte der Kategorie Eigentum und zur Hälfte der Kategorie Miete zugeschlagen²¹.

Die Projektkategorien:

- Projekte errichtet durch gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) mit überwiegend Eigentumswohnungen,
- Projekte errichtet durch gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) mit überwiegend Mietwohnungen,
- Projekte errichtet durch gewerbliche Bauträger mit überwiegend Eigentumswohnungen,
- Projekte errichtet durch gewerbliche Bauträger mit überwiegend Mietwohnungen,
- Projekte errichtet in Kooperation von GBV und gewerblichen Bauträgern²²

3.1.3. Zusätzliche Erhebung zu kleineren Wohnbauprojekten privater Bauträger überwiegend Eigentum (Errichtungszeitraum 2000-2021)

Im Projektverlauf wurde offenkundig, dass auch kleinere Projekte von gewerblichen Bauträgern, die überwiegend aus Eigentumswohnungen bestehen, von großem Erkenntnisinteresse für das Verständnis der Strukturen mindergenutzten Wohnraums sind. Zum einen, weil gewerbliche Bauträger in der Stichprobe der größeren Wohnbauprojekte im Verhältnis zu ihrer Relevanz für den gesamten Wohnungsmarkt unterrepräsentiert waren, zum anderen da bei diesen besonders hohe Mindernutzungsraten augenscheinlich wurden.

Deshalb wurden zusätzlich in einem iterativen Prozess Eigentumsprojekte mit 10 bis 30 Wohneinheiten gewerblicher Bauträger erhoben. Zum einen wurde dabei wieder auf die Baustatistik der Stadt Salzburg zurückgegriffen, zum anderen wurde per Online-Recherche Projektdaten von Bauträgern zusammengetragen. Dafür wurde zuvor der regionale Markt analysiert, um herauszufinden, welche Bauträger in der Stadt Salzburg in diesem Marktsegment aktiv sind. Einige waren zudem bereits aus dem vorangegangenen Arbeitsschritt bekannt.

Die jeweiligen Adressen bzw. die Anzahl der Nutzeinheiten wurden wieder der Baustatistik des Magistrats Salzburg entnommen. Jene Projekte wurden dann aussortiert, zu denen keine Detaildaten

¹⁹ Berücksichtigt wurden alle Nutzungseinheiten der Kategorien „Wohnung [WO]“ und „Wohn/Arbeitsstätte [WA]“. Beide Kategorien werden im Weiteren als „Wohnungen“ bzw. „Wohneinheiten“ bezeichnet. Andere Nutzungsarten blieben unberücksichtigt.

²⁰ Dabei handelt es sich allerdings nicht ausschließlich um komplette Neubauten, sondern teilweise auch um Sanierungen und Umnutzungen, sowie nicht nur um die Nutzungsarten [WO] und [WA], weshalb ein direkter Vergleich nicht möglich ist.

²¹ Ältere Schätzungen gehen von einer Übereignungsrate von ungefähr einem Drittel aller Mietkaufwohnungen aus.

²² Hierbei handelt es sich um – zumeist größere – Wohnbauprojekte, die von GBV und privaten Bauträger in Kooperation geplant und errichtet werden. In diese Kategorie wurden Projekte nur dann eingeteilt, wenn eine adressgenaue Trennung der Wohneinheiten/Gebäude nach Bauträger auf Basis der bestehenden Informationslage nicht möglich war. War die Separierung von Baukörpern von GBV sowie privaten Bauträgern möglich, wurden diese der jeweilig anderen genannten Kategorie zugeordnet.

verfügbar waren. Der so erstellte Datensatz beinhaltet 33 Projekte mit insgesamt 467 Wohneinheiten (wiederum [WO] und [WA]).

3.1.4. Registererhebung zu Wohnbauprojekten

Im nächsten Schritt wurde mit Verknüpfungsanfragen durch das Magistrat Salzburg für alle Adressen der insgesamt 114 Projekte Daten aus dem GWR und dem ZMR abgerufen, bereinigt, auf Projektebene aggregiert und für die weitere Analyse vorbereitet.

Je Adresse wurden bei dieser Auswertung einerseits die im GWR (Gebäude-Wohnungsregister der Statistik Austria) gespeicherten Anzahl der Nutzeinheiten mit Nutzungsart [WO] (Wohnungen) und [WA] (WA = Wohn-Arbeitsstätten) ermittelt, andererseits Daten zu allen Personen aggregiert, die zum Erhebungszeitraum (April bzw. Mai 2022²³) an dieser Adresse mit Hauptwohnsitz oder weiterem Wohnsitz (Nebenwohnsitz) gemeldet waren. Zusätzlich ausgewertet wurde die Anzahl der Anmeldungen ohne Topnummer (Klärungsfälle), die Summe der mit den korrekten Meldungen angegebenen Türnummern sowie die Nutzungsintensität der Wohnungen (Wohnungen mit Hauptwohnsitz(en), Wohnungen mit Hauptwohnsitz(en) und Nebenwohnsitz(en), Wohnungen ausschließlich mit Nebenwohnsitz(en) und Wohnungen ohne jegliche Meldung). Letztere Kategorie (Wohnungen ohne jegliche Meldung) wurden dabei als Differenz der Anzahl der Wohneinheiten ([WO]+[WA]) und der in allen korrekt zugeordneten Meldungen angegebenen Türnummern berechnet. Sämtliche Parameter des so erstellten Datensatzes, sowie die jeweiligen Quellen können Tabelle 8 entnommen werden.

Auf Adressebene wurden die Daten auf Plausibilität überprüft und bereinigt. Wenn bei Adressen mit nur einer Wohneinheit Meldungen ohne Topnummer vermerkt waren, wurden diese nicht als Klärungsfall gewertet, da die Meldung auch ohne Topnummer klar einer Wohneinheit zugewiesen werden konnte. Wurden bei einer Adresse eine höhere Anzahl an Türnummern in den Meldungen angegebenen, als gemäß GWR Wohneinheiten existieren, wurde für diese Adresse kein „Negativ-Leerstand“ ausgewiesen, sondern die Kategorie „Wohnungen ohne jegliche Meldung“ mit 0 bewertet²⁴.

Die Daten wurden so übermittelt, dass sie keinen Personenbezug aufwiesen und die Identitäten der Betroffenen mit rechtlich zulässigen Mitteln nicht bestimmt werden können. Die Daten wurden auf Projektebene aggregiert übermittelt. Aufgrund der Größe der Projekte waren Anonymität und Datenschutz sichergestellt. Im Auswertungsergebnis schien zudem nicht auf, welche Wohneinheit wie genutzt wurde – es handelt sich um rein statische Daten ohne Personenbezug.

²³ Abfragen zu den größeren Wohnbauprojekten über 30 WE fanden im April 2022 statt, jene zu den kleineren Eigentumsprojekten mit 10 bis 30 WE im Mai 2022.

²⁴ Eine höhere Anzahl angegebener Türnummern als Anzahl an Wohneinheiten laut GWR kann auf fehlerhafte Dateneintragung im GWR oder ZMR oder auch auf nachträgliche bauliche Veränderungen der Gebäude zurückzuführen sein.

Tabelle 8: Überblick Datensatz Wohnbauprojekte: Parameter und Quellen

Parameter	Datenquelle
Adresse(n)	Baustatistik Stadt Salzburg
Fertigstellungsjahr	Baustatistik Stadt Salzburg
Anzahl Nutzeinheiten	Baustatistik Stadt Salzburg
Bauträger	Online-Recherche
Projektkategorie auf Basis der Verteilung Miete/Mietkauf/Eigentum	Online-Recherche
Anzahl Wohneinheiten (WO; WA)	GWR
Anzahl Haupt- und Nebenwohnsitze	ZMR
Anzahl Anmeldungen ohne Topnummer	ZMR
Anzahl angegebener Türnummern	ZMR
Wohnungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungen mit einem Hauptwohnsitz, ohne Nebenwohnsitz, ▪ Wohnungen mit mehr wie einem Hauptwohnsitz, ohne Nebenwohnsitz, ▪ Wohnungen mit Hauptwohnsitz und mindestens einem Nebenwohnsitz, ▪ Wohnungen mit mehr wie einem Hauptwohnsitz und mindestens einem Nebenwohnsitz, ▪ Wohnungen ohne jegliche Meldung (Differenz aus Anzahl der Wohnungen und der in allen Meldungen angegebenen Türnummern), sowie ▪ Wohnungen ohne Hauptwohnsitz aber mit mindestens einem Nebenwohnsitz. 	Verknüpfungsanfrage GWR/ZMR

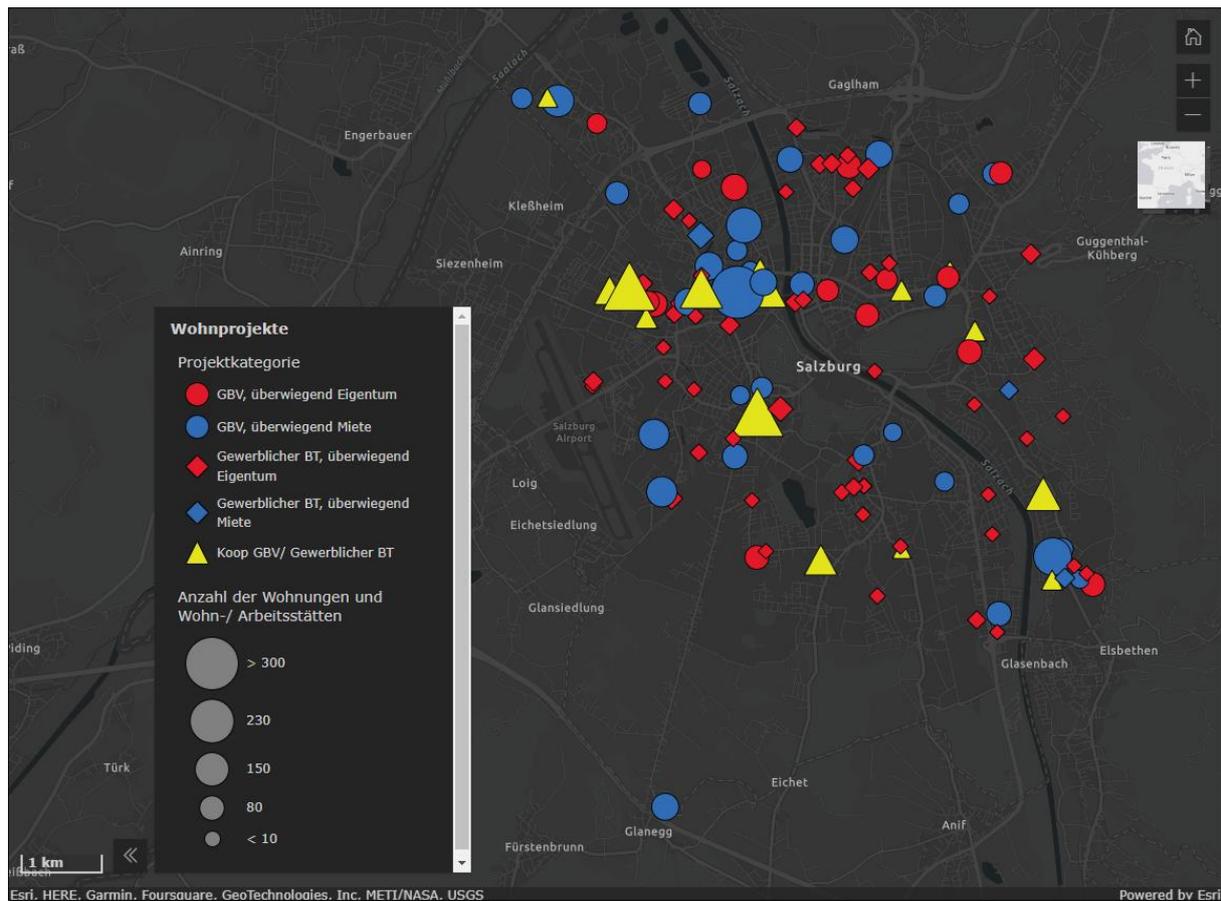
3.2 Ergebnisse

Insgesamt wurden 114 Bauprojekte, errichtet von gemeinnützigen Bauvereinigungen und gewerblichen Bauträgern im Zeitraum 2000 bis 2021, mit insgesamt 7295 Wohneinheiten und kumulierten 15.248 Meldungen analysiert. Dabei handelt es sich um 81 Projekte mit über 30 Wohneinheiten sowie 33 kleine Wohnbauprojekte mit 10 bis 30 Wohneinheiten. Bei den großen Wohnbauprojekten handelt es sich um 31 Projekte durch GBV mit überwiegend Mietwohnungen, 14 Projekte von GBV mit überwiegend Eigentumswohnungen, 4 Projekte gewerblicher Bauträger mit überwiegend Mietwohnungen, 18 Projekte gewerblicher Bauträger mit überwiegend Eigentumswohnungen sowie 14 Kooperationsprojekten von GBV und gewerblichen Bauträgern (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9: Verteilung der Projekte nach Kategorie

Kategorie	Anzahl Projekte		Anzahl Wohnungen	Anteil
	>30 WE	10-30 WE		
GBV; überwiegend Miete	31	Nicht untersucht	2747	37,7%
GBV; überwiegend Eigentum	14	Nicht untersucht	931	12,8%
gewerblicher Bauträger; überwiegend Miete	4	Nicht untersucht	222	3,0%
gewerblicher Bauträger; überwiegend Eigentum	18	33	1324	18,1%
Kooperation GBV/ gewerblicher Bauträger (Miete und Eigentum)	14	Nicht untersucht	2071	28,4%
SUMME	81	33	7295	100%

Karte 1: Alle 115 untersuchten Wohnbauprojekte (Errichtungszeitraum 2000-2021)



Quelle: eigene Darstellung.

3.1.5. Klärungsfälle – Validität der Daten

Auf diese 7295 Wohneinheiten entfielen insgesamt 322 Meldungen ohne Topnummer. Dies entspricht bei 15.248 Meldungen insgesamt einer Klärungsfallquote von 2,1% und somit einer im Verhältnis zur Gesamtstadt, und zum Referenzzeitraum überdurchschnittlich hohen Zuordnungsquote. Zudem ist anzumerken, dass die Klärungsfälle nicht gleichverteilt über die Projekte vorliegen. Einige wenige Wohnbauprojekte weisen zwar sehr schlechte Zuordnungsquoten von teilweise bis zu 100% auf, die überwiegende Mehrzahl der Projekte (93 von 114) hat allerdings überhaupt keine Klärungsfälle. Im Durchschnitt weisen die 33 kleineren Projekte eine höhere Klärungsfallquote auf (6,1%) als die großen Projekte (1,8%). Insgesamt weisen die untersuchten Wohnbauprojekte eine gute Datenbasis auf.

3.1.6. Wohnungen ohne Meldung – „Leerstand“ nach Melderealität

407 der 7295 Wohneinheiten verfügen über keine Meldung, sind also nach der Melderealität als leerstehend zu betrachten. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5,6%. Von diesen Wohneinheiten ohne Meldung entfallen 353 auf die im ersten Schritt untersuchten großen, städtebaulich relevanten Wohnbauprojekte mit über 30 Wohneinheiten und 54 auf die in einem zweiten Schritt untersuchten kleineren Projekte gewerblicher Bau-träger mit Fokus auf Eigentumswohnungen.

Bei den großen Wohnbauprojekten weisen Projekte, errichtet durch gemeinnützige Bauvereinigungen mit Fokus auf Eigentumswohnungen, sowohl absolut wie relativ die höchsten Werte auf. 108 Wohneinheiten ohne Meldung bei insgesamt 931 errichteten Wohneinheiten entsprechen einer Leerstandsquote von 11,6%. An zweiter Stelle stehen die Eigentumsprojekte privater gewerblicher Bauträger mit einem Mittelwert von 9,3%. Deutlich niedriger liegen jeweils die Werte für Projekte mit Fokus auf Mietwohnungen – sowohl für gewerbliche Bauträger (6,3%), noch wie auch – noch deutlicher - von gemeinnützigen Bauvereinigungen (3,1%). Auch Kooperationsprojekte von gemeinnützigen Bauvereinigungen und gewerblichen Bauträger weisen über alle Projekte hinweg niedrige „Leerstandsquoten“ von durchschnittlich 3,1% auf.

Da bei differenzierter Betrachtung der Detailergebnisse auffällt, dass einzelne Projekte sehr hohe Leerstandsraten aufweisen²⁵, wurde auch der Medianwert der Leerstandsquoten aller Projekte zur Beurteilung herangezogen. Bei diesem Parameter weisen die Projekte privater Bauträger mit Eigentumsfokus die höchsten Werte (7,4%) auf, gefolgt von den Projekten mit Mietwohnungsfokus gewerblicher Bauträger (7,2%) und den Eigentumsprojekten gemeinnütziger Bauvereinigungen (6,5%). Wiederum weisen sowohl die Kooperationsprojekte (3,3%) wie auch die Projekte gemeinnütziger Bauvereinigungen (1,9%) mit Fokus auf den Mietwohnungsbau die niedrigsten Werte auf.

Aufgrund der Tatsache, dass Projekte gewerblicher Bauträger mit Eigentumsfokus hohe Leerstände aufweisen und in der Untersuchung großer, städtebaulich relevanter Projekte unterrepräsentiert waren, wurden – wie bereits – erwähnt in einem zweiten Schritt kleinere Projekte gewerblicher Bauträger mit Fokus auf Eigentumswohnungen zusätzlich untersucht. Von den dabei untersuchten 467 Wohneinheiten wiesen 54 Wohneinheiten keine Meldung auf. Dies entspricht einem Anteil von 11,6% bzw. einem Median-Anteil von 10%. Allerdings weist auch diese Gruppe an Projekten eine große Varianz der „Leerstands“-Quoten auf. 9 Projekte haben gar keine Wohnungen ohne Meldung, die 9 Projekte mit den höchsten Anteilen allerdings Quoten zwischen 15 und 33%.

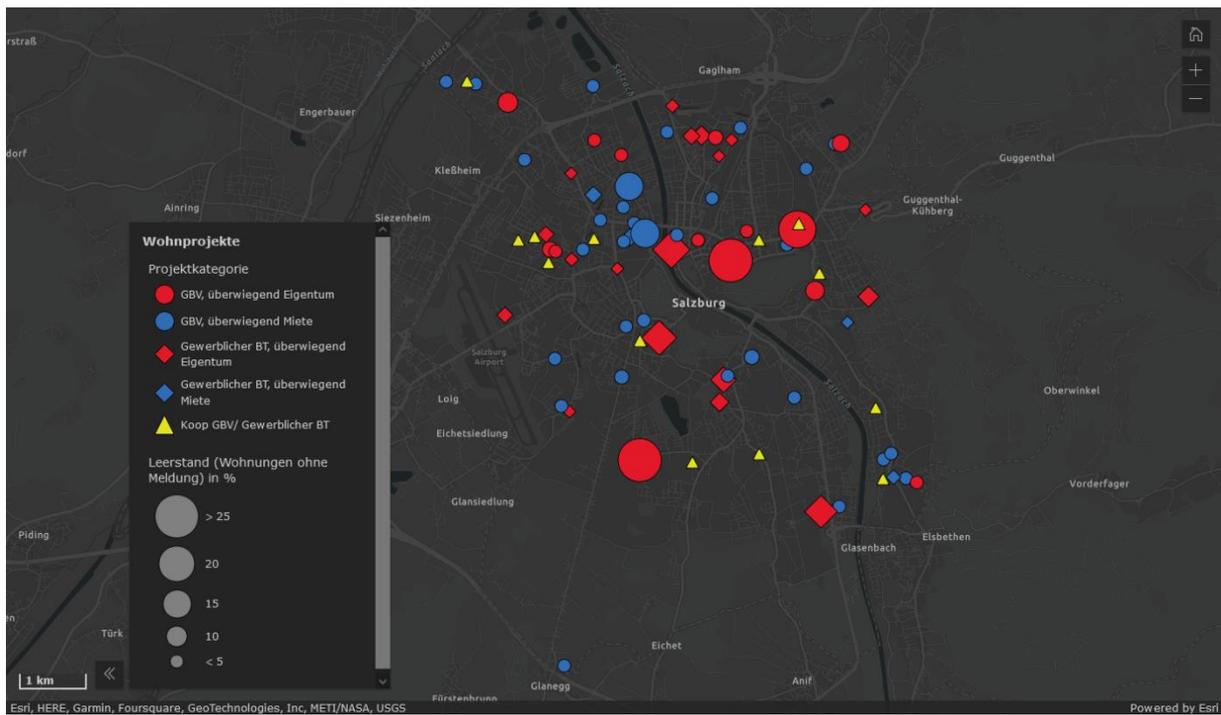
Generell ist festzustellen, dass der Anteil an Wohnungen ohne Meldung mit der Größe der Projekte abnimmt. Die kleinen Projekte (bis 30 Wohneinheiten) weisen einen Anteil „leerstehender Wohnungen“ (ohne Meldung) von 10% auf, Projekte mit 30-100 Wohneinheiten (alle Projektkategorien) von 6,8%. Die größten Wohnbauprojekte (zwischen 100 und 356 Wohneinheiten) weisen eine Leerstandsquote von nur 3,2% auf.

²⁵ Drei Projekte weisen deutlich höhere Leerstandsraten von 21%, 26,7% und sogar 55,7% auf. Bei einem liegt dies mutmaßlich an der hohen Klärungsfallquote, bei einem Projekt ist die Summe der Wohnungen und Wohn-Arbeitsstätten im GWR mutmaßlich nicht korrekt. In diesem Gebäude liegt eine Mischnutzung vor. Es ist anzunehmen, dass die Kategorisierung der Nutzeinheiten im GWR dies nicht berücksichtigt.

Tabelle 10: Verteilung der Wohnungen ohne Meldung nach Projektkategorie

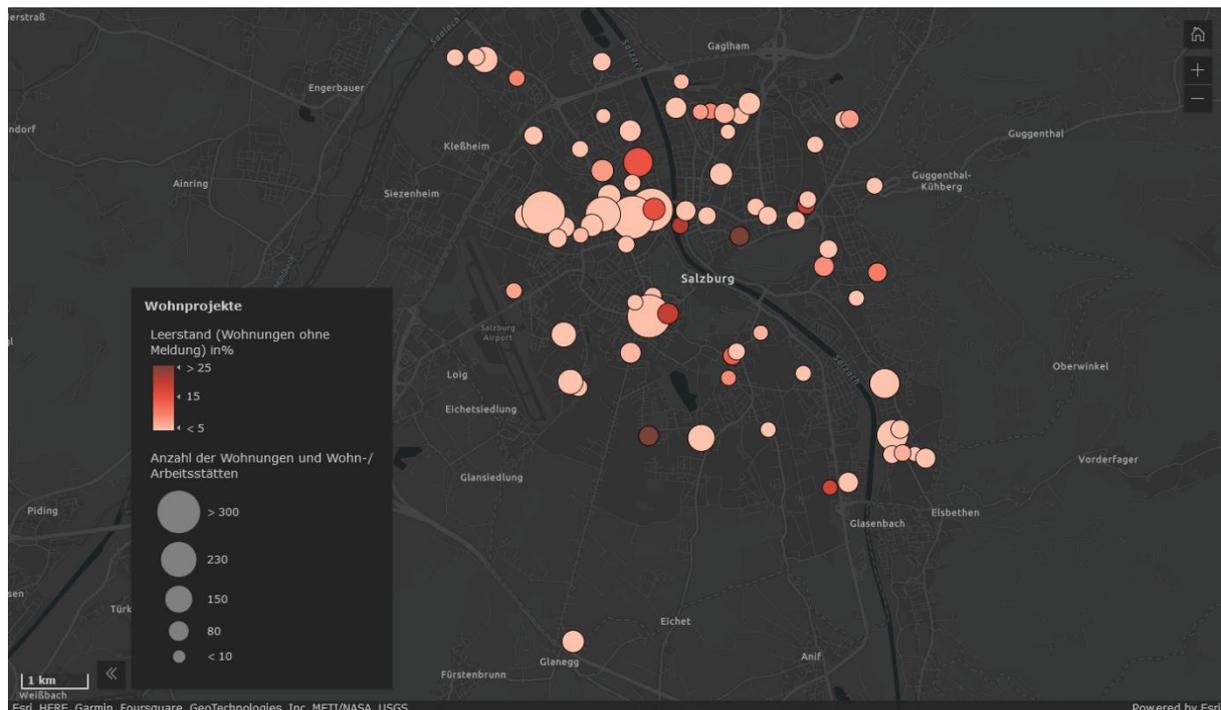
Große Wohnbauprojekte über 30 WE	Wohneinheiten	Wohnungen ohne Meldung		Mediananteil aller Projekte
		Anzahl	Anteil	
GBV; überwiegend Miete	2747	86	3,1%	1,9%
Kooperation GBV/ gewerblicher Bauträger (Miete und Eigentum)	2071	65	3,1%	3,3%
GBV; überwiegend Eigentum	931	108	11,6%	6,5%
gewerblicher Bauträger; überwiegend Miete	222	14	6,3%	7,2%
gewerblicher Bauträger; überwiegend Eigentum	857	80	9,3%	7,4%
Kleine Wohnbauprojekte mit 10 bis 30 WE	Wohneinheiten	Wohnungen ohne Meldung		Median
		Anzahl	Anteil	
gewerblicher Bauträger; überwiegend Eigentum	467	54	11,6%	10%
GESAMT	7295	407	5,6%	-

Karte 2: Anteil an Wohnungen ohne Meldung (Leerstand) nach Projektkategorie



Quelle: eigene Darstellung.

Karte 3: Anteil an Wohnungen ohne Meldung (Leerstand) nach Projektgröße



Quelle: eigene Darstellung.

3.1.7. Wohnungen ohne Hauptwohnsitz aber mit mindestens einem Nebenwohnsitz – „Nebenwohnsitzwohnungen“

Von den insgesamt untersuchten 7295 Wohneinheiten wiesen 231 keinen Hauptwohnsitz, aber mindestens einen Nebenwohnsitz auf, dies entspricht einem Anteil von 3,2%. Davon entfielen 213 Wohneinheiten auf die großen Wohnbauprojekte über 30 Wohneinheiten, 18 Wohneinheiten auf kleine Projekte mit 10 bis 30 Wohneinheiten.

Den höchsten Anteil bei den großen Projekten haben gewerbliche Projekte mit vorwiegend Eigentumswohnungen (5,8%). An zweiter Stelle stehen Projekte mit Fokus auf den Mietwohnungsbau gewerblicher Bau träger (5,4%). Projekte von gemeinnützigen Bauvereinigungen haben sowohl mit Fokus auf Eigentum (3,0%) wie Miete (2,8%) niedrigere „Nebenwohnsitzwohnungs“-Quoten. Ebenfalls unterdurchschnittliche Werte weisen Kooperationsprojekte von gemeinnützigen Bauvereinigungen und privaten Bau träger auf (2,8%). Zieht man den Median-Anteil der jeweiligen Projektkategorie als Referenz heran, wechselt die Projektkategorie privater Bau träger mit überwiegend Miete an die Spitze, wiederum haben die Projekte gemeinnütziger Bauvereinigungen, sowie die Kooperationsprojekte deutlich unterdurchschnittliche Werte.

Die Gruppe der kleineren Eigentumsprojekte gewerblicher Wohnbau träger weist einen Anteil von 3,9% Wohnungen ohne Hauptwohnsitz aber mit mindestens einem Nebenwohnsitz auf. Aber auch in dieser Kategorie zeigt sich eine Ausdifferenzierung. 21 Projekte weisen gar keine „Nebenwohnsitzwohnung“ auf. Diese verteilen sich auf 12 Projekte, wobei ein Projekt fünf Nebenwohnsitzwohnungen aufweist.

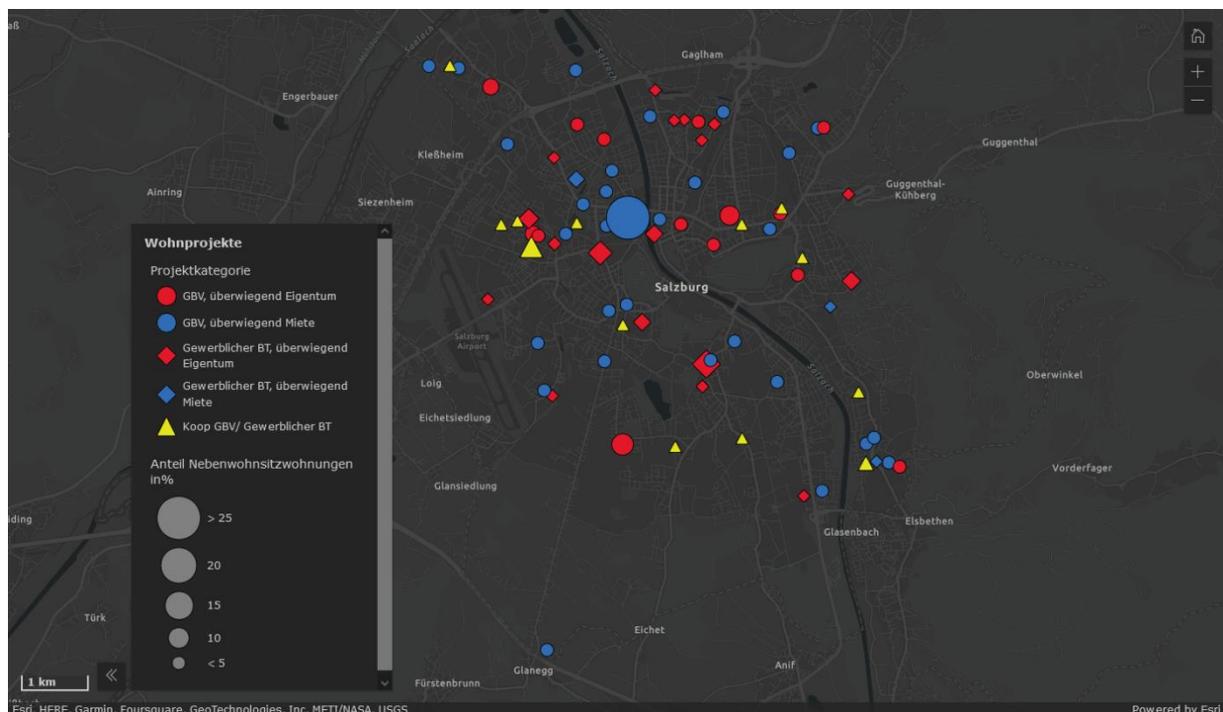
Im Gegensatz zu den Wohnungen ohne Meldung, korreliert die Ausprägung nur bedingt mit der Projektgröße. Bei Projekten bis 30 Wohneinheiten liegt der Anteil bei nur 3,3%. Bei Projekten mit 30

bis 100 Wohneinheiten liegt die „Nebenwohnsitzwohnungs“-Quote bei 4,8% und die Gruppe der Projekte mit über 100 Wohnungen hat wiederum einen deutlich niedrigeren Anteil an Wohnungen mit ausschließlich Nebenwohnsitz von nur 1,1%. Anzumerken ist allerdings, dass in dieser Größenkategorie fast ausschließlich Projekte gemeinnütziger Bauvereinigungen sowie Kooperationsprojekte anzutreffen sind.

Tabelle 11: Verteilung der Wohnungen mit ausschließlich Nebenwohnsitz

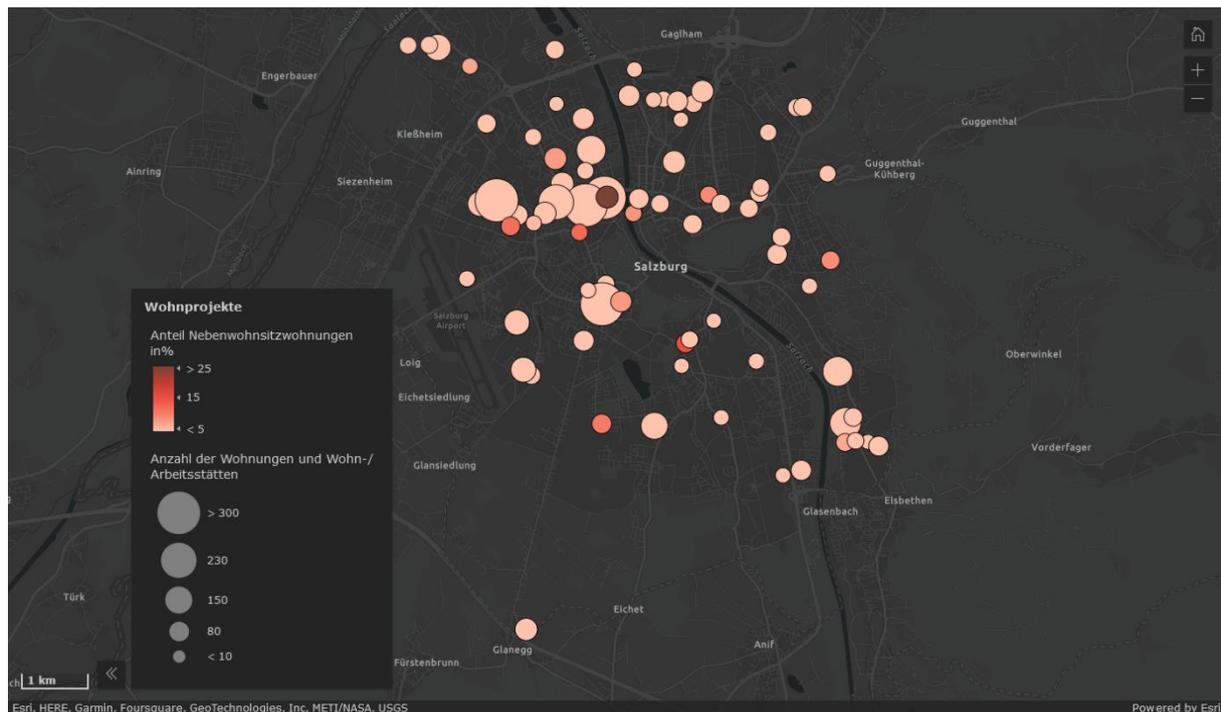
Große Wohnbauprojekte über 30 WE	Wohneinheiten	Wohnungen ohne Meldung		Mediananteil aller Projekte
		Anzahl	Anteil	
GBV; überwiegend Miete	2747	76	2,8%	0,0%
GBV; überwiegend Eigentum	931	28	3,0%	1,6%
Kooperation GBV/ gewerblicher Bauträger (Miete und Eigentum)	2071	47	2,3%	2,2%
gewerblicher Bauträger; überwiegend Eigentum	857	50	5,8%	4,5%
gewerblicher Bauträger; überwiegend Miete	222	12	5,4%	5,1%
Kleine Wohnbauprojekte mit 10 bis 30 WE	Wohneinheiten	Wohnungen ohne Meldung		Mediananteil aller Projekte
gewerblicher Bauträger; überwiegend Eigentum	467	18	3,9%	0,0%
GESAMT	7295	231	3,2%	-

Karte 4: Anteil an Nebenwohnsitzwohnungen nach Projektkategorie



Quelle: eigene Darstellung.

Karte 5: Anteil an Nebenwohnsitzwohnungen nach Projektgröße



Quelle: eigene Darstellung.

3.1.8. Mindergenutzter Wohnraum insgesamt

Als „Mindergenutzten Wohnraum“ fassen wir, wie in Kapitel 2 beschrieben, das Phänomen leerstehender Wohnungen sowie Nebenwohnsitzwohnungen zusammen und meinen damit sämtlichen Wohnraum der nicht voll (regulär) als Lebensmittepunkt zumindest einer Person genutzt wird. Insgesamt sind somit 638 von 7309 Wohneinheiten mindergenutzt. Dies entspricht einem Anteil von 8,7% des untersuchten Wohnraums.

Von diesen 638 mindergenutzten Wohnungen entfallen 136 auf Projekte gemeinnütziger Bauträger mit Eigentumsfokus, 162 auf Projekte gemeinnütziger Bauvereinigungen mit überwiegend Mietwohnungen, 112 auf Kooperationsprojekte, 202 auf gewerbliche Bauträgerprojekte mit Eigentumsfokus sowie 26 auf ebendiese mit vorwiegend Mietwohnungen. Somit weisen die Projekte gewerblicher Bauträger mit überwiegend Eigentum mit 15,3% den höchsten Anteil mindergenutzten Wohnraums auf, gefolgt von Eigentumsprojekten gemeinnütziger Bauvereinigungen mit 14,6%. Gewerbliche Projekte mit Mietwohnungsfokus liegen mit einem Anteil von 11,7% ebenfalls noch leicht über dem Gesamtschnitt. Den im Durchschnitt geringsten Wert verzeichnen wiederum gemeinnützige Mietwohnbauten (5,9%) und Kooperationsprojekte (5,4%). In dieser Kategorie der Kooperationsprojekte liegen mit Ausnahme von zwei Projekten (1x 10,3% und 1x 13,2%), die Quoten der Untersuchungsgebiete deutlich unter dem Gesamtschnitt²⁶.

Wie bereits in 3.1.6 beschrieben, ist der sehr hohe Wert mindergenutzten Wohnraums bei Eigentumsprojekten gemeinnütziger Bauvereinigungen auf die hohen Leerstandsdaten einiger ausgewählter Projekte zurückzuführen. Doch auch unter Betrachtung des Lagemaßes Median liegt die Mindernutzung im gemeinnützigen Eigentumsbereich über dem Durchschnitt des gesamten

²⁶ Da nur eines dieser Projekte eine nennenswerte Klärungsfallquote aufweist, sind diese Ergebnisse valide.

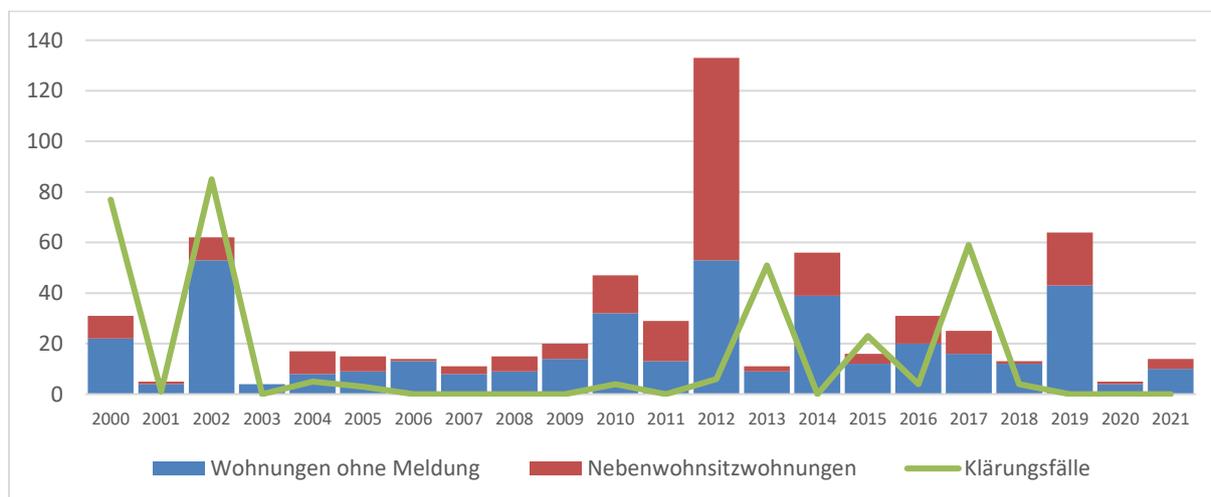
Samples und nur bei einem Projekt ist diese hohe Quote auf eine schlechte Zuordnung der Meldungen zurückführbar sowie bei einem weiteren mutmaßlich der GWR-Datenbestand nicht korrekt.

Tabelle 12: Mindergenutzter Wohnraum

Projektkategorie	Wohneinheiten	Mindergenutzte Wohneinheiten		Mediananteil aller Projekte
		Anzahl	Anteil	
GBV; überwiegend Miete	2747	162	5,9%	2,4%
Kooperation GBV/gewerblicher Bauträger (Miete und Eigentum)	2071	112	5,4%	6,0%
GBV; überwiegend Eigentum	931	136	14,6%	9,1%
gewerblicher Bauträger; überwiegend Miete	222	26	11,7%	12,3%
gewerblicher Bauträger; überwiegend Eigentum	1324	202	15,3%	13,3%
GESAMT	7295	638	8,7%	-

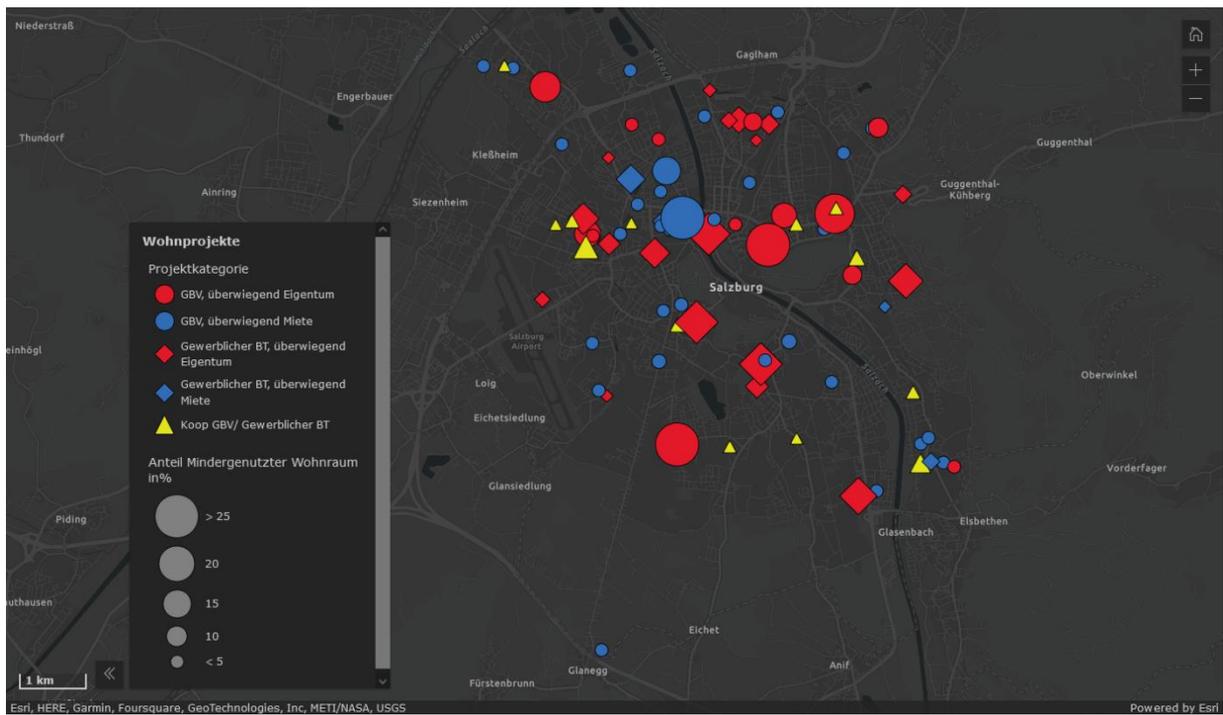
Die Verteilung des mindergenutzten Wohnraums über den Zeitraum der letzten 21 Jahre zeigt höhere Anteile von Wohnungen ohne Meldung bei Bauprojekten aus den frühen 2000er Jahren bei gleichzeitig hohen Klärungsfallquoten, niedrige Werte in den Jahren bis 2009 und einen deutlichen Anstieg in den Jahren danach; wobei dieser Trend von Jahrgängen mit sehr niedrigen Werten durchbrochen wird (siehe Abbildung 3). Die höchsten Ausprägungen mindergenutzten Wohnraums finden sich zwischen 2010 und 2014 sowie im Jahr 2019. Interessanterweise treten Wohnungen ohne Meldung sowie Nebenwohnsitzwohnungen zeitlich immer gehäuft auf, was den Schluss zulässt, dass dies auf bestimmte Projektkonstellationen zurückzuführen ist.

Abbildung 3: Zeitliche Verteilung mindergenutzten Wohnraums in der Stadt Salzburg (2000-2021)



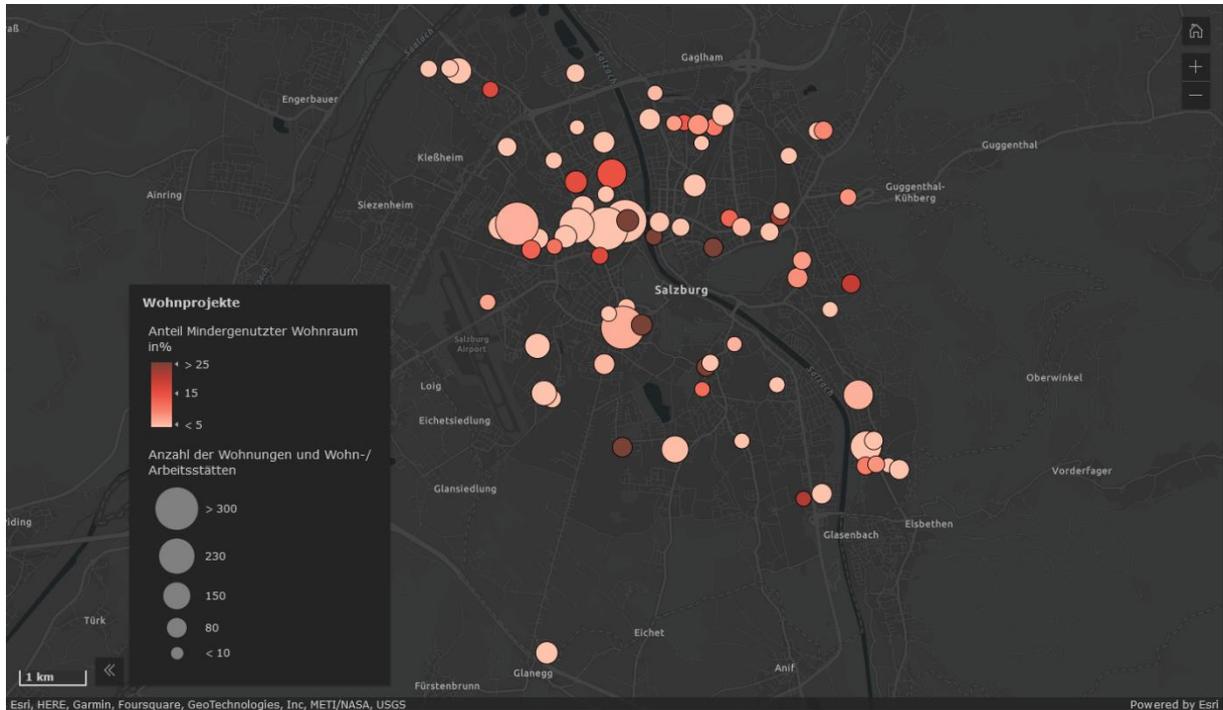
In räumlicher Hinsicht lässt sich für die Verteilung mindergenutzten Wohnraums kein eindeutiges Muster ablesen; dies gilt sowohl für die Verteilung mindergenutzten Wohnraums nach Bauträger als auch für die Verteilung nach „Rechtsform“ (Projektkategorie Miete, Eigentum) (siehe Karte 6 und 7).

Karte 6: Anteil an Mindergenutztem Wohnraum nach Projektkategorie



Quelle: eigene Darstellung.

Karte 7: Anteil an Mindergenutztem Wohnraum nach Größe der Wohnbauprojekte



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 13: Übersicht zu Mindernutzung, NWS-Wohnungen und Wohnungen ohne Hauptwohnsitz aller untersuchten Projekte

Code	Kategorie	Anzahl WO/WA	Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung	NWS-Wohnung	Mindergenutzter Wohnraum	Klärungsfälle	Kommentar
gr1	GBV; überwiegend Eigentum	75	20	8	28	67	Hohe Klärungsfallquote
gr2	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	62	2	1	3	10	Hohe Klärungsfallquote
gr3	GBV; überwiegend Miete	127	3	0	3	0	
gr4	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	66	7	6	13	77	Hohe Klärungsfallquote
gr5	GBV; überwiegend Eigentum	70	39	1	40	0	Mutmaßlich GWR-Fehler
gr6	GBV; überwiegend Miete	79	4	0	4	0	
gr7	gewerblicher BT; überwiegend Miete	39	0	0	0	0	
gr8	GBV; überwiegend Miete	64	1	0	1	0	
gr9	Koop GBV/ gewerblicher BT	68	1	8	9	5	
gr10	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	33	6	1	7	0	
gr11	GBV; überwiegend Eigentum	58	4	4	8	1	
gr12	GBV; überwiegend Miete	184	5	1	6	0	
gr13	GBV; überwiegend Eigentum	79	7	0	7	0	
gr14	GBV; überwiegend Miete	21	0	0	0	0	
gr15	GBV; überwiegend Miete	60	1	1	2	0	
gr16	GBV; überwiegend Miete	91	1	1	2	0	
gr17	GBV; überwiegend Miete	85	5	0	5	0	
gr18	GBV; überwiegend Miete	52	1	1	2	0	
gr19	GBV; überwiegend Eigentum	84	2	1	3	0	
gr20	GBV; überwiegend Eigentum	54	2	5	7	0	
gr21	GBV; überwiegend Miete	98	1	0	1	0	
gr22	GBV; überwiegend Miete	48	1	0	1	0	
gr23	GBV; überwiegend Eigentum	77	2	0	2	0	
gr24	GBV; überwiegend Eigentum	94	3	1	4	0	
gr25	GBV; überwiegend Miete	104	3	0	3	0	
gr26	GBV; überwiegend Miete	32	2	0	2	0	
gr27	GBV; überwiegend Miete	39	1	0	1	0	
gr28	GBV; überwiegend Eigentum	60	1	1	2	0	
gr29	GBV; überwiegend Eigentum	82	5	2	7	0	
gr30	GBV; überwiegend Eigentum	30	1	0	1	0	
gr31	GBV; überwiegend Eigentum	62	13	1	14	0	
gr32	GBV; überwiegend Miete	50	2	0	2	0	
gr33	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	66	9	10	19	4	
gr34	GBV; überwiegend Miete	48	0	0	0	0	
gr35	Koop GBV/ gewerblicher BT	63	3	2	5	0	
gr36	Koop GBV/ gewerblicher BT	51	2	1	3	0	
gr37	Koop GBV/ gewerblicher BT	337	2	8	10	0	
gr38	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	40	3	4	7	0	
gr39	GBV; überwiegend Miete	166	25	0	25	1	z.T. Seniorenheim
gr40	GBV; überwiegend Miete	97	15	69	84	1	Studentenwohnheim
gr41	Koop GBV/ gewerblicher BT	58	2	4	6	0	
gr42	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	57	3	3	6	0	
gr43	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	33	3	1	4	1	
gr44	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	42	4	2	6	3	

Abschlussbericht „Mindergenutzter Wohnraum“

Code	Kategorie	Anzahl WO/WA	Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung	NWS-Wohnung	Mindergenutzter Wohnraum	Klärungsfälle	Kommentar
gr45	GBV; überwiegend Eigentum	64	5	1	6	0	
gr46	Koop GBV/ gewerblicher BT	129	4	1	5	51	Hohe Klärungsfallquote
gr47	GBV; überwiegend Miete	100	2	1	3	0	
gr48	GBV; überwiegend Miete	65	1	0	1	0	
gr49	Koop GBV/ gewerblicher BT	356	15	8	23	0	
gr50	Koop GBV/ gewerblicher BT	52	1	0	1	0	
gr51	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	49	1	1	2	0	
gr52	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	86	17	7	24	0	
gr53	GBV; überwiegend Miete	69	0	0	0	0	
gr54	GBV; überwiegend Miete	332	2	0	2	14	Hohe Klärungsfallquote
gr55	Koop GBV/ gewerblicher BT	66	2	2	4	9	
gr56	Koop GBV/ gewerblicher BT	36	0	0	0	0	
gr57	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	35	2	0	2	0	
gr58	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	41	3	0	3	0	
gr59	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	35	2	2	4	0	
gr60	GBV; überwiegend Eigentum	42	4	3	7	0	
gr61	GBV; überwiegend Miete	139	0	0	0	0	
gr62	GBV; überwiegend Miete	100	2	0	2	0	
gr63	GBV; überwiegend Miete	81	1	1	2	0	
gr64	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	48	2	6	8	0	
gr65	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	32	1	0	1	0	
gr66	GBV; überwiegend Miete	63	0	0	0	0	
gr67	Koop GBV/ gewerblicher BT	172	7	4	11	0	
gr68	Koop GBV/ gewerblicher BT	145	5	3	8	1	
gr69	GBV; überwiegend Miete	106	2	0	2	0	
gr70	GBV; überwiegend Miete	55	3	0	3	0	
gr71	Koop GBV/ gewerblicher BT	316	17	4	21	0	
gr72	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	47	10	4	14	0	
gr73	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	47	2	2	4	0	
gr74	gewerblicher BT; überwiegend Miete	36	3	3	6	0	
gr75	gewerblicher BT; überwiegend Miete	100	8	8	16	0	
gr76	GBV; überwiegend Miete	30	0	0	0	0	
gr77	GBV; überwiegend Miete	126	1	1	2	0	
gr78	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum	38	3	0	3	0	
gr79	GBV; überwiegend Miete	36	1	0	1	0	
gr80	Koop GBV/ gewerblicher BT	222	4	2	6	0	
gr81	gewerblicher BT; überwiegend Miete	47	3	1	4	0	
Kl1-kl34	gewerblicher BT; überwiegend Eigentum (Aggregierte Projekte mit < 30 WE)	467	54	18	72	77	-
GESAMT		7295	407	231	638	322	

3.3 Zwischenfazit

Die Untersuchung von über 7000 Wohneinheiten, errichtet in den Jahren 2000 bis 2021 in der Stadt sowohl durch gewerbliche wie gemeinnützige Bauträger, zeigt, dass ein nicht unerheblicher Anteil des neu geschaffenen Wohnraums nicht als Lebensmittelpunkt genutzt wird. 8,7% aller Wohneinheiten wiesen zum Untersuchungszeitpunkt entweder gar keinen Wohnsitz oder nur einen oder mehrere Nebenwohnsitze auf, sind also mindergenutzter Wohnraum.

Den deutlich größeren Anteil an diesem mindergenutzten Wohnraum machen dabei jene Wohnungen ohne Meldung, also nach Melderealität leerstehende Wohnungen mit einem Anteil von 5,6% aus. Die Nebenwohnsitzwohnungen spielen eine kleinere Rolle bei der Zusammensetzung des mindergenutzten Wohnraums.

Insgesamt zeigt sich jedoch ein heterogenes in punkto Mindernutzung, Nebenwohnsitzwohnungen und leerstehende Wohnungen (ohne Meldung). Eigentumsprojekte haben sowohl im gewerblichen wie auch im gemeinnützigen Bereich deutlich höhere Anteile mindergenutzten Wohnraums. Im Mietbereich liegen die Mindernutzungs-Quoten je Bauträgersegment jeweils unter den Werten der Eigentumsbereiche – bei gewerblichen Bauträgern leicht, bei gemeinnützigen Bauträgern deutlich (auch deutlich unter dem Gesamtschnitt der untersuchten Errichtungen der Jahre 2000-2021). Interessanterweise weisen Kooperationsprojekte zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern die höchste Nutzungsintensität auf; möglicherweise auch deshalb, weil es sich um besonders große Projekte handelt. Denn der Anteil an Wohnungen ohne Meldung („Leerstand“) sinkt eindeutig mit zunehmender Größe der Projekte. Bei Nebenwohnsitzwohnungen ist der Zusammenhang nicht mehr eindeutig.

Bei der Untersuchung entlang der Zeitachse lässt sich kein eindeutiges Muster erkennen. Hohe Werte mindergenutzten Wohnraums (vor allem Wohnungen ohne Meldung) finden sich zu Beginn der 2000er Jahre. Allerdings ist in diesen Jahrgängen auch die Klärungsfallquote hoch. Danach folgen Jahrgänge hoher Nutzungsintensität. Ab 2009 steigt der Anteil mindergenutzten Wohnraums deutlich an, immer wieder durchbrochen von Jahrgängen niedriger Mindernutzung. Eine mögliche Interpretation dieser Beobachtung könnte in der Zunahme von gekauften Vorsorge- und Anlagewohnungen im Zuge des auf die globale Finanzkrise gefolgtten Immobilienbooms begründet sein; erhöhter Leerstand inklusive.

Der Anteil von 8,7% mindergenutztem Wohnraum liegt deutlich unter jenen 17% Wohnungen ohne Hauptwohnsitz, welche Salzburg in der Registerzählung 2011 aufwies. Allerdings behandelt gegenständliche Untersuchung nur den neuesten Wohnraum und nicht den gesamten Wohnungsbestand der Stadt Salzburg. Für diesen ist anderen Studienergebnissen folgend (Amann und Mundt 2018; Straßl und Riedler 2015) anzunehmen, dass gerade ältere Bausubstanz eine niedrigere Nutzungsintensität aufweist. Generell gibt es zu mindergenutztem Wohnraum bislang nur wenig Vergleichsmöglichkeiten. Das Innsbrucker Wohnungsmonitoring kam zu einem Anteil von ca. 16% mindergenutzten Wohnraum. Allerdings wurde auch hier der ganze Wohnungsbestand (bislang eines Teilausschnitts der Stadt) untersucht und nicht nur die neuesten Errichtungen. Untersuchungen für Vorarlberg (Amann und Mundt 2018) zeigen für Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen in semi-urbanen Gemeinden im Zeitraum von 2000-2015 Wohnungen ohne Meldung von 6-7% und

zwischen 2015 und 2018 deutlich höhere Werte von 19%. Direkt vergleichen lassen sich auch diese Zahlen aufgrund der deutlich anderen Stichprobe²⁷ ebenfalls nur bedingt.

Was lässt sich nun von der vorliegenden Stichprobe auf den gesamten Wohnungsbestand der Stadt Salzburg schließen? Berücksichtigt man einerseits die Erkenntnis, dass zumindest der Anteil von Wohnungen ohne Meldung mit dem Gebäudealter und der Projektgröße und dem Vorliegen von Eigentum ansteigt, und andererseits der gesamtstädtische Wohnungsbestand im Verhältnis zur Stichprobe vorliegender Untersuchung deutlich älter, kleiner strukturierter und eigentumslastiger ist, sind deutlich höhere Anteile mindergenutzten Wohnraums für die gesamte Stadt zu erwarten. Der Anteil von Wohnungen ohne Meldung könnte somit deutlich über dem Wert von 5,6% liegen. Auch wenn Wohnungen ohne Meldung nicht mit tatsächlichem Leerstand gleichgesetzt werden können, liegt dieser Wert doch weit über der angenommenen Mobilitätsreserve von 2,5% der Wohnbedarfsschätzung des Landes Salzburg und den 3% der so genannten „Hasseschen Faustformel“. Vergleichswerte finden sich in der Literatur vor allem in Bezug auf Leerstandsdaten. Die Hassesche „Faustformel“ geht von ca. 3% Fluktuationsreserve aus. Zum Vergleich liegt die mittlere Leerstandsrate in deutschen Großstädten bei 4%, in den wohlhabenden prosperierenden Großstädten Süddeutschland sogar deutlich darunter (Rink und Wolff 2015).

Allerdings bildet dieser Untersuchungsschritt nur die Melderealität in den untersuchten Projekten ab. Bei der wohnungspolitischen Interpretation sind wiederum auch die Datenproblematiken des GWR-Datenbestands sowie die Qualität der Meldedaten zu berücksichtigen.²⁸

4. Standardisierte Haushaltsbefragung in Wohngebieten mit hoher Mindernutzung

Diese dritte empirische Säule des Forschungsprojekts dient einerseits der Überprüfung und Kontrolle der gewonnenen Erkenntnisse aus dem Bereich „Melderealität“, d.h. der im vorherigen Kapitel dargestellten kombinierten Datenanalyse basierend auf Auswertungen aus der Baustatistik der Stadt Salzburg sowie der Registerdaten aus GWR und ZMR für die Stadt Salzburg. Andererseits werden mittels standardisierter Haushaltsbefragung vertiefende und ergänzende Einblicke zur Wohnsituation von Haushalten sowie Strukturen und Motive, die Mindernutzung bedingen, betrachtet. Das Ziel ist eine umfassende und belastbare Beschreibung der „gelebten Realität“ hinsichtlich der Mindernutzung von Wohnraum in (ausgewählten) großen Wohnbauprojekten der Stadt Salzburg (mehr als 30 Wohneinheiten), die seit 2000 errichtet wurden.

²⁷ Gebäude ab 3 Wohneinheiten in Vorarlberg-Studie im Gegensatz zu Projekten ab 10 bzw. 30 Wohneinheiten in Salzburg-Stadt.

²⁸ Eine pilothafte gemeinsame Verschneidung sowie Darstellung der Erkenntnisse aus der stromzählerbasierten Erhebung des Salzburger Instituts für Raumordnung (Straßl und Riedler 2015 und 2022) sowie der gegenständlichen Erkenntnisse auf Basis von Registerdaten, lässt eine erste – allerdings nur sehr vage – Betrachtung der beiden Methodiken und ihrer Ergebnisse zu. Das Vorliegen von Leerstand nach Meldung und Leerstand nach Stromzählerauswertung korreliert nicht immer miteinander. Zwar gibt es Übereinstimmungen. Gleichzeitig finden sich auch Raster mit hoher Mindernutzung, die keinen geringen Stromverbrauch aufweisen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass in diesen Fällen trotz fehlender Wohnsitzmeldung Wohnraum genutzt wird.

4.1 Ablauf, Methodik und Fragestellung

Die Zielrichtung der Befragung folgte dem Problemaufriss des gesamten Projekts, d.h. es ging um eine Analyse der Vielschichtigkeit von mindergenutztem Wohnraum. Gleichzeitig sollten die vorherigen Registeranalysen mittels standardisierter Haushaltbefragung sinnvoll ergänzt und abgesichert werden. Zwecks besserer Operationalisierbarkeit wurden daher diejenigen Wohnprojekte ausgewählt, die in der GWR- und ZMR-Datenanalyse die höchsten Werte für Mindernutzung aufwiesen. Insgesamt wurden 14 Wohnprojekte für die standardisierte Haushaltsbefragung herangezogen (siehe Tabelle XX). In diesen Untersuchungsgebieten gibt es 806 Wohneinheiten, wodurch 806 potenzielle Haushalte als Ansprechpartner*innen adressiert wurden.

Die anschließende Erarbeitung eines schriftlichen Fragebogens sowie einer Onlinevariante des Fragebogens lief nach einem vielfach erprobten und bereits in diversen (auch internationalen) Forschungsprojekten angewandten Verfahren ab. Zunächst erfolgte die Ausarbeitung eines kompakten, 18 Fragen umfassenden Surveys, der sich inhaltlich in die Aspekte Wohnumfeld, Nachbarschaft, Wohnung und sozioökonomische Situation des Haushalts untergliedert (siehe Fragebogen im Anhang). Nach einem Pre-Test und einer Einweisung und Schulung der Befragter*innen, die allesamt Studierende der Geographie an der PLUS sind, wurden die Hausverwaltungen in denen befragt werden sollte, schriftlich über die standardisierte Haushaltsbefragung informiert. Der Befragungszeitraum umfasste knapp drei Wochen (23.5.-10.6.22). Die Befragung fand wochentags jeweils zwischen 16-20 Uhr statt. In diesem Zeitraum wurde jede der 806 Wohneinheiten mindestens viermal von den Befragter*innen angelaufen. Bei Zustimmung zur Teilnahme an der Befragung wurde den Bewohner*innen entweder ein schriftlicher Fragebogen übergeben und anschließend ein Termin zur Abholung vereinbart oder eine QR-Code-Info übergeben. Die acht Befragter*innen wurden in Zweiertteams aufgeteilt, wodurch ein effizientes Verteilen und Einsammeln der Fragebögen in allen 14 Untersuchungsgebieten ermöglicht wurde. Insgesamt konnten mit dieser Methode 288 Haushalte direkt adressiert werden. D.h. 288 Haushalte haben entweder einen schriftlichen Fragebogen entgegengenommen oder den QR-Code für die Online-Variante gescannt bzw. den QR-Code schriftlich erhalten. Von diesen 288 Fragebögen wurden 133 vollständig ausgefüllt und konnten somit analysiert werden. Die Rücklaufquote liegt bei 46,2%, was auch angesichts der zahlreichen Onlinefragebögen einen für standardisierte Haushaltsbefragungen guten Wert darstellt. Gleichzeitig deutet die Differenz zwischen 288 direkt adressierten Haushalten und 806 potentiellen Haushalten trotz der skizzierten intensiven Befragungsmethodik und abzüglich der direkten Ablehnungen, die zwischen 150-200 liegen, auf eine erhöhte Mindernutzung hin.

Die folgenden Forschungsfragen standen im Mittelpunkt der Haushaltsbefragung:

- Lässt sich Mindernutzung nachweisen und wenn ja, welche Formen von Mindernutzung lassen sich beobachten?
- Inwiefern unterscheidet sich die Nutzung des Wohnraums nach Errichtungszeitpunkt, nach Bauträgerstruktur bzw. Zielgruppe?

Eckpunkte der standardisierten Haushaltsbefragung:

- Potentielle Haushalte wohnhaft insgesamt: 806
- Verteilte Fragebögen: 288
- Vollständig ausgefüllte Fragebögen: 133
- Rücklaufquote: 46,2%
- Befragungsgebiete: 14
- Befragungszeitraum: 3 Wochen (Mai-Juni 2022)
- Größe der Befragungsgebiete: 33-100 Wohneinheiten
- Schwankungsbreite bzgl. Anteil befragter Haushalte pro Wohneinheiten in Befragungsgebiet insgesamt: Minimum 9%, Maximum 29% (Mittelwert: 17%)

4.2 Ergebnisse

Die 14 Befragungsgebiete sind diejenigen Wohnprojekte, die bei der Registerdatenauswertung die höchsten Werte für Mindernutzung (ausschließliche Nebenwohnsitznutzung und/oder keine Nutzung = Leerstand) aufwiesen. Vor Beginn der Haushaltsbefragung wurden zudem Wohnprojekte herausgefiltert, die trotz ihrer hohen Nebenwohnsitz- oder Leerstandraten aufgrund ihrer Struktur als Studierendenwohnheime bzw. Seniorenwohnheime identifiziert werden konnten und somit aufgrund ihrer Funktion erklärbare Formen von Mindernutzung aufweisen. Konkret betraf dies zwei Wohnprojekte (siehe Tabelle 13).

Abbildung 4 gibt einen strukturierten Überblick hinsichtlich der 14 Befragungsgebiete. Es zeigt sich, dass 13 von 14 Befragungsgebieten als Eigentumswohnbau errichtet wurden. 9 von 14 Wohnprojekten wurden von gewerblichen Bauträgern (gewerblicher BT) errichtet. Bei 4 Projekten zeichneten sich gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) verantwortlich. Ein Projekt fiel in die Kategorie Kooperationsprojekt.

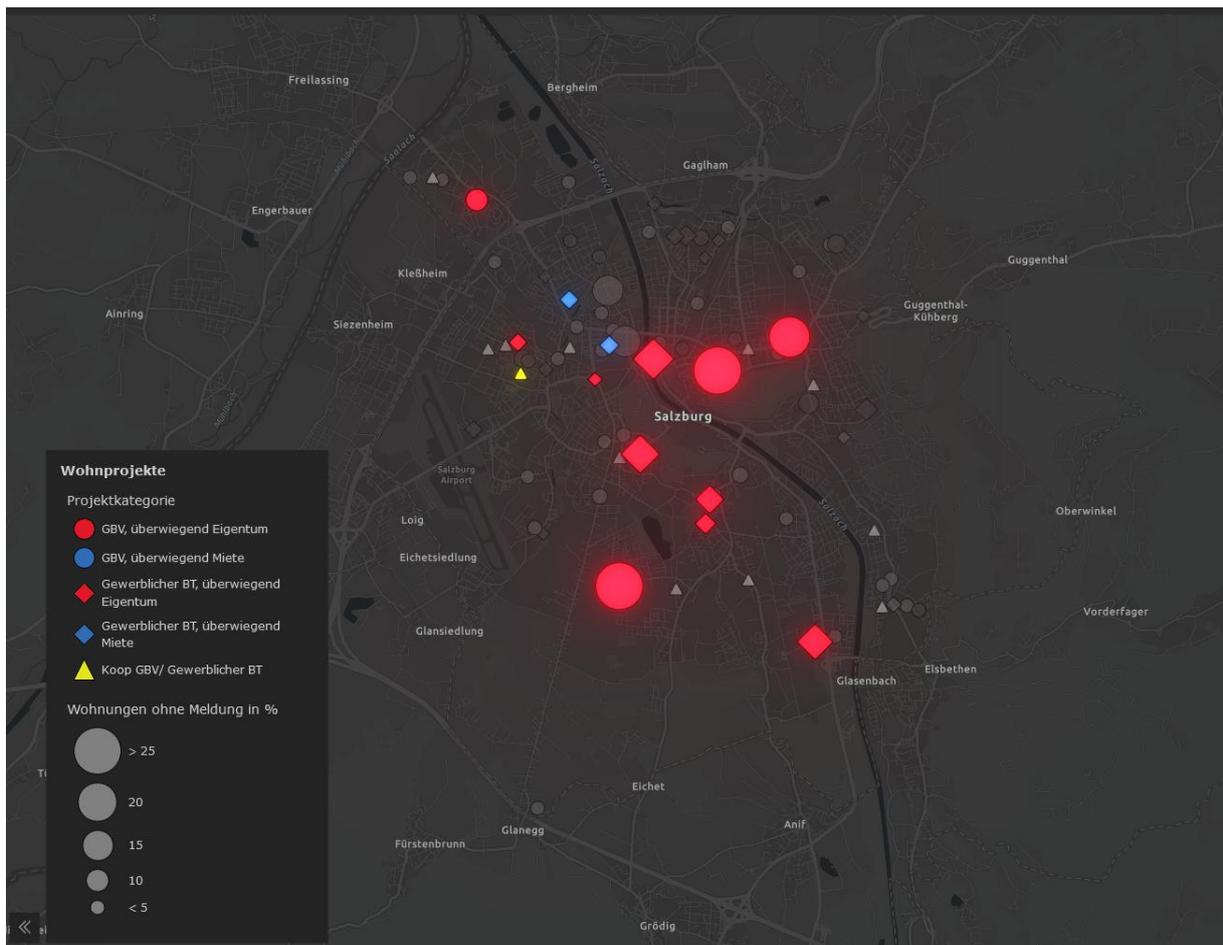
133 Fragebögen konnten zur Auswertung herangezogen werden. Allerdings war der Rücklauf je Befragungsgebiet sehr unterschiedlich, weshalb auf eine detaillierte wohnprojektspezifische Betrachtung verzichtet wird, da die Fallzahlen pro Befragungsgebiet hierfür teilweise zu gering sind. Der Anteil der befragten Haushalte im Verhältnis zu der Anzahl der Wohneinheiten im Wohngebiet liegt zwischen 9% bis 29% (siehe Abbildung 4). Der Mittelwert der befragten Haushalte pro Befragungsgebiet liegt bei 17%. In 7 von 14 Befragungsgebieten lag er bei unter 13%. Allerdings weisen diese 7 Befragungsgebiete die höchsten Werte für die verschiedenen Facetten von Mindernutzung der gesamten Befragung auf, wodurch der geringe Anteil Befragter wiederum erklärbar wird.

Hinsichtlich der Aussagequalität der Registerdaten zeigt sich, dass die Zuordnungsquote bei 13 von 14 Wohnprojekten sehr hoch ist; d.h. die Anzahl der Klärungsfälle liegt 0-4%, wodurch die Werte für Mindernutzung als belastbar angesehen werden können. Lediglich bei einem Projekt gibt es eine hohe unklare Zuordnung von Wohnsitzmeldungen zu TOP-Nummern. Hierbei handelt es um Befragungsgebiet 2, das im Jahr 2000 errichtet wurde. Die Unklarheit wurden im Rahmen der Befragung insofern bestätigt, als dass im besagten Wohngebiet Mindernutzung von den Befragten kaum wahrgenommen wird, was wiederum darauf hindeutet, dass hier in der Tat die Aussagekraft der Registerdaten bzgl. Mindernutzung eingeschränkt ist.

Abbildung 4: Übersicht und Struktur der Befragungsgebiete

Befragungsgebiet	Anteil befragter HH/Wohneinheiten gesamt	Anzahl Wohnungen	Fertigstellung	Klärungsfallquote	Nebenwohnsitzquote	Anteil Leerstand	Anteil Mindernutzung (gesamt)
Befragungsgebiet 1	14%	70	2002	0%	1%	56%	57%
Befragungsgebiet 2	29%	75	2000	44%	11%	27%	37%
Befragungsgebiet 3	13%	47	2019	0%	9%	21%	30%
Befragungsgebiet 4	12%	66	2010	4%	15%	14%	29%
Befragungsgebiet 5	11%	86	2014	0%	8%	20%	28%
Befragungsgebiet 6	19%	62	2010	0%	2%	21%	23%
Befragungsgebiet 7	12%	33	2004	0%	3%	18%	21%
Befragungsgebiet 8	13%	40	2011	0%	10%	8%	18%
Befragungsgebiet 9	23%	48	2016	0%	13%	4%	17%
Befragungsgebiet 10	19%	42	2016	0%	7%	10%	17%
Befragungsgebiet 11	25%	36	2019	0%	8%	8%	17%
Befragungsgebiet 12	12%	100	2019	0%	8%	8%	16%
Befragungsgebiet 13	21%	68	2004	3%	12%	1%	13%
Befragungsgebiet 14	9%	33	2012	2%	3%	9%	12%

Karte 8: Befragungsgebiete



Quelle: eigene Darstellung.

4.2.1 Wahrnehmung und Einschätzung der Mindernutzung von Wohnraum

Die sogenannte „gelebte Realität“ hinsichtlich Mindernutzung wurde im Fragebogen mittels unterschiedlicher, sich einander ergänzender Fragestellungen adressiert. Einen Überblick wie der Komplex „Mindernutzung“ angegangen wurde, gibt Abbildung 5. Folgende Fragen wurden gestellt, um die Vielfalt unterschiedlicher Nutzungsintensität anzusprechen. Die Antworten hierauf lassen sich wiederum als Proxy-Variablen verwenden, um die einzelnen Facetten der Mindernutzung zu analysieren.

Abbildung 5: Übersicht zu Fragen zum Bereich Mindernutzung im Fragebogen

<p>Frage 3: „Ist diese Wohnung Ihr Lebensmittelpunkt, also der Ort, an dem Sie sich die meiste Zeit des Jahres aufhalten und leben?“</p> <p>Frage 8 c, d, e: Welche Aussagen treffen auf Ihre Nachbarschaft am ehesten zu?</p> <p>8c „In meiner Nachbarschaft gibt es Wohnungen, die zur Kurzzeitvermietung (bspw. Airbnb) angeboten/genutzt werden“.</p> <p>8d „In meiner Nachbarschaft gibt es Wohnungen, die kaum genutzt werden“.</p> <p>8e „In meiner Nachbarschaft gibt es leerstehende Wohnungen.“</p> <p>Frage 16: Gibt es Personen (oder Sie selbst), die zu Ihrem Haushalt gehören, aber ihren Lebensmittelpunkt woanders haben?</p> <p>Frage 17: Nun folgen Angaben zu den einzelnen Personen Ihres Haushalts. Bitte füllen Sie für jede Person im Haushalt eine Spalte aus. Person 1 beschreibt Sie selbst. „Dies Wohnung ist ein Hauptwohnsitz (HWS)“. „Diese Wohnung ist ein Nebenwohnsitz“. „Keine Angabe“.</p>

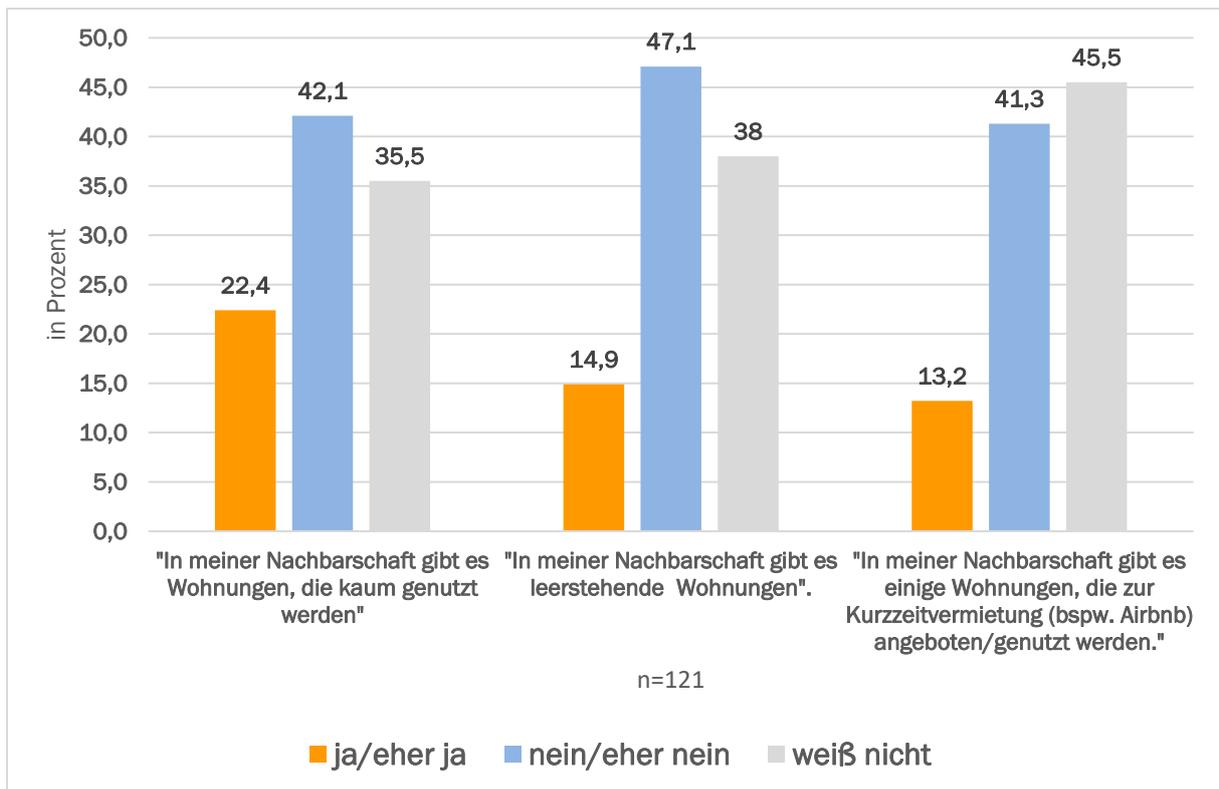
Einen direkten Zugang zur Problematik Mindernutzung wurde über die Fragen 8c-e hergestellt. Die Auswertung der Antworten zu Fragekomplex 8 zeigt, dass 22% aller Befragten kaum genutzte Wohnungen in ihrer Nachbarschaft wahrnehmen. 15% aller Befragten bestätigen Leerstand in der Nachbarschaft und 13% geben an, dass es Wohnungen gibt, die zur Kurzzeitvermietung genutzt werden. Diese Werte gleichen den Ergebnissen der Registerzählung. Laut Registerdatenauswertung sind 24% der Wohnungen in den Befragungsgebieten mindergenutzt. 16% der Wohnungen stehen laut AGWR- und ZMR-Daten leer. Daten für die Kurzzeitvermietung liegen nicht vor.

Gleichzeitig ist anzumerken, dass es sich bei den Befragungsdaten um die individuelle Wahrnehmung und Einschätzung der Befragten handelt, womit Unschärfen verbunden sind. Ein anderer wichtiger Aspekt betrifft die Heterogenität der Einschätzung von Mindernutzung je Befragungsgebiet (siehe Abbildung 6). In 3 von 14 Befragungsgebieten wird Mindernutzung von den Befragten nicht wahrgenommen (Befragungsgebiete 6, 10 und 11). Konkret gab es dort keine Nennung in den drei genannten Facetten der Mindernutzung (Frage 8 c,d,e zu Kurzzeitvermietung, geringe Nutzung von Wohnraum, Leerstand). Auf der anderen Seite veranschaulicht Abbildung 7, dass die Befragten in 7 Befragungsgebieten die Mindernutzung als sehr hoch einschätzen.

Unabhängig von dieser Heterogenität zeigen statistische Korrelationsberechnungen, dass es insbesondere zwischen den Variablen „geringe Nutzung von Wohnraum“ (8d) und „Leerstand“ (8e) sowie „geringe Nutzung von Wohnraum“ und „Kurzzeitvermietung“ (8c) Zusammenhänge gibt, die auch auf die Grundgesamtheit, d.h. die Befragungsgebiete insgesamt zutreffen. Anders ausgedrückt: Die Wahrscheinlichkeit, dass kein Zusammenhang zwischen diesen Formen von Mindernutzung besteht, liegt bei 0,000%. Wie stark die Korrelation ausgeprägt ist, gibt der Korrelationskoeffizient an. Die positive Korrelation zwischen der Variablen 8d (geringe Nutzung des Wohnraums) und 8e (Leerstand) beträgt 0,515. Ein zweiseitiger Signifikanztest zeigt zudem an, dass auch in der Grundgesamtheit hier von einer Korrelation auszugehen ist (0,000). Eine positive Korrelation lässt sich auch in Bezug auf „geringe Nutzung“ und „Kurzzeitvermietung“ belegen. Der Korrelationskoeffizient beträgt hier 0,485. Geringer fällt die Korrelation zwischen „Kurzzeitvermietung“ und „Leerstand“ aus (0,282), welche aber dennoch statistisch signifikant ist.

Darüber hinaus wird die Antwortkategorie „weiß nicht“ in jeder drei Fragen zur Mindernutzung von 35-45% der Befragten genannt (siehe Abbildung 6). Diese hohen Werte spiegeln einerseits eine Unsicherheit seitens der Befragten, auf die im Kontext zum Nachbarschaftsgefüge nochmals eingegangen wird. Andererseits verbergen sich hinter diesen hohen Werten möglicherweise noch höhere Werte bzgl. der Mindernutzung.

Abbildung 6: Befragungsergebnisse zu den Facetten der Mindernutzung (Geringe Nutzung/ Leerstand/ Kurzzeitvermietung) in den 14 Wohnprojekten



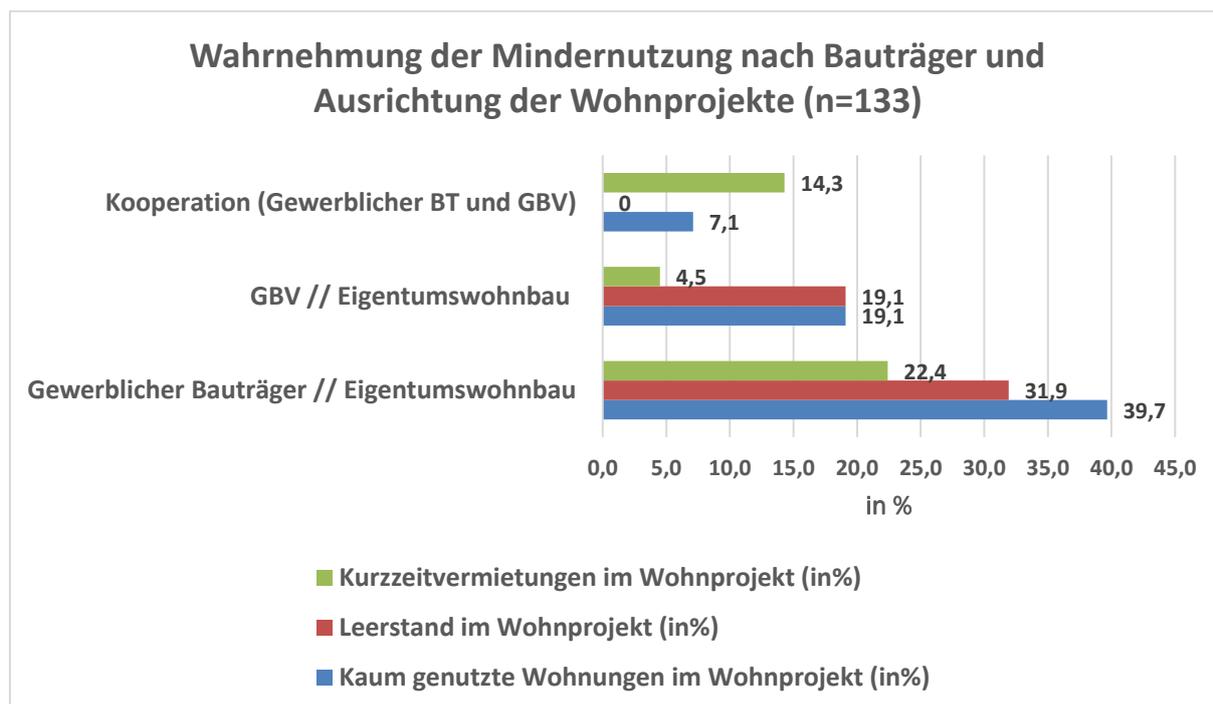
Die folgende Abbildung illustriert die 7 Befragungsgebiete mit hoher bis sehr hoher wahrgenommener Mindernutzung (siehe Abbildung 7). Die einzelne Werte sind zwar aufgrund der teilweise geringen Fallzahlen konservativ zu interpretieren, jedoch ergibt sich in der Gesamtschau ein eindeutiges Bild, weil mindestens zwei der drei Formen von Mindernutzung in jedem Befragungsgebiet hohe Werte aufweisen, woraus plausibel auf reale Mindernutzung geschlossen werden kann.

Abbildung 7: Vergleich von Registerzählung „Mindernutzung“ und Ergebnisse Haushaltsbefragung in Befragungsgebieten mit hoher wahrgenommener Mindernutzung

Befragungsgebiet	Nebenwohnsitzquote (Registerzählung)	Anteil Leerstand (Registerzählung)	Anteil Mindernutzung (gesamt) (Registerzählung)	„In meiner Nachbarschaft gibt es kaum genutzte Wohnungen“. (Frage 8d)	"In meiner Nachbarschaft gibt es leerstehende Wohnungen." (Frage 8e)	"In meiner Nachbarschaft gibt es Wohnungen, die zur Kurzzeitvermietung genutzt werden". (Frage 8c)
Befragungsgebiet 3	9%	21%	30%	83%	0%	67%
Befragungsgebiet 4	15%	14%	29%	13%	13%	13%
Befragungsgebiet 5	8%	20%	28%	89%	56%	33%
Befragungsgebiet 7	3%	18%	21%	50%	50%	0%
Befragungsgebiet 8	10%	8%	18%	20%	0%	20%
Befragungsgebiet 12	8%	8%	16%	17%	33%	0%
Befragungsgebiet 14	3%	9%	12%	33%	33%	0%

Analog zur Analyse der Mindernutzung in Kapitel 3 (nach Projektkategorie → Bauträger und Zielgruppe) werden auch die Ergebnisse der standardisierten Haushaltsbefragung diesbezüglich betrachtet. Abbildung 8. verdeutlicht, dass die Befragten in Wohngebieten, die von gewerblichen Bauträgern errichtet wurden, weitaus stärker Mindernutzung wahrnehmen. Dies trifft auf sämtliche Ausprägungen von Mindernutzung zu. Allerdings sind die Fallzahlen für die anderen Projektarten gering, weshalb auf eine tiefergehende Analyse an dieser Stelle verzichtet wird.

Abbildung 8: Wahrnehmung der Mindernutzung in den 14 Wohnprojekten



Neben dem Fragekomplex 8 wurde mit Frage 17 auch die Melderealität der Haushalte abgefragt. 93% der Befragten (inkl. aller Mitglieder des gemeinsamen Haushalts) geben an, dass sie ihre Wohnung als Hauptwohnsitz angemeldet haben. Nur 6% haben ihre Wohnung als Nebenwohnsitz registriert. Dies deckt sich mit den Ergebnissen zu Frage 3. Hier sollten die Befragten angeben, ob die Wohnung auch ihr Lebensmittelpunkt ist. 97% der Befragten bejahen dies. Dies bedeutet aber lediglich, dass die Person, die den Fragebogen ausgefüllt hat, eine Person ist, die ihren Lebensmittelpunkt in besagter Wohnung hat. Wie es sich mit anderen Personen des gemeinsamen Haushalts verhält, d.h. inwiefern die Melderealität mit der „gelebten Alltagspraxis“ des gesamten Haushalts übereinstimmt, lässt sich nur schwer eruieren. Eine Annäherung zur Überprüfung dieses Kontexts wurde mit Frage 16 versucht. Hierin wurde gefragt, ob es Personen im gemeinsamen Haushalt gibt, die einen anderen Lebensmittelpunkt als die genannte Wohnung haben. 15% der Befragten bestätigen dies. Wenngleich in diesen Fällen höchstwahrscheinlich keine Mindernutzung vorliegt, ist es dennoch erwähnenswert, dass mehr als die Hälfte (60%) der Haushalte, die diese Frage mit „Ja“ beantwortet haben, Einpersonenhaushalte und Paare ohne Kinder sind, die entweder erwerbstätig oder Pensionempfänger*innen sind. Hieraus lässt sich zumindest schlussfolgern, dass es sich um Haushalte handelt, die einen Zweitwohnsitz haben, der nicht für Ausbildungszwecke (Studium) genutzt wird. Es zeigt wiederum, wie komplex das „Problem“ Mindernutzung gestaltet ist.

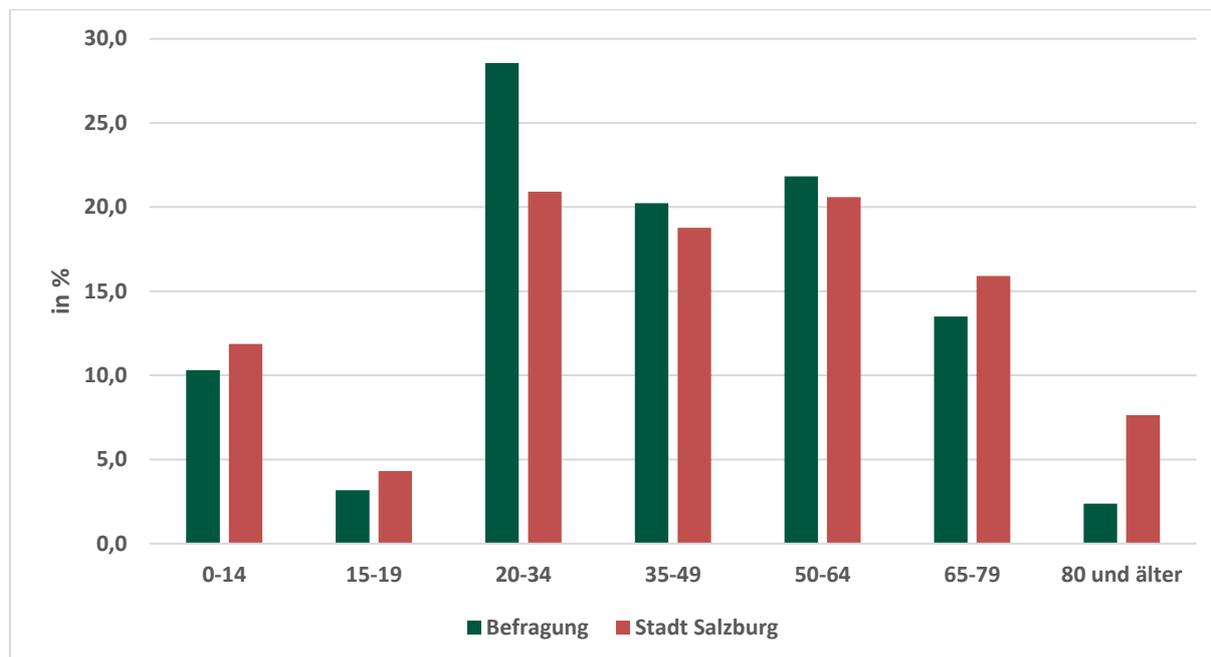
Hinsichtlich der nachbarschaftlichen Beziehungen in den Befragungsgebieten äußern die Befragten zweierlei Dinge. Einerseits gibt nur jede/r Dritte Befragte an, dass sie oder er viel Kontakt mit den Nachbarn hat. Konkret äußern dies 34% der Befragten. 55% haben eher weniger bis sehr wenig Kontakt mit den Nachbarn in der Wohnsiedlung oder im Wohnhaus²⁹. Andererseits empfinden aber 70% der Befragten den Kontakt mit den Nachbarn als positiv. Hiermit zeichnet sich das Bild distanzierter, aber intakter nachbarschaftlicher Beziehungen, die gleichwohl auf wenige soziale Kontakte aufgrund des vielfach nicht oder nur teilweise genutzten Wohnraums beschränkt sind.

4.2.2 Sozioökonomische Parameter zur Wohnsituation

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden – auch aus methodologischen Gründen – diverse sozioökonomische Parameter erhoben, von denen an dieser Stelle nur ausgewählte – für die Betrachtung des Untersuchungsthemas relevante – Aspekte skizziert werden.

²⁹ In den 7 Befragungsgebieten mit hohen Mindernutzungswahrnehmungen geben im Durchschnitt zwischen 60% und 70% der Befragten an, nur geringen oder sehr geringen Kontakt mit den Nachbarn zu haben.

Abbildung 9: Altersstruktur der befragten Haushalte im Vergleich zur Gesamtbevölkerung Stadt Salzburg (Stand 2022)



Von den befragten Haushalten geben 48% an zur Miete zu wohnen, 50% sind Wohneigentümer*innen. Bei den Wohneigentümer*innen handelt es sich in der großen Mehrzahl um Selbstnutzer*innen, d.h. der Gebrauch der Wohnung stand auch beim Kauf der Eigentumswohnung im Vordergrund (66% aller Nennungen nannten Selbstnutzung als Hauptgrund für den Wohneigentumserwerb). Altersvorsorge ist der am zweithäufigsten genannte Grund; er wurde in 21% aller Antworten angeführt.

Bei der Vermietung dominieren private Einzelvermieter*innen. Konkret geben 57% der befragten Mieter*innen an, dass sie von privaten Einzelvermieter*innen ihren Wohnraum mieten. 30% mieten von privaten Unternehmen. Genossenschaften spielen mit 13% nur eine untergeordnete Rolle.

Bei den vermieteten Wohnungen handelt es sich um hochpreisigen Wohnraum. Die befragten Mieter*innen geben an, dass sie im Durchschnitt 17,45 € pro m² pro Monat an Miete zahlen. Der Median liegt sogar noch etwas höher bei 18,18 € pro m². Der Mittelwert der Wohnkosten insgesamt liegt bei 1186 Euro; der Median bei 1050 Euro. Bei den Wohnungen handelt es sich um 2-3-Raumwohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 68 m². Diese Kosten stellen insbesondere für diejenigen 37% der befragten Mieter*innen eine starke Belastung dar, die über weniger als 3000 € pro Monat zur Verfügung haben. Aber auch darüber hinaus geben insgesamt 61% aller befragten Mieter*innen an, dass die hohen Wohnkosten eine Belastung darstellen. 33% der befragten Mieter*innen überlegen sich aufgrund der hohen Wohnkosten umzuziehen. Im Vergleich dazu stellen die Wohnkosten für die befragten Eigentümer*innen eine deutlich geringere Belastung dar. 3% überlegen sich umzuziehen, 22% geben an, dass die Wohnkosten eine Belastung darstellen. Gleichwohl muss angeführt werden, dass die Haushaltseinkommen der befragten Mieter*innen dem Durchschnitt der gesamten Befragungskohorte ähneln und es sich auch angesichts der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,05 Personen pro Haushalt überwiegend um einkommensstarke Haushalte handelt. Konkret verfügen 27% der befragten Mieter*innen über ein monatliches Einkommen von mehr als 4000 Euro.

Zusätzlich wurde im Fragebogen erhoben, inwiefern die Corona-Pandemie die Wohnsituation der Befragten verändert hat (Frage 7 und 7.1.). 82% geben an, dass sich ihre Wohnbedürfnisse *nicht* verändert haben. Lediglich 18% bestätigen veränderte Wohnbedürfnisse, die jedoch heterogen sind und aufgrund der geringen Fallzahl nicht näher betrachtet werden (fehlender Garten und geringe Größe der Wohnung waren meist genannten Gründe). Es zeigt sich jedoch, dass 77% derjenigen Haushalte, die veränderte Wohnbedürfnisse haben, Mieter*innen sind, woraus abzuleiten ist, dass Wohnbedürfnisse nicht losgelöst von den eigenen strukturellen Rahmenbedingungen interpretiert werden.

4.3 Zwischenfazit

Die primären Forschungsfragen der standardisierten Haushaltsbefragung lauteten (siehe Kapitel 4.1):

- Lässt sich Mindernutzung nachweisen und wenn ja, welche Formen von Mindernutzung lassen sich beobachten?
- Inwiefern unterscheidet sich die Nutzung des Wohnraums nach Errichtungszeitpunkt, nach Bauträgerstruktur bzw. Zielgruppe?

Ein erstes Anzeichen von erhöhter Mindernutzung zeigt sich bereits anhand der Tatsache, dass obwohl alle 806 Wohneinheiten mindestens viermal von den Befragter*innen angelaufen wurden, lediglich 288 Fragebögen (abzüglich von 150-200 direkten Ablehnungen) verteilt werden konnten. Die 133 auswertbaren Fragebögen aus 14 Befragungsgebieten geben ein strukturiertes Bild hinsichtlich der Mindernutzung.

Grundsätzlich bestätigen die Ergebnisse der Haushaltsbefragung die Daten der Registerdatenauswertung. Die Übereinstimmung ist sogar als hoch zu bezeichnen. Während die Auswertung der GWR- und ZMR-Daten auf Durchschnittswerte von 24% für Mindernutzung und 16% für Leerstand in den 14 Befragungsgebieten kommt, geben 22% der Befragten an, dass es in ihrem Wohngebiet kaum genutzten Wohnraum (Proxy für Mindernutzung) und 15% Leerstand gibt. Neben diesen Durchschnittswerten, die die durchaus vorhandenen Schwankungen in der Wahrnehmung von Mindernutzung/Leerstand überdecken, zeigen Korrelationsberechnungen, dass die ermittelten Werte auch auf die Grundgesamtheit, d.h. die Wohngebiete insgesamt, übertragen werden können. Vor allem zwischen den Variablen „kaum genutzter Wohnraum“ und „leerstehenden Wohnungen“ gibt es einen signifikanten Zusammenhang. Außerdem werden in 11 von 14 Befragungsgebieten 2 von 3 Formen der Mindernutzung deutlich von den Befragten wahrgenommen.

Eine weitere Parallele betrifft die hohen Werte für Mindernutzung bei Wohnprojekten, die von privaten Bauträgern als Eigentum errichtet wurden. Wenngleich die Vorauswahl und die Vielzahl der privaten Wohnbauprojekte keinen fundierten Vergleich zulassen, bestätigen die Haushaltsbefragungen, die strukturellen Erkenntnisse bzgl. Mindernutzung insgesamt und Leerstand im Speziellen bei privaten Bauträgern mit der Ausrichtung auf Eigentumswohnungen. Ebenso spielen Nebenwohnsitzwohnungen eine untergeordnete Rolle. Bei den Befragten waren sie nicht existent. Allerdings ist die Operationalisierbarkeit im Kontext von Haushaltsbefragungen nur bedingt machbar, weshalb bzgl. der Nebenwohnsitzwohnungen eine Unschärfe gegeben ist.

Die Auswirkungen von erhöhter Mindernutzung resultieren nicht nur in Leerstand und punktuell erhöhten Werten von Kurzzeitvermietungen vor allem in innerstädtischen Wohnprojekten, sondern auch in distanzierte Nachbarschaften. Konkret verfügen die befragten Haushalte über wenige soziale Kontakte, die aber von den Befragten als gut eingeschätzt werden.

Erhöhte Mindernutzung ist – zieht man die Erkenntnisse dieser standardisierten Haushaltsbefragung und die Registerdaten zugrunde – ein Phänomen, das vor allem Wohngebiete einkommensstarker Haushalte und hochpreisige Wohnlagen betrifft. Die 14 Befragungsgebiete sind durch hohe Wohnkosten gekennzeichnet, die insbesondere bei den Mieter*innen als Belastung empfunden werden.

5. Eigentümer*innenperspektiven auf Mindernutzung von Wohnraum in der Stadt Salzburg

5.1 Fragestellung und Methodik

Im vierten empirischen Block der vorliegenden Untersuchung wurden Eigentümer*innenverbände bzw. Vertreter*innen der Immobilienwirtschaft zum Thema „Mindernutzung von Wohnraum“ befragt. Das Ziel bestand darin, eine stichprobenhafte und dennoch fundierte Perspektive der Angebots- bzw. Eigentümer*innenseite zu erhalten. Angesichts der Tatsache, dass hierfür einerseits ein umfangreiches Überblickswissen notwendig ist und andererseits, dass der Zugang zu ausgewählten Einzeleigentümer*innen den Zeitrahmen sowie die Ressourcen dieses Projekts überstiegen hätte, wurden Expert*inneninterviews mit Fachvertreter*innen geführt. Die Auswahl der Interviewpartner*innen erfolgte nach den inhaltlichen und institutionellen Kriterien „Kontakt mit Eigentümer*innen bzw. Käufer*innen“, „genereller Marktüberblick“, „aktive Erfahrungswerte zum Immobilienmarkt“ sowie „Verbandsvertretung“. Im Rahmen von vier qualitativen Interviews, die jeweils einen Zeitrahmen von 30-40 Minuten umfassten, als Onlineinterviews geführt und anschließend transkribiert wurden, stand die Einschätzung zu folgenden Themenbereiche im Zentrum der Interviews:

- Nutzungsintensität von Wohnraum in der Stadt Salzburg allgemein
- Motivation und Strukturen von Leerstand und Nebenwohnsitzwohnungen
- Veränderung von Mindernutzung durch aktuelle, externe Effekte (COVID-Pandemie, Zinspolitik)
- Politischer Handlungsspielraum, Veränderung von Rahmenbedingungen

5.2 Ergebnisse

5.2.1 Nutzungsintensität von Wohnraum in der Stadt Salzburg

Quantität und Qualität von Leerstand werden von den befragten Expert*innen zwar unterschiedlich eingeschätzt, aber nicht als strukturelles Problem des Salzburger Wohnungsmarktes gesehen. Dies wird einerseits mit den eigenen Erfahrungswerten (regionale Bauträger, Immobilien- und Vermögenstreuhänder) begründet bzw. ist vor dem Hintergrund der politischen Positionierung zu

sehen, auf die sich die Expert*innen beziehen. Zudem wird Leerstand jeweils ambivalent definiert und auch mehrjähriger Leerstand teilweise noch als kurzfristig bzw. marktüblich gedeutet.

„Wir können das bei uns in der Firmengruppe sehr gut verfolgen, weil wir auch gleichzeitig mit den Tochterunternehmen die Hausverwaltungen machen und daraus heraus auch wissen, was mit der Wohnung passiert und was mit der ist. Fast alle sind eigentlich voll, außer diese kurzfristigen Leerstände und kurzfristig nenne ich jetzt ein, zwei Jahre, unter Umständen, weil er eben sich an eine dreijährige Mietdauer binden muss, was er [der Vermieter, Anm.] dann nicht macht, weil er in dieser Zeit eben beabsichtigt, eine anderwärtige Nutzung.“ (Interview 2)

„Unsere Mitglieder haben wir abgefragt und haben in den Ergebnissen rausgefunden, dass unsere Mitglieder sind die privaten Eigentümer, die bis so im Durchschnitt fünf Immobilien im Eigentum haben. [...] Habt ihr Leerstand? Und rausgekommen ist, und das finde ich bezeichnend, drei Prozent haben gesagt: Ja. Auf die Nachfrage, warum das so ist, haben nahezu alle gesagt: Wir haben Investitionen zu setzen, wir müssen sanieren, wir müssen die Fenster Vollwärmeschutz, was auch immer und können uns das gerade noch nicht leisten, haben aber vor, das in den nächsten drei bis maximal fünf Jahren zu tun.“ (Interview 3)

Eher gibt es eine Übereinstimmung hinsichtlich der Einschätzung, dass der tatsächliche Wohnungsleerstand in Salzburg keine Besonderheit und auch nicht höher als in anderen Landeshauptstädten einzuschätzen sei und grundsätzlich mehr den Charakter einer „gesunden“ Fluktuationsreserve aufweisen würde.

„[W]ir in Salzburg [haben] eigentlich einen gesunden Leerstand.“ (Interview 3)

Bisherige Studien und Schätzungen zur Thematik Wohnungsleerstand werden bedingt in Zweifel gezogen und ein gewisses Maß an leerstehendem Wohnraum auch als wesentlich für eine prosperierende Stadt gekennzeichnet.

Nebenwohnsitzwohnungen als zweite Komponente mindergenutztem Wohnraum sind deutlich weniger im Bewusstsein der Marktakteure verankert. Wenn, dann wird eine mögliche Problematik von Wohnungen ohne Hauptwohnsitz eher im gehobenen Neubau verortet. Generell wird die Divergenz zwischen Melderealität und tatsächlicher Nutzung angesprochen und die daraus resultierenden vermeintlich niedrigen Mindernutzungsraten.

5.2.2 Motivation und Strukturen von Leerstand und Nebenwohnsitzwohnungen

Verortet wird Leerstand vor allem im Wohnungsaltbestand und im gehobenen Eigentumswohnbau. In diesem Bereich – so die Einschätzung – könnten melderechtlich leerstehende Wohnungen aber durchaus als eigentliche Freizeit-/Ferienwohnungen genutzt sein, ohne dass eine dementsprechende Meldung vorliegt. Zudem wird der Leerstand vielfach mit dem Mietrechtsgesetz erklärt und den damit verbundenen dreijährigen Mindestvertragslaufzeiten.

„Ich glaube einerseits schon, dass es einen gewissen [Leerstand im] Altbestand gibt [...] Die Wohnung habe ich vermietet mit negativen Erscheinungen und jetzt bin ich in einem gewissen Alter, wo ich sowas, eine Wohnung in der Stadt Salzburg, selbst nutze, ab und an. Das gibt es sicher.“ (Interview 1)

Vereinzelte Fälle in diesem Zusammenhang der Begriff „spekulativer Leerstand“. Spekulative Direktwiederverkäufe von Wohnraum, die mit zumindest mittelfristigem Leerstand einhergehen, wurden von den Expert*innen allerdings nicht wahrgenommen – zumindest nicht bei Bauträgerprojekten im Neubau. Diese werden eher im Sekundärmarkt vermutet. Ein Beitrag zum Leerstand, so eine Vermutung, könnten auch nicht-abverkaufte Eigentumswohnungen im Eigentum von Bauträgern spielen.

Eine starke bis sehr starke Zunahme beobachtet die Mehrzahl der Expert*innen hingegen bezüglich der Anlagekäufer*innen. Die Motivation des Wohnungskaufs als profitables Investment oder mit dem Ziel der Altersvorsorge hat stark zugenommen.

„Seit der Corona-Krise haben wir viel mehr Anfragen von Investoren, die Wohnungen bei uns erwerben [...] eher lokale Anleger, die diese Wohnung jetzt nicht zu Spekulationszwecken verwenden oder auch nicht um irgendetwas dann loszutreten, wenn sie es nicht mehr brauchen, sondern einfach die Flucht aus Barbeständen, sparen und Anleihen, hin zu Immobilie und dann sofort in die Vermietung. Das kann ich deswegen gut beurteilen, weil wir die Erstvermietung machen und die allesamt, wenn sie es nicht selber in Familienkreisen oder Bekanntenkreis vermieten, uns engagieren, die Erstvermietung zu machen. Das heißt: Wir hatten ein Verhältnis vor Corona, würde ich sagen, 30 Prozent Anleger, 70 Prozent Eigennutzer, die bei uns gekauft haben. Das Verhältnis hat sich in der Corona-Krise komplett gewandelt. Also andersrum. Jetzt sind 70 Prozent Anleger, 30 Prozent Eigennutzer. Das wechselt jetzt wieder.“ (Interview 1)

„Ein sogenannter neuer Investor [...] das ist so meistens oder hauptsächlich die plus 50 Person, die hergeht und sagt: Ich habe Kapital, entweder zur Gänze für eine Wohnung oder zu einem Teil über den Kaufpreis, weiß nicht mehr, was ich mit meinem Geld tun kann. Die Alternative auf Vermögensveranlagung, Aktien etc. ist was, wo ich nicht bewandert bin. Sparbuch funktioniert nicht mehr und der dann als zwei Motivationen meistens oder aus drei Motivationen. Aber zwei davon sind die stärksten, eine Wohnung erworben hat. [...] Das ist ein Investor, den es früher berechenbar nicht gegeben hat. Das ist ein Anteil geworden, ein gar nicht zu kleiner. Wir schätzen ihn bei uns zwischen 25 und 35 Prozent.“ (Interview 2)

Dabei handelt es sich um vorwiegend lokale, ältere und wohlhabende (Klein-)Investor*innen, laut Einschätzung der Interviewpartner*innen. Diese kaufen sich eine bzw. seltener einige Eigentumswohnungen aus Sorge vor Inflation („Flucht aus Barbeständen“) und Geldentwertung und in Ermangelung alternativer Anlageformen. Diesen Eigentumserwerb finanzieren sie allerdings ebenfalls zumeist mit Fremdkapital. Die überwiegende Mehrheit dieser Anlagekäufe wird nach Einschätzung der Expert*innen aber im Anschluss unmittelbar einer Vermietung zugeführt.

Insgesamt betrifft Leerstand also nur ausgewählte Bereiche des Wohnungsmarktes und wird sich nach Einschätzung der Interviewpartner*innen in naher Zukunft angesichts steigender Betriebskosten sowie Zins- und Kreditraten eher verringern.

Angesprochen auf Nebenwohnsitzwohnungen, wird neben dem Begründungszusammenhang Studierender sowie Senioren(heime), vor allem auf den Luxusbereich referenziert. Kurzzeitvermietung wird gerade im Bauträgerbereich als vernachlässigbares Problem skizziert, wobei hierbei lediglich auf geltende rechtliche Regelungen in den Kauf- und Vermietungsverträgen verwiesen wird und die reale Vermietungspraxis sich dem Wissen der Expert*innen entzieht.

5.2.3 Veränderung von Mindernutzung durch aktuelle, externe Effekte (COVID-Pandemie, Zinspolitik)

Zu der genannten starken Nachfrage nach Eigentum als Wertanlage haben aus Sicht der Expert*innen drei externe Effekte der letzten Jahre maßgeblich beigetragen. Zum einen die Niedrigzinspolitik der letzten Jahre, die eine Reaktion auf die globale Finanzkrise war, zum anderen die COVID-19-Pandemie samt aller damit einhergehenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Unsicherheiten. Zuletzt hat die aufkommende Inflation („Angst vor Hyperinflation“ (Interview 1)) und die damit einhergehende Sorge vor der Entwertung von Kapital den Boom nach Wohnraum zu Anlage noch einmal explodieren lassen. Spürten die Interviewpartner*innen durch die COVID-19-Pandemie bei Eigennutzer*innen keine Änderung im Nachfrageverhalten, so stieg die Nachfrage durch Anleger*innen spürbar.

Durch die aktuelle Änderung der europäischen Zinspolitik wird sich die Anlagenachfrage nun allerdings wieder reduzieren, so die Einschätzung der Interviewpartner*innen. Viel deutlicher wird sich das geänderte Zinsniveau aber auf Eigennutzer*innen auswirken. Mehr noch als durch die eigentliche Anhebung der Leitzinsen werden die strafferen ordnungspolitischen Vorgaben in Bezug auf die Kreditvergabe Veränderungen bewirken (Stichwort: KIM-Verordnung³⁰). Trotzdem wird generell eher von einem leicht rückläufigen Anteil von Anlagekäufer*innen ausgegangen. Damit einhergehend – so wird erwartet – sinkt auch über die meisten Marktsegmente (Mit Ausnahme des „Luxus“-bereichs) der Anteil leerstehender Wohnungen, da der Verwertungsdruck aufgrund steigender Zinskosten, aber auch inflationsbedingt steigender Betriebskosten deutlich erhöht wird.

„Das wäre Geld, das Sie monatlich, jetzt sehr überspitzt formuliert, in den Abfluss kippen, weil Sie nichts davon haben“ (Interview 3)

5.2.4 Politischer Handlungsspielraum, Veränderung von Rahmenbedingungen

In Bezug auf die Einschätzung der Leerstands- und Zweitwohnsitzabgabe gibt sich kein konsistentes Bild. Größtenteils wird sie aber als sinnvoll betrachtet („Das ist genau dieser Sand im Getriebe für die Spekulanten.“ Interview 1). Ihr Wirkungsgrad wird aber von allen Interviewpartner*innen als gering eingeschätzt, so dass nachhaltige Veränderungen von ihr nicht erwartet werden. Denn die Wertsteigerungsrendite würde auch in Zukunft eine etwaige Abgabe deutlich übersteigen. Gerade im Luxusbereich, wird eine Leerstandsabgabe deshalb als nicht mobilisierend eingeschätzt.

„Jemand der sich eine Wohnung um 800.000 Euro kaufen kann, der wird die 1.000, 2.000 Euro im Jahr Leerstandabgabe bezahlen. Das ist ihm Wurst. Das wird das Problem der Leerstände oder Wohnungsnot nicht lösen.“ (Interview 4)

Als stärkeren Hebel zur Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum wird hingegen die Deregulierung des österreichischen Mietrechts angesehen. Hier werden die aus Eigentümer*innenperspektive (zu) hohen Mindestbefristungen von zumindest drei Jahren kritisiert.

„Wir haben schon ein Problem. Das Mietrecht ist so kompliziert und unlesbar und unverständlich, dass die Masse zwar Ausnahmen kennt, nicht aber weiß wie – die sagen halt: Das ist halt so.“ (Interview 3)

³⁰ Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung

Generell wird eine Vereinfachung des Mietrechts als Vehikel zur Mobilisierung von Wohnraum skizziert, aber auch eine Regulierung des Wohnungsmarkts über strikte, aber einfache Mietzinsregelungen vorgeschlagen.

5.3 Zwischenfazit

Die Einschätzung zu Quantität und Qualität des Wohnungsleerstands ist zwar heterogen, allerdings wird der bestehende Wohnungsleerstand von den befragten Expert*innen aus Eigentümer*innenperspektive nicht als strukturelles Problem des Salzburger Wohnungsmarktes gesehen, sondern teilweise sogar als „natürlich“ bzw. „gesund“ bezeichnet. Dies liegt auch an der sehr flexiblen zeitlichen Auslegung von Leerstand (mehrfähriger Leerstand wird als kurzfristig bzw. marktüblich beschrieben). Nebenwohnsitzwohnungen werden kaum wahrgenommen und dementsprechend auch nicht als Problem eingeschätzt. Diese Abstufung deckt sich mit den Erkenntnissen aus Kapitel 3 und 4, die Leerstand (Wohnungen ohne Meldung) als quantitativ größeres Problem erkennen lassen, wie Nebenwohnsitzwohnungen. Die Expert*innen betonen zudem die Divergenz zwischen Melderealität und tatsächlicher Nutzung.

Wenn Leerstand wahrgenommen wird, dann am ehesten im Altbestand sowie im gehobenen Eigentums-Neubau. Die Einschätzung zum Altbestand deckt sich mit Erkenntnissen bestehender Studien. Die Ergebnisse aus Kapitel 3 und 4 bestätigen wiederum, dass Leerstand eher eine Problematik im gehobenen Eigentumswohnungsneubau ist. Das gehobene Segment ist auch jener Bereich, der am ehesten von spekulativem Leerstand gekennzeichnet ist.

Grundsätzlich attestieren die befragten Expert*innen, dass in allen Wohnungsmarktsegmenten der Anteil der Anlagekäufer*innen (stark) gestiegen ist. Diese Entwicklung geschah in mehreren zeitlichen Abständen und wurde mitausgelöst durch externe Effekte (zuerst durch die globale Finanzkrise und der darauffolgenden Niedrigzinspolitik, dann durch die Unsicherheiten aufgrund COVID-19-Pandemie sowie zuletzt durch die Sorge vor sehr hohen Inflationsraten). Nach Einschätzungen der Interviewpartner*innen ist der Anteil der Anlagekäufer*innen mittlerweile auf bis zu 70% angestiegen. Die überwiegende Mehrheit dieser zur Anlage gekauften Wohnungen werden aber einer Vermietung zugeführt und stehen nicht leer, so die Sicht der befragten Interviewpartner*innen (vgl. Van-Hametner 2021).

Die derzeitige hohe Inflation, welche zu steigenden Betriebskosten führt, sowie die Finanzierungskosten aufgrund des angehobenen Zinsniveaus erhöhen nach Einschätzung der Expert*innen den Verwertungsdruck von Wohnraum. Deshalb erwarten die Interviewpartner*innen einen tendenziellen Rückgang – des aus ihrer Sicht – geringen Anteils leerstehender Wohnungen (mit Ausnahme des gehobenen Segments).

6. Fazit

Die vorliegende Studie untersuchte mittels vier empirischer Zugänge erstmalig, welche Rolle mindergenutzter Wohnraum im Wohnungsneubau der letzten zwei Jahrzehnte in der Stadt Salzburg spielt. Im Fokus standen im Besonderen Wohnbauprojekte städtebaulich relevanter Größe (mehr als 30 Wohneinheiten). Das Projekt basiert auf einem innovativen Mixed Methods-Ansatz und stützt sich auf die folgenden vier empirischen Zugänge: eine Umfeldanalyse, eine Untersuchung ausgewählter Wohnbauprojekte auf Basis von bauprojektbezogenen und adressgenauen Verknüpfungsanfragen

mit Registerdaten, eine standardisierte Haushaltsbefragung in Wohngebieten mit hoher Mindernutzung sowie Expert*inneninterviews. Unter mindergenutztem Wohnraum verstehen wir in dieser Untersuchung alle Wohnungen die entweder keine Wohnsitzmeldung („Leerstand“) oder nur eine Nebenwohnsitzmeldung („Nebenwohnsitzwohnung“) aufweisen.

Ein wesentlicher Teil des Wohnraums in Salzburg fällt bisherigen statistischen Daten zufolge in dieses Segment. Allerdings entstammen belastbarere und regional vergleichbare Informationen überwiegend alten Voll- bzw. Registerzählungen. Aktuelle Erkenntnisse gibt es nur für Teilssegmente des Wohnungsbestands und in Form von Schätzungen. Es besteht ein grundsätzliches Erkenntnisdefizit hinsichtlich der strukturellen Muster, der zugrundeliegenden Motivation und der räumlichen Struktur mindergenutzten Wohnraums. Ein Problem regionaler Untersuchungen zu mindergenutztem Wohnraum auf Basis von Registerdaten, stellt die mangelhafte Datenproblematik und -verknüpfung dar. Pilothaft Untersuchungen in anderen Regionen Österreichs (Innsbruck, Vorarlberg) zeigen aber das Potenzial dieser Methodik in Bezug auf neue Erkenntnisse zu Leerstand und Nebenwohnsitzwohnungen auf.

Im Rahmen dieser Studie wurden 7.295 Wohneinheiten, die in den Jahren 2000 bis 2021 in der Stadt Salzburg durch gewerbliche und gemeinnützige Bauträger errichtet wurden, untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass ein erheblicher Teil des neu geschaffenen Wohnraums nicht als Lebensmittelpunkt genutzt wird. 8,7% aller Wohneinheiten wiesen zum Untersuchungszeitpunkt entweder gar keinen Wohnsitz oder nur einen oder mehrere Nebenwohnsitze auf, sind also mindergenutzter Wohnraum. Den deutlich größeren Anteil an diesem mindergenutzten Wohnraum machen dabei jene Wohnungen ganz ohne Meldung, also nach Melderealität leerstehende Wohnungen mit einem Anteil von 5,6% aus. Die Nebenwohnsitzwohnungen spielen eine kleinere Rolle bei der Zusammensetzung des mindergenutzten Wohnraums.

Eigentumsprojekte haben sowohl im gewerblichen wie auch im gemeinnützigen Bereich deutlich höhere Mindernutzungsraten (14,6% bzw. 15,3%). Im Mietbereich liegen die Anteile von mindergenutztem Wohnraum je Bauträgersegment jeweils unter den Werten der Eigentumsbereiche – bei gewerblichen Bauträgern leicht (11,7%), bei gemeinnützigen Bauträgern deutlich (5,9%). Kooperationsprojekte zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern weisen die höchste Nutzungsintensität, d.h. die geringsten Mindernutzungsraten (5,4%), auf.

Wohnungen ohne Meldung (leerstehende Wohnungen) stellen den Großteil mindergenutzten Wohnraums dar. Analog zu den oben beschriebenen Ausdifferenzierungen, weisen Eigentumswohnprojekte die höchsten Werte für leerstehende Wohnungen auf. Gut 10% aller gewerblich errichteten Wohnungen weisen keine Meldung auf, bei den gemeinnützigen sind es sogar 11,6%. Bei den Mietobjekten liegen die Werte deutlich darunter (gewerbliche Bauträger 6% Leerstand, GBV und kooperative Projekte jeweils 3% Leerstand).

Obwohl in der vorliegenden Studie ca. 60% aller ab dem Jahr 2000 in der Stadt Salzburg errichteten Wohnungen analysiert wurden, stellt sich die Frage, was sich auf Basis der vorliegenden Stichprobe für den gesamten Wohnungsbestand der Stadt Salzburg schlussfolgern lässt? Berücksichtigt man einerseits die Tatsache, dass zumindest der Anteil von Wohnungen ohne Meldung („Leerstand“) mit dem Gebäudealter und der Projektgröße und dem Vorliegen von Eigentum ansteigt, und andererseits, dass der gesamte Wohnungsbestand der Stadt Salzburg im Verhältnis zur Stichprobe deutlich älter und kleinstrukturierter ist sowie mehr Eigentum aufweist, sind insgesamt deutlich

höhere Anteile mindergenutzten Wohnraums für die gesamte Stadt zu erwarten. Der Anteil von Wohnungen ohne Meldung könnte somit deutlich über dem Wert von 5,6% liegen. Ein Indiz dafür ist, dass die zusätzlich im Laufe des Forschungsprojekts untersuchten kleineren Wohnprojekte höhere Leerstandsrate (11,6%) als die größeren Wohnprojekte aufwiesen.

Auch wenn Wohnungen ohne Meldung nicht mit tatsächlichem Leerstand gleichgesetzt werden können, liegen die ermittelten Leerstandsrate weit über der angenommenen Mobilitätsreserve von 2,5% der Wohnbedarfsschätzung des Landes Salzburg, den 3% der so genannten „Hasseschen Faustformel“ oder der mittleren Leerstandsrate in deutschen Großstädten von 4% (Rink und Wolff 2015). Allerdings bildet dieser Untersuchungsschritt nur die Melderealität in den untersuchten Projekten ab. Bei der wohnungspolitischen Interpretation sind wiederum auch die Datenproblematiken des GWR-Datenbestands sowie die Qualität der Meldedaten zu berücksichtigen.

Im Zuge einer standardisierten Haushaltsbefragung von 806 Wohneinheiten, konnte dieser Melderealität ein strukturiertes Bild hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung gegenübergestellt werden. Hierfür wurden die 14 Wohnprojekte, die in der Registerdatenauswertung die höchsten Mindernutzungsquoten aufwiesen, als Befragungsgebiete ausgewählt. Grundsätzlich bestätigen die Wahrnehmungen der befragten Haushalte die Daten der Registerdatenauswertung. Während die Auswertung der GWR- und ZMR-Daten auf Durchschnittswerte von 24% für Mindernutzung und 16% für Leerstand in den 14 Befragungsgebieten kommt, geben 22% der Befragten an, dass es in ihrem Wohngebiet kaum genutzten Wohnraum (Proxy für Mindernutzung) und 15% Leerstand gibt. Zudem besteht eine positive Korrelation zwischen unterschiedlichen Formen von Mindernutzung. D.h. unterschiedliche Formen von Mindernutzung verstärken sich gegenseitig. Eine weitere Parallele betrifft die hohen Werte für Mindernutzung (vor allem kaum genutzten Wohnraum, Leerstand und teilweise Kurzzeitvermietung) bei Wohnprojekten gewerblicher Bauträger mit Fokus auf Eigentum. Ebenso spielen Nebenwohnsitzwohnungen eine untergeordnete Rolle. Die Auswirkungen von erhöhter Mindernutzung schlagen sich in distanzierter Nachbarschaften nieder. Konkret verfügen die befragten Haushalte über wenige soziale Kontakte, die allerdings von den Befragten wiederum als gut eingeschätzt werden.

Mit dem vierten empirischen Zugang wurden Eigentümer*innenverbände bzw. Vertreter*innen der Immobilienwirtschaft zum Thema „Mindernutzung von Wohnraum“ befragt. Deren Einschätzung zu Quantität und Qualität des Wohnungsleerstands ist zwar heterogen, generell schätzen sie Mindernutzung nicht als strukturelles Problem des Salzburger Wohnungsmarktes ein, sondern betrachten den gegebenen Leerstand als „natürlich“ bzw. „gesund“. Nebenwohnsitzwohnungen werden deutlich weniger wahrgenommen. Wenn Leerstand wahrgenommen wird, dann am ehesten im Altbestand sowie im gehobenen Eigentumswohnungsneubau. Die Einschätzung zum Altbestand deckt sich mit Erkenntnissen bestehender Studien. Die Ergebnisse aus den anderen Arbeitspakete bestätigen wiederum, dass Leerstand eher eine Problematik im gehobenen Eigentumswohnungsneubau ist. Das gehobene Segment ist auch jener Bereich, der am ehesten von spekulativem Leerstand gekennzeichnet sei, so die Interviewpartner*innen. Generell attestieren die befragten Expert*innen, dass in allen Wohnungsmarktsegmenten der Anteil von Anlagekäufer*innen (stark) durch externe Effekte (Niedrigzinspolitik, Unsicherheiten durch COVID-19-Pandemie, Inflationssorgen) gestiegen ist. Nach Einschätzungen einer Interviewpartner*in ist der Anteil der Anlagekäufer*innen mittlerweile auf bis zu 70% angestiegen. Die überwiegende Mehrheit dieser zur Anlage gekauften Wohnungen werden aber einer Vermietung zugeführt und stehen nicht leer, so die Sicht der befragten Interviewpartner*innen (vgl. Van-Hametner 2021). Die derzeitige hohe Inflation,

welche zu steigenden Betriebskosten führt, sowie die Finanzierungskosten aufgrund des angehobenen Zinsniveaus erhöhen nach Einschätzung der Expert*innen den Verwertungsdruck von Wohnraum. Deshalb erwarten die Interviewpartner*innen einen tendenziellen Rückgang – des aus ihrer Sicht – geringen Anteils leerstehender Wohnungen (mit Ausnahme des gehobenen Segments).

Die Ergebnisse dieser Studie zeigen, dass Leerstand und Nebenwohnsitzwohnungen auch im neueren Wohnungsbestand einen signifikanten Anteil einnehmen und damit zur bestehenden Problematik knappen und teuren Wohnraums in der Stadt Salzburg beitragen.

Literatur

- Amann, Wolfgang und Mundt, Alexis (2018): Investiver Wohnungsleerstand, IIBW: Wien.
- Bauer, Adelheid (2015): Registerbasierte Statistiken. Nebenwohnsitze. Kalenderjahr 2015; Schnellbericht 10.25, Statistik Austria: Wien.
- BBSR (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands: Berlin.
- Klien, Michael und Arnold, Elisabeth (2022): Wohnkostenbelastung in Salzburg: Ursachen und Lösungsansätze. WIFO
- Rink, Dieter und Wolff, Manuel (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. Raumforschung und Raumordnung 73 09/30
- Smigiel, Christian; Hof, Angela; Kautzschmann, Karolin und Seidl, Roman (2019): No Sharing! Ein Mixed-Methods-Ansatz zur Analyse von Kurzzeitvermietungen und ihren sozialräumlichen Auswirkungen am Beispiel der Stadt Salzburg. Raumforschung und Raumordnung 78 (2), S. 153-170. <https://content.sciendo.com/view/journals/rara/ahead-of-print/article-10.2478-rara-2019-0054.xml>
- Stainer-Hämmerle, Kathrin; Schwarz-Musch, Alexander; Guetz, Bernhard; Zammer, Thomas; Morocutti, Claudia und Zupan, Kathrin (2022): Studie zum Wohnungsmarkt der Stadt Villach: Villach.
- Statistik Austria (2022): Registerzählung 2011 - GWZ: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen.: abgerufen via STATcube - Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA. Zugriff. 30.11.2022
- Straßl, Inge und Riedler, Walter (2015): Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg, SIR. Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen: Salzburg.
- Straßl, Inge; Riedler, Walter; Uray, Reinhard und Standl, Christina (2018): Mietwohnbau in der Stadt Salzburg. Entwicklung und Status, SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen: Salzburg.
- Trutschnig, Wolfgang; Griessenberger, Florian und Bathke, Arne (2020): Wohnbaudatenbank (Analyse und GUI), Universität Salzburg: Salzburg.
- Van-Hametner, Andreas (2021): Privatanleger als Beschleuniger urbaner Wohnkrisen. Bedeutung und Motive von Privatanlegern auf Wohnungsmärkten abseits der Metropolen am Beispiel Salzburg. Raumforschung und Raumordnung 79/6, S. 557-573
- Van-Hametner, Andreas und Lang, Martin (2019): (Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt? Untersuchung der Nachfrage nach Immobilieneigentum in Salzburg, Forschungsprojekt finanziert aus Mitteln der Wohnbauforschung des Landes Salzburg: Salzburg.
- Weichhart, Peter und Rumpolt, A. (2015): Mobil und doppelt sesshaft. Studien zur residenziellen Multilokalität. Wien: Institut für Geographie und Regionalforschung der Universität Wien.
- Wisbauer, Alexander; Kausl, Alexander; Marik-Leben, Stephan und Venningen-Fröhlich, Helene (2013): Multilokalität in Österreich. Statistische Nachrichten 3/2013

Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerung in der Stadt Salzburg nach Wohnsitzart, 2003-2021	12
Abbildung 2: Verteilung der Nebenwohnsitze der Bevölkerung der Stadt Salzburg nach Alter, Staatsangehörigkeit, 2000-2021	13
Abbildung 3: Zeitliche Verteilung mindergenutzten Wohnraums in der Stadt Salzburg (2000-2021) .	30
Abbildung 4: Übersicht und Struktur der Befragungsgebiete	38
Abbildung 5: Übersicht zu Fragen zum Bereich Mindernutzung im Fragebogen	40
Abbildung 6: Befragungsergebnisse zu den Facetten der Mindernutzung (Geringe Nutzung/ Leerstand/ Kurzzeitvermietung) in den 14 Wohnprojekten	41
Abbildung 7: Vergleich von Registerzählung „Mindernutzung“ und Ergebnisse Haushaltsbefragung in Befragungsgebieten mit hoher wahrgenommener Mindernutzung.....	42
Abbildung 8: Wahrnehmung der Mindernutzung in den 14 Wohnprojekten	42
Abbildung 9: Altersstruktur der befragten Haushalte im Vergleich zur Gesamtbevölkerung Stadt Salzburg (Stand 2022).....	44

Karten

Karte 1: Alle 115 untersuchten Wohnbauprojekte (Errichtungszeitraum 2000-2021).....	24
Karte 2: Anteil an Wohnungen ohne Meldung (Leerstand) nach Projektkategorie.....	26
Karte 3: Anteil an Wohnungen ohne Meldung (Leerstand) nach Projektgröße	27
Karte 4: Anteil an Nebenwohnsitzwohnungen nach Projektkategorie	28
Karte 6: Anteil an Mindergenutztem Wohnraum nach Projektkategorie.....	31
Karte 7: Anteil an Mindergenutztem Wohnraum nach Größe der Wohnbauprojekte	31
Karte 8: Befragungsgebiete	39

Tabellen

Tabelle 1: Beispiele für Wohnungen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität	7
Tabelle 2: Wohnungen in den Landeshauptstädten nach Wohnsitzart, 2011.....	9
Tabelle 3: Wohnungen ohne Hauptwohnsitzangabe in der Stadt Salzburg nach Gebäudeeigenschaft und Gebäudeeigentümer	9
Tabelle 4: Nebenwohnsitzfälle in den großen Landeshauptstädten, 2019.....	10
Tabelle 5: Nebenwohnsitzrate der Bevölkerung der Stadt Salzburg nach Zählbezirk, 2003-2021.	14
Tabelle 6: „Leerstandsrate“ – Wohnungen ohne Meldung in Vorarlberg gem. GWR/ZMR Auszug 2018.....	17
Tabelle 7: Zuordnungsquote von ZMR-Meldungen in der Stadt Salzburg	20
Tabelle 8: Überblick Datensatz Wohnbauprojekte: Parameter und Quellen	23
Tabelle 9: Verteilung der Projekte nach Kategorie	23
Tabelle 10: Verteilung der Wohnungen ohne Meldung nach Projektkategorie	26
Tabelle 11: Verteilung der Wohnungen mit ausschließlich Nebenwohnsitz	28
Tabelle 12: Mindergenutzter Wohnraum	30
Tabelle 13: Übersicht zu Mindernutzung, NWS-Wohnungen und Wohnungen ohne Hauptwohnsitz aller untersuchten Projekte.....	32

Anhang



Schriftliche Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner in der Stadt Salzburg

„Wohnen in der Stadt Salzburg – Eine Untersuchung zu Zufriedenheit, Leistbarkeit und Nachbarschaft“

Projektleitung:
Universität Salzburg (PLUS),
Fachbereich Soziologie und Sozialgeographie
Ass.-Prof. Dr. Christian Smigiel
Hellbrunner Str. 34
5020 Salzburg

in Zusammenarbeit mit der Stadt Salzburg, MA 5 Raumplanung

Dieser Fragebogen wird am gegen Uhr wieder abgeholt.

Sehr geehrte Bewohnerin, sehr geehrter Bewohner,

herzlichen Dank für Ihre Teilnahme an dieser Befragung!

Seit Jahren steigen in Salzburg die Wohnkosten. Neben der Leistbarkeit ist das knappe oder fehlende Angebot an geeignetem Wohnraum ein Kritikpunkt. Gleichzeitig ist die Bedeutung einer angenehmen und leistbaren Wohnung nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie nochmals gestiegen.

Mit dieser Befragung möchten wir, ein Forschungsteam der Universität Salzburg, die Veränderungen und Herausforderungen verstehen und analysieren, die das Wohnen in Salzburg aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner bestimmen. Hierfür bedarf es Ihrer Unterstützung. Sie wissen aufgrund Ihrer alltäglichen Erfahrungen am besten, was Ihre Wohnung, Ihr Wohnumfeld lebenswert macht und welche Herausforderungen oder Probleme es gibt.

Die Beantwortung des Fragebogens wird lediglich 15 Minuten in Anspruch nehmen und sollte durch eine erwachsene Person Ihres Haushalts durchgeführt werden. Insgesamt beinhaltet der Fragebogen 19 Fragen, von denen die meisten mit einem Kreuz zu beantworten sind. An einigen Stellen bitten wir Sie unverbindlich um Ihre persönliche Sichtweise.

Die Ergebnisse dieser Befragung werden Ihnen und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Gleichzeitig stehen wir im direkten Austausch mit der Stadt Salzburg, sodass die Ergebnisse dieser Untersuchung auch in zukünftigen Entscheidungen berücksichtigt werden.

Alle von Ihnen gemachten Angaben unterliegen dem österreichischen Datenschutzrecht. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieses Forschungsprojekts sind zur vertraulichen Behandlung Ihrer persönlichen Daten verpflichtet. Daher werden alle Angaben ausschließlich in anonymisierter Form aufgenommen und analysiert.

Wir bedanken uns sehr herzlich im Voraus für Ihre Zeit.

Mit freundlichen Grüßen,



Dr. Christian Smigiel (Projektleiter), christian.smigiel@plus.ac.at , (0662-8044-5248)

Zunächst interessiert uns, wie lange Sie schon in dieser Wohnung leben, und warum Sie hierher gezogen sind.

1. Wie lange wohnen Sie insgesamt in dieser Wohnung? (Bei Unterbrechungen bitte die Gesamtzeit angeben.)

unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	11 bis 20 Jahre	Über 20 Jahre
<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6

2. Wo haben Sie gewohnt, bevor Sie in diese Wohnung gezogen sind?

- 1 In der Stadt Salzburg, im Stadtteil
- 2 Außerhalb der Stadt Salzburg in Österreich (bitte Ort angeben)
- 3 Nicht in Österreich, sondern in (bitte Land angeben)
- 4 Ich bin noch nie umgezogen und lebe schon immer in dieser Wohnung.

3. Ist diese Wohnung Ihr Lebensmittelpunkt, also der Ort, an dem Sie sich die meiste Zeit des Jahres aufhalten und leben?

- 1 ja 2 nein 3 keine Angabe

4. Aus welchen Gründen sind Sie in diese Wohnung gezogen?

	Trifft sehr zu	Trifft eher zu	Teils teils	Trifft eher nicht zu	Trifft gar nicht zu	Nicht relevant
Günstige Miete	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Wohnungskauf	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Familie/Partner*in	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Berufliche Gründe	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Gute Verkehrsanbindung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Zentrale, attraktive Lage	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Keine andere Wohnung gefunden	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6

Sonstiges, <i>nämlich:</i>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3			
Nun möchten wir von Ihnen wissen, wie Sie Ihre Wohnsituation / Wohnumfeld einschätzen.						

5. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?

	Voll und ganz zufrieden	Zufrieden	Weder noch	Eher nicht zufrieden	Gar nicht zufrieden	Keine Meinung
Wohnung allgemein	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Größe der Wohnung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Bauliche Qualität	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Anzahl der Zimmer	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Ausstattung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Höhe der Wohnkosten	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Hier haben Sie die Möglichkeit für einen Kommentar zum Thema Wohnzufriedenheit:						

6. Planen Sie in nächster Zeit umzuziehen?

1 ja 2 nein 3 keine Angabe

Warum oder warum nicht?

.....

7. Haben sich im Zuge der Corona-Pandemie Ihre Wohnbedürfnisse verändert?

1 ja 2 nein 3 weiß nicht

7.1 Wenn ja, warum haben sich Ihre Wohnbedürfnisse verändert?

(Mehrfachnennungen möglich)

1 Mir bzw. meinem Haushalt steht monatlich weniger Geld zur Verfügung.

2 Mir bzw. meinem Haushalt steht monatlich mehr Geld zur Verfügung.

- ₃ Die Wohnung ist zu klein.
- ₄ Die Wohnung ist zu teuer.
- ₅ Die Wohnung ist nicht für Home Office-Zwecke geeignet.
- ₆ Der Wohnung fehlt ein Balkon.
- ₇ Der Wohnung fehlt ein Garten.
- ₈ Sonstiges, nämlich:.....

8. Welche Aussagen treffen auf Ihre Nachbarschaft am ehesten zu?

	Trifft sehr zu	Trifft eher zu	Weder noch	Trifft eher nicht zu	Trifft gar nicht zu	Weiß nicht
Ich habe viel Kontakt zu meinen Nachbarn.	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅	
Ich empfinde den Kontakt zu meinen Nachbarn als positiv.	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅	
In meiner Nachbarschaft gibt es Wohnungen, die zur Kurzzeitvermietung (bspw. Airbnb) angeboten/genutzt werden.	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅	<input type="checkbox"/> ₉₈
In meiner Nachbarschaft gibt es Wohnungen, die kaum genutzt werden.	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅	<input type="checkbox"/> ₉₈
In meiner Nachbarschaft gibt es leerstehende Wohnungen.	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅	<input type="checkbox"/> ₉₈

Kommen wir nun nochmal kurz zu Ihrer Wohnung.

9. Diese Wohnung ist eine....

- ₁ Eigentumswohnung (weiter mit Frage 10)
- ₂ Mietwohnung
- ₃ Sonstiges

9.1 Bei Ihrem Vermieter handelt es sich um ...

- ₁ eine Privatperson
- ₂ ein privates Unternehmen
- ₃ eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft oder Genossenschaft

₄ die Stadt Salzburg bzw. Land Salzburg

₅ Sonstiges und zwar

9.2 Wie hoch sind Ihre Wohnkosten aufgeteilt nach Hauptmietzins und Nebenkosten im Monat?

Der Hauptmietzins meiner Wohnung beträgt €

Die Betriebs- und Nebenkosten meiner Wohnung betragen€

10. Was waren die Gründe für den Kauf Ihrer Wohnung?

(Mehrfachnennungen möglich)

₁ Eigentumserwerb zur Selbstnutzung bzw. für eigenen Verwandtenkreis

₂ Altersvorsorge

₃ Günstige Finanzierungsangebote (Kredit, Darlehen, öffentliche Zuschüsse etc.)

₄ Anlagewohnung zur Weitervermietung

₅ Schenkung bzw. geerbtes Geld

₆ Sonstiges und zwar

11. Haben oder hatten Sie für diese Wohnung eine Mietkauf-Option?

₁ ja

₂ nein

₃ keine Angabe

12. Wie viele Wohnräume (ohne Küche/ Bad) hat Ihre Wohnung und wie groß ist sie (in Quadratmetern)?

Anzahl der Wohnräume.....

Gesamtfläche der Wohnung, ca. m²

13. In welchem Maße treffen folgende Aussagen bezogen auf Ihre Wohnkosten zu:

	Trifft sehr zu	Trifft eher zu	Weder noch	Trifft eher nicht zu	Trifft gar nicht zu	Keine Meinung
Meine gesamten Wohnkosten (Hauptmietzins, Betriebskosten, Heizkosten) sind in den letzten zwei Jahren gestiegen.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 98
Die Höhe der Wohnkosten stellt eine Belastung für mich dar.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 98
Ich überlege, wegen meiner (zu) hohen Wohnkosten umzuziehen.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 98
Hier haben Sie die Möglichkeit für einen Kommentar zum Thema Wohnkosten:						

Zum Schluss haben wir noch einige Fragen zu Ihrer Person und zu den übrigen Mitgliedern Ihres Haushalts.

14. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

- Einpersonenhaushalt
- Paar ohne Kinder
- Paar mit Kindern
- Alleinerziehend
- Wohngemeinschaft
- Mehrgenerationenhaushalt
- Andere Haushaltsform, nämlich:

15. Wie viele Personen gehören zu Ihrem Haushalt?

..... Personen

16. Gibt es Personen (oder Sie selbst), die zu Ihrem Haushalt gehören, aber ihren Lebensmittelpunkt woanders haben?

- 1 ja
- 2 nein
- 3 keine Angabe

Wenn ja, wie viele.....

17. Nun folgen Angaben zu den einzelnen Personen Ihres Haushalts. Bitte füllen Sie für jede Person im Haushalt eine Spalte aus. Person 1 beschreibt Sie selbst.

	Person 1 (ich selbst)	Person 2	Person 3	Person 4	Person 5	Person 6
männlich / weiblich / divers	<input type="checkbox"/> ₁ m <input type="checkbox"/> ₂ w <input type="checkbox"/> ₃ d	<input type="checkbox"/> ₁ m <input type="checkbox"/> ₂ w <input type="checkbox"/> ₃ d	<input type="checkbox"/> ₁ m <input type="checkbox"/> ₂ w <input type="checkbox"/> ₃ d	<input type="checkbox"/> ₁ m <input type="checkbox"/> ₂ w <input type="checkbox"/> ₃ d	<input type="checkbox"/> ₁ m <input type="checkbox"/> ₂ w <input type="checkbox"/> ₃ d	<input type="checkbox"/> ₁ m <input type="checkbox"/> ₂ w <input type="checkbox"/> ₃ d
Alter (Bitte Zahl eintragen)	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Staatsbürgerschaft						
Diese Wohnung ist ein Hauptwohnsitz (HWS) oder Nebenwohnsitz (NWS)	<input type="checkbox"/> ₁ HWS <input type="checkbox"/> ₂ NWS <input type="checkbox"/> ₃ keine Angabe	<input type="checkbox"/> ₁ HWS <input type="checkbox"/> ₂ NWS <input type="checkbox"/> ₃ keine Angabe	<input type="checkbox"/> ₁ HWS <input type="checkbox"/> ₂ NWS <input type="checkbox"/> ₃ keine Angabe	<input type="checkbox"/> ₁ HWS <input type="checkbox"/> ₂ NWS <input type="checkbox"/> ₃ keine Angabe	<input type="checkbox"/> ₁ HWS <input type="checkbox"/> ₂ NWS <input type="checkbox"/> ₃ keine Angabe	<input type="checkbox"/> ₁ HWS <input type="checkbox"/> ₂ NWS <input type="checkbox"/> ₃ keine Angabe
*Die Angabe Haupt- oder Nebenwohnsitz bezieht sich auf die Anmeldung bei der Stadt Salzburg (Meldeamt / Meldeservice).						

Zu Zeit sind Sie ... (Mehrere Angaben möglich)	Person 1 (Sie selbst)		Ihr höchster Ausbildungsabschluss	Person 1 (Sie selbst)
Vollzeit erwerbstätig	<input type="checkbox"/> 1		Ohne Schulabschluss	<input type="checkbox"/> 1
Teilzeit erwerbstätig	<input type="checkbox"/> 2		Pflichtschule	<input type="checkbox"/> 2
Geringfügig erwerbstätig	<input type="checkbox"/> 3		Lehrabschluss	<input type="checkbox"/> 3
Lehrling	<input type="checkbox"/> 5		Berufsbildende mittlere Schule	<input type="checkbox"/> 4
Schüler(in)	<input type="checkbox"/> 6		Matura	<input type="checkbox"/> 5
Student(in)	<input type="checkbox"/> 7		Hochschule	<input type="checkbox"/> 6
Hausfrau/-mann	<input type="checkbox"/> 8		sonstige akademische Ausbildung	<input type="checkbox"/> 7
Pensionist(in)	<input type="checkbox"/> 9			
Arbeitslos / Arbeitssuchend	<input type="checkbox"/> 10			
Sonstiges	_____			

18. Wie viel Geld hat Ihr Haushalt aktuell monatlich zur Verfügung, wenn dabei alle Einkommensarten (Lohn, Pension, Familienbeihilfe, Mindestsicherung etc.) aller Haushaltsmitglieder berücksichtigt werden?

Bitte kreuzen Sie das Kästchen mit dem regelmäßigen Netto-Gesamteinkommen an.

Das Netto-Haushaltseinkommen beträgt pro Monat ...

unter 1000€	1000€ bis 2000€	2000€ bis 3500€	3000€ bis 4000€	4000€ bis 5000€	mehr als 5000€	keine Angabe
<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 7

In einem Fragebogen können immer nur eine begrenzte Anzahl an Themen angesprochen werden.

Gibt es darüber hinaus noch etwas, das Sie uns mitteilen möchten?

.....

.....

.....

Sie haben es geschafft! Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Der Fragebogen wird wieder abgeholt.

Falls Sie weitere Fragen oder Anmerkungen haben, können Sie sich gerne an uns wenden.

Die Ergebnisse der Befragung werden voraussichtlich im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt.

Kontakt: christian.smigiel@plus.ac.at