

Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg

Datenaktualisierung 2022



IM AUFTRAG VON

Stadt Salzburg

MA5/03 Amt für Stadtplanung und Verkehr

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH.
Schillerstraße 25, Stiege Nord, A-5020 Salzburg
Tel. +43 (0)662 623455-19, E-Mail: sir@salzburg.gv.at, www.sir.at



Geschäftsführung: Mag. Oliver Wagner

Bearbeitung: Ing. Inge Strassl, Mag. Walter Riedler

Bearbeitungszeitraum: 07/2022 – 02/2023

Inhalt

1) Einleitung	4
1.1 Ausgangslage, Ziel dieser Datenaktualisierung	4
2) Definition	5
2.1 Verschiedene Leerstandsbegriffe und Definitionen	5
2.2 Definition für diese Studie	6
3) Methodik	7
3.1 Methodik der Erhebung der Studie 2015 mit Stromverbrauch.....	7
3.2 Methodik der Erhebung der Studie 2022 mit Stromverbrauch.....	7
4) Basisdaten Stadt Salzburg 2022	8
4.1 Gebäude und Wohnungen	8
4.2 Wohnungen mit Hauptwohnsitz / ohne Hauptwohnsitz	9
5) Wohnungsleerstand 2022	10
5.1 Abschätzung Wohnungsleerstand	10
5.2 Abschätzung Gesamtleerstand und Mobilisierungspotenzial:	11
5.2 Räumliche Strukturen und Entwicklungen	14
5.3 Bebauungsdichte	24
5.4 Entwicklung in ausgewählten Gebieten	27
5.5 Ableitung von räumlichen Trends	32
5.6 Exkurs: Leerstandserhebungen mit Gebäude- und Wohnungsregister	33
5.7 Exkurs: Zeitliche Mindernutzung - Kurzrecherche AIRBNB	35
6) Zusammenfassung	36
Quellenverzeichnis	38
Abbildungsverzeichnis	38
Tabellenverzeichnis	38

1) Einleitung

1.1 Ausgangslage, Ziel dieser Datenaktualisierung

Die Stadt Salzburg hat sich den haushälterischen Umgang mit Grund und Boden als eines der wichtigsten Ziele gesetzt. So ist klar, dass ein Fokus auf dem Weiterbauen und effizienten Nutzen des Wohnungsbestandes liegen muss. Voraussetzung für konkrete Maßnahmen und Strategien dafür ist das Wissen um die tatsächliche Situation und eine solide Grundlage an Daten und Fakten auf denen eine städteplanerische und politische Strategie aufgebaut werden kann. Das SIR hat im Jahr 2015 bereits eine Studie zum Thema Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg erstellt (STRASSL & RIEDLER, 2015).

In der aktualisierten Studie 2022 werden nun analog der Methodik von 2015 die Zahlen der **längerfristig nicht genutzten Wohnungen** (mit einem Stromverbrauch unter 200 kWh im Jahr) hochgerechnet und u.a. auf einer Rasterebene von 250 / 250m im Stadtgebiet in Karten analysiert. Sie soll damit u.a. Grundlagen für die Erarbeitung des neuen Räumlichen Entwicklungskonzepts der Stadt Salzburg liefern. Durch die Anwendung der gleichen Parameter lassen sich die Daten beider Untersuchungen grundsätzlich vergleichen, wenn auch mit gewissen Unschärfen. Unter Berücksichtigung verschiedener Daten zu Baualter, Baustrukturen und Rechtsformen werden aktuelle Entwicklungen sichtbar. Ein zeitlicher Vergleich lässt Rückschlüsse auf Tendenzen der Stadtentwicklung im Segment des Wohnungsleerstandes zu.



Abb. 1: Mehrjährig leerstehende, ehemalige ÖBB-Bauten in der Fanny-von-Lehnert-Straße, Ende 2022 im Abbruch (Foto: Nov. 2021)

2) Definition

Wohnungsleerstand ist ein in den Medien oft verwendetes Schlagwort mit verschiedensten Zahlenangaben, denn es gibt sehr unterschiedliche Definitionen, was unter „Leerstand“ verstanden wird:

2.1 Verschiedene Leerstandsbegriffe und Definitionen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung:

Von Leerstand von Wohnungen wird nach einer gängigen Definition aus der Immobilienwirtschaft gesprochen, wenn diese auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden und nach mindestens drei Monaten noch keine (neuen) Mieter gefunden worden sind (RINK & WOLFF, 2017).

Konjunkturelle Leerstände werden durch Schwankungen in der Nachfrage nach Gebäudeflächen verursacht. Diese Leerstände entstehen durch ein temporäres Sinken der Nachfrage aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und verringern sich bzw. verschwinden in Zeiten der Hochkonjunktur.

Struktureller Leerstand bezeichnet Leerstände, die unabhängig von der konjunkturellen Lage für längere Zeit (mehr als 3 Monate) leer stehen und zum marktüblichen Preis nicht verwertet werden können.

Spekulative Leerstände bezeichnen Gebäudeflächen, die trotz der Möglichkeit einer Nutzung vom Eigentümer nicht vermietet oder verkauft werden, da dieser auf eine höhere Rendite spekuliert.

Statistik Austria

Bis inkl. der Volkszählung 1991 wurde von der Statistik Austria folgende Definitionen für eine leerstehende (bzw. teilweise leerstehende) Wohnung verwendet:

- a) dauernd leerstehend sind Wohnungen, die bis Ende des Jahres (in diesem Fall 1990) beziehbar gewesen wären, aber bis zum Erhebungsstichtag noch leer standen, sowie Wohnungen, die seit Monaten leerstehend, ohne dass jemand Näheres darüber weiß.
- b) teilweise leerstehend sind Wohnungen, die im Durchschnitt weniger als 4 Monate im Jahr benützt werden.

Nach 1991 erfolgte keine weitere systematische Erfassung mehr. Ab 2004 erfolgt der österreichweite Aufbau des zentralen „Gebäude und Wohnungsregisters“ (GWR), Seine Daten können je nach Möglichkeit für Leerstandserhebungen verwendet werden, die auf Wohnsitzmeldungen aufbauen (s. Exkurs 5.6)

Mietrechtsgesetz MRG 2002

Im Mietrechtsgesetz MRG gibt es keine echte Definition für Leerstand, es wird aber im §30 als Kündigungsgrund angeführt:

„...die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird „...“.

Salzburger Wohnbauförderungsgesetz S.WFG 1990 und S.WFG 2015

Auch für die Wohnbauförderung ist relevant, dass Fördergelder nur für Wohnungen eingesetzt werden, die dann nicht leer stehen. In der Wohnbauförderung wird im §11 Abs. 1.3 eine begünstigte Person definiert „die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und den Hauptwohnsitz an dieser zu begründen“. Ein Kündigungsgrund für die Förderung besteht, wenn die Wohnung nicht „...zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird,...“

Salzburger Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – ZWAG Salzburg

Am 1.1.2023 trat in Salzburg das ZWAG in Kraft. Dieses ermächtigt Gemeinden eine Abgabe auf „Wohnungen ohne Wohnsitz“ von Wohnungsbesitzern einzuheben, sofern deren Wohnung länger als ein halbes Jahr leer steht. Der Leerstand ist hier folglich definiert, dass länger als sechs Monate keine Person hier einen Wohnsitz gemeldet hat.

Auch in anderen Bundesländern gibt es die gleiche Definition für eine Leerstandsabgabe.

2.2 Definition für diese Studie

Für die vorliegende Studie wird fehlender bzw. minimaler Stromverbrauch als Indikator für den Wohnungsleerstand verwendet. Der Schwellwert wird hierbei bei einem Stromverbrauch von unter 200kWh pro Jahr angelegt. „Leerstand“ wird hier folglich als „längerfristig nicht genutzte Wohnung“ definiert.

3) Methodik

3.1 Methodik der Erhebung der Studie 2015 mit Stromverbrauch

In der **Studie 2015** wurde in Kooperation mit dem Netzbetreiber für die Stromversorgung in der Stadt Salzburg Ende 2014 Auswertungen für Anlagen mit aktiven Wohnungsstromzählern und einer Inbetriebnahme vor 2013 durchgeführt. Somit konnten die Verbrauchsabrechnungen eines vollen Jahres (Abrechnungsperiode 2013/2014) für die Auswertung verwendet werden. Neuere Anlagen wurden nicht erfasst. Die Zählerdaten sind unabhängig vom Energielieferanten. Zähler und Anlagen des Nicht-privaten Bereichs werden hierbei nicht erfasst (keine gewerblichen Nutzungen, Garagenzähler, Allgemeinstrom, Nachtspeicher etc.).

Sämtliche Informationen wurden aus Datenschutzgründen völlig anonymisiert bearbeitet. Dazu wurden automatisiert alle jene Anlagen zusammengefasst, die innerhalb derselben 250x250-Meter-Rasterzelle im Stadtgebiet liegen.

Für die Auswertung von Leerstand wurden die Anzahl der Wohnungsstromzähler „unter 200 kWh Stromverbrauch je Jahr“ je Rasterzelle verwendet. 200 kWh Verbrauch entsprechen einer normalen Nutzung von max. 2-3 Wochen im Jahr oder dem Verbrauch, der durch zeitweises „Nachschauen ob alles in Ordnung ist“ entspricht (eine 60 W Glühbirne, die ein Monat brennt, braucht 43 kWh). Werden mehr Aktivitäten zur Erhaltung oder Pflege gesetzt (z.B. elektrisches Rasenmähen) oder gibt es Alarmsysteme, so kann der Stromverbrauch bereits über 200 kWh steigen. Diese Fälle scheinen nicht mehr in der Auswertung auf, obwohl sie leer stehen.

3.2 Methodik der Erhebung der Studie 2022 mit Stromverbrauch

Für die **Studie 2022** wurde im Prinzip das gleiche, völlig anonymisierte System wie für die Studie 2015 verwendet, nun mit der Abrechnungsperiode 2021/2022. Rückschlüsse auf einzelne Gebäude oder Wohnungen sind dabei nicht möglich.

2022 wurde vom Netzbetreiber aber nicht wie 2015 die Anzahl der Wohnungsstromzähler mit einem Verbrauch kleiner 200 kWh je Rasterzelle (250 auf 250m) mitgeteilt, sondern nur der relative Wert (%-Anteil) dieser Wohnungsstromzähler je Rasterzelle.

Durch eine Verknüpfung des %-Anteils (der Zähler kleiner 200 kWh) mit der Zahl der Wohnungen (Quelle: Statistik Austria) je Rasterzelle ist eine Hochrechnung der Zahl der leerstehenden Wohnungen je Rasterzelle möglich. Der Vergleich der hochgerechneten Summe aller Zähler kleiner 200 kWh aus allen Rasterzellen ergab eine sehr gute Übereinstimmung mit der vom Netzbetreiber genannten Kontrollsumme für die gesamte Stadt Salzburg.

In neuen, hochwertigen Wohnhäusern werden in den letzten Jahren häufig technisches Equipment oder smart-home Komponenten verbaut (z.B. automatische Beschattung, Lichtsteuerung, Alarmanlagen, etc.), sodass auch ohne eine echte Nutzung der Stromverbrauch über den 200 kWh liegen kann. Diese Wohnungen scheinen in den Auswertungen dieser Studie nicht als Leerstände auf.

4) Basisdaten Stadt Salzburg 2022

4.1 Gebäude und Wohnungen

Die Darstellung der Rahmenbedingungen erfolgte in der SIR-Studie 2015 anhand der Daten der Statistik Austria, bis 2001 auf Basis der Volkszählungen, ab 2011 mit der Registerzählung. Die Daten aus der Registerzählung 2021 wurden bis zur Erstellung des vorliegenden Berichtes 2022 noch nicht veröffentlicht, sodass eine idente Weiterführung der Tabelle 1 auf Basis der gleichen Datengrundlagen nicht möglich war. Bei der Interpretation der Leerstandszahlen 2022 wurden aktuellere Daten aus dem GWR und der Abgestimmten Erwerbsstatistik herangezogen (s. Folgekapitel).

Tabelle 1: Entwicklung der Gebäude und Wohnungen in der Stadt Salzburg

Quelle: Strukturdaten Stadt Salzburg 2014 der Statistik Austria

	1981	1991	2001	2011
Gebäude	17.354	18.906	20.305	21.171
<i>Veränderung</i>		+ 8,9%	+ 7,4%	+4,3%
Wohngebäude			16.879	18.269
<i>Veränderung</i>				+8,2%
Wohnungen	63.741	68.902	76.605	86.568
<i>Veränderung</i>		+ 8,1%	+ 11,0%	+13,0%
Wohnungen mit Hauptwohnsitz	57.221	61.782	67.090	71.777
<i>Veränderung</i>		+ 8,0%	+ 8,6%	+7,0%
Wohnungen ohne Hauptwohnsitz	6.520	7.120	9.515	14.791
<i>Veränderung</i>		+ 9,2%	+ 33,6%	+55,4%
Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz	139,426	143.978	142.662	145.270
<i>Veränderung</i>		+ 3,3%	-0,9%	+1,7%

Auffällig ist, dass speziell 2001 bis 2011 die Zahl der Wohnungen wesentlich stärker gestiegen ist als die Zahl der Wohnungen mit Hauptwohnsitz. Auch die Zahl der Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz ist nicht sehr stark gestiegen. Extrem starke Steigerungen weisen die Wohnungen ohne Hauptwohnsitz auf. Diese Tendenzen gibt es auch in anderen Landeshauptstädten, die extremen Steigerungen zu 2011 dürften jedoch zu einem Teil in der statistischen Methode der Statistik Austria bzw. einem nicht bereinigtem GWR begründet sein. Die Zahlen des Stadtarchivs und der Statistik der Stadt Salzburg weisen im Zeitraum 2001 bis 2011 nur einen Wohnungszuwachs von 5.500 aus (2001: 78.434, 2011: 83.921).

Im nachfolgenden Kapitel wird eine kritische Reflexion der oben angeführten Daten und näherungsweise eine Fortschreibung einzelner Werte vorgenommen.

4.2 Wohnungen mit Hauptwohnsitz / ohne Hauptwohnsitz

Nach dem österreichischen Meldegesetz sind alle Personen verpflichtet, sich bei einer Wohnsitzänderung innerhalb von drei Tagen an der neuen Adresse anzumelden und von der alten Adresse abzumelden. Der Hauptwohnsitz ist jener Ort, der den Lebensmittelpunkt darstellt. Österreichische Staatsbürger*innen dürfen nur einen Hauptwohnsitz haben. Dort ist man auch wahlberechtigt. Aber es sind mehrere Nebenwohnsitze zulässig.

2001 wurde die letzte klassische Volkszählung mittels Fragebogen durchgeführt, danach erfolgte die Umstellung auf die sogenannte „Registerzählung“. Bereits 2001 wurden jedoch keine leerstehenden Wohnungen mehr erfasst. In der Volkszählung 2001 und bei der Registerzählung 2011 wurde nur zwischen „Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung“ und „Wohnung ohne Hauptwohnsitzmeldung“ unterschieden. Leider erlaubt die Statistik keine weitere Unterteilung der Wohnungen nach ihrer Nutzung. In der Kategorie „Wohnung ohne Hauptwohnsitzmeldung“ sind sowohl Wohnungen mit Nebenwohnsitzmeldung, als auch Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung enthalten. Daher enthalten die Wohnungen ohne Hauptwohnsitz sowohl beruflich oder studentisch genutzte Wohnungen, Ferien- und Wochenendwohnungen, leerstehende Wohnungen und vieles mehr.

Als Ersatz der Volkszählungen erfolgte der Aufbau eines umfassenden Gebäude- und Wohnungsregisters. Da die Vergleichszahlen für Hauptwohnsitz-Wohnungen (HWS) aus der Registerzählung 2021 aktuell noch nicht verfügbar sind, werden ersatzweise die derzeit aktuellsten Zahlen zu den privaten (Hauptwohnsitz-)Haushalte aus der „Abgestimmten Erwerbsstatistik“ 30.10.2020 herangezogen. Dieser Parameter stimmt erfahrungsgemäß sehr gut mit der Zahl der Hauptwohnsitz-Wohnungen überein.

Tabelle 2: Vergleich der Wohnungen nach Wohnsitztyp

Quelle: 2015: Registerzählung 2011, 2022: GWR 1.1.2021, Abgestimmte Erwerbsstatistik 30.10.2020

	SIR-Studie 2015	SIR-Studie 2022	
Wohnungen (Statistik Austria)	86.568	89.014	2015: Registerzählung 2011 2022: GWR 1.1.2021
HWS-Wohnungen / HWS-Haushalte (Privathaushalte)	71.777	76.172	2015: Registerzählung 2011 2022: Abgestimmte Erwerbsstatistik 30.10.2020
Wohnungen ohne HWS	14.791 *)	12.842	Differenz

*) Aufgrund des bereits bei der vorigen Tabelle 1 beschriebenen statistischen Fehlers dürften die 14.791 Wohnungen ohne Hauptwohnsitz (2011) eher unrealistisch sein. Vergleicht man 2001 und 2011 die Zahl der Hauptwohnsitzhaushalte mit den Wohnungszahlen des Stadtarchivs und der Statistik der Stadt Salzburg, lassen sich für 2011 eher rund 12.000 – 13.000 Wohnungen ohne Hauptwohnsitz schätzen. Die Zahl der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz dürfte sich daher in den letzten Jahren nur geringfügig verändert haben – trotz eines statistischen Wohnungszuwachses von rund 2.500 Wohnungen.

5) Wohnungsleerstand 2022

5.1 Abschätzung Wohnungsleerstand

Um den Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg abzuschätzen und zu interpretieren, wurden die %-Daten des Netzbetreibers auf einzelne Rasterzellen (250/ 250m) und auf die gesamte Stadt Salzburg hochgerechnet. Auf Basis dieser Auswertung ergibt sich in der Stadt Salzburg eine Zahl von ca. 3.100 Wohnungen <200 kWh Stromverbrauch, die also längerfristig nicht genutzt werden. Dies entspricht ca. 3,5% der Wohnungen in der Stadt Salzburg.

Tabelle 3: Vergleich der Wohnungen, Wohnungszähler, Verbrauch < 200 kWh

	SIR-Studie 2015	SIR-Studie 2022	Quellen:
Wohnbevölkerung (HWS)	145.367	155.416	2015: Registerzählung 2011 2022: GWR 1.1.2021
Wohnungen	86.568	89.014	2015: Registerzählung 2011 2022: GWR 1.1.2021
Wohnungszähler = "Verbrauchsstelle"	86.368	86.523*)	Netzbetreiber 2014 / 2022
Wohnungszähler Verbrauch < 200 kWh pro Jahr	4.611	3.100	2014: Netzbetreiber 2022: Hochrechnung SIR aus Netzbetreiberdaten

*) Die Zahl der Wohnungszähler hat sich laut diesen Zahlen des Netzbetreibers seit 2014 kaum erhöht, obwohl die Zahl der Wohnungen in der Stadt Salzburg laut GWR um ca. 2.500 gestiegen ist. Es wird angenommen, dass die Zahl der gesamten Wohnungszähler (86.368) in der SIR-Studie 2015 etwas zu hoch war: Der Grund ist wahrscheinlich, dass die Zahl der „toten“ Wohnungszähler (Wohnungszähler hinter denen gar keine echte Wohnung mehr existiert) 2014 tatsächlich höher war, als angenommen. Weiters ist laut Auskunft des Netzbetreibers anzunehmen, dass aufgrund gestiegener Zählergebühren Wohnungseigentümer nicht genutzte Zähler in den letzten Jahren verstärkt abgemeldet haben (z.B. von Einliegerwohnungen).

In der Studie 2015 teilten sich die leerstehenden Wohnungen wie folgt auf: ca. 15% in Gebäuden mit weniger als drei Wohnungen, und 85% in Objekten mit mehr als drei Wohnungen. In der aktuellen Hochrechnung verschieben sich diese Zahlen für 2022 zu ca. 30% in Gebäuden mit weniger als drei Wohnungen, und 70% in Objekten mit mehr als drei Wohnungen. Diese Verschiebung wurde beim Netzbetreiber nachgefragt und grundsätzlich bestätigt, wobei die Datensicherheit bei dieser Aufschlüsselung nicht voll gegeben ist.

Ein gewisser Anstieg des Leerstands bei Kleinwohnhäusern kann ein Indiz für einen längerfristigen Stadtentwicklungsprozess in einigen kleinstrukturierten Siedlungsgebieten in der Stadt Salzburg sein. Hier werden ältere Kleinwohnhäuser gezielt von Investoren aufgekauft und durch Umbau- und Zubau bzw. Abriss und Neubau Wohnprojekte mit 4-8 Wohnungen errichtet, zumeist Wohnungseigentum. In der Phase der Projektentwicklung kommt es oft zu längerfristigem Leerstand.

Eine Erhöhung der Zahl der Häuser mit weniger als drei Wohnungen speziell im Bereich der Altstadt kann auch mit einer Nutzungsänderung einzelner Wohnungen im Altbestand zusammenhängen (z.B. Änderung einer Wohnung in eine Kanzlei oder Arztpraxis), die dann keinen „Wohnungs“-Stromzähler mehr haben.

5.2 Abschätzung Gesamtleerstand und Mobilisierungspotenzial:

In dieser Studie wurden die Leerstände im ersten Schritt rein auf Basis von Wohnungsstromzählern festgestellt, die weniger als 200 kWh verbrauchen. Nicht alle dieser nicht-genutzten Wohnungen sind aber als Hauptwohnsitze mobilisierbar, so sind einige Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

Tabelle 4: Abschätzung von Gesamtleerstand

SIR- Studie	2015	2022
Wohnungen unter 200 kWh Stromverbrauch	ca. 4.600	ca. 3.100
Zuzüglich:		
- Langzeitleerstände ohne Stromzähler *)	+300	+ 50
- >200 kWh trotzdem unbewohnt (smart-home-Komponenten, Heizung auf Frostsicherung, Rasenmähen....)	+200	+ 500
Abzüglich: **)		
- Fehlerquote bei den Zählern (Wohnungszähler nicht abgemeldet)	-300	- 50
Abschätzung Gesamtleerstand in der Stadt Salzburg	ca. 4.800	ca. 3.600

*) Die Zahl der Langzeitleerstände ohne Stromzähler dürfte sich einerseits etwas erhöht haben, da einige Wohnungseigentümer durch höhere Zählergebühren verstärkt ungenutzte Zähler abgemeldet haben, zugleich wurden aber größere Langzeitleerstände (Fanny von Lehnert Str., Reichenhallerstraße) bei denen keine Zähler mehr vorhanden waren in der Zwischenzeit abgebrochen und aktiviert – nicht immer für Wohnraum. Insgesamt dürfte die Zahl der Leerstände ohne Wohnungsstromzähler stark abgenommen haben.

***) Die Zahl der „toten“ Stromzähler dürfte bei der Studie 2015 unterschätzt worden sein.

Die Zahl der längerfristig nicht genutzten Wohnungen (<200KWh) liegt 2022 bei 3.100.

- Dazu kommt eine Zahl von Langzeitleerständen, die keine Stromzähler mehr haben. Diese Zahl wurde 2015 auf ca. 300 geschätzt (Abschätzung des Netzbetreibers und Lokalaugenschein bei einigen größeren Projekten). Diese Zahl dürfte sich deutlich verringert haben, da einige langjährige Leerstände in Zeiten des Immobilienbooms aktiviert wurden. Großteils wurden diese Objekte abgebrochen und durch Neubauten ersetzt – nicht immer durch Wohnbauten (z.B. Hotel „Wolfgang“ in der Fanny von Lehnert Straße).
- Weiters kann der Fall auftreten, dass eine Wohnung / ein Kleinwohnhaus leer steht, aber der Eigentümer oder Angehörige immer wieder nachschauen kommt, ob alles in Ordnung ist und dadurch ein Stromverbrauch von über 200kWh entsteht (z.B. durch Rasenmähen). Wenn die Heizung auf Frostsicherung im Winter durchläuft, kann die Umwälzpumpe bereits mehr als 200 kWh Strom verbrauchen. Durch Alarmsysteme und technische Anlagen, kann der Stromverbrauch auch ohne realer Nutzung über den 200 kWh liegen – die Zahl dieser Fälle ist sich seit 2015 gestiegen. da speziell im hochwertigen Neubau solche Komponenten verstärkt Anwendung finden
- In der Zahl der Wohnungsstromzähler kann noch eine Unschärfe bei Zählern vorliegen, die nicht abgemeldet wurden, obwohl die Wohnung gar nicht mehr als Wohnung genutzt wird oder Wohnungen zusammengelegt wurden. 2015 wurde diese Zahl mit ca. 300 angenommen. Wie bereits zuvor ausgeführt, dürfte diese Zahl zu niedrig eingeschätzt worden sein, der Gesamt leerstand daher etwas zu hoch bewertet worden sein. In Vorbereitung auf die Umrüstung auf Smart Meter wurden auch seitens des Netzbetreibers viele „tote“ Zähler (hinter denen keine realen Wohnungen mehr liegen) aufgespürt und außer Betrieb genommen. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Studie diese Zahl nur mehr auf ca. 50 geschätzt, die vom ermittelten Leerstand abzuziehen sind.

Somit liegt die Abschätzung des Gesamt leerstands im Jahr 2022 bei ca. 3.600 Wohnungen.

Dies sind nicht alles mobilisierbare Leerstände, d.h. Leerstände, die durch Maßnahmen wieder einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden können oder sollen

Tabelle 5: Abschätzung von theoretischem Mobilisierungspotenzial

SIR- Studie	2015	2022
- in Sanierung befindliche Wohnungen (bei ca. 1/4 der normalen Mobilitätsreserve sind länger andauernde Sanierungsarbeiten oder Verbesserungsmaßnahmen notwendig)	- 500	- 500
- Wohnungen, die in Vorbereitung von Großsanierungen oder Abbruch bestandsfrei gemacht werden	- 500	- 200
- Hauptwohnsitzwohnungen, die aufgrund beruflicher Auslandsaufenthalte oder Ausbildung nicht genutzt werden	- 300	- 200
Abschätzung der theoretisch mobilisierbaren, nicht genutzten Wohnungen 2014	ca. 3.500	
- Normaler Wohnungsabgang	k.A.	- 200
Abschätzung der theoretisch mobilisierbaren, nicht genutzten Wohnungen 2022		ca. 2.500

- In der SIR-Studie 2015 wurde eine Mobilitätsreserve von 2,5% des gesamten Wohnungsbestandes angenommen, das sind ca. 2.000 Wohnungen (gemäß Wohnungsbedarfsprognose des Landes Salzburg: FERSTERER, 2020). Damit sind die normalen Leerstände aufgrund von Wohnungswechseln und Sanierungsarbeiten gemeint. Da meist auch Instandsetzungsarbeiten im Zuge eines Bewohnerwechsels durchgeführt werden, ergeben sich abhängig von der Komplexität und Größe der Maßnahmen unterschiedliche Leerstandszeiten. Kleinere Arbeiten (Ausmalen, Fußbodenerneuerung) können meist in 3-4 Monaten erledigt werden. Sind größere Instandsetzungs- bzw. Verbesserungsarbeiten notwendig oder werden Umbauten durchgeführt, die einer Baubewilligung bedürfen, so kann dies aber auch über ein Jahr dauern. Dieser Anteil wird mit ca. 1/4 dieser Mobilitätsreserve geschätzt (entspricht ca. 500 Wohnungen). Diese Wohnungen sind zwar im Jahr 2022 nicht genutzt, werden dem Wohnungsmarkt nach Abschluss der Revitalisierungsmaßnahmen aber wieder zugeführt, ohne dass zusätzliche Interventionen oder Maßnahmen notwendig sind.
- Wohnungen, die in Vorbereitung von Großsanierungen oder Abbruch bestandsfrei gemacht werden, sind „geplanter“ Leerstand, um größere Revitalisierungsprojekte umzusetzen. Zum Zeitpunkt der Studie 2015 waren einige größere Projekte in der Stadt Salzburg in Vorbereitung für umfangreichere Sanierungen bzw. Abbruch und Neubau, weshalb hier gezielt abgesiedelt und bestandsfrei gemacht wurden.

Beispiele hierfür waren Strubergasse, Rudolf-Biebl-Straße und Ignaz-Harrer-Straße („Polizeiblock“). 2022 sind diese Projekte abgeschlossen, aktuelle Bestandsfreimachungen (z.B. Bessarabierstraße) werden mit geringeren Zahlen als 2015 eingeschätzt.

- Weiter abzuziehen sind Hauptwohnsitze, die 2022 nicht bewohnt waren, aufgrund beruflicher Auslandstätigkeit oder Ausbildung außerhalb Salzburgs. Es gibt etliche Salzburger Firmen, die für Großprojekte Betreuer auf längere Zeit in die Projektregionen schicken. Diese Wohnungen sind zwar zeitweise nicht genutzt aber kein mobilisierbarer Leerstand. Die Zahl dürfte etwas geringer sein als 2015, da durch die Covid19-Pandemie und die Weiterentwicklung der digitalen Technologien die Zahl der Langzeitauslandsaufenthalte etwas zurückgegangen ist.
- Sowohl in der Erhebung 2015 als auch in der vorliegenden Studie ist ersichtlich, dass es erhöhte Leerstände in ungünstigen Lagen (stark verkehrsbelastete Straßen, Schattenlagen, ...) gibt. Nicht jede leerstehende Wohnung ist unbedingt wieder für eine Wohnnutzung anzustreben. So soll 2022 die Kategorie „normaler Wohnungsabgang“ hier berücksichtigt werden. In der Wohnbedarfsprognose des Landes Salzburg findet sich für die Stadt Salzburg eine Größenordnung von ca. 1.000 Wohnungen in fünf Jahren (FERSTERER, 2020, S. 11). Diese Kategorie wurde in der SIR-Studie 2015 noch nicht berücksichtigt, bildet aber real ein wichtiges Thema ab.

Diese **2.500 Wohnungen** zeigen die **geschätzte Größenordnung eines theoretisch nutzbaren Potentials** an leerstehenden Wohnungen auf. Diese befinden sich zum größten Anteil in privatem Eigentum.

5.2 Räumliche Strukturen und Entwicklungen

In der Karte (Abb. 2) werden die ermittelten Zahlen der leerstehenden Wohnungen je 250/250m Raster in der Stadt Salzburg dargestellt. Raster mit weniger als 4 relevanten Wohnungsstromzähler werden in der Karte nur mit einem grauen Punkt markiert, in den Gesamtstatistiken werden die errechneten Zahlen aber berücksichtigt. Ersichtlich ist, dass es in allen Stadtteilen Leerstände gibt. Diese sind höher in Bereichen mit dichterem Bebauung.

Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg
Wohnungen mit weniger als 200 kWh Stromverbrauch pro Jahr 2021/2022
nach 250x250m-Raster, Rasterdaten-Relativwerte-Hochrechnung, >3 Objekte je Raster

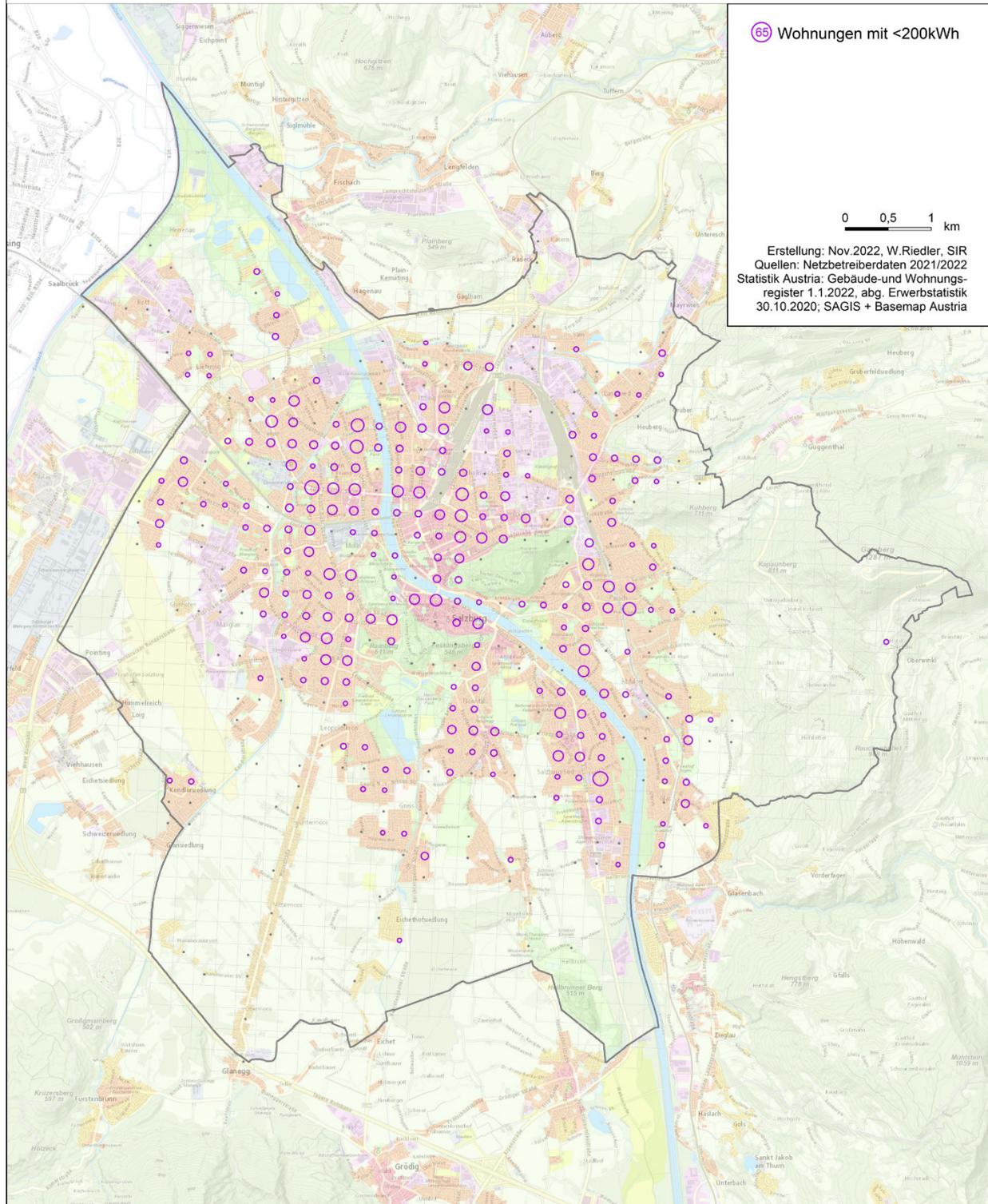


Abb. 2: Karte der Wohnungen < 200 kWh Stromverbrauch 2021/2022

In dieser Karte (Abb. 3) werden die Verteilung der Wohnungen im Stadtgebiet und der Anteil der leerstehenden Wohnungen an der Zahl der Wohnungen in der jeweiligen Rasterzelle dargestellt. Auch hier erkennbar, dass in Bereichen mit mehr Wohnungen auch tendenziell höhere Leerstände vorhanden sind.

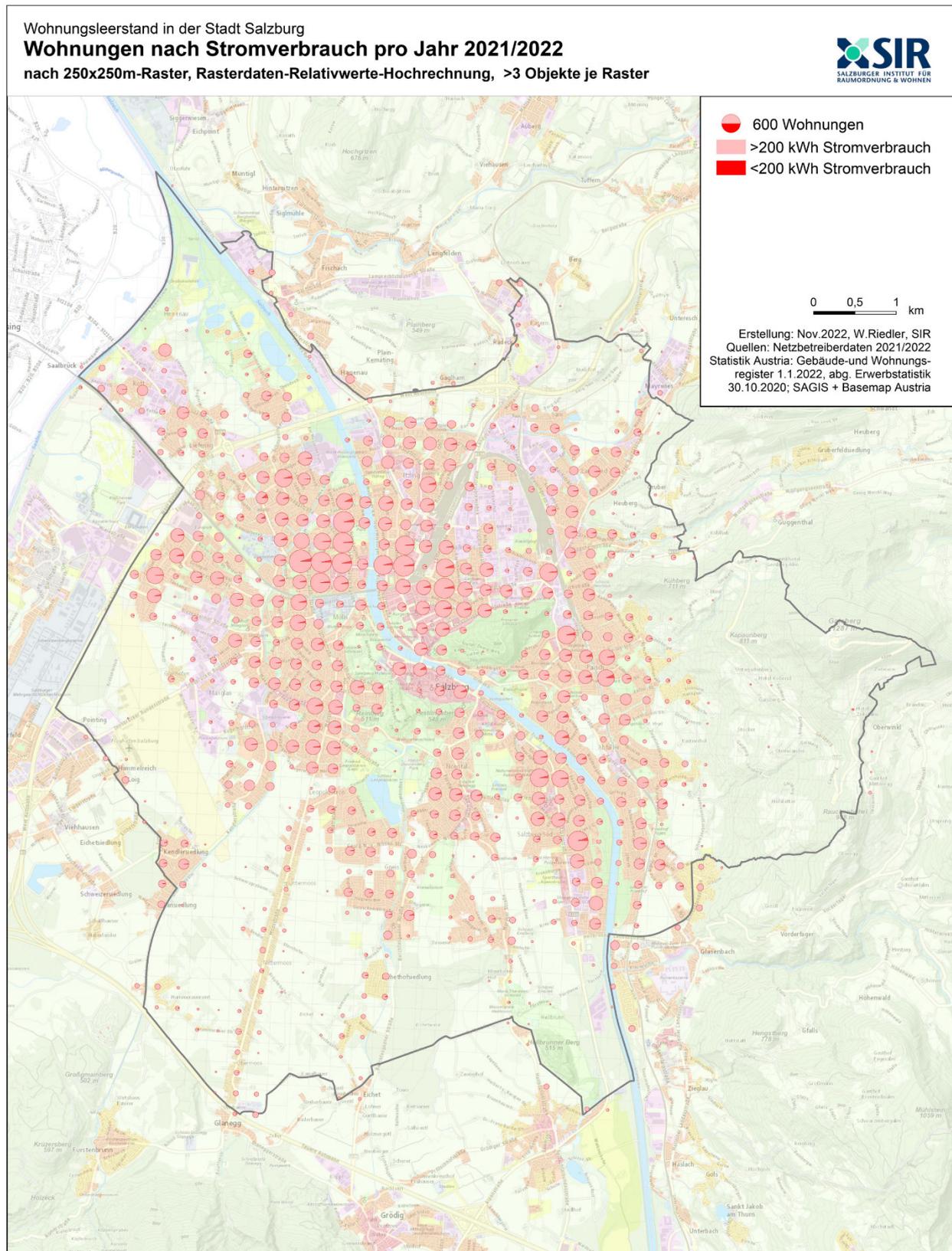


Abb. 3: Karte der Wohnungen nach Stromverbrauch 2021/2022

Die Karte Abb. 4 zeigt je Rasterzelle mit dem roten Balken die Anzahl der leerstehenden Wohnungen und mit dem orangen Balken die Anzahl der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz (= ohne Hauptwohnsitzhaushalt).

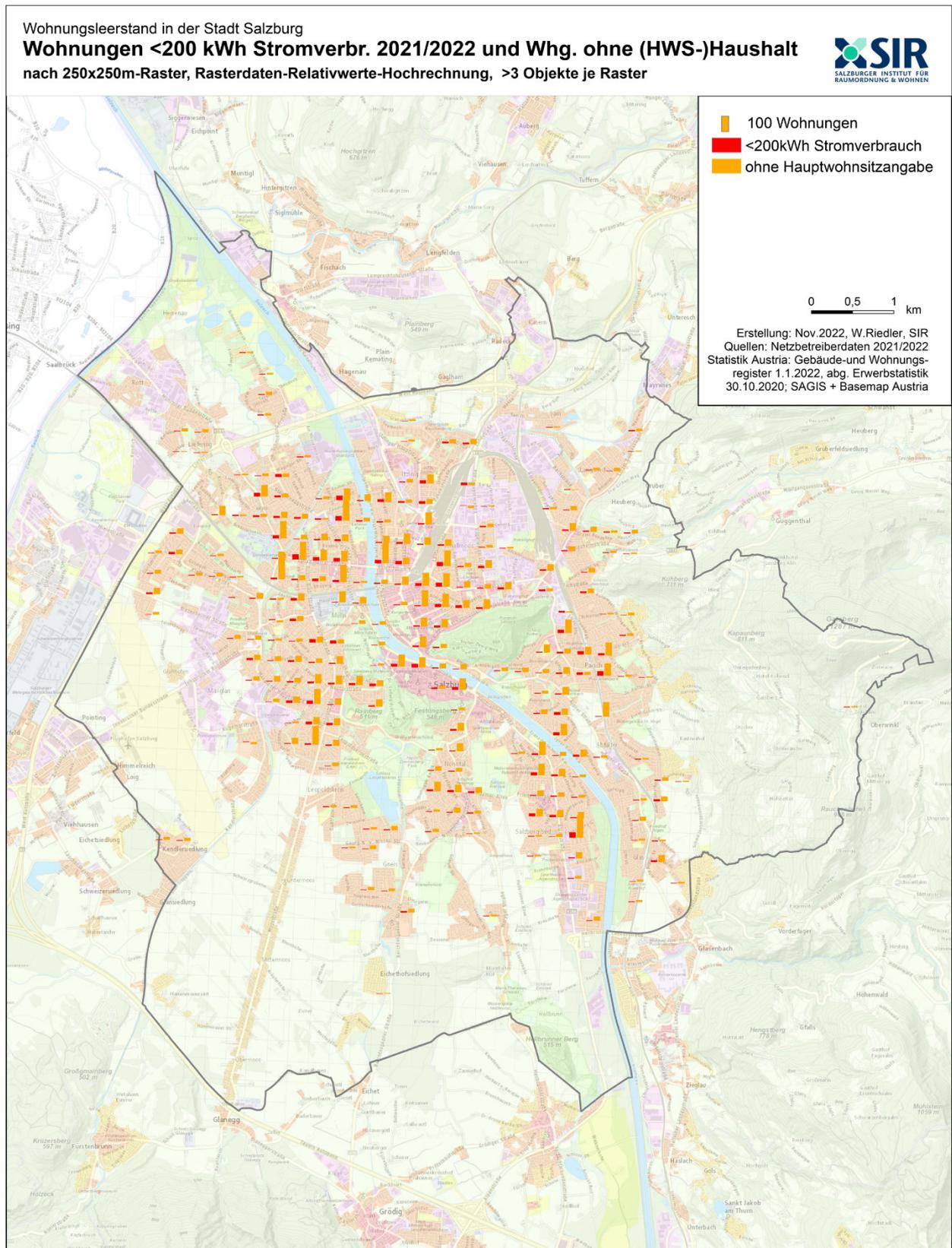


Abb. 4: Karte der Wohnungen < 200 kWh 2021/2022 und Wohnungen ohne HWS

In Abb.4 ist erkennbar, dass ein tendenzieller Zusammenhang zwischen Nicht-Hauptwohnsitzmeldungen und erhöhtem Leerstand besteht.

Abweichend davon gibt es natürlich relativ hohe Anteile an Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen in Gebieten mit Studentenwohnungen/-heimen (z.B. Faberstraße, Egger-Lienz-Gasse, Gaswerksgasse, Alpenstraße Süd, ...) und Dienstnehmerwohnungen (Personalwohnhaus Christian Dopplerklinik, Lanserhofwiese). Dies sind aber keine Siedlungen, in denen es hohen Leerstand (= Nicht-Nutzung) gibt, da speziell diese Wohnungen sehr wohl genutzt werden.

Höhere Leerstände und Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen gibt es dagegen in der Altstadt und in einigen älteren Wohnsiedlungen (Johannes-Filzer-Straße, Maria-Cebotari-Straße, Fasane-riestraße) – siehe auch Kapitel 5.3. Gerade bei älteren Wohnungseigentumswohnungen kommt es häufig vor, dass im Erbfall ein Angehöriger eine Nebenwohnsitzmeldung in der Wohnung hat, diese aber nicht nutzt.

Im Vergleich der Leerstandsdaten von 2014 und 2022 (Karte Abb.5) ist erkennbar, dass es in vielen Bereichen einen leichten bis stärkeren Rückgang an Leerständen gegeben hat.

- In den Stadtteilen Lehen und Itzling hat es einige bauliche Entwicklungen gegeben, die eine generelle Aufwertung dieser Stadtteile mit sich gebracht haben. Durch eine Aufwertung der Quartiere durch neue Projekte (Stadtwerk Lehen, Neue Mitte Lehen, Uni-Labor Itzling) und verbesserte Infrastruktur wird jedenfalls die Nutzung von Bestandsbauten attraktiver gemacht.
- In den Stadtteilen Elisabeth-Vorstadt und Andrä-Viertel sind einige Sanierungsprojekte umgesetzt worden. Leerstehende Wohnungen, in Vorbereitung dieser Projekte, sind nun wieder bewohnt. Generell hat die Zeit des Immobilienbooms und der ständig steigenden Wohnpreise dazu geführt, dass Wohnungen und Projekte verwertet wurden. Wie intensiv diese Wohnungen tatsächlich genutzt werden (ganzjährig bewohnt oder nur zeitweise), ist in dieser Studie nicht festzustellen.

Gebiete in denen der Leerstand zugenommen haben, sind:

- Lieferung – Bessarabierstraße: Hier ist eine größere Sanierung bzw. Erneuerung von alten Häusern geplant und daher werden freiwerdende Wohnungen nicht mehr neu vermietet.
- Hinter dem Kapuzinerberg und Parsch: Hier dürften Siedlungen betroffen sein, die im Wohnungseigentum und bereits älter als 30 Jahre sind. Bei derartigen Anlagen entsteht oft durch die demografische Entwicklung der Bewohner eine Phase des erhöhten Leerstandes (Bewohner kommen in eine Pflegeeinrichtung, Verlassenschaften, ...) – siehe 5.5.
- In Maxglan stehen 2022 mehr Wohnungen leer als 2014 – auch hier dürfte dies ein Anzeichen für einen Stadtentwicklungsprozess sein, in dem einige Projekte in Vorbereitung sind, um von kleinteiligeren Strukturen in größere Projekte umgewandelt zu werden.

Diese Darstellung (Abb. 5) sagt etwas über die Dynamik der Leerstände in verschiedenen Stadtgebieten aus, nichts jedoch über die absolute Höhe der Leerstände. Erhöhter Leerstand kann nicht nur ein Indiz für problematische Lagen sein, sondern auch für Areale in denen eine dynamische Entwicklung stattfindet und Projekte vorbereitet werden.

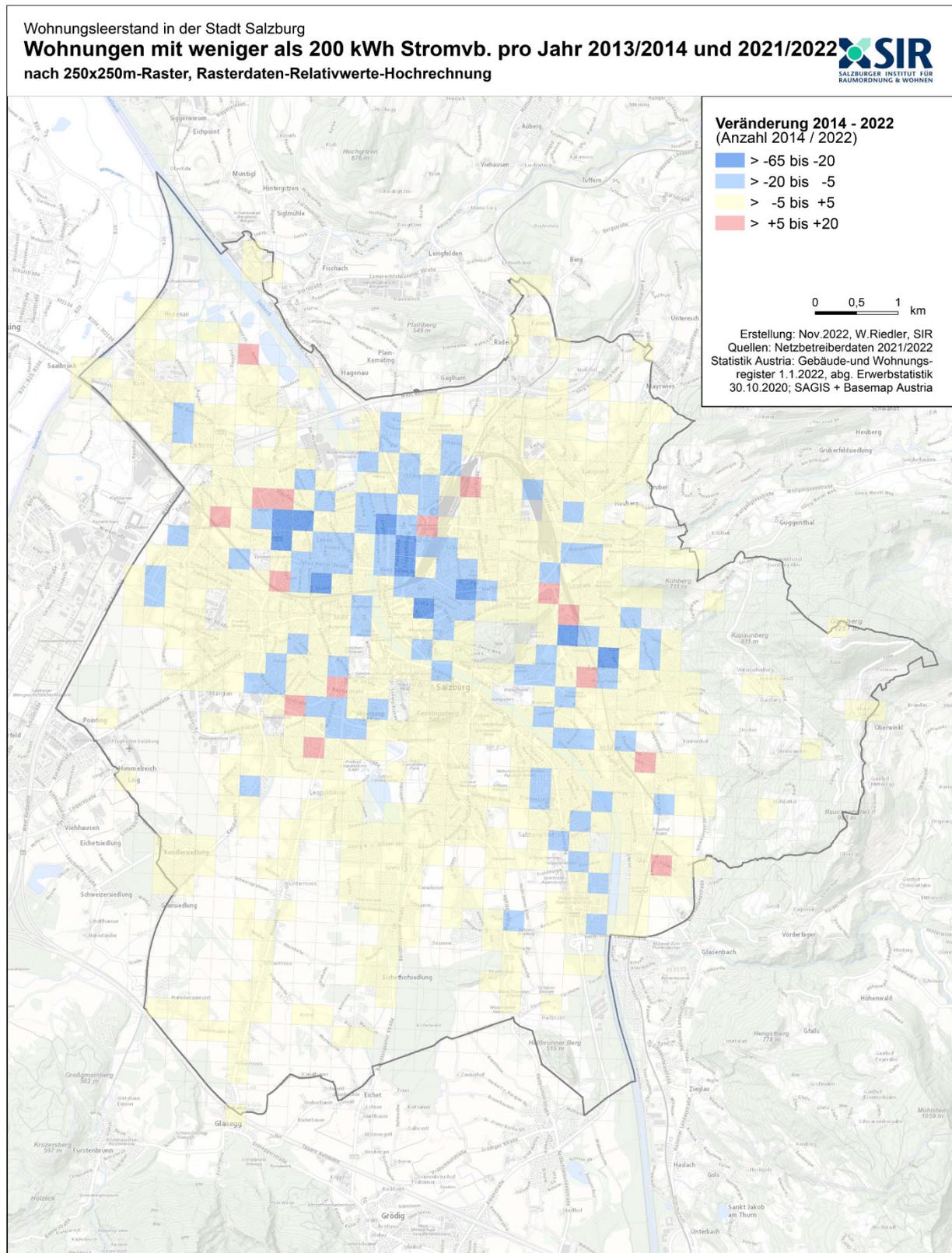
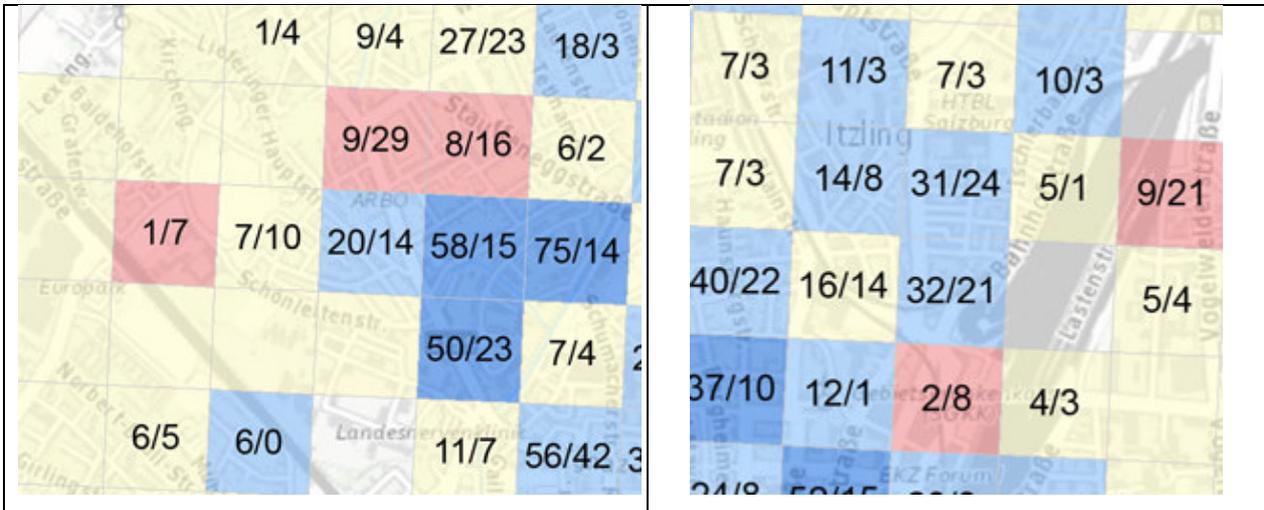


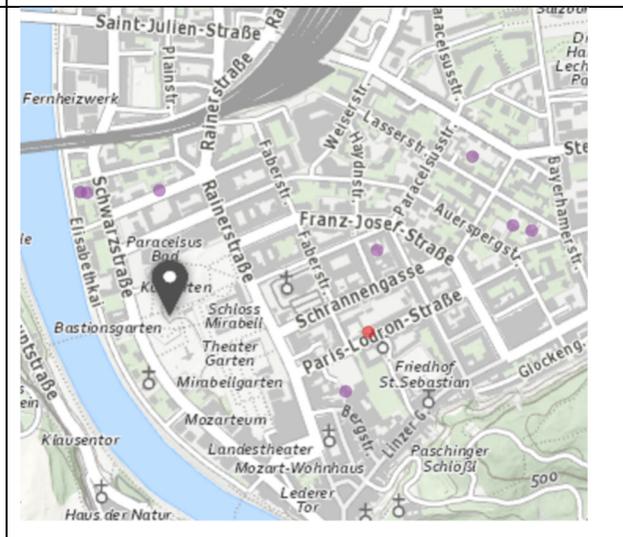
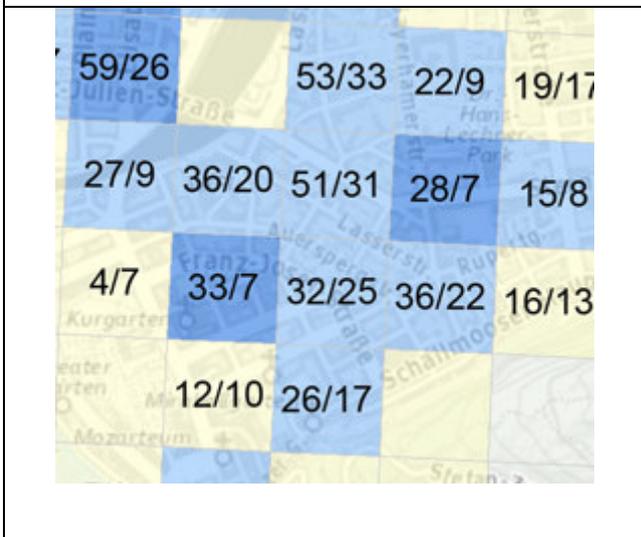
Abb. 5: Karte der Wohnungen < 200 kWh Stromverbrauch 2013/2014 und 2021/2022

Vergleicht man die Zahl der Leerstände (<200 kWh Stromverbrauch 2014 und 2022) so ist deutlich erkennbar, dass in vielen Bereichen ein Rückgang der Leerstände feststellbar ist (blaue Rasterzellen). In nur wenigen Bereichen sind deutliche Anstiege erkennbar (rosarote Rasterzellen).

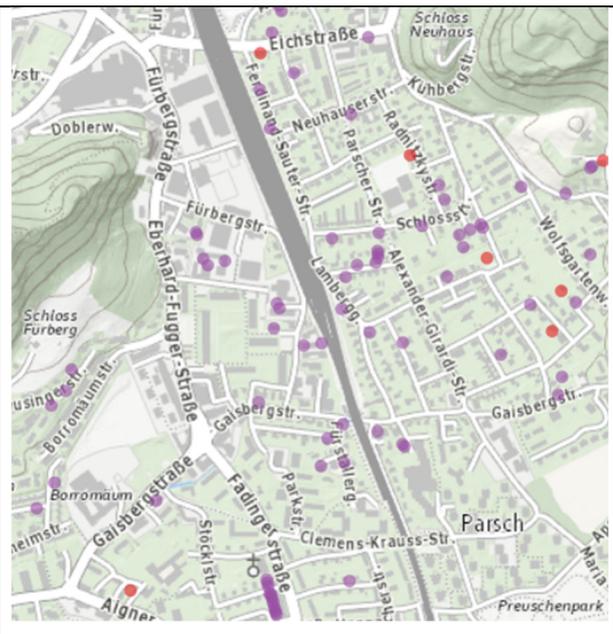
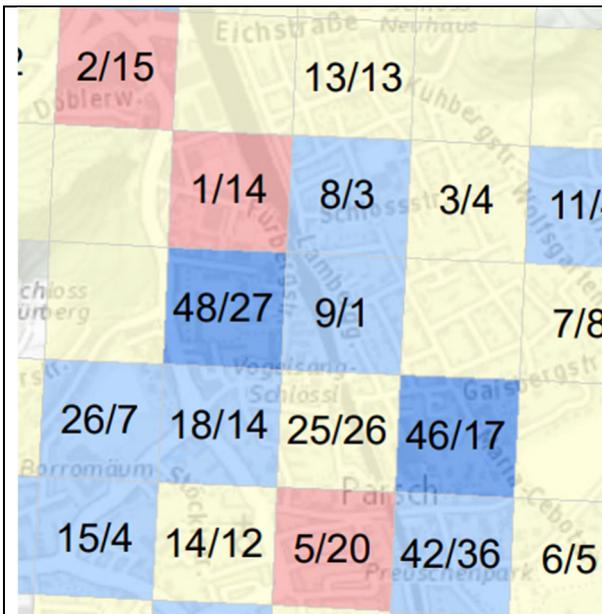


Liefering:
Zunahme des Leerstandes in der Bessarabi-erstraße (Absiedlung für geplante Sanierung und Nachverdichtung) und drastische Abnahme im Bereich der General-Keyes-Straße durch Sanierung und Zählerbereinigung.

Itzling - Schallmoos:
Generell ein leichter Rückgang der Leerstände. Zwischen Vogelweiderstraße und Bahn sind die Leerstände gestiegen (unattraktive Wohnlage – ev. geplante Erneuerung/ Umstrukturierung).



Andrä-Viertel:
Der sehr starke Rückgang der Leerstände wird hier weniger auf Sanierungen bzw. neue Bauvorhaben zurückgeführt, sondern eher auf höheren Stromverbrauch bzw. Zählerbereinigungen. Die Karte rechts unten (www.statistik.at/atlas/gwr-neuerrichtungen) zeigt wenig Bauaktivitäten mit Baubewilligung in diesem Areal zwischen 2011 und 2021. Die roten Punkte stehen für „Baustatus bewilligt“, die lila Punkte für „Baustatus fertiggestellt“.



Fürbergstraße:

Anstieg der Leerstände um das ZIB und an der Fürbergstraße. Hier dürfte die unattraktive Wohnlage an der Sterneckkreuzung mit ein Grund für den Anstieg sein. Entlang der Fürbergstraße laufen Projekte zu einer Umstrukturierung: Meist ist in der Vorbereitungsphase von Neubau- oder größeren Siedlungsprojekten ein Anstieg der Leerstände zu beobachten: Neubauprojekte in der Mauracherstraße lassen den Leerstand zurückgehen, das Wohnbauprojekt Fürbergstraße ist 2022 noch in Bauvorbereitung.

Ein Vergleich der Situation zum Zeitpunkt der Studie 2015 und 2022 auf Basis der Zählbezirke der Stadt Salzburg zeigt folgendes Bild (Karten Abb. 6 Und Abb. 7):

Bei Gebieten mit einer geringen Wohnungszahl können allerdings schon geringfügige Änderungen der absoluten Zahlen zu größeren Veränderungen der Prozentwerte und damit der farblichen Darstellung führen. Die Absolutzahlen wurden für diese Grafik auf ganze Zehnererheiten gerundet.

Die Leerstandsquote (prozentueller Anteil der Zähler mit weniger als 200 kWh Stromverbrauch am gesamten Wohnungsbestand des jeweiligen Zählbezirks) ist in fast allen Zählbezirken zurückgegangen. Der Leerstand ist in den inneren Bezirken (Altstadt, Riedenburg, Schallmoos und Herrnau/ Alpenstraße West) am höchsten. Der stärkste absolute Rückgang des Leerstands ist in den Zählbezirken Lieferung Ost und Lehen Süd zu vermerken. In Lehen Süd ist dies durch die Quartierssanierung Strubergassensiedlung zu erklären, in Lieferung Ost größtenteils durch die Sanierung und Zählerbereinigung in der General-Keyes-Straße.

Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg
Wohnungen mit weniger als 200 kWh Stromverbrauch pro Jahr 2013/2014
 nach Zählbezirken (gerundete Rastersummen)

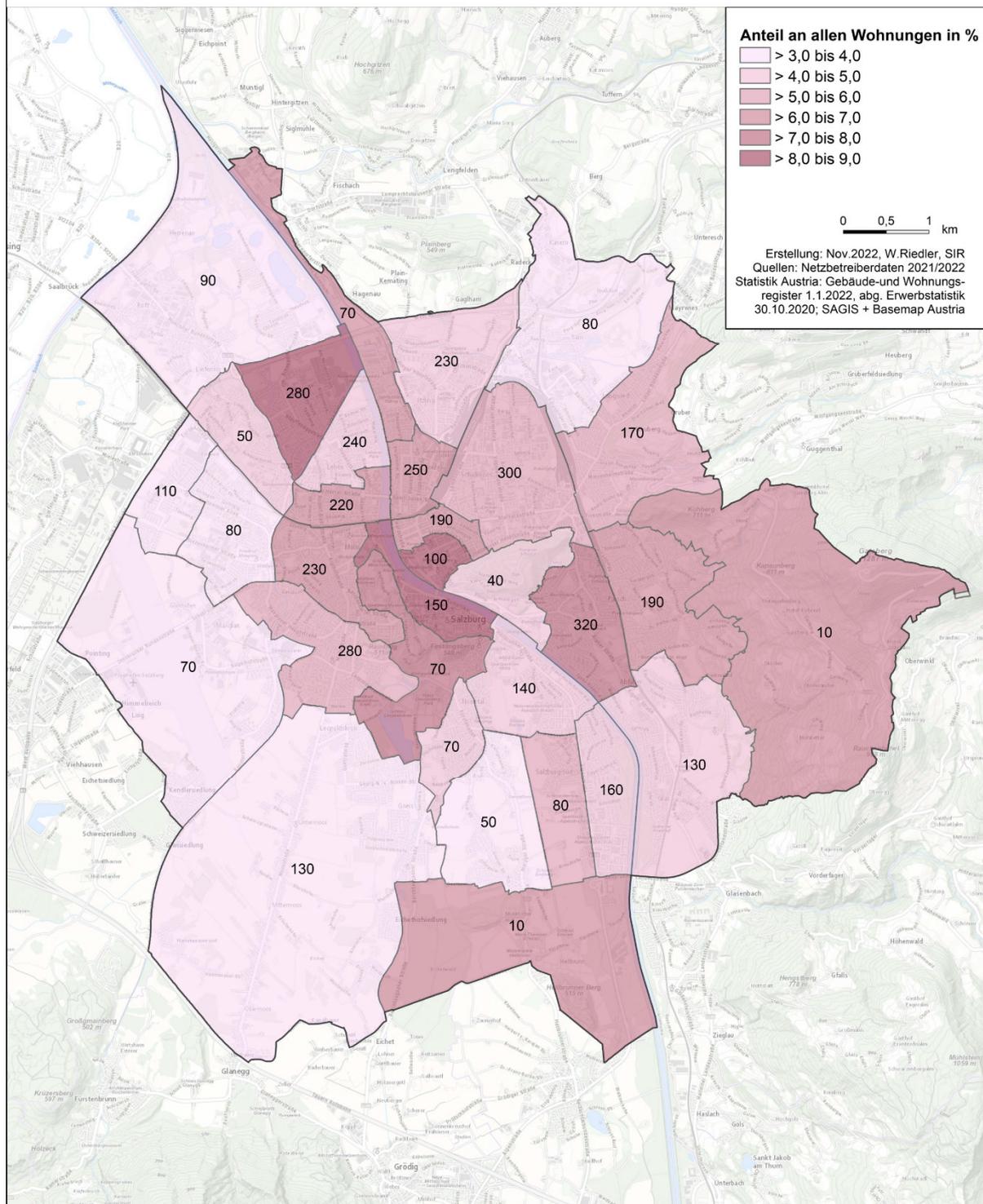


Abb. 7: Karte der Wohnungen < 200 kWh Stromverbrauch 2013/2014 nach Zählbezirk

5.3 Bebauungsdichte

Für den Grundlagenbericht 2021 zum neuen Räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg wurden Bebauungsdichten erhoben. Eine Überlagerung der Dichten mit den erhobenen Leerständen ergibt folgendes Bild (Abb. 8):

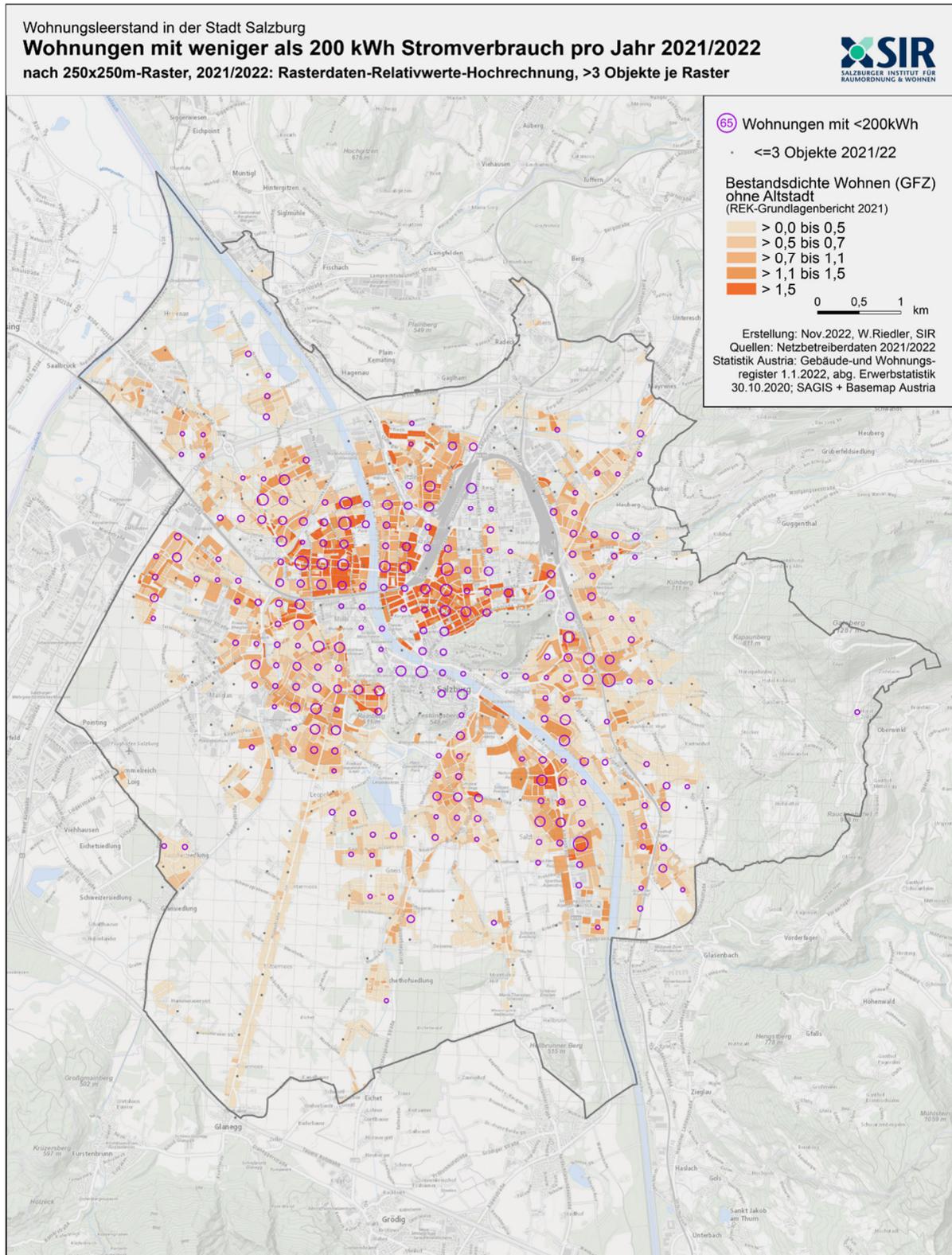


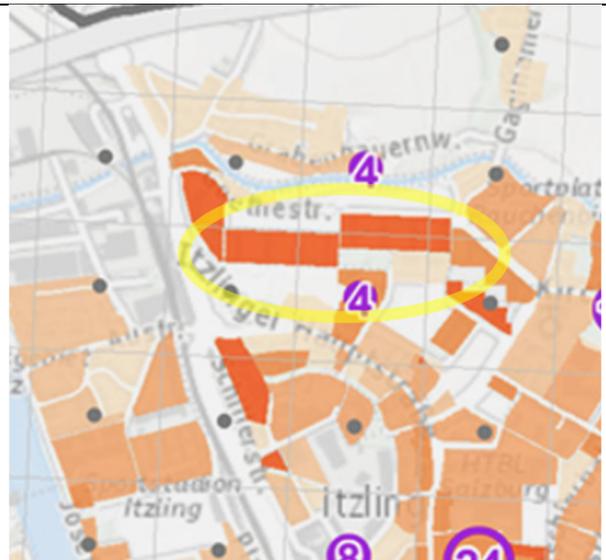
Abb. 8: Karte der Wohnungen < 200 kWh Stromverbrauch 2021/2022, Bestandsdichten

Bei der Überlagerung der Leerstandsdaten (unter 200 kWh) mit der Baustruktur ist erkennbar, dass weniger die Baustruktur selbst als vielmehr die Rechtsform (Wohnungseigentum, gemeinnütziger Wohnbau) und das Baualter in Relation mit höherem oder niedrigem Leerstand stehen. Rasterzellen mit Leerstand in weniger als 4 Wohnungen werden nur mit einem grauen Punkt markiert.

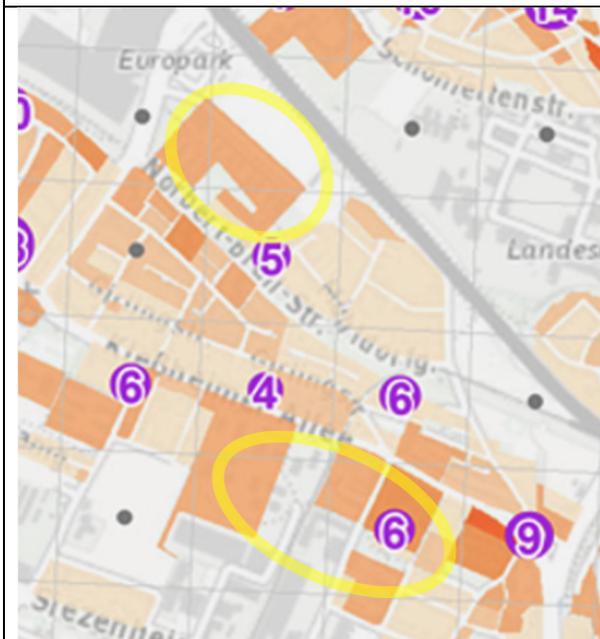
In den größeren Siedlungen mit überwiegend gefördertem Mietwohnungsbau gibt es kaum Leerstände – unabhängig vom Baualter:



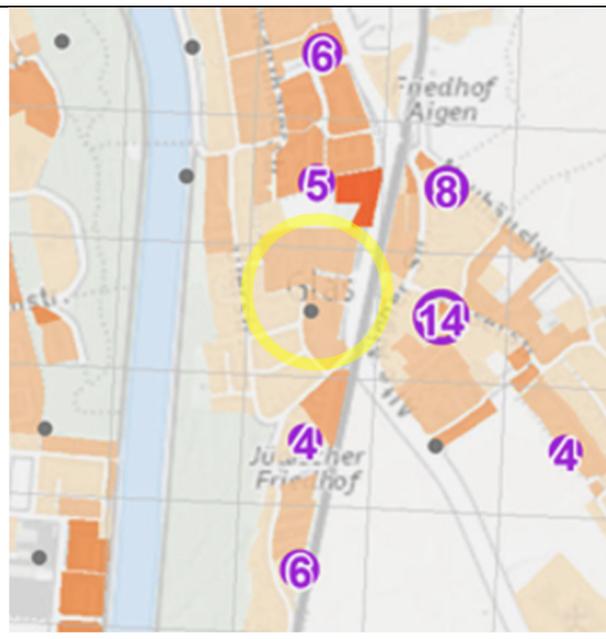
Beispiel Lieferung: Forellenwegsiedlung (1988-1990) und Saalachstraße - Rottweg (2014, 2017)



Beispiel Itzling: Goethesiedlung (ca. 1975)

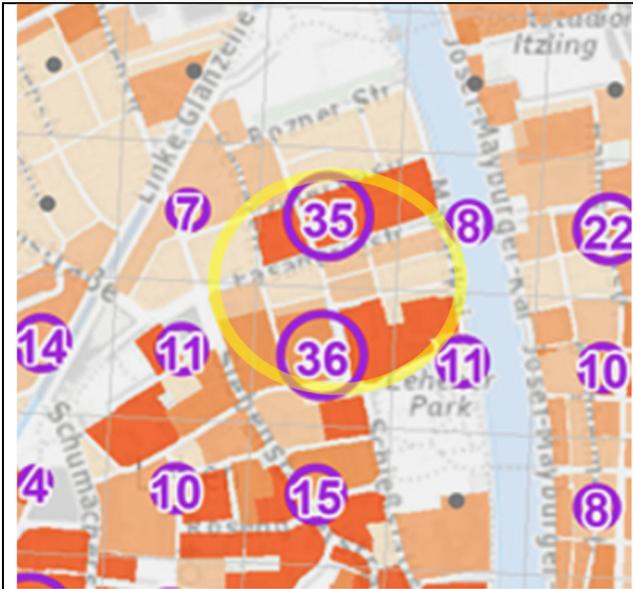


Beispiel Taxham: Bolaringsiedlung (2000), Solaris 1+2 (2005 und 2008), Freiraum Maxglan (2014)

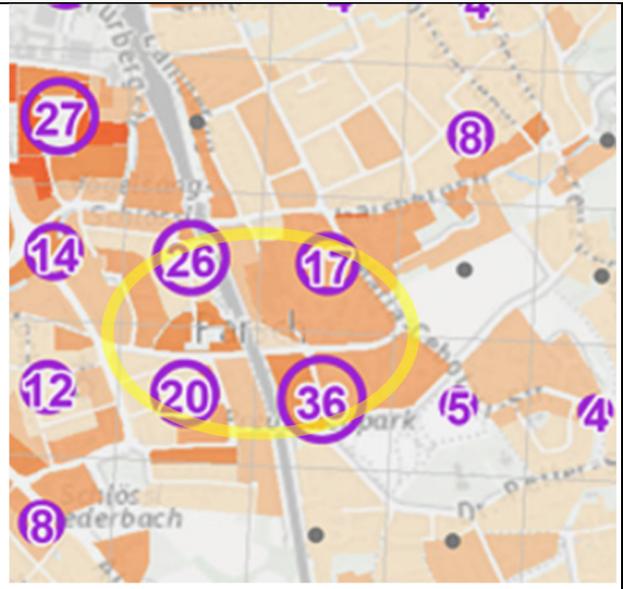


Beispiel Aigen: Gartenstadt Aigen (2005)

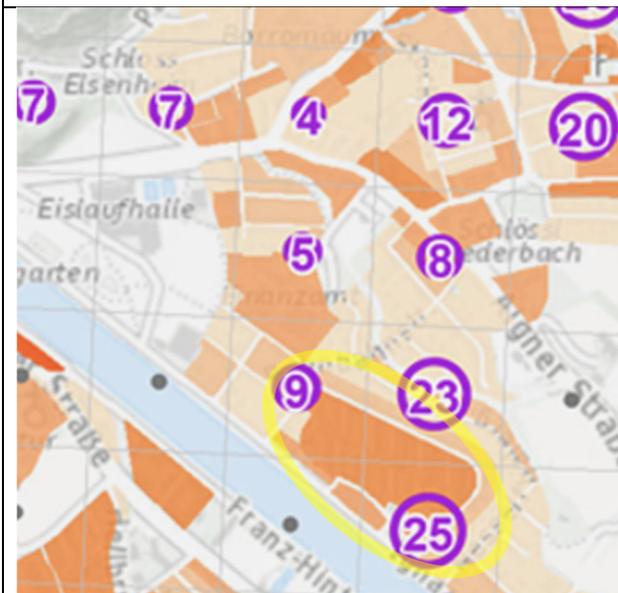
Größere Leerstände gibt es in großvolumigem Wohnbau im Wohnungseigentum, vor allem zu beobachten bei Gebäuden, die zwischen 1960 und 1980 errichtet wurden.



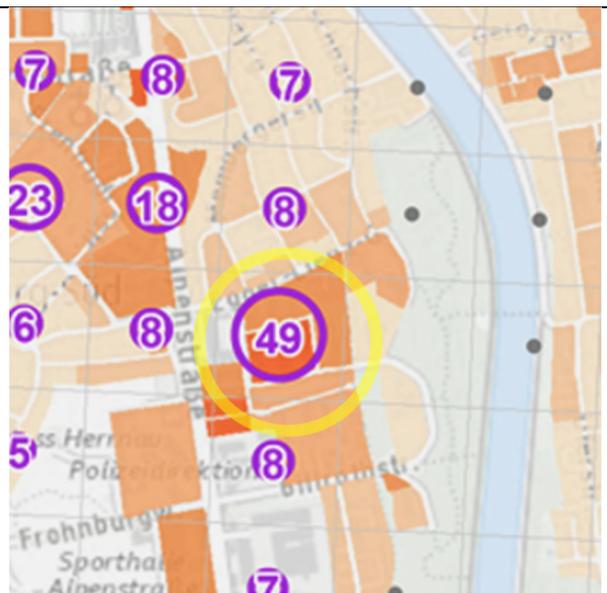
Beispiel Fasaneriestraße in Lehen Nord



Beispiel Joseph-Messner-Straße und Maria-Cebotari-Straße in Parsch



Beispiel Johannes-Filzer-Straße Parsch



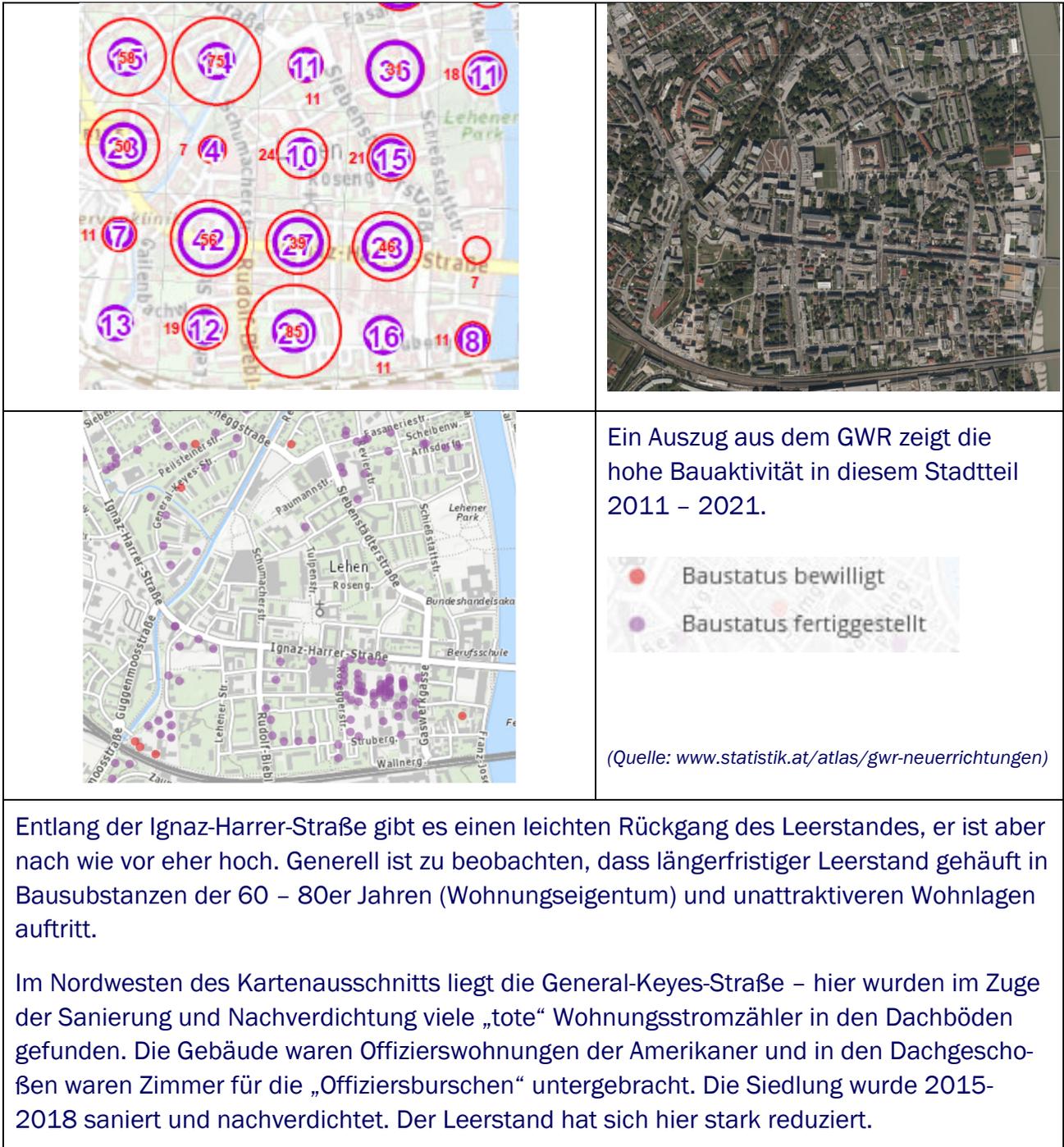
Beispiel Egger-Lienz-Gasse - Josefiu

5.4 Entwicklung in ausgewählten Gebieten

Bereits in der SIR Studie 2015 wurden einige Gebiete mit spezieller Baustruktur und hohen Leerstandszahlen genauer betrachtet. Dies wird nun unter Berücksichtigung der Zahlen für 2022 fortgesetzt.

Kartenerläuterung: Wohnungszähler unter 200 kWh in absoluten Zahlen – in Rot dargestellt für das Abrechnungsjahr 2013/2014, in Violett für das Abrechnungsjahr 2021/2022.

Lehen



Entlang der Ignaz-Harrer-Straße gibt es einen leichten Rückgang des Leerstandes, er ist aber nach wie vor eher hoch. Generell ist zu beobachten, dass längerfristiger Leerstand gehäuft in Bausubstanzen der 60 – 80er Jahren (Wohnungseigentum) und unattraktiveren Wohnlagen auftritt.

Im Nordwesten des Kartenausschnitts liegt die General-Keyes-Straße – hier wurden im Zuge der Sanierung und Nachverdichtung viele „tote“ Wohnungsstromzähler in den Dachböden gefunden. Die Gebäude waren Offizierswohnungen der Amerikaner und in den Dachgeschossen waren Zimmer für die „Offiziersburschen“ untergebracht. Die Siedlung wurde 2015-2018 saniert und nachverdichtet. Der Leerstand hat sich hier stark reduziert.

Durch die Quartierssanierung in der Strubergasse, bei der von 2013 – 2019 zwölf Gebäude in Etappen bestandsfrei gemacht, abgebrochen und neu errichtet wurden, gab es hier lange Zeit Leerstände. 2019 wurde das letzte Neubaugebäude in der Strubergasse fertiggestellt und übergeben. Der Leerstand hat sich hier ebenfalls drastisch verringert. Im südlichen Bereich des Stadtwerk Lehen sind die neuen Bauvorhaben situiert, die 2019 fertiggestellt wurden, hier dürften einige Wohnungen noch nicht bewohnt sein, da hier höhere Leerstände als 2014 aufscheinen.

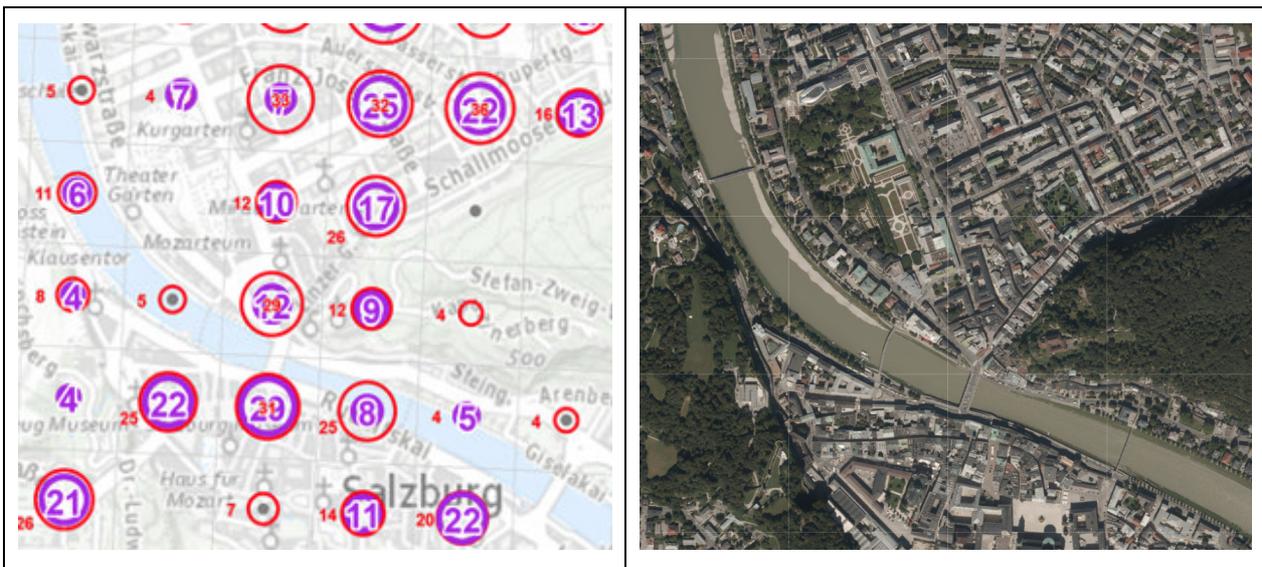


Abbruch und Neubau von Wohngebäuden an der Rudolf Biebelstraße im Zuge der Quartierssanierung Strubergassensiedlung.



General-Keyes-Straße: Sanierung mit Dachbodenausbau und Nachverdichtung mit solitären Holzbauten.

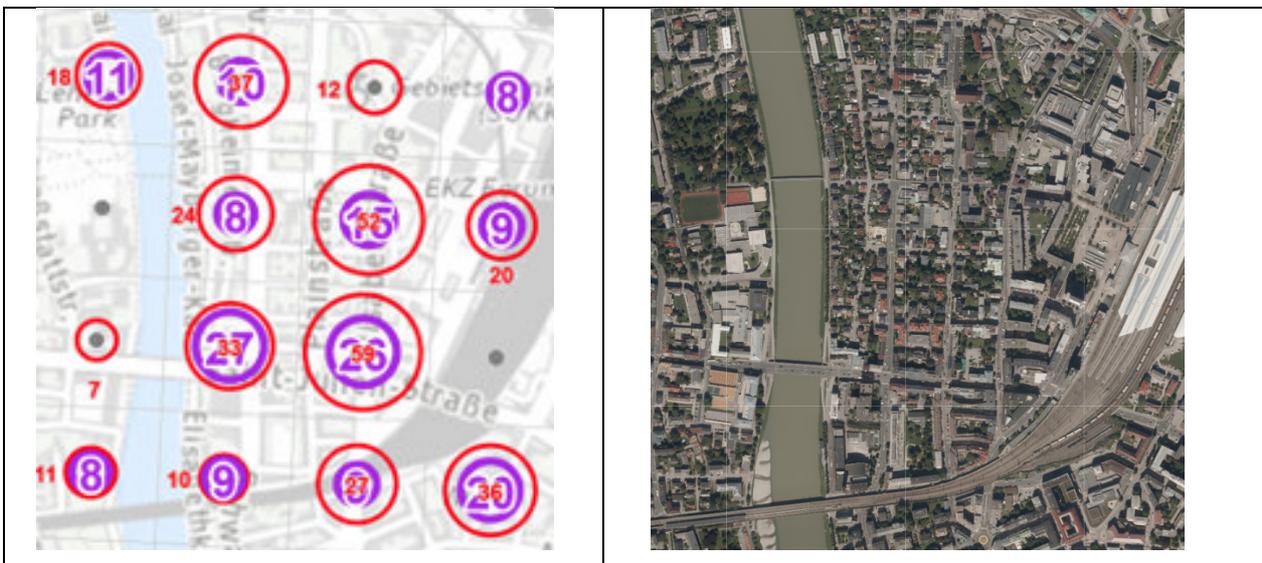
Altstadt - Neustadt



Die Leerstände sind hier eher hoch und seit 2014 nur geringfügig zurückgegangen – im Bereich der Franz-Josef-Straße gab es einen größeren Rückgang, eventuell durch eine Sanierung. Im Bereich der Altstadt gab es einige Zählerbereinigungen.

Dieser Bereich der Alt- und Neustadt ist auch ein Bereich mit einem verhältnismäßig hohem Anteil an Nicht-Hauptwohnsitzen.

Bahnhofsviertel

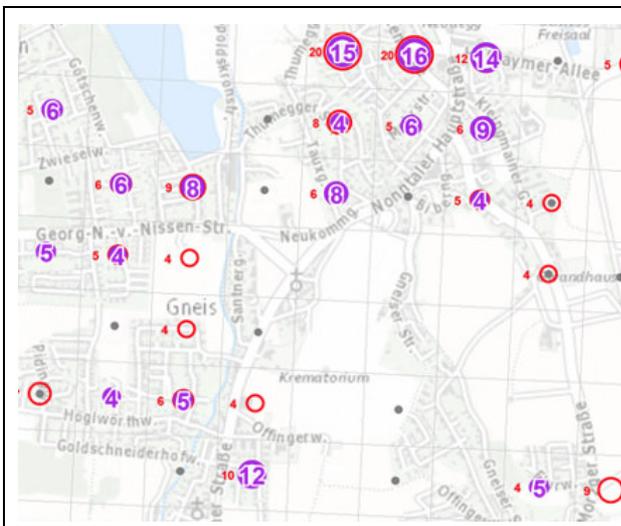


In der Elisabethstraße gab es einen Rückgang der Wohnungen und der Leerstände. Hier wurden Wohnhäuser saniert und in diesem Zuge offensichtlich auch die Anzahl der Zähler den tatsächlichen Wohnungen angepasst. Vor einer umfassenden Sanierung stehen viele Wohnungen oft schon jahrelang leer.



Die Langzeitleerstände in der Fanny von Lehnert Straße wurden (2018-2019 bzw. aktuell 2022) abgerissen und neu verwertet. Diese Wohnungen hatten aber offensichtlich keine gemeldeten Wohnungsstromzähler mehr (schienen auch 2014 nicht als Leerstände auf). Auf der Ostseite der Fanny-von Lehnert Straße wurde ein Hotel errichtet.

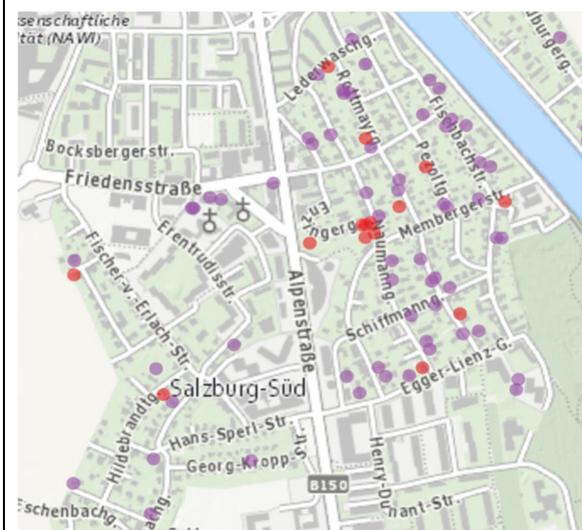
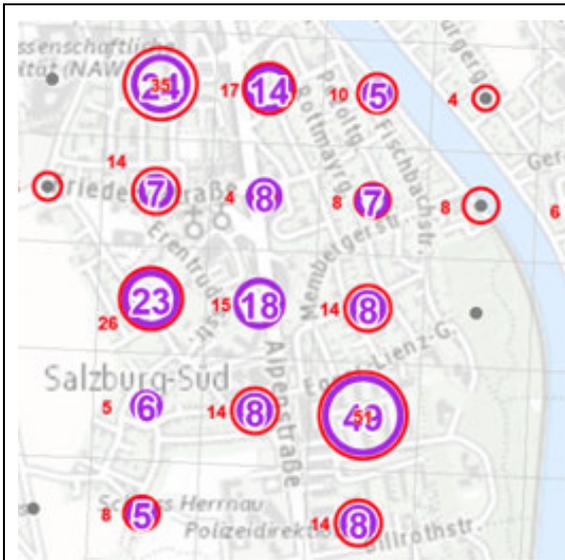
Morzg - Gneis



Im Süden der Stadt Salzburg in den Ortsteilen Gneis und Morzg herrscht eine lockerere Bebauungsstruktur mit vielen Kleinwohnhäusern vor. Bereits 2015 fiel auf, dass es hier mehrheitlich eine geringe Anzahl an Leerständen gab. Bei der aktuellen Untersuchung kann dieses Ergebnis bestätigt werden. Bei Begehungen ist festzustellen, dass die Gebäude von den Eigentümern durchwegs saniert und in sehr gutem Zustand gehalten werden. Über die Intensität der Nutzung (ganzjährig bewohnt) lässt sich keine Aussage machen, aber längerfristige Leerstände gibt es hier sehr wenige.

Im Norden befinden sich entlang der Fürstenallee Reihenhäuser und Wohnungen aus den 1960 Jahren, hier gibt es höhere Leerstände.

Josefiau - Herrnau



Ein Auszug aus dem GWR zeigt lila Punkte für fertiggestellte Bauvorhaben von 2011-2021, rote Punkte solche mit Baubewilligungen. Klar erkennbar ist die deutliche Baudynamik in der Josefiau. Bei vielen dieser Projekte erfolgte eine Nachverdichtung von einem alten Einfamilienhaus auf Gebäude mit 3-6 Wohnungen. Die immer noch relativ hohen Leerstände in diesem Bereich sind ein Zeichen für den anhaltenden Stadtumbauprozess in diesem Areal, auch dürften einige der neuen Wohnungen noch nicht bewohnt sein.

(Quelle: www.statistik.at/atlas/gwr-neuerrichtungen/)

Im Bereich Josefiau – Herrnau hat sich die Zahl der Leerstände kaum verändert. Das Areal östlich der Alpenstraßen ist durch eine kleinstrukturierte, ältere Bebauung geprägt. Dieses Gebiet befindet sich bereits seit Jahren in einem Umbau- und Nachverdichtungsprozess. In der Zeit der Projektentwicklung stehen diese Gebäude oft jahrelang leer. Ähnliche Entwicklungen gibt es auch in anderen Gebieten mit dieser Bebauungsstruktur z.B. in Parsch, Gnigl oder Altmaxglan.

Die Wohnsiedlungen südlich der Michael-Pacher-Straße und südlich der Egger-Lienz-Gasse sind klassische Wohnungseigentumssiedlungen mit Baujahr 1960 – 1980, bei denen immer größere Leerstände auftreten und auch die meisten Wohnungen nicht mehr von den Wohnungseigentümern selbst bewohnt werden. Dadurch werden Beschlüsse für Sanierungen mit Komfortverbesserungen schwierig und der Wohnstandard sinkt. Bei der Ehrentrudissiedlung kommt noch die Besonderheit des Wohnungseigentums im Baurecht (der Ehrentrudisschwestern) hinzu. Bei Baurechtswohnungseigentum sinkt die Motivation für umfangreichere bauliche Verbesserung nach ca. der Hälfte des Baurechtszeitraums deutlich, die Tendenz für Leerstände steigt.

5.5 Ableitung von räumlichen Trends

Viele Trends, die bereits 2015 abgeleitet wurde, konnten durch die Erhebung 2022 bestätigt werden:

- Es gibt in allen Stadtteilen ungenutzte Wohnungen
- Häufungen an ungenutzten Wohnungen ergeben sich offensichtlich in Gegenden mit geringerer Wohnqualität und älterem Baubestand. So gibt es eine erhöhte Zahl von nicht genutzten Wohnungen entlang der stark belasteten Verkehrsadern: Ignaz-Harrer-Straße, St. Julien-Straße, Sterneckstraße, Fürbergstraße, Plainstraße, Rainerstraße.
- Der Großteil der nicht genutzten Wohnungen befindet sich in dichter bebauten Gebieten, wobei die reine Dichte der Wohnanlage kein Indiz für höheren Leerstand darstellt.
- In Wohnanlagen des geförderten Mietwohnbaues gibt es so gut wie keinen Leerstand. Dagegen findet sich Wohnungsleerstand vermehrt in Wohnungseigentumsobjekten der Baualter 1960 – 1980.

Dieses Phänomen wurde bereits 2015 festgestellt und nun bestätigt und ist auch aus anderen Städten bekannt. Gründe hierfür sind:

- Generationenwechsel – Aufgrund des Baualters sind viele der ursprünglichen Eigentümer in einem Alter, indem ein Wechsel in ein Seniorenheim erfolgt ist, die Wohnung aber nicht aufgeben wird, oder nach dem Ableben der Eigentümer sind Erbfälle in Abwicklung. Die Wohnung steht in diesen Fällen oft viele Jahre leer.
- Die Wohnungen weisen (aufgrund des Baualters, der „unmodernen“ Baustruktur und oft ausständiger Sanierungen) einen geringeren Wohnkomfort als neue Wohnungen auf und die Eigentümer, die es sich leisten können, ziehen aus. Oft wird die Wohnung dann aber nicht dauerhaft vermietet.
- Wohnungen dieser Baualter, die verkauft werden, sind auch für Kleinanleger eine Möglichkeit zu investieren, da sie preiswerter sind als Neubauten – oft werden die Wohnungen dann aber nicht gleich genutzt oder vermietet.
- Der bauliche Zustand dieser Wohnsiedlungen ist oft schlechter als vergleichbare geförderte Mietwohnhäuser gleichen Baualters. Größere Sanierungs- und Verbesserungsentscheidungen im Wohnungseigentum sind sehr schwierig zu erreichen, besonders, wenn viele Wohnungen nicht von den Eigentümern selbst bewohnt werden.

5.6 Exkurs: Leerstandserhebungen mit Gebäude- und Wohnungsregister

Im Jahr 2004 wurde das zentrale „Gebäude und Wohnungsregister“ (GWR) als statistisches Register konzipiert und eingeführt. Städte und Gemeinden wurden verpflichtet, die Daten im Rahmen der Baubewilligungen in das GWR einzupflegen. Dies erfolgte in den ersten Jahren aber teils mangelhaft, da parallel in den Kommunen eigene Statistiken geführt werden mussten. Mit der Novelle im Jahr 2009 wurde es den Gemeinden ermöglicht die Daten des GWR auch selbst zu nutzen. Die Qualität der Daten im GWR wird nun laufend verbessert. Es ist aber eine aufwändige Arbeit in den Städten und Gemeinden die Daten des Altbestandes zu überprüfen und zu aktualisieren, speziell da frühere Meldedaten oft nur auf Adresse aber nicht auf Top erfolgten. Sie sind dann nur der Gebäudeadresse, aber nicht einer einzelnen Wohnung im Gebäude zugeordnet.

Je umfassender diese Daten aktualisiert werden, umso besser eignet sich das GWR um einen Überblick über die Wohnsitzmeldungen in den Wohnungen zu erhalten. Anhand konkreter Auswertungen des GWR lassen sich die Wohnungen feststellen, in denen es mindestens eine (Haupt-)Wohnsitzmeldung von Personen oder eben keine Wohnsitzmeldung gibt. Ob diese Wohnungen tatsächlich genutzt werden, ist damit aber noch nicht geklärt. Auch bei den Wohnungen in denen eine Nebenwohnsitz- oder auch eine Hauptwohnsitzmeldung vorliegt, sagt diese nichts Endgültiges über die Intensität der Nutzung aus. Ferner kann eine Wohnung auch ohne Wohnsitzmeldung genutzt werden.

Salzburg

2022 wurde eine Studie von der Stadt Salzburg beauftragt, in der u.a. auf Basis der GWR Daten die größeren Wohnbauten der letzten 20 Jahre analysiert werden (SMIGIEL & VAN-HAMETNER, unveröffentlicht) – „Mindergenutzter Wohnraum in Stadt Salzburg - Strukturen und Motivation von Wohnraum ohne Hauptwohnsitz“. Dabei wurde u.a. analysiert wie viele Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen („Leerstand laut Wohnsitzmeldung“) dort aufscheinen.

Diese Wohnbauvorhaben wurden anschließend vom SIR mit den Rasterdaten des Wohnungsleerstands 2022 (unter 200 kWh Stromverbrauch) überlagert: Das Vorliegen von Leerstand laut Wohnsitzmeldung und Leerstand laut Stromverbrauch korreliert in vielen Bereichen nicht miteinander. Teilweise sind in Rastern hohe Zahlen von Wohnungen ohne Wohnsitz vorhanden, aber nur wenige Stromzähler unter 200 kWh (Hochrechnung), die einen kompletten Leerstand dort vermuten lassen.

Generell liegt die Annahme nahe, dass hochpreisige neue Wohnungen auch ohne Wohnsitzmeldung zumindest so viel Stromverbrauch aufweisen, dass sie hier nicht als längerfristig nicht genutzte Wohnungen aufscheinen. Ob dies auf eine hochwertige, digitale Ausstattung (Smart Home, automatische Lichtsteuerung, Alarmanlage) zurückzuführen ist oder ob diese Wohnungen doch in irgendeiner Form genutzt werden ist hier nicht festzustellen.

In vielen Fällen ist aufgrund der Rastergröße von 250 auf 250m keine eindeutige Zuordnung von Fallzahlen des Wohnungsleerstandes zu den jeweiligen Bauprojekten möglich. Auch bei Bauprojekten innerhalb bestehender dichter Bebauung sind Rückschlüsse kaum möglich.

Innsbruck

In der Stadt Innsbruck wurde 2019 das Referat „Gebäude- und Wohnungsregister“ gegründet. Ziel ist es, anhand der Meldedaten und des GWR alle gemeldeten Personen eindeutig ihren Wohnungen zuzuordnen, um zu erfassen, wie viele Wohnungen leer stehen. Im Altbau ist dies nicht ganz einfach, da die Meldungen oft nur auf die Adresse und nicht auf die TOP erfolgt ist.

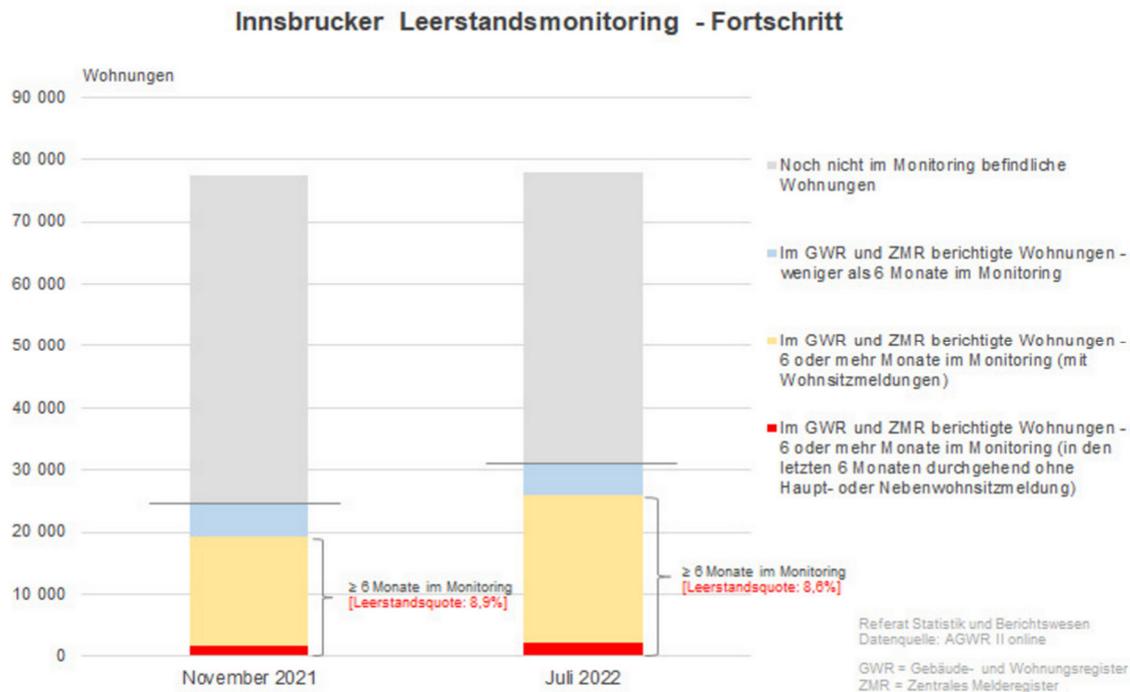


Abb. 9: Leerstandsmonitoring Stadt Innsbruck Nov. 2021, Juli 2022

Quelle: https://www.meinbezirk.at/innsbruck/c-lokales/leerstandsquote-liegt-seit-nov-2021-bei-86_a5459512#gallery=null; abgerufen am: 01.12.2022

Als Leerstände gelten Wohnungen, bei denen seit mindestens sechs Monaten weder ein Haupt- noch ein Nebenwohnsitz gemeldet war. Das Leerstandsmonitoring in Innsbruck verlief bisher durchaus erfolgreich: Bis November 2022 konnten von den insgesamt 77.046 Wohnungen in Innsbruck bereits 40 Prozent korrigiert werden. Durch dieses genaue Monitoring ergibt sich in Innsbruck eine Leerstandsquote von ca. 9 % (Wohnungen in denen es keine Wohnsitzmeldung gibt).

Graz

Auch in der Stadt Graz werden leerstehende Wohnungen erhoben. 2021 in den Bezirken Geidorf und Jakomini indem Melderegister und das GWR übereinandergelegt werden. In die Erhebung fließen auch Daten wie der Energieverbrauch ein. Die Erhebung wurde von externen Auftragnehmern durchgeführt.

Zwei Aussagen leitet man in Graz aus der Erhebung ab: Wenn es Leerstand gibt, dann am ehesten in Gebäuden aus den 1950er- und 1960er-Jahren. In Neubauten, die in den letzten zehn Jahren errichtet wurden, gebe es dafür kaum Leerstand, "da gehen wir von unter einem

Prozent aus", sagt der Pressesprecher von Ex-Bürgermeister Siegfried Nagl (ÖVP), Christian Köberl in einem Interview mit dem Standard im Juni 2021. Seit November 2021 ist Frau Elke Kahr Bürgermeisterin von Graz. Die Erhebungen zum Leerstand sollen weitergeführt werden. Im April 2022 wurde die steirische Leerstandsabgabe im Landtag beschlossen.

Im 3. Abschnitt des steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz – StZWAG wird im §8 der Gegenstand der Abgabe definiert als: „Wohnungen, an denen nach den Daten des Zentralen Melderegisters mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz noch als sonstiger Wohnsitz vorliegt.“ Es gibt zahlreiche Ausnahmen für die Abgabepflicht, Leerstand ist aber klar über eine fehlende Wohnsitzmeldung definiert.

5.7 Exkurs: Zeitliche Mindernutzung – Kurzrecherche AIRBNB

Neben den real leerstehenden Wohnungen (laut Stromverbrauch), die in dieser Studie dargestellt werden, ist in Hinblick auf die angespannte Situation in der Stadt Salzburg das Thema „zeitlich mindergenutzte Wohnungen“ interessant. Eine nur zeitweise Nutzung wird problematisch gesehen, da dadurch eine dauerhafte Nutzung bzw. Verfügbarkeit am Wohnungsmarkt verhindert wird, obwohl die technischen und strukturellen Möglichkeiten vorhanden wären.

Nicht jede Wohnung, die keine Hauptwohnsitzmeldung hat, fällt in diesen Bereich. Beispielsweise stecken hinter vielen Nebenwohnsitzmeldungen Berufspendler oder Studenten. In den meisten Bereichen ist die Zahl der Wohnungen ohne Meldung höher als die der Nebenwohnsitzmeldungen. Mit der Methode des Jahresstromverbrauchs ist es kaum möglich, exakte Zahlen zu bestimmen, da eine Mindernutzung (z.B. nur 8 Wochen im Jahr vermietet) vom Jahresstromverbrauch kaum von einer sehr sparsamen Nutzung über das ganze Jahr zu unterscheiden ist.

Die Vermietung von privaten Wohnungen über Internetplattformen erleichtert es Eigentümern eine Wohnung oder ein Haus für bestimmte Zeiten im Jahr zu vermieten. Seit 2020 sind sowohl Buchungsplattformen (z.B. airbnb, Booking.com oder FeWo-direkt) als auch private Vermieter meldepflichtig, die Regelungen dazu finden sich im Salzburger Nächtigungsabgabengesetz (LGBL Nr.7/2020). In der Studie 2015 wurde eine grobe Abschätzung der Zahl der Wohnungen, die über Internetplattformen zur Kurzzeitmiete angeboten werden durchgeführt. Eine detailliertere Studie (Smigiel, C., Hof, A. et al, 2020) ergab eine Zahl von ca. 700 Angeboten. Die Studie ergab weiter, dass es sich dabei Großteiles um kommerzielle Anbieter*innen aus der Tourismus- und Immobilienwirtschaft handelt und der private Markt der Kleinanbieter*innen einen kleinen Teil davon ausmacht

Im Zuge der vorliegenden Studie wurde zu verschiedenen Zeitpunkten Abfragen zu Ferienwohnungen in der Stadt Salzburg gemacht. Eine Unterscheidung zwischen privaten Anbietern und touristisch, kommerziellen Anbieter*innen wurde hier nicht durchgeführt. Durch diese Abfragen und durch Expertengesprächen wird vermutet, dass nach dem zeitweise Rückgang der kurzzeitvermieteten Wohnungen in der Corona Zeit die Zahl der kurzzeitvermieteten Wohnungen wieder steigt.

6) Zusammenfassung

Die Zahl der längerfristig ungenutzten Wohnungen in der Stadt Salzburg liegt 2022 bei ca. 3.100 (Jahresstromverbrauch kleiner als 200 kWh), was ca. 3,5 % der Wohnungen in der Stadt Salzburg entspricht.

Die Berücksichtigung der Langzeitleerstände ohne Stromzähler, Fehlerquoten bei Zählern sowie Wohnungen mit einem höheren Stromverbrauch trotz fehlender Nutzung ergibt eine Abschätzung des Gesamtleerstands von 3.600 Wohnungen.

Nicht alle leerstehenden Wohnungen sind mobilisierbar (Auslandsaufenthalte, Wohnungsabgang), bzw. kommen auch ohne Maßnahmen wieder auf den Dauerwohnmarkt (z.B. Langzeitsanierungen). Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird die Zahl der theoretisch mobilisierbaren Wohnungen auf ca. 2.500 geschätzt.

- ▶ Die Zahl der Wohnungen mit Stromverbrauch kleiner als 200 kWh ging von rund 4.600 (2014) auf 3.100 (2022, Hochrechnung SIR) stark zurück. Dieser Rückgang dürfte einerseits auf einen realen Rückgang von nicht genutzten Wohnungen zurückzuführen sein. Andererseits dürften zahlreiche Zähler ohne Verbrauch in den letzten Jahren abgebaut worden sein, weshalb diese 2022 nicht mehr als Leerstand aufscheinen. Der Leerstand mit 4.600 Wohnungen dürfte in der Studie 2015 zu hoch gelegen sein – da die Fehlerquote bei den Stromzählern damals unterschätzt wurde.
- ▶ Der längerfristige Wohnungsleerstand ist trotzdem seit der letzten Erhebung (2015) gesunken – tendenziell in fast allen Stadtgebieten.
- ▶ Die Zahl der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung ist ebenfalls rückläufig, der Anteil der Hauptwohnsitzmeldungen an der Gesamtzahl der Wohnungen in der Stadt Salzburg ist gestiegen.
- ▶ Der Immobilienmarkt in der Stadt Salzburg ist attraktiv genug, sodass Langzeitreserven in den letzten Jahren genutzt wurden (Sanierung oder Abbruch und Neubau). Viele kleiner und größere Sanierungs- und Umstrukturierungsprojekte haben den Leerstand reduziert. Speziell die großen Stadterneuerungsprojekte Strubergasse, General-Keyes-Straße und Ignaz-Harrer-Straße sind abgeschlossen und haben diese Quartiere aufgewertet und den Leerstand gesenkt.
- ▶ Die Zahl der Leerstände in Gebäuden mit weniger als 3 Wohnungen ist gestiegen, was ein Zeichen für einen laufenden Stadtumbau- und Nachverdichtungsprozess ist. Dies ist speziell in den Stadtteilen Josefiaw, Altmaxglan, Gnigl und Parsch erkennbar.
- ▶ Längerfristige Leerstände treten u.a. verstärkt in unattraktiveren Wohnlagen (z.B. verkehrsbelasteten Straßen) auf.
- ▶ Längerfristige Leerstände kommen gehäuft in Wohnungseigentumsobjekten der Baualter 1960 – 1980 vor.

- ▶ Im geförderten Mietwohnbau (unabhängig vom Baualter) gibt es so gut wie keine längerfristigen Leerstände (außer gezielte Bestandsfreimachung für Großsanierungen).
- ▶ Die Zahl der längerfristigen Leerstände korreliert tendenziell mit der Zahl der Nicht-Hauptwohnsitzmeldung – ausgenommen bei Studentenwohnheimen und Dienstnehmerwohnungen. Eine Hauptwohnsitzmeldung sagt aber noch nichts über die Nutzungsintensität aus. Eine kombinierte Betrachtung mit den Meldedaten und dem Gebäude- und Wohnungsregister ist wichtig.
- ▶ Die Methodik der Erhebung in dieser Studie zeigt längerfristig nicht genutzte Wohnungen mit sehr geringem Stromverbrauch auf (<200 kWh). Sobald der Stromverbrauch höher ist, scheinen die Wohnungen hier nicht mehr auf, über die Dauern und Intensität der Nutzung können aber keine Aussagen gemacht werden.
- ▶ Bei neuen Wohnbauten werden seit einigen Jahren häufig neue technologische Komponenten und Smart-home Equipment eingebaut (z.B. automatische Beschattung, Lichtsteuerung, Alarmanlagen). Diese bewirken auch bei nicht genutzten Wohnungen einen höheren Stromverbrauch, sodass diese Wohnungen in dieser Form der Erhebung nicht als Leerstände aufscheinen, obwohl hier auch ein gewisser Leerstand realistisch erscheint.

Seit dem 1.1.2023 ist das Salzburger Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz in Kraft getreten. Dort ist die Definition von Leerstand eine andere als in der vorliegenden Studie: „Wohnungen in denen länger als 26 Kalenderwochen im Jahr keine Wohnsitzmeldung vorliegt“.

Quellenverzeichnis

- Fersterer J. (2020): Wohnungsbedarf Land Salzburg. Prognose bis 2025. Ausblick bis 2039.
- Rink D. und M. Wolff (2017): Wohnungsleerstand in Deutschland. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): BBSR-Berichte KOMPAKT. 02/2017, S.5-8
- Smigiel C. und A. Van-Hametner (unveröffentlicht): Mindergenutzter Wohnraum in der Stadt Salzburg. Strukturen und Motivation von Wohnraum ohne Hauptwohnsitz. Forschungsprojekt der PLUS für die Stadt Salzburg
- Smigiel, C., Hof, A., Kautzschmann, K. & Seidl, R., (2020): No Sharing! Ein Mixed-Methods-Ansatz zur Analyse von Kurzzeitvermietungen und ihren sozialräumlichen Auswirkungen am Beispiel der Stadt Salzburg. in: Raumforschung und Raumordnung. 78(2) S. 153–170
- Statistik Austria. Interaktive Karten. Gebäude und Wohnungen – GWR Neuerrichtungen (<https://www.statistik.at/atlas/gwr-neuerrichtungen>)
- Straßl I. und W. Riedler (2015): Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg. Zahlen - Gründe – Mobilisierungsmaßnahmen, (https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/endbericht_wohnungsleerstand_final.pdf)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Mehrjährig leerstehende, ehemalige ÖBB-Bauten in der Fanny-von-Lehnert-Straße, Ende 2022 im Abbruch (Foto: Nov. 2021).....	4
Abb. 2: Karte der Wohnungen < 200 kWh Stromverbrauch 2021/2022	15
Abb. 3: Karte der Wohnungen nach Stromverbrauch 2021/2022.....	16
Abb. 4: Karte der Wohnungen < 200 kWh 2021/2022 und Wohnungen ohne HWS	17
Abb. 5: Karte der Wohnungen < 200 kWh Stromverbrauch 2013/2014 und 2021/2022 ..	19
Abb. 6: Karte der Wohnungen < 200 kWh Stromverbrauch 2021/2022 nach Zählbezirk....	22
Abb. 7: Karte der Wohnungen < 200 kWh Stromverbrauch 2013/2014 nach Zählbezirk....	23
Abb. 8: Karte der Wohnungen < 200 kWh Stromverbrauch 2021/2022, Bestandsdichten.	24
Abb. 9: Leerstandsmonitoring Stadt Innsbruck Nov. 2021, Juli 2022.....	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Gebäude und Wohnungen in der Stadt Salzburg.....	8
Tabelle 2: Vergleich der Wohnungen nach Wohnsitztyp	9
Tabelle 3: Vergleich der Wohnungen, Wohnungszähler, Verbrauch < 200 kWh.....	10
Tabelle 4: Abschätzung von Gesamtleerstand und von theoretischem Mobilisierungspotenzial.....	11