

Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg

gefördert aus Mitteln der Wohnbauforschung
des Landes Salzburg



SIR – Salzburger Institut für
Raumordnung&Wohnen
Inge Straßl und Walter Riedler

Was ist Leerstand?

Wikipedia

- ▶ **Konjunkturelle Leerstände**
- ▶ **Struktureller Leerstand**
- ▶ **Spekulative Leerstände**

Statistik Austria (VZ 1991)

- ▶ **a) dauernd leerstehende Wohnungen:**
- ▶ **b) teilweise leerstehende Wohnungen:** weniger als 4 Monate

Was ist Leerstand?

MRG § 30 (2002)

Salzburger Wohnbauförderung S.WFG 1990 §15

- ▶ „...die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses (des Mieters) ... regelmäßig verwendet wird...“



Was ist Leerstand?

empirica Leerstandindex Deutschland

- ▶ **Marktaktiver Leerstand**
- ▶ **Nicht-Marktaktiver Leerstand**
- ▶ **Totaler Leerstand**

Marktaktiver Leerstand + Nicht-marktaktiver Leerstand





Methoden:

- ▶ Stromzählerauswertung (Zähler ohne Stromliefervertrag) – Berlin
- ▶ München: alle 4 Jahre Begehung – Augenschein „nicht genutzt“
- ▶ Empirica: Techem Heizkostenabrechnung hochgerechnet – Leerstandsindex Deutschland
- ▶ Auswertungen Müll und Wasserabrechnung- nicht Top genau
- ▶ Wien: Aufbau eines genauen Wohnungs- u. Bevölkerungsregisters – 7 Stichtagsabzüge zur Leerstandsauswertung

Stadt Salzburg: 1971, 1981 und 1991 Erhebungen zur Leerstandsabschätzung.

Im Rahmen der Volkszählung stellten Zählorgane vor Ort fest, ob eine Wohnung leersteht.

Mai 1991: 2.793 leerstehenden Wohnungen

Davon waren 1.964 (70%) dauernd leerstehend und 829 (30%) teilweise leerstehend.

	1971	1981	1991
Leerstehende Wohnungen	3.366	2.848	2.793
% am gesamten Gebäudebestand	6,6%	4,5%	4,0%

Stadt Salzburg 2015

- ▶ Statistik: Hauptwohnsitz/ ohne Hauptwohnsitz
- ▶ Stromverbrauch (Wohnungszähler <200kWh/Jahr) = ungenutzt
- ▶ Räumliche Analyse im 250m Raster
- ▶ Definition im Expertenworkshop: „länger ungenutzte Wohnungen“



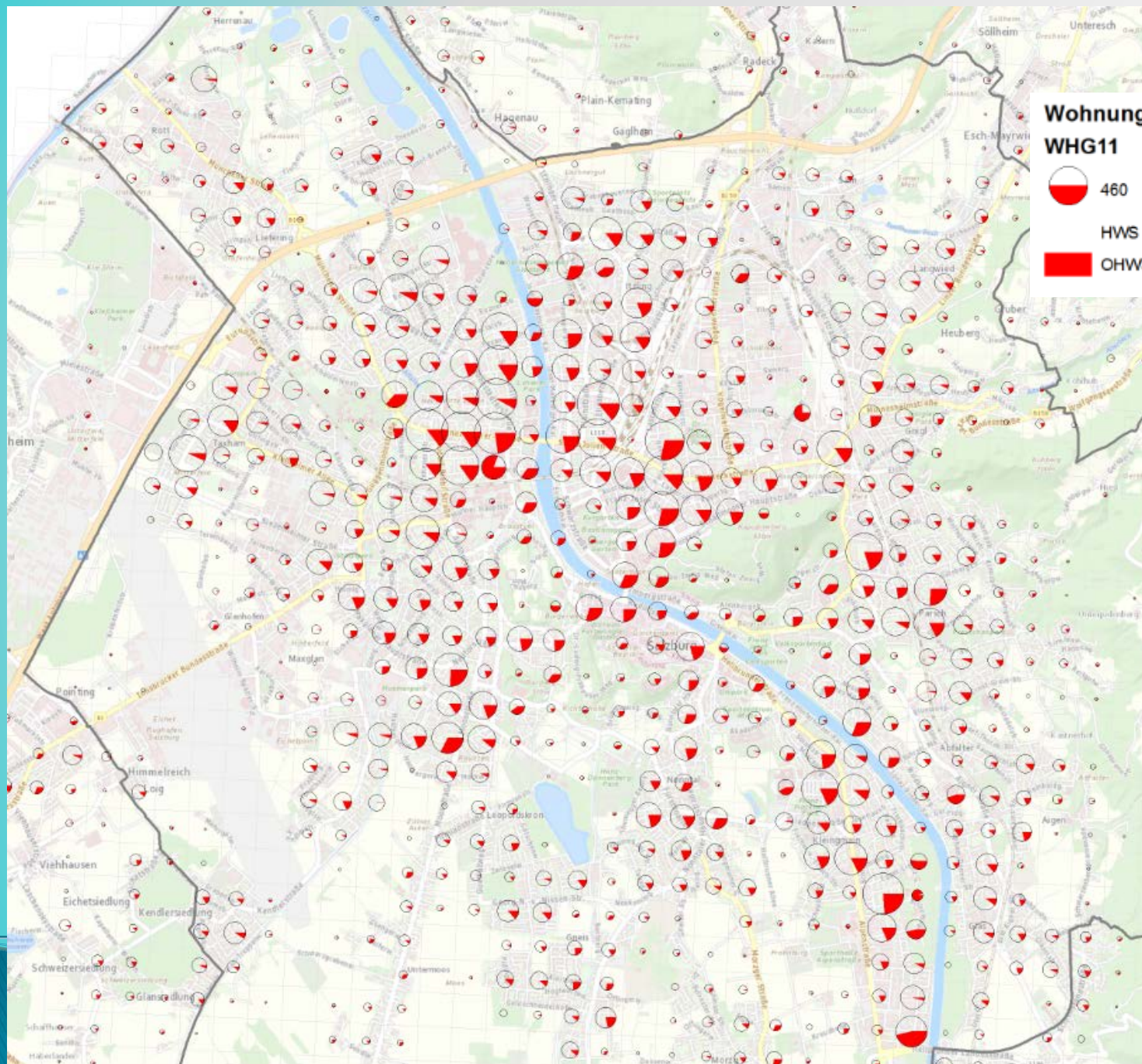
	1981	1991	2001	2011
Gebäude	17.354	18.906	20.305	21.171
	<i>Veränderung</i>	+ 8,9%	+ 7,4%	+4,3%
Wohngebäude			16.879	18.269
	<i>Veränderung</i>			+8,2%
Wohnungen	63.741	68.902	76.605	86.568
	<i>Veränderung</i>	+ 8,1%	+ 11,0%	+13,0%
Wohnungen mit Hauptwohnsitz	57.221	61.782	67.090	71.777
	<i>Veränderung</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%

	1981	1991	2001	2011
Einwohner mit Hauptwohnsitz	139.426	143.978	142.662	145.270
	<i>Veränderung</i>	+ 3,3%	-0,9%	+ 1,7%
Einwohner mit Nebenwohnsitz	14.346	15.095	18.075	20.516
	<i>Veränderung</i>	+ 5,2%	+ 19,7%	+ 13,5%

Quelle: Strukturdaten Stadt Salzburg 2014 der Statistik Austria

	1971	1981	1991	2001	2011
Privathaushalte	51.184	60.129	65.137	68.570	71.732
	<i>Veränderung</i>	+ 17,5%	+ 8,3%	+ 5,3%	+ 4,6%
Privathaushalte mit 1 Person	15.971	22.049	26.180	30.220	33.863
	<i>Veränderung</i>	+3,8%	+ 18,7%	+ 15,4%	+ 12,1%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,46	2,27	2,14	2,04	1,98

In der Stadt Salzburg werden 47% der Hauptwohnsitzwohnungen von nur 1 Person bewohnt



Wohnungen HWS _ ohne HWS WHG11

 460

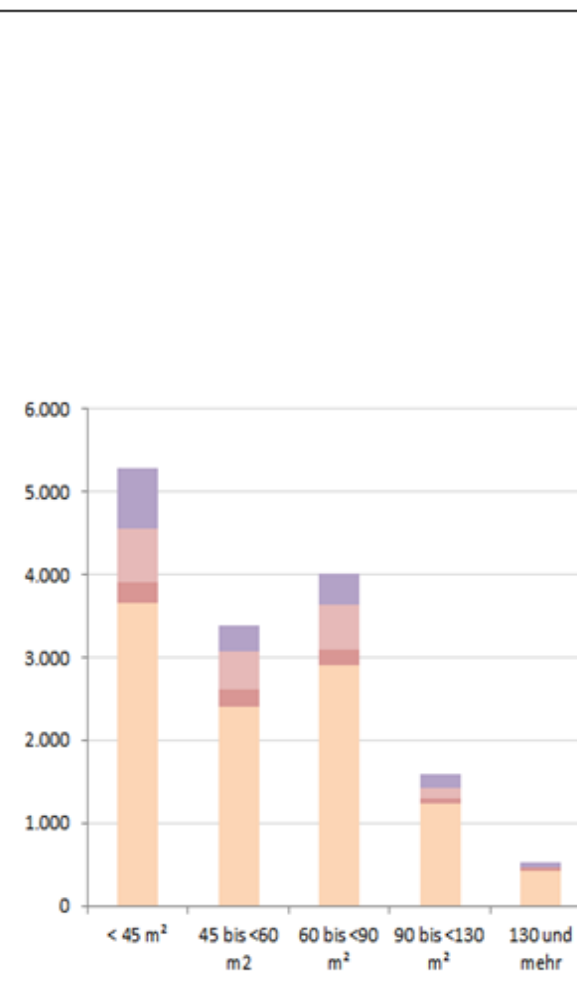
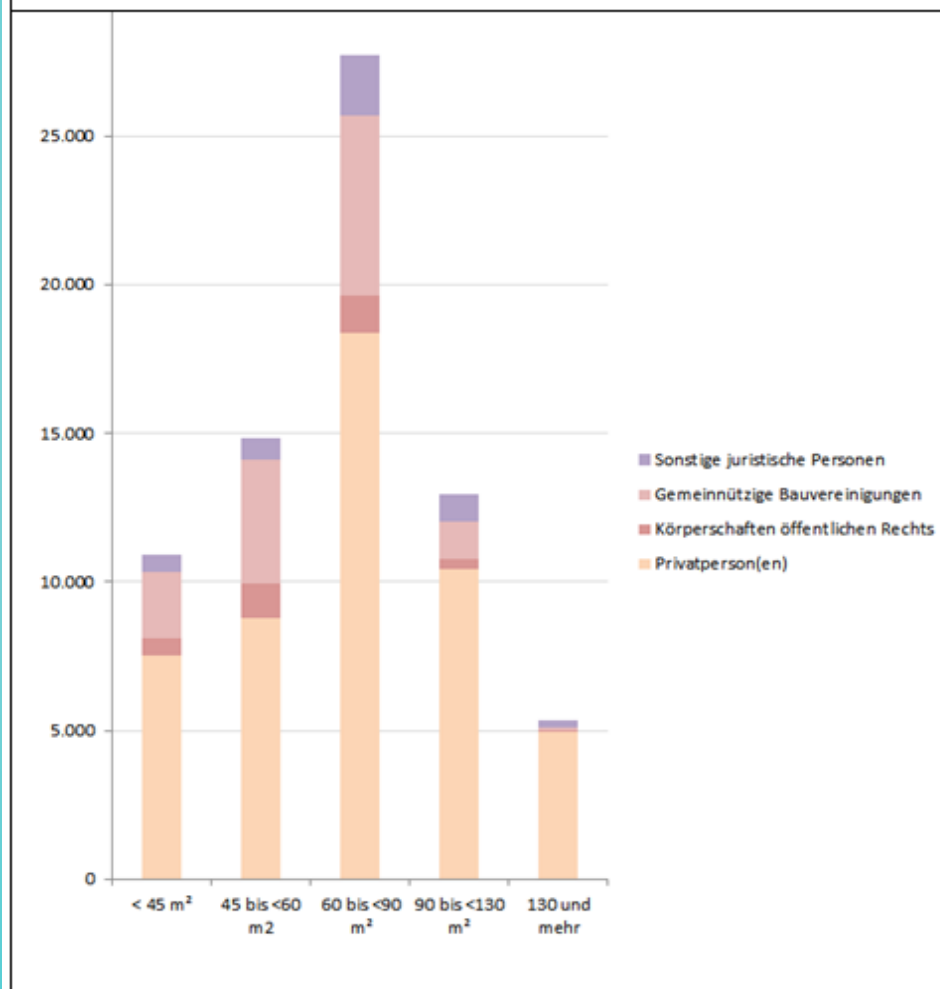
HWS

 OHWS

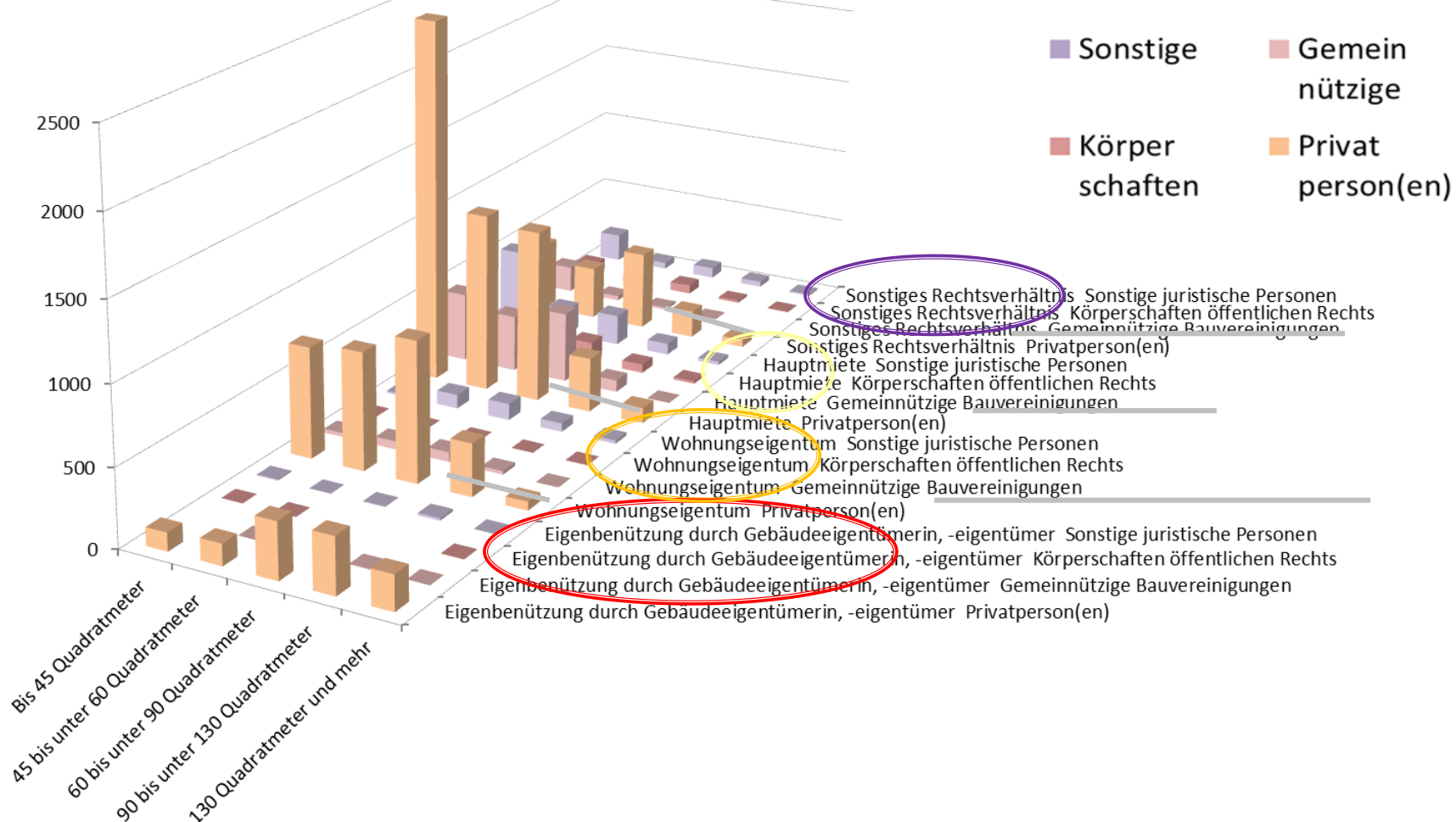
Wohnungen mit Hauptwohnsitz

Wohnungen ohne Hauptwohnsitz

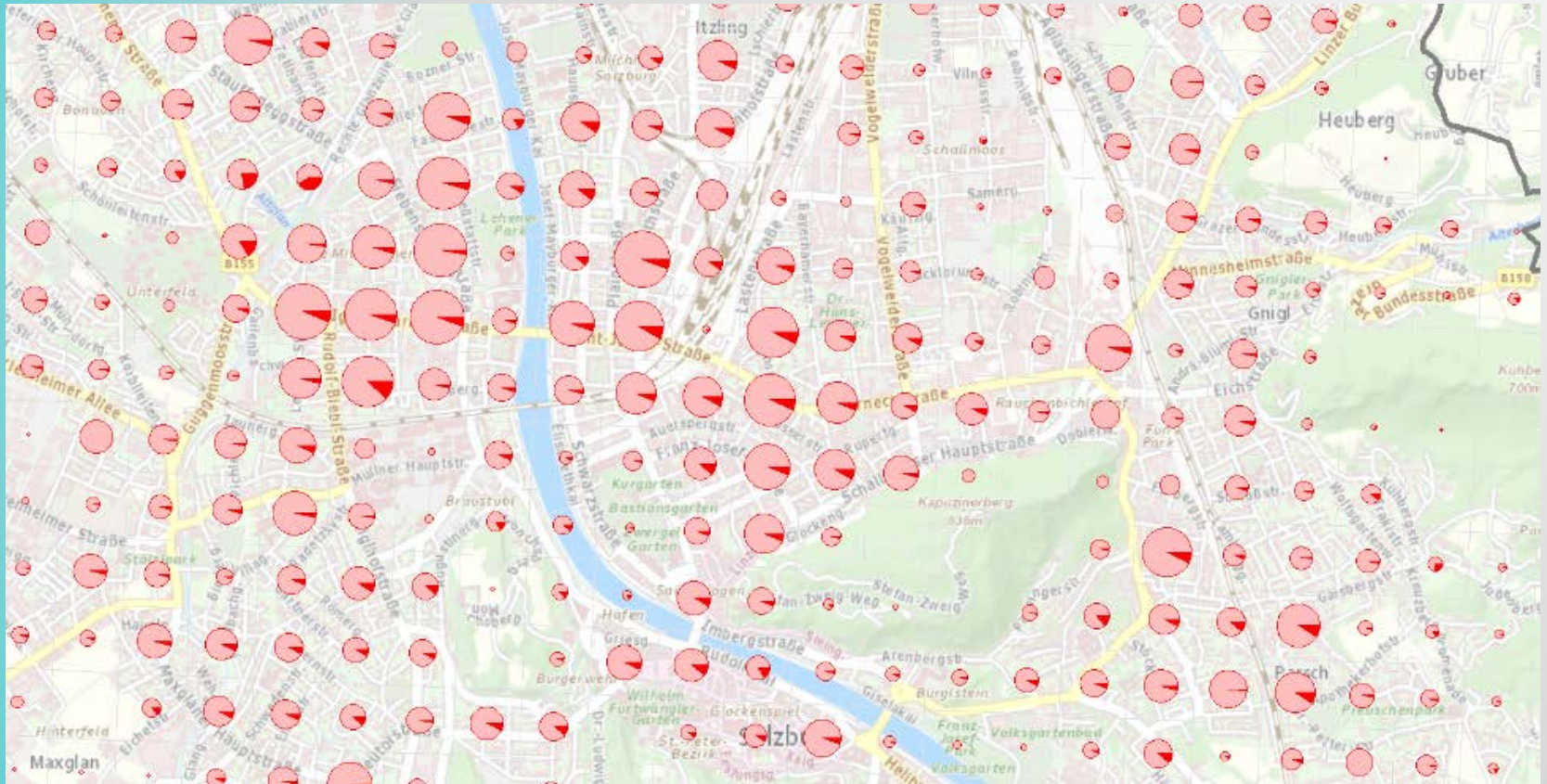
2011 nach Nutzfläche und Gebäudeeigentümer





Wohnungen ohne HWS-Angabe RZ 2011 nach Nutzfläche / Rechtsgrund für Benützung / Gebäudeeigentum





Auswertung nach Stromverbrauch

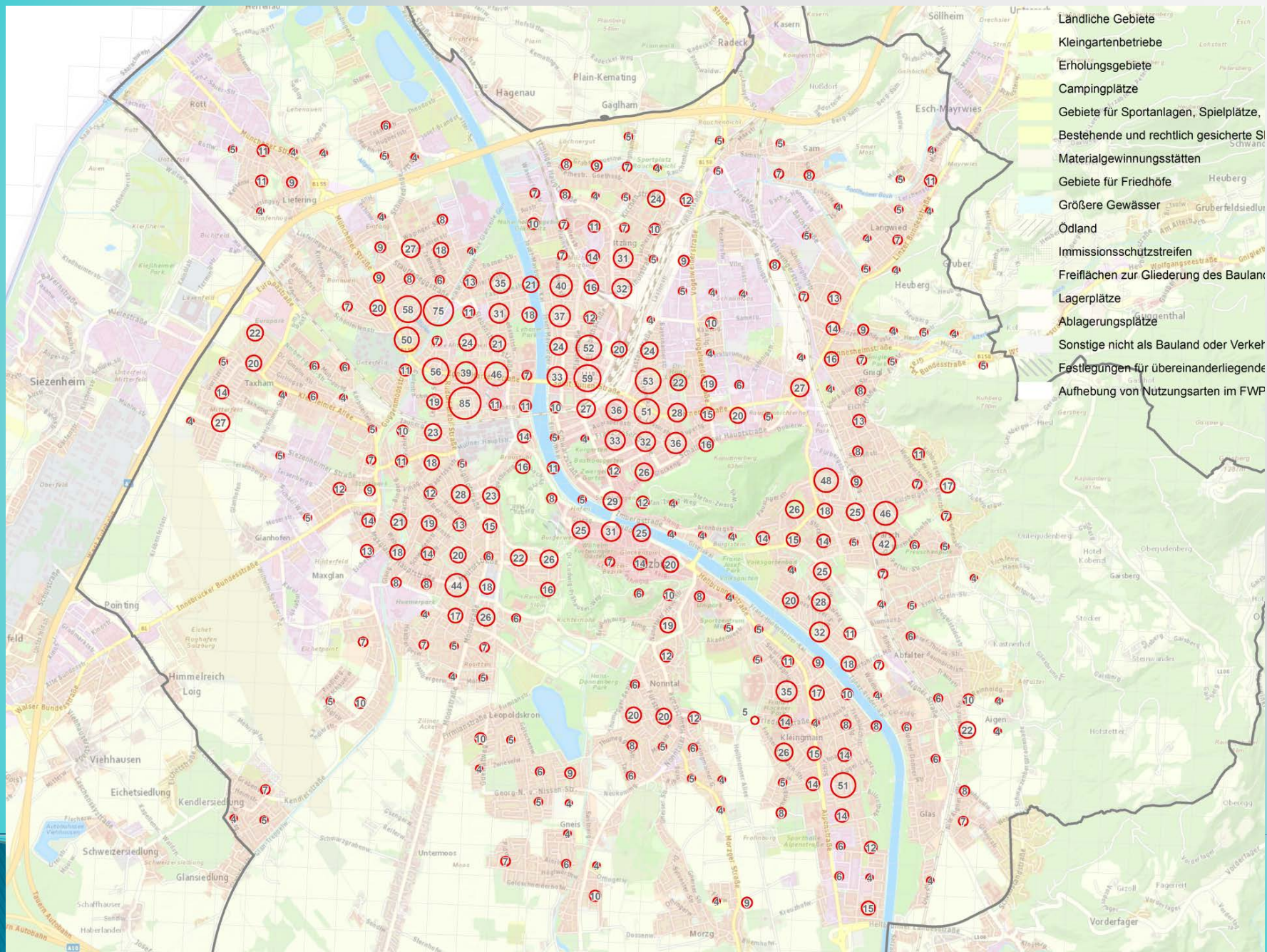


- ▶ Stadt Salzburg: 4.611 Wohnungstromzähler, die weniger als 200 kWh pro Jahr Verbrauch haben- de facto nicht genutzt
- ▶ Bei 1650 davon Verbrauch < 10kWh

Wohnungen unter 200 kWh Stromverbrauch im Jahr 2014	4.611
Zuzüglich: <ul style="list-style-type: none"> - Langzeitleerstände ohne Stromzähler - >200 kWh trotzdem unbewohnt (Heizung auf Frostsicherung, Rasenmähen, Alarmanlagen....) 	 
Abzüglich: <ul style="list-style-type: none"> - Fehlerquote bei den Zählern (Wohnungszähler nicht abgemeldet) 	
2014 Tatsächlich ungenutzt Wohnungen in der Stadt Salzburg	ca. 4.800

Nicht alles „mobilisierbarer Leerstand“:

- in Sanierung befindliche Wohnungen (bei ca. 1/4 der normalen Mobilitätsreserve sind länger andauernde Sanierungsarbeiten oder Verbesserungsmaßnahmen notwendig)	
- Hauptwohnsitzwohnungen, die im Jahr 2014 nicht genutzt wurden (beruflicher Auslandsaufenthalte oder Ausbildung)	
- Wohnungen, die in Vorbereitung von Großsanierungen oder Abbruch bestandsfrei gemacht werden	
Nicht genutzte Wohnungen 2014	ca. 3.500



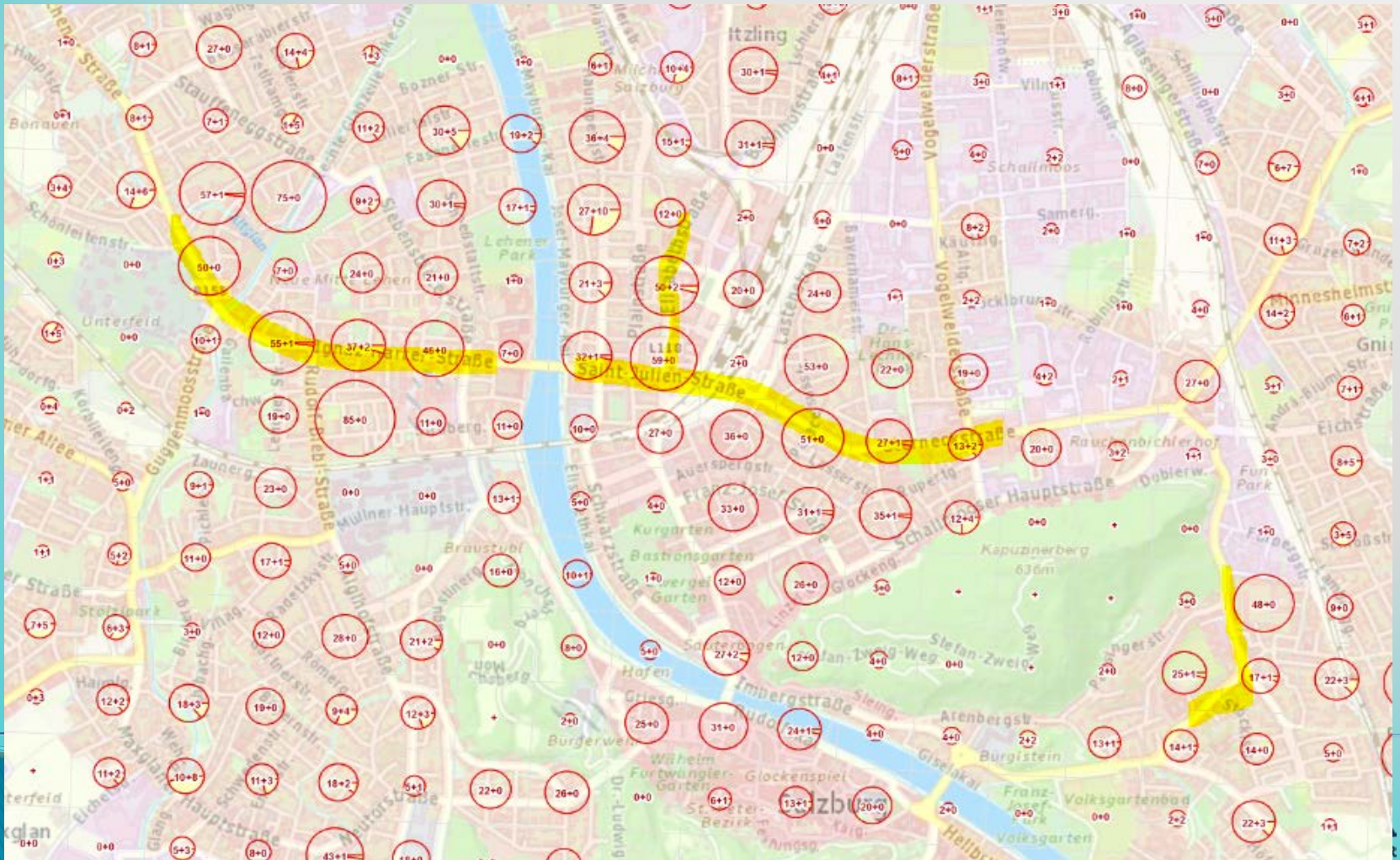
Räumliche Analyse und Interpretation der Stromverbrauchsdaten:

Die Summen der Fallzahlen ($< 200\text{kWh}$) wurden in Quadranten mit 250m Seitenlänge dargestellt. Dadurch ist es möglich die anonymisierten Daten trotzdem den verschiedenen Stadtteilen und Baustrukturen zuzuordnen.

Generell können folgende Trends abgeleitet werden:

- ▶ Es gibt in allen Stadtteilen ungenutzte Wohnungen
- ▶ Der Großteil der nicht genutzten Wohnungen befindet sich in dichter bebauten Gebieten.
- ▶ Häufungen an ungenutzten Wohnungen ergeben sich offensichtlich in Gegenden mit geringerer Wohnqualität und älterem Baubestand
- ▶ Ca. 15% der fehlenden Nutzung befindet sich in Kleinwohnhäusern, der überwiegende Anteil aber in Häusern mit über 3 Wohnungen.

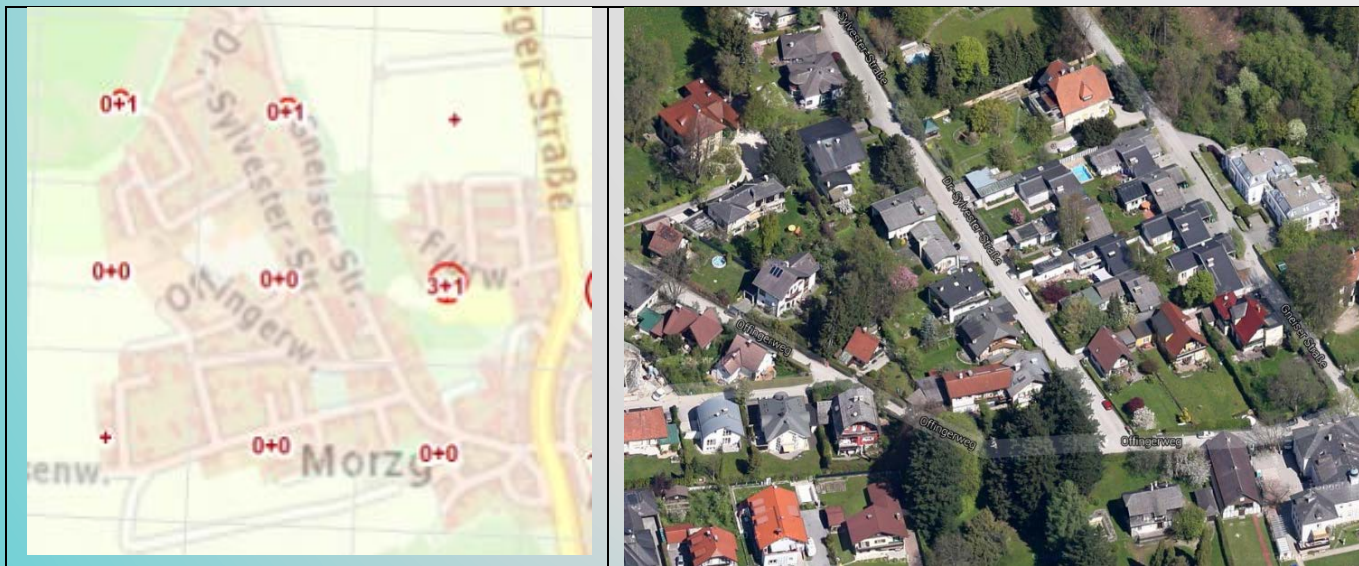
- ▶ Häufung von nicht genutzten Wohnungen entlang der stark belasteten Verkehrsadern: Ignaz Harrer Straße, St. Julien Straße, Sterneckstraße, Fürbergstraße, Plainstraße, Rainerstraße



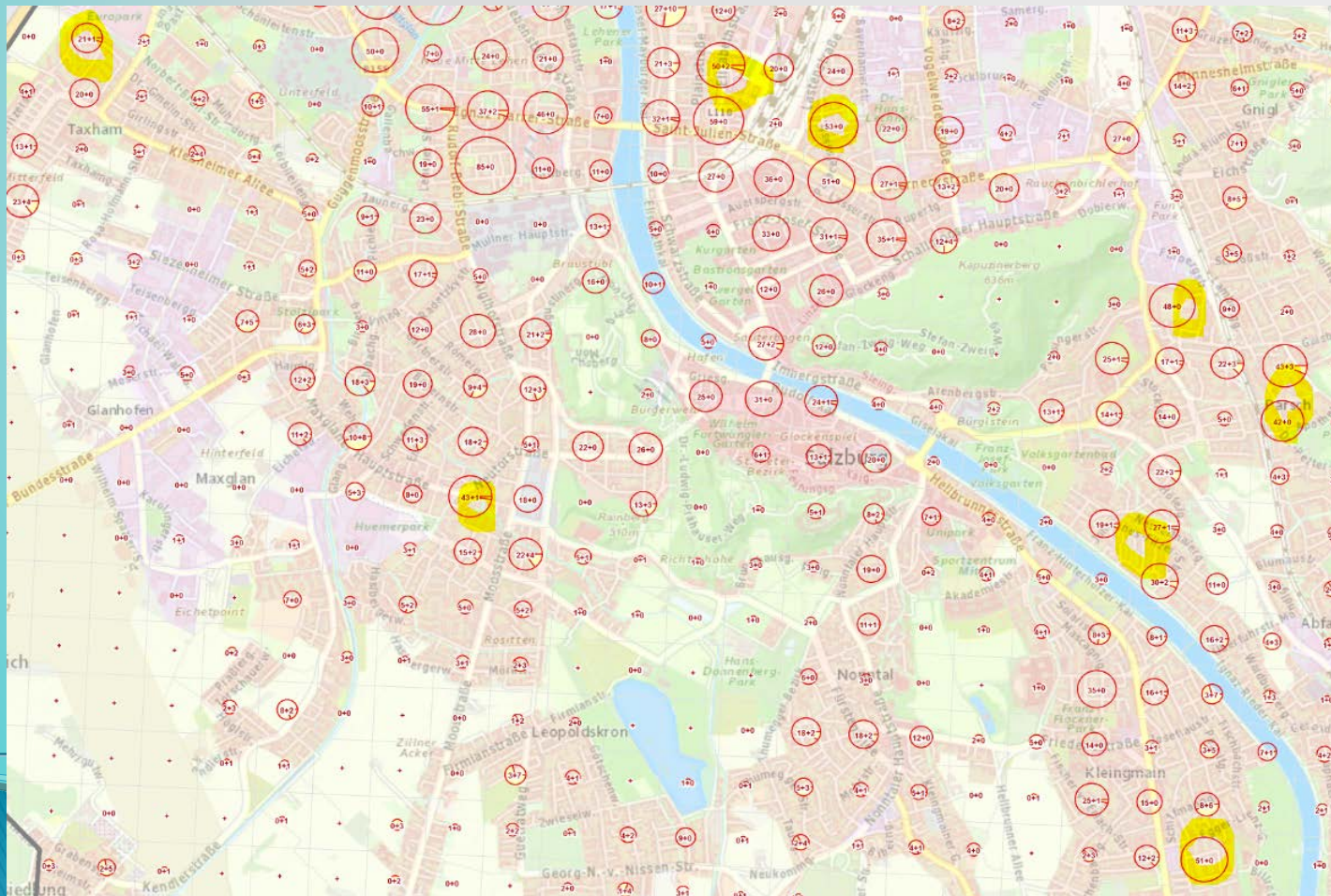
- ▶ ältere Kleinwohnhauassiedlungen in einem Umstrukturierungsprozess: höheren Anteil an leerstehenden, älteren Kleinwohnhäusern, in den letzten Jahren schon Abbrüche und neue Mehrfamilienhäuser
- ▶ z.B. Josefiaue, Parsch, Gnigl, Altmaxglan und der Elisabeth Vorstadt.



- ▶ Kleinwohnhauassiedlungen mit sehr geringem Anteil an Nichtnutzungen, z.B. Morzg, Gneis, Leopoldskron, Liefering, Eicht, Moosstraße



- ▶ Hohe Anteile an nicht genutzten Wohnungen in größeren Wohnsiedlungen (Baujahr 1960 – 1980) im Wohnungseigentum. Z.B. Egger Lienzgasse, Johannes Filzerstraße, Cottagsiedlung Parsch, Maxglan/Riedenburg, Elisabethstraße und Itzling.





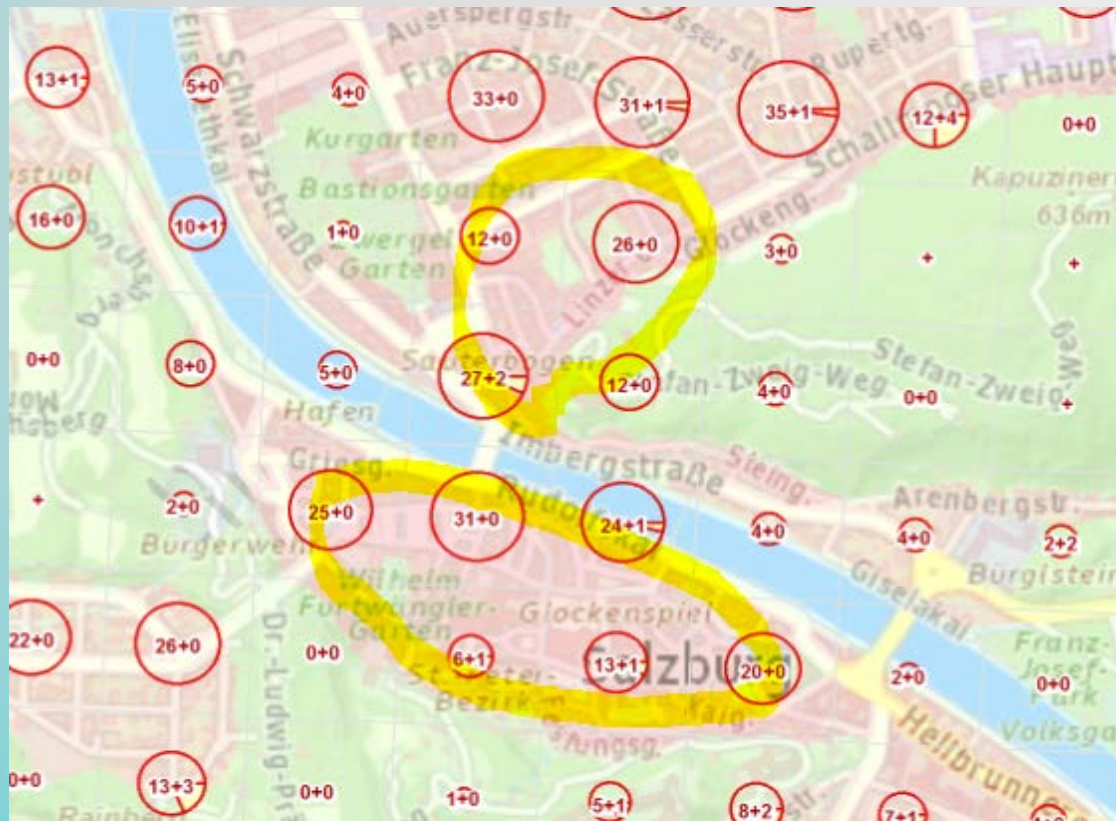
Ignaz Harrer Straße



Johannes Filzer Straße

- ▶ In neueren Eigentumswohnanlage können keine auffälligen größeren Nichtnutzungen erkannt werden.
- ▶ In den geförderten Mietwohnungsanlagen sind so gut wie keine Nichtnutzungen feststellbar.

- ▶ In der linken Altstadt gibt es ca. 120 Wohnungszähler mit Minderverbrauch, in der rechten Altstadt ca. 170.



Leerstandsgründe

- schlechter baulicher Zustand - Vermietung kurzfristig nicht möglich
- rechtliche Unklarheiten (z.B. bei Erbschaften) verhindern eine Nutzung
- Anlageobjekt: Wertsteigerung bzw. Werthaltung allein sind schon lukrativ (z.B. Luxusimmobilie)
- Spekulationsobjekt: warten auf eine günstige Gelegenheit oder ein sehr gutes Angebot
- privater Eigentümer, ohne Vermietungswille: Ruhe, keine fremden Leute im Haus, „sanieren zahlt sich für mich nicht mehr aus“
- privater Eigentümer, der sich „über eine Vermietung nicht d´rübertraut“
- Sonstige Gründe
- Wohnungen, die aufgrund schlechter Lage und/oder unzeitgemäßem Baustruktur nicht vermietbar aber daher auch nicht sinnvoll sanierbar sind - Wohnungsabgang

Mindernutzungen

Zeitliche Mindernutzungen

- ▶ Kurzzeitvermietete Wohnungen

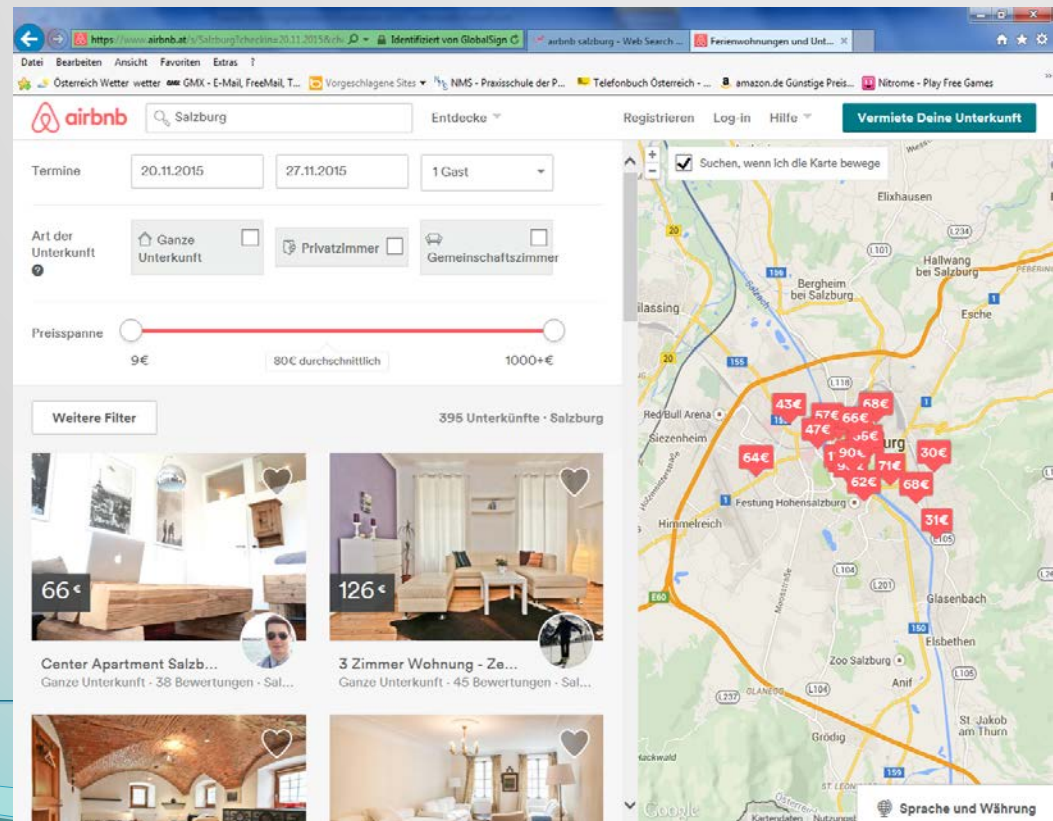
Boom durch Internetportale (airbnb, kurzzeitmiete.at, Wimdu, flat9, fewo...)

Über 600 Wohnungen
in der Stadt Salzburg

- ▶ Zweitwohnungen

Besondere Ortstaxe

– derzeit 600 registriert



Räumliche Mindernutzungen

4.248 Wohnungen $>90\text{ m}^2$ werden von 1 Person bewohnt
(davon 1057 $>130\text{m}^2$)

- ▶ 472 Personen leben alleine in einer großen Wohnung oder Haus ($> 90\text{m}^2$) die älter als 85 Jahre sind.
- ▶ Weitere 1.810 Personen zwischen 65 und 84 Jahren.
- ▶ Das größte Raumpotential befindet sich hier im privaten Bereich.

	Vermietungsanreiz im Mietrecht	Anhebung besondere Ortstaxe	Information und Bewusstseinsbildung	Anreize für Sanierungen und Adaptierungen/ Teilung	Beratungsstelle für private Bauherren - Sanierung	Mietgesellschaft der Stadt	Leerstandsabgabe	Sonstige rechtliche Änderungen: Zweitwohnungen, vermietungen.....
- schlechter baulicher Zustand - Vermietung kurzfristig nicht möglich			X		X		X	
- rechtliche Unklarheiten (z.B. bei Erbschaften) verhindern eine Nutzung					X			
Anlageobjekt: Wertsteigerung bzw. Werthaltung allein sind schon lukrativ (z.B. Luxusimmobilie)	-	-	-	-	-	-	X	-
- Spekulationsobjekt: warten auf eine günstige Gelegenheit oder ein sehr gutes Angebot				X			X	
- privater Eigentümer, ohne Vermietungswille: Ruhe, keine fremden Leute im Haus, „sanieren zahlt sich für mich nicht mehr aus“	X		X		X			
- privater Eigentümer, der sich „über eine Vermietung nicht d´rübertraut“	X		X		X	X		
Sonstige Gründe								
Wohnungen, die aufgrund schlechter Lage und/oder unzeitgemäßem Baustruktur nicht vermietbar aber auch nicht sinnvoll sanierbar sind - Wohnungsabgang								
Zweitwohnungen		X						X
Kurzzeitvermietete Wohnungen						X		X
Räumliche Mindernutzungen	X			X	X			

Antrag Wohnbauforschung 2016

Mobilisierung von Wohnungsleerstand



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit