

Leerstand im gemeinnützigen Wohnbau in Österreich Ausmaß - Ursache - Wirkung

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Prof. Arch. DI Michael Pech

DI(fh) Stefanie Tupy

00326184

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DI(FH) STEFANIE TUPY**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "LEERSTAND IM GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAU IN ÖSTERREICH AUSMASS - URSACHE - WIRKUNG", 90 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 16.09.2021

Unterschrift

„Auch aus Steinen, die dir in den Weg gelegt werden, kannst du etwas
Schönes bauen.“

Johann Wolfgang von Goethe

Vielen Dank an die vielen Kolleginnen und Kollegen aus den österreichischen GBV-
Unternehmen, die mir, neben meinem Betreuer, Herrn Prof. Arch. DI Michael Pech
ihre Zeit gewidmet und ihr Wissen und Ihre Erfahrungen mit mir geteilt haben und
dadurch die vorliegende Arbeit überhaupt erst ermöglicht haben.

Kurzfassung

Diese Arbeit befasst sich mit den leerstehenden Wohneinheiten und KFZ-Abstellplätzen, die durch GBV-(= Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband) Unternehmen zur Vermietung stehen. Es werden das Ausmaß der Thematik, der daraus erwachsende wirtschaftliche Schaden und die dahinterliegenden Gründe untersucht. An den Herangehensweisen der einzelnen Unternehmen zum Umgang mit dem Problem des Leerstandes lässt sich die Vielfalt der Thematik besser erkennen. Auch der Suche nach Best-Practice-Beispielen und der Frage nach globalen Lösungsansätzen zur Verbesserung der Leerstandssituation wird nachgegangen. Grundlage für die Beantwortung oben genannter Fragen sind Interviews mit Führungspersonen ausgewählter GBV-Unternehmen, um einen Überblick über die Situation und die entsprechenden Zahlen in den Bundesländern, sowie dadurch einen Querschnitt über Österreich zu schaffen. Regionale Unterschiede und Problemfelder werden dabei sichtbar gemacht. Es zeigen sich enorme Unterschiede bei der Betrachtung von Leerstand bei Wohnobjekten im Gegensatz zur Leerstandsthematik bei KFZ-Abstellplätzen. Genauso ist zu erkennen, dass verhältnismäßig klar abgegrenzte Regionen in Österreich deutlich stärker von Leerstand betroffen sind und dieser vor allem in strukturschwachen Regionen schwerer zu reduzieren ist. Die zu setzenden Maßnahmen hängen dabei direkt von der Ursache des Leerstandes ab. Die Unterscheidung in strukturellen, gebäudespezifischen und fluktuationsbedingten Leerstand, und die jeweils damit verbundenen Handlungsempfehlungen, helfen die richtigen Maßnahmen zu treffen. Die Arbeit mit dem Leerstand erfolgt immer spezifisch auf das jeweilige Wohnobjekt und die damit verbundenen Herausforderungen abgestimmt. Es zeigt sich, dass es sich bei der Arbeit mit dem Leerstand nicht um eine exakte Wissenschaft handelt, sondern die mit dem Thema betrauten Personen aufgrund eines großen Maßes an Erfahrung und vorwiegend intuitiv handeln, sodass in möglichst kurzer Zeit, die richtigen Entscheidungen für das jeweilige Objekt getroffen werden können. Der Anteil, den die Wohnbauförderung auf die Neubauleistung und dadurch auf das wachsende Angebot am Wohnungsmarkt hat, beeinflusst die Leerstandsthematik in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit mehr als das derzeit noch der Fall ist. Die aktuell vorherrschende Unsicherheit, verursacht durch die Coronapandemie hat bisher noch zu keinen vermehrten Leerständen geführt, aber den Stellenwert, den das Wohnen für die Kunden der GBV-Unternehmen hat, definitiv gesteigert.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
1.1. Zielsetzung und Forschungsfrage.....	2
1.2. Aufbau der Arbeit.....	3
1.3. Begriffsdefinitionen	4
2. Hintergrundinformationen – Basisdaten – Interviews	6
3. Ausmaß	14
3.1 Aktuelle Zahlen.....	14
3.2 Wirtschaftliches Ausmaß	18
4. Ursache	21
4.1 Leerstand aufgrund von Fluktuation.....	22
4.1.1 Hindernis - Wohnungszustand.....	24
4.1.2 Hindernis - Vormieter.....	25
4.1.3 Hindernis - Mietersuche.....	26
4.1.4 Hindernis - Vermieter.....	27
4.2 Struktureller Leerstand	27
4.3 Gebäudespezifischer Leerstand	29
4.3.1 Komplette (thermische-energetische) Wohnhaussanierung.....	34
4.3.2 Umbau zur barrierefreien Benutzbarkeit	37
4.3.3 Nachträgliche Errichtung von Freiflächen	40
5. Wirkung	43
5.1 Fluktuationsbedingter Leerstand – Handlungsanleitung.....	44
5.1.1 Vergabeprozess – Bestand	44
5.1.2 Vergabeprozess – Neubau	46
5.2 Struktureller Leerstand – Handlungsanleitung	49
5.2.1 Prävention	49
5.2.2 Alternative Maßnahmen.....	50
5.3 Gebäudespezifischer Leerstand – Handlungsanleitung	51

5.3.1	Best-Practice Beispiel: Sanierung im bewohnten Bestand.....	52
5.4	Zuständigkeit und Problembewusstsein.....	59
6.	KFZ - Abstellplätze	61
6.1	Stellplatzregulativ Österreichweit	61
6.2	Aktuelle Situation	64
6.3	Ergebnisse der Interviews in Bezug auf die KFZ-Abstellplätze	66
6.4	Entwicklung	70
7.	Schlussfolgerungen und Ausblick	74
	Anhang.....	78
	Abkürzungsverzeichnis	78
	Abbildungsverzeichnis	79
	Tabellenverzeichnis	81
	Literaturverzeichnis.....	82

1. Einleitung

Der österreichische Wohnungsbestand umfasst in etwa 3,95 Millionen Hauptsitzwohnungen¹. Von den ungefähr 8.900.000 Menschen, die derzeit in Österreich leben, wechseln jedes Jahr ungefähr 7%², in absoluten Zahlen 620.000 Personen ihren Wohnort. Nahezu jeder Wohnungswechsel bedingt, dass irgendwo eine Wohnung frei war, die bezogen werden kann und im Gegenzug irgendwo eine Wohnung verlassen wird, die anschließend leer steht. Je nachdem, wie schnell dieser Wohnraum wieder vergeben werden kann, verursacht er durch seinen Leerstand einen wirtschaftlichen Aufwand. Es gibt in Österreich derzeit keine zentrale Stelle zur Erfassung von leerstehendem Wohnraum, aber es gibt entsprechendes Interesse daran ihn besser zu erfassen. Er ist nicht zuletzt sowohl ein wirtschaftlicher, als auch ein raumplanerischer Faktor. Die demographische Entwicklung spielt genauso eine Rolle wie die Veränderung der individuellen Lebensentwürfe.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger spielen eine wesentliche Rolle, wenn man in Österreich eine Debatte zum Thema Wohnraum oder wie im vorliegenden Fall, den Leerstand ebendieses Wohnraumes, startet. Mit einem Anteil von ca. 17 % am österreichweiten Gesamtwohnungsbestand tragen sie einen beträchtlichen Anteil zur Wohnraumschaffung, Erhaltung und Verwaltung bei. Unter dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen (GBV) sind derzeit 185 Unternehmen vereint, die gemeinsam die ungefähr 940.000 Wohneinheiten verwalten. Genau dieser Wohnungsbestand wird in der vorliegenden Arbeit als Grundlage herangezogen, um die Thematik des Leerstandes zu erfassen.

Was bedeutet Leerstand – leer stehen – unbewohnt sein eigentlich?

Ein Teil dieser Wohneinheiten wird übers Jahr betrachtet nicht, oder nicht durchgehend in seiner ursprünglich angedachten Funktion genutzt, also vermietet und bewohnt. Diese nicht vergebenen Wohneinheiten bezeichnet man als Leerstand, eine nicht zu unterschätzende Komponente im wirtschaftlichen Dasein gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen.

¹ Tabellenband Wohnen 2019, Statistik Austria

² Bauer, Adelheid (2018): Registerbasierte Statistiken / Binnenmigration, Statistik Austria

“Leer-stand, der; Wortart Substantiv, maskulin (...) Bedeutung (in Bezug auf Häuser, Wohnungen, Büros usw.) das Nichtbewohntsein, Leerstehen” ³ (<https://www.duden.de/node/88254/revision/88290>)

Statistik Austria: bis inkl. der Volkszählung 1991 wurden 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 leer stehen, 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.” (Statistik Austria, 1991)

1.1. Zielsetzung und Forschungsfrage

Die Diskussion um den Leerstand, die oft auch politisch motiviert geführt wird, basiert derzeit meist auf Hochrechnungen, Daten einzelner Städte oder Bundesländer, Schätzungen oder bereits stark veralteten Statistiken, da keine umfassenden Zahlenwerke zum Thema Leerstand in Österreich existieren. Die Problematik des Leerstandes ist aber eine sehr reale und wirtschaftlich interessante, weshalb sie das Thema der vorliegenden Arbeit darstellt. Die Eingrenzung auf die GBV-Unternehmen erfolgt deshalb, weil sie, ob ihrer Reichweite im gesamten Bundesgebiet, einen guten Überblick über den österreichischen Wohnbau bieten und dennoch eine erfassbare Größe darstellen. Die Betrachtung der gesamten österreichischen Wohnungswirtschaft würde den Rahmen einer Masterthese sprengen, wäre aber nichtsdestotrotz aufgrund der genannten wirtschaftlichen, demographischen und auch politischen Faktoren beachtenswert.

Die zentralen Fragen dieser Arbeit sind:

- In welchem Ausmaß sind die GBV-Unternehmen von Leerstand betroffen?
- Wie gehen einzelne Unternehmen mit der Problematik derzeit um?

³ Wahrig lesekomfortabel (2007): Die deutsche Rechtschreibung
n S. 1053

- Gibt es Best-Practice-Beispiele? Was macht diese aus?
- Gibt es globale Lösungsansätze die zur Verbesserung der Leerstandssituation beitragen?
- Wie groß ist der Einfluss der Fördermenge (geförderte Wohnungs- und Reihenhauserrichtungen pro Jahr und GBV-Unternehmen), die derzeit vor allem in Niederösterreich auf einem „all-time-high“ liegt, auf den Leerstand in den Jahren die, auf einen quasi Bauboom in der geförderten Wohnungswirtschaft folgen?

Die Ergebnisse der vorliegenden Arbeit, sollen den mit der Leerstandsthematik be-
trauten Personen österreichischer GBV-Unternehmen, ebenso wie beteiligten Pla-
nern, Förderstellen und öffentlicher Hand, Informationen bieten um Leerstand gering
zu halten, sowie zukünftigen Leerstand zu vermeiden. Es werden Handlungsempfeh-
lungen zu einem wirtschaftlich nachhaltigen Umgang mit dem Leerstand abgeleitet.

1.2. Aufbau der Arbeit

Diese Arbeit besteht aus mehreren Teilen. In Teil eins soll der Leerstand im gemein-
nützigen Wohnbau quantifiziert werden. Dabei geht es um aktuelle Zahlen, in wel-
chem Ausmaß die Unternehmen betroffen sind und ob diese Zahlen starken Schwan-
kungen unterworfen sind.

Der darauffolgende Teil widmet sich den, dem Leerstand zugrunde liegenden The-
men. Es wird die Frage gestellt, ob sich die Ursachen auf einige wenige eingrenzen
lassen, ob alle Unternehmen mit denselben Themen zu tun haben, oder ob die Ur-
sachen zu vielfältig sind um sie zu erfassen. Der Regionalität wird hier genauso Augen-
merk geschenkt wie den baulichen Belangen, im Sinne von technischen Ursachen für
Leerstände.

Im dritten Teil wird der Umgang der Unternehmen mit dem Thema näher beleuchtet.
Welche Maßnahmen werden für welche Problemstellung abgeleitet. Es erhebt sich
die Frage ob es möglich ist Best-Practice-Beispiele zu finden.

Darauf folgt ein Auszug, der sich mit der Leerstandsthematik bei den Abstellplätzen
für Kraftfahrzeuge befasst. Dieses Kapitel umfasst die Grundlagen der Errichtung von
KFZ-Abstellplätzen, Stichwort Stellplatzverpflichtung, die damit verbundenen Kosten,
den tatsächlichen Bedarf vor Ort und dem derzeitigen Leerstand bis zum Ausblick auf
zukünftige Entwicklungen in Sachen Mobilität und Platzbedarf. Es wurde die Frage

danach gestellt, ob sich dieselben Probleme wie bei der Wohnungsvermietung zeigen, oder der Leerstand von KFZ-Stellplätzen, sei es in Garagen oder auf Abstellplätzen im Freien, gänzlich anders zu betrachten ist.

Abschließend erfolgt ein Blick auf die aktuelle Situation der GBV-Unternehmen in Österreich, in Bezug auf die Corona-Pandemie und den damit verbundenen Veränderungen am Wohnungsmarkt und deren Auswirkungen auf den Leerstand, sowie die Erkenntnisse, die sich aus der Aufarbeitung der Thematik ergeben haben.

1.3. Begriffsdefinitionen

Um eine Debatte über den Leerstand in den unterschiedlichsten Regionen Österreichs sinnvoll führen zu können, ist es vorab notwendig, die verschiedenen Arten des Leerstandes zu definieren. Bei der Definition des Leerstandes ist die Vielfalt groß und die Definitionen je nach Auswertendem (Statistik Austria, einzelne Gemeinden und Bundesländer, private Auftraggeber), weshalb aus dem folgenden Abriss nur die ersten drei der im späteren Verlauf genannten Leerstandsarten auf die vorliegende Arbeit Einfluss nehmen werden. Die Zuordnung kann meistens explizit zu einem Leerstandstypus erfolgen, vielmals kommt es jedoch auch zu einer Überschneidung der verschiedenen Leerstandsarten.

→ Leerstand aufgrund von Fluktuation:

Als Leerstand aufgrund von Fluktuation bezeichnet man jene Wohneinheiten, bei denen die Wiedervergabe beziehungsweise Neuvermietung nach Ablauf des bestehenden Mietvertrages oder Kündigung desselben, nicht übergangslos an einen neuen Mieter erfolgt oder zeitgerecht ein entsprechender Mietvertrag abgeschlossen werden konnte. Im Normalfall handelt es sich hier um einen kurzzeitigen (bis zu drei Monate dauernden) Leerstand.

→ Struktureller Leerstand:

Die Bezeichnung des strukturellen Leerstandes umfasst das weite Spektrum der laufenden Veränderungen am Immobilienmarkt, mit den Schwankungen des Angebots in der Umgebung, den demographischen Veränderungen, der aktuellen Marktsituation ebenso, wie der Konjunktur. Von einem strukturellen

Leerstand ist insbesondere dann auszugehen, wenn ein “dauerhaftes Überangebot” an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke besteht.⁴

→ Bauwerksspezifischer Leerstand:

Als gebäudespezifischer bzw. bauwerksspezifischer Leerstand wird jener Leerstand bezeichnet, der durch das Gebäude selbst verursacht wird. Hierzu zählen, zum Beispiel, ungünstige Grundrisse und Bauweisen, oft aufgrund des Baujahres beziehungsweise den im Baujahr vorherrschenden architektonischen/planerischen Modeerscheinungen, sowie eine schlechte Lage und Mikrolage. Bauwerksspezifischer Leerstand ist von der allgemeinen Situation am Immobilienmarkt weitgehend unbeeinflusst. Unter das Feld des bauwerksspezifischen Leerstandes fallen auch jene Objekte, die aufgrund notwendiger Sanierungsarbeiten nicht weitervermietet werden können.

→ Spekulativer Leerstand:

Da sich die vorliegende Arbeit mit der Leerstandssituation der gemeinnützigen Wohnbauunternehmen in Österreich befasst, wird der spekulative Leerstand hier keine Beachtung finden. Die Spekulation mit Wohnobjekten sollte nicht zum Kerngeschäft eines Unternehmens mit sozialem Auftrag gehören. Hierunter fallen jedoch nicht solche Wohneinheiten, die für später geplante, umfassende Sanierungen, beispielsweise als Ersatzquartiere zur Umsiedlung von Bewohnern oder zur Sicherstellung eines reibungslosen Sanierungsablaufes mittel- bis langfristig nicht neu vermietet werden.

⁴ Kleiber Wolfgang (2019): Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Reguvis Fachmedien; S.491

2. Hintergrundinformationen – Basisdaten – Interviews

Grundlage für die vorliegende Arbeit waren neben den Zahlen der GBV Schnellerhebung 2018 vor allem Interviews, die mit informierten Vertretern von GBV-Unternehmen österreichweit in der Zeit von November 2020 bis April 2021 geführt wurden. Die Interviews folgten dem Schema des beiliegenden Leitfadens (das versandte Original befindet sich im Anhang) und wurden unter Berücksichtigung der jeweils geltenden COVID-Maßnahmen teilweise persönlich, via Videokonferenz (unter Zuhilfenahme der Programme Zoom, Skype und Teams), sowie mittels Telefongesprächen geführt. Um die Anonymität der teilnehmenden Personen und Unternehmen gewährleisten zu können, werden die Ergebnisse der Gespräche im Folgenden nach einzelnen Fragen gesammelt und in Stichworten wieder gegeben. Sollten mehrfach gleiche Antworten genannt worden sein, so werden diese nur einmal wiedergegeben. Die Erkenntnisse aus den Interviews hatten großen Einfluss auf die Arbeit und trugen wesentlich zum Ergebnis bei.

Frage 1 - Gibt es eine Person/Position im Unternehmen, die sich im Speziellen mit der Leerstandsthematik befasst?

Verantwortung beim Prokuristen/Abteilungsleiter Wohnungsvergabe; Verteilung der Verantwortung auf mehrere Personen (Vergabeabteilung); hauptverantwortlich ist die Hausverwaltung, zusätzlich sind Spezialisten mit problematischem Leerstand befasst (2 Personen); Hausverwaltung und Wohnungsvergabe (Neubau) mit geteilter Zuständigkeit; Rechtsabteilung und Buchhaltung (kostentechnischen Überblick behalten); Hausverwaltung hat die Alleinverantwortung; Geteilte Verantwortung mit 2 zuständigen Personen (Vertrieb und Prokurist); Gruppenverantwortung mit Neubauvergabe und Wiedervermietung; es gibt Ansätze, in denen für die Einhaltung jährlich festgelegter Leerstandsquoten Prämienvereinbarungen getroffen werden, regelmäßiges engmaschiges Controlling und schnelle Reaktion auf Veränderungen am Markt; intensive Zusammenarbeit der einzelnen Abteilungen (Abstimmung, interne Kommunikation); Prozess zur Festlegung der Unternehmensziele im 2-Jahresrhythmus (Wo wird gebaut, wie werden Leerstände vermieden?)

Das Berichtswesen erfolgt in den meisten Fällen quartalsweise an den Vorstand bzw. Aufsichtsrat; mehr als die Hälfte der Unternehmen legt dem Geschäftsführer/Vorstand monatlich entsprechende Leerstandszahlen und Listen vor; knapp die Hälfte der befragten Unternehmen führt Leerstandslisten

als Excel-Listen, die anderen können die entsprechenden Zahlen tagesaktuell aus ihren Verwaltungsprogrammen ablesen; die Gliederung der Leerstandslisten erfolgt zumeist nach Leerstand – Neubau/Erstvergabe, Bestand und In Bau befindlich, wobei ein Drittel der befragten Unternehmen den in Bau befindlichen Leerstand nicht mit Leerstand tituliert, sondern dort erfolgt dies erst mit Vergabebeginn;

Frage 2 - Wie hoch ist die Leerstandsquote im Unternehmen?

0,5 – 1,9% bei den Wohneinheiten; für die Stellplätze wurden von mehreren Unternehmen Leerstandsquoten von 0,0% genannt; bei Nennungen zu den KFZ-Abstellplätzen in absoluten Zahlen lagen diese zwischen 4 und 1000 leerstehenden Stellplätzen je Unternehmen

Frage 3a - Sind die Gründe der Leerstände bekannt?

Fehlende Infrastruktur und Verkehrsanbindung; starke regionale Unterschiede; Lage-Lage-Lage; zu weite Entfernung von der nächsten Bezirksstadt, fehlende Freiflächen, beziehungsweise die gesamte nicht adäquate/zeitgemäße Ausstattung der Liegenschaft (Barrierefreiheit, Gärten, Gemeinschaftsanlagen; das Liegenschaftsalter (schwer zu vergeben sind ältere Objekte aus den Zeiten zwischen 50er und späten 80er Jahren); die Kostenstrukturen können ebenso Leerstand begünstigen (ältere Objekte mit höheren Darlehensrückzahlungen, kleine Objekte mit hohen Betriebskosten); je größer die Wohneinheit, desto wahrscheinlicher der Leerstand (ab 90m² problematisch, außer es handelt sich um Reihen- und Doppelhäuser); im Neubau in den letzten Jahren hohe Baukosten; hohe Bau- und Betriebskosten durch hohen technischen Ausstattungsgrad; hohe Kosten durch Baugrundproblematik (belastete Grundstücke, Kontamination, Wasser); Konkurrenz (günstigerer Neubau in direktem Umfeld); größeres Angebot als Nachfrage (Wohnungsüberhang); ungünstige Verkehrsanbindung (öffentlicher Nahverkehr genauso wie Anbindung ans überregionale Straßennetz); unattraktive Randlagen; Veränderungen im Arbeitsplatzangebot (Schließung von größeren Firmenstandorten im Anlagenumfeld); unattraktive Wohngebäude (70er Jahre Charme, Außenanlagen, Ausstattung, Umfeld); Bewohnerstruktur (störende Personen, Lärmproblematik) kann auch zu Leerstandsclustern führen; auslaufende Förderungen (Kletterdarlehen aus den 80er und 90er Jahren) sorgen für regelmäßige Kostensteigerungen und somit für schlechte Konkurrenzfähigkeit; 1/3 Wechsel

in naheliegenden Neubaubestand; ca. alle 4 Jahre werden die Gründe für Kündigungen im größeren Stil analysiert (Wohnung zu groß, zu klein, Änderung der Lebensumstände, Familiengründung, Todesfall, Scheidung, Arbeitsplatzwechsel) um Richtungsentscheidungen fürs Unternehmen treffen zu können; absichtliche Leerstellungen für anstehende Sanierungsarbeiten (als Umsiedlungswohnungen oder weil im Objekt selbst erhöhter Sanierungsbedarf besteht wie, zum Beispiel an Sanitäreinrichtungen, Leitungen für Gas, Wasser und Elektrik, etc.)

Frage 3b – Sind die Gründe der Leerstände bekannt - auf KFZ-Abstellplätze bezogen?

Es gibt keine Leerstände bei KFZ-Abstellplätzen (bei $\frac{3}{4}$ der befragten Unternehmen); Leerstand hauptsächlich im städtischen Umfeld (Wien und Umland, Graz und Vororte, geringfügig in einigen Tiroler Gemeinden); der Bedarf ist größer als der Bestand (stark regional unterschiedlich); vor allem in ländlichen Gegenden deutlich mehr Bedarf als Angebot; stadtnahe wachsen die Probleme mit Leerständen; es klaffen die Anforderungen der Verpflichtung zur Stellplatzerrichtung stark auseinander mit den tatsächlichen Gegebenheiten und dem tatsächlichen Bedarf; die Diskrepanz zwischen den Baukosten und der Vorgabe des leistbaren Wohnens bei der gleichzeitigen Forderung nach der Errichtung von Stellplätzen in Tiefgaragen im Verhältnis von 3 Stellplätzen je einer errichteten Wohneinheit ist gewaltig; Stellplatzleerstand ist im Winter weniger problematisch als im Sommer (jahreszeitenabhängig); die (Tief-)Garagenerrichtung ist nur im städtischen Umfeld ein Thema; es gibt vor allem Überkapazitäten bei älteren Objekten mit Tiefgaragen (wiederum nur gültig für das städtische Umfeld); Änderung der Stellplatzverpflichtung erfolgt aktuell bereits an den Bedarf angepasst (weniger m² bezogene als einheitenbezogene Verpflichtung zur Stellplatzerrichtung oder zur Zahlung von Ausgleichs-abgaben);

Frage 4 - Gibt es regionale Unterschiede/Häufungen?

Es gibt sehr starke regionale Unterschiede quer durch Österreich; es gibt in 8 von 9 Bundesländern regionale Problemzonen; Nord-Südgefälle; Stadt-Land-Gefälle; Bruck an der Mur, Fürstenfeld, Hartberg, Judenburg, Leibnitz, Weiz, Deutschlandsberg, St. Barbara im Mürztal, Südburgenland (Rudersdorf, Oberwart), Gasteinertal (Bad Gastein, Dorfgastein, Bad Hofgastein), Oberkärnten,

Oberpinzgau (Mittersill, Bramberg am Wildkogel, Neunkirchen am Großvenediger), Harbach, Wiener Neustadt, Engelhartzell; es treten auch gehäuft Leerstellungen auf, wenn direkte Konkurrenz im Umfeld baut (neuer, günstiger, gewisser Pull-Effekt); in Teilbereichen besteht bereits ein Angebotsüberhang (Leerstand aufgrund von Überangebot wird weiter steigen)

Frage 5 - Welche Präventionsmaßnahmen werden gesetzt um Leerstände zu verhindern?

Vor Projektstart: Eine wesentliche Maßnahme ist die wohlüberlegte Standortwahl. Auch wenn es kaum mehr möglich ist, sich "das Traumgrundstück" auszusuchen, sind die entscheidenden Aspekte vor Ankauf zu prüfen (Mikro- und Makrolage, Größe, rechtliche Grundlagen, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, Bebauungsdichte, Ausnutzbarkeit, besondere Bestimmungen, Denkmal- oder Ensembleschutz, Ausrichtung, Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, natürliche Gegebenheiten und Umwelteinflüsse, Grundwasserverhältnisse, Versickerungsfähigkeit, Lärmbelastung, etc.); Annähernd passende Grundstücke auf Vorrat kaufen (Unternehmensentwicklungspotential berücksichtigen), Entwicklungspotential des Standortumfeldes prüfen (zukünftige Anbindungen an Schnellstraßen, Öffentlichen Verkehr, nahegelegenes Entwicklungspotential in Hinblick auf wirtschaftliche Veränderungen, Arbeitsplätze, soziale Infrastruktur, Erschließung); Bürgerinformationsveranstaltungen, Bebauungsstudien; Standortanalysen; Analyse der Bevölkerungsentwicklung für den in Betracht gezogenen neuen Standort; direkte Konkurrenz beachten;

In der Projektplanung: regelmäßige Projektbesprechungen (durchschnittlich wurden ein Besprechungstermin jede Woche, bis einmal alle zwei Wochen, als sinnvoller Rhythmus genannt); Teilnehmer an diesen Besprechungen sind immer alle im gesamten Projektlebenszyklus Beteiligte (Geschäftsführung, Vergabeabteilung, Kalkulation, Buchhaltung, Hausverwaltung, Technik); zielgruppenorientierte Planung und Vergabe („Wohnen ist weiblich – die Immobilienbranche auch?“⁵); vielschichtiger Wohnungsmix (große, mittelgroße und kleine Wohnungen vorsehen) für eine später gut durchmischte Bewohnerstruktur (Familien, Alleinstehende, Junge, Ältere); gut durchdachte Grundrissplanung (möglichst flexibel, wenig tragende Wände im Wohnungsverband,

⁵ Mezler-Adelberg Sabine (17.05.2019): "Die Presse", Print-Ausgabe

barrierefrei oder leicht an eine barrierefreie Nutzung anpassbar); rechtzeitiger Vergabestart (Wunsch 100% vergeben vor dem Übergabedatum); sinnvolle Organisation der Vergabe über das Wohnservice beziehungsweise die jeweiligen zuständigen Stellen in den einzelnen Bundesländern (wie schnell muss die Entscheidung für oder gegen die Wohnung vom Interessenten fallen, wie oft wird jemand vom Land vorgeschlagen; wie lange dauert der Vergabeprozess vom Land im Allgemeinen) - das Ziel ist hier ebenso die 100%ige Vergabe zum Erstbezugstermin; Musterwohnungen einrichten; Home Staging;

Die Vermarktung erfolgt über: Homepage, Projekthomepage, Social-Media (Facebook, Instagram, etc.), regionale Printmedien, Gemeindehomepages, Einweisungsrechte über Gemeinden, Tage der offenen Tür, Bautafel

Frage 6 – Welche Maßnahmen werden gesetzt, um bestehenden Leerstand zu beseitigen?

Marketing: offline und online, Projekthomepage; Vermarktung über die Unternehmenshomepage, Gemeindehomepage, Gemeindezeitung, Internetplattformen (willhaben.at, immoscout24.at, die Immobilienplattformen der großen österreichischen Tageszeitungen); Home Staging; Facebookgruppen; Telefonate mit regionalen informierten Personen (auch Anfragen bei Bürgermeistern); Akzeptieren von Nachmietervorschlägen; Tag der offenen Tür; Transparente an nahegelegenen größeren Straßen sowie direkt am Objekt; Erklärvideos auf der eigenen Homepage (Was muss ich tun wenn ich eine Wohnung brauche); Einweisungsrechte mit Gemeinden vereinbaren; Koordination von Besichtigungen für schnellere Reaktionsmöglichkeiten mit Ortsansässigen bzw. mit der Gemeinde (bei abgelegenen, schwerer erreichbaren Standorten); Zielgruppenwechsel – es wird im Zusammenhang mit den Finanzierungsmöglichkeiten, zum Beispiel auf die Zielgruppe “Junges Wohnen” umgeschwenkt (sehr niedrige Finanzierungsbeiträge, keine Kaufoption, Anmietung nur für unter 35-Jährige möglich); zeitnahe Prüfung von Nachmietervorschlägen; Eintrittsberechtigten; sozialer Bedürftigkeit; Familienzuzug und ähnlichem zur raschen Wiedervergabe beim Auszug

Technik: Brauchbarmachung so schnell wie möglich (Zeit ist auch hier Geld, je langsamer desto länger der Leerstand); Modernisierungen innerhalb der Wohnungen – Wände; Böden, Sanitäranlagen; etc. auch wenn es technisch

noch nicht notwendig und der Bestand noch als brauchbar anzusehen wäre (auch unter Beachtung von Kundenwünschen in Hinblick auf farbliche Gestaltung, Boden- und Fliesenbemusterung, geringfügige Umbaumaßnahmen und dergleichen); Thermische Sanierung von Gesamtobjekten; Zubau von Freiflächen (Terrassen, Balkone und Loggien) auch für bestehende Mieter; Errichtung von Maßnahmen zur barrierefreien Nutzung (Lifteinbau, Liftzubau, Treppenlifte, Rampen, Leitsysteme); optische Adaptierungsmaßnahmen zur Modernisierung des äußeren Erscheinungsbildes; keine umfangreichen Sanierungsmaßnahmen notwendig (noch, da Gebäudebestand erst ab den frühen 90er Jahren); Verschönerung der Außenanlagen durch "Natur im Garten" (Ökologisierung von Grünräumen und Gärten)

Kosten: Einsatz von Eigenmitteln; Reduktion von Anzahlungen; sehr flexibel in der Gestaltung um ehest möglichen Wiederbezug der Wohneinheiten zu erreichen; kaum Fixzinsdarlehen - Flexibilität bleibt erhalten; Faktor Zeit ist entscheidend beim Leerstand; 1-3 Monate mietfreies Wohnen für Kunden, die ihre Wohnung selbst instand setzen (Böden, ausmalen); Kautions statt vollständigen Finanzierungsbeitrag; Betrachtung von Verzinsung und Afa; Mietanpassungen; buchhalterische Bewertung (längerfristige Betrachtung für späteren Verkauf – Kaufoption aktiv bewerben); Vergabe als Dienstnehmerwohnungen (vorrangig in touristisch genutzten Gebieten) - die Anmietung erfolgt durch den Dienstgeber; Umschulden; auslaufende Förderungen (Kletterdarlehen aus den 80er und 90er Jahren) sorgen für eklatante Kostensteigerungen und somit für schlechte Konkurrenzfähigkeit

Frage 7 – aktuelle Thematik – Hat sich im vergangenen Jahr, aufgrund der Corona-Pandemie, etwas an der Leerstandsthematik verändert?

Nein; nicht zum Negativen; kaum veränderter oder zu weniger Leerstand; geringere Zahlungsausfälle; höhere Zahlungsmoral; spürbar stärkerer Bedarf nach Freiflächen (Terrassen, Gärten, Balkone); leicht veränderte Nachfrage: Wohnungen ohne Freiflächen finden nur mehr im innerstädtischen Raum Abnehmer; die Nachfrage nach Wohnungen mit Gartenflächen und nach Reihenhäusern ist gestiegen; ca. 10% weniger Außenstände; Stadtfucht spürbar; jeder möchte gerne seinen „1m² Garten“ und den Bioladen um die Ecke; die deutlich stärkere Nutzung von Homeoffice ermöglicht größere Entfernungen zum Arbeitsplatz – vermehrte Nachfrage auch in Randlagen; die Entscheidungsfindung dauert derzeit länger (vor allem sind die Kunden zögerlicher bei

Kaufentscheidungen); weniger Wohnungswechsel im Pandemiejahr; Unsicherheit in Bezug auf Wohnortwechsel und den Erhalt des eigenen Jobs sind zu spüren; verstärkt Rücktritte in der Neubauvergabe; alle (!) interviewten Personen erwarten eine Verschlechterung der Situation für das dritte bzw. 4.Quartal 2021 oder aber Anfang 2022; Wohnen hat an Wert gewonnen, Wohnen ist wieder wichtiger; der Wert der Sicherheit der eigenen vier Wände hat enorm zugelegt; EINE Stundung war notwendig;

Frage 8 – Was ich zum Thema Leerstand noch mitgeben möchte...

Es besteht Bedarf daran, mehr Möglichkeiten in Hinblick auf die Gestaltung der zukünftigen Bewohnerstruktur der Wohnhausanlagen und Reihenhausanlagen zu bekommen (gute Durchmischung – Alter, Herkunft, Familiengröße, etc.).

Kein alleiniges Vergaberecht bei den Gemeinden/öffentliche Hand, es sollte immer ein Anteil zur Vergabe durch den Gebäudeeigentümer vorgesehen werden (Vorschlag 70/30 beziehungsweise je nach Lage und Bedarf).

Grundstücksbevorratung ist wichtig um dem Unternehmen auch zukünftig Entwicklungspotential zu erhalten.

Offensive Leerstandspolitik ist notwendige und tägliche harte Arbeit, aber es lohnt sich.

Steigende Grundstücksknappheit - schwierigere zu verwertende Grundstücke (Lage, Ausrichtung, Beschaffenheit) - direkte Konkurrenz untereinander (GBV-Unternehmen)

Die massive Bautätigkeit aktuell und in den letzten zwei Jahren wird, vor allem im Stadtgebiet und Umland von Graz und Wien, in den nächsten Jahren zu einem Überangebot an Wohnungen führen. Es ist mit vermehrtem Leerstand und weiter steigender Fluktuation zu rechnen.

Letzten Endes verursacht Leerstand vor allem Kosten und muss so gut wie möglich fürs Unternehmen verhindert werden

Stadtnah situierte Genossenschaften kaufen vermeintlich (im Vergleich zu den Grundstückspreisen in der Stadt) günstige Grundstücke am Land, dies hat zwei wesentliche Auswirkungen, zum einen verursacht es eine sofortige Preis-

steigerung bei den umliegenden Grundstücken im ländlichen Umfeld mit verhältnismäßig sehr geringen m²-Preisen. Auf der anderen Seite entsteht ein Neubau der erst einmal günstiger ist für den Mieter (Kletterdarlehen der alten Wohnungen) und es entsteht zu schnell, ein zu großes Angebot an Wohnungen und damit steigender Leerstand und direkte Konkurrenz.

GBV-Unternehmen erweitern in letzter Zeit stetig ihr Einzugsgebiet und bauen, im Vergleich zu früher auch über ursprünglich eingehaltene fiktive "Grenzen" hinaus.

Wunsch: Die Wohnbauförderung möge ihrer planerischen Pflicht nachkommen, und zukünftig bedarfsorientiert fördern = Steuerung und Erziehung!

Zentrale Vergabeorganisation (GBV-Unternehmen, öffentliche Hand), da die vielfache Vormerkung für unterschiedliche Wohneinheiten in verschiedenen Objekten bei mehreren Unternehmen einen eklatanten Mehraufwand in der Verwaltung verursacht.

Die Fluktuation ist gestiegen, die Menschen sind mobiler, was vor allem im Neubau spürbar ist und für mehr Arbeit in den Vergabeabteilungen sorgt, ohne entsprechende Abgeltungsmöglichkeiten für den Mehraufwand.

3. Ausmaß

Wie viele Wohneinheiten die durch GBV-Unternehmen vermietet werden stehen leer? Um den Umfang, in welchem zu einem gewissen Stichtag, wie viele Wohnungen und KFZ-Abstellplätze österreichweit leer stehen, festzustellen, muss man sich zuerst bewusst machen, dass es keine eindeutige, umfangreiche Datenlage für leerstehende Wohnungen gibt. Es gibt keine zentrale Meldestelle für leerstehende Wohnungen, ebenso wie es keine Meldepflicht dafür gibt. Die unterschiedlichen Zählweisen und Interpretationen der wenigen, vorhandenen Zahlen machen die Auswertung und Nutzung, sowie den sinnvollen Vergleich nahezu unmöglich und erfordern es daher, den behandelten Bestand einzugrenzen. Es ist dabei möglich, die Leerstände nach ihrer Objekttypologie, nach Dauer des Leerstandes oder nach wirtschaftlicher Bedeutung zu unterteilen. Für die vorliegende Arbeit wurde die Eingrenzung auf den Mietwohnungsbestand der GBV-Unternehmen getroffen.

3.1 Aktuelle Zahlen

Bei der Eingrenzung der zu beachtenden Informationen, auf die Wohneinheiten von Österreichs GBV-Unternehmen, existieren aktuelle, verwertbare Zahlen. Die, der Schnellerhebung 2018 entnommenen Zahlen (siehe unten) bilden eine der Grundlagen der vorliegenden Arbeit. Dazu kommt die Abfrage der aktuellen Werte in den jeweiligen Interviews, beziehungsweise deren Veränderung zwischen der Schnellerhebung 2018 und 2020 um etwaige Entwicklungen aufzeigen zu können. Die in diesem Zusammenhang oft verwendeten Termini der "Leerstandsquote" (Deutschland) oder der Leerstandsrate werden auch im Folgenden für die Darstellung der Leerstände verwendet. Diese Quote oder Rate, drückt das Verhältnis der zu einem Stichtag leerstehenden Wohneinheiten zum Gesamtmietwohnungsbestand aus.

Sitz der GBV	Mietwohnungsbestand 2017 (in GBV Bauten) (a)	Leerstehende Wohnungen gesamt	Leerstandsrate gesamt	Kurzfristiger Leerstand	Rate kurzfristiger Leerstand	Langfristiger Leerstand (>6 Monate)	Rate langfristiger Leerstand
BUR	23.000	280	1,2	160	0,7	130	0,6
KÄR	36.100	620	1,7	230	0,6	390	1,1
NÖ	79.400	1.320	1,7	580	0,7	740	0,9
OÖ	118.400	2.890	2,4	1.200	1,0	1.680	1,4
SA	40.400	770	1,9	440	1,1	330	0,8

ST	55.800	1.550	2,8	930	1,7	620	1,1
T	37.200	510	1,4	410	1,1	100	0,3
V	16.500	120	0,8	90	0,5	40	0,2
W	190.800	2.450	1,3	1.330	0,7	1.120	0,6
GES	597.600	10.500	1,8	5.370	0,9	5.140	0,9

(a) Nur Unternehmen mit Rückmeldung. Zum Vergleich: der gesamte Mietwohnungsbestand in GBV-eigenen Bauten beträgt 614.000. Quelle: GBV Schnellerhebung 2018

Tabelle 1: Wohnungsleerstände 2018 im Mietwohnungsbestand der Gemeinnützigen (GBV Schnellerhebung 2018)

Der gesamte Mietwohnungsbestand betrug im Jahr 2018 in GBV-eigenen Objekten ca. 614.000 Wohneinheiten. In der letzten Erhebung wurden Meldungen über den Bestand von 597.600 Wohneinheiten getroffen, womit in der Statistik 97% aller Wohneinheiten erfasst wurden.

Die Leerstandsquote von 1,8% über den gesamten GBV-Mietwohnungsbestand, insbesondere bei ausreichender Fluktuation, ist als niedrig zu bezeichnen. Zum Vergleich: Der deutsche Branchendachverband GdW weist für seine Bestände (2017) eine Leerstandsquote von 3,6% aus [alte Länder: 1,7%; neue Länder ohne Berlin: 8,2%; Berlin: 1,6%]⁶. In der immobilienwirtschaftlichen Literatur wird eine Leerstandsquote von 2% (manchmal bis 3%) als notwendige Fluktuationsreserve bezeichnet.⁷

⁶ Quelle: GdW Jahresstatistik 2017. Online: https://web.gdw.de/uploads/pdf/jahresstatistik_kompakt/GdW_Jahresstatistik_2017_kompakt.pdf

⁷ GBV Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband: GBV Schnellerhebung zur Neubauleistung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft im Jahr 2018 und Vorausschau 2019/20 (Mai 2018); S. 8

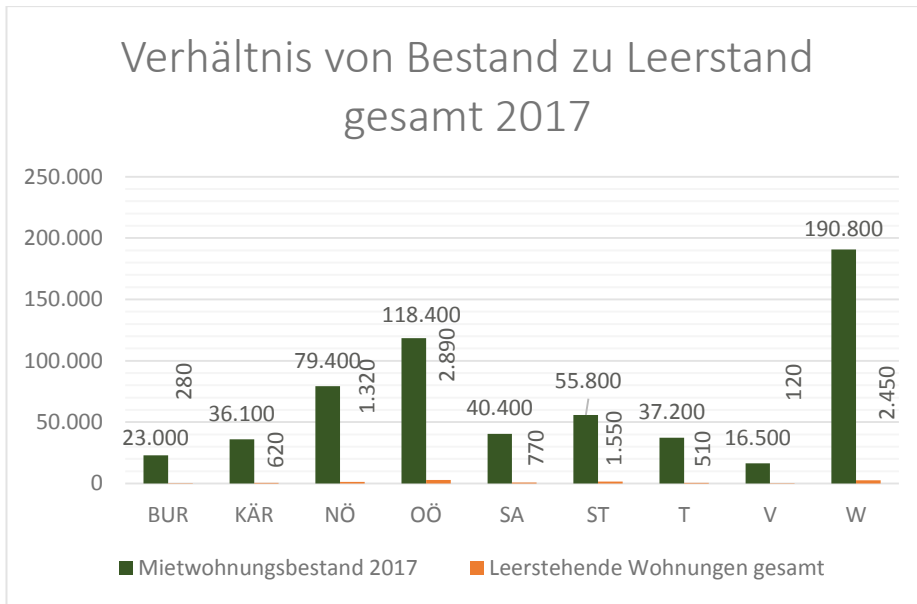


Tabelle 2: Verhältnis Mietwohnungsbestand zu leerstehenden Wohnungen (eigene Darstellung)

Neben der Betrachtung der Zahlen aus der Schnellerhebung 2018, wurde zum Vergleich mit jenen Unternehmen, die sich an den Interviews beteiligt haben, eine Umfrage über die aktuellen Zahlen (2020) durchgeführt. Dafür wurden diese Unternehmen gebeten, die Zahlen entsprechend der Schnellerhebung auch für die Jahre 2019 und 2020 bekannt zu geben.

Der Vergleich der Datenlage von 2018, mit den Ergebnissen aus den Interviews zeigt auf, dass sich die ohnehin schon als gering zu bezeichnende Leerstandsquote von 1,8% für ganz Österreich, in den vergangenen zwei Jahren noch etwas verbessert hat. In den befragten Unternehmen bewegte sich die Leerstandsquote der Wohneinheiten zwischen 0,5% und 1,9%, was zu einer fiktiven Gesamtleerstandsquote (weil nur ein Teil der Unternehmen aus der Schnellerhebung 2018 befragt wurden) von 1,2% führen würde.

Den derzeitigen Trend zu sinkenden Leerstandszahlen haben alle befragten Unternehmen bestätigen können.

Wien liegt, an den nackten Zahlen gemessen mit über 2.400 leerstehenden Wohneinheiten an zweiter Stelle im Bundesländerranking. Setzt man diese Zahlen dann in ein Verhältnis zum Wohnungsbestand, so gibt es nur zwei Bundesländer die bessere, also niedrigere Leerstandsquoten als Wien mit einer Quote von 1,3% aufweisen. Die in den Interviews bekannt gegebenen Zahlen der, im Bundesland Wien tätigen Unternehmen, lagen für 2020 alle unter 1%.

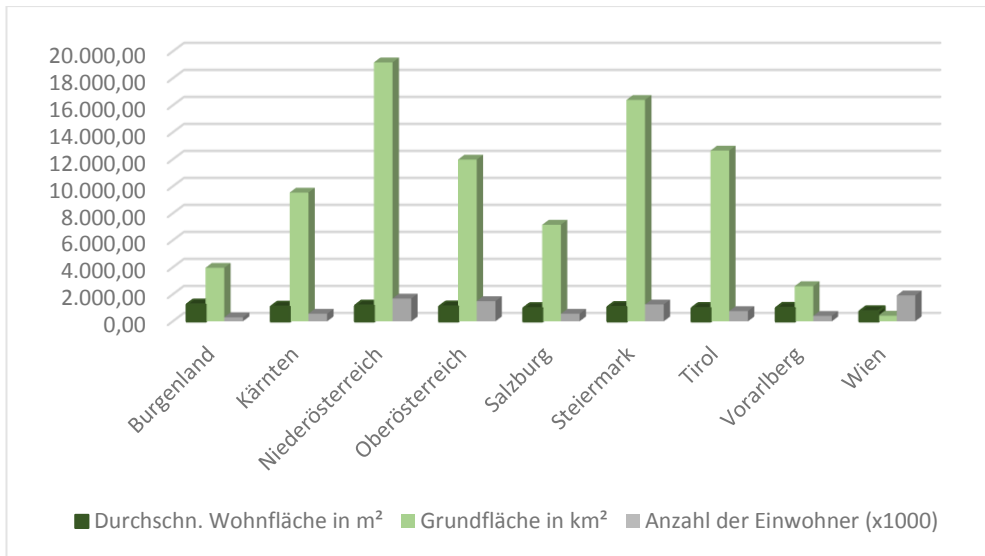


Tabelle 3: Vergleich der durchschnittlichen Wohnungsgröße zur Größe des Bundeslandes/Einwohnerzahl (eigene Darstellung - Quelldaten: Statistik Austria – Wohnungen und Gebäudebestand)

Bundesland	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich
Durchschn. Wohnfläche in m²	124,00	107,80	115,90	109,20
Grundfläche in km²	3.965,22	9.536,56	19.179,48	11.982,57
Anzahl der Einwohner (x1000)	296,04	562,23	1.691,04	1.495,76

Tabelle 4: Vergleich der durchschnittlichen Wohnungsgröße zur Größe des Bundeslandes/Einwohnerzahl - Zahlen (eigene Darstellung - Quelldaten: Statistik Austria – Wohnungen und Gebäudebestand)

Bundesland	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
Durchschn. Wohnfläche in m²	96,90	105,60	97,60	98,90	73,70
Grundfläche in km²	7.154,58	16.399,07	12.648,39	2.601,66	414,78
Anzahl der Einwohner (x1000)	560,64	1.247,16	760,16	399,16	1.921,15

Tabelle 5: Vergleich der durchschnittlichen Wohnungsgröße zur Größe des Bundeslandes/Einwohnerzahl – Fortsetzung Zahlen (eigene Darstellung - Quelldaten: Statistik Austria – Wohnungen und Gebäudebestand)

Der in den Tabellen 3 bis 5 dargestellte Vergleich, zeigt das Verhältnis der Wohnfläche in Quadratmetern (zur übersichtlicheren Darstellung wurden die m² mit dem Faktor 10 multipliziert), zur Anzahl der Einwohner (diese Zahlen müssen mit dem Faktor 1000 multipliziert werden um die korrekten Ergebnisse zu erhalten) und der jeweiligen Bundeslandgröße in Quadratkilometern. Der Zusammenhang von Besiedelungsdichte und Bundeslandgröße zeigt sich am eindrucklichsten im Unterschied der

durchschnittlichen Wohnungsgröße. In flächenmäßig kleineren Bundesländern mit hoher Einwohnerzahl liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße 30m² unter der durchschnittlichen Wohnungsgröße eines großflächigen Bundeslandes wie Niederösterreich. Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubau einer GBV hat 77m² Nutzfläche⁸, im Gegensatz zur frei finanzierten Neubauwohnung mit derzeit ca. 67m² Nutzfläche. Die durchschnittliche Wohnfläche, bei Betrachtung aller Wohneinheiten in Österreich liegt bei ungefähr 100 m².

Bei Betrachtung der durchschnittlichen Wohnungsgröße im Zusammenhang mit der Leerstandsquote ergeben sich in Österreichs GBV-Unternehmen zwischen 10.000 und 189.000 leerstehende Wohnquadratmeter pro Bundesland und Jahr. In Summe geht es um über 850.000 leerstehende Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr in ganz Österreich.

614.000	x	77 m²	x	1,8 %	=	851.004 m²
Mietwohnungsbestand		Durchschnittsgröße		Leerstandsrate		Leerstandsfläche
Schnellerhebung 2018		Gbv-aktuell.at		Schnellerhebung 2018		

3.2 Wirtschaftliches Ausmaß

Jede Wohneinheit, ob leerstehend oder nicht verursacht Kosten. Ein Teil dieser Kosten kann, wenn das Objekt gerade vermietet ist, auf den Mieter überwältzt werden. Die verbleibenden Kosten sind durch den vermietenden Wohnungseigentümer, bzw. im vorliegenden Fall durch das vermietende Unternehmen zu tragen.

Die folgenden Kostenanteile entstehen bei der Wohnungsvermietung durch GBV-Unternehmen in den meisten Fällen:

- Betriebskosten (gemäß §§ 21 – 24 MRG iVm § 14 Abs. 1 Z 6 und 7 WGG)
 - Wassergebühren
 - Kanalgebühren
 - Rauchfangkehrer
 - Gebäudereinigung
 - Winterdienst

⁸ [ABC der Gemeinnützigkeit - GBV Aktuell \(gbv-aktuell.at, https://www.gbv-aktuell.at/abc#sppb-addon-1526298429286\)](https://www.gbv-aktuell.at/abc#sppb-addon-1526298429286)

- Müllabfuhr & Entrümpelung
- Gebäudeversicherung
- Beleuchtung & Strom der Allgemeinflächen
- Schädlingsbekämpfung
- Grundsteuer/öffentliche Abgaben
- laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen wie Aufzügen, zentralen Lüftungsanlagen, etc.
- Hauptmietzins / Darlehensrückzahlung
- Heizkosten (Energie & Wartungskosten)
- Verwaltungskosten

Die Betriebskosten schwanken je nach Objektgröße (viele Wohneinheiten mit wenig Allgemeinflächen = günstigere Umlage der Betriebskosten auf den einzelnen Quadratmeter), Lage (je nach Gemeindegebiet fallen unterschiedliche Kosten für Wasser, Kanal, Müll, öffentliche Abgaben an) und Ausstattung (Heizungssystem, Lüftung, Warmwasserbereitung, Aufzug, Tiefgarage, Gemeinschaftseinrichtungen, etc.) in Österreich zwischen ungefähr € 1,20 und € 2,20 pro Quadratmeter Nutzfläche. Bei technisch komplexer ausgestatteten Wohnhausanlagen, die mit zentralen Wohnraumlüftungsanlagen, Tiefgaragen, Aufzugsanlagen, Wasserenthärtungsanlagen und dergleichen ausgestattet sind, bewegen sich die Kosten eher im oberen Drittel der angeführten Spannweite. Bei Reihen- und Doppelhäusern mit wenig Allgemeinflächen und ohne Aufzugsanlagen liegen die Betriebskosten im Bereich zwischen € 1,20 und € 1,50 pro Quadratmeter. Die verbrauchsabhängigen Kosten wie Strom, Heizung und Warmwasser sollten im Leerstand nur in minimalem Ausmaß anfallen, beziehungsweise, beschränken sie sich bei zentralen Versorgungsanlagen auf den anteiligen Grundpreis und geringfügige Verbräuche.

Die meisten Unternehmen führen Leerstandslisten, in welchen neben den Informationen zum leerstehenden Objekt, wie interne Objektnummer, Anschrift, Nutzfläche, Beginn der Leerstehung und der Höhe der Vorschreibung auch die Höhe des Gesamtausfalles (=Gesamtvorschreibung multipliziert mit der Zeit der Leerstehung in Monaten) angeführt (netto) wird.

Werden die im vorherigen Kapitel errechneten, leerstehenden rund 850.000 m² Wohnfläche in Zusammenhang mit den dafür in jedem Fall zu zahlenden Betriebskosten gesetzt, zeigt sich, unter der auf die Zahlen der Schnellerhebung gestützte

Annahme, dass die Hälfte der Wohneinheiten kurzfristiger Leerstand (< 6 Monate) und die Hälfte der Wohneinheiten langfristiger Leerstand (> 6 Monate) folgendes Ergebnis:

$$850.000 \text{ m}^2 \times \text{€ } 1,80 \text{ m}^2/\text{Monat (6 Monate im Mittel)} = \text{€ } 9.180.000$$

Es sind also nicht ganz 10 Millionen Euro, die österreichweit allein für Betriebskosten anfallen, die nicht an einen Nutzer/Mieter weiter verrechnet werden können und somit entsprechende Ausfälle für die betroffenen Unternehmen verursachen. Der besseren Übersichtlichkeit geschuldet, wird für die durchschnittlichen Kosten der Ansatz des Hauptmietzinses von € 7,00/m² (inklusive Betriebskosten, exklusive Finanzierungsbeiträge) laut Statistik Austria angesetzt.⁹ Auch diese Rechnung folgt dem Ansatz, dass die Hälfte der Leerstände als langfristiger Leerstand und die andere Hälfte als kurzfristiger Leerstand anzusehen ist.

$$850.000 \text{ m}^2 \times \text{€ } 7,00 \text{ m}^2/\text{Monat (6 Monate im Mittel)} = \text{€ } 35.700.000$$

Die Verwaltungskosten in Höhe von € 238,20 pro Jahr¹⁰ und Wohneinheit (Stand 2020) finden hier keine weitere Berücksichtigung. Ebenso die verbrauchsabhängigen Kosten, da deren Schwankungsbreite vor allem in Bezug auf die unterschiedlichen Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme zu groß ist um schlüssige Werte für die Berechnung des Leerstandes zu ergeben.

Die oben errechneten theoretischen 36 Millionen Euro Gesamtausfall, der durch den Leerstand pro Jahr in GBV-Unternehmen entsteht, zeigt, wie wichtig es sein kann, sich mit diesem Thema zu befassen. Aufgrund der derzeit im Gesamten gesehen, sehr niedrigen Leerstandsrate, bewegt sich der wirtschaftliche Schaden für jedes einzelne Unternehmen noch in verhältnismäßig geringem Umfang, doch es zeigt sich in der Summe, dass es sich um einen wirtschaftlichen Faktor handelt, der beachtet und bestmöglich optimiert werden sollte. Viele Unternehmen haben die Beobachtung des Leerstandsverhaltens des eigenen Mietwohnungsbestandes daher bereits fix in den Controllingabteilungen verankert, um zeitgerecht Maßnahmen setzen, oder Strategien gegen überbordende Leerstände und Leerstandscluster, ableiten zu können.

⁹ Statistik Austria, Mikrozensus 2016, Sonderauswertung. Die folgenden Quadratmeterpreise sind nach Wohnfläche gewichtet (Kostensumme dividiert durch die insgesamt vermietete Wohnfläche) und unterscheiden sich von den (ungewichteten) Quadratmeterangaben der Statistik Austria. Die Preisdifferenzen zwischen GBV und privaten Vermietern sind nach der Berechnungsmethode der Statistik Austria noch höher. www.gbv-aktuell.at

¹⁰ Dokumentation wohnwirtschaftlicher Werte: WGG - ERVO - GRVO: Rechtliche Basis und aktuelle Werte Stand: 1.4.2021

4. Ursache

Der Hintergrund, warum eine Wohnung, innerhalb eines Zeitraumes leer steht, lässt sich in den meisten Fällen mit geringem Aufwand ergründen. Knapp ein Viertel der befragten Unternehmen führt in regelmäßigen Abständen (meist waren es 2 bis 5-Jahresabstände) Kundenumfragen durch, mit dem Ziel, die Gründe für einen Wohnungswechsel zu eruieren. Daraus lassen sich in der Folge Rückschlüsse auf den Leerstand ziehen. Diese Gründe zu erkennen, zu evaluieren und zu bereinigen hilft Leerstandscluster zu vermeiden und Wege aus kritischem Wohnungsleerstand zu finden und die Leerstandsrate auf einem wirtschaftlich vertretbaren Maß zu halten. Eine Leerstandsrate von 0% ist nicht realistisch, da ein geringfügiger Leerstand für und durch die Fluktuation immer vorhanden ist.

Die tatsächlichen Gründe für leerstehende Wohnungen im GBV-Mietwohnungsbestand lassen sich neben dem strukturellen Leerstand und dem Leerstand aufgrund von Fluktuation, also aufgrund von Mieterwechseln, auch auf sanierungsbedingt leerstehende Wohnungen unterteilen.

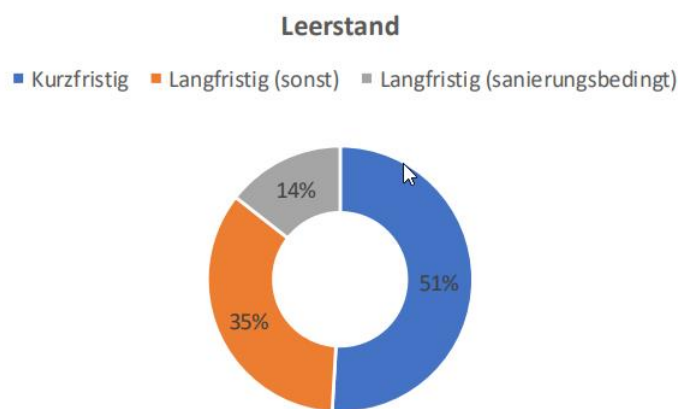


Abbildung 1: Wohnungsleerstand im GBV-Mietwohnungsbestand nach Art des Leerstands (GBV Schnellerhebung 2018 S.9)

Im Dezember 2018 waren rund 10.500 GBV-Mietwohnungen unvermietet, was ca. 1,8% des Mietwohnungsbestandes entspricht.¹¹ Etwas mehr als die Hälfte (51% oder 5.370 Wohnungen) dieser Wohnungen steht nur kurzfristig,

¹¹ GBV Schnellerhebung 2018

also kürzer als 6 Monate leer und gilt somit als fluktuationsbedingter Leerstand. 14% entfallen auf sanierungsbedingten (langfristigen) Leerstand und etwa ein Drittel (35%) sind sonstiger, langfristiger Leerstand, etwa aufgrund rückläufiger Wohnungsnachfrage.

Versucht man etwas tiefer in die Materie einzudringen, erkennt man schnell, dass sich die Situation in den neun Bundesländern sehr unterschiedlich darstellt. Die Steiermark weist (nach Sitz der Bauvereinigung) mit einer Leerstandsrate von 2,8% den höchsten Wert auf, gefolgt von Oberösterreich mit einer Rate von 2,4%. Den geringsten Leerstand verzeichnet Vorarlberg, wo nur 0,8% des GBV-Bestands leer stehen. Anzumerken bleibt, dass aufgrund der Erhebung nach Sitz der Bauvereinigung die regionalen Raten verzerrt dargestellt sind. Dies dürfte sich insbesondere zugunsten der steirischen und niederösterreichischen und zu Lasten der Wiener und Oberösterreichischen Bauvereinigungen auswirken, welche relevante ältere Wohnungsbestände in den anderen Bundesländern verwalten. So müsste die Leerstandsquote „nach Lage“ in Wien und Oberösterreich etwas niedriger, dafür in Niederösterreich geringfügig und in der Steiermark deutlich höher sein als in Tabelle 2 (nach Sitz der Bauvereinigung) angeführt.¹²

Die Unterteilung des Leerstandes nach seiner Ursache ist unter anderem deshalb so wichtig, da sich daraus die Maßnahmen ableiten lassen, die gesetzt werden können, um die jeweilige Wohnung möglichst schnell wieder in die Vermietung zu bringen und ihrem eigentlichen Ziel, der Bewohnung zuzuführen.

4.1 Leerstand aufgrund von Fluktuation

Ein entscheidender Faktor, bei der Vermietung von Wohneinheiten zur Vermeidung von Leerstand und den damit verbundenen Kosten ist die Zeit. Je zügiger ein Wohnungswechsel erfolgt, desto geringer die Leerstandsdauer. Diese geht bei Wohnungswechseln optimaler Weise gegen Null.

Der Optimalfall bei der Kündigung und Wiedervergabe von Wohnungen, könnte ungefähr so aussehen:

¹² GBV Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband: GBV Schnellerhebung zur Neubauleistung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft im Jahr 2018 und Vorausschau 2019/20 (Mai 2018); S. 8

- der aktuelle Mieter kündigt
- während die Kündigungsfrist läuft, meistens ist das ein Zeitraum zwischen einem und drei Monaten, findet sich ein Nachmieter (durch den aktuellen Mieter vorgeschlagen um Kalamitäten bei der Wohnungsübergabe zu minimieren),
- dieser handelt mit dem Vormieter aus ob er die Küche, etwaige Möbelstücke oder sonstiges übernehmen will und
- zum Stichtag übernimmt der neue Mieter direkt vom Vormieter mit oder ohne Zutun des vermietenden Unternehmens das Wohnobjekt.
- Es entstehen kein Leerstand und kein Handlungsbedarf von Seiten des Vermieters um die Wohnung

Dass dies in der Realität nicht immer so funktioniert, ist naheliegend und die Grundlage für die Entstehung von Leerstand aufgrund von Fluktuation. Bei diesem Leerstandstypus handelt es sich meist um kurzzeitigen Leerstand von unter 3 Monaten Dauer. Lässt man die anderen im Verlauf der Arbeit genannten Ursachen für Leerstand erstmal außer Acht, sind folgende Fragen zu bedenken:

- Warum können Wohnungen nicht immer direkt von einem Mieter an den nächsten übergeben werden?
- Wie erfolgt die Suche nach einem geeigneten Nachmieter?
- Was erschwert die Suche nach einem Nachmieter?
- Lassen GBV-Unternehmen die Nachmieternennung durch den aktuellen Mieter zu?
- Was macht einen Mieter zu einem geeigneten Mieter?

Die nähere Betrachtung oben gestellter Fragen führt dazu, dass vier große Bausteine oder auch Hindernisse bei der Wiedervergabe von Wohneinheiten auftauchen. Diesen Vieren, nämlich dem

- Hindernis - Wohnungszustand
- Hindernis - Vormieter
- Hindernis - Mietersuche
- Hindernis - Vermieter

wird in den nächsten Absätzen vertiefte Aufmerksamkeit gewidmet, um zu erkennen, was sie ausmacht und wodurch sie verursacht werden. Ebenso werden Ansätze gesucht, um die genannten Hindernisse erst gar nicht entstehen zu lassen, oder Hilfsmittel zu finden, um ihnen sinnvoll begegnen und sie beheben zu können.

4.1.1 Hindernis - Wohnungszustand

Kann der Wohnungszustand ein Hinderungsgrund sein, dass ein Nachmieter sich für eine bestimmte Wohnung entscheidet? Definitiv ja. Noch nicht in den Bereich des gebäudespezifischen Leerstandes abdriftend, geht es hier rein um den Zustand des Wohnobjektes an sich. Bedenkt man, dass manche Wohnungen 40 - 50 Jahre durchgehend bewohnt waren, ausgestattet mit den Sanitärgegenständen aus dem Errichtungszeitraum, dementsprechend alten Teppichen und Ähnlichem, ist die Attraktivität eines solchen Objektes auf den ersten Blick für einen Nachmieter schon eingeschränkt. Aber auch in wesentlich kürzer genutzten Objekten, kann eine intensive Benutzung, genauso wie eine suboptimale Einrichtung oder Ausstattung (Malerei, Tapeten, Bodenbeläge) zu optischen Beeinträchtigungen führen, die einen möglichen Nachmieter abschrecken können. Wohnobjekte können zusätzlich auch durch Zigaretten-, Zigarren- oder Pfeifenrauch sowie Haustierhaltung (hier ist hauptsächlich die Haltung von Katzen und Hunden zu nennen, aber auch andere Tiere können die Abnutzung eines Objektes wesentlich beschleunigen) schwer beeinträchtigt sein. Rückstände in Form von Gerüchen oder Verschmutzungen und Vergilbungen (Tabak) können erheblich gesteigerten Reinigungsaufwand für den nachfolgenden Mieter oder das vermietende Unternehmen bedeuten.



Abbildung 2: Originalzustand Sanitärräume und Wohnung mit Schrankraum Baujahr 1970 (eigene Aufnahmen)



Abbildung 3: Sanitärräume Baujahr 1971 vor und nach Sanierung (eigene Aufnahmen)

In den meisten dieser Fälle, kann man verhältnismäßig günstig Abhilfe schaffen, indem zum Beispiel die Wohnung einmal komplett professionell gereinigt wird, statt alleine auf die besenreine Übergabe durch den Vormieter zu vertrauen. Professionelle Reinigung kann dabei sehr viel bedeuten, angefangen von der Bodenaufbereitung und Innenreinigung einschließlich der Fensterreinigung, bis zur Spezialreinigung mit Geruchsbeseitigung, wie es zum Beispiel nach Todesfällen/Verlassenschaften oder im Fall von Messie-Wohnungen notwendig sein kann.

Neben den ohnehin notwendigen Leistungen, wie der Erstellung eines neuen Elektrofundefes und den damit verbundenen Arbeiten, kann bei der ersten Besichtigung schon erkennbar sein, dass mit einer Reinigung alleine nicht das Auslangen gefunden werden wird. Hier können die zu setzenden Maßnahmen dann, vom schlichten neu Ausmalen der Wände und Decken, bis zu einer kompletten Sanierung der Innenausstattung mit oder ohne Erneuerung der Sanitäranlagen reichen.

4.1.2 Hindernis - Vormieter

Wenn ein Mieter beschließt seinen Mietvertrag zu kündigen, fängt er oft schon zeitig an, einen für sich selbst und die zu vergebende Wohnung passenden Nachmieter zu finden, ohne auf das Aktivwerden des Vermieters zu warten. Die dahinterliegende Motivation für ein derartiges Vorgehen besteht darin, für die in der Wohnung verbleibenden Möbelstücke, die zurück gelassene Küche und ähnliches eine Zahlung des Nachmieters zu erhalten. Nur selten passt die Küche der aktuellen Wohnung genauso gut ins nächste Zuhause, diese abzubauen und weiter zu verkaufen ist aufwändig. Es bietet sich an, diese an einen potentiellen Nachmieter weiter zu verkaufen. Oft gibt es

dazu noch Einbauschränke, Wandverkleidungen, die Maßmöbel für den Schrankraum und Ähnliches. Eine Einigung über den Wert der verbleibenden Gegenstände ist nicht immer zu erzielen und kann mitunter zu Problemen bei der Übergabe an den Nachmieter führen. Die Vorstellung, welchen Wert dementsprechend gebrauchte Möbelstücke noch besitzen könnten, differiert oft sehr stark zwischen scheidendem Mieter und Nachmieter und ist in der Lage Sachverständige und Gerichte zu beschäftigen. Es ist daher nicht weiter verwunderlich, dass sich Vor- und Nachmieter nicht immer einig werden, obwohl das Wohnobjekt selbst den Vorstellungen entsprechen würde.

Zwei der befragten Unternehmen haben im Interview angeführt, dass sie bereits in Streitigkeiten um Möbelablösen zwischen Vormieter und Nachmieter hineingezogen wurden. Einen strikteren Weg zu wählen, im Sinne von "die Wohnungen werden nur komplett geräumt übernommen, beziehungsweise übergeben" kam für keines der befragten Unternehmen in Frage. Das würde zu größeren Verzögerungen bei der Wohnungsvergabe sorgen, als es Probleme verhindern könnte. Dies ist also kein wirtschaftlich sinnvoller Weg um die krisensichere Übergabe vom Vor- zum Nachmieter zu gestalten.

4.1.3 Hindernis - Mietersuche

Wohin begibt sich der scheidende Mieter, um für seine ehemalige "Traumimmobilie" einen Nachmieter zu finden? Ebenso wie für die vermietenden Unternehmen selbst, gibt es einige gängige Verfahren um Mietinteressenten zu finden. Hier gelten der Ausgang in der eigenen Wohnhausanlage, ob jemand wechselwillig wäre oder jemanden mit Wohnungsbedarf kennt, sowie die Information auf der jeweiligen Wohnhausanlagen-Facebook-Gruppe oder entsprechend auch der Whats-App-Gruppe als erste Möglichkeit. Dazu kommt die Veröffentlichung auf entsprechenden Internetplattformen oder die Anzeigenschaltung im örtlichen Bezirksblatt oder am schwarzen Brett diverser Vereine und Lokalitäten.

- Schwarzes Brett (innerhalb der Wohnhausanlage)
- Facebook/Whatsapp-Gruppen (wohnhausanlagenintern)
- willhaben.at
- immo.kurier.at / sonstige Inserate-seiten der österreichischen Print- und Online-Medien
- Bezirksblätter
- Gemeindezeitungen

→ Aushänge an öffentlichen Orten (Supermärkte, Vereinslokale, etc.)

Wenn der kündigende Mieter diese Arbeit nicht auf sich nehmen und in keiner Art und Weise seinen Willen, dass er Wohnraum zu vergeben hat, öffentlich machen will, überlässt er es dem Vermieter, sich auf die Nachmietersuche zu machen. Nicht jeder Mieter beschäftigt sich mit dem Thema Nachmieter, wenn der Vermieter die Nachmieternennung von vornherein ausgeschlossen hat, denken viele auch gar nicht mehr über diese Möglichkeit nach und überlassen die Nachmietersuche selbstverständlich dem Vermieter.

Die meisten Unternehmen nutzen zusätzlich zu den oben genannten Informationsmöglichkeiten noch die eigene Unternehmenshomepage, oder spezielle Projekt-homepages (hauptsächlich im Neubau/Erstbezug).

4.1.4 Hindernis - Vermieter

Befragt man die vermietenden GBV-Unternehmen dazu, ob sie es zulassen, dass ihre Mieter einen Nachmietervorschlag anbringen und diesem auch Gehör schenken, erhält man unterschiedliche Aussagen.

Die Bandbreite reicht von dem Recht einen Nachmieter zu benennen, über das bloße Vorschlagsrecht bis zur reinen Wohnungsrückgabe ohne Mitsprachemöglichkeiten und ist meist in den einzelnen Mietverträgen ausformuliert, variiert aber nochmal innerhalb der Unternehmen von Objekt zu Objekt. Manche Unternehmen lassen die Nennung von Nachmietern prinzipiell nicht zu. Bei mehreren Unternehmen gibt es einzelne Objekte in denen Baurechtsgeber, Gemeinden oder andere Institutionen das Recht die Wohnungen zu vergeben haben und fallen so als vermeintliches "Hindernis" in die Verantwortung des Vermieters.

4.2 Struktureller Leerstand

Bei der Art des Leerstandes, auf die von "außen" bzw. durch die GBV-Unternehmen selbst am geringsten Einfluss genommen werden kann, spricht man zumeist vom strukturellen Leerstand. Hierbei handelt es sich um Wohnobjekte, die unabhängig von der konjunkturellen Lage auch nach mehr als drei Monaten nicht zu marktüblichen Preisen vergeben werden können.

Der demographische Wandel und die Globalisierung sorgen für laufende Veränderungen, ebenso wie die Veränderung der Menschen, ihrer Lebensweisen und Bedürf-

nisse selbst. So bleiben die Anforderungen an den Wohnungsbestand und die vermietenden Unternehmen einem steten Wandel unterworfen. Immobilien sind, wie schon der Name sagt, immobiler Besitz, also unbeweglich. Sie lassen sich nicht einfach mit den demographischen Veränderungen versetzen und an Zu- und Abzüge aus der Region anpassen.

Sieht man sich die Grafik zur Binnenwanderung in Österreich an, lassen sich auf den ersten Blick Richtungen und Entwicklungen erkennen. Der Osten, sowie die größeren Städte übten und üben nach wie vor eine große Anziehungskraft auf die Menschen aus.

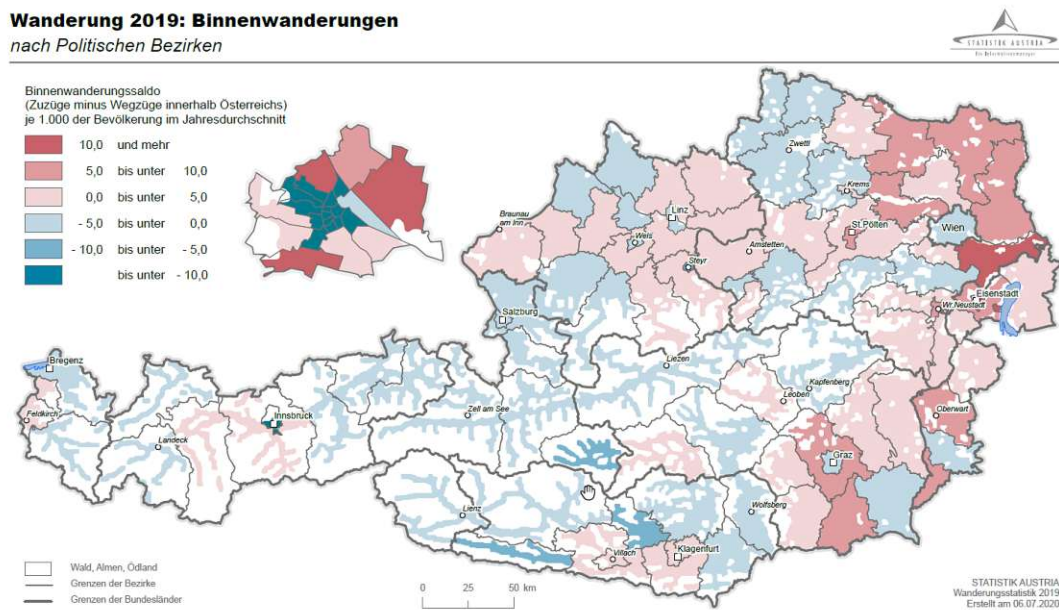


Abbildung 4: Binnenwanderung 2019 nach politischen Bezirken (Statistik Austria Wanderungsstatistik 2019)

Eindeutig zeichnet sich in der obigen Abbildung der Binnenwanderung des Jahres 2019, der Zuzug in die urbanen Bereiche und der Wegzug aus den ländlichen Gegenden ab. Diese Bewegungen der Binnenwanderung sind seit den 70er Jahren nahezu unverändert. Die ländlichen Gemeinden verlieren laufend an Attraktivität für die junge Bevölkerung. Es fehlt oft an Arbeitsplätzen und Infrastruktur. Hierbei gelten nach wie vor die allgemeinen Grundlagen, dass je ländlicher und abgelegener die Region liegt, desto geringer ist zumeist die Wirtschaftskraft. Wenn dann auch noch Objekte mit großer touristischer Anziehungskraft und/oder große Industriebetriebe fehlen spricht man von strukturschwachen Regionen. Wobei auch stark touristisch geprägte Regionen von Strukturschwäche und strukturellem Leerstand betroffen sein können. In Österreich gehören hierzu seit vielen Jahren unverändert die Gebiete von

Oberkärnten, das Mürztal, das südliche Burgenland sowie das Mühl- und das Waldviertel.

Struktureller Leerstand ist mit einfachen Mitteln und Maßnahmen, die die GBV-Unternehmen selbst setzen können nicht zu beseitigen.

4.3 Gebäudespezifischer Leerstand

Die GBV-Unternehmen bieten schon seit langem einen breit gefächerten Wohnungsmix an. Einige der österreichischen GBV-Unternehmen haben bereits ihr 100-jähriges Jubiläum hinter sich. Dementsprechend weist auch der Gebäudebestand zum Teil bereits ein höheres Alter auf.

Die meisten Unternehmen versuchen, ihren Mietwohnungsbestand in ansprechendem und vor allem in gebrauchstauglichem Zustand zu erhalten. Wo es möglich ist, wird saniert und erneuert und wenn nichts mehr zu erhalten ist, abgebrochen und neu errichtet. Hier spielen die Gebäudesubstanz, die Bauweise und der technische Gesamtzustand eine große Rolle. Dazu zählt der Zustand der tragenden Teile (Fundamente, Wandbildner, Geschosdecken), genauso wie das Alter und die Lebensdauer von Fenstern, Terrassenabdichtungen, Dächern und natürlich auch der technischen Gebäudeausstattung. Hat diese bis in die 90er Jahre noch eine eher untergeordnete Rolle gespielt, besitzen moderne Wohngebäude (gemeint sind damit Gebäude, deren Baubewilligung weniger als 25 Jahre zurück liegt) eine deutlich komplexere Ausstattung, mit nach wie vor steigendem Technologisierungsgrad. Von den Systemen zur Beheizung mittels Wärmepumpen, Tiefenbohrungen und ähnlichem, der Nutzung von Regen- und Brunnenwasser wo kein Trinkwasser nötig ist, über die Integration von Komfortwohnraumlüftungen bis zu Solar- und Photovoltaikanlagen hat sich die Ausstattung von Wohngebäuden rasant entwickelt.

Die Erwartungen der Nutzer und Bewohner an die Wohngebäude haben sich in ähnlichem Umfang verändert, wie die Wohngebäude selbst. Die Anforderungen an die Wohnfläche, die Vorstellungen bezüglich der Grundrisse mit der dazugehörigen Raumaufteilung, in welcher Ausstattung die Wohnungen errichtet werden, ob die Wohneinheiten über zugeordnete Freiflächen verfügen und wie die angeschlossenen Allgemeinflächen beschaffen sind, all das sind Fragen die mittlerweile eine Rolle spielen. Viele Bauteile können mit technisch und optisch ansprechenden Lösungen instandgesetzt oder saniert werden und in gewissem Rahmen ist es möglich, Wohnge-

bäude älteren Baujahres an die heute erwarteten Standards anzuheben um Leerstellungen aus diesem Grund abzufangen, oder nahezu zu verhindern. Ein Unterschied zwischen Altbestand und Neubau lässt sich trotz sehr viel Einsatz nicht vermeiden, trotzdem oder gerade deshalb haben die verschiedenen Gebäude und die darin befindlichen Wohneinheiten je nach Baujahr auch immer unterschiedliche Vor- und Nachteile aufzuweisen. Diese sorgen dafür, dass sie auch für unterschiedliche Mietergruppen attraktiv bleiben.

In der folgenden Aufzählung findet sich grob umrissen die Ausstattung von Mietwohngebäuden aus drei Epochen:

- Ca. 1920
 - Gang-WC,
 - Wasserentnahmestelle am Gang
 - Kein fließendes Wasser in der Wohnung
 - Kochnische
 - Schlafnische – Nischen für die verschiedenen Tätigkeiten im Tagesablauf

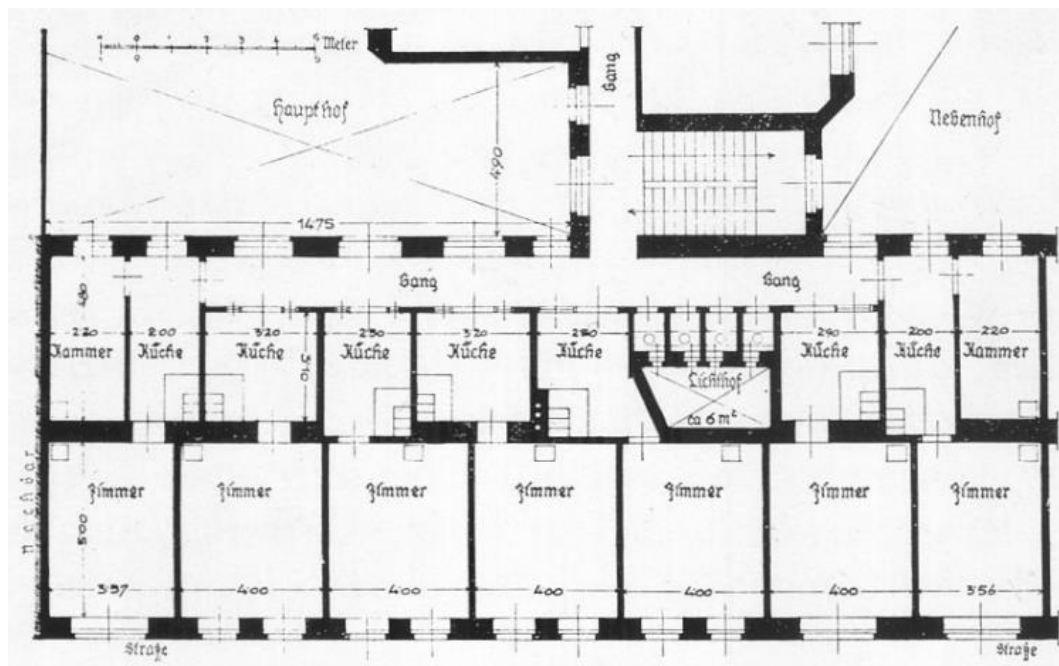


Abbildung 5: Stockwerksgrundriss eines Gangküchenhauses (Hans Hautmann, Rudolf Hautmann: Die Gemeindebauten des Roten Wien 1919–1934 (Wien 1980). S 101)

- Ca. 1980
 - Eventuell Aufzug, Gemeinschaftsräume (Sauna, Bad), Spielflächen
 - Parkplätze in geringer Zahl
 - Wohnung mit Vorraum
 - Bad/WC in der Wohnung
 - Küche, Wohnraum, Schlafraum – getrennte Räumlichkeiten für die die verschiedenen Tätigkeiten im Tagesablauf
 - Teilweise Freiflächen (Loggien, Terrassen, Balkone, Eigengärten)

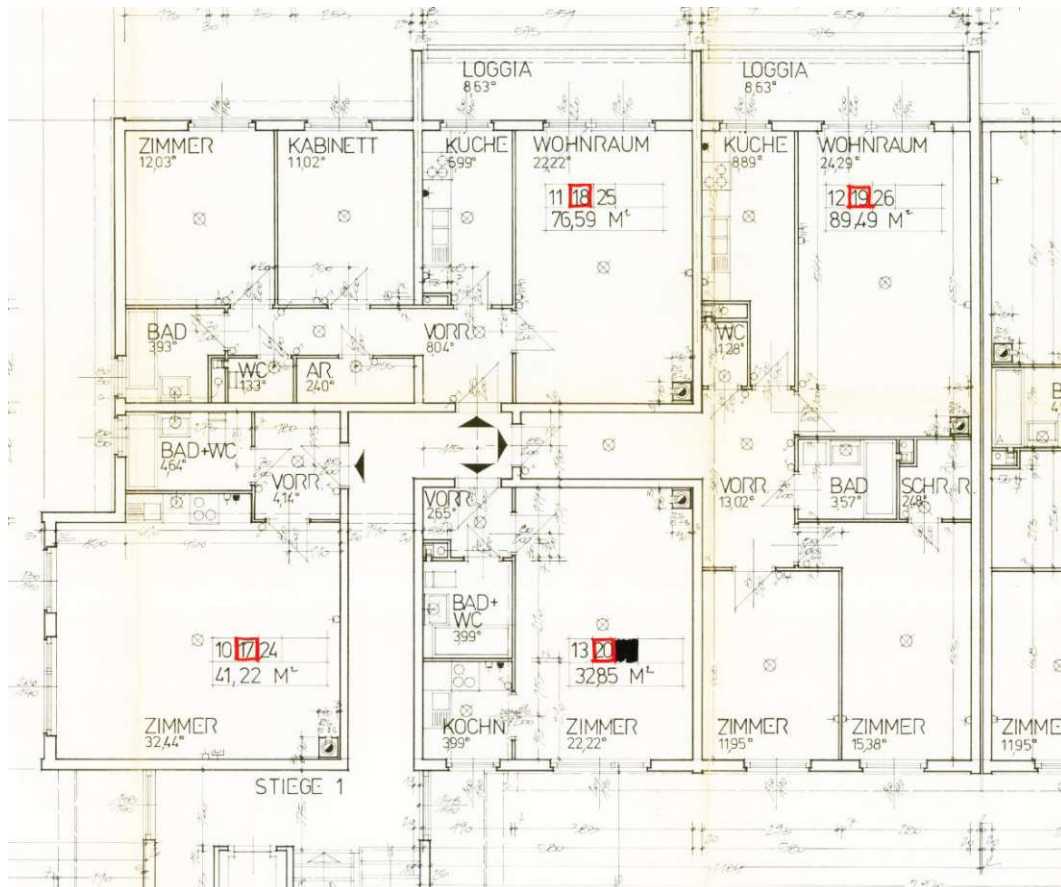


Abbildung 6: Auszug eines Regelgeschoßgrundrisses eines Mehrfamilienwohnbaus Baujahr 1982 (Auszug Bestandsplan Objekt 1110 Wien Kaiser-Ebersdorferstraße 212-216)

- Ca. 2020
 - Parkplatz/Tiefgarage
 - Vorrichtung Lademöglichkeit E-Mobilität
 - Lift (Barrierefreiheit)
 - Wohnung mit Vorraum
 - Bad/WC extra

- Wohnküche (die Wohnbereiche verschmelzen wieder)
- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Beschattung und evtl. Klimatisierung
- Freifläche (Garten, Loggia, Balkon, Terrasse)
- Allgemeinflächen (Spielplätze, Begegnungszonen, etc.)

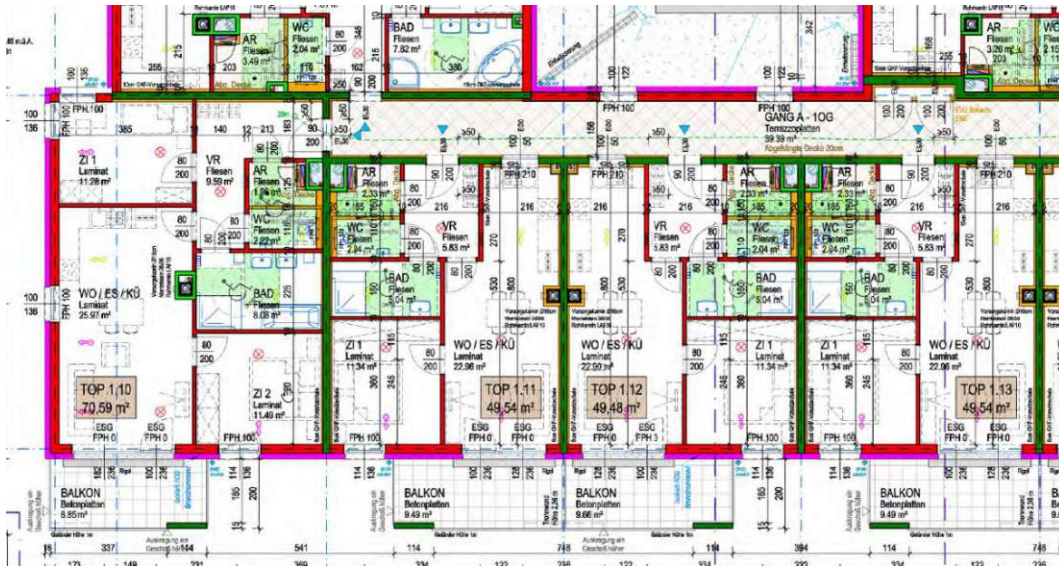


Abbildung 7: Auszug eines Regelgeschoßgrundrisses eines Mehrfamilienwohnbaus Baujahr 2019 (Auszug Bestandsplan Objekt 2492 Eggendorf „Neue Mitte“)

Allein bei Betrachtung der drei oben dargestellten Mustergrundrisse, die nur einen sehr kleinen beispielhaften Auszug, der unendlichen Möglichkeiten der Grundrissgestaltung darstellen, lässt sich unschwer erkennen, dass die Anpassbarkeit an moderne/aktuelle Anforderungen nicht immer einfach oder gar auf kurzem Wege zu bewerkstelligen ist. In manchen Gebäudestrukturen ist eine großzügige Veränderung der Grundrisse nahezu unmöglich. Komplexe statische Systeme, viele tragende Wände, große Wandstärken, unflexible Leitungsführungen, massive Kamingruppen und vieles mehr, stehen der Anpassung an geänderte Anforderungen entgegen. Wenn man in älteren Gebäuden mit derartigen substanziellen Herausforderungen nahezu automatisch rechnet, bedeutet das nicht, dass nicht auch moderne Wohngebäude mit denselben oder ähnlichen Defiziten aufwarten können.

Nichtsdestotrotz, lassen sich vor allem Wohnungen aus den 70er und 80er Jahren meistens zumindest dahingehend modernisieren, dass man aus den getrennten Küchen, durch Entfernen von Zwischenwänden, oder Herstellen von großzügigen Durchbrüchen offene Koch-Wohnräume schaffen kann. Der Einbau von bodenebenen Duschen statt der früher üblichen Badewannen erhöht den Nutzungskomfort der damals üblichen kleinen Badezimmer.

Nicht nur die grundsätzlichen Anforderungen an die Wohnungen und Gebäude haben sich im Laufe der Zeit verändert, auch die Anforderungen an die Wohnungsgröße ändern sich nach wie vor laufend. Es werden derzeit üblicherweise Gebäude errichtet mit Wohnungen in der Größe von 30 bis 130m² (1-5 Zimmer) darin, ebenso wie Reihenhäuser in der Größe von ungefähr 90m² bis 150m². Die geförderten Wohnungsgrößen hängen dabei von der, im jeweiligen Bundesland geltenden Wohnbauförderung und dem ermittelten Bedarf ab. Wenn es sich nicht um Sonderwohnformen, wie "junges Wohnen", Studentenwohnheime oder betreubares und betreutes Wohnen handelt, wird meist ein möglichst vielfältiges Angebot an Wohnungsgrößen innerhalb eines Bauwerks errichtet. Dies sorgt für eine entsprechende Durchmischung der Bevölkerungsstruktur und deckt eine große Bandbreite an Wohnbedürfnissen ab.

Jahr	Österreich gesamt	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in m ²										
2004	96,4	118,0	104,6	109,9	102,2	92,7	101,5	96,5	100,2	73,6
2005	96,9	118,9	104,1	110,1	103,3	93,3	102,9	96,7	100,7	73,5
2006	97,4	121,3	104,1	112,9	103,9	93,9	102,4	97,3	100,7	72,9
2007	97,8	120,0	104,1	112,1	105,0	94,7	103,1	99,5	101,7	72,8
2008	98,0	122,5	102,8	111,3	104,6	95,5	104,2	99,3	101,0	73,9
2009	98,2	121,6	105,1	112,1	104,6	93,6	104,4	98,4	101,5	74,1
2010	98,8	122,2	105,8	113,0	106,0	95,2	103,6	98,8	101,4	74,4
2011	99,0	123,3	106,0	113,5	106,9	95,4	103,3	100,2	100,8	73,9
2012	99,1	122,7	105,9	111,7	106,7	95,3	104,8	99,2	101,8	75,3
2013	99,6	126,0	106,2	112,6	108,1	95,3	105,5	98,8	102,0	75,3
2014	99,7	122,5	107,3	113,5	108,3	95,1	105,7	99,2	101,0	75,2
2015	99,2	123,5	106,8	114,1	108,2	95,0	104,4	100,2	101,1	73,0
2016	99,3	123,4	105,9	115,1	107,8	95,5	105,1	98,6	99,7	73,7
2017	99,6	124,8	107,1	115,0	106,8	96,3	105,5	99,0	99,6	74,6

2018	100,1	124,3	107,9	116,8	108,2	96,7	105,4	98,2	99,4	74,0
2019	100,0	124,0	107,8	115,9	109,2	96,9	105,6	97,6	98,9	73,7

Tabelle 6: Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe) (Statistik Austria 2019)

Sieht man sich die Wohnungsgrößen im Vergleich der vergangenen 15 Jahre an, so zeigt sich, dass die Wohnfläche in Summe um knapp 4m² größer geworden ist, es aber einen deutlichen Unterschied im Vergleich der einzelnen Bundesländer gibt. Sind die flächenmäßig großzügiger bebaubaren Bundesländer beim Wachstum der Wohnungsgrößen vorne, so stagniert bzw. sinkt die Wohnungsgröße in den drei Bundesländern mit geringerem Flächenangebot. In Wien ist die durchschnittliche Wohnungsgröße über die vergangenen 15 Jahre nach einer kurzfristigen Steigerung um knappe 2 m², im Schnitt derzeit nur um 0,1 m² mehr geworden. In Tirol waren es gerade mal 1,1 m² mehr und in Vorarlberg ist die durchschnittliche Wohnungsgröße um 1,3 m² geringer als vor 15 Jahren.

Bei näherer Betrachtung der einzelnen Bundesländer zeigt sich, dass die flächenmäßige Ausdehnung in Kombination mit der Bevölkerungsdichte auch einen direkten Einfluss auf die Wohnungsgröße haben. Die Wohnungsgröße zählt dabei ebenso wie die Grundrissgestaltung zu den schwierig zu beeinflussenden Faktoren, bei der Reduktion von gebäudespezifischem Leerstand.

Gebäudespezifischer Leerstand kann, wie man bereits an den oben aufgezählten Standarddaten von Gebäuden und Wohnungen gesehen hat, sehr viele unterschiedliche Ursachen haben. Meist ist es eine Kombination mehrerer einzelner Komponenten, die zu vermehrten Leerständen führt. Um diese Art von Leerstand zu reduzieren, gibt es genauso viele verschiedene Lösungsansätze wie Ursachen auffindbar sind. Im Folgenden werden einige dieser Lösungsansätze aufgezeigt und ihre Vor- und Nachteile, sowie ihre Wirkungsweise anhand von Beispielen verdeutlicht.

4.3.1 Komplette (thermische-energetische) Wohnhaussanierung

Eine Variante, die vor allem in Hinblick auf die Entwicklung des Weltklimas eine Rolle bei der Sanierung spielt, ist die thermisch-energetische Wohnhaussanierung. Erklärung:

*Das ist die **thermisch-energetische Wohnhaussanierung** eines Wohngebäudes, welches aufgrund fehlender oder zu geringer Dämmung einen hohen*

Energieverbrauch aufweist. Dieser kann durch entsprechende Maßnahmen ohne Komfortverlust gesenkt werden - die Versorgungssicherheit wird erhöht und die Betriebskosten reduziert. Ziel ist, sowohl den Heizwärmebedarf und somit die CO₂-Emission des Gebäudes als auch den Verbrauch von Brennstoffen wesentlich zu reduzieren. Gleichzeitig bietet eine gut gedämmte Gebäudehülle Schutz gegen sommerliche Überwärmung.¹³

Diese Sanierungsvariante wird in unterschiedlichem Ausmaß in allen Bundesländern gefördert. Je nach Bundesland sehen die Fördervoraussetzung und die durchzuführenden Maßnahmen unterschiedlich aus, im Großen und Ganzen geht es aber wie schon im obigen Absatz erwähnt darum, die gesamten CO₂-Emissionen, sowie den Heizwärmebedarf eines Gebäudes zu reduzieren. Dies kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Fenstertausch
- Vollwärmeschutz
- Dachdämmung bzw. Dämmung der obersten Geschoßdecke
- Kellerdeckendämmung
- Umstellung des Heizungssystems zur Verringerung des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes
- Effiziente Warmwasserbereitung
- Komfortlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung

Darüber hinaus zählen in den meisten Bundesländern noch folgende Maßnahmen zum förderbaren Umfang:

- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- E-Mobilität für die Wohngemeinschaft
- Einsatz von Photovoltaikanlagen
- Errichtung von Solaranlagen
- Anschluss an die Fernwärme
- Alten- und behindertengerechte Maßnahmen (siehe Folgekapitel)

¹³ Wohnfonds Wien – Sanierungsarten - Thewosan – Erstinfo (www.wohnfonds.wien.at/2989)



Abbildung 8: Mehrfamilienwohnhaus Baujahr 1963 vor der Sanierung (eigene Aufnahme)



Abbildung 9: Mehrfamilienwohnhaus Baujahr 1963 nach der Sanierung (eigene Aufnahme)

Die oben gezeigten Bilder zeigen beispielhaft den Zustand eines Gebäudes vor und nach erfolgter Komplettsanierung. In diesem Fall wurde das Gebäude nach über 50 Jahren Nutzungsdauer mit neuen Fenstern ausgestattet, die Kellerdecke gedämmt, die Loggiengeländer abgebrochen und neu errichtet, die Fassaden mit WDVS überarbeitet und die Steil- und Flachdachaufbauten komplett neu hergestellt.

In Bezug auf den Leerstand helfen derartige Sanierungen vor allem dann, wenn die Gebäude nach der Sanierung eine höhere Attraktivität (optisch und kostenoptimiert) für die zukünftigen Kunden aufweisen können. Allein das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems bringt bei der Leerstandsthematik keine Fortschritte. Wie im Kapiteltitel erwähnt, hat sich im Zuge der Interviews herauskristallisiert, dass bei den thermisch-energetischen Sanierungen, meistens auch zusätzliche optische Maßnahmen wie, neu ausmalen der Stiegenhäuser, Erneuerung der Beleuchtung von Allgemeinflächen (Gänge, Stiegenhäuser, Keller), sowie die Neuinstallation von Gegensprechanlagen und Eingangsportale durchgeführt werden. Freundliche, frische Farben und gute Beleuchtung sind Maßnahmen, die einem Interessenten schnell ins Auge springen.

Sehr wohl sind auch Energieeffizienz und Klimaschutz mittlerweile Verkaufsargumente. Wenn diese mit einem rundumerneuterten Äußeren zusammentreffen, bilden sie eine wesentlich stabilere Basis für die Vermarktung von leerstehenden Wohneinheiten in so einem Gebäude.

4.3.2 Umbau zur barrierefreien Benutzbarkeit

Jene Vorschriften, die die barrierefreie Nutzbarkeit von Wohngebäuden regeln, sind erst in den vergangenen 15 Jahren stark weiterentwickelt worden. Dementsprechend haben Gebäude, die vor dem Jahr 2006 errichtet wurden, auf diesem Gebiet oft noch Aufholbedarf.

Das seit 1. Jänner 2006 geltende Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG) hat das Ziel, Menschen mit Behinderungen die gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu ermöglichen. Dazu zählt insbesondere der gleichberechtigte Zugang zu öffentlich verfügbaren Dienstleistungen, der durch bauliche Barrieren oftmals nur eingeschränkt oder gar nicht möglich ist.

Bauliche Barrieren (z.B. aufgrund von Stufen oder zu geringer Türbreiten) können nach den Bestimmungen des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes eine Diskriminierung darstellen und Schadenersatzforderungen nach sich ziehen. Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen (aber auch Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände und Systeme der Informationsverarbeitung sowie andere gestaltete Lebensbereiche), wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.¹⁴

Die Niederschrift der Vorschriften für die Planung und den Bau, fand in den Richtlinien zur "Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit", der OIB- Richtlinie 4 statt, die im Jahr 2007 erstmalig erschienen. Bei den umzusetzenden Maßnahmen wird grundsätzlich immer auf eine Zumutbarkeit in wirtschaftlichen Belangen geprüft.

Es zahlt sich aus, als GBV-Unternehmen, den eigenen Gebäudebestand auf die barrierefreie Benutzbarkeit zu prüfen. Oft sind es nur einfach umsetzbare bautechnische Maßnahmen, die die Benutzbarkeit für Menschen mit Behinderungen wesentlich vereinfachen können.



Abbildung 10: Rampen als Ersatz der Vorlegestufe, zur barrierefreien Erreichbarkeit des Erdgeschosses/ersten Aufzugsniveaus (eigene Aufnahmen)

¹⁴ Allgemeines zum barrierefreien Bauen (oesterreich.gv.at) (letzter Zugriff 20.06.2021)

Hauseingänge stellen, auch wenn sie nur eine oder zwei sehr niedrige Stufen vom Straßen- oder Gehsteigniveau trennen, für Personen die auf Gehhilfen angewiesen sind, oft ein unüberwindbares Hindernis dar. Je nach dem vorhandenen Platzangebot und der zu überwindenden Höhendifferenz können die Stufen durch fixe Rampen ersetzt oder durch mobile Rampen überwindbar gestaltet werden.



Abbildung 11: Ergänzung des Hauszuganges durch einen Handlauf (eigene Aufnahmen)

Handläufe rechts und links der Stiegen vor dem Eingangsportal erhöhen die gefahrenfreie Nutzbarkeit für alle Bewohner. Wenn es die Platzsituation zulässt sollten sie vor dem Treppenansatz beginnen und über die letzte Stufe hinausgeführt werden. Die zusätzliche Beleuchtung solcher Bereiche, wie zum Beispiel mittels LED-Lichtbändern, die am Handlauf entlanggeführt werden, sorgt für eine deutlich erhöhte Nutzungssicherheit.



Abbildung 12: Treppenlift vom Gehsteigniveau ins Erdgeschoß (www.ktt.de/lifte/qt120-plattformlift)

Ist das Erdgeschoss als Hochparterre ausgeführt und befindet sich dort erst die Zutrittsmöglichkeit zum Lift, kann es sinnvoll sein, für die barrierefreie Benutzbarkeit einen Treppenlift errichten zu lassen. Ist ausreichend Platz dafür vorhanden, kann er das Gehsteigniveau mit dem Erdgeschoss verbinden.

Derartige Maßnahmen können die Benutzbarkeit eines Wohnhauses für eine größere Personengruppe möglich machen, was den Interessentenkreis erhöht und somit die Chance bestehenden Leerstand zu beseitigen, verbessert.

Auch die Bestandsmieter profitieren von diesen Verbesserungen eklatant, da sie mit hoher Wahrscheinlichkeit länger in ihrer eigenen Wohnung verbleiben können, wenn diese barrierefrei erreichbar ist. Da jeder Mieterwechsel Geld, Zeit und Personalressourcen kostet und zu längerem Leerstand führen kann, stellt die Umsetzung von einfachen Maßnahmen zur barrierefreien Benutzbarkeit eine echte Win-Win-Situation für alle Beteiligten dar.

4.3.3 Nachträgliche Errichtung von Freiflächen

Gebäude, die ihren Bewohnern keine Freiflächen bieten können, sind heute wesentlich schwieriger zu vermieten, als Objekte, wo es zumindest Gemeinschaftsterrassen oder Gemeinschaftsgärten gibt.

Vorausgesetzt, das Platzangebot ist vorhanden und die baurechtlichen Möglichkeiten gegeben, ist es technisch verhältnismäßig einfach, bestehende Gebäude durch vorgesetzte Balkone zu erweitern und aufzuwerten. Einfach, verhältnismäßig kostengünstig und auch dauerhaft sind hierzu Stahlkonstruktionen zu verwenden. Diese

werden auf Einzelfundamenten vor der Fassade errichtet. Die Balkone werden zwischen den Stahlstützen übereinander angeordnet, normalerweise mit einer Stahlkonstruktion, Entwässerung und je nach Wunsch können die Böden gestaltet werden, etwa mit keramischen Belägen, Holzböden oder ähnlichem. Es gibt bereits einige Systemanbieter am Markt. Beispielhaft ist hier die Firma Spittelmeister GmbH & Co KG zu nennen.



Abbildung 13: Elegante Vorstellbalkone im Zuge der Umnutzung einer ehemaligen Kaserne zu Wohnraum (Vorstellbalkone – Balkonbuchreferenzen Fa. Spittelmeister 2020)



Abbildung 14: Vorbaubalkon mit Dach komplett aus Alu (Vorstellbalkone – Balkonbuchreferenzen Fa. Spittelmeister 2020)

Die beiden Abbildungen 6 und 7 zeigen nachträglich errichtete Balkone der Firma Spittelmeister. Die Herstellung erfolgte einmal mit und einmal ohne Überdachung. Bei beiden Objekten erfolgte die Montage der Balkone auf jeweils vier Stahlstützen mit Einzelfundamenten.

Der Kostenfaktor bei derartigen Zubauten ist stark abhängig von der Größe und Komplexität der Balkone, den vorhandenen Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Gebäude für den Fall, dass nur zwei Stützen gewünscht sind, sowie den Bodenverhältnissen für die Errichtung der statisch notwendigen Fundierung. Für einen Balkonturm mit drei Balkonebenen, mit einer Größe von ungefähr 2,00 mal 3,00 m in rechteckiger Form, ohne Rücksprünge oder zusätzliche Ecken, auf vier Stahlstützen, mit Fußbodenbelag aus Estrichplatten mit einem Geländer aus Alu-Rahmen mit Verbund-sicherheitsglas als Füllung, ohne Überdachung muss man derzeit mit ungefähr € 20.000, - pro Balkon rechnen.

5. Wirkung

Ob der Vielfalt der Thematik von leerstehenden Wohneinheiten und den dadurch verursachten Problemen, genießt das Thema in allen befragten Unternehmen eine hohe Priorität. Leerstand ist ein Wirtschaftsfaktor. Leerstand ist ungenutzter Raum. Leerstand ist ein gesellschaftliches Problem. Die Begründungen für die hohe Priorität die das Thema hat, lagen bei fast allen Unternehmen, hauptsächlich im wirtschaftlichen Stellenwert den der Leerstand hat. Dementsprechend gibt es einige Vorgangsweisen und daraus abgeleitete Handlungsanweisungen, die sich bei mehreren Unternehmen als sinnvoll und zielführend erwiesen haben.

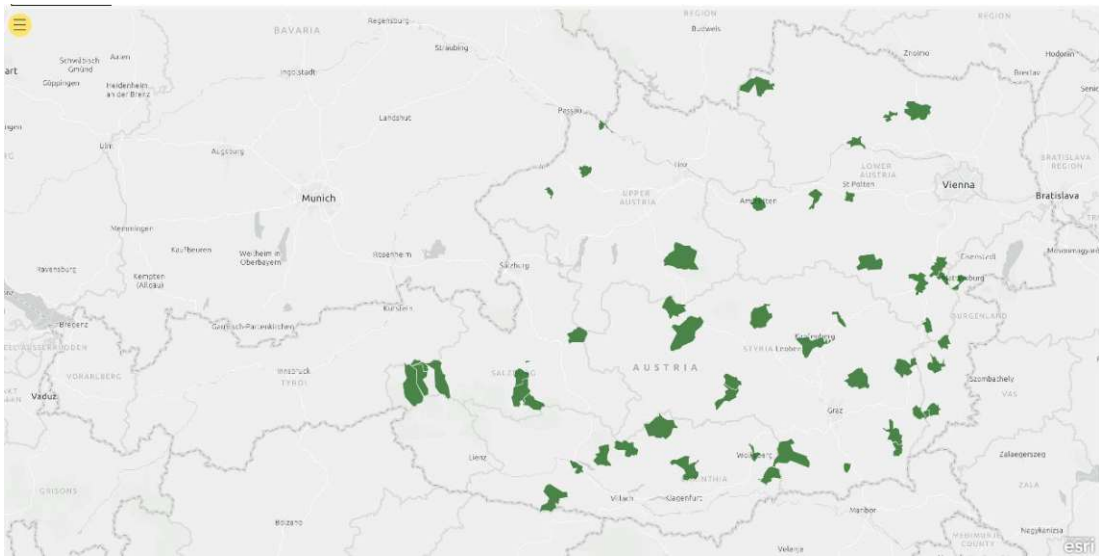


Abbildung 15: Leerstandskarte Österreich – Mietwohnungsbestand 2020 (eigene Darstellung)

Die oben gezeigte Leerstandskarte für den Mietwohnungsbestand der österreichischen GBV-Unternehmen zeigt die Leerstandsbrennpunkte in Österreich. Auf den ersten Blick erkennt man, dass die Landeshauptstädte derzeit keine schwerwiegenden Probleme mit leerstehenden Wohneinheiten aufweisen. Von Bregenz über Innsbruck bis nach Wien, ist die Nachfrage dort noch höher, als der Bestand.

Wie die Karte zeigt, gibt es Bundesländer die stärker betroffen sind, genauso wie Häufungen innerhalb der Bundesländer in einzelnen Regionen vorkommen. Wie schon in Kapitel 3.2. verdeutlicht, zeigt auch diese Karte die strukturschwachen Regionen, wie das Südburgenland, Oberkärnten, das Mürztal sowie das Mühl- und das

Waldviertel mit Leerständen an. In jenen Fällen wo der Leerstand sich nicht dem Gebiet des strukturellen Leerstandes zuordnen lässt, sind die Unternehmen oft in der Lage, auf kurzem, einfachem Wege Abhilfe zu schaffen. Die Ansätze die sich in mehreren Unternehmen als hilfreich und erfolgreich gezeigt haben und in der Lage sind Leerstandscluster zu vermeiden und langfristige Leerstände zu beseitigen, werden in den folgenden Absätzen vorgestellt.

5.1 Fluktuationsbedingter Leerstand – Handlungsanleitung

Um Leerstand aufgrund von Fluktuation zu verhindern, gibt es verschiedene Ansätze, die sich als gut und sinnvoll erwiesen haben und darüber hinaus auch in den Interviews mehrfach angeführt wurden. Diesen ist der folgende Absatz gewidmet.

5.1.1 Vergabeprozess – Bestand

Es obliegt den jeweiligen GBV-Unternehmen, eine für sie passende Vorgangsweise zu finden, und diese nicht nur an die eigenen Mitarbeiter, sondern auch an die eigenen Mieter zu kommunizieren. Die meisten Mieter fragen die für sie gültigen Kündigungsmodalitäten an, wenn sie ihr Kündigungsschreiben übermitteln oder sogar noch davor. Hier können die Unternehmen sehr gezielt eingreifen und Informationen zur Verfügung stellen, um den Mieterwechsel für alle Beteiligten so reibungslos wie möglich ablaufen zu lassen.

Folgende Informationen stellen Unternehmen ihren Kunden/Mietern in dieser Situation derzeit zur Verfügung:

- Wie muss die Kündigung erfolgen?
 - o Mündlich
 - o Schriftlich
 - o Eingeschrieben
 - o Formblatt (Download auf der Homepage, wird zugesandt, Abholung)
 - o E-Mail, Post, Fax, Telefonanruf, Persönlich
- Welcher Zeitablauf ist zu beachten?
 - o Die Kündigungsfrist laut Mietvertrag ist einzuhalten.
 - o Gemäß der Kündigungsfrist und des Datums des Einganges der Kündigung beim Vermieter ergibt sich ein Kündigungsdatum.
 - o Festlegung des Rückgabetermins durch den Vermieter oder in Abstimmung von Vermieter und Mieter
- Wie sollte die Wohnung bei der Rückgabe aussehen?

- Geräumt von allen Fahrnissen
- Besenrein
- Die gewöhnliche Abnutzung ist vom Vermieter zu tolerieren.
- Was passiert, während die Kündigungsfrist läuft?
 - Es wird sich ein Elektriker melden, damit ein Termin für die Erstellung eines Elektrobefundes ausgemacht werden kann
 - Es werden Besichtigungstermine für potentielle Nachmieter zu organisieren sein (Kooperative Beteiligung des Vormieters wird vorausgesetzt)
 - Strom und Gas nicht abmelden, die Ummeldung erfolgt bei der Wohnungsrücknahme (im Falle einer vorzeitigen Abmeldung kann es zur Zählerdemontage durch das Versorgungsunternehmen kommen, was bei der Wiedermontage zu einem übermäßigen Kostenaufwand führen würde)
- Was passiert mit dem Finanzierungsbeitrag/der Kautions/etc.?
 - Für die zeitgerechte Abrechnung des Finanzierungsbeitrages wird der Vermieter Sorge tragen. Er hat dafür 8 Wochen Zeit.
 - Nachsendeadresse und Bankverbindung bekannt geben.

Diese und ähnliche Fragen bekommen alle GBV-Unternehmen von ihren Mietern dann und wann zu hören. Um die notwendigen Informationen möglichst zeitnah, beziehungsweise jeweils zum richtigen Zeitpunkt an die Kunden zu bringen, gibt es bereits einige sinnvolle und kreative Ansätze.

Durchwegs alle befragten Unternehmen gaben an, dass es keinen Sinn macht, ein mehrseitiges Informationsschreiben an den Mieter zum Zeitpunkt seiner Kündigung zu versenden, weil kaum einer diese gesammelten Werke wirklich sinnerfassend liest, diese oft Standardtexte enthalten, die für spezielle Objekte oder einzelne Wohneinheiten nicht angepasst wurden und Kunden somit ein nicht personalisiertes Standard-schreiben ohne direkten Mehrwert erhalten.

Viele Unternehmen stellen die notwendigen Informationen über eine eigene FAQ-Seite auf ihren Unternehmenshomepages zur Verfügung. Diese Informationen werden entweder in reiner Textform, als Symbolbilder, zum Teil sogar als Bildgeschichten oder einer Kombination dieser drei, sortiert nach den wesentlichsten oder den am häufigsten gestellten Fragen, angeboten.

Einige wenige Unternehmen sind bereits so weit, für die einzelnen Schritte, die der Mieter zu setzen hat, kurze Videoanleitungen zu drehen, die vom Punkt "Wie kündige

ich richtig“ bis zu “Was bereite ich für die Wohnungsrückgabe vor“ gehen. Diese Videos und Bilder können entweder über QR-Codes aus dem Schriftverkehr zur Kündigung oder über Links auf der Unternehmenshomepage, oder auch über Online-Kundenplattformen erreicht werden.

Ebenso entscheidend für die rasche Wiedervergabe von Wohnungen ist eine gewisse Flexibilität von Seiten der Vermieter. Den Unternehmen stehen verschiedene Optionen offen, dem Kunden gegenüber Flexibilität zu zeigen. Es gibt zum Beispiel die Möglichkeit, dem neuen Mieter die Wohnung unsaniert zu übergeben (bis auf die Erstellung des Elektrobefundes und den damit verbundenen Arbeiten), im Falle, dass dieser die notwendigen Arbeiten (neu ausmalen, Boden legen, etc.) selbst erledigen will und kann. Dafür wird ihm für 1-3 Monate der Mietzins gänzlich oder zum Teil erlassen, und der Vermieter spart auf der anderen Seite Sanierungskosten. Ebenso ist eine flexiblere Gestaltung der Finanzierung anzudenken. Hier stellen sich die Fragen, ob es eine Möglichkeit gibt anstatt des Finanzierungsbeitrages nur eine Kautionszahlung zu bezahlen, oder ob es Sinn macht, die Kaufoption noch aktiver zu bewerben.

Die Conclusio aus den Interviews zum oben angeführten Thema lässt sich darin finden, dass aus der Vielfalt der Möglichkeiten für jedes Wohnobjekt zum richtigen Zeitpunkt das jeweils passende Instrument gewählt werden muss. Auch die Wahl des Zielpublikums, also des gewünschten Kundenkreises, ist in die Entscheidung darüber, wo und auf welche Art ein Nachmieter am ehesten und auch am schnellsten gefunden werden kann, einfließen zu lassen. Hier helfen vor allem viel Erfahrung der handelnden Personen, ein umfassendes Wissen über den eigenen Mietwohnungsbestand und die jeweilige Marktlage sowie gut strukturierte interne Abläufe zur konsequenten Abwicklung.

Die entscheidenden Stellschrauben sind also:

- Organisation
- Information
- Erfahrung

5.1.2 Vergabeprozess – Neubau

Bei der Abwicklung des Prozesses zur Wohnungsvergabe im Neubau haben sich ebenso interessante Gemeinsamkeiten bei den befragten Unternehmen gezeigt. Dies fängt bereits bei den Vormerkungen der Kunden an. Die meisten von ihnen lassen

sich bei mehreren Projekten unterschiedlicher Unternehmen für Wohnungen und Reihenhäuser vormerken. Einerseits um selbst eine größere Auswahl zu haben, andererseits oft auch, weil nicht klar ist, bei welchem Projekt man dann tatsächlich zum Zug kommen könnte, da die Vormerkungen die tatsächlich errichtete und vergebene Wohnungsanzahl meist um ein Vielfaches übersteigen.

Die Organisation und Bearbeitung der Vormerkungen verursachen jedem einzelnen Unternehmen Aufwand. Zusätzlich kommen die Wohneinheiten, die über das Wohnservice (oder andere Wohnungsvergabestellen der Länder) oder Gemeinden vergeben werden. Die Koordination und Kommunikation mit externen Stellen verursacht ebenso oft erheblichen Zeitaufwand.

Es besteht grundsätzlich der Wunsch, 100% der Wohneinheiten vor der Fertigstellung beziehungsweise dem Übergabedatum vergeben/vermietet zu haben. Um dieses Ziel zu erreichen, oder ihm möglichst nahe zu kommen, hilft der rechtzeitige Start des Vergabeprozesses. Neben den wesentlichen Parametern, wie dem zeitgerechten Einlangen der zur Vergabe notwendigen Unterlagen (Kalkulation, Vergabepläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Bauzeitplan, etc.) und den freien Kapazitäten in der Vergabeabteilung müssen auch die externen Stellen informiert und mit Unterlagen versorgt werden. Sind Gemeinden oder das Land (in Niederösterreich zum Beispiel in Form des Wohnservice) beteiligt, kann der Vergabeprozess wesentlich länger dauern, da jede Besichtigung, Information, Ablehnung, Neunennung mitunter über die externen Stellen läuft.

Es gibt Versuche, die Vormerkung zur Vergabe freier Wohnungen zentral zu sammeln, um die Unternehmen zu entlasten und den Informationsfluss direkter und kürzer halten zu können. Dazu werden die Anmeldungen über eine Homepage gesammelt und zentral verwaltet. Der fiktive Interessent A lässt sich bei den Unternehmen X, Y und Z für Wohnungen vormerken. Da Unternehmen Y am schnellsten eine für den Interessenten geeignete Wohnung fertig stellt und vergibt, zieht der Interessent hier ein. Die Unternehmen X und Z haben diesen Interessenten immer noch auf ihrer Vormerkliste, halten ihn für einen potentiellen Kunden, halten ihn in Evidenz und versorgen ihn im Normalfall mit Informationen und Unterlagen. Wenn ein zentrales System diese Vormerkungen und Vergaben erfasst, könnte das die Vormerklisten der einzelnen Unternehmen entlasten, und den Verwaltungsaufwand verringern. Dies würde ebenso für die Vergabe über Gemeinde und Länder gelten.

Um die Vergabe im Neubau effizient und zeitgerecht abwickeln zu können helfen also vor allem eine straffe Organisation der Abläufe, ausreichende und gut aufbereitete Informationen für die potentiellen Kunden sowie ein zeitgerechter Vergabestart. Ein weiteres Standbein der (Neubau-)Vergabe ist das Wissen über die Zielgruppe. Die Wohnentscheidungen werden vorrangig von Frauen ("Wohnen ist weiblich, die Immobilienbranche auch?"¹⁵) getroffen. Wie ist es möglich diese Zielgruppe besser und direkter anzusprechen, was interessiert sie und beeinflusst die Entscheidungen? Eine gut durchdachte Grundrissplanung (flexibel, barrierefrei), großzügige Freiflächen und offen und hell gestaltete Zugänge und Allgemeinflächen sind eine gute Grundlage. In der Vergabe haben zusätzlich mehrere Unternehmen angegeben, dass es hilft Musterwohnungen einzurichten beziehungsweise auf Homestaging zu setzen. Damit wird gezeigt, wie die Wohneinheit mit Einrichtung und stimmungsvoller Beleuchtung im bewohnten Zustand aussehen könnte. Dies ist vor allem für jene Interessenten eine große Hilfe, die Schwierigkeiten haben, mit der räumlichen Vorstellungskraft. Leere Räume wirken oft nicht ausreichend attraktiv, verstärkt wird dieser Eindruck im Neubau durch unverputzte Wände und offene Schächte.

Die gängigen Möglichkeiten zur Wohnungsvermarktung sind bereits in allen befragten Unternehmen Usus. Hier wurden keine nennenswerten Ausreißer genannt, darum werden die Möglichkeiten hier der Vollständigkeit halber nur aufgezählt:

- Unternehmenshomepage
- Projekthomepage
- Social-Media (Facebook, Instagram, etc.)
- Onlinemarktplätze (Willhaben, Immobilienkurier, Immoscout24, etc.)
- Gemeindehomepage
- Regionale und überregionale Printmedien
- Bautafel
- Plakate
- Tag der offenen Baustellentür

¹⁵ Mezler-Andelberg Sabine (17.05.2019): "Die Presse", Print-Ausgabe

5.2 Struktureller Leerstand – Handlungsanleitung

Trotzdem die Möglichkeiten bei der Reduktion von strukturellem Leerstand beschränkt sind, konnten einige interessante Ansätze herausgearbeitet werden, mit denen die wirtschaftliche Tragweite der Problematik entscheidend reduziert werden kann

5.2.1 Prävention

In diesem Fall kann es hilfreich sein, sehr genau, vorausschauend und durchdacht zu arbeiten, wenn es um die Entwicklung neuer Wohn- und Reihenhauseinrichtungen geht.

Wenn man im Projektablauf für die Errichtung einer neuen Wohnhausanlage ganz an den Start geht, steht man vor der Standort- bzw. Grundstücksauswahl. Grund und Boden sind endlich. Die Grundstücke, die für die Errichtung von Wohnhausanlagen durch GBV-Unternehmen sehr gut geeignet sind, und sich dabei noch in einer Preisklasse bewegen, die man als sozialverträglich bezeichnen könnte, sind rar. Bei der Grundstückswahl ist es essentiell, neben den rechtlichen Rahmenbedingungen wie, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, möglichen Beschränkungen der Bebauungsdichte, der Bauhöhe und der Ausnutzbarkeit, sowie dem möglichen Denkmal- und Ensembleschutz auch die natürlichen und sozialen Rahmenbedingungen zu prüfen.

Um strukturellen Leerstand zu verhindern, ist es neben der Prüfung der oben genannten Grundstückseigenschaften ebenso wichtig, sich mit dem Standortumfeld zu befassen. Ein Blick auf die folgenden Themen wie die

- Analyse der aktuellen Bevölkerungsstruktur (Wachstum, Altersschnitt, Bildungsstand, Kaufkraft)
- Entwicklung der Bevölkerungsstruktur
- Arbeitsplätze im näheren Umfeld
- auf kurzem Wege erreichbare Ausbildungsbetriebe
- Soziale Infrastruktur
- Erschließung (öffentlicher Nah- und Fernverkehr, Anbindung ans regionale und überregionale Straßennetz)

gibt Auskunft über den aktuellen Stand, beziehungsweise über die Entwicklung der letzten Jahre. Sie gibt außerdem eine Möglichkeit, das Entwicklungspotential einer Region abzuschätzen.

Um im eigenen Unternehmen für ausreichend Entwicklungspotential zu sorgen, und das Unternehmenswachstum zu sichern ist es notwendig, auch Grundstücke quasi auf Vorrat zu kaufen. Die Grundstücksbevorratung benötigt eine noch langfristige Betrachtung der zu erwerbenden Grundstücke und des Umlandes, in welches sie eingebettet sind. Hier sind zusätzlich mögliche Entwicklungspotentiale in die Kaufentscheidung mit einzubeziehen. Die geplante Errichtung einer Schnellstraße, eine Autobahnanbindung wo vorher keine war, der Ausbau einer Bahntrasse (Stichwort: Pottendorfer Linie durch das Industrieviertel im südlichen Niederösterreich) oder die geplante Erweiterung eines großen Firmenstandortes oder Ausbildungsbetriebes können dabei helfen, für die Zukunft sinnvolle Objektstandorte auszuwählen.

Auch die Betrachtung des Zustandes der näheren Umgebung einer potentiellen neuen Baufläche ist interessant, bei der sich die folgenden Fragen stellen: Wie sehen die nächst gelegenen Wohnbauten aus? Stehen hier schon Wohngebäude, die durch GBV-Unternehmen errichtet wurden? Gibt es aktuell leerstehende Wohneinheiten in diesen Gebäuden? Gibt es Informationen zu den lagebezogenen Baukosten, zu den aktuellen Mietpreisen, der Kostenentwicklung in der Zielregion und ähnliches? Darüber hinaus kann die genaue Beobachtung der Konkurrenz Aufschluss darüber geben, ob es sich lohnt, im direkten Umfeld zu bauen.

Damit die laufenden Veränderungen im Lebensentwurf der zukünftigen Bewohner einer Wohnhausanlage, ihren Niederschlag in der Planung finden, ist auf einen guten Wohnungsmix zu achten. Große Wohnungen für Familien, mittelgroße Wohnungen für kleinere Familien und Paare, sowie kleine Wohnungen für Junge, Alleinstehende und auch ältere Menschen, sorgen dafür, dass sich später eine gut durchmischte Bewohnerstruktur ansiedeln kann. Im Idealfall sind die Bewohner so zufrieden mit ihrem Zuhause, dass sie auch, bei sich wechselnden persönlichen Verhältnissen, gerne wieder eine Wohnung im selben Objekt, mit angepasster Größe suchen.

5.2.2 Alternative Maßnahmen

Neben den oben genannten Präventivmaßnahmen besteht ein interessanter Ansatz um Leerstand in strukturschwachen Gebieten zu minimieren darin, die Zielgruppe zu ändern. Das bedeutet zum Beispiel, Wohnungen in stark touristisch frequentierten Gebieten als Dienstnehmerwohnungen zu vergeben. In dem Fall erfolgt die Anmietung durch den Dienstgeber für den Dienstnehmer.

Ebenso zielführend war bereits in zwei Unternehmen die Änderung der Zielgruppe auf "Junges Wohnen" mit den damit verbundenen Rechten und Pflichten. In diesen

Wohneinheiten gelten andere Vergaberichtlinien. Diese unterscheiden sich je nach Bundesland, der Großteil der Anforderungen ist aber sehr ähnlich.

- Die Anmietung muss vor der Vollendung des 35. Lebensjahres erfolgen.
- Die Wohnung darf nicht größer als 60m² (NÖ) bzw. 65m² (OÖ) Wohnfläche aufweisen.
- Der Finanzierungsbeitrag darf bis max. € 4.000,- betragen.
- Es besteht keine Kauoption, d.h. es handelt sich um reine Mietwohnungen.
- In einigen Bundesländern werden die Mietverträge auf maximal 8 Jahre befristet vergeben, bzw. muss die Wohnung mit 35 Jahren an den Vermieter zurückgestellt werden. (Beispiel Oberösterreich)

Mit der Umfinanzierung zur dementsprechenden Mietenreduktion und Reduktion des Finanzierungsbeitrages, lassen sich in der neuen Zielgruppe "Junges Wohnen" plötzlich auch wieder neue Anreize zur Vergabe setzen.

Das Verhindern und Eindämmen strukturellen Leerstandes bedarf viel Erfahrung, Weitsicht und Kreativität, um alle zur Verfügung stehenden Informationen deuten zu können und auf dieser Basis langfristig erfolgreiche Grundstücksankaufs- und Projektentscheidungen zu treffen beziehungsweise im Leerstandsfall potentielle Umnutzungsmöglichkeiten zu erkennen.

5.3 Gebäudespezifischer Leerstand – Handlungsanleitung

Die Verbesserung von gebäudespezifischem Leerstand kann mit einer Vielzahl an Maßnahmen erfolgen. Diese müssen jeweils individuell an das Gebäude angepasst, und unter allergrößter Rücksichtnahme auf die verbliebenen Bewohner, sowie unter Beachtung des zu erzielenden Ergebnisses erfolgen.

Primärziel:

- Leerstand minimieren

Komplementäre Ziele:

- Bausubstanz erhalten/erneuern
- Instandhaltungskosten optimieren
- Barrierefreie Benutzbarkeit erreichen
- Energieeffizienz erhöhen
- Optik modernisieren

Das Baujahr des betroffenen Wohnobjektes ist dabei ein wesentlicher Indikator dafür, welche Maßnahmen in jedem Fall gesetzt werden sollten, da die Ausstattung in Hinblick auf Bauweise, Bauphysik, Haustechnik, Fenstergrößen, Allgemeinflächen, Freiflächen und ähnlichem in den letzten 100 Jahren eine gewaltige Entwicklung durchschritten hat.

Neben den, in Kapitel 3.3. allgemein aufgezählten Möglichkeiten, der Verhinderung von gebäudespezifischem Leerstand, wird im Folgenden ein in der Praxis durchgeführtes Sanierungsprojekt erläutert, welches mehrere der vorab genannten Maßnahmen und Ziele vereint hat.

5.3.1 Best-Practice Beispiel: Sanierung im bewohnten Bestand

Anhand dem, im folgenden Abschnitt erläuterten Sanierungsprojekt, lässt sich erahnen, wie vielschichtig sich die, mit einer Sanierung verbundenen Maßnahmen gestalten können und welche Ergebnisse zu erzielen sind. Das Beispiel wurde deshalb ausgewählt, weil die Sanierung des gesamten Gebäudes, einschließlich der Setzung von Maßnahmen im Wohnungsinnen aller(!) Wohneinheiten bei durchgehender Bewohnung von ca. 85% der Einheiten durchgeführt wurde.

Basis des Beispiels ist ein Mehrfamilienwohnhaus, welches Anfang der 70er Jahre errichtet wurde. Das Gebäude hat keinen Keller und besteht aus fünf, mit einem zentralen Stiegenhaus verbundenen, oberirdischen Geschossen in denen die 45 Kleinwohnungen mit jeweils ein bis zwei Zimmern, entlang eines Mittelganges angeordnet sind.

Ursächlich für die Entwicklung des Sanierungsprojektes, waren Komplikationen mit der Haustechnik. Es kam wiederholt zu Ausfällen der Warmwasserversorgung wie auch des Heizungssystems in Verbindung mit kapitalen Rohrbrüchen. Durch häufige Wasserschäden, wurden mehrere Wohnungen binnen kürzester Zeit unbewohnbar, was auf längere Sicht durch keine Gebäudeversicherung gedeckt war und die Kundenzufriedenheit erheblich verringerte. Da das kleinteilige Flickwerk im Leitungsbereich nicht zu einem befriedigenden Ergebnis für die Bewohner sowie den Vermieter und Verwalter geführt hat, wurde die Planung einer umfassenden Sanierung der gesamten Gebäudestruktur begonnen.

Technisch unbedingt notwendige Maßnahmen und somit vorrangige Zielsetzung für die längerfristige Verhinderung von gebäudespezifischem Leerstand waren dabei:

- Fenster tauschen

- Dachfläche erneuern
- Heizungs- und Warmwasserleitungen tauschen
- Barrierefreien Zugang erstellen

Neben der Idee der Sanierung, wurde auch geprüft ob sich ein Abbruch mit Neuerichtung als effizienter und zielführender erweisen würde. Aufgrund der baurechtlichen Vorschriften wäre ein Neubau in demselben Umfang nicht möglich gewesen, er hätte eine eklatante Reduktion von Wohnfläche zur Folge gehabt. Ebenso hätte die Unterbringung der zahlreichen Bestandnehmer einen kostenintensiven Mehraufwand bedeutet. Die Abbruch- und Neubauoption wurde somit schon bei der Prüfung der (bau-)rechtlichen Grundlagen zu Projektbeginn verworfen. Zusätzlich wurde die Option geprüft, für alle Mieter, nach der Sanierung, Freiflächen zur Verfügung zu stellen. Auch dies konnte einerseits aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen und andererseits wegen der dafür notwendigen Statischen Maßnahmen für die notwendigen Wandöffnungen zum Einbau von Balkontüren in der 50 Jahre alten Gebäudesubstanz leider nicht durchgeführt werden. Die Anpassung der Grundrisse oder die Zusammenlegung von Wohneinheiten war auch kein Ziel der Sanierung. Die schon im Originalzustand sehr effizient geplant und errichteten Kleinwohnungen würden nicht auf Grund ihrer Grundrisse oder Wohnnutzfläche leer stehen.

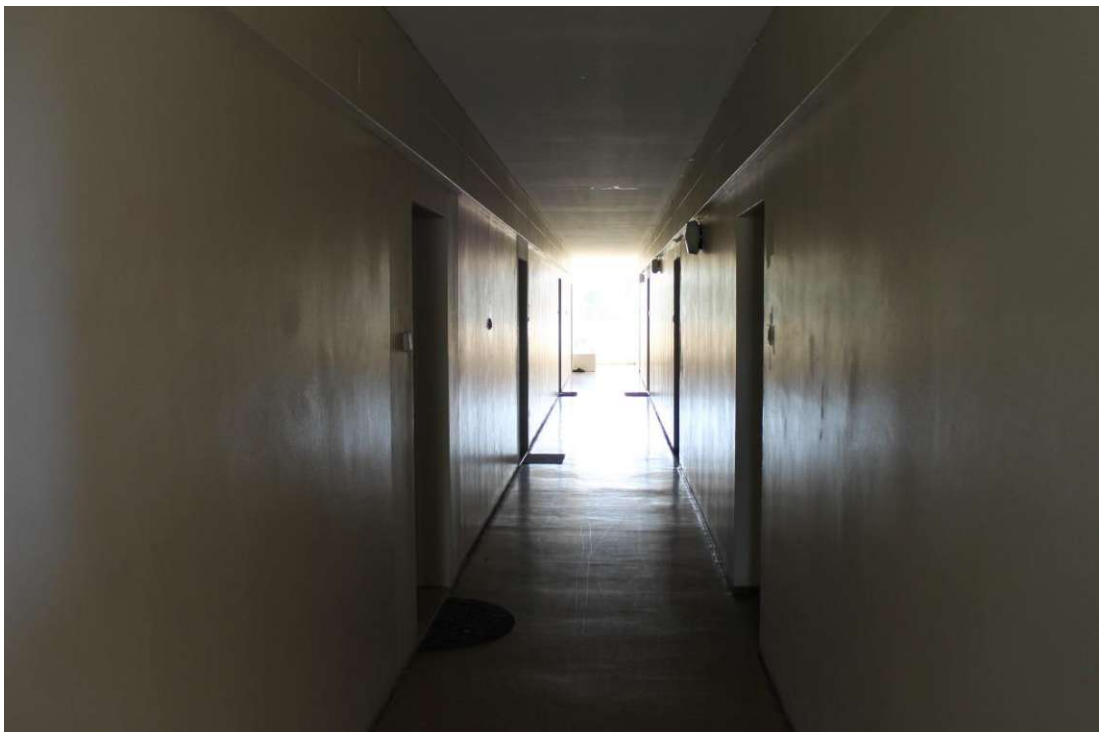


Abbildung 16: Gangflächen vor der Sanierung (eigene Aufnahme)



Abbildung 17: Gangflächen nach der Sanierung (eigene Aufnahme)

Für die Dauer der Sanierungsarbeiten wurden 5 Wohnungen leer stehen gelassen. Diese Wohneinheiten konnten als "Hotelwohnung" verwendet werden, damit keine Absiedelungsmaßnahmen notwendig waren. Im Rahmen einer Mieterversammlung wurden die Bewohner über die geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen informiert und bereits zu diesem Zeitpunkt wesentliche Termine fixiert. Die Bewohner gaben bekannt wer wann auf Urlaub ist, welche wesentlichen, privaten und beruflichen Verpflichtungen mit den Sanierungsmaßnahmen kollidieren könnten, und zusätzlich wurden erfüllbare Sonderwünsche besprochen. Unter Sonderwünsche fielen in diesem Fall, zwei Wohneinheiten, in welchen die Badezimmer und Toiletten, soweit wie möglich zur barrierefreien Benutzbarkeit umgestaltet wurden. Ebenso wurde der Erhalt von Wandverbauten und ähnlichen, von den Mietern erbrachten Sonderleistungen berücksichtigt.



Abbildung 18: Badezimmer nach der Sanierung (eigene Aufnahme)

Der Arbeitsablauf wurde so koordiniert, dass zuerst mit den notwendigen Arbeiten an den Allgemeinflächen begonnen wurde, um die Arbeitszeit in den Wohnungen selbst, aufs Kürzeste zu beschränken. Die gesamte Leitungsführung mit allen Absperrventilen wurde bis vor die Wohnungseingangstüren verlegt, um dann jeweils fünf Wohnungen parallel anzuschließen und die Leitungen in den Wohneinheiten, sowie die Heizkörper und die gesamten Badezimmer samt Sanitärkeramik zu erneuern. Für diese Arbeiten wurden je nach Wohnungsgröße 2 bis 3 Wochen vorgesehen. Für diesen Zeitraum, wurde jedem der Bewohner eine der "Hotelwohnungen" zur Verfügung gestellt, da die eigenen Badezimmer in dieser Zeit verständlicherweise nicht funktionsfähig blieben. Die Bewohner hatten durchgehend Zugangsmöglichkeiten zu ihren eigenen Wohnungen und mussten diese, bis auf die Badezimmer, auch nicht ausräumen. Während der gesamten Phase der Umbauarbeiten an den Gebäude- und Wohnungsinstallationen wurden die alten Leitungen erhalten und durch das Heizhaus mit dem Gaskessel weiter betrieben. Die Inbetriebnahme der neuen Leitungen erfolgte sukzessive, der Anschluss von Gasbetriebener Versorgung auf die Fernwärme wurde erst am Ende der Umbauphase vollzogen.

Die folgenden Arbeiten wurden im Zuge der Sanierung durchgeführt:

- Kellerdeckendämmung
- Fenstertausch

- Fassadensanierung einschließlich Wärmedämmverbundsystem
- Dachsanierung einschließlich Wärmedämmung
- Umstellung von einer Gaszentralheizung auf Fernwärme
- Komplette Neuinstallation von Heizungs- und Wasserleitungssystem
- Komplettsanierung aller Badezimmer (Leitungen, Boden- und Wandfliesen, Dusche, WC, Waschbecken)
- Einbau von zwei barrierefreien Badezimmern (bodenebene Duschen)
- Instandsetzung der Elektroinstallation
- Tausch der Gegensprechanlage
- Neuerrichtung Blitzschutz
- Portaltausch (Haupteingang und Hofzugang)
- Zubau einer Aufzugsanlage zur barrierefreien Erreichbarkeit aller Geschoße
- Errichtung einer Begegnungszone mit Sitzgelegenheit im Vorgarten
- Neuherstellung der Müllplatzeinhausung



Abbildung 19: Straßenansicht vor der Sanierung (eigene Aufnahme)



Abbildung 20: Straßenansicht nach der Sanierung mit grün abgesetztem Aufzugsschacht (eigene Aufnahme)

Die Verwaltung einschließlich ÖBA und die Professionisten, ist den Mietern in einem wöchentlichen Jour fixe Rede und Antwort gestanden. Es wurden auf kurzem Weg die aktuell anstehenden Probleme gelöst, Sonderwünsche berücksichtigt und Termine koordiniert. Wesentlich für die gelungene Abwicklung des Sanierungsprojektes, war von Anfang an die Einbindung und Kooperation sämtlicher Bewohner. Nur dadurch konnten die Arbeiten am Ende erfolgreich und gemäß des vorgegebenen Zeitplanes abgeschlossen werden.

Eckpfeiler des Projekterfolges:

- Kommunikation
 - Kick-Off Veranstaltung mit den wesentlichen Informationen für alle Mieter, einschließlich Vorstellung aller projektrelevanten Personen und Ansprechpartner
 - Regelmäßiger, direkter Informationsaustausch beim wöchentlichen Jour fixe, sowie eine zusätzlich zur Baubesprechung stattfindende Mietersprechstunde
 - Schriftliche Informationen via Aushang und Postwurf
 - Bauabschluss bzw. Übergabeveranstaltung für die Mieter (Dank, Speis und Trank)

- Kosten
 - Grobkostenschätzung vor dem Projektstart (Machbarkeitsstudie)
 - Prüfung der zur Verfügung stehenden Mittel (EVB, Landesförderung, Bundesförderung, sonstige)
 - Soll ein Mieterhöhungsverfahren nach § 18 MRG angestrebt werden muss mit einem wesentlich längeren Zeitrahmen bis zum Projektbeginn gerechnet werden, ist im Falle einer Leerstandsthematik ohnehin kontraproduktiv und sorgt in kaum einem Fall für höhere Kundenzufriedenheit (wurde beim vorliegenden Projekt nicht benötigt)
 - Information der Kunden über die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die monatlichen Zahlungen (keine Erhöhungen durch die Sanierung, Reduktion der Beiträge für die Gebäudeversicherung, sowie verringerten Energiebedarf durch verbesserte Wärmedämmung)
 - Einhaltung der Versprechen an die Kunden
 - Evaluierung der Projektkosten sowie der veränderten laufenden Kosten ein Jahr nach Projektabschluss
- Zeit
 - Festlegung eines vorläufigen Projektzeitplans und Überprüfung mit allen beteiligten Fachplanern, Professionisten und Auftraggebern auf entsprechende Durchführbarkeit
 - Einarbeitung der Mieterwünsche in Bezug auf den jeweils optimalen Zeitpunkt zur Sanierung der jeweiligen Wohneinheit (Urlaube, Arbeitsbedingte Auslandsaufenthalte, Schwangerschaften, zu berücksichtigende familiäre Fixpunkte, etc.)
 - Penible Einhaltung des Projektzeitplanes zur Schonung der Bewohner
 - Notwendige Stromabschaltungen auf wenige Stunden beschränken
 - Ebenso etwaig notwendige Abschaltungen von Wasser und Heizung vorab ankündigen und kurz halten
 - Sicherstellung, dass die Information über den aktuellen Stand der Arbeiten für alle ersichtlich ist
 - Festlegung des Projektabschlusses mit notwendigem Puffer für unvorhergesehenes und Sicherstellung der Einhaltung desselben.

Das oben beschriebene Sanierungsprojekt zur Verhinderung von gebäudespezifischem Leerstand, hat zwar bedingt, dass einige Wohneinheiten für die Vorbereitungsphase und die Bauzeit leer gestanden sind, konnte aber am Ende als voller Erfolg

betrachtet werden. Unter Einhaltung der veranschlagten Kosten und der Bauzeit, waren bereits zwei Monate nach Projektabschluss wieder 100% der Wohneinheiten vermietet, das Objekt sollte von Leerstand aufgrund von Schadensfällen an der Bausubstanz die nächsten Jahre verschont bleiben und die gesamte Anlage ist jetzt barrierefrei nutzbar gemacht worden.

5.4 Zuständigkeit und Problembewusstsein

Unabhängig vom Grund der Leerstehung ist es in allen Unternehmen eine Frage der Zuständigkeit und der Verantwortlichkeit, wie die Leerstandsthematik beachtet und bearbeitet wird. Unternehmen mit entsprechender Größe haben teilweise sogar einen oder mehrere Spezialisten, die sich rein mit der Vermeidung und Beseitigung von Leerstand befassen. Im Großteil der Unternehmen liegt die Verantwortlichkeit dafür jedoch bei den Abteilungsleitern von Wohnungsvergabe und/oder Hausverwaltung. In einzelnen Unternehmen ist damit die Rechtsabteilung beziehungsweise die Buchhaltung betraut.

Das Berichtswesen erfolgt in den meisten Fällen quartalsweise an den Vorstand und Aufsichtsrat, wobei in mehr als der Hälfte der befragten Unternehmen eine monatliche Information der aktuellen Zahlen an die Geschäftsführung geliefert wird. Die Daten sind zumeist tagesaktuell in den jeweiligen Verwaltungsprogrammen verfügbar, wobei etwa die Hälfte der befragten Unternehmen die tatsächlichen Leerstandslisten als Excel-Listen führt. Die Gliederung erfolgt nach Leerstand-Neubau/Erstvergabe, Leerstand- Bestand und in Bau befindlich. Der in Bau befindliche Wohnungsbestand wird nicht von allen Unternehmen als tatsächlicher Leerstand tituliert. Dies erfolgt dann erst mit Vergabebeginn.

Um die Motivation zur Leerstandsreduktion hoch zu halten, gibt es Unternehmen, die für die Einhaltung festgelegter Leerstandquoten, jährliche Prämienvereinbarungen mit den zuständigen Personen treffen. Die Installation eines engmaschigen Controllings der relevanten Zahlen und Daten unterstützt die Arbeit und ermöglicht schnelle Reaktionen auf Veränderungen im eigenen Bestand und am Immobilienmarkt. Das implementieren eines fixen Rhythmus (zum Beispiel 2-Jahres-Zyklen) zur Festlegung der Unternehmensziele in Bezug auf Leerstände, neue Standorte und dergleichen hat sich auch als hilfreich erwiesen.

Entscheidend ist, dass die Zuständigkeiten und die Verantwortung für das Thema Leerstand im Unternehmen, auch wenn sie auf eine Gruppe verteilt werden, klar geregelt sind.

6. KFZ - Abstellplätze

Dieses Kapitel befasst sich auf den folgenden Seiten mit der Thematik, ob im Bereich der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge dieselben Schwierigkeiten auftreten und dieselben Lösungsansätze anwendbar sind.

Um diesen Bereich greifbarer zu gestalten, ist es notwendig, sich die jeweiligen Stellplatzverpflichtungen in den einzelnen Bundesländern und deren Regionen anzusehen. Die Stellplatzverpflichtung wird nicht nur von den jeweiligen Bauordnungen und Bautechnikverordnungen geregelt, sondern kann auch durch den Gemeinderat in eigenen Verordnungen festgelegt werden, sofern der Bedarf ein anderer, als der gemäß Bauordnung ist. So können zum Beispiel stärker verdichtete Siedlungsgebiete genauso wie Zentrumsnahe Zonen einen veränderten Bedarf aufweisen.

6.1 Stellplatzregulativ Österreichweit

- Burgenland: Bei Wohngebäuden ist pro Wohneinheit mindestens eine Garage oder ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Davon kann abgesehen werden, wenn aus der besonderen örtlichen Gegebenheit der Liegenschaft die Errichtung unmöglich ist oder die Kosten der Herstellung unangemessen hoch erscheinen. (Burgenländische Bauverordnung 2008, LGBl. Nr. 17/2017)
- Kärnten: “Bei Vorhaben nach § 6 lit. a bis c hat die Behörde die Schaffung der nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlagen notwendigen Kinderspielplätze, Garagen, Stellplätze und Elektrotankstellen für Kraftfahrzeuge sowie die für Behinderte erforderlichen baulichen Vorkehrungen und die Voraussetzungen für Vorkehrungen für den Grundschutz durch Auflagen anzuordnen. Die Lage und Ausführung dieser Einrichtungen haben sich nach den örtlichen Erfordernissen zu richten. Kinderspielplätze haben nach ihrer Lage der Sicherheit der Kinder Rechnung zu tragen.” (§ 18 (5) Kärntner Bauordnung 1996 LGBl Nr. 117/2020)

In Kärnten liegt die Verantwortung für die Festlegung der Anzahl der zu errichtenden KFZ-Abstellplätze direkt bei den Gemeinden. Entweder erfolgt die Regulierung also durch (Teil-) Bebauungspläne oder Verordnungen der Gemeinden oder Regelungen wie in den Städten Villach und Klagenfurt. Einziges einheitliches Merkmal dabei ist, dass die Unterscheidung stark lageabhängig ist.

Im Stadtkern sind dabei verhältnismäßig weniger Stellplätze für Wohnungen zu errichten als in Randlagen.

- Niederösterreich: Je Wohneinheit ist ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge vorzusehen. (NÖ Bautechnikverordnung 2014 LGBl. Nr. 54/2018) Von den Vorschriften der Niederösterreichischen Bautechnikverordnung kann durch gesonderte Bestimmungen im Bebauungsplan genauso wie durch Festlegungen einzelner Gemeinden (§63 (2) NÖ BO) abgewichen werden, wobei eine Unterschreitung genauso wie eine Überschreitung möglich ist. Entscheidendes Kriterium dafür soll der sogenannte "örtliche Bedarf" sein. Als Beispiel zur Unterschreitung lässt sich hier die Marktgemeinde Hinterbrühl, eine Gemeinde südwestlich von Wien im Industrieviertel gelegen, nennen, wo die Mindestanzahl an Kraftfahrzeug-Stellplätzen mit 1 Stellplatz je 75m² Wohnnutzfläche festgelegt wurde.
- Oberösterreich: Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist nach dem Verwendungszweck der verschiedenen Bauwerke und dem daraus resultierenden voraussichtlichen Bedarf im Einzelfall von der Baubehörde festzulegen. (§15 (1) Oö. Bautechnikverordnung 2013 LGBl.Nr. 66/2020) Für Wohnungen ist je ein Stellplatz pro Wohneinheit vorzusehen, soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorsieht.
- Salzburg: In Salzburg werden in der Anlage 2 zum Salzburger Bautechnikgesetz 2015, Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze festgelegt. Für Wohnbauten sollten daher 1,2 KFZ-Stellplätze je Wohnung, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl errichtet werden.
- Steiermark: Je Wohneinheit ist ein Abstellplatz zu errichten. "Die Gemeinden sind berechtigt die Zahl der Abstellplätze durch Verordnung abweichend (erhöhend oder reduzierend) von Abs. 3 festzulegen. Dabei haben sie die Interessen des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung sowie ein vorhandenes Verkehrskonzept zu berücksichtigen. Bis zur Erlassung der Verordnung hat die Behörde Ausnahmen von der Verpflichtung nach Abs. 3 zuzulassen, sofern sie nach der Lage der Anlage oder dem Erschließungsgrad mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Entfernung zu Versorgungsrichtungen des

täglichen Bedarfs oder zu Kinderbetreuungseinrichtungen gerechtfertigt ist.”
(§ 89 (4) Steiermärkisches Baugesetz LGBl. Nr. 71/2020)

In der Stadt Graz gelten Richtwerte für die zu errichtenden Stellplätze die bei einem Stellplatz pro 50 – 65 m² Wohnfläche für Wohnbauten liegen.

→ Tirol (Verordnungsermächtigung der Gemeinden, die Gemeinden müssen sich dabei innerhalb der, von der Tiroler Bauordnung vorgegebenen Grenzen bewegen) Die Einführung von Höchstzahlen für die Errichtung von KFZ-Abstellplätzen verfolgte dabei das Ziel, einen Beitrag zum Maßnahmenpaket “Leistbares Wohnen” zu leisten. Es werden bei der Planung folgende Faktoren berücksichtigt:

- Kategorisierung der Gemeinde (Gegenüberstellung Bevölkerungsdichte in Bezug auf die Erschließungsqualität im öffentlichen Personennah- und Regionalverkehr)
- Lage des Planungsstandortes innerhalb der Gemeinde (Hauptsiedlungsgebiet und übrige Siedlungsgebiete)
- Größe der Wohneinheit
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Je nachdem kann die erforderliche Stellplatzzahl zwischen 1,0 und 3,5 Stellplätzen je Wohneinheit schwanken.

→ Vorarlberg (bezogen auf Mehrfamilienhäuser - hier Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten): Mindestzahl 0,8 Stellplätze je Wohnung. Es existiert eine Höchstzahl für die Errichtung von Stellplätzen für Wohngebäude/Mehrfamilienhäuser: 1,3 je Wohnung (gültig im Bereich Dornbirn); 2018 wurde erfolglos versucht die Mindeststellplatzverpflichtung in Vorarlberg auf 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit zu erhöhen, da vor allem in ländlichen Gebieten, mit schlechterer Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, mit den 0,8 – 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit nicht das Auslangen gefunden wird. (Landesrecht Vorarlberg: Verordnung der Landesregierung über Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge, StF: LGBl.Nr. 24/2013)

→ Wien: Je 100 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz zu errichten. Eine Abweichung davon ist möglich, wenn die Errichtung am Baulos nicht möglich ist. In diesem Fall ist eine Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu entrichten. “Für räumlich

begrenzte Teile des Stadtgebietes kann der Bebauungsplan besondere Anordnungen über das zulässige Ausmaß der Herstellung von Stellplätzen festlegen und dabei den Umfang der Stellplatzverpflichtung gemäß §50 bis zu 90% verringern sowie Anordnungen über die Art, in der die Stellplatzverpflichtung zu erfüllen ist, und die Zulässigkeit und das Ausmaß von Garagengebäuden sowie von Stellplätzen im Freien treffen (Stellplatzregulativ).“ (§48(1) Wiener Garagengesetz 2008, LGBl.Nr. 61/2020)

6.2 Aktuelle Situation

Die Stellplatzverpflichtung für einspurige KFZ wird aufgrund des verhältnismäßig geringen Ausmaßes für Planung und Errichtung im Folgenden ebenso nicht behandelt wie die Verpflichtung zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen, da für diese üblicherweise keine darstellbaren Kosten im Betrieb entstehen und somit auch kaum ein Thema mit Leerständen in wirtschaftlich relevantem Ausmaß entstehen kann.

Angelehnt an die Kostenthematik in Kapitel 2, entstehen logischerweise auch durch leerstehende KFZ-Abstellplätze finanzielle Ausfälle. Je nachdem wie die Kostenaufteilung im betroffenen Objekt festgelegt wird, kommt es zu einer unterschiedlichen Berechnung der Leerstandskosten.

Es stehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Kostenaufteilung zur Verfügung. Auf der einen Seite kann die Aufteilung nach Wohnnutzfläche erfolgen. Hier liegt die Schwierigkeit offensichtlich schon im Wortlaut, denn ein KFZ-Abstellplatz besitzt üblicherweise keine Wohnnutzfläche. Somit werden die laufenden Kosten der Wohnhausanlage auf die einzelnen m² Wohnnutzfläche aufgeteilt und für die KFZ-Abstellplätze, egal ob in der Tiefgarage oder im Freien gelegen werden üblicherweise nur

- Hauptmietzins
- Verwaltungskosten
- Steuern

verrechnet. Im Falle des Leerstandes verursacht dieser Stellplatz dem vermietenden Unternehmen keine direkte Kostenbelastung durch die laufenden Kosten des Betriebes.

Werden auf der anderen Seite die Kosten nach Nutzwertanteilen aufgeteilt, sind auch die KFZ-Abstellplätze normalerweise im Nutzwertgutachten entsprechend berücksichtigbar.

sichtigt. Dabei sind Stellplätze im Freien normalerweise mit etwas geringeren Nutzerwerten eingeschätzt, als jene, die überdacht sind, oder in Tiefgaragen liegen. In diesen Objekten entfallen auf den jeweiligen Stellplatz dann auch die anteiligen Betriebskosten (siehe Kapitel 2.2. wirtschaftliches Ausmaß).

Für den Betrieb von Abstellplätzen im Freien sind selten Kosten einzukalkulieren, die über Schneeräumung der Zufahrten, Reinigung und Beleuchtung (Strom und Leuchtmittel) hinausgehen. Manchmal kommt die Wartung einer Schrankenanlage oder einer anderen Zufahrtsbeschränkung hinzu. Eine Tiefgarage benötigt zusätzlich zu oben genanntem, meistens eine Schrankenanlage, ein Torsystem oder sonstige Zutrittsregelungen, Brandschutz- und Belüftungseinrichtungen.

Nicht nur im Betrieb, sondern auch in der Herstellung beziehungsweise Errichtung fallen die Kosten für KFZ-Abstellplätze ins Gewicht. Die Errichtung eines Abstellplatzes im Freien fällt mit € 10.000,- bis 12.000,- im Vergleich zu der Errichtung eines Stellplatzes in einer Tiefgarage mit ungefähr € 30.000,- bis €35.000,- um zwei Drittel günstiger aus.

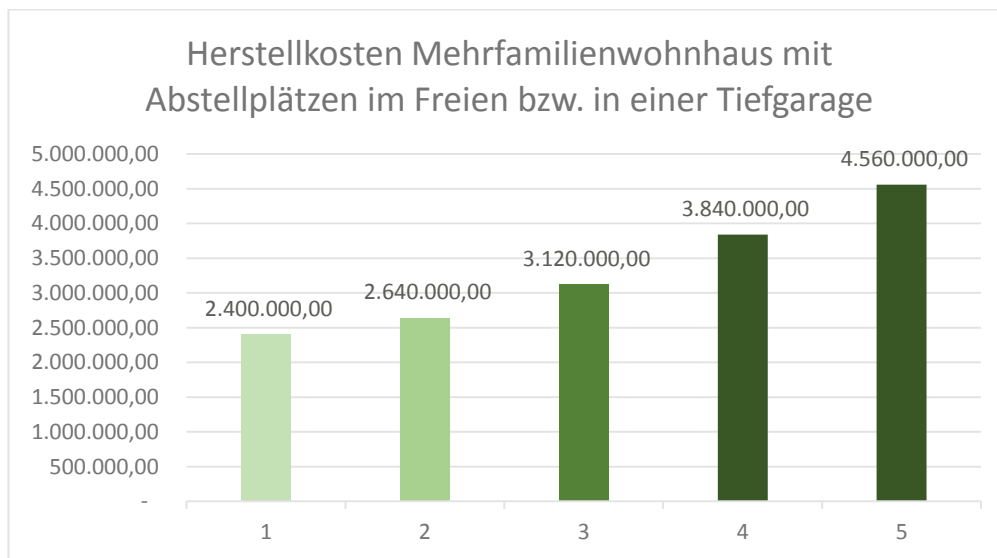


Tabelle 7: Herstellkosten Mehrfamilienwohnhaus mit KFZ-Abstellplätzen (eigene Darstellung)

Die obenstehende Tabelle zeigt die Errichtungskosten einer Wohnhausanlage mit den steigenden Kosten durch Erhöhung der Pflichtstellplätze. Der erste Fall bildet die Grundlage dieses Vergleiches, ein Mehrfamilienwohnhaus mit 24 Wohneinheiten ohne jegliche Stellplätze mit angenommenen Nettoherstellkosten von € 2.000,-/m²¹⁶.

¹⁶ Popp Roland (2020): Empfehlungen für Herstellungskosten 2020, Der Sachverständige, Heft 2/2020

Fall Nummer zwei beinhaltet die Nettoherstellkosten jenes Wohnhauses mit der Errichtung von Abstellplätzen im Freien im Verhältnis von 1:1. Hier wurden die Herstellkosten in der Höhe von € 10.000,- pro Abstellplatz angenommen. Bei gleichbleibender Stellplatzverpflichtung im Verhältnis von 1:1 zeigt der dritte Fall, die Errichtung der Stellplätze in einer Tiefgarage. Je Abstellplatz in dieser Tiefgarage, wurden Kosten für die Errichtung in der Höhe von € 30.000,- angesetzt. Da die aktuelle Situation in den meisten Gemeinden österreichweit jedoch eine Stellplatzverpflichtung von höher als 1:1 auslöst, zeigt sich mit Fall Nummer Vier der Kostenrahmen für die Errichtung des vorgenannten Wohngebäudes mit 24 Wohneinheiten und den dazugehörigen 48 Stellplätzen. Die angenommene Stellplatzverpflichtung von 1:2 mit der Verpflichtung zur Errichtung einer Tiefgarage, sorgt dafür, dass die geschätzten Gesamtbaukosten bereits 150% der Baukosten für den Wohnbau allein ausmachen.

Da im Zuge der, für diese Arbeit geführten Interviews, auch die Forderung einzelner Gemeinden, nach der Errichtung von Stellplätzen im Verhältnis von drei Stellplätzen zu je einer Wohneinheit erwähnt wurde, zeigt der fünfte Fall in der obenstehenden Tabelle, dass sich bei der Errichtung der bereits bekannten 24 Wohneinheiten und den geforderten 72 Stellplätzen die Baukosten nahezu verdoppelt haben.

6.3 Ergebnisse der Interviews in Bezug auf die KFZ-Abstellplätze

Wie bereits in der Einleitung zum Kapitel der KFZ-Stellplätze angemerkt, ist der Stellplatzleerstand kein Thema, welches alle GBV-Unternehmen betrifft. Explizit damit zu befassen haben sich nur Unternehmen, die im Bereich Tirol, Wien und den umliegenden Gemeinden, sowie Graz und dazugehörigem Speckgürtel tätig sind.

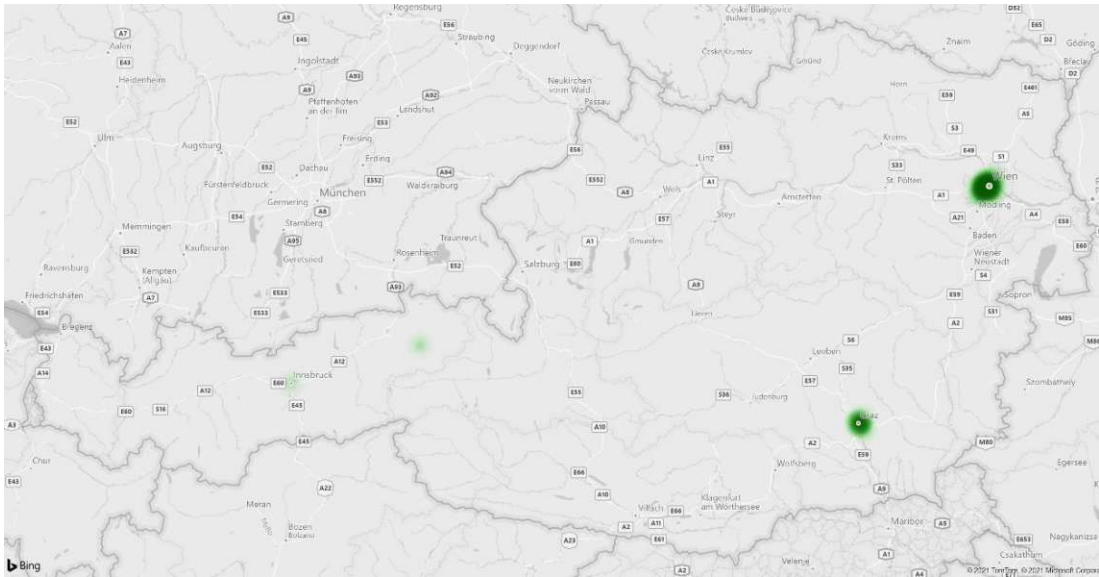


Abbildung 21: Leerstandskarte Österreich - KFZ-Abstellplätze (eigene Darstellung)

Die in den Interviews genannten Zahlen spiegeln sich in der oben gezeigten Abbildung wider. Die deutliche Grünfärbung des gesamten Bundeslandes Wien, zeigt den überdurchschnittlich hohen Leerstand im städtischen Raum auf, der zum Teil auch auf das Umland übergreift. Ein wenig kleiner, aber immer noch gut sichtbar zeigt sich der Leerstand an KFZ-Stellplätzen in Graz und der näheren Umgebung. Kaum sichtbar sind die beiden schwach grün leuchtenden Markierungen von Innsbruck und Kirchberg in Tirol mit verhältnismäßig geringem, aber doch vorhandenem Leerstand bei dem Angebot an KFZ-Abstellplätzen im Freien und in (Tief-)Garagen.

Bei den Interviews haben sich zwei interessante Entwicklungen gezeigt. Auf der einen Seite wurde deutlich, dass die Leerstände von KFZ-Stellplätzen nicht in demselben Ausmaß auftreten wie Wohnungsleerstände. Leerstand an KFZ-Stellplätzen tritt nicht verstärkt durch Fluktuation oder Gebäudespezifika auf. Der Hauptgrund für Leerstände scheint strukturell bedingt zu sein und es gibt auffällige regionale Häufungen. Die bauwerksspezifischen Einschränkungen, die gerade Stellplätze und Tiefgaragenplätze aus den Jahren vor 2000 aufweisen, scheinen bis dato kaum relevanten Leerstand zu verursachen. Obwohl moderne PKW wesentlich größere Außenmaße aufweisen, als die vorangegangenen Modelle, etwa der 90er Jahre, ist die Vermietbarkeit der Stellplätze davon noch nicht beeinträchtigt. Eine technische Anpassbarkeit von Tiefgaragen auf größere Fahrzeuge ist ohne Verlust von Stellplätzen oder enormem technischen Aufwand nicht möglich.

Auf der anderen Seite zeigte sich die politische Bedeutung der Stellplatzverpflichtung mit ihren unterschiedlichen Auswirkungen. Wie man an der Tabelle mit den Herstellkosten eines Mehrfamilienwohnhauses mit KFZ-Abstellplätzen gesehen hat, hat die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen in Tiefgaragen, sowie die Errichtung von Stellplätzen in einem höheren Verhältnis zu den Wohneinheiten, eine empfindliche Steigerung der Baukosten zur Folge. Dies scheint als zusätzliches Instrument der Stadtplanung verwendet zu werden. Mit Forderungen nach der Errichtung von Tiefgaragenplätzen und den damit verbundenen Kostensteigerungen lassen sich einige Bauträger von der Durchführung geplanter Projekte wegen Unfinanzierbarkeit abhalten. Diese Maßnahme ist vor allem im städtischen Einzugsgebiet, zum Beispiel im Speckgürtel von Graz und Wien bereits zum Thema geworden. In Oberösterreich, Tirol und Salzburg sind bisher nur einige wenige Gemeinden betroffen, da generell weniger Tiefgaragen errichtet werden. Die Platznot im städtischen Umfeld führt oft noch zu dem Irrglauben, dass mehr Tiefgaragenstellplätze erforderlich wären, hier besteht aber oft bereits Leerstand. Es scheint so, dass die Anzahl der zu errichtenden Abstellplätze eher den tatsächlich notwendigen Abstellplätzen und dem Bedarf entspricht, wenn man ins ländliche Umfeld schaut. Die Entwicklung und der Ausbau der öffentlichen Verkehrsrouten und die modernen Möglichkeiten, auch via E-Bike oder ähnlichem, weitere Strecken zurück zu legen, haben den Bestand an Stellplätzen im städtischen Raum und auch dem gut angebundenen Raum am Stadtrand überholt.

Die erwähnte Forderung nach mehr Stellplätzen erfolgt in diesen Fällen nicht unter Berücksichtigung der Mikro- und Makrolage der jeweiligen zukünftigen Bauplätze. Auch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die mögliche Nutzung von Carsharing-Angeboten oder dergleichen haben in diesen Fällen keinen positiven Einfluss auf die Stellplatzverpflichtung in Hinsicht auf Planungs- und Baukosten, Platzverbrauch, tatsächlichen Bedarf.

Hier war der einhellige Tenor unter den Befragten, dass eine flexiblere Handhabung von Seiten der Baubehörden und zuständigen Gemeinden, eine enorme Hilfe dabei wäre, zukünftige Leerstände zu verhindern um effektiver in Bezug auf die Baukosten agieren zu können. Der Einfluss den die Installation von E-Bike-Sharing ebenso wie Car-Sharing auf die Nutzungsmöglichkeiten und die Verkehrswege hat, sollte in die Verpflichtung zur Stellplatzerrichtung ebenso einbezogen werden wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

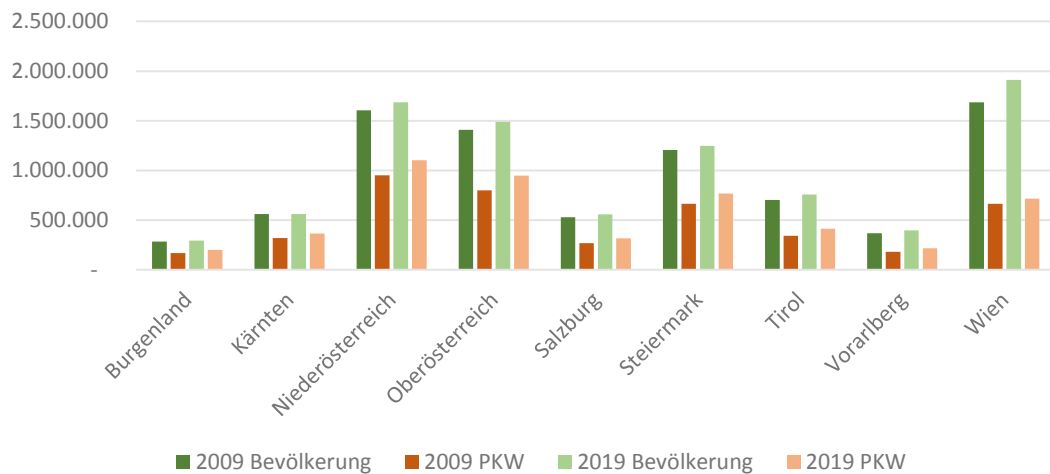


Tabelle 8: KFZ-Bestand 2009/2019 nach Bundesländern (eigene Darstellung - Basis Statistik Austria KFZ-Bestand und Bevölkerungsstand)

Beim Vergleich der beiden Tabellen 6 und 7 zeigt sich die Entwicklung des PKW-Bestandes einerseits auf Bundesländerebene und andererseits auf die Statutarstädte Österreichs bezogen. Bei Betrachtung der Bundesländer lässt sich erkennen, dass das Bevölkerungswachstum von 2009 auf 2019 ein sehr ähnliches Verhältnis aufweist zum Wachstum des PKW-Bestandes. Eine Ausnahme bildet hier Wien, wo die Bevölkerung, ebenso wie der PKW-Bestand zwar zugenommen hat, aber die Anzahl der PKW pro 1000 Einwohner von 393,5 auf 374,0 gesunken ist.

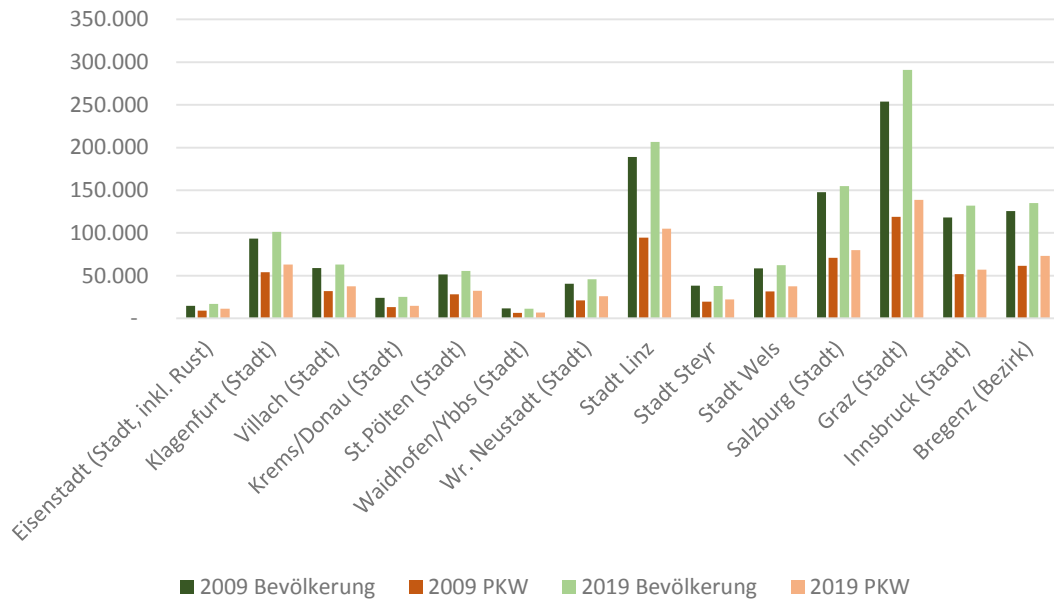


Tabelle 9: KFZ-Bestand 2009/2019 nach Statutarstadt (eigene Darstellung - Basis Statistik Austria KFZ-Bestand und Bevölkerungsstand)

Die Betrachtung derselben Daten auf Ebene der Statutarstädte Österreichs zeigt ein sehr ähnliches Bild. Hier wurde Wien ausgenommen, da die Zahlen bereits im Bundesländervergleich enthalten sind. Die Bevölkerung ist in allen Städten innerhalb des zehnjährigen Betrachtungszeitraumes gewachsen, außer in Waidhofen an der Ybbs und in der Stadt Steyr, wobei gleichzeitig die Summe des PKW-Bestandes in ausnahmslos allen genannten Städten gestiegen ist.

Die den beiden Grafiken zugrunde liegenden Daten zeigen dabei die eindeutige Entwicklung hin zu weniger PKW im Vergleich zur Bevölkerungszahl im Stadtgebiet mit guter Infrastruktur. Wien, Innsbruck und Graz sind hier als absolute Positivbeispiele hervorzuheben. Diese Entwicklung zeigt auch, dass es wichtig wäre, die Stellplatzverpflichtung im städtischen Umfeld differenzierter zu betrachten und somit vor Baubeginn die Kosten zu optimieren. Im gleichen Rahmen würde sich dadurch im Betrieb der Gebäude der Leerstand minimieren lassen. Eine Stellplatzverpflichtung die sich möglichst nahe am realen Bedarf orientiert ist für zukünftige Projekte unabdingbar.

6.4 Entwicklung

Studien zeigen, dass die Mobilität sich gerade in den letzten zwei Jahren stark im Wandel befindet. Hier hat der Generationenwandel genauso Einfluss genommen, wie

die stärker in der Öffentlichkeit angekommene Weltklimathematik und die neuen Möglichkeiten von Mobilität. Die GBV-Unternehmen als Mitgestalter der Städte und Dörfer Österreichs sind hier gefordert, sich aktiv an der Schaffung intelligenter, zeitgemäßer und flexibler Strukturen zu beteiligen.

Aktuelle Zahlen und Trends

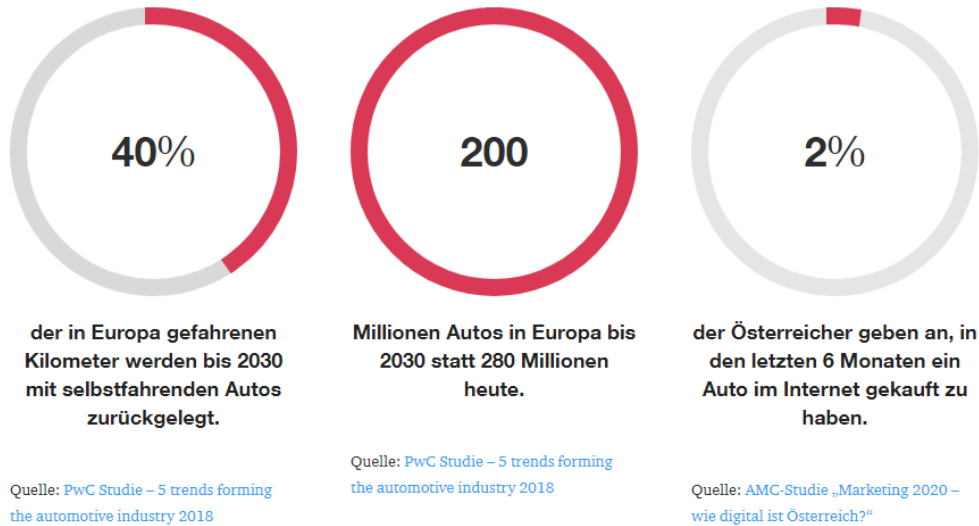


Abbildung 22: Aktuelle Zahlen zur Entwicklung der Mobilität bis 2030 (*digital.pwc.at*)

Der in Abbildung 11 gewagte Blick in die Zukunft, hier zusammengefasst aus der „Five trends transforming the Automotive Industry“-Studie, deutet darauf hin, dass die Entwicklung tatsächlich weg vom eigenen PKW hin zu selbstfahrenden Automobilen in Car-Sharing-Strukturen geht. Die derzeitigen Annahmen gehen davon aus, dass die privat, im eigenen Fahrzeug zurück gelegten Kilometer bis zum Jahr 2030 um ein Drittel weniger werden. Die verbleibenden, gesamt leicht steigenden Kilometerzahlen werden mittels autonom fahrenden eigenen und auch autonom fahrenden geteilten (Car-Sharing) Fahrzeugen und einem kleinen Teil manuell gesteuerten, geteilten Fahrzeugen, zurückgelegt werden. Diese Entwicklung sollte ebenso bei der Planung von Wohnhausanlagen mit dazugehörigen KFZ-Abstellplätzen beachtet werden.

Eine Alternative zur Verringerung der Leerstände in Garagen in (Groß-)Städten fängt derzeit in Wien an Fuß zu fassen. Die Parkdauer im städtischen Bereich hat sich, verstärkt während der Coronakrise verringert. Die Menschen befinden sich mehr im

Homeoffice und weniger in ihren Büros, auch Besprechungen sind verstärkt online abgehalten worden. Bei nur mehr ein bis zwei Bürotagen pro Woche ist die Auslastung der Garagenplätze geringer geworden.

Mithilfe einer App soll es möglich sein, einen Parkplatz vorab (derzeit bis zu drei Stunden vor Nutzungsbeginn) zu reservieren, beziehungsweise wenn man vor Ort ist, schnell einen freien Stellplatz zu finden. Die App bündelt dabei die freien Stellplätze mehrerer Anbieter (GBV-Unternehmen, Immobilienverwalter, Immobilieneigentümer) und vereinfacht das Handling. Die Zugangsberechtigung erfolgt, ebenso wie die Buchung und Bezahlung über das Smartphone. Damit wird der Verwaltungsakt optimiert, digitalisiert und vor allem flexibilisiert. Derzeit gibt es bereits über 60 Standorte in Wien, an denen über die App ein Garagenparkplatz kurzfristig angemietet werden kann. In Zukunft möchten die Anbieter auch E-Ladestationen mit in ihr Programm aufnehmen.



Abbildung 23: Homepage Payuca (www.payuca.at)

Bisher ist von Seiten der GBV-Unternehmen jedenfalls schon die GESIBA als Partner des Payuca-Parkraummanagement dabei. Da das Unternehmen, das hinter dem Parkraummanagementsystem steht, sich erst im Frühjahr 2021 neu aufgestellt hat, bleibt abzuwarten, ob eine Expansion auf andere Städte sowie die Erweiterung auf die Angabe von Ladestationen für Elektroautos auch ins Programm aufgenommen werden wird. Den Ansatz der Payuca-App bei der nicht-öffentlichen Parkraumbewirt-

schaftung, kann man jedenfalls als innovativ bezeichnen. Vor allem die verhältnismäßig einfache Organisation von Dauer- ebenso wie Kurzparkern stellt hier auf den ersten Blick einen Vorteil dar und könnte die Leerstandsverwertung unterstützen.

Wie sich in den Interviews zeigte, ist das Parkplatz-Leerstands-Problem derzeit noch ein rein städtisches und die Ansätze, wie damit in den Unternehmen umgegangen wird, meist noch eher konservativ. So wird mit Werbung in Print- und Onlinemedien versucht Aufmerksamkeit zu erregen, aber selten mehr oder aggressiver in die Vermarktung der leerstehenden Abstellplätze investiert. Vielleicht wäre der Einstieg in die digitale Vermarktung ein Ansatz. Die Forderung nach mehr Flexibilität in den eigenen Unternehmen in Bezug auf die Geschäftsanbahnung, Vertragserrichtung, Vorschreibung, Zahlung, Kündigungsabwicklung erfolgt in den meisten GBV-Unternehmen noch sehr ähnlich der Wohnungsvermietung, was für die Vergabe von KFZ-Abstellplätzen möglicherweise nicht mehr ganz zeitgemäß ist. Auch wenn die Zusammenarbeit der gemeinnützigen Unternehmen mit einem gewinnbasierten Vermietungs-Start-Up auf den ersten Blick schwierig erscheint, wäre es empfehlenswert, sich die eine oder andere Vorgangsweise von diesen anzueignen, und fürs eigene Vorankommen zu nutzen.

7. Schlussfolgerungen und Ausblick

Um Antworten auf die zentralen Fragen der vorliegenden Arbeit zu finden, wurden mehrere Gespräche mit Vertretern österreichischer GBV-Unternehmen geführt und die Antworten mit den Zahlen und Informationen aus den bestehenden Statistiken verglichen und ergänzt. Es zeigt sich, dass die Unternehmen, je nachdem in welchen Regionen sie aktiv sind, sehr unterschiedlich von Leerstand betroffen sind. Es gibt starke regionale Differenzen. Das Ausmaß ist bei österreichweiter Betrachtung mit einer Gesamtleerstandsquote von unter 2% derzeit als niedrig zu bezeichnen.

Diese Quote basiert auch auf den unermüdlichen Anstrengungen, die die Unternehmen realisieren um Leerstand zu minimieren und zu vermeiden. In meinen vorangegangenen Ausführungen, wird ein vielfältiges Portfolio der verwendeten Strategien dargestellt. Die meisten Unternehmen nutzen einen Teil der aufgezeigten Möglichkeiten. Intensivere Kommunikation und unternehmensübergreifende Zusammenarbeit könnten zur Optimierung der Situation beitragen, um vor allem kommenden Krisen am Immobilienmarkt mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können. Diese könnten etwa durch weiter steigende Mietpreise ohne adäquate Steigerung der Einkünfte, sowie einem Angebotsüberhang durch massive Bautätigkeit in einzelnen Regionen, ausgelöst werden.

Was das Thema Leerstand noch beeinflusst

Die Gespräche mit den für diese Thematik kompetenten Personen der einzelnen Unternehmen haben viele Unterschiede, aber auch sehr viele Gemeinsamkeiten aufgezeigt. Die Interviewpartner haben, abgesehen von der eigentlichen Leerstandsthematik auch Wünsche und Sorgen in die Interviews eingebracht, die mit den tatsächlich leerstehenden Wohneinheiten aus gänzlich anderen Richtungen zu tun haben. Diesen Wünschen soll, sofern sie nicht reine Nischen- oder Randgruppenthemen waren, also mindestens von zwei unabhängigen Unternehmen angesprochen wurden, auf den folgenden Zeilen Raum gegeben werden.

Die österreichischen GBV-Unternehmen bilden einen überschaubaren Kreis, ihre Wirkungsstätten sind zumeist räumlich begrenzt, kein einziges Unternehmen hat tatsächlich in allen Bundesländern Objekte errichtet oder in der Verwaltung. Ihre Sorgen und Wünsche in Bezug auf den Leerstand, aber auch das eigene Wirtschaften sind einander sehr ähnlich. Der Mangel an leistbaren freien Grundstücken sorgt, in Kombination mit dem steten Bedürfnis nach Unternehmenswachstum in zunehmendem Ausmaß

dafür, dass die Unternehmen über ihre ursprünglichen Schaffenskreise hinaus mändern und sich auch in weiter vom Unternehmenskerngeschäft entfernten Gemeinden und Städten mit neuen Objekten verwirklichen. Es wurde mehrfach die Erkenntnis geäußert, dass die Konkurrenz untereinander deutlich zugenommen hat.

Wobei der eine Aspekt jener ist, dass Unternehmen, die bis dato hauptsächlich im städtischen Umfeld tätig waren, das Preisgefälle außerhalb der Städte unterschätzen und mit dem Ankauf von Grundstücken zu Quadratmeterpreisen, die deutlich unter dem städtischen Niveau liegen, aber deutlich über dem umgebenden ländlichen, das allgemeine Preisniveau im Umfeld übernatürlich in die Höhe treiben können. Darunter leidet vor allem die Bevölkerung vor Ort. Der zweite Aspekt entsteht durch die Fördermodelle der vergangenen Jahrzehnte. Da die Wohnbauförderung in vielen Bundesländern als sogenannte Kletterdarlehen geführt wird, steigt die Belastung der Mieter mit steigendem Anlagenalter bis die Wohnbauförderungsdarlehen zurückgezahlt sind. Diese steigende Belastung bedingt, dass ein, in räumlicher Nähe errichteter Neubau oft zu günstigeren Konditionen anmietbar ist.

Es wurde in den Interviews mehrmals darauf hingewiesen, dass die direkte Konkurrenz durch, in unmittelbarer Nähe zu anderen Objekten österreichischer Gbv-Unternehmen errichteten Wohnbauten, außerhalb des direkten städtischen Umfeldes ein Problem darstellt. Da eine entscheidende Veränderung, die viele der befragten Unternehmen an ihren Kunden festgestellt haben, die deutlich gestiegene Bereitschaft ist, mehrmals und das auch innerhalb von vergleichsweise kurzen Zeiträumen zu übersiedeln, ist die Hemmschwelle, ins günstigere Nachbarwohnhaus umzuziehen, eklatant gesunken. Vermehrte Mieterwechsel verursachen in den Unternehmen deutlich mehr Aufwand, der aber, aufgrund der geltenden Rechtslage nicht entsprechend mehr Einnahmen verursacht. Daraus entstand nicht nur der Wunsch, sondern auch die Erkenntnis, dass es sinnvoll wäre, die Vergabe von Fördermitteln für Neubauten, auch und vor allem unter der Beachtung des tatsächlichen Bedarfs und des bereits bestehenden Wohnungsbestands in der jeweiligen Region durchzuführen.

Aktuelle Situation/ Das Pandemiejahr

Hat sich im Jahr 2020, im Zuge der weltweiten Corona Pandemie, etwas an der Leerstandssituation in österreichischen GBV-Unternehmen verändert?

Das Jahr 2020 und die Corona-Pandemie haben weltweit Veränderungen gebracht. Die Arbeitssituation hat sich für viele Menschen verändert, einige haben ihre Jobs verloren, für andere hat sich der Arbeitsalltag weg von Dienstreisen, Besprechungen

an unterschiedlichen Orten und Büroterminen, stark in Richtung Arbeiten im Home-office gewandelt. Urlaubsreisen sind in vielen Fällen nicht möglich gewesen und über weite Strecken gänzlich entfallen. Die Menschen haben allgemein mehr Zeit zuhause verbracht und sich dadurch auch mehr mit der eigenen Lebens- und Wohnsituation auseinandergesetzt.

Dies hat sich auch auf die Arbeit der GBV-Unternehmen ausgewirkt. Es haben sich quer durch Österreich die Anforderungen an die gesuchten und vergebenen Wohnungen geändert. Wohnobjekte ohne Freiflächen sind nahezu unvermittelbar geworden, was interessanterweise für Objekte in der Stadt genauso gilt wie in ländlichen Gebieten. Wobei die Toleranzschwelle, eine Wohneinheit ohne Freifläche anzumieten im städtischen Umfeld noch etwas höher ist, im ländlichen Umfeld gilt eine derartige Wohneinheit bereits als Ladenhüter. Eine Loggia, ein kleiner Balkon, eine Terrasse oder sogar ein kleiner Gartenanteil, sollte im Neubau jeder Wohnung und jedem Reihenhaus zugeordnet sein. Dies wird bei der Planung von Neubauten durch die GBV-Unternehmen auch durchgehend bereits berücksichtigt.

Bei der Schaffung von Freiflächen für bestehende Objekte werden durch die Unternehmen unterschiedliche Wege verfolgt. Technisch sind der Errichtung von vorge-setzten Loggien und Balkonen nur wenige Grenzen gesetzt. Wenn es scheitert, dann liegt das oftmals an den rechtlichen und räumlichen, wie auch finanziellen Gegebenheiten. Fakt ist, dass eine Wohneinheit mit zugeordneter Freifläche, sei es Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon zur Mindestanforderung geworden ist und die Chancen zur rascher Wiedervermietbarkeit im Bestand deutlich erhöht.

Spürbar in Bezug auf den Leerstand ist die Pandemie bisher noch bei keinem befragten Unternehmen geworden. Ebenso hat keines der befragten Unternehmen von vermehrten Zahlungsausfällen oder gar Delogierungen in ihren Wohnobjekten berichtet. Zwei der Unternehmen haben festgestellt, dass die Zahlungsmoral im vergangenen Jahr so gut war wie noch nie. Dies könnte ein Hinweis auf den Stellenwert sein, den das eigene Zuhause für viele Menschen wieder eingenommen hat. Es steht jedoch die Befürchtung im Raum, dass Zahlungsschwierigkeiten und Ausfälle, ebenso wie drohende Insolvenzen, erst im zweiten Halbjahr 2021 sichtbar werden.

Der Slogan, der sich in nahezu allen Interviews zu diesem Thema in der einen oder anderen Formulierung gefunden hat, und der dieses Thema sehr schön abschließt lautet:

“Wohnen ist wieder etwas wert!”

Ausblick

Die österreichischen GBV-Unternehmen erfüllen eine wesentliche Aufgabe in der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum. Das Thema Leerstand betrifft jedes einzelne Unternehmen in einem gewissen Ausmaß. Um aus dieser Thematik entstehende, wirtschaftlich nachhaltige Schwierigkeiten zu verhindern wird es notwendig sein, sich weiterhin intensiv innerhalb und auch außerhalb der Unternehmen damit zu beschäftigen.

Eine nicht zu unterschätzende Rolle spielen dabei die Institutionen zur Vergabe der Wohnbauförderung. Die Bauleistung liegt derzeit, vor allem in den Regionen Graz und Umgebung, sowie Wien und Umgebung, auf einem absoluten Höchststand. Dies wird unweigerlich zu einem Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt führen. Jene Unternehmen, die im Grazer Umland tätig sind, haben bereits mit den Auswirkungen zu tun. Der dabei verursachte Leerstand ist dem strukturellen Leerstand zuzuordnen und damit nur schwer zu minimieren. Eine Empfehlung beziehungsweise ein Wunsch, der sich durch die Ergebnisse der Interviews gebildet hat ließe sich an die zuständigen Stellen der Wohnbauförderung formulieren: Sie hätten die Möglichkeit und die notwendigen Mittel, um ihrer planerischen Verpflichtung nachzukommen, die Fördermittel bedarfsorientiert zu vergeben und somit erziehend und steuernd in das System einzugreifen.

Die Unternehmen können bestehenden Leerstand auch als Chance sehen, verändernd und verbessernd in ihren Bestand einzugreifen. Alle sind derzeit dazu angehalten, Entscheidungen zu treffen und Maßnahmen zu setzen, die ein umweltbewusstes Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Vielfach lässt sich das auch bei der Bearbeitung von Leerstand aufgreifen. Die Anpassung von Heizung und Energieerzeugung führt gleichzeitig zum Schutz der Umwelt und zur Steigerung der Attraktivität des Wohnungsbestandes.

Der Versuch der Änderung des eigenen Blickwinkels von der Problematik der leerstehenden Wohneinheiten hin zu einer positiveren Perspektive zeigt:

- Leerstand ist ungenutzter Raum.
- Leerstand ist Entwicklungspotential.
- Leerstand ist eine Ressource die genutzt werden kann.

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BGStG	Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
GBV	Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen- Revisionsverband
GESIBA	Gemeinnützige Siedlungs- und Bau AG
Lit.	Litera
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer
MRG	Mietrechtsgesetz
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
OÖ BO	Oberösterreichische Bauordnung

Abbildungsverzeichnis

Alle Darstellungen und Fotografien stammen, sofern nicht anders angegeben von der Autorin.

Abbildung 1: Wohnungsleerstand im GBV-Mietwohnungsbestand nach Art des Leerstands (GBV Schnellerhebung 2018 S.9)	21
Abbildung 2: Originalzustand Sanitärräume und Wohnung mit Schrankraum Baujahr 1970 (eigene Aufnahmen)	24
Abbildung 3: Sanitärräume Baujahr 1971 vor und nach Sanierung (eigene Aufnahmen)	25
Abbildung 4: Binnenwanderung 2019 nach politischen Bezirken (Statistik Austria Wanderungsstatistik 2019)	28
Abbildung 5: Stockwerksgrundriss eines Gangküchenhauses (Hans Hautmann, Rudolf Hautmann: Die Gemeindebauten des Roten Wien 1919–1934 (Wien 1980). S 101).....	30
Abbildung 6: Auszug eines Regelgeschoßgrundrisses eines Mehrfamilienwohnbaus Baujahr 1982 (Auszug Bestandsplan Objekt 1110 Wien Kaiser-Ebersdorferstraße 212-216)	31
Abbildung 7: Auszug eines Regelgeschoßgrundrisses eines Mehrfamilienwohnbaus Baujahr 2019 (Auszug Bestandsplan Objekt 2492 Eggendorf „Neue Mitte“)	32
Abbildung 8: Mehrfamilienwohnhaus Baujahr 1963 vor der Sanierung (eigene Aufnahme)	36
Abbildung 9: Mehrfamilienwohnhaus Baujahr 1963 nach der Sanierung (eigene Aufnahme)	36
Abbildung 10: Rampen als Ersatz der Vorlegestufe, zur barrierefreien Erreichbarkeit des Erdgeschosses/ersten Aufzugsniveaus (eigene Aufnahmen)	38
Abbildung 11: Ergänzung des Hauszuganges durch einen Handlauf (eigene Aufnahmen)	39
Abbildung 12: Treppenlift vom Gehsteigniveau ins Erdgeschoß (www.ktt.de/lifte/gtl20-plattformlift)	40
Abbildung 13: Elegante Vorstellbalkone im Zuge der Umnutzung einer ehemaligen Kaserne zu Wohnraum (Vorstellbalkone – Balkonbuchreferenzen Fa. Spittelmeister 2020)	41
Abbildung 14: Vorbaubalkon mit Dach komplett aus Alu (Vorstellbalkone – Balkonbuchreferenzen Fa. Spittelmeister 2020)	42

Abbildung 15: Leerstandskarte Österreich – Mietwohnungsbestand 2020 (eigene Darstellung)	43
Abbildung 16: Gangflächen vor der Sanierung (eigene Aufnahme).....	53
Abbildung 17: Gangflächen nach der Sanierung (eigene Aufnahme).....	54
Abbildung 18: Badezimmer nach der Sanierung (eigene Aufnahme)	55
Abbildung 19: Straßenansicht vor der Sanierung (eigene Aufnahme).....	56
Abbildung 20: Straßenansicht nach der Sanierung mit grün abgesetztem Aufzugsschacht (eigene Aufnahme)	57
Abbildung 21: Leerstandskarte Österreich - KFZ-Abstellplätze (eigene Darstellung)	67
Abbildung 22: Aktuelle Zahlen zur Entwicklung der Mobilität bis 2030 (digital.pwc.at)	71
Abbildung 23: Homepage Payuca (www.payuca.at)	72

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungsleerstände 2018 im Mietwohnungsbestand der Gemeinnützigen (GBV Schnellerhebung 2018)	15
Tabelle 2: Verhältnis Mietwohnungsbestand zu leerstehenden Wohnungen (eigene Darstellung)	16
Tabelle 3: Vergleich der durchschnittlichen Wohnungsgröße zur Größe des Bundeslandes/Einwohnerzahl (eigene Darstellung - Quelldaten: Statistik Austria – Wohnungen und Gebäudebestand)	17
Tabelle 4: Vergleich der durchschnittlichen Wohnungsgröße zur Größe des Bundeslandes/Einwohnerzahl - Zahlen (eigene Darstellung - Quelldaten: Statistik Austria – Wohnungen und Gebäudebestand)	17
Tabelle 5: Vergleich der durchschnittlichen Wohnungsgröße zur Größe des Bundeslandes/Einwohnerzahl – Fortsetzung Zahlen (eigene Darstellung - Quelldaten: Statistik Austria – Wohnungen und Gebäudebestand)	17
Tabelle 6: Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe) (Statistik Austria 2019).....	34
Tabelle 7: Herstellkosten Mehrfamilienwohnhaus mit KFZ-Abstellplätzen (eigene Darstellung)	65
Tabelle 8: KFZ-Bestand 2009/2019 nach Bundesländern (eigene Darstellung - Basis Statistik Austria KFZ-Bestand und Bevölkerungsstand)	69
Tabelle 9: KFZ-Bestand 2009/2019 nach Statutarstadt (eigene Darstellung - Basis Statistik Austria KFZ-Bestand und Bevölkerungsstand)	70

Literaturverzeichnis

Internetquellen

- CBRE - empirica-Leerstandsindex 2020
<https://www.empirica-institut.de/en/thema/regionaldatenbank/cbre-empirica-leerstandsindex/> - abgerufen am 18. Mai 2021
- GBV- Homepage - www.gbv-aktuell.at –abgerufen am 12. Juni 2021
- Österreichische Bundesverwaltung – E-Government – oesterreich.gv.at – abgerufen am 20. Juni 2021
- Wohnfonds Wien – Erstinfo Thewosan <https://www.wohnfonds.wien.at/2989> - abgerufen am 05. April 2021

Literatur

- Bauer Adelheid / Blauensteiner Sophie / Einfalt Johanna (2013): *Census 2011, Gebäude- und Wohnungszählung*, Statistik Austria, Wien
- Bauer Adelheid (2018): *Registerbasierte Statistik – Binnenmigration Kalenderjahr 2018*, Statistik Austria, Wien
- Brunnauer Anna / Josef Felix / Neuhaus Markus / Weber Christoph (2019): *Soziale Wohnungswirtschaft in Österreich, Gemeindebau, Gemeinnützigkeit und Wohnraumförderung*, FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Wien
- GBV (2019): *Schnellerhebung 2018 zur Neubauleistung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft im Jahr 2018 und Vorausschau 2019/20*, Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband, Wien
- GBV intern (div. verbandseigene Veröffentlichungen), Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband, Wien
- GBV (2018): *GBV-Jahreskompaktstatistik 2018*, Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband, Wien
- Hejda Willi / Hirschmann Anna / Kiczka Raphael / Verlič Mara, IG Kultur Wien (2014): *Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik*; edition mono/monochrom, Wien
- Hosner Julia (2019): *Leerstand heute & morgen nicht*, Diplomarbeit, Technische Universität Wien, Wien
- Kleiber Wolfgang (2019): *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*; 9. Aufl., Reguvis Fachmedien; Potsdam

- Kroißenbrunner Martin / Stadt Graz A10/8 Verkehrsplanung (2016): *Leitfaden Mobilität für Bauvorhaben*, Medienfabrik Graz GmbH, Graz
- Kuhnert Felix / Stürmer Christoph / Koster Alex (2018): *Five trends transforming the Automotive Industry*, PricewaterhouseCoopers GmbH
- Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung. Projektmitarb.: Nina Fraeser (2013) *Perspektive Leerstand : zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-Practice-Analyse*, Teil 3 im Auftrag der MA 18, Wien
- Statistik Austria (2001): *Häuser und Wohnungsstatistik Tabellen je Bundesland Erhebung von 2001*, Statistik Austria, Wien
- Statistik Austria (2013) *Gebäude- und Wohnungszählungen 1991 und 2001, Registerzählung 2011*, Statistik Austria, Wien
- Straßl Inge / Riedler Walter (2015): *Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg*, Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen 2015, Salzburg

Leitfaden zum begleitenden Interview:

Thema Leerstand in GBV-Unternehmen

(Basis der Masterarbeit mit gleichlautendem Titel)

- Gibt es eine Person/Stelle im Unternehmen, die sich im speziellen mit der Leerstandsthematik befasst?
- Wie hoch ist die Leerstandsquote im Unternehmen? (Wohnungen/Stellplätze)
- Sind die Gründe der Leerstände bekannt?
- Gibt es regionale Unterschiede/Häufungen?
- Welche Präventionsmaßnahmen werden gesetzt um Leerstände zu verhindern?
- Welche Maßnahmen werden gesetzt, um bestehende Leerstände zu beseitigen?
 - Marketing
 - Technik (Umbau/Sanierung/...)
 - Kostenkalkulation
- Aktuelle Thematik – Hat sich im vergangenen Jahr aufgrund der Corona-Pandemie etwas an der Leerstandsthematik verändert?
- Was ich zum Thema Leerstand noch mitgeben möchte...