

## Diplomarbeit

### Herausforderung Leerstandsmonitoring

Untersuchung bestehender Methoden und Potenziale im Bundesland Salzburg und  
der Schweiz

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades Diplom-Ingenieurin

eingereicht an der TU-Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Julia Sattlberger, BSc**

01618169

Betreuer

Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Arthur Kanonier

Institut für Raumplanung

Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement

Technische Universität Wien,

Karlsplatz 13, 1040 Wien, Österreich

Wien, am 09. Oktober 2024



## Eidesstattliche Erklärung

Hiermit versichere ich, dass ich die Diplomarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt, mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfe bedient und diese Diplomarbeit weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am 09.10.2024

A solid black rectangular box used to redact the signature of the author.

(Unterschrift)

## Kurzfassung

Diese Diplomarbeit untersucht bestehende Konzepte zur Erhebung und Monitoring von Wohnungsleerständen in Salzburg und der Schweiz. Angesichts der zunehmenden Wohnraumknappheit in städtischen Gebieten und der Bedeutung eines effektiven Leerstandsmonitorings wird analysiert, welche rechtlichen, methodischen und datenbasierten Rahmenbedingungen eine erfolgreiche Umsetzung in Österreich unterstützen könnten. Die Arbeit stützt sich methodisch auf eine umfangreiche Literaturrecherche, eine rechtliche Analyse sowie auf semi-strukturierte Interviews mit Expert:innen aus öffentlichen Behörden, Forschungseinrichtungen und gemeinnützigen Organisationen. Im empirischen Teil werden Herausforderungen und bewährte Methoden in der Leerstandserhebung in Salzburg und in der Schweiz analysiert und verglichen.

Die Ergebnisse zeigen, dass neben der Wahl einer geeigneten Methodik auch oftmals die Register, welche zum Monitoring herangezogen werden, eine unsichere Datengrundlagen darstellen. Die fehlende Verfügbarkeit präziser, aktueller und standardisierter Daten erschwert die genaue Erhebung von Leerständen und beeinträchtigt die Aussagekraft der Ergebnisse. Zudem kommt, dass die uneinheitliche Definition Begriffs „Leerstand“ zu Erschwernissen bei der Erhebung führen bzw. auch keine gute Vergleichbarkeit zulassen. In Österreich fehlen zudem vielerorts geeignete rechtliche Instrumente und Monitoring-Systeme, die eine systematische und dauerhafte Erhebung ermöglichen. Als Folge wird das Potenzial zur Aktivierung von Leerständen kaum genutzt.

Es wird betont, dass Leerstandsmonitoring ein wichtiger gesellschaftlicher, aber auch politischer Aspekt ist, um Wohnraum gezielt zu mobilisieren und nutzbar zu machen. Die Arbeit empfiehlt die Einführung einer klaren Definition und die Bereinigung von den bestehenden Registern, sowie die Schaffung einer umfassenden Datengrundlage. Die Entwicklung klarer rechtlicher Rahmenbedingungen, soll es ermöglichen, Leerstandsdaten systematisch und datenschutzkonform zu erheben und auszuwerten. Zudem könnten Anreize geschaffen werden, die Eigentümer:innen zur Nutzung leerstehender Immobilien motivieren.

## Abstract

This thesis analyses existing concepts for surveying and monitoring vacant housing in Salzburg and Switzerland. In view of the increasing housing shortage in urban areas and the importance of effective vacancy monitoring, it analyses which legal, methodological and data-based framework conditions could support successful implementation in Austria. The work is methodologically based on an extensive literature review, a legal analysis and semi-structured interviews with experts from public authorities, research institutions and non-profit organisations. In the empirical part, challenges and proven methods in vacancy surveys in Salzburg and Switzerland are analysed and compared.

The results show that, in addition to the choice of a suitable methodology, the registers used for monitoring often represent an uncertain data basis. The lack of availability of precise, up-to-date and standardised data makes it difficult to survey vacancies accurately and impairs the validity of the results. In addition, the inconsistent definition of the term 'vacancy' leads to difficulties in the survey and does not allow for good comparability. In many places in Austria, there is also a lack of suitable legal instruments and monitoring systems that would enable a systematic and permanent survey. As a result, the potential for activating vacant properties is hardly utilised.

It is emphasised that vacancy monitoring is an important social but also political aspect in order to mobilise and utilise living space in a targeted manner. The study recommends the introduction of a clear definition and the rationalisation of existing registers, as well as the creation of a comprehensive data basis. The development of a clear legal framework should make it possible to collect and analyse vacancy data systematically and in compliance with data protection regulations. Incentives could also be created to motivate owners to utilise vacant properties.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>6</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Problemaufriss und Forschungsfragen .....	4
<b>2 Methodik und empirisches Untersuchungsdesign .....</b>	<b>5</b>
2.1 Empirisches Untersuchungsdesign.....	5
2.2 Semi-strukturiertes Expert:inneninterview .....	5
2.3 Auswahl der Expert:innen.....	6
2.4 Inhaltsanalyse nach Mayring .....	8
<b>3 Stand der Wissenschaft .....</b>	<b>10</b>
3.1 Definition Leerstand.....	12
3.2 Statistik zu Leerstandsquote .....	13
3.2.1 Gebäude- und Wohnungszählung Österreich .....	15
3.3 Gründe für Leerstand .....	18
<b>4 Rechtliche Analyse.....</b>	<b>21</b>
4.1 Bundesverfassungsgesetz .....	21
4.2 Eigentumsrechtliche Bestimmungen Österreich .....	22
4.3 Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister.....	23
4.4 Festlegung in den Raumordnungsgesetzen .....	23
4.5 Rechtliche Instrumente Bundesland Salzburg .....	24
4.5.1 Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz.....	25
4.6 Leerstandsmonitoring und Datenschutz.....	28
4.7 Rechtliche Instrumente Schweiz .....	29
4.7.1 Bundesregesetz über die Raumplanung.....	29
4.7.2 Verordnung über den Schutz von Wohnraum .....	30
<b>5 Leerstandserhebung Stadt Salzburg .....</b>	<b>32</b>
5.1 Demografische Entwicklung und Wohnungsnot Stadt Salzburg .....	32

5.2	Leerstandsmonitoring Salzburg.....	33
<b>6</b>	<b>Leerstandserhebung Schweiz .....</b>	<b>37</b>
6.1	Demografische Entwicklung .....	37
6.2	Leerstandsmonitoring Schweiz .....	38
6.2.1	Leerwohnungszählung Schweiz .....	38
6.3	Revision der Leerwohnungszählung Schweiz .....	43
<b>7</b>	<b>Zwischenfazit .....</b>	<b>48</b>
<b>8</b>	<b>Ergebnisse der empirischen Forschung.....</b>	<b>50</b>
8.1	Leerstandsmonitoring in der Praxis.....	50
8.1.1	Definition von Leerstand .....	50
8.2	Praktische Durchführung bei der Erhebung von Leerstand .....	53
8.2.1	Vorgehensweise .....	53
8.2.2	Tools & Methoden.....	58
8.2.3	Ergebnisse der Erhebungen.....	59
8.3	Herausforderungen bei der Erhebung .....	60
8.3.1	Qualität der erhobenen Daten.....	61
8.4	Spezifische Probleme .....	63
8.4.1	Umgebungsmöglichkeiten.....	64
8.5	Verbesserungspotenzial.....	65
8.5.1	Nicht marktaktive Leerstände .....	68
8.5.2	Wirksamkeit Leerstandsabgabe .....	68
8.5.3	Trends und Entwicklungen.....	70
8.5.4	Ideales Leerstandsmonitoring nach Vorstellung der Expertinnen .....	74
<b>9</b>	<b>Diskussion und Handlungsempfehlung .....</b>	<b>78</b>
9.1	Definition.....	78
9.2	Leerstandsmonitoring in der Praxis.....	79
9.3	Leerstandsabgabe.....	81
9.4	Schaffung einheitlicher Datengrundlage.....	81
9.5	Bewusstseinsbildung und Wohnraummobilisierung .....	82

9.6	Entlastung der Gemeinden .....	84
<b>10</b>	<b>Resümee und Ausblick .....</b>	<b>86</b>
10.1.1	Beantwortung Forschungsfragen .....	86
10.1.2	Ausblick .....	87
	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>88</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>97</b>
	<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>97</b>

## Abkürzungsverzeichnis

AGWR	Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung Schweiz
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Deutschland
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung Deutschland
BFS	Bundesamt für Statistik Schweiz
BMK	Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie Österreich
BML	Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, , Regionen und Wasserwirtschaft
bPK AS	bereichsspezifisches Personenkennzeichen Amtliche Statistik
Bzw.	Beziehungsweise
DWH	Data Warehouse
EGID	eidgenössische Gebäudeidentifikator
EWID	eidgenössischer Wohnungsidentifikator
EWR	Einwohnerregister Schweiz
GWR	Gebäude- und Wohnungsregister Österreich
GWR -Gesetz	Bundesgesetz über das Gebäude und Wohnungsregister
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik Schweiz
GWZ	Gebäude- und Wohnungsregister Schweiz
IIBW	Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen Österreich
Lt.	Laut
Mio.	Millionen
ÖREK	Österreichisches Raumentwicklungskonzept
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
ROG	Raumordnungsgesetz Salzburg 2009
RPG	Raumplanungsgesetz Schweiz
SIR	Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen GmbH
TROG	Tiroler Raumordnungsgesetz 2022
VEV	Vorarlberger Eigentümer:innenvereinigung
VfGH	Verfassungsgerichtshof
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz Schweiz
WRSchV	Wohnraumschutzverordnung
ZMR	Zentrales Melderegister Österreich

## „LEERSTAND IST EINE DIFFUSE WOLKE“ –

Robert Musil im Interview mit DER STANDARD 10. Juni 2021



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 1 Einleitung

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt vor allem in den Städten stark an. Wieviel Wohnraum nun tatsächlich zur Verfügung steht, welche Wohnungen genutzt und welche absichtlich dem Markt vorenthalten werden ist nicht klar. Eine Information, die Handlungsfelder der Politik massiv beeinflussen kann, da die zur Verfügung Stellung von leistbarem Wohnraum sich in vielen Programmen als Ziel wieder findet. Das Leerstandsmonitoring, welches dazu dienen soll das Potenzial, das noch nicht ausgeschöpft ist festzustellen, bringt eine komplizierte Methodik mit sich, sowie auch viele datenschutzrechtliche Fragen. Es fordert die Einhaltung und Berücksichtigung vieler geltender Rechtlicher Regelungen, jedoch auch einen sensiblen Umgang mit Eigentümer:innen und Interessensvertreter:innen.

Für die Raumplanung stellt ungenutzter Wohnraum bei knappen Bodenressourcen eine enorme Herausforderung dar (Stuttner 2017). Sie verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Nutzung von Umwelt- und Raumressourcen, um den langfristigen Erhalt dieser essenziellen Ressourcen zu gewährleisten (Wasserburger 2018, 3). Die Entwicklung und Nutzung von Bestand stellt im Hinblick auf bestehende und zukünftige soziale, gesellschaftliche, demografische, ökonomische und ökologische Herausforderungen ein zentrales Aufgabenfeld in der Raumplanung dar (Bornemann et al. 2017, 229).

In einem Artikel von Der Standard vom 16. Oktober 2023 wird berichtet, dass laut den Auswertungen der Statistik Austria per 31. Oktober 2021 bundesweit in fast jeder siebten Wohnung weder Haupt- noch Nebenwohnsitzmeldung vorzufinden war. Der Artikel beschreibt, dass dies in etwa 653.000 leeren Wohneinheiten entspricht und nach einer statistischen Belegung von 2,2 Personen pro Haushalt 1,3 Millionen Menschen Platz hätten. Es wird jedoch auch betont, dass diese Zahlen nicht ganz genau belegbar sind, da fundierte Leerstandserhebung in Österreich kaum stattfinden. (Putschögl & Zoidl 2023).

## 1.1 Problemaufriss und Forschungsfragen

Um genaue Aussagen über die Gegebenheiten vor Ort in den Städten und Gemeinden hinsichtlich der Verfügbarkeit von Wohnraum und des vorhandenen Potenzials treffen zu, können braucht es ein funktionierendes Leerstandsmonitoring.

„Die Messung von Wohnungsleerstand ist eine methodologische Herausforderung, die, auch aus internationaler Sicht, noch keine allgemeingültige, beste Methode hervorgebracht hat.“ – Amann & Mundt 2018, 14

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit der Erhebung von Leerstand, mit der grundlegenden Definition des Begriffs, welche rechtlichen Regelungen es dahingehend gibt und vor allem mit Konzepten bzw. Ansätzen von Leerstandsmonitoring in Österreich. Der Fokus liegt dabei auf der Stadt Salzburg selbst, da jene durch die geltende Leerstandsabgabe die Erhebungen durchführt. Des Weiteren werden die Methoden der Schweiz dahingehend untersucht, welche rechtlichen Instrumente dort in Bezug auf diese Thematik geltend werden, wie das Monitoring funktioniert und welche potenziellen Konflikte bzw. Problematiken sich dort durch die Anwendung ergeben. Ziel ist die Anwendbarkeit von bestehenden Konzepten auf Österreich zu prüfen.

Die Forschungsfragen welche diesbezüglich formuliert wurden lauten:

**F1: Was genau fällt unter den Begriff Leerstand per Definition?**

**F2: Welche Ansätze gibt es in Bezug auf das Leerstandsmonitoring in Österreich bzw. in der Schweiz und welche Herausforderungen ergeben sich dabei?**

## 2 Methodik und empirisches Untersuchungsdesign

Die Arbeit baut auf einer umfangreichen Literaturrecherche auf. Zudem erfolgt eine Analyse der geltenden rechtlichen Regelungen in Österreich mit Hauptaugenmerk auf dem Bundesland Salzburg, als auch der Schweiz. In weiterer Folge wurden im Zuge der Erarbeitung Expert:inneninterviews geführt.

### 2.1 Empirisches Untersuchungsdesign

Dieses Kapitel konzentriert sich auf die Beschreibung der wichtigsten Aspekte des gewählten empirischen Untersuchungsdesigns. Darin werden die Ziele der Methodik erläutert, sowie die Interviewpartner:innen und die Institution in welchen sie jeweils tätig sind, vorgestellt. Die Arbeit konzentriert sich darauf herauszufinden, was genau Leerstand per Definition eigentlich bedeutet und wie Leerstandsmonitoring funktionieren kann.

### 2.2 Semi-strukturiertes Expert:inneninterview

Die Methode welche für die Beantwortung der Forschungsfragen gewählt wurde ist das semi-strukturierte Expert:inneninterview, wobei jenes einer Form des offenen Leitfaden Interviews entspricht. Diese Methode lässt stellt eine zuverlässigen, nachvollziehbare, klar strukturierte und zielfokussierte Gewinnung von Informationen dar. Insbesondere ist sie gut geeignet, um für verschiedene Problemstellungen neue Erkenntnisse zuzulassen (Weßel 2010, 927). Im Fokus der Methode steht der Erkenntnisgewinn, wobei die Interviewerin die Aufgabe innehat, das Gespräch je nach Interesse an Information zu lenken. Der Leitfaden wurde im Vorhinein bereits in verschiedene Kategorien eingeteilt, um die Fragen etwas einzuordnen und eine Struktur vorzugeben. Während der Interviews haben sich die Expter:innen anhand der Kategorien und darin enthaltenen Fragen orientiert.

## 2.3 Auswahl der Expert:innen

Da es sich beim Leerstandsmonitoring um ein sehr umfassendes Thema handelt, welches diverse Vorgehensweisen zulässt und die Berücksichtigung vieler verschiedener Aspekte verlangt, wurden mehrere Expert:innen aus Österreich, sowie auch der Schweiz befragt, wo bereits bundesweit die jährliche Leerwohnungszählung durchgeführt wird. Zudem galt es herauszufinden, wie genau dabei vorgegangen wird, bzw. wie in einzelnen Teilen von Österreich die derzeit durchgeführten Leerstandserhebungen, beispielsweise in der Stadt Salzburg, funktionieren. Außerdem war es auch ein Ziel herauszufinden, welche Verbesserungen es hinsichtlich des derzeitigen Leerstandsmonitoring nach Meinungen der Expert:innen gibt und welche Herausforderungen sich im Zuge dessen ergeben.

### **Folgende Personen wurden zu diesem Zweck interviewt:**

- Ein Experte einer Abgabenbehörde des Landes Salzburg, um das Vorgehen der Behörde bei der Einhebung der derzeit geltenden Regelung der Leerstandsabgabe nach dem Zweitwohnungs- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz zu skizzieren.
- Eine Expertin des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen, wurde zum Thema Leerstandsmonitoring befragt und welche Erkenntnisse aus den von ihnen durchgeführten Studien diesbezüglich hervorgingen.
- Eine Expertin der Statistik Austria hat die Vorgehensweise bei der Gebäude- und Wohnungszählung beschrieben, welche nicht nur landes-, sondern bundesweit Anwendung findet.
- Ein Experte des Bundesamtes für Statistik in der Schweiz, eine Expertin der Statistik der Stadt Zürich und ein Experte der Statistik des Kantons Basel-Stadt, um die Vorgehensweise in der Schweiz in Bezug auf die Leerwohnungszählung besser nachvollziehen zu können.
- Ein Experte vom Referat für Gebäude- und Wohnungsregister, sowie ein weiterer Experte vom Referat für Statistik und Berichtswesen der Stadt Innsbruck wurden ebenfalls konsultiert, um zu eruieren, wie ein optimales Leerstandsmonitoring aussehen könnte und welche notwendigen Schritte es dafür noch braucht.

- Ein Landtagsabgeordneter der ÖVP wurde ebenfalls befragt, über den Prozess der Erstellung bzw. Durchsetzung des Zweitwohnungs- und Wohnungsleerstandsabgabengesetzes und die damit einhergehenden Maßnahmen zu berichten.
- Ein Mitglied des Gemeinderates der Stadt Salzburg der KPÖ, um einen Überblick der derzeit geltenden Maßnahmen und Umsetzung des Leerstandmonitorings aus politischer Sicht zu gewinnen.
- Ein Experte der Innviertler Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. wurde zum Thema Leerstand befragt, um die Perspektive aus Sicht einer gemeinnützigen Organisation miteinzufangen.

Es ist anzumerken, dass je nach Teilnehmer:in nicht immer alle Fragen gleichermaßen beantwortet wurden, da die Expertisen und Informationen der einzelnen Interviewpartner:innen variieren. Grundsätzlich haben alle Teilnehmer:innen den gleichen Leitfaden erhalten, je nach Land oder Institution mit minimaler Anpassung einzelner Teilfragen. Bei aufkommenden interessanten Aspekten, welche sich während dem Interview ergaben, wurde durch die Expert:innen darauf näher Bezug genommen. Die zu erhebenden Themengebiete waren entsprechend der Logik von semi-strukturierten Interviews deckungsgleich, um eine optimale Auswertung der Ergebnisse und Vergleichbarkeit im weiteren Verlauf zu gewährleisten. Zudem wird festgehalten, dass sich die Transkripte der Interviews nicht im Anhang befinden, jedoch auf Anfrage jederzeit ausgehändigt werden.

## 2.4 Inhaltsanalyse nach Mayring

Für die Auswertung der geführten Interviews wurde die strukturierende Inhaltsanalyse nach Mayring (2015) herangezogen. Es handelt sich dabei um eine Methode, welche darauf abzielt, bestimmte Aspekte aus dem gewonnenen Material durch zuvor festgelegte Ordnungskriterien herauszufiltern. Des Weiteren wird aufgrund bestimmter Kategorien das Material eingeschätzt. Für die Analyse der Ergebnisse wurden Kategorien bzw. Dimensionen festgelegt und die Aussagen aus allen Interviews den passenden Dimensionen zugeordnet (Mayring, 2015, 13). Untenstehend dargestellt ein Auszug des Leitfadens der Expert:inneninterviews, wobei die Fragen bereits bestimmten Kategorien zugeordnet wurden.

<p><b>Fragen zur Erfahrung mit Leerstandsmonitoring</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Definition und Bedeutung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wie definieren Sie Leerstand bzw. Leerstandsmonitoring?</li> <li>○ Ab wann gilt für Sie ein Objekt als Leerstand?</li> </ul> </li> <li>2. <b>Praktische Umsetzung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gibt es in Ihrer Stadt Leerstandsmonitoring?</li> <li>○ Welche Art von Immobilien überwachen Sie normalerweise im Rahmen Ihres Leerstandsmonitorings?</li> <li>○ Welche spezifischen Herausforderungen haben Sie bei der Leerstandserhebung erlebt?</li> <li>○ Welche Tools oder Methoden verwenden Sie typischerweise, um Leerstände zu erfassen und zu verfolgen?</li> <li>○ Welche Datenpunkte oder Metriken sind für Sie bei der Überwachung von Leerständen am wichtigsten?</li> <li>○ Wie häufig führen Sie Leerstandserhebungen durch?</li> <li>○ Welche Rolle spielt die technologische Unterstützung bei Ihrem Monitoring-Prozess?</li> </ul> </li> </ol>
<p><b>Fragen zur Wahrnehmung von Leerstandsmonitoring</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Bewertung und Verbesserung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wie bewerten Sie die Genauigkeit der von Ihnen erfassten Leerstandsdaten?</li> <li>○ Gibt es Verbesserungsmöglichkeiten oder zusätzliche Funktionen, die Sie sich für Ihr Leerstandsmonitoring wünschen würden?</li> <li>○ Welche konkreten Probleme sehen Sie beim Leerstandsmonitoring?</li> </ul> </li> </ol>
<p><b>Fragen zur Zukunft des Leerstandsmonitorings</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Trends und Entwicklungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Welche Trends oder Entwicklungen erwarten Sie in Bezug auf Leerstandsmonitoring in den nächsten Jahren?</li> <li>○ Wie bewerten Sie die Festlegungen und die Wirksamkeit der aktuell geltenden Leerstandsabgabe?</li> <li>○ Wie denken Sie, dass sich die Technologie weiterentwickeln wird, um Leerstandsmonitoring effektiver zu gestalten?</li> <li>○ Welche potenziellen Auswirkungen könnten diese Entwicklungen auf Ihr Leerstandsmonitoring haben?</li> </ul> </li> </ol>

Abbildung 1: Ausschnitt Leitfaden Interview



Die approbierte und akkreditierte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien browsbar unter <https://www.tuwien.at>.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Foto: Wien 2024 (eigene Aufnahme)

### 3 Stand der Wissenschaft

Die österreichische Bodenstrategie, welche auf Grundlage des Österreichischen Raumentwicklungskonzepts (ÖREK) 2030 entwickelt wurde, hat sich neben dem Schutz von Frei- und Grünland, sowie der Einschränkung der Zersiedelung und eine effiziente Innenentwicklung, auch auf die Intensivierung der Bewusstseinsbildung und verstärkte Öffentlichkeitsarbeit zum Ziel gesetzt (ÖROK 2023, 4). Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Österreich zeigen, dass die Zahl der Einwohner:innen in den Städten und Gemeinden von Österreich wachsen, was gleichermaßen mit einer steigenden Zahl an Haushalten einhergeht. So soll die Zahl der Haushalte bis 2030 lt. ÖROK-Haushaltsprognose bei 4,02 Mio. liegen. Es ist davon auszugehen, dass die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum weiter Druck auf die Bodenpreise ausüben wird. Jene hat einen preistreibenden Effekt sowohl auf Grundstücke als auch Immobilien, welche in weitere Folge oftmals als Anlageform oder Spekulationsobjekte genutzt werden und somit Wohnungen zum Teil leerstehend sind (ebd. 2023, 5).

Bevölkerungs-  
entwicklung

Maßnahmen, welche beispielsweise bei dem Recycling von Brachflächen und der Mobilisierung von Leerständen helfen sollen, sind die Einführung einer vollziehbaren Leerstandsabgabe. Zudem ist die Einrichtung von Leerstandsmanagements, der Aufbau einer Datenbank, sowie die Erstellung von Zwischennutzungs- oder Nachnutzungskonzepten eine Möglichkeit, um eine Entwicklung in Richtung der Zielsetzungen zu gewährleisten (ebd. 2023, 17). Im Zuge der Mobilisierung, müsste zunächst eine geeignete Grundlage in den bestehenden Datenbanken geschaffen werden, um in weiterer Folge auch mit Hilfe von Zwischennutzungen oder Nachnutzungskonzepten Leerstände zu vermeiden und eine Nutzungsintensivierung zu ermöglichen. In der Bodenstrategie wird außerdem festgehalten, dass sich in Zusammenhang mit der Leerstandserfassung, vor allem in Bezug auf die Definition(sabgrenzungen) und die jeweilige Erfassungsmethode Fragen ergeben (ebd. 2023, 32).

Zielsetzung  
und  
Maßnahmen

Potenzial

Das Zentrale Instrument, für die Weiterentwicklung der österreichischen Landwirtschaft, ist der im Jahr 2022 erschienene GAP-Strategieplan Österreich 2023-2027. Darin wird das Potenzial, welches Gebäudeleerstände bergen als Reaktivierung von Orts- und Stadtkernen als Wirtschafts-, Nahversorgungs-, Kultur und Wohnstandorte beschrieben (Europäische Kommission 2022, 72).

Die Erhebung der Leerstände und Brachflächen wird in der Strategie für eine gemeinsame Agrarpolitik Österreich unterstützt, jedoch fehlt eine genaue Ausführung, wie genau jene funktionieren soll (ebd. 2022, 1011).

„Nachnutzungen und Reaktivierung von Leerständen unter- liegen einer Dynamik, die im Wesentlichen von den Eigentümer:innen bestimmt wird. Chancen und Risiken von bundesweiten Datenbanken sind zu prüfen und die Eckpfeiler eines erfolgreichen Leerstandsmanagements zu konkretisieren.“ – ÖROK 2021, 67

Im Österreichischen Raumentwicklungskonzept 2030 wird, neben der Verbesserung der Datengrundlage als Ausgangsbasis für die österreichweite einheitliche Auswertung zum Thema Auflassung von Nutzungen in Bezug auf Flächen als auch Gebäuden festgehalten, dass die daraus gewonnenen Ergebnisse aufbereitet und im ÖROK-Atlas veröffentlicht, werden sollen. Es gilt außerdem zum Zweck eines österreichweiten Leerstandskatasters bundesweite, wirksame Push- und Pull Maßnahmen für Eigentümer:innen zu entwerfen. Der Bund als auch die Länder, sowie Regionen, Städte, Gemeinden, Bauträger:innen, Investor:innen, Eigentümer:innen, Wirtschaftskammer und Entwicklungsgesellschaften, spielen dabei eine relevante Rolle. Sie sind dafür verantwortlich die formellen Instrumente der örtlichen Raumordnung, potenzielle Abgaben oder Förderungen, den Leerstandskataster und das Leerstandsmanagement, die Pflege von Leerstandsdatenbanken, sowie die notwendigen Erhebungen wirksam umzusetzen (ÖROK 2021, 66). **Ziele ÖREK 2030**  
**Akteur:innen**

Der wachsende Leerstand von Gebäuden und der damit einhergehende Verfall baukultureller, wertvoller Bausubstanz gilt vor allem im ländlichen Raum, wo eine geringe Bevölkerungsdichte vorhanden ist und sich vielerorts sogar ein Bevölkerungsrückgang abzeichnet, als eine der größten Herausforderungen für die Raumplanung (ebd. 2021, 51).

### 3.1 Definition Leerstand

„Als leerstehend werden im alltäglichen Sprachgebrauch unter anderem Gebäude bezeichnet, deren Nutzung nicht bestimmungsgemäß, also unseren Vorstellungen und Konventionen entsprechend ist.“ – Dissmann 2011, 20

Wenngleich das Thema des Leerstandes immer wieder die Politik, Menschen und Medien beherrscht und ein Umgang mit der Problematik immer wichtiger wird, gibt es in keinem österreichischen Gesetz eine einheitliche Definition, was genau Leerstand ist bzw. welche Räume als leerstehend gelten. Laut dem Bundesamt für Statistik der Schweiz (BFS) gelten beispielsweise in der Leerwohnungszählung nur jene Wohnungen als leer, welche auf dem Markt zur Dauermiete oder zum Kauf angeboten werden. Unabhängig davon, ob sie möbliert oder unmöbliert sind, werden auch leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen gezählt, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar sind (BFS 2024). In dem Fachmagazin Architektur-online werden langfristig unbenutzbare sowie unvermietet Gebäude und Wohnungen auf privatem oder öffentlichem Grund als Leerstand definiert (Stuttner, 2018). Leerstand betrifft bebaute und unbebaute Immobilien, die gar nicht, gering oder nicht ihrem Potenzial entsprechend genutzt werden (BML 2023, A1).

Auch in der Wissenschaft gibt es keine allgemein anerkannte Definition für den Leerstand von Wohnungen und Wohngebäuden. Unterschiedliche Definitionen werden entsprechend der jeweiligen disziplinären Perspektive bzw. dem Zweck angepasst und variiert. Die jeweilige Definition des Begriffs Leerstand hat erhebliche Auswirkungen darauf, was genau gemessen wird und damit auf die Höhe bzw. Quote. Oftmals findet die immobilienökonomische Definition am meisten Anklang, welche besagt, dass Wohnungen, welche sich auf dem Markt befinden, jedoch nach mindestens drei Monaten noch keine:in Mieter:in gefunden haben, leerstehend sind. Das bedeutet es werden nur jene Wohnungen als Leerstand bezeichnet, welche auch tatsächlich auf dem Markt angeboten werden (marktaktiver Leerstand). Zur Modernisierung vorgesehene oder von Umbau betroffene Liegenschaften zählen demnach nicht zu dieser Definition (BBSR 2017, 5).

Grundsätzlich wird festgehalten, dass durch das Öffnen von leerstehenden Räumen und deren Nutzung viele Seiten profitieren könnten. Es herrscht aber allgemeine Uneinigkeit darüber, wie dieser Prozess aussehen soll, welche Akteur:innen darin eingebunden sind und wer letztendlich tatsächlich davon profitiert. Es fehlt an einer übergeordneten Strategie, welche die verschiedenen Positionen in Bezug auf diese Thematik miteinander vereint und

Marktaktiver  
Leerstand

Immobilien-  
ökonomische  
Definition

so ein Handeln hinsichtlich einer Erhebung und vor allem in weiterer Folge Mobilisierung bzw. Aktivierung ermöglicht (Fraeser et. al 2013, 37).

### 3.2 Statistik zu Leerstandsquote

Laut einer Pressemitteilung der Statistik Austria im Herbst 2023 ist in Österreich beinahe jede siebte Wohnung ohne Wohnsitzmeldung. Insgesamt gab es zum Stichtag der Gebäude- und Wohnungszählung in Österreich des 31. Oktober 2021, 2,4 Mio. Gebäude und 4,9 Mio. Wohnungen. Davon waren in 4 Mio. Objekten mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung wird der österreichische Gebäude- und Wohnungsbestand erfasst. Ziel dieser Registerzählung ist eine bestmögliche Abbildung des Gebäude- und Wohnungsbestandes, mittels Verwaltungsdaten und bestehender Register entsprechender gesetzlicher Vorgaben miteinander verknüpft, ohne direkte Befragung mittels Fragebogen. Die Datenverknüpfung erfolgt ohne Namen und ermöglicht aus Datenschutzgründen keinerlei Rückschlüsse auf Personen. Ergebnis dieser flächendeckenden Erhebung war, dass rund 653.000 Wohnung ohne Wohnsitzmeldung sind. Seit 2011 hat sich der Wohnungsbestand von 4,4 Mio. auf 4,9 Mio. erhöht, wobei der Anteil an Hauptwohnsitzen in den vergangenen Jahren stetig gesunken ist. 1971 handelt es sich dabei um 91,2 % hingegen im Jahr 2021 um fast 10 % weniger (81,8 %). In 13,3 % aller Wohnungen waren zum Stichtag 2021 keine Personen im Melderegister verzeichnet. (Statistik Austria 2023, 1).

*Leerstand  
2021*

*Verknüpfung  
der Register*

#### **Wohnungsleerstand im Neubau**

In einer von der Arbeiterkammer Wien beauftragten Studie, wurde anhand eines Abgleichs der Projektdaten aus der aus der Exploreal-Datenbank auf Adress-Ebene und dem Adress-Gebäude- und Wohnungsregister der Meldestatistik der Stadt Wien vor allem der Wohnungsleerstand in neu errichteten Wohneinheiten zwischen den Jahren 2018 und 2021 untersucht. Dabei wurde einerseits die weitergefasste Definition analysiert, welche für alle Wohnungen, in denen kein Hauptwohnsitz angemeldet wurde, gilt, sowie andererseits eine enger gefasste Definition, welche auch die fehlende Meldung von Nebenwohnsitzen miteinschließt (Plank, Schneider & Kadi 2022, 71).

Die Studie kam zu dem Ergebnis, dass der Anteil jener Wohnungen, welche weder Haupt- noch Nebenwohnsitz aufweisen bei 15 % liegt und die Leerstände im Neubau somit relativ hoch sind. Nicht-Hauptsitzwohnungen kommen auf eine Rate von 20 %, was, unter Berücksichtigung des Aspekts, dass es sich beim Neubau in der Regel um marktaktive Wohneinheiten handelt, im Vergleich zum Wohnungsbestand hoch ist. Eigentumsobjekte,

*Ergebnisse*

**Eigentum- vs. Mietobjekte**

sowie Projekte von gewerblichen Bauträger:innen haben unter ausschließlicher Berücksichtigung der Hauptwohnsitzmeldungen im Mittel eine Leerstandsquote zwischen 17 % und 22 %. Jene von gemeinnützigen Bauträger:innen nur 10 % bzw. 15 %. In Bezug auf die Wohnrechtsform, ergibt sich ein Leerstand bei Eigentumswohnungen von ca. 18 %, hingegen bei Mietwohnungen fällt jener Anteil weitaus geringer mit 9% bzw. 14% aus (ebd. 2022, 9).

**Investiver Wohnungsleerstand**

Das Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) hat im Auftrag der Vorarlberger Landesregierung eine Studie zum Thema neuer Zugänge zur statistischen Erfassung von Leerstand durchgeführt. Darin war auch die Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümer:innen für eine Marktzuführung ein Schwerpunkt. Das Ziel jener Studie war eine möglichst zuverlässigen Methode zur Erfassung von Leerständen zu entwickeln und zudem ein besseres Verständnis dafür zu erlangen. Außerdem wurde erforscht, welche Schritte für eine Aktivierung eben dieser Leerstände notwendig wären, und was Eigentümer:innen dazu veranlassen könnte leerstehende Wohnungen zu vermieten. Bestehende Lernstandserhebungen mehrerer Gemeinden und Regionen, Basisdaten des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters (AGWR) in Verbindung mit dem Zentralen Melderegister (ZMR), eingeschränkte Stromverbrauchsdaten der Vorarlberger Energienetze GmbH und eine Onlineerhebung bei VEV-Mitgliedern (Vorarlberger Eigentümer:innenvereinigung) sind jene vier statistischen Quellen, auf welche sich diese Studie beruft (Amann & Mundt 2018, 9).

**Ziele der Studie****Datengrundlage****Definition Leerstand**

Als „leerstehend“ bzw. als Leerstand wird in jener Studie jede Wohneinheit ohne Hauptwohnsitzmeldung definiert. Betrachtet man ganz Österreich, trifft diese Definition auf jede fünfte Wohnung zu. Problematisch sind jedoch jene Wohnungen, welche trotz einer Hauptwohnsitzmeldung leerstehend sind. Beispielsweise besonders günstige Sozialwohnungen, welche zwar an eine Hauptwohnsitzmeldung gebunden sind, aber kaum genutzt bzw. bewohnt werden. Statistisch und auch rechtlich ist es überaus schwer diese untergenutzten Wohnungen zu ermitteln bzw. sie einer entsprechenden Nutzung zuzuführen. Oftmals werden dann die generellen Mieten auf das Marktniveau erhöht, um wirtschaftliche Anreize zu geben, eine solche kaum bewohnte Immobilie aufzugeben (ebd. 2018, 10).

## Analyse Leerwohnungen in Österreich

„Mit den in Österreich leerstehenden Wohnungen könnte der gesamte Wohnungsbedarf von Graz gedeckt werden.“ – Karzel, Ebner & Stadler 2024, 2

Nach einer Analyse der Non-Profit Organisation Greenpeace zum Thema Wohnungsleerstand in Österreich, welche im April 2024 veröffentlicht wurde, stehen in Österreich zwischen 201.000 – 250.000 Wohnungen mit einer gesamten Nutzfläche von 17,4 Mio. Quadratmetern leer. Federführend sei hier das größte aller Bundesländer, Niederösterreich mit 46.900 Leerwohnungen, gefolgt der Steiermark mit 35.500 und Oberösterreich mit 32.500 leerstehenden Wohnungen. Es ist hier anzumerken, dass die Quote auf die Fläche des Bundeslands gerechnet in Kärnten mit 5,7 % und Tirol mit 5,6 % am höchsten ist. Salzburg rangiert dabei auf Platz 3 mit 5,2 %, was insgesamt einer Anzahl von 16.300 leerstehenden Wohnungen entspricht. Diese Angaben zur Leerstandsquote in Prozent unterliegen einer Schwankungsbreite von  $\pm 0,5 - 0,6$  %. Innerhalb von 50 Jahren hat sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen lt. der Non-Profit Organisation mehr als verdoppelt (Karzel et. al. 2024, 6).

*Leerstand nach Bundesländern*

Die Berechnungen stützen sich auf die verfügbaren Daten der Statistik Austria zum Leerstand in Österreich, sowie auf Studien der Arbeiterkammer und dem Land Vorarlberg. Abgerissene Bestände (ca. 5 %) welche oftmals in den Registern noch enthalten sind, sowie Wohnungen ohne Wohnsitz, oder jene die aus sonstigen Gründen nicht von einer potenziellen Leerstandsabgabe betroffen wären (ca. 50 %) sind im Berechnungsmodell berücksichtigt. Vorsorgewohnungen für Kinder bzw. Einliegerwohnungen, wurden ebenfalls mit rund 10 % herausgerechnet. Im Neubau wurden höhere Leerstandsquoten definiert, wobei im gemeinnützigen Wohnbau mit 0,9 – 2,4 % gerechnet wurde. Marktaktive Leerstände wurden außer Acht gelassen, da keine validen Aussagen über den Zustand jener getroffen werden kann (ebd. 2024, 11).

*Berechnung der Leerstände*

### 3.2.1 Gebäude- und Wohnungszählung Österreich

Im Juni 2024 erschien die Abgestimmte Erwerbsstatistik des Jahres 2022, welche von der Statistik Austria erhoben und publiziert wurde. Jene enthält neben Angaben zu Demographie, Erwerbstätigkeit, Bildung, Pendeln, Haushalten, Familien, Arbeitsstätten und unternehmen auch Ergebnisse zu den Erhebungen von Gebäuden und Wohnungen. Die Abgestimmte Erwerbsstatistik wird seit dem Jahr 2021 zum Stichtag des 31. Oktober jährlich durchgeführt.

*Inhalte Erwerbsstatistik*

**Ergebnisse** Insgesamt wurden im Zuge der Erhebung 2.396.410 Gebäude in ganz Österreich ermittelt. Es handelt sich dabei um 280.441 Gebäude, welche für Handel, Büro oder Industrie genutzt werden und zusätzlich 2.115.969 Wohngebäude. Die Zählung ergab, dass etwas mehr als jedes zehnte Gebäude einer anderen Nutzung als Wohnen zukommt. Beispielsweise sind von den rund 41.799 Gebäuden in Salzburg vom Jahr 2022 insgesamt 21.605 Gebäude für Gemeinschaften und nicht Wohngebäude vorhanden, 6.281 für Hotels oder Unterkünfte, 3.310 Büros, 3.020 Groß- und Einzelhandel und 5.236 zum Zweck der Industrie oder Lager und die restlichen 2.347 für Kultur- und Freizeitzwecke sowie des Bildungs- und Gesundheitswesens (Statistik Austria 2024a, 126).

**Veränderung** Der Wohnungsbestand für ganz Österreich ist im Vergleich zum Jahr 2021 leicht angestiegen. So wurden im Gegensatz zum Jahr 2021 bei der aktuellen Gebäude- und Wohnungszählung 2022 um 1,3% mehr Wohnungen erfasst. Die Beschreibung der Strukturmerkmale von Wohnungen konzentriert sich vor allem auf Wohneinheiten mit Hauptwohnsitzmeldung. Bei 81,1% aller erfassten Wohnungen konnte eine solche Hauptwohnsitzangabe festgestellt werden. Im Vergleich zu 2021 sind jedoch auch die Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung um 1,2% angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg vom Jahr 2021 auf 2022 von 240.496 auf 244.394 Wohneinheiten. Gleichzeitig sind die Hauptwohnsitzwohnungen mit 1,3% von 4.015.886 auf 4.067.040 Wohnungen angestiegen. Für das Bundesland Salzburg bedeutet, das in absoluten Zahlen 46.606 Wohnungen, in welchen keine Wohnsitzmeldung festgestellt werden konnte. Im Land Salzburg sind 247.112 Wohnungen mit einer aktuellen Hauptwohnsitzmeldung registriert und 19.001 Wohnungen, welche lediglich eine Nebenwohnsitzmeldung aufweisen. Die Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung machen somit insgesamt 14,9 % vom Gesamtanteil an Wohnungen im Land Salzburg aus. 79 % sind Hauptwohnsitzmeldungen und 6,1 % die Nebenwohnsitze (ebd. 2024a,131).

**Wohnungen ohne Meldung** Zum Stichtag gibt es in ganz Österreich 2022 ungefähr 661.000 Wohnungen, welche keine Wohnsitzmeldung haben. Verteilt auf die Bundesländer gibt es diesbezüglich deutliche Unterschiede. In Salzburg, Niederösterreich und dem Burgenland sind die Anteile an Wohnungen mit nur Nebenwohnsitzmeldungen überdurchschnittlich hoch. Die Anteile der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung sind mit 16,2 % in Kärnten und 15,9 % in Tirol am höchsten. Tourismusregionen weisen einen besonders hohen Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung auf, was darauf schließen lässt, dass es sich bei jenen um Ferienwohnungen in den entsprechenden Gebieten handelt. Statistik Austria hält diesbezüglich fest, dass aufgrund von fehlenden Informationen in den Registern, welche für die Gebäude- und Wohnungszählung herangezogen werden, keine genaueren

Auswertungen dazu möglich sind. In Abbildung 1 sind die Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung nach den einzelnen Gemeinden dargestellt.

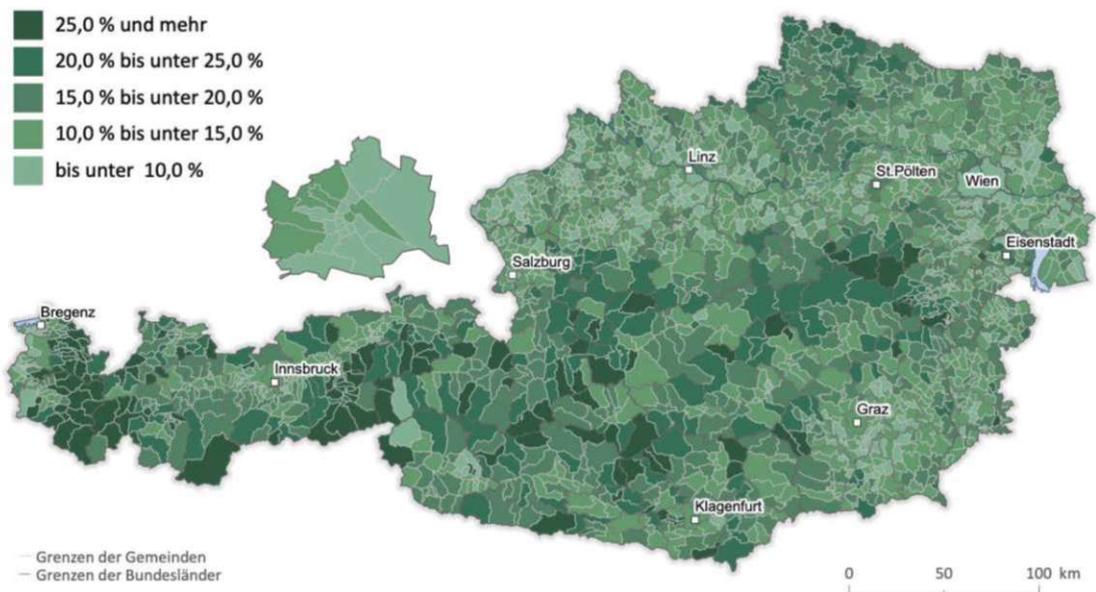


Abbildung 2: Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen nach Gemeinden 2022

Auch hier wird deutlich, dass der Anteil der Wohnungen in den Tourismusregionen weitaus höher ist als in beispielsweise den städtischen Gebieten. Pinzgau, welches sich im Bezirk Zell am See in Salzburg befindet, gehört 2022 zu einer der drei Gemeinden mit dem höchsten Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung. 58 % der gesamten Wohneinheiten der Gemeinde weisen keine Meldung auf. Zudem sind aber auch Regionen, in welchen sich zunehmende Bevölkerungsverluste abzeichnen von einem hohen Anteil von Wohnungen ohne Wohnsitzangabe zu verzeichnen (ebd. 2024. 132).

Während der Erhebung wurde festgestellt, dass die Hälfte aller in Österreich gemeldeten Hauptwohnsitzwohnungen von den Eigentümer:innen selbstbewohnt werden. Die Nutzung der Wohnung, ob sie von den Eigentümer:innen bewohnt, als Mietwohnung oder zu anderen Zwecken nach Rechtsgrund, beispielsweise als Dienstwohnung oder durch Verwandte des:der Eigentümer:in wird im Rechtsverhältnis festgelegt. Dabei sind nach dem Mietrechtsgesetz oder Wohnungseigentumsgesetz vier von neun Hauptwohnsitzwohnungen vermietet (ebd. 2024, 133). Diese Zählung ist jenes Instrument, was einem Monitoring von Gebäude- und Wohnungsbestand bzw. auch Leerstand bundesweit am nächsten kommt.

*Nutzung durch  
Eigentümer:innen*



enthaltene Gewichtung von erforderlichen geänderten Rahmenbedingungen und zuletzt zur Einstellung von politischen Maßnahmen gegen Leerstände erfragt.

Die Hälfte der Befragten verfügen über eine einzige Wohnung, welche sie nicht selbst nutzen, 30 % über zwei bis drei Objekte und jede:r sechste Eigentümer:in verfügen über fünf oder mehr Wohnungen. Sie fallen damit in die Kategorie der gewerblichen Vermieter:innen. 3 % der Respondierenden besitzen mehr als 20 Wohnungen. Rund ein Drittel der Teilnehmer:innen sind über 60 Jahre alt, dreiviertel über 45 Jahre und nur wenige sind unter 30 Jahren alt. Es wird festgehalten, dass die Verteilung der Vermögen der Befragten nicht repräsentativ für alle Eigentümer:innen in Bezug auf nicht selbstgenutzten Wohnraum ist, da hauptsächlich aktive Wohnungseigentümer:innen Mitglieder der VEV sind und in der Gesamtheit der Anteil an Eigentümer:innen von einer oder wenigen Wohnungen definitiv höher ist, als in der vorliegenden Erhebung (ebd. 2018, 46).

*Anzahl an  
Wohnungen*

*Alter der  
Befragten*

### **Ursachen für Leerstand**

Was die Gründe für den Leerstand von Wohnungen betrifft, so gaben 40 % der Beteiligten in der Umfrage Motive für die Leerstehung an. Dabei dominiert das mangelnde Interesse an der Vermietung bzw. wird oftmals darauf verzichtet, aufgrund von schlechten Erfahrungen. Zudem kommen neben schlechtem Bauzustand und damit einhergehender Marktunfähigkeit die Annahme, dass Mieter:innen überbegünstigt seien bzw., dass sich die Vermietung nicht rentiert. Jede zehnte Wohnung wird entweder als Zweit- oder Ferienwohnung oder durch Verwandte/Bekannte genutzt und deshalb nicht dem Markt zugeführt. Durch die Änderung der bestehenden Rahmenbedingungen sollen Gründe wie „schlechte Erfahrungen bei bisherigen Vermietungen“, „Überbegünstigung der Mieter“ oder auch das grundsätzlich fehlende Vermietungsinteresse in Zukunft keine Ursachen mehr für den Leerstand von Wohnraum sein (ebd. 2018, 48).

*Motive*

Hinsichtlich der Gründe für die Nichtvermietung von Wohnungen, welche zwar dafür geeignet wären, aber dem Wohnungsmarkt nicht zugeführt werden, zeigt sich, dass die Komplexität, die mit dieser Art von Transaktion einhergeht, vorherrschend ist. 51 % der Befragten gaben an, dass sie sich nicht mit Mieter:innen auseinandersetzen wollen, während 47 % das österreichische Mietrecht für zu kompliziert halten. Zudem kommt ein fast gleich hoher Anteil an Personen, welche die Befürchtung haben, dass sie Mieter:innen nicht mehr aus der Wohnung bekommen. 45 % sind der Auffassung, dass die Steuer den Ertrag frisst und sich eine Vermietung deshalb nicht rechnen würde (ebd. 2018, 49). Deutlich wird die Frustration der Vermieter:innen vor allem bei den offenen Antworten im Fragebogen. Es

*Ergebnisse der  
Befragung*

wird angeführt, dass die Kosten für Investitionen sehr hoch sind und die Mieter:innen die Wohnungen in „...überaus schlechtem Zustand“ wieder verlassen. Es gäbe kein Versicherung für Mieter:innenschäden und die Gefahr jener, welche die maximal erlaubte Kauton übersteigen sei zu hoch. Der Ertrag sei den Aufwand, das Risiko und die Abnutzung nicht wert und es fallen „...sinnlose Kosten z.B. Energieausweis, E-Check“ an, so die Anmerkungen der Befragten (ebd. 2018, 50).

## 4 Rechtliche Analyse

### 4.1 Bundesverfassungsgesetz

In der Bundesverfassung der Republik Österreich wird festgehalten, dass der Hauptwohnsitz einer Person an jenem Ort zu begründen ist, an welchem sich deren Lebensmittelpunkt befindet. Sollten auf eine Person aus beruflichen, wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Lebensbeziehungen gemäß der gesetzlichen Definition mehrere Wohnsitze zutreffend sein, so ist sie verpflichtet an jenem Ort den Hauptwohnsitz anzumelden, zu welchem das Naheverhältnis überwiegt (Art 6 Abs 3 B-VG).

Laut einer Parlamentskorrespondenz zum Thema Leerstandsabgabe vom 10. April 2024, will die Bundesregierung den Ländern zukünftig durch eine Änderung der Verfassung bezüglich der Gesetze zum Volkswohnungswesen mehr Entscheidungsfreiheit einräumen (Parlamentskorrespondenz, 10.04.2024). Die bisherige Regelung besagt, dass Gesetze zum Volkswohnungswesen ausschließlich in die Kompetenz des Bundes fallen. Nun wurde ergänzend hinzugefügt, dass dies aber nicht die Erhebung potenzieller Abgaben betreffe, welche der Vermeidung eventueller Nicht- oder Mindernutzung dienen. Eine derartige Änderung gibt den Ländern die Möglichkeit selbst über die Art und den Umfang von Leerstands- und Zweitwohnsitzabgaben zu entscheiden (ebd. 2024). *Änderung der Verfassung*

Die Einhebung einer solchen Abgabe verlangt nach einem geeigneten Leerstandsmonitoring der abgabepflichtigen Objekte. Ein solches Vorhaben fällt in die Kompetenz der Länder. In der Verfassungsnovelle, welche vom Bundesrat am 24. April 2024 endgültig beschlossen wurde, sei weder eine Bemessungsgrundlage des Leerstandes noch durch welche Behörde die Kontrolle erfolgen sollte definiert (Parlamentskorrespondenz 2024b).

In Österreich gibt es keine statistische Aufstellung, wie viele Wohnungen leerstehend sind, was genau eine einheitliche Definition des Begriffs Leerstand ist und welche Gründe es dafür gibt. Wie oben angeführt, rechnet die Statistik Austria mit 650.000 Wohnungen, welche keine Wohnsitzmeldung aufweisen. Dabei handelt es sich aber nicht zwingend um leerstehende Liegenschaften, sondern auch um Objekte, welche zur Vermietung angeboten werden, Ferienwohnungen, Wohnungen welche zwischen Vermietungen leerstehend sind, saniert werden oder auch Kleingartenhäuser (Steinmüller-Schwarz 2024). *Fehlende Grundlage*

Der geänderte Artikel 11 Abs 1 Z 3 im Bundes-Verfassungsgesetz in Bezug auf die Gesetzgebung, welche Bundes- und die Vollziehung Landessache ist, lautet nun wie folgt:

„Volkswohnungswesen mit Ausnahme der Förderung des Wohnbaus, der Förderung der Wohnhaussanierung und der Erhebung öffentlich Abgaben zum Zweck der Vermeidung der Nicht- oder Mindernutzung.“ – Art. 11 Abs 1 Z 3 Bundes-Verfassungsgesetz 1920

## 4.2 Eigentumsrechtliche Bestimmungen Österreich

Seitens der Politik wird oft argumentiert, eine Wohnungsleerstandsabgabe bzw. eine derartige Überwachung des Eigentums sei verfassungswidrig und würde in das Grundrecht auf Eigentum eingreifen (Parlamentskorrespondenz 2024a). Hierbei beschreibt Eigentum das Recht über eine bestimmte Sache nach Willkür zu verfügen und gleichzeitig alle anderen davon auszuschließen. Im Gegensatz dazu beschreibt der Besitz die tatsächliche Sachherrschaft (oesterreich.gv.at-Redaktion 2024). In Artikel 17 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union ist das Eigentumsrecht geregelt. Es besagt, dass jede Person das Recht besitzt, ihr rechtmäßig selbst erworbenes Eigentum zu besitzen und so zu nutzen und darüber zu bestimmen oder zu vererben, wie sie es für angemessen hält. Sofern keine Gründe des öffentlichen Interesses es verlangen, so darf Eigentum Niemandem entzogen werden. In derartigen Fällen darf dies nur unter den Bedingungen, welche in einem Gesetz vorgesehen sind, erfolgen. Außerdem muss eine entsprechende Entschädigung für den Verlust des Eigentums erfolgen. Dennoch kann die Nutzung des Eigentums, soweit dies für das Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist durch gesetzliche Bestimmungen geregelt werden (Art. 17 Abs 1 GRC).

**WEG** Das Wohnungseigentumsgesetz (kurz: WEG) ist ein Bundesgesetz, welches die Rechtsform des Wohnungseigentums im Sinne der Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, sowie die damit einhergehenden Rechte und Pflichten der Eigentümer:innen regelt (§ 1 WEG 2002). Der Begriff Wohnungseigentum beschreibt im gesetzlichen Zusammenhang das Recht ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§2 WEG 2002). In diesem Bundesgesetz befinden sich weder rechtlichen Festlegungen in Bezug auf ein Monitoring der Wohnungen zum Zweck einer Leerwohnungserhebung, noch Bestimmungen, ab wann eine Wohnung im Eigentumsgesetz als leerstehend gilt oder was Möglichkeiten wären

Objekte bei Nichtnutzung, wenn im öffentlichen Interesse, zu mobilisieren bzw. der Allgemeinheit zuzuführen.

### 4.3 Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister

Das Gebäude- und Wohnungsregistergesetz (kurz: GWR – Gesetz) ist ein Bundesgesetz, welches die Einrichtung des Gebäude- und Wohnungsregisters für Forschung und Planung Seitens der Bundesanstalt Statistik Österreich regelt (§ 1 Abs 1 GWR 2018). Darin bezeichnet der Begriff Gebäude freistehende oder auch bei zusammenhängender Bauweise, klar gegeneinander abgegrenzte Baulichkeiten, deren verbaute Fläche mindestens 20 m<sup>2</sup> beträgt. Wohnungen sind im Sinne des Bundesgesetzes baulich abgeschlossener und somit auch selbständiger Teil eines Gebäudes, welche gemäß Art und Größe geeignet sein müssen, um die individuellen Wohnungsbedürfnisse von Menschen zu erfüllen (§ 2 Abs 1-2 GWR-2018). Im Register selbst sind die Adressen der Grundstücke, der Gebäude, der Wohnungen, sowie die Beschreibung jener Gebäude und Wohnungen als auch der anstehenden Bauvorhaben zu verzeichnen (§3 Abs 1-6 GWR 2018). Das Basisregister für die Gebäude- und Wohnungsregisterzählung ist das seit 2004 geführte Gebäude- und Wohnungsregister, in welchen Gemeinden und Bezirksbehörde die gesetzlich vorgegebenen Daten einpflegen. Weiter Informationen bezüglich der Gebäude und Wohnungen kommen aus dem Zentralen Melderegister. Das E – Government Gesetz sichert bei der Verknüpfung der Register den Datenschutz, so können die Daten seitens der Statistik Austria unter voller Pseudonymisierung verarbeitet und der Datenschutz gewahrt werden. Mittels des bereichsspezifischen Personenkennzeichnens Amtliche Statistik (bPK AS), welches von der Stammzahlenregisterbehörde generiert wird und keinerlei Rückschlüsse auf die jeweiligen Personen zulässt. Die Verknüpfung der Daten geschieht ohne Namen unter Verwendung des Pseudonyms bPK AS (Statistik Austria 2024).

*Begrifflichkeiten*

*Grundlagen  
Registerzählung*

*bPK AS*

### 4.4 Festlegung in den Raumordnungsgesetzen

Was die Rolle bei der Raumordnung bei der Mobilisierung von Leerstand betrifft, so gewinnt, neben den bodenbezogenen Nutzungsvorgaben, auch der Einsatz von Förderungsinstrumenten zur leistbaren Wohnraumschaffung an Bedeutung. Maßnahmen zur Wohnbauförderung nehmen zu und werden unter anderem mit den Zielsetzungen der Raumplanung verschränkt werden. Informelle Instrumente wie unverbindliche Programme, Konzepte, Leitplanungen oder Masterpläne werden im Zusammenhang mit Wohnen, insbesondere bei Innen- und Nachverdichtungen, Durchmischungsüberlegungen oder

*Instrumente*

beim Leerstandsmanagement eingesetzt und mit verschiedenen Maßnahmen kombiniert, sowie Fach- und Verwaltungsgrenzen überschreitend abgestimmt.

#### Raumplanerische Zielsetzungen

Die raumordnungsgesetzlichen Ziele thematisieren wohnungsbezogene Anliegen in unterschiedlicher Weise, Regelungsintensität als auch -vielfalt. Oftmals gelten die Ziele pauschalisierend für die Daseinsgrundfunktionen der räumlichen Nutzungen und beziehen sich nur in Ausnahmefällen spezifisch auf die einzelnen Aspekte des Wohnungswesens. Die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum, ein Nutzungsvorrang für Wohnsiedlungen, sowie ein ausgewogener Anteil an Wohnnutzungen werden allgemein als Ziele in den einzelnen Raumordnungsgesetzen genannt (Kanonier 2017, 167).

Was nun das Leerstandsmonitoring bzw. die Mobilisierung von Leerstand betrifft, um die Nachfrage nach Wohnraum decken zu können, so wird in keinem der neun Gesetze klar verdeutlicht, was Leerstand per Definition bedeutet, beziehungsweise ab wann eine Wohnung bzw. Büro- oder Gewerbefläche als leerstehend gilt. Obwohl einige der Raumordnungsgesetze wie Burgenland 2019, Kärnten 2021 oder Tirol 2022 erst kürzlich einer Novellierung unterzogen wurden und Leerstand ein sehr aktuelles sowie auch politisches Thema ist, wird der Umgang damit bzw. auch die Nutzung und das Monitoring gänzlich außer Acht gelassen. Im Raumordnungsgesetz des Bundeslandes Tirol, wird von einer Leerstandsaktivierung gesprochen. Dabei soll im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes eine gesamte Darstellung aller derzeitigen Nutzungen und sonstigen für die bauliche Entwicklung bedeutsamen Gegebenheiten einschließlich, der Entwicklungstendenzen hinsichtlich der Siedlungsstrukturen sowie der Potenziale für Nachverdichtung und Leerstandsaktivierung auf Basis des von der Landesregierung zur Verfügung gestellten Baulandmonitorings erfolgen (§28 Abs 5 TROG 2022). Darüber hinaus lässt sich in keinem der Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetze eine Festlegung in Bezug auf den Umgang bzw. das Monitoring von Leerstand feststellen.

#### 4.5 Rechtliche Instrumente Bundesland Salzburg

Die geltenden rechtlichen Regelungen im Bundesland Salzburg und vor allem auch der Stadt Salzburg wurden hinsichtlich Definitionen, Bestimmungen und Festlegungen zur Durchführung des Leerstandsmonitorings untersucht. Aus diesem Grund erfolgte die Analyse des Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetzes des Landes Salzburg. Im Raumordnungsgesetz ist hinsichtlich einer Definition des Begriffs Leerstand, noch in Bezug auf das Monitoring bzw. der Erhebung von leerstehendem Wohnraum nichts definiert.

Grundsätzlich schreibt das Raumordnungsgesetz eine rechtliche Beschränkung der Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnungen in jenen Gemeinden vor, in welchen der Anteil an Wohnungen, welche nicht als Hauptwohnsitz verwendet werden, 16% des gesamten Wohnungsbestandes übersteigt. Salzburg Stadt ist eine solcher sogenannten Zweitwohnsitz - Beschränkungsgemeinden, welche im Flächenwidmungsplan auch dementsprechend gekennzeichnet ist. Grund für die Kennzeichnung ist die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit geeignetem Wohnraum für Hauptwohnsitzzwecke oder auch die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die örtliche Siedlung-, Sozial-, oder Wirtschaftsstruktur (§31 Abs 1 ROG 2009). Verschiedene im Gesetz festgelegte Ausnahmen bieten die Möglichkeit eine Wohnung trotz Beschränkungsgebiet als Zweitwohnsitzwohnung zu nutzen. Beispielsweise durch baurechtliche Bewilligung oder einen Bescheid, welcher die Verwendung als Zweitwohnung gestattet (§31 Abs 2 ROG 2009).

#### 4.5.1 Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz

Grundsätzlich gilt ein Leerstand von Wohnraum zwischen 2 – 3 % für einen funktionierenden Mietmarkt als notwendig, da Werte welche sicher außerhalb dieser Grenze befinden als problematisch angesehen werden und auf eine Entwicklung in Richtung einer Wohnungsnot hindeuten. Leerstand bedeutet automatisch Verlust, da Ausgaben wie Grundsteuer, Betriebskosten, Rücklagen, Hausverwaltungskosten sowie auch Instandhaltung- oder Instandsetzungsaufwendungen anfallen. Warum also Personen ihre Wohnungen bevorzugt leer stehen lassen, als sie zu vermieten muss hinterfragt werden. Die Bundesländer schreiben in ihren Zielsetzungen fest, dass Wohnungen aus spekulativen Gründen nicht leerstehend gelassen werden sollen, wobei sich aus rationaler Sicht Spekulant:innen darüber im Klaren Sein müssten, dass eben jener Leerstand mit einem monetären Verlust einhergeht. Im Mietrechtsgesetz bestehende Regelungen sind mit ein Grund dafür, dass heute von Privatpersonen kaum unbefristete Mietverträge abgeschlossen werden. Zudem kommen aber auch befristete Mietverträge mit Nachteilen wie beispielsweise Mietzinsbeschränkungen, Gefahr der Unkündbarkeit oder Mietnomaden (Varro 2022, 2).

Die Schaffung der Rechtsgrundlage zur Besteuerung von leerstehendem Wohnraum in Salzburg, welche seit 1. Jänner 2023 in Kraft ist, wird ein Schritt zur Umsetzung der raumplanerischen Bestrebung zur Sicherung von leistbarem Wohnraum getätigt (Bußjäger & Eller 2023, 1). Die Prognose welchen Verwaltungsaufwand die Erhebung der Maßnahmen und deren Wirkung für die Gemeinden bleibt abzuwarten, da die gesetzlichen

Materialien die im Rahmen der Erhebung erforderliche Erfassung der Leerstände auffallend vage bleiben (ebd. 2023, 5).

Die Thematik des „ungerechtfertigten“ Leestandes hat den Verfassungsgerichtshof bereits im Jahr 1958 beschäftigt. Abgesehen von der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung ist das sogenannte Volkswohnungswesen in Gesetzgebung Bundes- und in der Vollziehung Landessache (Denk 2022, 775).

„Die Nachnutzung brachliegender, bereits bisher genutzter Flächen und die Revitalisierung von Leerständen leistet den direktesten Beitrag zur Minimierung neuer Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung. Dazu sollen entsprechende Grundlagen nach österreichweit einheitlichen Kriterien aufgebaut und publiziert werden.“ – ÖROK 2021, 67

**ZWAG** Das Gesetz zur Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabe (kurz ZWAG), welches der Salzburger Landtag beschlossen hat, dient zur Erhebung von Kommunalabgaben für die Zweitwohnsitze bzw. leerstehende Wohnungen. Auf Basis dieses Gesetzes sind die Gemeinden dazu befähigt jene darin vorgesehenen Abgaben unter anderem auf Wohnungen ohne Wohnsitz einzuheben. Die Gemeinden handeln dabei im eigenen Wirkungsbereich. Abgabenbehörde sind dabei die Bürgermeister:innen in deren jeweiligen Gebieten (§1-2 ZWAG 2023).

**Definition** Im Abschnitt 3 des Landesgesetzes wird die Kommunalabgabe der Wohnungsleerstände beschrieben. Im Sinne des Gesetzes sind Wohnungen, welche lt. § 2 Z 4 des Salzburger Bautechnikgesetzes als solche definiert sind und nach den Daten des zentralen Melderegisters an mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr kein Wohnsitz gemeldet ist. Verschiedene Regelungen welche im Zuge des Gesetzes eingeführt wurden bilden Ausnahmen, wobei die Eigentümer:innen von der Abgabe befreit sind. So sind beispielsweise Wohnungen von der Abgabepflicht ausgenommen, an welchen ein Baugebrechen vorliegt oder aus ähnlichen Gründen im Abgabenzeitraum nicht nutzbar sind und zugleich die Nutzbarkeit der Wohnung nicht mit objektiv wirtschaftlich zumutbaren Mitteln herstellbar ist. Zudem sind Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, in welchen sich bis zu drei weiteren Wohnungen befinden und die Eigentümer:innen selbst wohnen ausgenommen. Weitere Ausnahmen bilden betrieblich bedingte Wohnungen (inklusive bestehende land- und forstwirtschaftlicher Betriebe), Wohnungen welche ganzjährig als Zweitwohnsitze bzw. Ferienwohnungen verwendet werden und jene welche von Abageschuldner:innen wegen notwendiger Pflege oder Betreuung nicht mehr als

Wohnsitz verwendet werden können (§ 10 Abs 1-5 ZWAG 2023). Eigentümer:innen ist es laut dem geltenden Gesetz gestattet Wohnungen im Verlassenschaftsverfahren sowie Vorsorgewohnungen für Kinder leerstehend zu lassen. Voraussetzung dafür ist, dass nur eine Wohnung pro Kind bis zum vollendeten 40. Lebensjahr freigehalten werden darf. Wohnungen, welche trotz Bemühungen und zum ortsüblichen Mietzins über einen Zeitraum von sechs Monaten nicht vermietet werden, können sind von der Abgabe nicht betroffen. Wohnungen von gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen, Unternehmen, welche die Schaffung von Wohnraum finanzieren oder auch jene Wohnungen welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden sind ebenfalls nicht abgabepflichtig (§ 10 Abs 6-9 ZWAG 2023).

Die Höhe der Abgabe wird nach der Nutzfläche der Wohnung, sowie nach den Kalenderwochen im Jahr ohne Wohnsitz bemessen. In Tabelle 1 sind die einzelnen Abgabesätze nach Größe und Höchstbetrag aufgelistet. In diesem Sinne sind Neubauwohnungen jene, bei welchen die Vollendung der baulichen Errichtung noch nicht länger als fünf Jahre zurückliegt. Die Abgaben dürfen die Höchstbeträge im Kalenderjahr nicht überschreiten. Festgelegt wird der Abgabensatz durch Verordnung der Gemeindevertretung. Es ist der Verkehrswert der Liegenschaften miteinzubeziehen. Gegebenenfalls kann die Höhe der Abgabe für unterschiedliche Teile des Gemeindegebietes variieren, sollten sich die Festsetzung innerhalb der Gemeinde wesentlich unterscheiden (§ 13 ZWAG 2023).

*Höhe der Abgabe*

Wohnungen mit einer Nutzfläche von	Abgabe pro Jahr für Wohnungen, deren Bauvollendung nicht länger als fünf Jahre zurückliegt	Abgabe pro Jahr für Wohnungen, deren Bauvollendung länger als fünf Jahre zurückliegt
Bis 40 m <sup>2</sup>	€ 800	€ 400
> 40 bis 70 m <sup>2</sup>	€ 1.400	€ 700
> 70 bis 100 m <sup>2</sup>	€ 2.000	€ 1.000
> 100 bis 130 m <sup>2</sup>	€ 2.600	€ 1.300

> 130 bis 160 m <sup>2</sup>	€ 3.200	€ 1.600
> 160 bis 190 m <sup>2</sup>	€ 3.800	€ 1.900
> 190 bis 220 m <sup>2</sup>	€ 4.400	€ 2.200
> 220 m <sup>2</sup>	€ 5.000	€ 2.500

Tabelle 1: Höhe der Leerstandsabgabe nach Wohnungsgröße

#### 4.6 Leerstandsmonitoring und Datenschutz

Betreffend der Datenschutzrechtlichen Bestimmungen und der Datenverarbeitung, stellen die Gemeinden und die Stadt Salzburg die Verantwortlichen nach Art 4 Abs 7 der Datenschutzgrundverordnung. Dabei handelt es sich um natürliche oder juristische Personen, Behörden, Einrichtungen oder sonstige Stellen, welche allein oder in Kooperation mit anderen über die Zwecke der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet. Sollten jene dieser Verarbeitung durch das Unionsrecht oder das Recht der Mitgliedsstaaten vorgegeben sein, so können die bestimmten Kriterien seiner Benennung nach dem Unionsrecht oder dem Recht des Mitgliedsstaates vorgesehen werden (Art. 4 Z 7 DSGVO 2016).

Zum Zweck des Monitorings von Leerstand, welches für die Einhebung der gesetzlich vorgeschriebenen Abgabe erforderlich ist, ist es den Verantwortlichen erlaubt Identifikationsdaten über die Abgabenschuldner:innen zu verarbeiten. Bei natürlichen Personen betreffen dies, den Namen, das Geschlecht, das Geburtsdatum, sowie akademische Grade, Standesbezeichnungen und Titel. Bei juristischen Personen, sowie Personengesellschaften handelt es sich exemplarisch um Daten bezüglich der gesetzlichen, satzung- oder firmenmäßigen Bezeichnung, sowie Firmenbuchnummer, Vereinsregisterzahl, Umsatzsteueridentifikationsnummer und Ordnungsnummer im Ergänzungsregister. Was die Erreichbarkeitsdaten betrifft sind Adressen, Wohnsitzdaten, Telefonnummer, sowie elektronische Kontaktdaten wie E-Mail-Adresse zur Verarbeitung zugelassen. Von Abgabeschuldner:innen bekanntgegebene Bankverbindungen, Grundstücks-, Gebäude und Wohnungsdaten und verbrauchsbezogene Angaben sind ebenfalls im Gesetz zur Verarbeitung durch die Verantwortlichen vermerkt (§ 15 Abs 2 ZWAG 2023).

Es steht den Verantwortlichen zudem frei, Daten in Verfahren betreffend Zweitwohnungen oder der Zweckentfremdung von Wohnungen nach den bau-, raumordnungs- und grundverkehrlichen Bestimmungen des Landes zu verarbeiten und jene auch im Sinn der ihnen gesetzlich übertragenen Aufgaben zu übermitteln (§ 15 Abs 3 ZWAG 2023). Meldetaten, welche Personen bei An-, Um- oder Abmeldung an einer Wohnung der Meldebehörde bekanntgegeben werden, stehen ebenfalls für die Verarbeitung zum Zweck dieses Gesetzes zur Verfügung. Sobald jene für die Erfüllung der ihnen im Zusammenhang mit diesem Gesetz obliegenden Aufgaben nicht mehr benötigt werden, sind personenbezogenen Daten von den Verantwortlichen zu löschen (§ 15 Abs 4 ZWAG 2023).

#### 4.7 Rechtliche Instrumente Schweiz

Grundsätzlich bildet die Erstellung von Konzepten und Sachplänen, welche in Artikel 13 des Bundesgesetzes über die Raumplanung festgeschrieben ist, die wichtigsten Planungsinstrumente der Schweiz auf Bundesebene. Sie erlauben ein Nachkommen und Bilden eine Hilfestellung für den Bund in Bezug auf seine Planungs- und Abstimmungspflicht im Bereich der raumwirksamen Tätigkeiten. Komplexe Problemstellungen und die Erfüllung jener Aufgaben in Hinblick auf eine nachhaltige zukünftige Entwicklung sind mittels jener Instrumente lösbar (ARE n.d.). Es handelt sich um Grundlagen, welche erarbeitet werden, um allfällige raumwirksame Aufgaben zu erfüllen, wobei die Konzepte und Sachpläne aufeinander abgestimmt werden. Dabei arbeitet der Bund ebenso mit den Kantonen eng zusammen und gibt die erstellten Konzepte, Sachpläne und etwaige Bauvorhaben rechtzeitig bekannt (Art 13 RPG 1979).

*Konzepte und Sachpläne*

##### 4.7.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Im Gegensatz zu Österreich gibt es in der Schweiz ein Bundesgesetz über die Raumplanung, welches von der Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft beschlossen wurde und für den gesamten Raum der Schweiz seit Juni 1979 Gültigkeit besitzt. Darin wird festgelegt, dass sowohl Bund als auch Kantone und Gemeinden dafür Sorge tragen, dass der Boden im Rahmen des Gesetzes haushälterisch genutzt und das Baugebiet von Nichtbaugebiet getrennt wird. Raumwirksame Tätigkeiten gilt es aufeinander abzustimmen, wobei auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und Wirtschaft zu achten ist. Bestrebungen der Raumplanung sind insbesondere die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, Förderung von Innenentwicklung um somit den Bestand unter Berücksichtigung angemessener Wohnqualität zu nutzen und die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen (Art. 1 RPG 1979).

*Bundesweites Raumordnungsgesetz*

*Ziele*

**Interkommunale  
Richtpläne**

Soweit die Aufgaben mit den Behörden des Bundes und der Nachbarkantone sich berühren, arbeiten die Kantone mit jenen zusammen. Es gilt für jeden Kanton einen Richtplan zu erstellen, in welchem festgelegt wird, wie die räumliche Entwicklung in Zukunft aussehen soll. Welche Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden und in welchen zeitlichen Rahmen diese Aufgaben zu erledigen sind. Diese Richtpläne beziehen sich so unter anderem auch auf die Gebiete, in welchen besondere Maßnahmen ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Hauptaugenmerk soll dabei auf der Beschränkung der Zahl neuer Zweitwohnungen, der Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnung, sowie auf einer besseren Auslastung der Zweitwohnungen liegen (Art. 8 - Art. 8a RPG 1979).

**Beschränkung  
Zweitwohnungen****4.7.2 Verordnung über den Schutz von Wohnraum**

Gestützt auf dem Wohnraumförderungsgesetz hat der Regierungsrat des Kantons Basel – Stadt eine Verordnung über den Schutz von Wohnraum, auch Wohnraumschutzverordnung (kurz WRSchV) erlassen. Darin wird der Schutz von bestehendem Wohnraum und die Förderung gemäß dem Wohnraumförderungsgesetz vom 5. Juni 2013 erfasst. § 17 schreibt vor, dass der Kanton die Wohnraum- und Wohnumfeldentwicklung, sowie auch die Zusammensetzung des Wohnungs- und insbesondere Leerwohnungsbestands, sowie die Entwicklung der Mietzinsen jährlich aufgenommen, beobachtet, sowie die entsprechenden Daten analysiert werden müssen. (§17 WRSchV 2022).

**Wohnungsnot**

Nach dem Gesetz zur Wohnraumförderung gelten als Wohnraum alle Räume, welche der Nutzung des Wohnens zukommen. Eine Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5% oder weniger. Die Wohnraumförderung besteht gleichrangig in der Förderung des Wohnungsbaus, wie in der Erhaltung und Sicherung von bestehendem bezahlbarem (leistbarem) sowie von preisgünstigem Wohnraum. Dahingehend soll der Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum gefördert werden und die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Zahl der Einwohner:innen begünstigt werden (§1 WRFG 2013).



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved printed version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Foto: Wien 2024 (eigene Aufnahme)

## 5 Leerstandserhebung Stadt Salzburg

Im folgenden Kapitel werden die demografischen Entwicklungen der Stadt Salzburg und die damit einhergehenden Bedürfnisse nach Wohnraum dargestellt. Im Rahmen der Volkszählungen in den Jahren 1971, 1981 und 1991 führte die Stadt Salzburg Wohnungsleerstandserhebungen mittels Ortsbegehungen durch, wobei im Jahr 1991 2.793 Wohnungen als leerstehend ermittelt wurden, was etwa 4% der Wohnungen am Gesamtgebäudebestand entsprach (Bröthaler et. al. 2024, 36). Grundsätzlich wird im Landesentwicklungsprogramm Salzburg, welches im Jahr 2022 erschienen ist, in Bezug auf die Stadt- und Ortskerne eine Aktivierung bzw. Nutzung von leerstehenden Gebäuden mithilfe der Unterstützung der Gemeinden durch das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, sowie die Land-Invest gefordert (Itzlinger-Nagl, 2022, 23).

### 5.1 Demografische Entwicklung und Wohnungsnot Stadt Salzburg

Die Landesstatistik zu den Strukturdaten der Stadt Salzburg aus dem Jahr 2024 beinhaltet unter anderem Informationen zur Wohnbevölkerung, Gebäude und Wohnungen sowie auch Haushalte und demografische Entwicklung. Zum 1. September hatten insgesamt 157.997 Personen ihren Hauptwohnsitz und 20.034 zusätzliche Menschen ihren Nebenwohnsitz in der Stadt gemeldet (Stadt Salzburg, 2024).

Insgesamt verzeichnet die Stadt Salzburg einen Zuwachs. Einer Studie des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen zufolge machen die Wohnkosten im Durchschnitt 44 % des Haushaltseinkommens der Menschen in Salzburg aus. Laut einem Artikel von der Standard vom 4. April 2023 waren in Salzburg zum damaligen Zeitpunkt rund 5.000 Menschen beim Magistrat als wohnungssuchend gemeldet, sowie 1.557 Menschen akut von Wohnungsnot betroffen (Ruep, 2023). Die Leerstandsabgabe, welche im Jänner 2023 eingeführt wurde, um ungenutzten Wohnraum zu mobilisieren, sorgte seitens der Gemeinden für Kritik. Der Aufwand des Leerstandsmonitorings, welches für die Einhebung der Abgabe erforderlich ist, sei zu hoch und würde sich finanziell nicht rentieren. Zudem werden die zahlreich geltenden Ausnahmen kritisiert, welche im Endeffekt dazu führen würden, dass nur wenige Eigentümer:innen für ihre leerstehende Wohnung zahlen müssten (ORF Salzburg, 2023).

Mobilisierung von  
Leerstand

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Strukturdaten  
Salzburg

Wohnungsmarkt  
Salzburg

## 5.2 Leerstandsmonitoring Salzburg

Etwa 20 % des bestehenden Wohnraums in Salzburg wurden ihrer ursprünglichen Nutzung als Hauptmietwohnung entzogen und einer anderen Nutzung zugeführt. Dies hat zur Folge, dass jede fünfte Wohnung in Salzburg für mehrere Monate oder teilweise auch ganzjährig nicht regulär genutzt wird und somit nicht für die Wohnversorgung von wohnsuchenden Haushalten zur Verfügung steht. Seitens Politik und Verwaltung sind aufgrund dessen Maßnahmen zur Mobilisierung jener Wohnungen dringend notwendig. Die Kontrolle bzw. auch Steuerung von Leerstand, sowie das Monitoring irregulärer Nutzungen von Wohnraum sind ein Thema mit hoher Dringlichkeit, welches auch in der Öffentlichkeit einen breiten Diskurs auslöst. Die Zuführung zum Markt von fehlgenutzten Bestandswohnungen ist, auch hinsichtlich der Raumordnung und planmäßigen Entwicklung des Siedlungsraums, dem Mangel an Baulandreserven, der Versiegelung von Grünland die einzige sinnvolle Strategie zur Beendigung der Wohnungsnot. Grundsätzlich ist die Agenda, Leerstand zu mobilisieren und gegen irreguläre Nutzungen von Bestandswohnungen vorzugehen eine Thematik, welche auf viel Zuspruch stößt, jedoch gibt es hinsichtlich der Maßnahmen zur Kontrolle und Regulierung Widerstände. Kontroverse Diskurse hinsichtlich Wohneigentums und der Sorge der Bevölkerung vor Eingriffen ins Eigentumsrecht verlangen nach optimalen Lösungen (Schoibl, 2021, 5).

*Politik und Raumordnung*

### Studien des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen

Das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen hat im Juni 2015 eine Studie zum Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg (Straßl, Riedler 2015) veröffentlicht, wobei das Ziel eine Abschätzung bzw. Größenordnung des tatsächlichen Leerstandes in der Stadt war. Zudem gab es eine ausführliche Analyse der Gründe für das Leerstehen der Wohneinheiten. Für jene Studie wurde zur Datenerhebung eine Kooperation mit der Salzburger AG als Netzbetreiber für die Stromversorgung in der Stadt Salzburg eingegangen. Dabei wurden Verbrauchsabrechnungen eines vollen Jahres für die Auswertungen verwendet. Die Zählerdaten sind unabhängig und sämtliche Informationen wurden aus Datenschutzgründen völlig anonymisiert.

*Studie SIR 2015*

*Methodisches Vorgehen*

Für die Auswertung wurde ein Raster welches 250x250 – Metern entsprach über das Stadtgebiet gelegt und die Anlagen welche darin aktive Wohnungsstromzählern aufwiesen erhoben, zusammengefasst und analysiert. Für die Auswertung wurden nur Werte unter 200 kWh herangezogen. In Österreich liegt der Wert des mittleren Stromverbrauchs bei 3.085 kWh im Jahr, 200 kWh entsprechen einer normalen Nutzung von max. 2-3 Wochen

*Raster*

im Jahr bzw. dem Verbrauch, welcher durch sehr geringe Nutzung entsteht. Jene Wohnungen, welche unter einem jährlichen Verbrauch von unter 200 kWh liegen, wurden in jener Studie des SIR als nicht genutzte Wohnungen erfasst.

**Ergebnisse Studie 2015**

Im Stadtgebiet für Salzburg entsprach dies im Jahr 2015 einer Anzahl von 4.611 Wohneinheiten, deren Stromzähler einen Wert unter 200 kWh pro Jahr Verbrauch aufwiesen. Jene Methode erlaubt es jedoch nicht Langzeitleerstände bzw. Gebäude und Wohnungen ohne Stromzähler zu erfassen. Die Auswertungsgrundlage der Salzburg AG „ohne Stromzähler“ oder „mit abgemeldeten Stromzählern“ beinhaltet eine zu große Unsicherheit, da Gebäude potenziell abgebrochen, Zähler als neue Nummer angelegt oder Bauprovisorien nicht übertragen wurden (Straßl et.al. 2015, 29-30).

### **Aktualisierung der Daten 2022**

**Studie SIR 2022**

Für die Datenaktualisierung des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen zum Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg im Jahr 2022 wurde die gleiche Methode zur Erhebung wie bereits 2014 gewählt, wobei im Zeitraum der Abrechnungsperiode 2021/2022 völlig anonymisierte Daten der Wohnungsstromzähler herangezogenen wurden. Der Prozentanteil jener Zähler, welche einen geringeren Wert als 200 kWh aufwiesen, wurde mit der Zahl der Wohnungen je Rasterzelle verknüpft, was eine Hochrechnung der Zahl an leerstehenden Wohnungen pro 250 x 250 – Meter Zelle zuließ. Potenziell unbewohnte Wohnhäuser, welche jedoch mittels hochwertigen technischen Equipments ausgestattet sind, scheinen in jenen Auswertungen nicht als Leerstände auf, da durch die Smart Home Komponenten wie automatische Beschattung, Lichtsteuerung oder Alarmanalgen der Stromverbrauch auch ohne eine tatsächliche Nutzung über 200 kWh liegt (SIR 2023, 7).

**Ergebnisse 2022**

Die Ergebnisse der Erhebung, sowie die Abschätzung des Wohnungsleerstandes der Stadt Salzburg ergab eine Anzahl von ca. 3.100 Wohnungen, welche unter dem Grenzwert von 200 kWh Stromverbrauch lagen und somit keine längerfristige Nutzung aufweisen, was einem Anteil von 3,5% der Wohnungen in der Stadt Salzburg entspricht (ebd. 2023, 10). Die Endgültige Abschätzung bezüglich des Gesamtleerstandes der Stadt Salzburg liegt für das Jahr 2022 bei 3.600 Wohnungen, da es insbesondere im Neubau Wohnungen ohne reale Nutzung gibt, welche zwar aufgrund von zu hohem Stromverbrauch nicht in die Auswertung fallen aber tatsächlich leerstehend sind und deshalb berücksichtigt werden. (ebd. 2023, 12).

	SIR – Studie 2015	SIR – Studie 2022
Wohnbevölkerung nach Hauptwohnsitz	145.367	155.416
Wohnungen	86.568	89.014
Wohnungszähler	86.368	86.523
Wohnungszähler mit einem Verbrauch < 200 kWh / Jahr	4.611	3.100

Tabelle 2: Leerstehende Wohnungen in Salzburg 2015 & 2022

Eine im Jahr 2023 veröffentlichte Studie zum Mindergenutzten Wohnraum in der Stadt Salzburg von der Paris Lodron Universität Salzburg kommt zu dem Ergebnis, dass Nebenwohnsitzwohnungen und Leerstand auch im neueren Wohnungsbestand einen signifikanten Anteil einnehmen. Sie tragen somit direkt zu der aktuellen Problematik von knappem sowie zugleich teurem Wohnraum in der Stadt Salzburg bei (Smigiel & Van-Hametner, 2023, 4). 8,7 % der über 7.000 untersuchten Wohneinheiten, welche in den Jahren 2000 – 2021 in der Stadt errichtet wurden, wissen zum Untersuchungszeitpunkt entweder gar keinen Wohnsitz oder einen bzw. mehrere Nebenwohnsitze auf und fallen somit in die Kategorie des mindergenutzten Wohnraums. Den Hauptteil, dieser Kategorie machen mit 5,7 % die Wohnungen ohne Meldung aus, welche folglich nach Melderealität einem Leerstand entsprechen (ebd. 2023, 34).

*Mindergenutzter Wohnraum Salzburg*

### Gesetzliche Vorgaben zur Erhebung

Hinsichtlich der gesetzlichen Vorschriften zur Durchführung des Leerstandsmonitorings in Bezug auf die Einhebung der Leerstandsabgabe, finden sich im Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz § 16 Datenerhebung Vorschriften, wie eine Erhebung des Leerstandes durchzuführen ist. Nach Grundlage der Bundesabgabenordnung die Abgabenbehörde berechtigt auf automationsunterstütztem Weg die Art, sowie Anzahl der Wohnsitze in einer Wohnung abzufragen. Dabei wird auch der Name und das jeweilige An- und Abmeldedatum der dort in den letzten zehn Kalenderjahren gemeldeten Person im zentralen Melderegister, durch eine

*Durchführung Erhebung lt. ZWAG*

Verknüpfungsanfrage unter Berücksichtigung des Meldegesetzes, ermittelt. Für die betroffenen Wohnungen ist der Zugriff auf die Daten der Baubehörde, sowie die Einsicht in das lokale Gebäude- und Wohnungsregister erlaubt.

Auf Anfrage der Abgabenbehörde haben die Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen gemäß §3 Abs 3 des Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetzes die vorhandenen Verbrauchsdaten für Wasser sowie Energie für die betreffende Wohnung im Abgabezeitraum zu erbringen, um einen Wohnsitz oder potenziellen Leerstand festzustellen. Dies gilt auch für die Erbringer:innen von Post oder elektronischen Zustelldiensten, welche zur Beurteilung der Nutzung erforderlich sein können (§ 16 ZWAG 2023).

## 6 Leerstandserhebung Schweiz

In der Schweiz wird jährlich die sogenannte Leerwohnungszählung durchgeführt. Im folgenden Kapitel wird einerseits die Demografische Entwicklung des Landes kurz erläutert, sowie des weiteren die bisherigen Methoden zur Erfassung der Leerstände in den einzelnen Städten bzw. Gemeinden.

### 6.1 Demografische Entwicklung

Das Demografische Portrait der Schweiz, welches erstmals im Jahr 2022 im Rahmen einer neuen Publikationsreihe des Bundesamtes für Statistik erschien, verfolgt das Ziel die Wohnbevölkerung des Landes und ihre Entwicklung im Verlauf der Zeit zu beschreiben. Es soll aufzeigen, inwiefern diverse Aspekte die demografische Entwicklung unterstützen bzw. hemmen. Im Jahr 2020 belief sich die Zahl der Einwohner:innen auf 8,7 Mio. Im Vergleich zum Jahr 1990, wo rund 6,8 Mio. Menschen in der Schweiz lebten, entspricht dies einem Anstieg von 28 %. Zwischen 2020 und 2050 soll die Bevölkerung, lt. dem „hohen“ Bevölkerungsszenario (B-00-2020) welches vom BFS errechnet wurde um mehr als 30 % wachsen. Das Referenzszenario (A-00-2020) auf welches sich das demografische Portrait bezieht, legt einen Zuwachs bis 2050 auf eine Anzahl von 10,4 Mio. Personen nahe. Das „tiefe“ Szenario (C-00-2020) beinhaltet eine durchschnittliche Zunahme von ca. 0,3 %, was bedeuten würde, dass im Zeitraum zwischen 2020 und 2050 ein Bevölkerungswachstum von lediglich 10 %, von 8,7 auf 9,5 Mio. Menschen zu erwarten ist (BFS 2022, 7-8).

*Bevölkerungs-  
szenarien*

Was nun den benötigten Wohnraum für einen solch enormen Zuwachs betrifft, verteilt sich dieser auf die Kantone uneinheitlich. Besonders in den Großstädten ist die Wohnungsknappheit am eindringlichsten. Zürich war Ende 2020 das bevölkerungsreichste Kanton der Schweiz. Die Leerstandsquote lag in der Stadt bei 0,06 %. Genf, Bern und Lausanne melden einen Leerstand von 0,44-0,52 %, während andere Gemeinden gar keine leeren Wohnungen zur Verfügung haben. Im Gegensatz dazu, bewegt sich die Leerstandsquote in der Berner Jura, Romont und Saint-Immer zwischen 11,51 % und 14,88% (Silini 2023). Insgesamt leben ca. 60 % der Gesamtbevölkerung der Schweiz aufgeteilt auf sechs von 26 Kantonen. Auch die Zahl der Privathaushalte hat zwischen 1990 und 2022 stark zugenommen. 3,9 Mio. Menschen leben in Privathaushalten, wobei in etwa ein Drittel davon allein lebt. Jene Haushalte werden in den Jahren von 2020 bis 2050 laut dem Referenzszenario einen Zuwachs von knapp 30 % verzeichnen, was in absoluten Zahlen einen Anstieg von 1,4 auf 1,8 Mio. Einpersonenhaushalten entspricht (BFS 2022, 10-11).

*Leerstandsquoten*

## 6.2 Leerstandsmonitoring Schweiz

Im Folgenden Kapitel werden aktuelle Methoden zur Erhebung von Leerwohnungen beschrieben. Dies wird einerseits durch das Vorgehen anhand der Unterstützung des Bundesamts für Statistik und andererseits mittels der Durchführung der Leerstandserhebung anhand des Beispiels der Stadt Zürich skizziert.

### 6.2.1 Leerwohnungszählung Schweiz

Wie im einleitenden Kapitel zu der Definition von Leerstand bereits erwähnt, beinhaltet die Leerwohnungsstatistik in der Schweiz eine Zählung in welche alle möblierten oder unmöblierten bewohnbaren Wohnungen, die zur dauernden Miete oder zum Kauf am Stichtag angeboten werden und aus diesem Grund nicht bewohnt sind. Zudem kommen zur Vermietung angeführte Einfamilienhäuser. Nicht enthalten sind hingegen Wohnungen, welche ohne Unterbrechung mit 1. Juni weitervermietet, bzw. auf einen späteren Zeitpunkt hin zum Verkauf oder zur Miete angeboten werden (BFS 2023, 2). Das Bundesamt für Statistik hat die Zahlen zu den Leerwohnungen im September 2023 veröffentlicht. Insgesamt wurden in der Schweiz am 1. Juni 2023, 54.765 Leerwohnungen gezählt. Diese entsprechen 1,15 % des Gesamtwohnungsbestandes, inklusive der Einfamilienhäuser. Im Gegensatz zum Vorjahr ist die Leerwohnungsziffer somit um 0,16 Prozentpunkte zurückgegangen, was dem dritten Rückgang von Leerstand in Folge entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies, dass insgesamt 7.731 leerstehende Wohnungen weniger angeboten wurden. Am stärksten reduziert hat sich der Leerstand in den Kantonen Bern, Tessin und Aargau. Hingegen gab es in den Kantonen Genf, Luzern, Jura, Zug, Nidwalden und Basel-Landschaft Zuwächse an Leerstand (ebd. 2023, 1).

Im Jahr 2024 wurden in der Schweiz bei der Leerwohnungszählung insgesamt 51.974 Leerwohnungen gezählt. Dies entspricht 1,08 % des Gesamtwohnungsbestandes und zeichnet damit eine rückläufige Entwicklung im Gegensatz zum Jahr 2023 ab. Im Vergleich dazu standen 2.791 Wohnungen weniger leer, was den vierten Rückgang des Leerstands in Folge bedeutet und einer Abnahme von 5,1 % entspricht. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf das reduzierte Angebot an Mietwohnungen. Die Leerwohnungsziffer ist somit um 0,07 % zurückgegangen, von 1,15 auf 1,08 %. 40.423 unbewohnte Wohnungen wurden zur Miete angeboten, 4.210 leerstehende Wohnungen waren zum Stichtag 1. Juni 2024 Neubauwohnungen. Eine Zunahme des Leerstands wurde bei den Großwohnungen, mit drei oder vier Zimmer verzeichnet, wobei sich demgegenüber bei den ein- bis vier-Zimmerwohnungen ein Rückgang abzeichnete (BFS, 2024a).

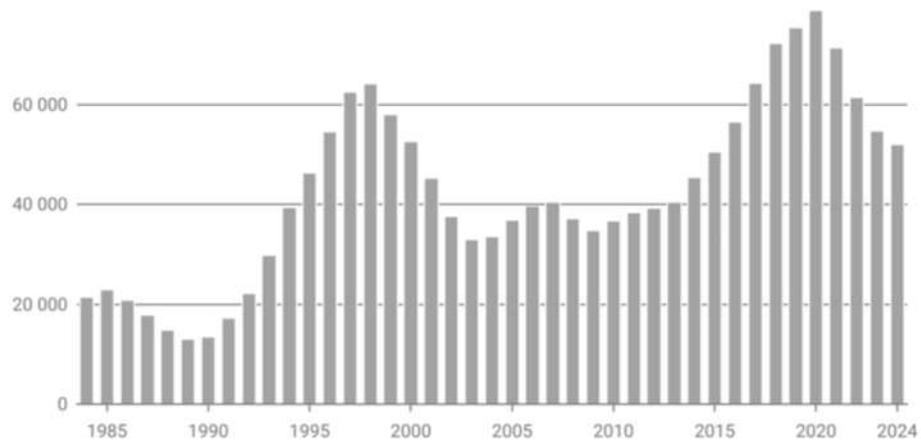


Abbildung 3: Entwicklung der Leerwohnungen Schweiz 1984 – 2024

Die Rechtliche Grundlage für jene Statistik bildet Anhang 43 der Verordnung über die Durchführung von statistischen Erhebungen des Bundes (Statistikerhebungsverordnung) zur Zählung von leerstehenden Wohnungen. Das Bundesamt für Statistik ist darin als Erhebungsorgan angeführt, es handelt sich um eine Vollerhebung und die Befragten sind Eigentümer:innen sowie Liegenschaftsverwalter: innen. Die Kantone und Gemeinden sind mitwirkend bei der Durchführung und die Zählung wird im jährlichen Abstand durchgeführt (Schweizerischer Bundesrat 1993, Anhang 43). Diese Verordnung basiert auf dem Bundesstatistikgesetz aus dem Jahr 1992, sowie auf Artikel 14 Absatz 1 und 15 Absatz 2 des Regestierharmonisierungsgesetzes (ebd. 1993, 1).

### Schrittweise Erhebung nach dem Bundesamt für Statistik

Bei der Durchführung der Leerwohnungszählung schreibt das Bundesamt für Statistik Schweiz Richtlinien vor, welche bei der Erhebung die Vorgehensweise bestimmen. Jene ergeben sich aus den oben genannten Definitionen und unterscheiden sich zudem untereinander, da die Gemeindegrößen in den Kantonen oftmals stark variieren. In einer Wegleitung für die zuständigen Stellen der Gemeinden und Kantone wird beschrieben, wie jene Erhebungen durchzuführen sind.

Zuerst soll durch die Angabe der Einwohner:innenkontrolle, bei welcher alle in der Schweiz wohnhaften Personen in einem kommunalen oder kantonalen Einwohner:innenregister (EWR) erfasst werden, potenziell auch unterstützt durch die kombinierte Einwohner:innen und Gebäudedatei, wobei mithilfe der Gebäude- und Wohnungsidentifikationen (EGID und EWID) alle registrierten Personen aus dem EWR einer Wohnung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister zugeordnet werden können. Die Wohnung gilt als unbesetzt, wenn sie keiner Person zugewiesen werden kann.

*Methodisches Vorgehen*

Vorraussetzung für diese Vorgehensweise ist, dass die Gemeinden das Einwohner:innenregister und Gebäude- und Wohnungsregister oder das kantonale Wohnungsregister miteinander verknüpfen können, um somit zum Stichtag die nicht bewohnten Wohnungen zu extrahieren.

**Ermittlung marktaktive Leerstände**

Um in weiterer Folge abzuklären, inwiefern die leer stehenden Wohnungen auf dem Immobilienmarkt zur Miete oder Kauf angeboten sind können beispielsweise Liegenschaftsverwaltungen bzw. Eigentümer:innen kontaktiert werden, und Auskunft über die derzeitige Situation der Wohnung geben. Ob eine Wohnung zu einem definierten Zeitpunkt besetzt oder unbesetzt ist und ob noch kein Miet- oder Kaufvertrag für einen späteren Zeitpunkt vorliegt. Eine derartige Vorgehensweise ist eine Möglichkeit, um eine umfangreiche Erhebung des Angebots an Leerwohnungen durchzuführen. Es gibt ein eigenes Formular, welches dafür herangezogen werden kann. Es gilt bei all diesen Schritten immer abzuklären, ob die Wohnungen auch per Definition der Zählung als Leerwohnungen gelten (BFS 2024, 3).

**Weitere Möglichkeiten zur Erhebung**

Weitere Möglichkeit zur Ermittlung sind die Elektrizitätswerke, welche Angaben über jene Wohnungen machen können, in welchen an dem Stichtag 1. Juni Stromzähler installiert, aber keine Abonnent:innen dazu vorhanden sind, in welchen Abonnements gekündigt und keine neuen gemeldet, oder in welchen Neubauwohnungen im Stichzeitraum neue Zähler installiert wurden. Die Baupolizei und die örtliche Bauverwaltung kann zudem anhand der laufenden Bauverfahren Auskunft zu den Leerwohnungen geben. Bestandsdaten wie Baujahr oder Anzahl der Zimmer können somit Auskunft darüber geben, ob ein Gebäude zum Stichtag von Umbau- oder gar Abbrucharbeiten betroffen ist. Bezüglich der Leerwohnungen in Neubauten kann die Bauverwaltung befragt werden. Der Vergleich mit Inseraten der Printmedien bzw. online Immobilienplattformen oder auch der Aufruf an Hauseigentümer:innen und Liegenschaftsverwaltungen in amtlichen Anzeigen bzw. Tageszeitungen können ebenfalls zur Erhebung der Leerwohnungen in den Gemeinden dienen (ebd. 2024, 4). Abbildung 4 zeigt den Fragebogen, welcher für die Gemeinden erstellt, von jenen nach der Erhebung auszufüllen zurück an das BFS gesendet werden muss.

**Fragebogen**

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



**Zählung leer stehender Wohnungen vom 1. Juni 2024**

Dieser Fragebogen kann auch online ausgefüllt werden (Survey):  
www.survey.admin.ch/LEW

**1. Leer stehende Wohnungen am 1. Juni 2024 (inklusive Einfamilienhäuser)**

Wohnungen mit ... Wohnstatus?	1-1%	2-2%	3-3%	4-4%	5-5%	6 oder mehr
1.1 Zu vermietet?						
1.2 Zu verkauft?						
1.3 Total						

**2. Welche Quellen wurden für die Zählung der leer stehenden Wohnungen benutzt?\***

Wir bitten Sie, nur die verwendeten Wohnungen zu erfassen, die am 1. Juni auf dem Immobilienmarkt ausgeschrieben sind.

<input type="checkbox"/> 2.1 Kombinierte Einwohner- und Gebäudezählung	<input type="checkbox"/> 2.5 Bauverwaltungen und Baupolizei
<input type="checkbox"/> 2.2 Einwohnerkontrolle	<input type="checkbox"/> 2.6 Aufruf im öffentlichen Anzeiger und/oder in Tageszeitungen
<input type="checkbox"/> 2.3 Liegenschaftsverwaltungen	<input type="checkbox"/> 2.7 Inhaber der Immobilien- und Immobilien-Onlineplattformen
<input type="checkbox"/> 2.4 Elektrizitätswerke	<input type="checkbox"/> 2.8 Sonstige

**3. Änderungen bezüglich der Kontaktperson in Ihrer Gemeinde?**

Bitte Angaben:

Arbeits-	
Nach-	
Vorname:	
Telefon:	
E-Mail:	

Abbildung 4: Musterfragebogen für die Gemeinde

Zudem beinhaltet er die Definitionen von Wohnung, Zimmer, den Leerwohnungen, welche gezählt werden und jene welche nicht gezählt werden. Die Ausnahmen von Wohnungen und Einfamilienhäusern, welche zwar zum Stichtag 1. Juni unbesetzt aber nicht in die Leerwohnungsstatistik mitaufgenommen werden, sind ebenfalls zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um Immobilien, welche bereits auf eine späteren Bezugstermin vermietet oder verkauft sind, also ein Mietvertrag schon vorliegt. Objekte welche aus Gründen wie Eigenbedarf, Fragen der Verlassenschaft oder selbstgenutzte Zweitwohnungen bzw. Einliegerwohnungen im Einfamilienhaus weder zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten werden sind ebenfalls nicht zu registrieren. Büros, Arztpraxen und weitere zweckentfremdete Wohnungen, welche nicht für Wohnzwecke bereitgestellt werden, sich im Abbruch oder Umbau befindliche Objekte oder auch Neubauwohnungen, welche noch nicht bezugsbereit sind, werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Weitere Ausnahmen bilden einem eingeschränkten Personenkreis vorbehaltene Wohnungen (Dienstwohnungen, Studentenwohnungen, etc.), aus bau-, sanitätspolizeilichen oder richterlichen Gründen gesperrte Wohnungen, jene welche mit Gewerbe- oder Geschäftslokalen eine räumliche Einheit bilden und vor allem Ferienwohnungen oder Häuser, welche im Normalfall für weniger als drei Monate vermietet werden (ebd. 2024, 2).

Ausnahmen

## Leerwohnungszählung Stadt Zürich

Im Folgenden Abschnitt wird am Beispiel der Stadt Zürich skizziert, wie eine derartige Zählung mit verschiedenen Registern als Datengrundlage, sowie in weiterer Folge über die Befragung die Leerwohnungszahl vom Statistischen Amt des Kantons Zürich erhoben wird. Dabei bildet der Verbund des Gebäude- und Wohnungsregisters sowie des Personenregisters die Grundlage für die Leerwohnungszählung. Jede Wohnung verfügt über eine eindeutige amtliche Wohnungsnummer. Sobald eine Person sich in der Stadt Zürich mit einem Wohnsitz neu anmeldet, wird sie inklusive der korrekten Adresse und Wohnung automatisch in das System aufgenommen. Bei einem Umzug innerhalb der Stadt wird die Änderung automatisch vorgenommen, was bedeutet, dass die Information automatisch anonymisiert in das Gebäude- und Wohnungsregister einfließt und somit laufend aktualisiert wird. Aus der Schnittstelle der beiden Register ergibt sich dann die Auskunft, ob in einer Wohnung auch eine Person gemeldet ist oder nicht.

Das Problem bei der Überschneidung der verschiedenen Register ist, dass An- und Abmeldungen in der Realität oft aus diversen Gründen erst zeitverzögert passieren und der Wohnungsmarkt in Zürich transitorisch und fragmentiert ist. Zudem wurde die genannte amtliche Wohnungsnummer erst im Jahr 2010 eingeführt, was bedeutet, dass bei allen Personen, welche davor in der Stadt Zürich angemeldet waren, eine Nachtragung durchgeführt werden musste. Deshalb kann die Leerwohnungszahl nicht schlichtweg durch Auszählung aller Wohnungen ermittelt werden, in welchen am Stichtag keine Meldung einer Person aufweist, sondern wird zusätzlich durch eine Erhebung bzw. Befragung festgestellt (Stadt Zürich 2018).

Das Formular, welches zur Abklärung lt. den Vorgaben des Bundes zur Feststellung der Leerwohnungszahl dabei helfen soll zu ermitteln, ob in den seitens Gebäude- und Wohnungsregisters Schweiz angegeben leeren Wohnungen tatsächlich niemand wohnt enthält verschiedene Fragen zur Situation des Objekts. Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, beziehen sich jene Angaben stets auf den 1. Juni. Abbildung 5 zeigt ein solches Formular zur Leerwohnungszählung, welches Seitens des Statistischen Amtes der Stadt Zürich an die verschiedenen Adressat:innen gesendet wird (ebd. 2018).

**Stadt Zürich Statistik**

Stadt Zürich  
Statistik  
Musterstrasse 1  
Postfach 8002 Zürich

Kontakt:  
044 412 18 43  
stat@stat.zh.ch

19.07.2018

123456 A  
123456 Kreis 1

(Bitte falsche Adresse korrigieren)

Maria Muster  
Max Muster  
Musterstrasse 1  
Postfach 1234  
8000 Zürich

Leerwohnungszählung vom 1. Juni 2018

Bitte kreuzen Sie auf der Rückseite an, welche Aussage(n) am 1. Juni 2018 auf die folgende Wohnung zutrifft(en):

Adresse: Musterstrasse 1  
Amtliche Wohnungsnummer (zWN): 101

Stockwerk	Lage (wenn vor dem Hauseingang stehend)	Anzahl Zimmer (halbe Zimmer werden hier nicht erwählt)	Wohnungsfläche (m <sup>2</sup> )
1. Stock	Rechts	4	120

Falls diese Wohnungs-Informationen fehlerhaft sind, korrigieren Sie diese bitte per Handschrift.

Wenn Sie weder Besitzer-in noch Verwalter-in noch Mieter-in dieser Wohnung sind, kreuzen Sie bitte nebenstehendes Kästchen an und geben oben die Anschrift der korrekten Auskunftsstelle an.

**Rücksendefrist: 29. Juni 2018**

Beantwortet durch: Kontaktperson: \_\_\_\_\_  
Telefon: \_\_\_\_\_ E-Mail: \_\_\_\_\_

Kreuzen Sie bitte die Aussage(n) an, die am 1. Juni 2018 auf die Wohnung zutrifft(en).

Die Wohnung (am 1. Juni 2018) ...

- ... leer vermisst und bezogen
- ... leer durch direkte Eigentümer-in an Einmietzettel freigegeben
- ... leer vermisst/verkauft, aber (noch) nicht bezogen
- ... leer durch einen Haushalt besetzt, der auch noch eine zweite Wohnung im selben Gebäude belegt
- ... leer zur Verfügung (z.B. Mietzettel ausgegeben)
- ... leer zum Verfügen (z.B. Schlüssel abgegeben)
- ... leer beschriftet wurde oder weder vermietet noch verkauft
- ... leer durch bedingt unrentierbar (im Bau, Umbau, Renovierung, Ausbau oder aus anderen Gründen gesperrt)
- ... stand vor dem Abriss
- ... wurde nicht zu Wohnzwecken benutzt (Büro usw.) oder ähnliche Einheit mit einem Geschäftszweck
- ... ist eine Studentenwohnung (WOK, AWO o.Ä.) oder Heilberufung
- ... ist eine Alterswohnung (die Wohnung ist älteren Personen vorbehalten)
- ... ist möbliert und wird kommerziell befristet vermietet (Apartmentwohnung, für Urlaub oder Geschäfts)
- ... ist eine Dienstwohnung für Gastgewerbe, Sport, Heim und dergleichen
- ... wird an Unternehmen zur Unterbringung von Personal vermietet oder verkauft (siehe Business Apartments und Dienstwohnungen von Schulen, Heimen und Gastgewerbe)
- ... wird von Aufseher-in oder nicht mehrberechtigten Personen benutzt (öberrichtliches Personal, Internat, Beiräte o.Ä.)
- ... befindet sich im Stockwerkeigentum und wird von jemand anderem verwaltet (Bitte auf der Vorderseite die Post-Adresse der zuständigen Verwaltung angeben)
- ... keine der oben erwähnten Aussagen trifft zu. Grund: \_\_\_\_\_

Abbildung 5: Erhebungsbogen Leerwohnungszählung Stadt Zürich

Insgesamt standen im Kanton Zürich am 1. Juni 2024 4.423 Wohnungen leer, was einer Leerwohnungsziffer von 0,56 % entspricht und einen Anstieg von 320 mehr Leerwohnungen gegenüber zum Vorjahr bedeutet (Kanton Zürich 2024). Für die Stadt Zürich ergibt sich eine Leerwohnungsziffer von 0,07 %, was insgesamt 169 leerstehenden Wohnungen entspricht. Dies entspricht einem minimalen Anstieg zum Vorjahr, wobei bei Wohnungen ab fünf Zimmer eine Abnahme des Leerstands zu verzeichnen ist (Stadt Zürich 2024).

Ergebnisse  
2024

### 6.3 Revision der Leerwohnungszählung Schweiz

Die aktuelle Erhebung der Leerwohnungsstatistik erfolgt durch das Bundesamt für Statistik Schweiz in Zusammenarbeit mit den Gemeinden. Da sich jedoch die Art der Erhebung oftmals unterscheidet und in den einzelnen Schweizer Gemeinden verschiedene Methoden zur Anwendung kommen, steht die Erhebung immer wieder unter Kritik. So seien Resultate durch die Pluralität der Vorgehensweisen nicht gut miteinander vergleichbar. Zudem ist der Aufwand, welchen die Gemeinde für das Monitoring aufbringen sehr groß. Der Differenzierungsgrad der Leerwohnungsziffer sorgt ebenfalls immer wieder für Kritik, da der Gesamtwohnbestand nicht zwischen Miet- und Eigentumswohnungen unterschieden werden kann, weshalb die Entwicklungen der beiden Märkte nur schlecht beobachtet

Gründe für  
die Revision

werden kann (Ecoplan AG et. al. 2021,6). Aus diesen Gründen hat das BFS im Jahr 2021 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche eine Revision der Leerwohnungsstatistik anstrebt. Es sollen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Zentralisierung und Automatisierung der Erhebung geprüft werden. Das Potenzial zur Weiterentwicklung des Erhebungssystems und wie der Aufwand für die Gemeinden dahingehend verringert werden kann, um auch gleichzeitig die Vergleichbarkeit der Resultate zu erhöhen wurde im Zuge dessen ermittelt. Die Differenzierung der Grundgesamtheit bzw. die Unterscheidung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen steht dabei im Vordergrund (ebd. 2021, 6).

Im Zuge dieser Machbarkeitsstudie wurden insgesamt vier verschiedene Varianten für ein zukünftiges Erhebungssystem entwickelt. Bei der Vorstellung jener sind die variantenübergreifenden Aspekte zu beachten, welche bei allen zukünftigen Entwicklungen hinsichtlich einer Revision der Erhebung beachtet werden sollen. Beispielsweise wird die Schärfung der Definition von Leerwohnungen beschrieben und zudem empfohlen Wohnungen, welche befristet und möbliert sind auszuschließen, da sie nur ein spezielles Teilsegment des Wohnungsmarktes betreffen. Zudem soll der Aufwand und die Plausibilisierung der Ergebnisse reduziert werden. Bestehende kantonale Erhebungssysteme sollen eingebunden und die Erhebung von Einzeldaten forciert werden. Das bedeutet, anstatt aggregierter Zahlen soll pro Gemeinde eine Liste erstellt werden, welche jede einzelne Leerwohnung inklusive entsprechender Merkmale und Wohnungsidentifikator auflistet (EWID) (ebd. 2021, 95).

Exkurs: Jede Person welche im Einwohner:innenregister (EWR) geführt ist, wird einerseits der eidgenössische Gebäudeidentifikator (EGID) sowie der eidgenössische Wohnungsidentifikator (EWID) des von ihr bewohnten Gebäudes/Wohnung zugewiesen. Das Gebäude- und Wohnungsregister in der Schweiz stellt EGID und EWID zur Verfügung, um jedes Gebäude und jede Wohnung eindeutig identifizieren zu können. (Bundesamt für Statistik BFS, n.d.)

Jene zusätzlichen Informationen dienen nicht zur Veröffentlichung. Sie erlauben lediglich den Gemeinden eine bessere Validierung und Plausibilisierung, wobei in Zukunft auch je nach Bedürfnis die Statistik mit weiteren Merkmalen ergänzt werden kann. Individuelle Daten werden im Verlauf der Erstellung der Statistik durch das BFS aggregiert (Ecoplan AG et. al. 2021, 95).

### **Variante 1: Zentrale Erhebung durch das BFS**

Jene Variante verfolgt den Ansatz einer zentralen durch das BFS durchgeführten Erhebung. *Vorgehen*  
 Analysen haben ergeben, dass sich für die Abkehr des derzeitigen dezentralen Ansatzes eine Kombination von Daten aus dem EWR/GWR und Online-immobilienplattformen am besten eignen. Im Zuge dieser Erhebung wird vom BFS für jede Gemeinde eine Liste mit den identifizierten Leerwohnungen erstellt übermittelt. Der Stichtag soll gleichbleiben und die Gemeinden bekommen zudem die Liste der unbesetzten und am Markt angebotenen Wohnungen, um auf Basis dieser die Analysen nachzuvollziehen, zu validieren und gegebenenfalls Korrekturen anzubringen - beispielsweise in Form einer Ergänzung von Neubauten.

Ein Vorteil dieser Variante ist, dass sich durch die einheitliche Erhebungsmethode eine *Vorteile*  
 qualitativ hochwertige Statistik ergibt, welche eine solide Grundlage für die Vergleichbarkeit zwischen den Gemeinden ermöglicht. Die Gemeinden werden entlastet und durch die Verwendung bestehender Register, sowie Ergänzung zusätzlicher öffentlich verfügbarer Daten entsteht kein zuzüglicher Aufwand für Firmen oder Privatpersonen. Mögliche *Nachteile*  
 Widerstände könnten sich ergeben durch einzelne Gemeinden bzw. könnte auch die Validierung durch jene eine potenzielle Schwierigkeit darstellen, da sie die Daten erst zwei bis drei Monate nach dem Stichtag der Erhebung erhalten. Eine weitere Herausforderung bei dieser Methode könnte der zusätzliche personelle Aufwand sein, welcher beim BFS entsteht, hinsichtlich der Verknüpfung der beiden Datenquellen. Zusammenfassend handelt es sich bei jener Variante um eine kostengünstige Möglichkeit, um bei der Erhebung der Leerwohnungen eine qualitativ hochwertige und konsistente Statistik zu erhalten (ebd. 2021, 95).

### **Variante 2: Erhebung durch Gemeinden zuzüglicher Grundlagen des BFS**

Hierbei bleibt die Erhebung wie derzeit auch bei den Gemeinden, jedoch übernimmt das *Vorgehen*  
 BFS eine unterstützende Rolle bei der Lieferung von Datengrundlagen. Jene Datenlieferung soll zweckmäßig und zeitnah nach dem Stichtag erfolgen. Außerdem ist durch weitere Abklärungen festzustellen, ob zusätzliche Datenlieferungen, wie beispielsweise von den größten Elektrizitätsanbietenden möglich wären. Praxisnahe Leitfäden zur Statistikerstellung allgemein und zur Verwendung der gelieferten Daten, welche Seitens des BFS den Gemeinden zur Verfügung gestellt werden, sollen im Erhebungsprozess unterstützen.

Die Gemeinden sind dazu angehalten möglichst alle Daten, welche Seitens des BFS geliefert werden zu verwenden, um eine möglichst konsistente Statistik zu gewährleisten.

**Vor- & Nachteile** Diese Variante ermöglicht den Gemeinden in ihrem Wirkungsbereich zu agieren, was bestehende Arbeitsaufteilung und feste Kombination von Datenquellen, unter Berücksichtigung der zentral gelieferten Daten, betrifft. Jedoch kommt es zu keiner Entlastung, da die Gemeinden selbst für zentrale Schritte der Erhebung, wie die Verknüpfung von Datenquellen, verantwortlich sind. Die Variante beschreibt eine einfache Option zur Unterstützung der Gemeinden, wobei der zusätzliche Aufwand für das BFS durch die einhergehende Entlastung der Gemeinden kompensiert wird (ebd. 2021, 96).

### **Variante 3: Eingeschränkte Methodenwahl der Gemeinden**

Am Ansatz der dezentralen Erhebung wird auch bei dieser Variante festgehalten. Wobei hier Maßnahmen ergriffen werden, welche die Qualität und Konsistenz der Statistik verbessern, aber auch die Gemeinden bei der Erstellung der Leerwohnungsstatistik entlasten sollen. So wird die Auswahl der Erhebungsmethode geringfügig eingeschränkt.

**Vorgehen  
Variante 3**

Grundsätzlich ist die Leerwohnungszählung mittels EWR / GWR, Elektrizitätswerke, Umfragen bei Liegenschaftsverwaltungen, Online – Immobilienportalen und ergänzend Ortskenntnissen durchzuführen. Ergänzend werden wie in Variante zwei Leitfäden und Datenquellen, sowie auch standardisierte Formulare und Anschreiben für die Datenbeschaffung durch das BFS zur Verfügung gestellt. Durch ein vom BFS zur Verfügung gestelltes Online-Tool, sollen bestimmte Plausibilisierungen direkt ermöglicht werden.

**Vor- & Nachteile  
Variante 3**

Wie auch in Variante 2 wird durch die Hilfestellungen eine verbesserte Qualität der Erhebung ermöglicht, wobei die Gemeinden, die für sie beste Methode wählen und bestehende Arbeitsteilungen beibehalten werden können. Jedoch erfahren die Gemeinden bei dieser Variante auch kaum eine Entlastung. Zudem könnte sich der Arbeitsaufwand durch die qualitativ höherwertige Erfassung zusätzlich steigern. Es handelt sich hierbei um eine sanfte Revision der Erhebung, welche zu einer qualitativen Verbesserung der Statistik führen kann, wobei dieses Vorgehen die Gefahr birgt, dass sich in der Praxis nur wenig ändert und die Gemeinden an ihren bestehenden Erhebungssystemen festhalten. Dies würde weder Qualitätsgewinne noch Entlastungen mit sich bringen (ebd. 2021, 98).

#### Variante 4: Simplifizierung der Statistik

Ziel ist es, die Leerwohnungszählung so einfach und automatisiert wie möglich zu gestalten und dennoch eine Aussage über die Situation auf dem Immobilienmarkt zu treffen. Aufgrund dessen, wird die Definition der zu erfassenden Objekte angepasst, wobei diese Variante die Anzahl der am Markt angebotenen Wohnungen zählt. Der Zeitpunkt, ab welchem die Immobilie zur Verfügung steht, wird außer Acht gelassen und die Leerwohnungsziffer wird durch die Angebotsziffer ersetzt. Die Erhebung erfolgt zentral durch das BFS über die Anzahl der ausgeschriebenen Wohnungen auf Online-Immobilienportalen.

*Vorgehen*

Vorteile jener Variante sind beispielsweise der etablierte und einfach verständliche, leicht zu erhebende Indikator, welcher oftmals für eine Analyse der Situation am Immobilienmarkt ausreicht. Zudem wird eine schweizweite und über die Zeit einheitliche Erhebung, welche zusätzlich frequentierter stattfinden könnte, möglich. Nachteile sind der Bruch der bisherigen Statistik und die Messung der Angebotsziffer, welche sich mehr an der Marktqualität anstatt der Absorption orientiert. Es ist eine radikale Revisionsvariante im Sinne einer Vereinfachung der Statistik. Sie geht mit Verlusten in der Aussagekraft einher, bringt jedoch für die Gemeinden eine Entlastung mit sich (vgl. ebd. 2021, 99).

*Vor- & Nachteile*

*Verlust der Aussagekraft*

## 7 Zwischenfazit

Die Analyse der aktuellen Literatur sowie rechtlich geltenden Regelungen in Österreich als auch der Schweiz hat ergeben, dass die Definitionen von Leerstand nicht nur zwischen den beiden Ländern, sondern auch innerhalb von Österreich variieren. Die Vermutung liegt nahe, dass dies eine Auswirkung des föderal geregelten Systems ist, welches in Österreich herrscht. Wobei die Länder in vielen Bereichen die Entscheidungs- und gesetzgebende Gewalt sind und zusätzlich politische Interessen eine große Rolle spielen.

**Pendant zur  
Leerwohnungs-  
zählung**

Das einzige Instrument, welches einer bundesweiten Leerwohnungszählung wie sie in der Schweiz existiert, ist die Gebäude- und Wohnungsregisterzählung der Statistik Austria. Sie bietet zwar eine gute Grundlage, ein spezifisches Leerstandsmonitoring kann sie aber nicht ersetzen. Die Wohnungsknappheit in Salzburg als auch in Teilen der Schweiz zeigt, dass es dringend Handlungsbedarf hinsichtlich der Mobilisierung von Leerstand gibt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

**Revision  
Schweiz**

Was die Durchführung des Leerstandsmonitoring betrifft, so wird in den Gesetzen nur wenig festgeschrieben. Die Gemeinden in Salzburg sind bis auf ein paar Vorgaben im Zweitwohnungs- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz mit der Erhebung sich selbst überlassen. Wohingegen den Gemeinden in der Schweiz seitens des Bundesamtes für Statistik Richtlinien und mögliche Vorgehensweisen angeboten werden, um bei der Erhebung der Leerwohnungen verschiedene Möglichkeiten anzubieten und sie gleichzeitig zu entlasten. Im Moment gibt es verschiedene Ansätze, in der Schweiz die laufende Revision, sowie diverse Methoden zur Umstrukturierung der Erhebung von Leerstand umzusetzen. Die verschiedenen Varianten, welche im Zuge der Revision und der beauftragten Machbarkeitsstudie vorgestellt wurden, bringen alle gewisse Vor- und Nachteile mit sich. Wichtig ist es darauf zu achten, dass die Gemeinden eine Entlastung erfahren, jedoch die Qualität der erhobenen Daten der Leerwohnungszählung durch eine neue Methodik nicht gemindert wird.

**Spekulativer  
Leerstand**

Ergebnisse der Studie der Arbeiterkammer Wien zeigen, dass Wohnungen oft aus spekulativen Gründen leerstehend gelassen werden bzw. als Investitions- oder Anlageobjekte genutzt und deshalb, um keine Wertminderung durch Abnutzung zu erfahren beziehungsweise sich nicht mit Mieter:innen auseinandersetzen zu müssen, nicht vermietet werden. Erhebungen in der Schweiz haben gezeigt, dass die Leerstände seit vier Jahren rückläufig sind und in einigen Städten dadurch bereits eine Wohnungsnot herrscht.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



## 8 Ergebnisse der empirischen Forschung

„Leerstand ist ein strukturelles Problem“ - Expertin des Salzburger  
Instituts für Raumordnung und Wohnen

Um das Leerstandsmonitoring in seiner Funktion in der Praxis zu verstehen, wurden Interviews mit verschiedenen Expert:innen aus unterschiedlichen öffentlichen Behörden, Forschungseinrichtungen und gemeinnützigen Organisationen in Österreich und der Schweiz geführt. Die erfragten Inhalte und Ergebnisse in Bezug auf die unterschiedlichen Definitionen und Erhebungsmethoden, aber auch Herausforderungen und Verbesserungsmöglichkeiten, werden nun im folgenden Kapitel dargestellt und erörtert.

### 8.1 Leerstandsmonitoring in der Praxis

Das Monitoring von leerstehenden Wohnungen wirft in der Praxis vielseitige Fragen, nicht nur zur Vorgehensweise, sondern auch zur Definition, den Umgang mit den Eigentümer:innen und datenschutzrechtlichen Bestimmungen auf. In der Schweiz ist die Erhebung von leerstehendem Wohnraum vom Bund vorgeschrieben, wobei hierfür vom Bundesamt für Statistik Handlungsempfehlungen vorliegen, wie die einzelnen Gemeinden und Städte dabei vorzugehen haben. In Österreich ist dies föderal geregelt, wobei es den Ländern in erster Linie freisteht, Gesetze in Bezug auf eine Leerstandsabgabe zu erlassen. Des Weiteren obliegt es aber den Gemeinden selbst, jene Abgabe auch tatsächlich einzuheben oder nicht. Eine bundesweit einheitliche vorgeschriebene Methodik wie bei der Erhebung der Leerstände vorzugehen ist, gibt es nicht. Die Gemeinden sind bei der Wahl ihrer Methodik und Vorgehensweise in ihrem Wirkungsbereich völlig frei. Dies führt zu Problemen bzw. teilweise auch zur Nichterhebung des Leerstandes, da es an Informationen zur Durchführung eines geeigneten Leerstandsmonitorings fehlt.

#### 8.1.1 Definition von Leerstand

Da es sich bei der vorliegenden Arbeit um eine länderübergreifende Untersuchung in Bezug auf das Monitoring von Leerstand handelt, müssen die verschiedenen Definitionen genau betrachtet werden. Ab wann gilt beispielsweise eine Wohnung in der Schweiz, als leerstehend und ab welchem Zeitpunkt wird im Land Salzburg die Leerstandsabgabe fällig. Eine Abgabenbehörde im Land Salzburg betrachtet in ihrem Bericht primär den Leerstand im Wohnungsbereich. Der Begriff Leerstandsmonitoring wird für gewerbliche als auch für Wohnimmobilien gleichermaßen verwendet. Die gesetzliche Regelung für den Wohnungsleerstand besagt, dass die Wohnungen, welche länger als 26 Wochen im Jahr

nicht belegt sind, in die Kategorie Leerstand fallen und somit ein Objekt abgabepflichtig ist. Es gibt jedoch bestimmte Ausnahmen, welche im Zweitwohnsitzabgabengesetz gelistet sind, die bestimmte Objekte, welche zwar in der Theorie als Leerstand gelten, von der Abgabe befreien. Der Experte einer Abgabenbehörde in Salzburg suggeriert, dass der Begriff Monitoring im weitesten Sinne Überwachung bedeutet. Er hält fest, dass die Behörde aber nicht überwacht, sondern nur in ihrem gesetzlich zulässigen Wirkungsbereich ihre Tätigkeit vollzieht.

Im Interview mit dem Experten des Bundesamtes für Statistik der Schweiz beschreibt er, dass Wohnungen als Leerstand definiert werden, welche zwar bewohnbar, aber unbesetzt sind und sich aktiv auf dem Markt zur Dauermiete, für mindestens drei Monate befinden oder zum Kauf angeboten werden. Er hält zudem fest, dass jene Wohnungen welche leer stehen aber nicht auf dem Markt angeboten oder für andere Zwecke wie beispielsweise Büros oder Arztpraxen genutzt werden, nicht als Leerstand zählen. Zudem fallen Neubauten oder sich im Umbau befindliche Objekte, welche noch nicht fertiggestellt sind, ebenfalls nicht unter die Definition Leerstand.

*Definition BFS*

Die Expertin des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen erklärte, dass sich die Definition von Leerstand im Zuge historischer Entwicklungen verändert hat. So wurde früher bei der Volkszählung noch von Haus zu Haus gegangen, wobei bei Wohngebäuden auf einfache Merkmale wie beispielsweise Klingelschilder, fehlende Vorhänge an den Fenstern oder sonstige Anzeichen geachtet wurde, welche eine potenzielle Wohnnutzung nahelegen. Wenn diese Indikatoren fehlten, wurden die Objekte als leerstehend eingeordnet. Verändert habe sich die Definition dann, mit der Einführung des Gebäude- und Wohnregisters der Statistik Austria, wobei diese nicht von Leerstand spricht, sondern von Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung. Das SIR hat nun in einer von ihnen erschienenen Studie aus dem Jahr 2015 für die Stadt Salzburg Leerstand so definiert, wie viele Wohnungen langfristig ungenutzt sind. Diese Definition unterscheidet sich zu jener, welcher in der gesetzlichen Grundlage zur Leerstandsabgabe festgelegt ist.

*Historische  
Entwicklung der  
Definition*

*Definition SIR*

Bei der Durchführung der Gebäude- und Wohnungszählung spricht die Statistik Austria nicht von leerstehenden Wohnungen, sondern per Definition von Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, da es für die fehlende Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung verschiedene Gründe geben kann, so die Expertin. Gründe können beispielsweise ein Sanierung oder eine Mieter:innenwechsel sein, weshalb zum Stichtag am 31. Oktober keine Meldung vorhanden ist. Zudem gibt es in Österreich auch Wohnungen, die bewohnt sind, aber keine Meldung vorliegt.

*Wohnungen  
ohne  
Wohnsitzmeldung*

**Korrekte Verwendung der Begrifflichkeiten**

Die Statistik Austria distanziert sich vom Begriff Leerstand, es wird jedoch betont, dass der Begriff Leerstand medial oftmals synonym mit Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung verwendet wird. Das Problem sieht die Expertin darin, dass 13 % Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung nicht einer Quote von 13% an leerstehenden Wohnungen entspricht.

In Zürich wird die Definition von Leerstand vom Bund übernommen. „[...] Wohnungen und Einfamilienhäuser, die am Stichtag 1. Juni unbesetzt, aber bewohnbar sind und auch gleichzeitig noch zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten oder zum Kauf angeboten werden.“, wie es die Expertin des Statistischen Amtes der Stadt Zürich beschreibt. Zweitwohnungen, jene welche zum Stichtag saniert, umgebaut oder anderweitig genutzt werden, wie beispielsweise als Dienst- oder Alterswohnungen fallen nicht in die Definition Leerstand, der Leerwohnungszählung und werden somit nicht gezählt.

**Ausnahmen Zürich**

Bei der Leerwohnungszählung im Kanton Basel-Stadt fokussiert man sich ebenfalls auf Definition des Bundes, so der Experte. Auch möblierte Objekte, können als Leerstand eingeordnet werden, solange sie keine eingeschränkten Benutzer:innenkreis vorbehalten sind. Solche wären beispielsweise Alterswohnungen, auf welchen nach Erreichung eines bestimmten Alters Anspruch erhoben werden kann. Des Weiteren werden im Gegensatz zum marktaktiven Leerstand Wohnungen, welche laut Einwohner:innenregister keine Meldung aufweisen nicht als Leerstand sondern als unbelegt bezeichnet.

**Unbelegte Wohnungen**

Seitens eines KPÖ-Gemeinderat Mitglieds der Stadt Salzburg wird der Leerstand so definiert, wie im geltenden Gesetz zur Wohnungsleerstandsabgabe vorgeschrieben. Leerstand wird als Zustand bezeichnet, welcher eintritt, sobald eine Wohnung in etwa ein halbes Jahr ungenutzt ist.

**Definition Stadt Salzburg****Definition Innsbruck**

Im Zuge des in der Stadt Innsbruck laufenden Leerstandmonitorings, wird von einem Experten des Referats für Statistik und Berichtswesen der Stadt eine Wohnung dann als Leerstand definiert, wenn sie über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten weder eine Haupt- noch Nebenwohnsitzmeldung aufweist. Des Weiteren beschreibt ein Experte des Referats für Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Innsbruck, dass diese gesetzlich festgeschriebene Definition entscheidend für die Durchführung des Leerstandmonitorings ist. Sie wird ausnahmslos in allen Bereichen des Monitorings angewendet, von der Auswertung bis zur Meldung, da ein Leerstand in jenen Fällen vorliegt, in welchen keine Person in einer Wohnung gemeldet ist.

Seitens des Landtagsabgeordneten der ÖVP Salzburg wurde im Interview erläutert, dass auch dann ein Leerstand per Definition vorhanden ist, wenn eine Immobilie keine zulässige oder widmungskonforme Nutzung aufweist. So trifft dies auch auf Objekte zu, welche nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden. Es wird außerdem festgehalten, dass Nebenwohnsitze, welche beispielsweise für die Pflege-, Ausbildungs- oder Arbeitszwecke genutzt werden zulässig, jedoch alle anderen Formen von Zweitwohnsitzen nicht erlaubt sind und somit ebenfalls in die Kategorie Leerstand fallen.

*Unrechtmäßige  
Nutzung*

Ein Experte der Innviertler gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft stellt hinsichtlich der Definition von Leerstand fest, dass es diesbezüglich unterschiedliche Auffassungen gibt. Seiner Ansicht nach könnte man eine Wohnung theoretisch ab dem ersten Tag, an welchem sie unbewohnt ist als Leerstand kategorisieren. Dennoch wird oft erst nach einem bestimmten Zeitraum, welcher je Bundesland unterschiedlich ist, von Leerstand per Definition gesprochen. Gründe dafür könnten Anpassungen am Objekt oder eine Sanierung sein, weshalb die Wohnung vorübergehend nicht bewohnbar ist. Weiters gibt es strukturellen Leerstand in Abwanderungsgebieten, was bedeutet, dass Wohnimmobilien zwar zur Verfügung stehen würden, jedoch aufgrund von fehlender Nachfrage nicht vermietet werden können.

*Struktureller  
Leerstand*

## 8.2 Praktische Durchführung bei der Erhebung von Leerstand

In diesem Teil der Ergebnisaufbereitung werden die diversen Vorgehensweisen beschrieben, welche in der Praxis durch die Behörde bzw. diversen Instanzen im Zuge des Leerstandsmonitorings zur Anwendung kommen.

### 8.2.1 Vorgehensweise

Eine Abgabenbehörde im Land Salzburg agiert im Sinne der dort geltenden gesetzlichen Regelungen. Es gilt das Prinzip der Bringschuld, was bedeutet die Behörde überwacht nicht aktiv, sondern die Eigentümer:innen sind dazu verpflichtet ihre Leerstände selbst zu melden. Sollten jedoch Eigentümer:innen dieser Bringschuld gegenüber säumig werden, so hat die Behörde, im Rahmen ihrer technischen und personellen Möglichkeiten die Verpflichtung den Sachverhalt von Amts wegen aufzunehmen und zu ermitteln. „Primär ist die Schuld wie gesagt bei den Eigentümern und nicht bei der Behörde. Es ist nicht ein Suchen und ein Monitoring angedacht, sondern es ist ein Einbringen und ein Erklären von den Pflichtigen angedacht.“ - Experte einer Abgabenbehörde Salzburg. Zudem ist die

*Bringschuld  
Eigentümer:in*

Behörde dazu ermächtigt eine potenziell säumige Leerstandsabgabe durch Eigentümer:innen fünf Jahre nachwirkend einzufordern.

### Überlagerung der Register in der Stadt Salzburg

Um in der Stadt Salzburg potenzielle Leerstände zu identifizieren, nutzt die Abgabenbehörde das zentrale Melderegister und das Gebäude- und Wohnungsregister. Insgesamt hat ein Vergleich jener Datensätze eine Liste von 24.000 potenziellen Leerständen, allein für die Stadt Salzburg ergeben. Diese gilt es nun zu überprüfen. Sobald die Eigentümer:innen der einzelnen Objekte, exemplarisch mittels Auszügen aus dem Grundbuch, identifiziert sind, werden von der Abgabenbehörde Erhebungsbögen geschickt, um den Leerstand zu verifizieren. Der Experte erklärt, dass es zudem manuelle Methoden zur Überprüfung gibt, beispielsweise die Nutzung von Google Street-View, um die Anzahl an vorhandenen Wohneinheiten festzustellen. Es wird betont, dass die Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsregisters beim Leerstandsmonitoring äußerst wichtig ist, welches in der Stadt Salzburg aber nur zu 80 % befüllt ist.

**Manuelle Überprüfung**

Die Leerstandserhebungen werden zwar laufend durchgeführt, jedoch sind sie enorm abhängig von personeller und technischer Kapazität, was den ohnehin sehr aufwendigen Prozess zunehmend erschwert. Eine Abgabenbehörde im Land Salzburg besteht aus insgesamt 22 Personen, wobei im Moment lediglich zwei Personen und ein juristischer Betreuer mit der Überprüfung der 24.000 potenziellen Leerstände betraut sind.

**Fehlende Ressourcen**

### Überlagerung der Register in der Schweiz

**BFS** In der Schweiz ist der Stichtag für die jährliche Erhebung der 1. Juni. Dort wird die sogenannte Leerwohnungszählung operativ an allen Gemeinden durchgeführt. Seitens der mitwirkenden Kantone und Gemeinden werden die Leerwohnungen für das Bundesamt für Statistik erst erhoben, in weiterer Folge aggregiert und letztendlich auf Kantonsstufe an das BFS gesendet. Anhand verschiedener Hilfsdaten wie provisorischen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), Daten aus den Einwohnerregistern (EWR), Daten der schweizerischen Post oder öffentlich verfügbaren Informationen auf Basis im Internet ausgeschriebener Immobilieninserate plausibilisiert. Bei etwaigen Inkonsistenzen werden die betroffenen Kantone bzw. Gemeinden kontaktiert und die Zahlen abgeklärt. Der Experte des BFS beschreibt, dass die Daten somit gegebenenfalls korrigiert oder seitens der mitwirkenden Kantone bzw. Gemeinden validiert werden.

Die Expertin des Statistischen Amtes der Stadt Zürich beschreibt, dass die Leerwohnungszählung im Auftrag des Bundesamtes für Statistik der Schweiz jährlich zum 1. Juni durchgeführt wird. Der Fokus des Monitorings der städtischen Erhebung betrifft Wohnungen und Einfamilienhäuser, wobei verschiedene Wohnungstypen registriert werden. Die Resultate der Leerwohnungszählung werden anschließend von den Gemeinden und Städten an die Kantone weitergereicht. Diese wiederum stellen die Daten dem Bund zur Verfügung. Im Zuge der Vollerhebung durchlaufen die Ergebnisse somit mehrere Plausibilisierungsstellen.

*Überlieferung  
erhobener  
Daten*

Zudem sind aber auch die Eigentümer:innen bzw. Immobilienverwaltungen dazu verpflichtet, dem Statistischen Amt Rückmeldung über die aktuelle Nutzung der Wohnung zu erbringen. Die Expertin betont gleichzeitig, dass eine Nicht Rückmeldung seitens der Auskunftspflichtigen jedoch keine Konsequenzen nach sich zieht. Grundlage ist das Gebäude- und Wohnungsregister, worin sich diverse Angaben zu den Gebäuden befinden. Grundsätzlich werden ausschließlich Wohnungen registriert, für die von der Stadt Zürich auch Wohnungstypen vergeben wurden. Sie führt weiter aus, dass beispielsweise eine Wohnung, in der eine Person gemeldet ist, als Standardwohnung kategorisiert ist. Wenn diese Person im weiteren Verlauf aus der Wohnung auszieht, wechselt der Wohnungstyp im Register automatisch auf „Lösung fehlt“. Dies ist der Hauptgrund, weshalb Wohnungen in die Erhebung mitaufgenommen werden. Mittels Erhebungsformular, welches dann an die Eigentümer:innen gesendet wird, soll die Nutzung der Wohnung eruiert werden. In jenem Formular wird, nach dem Grund für die fehlende Meldung gefragt und so festgestellt, ob es sich tatsächlich um einen Leerstand per Definition handelt.

*Auskunftspflicht*

*Wohnungs-  
typen*

### **Analyse der Stromzählerdaten**

Die Expertin des SIR hat die Vorgehensweise zur Erhebung der Leerstände während der Volkszählung beschrieben, wobei auf Indikatoren des äußerlichen Erscheinungsbildes der Gebäude geachtet und so auf einen potenziellen Leerstand geschlossen wurde. Im Sinne der Änderung der Erhebungsmethoden und Definitionen seitens der Statistik Austria bei der Erstellung des Gebäude- und Wohnungsregisters haben Änderung dazu geführt, dass die augenscheinlichen Leerstände, stark reduziert wurden. Grund dafür ist, dass nun nicht mehr nach rein äußerlichen Merkmalen, sondern mittels Überschneidung des Gebäude- und Wohnungsregisters, sowie des zentralen Melderegisters vorgegangen wird. Im Zuge verschiedener Studien des SIR wurde das Leerstandsmonitoring mittels der Auswertung von Stromzählerdaten vorgenommen. Dabei wurde ein Raster mit 250x250 Meter über die Stadt gelegt. Das Team hat sich auf Wohnungen mit einem Stromverbrauch unter einem

*Vorgehensweise*

gewählten Richtwert von 200 kWh fokussiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde für dieses Vorgehen ein derart großes Raster angelegt, um Rückschlüsse auf einzelne Wohnungen auszuschließen. Besonders in dicht besiedelten Gebieten erwies sich dieses Vorgehen als äußerst wirksam. Sie hält zudem fest, dass es sich bei ihrem Vorgehen nicht um ein laufendes Monitoring handelt, sondern um zwei Einzelerhebungen, einmal aus dem Jahr 2015 und erneut im Jahr 2022.

### Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung

Das Vorgehen der Statistik Austria unterscheidet sich in seiner Methodik, da es sich dabei nicht um ein Leerstandsmonitoring handelt, sondern um die Erfassung der Wohnungsbestände, sowie die Feststellung von Wohnungen ohne Wohnnutzung im Zuge der registerbasierten Gebäude- und Wohnungszählung. Zuerst wird der Gebäude- und Wohnungsbestand abgebildet, im weiteren Schritt werden die Leute hinzugefügt, beschreibt die Expertin. Dafür werden die Daten zum Stichtag 31. Oktober seit 2021 jährlich erfasst, analysiert und bereinigt. Davor gab es diese Registerzählung nur alle 10 Jahre. Die Basis für die Zählung bildet das Gebäude- und Wohnungsregister, welches von den Gemeinden selbst gepflegt wird. Das Register selbst bzw. das Tool wird von der Statistik Austria zur Verfügung gestellt, in weiterer Folge sind die Gemeinden mit der Einspeisung der geforderten Daten aus Gebäude- und Wohnungsregister, sowie des zentralen Melderegister beauftragt. Personenbezogene Daten, werden pseudonymisiert durch die Zuweisung des bereichsspezifischen Personenkennzeichens (bPK AS) (siehe Kapitel 4.3) zu jeder Person. Somit können das Zentrale Melderegister und das Gebäude- und Wohnungsregister miteinander verknüpft werden, ohne, dass persönliche Informationen wie Name oder Geburtsdatum aufscheinen. Die Statistik erhält ausschließlich verschlüsselte IDs vom Melderegister als auch vom Grundbuch. Des Weiteren kommt es zu einer Verknüpfung mit dem Gebäude- und Wohnungsregister, wobei im ersten Schritt die Daten bereinigt werden.

„[...] nur weil es im Gebäude und Wohnungsregister als Wohnung drinnen ist, heißt das nicht, dass diese statistisch als Wohnung gezählt gehören [...]“ – Expertin Statistik Austria

Wenn in einem weiteren Schritt ein Gebäude im Register vorhanden ist, mit nur einer Wohnung, in welcher jedoch 100 Personen gemeldet sind, müssen hier weitere Wohneinheiten hinzugefügt werden, beschreibt die Expertin. Im Jahr 2021 wurde eine Analyse von Wohnungen durchgeführt, die langfristig ohne Wohnsitz waren, wobei in den kleinen Gemeinden im Zuge einer Begehung vor Ort durch Erhebungspersonen der

Gemeinden oder Satellitenbilder kontrolliert wurde. In einem weiteren Schritt haben eben jene Personen einen Fragebogen ausgefüllt und an die Statistik Austria übermittelt.

### **Gebäude- und Wohnungscode der Stadt Innsbruck**

Beim Leerstandsmonitoring in der Stadt Innsbruck handelt es sich um eine Datenbank auf Basis von Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters. Zum Stichtzeitpunkt werden jene Wohnungen überprüft, auf welche die geltende gesetzliche Definition zutrifft. Bei der Erhebung werden ausschließlich Wohnungen von privaten und von öffentlichen Eigentümer:innen erhoben. Dabei bildet das Gebäude- und Wohnungsregister die Grundlage, aus welchem monatliche Daten exportiert und in ein Access-Datenbank übertragen werden, um den Status einer Wohnung zu überprüfen und einen potenziellen Leerstand zu identifizieren, so der Experte des Referats für Statistik und Berichtswesen. Im Zuge einer Abgleichung des Gebäude- und Wohnungsregisters mit dem Melderegister wird festgestellt, wo Wohnsitzmeldungen fehlen. Besonders relevant sind dabei Immobilien, die über längere Zeiträume unbelegt bleiben, so der Experte vom Referat für Gebäude- und Wohnungsregister Innsbruck. Es wird betont, dass ohne diese beiden Register keine qualitative Leerstandserhebung möglich wäre.

*Basisregister*

Eine regelmäßige Aktualisierung der Daten stellt sicher, dass alle Einheiten korrekt erfasst sind. Eine Wohnungseinheit wird dann als Leerstand registriert, wenn keine Person dort gemeldet ist. Entscheidend ist dabei auch die genaue Zuordnung der Adressen und Gebäudecodes, da Fehler in diesen Codes zu ungenauen Resultaten führen. Diese Codes werden einmalig vergeben und bilden die Grundlage für die Verknüpfung verschiedener Datenbanken. Aufgrund dessen müssen jene Daten regelmäßig geprüft und gegebenenfalls korrigiert werden. Auch Freizeitwohnsitze und Kurzzeitvermietungen werden im Zuge des Monitorings erfasst, da dies vor allem im städtischen Kontext von Bedeutung ist. Solche Nutzungen gelten häufig nicht als reguläre Wohnnutzungen und fließen ebenfalls in die Leerstandsstatistik mit ein. Seitens des Experten des Referats GWR Innsbruck wird festgehalten, dass das Grundbuch den tatsächlichen baurechtlichen Bestand aktuell nicht mehr widerspiegelt, da im Laufe der Jahre häufig Veränderungen (Wohnungsteilungen, Zusammenlegungen oder ausgebauten Dachböden), vorgenommen wurden.

*Aktualisierung der Daten*

*Gebäudecodes*

## Erfassung von marktaktivem Leerstand

Seitens eines Experten des statistischen Amtes in Basel wird erklärt, dass das Leerstandsmonitoring dort sowohl Wohn- als auch Geschäftsimmobilien miteinschließt. Daten werden mittels einer dualen Methode durch die verschiedenen Verwaltungen gesammelt und durch die Recherche, sowie Abgleiche mit Internetportalen, auf denen Wohnungen dem Markt angeboten werden, ergänzt. Um den Geschäftsleerstand festzustellen, wurde gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft ein Fragebogen entwickelt, im Zuge dessen diese Firmen und Verwaltungen zum Zustand der Objekte abgefragt werden. Es wird betont, dass durch die Kontaktierung und den Versand der Fragebögen an die größten Verwaltungen bzw. 200 größten Anbieter:innen im Raum Nordwestschweiz eine große Abdeckung gegeben ist. Deren Angaben werden in einer Datenbank zusammengefasst und durch jene der kleineren Anbieter:innen ergänzt. Durch dieses Vorgehen wurde festgestellt, dass alle relevanten Objekte erfasst werden und es nur dann zu Lücken kommt, wenn Objekte nicht im Internet angeboten bzw. inseriert werden. Aufgrund der Erhebung am Stichtag 1. Juni werden ausschließlich marktaktive Wohnungen gezählt, welche zu diesem Datum verfügbar sind.

### 8.2.2 Tools & Methoden

Um Informationen zu den Eigentümer:innen zu erhalten, besteht in Salzburg die Möglichkeit, die Hausverwaltungen der Objekte zu kontaktieren. Nach der Bundesabgabenordnung im Abgabenrecht ist jeder gegenüber der Behörde auskunftspflichtig. Dieses Vorgehen ist laut dem Experten der Abgabenbehörde Salzburg vor allem dann notwendig, wenn es sich um Stiftungen, Fonds oder andere Rechtsträger handelt, die zwar Wohnungen besitzen, es aber keine direkte natürliche Ansprechperson gibt. In ländlichen Gemeinden vom Bundesland Salzburg ist ein EDV-System etabliert, welches seiner Einschätzung nach aus unterschiedlichen Gründen potenziell effizienter ist als das städtische System. Die Technologische Unterstützung spielt zwar eine wichtige Rolle, dennoch ist man nach wie vor auf die manuelle Überprüfung angewiesen, so der Experte.

Seitens des BFS wird erwähnt, dass die technologische Unterstützung eine große Rolle bei der Erhebung spielt. Die Statistik Austria stellt den Gemeinden das Tool für das Gebäude- und Wohnungsregister zur Verfügung. Des Weiteren wird das Statistikprogramm SAS im Zuge der Registerzählung verwendet.

Erhebung mittels  
Fragebogen

In Zürich werden die Daten dem DWH (Data-Warehouse) entnommen, in welches das Bevölkerungsamt täglich Informationen einspeist. Die Statistik ermittelt daraus die Information zu Personen in anonymisierter Form, welche weiters der amtlichen Wohnungsnummer zugewiesen ist. Durch zusammenführen dieser Information geht die Belegung oder Nicht Belegung einer Wohnung hervor. Das beschreibt die wichtigste Komponente im Auswahlverfahren, welche Wohnungen tatsächlich in die Vollerhebung mitaufgenommen werden. Zum Abrufen, zur Filterung, Plausibilisierung und Aufbereitung der Daten des DWH wird, wie auch bei Gebäude- und Wohnungszählung in Österreich, das Statistikprogramm SAS verwendet.

*Wohnungsnummer*

In Innsbruck bilden das ZMR und das GWR die Grundlage für das Leerstandsmonitoring. Zudem werden moderne GIS – Tools, sowie die Adress- und Gebäudecodes inklusive der entsprechenden Nutzungseinheiten verwendet, um eine möglichst präzise Aussage in Bezug auf die Leerstände zu treffen. Durch Instandhaltung der Register, regelmäßige Aktualisierungen und Abgleiche der vorhandenen Daten wird sichergestellt, dass die Informationen auf dem neusten Stand sind und alle Änderungen, welche in den Gebäuden vorgenommen werden, enthalten, so der Experte des Gebäude- und Wohnungsregisters.

*Grundlagen Innsbruck*

### 8.2.3 Ergebnisse der Erhebungen

Die Methode der bereits erwähnten SIR-Studien, die durch ein Raster die Auswertung der Stromzählerdaten zuließ, hat zwar keine Rückschlüsse auf einzelne Wohnungen erlaubt, jedoch auf Bebauungsstrukturen. „Wir haben zum Beispiel gesehen, es gibt eine Häufung an solchen nicht genutzten Wohnungen in sehr schlechten Wohnlagen, also entlang von stark befahrenen Straßen“, betont die Expertin. Die Bebauungsstruktur lässt auf eine Typologie der Einkaufsstraßen der 70er Jahre schließen. In Salzburg ist dies zum Beispiel die Ignaz-Harrer-Straße, in Graz die Annenstraße und in Wien die Favoritenstraße. Die Bebauungsstrukturen der Wohnhäuser in jenen Straßen weisen insofern eine gewisse Similarität auf, da die Wohnzimmer, sowie oftmals auch die Schlafzimmer, zur Straße hin orientiert waren, weil die Menschen damals vermehrt am öffentlichen Leben auf der Straße teilhaben wollten. Die Schlafzimmer waren eher Richtung Norden und die Küchen und Bäder Richtung Süden zum Innenhof orientiert. Sie betont, dass sich die Präferenzen der Menschen über die Jahre gewandelt haben und die Ansprüche an eine Wohnung heute oftmals das genaue Gegenteil darstellen. Die Schlaf- und Wohnzimmer sind nun tendenziell in den ruhigen, potenziell begrünten Innenhof gerichtet, weshalb in den Objekten aus den 70er und 80er Jahren - vor allem in den unteren Stockwerken - ein höheres Leerstandsaufkommen zu verzeichnen ist. Zudem wurden vermehrt Leerstände in

*Bebauungsstrukturen*

*Änderung der Präferenzen*

Eigentumswohnanlagen der 70er und 80er Jahre festgestellt. Jene sind laut der Expertin auf demografische Veränderungen bzw. nicht geklärte Verlassenschaften zurückzuführen. Im Bereich von größeren, geförderten Mietwohnungen bzw. Wohnanlagen wurden nahezu keine Leerstände festgestellt. Zudem wurden viele Leerstände im Bereich der Altstadt von Salzburg identifiziert. Grund dafür seien Zweckumwidmungen, da auf vielen Objekten zwar noch eine Wohnungswidmung zutreffend ist, jedoch inzwischen schon anderweitig genutzt wird. Ein anderer Grund dafür ist eine geringere Wohnqualität, da die Häuser aufgrund von Denkmalschutzvorgaben nicht effizient sanierbar sind und somit jahrelang leer stehen. Die Aktualisierung der Studie aus dem Jahr 2015 hat 2022 ergeben, dass einige der damals verorteten spekulativen Leerstände in der Zwischenzeit durch Abbruch und Neubau oder Sanierung verwertet worden sind und inzwischen vermietet werden. Insgesamt habe sich die Anzahl der Leerstände reduziert, so die Expertin des SIR.

**Abbruch und  
Neubau**

Laut der zuständigen Expertin wurde in der Stadt Zürich im Jahr 2023 eine Leerstandsquote von 0,06 % gemessen. Im Kanton Basel-Stadt gab es im Jahr ca. 1 % Leerstand, was in etwa 1.000 Wohnungen entspricht. Sobald die Leerstandsquote unter 1,5% sinkt, spricht man laut Definition des BFS von einer Wohnungsknappheit. In Basel wird diese Knappheit von Menschen, die aktiv nach einer Wohnung suchen, wahrgenommen, erklärt der Experte des Statistischen Amtes Basel.

**Wohnungs-  
knappheit**

### 8.3 Herausforderungen bei der Erhebung

**Unklare  
Definition**

Die Expertin des SIR Salzburg betont, dass eine große Herausforderung beim Monitoring in der Praxis die unklare gesetzliche Definition von Leerstand sei. Sie erklärt, dass es schwierig ist, aufgrund der häufigen Änderungen von Definition und Methoden zur Erfassung von Leerstand konsistente Daten zu erlangen. Zudem hebt sie hervor, dass die Diskrepanz der Daten aus dem Melderegister und dem zentralen Gebäuderegister ein Problem darstelle. Aufgrund dieser Unterschiede sei es häufig schwer bis unmöglich, genaue Informationen über die tatsächlichen Gegebenheiten in der Wohnung bezüglich der aktuellen Nutzung zu erlangen.

Der KPÖ-Gemeinderat der Stadt Salzburg betont, dass die Vorgehensweise der Stadt Salzburg, durch Überschneidung von Melderegister mit dem Gebäude- und Wohnungsregister sich oft schwierig gestaltet, da die Meldedaten unvollständig sind und eine manuelle Überprüfung einen hohen Aufwand birgt. Zudem hält er fest, dass der Gesetzgeber zwar die Möglichkeit zur Einhebung der Leerstandsabgabe den Gemeinden

**Unsichere  
Datengrundlage**

freigestellt hat, die dafür notwendige Durchführung des Leerstandmonitorings jedoch ebenfalls bei ihnen liegt.

Seitens des Experten für Statistik und Berichtswesen der Stadt Innsbruck wird die Bereinigung des Gebäude- und Wohnungsregisters, um es für die Erhebung nutzbar zu machen, als größte Herausforderung beim Monitoring beschrieben. Es handle sich dabei um jahrelange Arbeit, die vom zuständigen Referat für Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Innsbruck durchgeführt wird. Er beschreibt, dass 53 % des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt bereits bereinigt sind und sich aktuell im Leerstandsmonitoring befinden. Der Experte des Referats für GWR sieht eine weitere Herausforderung bei der Erhebung der Leerstände in Innsbruck. Sie besteht in oftmals unzureichenden baulichen Änderungen im Grundbuch.

*Bereinigung  
Register*

Es wird betont, dass bauliche Maßnahmen, wie beispielsweise eine Wohnungsteilung oder der Ausbau eines Dachbodens entweder nicht korrekt oder gar nicht im Grundbuch erfasst sind. Es kommt somit zu Abweichungen zwischen den offiziellen Einträgen und dem tatsächlichen Bestand der Immobilien. Wenn diese Erfassungen fehlerhaft sind und nicht mit den Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters übereinstimmen, müssen die entsprechenden Einträge überprüft und angepasst werden, was einen enormen zusätzlichen Aufwand darstellt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Expert:innen der verschiedenen Gemeinden oftmals keine ausreichende Schulung erhalten, um baurechtliche Änderungen korrekt im Gebäude- und Wohnungsregister zu erfassen. Dies kann mit ein Grund sein, weshalb es zu fehlerhaften Einträgen und in weiterer Folge Diskrepanzen bei der Leerstandserhebung kommt. Zudem können fehlerhafte Eintragungen, wie beispielsweise das falsche Zuordnen von Adressen oder die falsche Erfassung von Wohnungseinheiten dafür verantwortlich sein, dass Wohnungen irrtümlicherweise als leerstehend gemeldet werden.

*Bauliche  
Änderungen*

### 8.3.1 Qualität der erhobenen Daten

Seitens des Landtagsabgeordneten der ÖVP Salzburg wird festgehalten, dass bei der Durchführung des Leerstandmonitorings in der Praxis die Qualität der eingespeisten Daten in den benötigten Registern (Gebäude- und Wohnungsregister, Melderegister) variiert und somit ein Hindernis darstellt. Manuelle Einzelfallprüfungen, welche aufgrund der unzureichenden Datenqualität notwendig werden, sind enorm ressourcen- und zeitaufwendig.

„Die große Herausforderungen bei der Leerwohnungszählung ist die hohe Granularität. Da Vollerhoben wird, müssen über 4.7 mio. Wohnungen auf die Kriterien der Leerwohnung überprüft werden.“ –  
 Experte des Bundesamtes für Statistik Schweiz

#### Verschiedene Informationsquellen

Der Experte des BFS beschreibt, dass die Vollerhebung aller bewohnbaren Wohnungen in der Schweiz eine große Herausforderung darstellt, vor allem aufgrund der hohen Granularität der Daten. Um den tatsächlichen Leerstand festzustellen ist es notwendig, verschiedene Informationsquellen wie Einwohner:innenkontrollen, Elektrizitätswerke und Bauverwaltungen zu konsultierten. Die Qualität der erhobenen Daten wird seitens des BFS als gut angesehen, wobei es stetige Bemühungen zur Verbesserung gibt. Verbesserungspotenzial sieht er bei der Leerwohnungsziffer, welche als Gradmesser für die Funktionalität des Wohnungsmarktes angeführt wird, wie auch andere einzelne Kennzahlen, die untereinander keine Kombinationen zulassen, werden als zu wenig aussagekräftig in Frage gestellt.

„[...] Register sind dann ja auch immer nur so gut, wie sie auch gepflegt werden [...]“ – Expertin der Statistik Austria

Die Expertin der Statistik Austria beschreibt, dass das Gebäude- und Wohnungsregister, das von den Gemeinden selbst geführt wird, eine notwendige Bereinigung der eingespeisten Daten erfordert. Es muss festgestellt werden, ob es sich bei den darin angelegten Gebäuden tatsächlich um eine Wohnung im Sinne der Zählung handelt. Zudem kommt es immer wieder dazu, dass Wohnungen im Register fehlen. Die Datenqualität der Register variiere je nach Aufwand und Pflege seitens der Gemeinden. In Innsbruck beispielsweise hat sich gezeigt, dass die Datenqualität jener Gemeinden, welche regelmäßig mit ihren Registerdaten arbeiten, verbessert. Die Qualität der erhobenen Daten selbst beschreibt die Expertin als gut, wobei laufend Verbesserungen im Zuge der Erhebung vorgenommen werden. Sie hält fest, dass die Nutzung von zusätzlichen Datenquellen zum Strom- und Wasserverbrauch zur höheren Genauigkeit beitragen könnten. Je mehr Register zum Vergleich herangezogen werden, desto höher die potenzielle Qualität der Daten. Die Qualitätsprobleme der zur Verfügung gestellten Daten stellen die größte Hürde bei der Erhebung dar.

**Zürich** Aufgrund der Schnittstelle mit dem Bevölkerungsamt wird den erhobenen Daten der Stadt Zürich eine sehr gute Datenqualität zugeschrieben, so die Expertin der Statistik Zürich. Dies sei auf die Aktualität der Datenquellen zurückzuführen, die die Genauigkeit der erhobenen Daten signifikant verbessert. Das Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Zürich ist ein eigens entwickeltes Register (Webapplikation), welches täglich aktualisiert und

gepflegt wird, um etwaige Veränderungen miteinzubeziehen. Es ermöglicht eine hohe Flexibilität bzw. Anpassungsfähigkeit. Auch dies trägt zur Genauigkeit der resultierenden Daten bei.

Seitens des Referats für Statistik und Berichtswesen wird festgehalten, dass die in der Stadt *Innsbruck* erhobenen Daten als qualitativ hochwertig eingeordnet werden, da es sich um eine Vollerhebung handelt und alle notwendigen Daten zur Exekution der entsprechenden Gesetze ermittelt werden können.

In *Basel* haben die erhobenen Daten zur Leerwohnungszählung eine hohe Akzeptanz, da sie mittels Zeitreihen analysiert und validiert wurden und zudem mit den einhergehenden wirtschaftlichen Entwicklungen gut erklärbar seien.

#### 8.4 Spezifische Probleme

Das Thema Leerstandsmonitoring birgt eine hohe Komplexität. Während der Interviews mit den verschiedenen Expert:innen wurde unter anderem nach auftretenden Problemen bei der Erhebung gefragt. Im Zuge dessen wurden oftmals ähnliche bzw. teilweise dieselben Hindernisse beschrieben.

##### **Herausforderung Ermittlung Eigentümer:innen**

Eine der größten beschriebenen Herausforderungen seitens einer Abgabenbehörde Salzburg ist die Ermittlung der Eigentümer:innen der Objekte. Oftmals liegen nur Adressen, aber keine genaueren Daten vor. Um abzuklären, ob es sich tatsächlich um einen Leerstand handelt, braucht es eine Ansprechperson. In vielen Fällen wird jene Person dann mittels händischer Abgleiche mit dem Grundbuch ermittelt. Zudem gibt es laut einer Abgabenbehörde Salzburg spezifische Schwierigkeiten bei der Überprüfung von Wohnungen, welche potenziell von mehreren Parteien, wie beispielsweise Stiftungen oder anderen Rechtsträgern, genutzt werden

Die Leerwohnungszählung der Stadt Zürich wird ebenfalls erschwert, durch die Identifizierung der *Korrespondenz-adressen*. Oftmals kommt es vor, dass die Adressen von verschiedenen städtischen Institutionen bezogen werden, wobei es unter Umständen zur Weitergabe von Rechnungsadressen oder auch veralteten Informationen kommen kann. Die Komplexität besteht oftmals darin, die richtige Ansprechperson zu finden, so auch die Expertin der Statistik Zürich.

Wenn Adress- und Gebäudecodes, welche für die Erfassung des Leerstandes in der Stadt entscheidend sind, nicht korrekt zugeordnet werden, kommt es zu Problemen beim Monitoring, da dies zu ungenauen Ergebnissen führt und die Qualität der erhobenen Daten beeinträchtigt. Problematisch ist zudem, dass bauliche Maßnahmen oft nicht ordnungsgemäß genehmigt und in weiterer Folge somit auch nicht im GWR vermerkt wurden. Es kommt zu Diskrepanzen zwischen dem tatsächlichen Zustand des Gebäudes und der veralteten Daten, die im Grundbuch vermerkt sind, stellt der Experte des Referats Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Innsbruck fest.

*Fehlende Angaben im GWR*

### **Emotionalität der Thematik**

Die Expertin der Statistik Zürich beschreibt, dass sich für sie über die Jahre, an denen sie an der Leerwohnungszählung beteiligt ist, die Thematik des Leerstands als ein sehr sensibles bzw. emotionales Thema darstellt. Eigentümer:innen haben zwar grundsätzlich eine Rückmeldungspflicht, wenn sie ein Erhebungsformular im Zuge der Leerwohnungszählung erhalten, reagieren jedoch häufig nicht oder gar mit negativen Rückmeldungen. Dies ist für die Expertin nicht nachvollziehbar, da im Zuge der Vollerhebung lediglich der aktuelle Status der Liegenschaft erfragt wird, aber keine Konsequenzen drohen, sollte diese tatsächlich leer stehen. Sie vermutet, dass ein solches Verhalten aus der individuellen Einstellung gegenüber Eigentum resultiert. Zudem könnten weitere Gründe sein, dass Personen unmittelbar verstorben sind und die Wohnung deshalb zum Stichtag einen ungeklärten Status aufweist, oder der Aufwand das Formular auszufüllen und rückzusenden zu hoch sei.

#### **8.4.1 Umgehungsmöglichkeiten**

Der Experte der Abgabenbehörde Salzburg beschreibt die Befreiungstatbestände, die im Gesetz festgelegt sind, als rechtliche Umgehungsmöglichkeiten der Leerstandsabgabe. So werden Wohnungen oft mit dem Vorwand freigehalten, es handle sich dabei um die Vorsorgewohnung für die Kinder, welche bis zum 40. Lebensjahr freigehalten werden darf. Oftmals wird auch behauptet, die Wohnung konnte trotz hoher Bemühungen nicht vermietet werden. Die Behörde muss dann durch die Analyse des Stromverbrauchs bzw. Wasser und Kanal überprüfen, ob jene Angaben der Wahrheit entsprechen, ob die Wohnung wirklich freigehalten oder unrechtmäßig als Ferienwohnung genutzt wird bzw. sich die Eigentümer:innen ausreichend mit der Vermietung der Wohnung auseinandergesetzt haben.

Der politische Entscheidungsträger, welcher für die KPÖ im Gemeinderat der Stadt Salzburg ist, sieht jene Umgehungen problematisch. Das vorgesehene Alter für das Freihalten der Vorsorgewohnungen sei zu hoch, selbst wenn man es auf 18 Jahre senken würde, könnte man die Wohnung potenziell mehrmals zumindest befristet über einen bestimmten Zeitraum vermieten. Zudem hält er fest, dass er es für sehr unwahrscheinlich hält, trotz Bemühungen eine Wohnung in der Stadt Salzburg nicht vermieten zu können. „[...] in Salzburg findet man auf jeden Fall in weniger als einem halben Jahr Interessenten und Interessentinnen, die eine leistbare Mietwohnung suchen [...]“. Zudem wird seitens des Gemeinderates kritisiert, dass die derzeit geltenden Regelungen in Bezug auf die Höhe der Abgabe, welche sich an der Quadratmeterzahl der Wohnungen orientiert, zu niedrig sei. Die Ausnahmeregelungen würden es gewinnorientierten Investor:innen ermöglichen, Wohnungen jahrelang leerstehend zu lassen, ohne, dass sie ins Leerstandsmonitoring miteinfließen. Er fordert hier die gesetzgebende Instanz auf, die derzeit vorhandenen Schlupflöcher auszumerzen.

*Ausnahmen als Problem*

## 8.5 Verbesserungspotenzial

Während der Interviews mit den Expert:innen, wurden auch Verbesserungspotenziale der derzeitigen Erhebung der Leerstände erfragt. Die Teilnehmer:innen haben dabei viele verschiedene Möglichkeiten zur Verbesserung angeführt, wobei einige Methoden bzw. Vorgehensweisen wiederholt genannt wurden.

### Schweiz

Die Gemeinden in der Schweiz bemängeln den großen Aufwand der Leerwohnungszählung, um die seitens des BFS gewünschten Merkmale zeitnah, vollständig und realitätsnah abzubilden. Eine derzeit laufende Revision der Leerwohnungsstatistik konnte laut dem Experten des BFS bereits erhebliche Qualitätsverbesserungen durch die Einführung von Teillösungen erzielen.

Seitens der Expertin der Statistik Zürich, wäre es in Zukunft sinnvoll, die Erhebung von Postformularen auf elektronische Formulare umzustellen, um auch die Angaben direkt automatisch in eine Datenbank einspeisen zu können. Plausibilisierungsschritte würden dadurch ebenfalls wegfallen, da es häufig zu Fehlinterpretationen von geforderten Informationen auf den Formularen kommt, welche manuell berichtigt werden müssen.

*Elektronische Erhebung*

Die Volkszählung, welche in der Schweiz abgeschafft wurde, war in Bezug auf das Leerstandsmonitoring sehr hilfreich, da damals mittels Fragebogen, welcher auch Angaben zum Objekt enthielt auch erhoben wurde, wo wie viele Menschen auf welcher Fläche genau wohnen, so der Experte des statistischen Amtes Basel-Stadt. Die Einführung einer administrativen Wohnungsnummer könnte Abhilfe schaffen. Jede Person hat einen Datensatz, wobei sich anstatt der Adresse die Wohnungsnummer befindet. Dies soll dabei helfen nicht nur das Haus, sondern auch die Wohnung, in welcher jemand wohnt, genau festzustellen. Es würde zur besseren Vergleichbarkeit der Register beitragen, um zu identifizieren, wie viele Wohnungen im Kanton vorhanden und welche gemäß Einwohner:innenregister belegt und welche unbelegt sind.

Administrative  
Wohnungs-  
nummer

Die Daten der unbelegten Wohneinheiten kommen aus dem Registervergleich, wobei dies oftmals eine höhere Zahl ist, als die eigentliche Leerstandsquote. Es wird betont, dass die Analyse von Stromdaten der Monopolanbieter im Kanton eine Möglichkeit wäre, um Leerstände bzw. unbelegte Wohnungen zu erfassen. Außerdem sieht er ein Verbesserungspotenzial bei der Erfassung von verschiedenen Raumgruppen, um die Flächen der Geschäftsliegenschaften auch direkt summiert erfassen zu können.

Analyse Daten  
Stromverbrauch

Im Moment ist schwer zu sagen, wie viel Leerstand sich tatsächlich in den Geschäftsflächen verbirgt, wobei eine solche Erhebung helfen könnte, da sich dadurch eine Gesamtfläche ergäbe, aus welcher eine Quote errechnet werden könnte. Das Monitoring der Geschäftsflächen ist jedoch nicht obligatorisch, weshalb sie auch nicht von allen Kantonen erfasst werden. Es wird dort ein großes Potenzial vermutet, hinsichtlich der Umwandlung von leeren Büroflächen in Wohnungen. Im Kanton Basel- Stadt wird versucht einen solche Umwandlung bei der Kantonsentwicklung zu fördern. Umso größer der Leerstand im Büroflächenbereich ist, desto attraktiver wären Investitionen für die Umwandlung eben jener. Es wird als ein wirksames Instrument gegen die Wohnungsknappheit angesehen.

Erfassung  
Geschäftsflächen

Seitens des Bundesamtes für Statistik der Schweiz wird festgehalten, dass ein Ziel die Schaffung eine einheitlichen Datenökosystems wäre, welches auf einen möglichst automatisierten Weg einen Austausch und die Interpretation, entsprechend den strengen Datenschutzbestimmungen des BFS zu ermöglicht.

Daten-  
ökosystem

„Ein möglichst standardisiertes und automatisiertes System reduziert die Arbeitslast, macht die Ergebnisse besser vergleichbar und führt zu einer besseren Qualität der Ergebnisse.“ – Experte des BFS.

## Salzburg

Der Experte einer Abgabenbehörde in Salzburg betont, dass sich die Genauigkeit der Daten zum Leerstand kontinuierlich verbessert wird, es aber unumgänglich sei, die Eigentümer:innen präzise zu ermitteln, um rechtlichen Herausforderungen vorzubeugen. Außerdem können Verbesserungen im Sinne von intensiveren Vor-Ort-Erhebungen erzielt werden. Zudem ist die Erhebung des Datensatzes und die damit einhergehende Arbeit enorm, wobei es in Salzburg durch die gesetzlichen Regelungen im Nachhinein oft zu Befreiungsbestimmungen kommt und keine Abgaben eingefordert werden können. Es wird suggeriert, dass viele Gemeinden aufgrund jener Bestimmungen und der damit einhergehenden Hürden keine Leerstandsabgabe einfordern und somit auch kein Monitoring betreiben. Weiters erschweren unbestimmte Rechtsbegriffe die Arbeit der Behörde. Durch klare und einheitliche Regelungen zur Erfassung der Leerstände, sowie durch die Reduzierung der Befreiungstatbestände im Gesetz, könnte die Einhebung der Abgaben verbessert werden.

*Klare Vorgaben*

Die Expertin des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen betont, dass ein großer Nachteil der Stromzählerdatenauswertung darin bestehe, dass durch die Analyse nicht hervorgeht, ob eine Wohnung zeitlich minder genutzt ist, da „[...] eine Wohnung, die zwei Monate im Sommer intensiv genutzt wird, unterscheidet sich vom jährlichen Stromverbrauch sehr wenig von einer Wohnung, wo eine alte Dame sehr sparsam drin wohnt.“

*Nachteile der Stromverbrauchsdaten*

Smart Meter könnten dabei Abhilfe schaffen, da die Feststellung des Verbrauchs exakt eruiert werden könnte - dies sei aus datenschutzrechtlichen Gründen aber schwierig. Weiteres Verbesserungspotenzial der Methode gibt es in Bezug auf die Feststellung von Leerstand bei neuen, hochpreisigen Anlageobjekten. Problem dabei ist, dass neue, hochpreisige Wohnungen oftmals mit technisch fortschrittlichen Systemen, wie Alarmanalgen, automatisierten Beschattungsanlagen und Lichtsteuerungen, ausgestattet seien. Dies führe dazu, dass jene Anlagen selbst bei Leerstand einen enorm hohen Stromverbrauch aufweisen und somit nach der ursprünglich angedachten nicht mehr als Leerstand aufscheinen, da sie über dem Richtwert von 200 kWh liegen. Um in Zukunft verlässlichere Daten zu erhalten, müsste das Monitoring mit der Unterstützung von Smart Metern auf kürzere Zeiträume und detailliertere Analysen durchgeführt werden. Die Expertin betont auch hier erneut die datenschutzrechtliche Problematik solcher Maßnahmen und dass es hier einer genauen Evaluierung der vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten bedarf.

*Smart Meter*

*Stromverbrauch trotz Leerstand*

### 8.5.1 Nicht marktaktive Leerstände

Auf die Frage, wie das BFS mit nicht marktaktiven Leerständen umgeht, wird entgegnet, dass es diesbezüglich im Moment keinen Informationssauftrag gibt, nicht marktaktive Leerstände abzubilden. Des Weiteren wird seitens des Experten ausgeführt: „Sollte sich dies ändern, könnte beispielsweise die Menge der nicht marktaktiven Leerstände als Residuum aus dem Wohnungspark, den von der ständigen Wohnbevölkerung belegten Wohnungen (z.B. der Einwohner:innenregister) und den Leerwohnungen (der Leerwohnungszählung) ergeben – in diesem Falle würden aber auch zweckentfremdete Wohnungen dazugezählt werden. Es wären nicht marktaktive Leerstände im Sinne von keiner Nutzung als Wohnung.“ Hinsichtlich der Abgrenzung zwischen marktaktiven und nicht marktaktiven Leerständen, hält der Experte des statistischen Amtes Kanton Basel-Stadt fest, dass es Unsicherheiten bei der Abgrenzung gäbe und dies zu Abweichungen in den Daten führen könnte.

### 8.5.2 Wirksamkeit Leerstandsabgabe

Ziel der Abgabe sollte es sein, Leerstände zu reduzieren und die Wohnraumknappheit durch Mobilisierung von Wohnungen zu lindern. Im Interview mit dem Experten einer Abgabenbehörde in Salzburg wird festgehalten, dass der Landesgesetzgeber mit der Leerstandsabgabe darauf abzielt, sogenannte Spekulationswohnungen von potenten Spekulant:innen zu mobilisieren bzw. diese bei aktivem Leerstand auch zu besteuern. Die Wirksamkeit des derzeit geltenden Gesetzes wird jedoch in Frage gestellt. Die Einnahmen, welche durch die Leerstandsabgabe lukriert werden, belaufen sich Schätzungen nach auf potenziell etwa 500.000 € pro Jahr, wobei laut dem Experten der Abgabenbehörde dafür mindestens zwischen 5 und 10 Personen notwendig wären, um die Erhebung der Leerstände entsprechend durchzuführen. Durch klare und einheitliche Regelungen zur Erfassung der Leerstände, sowie durch die Reduzierung der Befreiungstatbestände im Gesetz, würde die Einhebung der Abgabe verbessert werden. Eine Evaluierung bzw. Novellierung des Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetzes ist laut dem Experten einer Abgabenbehörde Salzburg unumgänglich. Zusätzlich hält er fest, dass die derzeitige Abgabe in ihrer Wirksamkeit streitbar ist, da sie - metaphorisch gesprochen - den Effekt habe, als würde man „kleine Fische mit einem Schleppnetz aus großen Maschen“ fangen.

Aufwand  
der Erhebung

Die Expertin des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen betont, dass viele Gemeinden mit der Einhebung der Leerstandsabgabe und dem damit verbundenen Monitoring von Leerstand überfordert seien, da ihnen Ressourcen und klare rechtliche Vorgaben fehlen. Grundsätzlich schätzt sie aber das Signal, welches die Leerstandsabgabe, sendet als positiv ein, da sie zur Bewusstseinsbildung beiträgt. *Positives Signal*

Wie sich am Beispiel Innsbruck erkennen lässt, hat die Einführung der Leerstandsabgabe eine Auswirkung auf die Entwicklung des Monitorings, da die Register bereinigt bzw. verbessert werden und somit das Potenzial der Erhebung erhöht wird, so die Expertin der Statistik Austria. Durch das aktive Miteinbeziehen von Sekundärdaten wird die Statistik verbessert. *Auswirkung auf Datengrundlage*

„Die Aversion gegen einen Verlust wirkt viel stärker als die Aussicht auf einen Gewinn.“ – KPÖ-Gemeinderat Salzburg Stadt

Der hohe Arbeitsaufwand, welcher seitens der Städte und Gemeinden zur Einhebung der Leerstandsabgabe erforderlich ist, ist durch die im Zweitwohnsitz- und Wohnungsabgabegesetz festgelegten Ausnahmeregelungen finanziell nicht stemmbar, so der Gemeinderat der Stadt Salzburg. Der Aufwand stehe nicht im Verhältnis zu den erzielten Einnahmen. Dennoch erachtet er die Idee einer Leerstandsabgabe für sinnvoll. Eine Wohnung nicht zu vermieten ist aus seiner Sicht wirtschaftlich unvernünftig, da die Eigentümer:innen beispielsweise die notwendigen Betriebskosten selbst zahlen würden, anstatt diese den Mieter:innen zu überlassen. Es liegt seiner Ansicht nach nicht daran, dass die Mieteinnahmen zu gering sind, sondern viel mehr daran, dass Menschen, welche Immobilien (im größeren Stil besitzen), finanziell nicht auf Einkünfte durch Vermietung angewiesen sind und somit aus Komfort die Wohnung leerstehend lassen. Er sieht die Wirksamkeit des Instrumentes der Leerstandsabgabe hier gegeben, da auch aus psychologischer Sicht Menschen eher dazu bereit seien, auf einen Gewinn zu verzichten als einen monetären Verlust zu erdulden. Gleichzeitig hält er jedoch fest, dass dies bei 1.000 – 1.500 € weniger stark wirkt -wäre diese Summe fünf bis achtmal so hoch, gehe er von einer weitaus stärkeren Mobilisierung aus. *Verhältnis von Aufwand und Einnahmen*

In Bezug auf die Wirksamkeit der Leerstandsabgabe hält der Experte für Statistik und Berichtswesen der Stadt Innsbruck fest, dass sie aufgrund ihrer Konzeptionierung als Selbstbemessungsabgabe unwirksam sei, da die Behörden auf die „Selbstanzeige“ der Eigentümer:innen angewiesen sind. Lediglich in Ausnahmefällen ist eine amtswegige Vorschreibung der Abgabe erlaubt. *Anpassung der Abgabe*

Erarbeitung  
ZWAG

Im Interview mit dem Landtagsabgeordneten der ÖVP Salzburg wurde erklärt, dass die Leerstandsabgabe als Instrument eingeführt wurde, um einerseits Leerstände zu erfassen und des Weiteren gegen illegale Zweitwohnsitze vorzugehen.

Die Ausgestaltung des Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetzes wird als rechtlich anspruchsvoll beschrieben, vor allem durch die Einführung der Beweislastumkehr und die Schaffung der gesetzlichen Grundlage für das Zusammenführen von Daten aus verschiedenen Registern. Ziel der Abgabe sei es, Leerstände zu reduzieren und die theoretisch zur Verfügung stehenden Wohnungen dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Es wird beschrieben, dass die derzeitige Höhe der Leerstandsabgabe und die gesetzlich festgeschriebenen Ausnahmeregelungen für eine Vielzahl an kontroversen Meinungen im politischen Diskurs sorgen. Der Landtagsabgeordnete berichtet, dass die Opposition dafür plädiere, die Abgabe höher anzusetzen und die Ausnahmen zu reduzieren. Er hält fest, dass die aktuelle Landesregierung Salzburg plant, zunächst Erfahrungen in Bezug auf die Wirksamkeit zu sammeln, bevor im Zuge einer Evaluierung über potenzielle Anpassungen gesprochen wird.

„Wir wollen ja damit kein Geld verdienen, sondern wir wollen, dass Leerstände den Wohnungsmarkt zugeführt werden, das ist das primäre Ziel [...]“ - Landtagsabgeordneter ÖVP Salzburg

In Basel wurde bereits über die Einführung einer Leerstandsabgabe als politisches Steuerungsinstrument diskutiert, so der Experte des statistischen Amtes. Er sieht jedoch die Validierung, dass es sich bei einem Objekt tatsächlich um einen Leerstand handelt, als herausfordernd an.

### 8.5.3 Trends und Entwicklungen

Eine wünschenswerte Entwicklung seitens des Experten einer Abgabenbehörde Salzburg wäre die stärkere Verknüpfung von Grundbuchdaten und Meldedaten, um die Eigentümer:innen der einzelnen Objekte effizienter und mit weniger Aufwand festzustellen. Fortschritte in der Technologie könnten das Monitoring von Leerstand effektiver gestalten, beispielsweise durch eine verbesserte Datenverknüpfung und automatische Abgleiche. Die Überlagerung mit dem Grundbuch wäre eine gute Möglichkeit, um präzisere Auskünfte zu den Leerständen zu bekommen. Des Weiteren ist die Bewusstseinsbildung bzw. Sensibilisierung der Eigentümer:innen ein wichtiger Schritt, um Wohnraum nachhaltig zu mobilisieren.

Der Interviewteilnehmer des BFS erwähnt, dass die Einführung von Smart Metern in den Privathauhalten, wie sie durch die Energiestrategie der Schweiz vorgesehen ist, in Zukunft potenziell genutzt werden könnte, um Leerstände genauer zu erfassen. Er verweist darauf, dass noch Unklarheiten in Bezug auf die konkreten Nutzungsmöglichkeiten jener Technologie im Rahmen der geltenden Datenschutzrechtlichen Regelungen bestehen.

*Revision  
Leerwohnungs-  
zählung*

Um die vorhandenen Potenziale, Möglichkeiten und Varianten zur Weiterentwicklung der Leerwohnungsstatistik festzustellen, wurde im Zuge der derzeit laufenden Revision eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Bei der ausgewählten Variante 1, auf welche nun hingearbeitet wird, liegt der Fokus auf der Plausibilisierung von Daten. Das BFS baut darauf einen grundlegenden Datensatz auf, welcher in weiterer Folge den Gemeinden zur Verfügung gestellt wird (siehe Kapitel 6.3). Die Statistikerhebungsverordnung bildet die rechtliche Grundlage, welche der Leerwohnungszählung zu Grunde liegt, wobei sich derzeit eine revidierte Version dieser Verordnung in der Vernehmlassung befindet. Die Anpassungen wurden vom BFS vorgeschlagen und sollen in Zukunft zur besseren Erfassung der Leerstände und vermehrten Standardisierung der Prozesse beitragen.

### **Entlastung der Gemeinden**

In Zukunft muss diese Aufgabe des Leerstandsmonitorings weg von der Gemeindeebene, so die Expertin des SIR. Sie schlug eine einheitlich geltende Definition von Leerstand auf Bundesebene vor. Zudem soll die Erhebung der Leerstände in Zukunft zentralisiert von der Landesebene durchgeführt werden. Es brauche außerdem eine Bereinigung der aktuellen Register und eventuell den Miteinbezug von Daten aus den Smart Metern, um ein exaktes Monitoring des Leerstandes zu gewährleisten. Es wird betont, dass auch hier die notwendigen datenschutzrechtlichen Implikationen vorrangig sind und berücksichtigt werden müssen.

*Erhebung auf  
Landesebene*

Der Experte des statistischen Amtes Kanton Basel-Stadt meint, dass die Schweiz föderalistisch bleiben, das Monitoring also weiterhin von den Gemeinden, Städten bzw. Kantonen durchgeführt wird und der Bund lediglich versucht, aktuelle Schwächen des Systems auszumerzen. Eine wünschenswerte Entwicklung wären mehr Informationen bzw. Analysen in Richtung der unbelegten Wohnungen, die Erhebung von Ursachen für deren Leerstehen und das darin gelegene Potenzial. Er erklärte, dass die Stadtentwicklung in Basel stark darauf ausgerichtet sei, ehemalige Industrie- und Infrastrukturflächen in Wohnraum umzuwandeln und kostengünstige Wohneinheiten zu schaffen.

*Leerstand als  
Potenzial*

## Erhebung der Ursachen für Leerstand

Seitens der Expertin der Statistik Austria wird ausgeführt, dass in Zukunft im Zuge der Erhebung eine Befragung der Eigentümer:innen durchgeführt werden könnte, welche ermitteln soll, weshalb eine Wohnung keine Wohnsitzmeldung aufweist. Zudem könnten Registerdaten aufgenommen werden, sollte sich eine Wohnung in der Renovierung bzw. Sanierung befinden, um so eine potenziell fehlende Meldung zu erklären. Außerdem gäbe es Potenzial hinsichtlich einer genaueren Definition des Begriffs Leerstand, sowie bei der Verbesserung der Datengrundlage für die Erhebung. Es sei wichtig, zu beachten, wie lange und weshalb eine Wohnung leer steht. Dadurch wird eine bessere Abschätzung der Gründe für den Leerstand möglich. Es können Rückschlüsse gezogen werden, ob es sich um eine kurze Übergangsphase aufgrund eines Mieter:innenwechsels, eine Renovierung oder um ein Objekt, welches aus Spekulationsgründen leerstehend ist, handelt. Sie betont weiters, dass, sollte seitens des Statistischen Amtes der Europäischen Union eine neue Regelung kommen, die Gründe für eine fehlende Wohnsitzmeldung erhoben werden müssen, wäre dies gesetzlich auch auf die Gebäude- und Wohnungszählung verpflichtend anzuwenden.

Welche Auswirkungen die laufende Revision des BFS der schweizweiten Leerwohnungszählung - die eine Vereinheitlichung von Datenquellen anstrebt - auf das Monitoring in Zürich hat, ist derzeit noch nicht klar, so die Expertin des statistischen Amtes. Aufgrund der derzeit existierenden hohen Granularität der verschiedenen Datenquellen, hält sie es durchaus für sinnvoll, hier eine Vereinheitlichung im Sinne der besseren Vergleichbarkeit anzustreben. Sie betont, dass die derzeitige Art der Erhebung in der Stadt Zürich, in der die Verschneidung der Daten vom Bevölkerungsamt und dem Gebäuderegister stattfindet, eine verlässliche Datengrundlage bildet.

Seitens des BFS werden jedoch noch mehr Quellen zur Filterung verwendet, wie beispielsweise die Analyse von Daten der Post oder Stromanbietern. Grundsätzlich ist das Hauptziel der Revision, dass der Aufwand für die Gemeinden reduziert werden soll. In Bezug auf die rechtliche bzw. politische Implementierung hebt die Expertin die Wichtigkeit der Anmelde- sowie Drittmeldepflicht der Stadt Zürich hervor. Regelungen im Mietrecht in Bezug auf Kündigung, Mietzinsgestaltung und Schutz vor Kündigungsfristen und das Zweitwohnungsgesetz spielen beim Leerstandsmonitoring in der Stadt Zürich ebenfalls eine große Rolle. Die Ausgestaltung einer schweizweiten digitalen Plattform für die Anmeldung und Drittmeldepflicht, wobei sich die Einwohner:innen selbst an- bzw. ummelden können, wäre für die Erhebung ein großer Vorteil. Ein solches System existiert für die Stadt Zürich bereits und hat sich auch bewährt, so die Expertin.

Verbesserung  
Datengrundlage

Einbezug  
zusätzlicher  
Daten

### Novellierung der geltenden rechtlichen Regelungen

Der Gemeinderat der Stadt Salzburg betont, dass es notwendig sei, die geltenden Ausnahmeregelungen zu überarbeiten, sowie die derzeit technischen Systeme, welche bei der Erhebung zum Einsatz kommen, zu modernisieren. Um ein effektiveres Monitoring zu gewährleisten, müssen außerdem die rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst und genauere Definitionen sowie Handlungsempfehlungen formuliert werden.

Um den Leerstand generell entgegenzuwirken bzw. mehr Wohnungen zu mobilisieren, rät der Gemeinderat zur Bewusstseinsbildung der Bürger:innen. Die Sorge der Eigentümer:innen vor Problemen mit den Mieter:innen, sei ein Grund, weshalb Wohnungen leerstehend bleiben. Eine mögliche Lösung dafür sieht der Gemeinderat bei der Einrichtung einer niederschweligen Beratungsstelle der Stadt, an welche sich Menschen, die ihre Wohnungen vermieten möchten.

*Bewusstseinsbildung*

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt fordere den Gesetzgeber zum Handeln auf. Es brauche den Erlass von neuen oder die Novellierung von bestehenden Gesetzen, um das Leerstandsmonitoring effizienter gestalten zu können, so der Experte des Referats für Statistik und Berichtswesen der Stadt Innsbruck. Das Thema gewinne immer mehr an Bedeutung und viele Kommunen haben keine genauen Zahlen zu ihren Leerständen. Außerdem bedürfe es einer Nachschärfung im Gesetz in Bezug auf die Ausnahmegründe, da jene unzureichend definiert sind und somit zumindest das in Tirol geltende Gesetz zur Freizeit- und Leerstandsabgabe leicht umgangen werden kann. Über die Ermöglichung, die Eigentümer:innen leerstehender Wohnungen mittels ZMR-Abfrage zu eruieren, wird im Moment diskutiert. Politisch gibt es aus seiner Sicht Handlungsbedarf, um die prekäre Lage auf dem überbelegten Wohnungsmarkt zu verbessern. Es bedarf mehr Mobilisierung von Wohnraum zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

*Handlungsbedarf*

## Technologische Fortschritte bei der Erfassung

Zudem erwartet man sich durch technologische Fortschritte und strengere gesetzliche Anforderungen in den kommenden Jahren eine Weiterentwicklung des Leerstandsmonitorings, so der Experte des GWR der Stadt Innsbruck. Es soll dazu beigetragen, die Leerstände effektiver zu identifizieren und in weiterer Folge diese leerstehenden Wohnungen dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt wieder zuzuführen, um eine Entlastung zu erzielen.

**Mögliche Anpassungen** Es brauche aber auch zusätzliche politische Maßnahmen und eine Bewusstseinsbildung der Bevölkerung, um Leerstände in Zukunft zu vermeiden bzw. für Personen zum Wohnen zugänglich zu machen. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum sei vor allem in den städtischen Gebieten hoch und der Leerstand stellt hier eine wertvolle Ressource dar, so der Experte. Es besteht außerdem Handlungsbedarf im Hinblick auf politische Unterstützung auf regionaler und nationaler Ebene, um das Leerstandsmonitoring effektiv umzusetzen. Durch gesetzliche Anpassungen wie die Einführung einer Meldepflicht für Eigentümer:innen oder die Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen den Instanzen könnte die Grundlage für eine umfassendere Erhebung geschaffen werden. Es wird zudem hervorgehoben, dass vor allem in kleineren Gemeinden oft das notwendige Wissen bzw. auch die Ressourcen fehlen, um das Leerstandsmonitoring effektiv durchzuführen. Es brauche dringend in allen Bundesländern ein spezialisiertes Team auf Landesebene, welches den Gemeinden bei der Erfassung und der Korrektur ihrer Daten hilft, um die Qualität der Resultate zu verbessern und die Bürgermeister:innen der Kommunen entlasten.

### 8.5.4 Ideales Leerstandsmonitoring nach Vorstellung der Expert:innen

Laut dem Experten einer Abgabenbehörde Salzburg sollen sich die politischen Zielsetzungen unter anderem an der optimalen Erhebung, sowie an den Ergebnissen des Leerstandsmonitorings orientieren, um den Wohnungsmarkt entlasten. Es braucht klare gesetzliche Rahmenbedingungen, um eine effektive Nutzung technischer und personeller Ressourcen zu gewährleisten. Seitens der Abgabenbehörde wird betont, dass eine offene Kommunikation mit den Bürger:innen ein wichtiger Bestandteil eines effektiven Monitorings darstellt. Außerdem muss die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Behörden und Institutionen gefördert bzw. die Aktualisierung der Register und Meldedaten vorgenommen werden, um die Erfassung von Leerständen zu optimieren.

Es sei wichtig, so viel Information wie möglich über die Leerstände zu bekommen und jene nach ihren verschiedenen Arten, beispielsweise kurzfristigem und langfristigem Leerstand zu unterscheiden. Außerdem ist die Expertin des SIR der Ansicht, dass ein solch umfassendes Monitoring eine optimale Grundlage für die effiziente Nutzung von Wohnraum und die Vermeidung von zunehmenden Leerständen darstellt.

*Mehr  
Informationen*

Ein ideales Monitoring-System solle für Städte und Gemeinden die Option enthalten, auf ihre lokalen Gegebenheiten und Nutzungsbedürfnisse vor Ort einzugehen und individuelle Anpassungen vorzunehmen. Abschließend wird noch einmal betont, wie wichtig der Austausch zwischen den Kommunen ist, wobei zusätzlich die Zusammenarbeit mit den Universitäten gefördert werden soll, da der Outcome gemeinsamer Projekte einen großen Mehrwert darstellt, so der Experte des Gebäude- und Wohnungsregisters der Stadt Innsbruck.

*Verstärkte  
Zusammenarbeit*

Der Aussage, dass es Anpassung der rechtlichen Regelungen, sowie ein qualifiziertes Team für die Datenerhebung für ein effektives Leerstandsmonitoring brauche, stimmt auch der Experte der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft zu. Er betont, dass es vor allem wichtig sei, spekulativen Leerstand, wobei Investor:innen Immobilien zur Wertsteigerung halten, entgegenzuwirken und den Immobilienmarkt zu stabilisieren.

*Vermeidung von  
spekulativem  
Leerstand*

### **Überarbeitung bestehender Register**

Der Experte des Bundesamtes für Statistik Schweiz hält in Bezug auf ein ideales Leerstandsmonitoring fest, dass ein umfassendes Datenökosystem unter strikter Einhaltung der Datenschutzbestimmungen dabei helfen könnte, das Monitoring effizienter zu gestalten, da es in Bezug auf Plausibilisierung, Austausch, Abfragen von Daten und Interpretation Erleichterungen mit sich bringen würde. Es wird festgehalten, dass mehrere unabhängige Datenquellen zur Validierung und Verifizierung genutzt werden können, um die Genauigkeit der Ergebnisse zu erhöhen.

*Vereinfachung  
der Prozesse*

Die Expertin des Salzburger Institutes für Raumordnung und Wohnen sieht für ein ideales Leerstandsmonitoring die Kombination von aktualisierten Registern und optimaler technologischer Unterstützung vor. Ein effektives Monitoring sollte regelmäßig aktualisierte und integrierte Daten aus verschiedenen Quellen nutzen, um somit verlässliche Informationen über die Leerstände in den Städten bzw. Gemeinden zu liefern. Die Verwaltung eines solchen Systems sieht sie auf Landes- oder Bundesebene, um so effizient wie möglich zu erheben und durch Einheitlichkeit eine hohe Vergleichbarkeit zu schaffen.

*Kombination aus  
Gegebenheiten*

**Pflege der Register** Um ein ideales Leerstandsmonitoring zu gewährleisten, ist die kontinuierliche Pflege des Gebäude- und Wohnungsregisters notwendig. Je mehr valide Datenquellen einbezogen werden können, desto präziser sind die Resultate der Erhebung. Zudem brauche es eine Umstellung auf ein digitales Erhebungssystem, um den Prozess effizienter zu gestalten, so die Expertin der Statistik Zürich. Abschließend betont sie noch die Wichtigkeit der Durchführung des Leerstandsmonitorings: „[...] wir versuchen es auch immer wieder den Liegenschaftsverwaltungen und den Eigentümer:innen (...) nahezubringen, dass es wirklich politisch einen Impact hat, wenn wir diese Zahlen schwarz auf weiß publizieren können.“

**Präzisierung der Daten** Leerstandsmonitoring muss auf aktuellen und präzisen Daten basieren, so der Experte des GWR der Stadt Innsbruck. Wünschenswert wäre ein System, in welchem alle baulichen sowie melderechtlichen Aspekte korrekt erfasst und regelmäßig kontrolliert, validiert und aktualisiert werden, um die tatsächlichen Gegebenheiten in den Objekten sowie Registern zu gewährleisten. Die Schaffung einer Datenbank, wo alle Informationen über die jeweiligen Immobilien, einschließlich baurechtlicher Genehmigungen, Meldedaten und Nutzungsänderungen enthalten sind, würde für die Behörden die Möglichkeit schaffen, Leerstände effizient zu verwalten und sicherzustellen, dass alle für das Monitoring relevanten Information jederzeit zur Verfügung stehen.



## 9 Diskussion und Handlungsempfehlung

Im Zuge der Interviews mit den Expert:innen wurden diverse Vorgehensweisen und Herausforderungen im Zuge der Erfassung sowie Verbesserungspotenziale genannt, welche nun im folgenden Kapitel genauer erörtert werden. Die ausformulierten Handlungsempfehlungen beziehen sich lediglich auf den Raum Österreich. Die Empfehlungen sind hinsichtlich der Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung und sonstiger geltender rechtlicher Regelungen zu verstehen, wobei einzelne Empfehlungen einer potenziellen Anpassung der rechtlichen Gegebenheiten bedürfen.

### 9.1 Definition

Recherchen haben gezeigt, dass es keine einheitlich gültige Definition gibt. Dies birgt mitunter ein Problem bei der Erhebung als auch bei der Vergleichbarkeit der erhobenen Daten. Es braucht eine klare gesetzliche Definition, nach welcher sich die Gemeinden beim Leerstandsmonitoring orientieren, um ein optimales Leerstandsmonitoring durchführen zu können.

**Ungenutztes Potenzial** Generell gilt: Leerstand ist ungenutztes Potenzial, welches nicht nur aus Gründen, der Belegung der Ortskerne und Städte sowie Erhaltung der Bausubstanz einer Nutzung zukommen sollte, sondern auch im Hinblick auf das Grundbedürfnis Wohnen den Menschen zur Verfügung gestellt und nutzbar gemacht werden soll. In Österreich gibt es eine Meldepflicht, die alle hier lebenden Menschen dazu verpflichtet, sich innerhalb von drei Tagen nach dem Bezug der Unterkunft (Bundeskanzleramt Österreich, n. d.) melden muss. Erfolgt dies nicht und eine Hauptwohnsitzmeldung fehlt, braucht es die Überprüfung der Wohnung zum Stichtag inkl. Auswertung der zugehörigen anonymisierten Stromzählerdaten. Dabei muss auf die Gegebenheiten in den Bundesländern geachtet werden. Um welche Räume es sich dabei handelt und welche Arten von Leerstand dort hauptsächlich vorzufinden sind, sei es strukturell oder spekulativ.

**Mögliche Definition** Beispiel Definition: Ein nach geltenden Bauvorschriften nutzbare Wohnung, die zum Stichtag keine (Haupt-)Wohnsitzmeldung aufweist und deren Stromverbrauch unter einem festgelegten Schwellenwert liegt, welcher auf dem durchschnittlichen Stromverbrauch im Jahr beruht.

## 9.2 Leerstandsmonitoring in der Praxis

Was die Durchführung des Monitorings in der Praxis betrifft, so sind die Verantwortlichen mit verschiedenen Problematiken konfrontiert. Dies betrifft teilweise unsichere Datengrundlage, welche der Erhebung zugrunde liegt. Hier wird seitens der Expert:innen eine Bereinigung gefordert, um eine effiziente und akkurate Erfassung der Leerstandsdaten zu gewährleisten und aufwendige Plausibilisierungsschritte zu verringern.

*Bereinigung der Daten*

In den Interviews mit den Expert:innen wurde deutlich, dass die Vorgehensweisen einer genauen Methodik folgen, welche versucht so präzise Ergebnisse wie möglich zu erlangen. Ziel ist es pointierte und realitätsnahe Aussagen über die Anzahl an Leerständen in den einzelnen Gemeinden und Städten zu treffen. Ein Problem bestand darin, dass die genauen Nutzungen der Wohnungen, aufgrund ungenauer bzw. auch falscher Angaben im zentralen Melderegister nicht festgestellt werden konnten. Die Expert:innen haben diesbezüglich den Einbezug von Stromdaten der zum Teil vorhandenen Smart Metern als mögliche Option genannt.

Exkurs: Bei einem Smart Meter handelt es sich um ein intelligentes Messgerät, welches den tatsächlichen Energieverbrauch und Nutzungszeitraum zeitnah misst, und über fernauslesbare Datenübertragen verfügt (BMK, n.d). Die Mitgliedsstaaten sind seit der Strombinnenmarkttrichtlinie 2009 dazu aufgefordert, bis zum Jahre 2020 mindestens 80 % der Stromverbraucher:innen mit der Einführung von Smart Metern zu versorgen. Im Rahmen der Initiative „Clean Energy for all Europeans“ wurde die Einrichtung der Intelligenen Zähler in den Ländern, welche den Ausbau noch nicht abgeschlossen hatten, 2019 gefördert. (Europäische Kommission, n.d.).

Dies könnte man sich folgendermaßen vorstellen: Die Statistik Austria verarbeitet bereits jetzt anonymisierte, personenbezogene Daten, und verschneidet diese mit dem Gebäude- und Wohnungsregister. Daraus wird ersichtlich, welche Wohnungen zum Stichtag über eine Meldung verfügen und welche nicht. Allerdings können daraus keine Rückschlüsse gezogen werden, wie die Wohnung im Verlauf des Jahres genutzt wurde. Dies würde eine Beobachtung über einen gewissen Zeitraum erfordern.

Durch den Einbezug bzw. die Analyse von Daten aus den Smart Metern kann das tatsächliche Nutzverhalten über das Jahr eruiert werden. Die Stromdaten kommen hierbei von den Netzbetreiber:innen und sollen, um die Privatsphäre der Bevölkerung zu wahren,

*Einbezug Smart Meter*

anonymisiert an die zuständige Stelle der Gemeinde bzw. Stadt weitergegeben werden.

**Ausstattung mit  
Wohnungsnummer**

Zusätzlich sollen bundesweit alle Wohnungen mit den vorhin erwähnten administrativen Wohnungsnummern im Gebäude- und Wohnungsregister ausgestattet werden. Jene werden jeweils nur einmalig vergeben und ermöglichen die Zuordnung einer Person zu einer Wohnungsnummer. Ein derartiges Vorgehen findet beispielsweise in Zürich bereits Anwendung.

**Zuordnung  
anonymisierter  
Daten**

Mittels Zuordnung des Verbrauchs zu einer Wohnungsnummer und dem bereichsspezifischen Personenkennzeichen, das Auskunft über die Meldung der Wohneinheit gibt, kann festgestellt werden, ob über das Jahr verteilt eine tatsächliche Nutzung der Wohnung stattgefunden hat. Dies soll dabei helfen, Leerstand so präzise wie möglich zu identifizieren. So sollen zum Stichtag in den Gemeinden die Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters inkl. der anonymisierten Stromverbrauchsdaten und der Daten aus dem Melderegister inkl. der Wohnungsnummern abgefragt und verschnitten werden.

**Aktualisierung  
der Register**

Voraussetzung hierfür ist eine Aktualisierung und Bereinigung der bestehenden Register, um die Validität der Ergebnisse so gut als möglich zu gewährleisten. Um bundesweite Vergleichbarkeit zu schaffen, sollen diese Daten von den Gemeinden an die jeweilige Landesstatistik übermittelt werden, welche sie in letzter Instanz der Statistik Austria zur Verfügung stellt.

**Datenschutz  
im Vordergrund**

Diese Vorgehensweise ist unter dem Vorbehalt zu verstehen, dass alle rechtlichen Regelungen in Bezug auf Datenschutz eingehalten werden bzw. notwendige Anpassungen oder Implementierungen die Privatsphäre der Bevölkerung nicht gefährden dürfen. Sobald die Implementierung eines derartigen Systems erfolgt, unter Beachtung aller notwendigen Vorkehrungen, sollen die Abfragen bei Unsicherheiten so automatisch und effizient wie möglich erfolgen. Ziel dieser Methode ist jedoch nicht eine Überwachung, sondern eine vereinfachtes Leerstandsmonitoring vor Ort zu gewährleisten.

Gehandelt wird dabei nach der vorgeschlagenen Definition: Ein nach geltenden Bauvorschriften nutzbare Wohnung, die zum Stichtag keine (Haupt-)Wohnsitzmeldung aufweist und deren Stromverbrauch unter einem festgelegten Schwellenwert liegt, welcher auf dem durchschnittlichen Stromverbrauch im Jahr beruht.

### 9.3 Leerstandsabgabe

Die Leerstandsabgabe ist politisch sowie medial ein umstrittenes Thema. Das Ziel der Abgabe ist es, Wohnraum nachhaltig zu mobilisieren und dem Markt zuzuführen. Es stellt sich nun die Frage, ob sie in ihrer aktuellen Gültigkeit die tatsächliche Wirkung erreicht, oder Handlungsbedarf im Sinne einer Evaluierung bzw. Novellierung des Gesetzes notwendig ist. Derzeit gibt es viele Ausnahmeregelungen, welche im Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz festgeschrieben sind. Dies führt dazu, dass der enorme Verwaltungsaufwand für die Behörden, diese daran hindert, die Abgabe tatsächlich einzuheben. Eine Erhöhung der Beiträge, sowie eine Reduktion der Ausnahmen wäre demnach sinnvoll, um einen Ausgleich zwischen dem notwendigen Aufwand und den tatsächlichen Einnahmen zu erzielen. Beispielsweise wird im Zuge der Interviews zusätzlich suggeriert, dass Menschen welche ihre Wohnung in Salzburg länger als sechs Monate nicht vermieten, auch nicht die tatsächliche Absicht verfolgen dies zu tun. Die Nachfrage sei in der Stadt sei dafür schlichtweg zu hoch, um keinen Mieter:innen zu finden.

*Evaluierung  
ZWAG*

*Erhöhung der  
Beiträge*

Weiters könnte eine Zweckwidmung der Einnahmen aus der Leerstandsabgabe zur Förderung von sozialem Wohnbau angedacht werden, um den im Raumordnungsgesetz festgeschriebenen Ziel zur Versorgung der Grundbedürfnisse der Bevölkerung nachzukommen. Wichtig ist, dass die derzeit geltende Bringschuld der Eigentümer:innen bestehen bleibt. Es soll nicht der Eindruck entstehen, dass Personen von Behörden „überwacht“ werden. Wie auch bei der aktuellen Erhebungsmethode, werden nur Wohnungen genauer in Betracht gezogen, bei denen eine Wohnsitzmeldung fehlt, und ein potenzieller Leerstand vermutet wird. Die Methode der Erhebung soll verbessert bzw. ausgebaut werden. Die Überprüfung durch die Behörde aber nicht frequentierter, sondern nur in fraglichen Fällen durchgeführt werden.

*Zweckwidmung  
Einnahmen*

### 9.4 Schaffung einheitlicher Datengrundlage

Bei der Frage, welches Verbesserungspotenzial die derzeitigen Lernstandserhebungen bergen, wurde unabhängig von den Expert:innen der Schweiz und Österreich ein Punkt immer wieder genannt: die Bereinigung und Aufbereitung der bestehenden Register, sowie die Schaffung eines umfassenden Datenökosystems.

So ist die Aktualisierung der Register in Bezug auf das Leerstandsmonitoring ein Muss, um so genaue Daten wie möglich zu garantieren. Dies bedeutet zwar in einem ersten Schritt einen erheblichen Mehraufwand für die Gemeinden, welche durch finanzielle und

*Aktualisierung  
Register*

**Ergänzungen** personelle Aufstockung der Ressourcen möglich gemacht werden, soll. Wenn jedoch alle Register wie das GWR, das ZMR und potenzielle Ergänzungsstatistiken, welche bei der spezifischeren Analyse hilfreich sein können, richtiggestellt sind und die realen Gegebenheiten genau abbilden, so ist die Grundlage für ein einheitliches Datenökosystem geschaffen, welches durch Aktualisierung bzw. exakten Instandhaltung eine optimale Erfassung bzw. Analyse der Daten ermöglicht.

## 9.5 Bewusstseinsbildung und Wohnraummobilisierung

Hinsichtlich der Problembekämpfung von Leerstand generell gilt es, dass sich die Lösungswege an den Ursachen für das Vorkommen orientieren müssen. Aus der Studie des Landes Vorarlberg zum Investiven Leerstand, sowie aus den Interviews mit den einzelnen Expert:innen wird deutlich, dass die Thematik von Eigentum und Leerstand ein durchaus emotionales Potenzial birgt, mit welchem es gilt behutsam umzugehen.

Im Zuge der Interviews wurde das in Österreich geltende Mietrechtsgesetz mehrmals erwähnt, welches nach Angaben mancher Expert:innen einerseits für Lai:innen zu undurchsichtig sei und zudem auch nach Ansicht eines Abgeordneten des Salzburger Landtags einer Novellierung bedürftig sei, da es in seiner jetzigen Form Mieter:innen zu sehr begünstige.

**Beratung** Es wird festgehalten, dass es hier Handlungsbedarf seitens der Politik und der Städte bzw. Gemeinden gibt, im Sinne der Bewusstseinsbildung von betroffenen Bürger:innen. Beispielsweise durch die Einrichtung spezifischer Beratungsstellen, wo Eigentümer:innen bei der Vermietung ihrer Wohnung einerseits über ihre Rechte als auch über die Rechte der Mieter:innen detailliert aufgeklärt werden, um Fragen oder potenzielle Ängste und Unsicherheiten auszuschließen.

**Vermittlung** Weiters wäre eine Einrichtung der Stadt möglich, welche sich auch um die Vermittlung der Wohnungen kümmert. Dies würde die Hürden der Vermietung, welche Eigentümer:innen zusätzlich davon abhalten ihre Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Ein Beitrag seitens der Eigentümer:innen wird dabei nicht fällig. Einzige Bedingung, wäre eine Deckelung des Mietzinses als Gegenleistung der Vermieter:innen. Alle andere Kosten welche entstehen wie Mieter:innensuche, Mietvertragserstellung, Wohnungsüber- und Rücknahme etc. sollen vom Land übernommen werden. Solche städtischen Einrichtungen sollen dann auch Eigentümer:innen unterstützen, sollte es zu Schwierigkeiten mit den Mieter:innen kommen. Auch jene Kosten, welche damit in Zusammenhang entstehen sollen vom Land getragen werden.

Ein ähnliches Projekt gab es in der Stadt Salzburg bereits, wobei die Stadt mit dem Verband der gemeinnützigen Bauträger – Landesgruppe Salzburg das Salzburger Modell zur Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum „Wohnraummobilisierung“. Dabei haben Eigentümer:innen bei der Stadt leerstehende Wohnungen gemeldet, wobei die Stadt über ihr Wohnservice die Organisation und Vermittlung der Vermietung der Wohnung übernommen hat. Mieter:innen bezahlten lediglich 80% des ortsüblichen Mietzinses, wobei die Vermieter:innen 70% des ortsüblichen Mietzinses erhielten und der Differenzbetrag von 10% an die GWSB als Partnerin ging (Niedermoser 2020, 3). Das Projekt wurde nach Evaluierung im Sozial- und Wohnungsvergabeausschuss eingestellt, da jene ergab, dass lediglich 11 Wohnungen mittels der Mietzinsgarantie vermittelt wurden. Im Interview mit dem Gemeinderat der Stadt Salzburg wird festgehalten, dass das grundsätzliche Modell sinnvoll ist, jedoch nur für jene Menschen zugänglich welche beim Wohnservice der Stadt Salzburg gemeldet sind (ebd. 2020, 18).

*Miet:garantie**Einstellung des Projekts*

Es zeigt also, dass eine bloße Einrichtung eines solchen Angebotes nicht ausreichend ist. Ohne die notwendige Bewusstseinsbildung durch Beratungsstellen sind jene Projekte auch aus verwaltungstechnischem Aufwand nicht rentabel.

*Fehlendes Bewusstsein*

Im Gegensatz dazu ist „Sicher vermieten“ ein erfolgreiches Projekt im Land Vorarlberg was nach einem ähnlichem Schema aufgebaut ist und funktioniert. Dabei unterstützen das Land Vorarlberg, die Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H und die Eigentümervereinigung Eigentümer:innen dabei ihre Wohnung sicher ohne Aufwand und Risiken zu vermieten. Unterstützung bei der Reaktivierung der Wohnung, Mieter:innensuche, Mietvertragserstellung, Wohnungsrückgabe,-rücknahme oder auch Mietverwaltung und Beschwerdemanagement, sowie Falls erforderlich Organisationen und Kostentragung von gerichtlichen Verfahren oder Renovierungsarbeiten im Zuge übermäßiger Abnutzung sind Leistungen welche von den Projektpartner:innen erbracht werden. Die Vermieter:innen verpflichten sich zu einer Deckelung es Mietzinses. Aktuell wurden dadurch bereits 266 Objekte vermittelt, was einer Gesamtwohnfläche von 22.077 m<sup>2</sup> und 798 Bewohner:innen entspricht (Land Vorarlberg, n.d.). Für die Eigentümer:innen entstehen dabei keine Mehrkosten, das Projekt wird vom Land Vorarlberg finanziert.

*Best Practice Sicher Vermieten**Leistungen*

## 9.6 Entlastung der Gemeinden

Ebenfalls notwendig ist eine Unterstützung der Gemeinden seitens des Bundes oder der Länder beim Leerstandsmonitoring. Oftmals fehlen den Gemeinden die notwendigen Ressourcen sowie auch die geeignete Methodik, um den Leerstand festzustellen. Dies führt im Land Salzburg beispielsweise auch dazu, dass die Leerstandsabgabe nicht von allen Gemeinden eingehoben wird. In den Interviews wurde von mehreren Expert:innen oftmals betont, dass der zeitliche Mehraufwand, vor allem dann entsteht, wenn die Eigentümer:innen bzw. richtigen Ansprechpersonen bei Wohnungen welche keine Meldung aufweisen und somit potenziell leerstehend sind ausfindig gemacht werden müssen.

### Drittmeldepflicht

Eine Lösung welche diesbezüglich Abhilfe schaffen könnte wär die Einführung einer Drittmeldepflicht für Eigentümer:innen, wie sie auch in Zürich gilt. Dabei sind Vermieter:innen bzw. Eigentümer:innen dazu verpflichtet sich beim zuständigen Amt zu melden, wenn sie eine Wohnung vermieten. Außerdem trifft dies auch zu, wenn ein Zimmer unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird, oder eine Untermieter:in, ein volljähriges Familienmitglied bzw. der:die Partner:in ein- oder auszieht (Stadt Zürich, n.d.). Jene Angaben können online mittels Formulars durchgeführt werden und ermöglichen es so der Behörde ohne großen Mehraufwand bei Rückfragen zur aktuellen Nutzung der Wohnung die richtige Ansprechperson zu kontaktieren.

### Zentrale Erhebung durch den Bund

Da die Leerwohnungszählung in der Schweiz politisch als auch rechtlich einen sehr hohen Stellenwert hat, wurde im Zuge der Revision nun jene Variante 1 gewählt, welche eine Abkehr vom bisherigen, dezentralen Modell mit sich bringt. Die genaue Umsetzung findet teilweise bereits Anwendung, die anderen Varianten wurden ausgeschlossen, da sie keine richtige Entlastung der Kantone bringen würden, bzw. nicht die Leerwohnungsziffer in dem gewünschten Sinne erheben oder durch höhere Komplexität zu Verkomplizierung führen. Der notwendige Datensatz für jene Variante wird intern erstellt und aktuell zu Plausibilisierungszwecken genutzt. Mitwirkende Kantone nutzen diese bereits, um die eingeholten Ergebnisse zu validieren.

Der Aufbau eines derartigen Datensatzes, wäre auch für die Gemeinden in Österreich denkbar. In Österreich wäre dazu eine Kombination aus ZMR/ GWR und den Online-Immobilienplattformen notwendig. Beispielsweise durch die Statistik Austria könnte, wie in der Schweiz, für jede Gemeinde eine Liste mit den identifizierten Leerwohnungen erstellt werden. Bei der Datenüberlieferung werden auch jene rohen Listen der unbesetzten und am Markt angebotenen Wohnungen mitgeschickt. Die Gemeinden können dann auf dieser Grundlage die Analysen der Statistik Austria nachvollziehen, validieren und bei Bedarf Korrekturen anbringen.

*Validierung**Erstellung eines  
Tools*

Eine weitere Möglichkeit, um den Aufwand für die Gemeinden zu reduzieren, wäre die Erstellung einer Webapplikation wie in Zürich, wobei ein Register, in welches alle notwendigen Daten eingespeist werden, laufend gepflegt und aktualisiert wird, um die erforderlichen Informationen jederzeit abrufen zu können. Durch die Automatisierung jener Prozesse, soll sich auch der Aufwand für die betroffenen Gemeinden erheblich verringern. In jenen Registern findet sich auch die Kategorisierung von Wohnungstypen, welche durch Erweiterung der einzelnen Kategorien auch bei den Ursachen für den Leerstand Abhilfe schaffen kann. Wohnungsnummern können auch hier dabei helfen, die Personen anonymisiert einer Wohnung in einem bestimmten Gebäude genau zuzuordnen.

## 10 Resümee und Ausblick

Die Forschung, welche im Rahmen der vorliegenden Arbeit stattgefunden hat, hat ergeben, dass die Thematik des Leerstandsmonitorings zwar sehr aktuell und oftmals medial sowie auch politisch polarisierend diskutiert wird, es jedoch bei der Erhebung von leerstehendem Wohnraum noch viel Handlungsbedarf besteht.

Es hat sich gezeigt, dass es vor allem bei den gesetzlichen Regelungen im Hinblick auf die Definition, als auch die Methoden der Erhebung Nachschärfungen braucht, sowie auch bei der Wirksamkeit der Salzburger Wohnungsleerstandsabgabe in ihrer aktuellen Gültigkeit. Zudem braucht es seitens der Länder Unterstützung für die Gemeinden beim Leerstandsmonitoring, da nicht alle über die notwendigen Ressourcen verfügen. Hier kann die das Bundesministerium für Statistik der Schweiz als Beispiel herangezogen werden, welche sich nun in ihrer Revision der Leerwohnungszählung für Variante 1 der Machbarkeitsstudie entschieden hat, bei der den Gemeinden eine enorme Unterstützung bei der Erhebung zukommt. In erster Linie wird nun zentral durch das BFS erhoben, wobei die Daten zu den Leerwohnungen dann in weiterer Folge den Gemeinden zur Validierung zugetragen werden (siehe Seite 45).

### 10.1.1 Beantwortung Forschungsfragen

#### **F1: Was genau fällt unter den Begriff Leerstand per Definition?**

Keine einheitliche Definition für Leerstand in Österreich vorhanden. Die Bundesländer, beziehen sich auf unterschiedliche Zeiträume, in welchen Wohnungen keine Meldungen aufweisen und handeln danach. In der Schweiz wird dies zu einem Stichtag erhoben. Die Kantone handeln nach einer einheitlichen Definition, welche vom Bundesamt für Statistik festgelegt wurde. Seitens der Wissenschaft werden in unterschiedlichen Studien immer öfter verschiedene Definitionen herangezogen. Sie orientieren sich jedoch ebenso meist an fehlenden Wohnsitzmeldungen.

**Mögliche Definition** Eine Definition, welche bei der Erhebung von Leerstand herangezogen werden könnte: Ein nach geltenden Bauvorschriften nutzbare Wohnung, die zum Stichtag keine (Haupt-) Wohnsitzmeldung aufweist und deren Stromverbrauch unter einem festgelegten Schwellenwert liegt, welcher auf dem durchschnittlichen Stromverbrauch im Jahr beruht.

## **F2: Welche Ansätze gibt es in Bezug auf das Leerstandsmonitoring in Österreich bzw. in der Schweiz und welche Herausforderungen ergeben sich dabei?**

Die Schweiz als auch Österreich verfolgen hierbei zwar verschiedene Vorgehensweisen, grundsätzlich ist die Datengrundlage aber ähnlich. Es kommt zu Überlagerung mit Melderegister und Gebäuderegister, jedoch wird in der Schweiz zusätzlich marktaktiver Leerstand erhoben und bei den Eigentümer:innen mittels Erhebungsbogen eruiert, welche Wohnungen warum keine Meldung aufweisen. In Österreich wird nicht bundesweit sondern nur in manchen Bundesländern erhoben.

Mit eine der größten Herausforderungen ist die Datengrundlage, da die Register oftmals nicht bereinigt sind, sogenannte Registerleichen bergen und somit die Ergebnisse der Erhebung verfälschen. Zudem wird nicht ermittelt, weshalb Wohnungen leerstehend sind und dem Markt nicht als Mietobjekte zugeführt werden. Für die Gemeinden ist das Leerstandsmonitoring in der Schweiz als auch in Salzburg ein enormer Verwaltungsaufwand, wobei sich die Gesetzgeber auch in ihren Vorgaben zur Erhebung vage halten. Eine der größten Herausforderungen ist die Feststellung der Eigentümer:innen bei der Überprüfung eines potenziellen Leerstandes.

### 10.1.2 Ausblick

Die Problematik mit leerstehend Wohnraum rückt aktuell immer mehr in den Fokus, wird jedoch seitens der Politik noch zu wenig aufgegriffen und führt somit in den Gesetzen zu vagen Formulierungen bezüglich Definition, Mobilisierung und Umgang mit Leerstand. In weiterer Folge braucht es in diesem Bereich mehr Forschung, welche sich mit weiteren internationalen Vorgehensweisen auseinandersetzt, um ein optimales Leerstandsmonitoring im Sinne aller zu gewährleisten. Es gilt zu vermeiden, dass sich Personen durch die Behörden überwacht fühlen, weshalb es wichtig ist auch hier die Bringschuld der einzelnen Eigentümer:innen zu beachten.

Die Entwicklung darauf hin, dass die Nachfrage nach Wohnraum zunehmen wird und jener Bedarf, welcher als Grundbedürfnis gilt, auch seitens des Gesetzgebers gedeckt werden muss. Leerstehender Wohnraum aber auch Gewerbeflächen, wie beispielsweise Büros, welche zu Wohnungen umgebaut werden könnten, bergen ein enormes Potenzial. Zunehmend drängt sich auch die Frage auf, wie mit älteren Objekten umzugehen ist, welche unter Denkmalschutz stehen und somit nur unter strengen Auflagen saniert werden müssen, was eine hohe monetäre Belastung mit sich bringt.

Die optimale Herangehensweise an jene Thematik auch in Bezug auf die Leerstandsabgabe und die Fragen, welche damit einhergehen, wie Ausnahmeregelungen, die Höhe der Abgabe und auch die Gründe, warum Wohnraum überhaupt mutwillig leerstehend gelassen wird, bedarf ein hohes Maß an Aufmerksamkeit seitens Politik und Forschung.

## Quellenverzeichnis

Amann, W., Mundt, A. (2018). *Investiver Wohnungsleerstand. Statistische Erfassung, Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung*. Wien: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH Wien.

- ARE (n.d.) Bundesamt für Raumentwicklung. *Konzepte und Sachpläne*. Abgerufen am 22. Mai 2024, von <https://www.aren.admin.ch/aren/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/konzepte-und-sachplaene.html>
- BBSR (2017). Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: *Leerstandstypisierung auf Basis der GWZ 2011 - Auswertung von Leerstandsmerkmalen der GWZ 2011 für deutsche Gemeinden*. Abgerufen am 24. April 2024 von [https://www.researchgate.net/profile/Manuel-Wolff-2/publication/320171905\\_Leerstandstypisierung\\_auf\\_Basis\\_der\\_GWZ\\_2011\\_-\\_Auswertung\\_von\\_Leerstandsmerkmalen\\_der\\_GWZ\\_2011\\_fur\\_deutsche\\_Gemeinden/links/59d277494585150177f638f8/Leerstandstypisierung-auf-Basis-der-GWZ-2011-Auswertung-von-Leerstandsmerkmalen-der-GWZ-2011-fuer-deutsche-Gemeinden.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Manuel-Wolff-2/publication/320171905_Leerstandstypisierung_auf_Basis_der_GWZ_2011_-_Auswertung_von_Leerstandsmerkmalen_der_GWZ_2011_fur_deutsche_Gemeinden/links/59d277494585150177f638f8/Leerstandstypisierung-auf-Basis-der-GWZ-2011-Auswertung-von-Leerstandsmerkmalen-der-GWZ-2011-fuer-deutsche-Gemeinden.pdf)
- BFS (2022). Bundesamt für Statistik Schweiz. *Demografisches Porträt der Schweiz: Bestand, Struktur und Entwicklung der Bevölkerung im Jahr 2020*. Neuchâtel, Schweiz: Bundesamt für Statistik. ISBN: 978-3-303-01296-3.
- BFS (2023). Bundesamt für Statistik. (2023). *Leerwohnungszählung 2023*. Medienmitteilung.
- BFS (2024). Eidgenössisches Departement des Innern EDI, Bundesamt für Statistik. *Leerwohnungszählung - Wegleitung für durchführende Stellen (Gemeinden und Kantone)*. Bundesamt für Statistik.
- BFS (2024a). Bundesamt für Statistik. (2024). *Leerwohnungszählung 2024: Leerwohnungsziffer im Jahr 2024 weiter rückläufig*. Abgerufen am 10. September 2024, von <https://www.bfs.admin.ch/news/de/2024-0359>
- BFS (n.d.) Bundesamt für Statistik BFS. *EGID/EWID: Gebäude- und Wohnungsidentifikatoren*. Abgerufen am 10. September 2024, von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/register/personenregister/registerharmonisierung/egid-ewid.html>
- BML (Hrsg.) (2023), Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Abteilung III/7 – Innovation, Lokale Entwicklung und Zusammenarbeit: *Leerstand mit Aussicht - Handbuch Leerstand*. Wien. Studien- bzw. Autor:innen-Team: Isabel Stumfol, Sibylla Zech, Elias Grinzinger (TU Wien);

Wolfgang Amann, Alexis Mundt (IIBW); Nina Silipp, Josef Wallenberger (Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG); Elisabeth Leitner. Wien

Bornemann, L., Gerloff, S., Konieczek-Woger, M., Köppel, J., Schmütz, I., Timm, M., Wilke, H., (2017): Stadtplanung Heute – Stadtplanung Morgen. Eine Berufsfeldanalyse. Band 17. In: Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, Berlin: Universitätsverlag TU Berlin.

Bröthaler, J., Dillinger, T., Getzner, M., Kanonier, A., Grinzinger, E., & Chamraci, M. (2024). *Klimaorientierte und ressourcenschonende Raumentwicklung und Finanzausgleich: Zur Raumwirksamkeit des Finanzausgleichs unter besonderer Berücksichtigung des ÖREK 2030, des Klimaschutzes und des sparsamen Bodenverbrauchs* (Endbericht). Technische Universität Wien, Institut für Raumplanung. Im Auftrag des Bundesministeriums für Finanzen.

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). (n.d.). *Smart Meter in Österreich*. Abgerufen am 23. September 2024, von [https://www.bmk.gv.at/themen/energie/energieversorgung/smart\\_meter.html](https://www.bmk.gv.at/themen/energie/energieversorgung/smart_meter.html)

Bußjäger, P., & Eller, M. (2023). Verfassungsrechtliche Aspekte einer Leerstandsabgabe als Landesabgabe. Österreichische Verwaltungswissenschaftliche Gesellschaft (ÖHW), Rechtsdatenbank.

Denk, P. (2022). *Landesgesetzliche Leerstandsabgaben und Kompetenzverteilung – zugleich Überlegungen zum „Volkswohnungswesen“*. Verlag Österreich. <https://doi.org/10.33196/jbl202212077301>

Dissmann, C. (2011). *Die Gestaltung der Leere : zum Umgang mit einer neuen städtischen Wirklichkeit*. Transcript-Verl.

DSGVO (2016), Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates. *Zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Datenverkehr sowie zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung)*. Amtsblatt der Europäischen Union, L 119/1. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=celex%3A32016R0679>

- Ecoplan AG & Fahrländer Partner AG. (2021). *Machbarkeitsstudie und Bedürfnisabklärung zur Revision der Leerwohnungsabklärung: Schlussbericht*. Bundesamt für Statistik BFS.
- Europäische Kommission. (2022). *GAP-Strategieplan Österreich 2023–2027* (Version 1.2). Europäische Kommission. Abgerufen 23. September 2024 von <https://www.oesterreich.gv.at>
- European Commission, Joint Research Centre. (n.d.). *Smart metering deployment in the European Union*. Abgerufen am 23. September 2024, von <https://ses.jrc.ec.europa.eu/smart-metering-deployment-european-union>
- Fraeser, N., & Wien Magistratsabteilung 18, S. L. (2013). *Perspektive Leerstand: zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-Practice-Analyse; Teil 3 im Auftrag der MA 18*.
- Itzlinger-Nagl, C. (Hrsg.). (2022). *Salzburger Landesentwicklungsprogramm: Gesamtüberarbeitung 2022*. Land Salzburg, Abteilung Planen, Bauen, Wohnen.
- Kanonier, A. (2017). *Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht*. bbl – Baurechtliche Blätter, Heft 5, S. 165–177. Lexis 360.
- Kanton Zürich. (2024). *Leerwohnungsabklärung im Kanton Zürich*. Abgerufen am 12. Juni 2024, von <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/leerwohnungen.html>
- Karzel, J., Ebner, M., & Stadler, S. (2024). *Wohnungsleerstand in Österreich: Greenpeace-Analyse zu Leerstand und Leerstandsabgaben*. Report.
- Land Vorarlberg. (n.d.). *Sicher Vermieten: Ein Gewinn für Vermieter und Mieter*. Abgerufen am 23. September 2024, von [https://vorarlberg.at/-/sicher-vermieter-ein-gewinn-fuer-vermieter-und-mieter?article\\_id=84237](https://vorarlberg.at/-/sicher-vermieter-ein-gewinn-fuer-vermieter-und-mieter?article_id=84237)
- Mayring, P. (2015). *Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken* (12. Aufl.). Weinheim: Beltz.
- oesterreich.gv.at-Redaktion. (2024). *Eigentum*. oesterreich.gv.at Lexikon. Abgerufen am 12. Juni 2024, von <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/E/Seite.992437.html#:~:text=Eigentum>

m%20ist%20das%20umfassendste%20dingliche,tatsächliche%20Sachherrschaft%20über%20eine%20Sache.

ORF Salzburg. (2023, Mai 21). *Wohnen in Salzburg: Notstand bei leistbarem Wohnraum*.orf.at. Abgerufen am 11. September 2024, von <https://salzburg.orf.at/stories/3257867/>

Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) (2021). *Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2030: Raum für Wandel*. ÖROK. Abgerufen 23. September 2024, von <https://www.oerek2030.at>

Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK). (2023). *Bodenstrategie für Österreich: Strategie zur Reduktion der weiteren Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung bis 2030*. ÖROK. Abgerufen 23. September 2024, von <https://www.oerek2030.at>

Parlamentskorrespondenz. (2024). Leerstandsabgabe: Ausschuss schickt Verfassungsnovelle mit ÖVP-SPÖ-Grünen-Mehrheit ins Plenum. Parlament der Republik Österreich. Abgerufen am 12. Juni 2024, von [https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr\\_2024/pk0337](https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2024/pk0337)

Parlamentskorrespondenz. (2024a). Nationalrat: Länder können über Art und Umfang von Leerstandsabgaben künftig selbst entscheiden. Parlament der Republik Österreich. Abgerufen am 12. Juni, von 2024 [https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr\\_2024/pk0371](https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2024/pk0371)

Parlamentskorrespondenz. (2024b). Leerstandsabgabe: Bundesrat besiegelt Verfassungsnovelle. Parlament der Republik Österreich. Abgerufen am 12. Juni 2024, von [https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr\\_2024/pk0406](https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2024/pk0406)

Plank, L., Schneider, A., & Kadi, J. (2022). *Wohnbauboom in Wien 2018–2021: Preise, Käufer und Leerstände in der Wohnbauproduktion* (Stadtunkte Nr. 40). Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. <https://wien.arbeiterkammer.at>

Putschögl, M., Zoidl, F. (2023). *Zahlen für den Leerstand*. Der Standard. Abgerufen am 27. September 2024, von <https://www.derstandard.at/story/3000000190297/zahlen-fuer-den-leerstand>

Ruep, S. (2023, April 4). *Der Notstand beim Wohnen ist in Salzburg längst real*. Der Standard. Abgerufen am 11. September 2024, von

<https://www.derstandard.at/story/2000145180728/der-notstand-beim-wohnen-ist-in-salzburg-laengst-real>

Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH (SIR). (2023). *Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg: Datenaktualisierung 2022*. Im Auftrag der Stadt Salzburg, Amt für Stadtplanung und Verkehr.

Schoibl, H. (2021). *Salzburg braucht ein Wohnungsschutzgesetz*. Helix – Forschung und Beratung. Abgerufen am 15. Juli 2024, von <http://forumwlh.at/wp-content/uploads/2021/07/Salzburg-braucht-ein-Wohnungsschutzgesetz.pdf>

Slini, A. (2023, 14. September). So viele Wohnungen stehen in deiner Gemeinde leer. *Watson*. Abgerufen am 22. Mai 2024, von <https://www.watson.ch/schweiz/wirtschaft/487468539-leere-wohnungen-in-der-schweiz-2023-so-sieht-es-in-deiner-gemeinde-aus>

Smigiel, C., & Van-Hametner, A. (2023). *Mindergenutzter Wohnraum in der Stadt Salzburg: Strukturen und Motivation von Wohnraum ohne Hauptwohnsitz (Projektzeitraum November 2021 - November 2022)*. Paris Lodron Universität Salzburg, Fachbereich Soziologie und Sozialgeographie. Im Auftrag der Stadt Salzburg, MA5 – Raumplanung und Baubehörde.

Stadt Salzburg. (2024). *Statistik: Bevölkerung*. Abgerufen am 28. August 2024, von <https://www.stadt-salzburg.at/statistik-bevoelkerung>

Stadt Zürich (2024). *Weiterhin kaum leere Wohnungen in der Stadt Zürich*. Abgerufen am 28. August 2024, von [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber\\_das\\_departement/medien/medienmitteilungen/2024/08/weiterhin-kaum-leere-wohnungen-in-der-stadt-zuerich.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilungen/2024/08/weiterhin-kaum-leere-wohnungen-in-der-stadt-zuerich.html)

Stadt Zürich. (2018). *Die Leerwohnungsanzahl – die Entstehung einer Kennzahl*. Abgerufen am 20. Mai 2024, von [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/ssz-magazin/2018-08-22\\_Die-Leerwohnungsanzahl-die-Entstehung-einer-Kennzahl.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/ssz-magazin/2018-08-22_Die-Leerwohnungsanzahl-die-Entstehung-einer-Kennzahl.html)

Stadt Zürich. (n.d.). *Drittmeldepflicht bei Wohnungswechsel*. Abgerufen am 23. September 2024, von <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/bevoelkerungsamt/umziehenmelden/drittmeldepflicht.html>

- Statistik Austria (2024a). *Abgestimmte Erwerbsstatistik 2022*. Bundesanstalt Statistik Österreich. ISBN 978-3-903393-88-2.
- Statistik Austria. (2023): Pressemitteilung: Fast jede siebte Wohnung ohne Wohnsitzmeldung. Gebäude- und Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren gewachsen. Abgerufen am 8. Mai 2024, von <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/09/20230919GWZ2021.pdf>
- Statistik Austria. (2024). Gebäude- und Wohnungszählung. Statistik Austria. Abgerufen am 25. Juni 2024, von [https://www.statistik.at/ueberuns/erhebungen/registerzaehlung/gebaeude-und-wohnungszaehlung#:~:text=Die%20Gebäude%2D-%20und%20Wohnungszählung%20\(GWZ,Stichtag%20ist%20jeweils%20der%2031.10](https://www.statistik.at/ueberuns/erhebungen/registerzaehlung/gebaeude-und-wohnungszaehlung#:~:text=Die%20Gebäude%2D-%20und%20Wohnungszählung%20(GWZ,Stichtag%20ist%20jeweils%20der%2031.10)
- Steinmüller-Schwarz, M. (2024, 2. April). Neue Berechnung zu Wohnungsleerstand. *ORF.at*. Abgerufen am 12. Juni 2024, von <https://orf.at/stories/3352874/>
- Straßl, I., & Riedler, W. (2015). *Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg: Zahlen – Gründe – Mobilisierungsmaßnahmen*. Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen.
- Stuttner D. (2017): Leerstand als Chance? In *Architektur – online Fachmagazin*. Abgerufen am 23. April 2024, von <https://www.architektur-online.com/kolumnen/architekturszene/leerstand-als-chance>
- Varro, D. (2022). *Leerstandsabgabe in der Steiermark, Salzburg und Tirol: Ein systematischer Vergleich und kritische Beleuchtung*. *Taxlex*, (56). Manz Verlag.
- Wasserburger, M. (2018). *(Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand: ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in österreichischen Städten*. <https://doi.org/10.34726/hss.2018.45561>
- Weßel, C. (2010). Semi-strukturierte Interviews im Software-Engineering: Indikationsstellung, Vorbereitung, Durchführung und Auswertung–Ein Fallbasiertes Tutorium. *INFORMATIK 2010. Service Science–Neue Perspektiven für die Informatik*. Band 2. Abgerufen am 10. September 2024, von <https://dl.gi.de/items/dfbea419-7e0a-4b28-8cf0-411d1af895c7>

Zoidl, F. (2021, 10. Juni). Warum Wohnungen ungenutzt im Leerstand bleiben. Der Standard. *Der Standard*. Abgerufen 01. Juli 2024  
 von <https://www.derstandard.at/story/2000127285984/leerstand-warum-wohnungen-ungenutzt-bleiben>

## Rechtsquellen

BV-G, Bundeskanzleramt Österreich. (1920). Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Bundes-Verfassungsgesetz, Fassung vom 12.06.2024. BGBl. I Nr. 47/2024 (NR: GP XXVII IA 3944/A AB 2511 S. 259. BR: AB 11478 S. 966.). Rechtsinformationssystem des Bundes. Abgerufen am 12. Juni 2024,  
 von <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10000138>

GRC (2007), Europäisches Parlament, Rat der Europäischen Union und Europäische Kommission. (2007). Amtsblatt der Europäischen Union C 303/17 - 14.12.2007. Abgerufen am 12. Juni 2024,  
 von [https://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text\\_de.pdf](https://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text_de.pdf)

GWR 2018, Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz). *BGBL. I Nr. 150/2018*.

ROG (2009), Landesrecht konsolidiert Salzburg. Gesamte Rechtsvorschrift für Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, Fassung vom 06.09.2024.  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615>

RPG (1979), Schweizerische Eidgenossenschaft. *Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)* vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Mai 2014). Abgerufen am 22. Mai 2024, von  
[https://www.fedlex.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1979/1573\\_1573\\_1573/20140501/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-1979-1573\\_1573\\_1573-20140501-de-pdf-a.pdf](https://www.fedlex.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/20140501/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-1979-1573_1573_1573-20140501-de-pdf-a.pdf)

Schweizerischer Bundesrat. (1993). Verordnung über die Durchführung von statistischen Erhebungen des Bundes (Statistikerhebungsverordnung). Stand am 1. September 2023. Abgerufen am 07. Juni 2024  
 von [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1993/2100\\_2100\\_2100/de#annex\\_u1](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1993/2100_2100_2100/de#annex_u1)

TROG (2022). Gesamte Rechtsvorschrift für Raumordnungsgesetz 2022, Tiroler - TROG 2022, Fassung vom 08.05.2024. Kundmachung der Landesregierung vom 19. April 2022 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016. LGBL. Nr. 43/2022.

WEG (2020). Gesamte Rechtsvorschrift für das Wohnungseigentumsgesetz 2002, Fassung vom 12.06.2024. Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002). StF: BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 114/2002 (DFB) (NR: GP XXI RV 989 AB 1050 S. 97. BR: 6613 AB 6616 S. 686.). Rechtsinformationssystem des Bundes. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001902>

WRFG (2013), Gesetzessammlung Basel-Stadt. Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG). Abgerufen am 15. Juli, 2024, von [https://www.gesetzessammlung.bs.ch/app/de/texts\\_of\\_law/861.500](https://www.gesetzessammlung.bs.ch/app/de/texts_of_law/861.500)

WRSchV (2023), Gesetzessammlung Basel-Stadt. (2023). Verordnung über die Gebühren für die Einwilligung in die Erteilung oder den Entzug der Niederlassungsbewilligung (Gebührenverordnung Niederlassungsbewilligung). Abgerufen am 15. Juli, 2024, von [https://www.gesetzessammlung.bs.ch/app/de/texts\\_of\\_law/861.540](https://www.gesetzessammlung.bs.ch/app/de/texts_of_law/861.540)

ZWAG: Landesrecht konsolidiert Salzburg. (2023). *Gesamte Rechtsvorschrift für Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz, Fassung vom 03.07.2024*. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20001389>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Leitfaden Interview.....	8
Abbildung 2: Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen nach Gemeinden 2022 (Quelle: Statistik Austria (2024a). <i>Abgestimmte Erwerbsstatistik 2022</i> . Bundesanstalt Statistik Österreich. ISBN 978-3-903393-88-2.).....	17
Abbildung 3: Entwicklung der Leerwohnungen Schweiz 1984 – 2024 (Quelle: BFS, <a href="https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.assetdetail.32386440.html">https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.assetdetail.32386440.html</a> , Abgerufen am 11. September 2024).....	39
Abbildung 4: Musterfragebogen für die Gemeinde (Quelle: BFS <a href="https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/erhebungen/lwz.assetdetail.30970484.html">https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/erhebungen/lwz.assetdetail.30970484.html</a> ).....	41
Abbildung 5: Erhebungsbogen Leerwohnungszählung Stadt Zürich (Quelle: BFS, <a href="https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/erhebungen/lwz.assetdetail.30970484.html">https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/erhebungen/lwz.assetdetail.30970484.html</a> ).....	43

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Höhe der Leerstandsabgabe nach Wohnungsgröße Wohnungsgröße (eigene Darstellung/Quelle: Stadt Salzburg <a href="https://www.stadt-salzburg.at/fileadmin/user_upload/04013/wohnungsleerstandsabgabe-erkl_endfassungneu2024.pdf">https://www.stadt-salzburg.at/fileadmin/user_upload/04013/wohnungsleerstandsabgabe-erkl_endfassungneu2024.pdf</a> . Abgerufen am 24. Mai 2024).....	28
Tabelle 2: Leerstehende Wohnungen in Salzburg 2015 & 2022 (eigene Darstellung/Quelle: Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH 2023, 7).....	35