

DIPLOMARBEIT

Das Instrument der Leerstandsabgabe in der österreichischen Raumordnung: Rechtliche Gegebenheiten, Herausforderungen, Potenziale und Grenzen

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer
Diplom-Ingenieurin unter der Leitung von

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

E280-08 Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement

Institut für Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Eva Mitteregger, BSc

11702356

Wien, am 28. November 2024





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.

Kurzfassung

Die vorliegende Diplomarbeit untersucht die Einführung und Umsetzung der Leerstandsabgabe in Österreich, wobei sie sowohl die gesetzliche Ausgangslage als auch erste Erfahrungen der Gemeinden beleuchtet. Das Ziel ist es, die Herausforderungen und Potenziale der Abgabe aufzuzeigen, um durch finanzielle Anreize auf Eigentümer:innen langfristig leerstehende Wohneinheiten wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen und so dem Wohnungsdruck in Gemeinden entgegenzuwirken.

Um sich dem Gegenstand der Leerstandsabgabe zu nähern, wird zunächst eine theoretische und statistische Aufarbeitung zum Wohnungsleerstand in Österreich durchgeführt. Zudem werden die rechtlichen Rahmenbedingungen der Leerstandsabgabe mittels einer Rechtstextanalyse und relevanter Fachliteratur untersucht. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf den gesetzlichen Bestimmungen auf Bundes- und Landesebene, die die Anwendung und Umsetzung der Abgabe regeln. Hierbei werden die teils unterschiedlichen Landesgesetze sowie die Ausnahmenregelungen, deren Ausgestaltung die Vollzugsmechanismen in den Gemeinden beeinflussen, dargelegt.

Zur Evaluierung der Wirksamkeit und Umsetzbarkeit der als Selbstbemessung konzipierten Abgabe ist die Untersuchung der Verwaltungspraxis mittels leitfadengestützter Interviews ein wesentlicher Bestandteil der Arbeit. Anhand ausgewählter Tiroler Gemeinden unterschiedlicher Größenordnungen wird ein praxisnaher Einblick gegeben, um die Anwendung, Praxistauglichkeit, Herausforderungen sowie Potenziale der Leerstandsabgabe zu identifizieren. Die Ergebnisse zeigen unter anderem, dass die Abgabe das Potenzial hat, den Druck auf Eigentümer:innen zur Vermietung zu erhöhen und eine Angebotsausweitung zu bewirken. Ein spürbarer Lenkungseffekt wird jedoch nur dann erwartet, wenn die Abgabenhöhe angehoben und die Verwaltungsressourcen im Vollzug gestärkt werden.

Des Weiteren werden durch eine Literaturrecherche Maßnahmen, Instrumente und Ansätze zum Umgang mit Wohnungsleerstand aufgezeigt, um ergänzende Möglichkeiten zur Wohnraumaktivierung darzulegen. Dadurch werden Optionen eruiert, die dazu beitragen, den leerstehenden Wohnungsbestand verstärkt zu nutzen und eine Ergänzung zur Leerstandsabgabe bilden könnten.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse werden Vorschläge und Anpassungen erarbeitet. Diese sollen zur Stärkung der Leerstandsabgabe und zur Verbesserung des Umgangs mit Wohnungsleerstand beitragen. Erste Überlegungen verdeutlichen, dass eine angepasste Gesetzesgrundlage und optimierte Verwaltungsprozesse wesentliche Voraussetzungen sind, um das Potenzial der Leerstandsabgabe auszuschöpfen. Daraus werden sowohl für das Bundesland Tirol als auch allgemein weiterführende Empfehlungen abgeleitet, um einen effizienteren Abgabenvollzug zu fördern und die raumplanerischen Ziele einer nachhaltigen Raumnutzung und -entwicklung zu unterstützen.

Abstract

This thesis examines the introduction and implementation of the vacancy levy in Austria, analyzing both the legislative framework and initial experiences of municipalities. The aim is to highlight the challenges and potential of the levy as a financial incentive to encourage owners to return long-term vacant housing units to the market, thereby helping to relieve housing pressures in municipalities.

To approach the subject of the vacancy levy, the thesis will conduct a theoretical and statistical analysis of housing vacancy in Austria. Furthermore, the legal framework associated with the vacancy levy is thoroughly analysed through a review of legal documents. The focus is placed on the statutory provisions at both federal and state levels that regulate the application and implementation of this instrument. In this context, the differences in the legal bases and exemption regulations, which shape enforcement mechanisms in municipalities, are examined.

A significant part of the work involves assessing the administrative practice through guideline-based interviews to evaluate the effectiveness and practical implementation of the self-assessment-based levy. Using selected Tyrolean municipalities of varying sizes, a practice-oriented insight is provided into the handling of the vacancy tax to assess its application, practicality, challenges, and potential. Among other findings, the analysis shows that while the levy has the potential to increase pressure on property owners to rent out vacant housing and thus expand supply, it will only achieve a noticeable steering effect if the tax amount is significantly increased, and administrative enforcement capabilities are adapted.

Furthermore, a literature review is conducted to explore measures, instruments, and approaches for managing housing vacancies, highlighting additional strategies that can be employed to activate unused housing and complement the vacancy levy. These options are assessed for their potential to enhance the utilization of vacant housing stock.

Based on the insights gained, the thesis formulates proposals and adaptations aimed at strengthening the vacancy levy and improving its practical application. These recommendations seek to enhance the effectiveness of the levy and improve the management of housing vacancy. Initial conclusions underscore that an updated legislative foundation and optimized administrative processes are essential for maximizing the levy's potential. Recommendations are derived both for the state of Tyrol and more generally, with the aim of promoting more effective implementation and supporting the broader spatial planning goals of sustainable land use and development.

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt bzw. die wörtlich oder sinngemäß entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Weiters wurde diese Arbeit bisher an keiner anderen Hochschule oder Universität vorgelegt.

Wien, am 28. November 2024

Vorab gilt mein Dank

Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. **Arthur Kanonier** für die fachliche Betreuung,
allen **Interviewpartner:innen** für die Beantwortung sämtlicher Fragen und interessanten
Gespräche,
meiner **Familie** für die Unterstützung während der gesamten Studienzeit sowie
meiner **Tante Maria** und meinen **Freund:innen** für das Korrekturlesen.

Gender Hinweis

Zur besseren Lesbarkeit und Barrierefreiheit dieser Arbeit wird der Doppelpunkt zum Gendern
verwendet.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

VII

1	Einleitung	9
1.1	Hintergrund und Aktualität	10
1.2	Forschungsstand und -ziel	12
1.3	Forschungsfragen	13
1.4	Aufbau und Abgrenzung der Arbeit	13
1.5	Methodik	14
2	Theoretische Grundlagen zum Wohnungsleerstand	17
2.1	Einführung in die Leerstandsthematik	18
2.1.1	Soziale Problematik von Wohnungsleerstand	18
2.1.2	Wohnungspolitische Eingriffe und Debatten	19
2.1.3	Raumplanerische Konflikte im Zusammenhang mit Wohnen	21
2.2	Begriffsdefinition Leerstand und Abgrenzung zur Unternutzung	23
2.3	Arten von Leerstand	26
2.4	Quantitative Kennzahlen für Leerstandszählungen	28
2.5	Ursachen und Motive für Wohnungsleerstände	30
2.5.1	Strukturelle Ursachen	31
2.5.2	Politische und planerische Rahmenbedingungen	32
2.5.3	Persönliche Motive und Entscheidungen	33
2.5.4	Objektbezogene Faktoren	35
2.6	Auswirkungen von Wohnungsleerstand	36
2.7	Wohnungsbestand in Österreich	39
2.7.1	Allgemeine Rahmenbedingungen	39
2.7.2	Angebot an Wohnraum	41
2.8	Entwicklung und Zahlen von Leerstand in Österreich	44
3	Die Leerstandsabgabe in Österreich	50
3.1	Aktuell öffentlicher Diskurs	51
3.2	Ziele und Wirkungen aus planerischer und politischer Sicht	52
3.3	Rechtliche Rahmenbedingungen	56
3.4	Leerstandsabgaben in den einzelnen Bundesländern	60
3.4.1	Abgabegenstand	61
3.4.2	Ausnahmen	63
3.4.3	Bemessungsgrundlage und Abgabenhöhe	67

3.5	Verwaltungspraxis in Tiroler Gemeinden	70
3.5.1	Innsbruck	70
3.5.2	Lienz	74
3.5.3	Vomp	76
3.6	Problemereiche der Leerstandsabgabe	78
3.7	Umgehungsabsichten	84
4	Maßnahmen und Instrumente zum Umgang mit Wohnungsleerstand	87
4.1	Analyse und Monitoring des Leerstandes	88
4.2	Kommunikation, Sensibilisierung und Bewusstseinsstärkung	92
4.3	Anreizsysteme und Förderungen zur Mobilisierung	94
4.4	Hoheitliche Maßnahmen und Instrumente	97
4.5	Internationale Einblicke in Leerstandsabgaben	99
5	Weiterentwicklung der Leerstandsabgabe und deren Vollzug	103
5.1	Überarbeitung der landesgesetzlichen Grundlagen	104
5.2	Optimierung der Verwaltungstätigkeiten von Gemeinden	107
5.3	Weiterführende Möglichkeiten zur Wohnraumaktivierung	108
6	Zusammenfassung und Empfehlungen	112
7	Verzeichnisse	116
7.1	Literaturverzeichnis	117
7.2	Rechtsquellenverzeichnis	134
7.3	Abbildungsverzeichnis	138
7.4	Tabellenverzeichnis	139
7.5	Interviews	140
8	Anhang	141

Abkürzungsverzeichnis

A

A(E) *Entschließungsantrag*
 AB *Ausschussbericht*
 Abb. *Abbildung*
 Abs *Absatz*
 Abt. *Abteilung*
 AGWR *Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister*
 AK *Arbeiterkammer*
 arg. *argumento (folgt aus)*
 Art *Artikel*

B

BAO *Bundesabgabenordnung*
 BauTG *Salzburger Bautechnikgesetz*
 betr. *betreffend*
 BGBl. *Bundesgesetzblatt*
 Bgm. *Bürgermeister:in*
 BlgSbgLT *Beilagen zum Salzburger Landtag*
 BlgStmkLT *Beilagen zum Steiermärkischen
 Landtag*
 BlgTiLT *Beilagen zum Tiroler Landtag*
 BlgVbgLT *Beilagen zum Vorarlberger Landtag*
 BMDW *Bundesministerium für Digitalisierung
 und Wirtschaftsstandort*
 BMKÖS *Bundesministerium für Kunst, Kultur,
 öffentlichen Dienst und Sport*
 BMNT *Bundesministerium für Nachhaltigkeit
 und Tourismus*
 bspw. *beispielsweise*
 B-VG *Bundes-Verfassungsgesetz*
 bzw. *beziehungsweise*

C

ca. *circa*
 CAD *Kanadische Dollar*

D

d.h. *das heißt*
 DSG *Datenschutzgesetz*
 DSGVO *Datenschutz-Grundverordnung*

E

engl. *englisch*
 ErläutRV *Erläuternde Bemerkungen zur
 Regierungsvorlage*
 et al. *et alii (und andere)*
 etc. *et cetera (und so weiter)*
 ETV *Elektrotechnikverordnung*
 EW *Einwohner:innen*

F

f. *folgend*
 FA *Fachabteilung*
 FAG *Finanzausgleichsgesetz*
 ff. *fortfolgend*
 frz. *französisch*
 F-VG *Finanz-Verfassungsgesetz*

G

GBV *Gemeinnützige Bauvereinigungen*
 gem. *gemäß*
 ggf. *gegebenfalls*
 GP *Gesetzgebungsperiode*
 GWR *Gebäude- und Wohnungsregister*
 GWR-G *Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz*
 GWZ *Gebäude- und Wohnungszählung*

H

HWS *Hauptwohnsitz*

I

i.d.R. *in der Regel*
 IIBW *Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen
 GmbH*
 inkl. *inklusive*
 insb. *insbesondere*
 iSd *im Sinne des*
 iVm *in Verbindung mit*

J

JG *Junge Generation in der SPÖ*

K

km² *Quadratkilometer*
 kWh *Kilowattstunde*

L

LGBL *Landesgesetzblatt*
 lit *litera (Buchstabe)*
 LREG *Landesregierung*

M

m² *Quadratmeter*
 MA *Magistratsabteilung*
 max. *maximal*
 MeldeG *Meldegesezt*

mind. *mindestens*
MRG *Mietrechtsgesetz*

N

Nr. *Nummer*

O

o.J. *ohne Jahr*
ÖPNV *Öffentlicher Personennahverkehr*
ÖREK *Österreichisches
Raumentwicklungskonzept*
ÖROK *Österreichische Raumordnungskonferenz*

R

ROG *Raumordnungsgesetz*
ROG 2009 *Salzburger Raumordnungsgesetz*

S

Sbg. *Salzburg*
SIR *Salzburger Institut für Raumordnung &
Wohnen GmbH*
SPÖ *Sozialdemokratische Partei Österreichs*
StGG *Staatsgrundgesetz*
Stmk. *Steiermark*
StZWAG *Steiermärkisches Zweitwohnsitz- und
Wohnungsleerstandsabgabegesetz*

T

T *Tirol*
Tab. *Tabelle*
TAbgG *Tiroler Abgabengesetz*
TBO *Tiroler Bauordnung*
TFLAG *Tiroler Freizeitwohnsitz- und
Leerstandsabgabegesetz*
TFWAG *Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz*
TIGEWOSI *Tiroler gemeinnützige Wohnungsbau-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.*
Tiroler GrundverkehrsG *Tiroler
Grundverkehrsgesetz*

U

u.a. *unter anderem*
ugs. *umgangssprachlich*

V

v.a. *vor allem*
Vbg. *Vorarlberg*
VEV *Vorarlberger Eigentümervereinigung*
VfGH *Verfassungsgerichtshof*
VfSlg *Ausgewählte Entscheidungen des
Verfassungsgerichtshofes*
VOGEWOSI *Vorarlberger gemeinnützige
Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft
m.b.H.*
V-RPG *Vorarlberger Raumplanungsgesetz*
vs. *versus (gegen[über])*

W

WBF *Wohnbauförderung*
WBO *Wiener Bauordnung*
WEG *Wohnungseigentumsgesetz*
Whg. *Wohnung(en)*
WKO *Wirtschaftskammer*
Wr. WohnungsabgabeG *Wiener
Wohnungsabgabegesetz*

Z

Z *Ziffer*
z.B. *zum Beispiel*
ZAG *Vorarlberger Zweitwohnungsabgabegesetz*
zit. *zitiert*
ZMR *Zentrales Melderegister*
zus. *zusätzlich*
ZWAG *Salzburger Zweitwohnsitz- und
Leerstandsabgabengesetz*

1

Einleitung

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

TU Bibliothek
WIEN Your Knowledge Hub

ANGLO
GOLA GIANNI
Death's Shadow
WHO WE ARE

MINI.NDL
ONEREPUBLIC
SHEERAN



Abb. 1: Leerstehendes Biedermeierhaus (eigene Aufnahme)

Wohnungsleerstand wird in wachsenden Städten als einer der Gründe für steigende Mietpreise und Wohnraummangel genannt (RINK/WOLFF 2015: 312). In ländlich-peripheren Räumen steigert er hingegen den Attraktivitätsverlust und fördert die Abwanderung aus den Ortskernen (BMKÖS 2021: 87). Damit stellen Leerstände in der Wohnungs- und Raumordnungspolitik eine herausfordernde Gegebenheit dar, da sie je nach Quote weitreichende **Auswirkungen** auf die städtische und ländliche Raumentwicklung haben. Denn bei einer sowohl zu hohen als auch zu niedrigen Quote produziert Leerstand ein Abbild von Missverhältnissen zwischen Angebot und Nachfrage und ist ein Hindernis für die nachhaltige Nutzung des vorhandenen Raumangebots (RINK/WOLFF 2015: 317f.).

Obwohl zahlreiche marktfähige Immobilien in Österreich leer stehen, ist Wohnraum in vielen Gebieten knapp und teuer, weshalb neue Wohnflächen außerhalb bestehender Siedlungsbereiche erschlossen werden, und der Neubau priorisiert wird. Laut einer 2024 veröffentlichten Greenpeace Studie wird der **Wohnungsleerstand in Österreich** auf 210.000 bis 250.000 Einheiten geschätzt (KARZEL et al. 2024: 5). Es ist anzumerken, dass diese Zahl nur als Schätzwert gilt, da es keine flächendeckenden, fundierten Leerstandserhebungen gibt und keine genauen Aussagen über die Anzahl potenziell marktfähiger Wohnungen getroffen werden können (PUTSCHÖGL/ZOIDL 2023).

Angesichts der Tatsache, dass der Boden eine nicht vermehrbare Ressource ist, soll in Zukunft die weitere Flächeninanspruchnahme reduziert und ein **nachhaltiger Umgang** mit der Ressource forciert werden (ÖROK 2021: 65). Zudem verändern demografische Entwicklungen die Wohnverhältnisse und -anforderungen der Menschen, weshalb eine verstärkte Anpassung und bessere Nutzung des Bestands künftig als zusätzlicher Lösungsansatz zur Deckung des Wohnbedarfs erscheint. Im Rahmen dieser Diplomarbeit soll folgend die Leerstandsabgabe als Lösungsansatz untersucht werden, um die Herausforderungen und Potenziale für eine Leerstandsmobilisierung zu identifizieren.

1.1 Hintergrund und Aktualität

Die **Gründe** für Leerstand lassen sich auf unterschiedliche Bedingungen und Motive zurückzuführen. Die anhaltende Niedrigzinsphase bis Anfang 2022 trug dazu bei, dass vor allem der freifinanzierte Wohnbausektor stark gefördert wurde (KLIEN et al. 2022: 2). Günstige Finanzierungsmöglichkeiten boten ideale Bedingungen für Immobilienkäufe, die nicht auf eine sofortige Nutzung oder Vermietung abzielten und mit **spekulativen Hintergründen** erworben wurden. Ein weiteres Problem ist der Anteil marktfähiger, aber leerstehender Wohneinheiten, deren Ursachen und Motive vielfältig sind: Neben dem spekulativen Charakter vieler Immobilien spielen **Unsicherheiten** bei der Vermietung, schlechte **Erfahrungen** mit Mieter:innen aber auch die persönliche bzw. familiäre **Vorsorge** eine Rolle (IIBW 2018: 11). Diese Wohnungsreserven werden nicht am Wohnungsmarkt aktiv angeboten, was die Verknappung des verfügbaren Wohnraums weiter verschärft.

Auf **fachlicher Ebene** wurden bereits zuvor Lösungen zu dieser Problematik diskutiert. Beispielsweise spricht die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) in ihrer Empfehlung Nr. 56 zum Flächensparen, Flächenmanagement und der aktiven Bodenpolitik von folgendem Vorschlag: „Die gesetzlichen Möglichkeiten einer Leerstandsabgabe, insb. bei einem hohen Wohnungsdefizit, sollen hinsichtlich Auswirkungen und Umsetzbarkeit geprüft werden.“ (KANONIER 2017: 18) Die Leerstandsabgabe wird hierbei als potenzielles Instrument

betrachtet, um Eigentümer:innen dazu zu bewegen, längerfristigen Leerstand entweder zu vermieten oder anderweitig zu nutzen. Das **Ziel der Abgabe** besteht darin, Leerstand unattraktiv zu machen, indem finanzielle Anreize geschaffen werden, um die Immobilien dem Markt zuzuführen (DAMJANOVIC et al. 2024: 30).

Der Druck, ungenutzten Wohnraum zu mobilisieren, um die Forderung nach leistbarem Wohnen zu erfüllen und dem Spekulationsleerstand Einhalt zu gebieten, nahm daraufhin zu. Gleichzeitig äußerten die Opposition und betroffene Akteur:innengruppen **Vorbehalte** bezüglich der Lenkungseffekte und der praktischen Umsetzung der Abgabe (PUTSCHÖGL/ZOIDL 2022).

Trotz aufkommender Zweifel haben die Bundesländer Salzburg, Steiermark, Tirol und Vorarlberg entsprechende Landesgesetze erlassen, um unter anderem ein **politisches Zeichen** zu setzen. Im Gegensatz dazu, werden in anderen Bundesländern weiterhin Debatten über die konkrete Ausgestaltung geführt. Zum Zeitpunkt der Gesetzerlassungen wurde bereits auf juristische Schwierigkeiten aufgrund der Kompetenzverteilung hingewiesen und das Argument des fehlenden Lenkungseffekts wegen einer Beschränkung der höchstzulässigen Abgabenhöhen angemerkt (KURIER 2024).

Die politischen Debatten über die Leerstandsabgabe gewannen durch die Verabschiedung einer **Verfassungsnovelle** im April 2024 weiter an Dynamik. Die Novelle adaptierte den Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ und übertrug die Zuständigkeit für die Erhebung einer Leerstandsabgabe an die Länder (REPUBLIK ÖSTERREICH, PARLAMENTSDIREKTION 2024b). Daher sind in Zukunft weitere Änderungen und Gesetzentwürfe zu erwarten, wobei die verfassungsrechtlich zulässige Höhe der Abgabe weiterhin noch unklar bleibt.

Ungeachtet der Einführung der Leerstandsabgabe und der damit verbundenen kompetenzrechtlichen Anpassungen bleiben Fragen hinsichtlich ihrer praktischen **Umsetzung und Wirksamkeit** offen. Obwohl die gesetzlichen Bestimmungen zur Definition von Leerstand sowie die Ausnahmeregelungen bei oberflächlicher Betrachtung als wenig komplex erscheinen, erweist sich die praktische Anwendung der Gesetze als weitaus anspruchsvoller. Die Konzeption als Selbstbemessungsabgabe und die zum Teil differenzierte Ausgestaltung der Landesgesetze führen zu unterschiedlichen und komplizierten Vollzugsmechanismen in den einzelnen Bundesländern.

Eine besondere Herausforderung stellt die **Erfassung und Kontrolle** des Leerstands dar. So wird beispielsweise in Tirol Leerstand nicht anhand der Wohnsitzmeldung im Zentralen Melderegister, sondern durch die tatsächliche Nutzung eines Wohnsitzes definiert. Darüber hinaus sind die zahlreichen gesetzlich vorgesehenen Ausnahmetatbestände, die zur Befreiung von der Abgabepflicht führen, in der Verwaltungspraxis oftmals schwer nachvollziehbar und überprüfbar.

Diese **Problematik** hat in den vergangenen Monaten vermehrte mediale Aufmerksamkeit erlangt, da sie die Einhebung der Abgabe für die zuständigen Behörden erheblich erschwert (REDL 2024). Die aktuellen Rahmenbedingungen und die erstmalige Erhebung der Leerstandsabgabe im Frühjahr 2024 bieten jedoch die Möglichkeit, erste **Erfahrungswerte** der Gemeinden und Städte heranzuziehen. Eine nähere Evaluierung der dabei auftretenden Vollzugsprobleme soll dazu beitragen, die Herausforderungen sowie das Potenzial der Leerstandsabgabe zu identifizieren, darzulegen und zu verbessern.

1.2 Forschungsstand und -ziel

Das Thema Wohnungsleerstand und dessen Umgang wird in zahlreichen wissenschaftlichen Publikationen, Studien, Forschungsarbeiten und Hochschulschriften behandelt. Die Leerstandsabgabe wird dabei vereinzelt als potenzieller Lösungsansatz genannt und diskutiert, jedoch ohne die konkrete Umsetzung und Wirkung in der Praxis umfassend zu berücksichtigen.

Seit der Einführung der Leerstandsabgabe gibt es zahlreiche juristische **Fachbeiträge**, die sich zum einen auf die Bestimmungen der jeweiligen Landesgesetze beziehen und zum anderen die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern erörtern. Die Gesetzesmaterialien (Erläuterungen zu den Regierungsvorlagen und Stellungnahmen zu den Gesetzentwürfen) bieten zudem einen vertieften Einblick in die aktuelle Situation. Da die Kompetenzänderung zugunsten der Landesgesetzgeber für erweiterte Möglichkeiten im Bereich der Leerstandsabgabe erst im April 2024 erfolgte, liegt diesbezüglich bislang wenig juristische Fachliteratur vor.

Zusätzlich gibt es wissenschaftliche **Publikationen**, die sich mit ökonomischen Instrumenten und deren Potenzialen für eine nachhaltige Raumentwicklung auseinandersetzen. So beschreiben beispielsweise Damjanovic et al. (2024) in dem Buch *Ökonomische Instrumente in der Stadtentwicklung* unter anderem die rechtlichen Voraussetzungen zur Einführung einer potenziellen Leerstandsabgabe in Wien und bewerten deren mögliche Wirkungen auf eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Weiters beziehen sich Bröthaler et al. (2024) in ihrer **Studie** *Klimaorientierte und ressourcenschonende Raumentwicklung und Finanzausgleich*, erstellt vom Institut für Raumplanung an der TU Wien, auf fiskalische Instrumente mit Steuerungswirkung und schlussfolgern, dass eine Leerstandsabgabe die Flächeneffizienz verbessern sowie die Ziele der Raumordnungsgesetze und einer nachhaltigen Raumentwicklung fördern kann. Eine nähere Evaluierung der Umsetzung erfolgt jedoch aufgrund der mangelnden Erfahrungs- und Datenlage nicht.

Eine kürzlich verfasste **Diplomarbeit** an der Technischen Universität Wien mit dem Titel *Wirkung der Leerstandsabgabe auf die aktuelle Leerstandspolitik der Stadt Wien* von Nelli Menjailow (2024) widmet sich ebenfalls diesem Thema. Sie beleuchtet die Potenziale und die Notwendigkeit einer Leerstandsabgabe in der Bundeshauptstadt, geht jedoch nur in geringem Maße auf die tatsächlichen Probleme und Herausforderungen der Verwaltungspraxis ein.

Insgesamt zeigt sich eine **Forschungslücke** im Bereich der Leerstandsabgabe – insbesondere hinsichtlich dessen, wie das Instrument in Gemeinden wahrgenommen und umgesetzt wird. Zurückzuführen auf die teils negative Berichterstattung über die Einhebung der Abgabe im Frühjahr 2024, erscheint eine erstmalige Analyse des Instruments in Bezug auf die Praxistauglichkeit und potenziellen Lenkungseffekte als notwendig.

Die Diplomarbeit hat das **Ziel**, diese Analyse zu liefern und eine Grundlagenarbeit zu schaffen. Sie gibt einen umfassenden Überblick über die aktuelle gesetzliche Lage und zeigt anhand von ersten Erfahrungswerten in den Gemeinden die bestehenden Schwierigkeiten auf. Zudem werden Potenziale aufgezeigt, um Überlegungen zum künftigen Umgang mit Wohnungsleerstand – insbesondere durch die Leerstandsabgabe – weiterzuentwickeln.

1.3 Forschungsfragen

Die Gründe, die zur Untersuchung eines Themas führen, sind von den vorhandenen Vorstellungen geprägt, die bereits im Vorfeld der Untersuchung bestehen; diese Vorstellungen müssen als **Hypothese** formuliert und empirisch überprüft werden, um ein systematisches Abbild der Realität zu schaffen (ATTESLANDER et al. 2023: 47). Es wird somit folgende Hypothese geprüft: *Eine Mobilisierung des Wohnungsleerstands ist mit der derzeit festgelegten Leerstandsabgabe nicht gegeben.*

Basierend auf den rechtlichen Gegebenheiten zur erstmaligen Einhebung der Leerstandsabgabe im Jahr 2024 knüpft die vorliegende Arbeit an Erkenntnisse aus der Praxis an. Unter dem Aspekt, die Potenziale und Herausforderungen zu erforschen, lauten die **Forschungsfragen**:

- *Wie ist die Leerstandsabgabe in Österreich rechtlich ausgestaltet und welche praktischen Vollzugsmechanismen bestimmen die Abgabe?*
- *Inwieweit ist die Leerstandsabgabe ein planerisch geeignetes Instrument zur Verringerung von Wohnungsleerstand?*

1.4 Aufbau und Abgrenzung der Arbeit

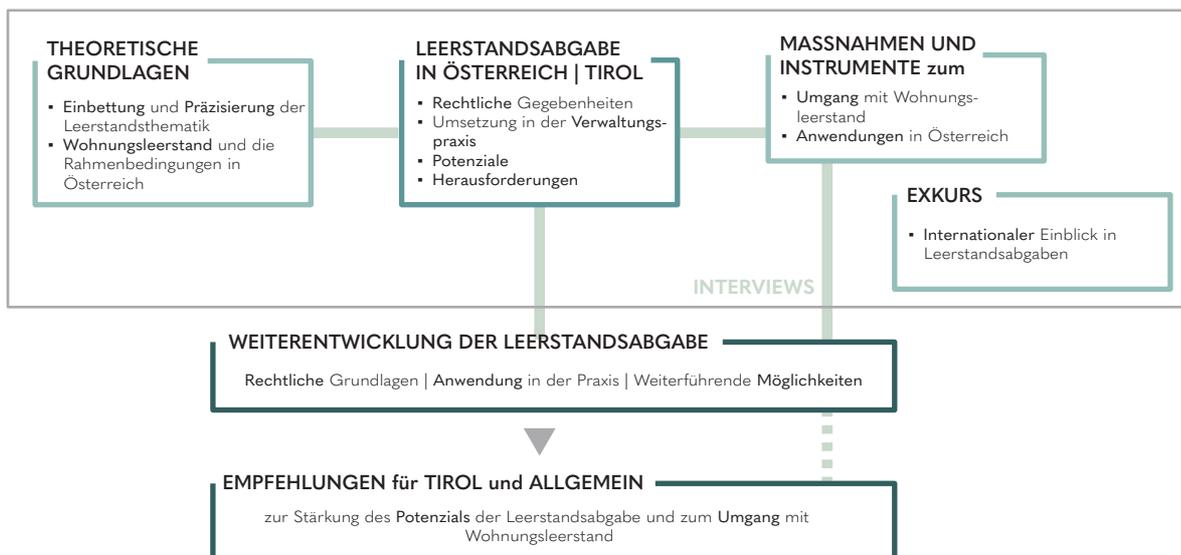
Die vorliegende Diplomarbeit besteht aus sechs Hauptkapiteln. Nach der Einleitung im ersten Kapitel wird im **zweiten Kapitel** der Wohnungsleerstand theoretisch eingeordnet. Außerdem werden die aktuellen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen von Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt sowie der Wohnungsleerstand in den österreichischen Bundesländern und einzelnen Städten analysiert.

Im **dritten Kapitel** wird die Leerstandsabgabe in Österreich und spezifisch in den Bundesländern, welche eine Abgabe eingeführt haben, aufgearbeitet. Dazu wird die sachliche und rechtliche Ausgangslage beschrieben. Ein Einblick in die Verwaltungstätigkeiten von drei ausgewählten Tiroler Gemeinden in verschiedenen Größenordnungen ergänzt die Ausführungen und beschreibt sowohl die Umsetzung als auch die Praxistauglichkeit näher. Folgend werden die Problembereiche und Potenziale identifiziert und abgeleitet.

Im **vierten Kapitel** wird der Umgang mit Wohnungsleerstand anhand vorhandener Ansätze, Maßnahmen und Instrumente näher beschrieben, und es wird der Diskurs über aktuell im Fokus stehende finanzielle Maßnahmen in der Raumordnungspolitik vertieft. Des Weiteren werden als Exkurs internationale Modelle von Leerstandsabgaben sowie Studien herangezogen, um einen vergleichweisen Gesamtblick des finanziellen Instruments zu geben.

Das **fünfte Kapitel** baut auf den vorangegangenen Teilen auf, um eine abschließende Weiterentwicklung der rechtlichen, ökonomischen und praktischen Einbettung des Instruments im Hinblick auf Österreich bzw. Tirol zu formulieren. Darüber hinaus werden sowohl für das Bundesland Tirol als auch allgemein, weiterführende Empfehlungen abgeleitet, um das Potenzial der Leerstandsabgabe zu stärken und den Umgang mit Wohnungsleerstand zu fördern.

Das **sechste Kapitel** bildet abschließend den finalen Rahmen dieser Arbeit. Es beinhaltet die grundlegenden Schlussfolgerungen und fasst die wesentlichen Empfehlungen zusammen.



▲ Abb. 2: Forschungsaufbau (eigene Darstellung)

Abgrenzung der Arbeit

Für den Begriff „Leerstand“ gibt es **keine einheitliche Definition**; es existieren verschiedene Differenzierungen und Typologien. Im Kontext der Leerstandsabgabe ist jedoch die Definition der Landesgesetzgeber maßgeblich. Ebenso bezieht sich diese Arbeit ausschließlich auf Leerstand in Wohngebäuden und Wohneinheiten. Leerstehende Erdgeschoßzonen sowie Gewerbe- und Industriebetriebe bleiben, zurückzuführen auf den Aspekt, dass die eingeführten Abgaben in Österreich nur auf leerstehenden Wohnraum abzielen, unberücksichtigt.

Der **räumliche Fokus** der Arbeit liegt auf Österreich. Ein tiefergehender Einblick erfolgt hinsichtlich der Verwaltungspraxis und der rechtlichen sowie praktischen Schwierigkeiten bei der Erhebung von Leerstand und der Durchführbarkeit der Abgabe im Bundesland Tirol.

1.5 Methodik

Für die Erstellung der Diplomarbeit und der Beantwortung der Forschungsfragen werden sowohl quantitative als auch qualitative Methoden angewendet, die parallel und ergänzend durchgeführt werden.

Literaturrecherche

Die Grundlage der Arbeit bildet die Analyse von bestehender **Literatur**. Dadurch soll ein Überblick über das Thema Wohnungsleerstand erlangt und in weiterer Folge das Instrument der Leerstandsabgabe und deren rechtliche Möglichkeiten zum Vollzug näher untersucht werden. Es wird hauptsächlich auf Fachliteratur wie wissenschaftliche Artikel, Bücher, Studien und Universitätsabschlussarbeiten zurückgegriffen. Als weitere Internetquellen werden die Webseiten der öffentlichen Hand sowie Beiträge und Zeitungsartikel, um den aktuellen Diskurs und die öffentliche Diskussion aufzuzeigen, herangezogen. Die Literaturrecherche ist vor allem für die Erarbeitung zur theoretischen Einbettung des

Instruments von Bedeutung. Problematisch bei der Erarbeitung gestaltet sich der Mangel an fehlender Literatur zur Praxis und Umsetzung der Abgabe, weshalb ein qualitativer Ansatz in Form von teilstrukturierten, leitfadengestützten Interviews herangezogen wird, um weitere Informationen zu erlangen.

Rechtstextanalyse

Die Analyse von **Rechtsdokumenten** auf Bundes- und Landesebene bilden ein weiteres zentrales Element der Arbeit. Für die Erarbeitung der rechtlichen Rahmenbedingungen werden die Gesetzestexte und die Erläuterungen der jeweiligen Regierungsvorlagen als Grundlage herangezogen. Die Analyse konzentriert sich zum einen auf die bundesgesetzlichen Bestimmungen für die Einführung einer Leerstandsabgabe, zum anderen auf die Gestaltung der jeweiligen Landesgesetze zur Einhebung der Abgabe. Zusätzlich werden einschlägige Fachliteratur, juristische Fachbeiträge und die Stellungnahmen zu den Gesetzentwürfen eingearbeitet, um die Kompetenzverteilung, Ausgestaltung sowie die Herausforderungen detaillierter darlegen zu können.

Interviews

Ein weiterer Bestandteil der Arbeit ist die Einbeziehung der **Verwaltungspraxis**. Im Vordergrund steht die Erlangung essenziellen Hintergrundwissens aus der Praxis, um anschließend die Probleme, Potenziale und die Praxistauglichkeit der Abgabe zu identifizieren und abzuleiten. Der methodische Ansatz erfolgt durch die nähere Auseinandersetzung der Verwaltungstätigkeiten in drei Tiroler Gemeinden. Die Auswahl der Städte und Gemeinden erfolgt dabei auf Basis von Größenmerkmalen. Die Grundlage zur Informationsgenerierung bilden teilstrukturierte, leitfadengestützte Expert:inneninterviews mit Akteur:innen, welche zum einen in den Vollzug der Leerstandsabgabe eingebunden sind, zum anderen, die mit ihrer Fachkenntnis zur rechtlichen Aufarbeitung des Themas, zum leistbaren Wohnen sowie zum Umgang mit Wohnungsleerstand beitragen.

Dementsprechend werden mit folgenden Personen auf Landes- und Gemeindeebene Interviews geführt:

- Dipl.-Ing. Andreas Lotz: Örtlicher Raumplaner der Planungsbüros Lotz&Ortner (Innsbruck) und proALP ZT (Pettneu am Arlberg)
- Dr. Peter Hollmann: Abteilungsvorstand von Bau- und Raumordnungsrecht des Amts der Tiroler Landesregierung
- Karl-Josef Schubert: Präsident des Tiroler Gemeindeverbandes und Bürgermeister von Vomp
- LA Dipl.-Ing.ⁱⁿ Elisabeth Blanik: Zweite Vizepräsidentin des Tiroler Landtags und Bürgermeisterin von Lienz
- Mag.^a Anna-Carina Gstrein: Juristin in der Abteilung Gemeinden des Amts der Tiroler Landesregierung
- Manfred Hirsch: Leiter des Referats Gebäude- und Wohnungsregister des Stadtmagistrats Innsbruck

Die Interviews mit den politischen Vertreter:innen und dem Verwaltungsmitarbeiter der Stadt Innsbruck basieren auf einem einheitlichen Interviewleitfaden, der für alle drei Gespräche als Grundlage dient. Die Fragen werden insofern adaptiert, da teilweise der oder die Gesprächspartner:in eine Doppelfunktion einnimmt. Für die Interviews mit den verschiedenen Fachexpert:innen werden individuell angepasste Leitfäden erstellt, um gezielt auf die jeweils relevanten fachlichen Themen einzugehen. Die Interviews werden transkribiert und anschließend mittels zusammenfassender Inhaltsanalyse paraphrasiert, reduziert und kategorisiert (ATTESLANDER et al. 2023: 232). Die transkribierten Interviews werden in Kapitel 8 angeführt.

Deskriptive Statistik

Für die Bearbeitung des Wohnungsbestandes bzw. -leerstands werden die **Datenerhebungen** der Statistik Austria im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung bzw. Registerzählung, die Prognosen der ÖROK sowie die statistische Datenbank der Statistik Austria verwendet. Zusätzlich werden die Ergebnisse mit Publikationen und Studien erläutert und ergänzt. Die Darstellung der deskriptiven Statistik in Form von Diagrammen und Karten soll den aktuellen Bestand sowie Trends und Entwicklungen grafisch abbilden. Diese erfolgt überwiegend auf Bundes- und Landesebene. Somit wird nur eine grobe, allgemeine Annäherung des Wohnungsbestandes sowie -leerstands dargestellt.

2

Theoretische Grundlagen zum Wohnungsleerstand

Abb. 3: Videoüberwachter Leerstand (eigene Aufnahme) ▲

In diesem Kapitel erfolgt eine **theoretische Einführung** in die Leerstandsthematik, in dem Wohnungsleerstand aus gesellschaftlicher, politischer, planerischer und ökonomischer Dimension betrachtet wird.

Aufbauend darauf erfolgt die **Auseinandersetzung** mit den unterschiedlichen Definitionen und Arten des Leerstandes, bis hin zu dem Ursache-Wirkungs-Gefüge von Wohnungsleerstand.

Ein abschließender Überblick über den **Wohnungsbestand** sowie die **Entwicklung** des Leerstands in Österreich dient als erweiterte Grundlage, um das fiskalische Instrument der Leerstandsabgabe näher zu beleuchten.

2.1 Einführung in die Leerstandsthematik

Wohnen ist ein grundlegendes **Existenzbedürfnis** der Menschen (ARNOLD 2017: 144). Ökonomische Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungen, gesellschaftliche Strukturtrends wie der demografische Wandel, die (Sub-)Urbanisierung, aber auch veränderte Wohnraumanforderungen der Menschen verursachen anhaltende Auswirkungen auf das Wohnverhalten (ARNOLD 2017: 152). In der Folge gibt es für die Wohnungswirtschaft neue Anforderungen, welche durch Neubau und Renovierung die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner:innen erfüllt müssen (ARNOLD 2017: 154).

Basierend auf diesen Rahmenbedingungen ist **Wohnungsleerstand** als Thema der Raumplanung ein vielschichtiges und komplexes Thema. Dabei ist dieser nicht nur im urbanen Raum ein vielbekanntes und teilweise auch „verstecktes“ Phänomen, auch strukturschwache Gemeinden und ländliche Regionen sind diesen negativ assoziierten Entwicklungen ausgesetzt (STUTTNER 2017). In den folgenden Unterkapiteln erfolgt eine Annäherung an die verschiedenen Dimensionen von Wohnungsleerstand.

2.1.1 Soziale Problematik von Wohnungsleerstand

Wirft man einen Blick in den urbanen Raum wird verdeutlicht, dass mit zunehmender Einkommensschere und der wachsenden Kluft zwischen Wohlstand und Prestige auf der einen Seite und Armut und soziale Benachteiligung auf der anderen Seite, Phänomene entstehen, die sich in **städtisch-räumlichen Gegebenheiten** widerspiegeln. Finanzkräftige Haushalte suchen hauptsächlich Wohnstandorte in innerstädtischen, attraktiven Lagen und stellen die zahlungskräftigen Nachfragenden am Wohnungsmarkt dar (SCHUBERT 2011: 32). Sie bilden ein Wohlstandspotenzial, beanspruchen die besten Wohnstandorte und führen folglich zu einer Unterbelegung der Wohnungen. Die bis dahin noch preisgünstigeren Wohnräume und nicht sanierten Wohnbestände werden zunehmend durch Investor:innen aufgewertet und umstrukturiert (BLASIUS/DANGSCHAT 1990 zit. nach SCHUBERT 2011: 32).

Gegenüber dem Wohlstandspotenzial steht das Armutspotenzial, welches z.B. aus Arbeitslosen, Personen mit einem geringen Haushaltseinkommen und Alleinerziehenden mit mehreren Kindern gebildet wird. Der leistbare Wohnraum dieser Gruppen verlagert sich aufgrund von Verdrängungsprozessen in die städtischen Randlagen und Außenbezirke (SCHUBERT 2011: 32). Anhand dieser Entwicklungen lassen sich die Charakteristika der sozialen Milieus mit Bezug auf die Nähe von Gleichgesinnten in der unmittelbaren (Nachbarschaft) und mittelbaren Umgebung (Quartier und Stadtteil) definieren. Die unterschiedlich entgegengesetzten Kräfte verstärken die **räumliche** und **soziale Segregation** (ARNOLD 2017: 154f.).

Wohnen ist ein Konsumgut und wird vom **Wohnungsmarkt**¹ bereitgestellt (BRAUERS 2017: 161). Der Zugang zum Gut Wohnen bzw. zum Wohnungsmarkt ist dabei für manche Gruppen, aufgrund von ungleichen Strukturen, die wiederum die Segregation verstärken, nicht gleichermaßen gewährleistet (VOIGTLÄNDER 2017: 396; HOLM 2019: 110). Dabei verändern unter anderem die demografischen Entwicklungen die Nachfrage stark (BRAUERS 2017: 165).

¹ Teilmarkt des Immobilienmarktes.

Zum einen kann die Zunahme der Bevölkerung und der Haushaltanzahl eine **wachsende Nachfrage** im urbanen Raum hervorrufen (BRAUERS 2017: 165). Besonders in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten wird es für die Bevölkerung schwierig, leistbare Wohnflächen zu finden, da Investor:innen bei einem Mietwechsel durch Modernisierungsmaßnahmen **Mietsteigerungen** forcieren (SCHÜRT 2017: 90). Wohnengpässe und hohe Wohnpreise in Städten werden von den Akteur:innen als soziales Problem identifiziert, da der Verlust von Nachbarschaften, sozialen Verbindungen und der baulichen Umgebung droht. Im Rahmen der Spekulation mit Immobilien entstehen auf der einen Seite Modernisierungen im Luxussegment, auf der anderen Seite Leerstände im Wohnungsbestand bzw. im Neubau (SPELLERBERG/GIEHL 2019: 148).

Zum anderen kann eine **rückläufige Wohnungsnachfrage** in schrumpfenden Regionen beobachtet werden, wo vor allem starke Abwanderungstendenzen und eine Überalterung der Bevölkerung verzeichnet werden (BRAUERS 2017: 166). Dieser Rückgang im ländlichen Raum wird durch die Zunahme an Haushalten und an Wohnfläche pro Person im urbanen und suburbanen Raum zwar ausgeglichen (BRAUERS 2017: 166), in den benachteiligten Gemeinden entsteht jedoch Leerstand in Wohnungen und Daseinsvorsorgeeinrichtungen (HIRSCHMANN 2014: 16). Folglich stehen die Gemeinden in den betroffenen Regionen mit abnehmender Nachfrage vor der Herausforderung, den Leerstand und dessen strukturellen Defizite abzubauen (SCHÜRT 2017: 92).

Die **soziale Ungleichheit** spaltet den Wohnungsmarkt, da sich preiswerter Wohnraum und Eigentum bzw. Wohnungsnot und Mietverhältnisse gegenüberstehen (SPELLERBERG/GIEHL 2019: 143). Hinsichtlich Wohnungsleerstand und der Verfügbarkeit von Ressourcen können Menschen, die Eigentum besitzen, selbst bestimmen, ob sie Wohnraum nutzen oder leer stehen lassen. Dagegen haben Teile der Bevölkerung mit weniger Kapital aufgrund dieser ungleichen Eigentumsverhältnisse nur eingeschränkten Zugang zu Wohnraum. Dabei grenzt der fortlaufende Strukturwandel den Zugang zu materiellen Besitzgütern und Ressourcen für mehrere Individuen ein (HIRSCHMANN 2014: 12f.).

2.1.2 Wohnungspolitische Eingriffe und Debatten

Die **Politik** beeinflusst den Wohnungsmarkt aufgrund von Marktunvollkommenheiten, um eine effiziente Güterallokation² zu erreichen (MUSIL 2019: 75). Eingriffe durch die öffentliche Hand sollen im Bereich Wohnen ein Marktgleichgewicht indizieren (BARON et al. 2021: 16). Die Staatsinterventionen, unter dem Begriff Wohnungspolitik³ zusammengefasst, sind notwendig, da das **Gut Wohnen** nicht substituierbar ist und die Nachfrage stark von der Finanzkraft der Haushalte abhängt. Ein Eingreifen erscheint vor allem für jene als notwendig, die geringe ökonomische Ressourcen und einen fehlenden Zugang zum Markt haben (WIESER et al. 2013: 12). Im Rahmen des Wohlfahrtsstaates ist daher die Wohnungspolitik nicht nur eine ökonomische, sondern auch eine soziale Angelegenheit (MUSIL 2019: 75).

Das **Marktgleichgewicht** kann nur auf regionalen Teilmärkten ausgeglichen werden, wobei es durch die Immobilität von Wohnungen sektorale und räumliche Ungleichgewichte gibt, die

² Die Zuweisung von Ressourcen und Gütern.

³ Der Terminus Wohnungspolitik beschreibt „[...] alle politischen und verbandlichen Aktivitäten sowie die staatlichen Maßnahmen, die sich mit der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, dem Neubau, der Modernisierung und der Erhaltung von Wohnungen befassen.“ (SCHUBERT/KLEIN 2016: 343)

mit einem Wohnraumangel und mit Wohnungsleerstand einhergehen (BARON et al. 2021: 12). Instrumente reichen von Fördersystemen, subjektbezogenen Zuschüssen, steuerlichen Anreizen bis hin zum kommunalen Wohnungsbau (MUSIL 2019: 75f.).

Immobilien sind standortgebunden und deren **Verfügbarkeiten** sind regional differenziert. Vor allem in städtischen Zentren und Gebieten mit einem geringen Dauersiedlungsraum ist das Ausmaß knapp. Das **öffentliche Interesse** liegt daher in der Regulierung der Flächennutzung und der Einschränkung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme⁴ (MUSIL 2019: 76). Die Raumplanung und Raumordnung übernehmen dabei eine wesentliche Aufgabe, wobei diese mit planerischen Maßnahmen wohnungspolitische Festlegungen und Ziele, wie etwa das Postulat nach leistbarem Wohnen, fördert (MUSIL 2019: 77).

In Österreich wird die Wohnungspolitik überwiegend auf Landesebene durch die **Wohnbauförderung** (WBF) umgesetzt (AMANN 2019: 151; WIESER et al. 2013: 29). Die WBF ermöglicht es, gezielt auf regionale Entwicklungen zu reagieren und die vorhandenen Chancen bestmöglich auszuschöpfen.⁵ Weiters verfolgen die einzelnen Bundesländer im Rahmen der WBF die preisgünstige Bereitstellung von Bauland für den sozialen Wohnbau durch eine dementsprechende Flächenwidmung (WIESER et al. 2013: 11; BARON et al. 2021: 101). Es stellt somit ein quantitatives Lenkungsinstrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung dar (AMANN 2019: 151).

Österreich liegt hinsichtlich des Wohnungsbestandes im **Eigentum der öffentlichen Hand** über dem europäischen Durchschnitt, wodurch ein überdurchschnittliches Angebot an leistbaren Mietwohnungen bereitgestellt wird (WIESER et al. 2013: 9). Somit erfolgt eine gewisse Form der Marktregulierung bzw. kann ein (möglicher) Leerstand kontrolliert mobilisiert werden (AMANN 2019: 151). Ein Problem der aktuellen Wohnungspolitik ist jedoch, dass vor allem die Nutzung der vorhandenen längerfristigen Leerstände im privaten Eigentum nicht beeinflusst werden kann (WASSERBURGER 2018: 17).

Ein zentrales Thema in der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion ist die **Zunahme von Leerständen** auf sachlichen und regionalen Immobilienteilmärkten. Dabei gewinnen Maßnahmen, wie die Einführung einer Leerstandsabgabe in einzelnen Bundesländern, zunehmend an landesweitem Interesse (PUTSCHÖGL/ZOIDL 2023). Steigende Kauf- und Mietpreise sowie hohe Baukosten und die begrenzte Verfügbarkeit von Wohnraum erschweren die Bereitstellung preisgünstiger Wohnflächen. Als **Folge** davon entstehen hinsichtlich der Wohnraumversorgung neue Herausforderungen und Handlungsansätze. Die Entwicklungen des Wohnungsmarktes erfordern marktstabilisierende Instrumente. Aktuelle Gegebenheiten gehen mit dem Erfordernis von günstigeren Wohnalternativen und der Möglichkeit, unbewohnte Wohnungen durch eine Leerstandsabgabe auf den Markt zu bringen, einher (AMANN 2019: 156).

⁴ Unter Flächeninanspruchnahme oder Bodenverbrauch versteht man „[...] den unmittelbaren und dauerhaften Verlust biologisch produktiven Bodens durch Verbauung und Versiegelung für Siedlungs- und Verkehrszwecke, aber auch für intensive Erholungsnutzungen, Deponien, Abbauflächen, Kraftwerksanlagen und ähnliche Intensivnutzungen.“ (BMNT, SEKTION VII TOURISMUS UND REGIONALPOLITIK 2019: 13)

⁵ A(E) 2159/A(E) 24. GP 1.

2.1.3 Raumplanerische Konflikte im Zusammenhang mit Wohnen

Eine grundlegende **Funktion** der Raumplanung ist, die vorausschauende räumliche Entwicklung eines Gebietes zu gestalten und zu sichern, unter der Berücksichtigung von gesellschaftlichen, ökonomischen, ökologischen, politischen und kulturellen Gegebenheiten (SCHOLICH 2008: 475). Unter dem Aspekt des **sparsamen Umganges** mit Grund und Boden wird der Ressource Boden eine bedeutende Rolle zugeordnet, denn sie ist erforderlich, um zu wohnen, zu arbeiten und wirtschaftlich tätig zu sein. Aus planerischer Sicht entstehen vor allem Herausforderungen, wenn der Boden für Siedlungszwecke ineffizient genutzt wird und eine ansteigende Flächeninanspruchnahme erfolgt (DALLHAMMER/NEUGEBAUER 2017: 7).

In Österreich sind rund 21 % der gewidmeten **Baulandflächen** Teil der Baulandreserve. Diese Flächen werden, wenn sie nicht mit einer landwirtschaftlichen Nutzung oder Bewaldung versehen sind, zur Flächeninanspruchnahme gezählt. Ihre Mobilisierung ist entscheidend, um zusätzliche Flächenausweisungen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu minimieren (ÖROK 2023: 10f.). Allerdings ist ein großer Teil davon für eine Nutzung nicht verfügbar, da die Grundeigentümer:innen bewusst das Bauland zurückhalten, man spricht von einer Baulandhortung (THALINGER 2018: 14).

Der Trend des Bevölkerungswachstums in Ballungsräumen führt zu einem steigenden Bedarf nach Wohnraum, verstärkt durch kleinere Haushalte und eine größere Wohnfläche pro Person. In ländlichen und inneralpinen Regionen mit Bevölkerungsrückgängen und großen Baulandreserven begünstigen wiederum lockere Bebauungsstrukturen die weitere Flächeninanspruchnahme. Die prognostizierten Entwicklungen sind unter anderem die Treiber für die **Flächennutzung** in Österreich (ÖROK 2023: 11f.). Vor allem in dynamisch wachsenden Regionen mit geringer Baulandverfügbarkeit ist folglich eine flächensparende Entwicklung zu forcieren (KANONIER 2017: 16).

Die Raumplanung hat die Möglichkeit, durch **baulandmobilisierende Instrumente** eine effiziente Flächennutzung und Siedlungserweiterung umzusetzen bzw. unbebautem Bauland eine Bebauung zuzuführen (KANONIER 2017: 17). Zudem bietet die Nutzung von leerstehenden Wohneinheiten Potenzial, den Druck auf Bauland zu mindern (KANONIER 2017: 18). Aus theoretischer Sicht lässt sich die Hortung bzw. Nicht-Nutzung von Wohnraum in einen vergleichbaren **Kontext** zur Baulandhortung setzen.

Bauland sowie Wohnungen werden unter anderem wegen **Spekulationsmotiven** und **Eigeninteressen** seitens der Eigentümer:innen dem Markt entzogen. Bei einem Leerstand erfolgt keine widmungskonforme bzw. entsprechende Nutzung von verbauter Wohnfläche, was dazu führt, dass bei dem steigenden Bedarf an Wohnraum dieser an anderen Standorten neu errichtet wird (WASSERBURGER 2018: 19). Die Einführungen von **Abgaben** auf unbebautes Bauland in den österreichischen Bundesländern zeigen positive Ergebnisse, wodurch man sich erhofft, dass Abgaben auf leerstehende Wohngebäude, vor allem bei starken Wohnungsdefiziten, ähnliche Wirkungen erzielen (BRÖTHALER et al. 2024: 83).

Dabei ist eine besondere Herausforderung die Erhebung des Leerstands selbst.⁶ Bei der **Gebäude- und Wohnungszählung** (GWZ) im Jahr 2021 wurde von der Statistik Austria erhoben, dass rund 13,3 % des gesamten Wohnungsbestands – etwa 653.000 Einheiten – in

⁶ Näheres dazu in ■ Kapitel 2.8 und ■ Kapitel 4.1

Österreich keine Wohnsitzmeldung aufweisen (STATISTIK AUSTRIA 2023e: 1). Diese Zahl umfasst jedoch neben konkreten Leerständen auch andere Gründe wie Eigennutzung, Verkauf, Ferienwohnungen, Renovierungen, Kleingartenhäuser, Verlassenschaftsabwicklungen und Neu-Bezug (STATISTIK AUSTRIA 2023i: 16). Aufgrund der fehlenden Aussagekraft der Registerdaten und keinen flächendeckenden Erhebungen ist die Analyse, welche Wohnungen tatsächlich ungenutzt sind und für eine Mobilisierung durch z.B. eine Leerstandsabgabe relevant sein könnten, erschwert möglich (PUTSCHÖGL/ZOIDL 2023; SZIGETVARI 2024).

Zwischen den Zielen des **Flächensparens** und der Schaffung leistbaren Wohnraums besteht oft ein Spannungsverhältnis (MUSIL 2019: 94). Während gemeinnütziger und sozialer Wohnbau aufgrund der Bodenpreisgefälle in Gemeinden häufig auf neugewidmeten Flächen an Siedlungsrändern entsteht (AMANN 2014: 91; MUSIL 2019: 94), wird leistbarer Wohnraum vor allem in verdichteter Bauweise und in Form von Mehrgeschoßbauten realisiert, was wiederum für die Flächeneffizienz spricht (MUSIL 2019: 94). Durch die steigenden Preise am Wohnungs- und Grundstücksmarkt kann die **Raumordnung** die Umsetzung von wohnungspolitischen Zielen unterstützen, indem sie zum einen Flächen für förderbaren oder geförderten Wohnbau⁷ durch entsprechende Widmungskategorien sichert, zum anderen durch baulandmobilisierende Instrumente die Baulandverfügbarkeit erleichtert (ÖROK 2014: 15). Somit nimmt die Raumplanung mit ihrem Maßnahmenbündel eine bedeutende Position im Kontext des leistbaren Wohnens ein (KANONIER 2019: 316).

Hinsichtlich des **Wohnungsleerstands** besteht das Problem, dass bei einem hohen Bedürfnis nach leistbarem Wohnen die Immobilien von den Eigentümer:innen nicht angeboten werden oder sie ihre Mieterwartungen nicht senken, um die Anforderungen von den Nachfragenden zu decken (VERLIČ 2014: 45). Eine **Lösung** auf diese Herausforderung soll die eingeführte Leerstandsabgabe darstellen. Liegt keine begründete Ausnahme⁸ zur Nicht-Nutzung vor, sollen Besitzer:innen zu einer Vermietung ihres langfristigen Leerstandes motiviert werden, um steuerliche Konsequenzen zu vermeiden (MADNER 2019: 47). Mit einer Leerstandsabgabe⁹ für Gemeinden aus raumplanerischen Intentionen heraus soll die Sicherung von leistbarem Wohnraum erreicht und durch die Nutzung von bestehenden Wohnflächen der Wohnungsdruck minimiert werden (AMT DER TIROLER LREG, ABT. GEMEINDEN 2024: 3).

Es ist demnach eindeutig, dass der **Umgang** mit dem Wohnungsbestand eine grundlegende Aufgabe der Raumplanung und Raumordnung ist. Neuer Wohnraum entsteht auf Bauland, wobei in Österreich die geringen Baulandressourcen in Städten und alpinen Räumen eine flächensparende Entwicklung notwendig machen. Ebenso sollen keine weiteren ineffizienten Baulandflächen ausgewiesen werden, die nicht im Einklang mit den verankerten Zielen der Raumordnung stehen. Theoretisch gibt es ausreichend gewidmetes Bauland, das potenziell für eine Bebauung geeignet wäre. Aufgrund der Herausforderungen in der Praxis und den zuvor genannten Gründen, ist die Mobilisierung von ungenutztem bebautem Wohnraum dem Interesse der Planung zuzuordnen.

⁷ In den österreichischen ROG wird für Widmungsfestlegungen zwischen den Begriffen förderbaren und geförderten Wohnraum unterschieden. Ersterer beschreibt, dass eine Förderung möglich aber keine Voraussetzung ist, beim geförderten Wohnraum ist eine Förderungszusage essenziell (KANONIER 2019: 320).

⁸ Näheres dazu in ■ Kapitel 3.4.2

⁹ Beschreibung in ■ Kapitel 3.2

2.2 Begriffsdefinition Leerstand und Abgrenzung zur Unternutzung

Leerstand lässt sich zu **keinem einheitlichen Terminus** zusammenfassen, da er aufgrund seiner Erscheinungsform, den multifaktoriellen Ursachen und seinem Prozess ein vielschichtiges Phänomen darstellt (RINK/WOLFF 2015: 315). Leere deutet auf einen desolaten Missstand hin, verbunden mit Abwesenheit, Fehlen und Wertlosigkeit. Dabei bietet Leerstand als Ressource die Möglichkeit, Handlungsspielräume für die bauliche und strukturelle Entwicklung zu öffnen, mit Hilfe von gesetzten Impulsen die Leere zu füllen und sie für zukünftige Erneuerungsprozesse zu sichern (DISSMANN 2011: 226; SCHNAILT 2012: 10).

In **Literatur und Wissenschaft** gibt es unterschiedliche, aber keine einheitlich anerkannte Definition von (Wohnungs-)Leerstand (RINK/WOLFF 2015: 315). Allgemein wird Leerstand als das Leerstehen und die Nicht-Nutzung von nutzbaren Flächen verstanden (DRANSFELD et al. 2007: 23). Er gilt als ein „[...] Sammelbegriff, der eine in Wirklichkeit nicht gegebene Eindeutigkeit vorgibt.“ (DRANSFELD et al. 2007: 23) Es bedarf einer differenzierten Überlegung, den Begriff zu bestimmen und in Kontext zu setzen, um einen Überblick zu schaffen, wie Leerstand verstanden werden kann.

Aus **immobilienökonomischer Sichtweise** ist Leerstand gegeben, wenn eine Immobilie am Wohnungsmarkt angeboten und nach mindestens drei Monaten nicht durch Vermietung oder Verkauf vom Markt genommen wird. Diese Definition berücksichtigt keine Wohneinheiten, welche aufgrund von Abriss, Umbau oder Sanierung aktuell den Nachfragenden am Markt vorenthalten sind. Hierbei wird ersichtlich, dass Leerstand mit einer zeitlichen Komponente verknüpft ist, wobei die Dauer von drei Monaten als kurzfristiger bzw. periodischer Leerstand bezeichnet werden kann. Zusätzliche Parameter, wie die Wohnnutzung oder eine nähere Abgrenzung des Begriffes Wohnung werden nicht näher erläutert (RINK/WOLFF 2015: 315).

Eine weitere Annäherung an den Begriff stellt die Erörterung aus **Sicht der Statistik** dar, welche vor allem für Erhebungen eine bedeutende Rolle spielt. Im Meldewesen gibt es die Exigenz zur Meldung eines Hauptwohnsitzes und die Möglichkeit zur Meldung von sonstigen Wohnsitzen (ugs. „Nebenwohnsitze“) (SMIGIEL/VAN-HAMETNER 2023a: 6). In der Statistik werden Wohnungen¹⁰, die weder eine Haupt- noch Nebenwohnsitzmeldung im Rahmen der GWZ am Stichtag aufweisen, in die Kategorie „ohne Wohnsitzmeldung“ aufgenommen. Hierbei ist zu erwähnen, dass diese Wohneinheiten nicht mit leerstehenden Wohnungen vergleichbar sind (STATISTIK AUSTRIA 2023i: 16).

Die **Feststellung** eines Leerstandes kann anhand der GWZ nicht eruiert werden, da keine näheren Informationen über die Dauer einer Wohneinheit ohne Hauptwohnsitz hervorgehen bzw. ob diese tatsächlich leer steht und zur Wohnnutzung geeignet ist. Es liegen, basierend auf den Registerdaten, keine näheren Angaben zur Nutzung vor (STATISTIK AUSTRIA 2023i: 36). Demnach können Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung nicht als leerstehend betrachtet werden, sie deuten lediglich darauf hin, dass niemand in der betroffenen Wohneinheit den Lebensmittelpunkt gemeldet hat (SMIGIEL/VAN-HAMETNER 2023a: 6).

¹⁰ Nach der Statistik Austria wird der Terminus „Wohnung“ folgend definiert: „[...] baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang von der Straße oder einem Stiegenhaus in dauerhaften Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind. Wohnungen bestehen aus einem Raum oder mehreren Räumen mit Nebenräumen. Es ist nicht ausschlaggebend, ob eine Küche oder Kochnische vorhanden ist. Wohnungen werden danach unterschieden, ob sie bewohnt sind (mit Hauptwohnsitz; mit Nebenwohnsitz; ohne Wohnsitzangabe).“ (STATISTIK AUSTRIA 2023i: 126)

Folgend sind nicht alle Wohnungen ohne Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung leerstehend (MOSER 1999: 13). Weder die eine noch die andere Kategorie ermöglicht eindeutige Aussagen über die Nutzung oder den Leerstand (STRASSL/RIEDLER 2015: 26).

Abgrenzung zur Unternutzung

Die Leerstandsthematik umfasst nicht nur die Definition von Wohnungsleerstand, sondern es gilt auch die **Unternutzung** von Wohnungen und Häusern zu berücksichtigen, denn die beiden Gegebenheiten sind nicht immer klar voneinander zu trennen und können fließend ineinander übergehen (WASSERBURGER 2018: 26). Eine Annäherung an die Abgrenzung erscheint vor allem deshalb so interessant, da mindergenutzte Wohnungen hinsichtlich der angespannten Wohnungsmärkte in österreichischen Städten und Gemeinden ein gewisses Mobilisierungspotenzial aufweisen (STRASSL/RIEDLER 2015: 47).

Das Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen (SIR) erarbeitete im Rahmen der Wohnbauforschung unterschiedliche Fälle von Nutzungsintensitäten nach Wohnsitzmeldungen, um die Differenzierung von Wohnnutzung, Wohnungsleerstand und Unternutzung besser darzustellen. Die Fälle sind von einer gewissen Unsicherheit geprägt, da eine genauere Bestimmung, inwieweit die gemeldete Wohnsituation mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmt, schwer ist (SMIGIEL/VAN-HAMETNER 2023a: 6). Die nachfolgende Tabelle 1 gibt einen Überblick über mögliche Nutzungsfälle.

Tab. 1: Nutzungsfälle differenziert nach Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitzmeldung (eigene Darstellung; basierend auf STRASSL/RIEDLER 2015: 26f.; SMIGIEL/VAN-HAMETNER 2023a: 7)

	Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung	Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung
Genutzt	<ul style="list-style-type: none"> „Mittelpunkt der Lebensinteressen“ Ganzjährige Wohnnutzung: Leben in Eigentum oder Miete 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung während der Arbeitszeit bei Pendler:in Nutzung während der Ausbildungszeit bei Lehrling oder Student:in Als Wohnung erfasst, aber anderwärtige Nutzung als z.B. Kanzlei, Praxis etc. Kurzzeitvermietete Wohnung, die fast das ganze Jahr über vermietet wird
Unter-/ nicht genutzt	<ul style="list-style-type: none"> Person pendelt aus; langfristiger Auslandsaufenthalt Zeitweiliger Aufenthalt bei Partnerin oder beim Partner – multilokale Haushalte Hauptwohnsitz von Ehepaaren an verschiedenen Orten Zweitwohnung bei Nicht-Staatsbürger:innen: mehrere Hauptwohnsitze aber selten bewohnt Im Ausland lebende Personen aber wegen Ansprüchen mit Hauptwohnsitz gemeldet Im Verhältnis zur Wohnnutzfläche zu wenige Bewohner:innen 	<ul style="list-style-type: none"> Altbauwohnung oder Haus aufgrund des baulichen Zustandes nicht bewohnbar / vermietbar Bestandswohnung, die beim Mietwechsel saniert wird Wohnung im Mehrparteienhaus, die für Zusammenlegung, Sanierung oder Abbruch bestandsfrei gemacht wird Kurzzeitvermietung von wenigen Wochen im Jahr Zweitwohnung und Unternutzung im Eigentum für Freizeit- und Urlaubszwecke Anlegerwohnung: Kauf eines Neubaus und in Folge Leerstand für spätere Nutzung; Wertanlage

Wohnungsleerstand kann in verschiedene Arten kategorisiert werden.¹¹ Hinsichtlich der Unternutzung gibt es ebenfalls **Kriterien** für die Differenzierung, wobei man zwischen der zeitlichen und räumlichen Komponente unterscheidet (STRASSL/RIEDLER 2015: 47).

Zu den **zeitlich untergenutzten Wohnungen** gehören kurzzeitvermietete Objekte auf Online-Plattformen für Tourist:innen, sporadisch genutzte Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze für den Eigenbedarf. Die **Kurzzeitvermietung** ist für Eigentümer:innen attraktiv, weil sie durch lukrative Einnahmen und die einfache Abwicklung eine Wohnung kurzzeitig für bestimmte Zeiten vermieten können, aber das Objekt jederzeit für den Eigenbedarf zur Verfügung steht. Problematisch dabei sind vor allem Objekte, die temporär vermietet werden, da diese nicht marktaktiv sind und dem Wohnungsmarkt entzogen werden (STRASSL/RIEDLER 2015: 47).

Ferienwohnungen und **Zweitwohnsitze** für die Eigennutzung sind Wohnorte, welche nicht primär als Hauptwohnsitz gelten. Sie sind ebenfalls aufgrund der temporären Nutzung nicht als klassischer Wohnungsleerstand zu betrachten. Sie werden von Eigentümer:innen überwiegend für Erholungs- und Arbeitszwecke, während des Wochenendes oder des Urlaubs aufgesucht (STRASSL/RIEDLER 2015: 48).

Räumlich untergenutzte Wohnräume entsprechen nicht dem Verhältnis ihrer Nutzfläche zu der Anzahl der Bewohner:innen. Beispielsweise sind dabei große Wohnnutzflächen von nur einer Person bewohnt oder einzelne Räume bleiben gar ungenutzt (STRASSL/RIEDLER 2015: 49; WASSERBURGER 2018: 28). Im ländlichen Raum findet man diese Form auch in Einfamilienhäusern, die als Hauptwohnsitz genutzt und die von ein bis zwei älteren Menschen unterbewohnt sind (IIBW 2018: 21). Auch bei einer bestehenden Hauptwohnsitzmeldung kann eine Wohnung räumlich als auch zeitlich untergenutzt werden, insbesondere bei multilokalen Haushalten, wo die Grenzen zwischen Haupt- und Nebenwohnsitz zunehmend ineinandergreifen (SMIGIEL/VAN-HAMETNER 2023a: 6).

In Anbetracht der Unternutzung ist die klare **Abgrenzung** zum tatsächlichen Wohnungsleerstand in der Praxis aufgrund der Vielfalt und Motive oftmals schwierig. Nicht jede Form ist problematisch, weil für eine ausreichende Wohnraumversorgung auch die zeitliche Veränderung der Wohnraumnutzung zu beachten ist, da sie als Folge von Umzügen, Sanierungen und Renovierungen einem gewissen Wandel ausgesetzt sind. Es erscheint jedoch wichtig, eine klare Differenzierung zwischen temporärer und dauerhafter Mindernutzung zu erzielen, um Instrumente wie die Leerstandsabgabe anwenden zu können und zukünftig diesen Wohnraum für eine dauerhafte Nutzung zu mobilisieren (SMIGIEL/VAN-HAMETNER 2023b: 57).

Es lässt sich festhalten, dass Leerstand je nach Fachgebiet unterschiedlich determiniert wird, weil er je nach Kontext eine andere Bedeutung erfährt und verschiedene Aspekte berücksichtigt. Im **Sinne dieser Arbeit** ist die weitere Begriffsbestimmung von Leerstand nach dem Gesetzgeber essenziell, um rechtliche Klarheit darüber zu schaffen, welcher Tatbestand als Leerstand zählt, und welche Kriterien erfüllt sein müssen, um eine Leerstandsabgabe einheben zu können.¹² Anhand dieser erfolgt eine klare Abgrenzung, welche Wohneinheiten als Leerstand gelten bzw. welche nicht.

¹¹ Beschreibung in ■ Kapitel 2.3

¹² Näheres dazu in ■ Kapitel 3.4.1

2.3 Arten von Leerstand

Die Definition des Leerstands variiert je nach den **Zielen, Anforderungen** und spezifischen **Merkmale** einer Studie oder wissenschaftlichen Publikation, wobei der Forschungsgegenstand entsprechend den projektbezogenen Aspekten und der Nutzung betrachtet wird. Beispielsweise werden dabei zwischen Wohnungs-, Gewerbe- und Büroleerstand unterschieden (ARNOLD 2019: 19f.).

Neben den unterschiedlichen Begriffsbestimmungen lässt sich Leerstand in entsprechende **Kategorien** einteilen. Dabei ist z.B. zu berücksichtigen, ab welcher Zeitspanne eine Immobilie als leerstehend zu betrachten ist, wie die Abgrenzung zu Zweitwohnsitzen erfolgt oder ob alternative Nutzungen von Wohnungen, z.B. als Praxis oder Büro, miteinbezogen werden (MUSIL 2019: 292). Um einen möglichen Überblick hinsichtlich der Leerstandsarten zu geben, werden diese nach ihrer Klassifizierung folgend tabellarisch dargestellt.

Tab. 2: Leerstandstypologien (eigene Darstellung; basierend auf WASSERBURGER 2018: 23f.)

Klassifizierung	Begriff	Beschreibung
Grad des Leerstandes	Vollständiger Leerstand	Beim vollständigen Leerstand steht das gesamte Gebäude leer. Diese Form von Wohnungsleerstand findet man häufig bei Einfamilienhäusern, selten auch bei Parteienhäusern (KAUFMANN 2018: 22).
	Partieller Leerstand	Unter dem partiellen Leerstand versteht man das teilweise Leerstehen eines Gebäudes, wobei mindestens eine Fläche noch genutzt oder vermietet wird (KAUFMANN 2018: 22).
Zeitbezogener Leerstand	Kurzfristig	Der kurzfristige Leerstand beschreibt eine Leerstandsphase zwischen zwei Vermietungen und dauert nicht länger als drei Monate an (HVD QUARTIERSMANAGEMENT REUTERKIEZ 2003: 14).
	Mittelfristig	Der mittelfristige Leerstand umfasst eine Leerstandsphase von weniger als sechs Monaten (HVD QUARTIERSMANAGEMENT REUTERKIEZ 2003: 14).
	Langfristig	Bei einem langfristigen Leerstand erfolgt keine Vermietung der Wohneinheit nach mindestens sechs Monaten bis zu einem Jahr (HVD QUARTIERSMANAGEMENT REUTERKIEZ 2003: 14).
	Dauerhaft	Die Nicht-Nutzung einer Fläche von über einem Jahr entspricht einem Dauerleerstand (HVD QUARTIERSMANAGEMENT REUTERKIEZ 2003: 14).
Marktaktiver (disponibler) Leerstand	Fluktuativ	Wohnraum, der aktiv am Markt angeboten wird und zwischen dem Wechsel eines Mietverhältnisses leer steht, ist ein fluktuativer Leerstand (ARNOLD 2019: 20). Die Dauer eines Wechsels ist von den Marktbedingungen abhängig und dauert i.d.R. drei Monate, kann aber bei schwierigen Bedingungen bis zu sechs Monaten anhalten (IfS 2005: 3). Wenn das Wohnungsangebot die Wohnungsnachfrage übersteigt, handelt es sich um marktbedingten Leerstand, welcher mit Fluktuationsleerstand gleichgesetzt wird (BBSR 2014: 6).
	Konjunkturell	Konjunkturelle Leerstände basieren auf marktwirtschaftlichen Zyklen und sind verfügbare Flächen in neuen und bestehenden Gebäuden, die nicht vermietet sind, aber innerhalb von sechs Monaten bezogen werden können (ARNOLD 2019: 20f.).
	Strukturell	Aufgrund von fehlender Nachfrage oder einem Überangebot an Immobilien am Markt entsteht langfristiger Leerstand über sechs Monate (ARNOLD 2019: 20).

Klassifizierung	Begriff	Beschreibung
Nicht-Marktaktiver (nicht-disponibler) Leerstand	Investiv	Investiver Wohnungsleerstand betrifft Wohnungen, die bei generell bestehender Nachfrage ungenutzt bleiben. Gründe dafür sind die Vorsorge für Kinder oder die Altersvorsorge. Eine Sonderform des investiven Leerstands ist der spekulative Leerstand (IIBW 2018: 12).
	Spekulativ	Spekulationsleerstand umfasst Wohnungen, die bewusst vom Markt ferngehalten werden oder ungenutzt bleiben, um höhere Rendite zu erzielen (ARNOLD 2019: 20; BRÖTHALER et al. 2024: 35). Die Leerstandsdauer bei Spekulationsobjekten ist unklar, da sie abhängig von den Marktentwicklungen und den persönlichen Interessen der Eigentümer:innen ist (ARNOLD 2019: 20).
	Dysfunktional	Nicht marktaktive, dysfunktionale Leerstände sind Wohneinheiten, welche gravierende Mängel (Substandard) aufweisen, folgend sanierungsbedürftig sind oder als Bauruinen gelten (ARNOLD 2019: 20).
Ursachen	Baubedingter Leerstand	Meist langanhaltender Leerstand, der aufgrund des baulichen Zustandes unbewohnt bleibt (BBSR 2014: 6).
	Rückbaubedingter Leerstand	Aufgrund eines Abrisses wird der Leerstand nicht bewohnt und kann dadurch mehrere Jahre ungenutzt sein (BBSR 2014: 6).
Gründe Motive	Latenter Leerstand	Die Wohneinheit wird vom Mieter oder von der Mieterin bei einem aufrechten Mietverhältnis nicht mehr oder nur noch als Ferienwohnung genutzt, wobei keine ökonomischen Nachteile für den Eigentümer bzw. die Eigentümerin entstehen (KAUFMANN 2018: 23).
	Struktureller Leerstand	Bezeichnet die dauerhafte Nicht-Nutzung von Flächen durch den oder die Eigentümer:in bzw. Vermieter:in, wobei die Festlegung eines bestimmten Zeitrahmens schwer zu determinieren ist (DRANSFELD et al. 2007: 23). Wohnungen, die als Freizeitwohnsitz oder als Ferienwohnung nur partiell genutzt werden, zählen ebenfalls dazu (BRÖTHALER et al. 2024: 35).
	Strategischer Leerstand	Eigentümer:innen treffen rational vorab die Entscheidung, die Wohnung vom Markt zu nehmen, weil z.B. zu einem gewünschten Zeitpunkt keine Kündigung des Mietverhältnisses oder Mietpreisanpassung wegen dem Mieterschutz erfolgen kann (SEGÚ 2018: 15).
	Funktionaler Leerstand	Nutzflächen, die aufgrund einer Renovierung, Modernisierung oder Umstrukturierung zum momentanen Zeitpunkt nicht vermietet werden können, gelten als funktionaler Leerstand. Es handelt sich dabei um einen kurzfristigen Leerstand (DRANSFELD et al. 2007: 24).
	Friktioneller Leerstand	Friktioneller Leerstand umfasst Wohneinheiten, die kurzfristig zwischen einem Mietwechsel leer stehen, wobei die Wohnungssuche seitens der Nachfragenden mit Schwierigkeiten einhergeht. Hohe Such- und Transaktionskosten oder dass die Wohnung nicht den individuellen Anforderungen (Standort, Größe, Qualität) entspricht, können Gründe dafür sein (DAMJANOVIC et al. 2024: 44).
	Neubauleerstand	Beschreibt bezugsfertige Wohneinheiten, die noch keine erstmalige Vermietung aufweisen, wobei sie, gemessen am gesamten Wohnungsleerstand, kein wesentliches Problem des Wohnungsmarktes darstellen (MOSER 1999: 15). Der spekulative Leerstand im Neubau ist jedoch auf ein Marktversagen zurückzuführen und wird als zunehmendes Problem wahrgenommen (IIBW 2018: 12).
	Eigenbedarf-Leerstand	Wohnungen, die aufgrund eines gemeldeten Eigenbedarfes ungenutzt bleiben, sind nicht-marktaktive Leerstände und verursachen, unabhängig von Eigentum oder Miete, die längste Leerstehungszeit (MOSER 1999: 15).

Wenn es um Erhebungen und das Monitoring geht, muss Leerstand aus zwei wesentlichen **Perspektiven** betrachtet werden: die **städtebauliche** und **wirtschaftliche**. Die städtebauliche Perspektive umfasst alle Arten von Leerstand, die immobilienwirtschaftliche Ansicht vor allem nur marktaktive Leerstände. Für Eigentümer:innen ist vor allem der „echte Leerstand“ nicht das Problem, da für sie die Existenz eines gültigen Mietvertrages wichtiger erscheint. So gilt eine Wohnung nicht als leerstehend, wenn sie gekündigt, aber noch nicht neu bezogen wurde oder gerade geräumt wird. Aus planerischem Interesse sollten diese Merkmale berücksichtigt werden, um den Gesamtleerstand zu erfassen (IfS 2005: 2).

Hinsichtlich der **Dauer** ist vor allem der temporäre und strukturelle Leerstand zu betrachten. Der temporäre (kurzfristige) Leerstand als Fluktuationsreserve entsteht vor allem durch den Wechsel der Mieter:innen und ist aus immobilienökonomischer Sicht wichtig, damit der Wohnungsmarkt funktioniert (LOCKEMANN 2011: 364). Er garantiert, dass eine kurzfristige Nachfrageerhöhung gedeckt wird und ermöglicht Sanierungen, Umbauten oder Modernisierungen (SCHNEIDER 2019: 223). Struktureller Leerstand hingegen ist das Ergebnis der Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage und beeinflusst daher den lokalen Grundstücksmarkt (LOCKEMANN 2011: 364).

Die **räumliche Verteilung** von Leerstand verdeutlicht die Unausgewogenheit auf einzelnen Wohnungsteilmärkten, wobei es **regionale Unterschiede** hinsichtlich der betroffenen Objekte gibt. Oft handelt es sich um Wohngebäude mit nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen, mit schlechten baulichen Strukturen, mehrstöckigen Bauten, Wohneinheiten an stark frequentierten Straßenzügen mit Lärmproblemen und Objekten in ländlichen Regionen, meist Ein- und Zweifamilienhäusern (LOCKEMANN 2011: 364).

2.4 Quantitative Kennzahlen für Leerstandszählungen

Damit man von einer problematischen oder heiklen Leerstandssituation sprechen kann, können **Immobilienkennzahlen** herangezogen werden, welche Aufschluss darüber geben, ob ein Leerstand zu hoch oder zu niedrig ist (MUSIL 2019: 292). In der Literatur und Immobilienwirtschaft gibt es dazu unterschiedliche Bewertungsmethoden, welche in Folge näher erläutert werden.

Leerstandsrate / Leerstandsquote

$$\text{Leerstandsrate} = \frac{\text{Nicht vermietete Fläche}}{\text{Gesamtnutzfläche}} \times 100 \%$$

(KRÜGER/ROSDÜCHER 2017: 571)

Anhand der **Leerstandsrate** (auch Leerstandsquote) können die temporär frei verfügbaren Flächen, gemessen am Wohnungsbestand, beschrieben werden. Dafür wird das Verhältnis bzw. der Anteil zwischen den nicht vermieteten Flächen und die Summe aller Nutzflächen, herangezogen (KRÜGER/ROSDÜCHER 2017: 571). Unter einer nicht vermieteten Fläche versteht man die leerstehende Fläche, welche kurzfristig, also maximal sechs Monate, am Markt zur Verfügung steht und bezugsfertig ist. Die Gesamtnutzfläche umfasst alle vermieteten und unvermieteten Flächen im Bestand (WENDLINGER 2012: 47).

Die Leerstandsrate ist ein wichtiger **Indikator** zur Ermittlung einer Über- oder Unterversorgung an bestehenden Flächen und somit eines Marktungleichgewichtes, wobei weitere Bezugsgrößen wie die Marktgröße, das Angebot und die Nachfrage an Flächen bzw. die Qualität der Leerflächen zu berücksichtigen sind (WENDLINGER 2012: 46f.).

Fluktuationsreserve / Mobilitätsreserve¹³

$$\text{Fluktuation} = \frac{\text{Anzahl der Auszüge pro Jahr}}{\text{Gesamtzahl der vermieteten Mieteinheiten}} \times 100 \%$$

(KRÜGER/ROSDÜCHER 2017: 572)

Unter der Fluktuationsreserve versteht man das **ausgewogene Verhältnis** zwischen Angebot und Nachfrage. Sie legt das optimale Suchverfahren auf Seite der Mieter:innen und Vermieter:innen sowie die Häufigkeit von Mietwechseln fest (SPARS 2017a: 453). Dabei umfasst die Fluktuation die Gesamtheit aller marktaktiven leerstehenden Flächen, die für Umzüge und bauliche Maßnahmen wie Sanierungen, Modernisierungen oder Instandhaltungsarbeiten erforderlich sind, um das Funktionieren des Marktes zu garantieren (SPARS 2017a: 458). Eine gewisse Leerstandsquote muss daher der Bevölkerung zur Verfügung stehen, um Haushalte mit Wohnraum zu versorgen und die Umzugskette sicherzustellen (RINK/WOLFF 2015: 317).

Die **optimale Leerstandsrate** wird in der Literatur unterschiedlich bestimmt, daher kann die vorgenannte Formel als eine theoretische Annäherung an die Fluktuationsreserve sein (SPARS 2017a: 453). Die **Höhe** der optimalen Leerstandsquote ist gebunden an die Leerstandsdefinition, Marktsituation, Siedlungsstruktur und Bautypologie (KORINKE et al. 2017: 21). In der einschlägigen Fachliteratur unterscheidet sich die optimale Leerstandsquote wesentlich. So wird die Höhe von 2-3 % (SPARS 2017a: 458; MUSIL 2019: 292; RINK/WOLFF 2015: 317), teilweise mit 3-5 % oder auch vereinzelt über 5-7 % angegeben (RINK/WOLFF 2015: 317).

Sinkt der Anteil an Leerstand unter 2-3 %, ist eine optimale Versorgung der Wohnbevölkerung nicht mehr gewährleistet, und die Mobilität der Haushalte stagniert (RINK/WOLFF 2015: 317). In diesem Fall ist der Wohnungsmarkt durch eine gute Marktgängigkeit der Wohnungen und einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet, was zu Wohnungsknappheit führt. Wenn die Mobilitätsreserve hingegen besonders hoch ausfällt, besteht keine Marktgängigkeit und es entsteht eine Überversorgung an Wohnungen (RINK/WOLFF 2015: 318).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die mögliche Kategorisierung vom Anteil der Leerstände am Gesamtwohnungsbestand.

¹³ In der Fachliteratur werden unterschiedliche Bezeichnungen angeführt: Fluktuationsreserve, Mobilitätsreserve, Leerstandsreserve, optimale Leerstandsrate- oder quote; diese Begriffe werden als Synonym in der Arbeit verwendet.

Tab. 3: Kategorisierung von Leerstandsquoten auf Wohnungsmärkten (eigene Darstellung; basierend auf RINK/WOLFF 2015: 316)

	Beschreibung	Charakteristik	Marktgängigkeit der Wohnungen	Wohnungsversorgung der Bevölkerung	
Leerstandsquote in %	> 15	Extrem hoch	Krisenhafter Wohnungsmarkt	Massive Überversorgung	
	10-15	Sehr hoch		Sehr gute Versorgung	
	7-10	Hoch	Problematischer Wohnungsmarkt		
	5-7	Moderat	Entspannter Wohnungsmarkt	Gute Versorgung	
	3-5	Angemessen	Optimale Leerstandsquote	Gute Markt-gängigkeit	Angemessene Versorgung
	2-3	Niedrig	Angespannter Markt, notwendige Fluktuationsreserve	Sehr gute Markt-gängigkeit	Angespannte Versorgung
	< 2	Sehr niedrig		Wohnungsknappheit, Wohnungsnot	

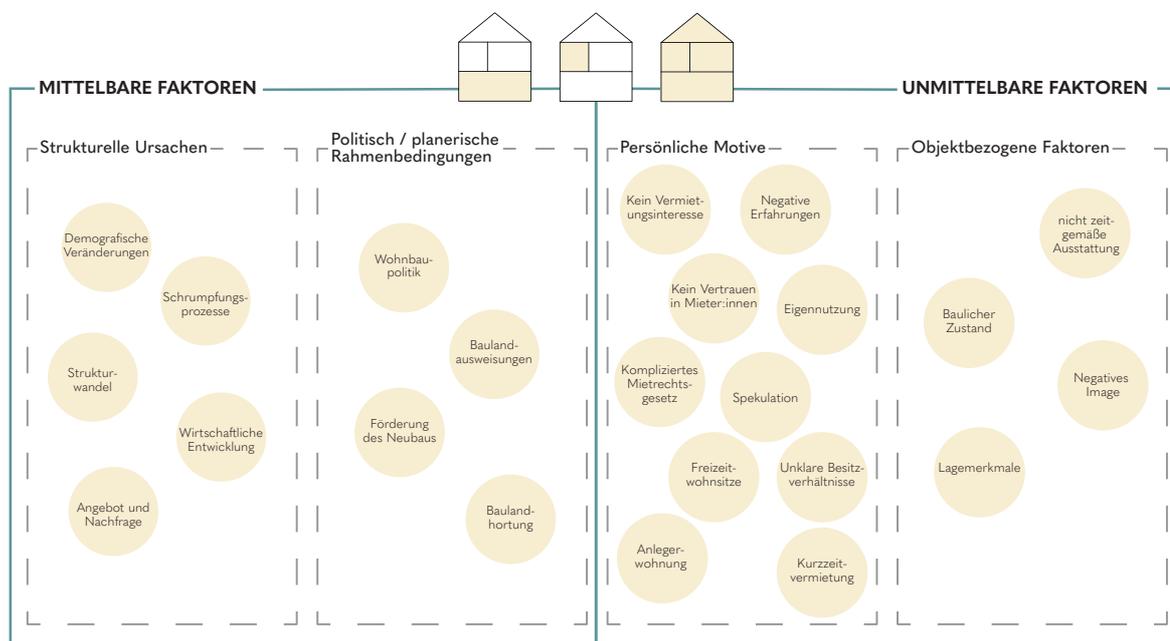
Abschließend soll darauf hingewiesen werden, dass die Leerstandsquote ein wichtiger Indikator ist, um Aussagen über die Marktgängigkeit und Versorgung bzw. Lage am Wohnungsmarkt zu treffen (RINK/WOLFF 2015: 316). Eine gewisse Dunkelziffer von Leerstandsflächen, welche jedoch vermietet sind, ist dabei zu beachten. Diese Objekte können ungenutzt oder durch die Mieter:innen untervermietet sein. Auch Leerstand, welcher aufgrund fehlender Vermarktung nicht als solcher ersichtlich ist, bleibt bei der Quote unberücksichtigt (WENDLINGER 2012: 48).

2.5 Ursachen und Motive für Wohnungsleerstände

Die Ursachen für Leerstände können stark variieren, denn je nach Raum herrschen unterschiedliche Bedingungen. Die **Hintergründe** liegen dabei sowohl in externen Aspekten wie gesellschaftlichen, ökonomischen und technologischen Entwicklungen als auch in internen Aspekten wie gesetzlichen und lenkenden Maßnahmen (RAFFELBERGER 1999: 61). Somit sind die Gründe für Wohnungsleerstand mehrdimensional (MOSER 1999: 15).

Begünstigt wird die Entstehung von Leerstand durch mittelbare und unmittelbare Einflussfaktoren (SCHMIED 2007: 10). Unter **mittelbaren Faktoren** werden die Veränderung der Bevölkerungsstruktur, Schrumpfungsprozesse, die wirtschaftliche Entwicklung sowie politische und planerische Rahmenbedingungen zusammengefasst (SCHMIED 2007: 10ff.). Die Merkmale lassen sich auf einer gesellschaftlichen Makroebene verorten und sind zurückzuführen auf indirekte, strukturelle Gegebenheiten. Hingegen basieren **unmittelbare Faktoren** auf individuellen Kausalitäten und lösen als Trigger den Leerstand aus (ARNOLD 2019: 26). Dazu gehören zum einen eigentumsbezogene Faktoren wie ungeklärte Eigentumsverhältnisse und individuelle Merkmale der Eigentümer:innen, zum anderen objektbezogene Eigenschaften und Lagemerkmale (SCHMIED 2007: 13f.).

Im Folgenden werden die Gründe für Wohnungsleerstand aufgelistet, wobei angemerkt wird, dass in der Praxis **kein einheitlicher Ursachenkatalog** erstellt werden kann, weil die Gründe und Motive für Wohnungsleerstand vielseitig und komplex sind (DRANSFELD et al. 2007: 23; ARNOLD 2019: 25).



▲
Abb. 4: Ursachen für Leerstand (eigene Darstellung)

2.5.1 Strukturelle Ursachen

- **Demografische Veränderungen:** Der demografische Wandel ist einer der wichtigsten Faktoren hinsichtlich Leerstand. Im Zusammenhang mit dem Rückgang der Geburtenrate sind vor allem ländliche Regionen mit einer Überalterung und dem Bevölkerungsrückgang konfrontiert (SCHMIED 2007: 11). Die Veränderung der Bevölkerungsstrukturen begünstigt den Wandel der Haushalte (Tendenz zu Ein- und Zweipersonenhaushalte) und beeinflusst die Anforderungen an Wohnraum (LOCKEMANN 2011: 364). Diese Entwicklung bringt langfristige Folgewirkungen für den Wohnungsmarkt aufgrund der veränderten Nachfrage nach Wohnungen (SCHMIED 2007: 11f.).
- **Schrumpfungsprozesse:** Veranlasst durch kulturelle Veränderungen und den sozialen Wandel sinkt die Geburtenrate unterhalb eines Niveaus, welches notwendig ist, um die Bevölkerungszahl konstant zu halten (BERNT 2018: 2125). Durch den Rückgang der Einwohner:innen wird Wohnungsleerstand ein resultierendes Problem (BERNT 2018: 2120ff.).

Eine Ursache für Schrumpfung in peripheren Räumen kann die Auslagerung und Schließung von Betrieben und damit einhergehend der Verlust von Arbeitsplätzen sein. Die hohe Anzahl von Arbeitslosen führt zur Abwanderung und demzufolge zum Wohnungsleerstand (SCHMIED 2007: 11).

Die zunehmend sinkende Haushaltsanzahl in einer schrumpfenden Region verursacht Leerstand und ein sogenannter „regionaler Mismatch“ entsteht, wenn in anderen Teilen

der Region eine wachsende Haushaltanzahl verortet wird. Nach den ÖROK-Prognosen wird der regionale Mismatch bis zum Jahr 2030 in manchen Teilgebieten zunehmen (SCHNEIDER 2019: 224). Aufgrund der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung, den Geburtendefiziten und der Abwanderungsbewegungen von v.a. jungen Menschen sind periphere Räume stark davon betroffen (HANIKA 2022: 25).

- **Strukturwandel und wirtschaftliche Entwicklung:** Ob eine Immobilie verkauft oder vermietet wird, hängt von der gesamtwirtschaftlichen Situation ab, da die Finanzkraft der potenziellen Käufer:innen und Mieter:innen einen entscheidenden Faktor darstellt. In wirtschaftlichen Hochphasen lässt sich eine Zunahme an Neubautätigkeiten und Wohnungskäufen im Bestand vermerken, wobei sie in Abschwungphasen wieder sinkt, und Leerstand begünstigt (SCHMIED 2007: 10f.).

Leerstand kann ebenfalls ein Ergebnis von Verdrängungswettbewerb durch nicht bedürfnisgerechte Immobilien sein. Durch veränderte Präferenzen seitens der Nachfragenden kann es, trotz stagnierender oder sinkender Nachfrage, zu einer Bedarfszunahme an populäreren Wohntypologien (z.B. Einfamilienhäusern) kommen, hingegen z.B. Plattenbauwohnungen einen Nachfragerückgang verzeichnen. Der Strukturwandel wird durch die veränderte Nachfrage begünstigt (SPARS 2017a: 450).

- **Wohnungsangebot- und nachfrage:** Der wirtschaftliche Strukturwandel und die demografischen Veränderungen verursachen wegen der unterschiedlichen Anforderungen an Wohnraum und das Wohnumfeld ein unausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage (LOCKEMANN 2011: 364). Bevölkerungsverluste und ein Rückgang der Haushaltszahlen führen zu einer verminderten Nachfrage, was einen Angebotsüberhang zur Folge hat. Die Anpassung des Wohnraums an die veränderten Bedürfnisse der Bevölkerung ist ein langwieriger Prozess, der durch mangelnde Nachfrage verlangsamt wird (LOCKEMANN 2011: 365). Kann der Wohnungsbestand diesen neuen Anforderungen nicht angepasst oder anderweitig genutzt werden, entsteht Leerstand (MUSIL 2019: 19).

In wachsenden Städten bleibt trotz hoher Nachfrage oft ein beträchtlicher Teil des verfügbaren Wohnraums ungenutzt (DAMJANOVIC et al. 2024: 43). Diese Diskrepanz führt zu einer hohen Leerstandsrate, die in Verbindung mit steigenden Mietpreisen, auf ein Marktversagen hindeutet (DAMJANOVIC et al. 2024: 45). Wenn Wohnungen leer stehen, obwohl die Nachfrage steigt, ist der spekulative Leerstand ein Indikator (DAMJANOVIC et al. 2024: 44f.).

2.5.2 Politische und planerische Rahmenbedingungen

- **Wohnbaupolitik:** Basierend auf Fehlentscheidungen in der Wohnungs- und Baupolitik kann es wegen eines Überangebotes an Wohnungen zur Stagnation des Wohnungsmarktes kommen und Leerstände begünstigen (RINK/WOLFF 2019: 276). Im Rahmen der Wohnungspolitik wird der Neubau und die Suburbanisierung durch die öffentliche Hand gefördert, was zur Folge hat, dass die Anzahl an Neubauten die Zahl des Zuwachses an Haushalten übersteigt (SCHMIED 2007: 13). Dies führt dazu, dass es verstärkt Leerstand im Neubau gibt.

- **Raumplanung:** Die nicht bedarfsorientierte Widmung und Ausweisung von Bauland an unpassenden Standorten kann Leerstand fördern (SCHMIED 2007: 13). Grundsätzlich liegt die Umsetzung der Widmungsvorgaben bei den Grundeigentümer:innen („Angebots- oder Negativplanung“), da in der Flächenwidmungsplanung meist keine Verpflichtung zur Realisierung besteht und der Zeitpunkt der Nutzung durch die Eigentümer:innen festgelegt wird (KANONIER/SCHINDELEGGER 2018: 106). Folgend kann es zu einem Überangebot an Wohnraum führen, wenn durch die Eigeninteressen der Grundstücksbesitzer:innen die Neubautätigkeit trotz sinkender Nachfrage gefördert wird (SCHMIED 2007: 15).

Vor allem in ländlichen Gebieten bevorzugen Bewohner:innen oftmals Neubauten wegen der Finanzierung und des Bedarfes an Um- und Ausbauten, Sanierungen und Renovierungen bei Bestandsobjekten (SPELLERBERG/SPEHL 2011: 1f.). Dadurch entstehen Neubauten an den Siedlungsrändern, während die Zahl an leerstehenden Wohnobjekten und -flächen in den Ortszentren zunimmt (BMKÖS 2021: 87).

2.5.3 Persönliche Motive und Entscheidungen

- **Fehlendes Vermietungsinteresse:** Wohnungsleerstand kann als Folge mangelnden Willens seitens der Privateigentümer:in auftreten (STRASSL/RIEDLER 2015: 55). Besonders wenn eine Vermietung keine Wirtschaftlichkeit oder Rentabilität im Verhältnis zu Steuern, Reparaturen, Investitionen oder Zahlungsrückständen von Mieter:innen mit sich bringt, wird keine Vermietung angestrebt (IIBW 2018: 54). Im Zusammenhang mit dem Aufwand, Risiko und der möglichen Wohnungsabnutzung sind die Einnahmen nicht ertragsfähig (IIBW 2018: 50).

- **Schlechte Erfahrungen und fehlendes Vertrauen:** Viele Eigentümer:innen sind frustriert, weil sie negative Erfahrungen mit einer vorherigen Vermietung gemacht haben und in Zukunft ihre Wohnung lieber leer stehen lassen wollen (IIBW 2018: 21). Dadurch steigt die Hemmschwelle für eine zukünftige Neuvermietung (SCHIEBEL/LÖSCH o.J.: 18).

Mit einer Vermietung wird ein gewisses moralisches Risiko eingegangen, da man gegen Bezahlung das Eigentum zur Verfügung stellt. Im Gegenzug fordert man einen rücksichtsvollen Umgang mit dem Wohnraum, den der oder die Eigentümer:in in der Regel nur schwer überprüfen kann. Die Mieter:innen haben keine Anreize, um die Anforderungen einzuhalten, mit der Folge, dass potenziellen Mieter:innen kein Vertrauen entgegengebracht wird und keine weitere Vermietung erfolgt (VOIGTLÄNDER 2017: 385).

- **Eigennutzung:** Eine Vermietung oder ein Verkauf erfolgt oftmals auch nicht wegen eines zukünftigen Eigenbedarfes der Eigentümer:innen und Wohneinheiten bleiben bewusst unbewohnt (STAINER-HÄMMERLE et al. 2022: 21). Dies hängt unter anderem damit zusammen, weil das österreichische Mietrechtsgesetz (MRG) bei einem befristeten Mietverhältnis eine Mindestbefristungsdauer von drei Jahren festlegt (AK WIEN 2023: 40). Ist eine Eigennutzung vor Ablauf der Befristung geplant, schließen Eigentümer:innen oft eine Vermietung von vornherein aus. Wird eine Immobilie Erben vorbehalten und sind diese an einem Eigenbedarf nicht interessiert, ist manchmal ein Verkauf ausgeschlossen

und die weitere Verwendung unklar, in Anbetracht der starken emotionalen Bindung zum Objekt. Somit bleibt ein bereits bestehender Leerstand aufrecht (SCHIEBEL/LÖSCH o.J.: 51).

- **Kompliziertes Mietrechtsgesetz:** Ein weiteres Argument, warum marktfähige Wohneinheiten unvermietet bleiben, ist das komplizierte Mietrecht (IIBW 2018: 49). Das MRG schützt die Interessen der Mieter:innen, wirkt zugleich aber hemmend auf Vermieter:innen wegen der negativen Berichterstattungen in den Medien über mögliche Risiken und Probleme (STRASSL/RIEDLER 2015: 58). Das Mietrecht hindert zudem die Entledigung bei Mietverzug (SCHIEBEL/LÖSCH o.J.: 33).
- **Unklare Besitzverhältnisse und Perspektiven:** Unklare Besitzverhältnisse, meist infolge einer Erbschaft von Haus- und Wohnungseigentum, können eine ausschlaggebende Ursache für Wohnungsleerstand sein. Streitigkeiten, das Nichtauffinden der Erben, fehlende Nachlassregelungen, Desinteresse und fehlender Ortsbezug seitens der Erben sowie Schwierigkeiten beim Verkauf oder der Vermietung können langfristigen Leerstand begünstigen (SCHMIED 2007: 13).

Gebäude bzw. Wohneinheiten können auch wegen individueller oder oft ungünstiger Lebenssituationen vorübergehend ungenutzt bleiben. Dazu gehören unter anderem der längere Aufenthalt beim Partner oder der Partnerin, Krankenhausaufenthalte oder die Unterbringung im Altenheim (STRASSL/RIEDLER 2015: 62). Während dieser Zeitspanne steht die Wohneinheit leer und es ist oft nicht klar, ob das Objekt auf dem Wohnungsmarkt für eine Neuvermietung oder den Verkauf angeboten wird.

- **Spekulative Anreize:** Der Kauf von Eigentumswohnungen ohne konkreter Nutzungsabsicht kann erhebliche Folgen für Gemeinden haben. Da die potenziellen Wohnflächen nicht am Wohnungsmarkt angeboten werden, kommt es zu einer weiteren Verknappung am Immobilienmarkt, steigenden Mieten und Eigentumspreisen sowie Leerstand (JANY et al. 2023: 230). Der Wohnungsleerstand wird zum einen von den Eigentümer:innen oder Investor:innen dann herbeigeführt, wenn die Spekulation voraussetzt, dass durch den Objektkauf eine Wertsteigerung und ein profitabler Gewinn erreicht wird (VERLIČ 2014: 46), zum anderen wenn in absehbarer Zeit höhere Mieterträge als zum aktuellen Zeitpunkt erzielbar sind (FREY 2011: 21).

Leerstehender Wohnraum kann ebenfalls durch Spekulation infolge einer Angebotsausweitung verursacht werden. Dabei geht das Wohnungsangebot über den tatsächlichen Bedarf hinaus. In der Praxis wird dabei neuer Wohnraum gebaut und erworben, nicht weil er tatsächlich benötigt wird, sondern um auf zukünftige Preissteigerungen zu hoffen. Wenn keine ausreichende Nachfrage dafür besteht, kann das Überangebot den Leerstand verstärken (RINK/WOLFF 2019: 275f.).

- **Zweckentfremdung durch Freizeitwohnsitze:** Freizeitwohnsitze sind eine häufige Ursache für längerfristigen bzw. dauerhaften Leerstand. Personen, die unter anderem von auswärts kommen, kaufen 3- bis 4-Zimmerwohnungen, oft im Luxussegment, mit der Absicht die Immobilie im Urlaub und für die Familie zu nutzen. Dabei stehen die erworbenen Wohnungen oft leer oder werden nur für wenige Wochen im Jahr genutzt (INTERVIEW HIRSCH 2024).

- **Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung:** Betrachtet man den statistischen Leerstand, bei dem keine Wohnsitzmeldung über sechs Monate vorliegt und die tatsächliche Verwendung zum Wohnen nicht berücksichtigt wird, ist die Kurzzeitvermietung ein weiterer Grund für Wohnungsleerstand (INTERVIEW HIRSCH 2024).

Abhängig davon, wie oft Wohneinheiten über Plattformen angeboten werden, kann man nicht vom echten Wohnungsleerstand sprechen, da durch die Kurzzeitvermietung eine gewisse Wohnraumnutzung stattfindet. Geht man davon aus, dass die Wohnungen temporär leer stehen, weil sie nur zu gewissen Jahreszeiten (z.B. in touristischen Hochsaisons) angeboten werden, handelt es sich um kurzfristigen, sporadischen Leerstand (WASSERBURGER 2018: 28).

- **Anlegerwohnung als Kapitalanlage:** Wohnimmobilien sind sowohl für Privatpersonen als auch für Unternehmen eine attraktive Möglichkeit zur Kapitalanlage, die auf Sicherheit und Rendite ausgerichtet ist. Dies resultiert aus der Stabilität der Immobilienpreise und dem niedrigen Zinsniveau (SPARS 2017b: 512). Grundsätzlich steht das Interesse einer Vermietung im Vordergrund, da Anlageobjekte als Geldanlage, zur Altersvorsorge und der Vererbung dienen und Einkünfte erzielen sollen (STAINER-HÄMMERLE et al. 2022: 70).

Ist jedoch der Gebrauchswert einer Immobilie vorrangig, ist sie ausschließlich ein Investitionsobjekt mit Renditeerwartungen (MUSIL 2019: 21). Die lukrative Wertsteigerung bzw. Werthaltung begründet den gewollten Leerstand (STRASSL/RIEDLER 2015: 55). Somit werden vor allem Neubauten, z.B. neue Luxusimmobilien, angekauft und dem Wohnungsmarkt ferngehalten, um sie einer späteren Nutzung zuzuführen und als Wertanlage zu horten (STRASSL/RIEDLER 2015: 27).

2.5.4 Objektbezogene Faktoren

- **Gebäudeeigenschaften:** Leerstand entsteht, wenn Objekte wegen ihres baulichen Zustandes oder ihrer baulichen Mängel nicht marktfähig sind und keiner Nutzung zugeführt werden können. Ein erheblicher Teil an Flächen befindet sich in alten Gebäuden, was darauf hindeutet, dass qualitative Mängel häufig die Gründe für den Leerstand sind. Dies betrifft meist alte Einfamilienhäuser in ländlichen Regionen, aber auch Mehrparteienhäuser in städtischen Randgebieten, die vor 1980 errichtet wurden (IIBW 2018: 44). Eine Vermietung wäre erst durch Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen möglich, wobei meistens die Besitzer:innen vor den Investitionskosten und der kostspieligen Altstoffentsorgung zurückschrecken (SCHIEBEL/LÖSCH o.J.: 18).

Oft ist auch die nicht zeitgemäße Ausstattung (ungünstige Raumaufteilung, fehlende Freiflächen wie Balkone, sparsame Einrichtung, niedrige Decken, fehlende Garagen, keine Barrierefreiheit) die Ursache (SCHIEBEL/LÖSCH o.J.: 63; RAFFELBERGER 1999: 56f.). Im Zuge der veränderten Wohnpräferenzen ist vor allem Wohnraum, welcher den Anforderungen der Nachfragenden nicht entspricht, von Leerstand betroffen (DRANSFELD et al. 2007: 24).

In der Realität treten die mangelnde moderne Ausstattung und der schlechte Objektzustand zusammen auf, demnach sind die Bestandsobjekte weniger begehrt. Ohne Modernisierung oder Sanierung lassen sich nur niedrige Mieten erzielen, wobei es bei

einem Überangebot an minderwertigem Wohnraum vermehrt zu strukturellen Leerständen kommt (DRANSFELD et al. 2007: 25).

- **Lagemerkmale und Image:** Der Standort und das Image eines Wohnumfeldes können ausschlaggebende Faktoren für leerstehende Wohnungen sein. Ein Kennzeichen von Immobilien ist ihre Standortgebundenheit, die wiederum eine Lageabhängigkeit impliziert (MUSIL 2019: 14). Standortfaktoren lassen sich kaum lenken und somit kann eine schlechte Lage die Wohnnutzung einschränken (SCHMIED 2007: 14; MUSIL 2019: 14). Davon sind Objekte mit hoher Lärm- oder Umweltbelastung sowie Gebäude im ländlichen Raum betroffen (DRANSFELD et al. 2007: 24; LOCKEMANN 2011: 364f.). Die fehlende Attraktivität bezüglich einer schlechten Erreichbarkeit mittels ÖPNV und fehlender Einzugsbereiche von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen können dies bestärken (SCHMIED 2007: 14).

Ein negatives Image eines Wohnumfeldes kann Leerstand ebenfalls begründen. Durch hohe ethnische und soziale Segregation werden vor allem im städtischen Umfeld Stadtteile mit negativen Assoziationen verknüpft und von Wohnungssuchenden gemieden. Die Segregation kann weitere Aufwertungsprozesse unterbinden und den Leerstand weiter vorantreiben. In solchen Gebieten tritt verstärkt Fluktuationsleerstand und bei einem Angebotsüberhang struktureller Leerstand auf (DRANSFELD et al. 2007: 24).

2.6 Auswirkungen von Wohnungsleerstand

Die Folgewirkungen lassen sich, wie die Ursachen, in mehreren Dimensionen beschreiben. Anzumerken ist, dass nicht jeder leerstehende Wohnraum negative Effekte impliziert, da beispielsweise fluktuationsbedingte und funktionale Leerstände erforderlich sind, damit der Markt funktioniert (PFEIL 2014: 48). Es ist vor allem die hohe Leerstandsdauer, welche zu weitreichenden Konsequenzen führen kann (BBSR 2014: 6).

Gebäude weisen eine hohe Langlebigkeit auf, die zum einen von der baulich-technischen, zum anderen von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer begleitet wird (MUSIL 2019: 19). Diese Eigenschaften erschweren jedoch die Anpassung bei veränderter Wohnungsnachfrage (PFEIL 2014: 48). Bei einer kurzfristig **steigenden Nachfrage** ist der Flächenbestand nicht fähig, den Nachfrageüberhang auszugleichen. Durch eine Mietpreissteigerung wird der Markt angepasst, da bei steigenden Mieten die Nachfrage sinkt (MEIER 2017: 368). In wachsenden Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage bzw. einem Wohnungsmarktengpass kann zusätzlicher Wohnraum errichtet werden. Wenn das Bevölkerungswachstum jedoch seinen Höhepunkt überschreitet, könnte dies potenziell zu Leerstand führen – sowohl in diesen Regionen als auch in schrumpfenden Gebieten, bedingt durch neue Zuzüge (BBSR 2014: 49).

Eine **sinkende Nachfrage** und somit ein Angebotsüberhang auf dem Mietmarkt können hingegen vor allem gesenkte Mieten hervorrufen (PFEIL 2014: 48). Dieser Überhang basiert unter anderem auf demografischen Veränderungen und wirtschaftsstrukturellen Defiziten (LOCKEMANN 2011: 365). Wird die ökonomische Nutzungsdauer überschritten, weil keine Adaptierung an die sinkende Nachfrage und neuen Anforderungen erfolgt oder kein Abbau von Angebotsüberhängen eintritt, entwickelt sich Leerstand (MUSIL 2019: 19).

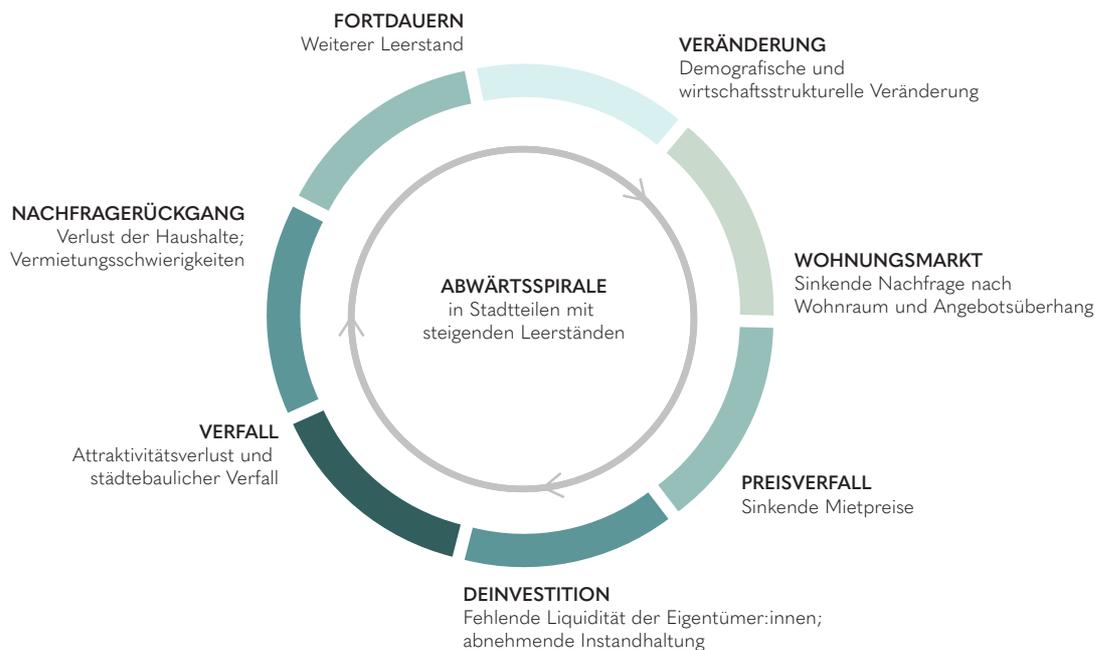
Bedingt durch entgangene Mieteinnahmen bei gleichzeitig laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten wird aus **betriebswirtschaftlicher Sicht** der Leerstand von einem Kostenfaktor¹⁴ für die Eigentümer:innen begleitet (BBSR 2014: 6). Diese Belastungen können dazu führen, dass Eigentümer:innen nicht mehr zahlungsfähig sind und weitere Investitionen in Sanierung oder Instandhaltung aussetzen (PFEIL 2014: 49).

Aus **volkswirtschaftlicher Perspektive** besteht die Möglichkeit, dass sich Leerstände auf umliegende intakte Wohnungsbestände übertragen, wenn das Ansehen oder die Attraktivität eines Umfeldes als Folge fehlender Investitionen zunehmend verloren geht (BBSR 2014: 6). Ein leerstehendes Gebäude mit nach außen hin ersichtlichen Schäden in z.B. einem Stadtviertel, beeinträchtigt die Chancen zur Vermietung der umliegenden Immobilien negativ. Ein hoher Grad an Leerstand kann somit negative externe Auswirkungen haben (VOIGTLÄNDER 2017: 386). Diese **Folgewirkung** hängt davon ab, ob das gesamte Gebäude von Wohnungsleerstand oder baulicher Verwahrlosung betroffen ist oder nur einzelne Teile (z.B. eine oder mehrere Wohnungen) bzw. wie stark sich der Attraktivitätsverlust auf den öffentlichen Raum bemerkbar macht. Je nach Sachverhalt kann die bauliche Situation und Nicht-Nutzung negative Ausstrahlungswirkungen auf das Gebäude selbst bzw. auf die direkte Umgebung haben (HALLER et al. 2020: 10).

Städtebauliche Folgewirkungen können eintreten, wenn die Instandhaltungsausgaben weiter sinken und es in der fortlaufenden Veränderung langfristig zu einem städtischen Verfall kommt (BBSR 2014: 6). Aus dem Verfall kann der Verlust weiterer Haushalte, Vermietungsschwierigkeiten und somit steigende Leerstände hervorgehen (PFEIL 2014: 49). Damit einhergehend kommt es zum Wertverlust der betroffenen bzw. angrenzenden Immobilien und zu einem veränderten Grundstücksmarkt (LOCKEMANN 2011: 365f.). Es lässt sich festhalten, dass Wohnungsleerstand negative Folgewirkungen für die Wohnungswirtschaft aufweist, wobei Leerstand, entgangene Mieteinnahmen, fehlende Attraktivität und negative Entwicklungstrends sich gegenseitig sukzessiv verstärken und in einer Abwärtsspirale (Abb. 5) enden (BERNT 2002: 15f.).

Nicht nur im städtischen Bereich, sondern auch in **peripheren Räumen** können vermehrt auftretende Leerflächen nachteilige Auswirkungen hervorrufen. In den Ortskernen führt ein zunehmender Wohnungsleerstand ebenfalls zu einem baulichen Verfall, welcher mit einem Qualitätsverlust der Gebäude verbunden ist (KRAMER 2021: 84).

¹⁴ Leerstandskosten umfassen laufende Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die nicht auf die Mieter:innen umgelegt werden können. Zusätzlich fallen Bewirtschaftungskosten an und auch Ausfälle, die durch den Verlust von Mietzahlungen entstehen, müssen berücksichtigt werden (WENDLINGER 2012: 81).



▲ Abb. 5: Abwärtsspirale der Wirkungen auf Wohnungsleerstand in Stadtteilen (eigene Darstellung; basierend auf LOCKEMANN 2011: 365)

Gemeinden haben zunehmend das Problem der **Unterauslastung** der öffentlichen Daseinsvorsorge und ihrer Infrastrukturen. Besonders in Regionen mit einer starken Abwanderung und einem hohen Leerstand stehen Kommunen vor der Herausforderung, ihre sozialen (z.B. Bildung- und Gesundheitseinrichtungen) und technischen (Wasser-, Abwasser, Verkehrs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) Infrastrukturen aufrecht zu erhalten (BERNT 2002: 3). Durch die verminderte ökonomische Aktivität und die sinkende Nachfrage entstehen finanzielle Engpässe für die Gemeinden wegen der verminderten Steuereinnahmen. Somit sind Maßnahmen und zusätzliche Leistungen für die Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen für die Gemeinden oftmals schwierig (BERNT 2002: 3). Infrastrukturen, die nicht mehr erforderlich sind und keine positive Kostendeckung erzielen, werden eingespart und rückgebaut (HIRSCHMANN 2014: 16). Es kommt zu einem zunehmenden **Verlust** der Standortattraktivität und die Leerstandsproblematik verschlechtert sich (BERNT 2002: 16).

Ebenfalls zurückzuführen auf das Überangebot an Wohnraum, den Wertverlust der Objekte und der sinkenden Attraktivität in Ortszentren ist die **Lebensqualität** und der **öffentliche Raum** als sozialer Treffpunkt gefährdet. Eine ausreichende Versorgung der Bewohner:innen kann nicht mehr gewährleistet werden und voranschreitende Leerstände und brachliegende Flächen lassen sich verzeichnen (MICHAELIS 2023). Eine negative Quartiersentwicklung bei gleichzeitiger Abwertung und ein Imageverlust auf lokaler Ebene schreiten voran (PFEIL 2014: 49). Eine **Segregation** ist dabei nicht auszuschließen, da zahlungsfähige Personen umziehen und sozial Benachteiligte oftmals im Wohngebiet bleiben. Die soziale Entmischung und damit einhergehend die Schwächung des sozialen Zusammenhalts sind die unerwünschten Folgen (MICHAELIS 2023).

Wohnungsleerstand geht nicht nur von einer sozialen Dimension aus, auch **kulturelle Aspekte** werden ein auftretendes Problem. Er wirkt sich negativ auf das Wohnumfeld und schließlich auf das gesamte örtliche Erscheinungsbild aus. Mit dem Wegfall des ge“wohnten“ Raumes kommt es zur Auflösung vom baukulturellen Kapital (NUSSMÜLLER et al. 2006: 12). Vor

allem im ländlichen und alpinen Raum wird der Verlust von Baukultur und Ortsidentität durch Abwanderung und Schrumpfung gefördert (BMKÖS 2021: 18f.).

Die Abwanderungstendenzen und der Wegzug der Wohnbevölkerung aus den Leerstandsvierteln implizieren, dass anderswo **neuer Wohnraum** benötigt wird (HIRSCHMANN 2014: 16). Finanzkräftige Anwohner:innen ziehen in die umliegenden suburbanen Räume (MICHAELIS 2023), wobei es durch die Suburbanisierung zur Vereinsamung der bestehenden Einfamilienhausgebieten im Ortszentrum kommen kann (NUSSMÜLLER et al. 2006: 12). Vor allem der Leerstand im Geschößwohnungsbau und die eingeschränkte Verfügbarkeit von Bestandsflächen bei anhaltender Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen fördern die Neubautätigkeiten in den Außenbereichen (JÖRISSEN/COENEN 2005: 149). Damit verbunden ist die weitere Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung neuer Wohngebäude und fortlaufende Zersiedelung (NUSSMÜLLER et al. 2006: 12).

2.7 Wohnungsbestand in Österreich

Um den Wohnungsleerstand in Österreich in einen räumlichen und sachlichen Kontext zu setzen, bedarf es vorerst einer näheren Untersuchung des Wohnungsbestandes. Wohnungsleerstand resultiert aus einem ungleichen Verhältnis von Angebot und Nachfrage, die den zentralen Indikator auf dem Immobilienmarkt bilden (SCHNEIDER 2019: 216). Anhand von quantitativen Daten wird versucht, dieses Verhältnis näher darzustellen.

2.7.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die prognostizierten demografischen Veränderungen, insbesondere das Wachstum der Bevölkerung und der Haushaltsanzahl, beeinflussen den zukünftigen Wohnungsbestand und die Nachfrage nach Wohnraum erheblich. Dabei ist auch die Entwicklung der Haushaltsgröße ein entscheidender Faktor hinsichtlich des Wohnbedarfs (AMANN/STRUBER 2019: 9). Weitere Faktoren wie die finanzielle Situation der Nachfragenden bzw. das Ausmaß der staatlichen Interventionen fließen in die veränderte Nachfrage mit ein (BAUERNFEIND 2016: 73).

Bevölkerung

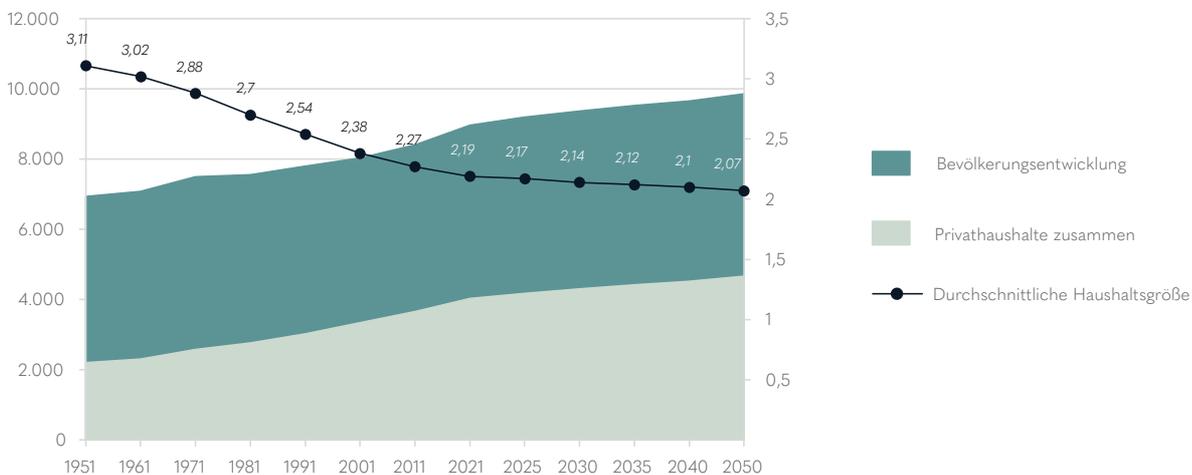
Die **Bevölkerungsprognose** geht davon aus, dass sich das Wachstum moderat verhalten wird, wobei der demografische Wandel, einhergehend mit der steigenden Lebenserwartung und Überalterung der Bevölkerung, der negativen Geburtenbilanz und regionalen Abwanderung, Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft mit sich bringt (AMANN/STRUBER 2019: 13f.). Die ÖROK-Prognose erwartet bis 2050 ein Wachstum vor allem in städtischen Ballungsräumen und stadtnahen Regionen, während ländliche Gebiete wie bspw. das Waldviertel, die Obersteiermark oder Teile Kärntens voraussichtlich mit weiteren Bevölkerungsrückgängen konfrontiert sind (HANIKA 2022: 25). Dabei sind jedoch regionale Differenzen zu berücksichtigen, da je nach Gemeinde/Region unterschiedliche Entwicklungstendenzen zu erwarten sind. Die Entwicklung der Einwohner:innenzahl ist ein wichtiger **Einflussfaktor** auf die Entstehung von Wohnungsleerstand bzw. auf die Auswirkungen durch die veränderte Nachfrage.

Haushalte

Die **Veränderung** der Haushalte ist eine der wichtigsten Nachfragegrößen am Wohnungsmarkt und dessen Entwicklung drückt sich in weiteren Veränderungen aus: Familiengröße und -struktur, Altersstruktur, Zuzüge und Scheidungsrate (SCHNEIDER 2019: 218; AMANN/STRUBER 2019: 20).

Die **durchschnittliche Größe** der Privathaushalte ist regional deutlich differenziert. Grundsätzlich lassen sich kleinere Haushaltsgrößen in Städten verzeichnen, während sich die größten Durchschnittshaushalte vor allem im ländlichen Raum befinden (ÖROK 2024: 20). Dies hängt damit zusammen, dass es tendenziell in ländlichen Bezirken größere Wohnflächen und eine höhere Eigentumsrate und folglich einen geringeren Anteil an Einpersonenhaushalten gibt (STATISTIK AUSTRIA 2023i: 25, 28). Je urbaner der Raum ist, desto kleiner werden die durchschnittlichen Haushaltsgrößen (ÖROK 2024: 20). Dieser Zustand wird auch von der wirtschaftlichen Situation begleitet, da in Regionen mit hohen Lebenshaltungskosten kleinere Haushalte häufiger auftreten können, und die starke Neubautätigkeit von kleineren Wohneinheiten diese Entwicklung unterstützen (ÖROK 2024: 27).

Die **Anzahl** der Haushalte steigt in Österreich deutlich schneller im Vergleich zur Bevölkerungszahl (Abb. 6). Dies ist vor allem auf die langsam abnehmende Haushaltsgröße zurückzuführen (AMANN/STRUBER 2019: 21). Lebten im Jahr 2011 noch durchschnittlich 2,27 Personen in einem Haushalt, so lag dieser Wert im Jahr 2021 bei 2,19 Personen, wobei die Tendenz zu Ein- und Zweipersonenhaushalten konstant zunimmt. Für das Jahr 2030 wird auf gesamtstaatlicher Ebene geschätzt, dass Einpersonenhaushalte 40 % und Zweipersonenhaushalte 30 % der Gesamthaushalte ausmachen werden (STATISTIK AUSTRIA 2023f).



▲ Abb. 6: Entwicklung der Gesamtbevölkerungs- und Privathaushaltszahl in Tausend und der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1951-2050 (eigene Darstellung/Berechnung; Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2023b, 2023c, 2023d)

Die **Raumplanung** kann zwar auf die wachsenden Haushaltsanzahlen reagieren, jedoch hat sie nur wenig Einfluss auf die grundlegenden demografischen Trends bzw. auf die Rahmenbedingungen für die kleiner werdenden Haushaltsgrößen. Angesichts der zukünftigen Entwicklungen sind in verschiedenen Bereichen Anpassungen notwendig, angefangen bei der Stadt- und Regionalplanung, über die soziale Dienstleistungsversorgung bis hin zu wirtschaftlichen Entwicklungen und dem Immobilienmarkt (ÖROK 2024: 29).

Wohnbedarf

Die steigende Lebenserwartung und Überalterung der Bevölkerung bzw. die sinkende Fertilitätsrate führen unter anderem zur **Veränderung der Haushalte**. Diese bringt nachziehende Konsequenzen für den Wohnbedarf mit sich. Die Nachfrage nach kleineren (auch betreuten) Wohneinheiten steigt, bei gleichzeitig sinkender Nachfrage nach größeren Familienhäusern, wodurch sich ein potenzieller Leerstand in diesen Wohnformen bilden kann (ÖROK 2024: 29). Weitere Indikatoren wie Wohnungsabgänge durch Abriss oder Wohnungszusammenlegungen, steigende Leerstandsquoten und das präferierte Konsumverhalten nach Zweitwohnsitzen und Kapitalanlagen lassen den Wohnbedarf ansteigen (AMANN/STRUBER 2019: 23).

2.7.2 Angebot an Wohnraum

Folgend wird der Wohnungsbestand und dessen Besitzverhältnisse sowie die Neubautätigkeit in Österreich näher aufbereitet, um den Wohnungsleerstand in einen Kontext zu setzen.

Wohnungsbestand

Hinsichtlich der Anzahl des Wohnungsbestandes lassen sich folgende **Kennzahlen** festhalten:

- Österreichweit gibt es über 4,97 Millionen Wohnungen (Stand 2022), wobei Wien als Bundeshauptstadt mit 21,9 % den höchsten Wohnungsbestand aufweist. Dies liegt daran, weil rund ein Fünftel der österreichischen Bevölkerung in Wien lebt (STATISTIK AUSTRIA 2023i: 33).
- Allgemein kann man festhalten, dass in den größeren Städten und deren Umland ein höherer Anteil an Wohnungen besteht (STATISTIK AUSTRIA 2023i: 34).

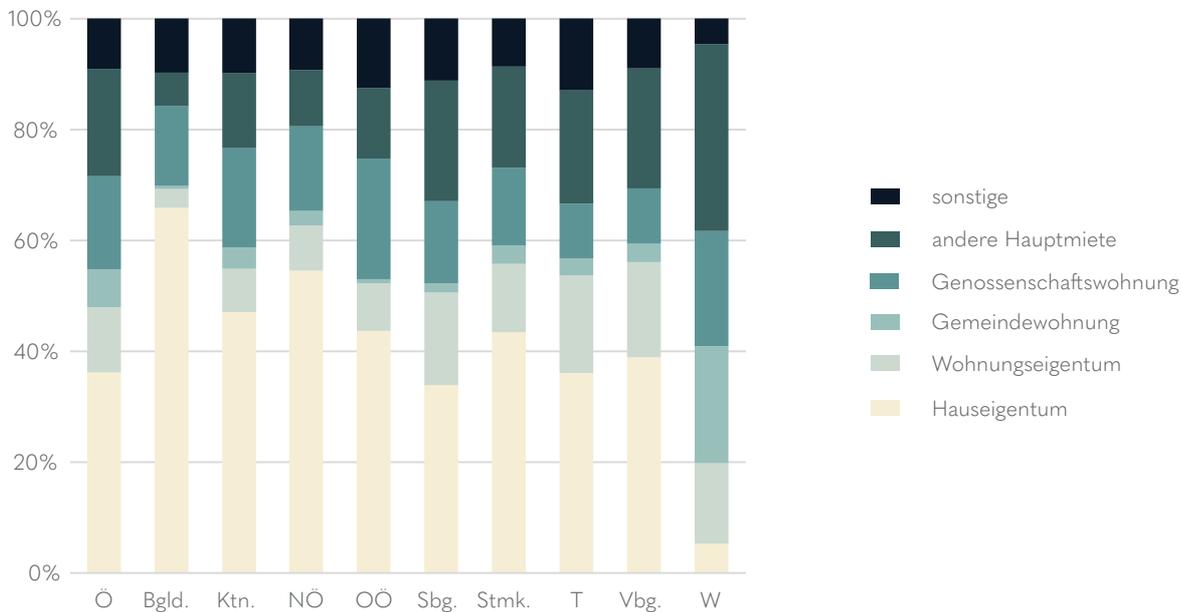
In Österreich steigt der gesamte Wohnungsbestand seit den 80er-Jahren kontinuierlich an, wobei sich die **Diskrepanz** zwischen Wohnungsbestand und Hauptwohnsitzmeldungen zunehmend vergrößert (KÖLL 2019: 24). Im Jahr 1981 wiesen rund 88 % aller Wohnungen eine Hauptwohnsitzmeldung auf, im Jahr 2021 beträgt der Anteil dieser Meldungen am gesamten Wohnungsbestand nur noch 82 % (STATISTIK AUSTRIA 2023g). Diese **Entwicklung** ist unter anderem auf die steigenden Leerstände und auf die Zunahme der Nebenwohnsitze sowie auf die fehlenden Wohnsitzangaben¹⁵, die sich von 1981 bis 2021 mehr als verdoppelten, zurückzuführen (KÖLL 2019: 25; STATISTIK AUSTRIA 2023g).

In Bezug auf Wohnungsleerstand sind auch die **Wohnbesitzverhältnisse** zu berücksichtigen. Eigentümer:innen nehmen hinsichtlich der Leerstandsproblematik eine bedeutende Rolle ein, da sie zu einer Leerstandsaktivierung beitragen, indem sie für eine Marktzuführung der ungenutzten Immobilie verantwortlich sind (IIBW 2018: 6).

¹⁵ Näheres dazu in ■ Kapitel 2.8

Aufgrund der etablierten Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit, die vor allem das **Wohnen zur Miete** fördern, hat Österreich im Vergleich zu anderen europäischen Staaten eine geringe Eigentumsquote (2023: 48 %) (AMANN/MUNDT 2020: 9; STATISTIK AUSTRIA 2024g: 24). Der Anteil der Bevölkerung, welcher in Miete (Haupt- und Untermiete) lebt, beträgt im Jahr 2023 44 % (STATISTIK AUSTRIA 2024g: 9). Die restlichen Prozentpunkte entfallen auf sonstige Rechtsverhältnisse wie Dienst- und Naturalwohnungen sowie unentgeltliches und mietfreies Wohnen¹⁶ (STATISTIK AUSTRIA 2024g: 24).

In Abb. 7 lassen sich strukturelle **Unterschiede** zwischen den Bundesländern ablesen, wobei Wien mit der hohen Mietquote von 77 % deutlich heraussticht. Dabei ist der Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen bundesweit am höchsten (STATISTIK AUSTRIA 2024g: 24). Hinsichtlich potenzieller Leerstände durch einen Mietwechsel im Bestand lassen vor allem die beiden Mietsegmente wegen der wirkungsvollen und transparenten Allokation nur kurze Leerstandszeiten zu (AMANN/MUNDT 2020: 33f.).



▲ Abb. 7: Rechtsverhältnisse des Wohnungsbestandes nach Hauptwohnsitzmeldungen in den Bundesländern in Prozent, 2023 (eigene Darstellung; Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2024d)

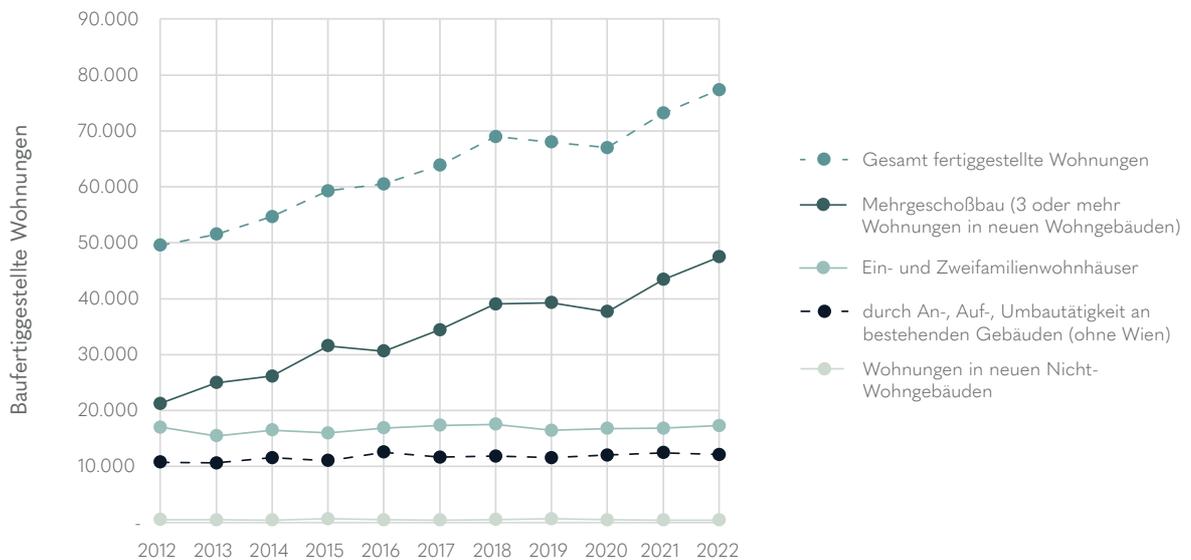
Neben Wien haben die Bundesländer Kärnten und Oberösterreich ebenfalls einen hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen, wobei die anderen Mietsegmente deutlich geringer ausfallen (STATISTIK AUSTRIA 2024g: 25). Das Burgenland weist hingegen die geringste Mietquote und folglich die höchste Eigentumsquote (69 %) auf. Besonders der Anteil von Hauseigentum ist hier überdurchschnittlich hoch, zurückzuführen auf den hohen Bestand an Einfamilienhäusern (STATISTIK AUSTRIA 2024g: 18).

¹⁶ Beim mietfreien Wohnen zahlt der Haushalt nur die Betriebskosten, aber keine Miete. Beim unentgeltlichen Wohnen werden weder die Betriebskosten noch der Mietzins vom Haushalt entrichtet (STATISTIK AUSTRIA 2024g: 113).

Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit ist wesentlich von den demografischen Entwicklungen und vom veränderten Wohnbedarf abhängig. In Regionen und Städten mit prognostiziertem Bevölkerungswachstum ist aufgrund der vorhandenen Nachfrage und Deckung des Wohnbedarfs von einer erhöhten Neubautätigkeit auszugehen.

Die folgende Abb. 8 gibt einen Überblick über die **Anzahl** der fertiggestellten Wohnungen in Österreich im Zeitraum 2012 bis 2022. Dabei weisen die Daten Defizite auf, weil für Wien keine näheren Informationen für neue Wohnungen durch Um-, Zu- und Aufbauten vorliegen und man von einem höheren Wert ausgehen kann (STATISTIK AUSTRIA 2023a).



▲ Abb. 8: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudestruktur und Art der Bautätigkeit in Österreich von 2012-2022 (eigene Darstellung; Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2023a)

Im Zeitraum von 2012 bis 2022 sind in Österreich 693.855 neue Wohnungen entstanden, d.h. dass im Durchschnitt jährlich um die 69.000 Wohneinheiten errichtet wurden (STATISTIK AUSTRIA 2023a). Interessant dabei ist, dass die Bevölkerung von 2012 bis 2022 um ca. 570.000 Personen wuchs (+6,4 %) (STATCUBE 2024), während die neu geschaffenen Wohneinheiten um +11,1 % gestiegen sind (STATISTIK AUSTRIA 2023a).

Im Jahr 2022 wurde mit über 77.000 neu errichteten Wohneinheiten der Höchstwert im festgelegten Zeitraum erreicht. Dieser Wert ist auf den **Bauboom** 2019 zurückzuführen, da in diesem Jahr über 84.000 Baubewilligungen erteilt wurden und man bis zur Fertigstellung i.d.R. zwei bis drei Jahre annehmen kann (STATISTIK AUSTRIA 2023h: 1). Gemessen an der Gesamtbevölkerungszahl liegt die österreichische Wohnbaurate (Wohnungen pro 1.000 Einwohner:innen) im Jahr 2022 bei 8,5 (STATISTIK AUSTRIA 2024g: 86). Die Grafik zeigt des Weiteren, dass die Zahl an fertiggestellten Wohnungen im **Mehrgeschoßbau** dominiert. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt im 10-Jahres-Zeitraum nur geringe Abweichungen zwischen 15.000-17.000 Fertigstellungen.

Die derzeitige geringe Neubautätigkeit wegen **rückläufiger Baubewilligungsanträge** wird sich in den Großräumen Wien, Graz und Linz bemerkbar machen. Vor allem das Angebot an neuen Mietwohnungen wird bei wachsender Nachfrage und steigenden Preisen sinken (SENK 2024). In den kommenden Jahren wird der Immobilienmarkt in Österreich spürbare Veränderungen erfahren, da bis 2026 ein Rückgang der jährlichen Wohnungsfertigstellungen um etwa 25 % erwartet wird (WKO ÖSTERREICH 2024a). Zukünftig ist eine **Angebotsverknappung** bei gleichzeitig steigender, demografisch begründeter Wohnraumnachfrage zu prognostizieren.

Im Jahr 2023 verzeichnete die Wohnbautätigkeit aufgrund der steigenden Kreditzinsen und den höheren Anforderungen der Kreditvergabe einen Negativrekord (STATISTIK AUSTRIA 2024f: 1). Hinzu kommt, dass die **Krise im Bausektor** mit hohen Baukosten, steigenden Bodenpreisen, teuren Bauleistungen und sinkenden Auftragslagen den zinsreagiblen Wohnungs- und Siedlungsbau und damit die Bauwirtschaft zunehmend belastet (WKO ÖSTERREICH 2024b).

Die Gegebenheiten der Bauwirtschaft beeinflussen auch die Bauleistungen der **gemeinnützigen Wohnbauträger**, die trotz verfügbarer Flächen und Anpassung der Wohnbauförderung in den letzten Jahren kaum bauen konnten, da die steigenden Baukosten nicht mehr tragbar waren (INTERVIEW HOLLMANN 2024). Während im Jahr 2023 14.900 Wohnungen fertiggestellt wurden, sind für die Jahre 2024 14.100 und 2025 10.000 bis 11.000 Fertigstellungen zu erwarten (ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN – REVISIONSVERBAND 2024).

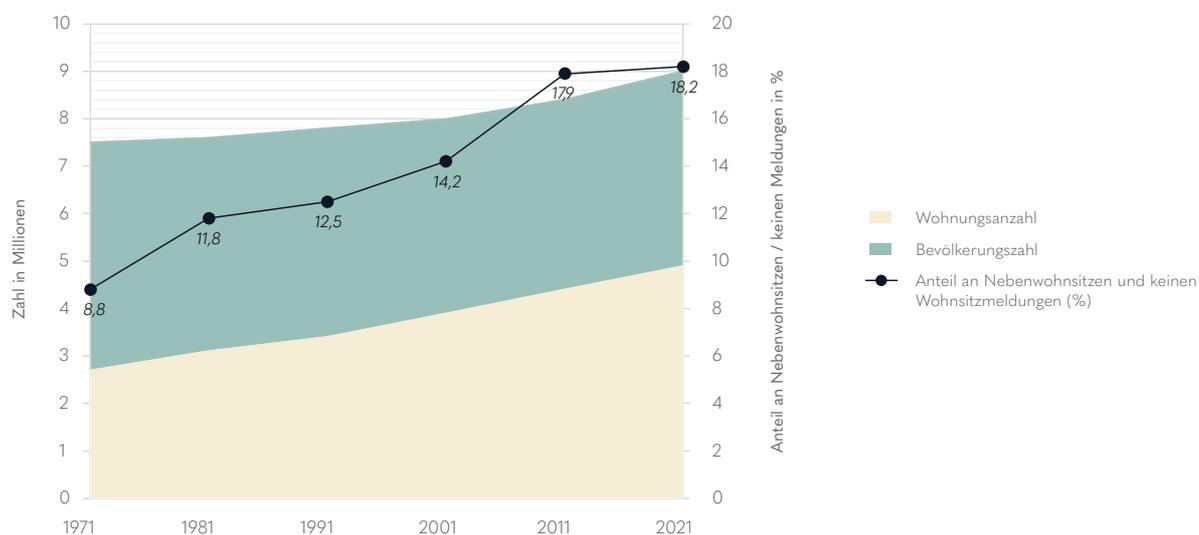
Im Rahmen des beschlossenen Wohnbaupaketes der Bundesregierung und der finanziellen Rücklagen kann der gemeinnützige Wohnbausektor bei Neubauten und Sanierungen profitieren, da er trotz der aktuellen Baukrise über die notwendigen finanziellen Ressourcen verfügt (PUTSCHÖGL 2024). Laut einem Experten haben private Bauträger jedoch Schwierigkeiten, Finanzierungen zu sichern und Käufer:innen zu finden (INTERVIEW HOLLMANN 2024).

2.8 Entwicklung und Zahlen von Leerstand in Österreich

Basierend auf den zuvor erläuterten Rahmenbedingungen und dem Wohnungsbestand ist das Ziel dieses Kapitels, einen Einblick in die aktuelle Datenlage des Wohnungsleerstandes in Österreich zu geben. Anhand der Daten der Wohnungs- und Gebäudezählung (letzter Stand: 2021) und weiteren Zahlen von Leerstandsanalysen sollen die **derzeitigen Gegebenheiten** sowie **Entwicklungen** aufgearbeitet werden. Für eine genauere Erfassung der Anzahl an leerstehenden Wohnungen liegen Defizite aufgrund von fragmentarischen, ungleichen sowie fehlenden flächendeckenden Leerstandserhebungen vor.

Ein erster Anhaltspunkt, um sich dem Leerstand quantitativ zu nähern, ist die genauere Betrachtung der **Wohnsitzmeldungen**. Wie eine durchgeführte Analyse von Greenpeace aufzeigt, ist in den letzten 50 Jahren die Tendenz zu Wohnungen ohne Wohnsitzangabe bzw. mit Nebenwohnsitzmeldung in Österreich deutlich gestiegen (siehe Abb. 9). Lag der Anteil im Jahr 1971 noch bei 8,8 %, ist dieser im Jahr 2021 auf mehr als das Doppelte gestiegen (18,2 %). Im selben Zeitraum verdoppelte sich die Anzahl der Wohnungen um mehr als zwei Drittel und umfasste im Jahr 2021 ungefähr 4,9 Millionen Wohneinheiten. Im Vergleich dazu wuchs die

Gesamtbevölkerung von 1971 bis 2021 nur langsam und verzeichnete lediglich einen Zuwachs von 1,5 Millionen Personen. Statistisch gesehen bedeutet das, dass die Wohnungsanzahl deutlich anstieg, verbunden mit einer Zunahme der verfügbaren durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner:in, wobei immer mehr Wohnungen keine Hauptwohnsitzmeldung aufweisen (KARZEL et al. 2024: 8).



▲
Abb. 9: Entwicklung der Wohnungsanzahl, Bevölkerung und des Anteils an Wohnungen mit Nebenwohnsitzen bzw. ohne Wohnsitzmeldung von 1971-2021 (eigene Darstellung; Quelle: KARZEL et al. 2024: 9)

Basierend auf der letzten **Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)**, die alle zehn Jahre durchgeführt wird, fehlt mit Stand 31.10.2021 in fast jeder siebten Wohnung eine Wohnsitzmeldung. Es handelt sich dabei um 653.000 Wohneinheiten (STATISTIK AUSTRIA 2023e: 1). Dabei werden Informationen aus dem Zentralen Melderegister (ZMR) und dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) für die Zählung herangezogen (STATISTIK AUSTRIA 2023i: 12).

Wie bereits in Kapitel 2.2 angeführt, sind fehlende Wohnsitzmeldungen kein Indiz für Leerstand. Ob die Wohnungseinheiten tatsächlich unbewohnt sind, wird in der Statistik nicht angeführt, da nur eine **Überprüfung** stattfindet, ob eine Meldung vorliegt. Grundsätzlich werden weitere Kontrollmechanismen wie beispielsweise Ortsbegehungen und Stichproben durch das Amt nicht durchgeführt. Im Jahr 2022 erfolgten nur in den Hauptstädten mit über 100.000 Einwohner:innen nähere Begehungen durch Erhebungspersonen. Mittels Beobachtungen und Fragebögen sind durch Zufallsstichprobe ausgewählte Gebäude auf fehlende Wohnsitzmeldungen kontrolliert worden (STATISTIK AUSTRIA 2023i: 19).

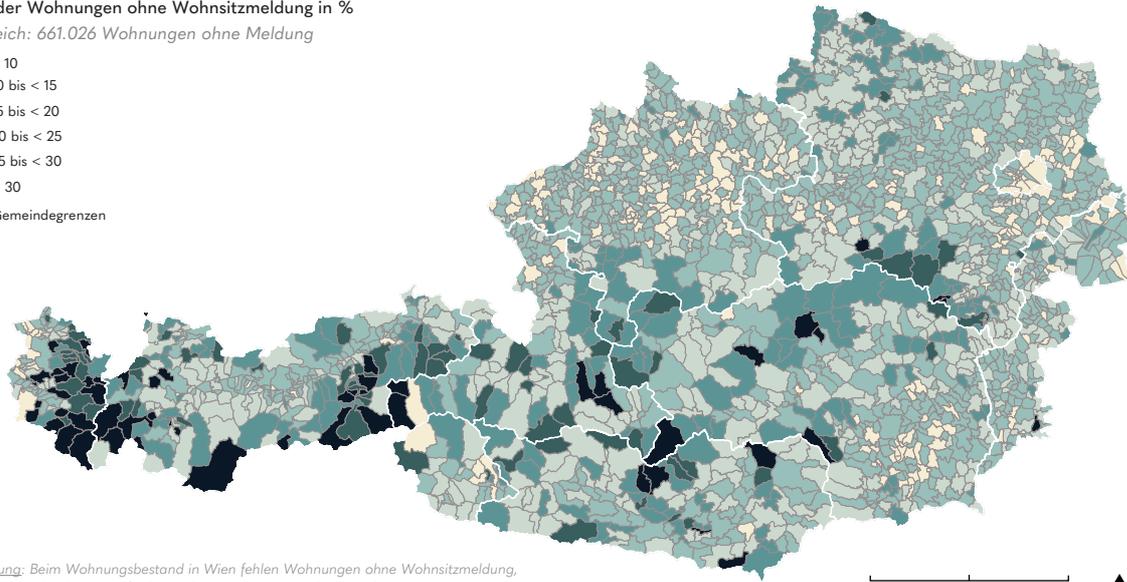
Um dennoch einen Überblick zu geben, zeigt die nachfolgende Grafik (Abb. 10) den Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen auf Gemeindeebene im Jahr 2022. Die Karte veranschaulicht, dass die Anteile (20 % und mehr) in den alpinen Tourismusgemeinden in Tirol und Vorarlberg hoch sind. Es sind ebenfalls erhöhte Anteile an fehlenden Wohnsitzmeldungen in Gebieten ersichtlich, die starke Bevölkerungsrückgänge erfassen. Dazu gehören Gemeinden im nördlichen Waldviertel und Kärnten (STATISTIK AUSTRIA 2023i: 38).

Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen auf Gemeindeebene im Jahr 2022

Legende:

Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung in %

Österreich: 661.026 Wohnungen ohne Meldung



Anmerkung: Beim Wohnungsbestand in Wien fehlen Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, die nach 2011 durch An-, Auf oder Umbautätigkeiten errichtet wurden.

Datenbestand: 31.10.2022

Gebietsstand: 01.01.2022

Datengrundlage: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2022

Kartengrundlage: Statistik Austria 2024a, 2024b



Abb. 10: Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen nach Gemeinden in Österreich, 2022 (eigene Darstellung; Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2024c)

Die im Frühjahr 2024 veröffentlichte Greenpeace-Studie lieferte **weitere Leerstandszahlen** für die einzelnen Bundesländer. Zusätzlich zu den verfügbaren Daten der Statistik Austria wurden weitere Daten aus einer Masterarbeit über Leerstand im gemeinnützigen Wohnbau in Österreich¹⁷, aus einer Studie im Auftrag der AK Wien über Leerstand im Neubau¹⁸ sowie aus einer Studie im Auftrag des Landes Vorarlberg über Wohnungsleerstand¹⁹ herangezogen (KARZEL et al. 2024: 10f.).

Die **Analyseergebnisse** in Tabelle 4 zeigen, dass in Österreich zwischen 205.700 bis 251.500 Wohnungen leer stehen. Diese ungenutzten Wohneinheiten mit einer ungefähren Gesamtnutzfläche von 17,4 Millionen m² würden laut Greenpeace, Wohnfläche für 340.000 Menschen und somit der Bevölkerung der Stadt Graz, bieten (KARZEL et al. 2024: 5). Die höchsten Leerstandsquoten weisen die Bundesländer Kärnten, Tirol und Salzburg auf. Bezieht man sich auf die Kategorisierung der Leerstandsquoten nach Tabelle 3 ist eine Leerstandsquote von 5-7 % als moderat für den Wohnungsmarkt einzustufen. Es ist keine absolute Marktgängigkeit der Wohnungen gewährleistet, weshalb man von einem angespannten Wohnungsmarkt sprechen kann (RINK/WOLFF 2015: 318).

¹⁷ Näheres dazu in TUPY 2021

¹⁸ Näheres dazu in PLANK et al. 2022

¹⁹ Näheres dazu in IIBW 2018

Tab. 4: Ergebnisse für Leerstand in den Bundesländern (eigene Darstellung; basierend auf KARZEL et al. 2024: 6)

Rang	Bundesland	Leerstandsquote in %	Leerstehende Wohnungen	Leerstandsfläche in m ²
1	Kärnten	5,7 ± 0,6	18.600 ± 1.900	1.450.000
2	Tirol	5,6 ± 0,6	24.000 ± 2.400	1.804.000
3	Salzburg	5,2 ± 0,5	16.300 ± 1.600	1.204.000
4	Steiermark	5,1 ± 0,5	35.500 ± 3.600	2.691.000
5	Niederösterreich	5,0 ± 0,5	46.900 ± 4.700	3.896.000
6	Burgenland	4,9 ± 0,5	8.100 ± 800	697.000
7	Oberösterreich	4,2 ± 0,4	32.500 ± 3.200	2.634.000
8	Vorarlberg	3,9 ± 0,4	8.000 ± 1.000	618.000
9	Wien	3,4 ± 0,3	36.700 ± 3.700	2.195.000
-	Österreich	4,7 ± 0,5	228.600 ± 22.900	17.351.000

Für die **Bundeshauptstadt Wien** ist es aufgrund der mangelnden Datenlage schwierig, nähere Zahlen zu eruieren. Fundierte Erhebungen werden nicht regelmäßig durchgeführt und die Zahlen für fehlende Wohnsitzmeldungen sind allein nicht aussagekräftig. Die letzte Erhebung im Jahr 2015 zeigte, dass es im Untersuchungszeitraum 2008-2015 rund 25.000 marktaktive, kurzfristige Leerstände (< 2,5 Jahre) gab. Die optimale Leerstandsquote (Mobilitätsreserve) betrug im festgelegten Zeitraum konstant ca. 2,5 %. Diese 25.000 Wohnungen, die Wohnungswechsel und bauliche Maßnahmen ermöglichen, sichern laut Stadt Wien eine ausgezeichnete Wohnraumversorgung. Weiters gab es rund 10.000 nicht-marktaktive, längerfristige Leerstände (> 2,5 Jahre). Bei einem Gesamtwohnungsbestand von ungefähr einer Millionen Wohnungen liegt die Leerstandsquote bei 1 % (STADT WIEN 2015).

Die Studie der AK Wien zeigt, dass die **Leerstandsquote im Neubau** verhältnismäßig hoch ausfällt. Wohnungen, die im Untersuchungszeitraum 2018-2021 errichtet wurden und keine Wohnsitzmeldungen aufweisen, haben eine durchschnittliche Leerstandsrate von 15 %. Erweitert man den Leerstandsbegriff und bezieht sich auf Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen erhöht sich der Anteil auf 20 % (PLANK et al. 2022: 9). Das Ergebnis macht deutlich, dass rund 18 % der Neubauprojekte von Investor:innen erworben wurden und die Finanzspekulation einen erhöhten Stellenwert einnimmt (PLANK et al. 2022: 8).

In der Studie über den investiven Wohnungsleerstand in **Vorarlberg** wurden zusätzlich zu den Meldedaten die Stromverbrauchsdaten herangezogen. Bei einem Bestand von 29.300 Wohnungen ohne Meldung kann man bei ca. 8.500 Wohnungen aufgrund eines geringen Stromverbrauchs von einem tatsächlichen Wohnungsleerstand ausgehen. Die Berechnung schließt mit ein, dass ungefähr jede zweite Wohnung ohne Wohnsitzmeldung ein nicht deklariertes Zweitwohnsitz ist, ca. 10 % sogenannte Einliegerwohnungen²⁰ sind und bei weiteren 5 % der Wohnungsabriss statistisch nicht dokumentiert wurde. Des Weiteren sind nicht alle leerstehenden Wohnungen marktfähig, bedingt durch den Bauzustand, die Lage und etwaige Mängel (IIBW 2018: 44).

²⁰ Unter Einliegerwohnung versteht man eine baulich getrennte Wohneinheit mit eigenem Eingang in einem Einfamilienhaus. Die Einliegerwohnung wird der Hauptwohnung untergeordnet und hat in der Regel eine kleinere Wohnfläche (KOBEL 2018).

NEBENWOHNSITZE

Im Rahmen der Leerstandsthematik haben Neben- bzw. Zweitwohnsitze einen wesentlichen Einfluss auf Wohnungsleerstand. Das Meldegesetz nennt den Begriff Nebenwohnsitz nicht wortwörtlich, aber umfasst Unterkünfte als Wohnsitz, die einen „Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen“ für einen gewissen Zeitraum aufweisen (§ 1 Abs 6 MeldeG 1991). Ein Wohnsitz, der nicht den Hauptwohnsitz mit dem Lebensmittelpunkt darstellt, ist als weiterer Wohnsitz meldepflichtig (§ 2 Abs 1 MeldeG 1991).

Oft handelt es sich um zeitlich untergenutzte Wohneinheiten, die nicht ganzjährig bewohnt werden und deshalb als sporadischen Leerstand bezeichnet werden können (IIBW 2018: 30). Dennoch können die Meldedaten die Nutzungsintensität bzw. die tatsächliche Nutzung dieser Wohnungen nicht erfassen (STRASSL/RIEDLER 2015: 25). Wenn man die nicht deklarierten Zweitwohnsitze miteinbezieht, ist jede neunte Wohnung in Österreich ein Nebenwohnsitz (KARZEL et al. 2024: 7).

Im Rahmen der Wohnbedarfsabschätzung beeinflussen sie die Wohnungsnachfrage, die Versorgungs- und Siedlungsstruktur sowie das örtliche Erscheinungsbild. Besonders in Gemeinden mit einem hohen Anteil an leer stehenden Zweitwohnsitzen entstehen negative Auswirkungen auf die Durchschnittskosten für öffentliche Dienstleistungen pro Einwohner:in. Immobilieninvestments in „Betongold“, bedingt durch die steigende Nachfrage und die Zunahme an Zweitwohnsitzen, fördern die Preissteigerung am Immobilienmarkt und stehen dem Postulat des „leistbaren Wohnens“ entgegen (STAINER-HÄMMERLE et al. 2022: 106f.).

Die Leerstandsrate fällt je nach Gemeinde unterschiedlich aus und die regionalen bzw. lokalen Wohnungsmärkte weisen deutliche **Disparitäten** auf. Daraus ergibt sich für die Aussagekraft der Hochrechnung der bundeslandweiten Leerstandsquoten von Greenpeace das Problem, dass daraus **keine allgemeine Aussage** erfolgen kann. Immerhin wird Leerstand zunehmend diskutiert und aktiv wahrgenommen. Die folgenden Ausführungen bieten eine kurze Übersicht über die derzeitigen Datenlagen bzw. Schätzungen in verschiedenen österreichischen Städten.

Abgesehen von den zuvor genannten Daten gab es im Jahr 2018 in **Wien** 7.689 leerstehende Wohnungen im Besitz von Wiener Wohnen. Bei einem Gemeindewohnungsbestand von 210.890 Mietobjekten ergibt sich eine Leerstandsquote von 3,65 %. Eine Reduzierung auf 6.000 Leerstände konnte laut Stellungnahme der Stadt Wien mittels Umstrukturierung und höheren Budgets für Sanierung und Brauchbarmachung erfolgen (RECHNUNGSHOF ÖSTERREICH 2021: 89f.).

Laut aktuellen Zahlen (Stand: 01.02.2024) sind in **Innsbruck** 3.523 langfristige Wohnungsleerstände mittels verwaltungsdatenbasierter Erhebung erfasst, wobei erst rund 53,6 % des Wohnungsbestandes bearbeitet wurde. Die Hochrechnung im Rahmen des Monitorings liefert eine Leerstandsrate von 8,8 % (STADT INNSBRUCK, REFERAT KOMMUNIKATION UND MEDIEN 2024a).

In der Landeshauptstadt **Salzburg** sind im Jahr 2022 etwa 3.600 Leerstände mit Hilfe von Stromzählerdaten erhoben worden (Vergleich 2014: 4.800 Wohnungen). Das sind 3,5 % des gesamten Wohnungsbestandes, wovon 2.500 Wohnungen, die sich überwiegend im privaten Eigentum befinden, mobilisierbar wären (STRASSL/RIEDLER 2023: 10-14). Der Rückgang ist auf die reale Abnahme von ungenutzten Wohnungen, den Abbau von Zählern ohne Verbrauch sowie Sanierungsprojekte und Stadterneuerungsprozesse, die einzelne Stadtviertel aufgewertet haben, zurückzuführen (STRASSL/RIEDLER 2023: 36).

Kärntens Landeshauptstadt **Klagenfurt** hat schätzungsweise 5.772 leerstehende Wohnungen sowie weitere 6.190 Zweitwohnsitze, die überwiegend sporadisch genutzt werden (KARNER 2022). Der Erwerb von Immobilien als Anlage- und Spekulationsobjekt ist in der Stadt am Wörthersee durchaus ein brisantes Thema, es liegen jedoch keine näheren veröffentlichten Details zu den Daten vor.

Die Stadt **Villach** in Kärnten hat im Jahr 2021 eine Leerstandsquote von 7,7 %. Bei einem Nutzungsbestand von 43.665 Wohneinheiten handelt es sich um etwa 3.363 ungenutzte Wohnungen. Allerdings gibt es bei der Erhebung keine Differenzierung zwischen marktaktivem und nicht-disponiblen Leerstand (STAINER-HÄMMERLE et al. 2022: 15f.).

Feldkirch in Vorarlberg erhob im Zuge eines Energiemasterplans den Gebäude- und Wohnungsleerstand. Basierend auf den Daten des AGWR und ZMR ergab sich für das Jahr 2013, gemessen am Gesamtbestand, ein Gebäudeleerstand von 6 % und ein Wohnungsleerstand von 17 %. Unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve, Neubauten (bezugsfertige Leerstände) und abweichenden Nutzungen (gewerbliche Nutzungen) wurde eine Leerstandsquote von 6-12 % festgestellt (ALPS GMBH 2015: 23). Nach einer Evaluierung im Jahr 2019 betrug der Anteil des Gebäudeleerstands 6 % und des Wohnungsleerstands 5 % (TELESIS 2019: 13).

Graz führt eine momentan laufende Leerstandserhebung mittels Verschneidung von GWR/ZMR-Daten und Energieverbrauchsdaten durch, weswegen bis dato noch keine genauen Zahlen vorliegen. In einem Pilotversuch im Rahmen der Grazer Wohnbaustudie wurde der Leerstand für die im Zeitraum 2015-2019 neu errichteten Bauvorhaben in den Bezirken Jakomini und Geidorf ausgewertet. Das Ergebnis des tatsächlichen Leerstands bei den Neubauten lag bei 3 % (KNAP-RIEGER et al. 2022: 40f.)

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ein erheblicher Teil an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung nicht leer steht (IIBW 2018: 5). Die Tendenz, dass die Zahl an Wohnungen mit fehlender Meldung die Zahl des tatsächlichen Leerstandes übersteigt, kann damit begründet werden, dass es **keine Kontrollmechanismen** hinsichtlich der Nutzung gibt. Ein gewisser Anteil der Wohnungen wird regelmäßig als Ferienwohnung, Nebenwohnsitz oder als Einliegerwohnung genutzt (IIBW 2018: 30).

Darüber hinaus ist ein gewisser Leerstand von mindestens sechs Monaten für den Wohnungsmarkt erforderlich. Zudem ist davon auszugehen, dass eine **Marktaktivierung** nur für einen geringen Teil des tatsächlichen Leerstandes möglich ist, da keine genaueren Informationen über den Zustand der Gebäude oder Wohnungen vorliegen (IIBW 2018: 5).

3 Die Leerstandsabgabe in Österreich



Abb. 11: Leerstehende Stadtvilla (eigene Aufnahme)

Basierend auf dem politischen und öffentlichen Interesse leerstehenden Wohnraum zur Sicherung des leistbaren Wohnens zu mobilisieren und dem Wohnungsdruck in Gemeinden und Städten entgegenzuwirken, werden die **Ziele** und (potenziellen) Wirkungen dargelegt, um den Hintergrund für die Einführung der Leerstandsabgaben zu erläutern.

In den weiteren Ausführungen werden die **rechtlichen Rahmenbedingungen** und konkreten Festlegungen, die im direkten Zusammenhang mit der Leerstandsabgabe stehen, beschrieben.

Die **Vollzugsmechanismen** werden anhand durchgeführter Interviews evaluiert, und die Herausforderungen anschließend aufgezeigt.

3.1 Aktuell öffentlicher Diskurs

Das Thema Leerstand als **Problem** für den Wohnungsmarkt wurde lange Zeit im politischen und öffentlichen Diskurs kaum lanciert, weil es eine politisch sensible Angelegenheit ist. Als „Randphänomen“ wird Leerstand im ländlichen Raum im Zusammenhang mit der fehlenden Vitalität von alten Ortskernen, dem Verfall von Bestandsgebäuden oder der Unternutzung im Diskurs durch die seit 2011 fast jährlich stattfindende Leerstandskonferenz adressiert (NONCONFORM ARCHITEKTUR VOR ORT ZT KG 2011: 4).

Hinsichtlich des zunehmenden Drucks auf städtische Wohnungsmärkte und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, richtete sich der Fokus der **wohnungspolitischen Maßnahmen** in vergangenen Jahren auf Neubauten, wobei der Wohnungsbau mit Wohnbauförderungsmitteln bundesweit sank (BMDW 2022: 49). Die **Niedrigzinsphase** bis Anfang 2022 führte zu geringeren Finanzierungskosten, wodurch die Bedeutung der Wohnbauförderung verringert und der Wettbewerbsvorteil der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) geschwächt wurde. Dies führte zu einer stark wachsenden Bauproduktion im freifinanzierten Sektor. Der Anteil privater Bauherren im Mehrgeschoßbau stieg auf über 70 % im Jahr 2020 mit einem weiteren Anstieg gewinnorientierter Mietwohnungen (KLIEN et al 2022: 2).

Die **Dringlichkeit**, ungenutzten städtischen Wohnraum zu mobilisieren, hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen und die Diskussion bzw. Einführung einer Leerstandsabgabe in Österreich intensiviert. Bereits im Jahr 2015 forderte die Junge Generation (JG) in der SPÖ Wien in einem Forderungskatalog der Kampagne „Wohnfühlen in Wien“ eine verpflichtende Leerstandsmeldung und die Wiedereinführung einer Leerstandsabgabe, um spekulativen Leerständen am Wiener Wohnungsmarkt entgegenzuwirken (DERSTANDARD 2014; VAHLDIK 2018: 54f.). Auch auf fachlicher Ebene wurde die rechtliche Überprüfung zur Einführung einer entsprechenden Abgabe angestoßen (KANONIER 2017: 18; MADNER 2019: 47).

Angesichts der zunehmenden **Forderung nach leistbarem Wohnen** ist die Einführung einer Abgabe in einzelnen Bundesländern aufkommend diskutiert worden. Der politische Druck zur Wohnraummobilisierung und die aufkommende Kritik seitens der Opposition führte unter anderem in Tirol zur Einführung der Leerstandsabgabe. Obwohl der Verfassungsdienst auf rechtliche Schwierigkeiten hingewiesen hat, entschied sich die Politik dennoch, die Abgabe einzuführen, um ein politisches Zeichen zu setzen (INTERVIEW BLANIK 2024).

Dabei vertreten Ökonom:innen teils die Auffassung, dass der bestehende Wohnraumangel mit einer derartigen Abgabe nicht behoben werden kann und der **Neubau** weiterhin als Lösungsansatz forciert werden muss (KURIER 2022). Konträr dazu plädiert das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung in einem kürzlich publizierten Positionspapier für einen grundlegenden **Perspektivenwechsel**. Sie argumentieren, dass ein integrierter Ansatz nötig ist, der nicht den Neubau fokussiert (IÖR 2024: 1). Die formulierten Kriterien für eine nachhaltige Wohnungspolitik und Raumentwicklung beinhalten unter anderem die Revitalisierung von Leerständen und dem Gebäudebestand (IÖR 2024: 3f.).

Ein zentraler Aspekt bei der Einführung einer Leerstandsabgabe ist das Fehlen einer umfassenden **Datengrundlage**. Bislang existiert in Österreich keine flächendeckende, zentrale Erhebung, die den Leerstand und dessen Entwicklung quantifiziert, wodurch das tatsächliche Ausmaß schwer fassbar bleibt (PUTSCHÖGL/ZOIDL 2023). Diese Defizite resultieren aus der fehlenden gesetzlichen Verpflichtung der Leerstandsmeldung, welche

immerhin ein erster Schritt zur Umsetzung der Leerstandsabgabe wäre (IIBW 2018: 59). Expert:innen können folgend nicht eindeutig festhalten, ob Leerstand ein Problem auf dem österreichischen Immobilienmarkt darstellt (ZOIDL 2021).

Zudem erschwert die **unzureichende Differenzierung** von Leerstand eine adäquate Erfassung, was die Analyse der Problemlage zusätzlich erschwert. So kann es sein, dass Städte mit einem vermeintlichen Leerstandsproblem tendenziell ein Zweitwohnsitzproblem aufweisen, das sich in Folge zu langfristigen Leerständen entwickelt (INTERVIEW HIRSCH 2024). Gerade in touristisch attraktiven Regionen sowie in begehrten städtischen Lagen werden viele Wohnungen als Zweitwohnsitz genutzt mit der Folge einer weiteren Verknappung des Wohnraums. Ohne belastbare Daten ist eine sachliche und evidenzbasierte Diskussion über das tatsächliche Ausmaß kaum möglich und es bleibt unklar, ob Leerstand ein flächendeckendes oder lokales Problem ist. Mit der Einführung einer bundeslandweiten, für Gemeinden teils verpflichtenden Leerstandsabgabe hält sich die Effektivität laut Expert:innen in Grenzen (ZOIDL 2021).

Ein weiterer zentraler Sachverhalt in der Debatte ist die **mangelnde Auseinandersetzung** mit den Hintergründen und **Ursachen**. Die Beweggründe, warum Privatpersonen ihre Immobilien ungenutzt lassen, sind heterogen und reichen von spekulativen Motiven bis hin zu Unsicherheiten im Mietrecht oder Schwierigkeiten bei der Instandhaltung und Verwaltung der Objekte. Die Erkenntnisse basieren auf der Studie vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW), die den investiven Wohnungsleerstand in Vorarlberg untersuchten und die Motive für Wohnungsleerstand erfassten (IIBW 2018: 11). Diese Aspekte werden im öffentlichen Diskurs oft nur oberflächlich thematisiert, wodurch das Verständnis für die zugrunde liegenden Dynamiken unzureichend bleibt. Die **unklare Motivlage** der Eigentümer:innen erschwert die Ableitung der gezielt politischen Intervention durch eine Abgabe auf leerstehenden Wohnraum.

Auch nähere Untersuchungen darüber, ob die **Verwaltungspraxis** gewährleisten kann, dass der geforderte Lenkungseffekt eintritt, fehlen in der Aufarbeitung. Bereits vor der Einführung der Abgaben gab es – aufgrund der rechtlichen Grenzen und der unzureichenden Datengrundlage – Zweifel, ob die Umsetzbarkeit vorliegt (ZOIDL 2020; ZOIDL 2021). Die Unsicherheit über die Wirksamkeit und Durchführbarkeit kann in der öffentlichen Debatte als eine zentrale **Herausforderung** festgehalten werden. Die Effektivität fiskalischer Instrumente zur Förderung der Raumordnungspolitik hängt stark von ihrer konkreten Gestaltung ab. Entscheidend sind der Grad ihrer Verbindlichkeit, die festgelegten Schwellenwerte, Ausnahmen, Intensität von Sanktionen und des zeitlichen Rahmens (ARNOLD et al. 2023: 16).

3.2 Ziele und Wirkungen aus planerischer und politischer Sicht

In der Literatur und vom Gesetzgeber werden für die Zielfestlegung unterschiedliche Anhaltspunkte und Argumente angeführt, die als positiv bei der Einführung einer Leerstandsabgabe hervorgehoben werden.

Die Leerstandsabgabe ist ein ökonomisches, einnahmeseitiges Instrument, welches Wohneinheiten, die längerfristig ungenutzt bleiben, betrifft (DAMJANOVIC et al. 2024: 30). Sie soll **Anreize** für eine Leerstandsmobilisierung schaffen und Haushalte in eine, aus wirtschaftspolitischen Intentionen heraus, vorgebende Richtung lenken, wie etwa die

Vermietung der Immobilie. Man kann von einer indirekten Verhaltenssteuerung seitens des Gesetzgebers sprechen, indem **unerwünschtes Verhalten** mit **finanziellen Nachteilen** in Form von steuerlichen Abgaben verbunden ist. Dabei besteht der Entscheidungsspielraum weiterhin, allerdings soll das konkrete Verhalten, in diesem Fall das bewusste Leerstehen lassen einer Wohnung, unattraktiv werden (DAMJANOVIC et al. 2024: 23).

In Österreich sind bis zum Jahr 2021 7 % der Landesfläche beansprucht worden und der jährliche **Bodenverbrauch** beträgt um die 41 km² (UMWELTBUNDESAMT 2022). Obwohl das Ausmaß der Landnutzung und Bodenversiegelung²¹ seit einigen Jahren in Bezug auf den Zuwachs verlangsamt, werden weiterhin täglich 12 Hektar an Boden in Anspruch genommen, wobei die **Haupttreiber** vor allem der Siedlungsbau und Verkehrsflächen sind (GAUBE et al. 2024: 191; BMKÖS 2024). Neu errichteter Wohnbau in Form von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und des Mehrgeschoßbaues wird nicht selten auf der grünen Wiese errichtet (KARZEL et al. 2024: 2). Die Bauwirtschaft verursacht in der Folge massive, langfristige Konsequenzen für die Umwelt, indem wertvolle Böden verbaut werden (KARZEL et al. 2024: 3).

Im Zusammenhang mit den erläuterten Gegebenheiten formuliert die Österreichische Raumordnungskonferenz folgende Empfehlung:

„Umsetzung wirkungsvoller Maßnahmen: Alle Planungsträger, insb. Bund, Bundesländer und Gemeinden, sind angehalten, wirkungsvolle Maßnahmen zum Flächensparen, zur Bauland- und Leerstandmobilisierung sowie zur maßvollen Innenverdichtung zu entwickeln, abzustimmen und maßgeschneiderte Maßnahmenbündel in der praktischen Umsetzung durchgängig anzuwenden.“
(KANONIER 2017: 15)

Um in Zukunft den Bodenverbrauch zu verringern und Flächen zu sparen, sind **Maßnahmen zur effizienten Nutzung** von bestehenden Bauten und Infrastrukturen gefordert (KARZEL et al. 2024: 3). Zurückzuführen auf den hohen Bestand an ungenutzten Wohnflächen und bereits bebauten Flächen ist die Mobilisierung, Reaktivierung und Nachnutzung von Leerstand eine Lösung (UMWELTVERBAND WWF ÖSTERREICH 2021: 32).

Wirkungen aus Sicht der Planung

Abgaben mit Steuerungswirkung sind ein möglicher Handlungsansatz, um die **Ziele** der Landes-Raumordnungsgesetze²² und des ÖREK 2030²³ hinsichtlich einer nachhaltigen Raumentwicklung zu forcieren (BRÖTHALER et al. 2024: 99). Die positiven Erkenntnisse und der hohe Wirksamkeitsgrad bei z.B. einer Abgabe auf gehortetes Bauland zeigen, dass bei adäquater Gewichtung fiskalische Instrumente eine erhebliche Raumwirksamkeit erzielen können. Ähnliche Effekte werden der Leerstandsabgabe zugeordnet, wobei bislang keine nähere Evaluierung der Wirksamkeit erfolgte (BRÖTHALER et al. 2024: 82f.).

²¹ Die Bodenversiegelung beschreibt „[...] die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht [...]. Der Boden wird dadurch auf seine Trägerfunktion reduziert und verliert seine natürlichen Funktionen.“ (BMNT, SEKTION VII TOURISMUS UND REGIONALPOLITIK 2019: 14)

²² In den Bundesländern werden die Angelegenheiten der Raumplanung und Raumordnung in den jeweiligen Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen (in Wien: Bauordnung) geregelt.

²³ Näheres dazu in ÖROK 2021: 65-68

Im besten Fall wird der Leerstandüberhang bzw. die Hortung von leerstehenden Flächen durch **negative finanzielle Auswirkungen** für Eigentümer:innen reduziert. Dies erfolgt, indem bestehende Wohnflächen sowie Bauten einer Wohnnutzung zugeführt werden, was langfristig positive Effekte für die **Siedlungsstruktur** nach sich ziehen könnte (DAMJANOVIC et al. 2024: 30; KARZEL et al. 2024: 3). Die negativen Externalitäten von Leerstand auf die Umgebung und die Nutzung bestehender Infrastrukturen sollen reduziert werden, während gleichzeitig der Flächenverbrauch für den Bau weiterer Wohngebäude begrenzt wird (DAMJANOVIC et al. 2024: 53). Die verstärkte Nutzung leerstehender Wohngebäude wirkt der Zersiedelung entgegen und verringert den Flächenbedarf (ARNOLD et al. 2023: 19).

Hinsichtlich des Flächensparens wird die Leerstandsabgabe im Kontext der **Innenentwicklung** angeführt. Ihr wird ein wirkungsvolles Potenzial zur Orts- und Stadtkernstärkung zugesprochen (MADNER 2019: 47). Die Mobilisierung von leerstehenden Bausubstanzen zielt darauf ab, die Nutzung von bestehenden innerstädtischen Bereichen zu maximieren. Innenentwicklung als raumplanerische Strategie sieht zudem die Errichtung von verdichteten Bauten, Baulandausweisungen an bereits erschlossenen Siedlungsbereichen sowie die Mobilisierung von Baulandreserven vor (KANONIER 2017: 14). Die Kombination beider Ansätze fördert eine nachhaltige Stadtentwicklung, die sparsame Landnutzung und bietet eine verbesserte, effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur (DUMKE et al. 2024: 393; DAMJANOVIC et al. 2024: 30).

Das Instrument wird ebenfalls als Lösungsansatz für das Ziel bzw. die Förderung des **leistbaren Wohnens** gesehen. Dabei bewirken erfolgreiche Mobilisierungen die Angebotsausweitung von marktfähigen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt und folglich eine Preisdämpfung (DAMJANOVIC et al. 2024: 30). Es kann eine gleichmäßige Verteilung der Wohnkosten eintreten, in dem durch das steigende Angebot an verfügbaren Wohnungen die Mietpreise stabilisiert oder gesenkt werden (DAMJANOVIC et al. 2024: 46).

Im Hinblick auf **Immobilienpekulation** ist das Ziel, dass bewusst herbeigeführter Leerstand zu vermeiden gilt und durch die finanziell nachteilige Besteuerung eine Unterbindung erfolgt (DUMKE et al. 2024: 393). Der Stadt- und Wohnungsforscher Justin Kadi weist darauf hin, dass die Leerstandsabgabe besonders den **investiven Leerstand** betrifft. Dabei erfolgt von Investor:innen ein Kauf von (neuen) Immobilien ohne weitere Vermietung, da das Interesse der Wertsteigerung im Vordergrund steht und die Generierung von Erträgen kein Interesse findet. In diesem konkreten Fall ist eine Leerstandsabgabe derart hoch anzusetzen, dass eine Nicht-Vermietung unattraktiv erscheint, keine Spekulationsgewinne beim Verkauf erzielt werden und die Wertsteigerung abgeschöpft wird (HUBER 2021). Konkret bedeutet dies, dass niemand ungenutzten Wohnraum dazu verwenden soll, sein Vermögen vor der Inflation zu sichern oder von der jährlichen Wertsteigerung der Immobilie zu profitieren (BRAMBÖCK 2023: 74).

Wirkungen aus Sicht der Politik

Der Umgang mit Spekulationsleerstand wird in **Salzburg** durch die Bestimmungen im **Zweitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – ZWAG** als übergeordnetes Ziel eingeräumt. Die hohen Investitionen in den Wohnbau sowie der Erwerb von Immobilien als Kapitalanlage wird als negative Entwicklung gesehen und somit ist die Versorgung mit

Wohnraum für Haushalte und die Deckung der Wohnbedürfnisse schwer zu gewährleisten.²⁴ Die Leerstandsabgabe ist demnach für Gemeinden ein Lösungsansatz zur Sicherung des raumordnerischen Ziels nach leistbarem Wohnen (§ 2 Abs 1 Z 1 ROG 2009). Durch finanzielle Anreize wird die Vermeidung von Leerstand gelenkt und leistbarer Wohnraum im Rahmen des öffentlichen Interessens nutzbar gemacht. Damit wird den Konsequenzen infolge von längerfristigem Leerstand entgegengewirkt.²⁵

Eine identische Zielvorstellung sieht auch das **Steiermärkische Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – StZWAG** vor.²⁶ Das bewusste Zurückhalten einer Wohnung aus spekulativen Gründen gilt als Belastungsgrund im öffentlichen Interesse. Die Einhebung einer Abgabe ist aus wohnungspolitischen, sozialen, raumplanerischen und ökologischen Anlässen begründet.²⁷

Im Zuge des Maßnahmenpaketes „Leistbares Wohnen in Tirol“ wurde das entsprechende Gesetz **Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG** eingeführt, um das Existenzbedürfnis Wohnen zu sichern und das Ausmaß von investivem Leerstand einzugrenzen. Neben den bereits oben genannten Intentionen werden vom Gesetzgeber als weitere Ziele die zusätzliche Einnahmequelle für Gemeinden und die Verringerung des Wohnungsdrucks bzw. der Belastung des Immobilienmarktes durch die Mobilisierung von unbewohntem, bestehendem Wohnraum angeführt.²⁸

Das novellierte **Zweitwohnungsabgabengesetz – ZAG in Vorarlberg** verfolgt mit der Inklusion von leerstehenden Immobilien die Lenkung und Verringerung der Leerstände. Bei der vorherrschenden hohen Nachfrage nach Wohnungen bei gleichzeitigem niedrigem Angebot an leistbarem Wohnraum sieht die finanzielle Maßnahme vor, weniger essenziellen Bedürfnissen (Nutzung der Wohnung als Zweitwohnsitz bzw. die Nicht-Nutzung) Einhalt zu gebieten. Insbesondere Gemeinden, die einen hohen Anteil an Zweitwohnsitzmeldungen aufweisen, wird dadurch die Möglichkeit geboten, die hohen Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen entstehen, durch die Abgabe zu kompensieren.²⁹

Zusammenfassend kann man bei allen landesgesetzlichen Regelungen erkennen, dass die **Gesetzgeber** darauf abzielen, die Eigentümer:innen, unter Berücksichtigung von sozialpolitischen und raumordnerischen Zielen, zu einer Vermietung zu veranlassen (DENK 2022a: 275). Ob die Festlegungen von den Gesetzgebern auch zielführend wirken, kann vorab nicht eindeutig nachvollzogen werden. Ebenso ist die **Notwendigkeit** einer Leerstandsabgabe sowie die Prüfung von **Alternativen** zur Leerstandsmobilisierung aus den Regierungsvorlagen bzw. Erläuterungen nicht abzuleiten (PÖCHHACKER 2024: 12).

²⁴ ErläutRV 507 BlgSbgLT 16. GP 8.

²⁵ ErläutRV 507 BlgSbgLT 16. GP 16.

²⁶ AB 167/8 BlgStmkLT 18. GP 8.

²⁷ AB 167/8 BlgStmkLT 18. GP 10.

²⁸ ErläutRV 353/22 BlgTiLT 17. GP 1f.

²⁹ ErläutRV 118 BlgVbgLT 31. GP 1.

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Dem Terminus der „**Abgabe**“ kommt nach dem Gesetzgeber keine Definition zu. Allgemein versteht man darunter Geldleistungen, die den Gebietskörperschaften zur Deckung ihrer Finanzmittel und zur Erfüllung ihrer Aufgaben dienen und somit eine **Finanzierungsfunktion** haben. Als Abgaben sind Steuern, Beiträge und Gebühren zu kategorisieren, welche im Finanz-Verfassungsgesetz (F-VG 1948) und in der Bundesabgabenordnung (BAO) geregelt werden (DAMJANOVIC et al. 2024: 39).

Die Leerstandsabgabe als Steuer geht damit einher, dass für die Leistung keine direkte Gegenleistung vorgesehen ist (DAMJANOVIC et al. 2024: 48). Neben der Finanzierungsfunktion dient sie als **Lenkungssteuer** nicht nur zu fiskalischen Zwecken, sondern verfolgt auch wohnungspolitische und raumordnerische Ziele (DAMJANOVIC et al. 2024: 39).

Abgabenerfindungsrecht der Länder

Die rechtlichen **Kompetenzen** in Österreich werden in Art 10-15 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) geregelt. Nach Art 13 Abs 1 B-VG sind „[d]ie Zuständigkeiten des Bundes und der Länder auf dem Gebiet des Abgabewesens [...] durch ein eigenes Bundesverfassungsgesetz („Finanz-Verfassungsgesetz“) geregelt.“

Vor der B-VG-Novelle, die eine Übertragung der Leerstandsabgabe in die Länderkompetenz regelte, konnte nicht eindeutig erörtert werden, in welchem **Rahmen** oder **Umfang** eine Leerstandsabgabe auf Landesebene vorgesehen ist, da die Länder nicht ausdrücklich zur Einführung einer solchen Abgabe berechtigt waren (ACHATZ 2022: 176). Im Gegensatz dazu sind Abgaben auf Freizeitwohnsitze in der Finanzverfassung und im Finanzausgleichsgesetz (FAG) angeführt, während die Leerstandsabgabe unberücksichtigt blieb (ACHATZ 2022: 174).

§ 8 F-VG 1948 regelt demnach die Gesetzgebungskompetenzen der Länder, wobei nach der Rechtsprechung des VfGH der Landesgesetzgebung ein „**Abgabenerfindungsrecht**“ zukommt (BUSSJÄGER/ELLER 2023: 2; DENK 2022a: 274). Damit können die Länder – über das FAG hinaus – Abgaben erheben, weil die angeführten Landesabgaben im FAG demonstrativ aufgezählt werden (DENK 2022a: 274). Diese dürfen jedoch nicht im Widerspruch zu Bundesgesetzen stehen bzw. vom Bund bereits in Anspruch genommen werden (BUSSJÄGER/ELLER 2023: 2f.).

Möchte der Landesgesetzgeber eine Landesabgabe erheben, die den gleichen Besteuerungsgegenstand wie eine Bundesabgabe aufweist, setzt § 8 Abs 3 F-VG 1948 eine bundesgesetzliche Ermächtigung voraus. Da jedoch keine derartige Gleichartigkeit vorliegt, bedarf es für die Leerstandsabgabe **keiner Ermächtigung** des Bundes (DENK 2022b: 786; BUSSJÄGER/ELLER 2023: 4). Jedoch bildet die Rechtsprechung des VfGH eine weitere Hürde, indem es das Verbot des „**Missbrauchs der Abgabenform**“ zu berücksichtigen gilt (BUSSJÄGER/ELLER 2023: 3).

„MISSBRAUCH DER ABGABENFORM“

Die Länder dürfen keinen „Missbrauch der Abgabensform“ begehen. Ein Missbrauch liegt dann vor, „[...] wenn die Abgabe zufolge ihrer besonderen Ausgestaltung so umfassend in eine fremde Materie hineinwirkt, daß sie ungeachtet ihrer Qualifikation als Abgabe zugleich auch als Regelung dieser (fremden) Materie selbst gewertet werden muß.“³⁰ Demnach muss dem oder der Abgabenschuldner:in aus ökonomischer Perspektive die Entscheidung zustehen, die Abgabekosten zu entrichten oder das gewünschte Verhalten, das die Abgabe forciert, auszuführen (BUSSJÄGER/ELLER 2023: 4). Diese Regelung geht aus der Judikatur des VfGH hervor und ist zurückzuführen auf das Wr. WohnungsabgabeG.

Welche Abgaben dem Bund, den Ländern bzw. den Gemeinden zugeordnet werden, sind im Finanzausgleichsgesetz (FAG 2024) festgelegt. Eine Leerstandsabgabe war bis zur Änderung im Jahr 2024 **keine explizite Bestimmung** im FAG und musste im Rahmen des Abgabenerfindungsrechts der Länder den vorgesehenen Bestimmungen entsprechen (BUSSJÄGER/ELLER 2023: 3). Mit Beschluss im Bundesrat am 24.04.2024 wurde eine **Novellierung** vorgenommen, die vorsieht, dass gemäß § 16 Abs 1 Z 4a FAG 2024 „Abgaben auf Wohnungsleerstände“ ausschließlich Landes(Gemeinde)abgaben sind (BGBl. I Nr. 48/2024). Diese neue Bestimmung umfasst nunmehr die bundesgesetzliche Ermächtigung und sichert den Ländern das Recht auf Einhebung einer Leerstandsabgabe, wenn der Bund eine ähnliche Steuer beschließt (KDOLSKY 2024; REPUBLIK ÖSTERREICH, PARLAMENTS DIREKTION 2024b).

Kompetenztatbestand Volkswohnungswesen

Einen weiteren kompetenzrechtlichen Rahmen bildet das Volkswohnungswesen. Dieses ist in Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG geregelt und obliegt in der Gesetzgebung dem Bund und in der Vollziehung den Ländern. Unter **Volkswohnungswesen** versteht man „die Errichtung und Bereitstellung von Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise“³¹ sowie „die Vorsorge für die Bereitstellung von Klein- und Mittelwohnungen [...] zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses breiter Schichten [...]“.³²

Basierend auf der **Judikatur** des VfGH ist „[d]er Kompetenztatbestand [...] nicht auf die Bewirtschaftung vorhandenen Wohnraumes eingeschränkt, sondern umfasst auch Maßnahmen, die künftigen Wohnraum betreffen, sofern er nicht über Klein- und Mittelwohnungen hinausgeht.“ (BUSSJÄGER/ELLER 2023: 5) Es steht außer Frage, dass die auf Landesebene eingeführten Leerstandsabgaben Volkswohnungen betreffen und die Gesetzgebungskompetenz des Bundes berühren, wobei nach der Rechtsprechung die Höhe der Abgabe der entscheidende Faktor ist (BUSSJÄGER/ELLER 2023: 8).

Im Rahmen des Volkswohnungswesens sind **Ausnahmen** geregelt, die hinsichtlich der Gesetzgebung eine Landessache darstellen. Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG umfasst dabei die Wohnbauförderung sowie Wohnhaussanierungsförderung. Seit einer **Verfassungsnovelle** im April 2024 (BGBl. I Nr. 47/2024) ist die „Erhebung öffentlicher Abgaben zum Zweck der Vermeidung der Nicht- oder Mindernutzung“ als weitere Ausnahme festgelegt (Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG). Damit unterliegt die Leerstandsabgabe – auch wenn es sich um Volkswohnungen

³⁰ VfSlg 10403/1985

³¹ VfSlg 2217/1951

³² VfSlg 3378/1958

handelt – nicht mehr dem Anwendungsbereich des Volkswohnungswesens, sondern fällt in die **Zuständigkeit der Bundesländer**.

Basierend auf den bisherigen verfassungsrechtlichen Regelungen beziehungsweise verfassungsgerichtlichen Entscheidungen stehen Abgaben auf Wohnungsleerstand bei ihrer Umsetzung und Ausgestaltung gewissen **rechtlichen Herausforderungen** gegenüber. Dies bezieht sich vor allem auf die Höhe der Abgabe. Sie kann insofern keine Lenkungseffekte erzielen, da zu berücksichtigen gilt, dass es dem oder der Eigentümer:in zur freien Entscheidung stehen muss, die Abgabe zu entrichten oder der gewünschten Forderung der Vermietung nachzugehen. Die Eigentümer:innen dürfen zu einer Vermietung oder einem Verkauf nicht gezwungen werden. Dies würde ansonsten einer „Erdrosselungssteuer“³³ entsprechen (BUSSJÄGER/ELLER 2023: 5f.).

Wiener Leerstandsabgabe

Bereits in der Vergangenheit hat der VfGH über die Rechtmäßigkeit von Abgaben auf leerstehende Wohneinheiten entschieden. Im Jahr 1982 wurde in Wien vom Landesgesetzgeber erstmals ein Gesetz für eine **Abgabe auf unvermietete Wohnungen** beschlossen, um Maßnahmen gegen leerstehende Wohnungen zu setzen (DENK 2022b: 773).

Die damalige Wiener Leerstandsabgabe legte im § 5 Abs 1 Wr. WohnungsabgabeG fest, dass die Abgabe je nach angefangenem Kalendermonat und Nutzfläche in m² zu entrichten ist. Für die Wohnungen, welche nach Größe und Ausstattung kategorisiert wurden, war folgend nach § 5 Abs 1 lit a-d eine Abgabenhöhe von 16,50 bis 66,00 Schilling festgelegt. Die Abgabe forderte damit das Dreifache des damaligen höchstzulässigen Hauptmietzinses nach dem MRG (KRITISCH 1983: 113 zit. nach DENK 2022b: 779). Dies führte dazu, dass der Gesetzgeber mit der festgelegten Abgabenhöhe Wohnungseigentümer:innen zu einer **Vermietung** veranlasste (DENK 2022b: 779).

Das Gesetz wurde im Jahr 1985 vom VfGH als **kompetenz- und verfassungswidrig** aufgehoben (DENK 2022a: 274). Im Erkenntnis wurde erläutert, dass der Landesgesetzgeber keine Bestimmungen festlegen darf, die der Wohnraumbewirtschaftung dienen und, soweit es Klein- und Mittelwohnungen betrifft, der Bundeskompetenz „Volkswohnungswesen“ vorbehalten sind.³⁴ Dies ist besonders dann zu bejahen, wenn hohe Beträge eingefordert werden und ein Zwang zur Vermietung entsteht (BUSSJÄGER/ELLER 2023: 6).

Die in Kraft getretenen Landesgesetze sind mit dem damaligen Wr. WohnungsabgabeG nicht zu vergleichen, da sie sich bezüglich der Abgabenhöhe zwischen 10-26 % des derzeitigen höchstzulässigen Gesamtmietzinses bewegen und deutlich niedriger ausfallen (DENK 2022b: 785). Die Leerstandsabgabe der einzelnen Bundesländer darf demnach lediglich einen **Anreiz** zur Vermietung forcieren, um einen raumordnungspolitischen Seiteneffekt zu verwirklichen (BUSSJÄGER/ELLER 2023: 7).

³³ Bei einer Erdrosselungssteuer „[...] wird ein unerwünschtes Verhalten mit einer solchen Abgabenbelastung belegt, die es unmöglich macht, dieses Verhalten weiterhin aufrechtzuerhalten. Es besteht also ein Zwang, die Abgabenbelastung zu vermeiden.“ (DENK 2022b: 774)

³⁴ VfSlg 10403/1985

Grundrechte

Neben den bereits genannten rechtlichen Grenzen und Fragestellungen zur Verfassungskonformität sind, in Bezug auf die Aufnahme weiterer Ausnahmen in die einzelnen Gemeindeverordnungen, der **Sachlichkeitsgrundsatz** und die **Grundrechte** zu beachten (EISENBERGER/HOLZMANN 2023: 33).

Grundrechte sind verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte des Einzelnen gegenüber dem Staat und bei der Ausgestaltung und Begründung einer Abgabe auf Leerstand zu berücksichtigen (BERKA et al. 2019: 36; REPUBLIK ÖSTERREICH, PARLAMENTSDIREKTION 2024a).

▪ Eigentumsrecht:

Das Grundrecht auf Eigentum ist im StGG verankert sowie als Bestimmung im Bundesverfassungsrang des Art 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Menschenrechtskonvention geschützt und sichert die Eigentumsfreiheit (RILL 1992: 178).

„Das Eigentum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt.“ (Art 5 StGG)

Es besteht das Recht, sein Eigentum leer stehen zu lassen. Ein **Eingriff** in die Eigentumsfreiheit erfolgt durch Eigentums- und Nutzungsbeschränkungen, wobei die Reglementierung von ungenutztem Eigentum durch eine Leerstandsabgabe eine rechtliche Abwägung erfordert. Ob die Abgabe verfassungskonform ist, hängt davon ab, ob sie im **öffentlichen Interesse** liegt, **gerechtfertigt** und **verhältnismäßig** ist. Das öffentliche Interesse besteht z.B. darin, Leerstand zu mobilisieren und leistbaren Wohnraum zu ermöglichen.³⁵ Aufgrund des Mangels an verfügbarem und preisgünstigem Wohnraum in manchen österreichischen Gemeinden und Städten ist dies ein legitimes Ziel. Die Verhältnismäßigkeit ist dann gegeben, wenn die Leerstandsabgabe als adäquates, geeignetes und gelindestes Mittel zur Erreichung des Ziels angesehen wird (INTERVIEW HOLLMANN 2024).

Hinsichtlich des **Eigentumsschutzes** gegenüber Lenkungsabgaben oder -beiträgen wird nach der Rechtsprechung des VfGH³⁶ das Grundrecht auf Eigentum dann verletzt, wenn die Abgaben- oder Beitragspflichten eine **unverhältnismäßige Belastung** darstellen. Gleichwohl schützt der VfGH die Interessen der Eigentümer:innen im Rahmen einer Sachlichkeitsprüfung nach dem Gleichheitsgrundsatz (RILL 1992: 198). Der VfGH sieht in Art 5 StGG keine ausdrückliche Vermögensgarantie vor. Dennoch wird die Auferlegung von Geldleistungen als Eingriff in das Eigentum betrachtet, was darauf schließen lässt, dass in diesem Bereich ein gewisser Vermögensschutz besteht (BERKA et al. 2019: 451f.).

▪ Gleichheitsgrundsatz:

Der Gleichheitsgrundsatz ist sowohl im B-VG als auch im StGG rechtlich verankert und hält fest, dass alle Bundesbürger:innen vor dem Gesetz gleich sind.

³⁵ ErläutRV 507 BlgSbgLT 16. GP 16.

³⁶ VfSlg 7996/1977

„Alle Staatsbürger sind vor dem Gesetz gleich. Vorrechte der Geburt, des Geschlechtes, des Standes, der Klasse und des Bekenntnisses sind ausgeschlossen. Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden. Die Republik (Bund, Länder und Gemeinden) bekennt sich dazu, die Gleichbehandlung von behinderten und nichtbehinderten Menschen in allen Bereichen des täglichen Lebens zu gewährleisten.“ (Art 7 Abs 1 B-VG)

Der VfGH leitet aus Art 7 B-VG ein allgemeines, den Gesetzgeber bindendes **Sachlichkeitsgebot** ab (PÖSCHL 2007: 104). Das Gebot verlangt, dass Gesetze sachlich **begründet** bzw. **gerechtfertigt** und auf **objektive Gründe** gestützt sein müssen (PÖSCHL 2007: 108f.). Unsachlich ist demnach eine unverhältnismäßige Regelung, die den Gleichheitssatz verletzt (PÖSCHL 2007: 113). Dies führt dazu, dass vor allem hohe Leerstandsabgaben einer sachlich gerechtfertigten Regelung entsprechen müssen. Des Weiteren ist unklar, inwieweit es sich um eine unsachliche Regelung bzw. einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit handelt, weil die Ziele des Gesetzgebers aufgrund der Ungeeignetheit nicht erreicht werden können (EISENBERGER/HOLZMANN 2023: 32).

Alles in allem legt die aktuelle Rechtslage fest, dass seit April 2024 die **Länder** für die **Gesetzgebung** und **Vollziehung** der Leerstandsabgabe zuständig sind und die Höhe der Abgabe durch kompetenz- und finanzverfassungsrechtliche Regelungen nicht mehr beschränkt ist. Ob die einzelnen Länder höhere Beträge forcieren, beruht auf zukünftigen politischen Entscheidungen. In Tirol wird derzeit (Stand: Anfang Oktober 2024) der verfassungsrechtlich zulässige Höchstbetrag ermittelt und eine Novellierung ist in Aussicht (INTERVIEW BLANIK 2024).

In welchem Rahmen sich die **Abgabenhöhe** befinden darf, ist noch unklar (INTERVIEW GSTREIN 2024). Einerseits kann ein Lenkungseffekt aufgrund der Rechtsprechung des VfGH nicht leicht umgesetzt werden (EISENBERGER/HOLZMANN 2023: 34), andererseits ist die Festlegung des Spielraums herausfordernd und wird auf der weiteren Judikatur des VfGH beruhen. Mit der zukünftigen Rechtsprechung zur Leerstandsabgabe soll die Weiterentwicklung sowie der Nachverbesserungsbedarf leichter gestalten werden (INTERVIEW GSTREIN 2024).

3.4 Leerstandsabgaben in den einzelnen Bundesländern

In Österreich sind in **Salzburg, Steiermark, Tirol** und **Vorarlberg** die landesgesetzlichen Grundlagen geschaffen worden, um eine Leerstandsabgabe auf Gemeindeebene einführen zu können. Es handelt sich um reine Gemeindeabgaben, die dem Gemeindebudget zugutekommen (DENK 2022b: 780). In allen vier Bundesländern ist die gesetzliche Grundlage zugleich auch die Grundlage für die Zweitwohnsitzabgabe, welche im Rahmen dieser Diplomarbeit nicht näher analysiert wird. In den Landesgesetzen schließen sich die beiden Abgaben gegenseitig aus und somit sind auf eine Wohnung nie gleichzeitig beide anwendbar (DENK 2022a: 275).

Für den Gemeinderat bzw. die Gemeindevertretung³⁷ in den Bundesländern Salzburg, Steiermark und Vorarlberg handelt es sich um eine **Ermächtigungsbestimmung** zur Einhebung (§ 1 Z 2 ZWAG; § 1 Z 2 StZWAG; § 1 ZAG).

In Tirol hingegen ist nach § 6 Abs 1 TFLAG die Leerstandsabgabe für Gemeinden **verpflichtend**. Des Weiteren wird ausschließlich nur in Tirol die Abgabe als Leerstandsabgabe bezeichnet. In Salzburg wird es „Kommunalabgabe Wohnungsleerstand“, in der Steiermark „Wohnungsleerstandsabgabe“ und in Vorarlberg „Zweitwohnungsabgabe“ genannt.

Für eine leichtere Lesbarkeit wird der Begriff Leerstandsabgabe als Synonym für alle anderen Abgaben verwendet. Bezieht sich eine nähere Ausführung auf ein bestimmtes Bundesland, wird dieses oder die entsprechende gesetzliche Kurzbezeichnung zusätzlich angeführt.

Tab. 5: Übersicht: Landesgesetzliche Grundlagen für Leerstandsabgaben (eigene Darstellung)

Bundesland	Begriff	Gesetz	In Kraft seit
Salzburg	Kommunalabgabe Wohnungsleerstand	Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz („ZWAG“)	01.01.2023
Steiermark	Wohnungsleerstandsabgabe	Steiermärkisches Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz („StZWAG“)	01.10.2022
Tirol	Leerstandsabgabe	Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz („TFLAG“)	01.01.2023
Vorarlberg	Zweitwohnungsabgabe	Zweitwohnungsabgabengesetz („ZAG“)	01.01.2024

3.4.1 Abgabegenstand

Wie in Kapitel 2.2 ausführlich beschrieben, gibt es in Anbetracht der unterschiedlichen Herausforderungen, Gegebenheiten und Ausgestaltungen keine einheitliche Definition von Leerstand. Folgend ist es substanziell, die **Begriffsverständnisse** der **Gesetzgeber** zu erläutern, um Klarheit zu erlangen, welche Tatbestände als Leerstand gelten.

Die nachfolgende tabellarische Übersicht zeigt, dass die Bundesländer unterschiedliche **Definitionsgegenstände** verwenden: Wohnungen, Gebäude bzw. sonstige Teile von Gebäuden und Zweitwohnungen. Diese werden durch entsprechende Kriterien näher eingegrenzt, wobei sie sich weitgehend ähneln.

Tab. 6: Übersicht: Landesgesetzliche Begriffsdefinitionen (eigene Darstellung)

Bundesland	Rechtliche Grundlage	Definitionsgegenstand	Kriterien
Salzburg	§ 9 ZWAG	Wohnungen	iSd Salzburger Bautechnikgesetzes, bei denen nach den Daten des Zentralen Melderegisters an mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr kein Wohnsitz gemeldet ist

³⁷ In Salzburg (ausgenommen Stadt Salzburg) und Vorarlberg wird der politische Vertretungskörper der Gemeinde als Gemeindevertretung bezeichnet. In allen anderen Bundesländern spricht man vom Gemeinderat.

Bundesland	Rechtliche Grundlage	Definitionsgegenstand	Kriterien
Steiermark	§ 8 StZWAG	Wohnungen	an denen nach den Daten des Zentralen Melderegisters mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz noch als sonstiger Wohnsitz vorliegt
Tirol	§ 6 Abs 1 TFLAG	Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden	die über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (Leerstand)
Vorarlberg	§ 2 Abs 2 lit a ZAG	Zweitwohnungen	iSd Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister, an denen in Summe mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz nach den Daten des Zentralen Melderegisters noch eine Ausnahme vorliegt

▪ Salzburg:

In Salzburg gelten als Wohnungen gem. § 2 Z 4 BauTG 2015 die „*Gesamtheit von einzelnen oder zusammen liegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.*“ Umfasst davon sind Wohnungen in Mehrgeschoßbauten sowie Einfamilienhäuser. Als Abgabezeitraum wird ein Kalenderjahr herangezogen, wobei die Wohnung mehr als die Hälfte eines Kalenderjahres (> 26 Wochen) **keinen Wohnsitz** (Haupt- oder Nebenwohnsitz) im **ZMR** aufweisen muss. Der Gesetzgeber bezieht sich nur auf ganze Kalenderwochen, d.h., wenn die Meldung eines Wohnsitzes an einem Donnerstag beginnt oder endet, zählt die Woche nicht.³⁸

▪ Steiermark:

Die Bestimmungen in der Steiermark ähneln jenen in Salzburg stark. Der Gesetzgeber versteht nach § 3 Abs 4 StZWAG unter Wohnungen „[...] für Wohnzwecke entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten, die von der Inhaberin/vom Inhaber ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfs verwendet werden können.“ Beide Gesetze verweisen auf die **fehlende Meldung** nach dem **MeldeG**. Eine Anknüpfung an die tatsächlichen Verhältnisse geht mit einem zu hohen Verwaltungsaufwand einher, daher wird aus verwaltungsökonomischen Gründen an die Daten des ZMR angeknüpft.³⁹

▪ Tirol:

In Tirol bezieht sich der Abgabegengegenstand gem. § 6 Abs 1 TFLAG auf Gebäude⁴⁰, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die mindestens sechs Monate durchgehend nicht als Wohnsitz verwendet werden. Das Gesetz definiert „Wohnsitz“ eigenständig und umfasst Hauptwohnsitze iSd MeldeG, Freizeitwohnsitze iSd TFLAG sowie Wohnsitz für Berufs- und Ausbildungszwecke (§ 6 Abs 2 lit a-d TFLAG). Der Gesetzgeber in Tirol spricht dann von

³⁸ ErläutRV 507 BlgSbgLT 16. GP 17.

³⁹ ErläutRV 507 BlgSbgLT 16. GP 17. und AB 167/8 BlgStmkLT 18. GP 8.

⁴⁰ Die TBO definiert Gebäude in § 2 Abs 2 als „[...] überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und die dazu bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.“

Leerstand, wenn eine Wohnung nicht bewohnt wird. Dieser wird demnach durch die **tatsächlichen Verhältnisse** bestimmt, weshalb eine Meldung im ZMR lediglich einer Indizwirkung entspricht.⁴¹ Diese wesentliche Unterscheidung führt zu weitreichenden Konsequenzen in der Vollziehung. Des Weiteren werden nur ganze Kalendermonate herangezogen, wobei eine durchgehende Leerstandszeit von sechs Monaten notwendig ist.⁴² Im Vergleich zu den anderen landesgesetzlichen Regelungen sieht die Tiroler Bestimmung keinen beschränkten Abgabezeitraum vor und schließt Leerstände, die über ein Kalenderjahr hinausgehen, mit ein (DENK 2022a: 276).

▪ Vorarlberg:

In Vorarlberg erfolgt keine Differenzierung zwischen Leerstands- und Zweitwohnungsabgabe. Der Gesetzgeber novellierte die bestehende Zweitwohnsitzabgabe so, dass neben Ferienwohnungen ebenfalls unbewohnte Wohnungen vom Abgabegenstand umfasst sind.⁴³ Eine **Zweitwohnung** wird nach § 2 Z 4 GWR-G definiert und ist „[e]in baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen.“ Mit dieser Legaldefinition wird ein Eintrag der Wohneinheit im Gebäude- und Wohnungsregister vorgeschrieben.⁴⁴

Die Abgabe umfasst alle Wohnungen, die insgesamt mehr als die Hälfte eines Kalenderjahres **keine Hauptwohnsitzmeldung** aufweisen bzw. zu keinem ähnlich wichtigen Zweck genutzt werden, soweit kein **Ausnahmegrund** vorliegt (§ 2 Abs 2 lit a ZAG). Das Gesetz zielt beim zeitlichen Kriterium nicht auf ein ganzes Kalenderjahr ab, sondern berücksichtigt in § 2 Abs 3 lit a-c ZAG Umstände (Neuerrichtung, Abbruch, Wechsel der Eigentümer:innen), welche eine Hauptwohnsitzmeldung für einen gewissen Zeitraum ausschließen.

3.4.2 Ausnahmen

In Kapitel 2.5 werden die vielfältigen Gründe und Motive für Wohnungsleerstand näher erläutert. Alle vier Landesgesetze beinhalten einen umfangreichen Ausnahmekatalog von Fällen, die von einer Abgabepflicht ausgenommen sind. Sie sollen die unterschiedlichen Ursachen berücksichtigen und nicht-disponible Leerstände⁴⁵ damit ausschließen. Da viele Ausnahmegründe wortgleich sind oder nur leicht voneinander abweichen, werden sie folgend tabellarisch je nach Gesetz kategorisiert.

⁴¹ ErläutRV 353/22 BlgTiLT 17. GP 3.

⁴² ErläutRV 353/22 BlgTiLT 17. GP 3.

⁴³ ErläutRV 118 BlgVbgLT 31. GP 1.

⁴⁴ ErläutRV 118 BlgVbgLT 31. GP 5.

⁴⁵ Nicht-disponible Leerstände betreffen Wohnungen oder Gebäude ohne Hauptwohnsitzmeldung, die aus spezifischen Gründen leer stehen und nur schwer dem Markt zuzuführen sind. Dazu gehören:

- Ferienwohnungen,
- kaum genutzte Zweit- und Nebenwohnsitze,
- fluktuationsbedingte Leerstände, die eine Umzugsmobilität gewährleisten und
- Einheiten, die zum momentanen Zeitpunkt renoviert, aber zukünftig auf dem Markt angeboten werden (IIBW 2018: 12).

Tab. 7: Übersicht: Ausnahmetatbestände (eigene Darstellung; erweitert basierend auf DENK 2022a: 277f.)

Ausnahmen	Sbg. – ZWAG	Stmk. – StZWAG	T – TFLAG	Vbg. – ZAG
Gebrauchsuntauglichkeit / Nicht-Nutzbarkeit	§ 10 Z 1 Baugebrechen; aus sonstigen Gründen nicht nutzbar	§ 9 Z 8 Nichtvermietbarkeit aufgrund behördlicher Anordnung	§ 8 lit a rechtliche, bautechnische, sonstige Gründe	§ 2 Abs 4 lit k Nicht-Nutzbarkeit nach behördlicher / rechtlicher Anordnung
Bauten mit max. drei Whg. (mit HWS der Eigentümer:innen)	§ 10 Z 2 Whg. in Ein- und Zweifamilienhäuser und HWS	§ 9 Z 3	§ 7 lit b max. zwei Whg.	§ 2 Abs 4 lit h max. zwei Whg.
Pflegebedürftigkeit oder Altersbedingtheit	§ 10 Z 5 kein Wohnsitz der Abgabenschuldner:innen	§ 9 Z 6	§ 7 lit d kein HWS der Eigentümer:innen	§ 2 Abs 4 lit e kein HWS und keine beständige Nutzung von Dritten
Betrieblich bedingte Whg. (inkl. land- und/oder forstwirtschaftliche Betriebe)	§ 10 Z 3 ganzjährig	§ 9 Z 4	§ 7 lit f betriebstechnisch notwendige Whg., Dienst- und Naturalwohnung	
Vorsorgewohnung	§ 10 Z 6 max. eine Whg. pro Kind bis zum 40. Lebensjahr; zus. Verlassenschaftsverfahren und Whg. gem. § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009	§ 9 Z 7 max. eine Whg. in der Stmk. pro Kind		§ 2 Abs 4 lit g eine barrierefreie Whg. zur Altersvorsorge, wenn Eigentümer:in HWS in Gemeinde hat
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung	§ 10 Z 8 zus. Unternehmen, die Wohnraum schaffen	§ 9 Z 1		
Gebietskörperschaft	§ 10 Z 9 nur Gemeinden	§ 9 Z 2		
Keine Vermietung zum ortsüblichen Mietzins (trotz Bemühungen über sechs Monate)	§ 10 Z 7 vermietbare Whg.; durchgehender Zeitraum im Kalenderjahr		§ 7 lit e mind. sechs Monate	
Zweitwohnsitze Ferienwohnungen	§ 10 Z 4 ganzjährig			
Instandsetzungsarbeiten (max. 26 Kalenderwochen)		§ 9 Z 5		
Denkmaleigenschaft mit Bescheid		§ 9 Z 9 Bauten mit einer / mehreren Whg.		
Diplomatische Vertretungen oder Wohnzwecke exterritorialer Personen		§ 9 Z 10		
Zeitnaher Eigenbedarf			§ 7 lit g	
Gewerbliche, land-/forstwirtschaftliche oder berufliche Zwecke			§ 7 lit c insb. Ordinationen, Büros, Kanzleien, Privatzimmervermietung, Geschäftslokale	

Ausnahmen	Sbg. – ZWAG	Stmk. – StZWAG	T – TFLAG	Vbg. – ZAG
Gewerbliche Gästebeherbergung				§ 2 Abs 4 lit a keine Ferien- wohnung gem. § 16 V-RPG
Kurzzeitvermietete Wohnungen				§ 2 Abs 4 lit b über Tourismus- organisation und keine Nutzung durch Abgaben- pflichtige oder Angehörige - § 16 Abs 4 V-RPG
Ausbildungs- und Berufszwecke				§ 2 Abs 4 lit c Arbeitsstätte für selbstständige Berufsausübung
Whg. für Pflege- und Betreuungszwecke				§ 2 Abs 4 lit d § 2 Abs 4 lit f
Gewerbliche Bauträger				§ 2 Abs 4 lit i max. drei Jahre zwischen Neu- errichtung und erster Veräußerung
Wohnungsangebote des Projekts „Sicher Vermieten“				§ 2 Abs 4 lit j
Fehlende Sicher- heitserfordernisse, unzumutbare Instandsetzung				§ 2 Abs lit l

Die normierten Ausnahmen in **Salzburg** und **Steiermark** sind rein **demonstrativer Natur** und die Gemeinden haben die Möglichkeit – unter Berücksichtigung des Sachlichkeitsgrundsatzes und der Grundrechte – weitere Ausnahmen in der Verordnung festzulegen.⁴⁶ Die Ausnahmetatbestände im **TFLAG** sind hingegen **taxativ**⁴⁷, das bedeutet, dass Gemeinden keine weiteren Ausnahmen bestimmen können (DENK 2022a: 276). Das **Vorarlberger Gesetz** sieht den umfangreichsten Ausnahmekatalog vor, welcher sich jedoch unwesentlich von den anderen unterscheidet. Nach § 2 Abs 4 ZAG sind die Ausnahmen grundsätzlich als **taxativ** anzusehen (arg.: „Ausgenommen sind“), der Gesetzgeber schafft jedoch der Gemeindevertretung in § 2 Abs 5 ZAG die Möglichkeit, gewisse Zweitwohnungen von der Abgabepflicht auszunehmen.

Nachfolgend soll anhand von konkreten **Ausnahmen** des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz die Komplexität sowie die teilweise unklare Normierung näher erläutert werden, um somit die Herausforderungen im Vollzug und die potenziellen Umgehungsabsichten besser darlegen zu können.

⁴⁶ ErläutRV 507 BlgSbgLT 16. GP 18.; AB 167/8 BlgStmkLT 18. GP 8.

⁴⁷ ErläutRV 353/22 BlgTiLT 17. GP 3.

- **Gewerbliche, land- und forstwirtschaftliche oder berufliche Zwecke:**

§ 7 lit c TFLAG sieht eine Befreiung der Abgabepflicht bei Wohnungen und sonstige(n) Gebäude(-teilen) vor, „*die für gewerbliche, land- und forstwirtschaftliche oder berufliche Zwecke verwendet werden, wie insbesondere Ordinationen, Büros, Kanzleien, Privatzimmervermieter und Geschäftslokale*“. Diese Ausnahme ist im Gesetz deshalb relevant, weil in Tirol der Abgabegenstand nicht nur Wohnungen, sondern auch **Gebäude(-teile)**, wie etwa freistehende gewerbliche Immobilien und Erdgeschoßzonen umfasst (DENK 2022b: 782). Da diese i.d.R. **keinen Wohnsitz** aufweisen, wäre der Anwendungsbereich des Gesetzes grundsätzlich gegeben. Wird das Gebäude zu einem in der Ausnahme angeführten Grund verwendet, ist eine Abgabepflicht ausgeschlossen. Hierbei bleibt jedoch die Frage offen, wie das Gesetz anzuwenden gilt, wenn eine gewerbliche Immobilie tatsächlich leer steht (PÖCHHACKER 2024: 24).

Da das TFLAG hier auf dem Wort „verwenden“ beruht, sind diese von der Leerstandsabgabe nicht ausgenommen (PÖCHHACKER 2024: 24). In Anbetracht der Erläuternden Bemerkungen weist der Gesetzgeber lediglich darauf hin, dass „*Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die beruflichen oder gewerblichen Zwecken dienen, [...] ebenfalls nicht disponibel*“⁴⁸ sind. Daher kann keine nähere Erklärung erfolgen.

Hinsichtlich der formulierten Ziele, dass den Gemeinden ein Instrument zur Sicherung des leistbaren Wohnens und zur Verringerung des Wohnungsdrucks durch Mobilisierung von leerstehenden Wohnungen zur Verfügung gestellt werden soll, kann davon ausgegangen werden, dass die Tiroler Leerstandsabgabe **keine ungenutzten gewerblichen Immobilien** umfasst. Sowohl in den eingereichten Stellungnahmen zum Gesetzentwurf als auch seitens des Landes wird ausschließlich die Leerstandsabgabe auf Wohnungen und Gebäude, die zu Wohnzwecken dienen, referenziert (INTERVIEW GSTREIN 2024). Schlussendlich soll angemerkt sein, dass dieser Punkt fraglich ist und eine nähere juristische Differenzierung erfordert.

- **Keine Vermietung zum ortsüblichen Mietzins:**

Die Nicht-Vermietung zum ortsüblichen Mietzins bei geeigneten Bemühungen (§ 7 lit e TFLAG) wird als weitere Ausnahme genannt. Als Begründung wird in den Erläuternden Bemerkungen angeführt, dass zum einen die Vermietung an die **Lage** und **Ausstattung** der Immobilie gekoppelt ist und zum anderen eine Vermietung unter dem ortsüblichen Mietzins aufgrund von **grundrechtlichen Erwägungen** nicht forciert werden soll.⁴⁹ Interessant ist hier die Stellungnahme der AK Tirol, die argumentiert, dass diese Ausnahme dem Ziel des Gesetzes, bezahlbaren Wohnraum zu fördern, widerspricht. In bestimmten Teilgebieten Tirols übersteigt die ortsübliche Miete die **Leistbarkeit** der mittleren Einkommensbezieher:innen dermaßen, dass sich die Wohnungssuche für diese als äußerst schwierig erweist. Wenn eine Wohnung zum ortsüblichen Preis unvermittelbar ist, sollen Eigentümer:innen diese auch zu einem niedrigeren Preis anbieten, um die Steuer zu vermeiden.⁵⁰

Auch die vom Gesetzgeber nicht berücksichtigte Situation, dass Verkaufsprozesse von leerstehenden Immobilien durchaus länger als sechs Monate dauern können, ohne dabei

⁴⁸ ErläutRV 353/22 BlgTiLT 17. GP 4.

⁴⁹ ErläutRV 353/22 BlgTiLT 17. GP 4.

⁵⁰ ZANGERL/PIRCHNER, Stellungnahme der AK Tirol betr. Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz – TFLAG, 2

einen spekulativen Ansatz zu verfolgen, unterliegen der Leerstandsabgabe und wirken sich auf den bereits konfliktträchtigen Vollzug aus.⁵¹

- **Zeitnaher Eigenbedarf:**

Des Weiteren ist nach § 7 lit g TFLAG ein zeitnaher Eigenbedarf von der Leerstandsabgabe ausgenommen. Hier führt der Gesetzgeber für diesen konkreten Fall an, dass ein Eigenbedarf maximal zwölf Monate ab Beginn des Leerstandes vorliegt,⁵² aber „zeitnah“ ein **dehnbarer Begriff** ist und eine Gesamtbetrachtung erfordert. Daher sind die persönlichen, familiären, objektbezogenen und auch die mietrechtlichen Umstände zu berücksichtigen (INTERVIEW GSTREIN 2024).

Um von der Abgabepflicht befreit zu sein, sehen die Gesetze in Salzburg, Vorarlberg und der Steiermark eine **Nachweispflicht** vor. Ist ein Beweis – nach Umständen des Einzelfalls – nicht zumutbar, bedarf es eine Glaubhaftmachung (DENK 2022a: 276; § 2 Abs 6 ZAG). In Tirol ist nur eine **Glaubhaftmachung** von den Abgabenschuldner:innen erforderlich und die Überprüfung der Ausnahmen entspricht einer **Einzelfallbeurteilung**. Ist die Ausnahme seitens der Abgabenbehörde nicht ausreichend nachweisbar, können weitere Unterlagen gefordert werden oder konkrete Ermittlungsmaßnahmen erfolgen (INTERVIEW GSTREIN 2024).

3.4.3 Bemessungsgrundlage und Abgabenhöhe

Es handelt sich um eine **Selbstbemessungsabgabe**, für die nach Ablauf eines Kalenderjahres der Abgabeanspruch entsteht. Somit muss der oder die Abgabenschuldner:in bis zu einem gesetzlich festgelegten Fristende im Folgejahr den Leerstand bei der Behörde melden (§ 14 Abs 1 ZWAG; § 2 Abs 1-2 StZWAG).

Die Selbstbemessung und -erklärung wurde vor allem gewählt, um den **Verwaltungsaufwand** für die Behörden zu reduzieren. Würden die Behörden von Amts wegen sämtliche abgabepflichtigen Fälle ermitteln, müssten sie zunächst den Wohnungsleerstand in ihrer Gemeinde erheben und dabei alle Ausnahmetatbestände feststellen. Diese umfassenden Ermittlungspflichten führen zu einem zeit- und ressourcenintensiven Prozess (INTERVIEW GSTREIN 2024). Ein weiterer möglicher Grund für die Selbstbemessung liegt darin, dass z.B. in Tirol ein **Datenabgleich** zwischen dem Gebäude- und Wohnungsregister und dem Melderegister nicht zulässig ist, wodurch der Zugriff auf wichtige Informationen für die Steuerbemessung fehlen (INTERVIEW BLANIK 2024).

In Salzburg, Tirol und der Steiermark richtet sich die **Bemessungsgrundlage** nach der **Nutzfläche**, wobei in Tirol und Salzburg ein gestaffelter Pauschalbetrag abhängig von der Wohnungsgröße und in der Steiermark ein Betrag pro Quadratmeter eingehoben wird, sowie nach den **Kalenderwochen/Monaten ohne Wohnsitz** (ARNOLD et al. 2023: 34). In der

⁵¹ WALSER/GEIGER-ANKER, Stellungnahme der Wirtschaftskammer Tirol betr. Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und eine Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz – TFLAG), 2

⁵² ErläutRV 353/22 BlgTiLT 17. GP 4.

Steiermark formuliert der Gesetzgeber nur eine unkonkrete Vorgabe hinsichtlich des zulässigen Höchstbetrages. Die Abgabenhöhe für eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 100 m² darf nicht mehr als 1.000 € betragen, womit sich der Betrag je nach Nutzfläche vergrößert oder verringert (§ 12 Abs 2 StZWAG).

In **Tirol** wird zusätzlich nach dem Ausmaß der Wohnungsknappheit durch die Festlegung als **Vorbehaltsgemeinde**⁵³, und in **Salzburg** nach **Neubauwohnungen**⁵⁴ differenziert. Für beide ist in jeden Größenkategorien der doppelte Höchstbetrag vorgesehen (ARNOLD et al. 2023: 34).

Das Landesgesetz in **Vorarlberg** orientiert sich an einer etwas anderen Herangehensweise. Die Abgabenhöhe wird anhand des Anteils an Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung innerhalb der Gemeinde sowie nach der Geschoßfläche der Wohnung bemessen (§ 5 Abs 1 ZAG). Die Tabelle 8 gibt einen Überblick über die unterschiedlichen Abgabenhöhen.

Tab. 8: Abgabenhöhe in den Bundesländern (eigene Darstellung; basierend auf § 13 Abs 2 ZWAG; § 12 Abs 2 StZWAG; § 9 Abs 3 und Abs 4 TFLAG; § 5 Abs 1 lit a-c ZAG)

SALZBURG		
Nutzfläche	Höchstbetrag	
	Neubauwohnungen	Sonstige Wohnungen
Bis 40 m ²	800 €	400 €
> 40 bis 70 m ²	1.400 €	700 €
> 70 bis 100 m ²	2.000 €	1.000 €
> 100 bis 130 m ²	2.600 €	1.300 €
> 130 bis 160 m ²	3.200 €	1.600 €
> 160 bis 190 m ²	3.800 €	1.900 €
> 190 bis 220 m ²	4.400 €	2.200 €
> 220 m ²	5.000 €	2.500 €
STEIERMARK		
Nutzfläche	Höchstbetrag	
100 m ²	1.000 €	
TIROL		
Nutzfläche	Mindest- und Höchstbetrag	
	Nicht-Vorbehaltsgemeinden	Vorbehaltsgemeinden
Bis 30 m ²	mind. 10 – 25 €	mind. 20 – 50 €
> 30 bis 60 m ²	mind. 20 – 50 €	mind. 40 – 100 €
> 60 bis 90 m ²	mind. 30 – 70 €	mind. 60 – 140 €
> 90 bis 150 m ²	mind. 45 – 100 €	mind. 90 – 200 €
> 150 bis 200 m ²	mind. 60 – 135 €	mind. 120 – 270 €
> 200 bis 250 m ²	mind. 75 – 175 €	mind. 150 – 350 €
> 250 m ²	mind. 90 – 215 €	mind. 180 – 430 €
VORARLBERG		
Anteil an Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung	Höchstsatz je m ² Geschoßfläche	Höchstbetrag pro Jahr
Bis 15 %	8,20 €	1.230 €
> 15 % bis 30 %	14,10 €	2.115 €
> 30 %	18,50 €	2.775 €

⁵³ Nach § 14 Abs 1 Tiroler GrundverkehrsG 1996 handelt es sich bei Vorbehaltsgemeinden um Gemeinden, die einen hohen Druck auf den Wohnungsmarkt aufweisen und keine weitere unzulässige Freizeitwohnsitzentwicklung forcieren sollen. In der Vorbehaltsgemeindenverordnung (LGBl. Nr. 71/2022) sind 142 von 277 Tiroler Gemeinden aufgenommen.

⁵⁴ Wohnungen, deren Anzeige über die Bauvollendung vor weniger als fünf Jahren erfolgt ist (§ 13 Abs 3 ZWAG)

Festlegung der Abgabensätze auf Landesebene

Die **Landesgesetze** geben lediglich den **finanziellen Rahmen** vor und überlassen den Gemeinden einen Spielraum. Auf welchen Berechnungen und Erwägungen die Abgabensätze in den einzelnen Bundesländern beruhen, kann nicht einheitlich begründet werden. Im Falle von **Tirol** kann diesbezüglich angeführt werden, dass das Freizeitwohnsitzabgabegesetz (TFWAG), welches von 2020 bis 2022 in Kraft war, herangezogen wurde. Zurückzuführen auf mehrere Verfahren vom VfGH, in denen die Abgabenhöhe nie beanstandet wurde, orientierte man sich bei der Ausarbeitung des TFLAG daran (INTERVIEW GSTREIN 2024). Die Höchstbeträge der Leerstandsabgabe entsprechen denjenigen der Freizeitwohnsitze, geteilt durch 12 Monate und auf den nächsten Fünferschritt aufgerundet.⁵⁵

Festlegung der Abgabensätze auf Gemeindeebene

Der Abgabensatz wird vom Gemeinderat oder von der Gemeindevertretung mittels **Verordnung** festgelegt. Bei der Bestimmung der Abgabenhöhe sind zwei Aspekte zu berücksichtigen: zum einen die **Verkehrswerte** der Liegenschaften in der Gemeinde, zum anderen die Rechtsprechung des VfGH, die Gemeinden zu einer **Grundlagenforschung** vor Verordnungserlassung verpflichten. Übernehmen Gemeinden den Höchstbetrag ohne Begründung, ist dies unzulässig (EISENBERGER/HOLZMANN 2023: 33).

Zur Ermittlung der Verkehrswerte kann der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer, der die durchschnittlichen Immobilienpreise je Bezirk auflistet und nach Objektkategorien differenziert, oder die Basispreise für das Grundstücksrasterverfahren verwendet werden (AMT DER TIROLER LREG, ABT. GEMEINDEN 2024: 4; WKO ÖSTERREICH 2023).

Wie die Festlegung in den **einzelnen Gemeinden** gehandhabt wird, ist von außen schwer zu beurteilen. Es gibt Gemeinden wie Kirchberg in Tirol⁵⁶, Nestelbach bei Graz⁵⁷ oder Zell am See⁵⁸, die den Höchstbetrag wählten. Ob sie eine entsprechende Grundlagenforschung zur Begründung der Relevanz des spekulativen Leerstands durchführten, ist unklar (EISENBERGER/HOLZMANN 2023: 33f.).

Hinsichtlich der für diese Arbeit ausgewählten Untersuchungsgemeinden lässt sich feststellen, dass die **Stadt Innsbruck** (Vorbehaltsgemeinde) ebenfalls die Höchstbeträge in der Verordnung festlegte.⁵⁹ Die laufende städtische Leerstandserhebung bestätigt, dass Immobilienspekulation einer der Gründe für Leerstand ist (INTERVIEW HIRSCH 2024).

Die **Marktgemeinde Vomp** (Vorbehaltsgemeinde) wählte nicht den Maximalwert, da die Gemeindeführung von Seiten des Landes darauf hingewiesen wurde, dass sich die Höhe an den tatsächlichen Marktpreisen orientieren sollte. Es bestand die Sorge, dass eine Festlegung

⁵⁵ ErläutRV 353/22 BgTiLT 17. GP 5.

⁵⁶ Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Kirchberg in Tirol vom 16.11.2022 über die Höhe der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe, § 2

⁵⁷ Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Nestelbach bei Graz vom 14.12.2022 gemäß § 1 Stmk. Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz – StZWAG über die Zweitwohnsitzabgabe und Wohnungsleerstandsabgabe, § 4

⁵⁸ Verordnung der Gemeindevertretung der Stadt Zell am See vom 12.12.2022 über die Ausschreibung einer Abgabe auf Wohnungsleerstände (Kommunalabgabe Wohnungsleerstand), § 4

⁵⁹ Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Innsbruck vom 25.10.2022 über die Höhe der Leerstandsabgabe, § 1

des Höchstwertes zu Beschwerden führen und letztlich von Gerichten gekippt werden könnte. In Vomp besteht kein wesentliches Problem mit spekulativen Leerstand, weswegen man sich für eine moderate Höhe entschieden hat, um rechtliche Auseinandersetzungen vorzubeugen (INTERVIEW SCHUBERT 2024).

In der **Stadtgemeinde Lienz** wurde der Immobilienpreisspiegel für den Bezirk herangezogen und weiteren Bezirkspreisen gegenübergestellt. Für die Kategorie „gebrauchte Eigentumswohnungen in sehr guter Wohnlage mit durchschnittlichem Wohnwert“ beträgt der Verkehrswert 2.785,15 € pro Quadratmeter. Somit liegt der Bezirk Lienz unter dem landesweiten Durchschnitt und weist den drittniedrigsten Preis innerhalb der Tiroler Bezirke auf. Innerhalb des Bezirks ist jedoch die Stadtgemeinde die teuerste Gemeinde, weshalb der Gemeinderat einen Aufschlag von 100 % auf die definierten Mindestbeträge festlegte (INTERVIEW BLANIK 2024).

3.5 Verwaltungspraxis in Tiroler Gemeinden

In Tirol, wo Leerstand über die **tatsächliche Verwendung** als Wohnsitz definiert wird, gestaltet sich die Beurteilung, ob ein solcher vorliegt, komplexer, da die Abgabenbehörde neben dem Melderegister weitere Sachverhalte berücksichtigen muss. Somit ist ein erhöhter **Verwaltungsaufwand** zu erwarten. Auch die Herausforderungen beim Vollzug sind derzeit in den Medien⁶⁰ durchaus präsent, weshalb die Praxis in diesem Bundesland näher betrachtet wird. Neben den Wohnungsmärkten, die sich regional stark unterscheiden, gibt es in den 277 Gemeinden unterschiedliche Bedingungen und Anforderungen.

Um einen besseren Einblick zu gewähren, wird die Verwaltungspraxis in folgenden Räumen untersucht: **Innsbruck** als Landeshauptstadt, **Lienz** als Stadtgemeinde und **Vomp** als Marktgemeinde. Die Rahmenbedingungen, Anforderungen und Verwaltungstätigkeiten der drei Gemeinden werden anhand der durchgeführten Interviews näher dargelegt. Die geäußerten Inhalte und Erkenntnisse sind paraphrasiert und zusammengefasst sowie mit zusätzlicher Literatur ergänzt.

3.5.1 Innsbruck



Innsbruck liegt im zentralen Inntal und ist mit 132.188 Einwohner:innen (Stand: 01.01.2024) eine beliebte Studierendenstadt (WKO TIROL 2024a: 6). Die Stadt ist eine Hochpreisregion (Ø Wohnungspreis/m² liegt bei 6.232 €)⁶¹ und hinsichtlich der Wohnkosten die teuerste Landeshauptstadt Österreichs (STROZZI 2024).

Abb. 12: Verortung von Innsbruck (eigene Darstellung)

⁶⁰ z.B. in TIROL.ORF.AT 2024a

⁶¹ Basierend auf den veröffentlichten Wohnungspreisen der STATISTIK AUSTRIA 2024e

Da Innsbruck mit der bestehenden **Wohnungsmarktsituation** einen besonderen Stellenwert einnimmt, wird diese folgend kurz ausgeführt. Über die letzten Jahrzehnte entwickelte sich in der Stadt eine Problematik im Bereich des Wohnbaus, die sowohl auf historisch-planerische als auch auf ökonomische Faktoren zurückzuführen ist. In den letzten fünfzehn Jahren wurde vor allem der **freie Wohnbau** gefördert, während gemeinnützige Bauträger kaum Zugang zu geeigneten Flächen hatten (INTERVIEW HOLLMANN 2024).

Hinzu kam, dass im Zeitraum von 2012 bis 2022, welcher durch eine starke Wertsteigerung im Immobiliensektor gekennzeichnet war, die **Immobilienpreise** in Innsbruck massiv gestiegen sind (INTERVIEW SCHUBERT 2024). Investor:innen profitierten von der Niedrigzinsphase und kauften Wohnungen, die oft im Rohbauzustand blieben. Durch die bloße Wertsteigerung der leerstehenden Immobilien um 5 bis 10 % konnten höhere Gewinne als durch Vermietung erzielt werden (INTERVIEW SCHUBERT 2024; INTERVIEW BLANIK 2024). Diese Entwicklung, begünstigt durch fehlende Interventionen, hat den gemeinnützigen Wohnbau eingebremst und den freien Markt gefördert, wodurch heute viele neu gebaute Wohnungen leer stehen. Dies führt dazu, dass Wohnraum trotz zahlreicher Bautätigkeit knapp und teuer bleibt (INTERVIEW SCHUBERT 2024).

Leerstandssituation

Auf Grundlage einer Auswertung der Innsbrucker Kommunalbetriebe AG (IKB), die über 2.000 langfristige Leerstände wegen fehlender Verbrauchsdaten identifizierte, beschloss der Stadtmagistrat, eine Leerstandserhebung durchzuführen, um auch eine Datenbasis von kurzfristigen Leerständen zu eruieren (STADT INNSBRUCK, REFERAT KOMMUNIKATION UND MEDIEN 2020).

Bereits im Jahr 2019 wurde in Innsbruck das **Referat** „Gebäude- und Wohnungsregister“ etabliert, um einerseits den Leerstand zu erheben, andererseits die Bestandsdaten des GWRs zu überprüfen und die Klärungsfälle⁶², die bis dato steigend waren, zu berichtigen (INTERVIEW HIRSCH 2024).

„Wenn man mehrere tausend Personen als Klärungsfälle hat, die nicht auf eine Einheit, sondern auf ein Gebäude zugeordnet sind, und die Qualität der Rückmeldungen und der Gebäudestruktur relativ mangelhaft ist, kann man nicht einfach aus dem Zentralen Melderegister oder aus dem Gebäude- und Wohnungsregister auswerten, ohne eine qualitative Überarbeitung durchzuführen.“

Manfred Hirsch, Leiter des Referats GWR im Interview

Basierend auf den **zuletzt veröffentlichten Zahlen** (Stand: Februar 2024) sind bereits 53,6 % aller Wohnungen im GWR sowie durch Abgleich mit dem ZMR korrigiert. Das Ergebnis zeigt, dass von den bisher korrigierten Gebäuden 3.524 Wohnungen leer stehen, da sie seit mindestens sechs Monaten keine Wohnsitzmeldung aufweisen. Der Großteil davon (79,3 %) fällt unter langfristigen Leerstand (> 12 Monate). Insgesamt entspricht dies einer

⁶² Ein Klärungsfall tritt auf, wenn eine Person im ZMR auf ein Gebäude gemeldet ist, aber nicht eindeutig einer bestimmten Wohnung (mit einer Top-Nummer) zugeordnet werden kann. Das passiert, wenn im GWR keine Rückmeldung von der Person zu einer konkreten Wohnung vorliegt. Ebenso kann keine Anmeldung im ZMR erfolgen, wenn die Wohnung mit der Top-Nummer nicht im GWR hinterlegt ist (INTERVIEW HIRSCH 2024).

Leerstandsquote von 8,8 % (STADT INNSBRUCK, REFERAT KOMMUNIKATION UND MEDIEN 2024a). Des Weiteren wurde eine Leerstandsquote von 14 % für die im Jahr 2023 fertiggestellten **Neubauwohnungen** ermittelt (im Vergleich 2022: 12 %), wobei gewerbliche und private Eigentümer:innen Leerstand aufweisen (STADT INNSBRUCK, REFERAT KOMMUNIKATION UND MEDIEN 2024e; INTERVIEW HIRSCH 2024).

Als **Ursachen** für die hohe Leerstandsquote gelten Freizeitwohnsitze, Spekulationsabsichten und die Kurzzeitvermietung. Die steigenden Zahlen deuten zwar auf eine wachsende Leerstandsquote hin, jedoch lassen sich noch keine genauen Rückschlüsse auf die geschätzten 7.000 Leerstände in Innsbruck ziehen. Um den tatsächlichen Leerstand zu berechnen, sind Einliegerwohnungen, bewilligte Privatzimmervermietungen und Freizeitwohnsitze sowie unbewohnbare Gebäude abzuziehen. Eine hohe Anzahl an ungenutzten Wohnungen ist dabei trotzdem zu erwarten (INTERVIEW HIRSCH 2024).

Verwaltungsvorgehen

Mit der Gemeindeverordnung, die am 01.01.2023 in Kraft trat, wurde die Leerstandsabgabe rückwirkend für das vergangene Kalenderjahr erstmals bis zum Stichtag 30.04.2024 eingehoben. Die Stadt informierte vorab alle Haushalte mittels eines **Informationsschreibens**, um auf die Abgabe aufmerksam zu machen (STADT INNSBRUCK, REFERAT KOMMUNIKATION UND MEDIEN 2024d). Zum Zeitpunkt des Interviews, welches drei Monate nach Fristende stattfand, sind um die **90 Leerstandsmeldungen** bei der Stadt eingegangen. Dabei haben ca. 70 Eigentümer:innen, meist aufgrund von Eigenbedarf oder Gebrauchsuntauglichkeit der Immobilie, eine Ausnahme geltend gemacht (INTERVIEW HIRSCH 2024).

Neben den freiwilligen Meldungen werden im Einzelfall **Verknüpfungsabfragen** von ZMR- und GWR-Daten durchgeführt, etwa zur Überprüfung von Ausnahmetatbeständen oder bei konkretem Verdacht durch Meldungen oder Anzeigen. Solche Meldungen betreffen häufig kurzzeitvermietete Wohnungen, da diese in Mehrfamilienhäusern häufig mit Problemen wie Lärm, Müll oder blockierten Abstellplätzen einhergehen und von den Nachbarn negativ wahrgenommen werden. Über 90 % dieser Wohnungen haben keinen gemeldeten Hauptwohnsitz und entsprechen der Definition von Leerstand. Handelt es sich um eine illegale Kurzzeitvermietung, werden **Kontrollen** vor Ort durchgeführt (INTERVIEW HIRSCH 2024). Dass Wohneinheiten, die beispielsweise als unbewohnbar gemeldet werden, im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens⁶³ aufgesucht und überprüft werden, geschieht derzeit in Innsbruck nicht. Bestätigt sich der Verdacht eines Leerstandes, wird eine Abgabenerklärung gefordert bzw. die Abgabe mittels Bescheids vorgeschrieben.

Einschätzung des Instruments

Angesichts der stadtinternen Hochrechnung von rund 7.000 Leerständen wird die Leerstandsabgabe und deren **Selbsterklärung** als **unzureichend** gesehen. Es gibt zwar 90 ehrliche Bürger:innen, die ihren Leerstand melden, aber nur 20 von ihnen zahlen tatsächlich die Abgabe. Jene zahlenden Abgabenschuldner:innen sind oft ältere Personen oder Familien,

⁶³ Gemeindebeschäftigte haben nach § 11 Abs 2 TFLAG ein Betretungs- und Nachschaurecht. Ihnen sind die Zufahrt und der Zutritt zu angemessenen Zeiten zu gewähren und die notwendigen Informationen über die Verwendung mitzuteilen.

für die die Abgabe durchaus eine finanzielle Belastung darstellt. Personen, die die Leerstandsabgabe tatsächlich betreffen sollte – Spekulant:innen und Investor:innen – können sich die Abgabe entweder problemlos leisten oder sie melden den Leerstand schlichtweg nicht.

Auch die **individuellen Einzelfälle** sind genauer zu betrachten. Beispielsweise gibt es Familien, die sich aufgrund der hohen Wohnungspreise keine 4-Zimmer-Wohnung leisten können und stattdessen zwei kleinere Wohnungen besitzen. Die Zweitwohnung befindet sich in der Nähe, z.B. in einem angrenzenden Gebäude, und wird zeitweise für Homeoffice, Lagerzwecke oder Ähnliches genutzt. Da die Zweitwohnung nicht als Wohnsitz dient und die Ausnahmeregelung, wonach Eigentümer:innen in Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen von der Abgabe befreit sind (§ 7 lit b TFLAG), hier nicht greift, müsste die Leerstandsabgabe gezahlt werden. Diese Personen verursachen jedoch keinen bewussten, spekulativen Leerstand und das primäre Ziel der Leerstandsabgabe wird verfehlt.

Als **Hauptproblem** wird die Datenaufbereitung identifiziert. Basierend auf dem korrigierten Gebäude- und Wohnungsregister und der Leerstandserhebung lassen sich die leerstehenden Wohneinheiten in Innsbruck eindeutig identifizieren. Allerdings werden diese Daten aufgrund des Datenschutzes dem Referat „Gemeindeabgaben – Vorschreibung“ nicht zur Verfügung gestellt (INTERVIEW HIRSCH 2024).

Zurückzuführen auf die **Probleme im Vollzug** fanden im April 2024 zwei runde Tische mit der Stadt Innsbruck, dem Land Tirol und Expert:innen statt, um die Herausforderungen zu diskutieren und mögliche Lösungsansätze zu finden. Ein Anliegen war die fehlende Möglichkeit, Registerabfragen zur Überprüfung von Leerstand durchzuführen. Dabei widersprechen Datenschutzexpert:innen der derzeitigen rechtlichen Regelungen und betonen, dass solche Abfragen durchaus rechtlich zulässig sind (STADT INNSBRUCK, REFERAT KOMMUNIKATION UND MEDIEN 2024b, 2024c). Eine nähere Abklärung findet derzeit mit dem Bundesministerium für Justiz statt, wobei noch keine weiteren Informationen medial an die Öffentlichkeit getragen worden sind (TIROL.ORF.AT 2024c).

RASTERFAHNDUNG IN VERBINDUNG MIT VERKNÜPFUNGSANFRAGEN

Ein allgemeiner Abgleich von Registerdaten des ZMRs nach dem Kriterium Wohnsitz ist mit dem Datenschutz nicht vereinbar und kann als „Rasterfahndung“ geahndet werden (AMT DER TIROLER LREG, ABT. GEMEINDEN 2024: 8). Dieser Aspekt wird in der Stellungnahme des Bundesministeriums für Justiz näher ausgeführt.

Personenbezogene Daten, z.B. grundstücks-, gebäude-, wohnungs- und verbrauchsbezogene Daten (§ 13 Abs 2 lit d TFLAG), dürfen gemäß dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz (§ 1 Abs 2 DSG) sowie den Grundsätzen der Zweckbindung und Datenminimierung (Art 5 Abs 1 lit b und c DSGVO) nur verarbeitet werden, wenn dies für einen konkreten Zweck notwendig ist. Eine Abfrage ist zulässig, wenn ein konkreter Verdacht besteht und eine Einzelfallprüfung erfolgt, etwa bei der Einhebung der Abgabe von bestimmten Abgabepflichtigen.⁶⁴

Anders als in Tirol wird in Salzburg und der Steiermark die Verknüpfungsanfrage im ZMR nach dem Kriterium Adresse bzw. Name, Adresse und Wohnsitz sowie eine Verknüpfungsanfrage mit dem lokalen GWR explizit gesetzlich normiert (§ 16 ZWAG; § 14 StZWAG). Die Bestimmungen im TFLAG führen zu weitreichenden Konsequenzen und Problemen bei der Erhebung von Leerstand und dem Vollzug der Leerstandsabgabe.⁶⁵

⁶⁴ MARSCHOUN, Stellungnahme des Bundesministeriums für Justiz betr. Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG), 2

⁶⁵ Näheres dazu in ■ Kapitel 3.6

3.5.2 Lienz



Lienz ist die einzige Stadtgemeinde im gleichnamigen Bezirk und liegt im Süden der Exklave Osttirols. Sie hat mit Stand 01.01.2024 12.039 Einwohner:innen und bildet das urbane Kleinzentrum des Bezirks (WKO TIROL 2024b: 12). Eingebettet in den Lienz Talboden ist die Stadt hinsichtlich der Immobilienpreise die teuerste Gemeinde im Bezirk (INTERVIEW BLANIK 2024).

▲
Abb. 13: Verortung von Lienz (eigene Darstellung)

Leerstandssituation

Da die Gemeinde fernab vom Tiroler Zentralraum liegt und für Spekulant:innen keinen besonders attraktiven Investitionsmarkt und Hotspot bildet, ist der spekulative Leerstand kein wirtschaftlich interessantes Thema. Nichtsdestotrotz gibt es **vereinzelte Leerstände**, eine nähere Leerstandsquote bzw. Zahl liegt jedoch wegen fehlender Datenerhebung nicht vor. Die Ursachen für Leerstand werden als **anlassbezogen** betrachtet, indem z.B. in Nordtirol sesshafte Personen eine leerstehende Immobilie in Lienz besitzen oder Erb-, Vorsorge- und Einliegerwohnungen sowie gebrauchsuntaugliche Wohneinheiten unvermietet bleiben.

Bis zum diesjährigen Stichtag am 30.04.2024 sind für das Jahr 2023 **29 schriftliche Abgabenerklärungen** eingelangt, wobei es sich dabei überwiegend um Wohnobjekte handelt, die der Ausnahmeregelung entsprechen (INTERVIEW BLANIK 2024). Bei einem Wohnungsbestand von 7.520 Einheiten (Stand 2022) (STATISTIK AUSTRIA 2024c), kann vermutlich davon ausgegangen werden, dass es mehr als 29 Wohnungsleerstände im Gemeindegebiet gibt.

Verwaltungsvorgehen

Basierend auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 29.11.2022 wurde die Freizeitwohnsitzabgabe- und Leerstandsabgabeverordnung nach dem TFLAG beschlossen. Bereits vor dem Stichtag zur Einhebung Ende April 2024 wurde die Bevölkerung über die neue Abgabe mittels der „**Lieburginfo**“ (Amtliche Mitteilung der Stadtgemeinde Lienz) aufgeklärt. Außerdem erhielten alle Haushalte über eine **Postwurfsendung** weitere Informationen zur Verordnung, den Ausnahmen und zum Vorgehen der Selbsterklärung (STADTGEMEINDE LIENZ 2023: 13; INTERVIEW BLANIK 2024). Zusätzlich wurde die Einhebung der Abgabe in Osttirol in lokalen und regionalen Medien kommuniziert und teilweise stark diskutiert.⁶⁶

Die aktive **Umsetzung** und **Bearbeitung** der Abgabe erfolgt in Lienz „anlassfallbezogen“, d.h. dass die Gemeinde, in diesem Fall das Stadtbauamt, erst bei einem Verdachtsfall von unterlassener Meldung tätig wird. Werden der Gemeindeverwaltung nähere Hinweise von Bürger:innen gemeldet oder gibt es einen verwaltungsinternen Anschein über potenzielle Leerstände, werden diese näher ausgeforscht.

⁶⁶ z.B. in WAGNER 2022; DOLOMITENSTADT 2024

Dies erfolgt zum einen über die **Verknüpfungsanfrage** vom Melderegister mit dem Gebäude- und Wohnungsregister, zum anderen über die **Kontaktaufnahme** mit dem oder der Eigentümer:in. Eine weitere Abfrage von Verbrauchsdaten, die nach dem TFLAG zulässig ist, wird wegen mangelnder Gründe und fehlender Aussagekraft nicht durchgeführt.⁶⁷ Die Überprüfung mittels Wasserverbrauchsdaten wäre in Lienz eine passende Methode, da über das städtische Wasserwerk eine leichte und schnelle Datenübermittlung erfolgen kann. Weitere Daten vom Strom- und Heizungsverbrauch zur Überprüfung bleiben unberücksichtigt und werden nicht als zielführend gesehen, weil viele Eigenheime und Wohnungen über Smart-Home-Gadgets von beliebigen Orten aus gesteuert werden können.

Bestätigt sich der Verdacht eines Leerstandes wird eine **Abgabenerklärung** gefordert, die auch entsprechend nachgereicht wird. Weitere Falschmeldungen und -informationen über die Nutzfläche, den Ausnahmegrund oder dergleichen sind in Lienz derzeit nicht bekannt.

Nähere **Kontrollen** finden vor allem bei Objekten mit einem Ausnahmegrund statt. Dabei werden Angaben oder Nachweise von den Eigentümer:innen gefordert bzw. erfolgt die Überprüfung der Angaben bei gebrauchsuntauglichen Objekten über einen Lokalausweis. Ebenso gibt es momentan keine weiteren Strafverfahren im Sinne des Tiroler Abgabengesetzes⁶⁸ (INTERVIEW BLANIK 2024).

Einschätzung des Instruments

In Lienz sind durch die Selbstbemessungsabgabe erhöhte **Verwaltungstätigkeiten** und **Kosten** gegeben. Bereits vor Einhebung der Abgabe gab es zahlreiche persönliche Gespräche und telefonische Anfragen über die Auslegung der Ausnahmetatbestände, die Abgabenhöhe und Selbstbemessung. Die arbeitsintensive Abklärung dieser Anfragen bindet entsprechend die Arbeitszeit der zuständigen Verwaltungsmitarbeiter:innen. Der gesamte Aufwand steht einer Einnahme von 2.580 € gegenüber. Da eine Postwurfsendung an alle Haushalte im Gemeindegebiet ein Vielfaches der Einnahmen kostet, ist eine Deckung der Ausgaben mit den derzeitigen Erträgen in ca. vier Jahren gegeben.

Die Abgabe geht mit einem fehlenden Lenkungseffekt einher und wird nicht als Lenkungsabgabe, sondern als **bewusstseinsbildende Maßnahme** wahrgenommen. Aufgrund der Medienpräsenz, der Einhebung und Selbsterklärung wird eine verstärkte Wahrnehmung von Leerstand, unabhängig davon, ob er aus spekulativen Gründen erfolgt, in der Bevölkerung erzielt. Ein Lenkungseffekt und als Folge die Wohnraummobilisierung kann erst bei höheren Abgaben erfolgen, da diese auf einer rein wirtschaftlichen Kalkulation beruhen.

Hinsichtlich des Vollzugs ist einerseits die unzulässige **Verknüpfungsanfrage** zur Einhebung der Leerstandsabgabe und damit verbunden der erhöhte Verwaltungsaufwand, andererseits die **Selbsterklärung und -bemessung** als falscher Ansatz und Problem identifizierbar. Eine Selbstbemessung ist für betroffene Eigentümer:innen überfordernd und unüblich, da

⁶⁷ Ist ein Leerstand anzunehmen, kann die Behörde personenbezogene Daten und weitere Auskünfte bei Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen und Zustelldiensten anfragen (§ 11 Abs 2 TFLAG).

⁶⁸ §§ 7-10 TAbgG formuliert Strafbestimmungen für Abgabenhinterziehung, fahrlässige Abgabenverkürzung oder sonstige Abgabenordnungswidrigkeiten. Bei einer nachgewiesenen Abgabenhinterziehung handelt es sich um eine Verwaltungsübertretung, bei der nach § 7 Abs 1 eine Geldstrafe bis zum Zweifachen des verkürzten Betrages eingehoben werden kann.

Privatpersonen i.d.R. ihre eigenen Steuern nicht selbst bemessen müssen (INTERVIEW BLANIK 2024).

Die **Zustimmung** zur Abgabe ist dennoch essenziell, um politische Signale zu setzen und ein Bewusstsein für die Leerstandsproblematik in der Bevölkerung zu erreichen. Eine Ablehnung der Leerstandsabgabe signalisiert, dass Menschen ihren Wohnraum weiterhin ohne Konsequenzen ungenutzt lassen können (INTERVIEW BLANIK 2024).

Für die Stadtgemeinde Lienz kann **kein relevanter Mehrwert** festgestellt werden, weil der spekulative Leerstand keinen großen Stellenwert einnimmt. Mit der Reaktivierung von anlassbezogenen Leerständen wird das Wohnungsangebot im Stadtgebiet erweitert, wobei nicht eindeutig ist, ob dies dem städtischen Wohnbedarf entspricht. Lienz weist seit Jahren eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung auf, während in den letzten Jahren und Jahrzehnten vermehrt neue Wohnbauprojekte realisiert wurden. Auf Grundlage einer Wohnbedarfsenerhebung ist festzuhalten, dass die demografischen Veränderungen den zukünftigen **Neubau** bestärken, da die Haushaltsgrößen bei zunehmender Wohnungsgröße pro Person weiterhin sinken (INTERVIEW BLANIK 2024). Zusätzlicher Wohnraum ist demnach nötig, eine Mobilisierung von bestehenden Wohnungen durch die Abgabe kann den Bedarf langfristig nicht decken.

3.5.3 Vomp



Abb. 14: Verortung von Vomp (eigene Darstellung)

Vomp, eine Marktgemeinde mit 5.499 Einwohner:innen (Stand: 01.01.2024) im Bezirk Schwaz ist flächenmäßig eine der größten Gemeinden Tirols (WKO TIROL 2024c; MARKTGEMEINDE VOMP o.J.). Obwohl die Gemeinde außerhalb des Tiroler Zentralraums liegt, ist sie aufgrund der räumlichen Nähe zur Landeshauptstadt, die in etwa 20 Fahrminuten erreichbar ist bzw. wegen der bestehenden Verkehrsanbindung der Inntal Autobahn, ein beliebter und attraktiver Wohnort. Dies führt dazu, dass die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung seit den letzten zehn Jahren steigend ist (INTERVIEW SCHUBERT 2024).

Leerstandssituation

Im Vergleich zu Innsbruck oder anderen Teilräumen Tirols wird im Vomp nicht bewusst Wohnraum mit Spekulationsabsichten erworben. Dennoch werden **einzelne Wohnungs- und Gebäudeleerstände** wahrgenommen. Die **Ursachen** und Motive für Leerstand sind meist Einliegerwohnungen, Vorsorgewohnungen für Kinder oder der bauliche Zustand bei älteren Objekten. Die geschätzte Leerstandsanzahl liegt bei ungefähr 100 Wohneinheiten. Diese Zahl beruht auf keiner näheren Leerstandserhebung, sondern auf der verwaltungsinternen Wahrnehmung. Rückwirkend für das Kalenderjahr 2023 sind bis zum Stichtag, am 30.04.2024, **14 Leerstandsmeldungen** bei der Gemeinde eingelangt, wobei ca. die Hälfte der Steuerschuldner:innen einen Ausnahmegrund geltend gemacht haben (INTERVIEW SCHUBERT 2024).

Verwaltungsvorgehen

Die Gemeinde informierte die Bürger:innen bereits vor dem Stichtag in der monatlichen Gemeindemitteilung über die Leerstandsabgabe. Diese beinhaltete eine nähere Darlegung des Sachverhalts und den Hinweis auf das Formular zur Selbstbemessung, welches im Gemeindeamt erhältlich ist und auf der Gemeindeforum zum Download zur Verfügung steht (MARKTGEMEINDE VOMP 2024: 8). Trotz **Kommunikation** über diverse Medien wird die **fehlende Wahrnehmung** der Leerstandsabgabe in der Bevölkerung erkannt, da sonst mehr als 14 Meldungen vorliegen müssten. Bei den geschätzten 100 Leerständen ist zwar überwiegend ein Ausnahmegrund erfüllt, aber 20 bis 30 Wohnungen entsprechen dem Abgabegenstand nach dem TFLAG.

Als Reaktion auf die Ergebnisse beschloss die Gemeinde, weitere **Aufklärungsarbeit** zu leisten, nähere Verdachtsfälle zu kontaktieren und mittels des Formulars des Tiroler Gemeindeverbandes die Eigentümer:innen auf die verpflichtende Meldung hinzuweisen. Die **Verdachtsfälle** sind nach der gemeindeinternen Wahrnehmung selektiert und mit den bereits eingelangten Leerstandsmeldungen bzw. dem Melderegister abgeglichen worden. Die **Ermittlungsverfahren** ermöglichen derzeit keine näheren Erkenntnisse, da die Ergebnisse noch ausstehen (Stand: August 2024). Ebenso wird von der Gemeinde dargelegt, dass es bis dato keine weiteren Strafverfahren gibt (INTERVIEW SCHUBERT 2024).

Einschätzung des Instruments

Die aufkommende intensivere Auseinandersetzung mit dem Leerstand führt in Vomp zu einem erhöhten **Verwaltungsaufwand**, welcher in Relation zu den kommunalen Erträgen höher ausfällt, aber bewältigbar ist. Die lukrative Einnahme von Steuergeldern ist kein vorrangiges Ziel der Gemeinde, dennoch ist der Verwaltungsaufwand finanziell zu decken. Vomp, als bevölkerungskleine Marktgemeinde, beschäftigt eine Verwaltungsjuristin, die unter anderem für die Abwicklung des Vollzugs zuständig ist und für Auskünfte und Fragen den Bürger:innen zur Verfügung steht. Damit können die Einhebung der Abgabe, Kontrollen und das Verfahren durchgeführt werden.

Das **Potenzial** der Leerstandsabgabe und deren Lenkungseffekt ist trotzdem als **Anreiz** zu erkennen. Für die Gemeinde Vomp ist das Potenzial zur Mobilisierung von Wohnraum und der zusätzlichen **Angebotsausweitung** gegeben, wobei jedoch keine langfristige Preisdämpfung am Immobilienmarkt eintreten kann, da die Leerstandszahl zu gering ausfällt. Mit der derzeitigen Regelung bestehen aber zu große Herausforderungen im Vollzug und ein Reformbedarf ist dringend notwendig. Des Weiteren hängt die Effektivität der Leerstandsabgabe und die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum stark vom **Engagement** der Gemeindeführung ab (INTERVIEW SCHUBERT 2024).

Neben der Leerstandsabgabe ist die Vomper Gemeindeführung bestrebt, **Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen** zu schaffen. Mittels der Vertragsraumordnung, die ein fest verankertes Instrument darstellt, plant die Gemeinde ein gemeinnütziges Wohnbauprojekt. Auf einem über 5.000 m² großen Grundstück entstehen in Zukunft Wohnungen, die vor allem für junge Menschen finanzierbar sind. Durch das Modell „Mietkauf“ wird es möglich sein, Wohnungen zunächst zu mieten und später zu kaufen. Spekulationen mit den erworbenen Immobilien werden durch feste Rückkaufsregelungen durch die Gemeinde vermieden (WALPOTH 2022).

Abschließend kann zusammengefasst werden, dass noch keine näheren Aussagen zur **Effektivität** der Leerstandsabgabe getroffen werden können, da sie im Frühjahr 2024 das erste Mal eingehoben wurde. Dennoch kann man anhand der veröffentlichten Zahlen festhalten, dass das ursprüngliche Ziel, Wohnraum zu mobilisieren, mit der derzeitigen rechtlichen Grundlage und dem Vollzug nicht leicht umzusetzen ist und es zu viele Herausforderungen in der Verwaltungspraxis gibt.

So sind allein in **Tirol** nur 913 Leerstandsmeldungen bei den Gemeinden eingegangen, wobei 736 Abgabenschuldner:innen eine Ausnahme angeführt haben. Des Weiteren sind in 120 von 277 Gemeinden überhaupt keine Leerstände gemeldet worden und die Einnahmen belaufen sich auf insgesamt 172.128,00 € (TIROL.ORF.AT 2024c; DIE PRESSE 2024). Setzt man diese Zahlen in Relation, einerseits zum Verwaltungsaufwand, andererseits zu den geschätzten 24.000 Tiroler Leerständen laut Greenpeace-Studie, wird deutlich, dass eine Nachjustierung unvermeidbar ist.

3.6 Problembereiche der Leerstandsabgabe

Basierend auf den durchgeführten Interviews, den Stellungnahmen zu den Gesetzentwürfen sowie der Literatur werden für die Leerstandsabgabe sowie deren gesetzlichen Grundlage und Umsetzung die Herausforderungen identifiziert und abgeleitet. Diese werden für einen besseren Überblick in **Problembereiche** gegliedert:

- Gesetzliche Grundlagen und Abwägungen
- Verwaltungstätigkeiten und Umsetzung
- Datengrundlage
- Barrieren und Akzeptanz
- Lenkungseffekt

Folgend werden die wesentlichen Probleme geschildert; aufgrund der zahlreichen identifizierten Aspekte werden weitere Erkenntnisse am Ende des Kapitels in Tabelle 9 zusammengefasst.

Gesetzliche Grundlagen und Abwägungen

Bei erstmaliger Betrachtung der gesetzlichen Grundlagen erscheint die Leerstandsabgabe wenig komplex. Im Zuge der Ausarbeitung werden jedoch mehrere Herausforderungen erkannt, die sowohl die Verwaltungspraxis als auch das Potenzial eines Lenkungseffekts erheblich einschränken.

- **Abgabenhöhe:** Ein Lenkungseffekt kann nicht erfolgen, da eine jährlich zu zahlende Abgabe von 1.000 € zu keiner Verhaltensänderung führt. Spekulant:innen werden – entgegen zusätzlicher Belastung – wegen der zu geringen Höhe nicht abgeschreckt (EISENBERGER/HOLZMANN 2023: 34). Ebenso werden Privatpersonen, die sich eine Nicht-Vermietung leisten können, trotz fehlender Mieteinnahmen nicht in ihrer Wirtschaftlichkeit eingeschränkt. Somit fällt die tatsächliche Effektivität in Relation zum Verwaltungs- und Verfahrensaufwand gering aus. Mit der derzeitigen

gesetzlichen Regelung belastet die Abgabe vor allem Privateigentümer:innen mit einem durchschnittlichen Einkommen (INTERVIEW HIRSCH 2024).

Eine zu hohe Abgabe könnte hingegen dazu führen, dass Leerstand erst recht nicht gemeldet wird. Da sie auf der Selbsterklärung beruht und Registerabfragen nur bei Verdachtsfällen zulässig sind, ist dies durchaus legitim (INTERVIEW HIRSCH 2024). Die Abgabe muss aber so hoch sein, dass Leerstand finanziell unrentabel wird (INTERVIEW BLANIK 2024). Trotz einer Belastung darf man an der Immobilienwertsteigerung nicht besser verdienen (INTERVIEW SCHUBERT 2024).

- **Verknüpfungsabfrage der Registerdaten:** Die fehlende gesetzliche Möglichkeit zur Registerabfrage erschwert den Vollzug in Tirol. Gemeinden können nicht von sich aus tätig werden und Eigentümer:innen bei fehlender Abgabenerklärung kontaktieren. Weiters können genaue Ergebnisse einer Leerstandserhebung, die auf ZMR/GWR-Daten basieren, nicht zur Einhebung herangezogen werden. Sie sind von den jeweiligen Leerstandsmeldungen abhängig und können erst bei einem konkreten Verdachtsfall oder zur Kontrolle von unglaublichen Ausnahmen eine Abfrage durchführen (INTERVIEW HIRSCH 2024; INTERVIEW SCHUBERT 2024). Die GWR/ZMR-Daten eignen sich ebenfalls nur beschränkt zur Feststellung einer tatsächlichen Nutzung.
- **Diffizile Ausnahmen:** Zahlreiche Ausnahmen erschweren den Vollzug aufgrund der Überprüfung der Glaubhaftigkeit und Begründung sowie deren Beurteilung, ob eine Abgabebefreiung gegeben ist. Die dehnbaren und ungenauen Formulierungen verstärken die potenzielle Umgehungsthematik.⁶⁹
- **Selbstbemessungsabgabe:** Die Selbstbemessungsabgabe in Form der Kommunalsteuer ist für Gemeinden und Abgabepflichtige nichts Unbekanntes. Der geringe Verwaltungsaufwand, indem Gemeinden erst im Vollzug tätig werden müssen, wird für die Leerstandsabgabe als weiteres Pro-Argument angeführt. Weiters können bei der Selbstbemessungsabgabe wegen Abgabenordnungswidrigkeit oder Abgabenhinterziehung Strafen iSd Tiroler Abgabengesetzes wirksam werden (INTERVIEW GSTREIN 2024).

Aus kommunaler Sicht wird die Selbstbemessung negativ wahrgenommen, da sie iVm der Verwaltungstätigkeit nicht effizient, wirtschaftlich und zielführend ist.⁷⁰ Zum einen können Unkenntnisse der Eigentümer:innen zu fehlenden Selbstbemessungen und infolge dessen zu Strafverfahren nach dem Abgabengesetz führen.⁷¹ Zum anderen funktioniert die Selbstbemessung überwiegend bei Unternehmen gut, da diese i.d.R. eine Steuerberatung bzw. ein Rechnungswesen vorweisen. Bei Abgabenerklärungen von Eigentümer:innen besteht ein hohes Risiko, dass eine inkorrekte Nutzfläche oder fehlerhafte Berechnung angegeben wird, wodurch der bürokratische Aufwand für

⁶⁹ Näheres dazu in ■ Kapitel 3.7

⁷⁰ BOCK-KASSEROLLER, Stellungnahme des Innsbrucker Stadtmagistrats betr. Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG), 2

⁷¹ STARK, Stellungnahme der Industriellenvereinigung Tirol betr. Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG), 4

Kontrollen steigt (INTERVIEW SCHUBERT 2024). Für Privatpersonen ist die Selbsterklärung oft überfordernd und unüblich, da sie selten Steuern selbst bemessen müssen (INTERVIEW BLANIK 2024). Zudem sind die Gestaltung und Abwicklung der Angaben mittels Meldeformulars teilweise komplex und unübersichtlich, was weitere Hürden schafft.

Verwaltungstätigkeiten und Umsetzung

Die Probleme betreffen insbesondere die Bewältigung des erhöhten Verwaltungsaufwands und die Sicherstellung eines effektiven Abgabenvollzugs.

- **Fehlendes Personal:** Aufgrund von Personalmangel und mangelnden Wissens ist die Umsetzung der Abgabe sowie der damit verbundene Verwaltungsaufwand in kleinen Gemeinden nur schwer zu bewältigen. Der erhöhte Aufwand ergibt sich insbesondere aus der Kontrolle von Ausnahmen, der Beratung von Bürger:innen, der Ermittlung von Leerständen und qualitativen Erhaltung der Register (INTERVIEW SCHUBERT 2024; INTERVIEW HIRSCH 2024). Eine voraussichtliche Überlastung der Verwaltung aufgrund fehlender personeller Strukturen kann dabei nicht ausgeschlossen werden (INTERVIEW LOTZ 2024).
- **Durchführung von Kontrollen und Ermittlungen:** Die umfangreichen Ermittlungsmöglichkeiten der Abgabenbehörde stellen oft ressourcenintensive Aufgaben dar, die je nach Anzahl der Leerstände unterschiedlich aufwändig ausfallen. In Städten und Gemeinden mit mehreren Hundert oder Tausend Leerständen gestalten sich insbesondere die laufende Erhebung, die Kontrolle unglaubwürdiger Ausnahmen durch Ortsbegehungen sowie die Überprüfung und gegebenenfalls Korrektur der angegebenen Daten (wie Nutzfläche oder selbstberechnete Abgabenhöhe) als herausfordernd (INTERVIEW HIRSCH 2024; INTERVIEW SCHUBERT 2024). Jede potenziell leerstehende Immobilie erfordert ein Eingreifen der Gemeinde.⁷²
- **Fehlende Unterstützung / Zusammenarbeit:** Die Einhebung im Frühjahr 2024 war erstmalig, dennoch ist anzunehmen, dass die Gemeinden zu wenig Unterstützung seitens der Landesverwaltung erhalten. Es wurden Schulungen angeboten und ein Leitfaden erstellt, aber letztlich liegt der Vollzug bei den Gemeinden (INTERVIEW GSTREIN 2024). Unabhängig davon, ob die Abgabe ein geeignetes Mittel zur Wohnraummobilisierung ist, können gewisse Probleme nur auf Landesebene näher bearbeitet werden (INTERVIEW SCHUBERT 2024). Folgend bedarf es einer differenzierten Analyse sowie lokal und regional angepasste Steuerungsinstrumente.⁷³

Weiters mangelt es an der Zusammenarbeit der unterschiedlichen Gebietskörperschaften. Ein Beispiel ist die unberechtigte Kurzzeitvermietung in Innsbruck, bei der Strafen für Eigentümer:innen oft zu gering sind, um abschreckend

⁷² BOCK-KASSEROLLER, Stellungnahme des Innsbrucker Stadtmagistrats betr. Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz – TFLAG), 2

⁷³ PLÖDERL/WERNLY, Stellungnahme der Salzburger Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen betr. Begutachtungsentwurf Sbg. ZWAG, 2

zu wirken. Es finden keine koordinierten Maßnahmen und Mehrfachstrafen durch interne Dienststellen und externen wie die Landespolizei, die Task-Force Sozialbetrug, das Finanzamt und die Tourismusabteilung des Landes Tirol statt (INTERVIEW HIRSCH 2024).

Datengrundlage

Aufgrund der unzureichenden Datengrundlage zum Wohnungsleerstand in Städten und fehlerhaften Einträgen in den Registern gestaltet sich der Vollzug der Leerstandsabgabe sowie die Überprüfung von Ausnahmen für die Gemeinden als schwierig.

- **Unvollständige, inaktuelle Daten und Informationen:** Fehlende oder inaktuelle Melde- und Gebäudedaten führen bei der Leerstandserhebung und -abgabe zu weiteren Problemen. Der Gebäudebestand unterliegt einem laufenden Wandel, weshalb inoffizielle und nicht genehmigte Bauvorhaben wie Kellerausbauten oder Wohnungsteilungen oft nicht in den Registern erfasst sind. Als Folge gibt es unter anderem falsche Meldungen oder unklare Angaben (INTERVIEW HIRSCH 2024).

Ohne valide Daten zur baurechtlichen Existenz von Wohneinheiten wird die korrekte Einhebung einer Leerstandsabgabe unsicher. Bei korrekten GWR-Daten ist dennoch die Beurteilung von Meldedaten nicht zweifelsfrei, da die diffuse Zuordnung von Meldungen zu konkreten Nutzungseinheiten wegen fehlender Tür- und Topnummern ein Problem darstellt (SMIGIEL/VAN-HAMETNER 2023a: 18).

Weil eine Verknüpfung des ZMRs mit dem GWR nicht zulässig ist, bleiben Diskrepanzen unentdeckt. Ohne diese Verknüpfung fehlt ein weiteres wichtiges Instrument zur Überprüfung der tatsächlichen Wohnnutzung und baurechtlichen Legalität (INTERVIEW SCHUBERT 2024).

- **Keine Leerstandserhebungen:** Die aktive Umsetzung der Leerstandsabgabe in Gemeinden wird wegen fehlender Erhebungen beschränkt, wobei Kommunen mit wenigen tausend Einwohner:innen eher selten ein tatsächliches Leerstandsproblem aufweisen (INTERVIEW LOTZ 2024). In größeren Städten hingegen fehlt die grundlegende Datenbasis, um die aktuelle Situation am Wohnmarkt besser einschätzen und gezielt Maßnahmen setzen zu können. Die Stadt Innsbruck führt diesbezüglich eine flächendeckende, verwaltungsdatenbasierte Vollerhebung durch.

Barrieren und Akzeptanz

Die wenigen Leerstandsmeldungen in den Tiroler Gemeinden zeigen, dass sowohl die Leerstandsabgabe als auch die Meldepflicht eines Leerstandes in der Bevölkerung nicht ausreichend wahrgenommen werden.

- **Fehlendes Interesse seitens der Eigentümer:innen:** Trotz medialer Aufmerksamkeit besteht kein Interesse der Eigentümer:innen ihren Leerstand zu melden, auch wenn u.a. eine normierte Ausnahme sie von der Abgabe befreien würde (INTERVIEW SCHUBERT 2024). Dies führt dazu, dass den Gemeinden eine interne Leerstandsstatistik vorenthalten wird. Des Weiteren besteht z.B. bei einer Gebrauchsuntauglichkeit aufgrund mangelnden Interesses bzw. der finanziellen

Belastung keine Absicht zur Sanierung und infolge zu einer potenziellen Wohnnutzung und Vermietung (INTERVIEW LOTZ 2024).

- **Fehlende Aufklärungsarbeit:** Die negative Haltung gegenüber der Vermietung des Eigentums führt dazu, dass manche Personen ihre Wohnung leer stehen lassen oder sie aufgrund schneller und profitabler Einnahmen zur Kurzzeitvermietung anbieten. Oft fehlt es dabei an Aufklärungsarbeit, z.B. durch Gespräche über die Vorteile der Langzeitvermietung und die persönlichen Motive. Diese können für die Verwaltung zwar zeitaufwändig sein, doch viele Eigentümer:innen kennen Initiativen wie „Sicheres Vermieten“ oder Institutionen, die mit Beratung und Unterstützung den Weg in eine sichere Vermietung erleichtern, nicht (INTERVIEW HIRSCH 2024).

Lenkungseffekt

Die Abgabenhöhe und die begrenzten Vollzugsmöglichkeiten bewirken keinen signifikanten Lenkungseffekt. Regionale und lokale Unterschiede verstärken die Herausforderungen, wobei Faktoren wie die Immobilienpreise oder die fehlende Zweckbindung der Einnahmen die angestrebte Zielerreichung weiter einschränken.

- **Unbezahlbarer Wohnraum:** Angenommen die Abgabe zeigt positive Effekte, indem Leerstände oder Zweitwohnsitze dem Immobilienmarkt zugeführt werden, so bleibt trotzdem ein Großteil dieser Objekte, je nach Lage und Region, ungenutzt. Beispielsweise ist ein Haus oder eine Wohnung in Kitzbühel für mehrere Millionen Euro für Einheimische nicht leistbar. Es wird demnach der Wohnbedarf nicht gedeckt und das Problem bleibt bestehen (INTERVIEW SCHUBERT 2024).
- **Keine festgelegte Zweckbindung:** Für die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum und dessen Zugang ist die Zweckbindung der Einnahmen bei einer Leerstandsabgabe für z.B. Investitionen in den sozialen/geförderten Wohnbau zu berücksichtigen (SEGÚ 2018: 16). Bei der erstmaligen Einhebung der Abgabe konnten noch keine hohen Einnahmen von den Gemeinden generiert werden bzw. nähere Evaluierungen stattfinden. Eine fehlende Zweckbindung kann dazu führen, dass die Wohnbedürfnisse nicht gedeckt und die Zielfestlegungen zur Forderung des leistbaren Wohnens nicht gewährleistet werden.

Tab. 9: Weitere identifizierte Probleme (eigene Darstellung)

Problembereich	Eingrenzung	Beschreibung
Gesetzliche Grundlagen und Abwägungen	Nicht-Berücksichtigung regionaler Wertsteigerungen	Bei der Festsetzung der Abgabenhöhe bleibt unberücksichtigt, ob die Immobilie als Investition erworben wurde, obwohl es regionale Unterschiede bei den Immobilienwertsteigerungen gibt. Eine gleich große Wohnung hat z.B. in Lungau eine niedrigere Wertsteigerung als in Salzburg-Stadt. ⁷⁴ Die Abgabensätze berücksichtigen keine lokalen Marktentwicklungen. Somit haben Spekulant:innen weiterhin einen wirtschaftlichen Vorteil und der Anreiz zur Vermietung sinkt.

⁷⁴ PLÖDERL/WERNLY, Stellungnahme der Salzburger Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen betr. Begutachtungsentwurf Sbg. ZWAG, 1f.

Problembereich	Eingrenzung	Beschreibung
	Nicht-Berücksichtigung der Leerstandsquoten	Bei der Festlegung der Abgabensätze erfolgt keine nähere Differenzierung nach dem Ausmaß der Wohnungsknappheit oder des Leerstands in der jeweiligen Gemeinde. Somit ist der politische Handlungsbedarf zur Einführung einer Abgabe nicht nachvollziehbar (ARNOLD et al. 2023: 35).
Verwaltungstätigkeiten und Umsetzung	Kosten vs. Einnahmen	Im Zusammenhang mit dem erhöhten Verwaltungs- und Verfahrensaufwand, fallen die Einnahmen durch die Leerstandsabgabe zu gering aus (INTERVIEW SCHUBERT 2024; INTERVIEW BLANIK 2024). Die Einhebung von ertragsreichen Steuern ist kein wesentliches Ziel der Gemeinden, dennoch sind Verwaltungstätigkeiten, wie z.B. die Personalaufstockung, Aussendung von Informationsschreiben an Bürger:innen, die Durchführung einer Leerstandserhebung und des Monitorings finanziell zu decken.
Datengrundlage	Datenschutz	Die Regelung zum Datenschutz ist vor allem in Tirol eine weitere Hürde in der Verwaltungspraxis (INTERVIEW SCHUBERT 2024). Aufgrund der datenschutzrechtlichen Wahrung von persönlichen Informationen kann keine Registerabfrage zur Filterung von ausgebliebenen Selbstbemessungen durchgeführt werden (TIROL.ORF.AT 2024a).
	Korrekturumfang	Der große zu bewältigende Korrekturumfang bei Erhebungen ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Gemeinden, vor allem Großstädte, jahrzehntelang nicht beachtet haben, geänderte Daten über die Gebäude zu evaluieren und den Gebäudebestand korrekt im Register einzutragen bzw. laufend zu bereinigen (INTERVIEW HIRSCH 2024).
Barrieren und Akzeptanz	Fehlende Sensibilisierung	Die Sensibilität in der öffentlichen Wahrnehmung, dass Leerstand ein Problem darstellt, ist zu gering (INTERVIEW LOTZ 2024). Die Diskussion und Aufforderung zur Selbsterklärung führt immerhin zu einer verstärkten Bewusstseinsbildung (INTERVIEW BLANIK 2024). Mit jeder leerstehenden Wohnung, die zu Wohnzwecken geeignet wäre, entzieht man einem oder einer Wohnungssuchenden die Chance auf Wohnraum.
	Fachliche Hemmnisse	Die unterschiedlichen Interessenslagen zeigen, dass Expert:innen aus der Wirtschaft, Immobilien- und Baubranche die Leerstandsabgabe als kein geeignetes Instrument zur langfristigen Bereitstellung von weiterem Wohnraum ansehen.
Lenkungseffekt	Fehlende verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigentums	In Österreich gibt es keine verfassungsrechtlich verankerte Sozialbindung des Eigentums mit der Folge, dass bei sämtlichen wohnungspolitischen Entscheidungen ein Konflikt mit dem Eigentumsbegriff und -recht entsteht und komplexe juristische Schachzüge nötig sind (INTERVIEW BLANIK 2024). Die Sozialpflichtigkeit gewinnt in der zunehmenden Problematik hinsichtlich der Verknappung der Ressourcen und Baulandpreisentwicklung zunehmend an Bedeutung. Diese Verantwortung rechtfertigt jedoch keine unverhältnismäßige Beschränkung von Privateigentum. Trotzdem sollte der Gebrauch von Eigentum zum Wohle der Gesellschaft erfolgen, ein ausgewogenes Verhältnis ist dabei essenziell (MAYR 2018: 40).

3.7 Umgehungsabsichten

Ein weiteres Problem hinsichtlich der Leerstandsabgabe stellen Umgehungsversuche dar, bedingt durch die diffizilen **Ausnahmen** und **Abgrenzungsfragen** (ARNOLD et al. 2023: 35). Diese beziehen sich auf Strategien und Maßnahmen, die Abgabepflichtige anwenden könnten, um die Zahlung zu vermeiden. Zum einen bieten Anwaltskanzleien rechtliche Beratungen für die Geltendmachung einer Ausnahme an, zum anderen sind die Risiken in Stellungnahmen bei der Ausarbeitung der einzelnen Gesetzentwürfe thematisiert worden.

Angesichts dieser Problematik sollen zum einen die umfangreichen Ausnahmen die unterschiedlichen individuellen Leerstandsgründe berücksichtigen, zum anderen die **Kontroll- und Überprüfungsmaßnahmen** im Vollzug eine Umgehung erschweren (INTERVIEW GSTREIN 2024). Dennoch bleiben Fragen offen, inwiefern eine effektive Überprüfung gewisser Ausnahmen erfolgt. Der Vollzug liegt bei den Gemeinden, die ihn eigenständig und unterschiedlich voneinander ausführen. Dabei beruht die Kontrolle auf einer Einzelfallbeurteilung, was zu differenzierten Auslegungen und Einschätzungen je nach Gemeinde führt. Leerstände werden regional unterschiedlich bewertet – etwa großzügiger im Lechtal als in Kitzbühel oder Innsbruck. Regionen wie das Lechtal, die mit Herausforderungen wie Abwanderung konfrontiert sind, müssen gezielt Maßnahmen ergreifen, um die Bevölkerung und Zugezogene langfristig räumlich zu binden (INTERVIEW SCHUBERT 2024).

Basierend auf den gesetzlichen Grundlagen und deren praktischen Anwendung werden abschließend folgende Probleme festgestellt bzw. abgeleitet:

- **Scheinmeldung:** Mit der gesetzlichen Grundlage in Salzburg und der Steiermark, die Leerstand anhand der Meldedaten des ZMRs und nicht über die tatsächliche Verwendung definiert, kann eine Abgabepflicht durch die Meldung eines sonstigen Wohnsitzes umgangen werden. Eine Scheinmeldung, sprich die Anmeldung eines Wohnsitzes ohne faktische Unterkunftnahme, ist nach dem MeldeG strafbar und eine Verwaltungsübertretung. Die tatsächlichen Wohnverhältnisse werden jedoch in der Praxis selten geprüft und sind schwer nachvollziehbar. Zudem ist zu berücksichtigen, ob die jeweilige Gemeinde eine Zweitwohnsitzabgabe erhebt, da unter Umständen eine solche Abgabe fällig werden könnte (EISENBERGER/HOLZMANN 2023: 34).
- **Fehlende Fristen:** Besonders bei den normierten Ausnahmen für Vorsorgewohnungen bzw. den Eigenbedarf gibt es keinen festgelegten Zeitrahmen (EISENBERGER/HOLZMANN 2023: 34). Es muss bei der Beurteilung des Nachweises eine Gesamtbetrachtung der Gegebenheiten erfolgen, wobei die persönlichen sowie mietrechtlichen Umstände zu berücksichtigen sind. Dazu gehört die Mindestbefristungsdauer bei Mietverträgen von drei Jahren (INTERVIEW GSTREIN 2024). Wie streng der zeitliche Rahmen vorgegeben wird, hängt von der Abgabenbehörde ab. Eine berechtigte Leerstandszeit von ein bis zwei Jahren erscheint durchaus legitim, wenn der Eigenbedarf in ferner Zukunft (> 12 Monate) benötigt wird (INTERVIEW LOTZ 2024). Die Leerstandsabgabe zielt ins Leere, wenn bspw. eine Vorsorgewohnung nach wenigen Jahren lukrativ verkauft wird und nie zum Zweck der Vorsorge diente, aber die entsprechende Ausnahme als Vorwand geltend gemacht wurde (EISENBERGER/HOLZMANN 2023: 34)

- **Anzeigen ohne Vermietungsabsicht:** Bezogen auf die Ausnahme, dass trotz Bemühungen eine Immobilie nicht vermietet werden kann, bieten Eigentümer:innen ihre Wohnung am Wohnungsmarkt an, ohne jedoch ernsthafte Absichten zur Vermietung zu verfolgen. Theoretisch kann mit der regelmäßigen, kostengünstigen Inseratenschaltung und infolge einer einfachen mündlichen Absage an die Interessent:innen, die Leerstandsregelung umgangen werden.⁷⁵ Seitens der Gemeinde ist die konkrete Beweisführung, ob die Bemühung im ausreichenden Maße stattfindet, schwierig.
- **Scheinbare Gebrauchsuntauglichkeit:** Die Gebrauchsuntauglichkeit bzw. Nichtnutzbarkeit einer Wohneinheit lässt im Einzelfall einen großen Interpretationsspielraum zu.⁷⁶ Ob sie von einem desolaten Zustand ohne Instandhaltung oder von einfachen Sicherheitsmängeln in der Elektronik abhängt, ist dabei vage.⁷⁷ Für Gemeinden ist es unklar, ob bauliche Schäden absichtlich verursacht werden, um die Zahlung zu umgehen (INTERVIEW GSTREIN 2024), oder ob die Nichteinhaltung rechtlicher Vorschriften für die Vermietbarkeit, wie das Fehlen eines FI-Schalters, der nach § 7 ETV 2020 bei Vermietungen verpflichtend ist, als Ausnahmegrund gilt.⁷⁸ Des Weiteren unterliegen Wohnungseigentümer:innen nach § 16 Abs 7 WEG 2002 einer Erhaltungspflicht, indem Einrichtungen (Leitungen, Heizungs- und Sanitäreanlagen) gewartet und instandgehalten werden müssen, so dass sich kein Nachteil gegenüber anderen Wohnungseigentümer:innen daraus ergibt.
- **Kurzzeitvermietung:** Aufgrund der Ausnahme für die Nutzung zu gewerblichen Zwecken, die u.a. im TFLAG ausdrücklich auch die Vermietung von Privatzimmern einschließt, genügt es, die leerstehende Wohnung auf Plattformen wie Airbnb anzubieten, um von der Zahlungspflicht befreit zu sein. Da keine regelmäßige gewerbliche Verwendung festgelegt ist und keine Mindestmonate pro Jahr vorgeschrieben sind, kann ein Leerstand abgabefrei sein.⁷⁹

Die Kurzzeitvermietung über Airbnb wird in Tirol, v.a. in Innsbruck, streng geregelt und kontrolliert, da sie unter anderem nur in bestimmten Widmungskategorien und mit einer Anmeldung eines Gewerbes erfolgen darf, während die Privatzimmervermietung weitaus milderer Bedingungen unterliegt (INTERVIEW LOTZ 2024; TIROL.ORF.AT 2024b). Demnach wird die Vermietung über Airbnb immer häufiger durch die Privatzimmervermietung umgangen (TIROL.ORF.AT 2024b). Gegen die zweckwidrige Vermietung geht der Stadtmagistrat Innsbruck zunehmend vor. Es wurde eine interne „Task-Force Airbnb“ gegründet und ein externes Unternehmen zur Datenauswertung von potenziell betroffenen Objekten beauftragt. Ebenso werden die

⁷⁵ ZANGERL/PIRCHNER, Stellungnahme der AK Tirol betr. Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG, 2

⁷⁶ SCHMIDBAUR, Stellungnahme der MA 5 betr. Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz, 1

⁷⁷ SCHMIEDBAUER, Stellungnahme des Städtebundes betr. Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – ZWAG, 2

⁷⁸ STARK, Stellungnahme der Industriellenvereinigung Tirol betr. Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG), 3

⁷⁹ ZANGERL/PIRCHNER, Stellungnahme der AK Tirol betr. Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG, 2

korrigierten Daten des GWRs herangezogen (INTERVIEW HIRSCH 2024; STADT INNSBRUCK, REFERAT KOMMUNIKATION UND MEDIEN 2023).

- **Vorgetäuschte Nutzung:** Eigentümer:innen behaupten, dass eine Immobilie genutzt wird, indem sie gelegentlich darin wohnen oder Dritte darin wohnen lassen, um die Mindestkriterien für eine Nutzung, die im TFLAG bestimmend ist, zu erfüllen. Dies kann durch die Vorlage von Verbrauchsabrechnungen (wie Strom oder Wasser), die eine geringe Nutzung zeigen, untermauert werden, obwohl die Immobilie über sechs Monate tatsächlich leer steht. Vor allem durch die Verwendung von z.B. Zeituhren und Smart-Home-Gadgets sind bestimmte Verbrauchsdaten nicht immer nachvollziehbar bzw. deren Abfrage nicht zielführend. Ein Leerstand lässt sich durch Verbrauchsdaten nicht unbedingt begründen (INTERVIEW HIRSCH 2024).

Durch eine eingehendere **Analyse** der Verwaltungspraxis und der gesetzlichen Grundlagen lässt sich feststellen, dass die Leerstandsabgabe vor erheblichen **Herausforderungen** steht, die ihre Wirksamkeit als Lenkungsinstrument einschränken. Komplexe Ausnahmen, fehlende klare Fristen und die Abhängigkeit von einer effektiven Kontrolle durch die Gemeinden schaffen Spielraum für Umgehungsversuche und verdeutlichen, dass die Praxistauglichkeit der Abgabe nicht vollständig ausgeschöpft ist.

Ohne eine einheitliche und konsequente Umsetzung, die regionale Unterschiede und tatsächliche Wohnverhältnisse stärker berücksichtigt, bleibt die Leerstandsabgabe ein Instrument mit begrenzter Reichweite, das kaum zur Leerstandsmobilisierung beiträgt und die Verwaltungstätigkeiten der Gemeinden zusätzlich erhöht.

4

Maßnahmen und Instrumente zum Umgang mit Wohnungsleerstand

Abb. 15: Leerstehende Wohneinheiten (eigene Aufnahme) ▲

In Anbetracht des hohen Bodenverbrauchs in Österreich lassen sich unter der These *Leerstand muss stärker genutzt werden* verschiedene Methoden, Instrumente und Maßnahmen zum **Umgang** mit Leerstand erarbeiten. Die Leerstandsthematik umfasst zahlreiche Teilaspekte, zu denen bislang nur begrenzte Erfahrungen vorliegen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass Österreich in diesem Bereich noch am Anfang steht (BMNT, SEKTION VII TOURISMUS UND REGIONALPOLITIK 2019: 66).

Während bestimmte Maßnahmen aktiv die Mobilisierung von ungenutztem Wohnraum fördern, unterstützen andere wiederum diese Mobilisierung indirekt. Im Folgenden wird ein Einblick in die verschiedenen Ansätze gegeben, wobei auch Projekte und Maßnahmen in Österreich erläutert werden.

Abschließend wird ein **Exkurs** zu internationalen Modellen von Leerstandsabgaben vorgenommen, um einen weiterführenden Einblick in dieses Instrument zu bieten.

4.1 Analyse und Monitoring des Leerstandes

Die Erfassung und das Monitoring von Leerständen nehmen einen wichtigen Stellenwert ein, um angepasste **Handlungsansätze und Strategien** zu implementieren. Eine gesamtstädtische Leerstandsquote setzt dabei noch keine umfangreichen Handlungen voraus, vielmehr bedarf es einer näheren Analyse der Leerstandsstrukturen und der Entwicklung der Nachfrage (IfS 2005: 1). Auch im Rahmen einer verbesserten Nutzung von **Flächenressourcen** sollte eine fundierte Dokumentation von Leerständen und der Eigentumsverhältnisse angestrebt werden, um die Grundlagenforschung zu erweitern, bevor neue Widmungsentscheidungen auf örtlicher Planungsebene getroffen werden (GRATL et al. 2014: 14).

Die erfolgreiche Aktivierung von Leerständen erfordert umfassendes Wissen über die Leerstände in der Gemeinde oder Region. Es ist wichtig, qualitativ hochwertige Daten zu sammeln, um die Nutzung zu ermöglichen und die damit verbundenen Kosten abzuschätzen. Während einige Informationen leicht zugänglich sind, kann die Erhebung anderer Daten aufwändiger sein (STUMFOL et al. 2023: 37).

Methoden der Leerstandserhebung

Die Leerstandserhebung ist die grundlegende Methodik, um die Problematik in einen räumlichen Kontext zu setzen und die Entwicklung auf dieser Ebene zu bewerten (KORINKE et al 2017: 22). Eine Erfassung und Analyse von vorhandenem und potenziellem Leerstand bildet die Grundlage für ein effektives Leerstandsmanagement (STUMFOL et al. 2023: 39). Die verschiedenen Methoden sowie ihre Vor- und Nachteile werden folgend zusammengefasst.

Tab. 10: Methoden zur Erhebung von Wohnungsleerstand (eigene Darstellung)

Methoden	Beschreibung	Vor- und Nachteile (+/-)
Begehung	Mittels Lokalausweises wird überprüft, ob ein Wohngebäude bzw. eine Wohneinheit nicht bewohnt wird (BBSR 2014: 21). In Kombination mit weiteren Verfahren eignet sich die Methode schätzungsweise besonders gut.	+ Erfassung weiterer Gebäudeinformationen ist möglich (BBSR 2012: 22). + Kann genaue Informationen liefern (STREICH 2011: 31). + Eine Teilautomatisierung mit mobilen Erfassungsgeräten (z.B. Telefon) ist ausführbar (STREICH 2011: 31). - Es besteht aufgrund der subjektiven Wahrnehmung eine gewisse Fehleranfälligkeit (BBSR 2014: 21). - Hoher Aufwand für Vorbereitung und Durchführung (BBSR 2014: 22).
Befragung von Haushalten vor Ort	Die Befragung von Haushalten wird in Kombination mit Begehungen als weitere Informationsquelle herangezogen, um Unklarheiten zu lösen (IfS 2005: 25).	+ Eignet sich im Methodenmix, um verlässliche Aussagen zu generieren. - Kein Antreffen der Bewohner:innen ist möglich (IfS 2005: 25).
Befragung von Eigentümer:innen	Bei der schriftlichen Befragung sind die Ergebnisse vom Vorliegen der korrekten Kontaktdaten und der Rücklaufquote abhängig. Eine umfassende Erhebung von Wohnungen im Privateigentum ist nicht möglich (BBSR 2014: 23).	+ Wohnungsmerkmale und Leerstandsgründe können abgefragt werden (BBSR 2014: 23). - Verhältnismäßig hoher finanzieller Aufwand (BBSR 2014: 23).

Methode	Beschreibung	Vor- und Nachteile (+/-)
Befragung von Wohnungsunternehmen	<p>Die Abfrage bei Wohnungsunternehmen fließt in die Datenerfassung von der Stadtverwaltung mit ein (IfS 2005: 11; BBSR 2014: 22).</p> <p>Es ist keine flächendeckende Erhebung möglich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Erfassung von weiteren Gebäude- und Wohnungsinformationen sowie der Leerstandsgründe (BBSR 2014: 22). + Geringer Aufwand bei vielen Unternehmen (BBSR 2014: 22). - Eignung bei einer hohen Dichte an Wohnungen im Eigentum der Unternehmen (BBSR 2014: 22). - Keine Daten zu Leerständen bei Privateigentümer:innen (BBSR 2014: 22). - Die Kooperationsbereitschaft seitens der Unternehmen ist voraussetzend (BBSR 2014: 22).
Stromzähler	<p>Es werden die Stromverbrauchsdaten von den Versorgungsunternehmen verwendet. Von einem Leerstand ist dann auszugehen, wenn kein Stromzähler vorhanden ist oder der Stromverbrauch unter dem festgelegten Schwellenwert liegt (STREICH 2011: 32; BBSR 2014: 19). Für die nähere Ermittlung sind zwei Kriterien zu beachten: der Zeitraum, ab wann ein abgemeldeter Stromzähler oder ein Zähler mit geringem Verbrauch als Leerstand gilt sowie die Verbrauchsgrenze (BBSR 2014: 19).</p> <p>In der Praxis wird z.B. ein jährlicher Stromverbrauch unter 200 kWh als Schwellenwert fixiert (STRASSL/RIEDLER 2023: 4).</p> <p>Grundlegend für diese Methode ist die Erfassung von Stromzählern, die eindeutig einer Wohneinheit zugeordnet werden können (BBSR 2014: 19).</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Halbjährliche / jährliche Auswertungen zu einem bestimmten Stichtag sind möglich (IfS 2005: 18). + Erhebung von langfristigen Leerständen über sechs Monate (BANGERT et al. 2006: 180). + Eine flächendeckende Anwendung der Methode ist gewährleistet (BBSR 2014: 20). + Aussagen zu nicht- oder untergenutzten Wohnungen lassen sich ableiten (IIBW 2018: 42). - Die Anzahl der Wohnungen stimmt oft nicht mit der Zahl der Stromzähler überein (STREICH 2011: 32). - Keine Erfassung von weiteren Objektinformationen (BBSR 2014: 20). - Bei mehreren Stromanbietern ist die Datenerfassung teils problematisch; setzt die Kooperationsbereitschaft voraus (STREICH 2011: 32; BBSR 2014: 20). - Ein Vergleich mit anderen Erhebungen ist wegen festgelegter Schwellenwerte schwierig (BBSR 2014: 20). - Nicht abgemeldete Zähler bei ungenutzten Wohnungen führen zu einer Fehlerquote (STRASSL/RIEDLER 2023: 12).
Wasserzähler	<p>Es werden Daten über den jährlichen Wasserverbrauch herangezogen und eine Untergrenze festgelegt, da bei Leerstand ein gewisser Wasserverbrauch unter Umständen trotzdem vorliegen kann (BBSR 2014: 21).</p> <p>In der Praxis wird diese Methode kaum angewendet, sie eignet sich aber im Methodenmix (KAUFMANN 2018: 77).</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Pro Gemeinde gibt es einen zentralen Wasserversorger, was die Datenerhebung erleichtert (BBSR 2014: 21). - Alte Gebäude haben oft keinen eigenen Wasserzähler; die Erfassung ist nur für ganze Gebäude möglich (KAUFMANN 2018: 78). - Keine Ergebnisse zu Teilleerständen oder zur genauen Anzahl leerstehender Wohnungen (BBSR 2014: 21). - Keine Erfassung spezifischer Gebäude- oder Wohnungsdaten (BBSR 2014: 21).

Methode	Beschreibung	Vor- und Nachteile (+-)
Entsorgungsdaten	<p>Der Gebäudeleerstand wird anhand des Kriteriums erhoben, ob eine Restmülltonne vorhanden ist und genutzt wird (STREICH 2012: 32; BBSR 2014: 21).</p> <p>Die Methode eignet sich nur zur Erhebung ganzer Wohngebäude bzw. als Ergänzung und Plausibilitätsprüfung (STREICH 2012: 32).</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Geringer Aufwand bei der Datenerfassung, da die Informationen vorhanden sind (STREICH 2012: 32). - Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern kann nicht erhoben werden, weil i.d.R. die Haushalte gemeinsam Mülltonnen benutzen (BBSR 2014: 21).
Melderegister	<p>Unter der Heranziehung von Meldedaten kann überprüft werden, ob in einer Wohneinheit jemand gemeldet ist und diese als Wohnsitz verwendet.</p> <p>Voraussetzung ist die gewissenhafte An-/Abmeldung der Bürger:innen (STREICH 2012: 30). Im Schätzverfahren auf Basis des Melderegisters in Kombination mit der Wohnungsbestandsstatistik eignet sich dieser Ansatz für eine Leerstandserfassung (KAUFMANN 2018: 113).</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Geringer Kostenaufwand (KAUFMANN 2018: 105). + Geringer Verwaltungsaufwand, da nur das Melderegister abgefragt und gefiltert wird. - Das Melderegister muss ordnungsgemäß und auf dem neuesten Stand sein (KAUFMANN 2018: 104). - Nicht abgemeldete Nebenwohnsitze können eine Wohnaktivität suggerieren, obwohl keine Verwendung als Wohnsitz vorliegt (KAUFMANN 2018: 104). - Wegen fehlender Top-Bezeichnungen kann keine klare Zuordnung auf Wohnungsebene erfolgen (KAUFMANN 2018: 103).
Verknüpfung von Melde- und Gebäudedaten	<p>Die Verknüpfung des Zentralen Melderegisters mit dem Gebäude- und Wohnungsregister liefert Indizien für eine Wohnnutzung (IIBW 2018: 17).</p> <p>Diese Methode eignet sich, um Leerstand abschätzen zu können. Grundlage ist ein aktuelles und sachgemäß befülltes Melderegister sowie Gebäude- und Wohnungsregister (KAUFMANN 2018: 105).</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Gute Grundlage für weitere Erhebungen bzw. Methoden. + Kleinräumige Schätzungen potenzieller Leerstände sind möglich (BBSR 2014: 24). - Weil eine Wohnsitzmeldung bei nicht vorhandener Nutzungseinheit im AGWR nicht erfolgen kann, ist die Zahl der Klärungsfälle hoch (IIBW 2018: 27; INTERVIEW HIRSCH 2024). - Hoher Verwaltungsaufwand wegen laufender Überarbeitung des GWRs (STRASSL/RIEDLER 2022: 33). - Eine tatsächliche Wohnnutzung kann nur abgeleitet werden (IIBW 2018: 29; STRASSL/RIEDLER 2022: 33).
Verpflichtende Leerstandsmeldung	<p>Durch die gesetzlich verpflichtende Meldung des Leerstandes ab einem gewissen Zeitraum können durch die Eigeninitiative der Eigentümer:innen Leerstandsdaten gesammelt werden (HERTZSCH/VERLIČ 2013: 99).</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Flächendeckende Datenerhebung von Wohnungsleerständen. + Aufgrund der Verpflichtung der Eigentümer:innen kann eine Entlastung der Verwaltung und Kosteneinsparung erfolgen (KAUFMANN 2018: 107). - Es gibt keine gesetzliche Grundlage in Österreich und somit ist keine Anwendung gegeben.

Es lassen sich unterschiedliche Vor- und Nachteile erkennen, wobei die Quantifizierung von Wohnungsleerstand im Wesentlichen von den **Faktoren** Datenbeschaffung, Aufwand, Effektivität und Kosten abhängt (KAUFMANN 2018: 107f.). Bereits durchgeführte Leerstandserhebungen bzw. Erhebungen über die tatsächliche Wohnnutzung in Österreich stützten sich überwiegend auf den Abgleich von Daten aus dem GWR und ZMR bzw. auf Verbrauchsdaten. Diese Methode ist oft mit Herausforderungen verbunden, da die Datenqualität in Städten eingeschränkt und teilweise unzureichend ist (SMIGIEL/VAN-HAMETNER 2023a: 19).

Die zuverlässigste Methode in der Praxis ist die Stromzähleranalyse mit einem weiteren Abgleich der GWR/ZMR-Daten. Dadurch kann eine detaillierte Analyse auf Gebäudeebene durchgeführt werden, wobei datenschutzrechtliche Gründe eine Hürde darstellen können (IIBW 2018: 41ff.).

Datengrundlage

Für jede Erhebung bedarf es vorab einen qualitativ guten Datenbestand. Als **Grundlage** stehen in Österreich das Zentrale Melderegister und das Gebäude- und Wohnungsregister zur Verfügung (SMIGIEL/VAN-HAMETNER 2023a: 7). Das **Zentrale Melderegister** ist ein Verwaltungsregister, das alle Wohnsitzdaten von Personen, die in Österreich an einem (Haupt-)Wohnsitz gemeldet sind, speichert und verwaltet (IIBW 2018: 27). Das Meldegesetz sieht vor, dass bei einer Wohnsitzänderung eine An- bzw. Abmeldung innerhalb von drei Tagen erfolgen muss (§ 3 Abs 1 MeldeG; § 4 Abs 1 MeldeG).

Das **AGWR** ist von der Statistik Austria gem. § 1 Abs 1 GWR-G einzurichten und zu führen. Für die Gemeinden besteht eine Meldepflicht der Daten von Gebäuden und Wohnungen. Des Weiteren sind sie für laufende Aktualisierungen bei Änderungen und Baumaßnahmen zuständig (IIBW 2018: 26). Über ein lokales GWR haben die Gemeinden Zugriff auf ihre Daten, um die gesetzlich vorgesehenen kommunalen Aufgaben zu erfüllen (§ 7 Abs 1 GWR-G).

Die Adressen des Melderegisters sind mit dem AGWR verknüpft, um sicherzustellen, dass nur tatsächlich vorhandene Adressdaten aus dem GWR verwendet werden, wodurch Meldungen für nicht erfasste Nutzungseinheiten im AGWR ausgeschlossen sind (IIBW 2018: 27). Demzufolge könnte man mittels der Verknüpfung des ZMRs und dem GWR eine Wohnnutzung ableiten (SMIGIEL/VAN-HAMETNER 2023a: 7f.).

In der **Praxis** bestehen diesbezüglich große Defizite. Eine fehlende Wohnsitzmeldung weist nicht auf einen Leerstand hin, weil die Gründe dafür vielfältig sein können (IIBW 2018: 28). Die **Datenqualität** im GWR ist zudem teils mangelhaft. Die Gesamtzahl der erfassten Wohnungen ist möglicherweise inkorrekt, weil Altbestände oft nicht von den Gemeinden ausreichend validiert werden. So können abgerissene Gebäude weiterhin im Register auftauchen, Einliegerwohnungen anderen Wohneinheiten zugerechnet werden oder die Anzahl von Wohnungen durch Umbauten, Teilungen oder eine geänderte Nutzung falsch erfasst sein (IIBW 2018: 29; SMIGIEL/VAN-HAMETNER 2023a: 18). Auch die **Zuordnung** von Meldungen zu Nutzungseinheiten ist schwierig, da Angaben wie Tür- oder Topnummern oft fehlen und gemeldete Personen nur auf Gebäudeebene zugewiesen sind (STRASSL/RIEDLER 2015: 11; INTERVIEW HIRSCH 2024).

Diese Probleme beeinträchtigen die Analyse von Leerstand, weil die tatsächliche Nutzung nicht im AGWR erfasst ist und eine Verknüpfung mit dem ZMR lediglich einem **Indiz** entspricht (IIBW 2018: 29). Die Voraussetzung ist eine laufende Aktualisierung, Überprüfung und Überarbeitung der **Klärungsfälle**, die für Gemeinden einen hohen Verwaltungsaufwand bedeuten (INTERVIEW HIRSCH 2024). Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Leerstandserfassung in Österreich noch wenig erprobt ist.

Leerstandskataster

Ein Leerstandskataster dient der **Erfassung** und **Aktualisierung** von Leerstand. Das Verzeichnis bzw. Register, in dem leerstehende Gebäude und Wohnungen gelistet sind, kann durch Kartenmaterial ergänzt werden, um eine übersichtliche Lokalisierung der Objekte zu ermöglichen (STREICH 2012: 26). Eine Kartierung zeigt den Anteil und die Verteilung der Leerstände, während die regelmäßige Fortschreibung des Katasters Veränderungen zeitnah erkennbar macht und eine weitere Evaluierung ermöglicht (BOGEDAIN et al. 2020: 41f.). Der Kataster kann primär zur direkten Vermarktung genutzt oder gezielt als Grundlage für Nutzungsverhandlungen mit den Eigentümer:innen herangezogen werden (STREICH 2012: 26; JÄGER et al. 2024: 367).

- **Niederösterreichische Flächenmanagementdatenbank:** Die Datenbank ermöglicht die Erfassung und Verwaltung innerörtlicher Flächen und wurde in mehreren Pilotgemeinden erprobt (BMNT, SEKTION VII TOURISMUS UND REGIONALPOLITIK 2019: 67). Ein zentraler Punkt ist die Erhebung und das Monitoring von Leerständen sowie deren Aktivierung durch schriftliche Abfragen und Fragebögen an die Eigentümer:innen, um Erkenntnisse über die Verwendungsabsichten bzw. die Verkaufsbereitschaft zu gewinnen (BMNT, SEKTION VII TOURISMUS UND REGIONALPOLITIK 2019: 67; AMT DER NÖ LREG, ABT. RAUMORDNUNG UND REGIONALPOLITIK 2016: 2).

4.2 Kommunikation, Sensibilisierung und Bewusstseinsstärkung

Dieser Bereich bezieht sich auf informelle Instrumente, Maßnahmen und Ansätze, die darauf abzielen, das Problem leerstehender Wohngebäude zu thematisieren bzw. zu verstehen, Betroffene und Interessierte darüber zu informieren und Lösungen zu fördern.

Kommunikation und Beratung

Es handelt sich um die Verbreitung von **Informationen**, die **Aufklärung** und den **Dialog** mit verschiedenen Akteur:innen wie Eigentümer:innen, Mieter:innen, Gemeinden, Behörden, Expert:innen und der Öffentlichkeit. Mit beratenden Maßnahmen können Eigentümer:innen Möglichkeiten zur Wiedernutzung aufgezeigt sowie eine Vernetzung mit unterstützenden Fachexpert:innen ermöglicht werden. Der Dialog und der Wissensaustausch zählen zu den wichtigsten Faktoren für eine erfolgreiche Leerstandsaktivierung (STUMFOL et al. 2023: 65).

- **Kampagnen und Ausstellungen:** Informationskampagnen und Ausstellungen, die alle Zielgruppen ansprechen, können hilfreich sein, um die Problematik in der Öffentlichkeit zu thematisieren. Inhalte zum Ausmaß des Leerstands vor Ort, die sozialen Folgen für die Kommunen sowie Referenzen für Nach- oder

Zwischennutzungen als Impulsgeber dienen dabei als Informationsgrundlage. Der Nutzen von Bestandsgebäuden kann hervorgehoben und über Fördermöglichkeiten aufgeklärt werden (SPELLERBERG 2011: 77f.).

- **Leerstandsmanagement:** Gemeinden und Städte können ein Leerstandsmanagement etablieren, um den Ist-Zustand, aber auch potenzielle Leerstände anzusprechen. Zum Aufgabenbereich zählt die Öffentlichkeitsarbeit, um das Problembewusstsein zu schärfen, die Planung und Koordination von Projekten und Initiativen, die Datenerfassung oder auch die Vernetzung und Kooperation mit wichtigen Akteur:innen (STUMFOL et al. 2023: 1f.).
- **Beratungsstelle:** Nicht nur auf kommunaler Ebene, sondern auch auf Landesebene können Maßnahmen festgelegt werden, die zur Information und Vernetzung dienen. Dabei können spezielle Anlaufstellen geschaffen und qualifiziertes Personal benannt werden, die Gemeinden, Betroffenen und Interessierten beratend und koordinierend zur Verfügung stehen (SPELLERBERG 2011: 77).

Bewusstseinsstärkung und -bildung

Hierbei geht es darum, das **Verständnis** und die **Aufmerksamkeit** von Wohnungsleerstand zu vertiefen. Die langfristige Absicht besteht darin, ein kollektives Verständnis für die Notwendigkeit von Maßnahmen gegen Leerstand zu schaffen und das gesellschaftliche Engagement zu fördern.

- **Leerstandskonferenz:** Die Leerstandskonferenz ist eine seit 2011 fast jährlich stattfindende Konferenz in österreichischen und deutschen Gemeinden und Regionen. Deren Fokus liegt auf dem ländlichen Raum, da die Problematik hier eindeutig sichtbar ist. Die Konferenz ist ein Zusammentreffen unterschiedlicher Akteur:innen aus Politik, Verwaltung, Ökonomie, Architektur und Planung. Über den fachlichen Wissensaustausch und der Vernetzung werden neue Erkenntnisse über Leerstand gewonnen sowie Lösungsansätze diskutiert und entwickelt (NONCONFORM ZT GMBH o.J.).
- **Leerstandsmelder:** Der Leerstandsmelder ist eine Online-Plattform und ein Informations- und Kommunikationsinstrument in Städten und Regionen. Durch Open Sourcing entsteht eine öffentlich zugängliche Datenbank, die Transparenz schaffen und die Debatte über den Umgang mit Leerstand schärfen soll (VEREIN GÄNGEVIERTEL E.V. 2024b). Interessierte Bürger:innen und gemeinnützige Vereine kartieren Leerstände aller Art. Der Eintrag kann mit Fotos und Informationen zur Geschichte, Nutzung und Leerstandsdauer ergänzt werden. Über eine Kommentarfunktion können sich registrierte Nutzer:innen über das Objekt austauschen und die Informationen ergänzen (HERTZSCH/VERLIČ 2012: 33f.; VEREIN GÄNGEVIERTEL E.V. 2024b).

In Österreich gibt es derzeit 391 Einträge in Wien und Umgebung, 96 in Innsbruck und 220 Datensätze liegen für Salzburg vor (VEREIN GÄNGEVIERTEL E.V. 2024a). Es handelt sich dabei nicht nur um leerstehende Wohngebäude und -einheiten, sondern es werden auch Gewerbe-, Industrie- und Bürogebäude kartiert.

- **Leerstandsabgabe:** Die Abgabe kann ebenfalls als bewusstseinsbildendes Instrument verstanden werden. Eine verstärkte öffentliche Diskussion und Berichterstattung lenken die Aufmerksamkeit auf die Problematik. Die Aufforderung zur Selbsterklärung und -bemessung von Wohnungsleerstand fördert das Bewusstsein der Eigentümer:innen (INTERVIEW BLANIK 2024).

4.3 Anreizsysteme und Förderungen zur Mobilisierung

Es handelt sich um Maßnahmen, die darauf abzielen, leerstehende oder mindergenutzte Wohngebäude durch Förderungen und Anreize seitens der öffentlichen Hand wieder in den Wohnungsmarkt zu integrieren. Eigentümer:innen sollen durch **finanzielle Mittel** bzw. **organisatorische Unterstützung** motiviert werden, die Immobilie zu renovieren, modernisieren und zu vermieten. Das langfristige Ziel ist es, Leerstand zu reduzieren, Ortskerne zu beleben und den Wohnungsmarkt zu entlasten, ohne dass zusätzliche Neubauten auf neu gewidmeten Flächen erforderlich sind.

Mietverwaltung und Initiativen

Eine Möglichkeit ist die Unterstützung der öffentlichen Hand durch **Projekte und Initiativen**. Dabei werden Mietverträge zwischen Eigentümer:in und Mieter:in sichergestellt und finanzielle Risiken durch eine Haftungsübernahme ausgeschlossen. Somit profitieren Eigentümer:innen von einem geringeren Aufwand. Bedenken hinsichtlich der Verfügbarkeit bei Eigenbedarf bleiben jedoch bestehen, da das Mietverhältnis dem MRG unterliegt. Attraktiv ist dieses Angebot für Erb:innen und Kleinanleger:innen, die vor dem bürokratischen Aufwand und den rechtlichen Unsicherheiten zurückschrecken (STRASSL/RIEDLER 2015: 59).

- **Projekt „Sicher Vermieten“ in Vorarlberg:** Es handelt sich um ein landesweites Projekt zur Aktivierung von ungenutzten Eigenheimen und Wohnungen in Zusammenarbeit mit dem Land, der VOGEWOSI, der Vorarlberger Eigentümervereinigung VEV und den Gemeinden (AMT DER VORARLBERGER LREG, ABT. VERMÖGENSVERWALTUNG 2023: 2). Das Land übernimmt dabei die Verantwortung für Miet- und Betriebskostenrückstände sowie erforderliche Instandhaltungskosten. Die Mietverwaltung liegt im Zuständigkeitsbereich der VOGEWOSI. Sie kümmert sich unter anderem um die Abwicklung von Mietverträgen, die Weiterleitung von Mieteinnahmen und Organisation von Renovierungsarbeiten aufgrund übermäßiger Abnutzung (VORARLBERGER EIGENTÜMERVEREINIGUNG 2021).

Die Voraussetzungen für die Übernahme durch die Mietverwaltung sind der gedeckelte Mietzins⁸⁰ sowie die Vermittlung der Mieter:innen durch die jeweilige Gemeinde (AMT DER VORARLBERGER LREG, ABT. VERMÖGENSVERWALTUNG 2023: 3). Derzeit sind 266 Objekten einer Wohnnutzung zugeführt worden (LAND VORARLBERG 2024).

⁸⁰ In Gemeinden < 10.000 EW: 7,14 €/m²

In Gemeinden > 10.000 EW: 8,03 €/m² (AMT DER VORARLBERGER LREG, ABT. VERMÖGENSVERWALTUNG 2023: 3)

- **Initiative „Sicheres Vermieten“ in Tirol:** Seit dem Jahr 2023 gibt es ebenfalls eine Tiroler Initiative (AMT DER TIROLER LREG 2023). Das Projekt wird gemeinsam mit dem Land bzw. dessen Geschäftsstelle „Sicheres Vermieten“ und der TIGEWOSI abgewickelt (AMT DER TIROLER LREG, KOORDINATIONSSTELLE SICHERES VERMIETEN 2023: 2). Der maximale Mietzins richtet sich nach der Wohnbauförderung und wird anhand des Richtwerts von 8,14 €/m² in jeweilige Gemeindekategorien⁸¹ gestaffelt festgelegt (AMT DER TIROLER LREG 2023).

Die Vorteile ähneln sich jenen des Nachbarbundeslandes, in Tirol ist jedoch keine Kostenübernahme bei etwaigen Schäden und Instandhaltungen durch das Land vorgesehen. Eine Haftungsübernahme wird aber bereits vom Land in Erwägung gezogen (INTERVIEW BLANIK 2024). Das vorläufige Ziel ist es, 50 leerstehende Wohnungen wieder dem Markt zuzuführen, wobei der Initiative großes Potenzial zur Wohnraummobilisierung zugeschrieben wird und zukünftig ausgebaut werden soll (AMT DER TIROLER LREG 2023; INTERVIEW BLANIK 2024).

Sanierungsförderungen

Sanierungsmaßnahmen bieten Möglichkeiten, um den nicht marktfähigen Bestand für eine Neuvermietung attraktiver zu machen und gleichzeitig ökologische und ökonomische Aspekte zu berücksichtigen (VEREIN PLATTFORM BAUKULTURPOLITIK o.J.). Da die Sanierungskosten, vor allem bei gebrauchsuntauglichen und abbruchsreifen Objekten, meist höher ausfallen als die zukünftigen Mieteinnahmen, sind Eigentümer:innen oft von Investitionsplänen abgeschreckt (STUMFOL et al. 2023: 77). Daher entscheiden sie sich häufig bewusst für einen Leerstand oder einen Verkauf. Nicht selten wird die erworbene Immobilie vom Bauträger abgerissen und die Grundstücksfläche für ein neues Wohngebäude vollständig ausgenutzt. Ein **Perspektivenwechsel** kann eintreten, wenn das Vorhaben, etwa ein Abbruch, durch Anreizsysteme nicht mehr lukrativ erscheint (INTERVIEW LOTZ 2024).

Die **Fördermöglichkeiten**⁸² durch die Sanierungsoffensive des Bundes sowie die Förderungen der einzelnen Bundesländer, können als Anreiz und Motivation dienen, um zu renovieren (STUMFOL et al. 2023: 71). Einige Sanierungsförderungen der Länder legen dabei fest, dass das betroffene Objekt als Hauptwohnsitz (zukünftig) genutzt wird.⁸³

Es ist wichtig, Immobilieneigentümer:innen die Nachteile von Leerstand aufzuzeigen und ihnen die Angst vor einer erneuten Nutzung zu nehmen. Leerstehende Immobilien verlieren täglich an Wert, vor allem durch mangelnde Instandhaltung und Nutzung. **Investitionen** in Sanierungen steigern hingegen den Wert, verbessern die Vermietbarkeit und ermöglichen ein zusätzliches Einkommen, was als alternative Anlagenform attraktiv erscheinen kann (STUMFOL et al. 2023: 77f.).

⁸¹ Kategorie 1 (Richtwert -10 %): 7,32 €/m²
 Kategorie 2 (Richtwert): 8,14 €/m²
 Kategorie 3 (Richtwert + 10 %): 8,94 €/m²
 Kategorie 4 (Richtwert + 20 %): 9,76 €/m² (AMT DER TIROLER LREG 2024b: 1)

⁸² Einen Gesamtüberblick aller bundes- und landesweiten Fördermöglichkeiten bietet das Transparenzportal des Bundesministeriums für Finanzen.

⁸³ z.B. in Kärnten (AMT DER KÄRNTNER LREG, ABT. 11 – ARBEITSMARKT UND WOHNBAU 2024: 1), Oberösterreich (AMT DER OÖ. LREG, ABT. WOHNBAUFÖRDERUNG 2024) oder Salzburg (LAND SALZBURG 2024: 15)

Neue und alternative Wohnformen

Unter neuen Wohnformen versteht man **alternative Konzepte** des Zusammenlebens, die sich von traditionellen Wohnmodellen abheben. Beispiele hierfür sind das generationenübergreifende Wohnen sowie Projekte wie Wohngemeinschaften in einem Haus (SCHIEBEL/LÖSCH o.J.: 8). Der versteckte Leerstand in Ein- und Zweifamilienhäusern bietet großes Potenzial, um alternative Wohnformen zu integrieren und Projekte umzusetzen. Partiiell unterbelegte Eigenheime bieten Flächen, um den neuen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Durch Umbauten und Adaptierungen werden bestehende Ressourcen einer zusätzlichen, effizienteren Nutzung zugeführt und keine neuen Flächen im Sinne des Flächensparens verbaut (GRUBER 2022).

- **Land Kärnten:** In Kärnten ist das Ziel, gemeinschaftliche Wohnformen als Ergänzung zum sozialen und freifinanzierten Wohnbau zu fördern. Dabei steht sowohl die Umnutzung von Bestandsgebäuden als auch der Bau neuer, kompakt gestalteter Wohnanlagen in bestehenden Siedlungsbereichen im Vordergrund (AMT DER KÄRNTNER LREG, ABT. 11 - ARBEITSMARKT UND WOHNBAU 2023).

Die Initialförderung der Wohnbauförderung vom Land Kärnten unterstützt diese Wohnprojekte in den ersten Phasen ihrer Entwicklung. Sie soll flächen- und ressourcenschonendes Wohnen fördern, das soziale Miteinander stärken und erschwinglichen Wohnraum sichern. Die Projekte, die den Zielen der Kärntner WBF entsprechen müssen, werden von Beginn an professionell begleitet, um eine stabile Basis für die Umsetzung zu schaffen (ARCHITEKTUR HAUS KÄRNTEN 2022).

Stadt- und Ortskernrevitalisierung

Die zunehmende Zersiedelung und bodenintensiven Siedlungsweisen begünstigen den **Funktionsverlust** von Stadt- und Ortskernen mit der Folge einer Abwanderung von Wohnen, Handel und Gewerbe (BMKÖS 2021: 87). Es ist notwendig, geeignete Nutzungsoptionen zu entwickeln und entsprechende Maßnahmen zur Revitalisierung zu planen, um langfristig Leerstand nutzbar zu machen (SCHIEBEL/LÖSCH o.J.: 2). Eine grundlegende Voraussetzung bei Revitalisierungsmaßnahmen sind alte Ortskerne mit fehlender Vitalität (INTERVIEW LOTZ 2024).

Die **Stadt- und Dorferneuerungsprogramme** der einzelnen Bundesländer können eine entscheidende Position einnehmen und mittels finanzieller Unterstützung Modernisierungs-, Adaptierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen ermöglichen.

- **Dorferneuerung Tirol:** Das Förderprogramm des Landes Tirol unterstützt die nachhaltige Entwicklung ländlicher Gemeinden. Ein zentraler Aspekt ist die Wiederbelebung leerstehender Gebäude im Ortskern. Gemeinden und Privatpersonen werden motiviert, diesen Gebäuden neue Funktionen zu geben (AMT DER TIROLER LREG, ABT. BODENORDNUNG 2024). Dabei erfordert das Revitalisieren ein großes Fachwissen und muss auf Planungsebene beratend begleitet werden (INTERVIEW LOTZ 2024).

Ein erfolgreiches Beispiel ist das Pilotprojekt zur Ortskernrevitalisierung in Silz. Die Gemeinde hatte in den frühen 2000er-Jahren 81 Leerstände, davon 20 leerstehende Wohngebäude (KNAPP 2018: 12). Durch die Förderung erfolgte die Umsetzung von zahlreichen Projekten über einen 10-Jahres-Zeitraum (KNAPP 2018: 33). Insgesamt

entstanden über 50 neue Wohneinheiten im Bestand und mehr als zwei Hektar Bodenverbrauch konnte eingespart werden (KNAPP 2018: 10).

- **Steiermärkische Sanierungsförderung zur Ortskernbelebung:** Das Land Steiermark zielt mit der Sonderförderung darauf ab, leerstehende Gebäude in Ortskernen zu erwerben und mit Wohnbauförderungsmitteln zu sanieren oder unter Umständen abzureißen und einen geförderten Neubau zu errichten. Damit soll Wohnraum in attraktiver Lage zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden (AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LREG, ABT. 15 – FA ENERGIE UND WOHNBAU 2024: 1).

4.4 Hoheitliche Maßnahmen und Instrumente

Neben den bereits angeführten Ansätzen und Methoden, wie mit Wohnungsleerstand umgegangen werden kann, sind hoheitliche Festlegungen ein weiterer Ansatz, um gegen Leerstand eingreifen zu können. Da eine Nutzung oftmals wegen persönlichen, spekulativen oder strukturellen Ursachen nicht erfolgt, werden fiskalische und regulative Maßnahmen für den Umgang mit nicht zweckmäßig verwendeten (potenziellen) Wohnflächen von der Politik wahrgenommen.

Zwangszuweisung von Wohnraum

Nach dem Ersten Weltkrieg spielte in Wien eine **Zuweisungsbefugnis** eine entscheidende Rolle, um Wohnungsnot zu bekämpfen, indem Eigentümer:innen verpflichtet wurden, zusätzlichen Wohnraum den Wohnungssuchenden zur Verfügung zu stellen (INTERVIEW HOLLMANN 2024). Der Gesetzgeber räumte mit der Wiener Anforderungsverordnung ein Recht zur Bereitstellung der Wohnräume ein. Durch diese Wohnungszuweisung konnte Wohnraum für obdachlose Personen, von der Obdachlosigkeit gefährdete sowie kinderreiche Haushalte zur Verfügung gestellt werden (WEBER 1926: 242). Der Verfassungsgerichtshof hob 1922 die Vollzugsanweisung des Staatsamtes für soziale Verwaltung sowie die Wiener Anforderungsverordnung wegen Verfassungswidrigkeit auf (WEBER 1926: 243).

Im Jahr 1925 wurde der **Kompetenztatbestand** „Volkswohnungswesen“ in die Bundesverfassung aufgenommen (AMANN 1999: 11). Im Bereich des Wohnungswesens ist der Bund für das Volkswohnungswesen zuständig und regelt wichtige Teile des Wohnrechts, wie das Mietrecht sowie das Wohnungseigentums- und Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (AMANN 1999: 12). Um **Maßnahmen** zu ergreifen, die Eigentümer:innen verpflichten oder eine bessere Nutzung mindergenutzter Wohnungen fördern, muss der **Bund** aktiv werden, da diese Angelegenheiten in seinem Zuständigkeitsbereich liegen. Dabei ist bei derartigen Regelungen die Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen, weil sie letztlich **Zwangsrechte** darstellen. Im Gegensatz dazu hat die Raumordnung mit flankierenden Maßnahmen eine ihrem Kompetenzbereich zugesprochene Einflussmöglichkeit für die Bereitstellung von Wohnraum (INTERVIEW HOLLAMNN 2024).

Instrumente der Raumordnung

Die Raumordnung gibt mit der **Angebots- und Negativplanung** den Rahmen für die bauliche Entwicklung vor. Besonders die örtliche Raumplanung ist dafür entscheidend, da sie durch Flächenwidmungs- und Bebauungspläne die Entwicklung in den Gemeinden steuert. Diese hoheitlichen Pläne legen fest, welche Widmungen und infolge Nutzungen für Grundstücke zulässig bzw. unzulässig sind. Es werden nur bestimmte Nutzungen untersagt, ohne eine verpflichtende Nutzung vorzuschreiben (BERKA/KLETEČKA 2014: 83). Während z.B. durch die Vertragsraumordnung Baugebote für eine fristgerechte Bebauung festgelegt werden können („Positivplanung“), gibt es im Allgemeinen bei Widmungsfestlegungen **kein Gebot** für Grundeigentümer:innen zur widmungskonformen Nutzung („Negativplanung“) (KANONIER 2014: 31; BERKA/KLETEČKA 2014: 83).

Die **Nachteile** der Angebotsplanung sind insbesondere die unzureichende Baulandmobilität und die daraus resultierende Verknappung von Flächen für den Wohnbau. Diese Probleme werden durch die unzureichende Befriedigung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ verschärft und als soziale Herausforderung betrachtet (BERKA/KLETEČKA 2014: 83). Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden und des Flächensparens sind **regulative** und **fiskalische Maßnahmen** in den österreichischen Bundesländern zunehmend anerkannt (ARNOLD et al. 2023: 14).

Fiskalische Instrumente

In den letzten Jahren hat sich die bisherige **„Finanzblindheit“** des Raumordnungsrechts durch intensive Diskussionen in einigen Bundesländern teilweise reduziert, insbesondere durch die Einführung von Abgaben auf unbebautes Bauland (BRÖTHALER et al. 2024: 83). Zum Beispiel intendieren „Infrastrukturabgaben“ als fiskalische Maßnahme eine finanzielle Belastung von Grundstückseigentümer:innen, um infolge gehortetes, unbebautes Bauland zu mobilisieren. Eine Anreizwirkung ist wesentlich von der Abgabenhöhe abhängig. Die Gemeinden generieren dadurch zusätzliche Einnahmen bzw. decken durch vorgezogene Einnahmen aufkommende Infrastrukturmaßnahmen (KANONIER/SCHINDELEGGER 2018: 121).

Die Leerstandsabgabe ist ein weiteres fiskalisches Instrument im Kontext raumplanerischer Überlegungen (ARNOLD et al. 2023: 15). Die Länder können Abgaben mit **lenkenden Zwecken** erheben, solange die Abgabe faktisch eine steuerpflichtige Person nicht wirtschaftlich zu einem Verhalten zwingt und einem Ge- oder Verbot entspricht (BUSSJÄGER/ELLER 2023: 5f.).

Fiskalische Maßnahmen wirken indirekt, indem sie finanzielle Belastungen schaffen, die einen Anstoß zur Nutzung der Ressourcen geben. Im Hinblick auf die verstärkte Bedeutung von nicht zweckmäßig genutzten Flächen liegt der Fokus der Raumordnungspolitik auf finanziellen Instrumenten, da sie weniger invasiv sind und gleichzeitig Effekte erzielen können, die einem sozialen, nachhaltigen bzw. raumplanerischen Ziel entsprechen. Die Leerstandsaktivierung ist ein aufwändiger Prozess, der Zeit, Ressourcen und Personal erfordert. Es ist demnach erklärbar, dass die Länder und Gemeinden auf Lenkungsabgaben verstärkt setzen, um die Mobilisierung zu fördern.

Eingeschränkte Kurzzeitvermietung

Kurzzeitvermietungen über Plattformen wie Airbnb werden in städtischen Regionen als **Problem** wahrgenommen, da sie zu höheren Mieten und einem knapperen Wohnungsangebot beitragen (SMIGIEL et al. 2020: 154). Wohnungen, die privat für touristisch-gewerbliche Zwecke angeboten werden, weisen häufig keine (Haupt-)wohnsitzmeldung auf und man kann, zumindest statistisch gesehen, von einem Leerstand sprechen (SMIGIEL/VAN-HAMETNER 2023a: 7; INTERVIEW HIRSCH 2024). Eine **Einschränkung** durch regulatorische Maßnahmen seitens der öffentlichen Hand erfolgte in **Wien**, wo mit der Novelle der Wiener Bauordnung im Jahr 2023 neue Restriktionen eingeführt wurden.

In festgelegten Wohnzonen⁸⁴ ist die gewerbliche Nutzung von Wohnraum für kurzfristige Vermietungen ohne **Ausnahmebewilligung** untersagt. Ausnahmen sind auf Antrag möglich, etwa bei Erhalt von mind. 80 % der Wohnfläche im Gebäude oder bei Schaffung von gleichwertigem Wohnraum im selben Bezirk oder in einer anderen Wohnzone (§ 7a Abs 5 WBO). Ab 1. Juli 2024 sind Kurzzeitvermietungen außerhalb dieser Zonen nur mit **befristeter Genehmigung** erlaubt (§ 129 Abs 1a WBO). Eine Ausnahme bildet das sogenannte „Home Sharing“ (z.B. kurzfristige Untervermietung durch Studierende), bei dem gem. § 119 Abs 2a lit b die Vermietung bis zu 90 Tage pro Jahr ohne Genehmigung möglich ist, solange der Wohnsitz beibehalten und Ortstaxe gezahlt wird (STADT WIEN 2024: 1f.).

Mit diesen Bestimmungen wird das politische Ziel zur Verringerung von **zweckentfremdetem Wohnraum** verfolgt. Da Wien als Stadt und Bundesland eine Doppelfunktion erfüllt, sind die notwendigen Rahmenbedingungen auf Landesebene einfacher umsetzbar (INTERVIEW LOTZ 2024).

4.5 Internationale Einblicke in Leerstandsabgaben

Folgende Ausführungen können als **Exkurs** betrachtet werden, indem verschiedene Modelle von Leerstandsabgaben in ausgewählten Ländern und Städten näher beleuchtet werden. Ziel ist es, einen umfassenden Überblick zu geben und dabei auf durchgeführte Studien zu Leerstandsabgaben zurückzugreifen.

▪ Frankreich:

Seit 1999 wird in Städten bzw. in Gemeinden, die zu einem zusammenhängenden Stadtgebiet mit mehr als 200.000 Einwohner:innen gehören und ein Marktungleichgewicht aufweisen, eine **Leerstandssteuer** (frz. *taxe sur les logements vacants*) eingehoben (SEGÚ 2020: 2). Die Abgabe umfasst Wohngebäude, die für Wohnzwecke geeignet sind und über minimale Ausstattungsmerkmale (z.B. Sanitäreanlagen) verfügen, aber unmöbliert sind (MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA SOUVERAINETÉ INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE 2024).

Im Jahr 2013 wurde die Abgabe angepasst und überarbeitet. Sie gilt seitdem für Wohnungsleerstände, die mindestens seit **einem Jahr** der oben angeführten Beschreibung entsprechen; zudem besteht eine verpflichtende Einhebung in Gemeinden ab 50.000 Einwohner:innen. Der steigende **Steuerabsatz** basiert auf dem Mietwert („rental value“, d.h.

⁸⁴ Wohnzonen können in Wohn- und gemischten Baugebieten zur Sicherung der Stadtstruktur und zur Erhaltung des Wohnungsbestandes in Bebauungsplänen ausgewiesen werden (§ 7a Abs 1 WBO).

die durchschnittlichen Einnahmen, die man durch eine Vermietung der Immobilie erzielen könnte) und wird jährlich angepasst. Mit Stand 2024 beträgt die Abgabe im ersten Jahr, in dem die Steuer fällig wird, 17 % des Mietwerts und ab dem zweiten Jahr 34 % (MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA SOUVERAINETÉ INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE 2024).

Die Studie von Segú zeigt, dass die Steuer **positive Auswirkungen** auf den Leerstand in den ausgewählten Gemeinden hatte. Innerhalb von vier Jahren nach Einführung der Abgabe konnte ein Rückgang der Leerstandsquote von 0,8 Prozentpunkten in den Gemeinden festgestellt werden. Dies entspricht einer Reduktion des Leerstands von 13 % und folgend konnten ungefähr 40.000 Wohnungen mobilisiert werden (SEGÚ 2020: 10). Die Steuer erwies sich als besonders effektiv bei der Verringerung vom **langfristigen Leerstand**, weil die Ergebnisse darauf abzielten, dass überwiegend leerstehende Wohnungen zu Hauptwohnsitzen wurden, ohne weitere Anzeichen der Zweitwohnsitzverwendung (SEGÚ 2020: 15).

Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass in Frankreich eine **kommunale Wohnsteuer** (frz. *taxe d'habitation*) für Haupt- und Zweitwohnsitze zu entrichten ist.⁸⁵ Die betroffenen Eigentümer:innen konnten entweder die steigende Steuer zahlen oder die Wohnung reaktivieren, indem sie die Einheit vermieteten, verkauften oder als Zweitwohnsitz nutzten. Der Zweitwohnsitz war dabei die kostenintensivste Option, da höhere Wohnsteuern für Zweitwohnsitze im Vergleich zu Hauptwohnsitzen anfielen (SEGÚ 2020: 6).

- **Vancouver (Kanada):**

In Vancouver wurde 2017 eine **Leerstandssteuer** (engl. *Empty Homes Tax*) eingeführt (DAVIDOFF 2018: 13). Die Steuer beträgt 3 % des geschätzten Immobilienwerts und fällt für Immobilien an, die länger als **sechs Monate** weder als Haupt- noch als Zweitwohnsitz genutzt werden (CITY OF VANCOUVER 2024a; CITY OF VANCOUVER 2024c). Auch Zweitwohnsitze, die nicht mindestens sechs Monate im Jahr (unter)vermietet sind und keinen Hauptwohnsitzstatus aufweisen, unterliegen der Steuer. Des Weiteren ist die Steuer fällig, wenn keine Genehmigung für eine Renovierung oder Sanierung vorliegt oder es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, für welches kein Bauantrag bzw. Umwidmungsansuchen vorliegt (CITY OF VANCOUVER 2024c).

Eigentümer:innen sind verpflichtet, jährlich eine **Immobilienstatuserklärung** abzugeben. Wird diese nicht innerhalb der Frist abgegeben, ist eine Geldstrafe von 250 CAD zu zahlen und die Immobilie wird als leerstehend besteuert. Bei verspäteter Zahlung oder Erklärung erhöht sich die Strafe um 5 % der Leerstandssteuer (CITY OF VANCOUVER 2024b).

Interne **Datenerhebungen** verdeutlichen, dass sich von 2017 bis 2022 die Zahl an Leerständen um 54 % reduzierte (CITY OF VANCOUVER 2023: 1). Ähnliche Erkenntnisse lassen sich aus externen Erhebungen ableiten. Wie eine im August 2024 veröffentlichte Untersuchung zeigt, wirkt sich die Leerstandssteuer in Vancouver positiv auf die **Marktzugänglichkeit** von Immobilien aus. Im Zeitraum von 2016 bis 2021 verringerte sich die Leerstandsquote um 1,5 %, was dazu führte, dass es rund 5.355 weniger Leerstände gab (CARACCILO/MIGLINO 2024: 3).

⁸⁵ Anmerkung: Seit 01.01.2023 gibt es keine Wohnsteuer mehr für Hauptwohnsitze (MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA SOUVERAINETÉ INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE 2023).

Obwohl die Steuer den Leerstand reduzierte bzw. keine steigenden Mieten förderte, konnte **keine Verbesserung** der Leistbarkeit von Wohnraum festgestellt werden. Die **Gründe** dafür sind teils inkorrekte Immobilienstatuserklärungen und die Möglichkeit der Eigentümer:innen, die Immobilien weiterhin zu marktüblichen Preisen anzubieten, sodass ein Mietpreisrückgang trotz gestiegenem Angebots ausblieb (CARACCIOLO/MIGLINO 2024: 7). Zudem ist ein Großteil der Immobilien von der Steuer durch normierte **Ausnahmen** befreit (GALLMEYER 2020: 192). Im Jahr 2022 gab es 4.912 Leerstände, von denen 76 % nicht der Steuer unterfielen (CITY OF VANCOUVER 2023: 2f.).

Als positiv ist hervorzuheben, dass die Stadt seit Einführung der Steuer etwa 142 Millionen CAD an Nettoerlösen generierte, die zur Unterstützung verschiedener Initiativen verwendet werden. Die **zweckgebundenen Mittel** zielten darauf ab, das Angebot und die Leistbarkeit von Sozialwohnungen zu erhöhen (CITY OF VANCOUVER 2023: 6).

▪ **Katalonien (Spanien):**

Seit der Finanzkrise 2007/08 stehen in Spanien, v.a. in Barcelona zahlreiche Immobilien im Eigentum von Banken und Unternehmen leer (O'SULLIVAN 2020). Um diesem Leerstand entgegenzuwirken, führte die katalanische Regierung 2015 eine **Steuer** auf Wohnimmobilien, die über **zwei Jahre** unbewohnt sind, ein (SEGÚ 2018: 16). Steuerpflichtig sind Unternehmen und juristische Personen mit Eigentumsrechten an leerstehenden Immobilien sowie natürliche Personen, die mehr als 15 Wohnungen besitzen und somit als Großbesitzer:innen eingestuft werden. Die Abgabe beruht auf einer **Selbstbemessung** und muss am Jahresende mittels Formulars erklärt werden (SANTOS 2022).

Seit 2016 dürfen katalanische Gemeinden Immobilien mit einer Leerstandsdauer von zwei Jahren in Anspruch nehmen und diese für vier bis zehn Jahre als Sozialwohnungen nutzen, bevor sie den Eigentümer:innen wieder zurückgegeben werden. Mit einem verschärfenden **Dekret** von 2019 können Eigentümer:innen verpflichtet werden, ihre leerstehenden Wohnungen innerhalb eines Monats für eine mindestens einjährige Vermietung anzubieten. Erfolgt keine Vermietung, können die Kommunen die Immobilie zum halben Marktwert enteignen, um leistbaren Wohnraum zu ermöglichen. So forderte die Stadtverwaltung von Barcelona im Jahr 2020 mehrere Wohnungsunternehmen zur Vermietung auf und drohte in der Folge die Einleitung eines Enteignungsverfahrens an (O'SULLIVAN 2020).

Ob die Steuer bzw. die Maßnahme zur Verringerung des Wohnungsleerstands beigetragen hat, kann nicht eindeutig festgestellt werden, da bisher keine empirischen Untersuchungen oder Publikationen vorliegen.

▪ **Vereinigtes Königreich:**

In England, Schottland und Wales kann für eine leerstehende Immobilie, die für mindestens **ein Jahr** unbewohnt und weitgehend unmöbliert⁸⁶ ist, eine erhöhte **Grundsteuer** (engl. Council Tax), die von der jeweiligen Kommune festgelegt wird, eingehoben werden. Die

⁸⁶ Da es keine gesetzliche Definition gibt, entscheidet die jeweilige Behörde auf der Grundlage der Rechtsprechung, ob eine Immobilie die Definition erfüllt (SANDFORD 2024: 6).

Regelung und Festlegung der Höhe des **Zuschlags** (engl. Empty Homes Premium) liegt im Ermessen der Bezirksverwaltungsbehörde (SANDFORD 2024: 10).

Beispielsweise kann in **England** ab einer Leerstandszeit von einem Jahr ein Zuschlag von 100 %, ab fünf Jahren 200 % und ab zehn Jahren 300 % vorgesehen sein. Wie bei den zuvor angeführten Leerstandsabgaben sind auch in England einige **Ausnahmen** normiert. So sind z.B. Eigentümer:innen im Falle von Erbschaftsfällen oder Immobilien, die saniert oder zum Verkauf/zur Vermietung angeboten werden, für zwölf Monate vom Zuschlag befreit (SANDFORD 2024: 12f.).

Ob diese Form der Leerstandsabgabe eine Reduzierung des Leerstands fördert bzw. wie die Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden leerstehende Immobilien erheben und überprüfen, ist wegen **fehlender Literatur** unklar. Seit der Einführung der Ermächtigung im Jahr 2013 haben immerhin 239 englische Kommunen den Zuschlag eingehoben. Von 2012 bis 2013 verringerte sich die Zahl an langfristigen Leerständen um 38.009 Einheiten (SANDFORD 2024: 11). Da keine weiteren Studien zu den Auswirkungen vorliegen, kann diese Zahl nicht als valide angenommen werden.

Der **Exkurs** zeigt, dass Leerstandsabgaben das Potenzial aufweisen, die Wohnraumnutzung positiv zu beeinflussen. Obwohl die unterschiedlichen Modelle je nach Rechtslage und regionalen Anforderungen variieren, wird in den herangezogenen Studien ein **Lenkungseffekt** festgestellt, der in der Reduzierung von Leerstand resultiert. Ein wesentlicher Einfluss auf die Leistbarkeit von Wohnraum konnte in einigen Studien entweder explizit nicht nachgewiesen oder nicht näher quantitativ untersucht werden.

Dennoch könnte eine gezielte **Ausgestaltung** der Leerstandsabgabe – insbesondere in Bezug auf deren Höhe, flächendeckende Kontrollen, klare Vorgaben und stringente Vollzugsmechanismen – zu einer Erhöhung des verfügbaren Wohnraumangebots führen. Diese Effekte unterstreichen die Bedeutung der Leerstandsabgabe als eines von mehreren Instrumenten in einer ganzheitlichen Wohnungs- und Raumordnungspolitik, welche sowohl die effizientere Nutzung bestehender Ressourcen als auch die Versorgung der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum fördern kann.

5

Weiterentwicklung der Leerstandsabgabe und deren Vollzug



Abb. 16: Leerstand im Neubau (eigene Aufnahme) ▲

Angesichts der geringen Einnahmen, Meldungen und der angeführten Herausforderungen, welche in Kapitel 3.6 und 3.7 beschrieben werden, zeigt sich, dass die angestrebte **Lenkungswirkung** – nämlich eine intensivere Nutzung des bestehenden Wohnraums – unter den derzeitigen Umständen nicht gegeben ist.

In der **Theorie** beeinflusst die Leerstandsabgabe direkt die Kosten, die mit einer leerstehenden Wohnung verbunden sind, indem sie das Verhältnis zwischen potenziellen Mieteinnahmen und Opportunitätskosten, verändert. Dadurch wird die Vermietung oder anderweitige Nutzung der Wohnung wirtschaftlich attraktiver (DAMJANOVIC et al. 2024: 47).

In der **Praxis** zeigt sich, dass die Potenziale bzw. Vorteile geringer ausfallen, als es die Theorie vorsieht und der Verwaltungsaufwand die Einnahmen übersteigt. Die Abgaben führen nicht automatisch dazu, dass Eigentümer:innen ihren Leerstand melden, vermieten oder nutzen.

Das Potenzial der Abgabe ist daher in Zukunft zu stärken. Es sind Adaptierungen und weitere Handlungsschritte notwendig, die sowohl die gesetzliche Grundlage, die Verwaltungspraxis als auch den allgemeinen Umgang mit Wohnungsleerstand betreffen.

5.1 Überarbeitung der landesgesetzlichen Grundlagen

Um das Potenzial der Leerstandsabgabe auszuschöpfen, erscheinen auf Landesebene **legistische Anpassungen** als erforderlich. Diese sollen den Mehrwert des Instruments optimieren und die Effizienz im Vollzug steigern. Folgende Überlegungen zu Verbesserungsmöglichkeiten wären hierbei zu berücksichtigen:

- **Erhöhung der Abgabensätze:**

Zur **Eindämmung** des spekulativen Leerstands sind die Abgabensätze so hoch festzulegen, dass die Nicht-Vermietung von Immobilien unattraktiv wird. Eigentümer:innen, die Immobilien mit der Absicht spekulativer Investitionen erworben haben, neigen dazu, diese Wohnungen ungenutzt zu lassen. Nur eine angemessen hohe Abgabe würde einen echten Anreiz bieten und den Druck auf Eigentümer:innen erhöhen, um die Immobilien aktiv auf dem Markt anzubieten (EISENBERGER/HOLZMANN 2023: 34). Laut einer Untersuchung des Momentum Instituts könnte eine jährliche Abgabe von 200 €/m² einen effektiven Betrag darstellen. Diese Abgabenhöhe soll sicherstellen, dass sie über der erwarteten Immobilienwertsteigerung liegt und so einen finanziellen Anreiz schafft (JÜNGLING 2024).

Diesbezüglich ist anzumerken, dass trotz Kompetenzverschiebung eine zu hohe Abgabe einem Zwang zur Vermietung entspricht, da Bürger:innen mit einem durchschnittlichen Einkommen aber auch ältere Personen sich diese durchaus nicht leisten können und eine Vermietung bzw. Verwertung die einzige Option darstellt. Es ist noch unklar, in welchem finanziellen Rahmen sich die Leerstandsabgabe befinden darf. Eine genaue **Evaluierung** der höchstzulässigen Abgabenhöhe auf Länderebene ist daher dringend erforderlich.

Dennoch sind höhere Abgabenbeträge zu forcieren, um das Potenzial zur Mobilisierung des investiven Leerstands zu stärken, indem abgabepflichtige Personen entweder die Leerstandsabgabe entrichten oder langfristig eine mögliche Nutzung/Vermietung in Erwägung ziehen. Insbesondere in Zentralräumen und Städten, die einen hohen Wohnungsdruck aufweisen, wäre das Potenzial zur **Angebotsausweitung** gegeben, weil die Nachfrage nach Wohnraum besteht und die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung vorliegen. Ob im Zuge der Angebotsausweitung ebenfalls eine langfristige **Preisdämpfung** der Mieten eintritt, müsste laufend evaluiert werden, da diese stark von den jeweiligen neuen Angeboten abhängt. Des Weiteren können höhere Beträge einen Anreiz für Gemeinden darstellen, um die Leerstandsabgabe aktiv einzuheben, da die Erträge in den Gemeindefinanzhaushalt fließen.

- **Konkretisierung der bestehenden Ausnahmen:**

Die bestehenden Ausnahmetatbestände in den Landesgesetzen sind notwendig, um Fälle zu berücksichtigen, bei denen Leerstand nicht willkürlich oder spekulativ erfolgt. Solche nicht-disponiblen Leerstände, wie etwa bei Sanierungen, Gebrauchsuntauglichkeit oder dem Eigenbedarf, sind gerechtfertigt von der Abgabe zu befreien. Allerdings führen gewisse Ausnahmen in ihrer derzeitigen Ausgestaltung zu zwei zentralen **Herausforderungen**: Einerseits schaffen sie Unsicherheiten bei der Beurteilung und Kontrolle durch die Gemeinde, andererseits können sie potenzielle Umgehungsversuche begünstigen.

Eine **Eingrenzung** und **Konkretisierung** der Ausnahmen können die Kontrolle und Überprüfung erheblich erleichtern. Zusätzlich ist ein Beurteilungsschema, etwa ein Leitfaden

für die Prüfung von Ausnahmen, anzuregen. Ein Leitfaden würde es ermöglichen, Leerstände anhand erweiterter Kriterien konsistent und nachvollziehbar von der Abgabepflicht zu beurteilen, ohne dass individuelle Lösungen für jeden Fall geprüft werden müssen. Dies könnte den Vollzug vereinfachen, den Aufwand für Kontrollen minimieren und zu mehr Transparenz führen.

Zugleich wäre es wichtig, den Abgabenbehörden weiterhin einen **Entscheidungsspielraum** bei der Überprüfung zu gewähren, da der Vollzug auf kommunaler Ebene liegt und lokale und regionale, aber auch individuelle Besonderheiten beachtet werden müssen. Dennoch sollte eine **Präzisierung** der bestehenden Ausnahmetatbestände durch eine Novellierung der jeweiligen Landesgesetze angestrebt werden. Eine genauere Festlegung der zulässigen Gründe für Ausnahmen sowie der entsprechenden Nachweise könnte die rechtliche Grundlage stärken und zugleich Gemeinden wie auch betroffenen Eigentümer:innen Klarheit verschaffen.

▪ **Überprüfung und Bemessung mittels Gemeindedaten:**

Die Auseinandersetzung mit der Verwaltungspraxis in drei Tiroler Gemeinden zeigt, dass die **Selbstbemessungsabgabe** für viele Abgabepflichtige eine erhebliche Herausforderung darstellt und nicht zweckmäßig ist. Unklarheiten bei dem Nachweis von Ausnahmen sowie die Schwierigkeiten bei der Berechnung führen zu Unsicherheiten und Fehlern, da diese Aufgaben für Bürger:innen unüblich, aufwändig und kompliziert sind. Folgend kommt es zu wenigen Selbsterklärungen oder zu fehlerhaften Angaben, die wiederum den Verwaltungsaufwand erhöhen. Die Behörden müssen kontinuierlich Leerstände überprüfen, Ausnahmen beurteilen und die korrekte Abgabentrachtung sicherstellen (DENK 2023b: 785). Um die Leerstandsabgabe effizienter zu gestalten, bedarf es

- einer Erhöhung der Meldungen bzw.
- einer grundlegenden Anpassung der Abgabeneinhebung.

Ein möglicher Ansatz zur Steigerung der Leerstandsmeldungen könnte die gesetzliche Androhung hoher **Verwaltungsstrafen** bei Nicht-Meldung sein. Derzeit sehen die geltenden Landesgesetze keine eigenen Verwaltungsstrafbestände vor (VARRO 2022: 268). Beispielsweise kann es nach dem Tiroler Abgabengesetz ein Verwaltungsstrafverfahren bei Abgabenhinterziehung oder Abgabenordnungswidrigkeiten geben, derartige Verfahren werden jedoch in der Tiroler Praxis bisher kaum lanciert.

Alternativ könnte geprüft werden, die landesgesetzliche Grundlage so anzupassen, dass Gemeinden die Abgabe **ohne die aktive Mitwirkung** der Abgabepflichtigen festsetzen können. Die Abgabenbehörde könnte vorab Eigentümer:innen von Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung anhand der Daten aus dem Zentralen Melderegister und dem Gebäude- und Wohnungsregister ermitteln, die Nutzfläche aus dem GWR übernehmen, die potenziell zu zahlende Abgabe berechnen und das Vorschreiben an die Eigentümer:innen versenden. In einem anschließenden Schritt hätten Betroffene die Möglichkeit, durch Vorlage entsprechender Nachweise eine Ausnahme geltend zu machen oder auf mögliche Fehler bei der Abgabenhöhe hinzuweisen. Sollte eine Ausnahme von der Abgabepflicht vorgebracht werden, wäre eine behördliche Überprüfung erforderlich, um das Verfahren ordnungsgemäß abzuschließen.

Diese Vorgehensweise würde die **Effektivität** der Abgabe deutlich stärken und gleichzeitig im Abgabeverfahren sicherstellen, dass Leerstände effizienter erfasst und besteuert werden. Gemeinden können Unstimmigkeiten schneller identifizieren, und Abgabepflichtige wären von der oft als umständlich empfundenen Selbstbemessung entlastet. Trotz eines gewissen Verwaltungsaufwands kann dieser Ansatz klare Vorteile bieten, da die enge Verzahnung von GWR-Daten und Abgabenverwaltung den Prozess für alle Beteiligten erleichtert.

Das **Verfahren** findet bereits in steirischen Gemeinden neben der Selbsterklärung Anwendung. Medienberichten zufolge ist dieses Verwaltungsvorgehen fehleranfällig, da die Vorschreibung auf falschen oder ungenauen ermittelten Daten sowie unzureichender Recherche zu den Gebäuden beruht, was bei den Eigentümer:innen auf Widerstand und Unklarheiten stößt (EGGER 2024; VERDERBER 2024). Daher ist es wichtig, die **Kommunikation** und **Sensibilisierung** auf Gemeindeebene zu verbessern und eine Datenbereinigung des Wohnungsbestandes durchzuführen. Für das Bundesland Tirol ist zudem eine gesetzliche Ermächtigung zur Verknüpfung der Registerdaten unerlässlich.

- **Ermöglichung der Verknüpfungsanfrage zwischen ZMR und GWR:**

Die fehlende gesetzliche Möglichkeit zur Registerabfrage des Zentralen Melderegisters und des Gebäude- und Wohnungsregisters in Tirol stellt eine erhebliche **Hürde** für die wirksame Implementierung der Leerstandsabgabe dar. Um den Gemeinden die notwendigen Befugnisse einzuräumen, auch ohne konkreten Verdacht auf Leerstand Eigentümer:innen zu kontaktieren und die Abgabe vorzuschreiben oder eine durchgeführte Leerstandserhebung auf Basis der ZMR/GWR-Daten bei dem Verfahren heranzuziehen, ist eine Überprüfung datenschutzrechtlicher Bestimmungen unabdingbar.

Eine entsprechende **Regelung** (analog zu § 14 StZWAG; § 16 Abs 1 Z 1-2 ZWAG) sollte im Tiroler Landesgesetz verankert werden. Dadurch können Eigentümer:innen über die ermittelten Daten informiert und zur Abgabentrachtung oder zur Stellungnahme aufgefordert werden. Hierbei ist anzumerken, dass die tatsächliche Wohnnutzung durch die Verknüpfung der Daten aus dem ZMR und dem GWR nur abgeleitet werden kann. Da das TFLAG Leerstand anhand der **Verwendung** eines Wohnsitzes und nicht durch eine fehlende Wohnsitzmeldung definiert, müssen die ermittelten Daten durch zusätzliche Erhebungen, Recherchen oder nähere Auskünfte von den Eigentümer:innen genauer überprüft werden.

- **Festlegung der Mittelverwendung:**

Die Mittelverwendung der durch die Leerstandsabgabe generierten Einnahmen ist von zentraler Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum oder der weiteren Aktivierung von leerstehenden Wohneinheiten. Um sicherzustellen, dass diese Einnahmen effektiv zur Verbesserung der Wohnanforderungen beitragen, wäre es sinnvoll, eine **Zweckbindung** der Mittel in den jeweiligen Landesgesetzen festzulegen.

Obwohl die diesjährigen Einnahmen gering sind, sollte die Weiterentwicklung des Instruments auf eine zielgerichtete Mittelverwendung abzielen. Mit erhöhten Abgabensätzen und einer vereinfachten Verwaltungspraxis können Gemeinden künftig mehr Einnahmen

erzielen, die gezielt in den geförderten Wohnbau, in das Leerstandsmanagement und in konkrete Projekte zur Aktivierung leerstehender Immobilien fließen.

Die **Akzeptanz** ökonomischer Instrumente, wie etwa Steuern, wird durch die transparente und zielgerichtete Verwendung der Einnahmen beeinflusst. Wenn die Mittel klar für Zwecke der Raumentwicklung und Wohnraumversorgung eingesetzt werden, kann dies die Zustimmung der Bevölkerung deutlich erhöhen (DAMJANOVIC et al. 2024: 29). Eine verständliche und nachvollziehbare **Darstellung** der Ziele sowie der **konkreten Mittelverwendung** würde nicht nur das Bewusstsein für die Notwendigkeit der Abgabe fördern, sondern auch das Vertrauen in Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums stärken (DAMJANOVIC et al. 2024: 30).

5.2 Optimierung der Verwaltungstätigkeiten von Gemeinden

Die Optimierung der Verwaltungstätigkeiten ist ein zentrales **Anliegen**, um die Effizienz zu steigern, Ressourcen gezielter einzusetzen und die Akzeptanz der Bevölkerung zu erhöhen. Folgende Ansätze, Lösungen und Maßnahmen könnten hierbei zur Optimierung beitragen:

- **Stärkung der Kommunikation zwischen Gemeinde und Bürger:innen:**

Bevor Gemeinden ein Verfahren zur **proaktiven Ermittlung** von Leerstand mithilfe von Registerdaten durchführen, die Abgabe bemessen und entsprechende Schreiben an Haushalte und Unternehmen versenden, ist eine klare und transparente **Kommunikation** mit den Bürger:innen unerlässlich. Es ist wichtig, das Verwaltungshandeln offen zu kommunizieren und die Hintergründe der Datenerhebung sowie den Verfahrensablauf klar darzulegen, um Vertrauen in die Maßnahmen zu schaffen. Dies würde nicht nur die Akzeptanz des Instruments erhöhen, sondern auch Missverständnisse und Konflikte im Abgabeverfahren verringern. Eine Einbindung der betroffenen Eigentümer:innen durch verständliche Informationen kann die Wirksamkeit und Legitimität der Leerstandsabgabe stärken.

- **Korrektur und Bereinigung des Gebäude- und Wohnungsregisters:**

Die Korrektur des Gebäude- und Wohnungsregisters ist für den **effektiven Vollzug** der Leerstandsabgabe wichtig, da die Datenqualität derzeit teils unzureichend ist. Inaktuelle oder fehlerhafte Einträge, wie etwa bei abgerissenen Gebäuden, nicht gemeldeten Ausbauten, Wohnungsteilungen bzw. -trennungen oder fehlenden Topnummern, führen zu ungenauen Abgabeberechnungen und erhöhen den Verwaltungsaufwand. Unstimmigkeiten im Register erfordern zudem häufig aufwändige Nachprüfungen und Korrespondenzen mit den Abgabenschuldner:innen.

Das Gebäude- und Wohnungsregister fungiert als zentrale **Datenquelle** zur Identifizierung potenziell leerstehender Wohnflächen und ist für die Aufgaben einer Gemeinde von hoher Relevanz. Daher ist eine kontinuierliche Aktualisierung und Klärung der Daten notwendig, um eine präzise und effiziente Abgabenerhebung zu gewährleisten. Besonders in Städten, in denen keine systematische Datenpflege stattgefunden hat, ist die gezielte Überprüfung des Registers für eine verlässliche Verwaltungspraxis unumgänglich. Eine regelmäßig

aktualisierte und bereinigte Datenbasis ermöglicht eine korrekte Abgabefestsetzung und reduziert den Bedarf an Nachbearbeitungen.

- **Berücksichtigung der Verbrauchsdaten zum Zweck der Einhebung:**

Das Heranziehen von Verbrauchsdaten, insbesondere Wasserverbrauchsdaten, könnte den Vollzug der Leerstandsabgabe erheblich unterstützen, da der Gesetzgeber hierfür bereits die gesetzlich notwendigen Voraussetzungen geschaffen hat. Der Zugang zu diesen Daten ist in den Gemeinden durch das zentrale Wasserversorgungsunternehmen relativ einfach. Die Nutzung von Verbrauchsdaten ermöglicht eine weitere **Überprüfung** potenzieller Leerstände und konkreter Verdachtsfälle, da ein auffallend niedriger Verbrauch oft ein Indiz für ungenutzte Wohneinheiten sein kann. Es ist daher empfehlenswert, dass die Gemeinden die vom Landesgesetzgeber eingeräumten **Ermittlungsmöglichkeiten** in Anspruch nehmen, um die Einhebung der Abgabe zielgerichteter zu gestalten.

- **Unterstützung durch das Land:**

Die Leerstandsabgabe wurde von den Ländern initiiert, doch ihre **Umsetzung** und die daraus resultierenden Einnahmen liegen im Verantwortungsbereich der Gemeinden. So wurde bspw. vom Land Tirol, Abt. Gemeinden ein Leitfaden zum TFLAG erstellt, und auch der Tiroler Gemeindeverband steht bei Bürgermeisterkonferenzen und Tagungen im Austausch mit den Gemeindeführungen. Erste Erkenntnisse aus der Verwaltungspraxis zeigen jedoch, dass viele Gemeinden den Vollzug als zu kompliziert wahrnehmen, da dieser sowohl zeit- und ressourcenintensiv ist als auch hohe **Verwaltungsanforderungen** mit sich bringt.

Um die Gemeinden zu entlasten und die Effizienz des Vollzugs zu erhöhen, ist die weitere **Unterstützung** durch die Länder bereitzustellen. Die Länder könnten den Gemeinden durch gezielte Beratung in rechtlichen und administrativen Fragen Hilfestellung leisten. Diese Unterstützung sollte die Grundlagenforschung zu spekulativem Leerstand umfassen und Gemeinden bei der Festlegung und Anpassung angemessener Abgabensätze helfen. Zudem wären praxisnahe Hilfestellungen, wie die bereits erwähnte Erstellung eines Leitfadens zur Kontrolle und Beurteilung von Ausnahmen, eine wertvolle Ergänzung, um die Einhebung einfacher zu gestalten.

Die Länder sollten weiters eine laufende **wissenschaftliche Evaluierung** und Begleitung der Leerstandsabgabe anstoßen, um deren Lenkungseffekte und Potenziale kontinuierlich zu analysieren. So können die Länder frühzeitig Erkenntnisse gezielt weiterentwickeln, um langfristig die gewünschte Wirkung zu erzielen.

5.3 Weiterführende Möglichkeiten zur Wohnraumaktivierung

Um die Wirksamkeit zur Aktivierung von Wohnraum zu steigern und die Anspannung am Wohnungsmarkt zu verbessern, ist ein **integrierter Ansatz** zu verfolgen, der über die reine Leerstandsabgabe hinausgeht. Die Abgabe mit ihrer derzeit bestehenden Gesetzesgrundlage hat sich aufgrund ihrer begrenzten Zweckmäßigkeit und der Komplexität im Vollzug als wenig effektives Steuerungsinstrument erwiesen. **Ergänzende Maßnahmen** tragen dazu bei,

Wohnraum zu aktivieren und das Ziel der Schaffung von leistbarem Wohnraum zu unterstützen sowie die Wohnungsnachfrage zu decken.

- **Durchführung einer Leerstandserhebung:**

Aufgrund der mangelnden Datengrundlage zum Wohnungsleerstand ist es für Städte und Gemeinden empfehlenswert, eine flächendeckende **Leerstandserhebung** durchzuführen, um das tatsächliche Ausmaß des langfristigen Leerstands zu eruieren. Des Weiteren ist es wichtig, die Hintergründe und Motive für die Nichtnutzung von Wohnraum zu hinterfragen, um die **Ursachen** des Leerstands aktiv zu reduzieren. Ohne diese Daten ist es schwierig, die Wohnraumsituation präzise zu bewerten. Eine Erhebung bewirkt noch keine Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum, ist aber für Städte notwendig, um einschätzen zu können, ob eine Handlungsnotwendigkeit besteht.

Unter dem Aspekt, dass eine **optimale Leerstandsquote** (in der Literatur werden 3-5 % angenommen) essenziell ist, damit der Wohnungsmarkt funktioniert und Sanierungsarbeiten, Umzüge sowie die Wohnungssuche gewährleistet werden können, ist ein politischer Handlungsbedarf erst bei Überschreitung dieser Quote anzudenken (ARNOLD et al. 2023: 35). Dies ist insbesondere für jene Gemeinden relevant, die ermächtigt sind, eine Leerstandsabgabe einzuführen, da ihnen eine transparente Datenlage hilft, gezielte Entscheidungen für Besteuerungsmaßnahmen zu treffen.

Die Daten ermöglichen es, ungenutzte Wohnräume gezielt zu identifizieren, zu bewerten und Maßnahmen im Rahmen eines Leerstandsmanagements für die aktive Nutzung zu entwickeln. Durch den Aufbau eines Leerstandskatasters und eines laufenden Monitorings kann eine **fundierte Grundlage** für kommunale Entscheidungen zur bedarfsgerechten, nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung und Wohnraumnutzung geschaffen werden.

- **Stärkung von Initiativen:**

Die Stärkung von Initiativen wie „Sicher(es) Vermieten“, bei denen Wohnraum zu einem gedeckelten Mietzins angeboten wird, kann einen wichtigen **Beitrag** zur Aktivierung des Wohnungsleerstands leisten. Eigentümer:innen werden dabei umfassend unterstützt, unter anderem bei der Erstellung eines Mietvertrags. Ziel ist es, ihnen die Angst vor der Vermietung zu nehmen, indem rechtliche Sicherheit gewährleistet und durch Mietausfallversicherungen sowie Beratung ein verlässlicher Vermietungsprozess gefördert wird. So können Hemmschwellen abgebaut und gleichzeitig leistbarer Wohnraum angeboten werden.

Insbesondere in Tirol, wo die Initiative bereits in den Startlöchern steht, ist die gezielte **Förderung** zu lancieren. Viele Eigentümer:innen sind bisher nicht mit der Initiative vertraut. Um die Bekanntheit und Akzeptanz zu steigern, könnten Informationskampagnen auf Landes- und Gemeindeebene eingerichtet werden. Solche Kampagnen würden die Betroffenen umfassend über die Vorteile und Absicherungen des Projekts aufklären und sie gezielt dazu motivieren, ungenutzten Wohnraum zu vermieten. Durch digitale Kanäle kann die Reichweite dieser Initiative vergrößert und das Potenzial zur Wohnraummobilisierung in Tirol optimal ausgeschöpft werden.

Die **Etablierung** von ähnlichen Förderungen wären für andere Bundesländer ebenfalls anzustoßen.

▪ **Anpassung des Mietrechtsgesetzes:**

Die bestehende Leerstandsproblematik lässt sich nicht allein durch eine Leerstandsabgabe lösen. Die Anpassung des Mietrechtsgesetzes, um die **Motive** für eine Nicht-Vermietung einzugrenzen und die Ziele der Leerstandsabgabe zu verfolgen, werden von Expert:innen angeregt. Komplexe Regelungen im MRG, die Angst vor Mietnomad:innen und der Unkündbarkeit sowie die Mindestbefristungsdauer von drei Jahren führen dazu, dass viele Wohnungen gar nicht oder nur kurzfristig vermietet werden (VARRO 2022: 263). Wie das IIBW aufzeigt, wird daher eine **vermieterfreundlichere Gesetzeslage** gefordert, die unter anderem

- eine Verkürzung der Mindestbefristung unter bestimmten Voraussetzungen,
- schnellere Räumungsmöglichkeiten bei Zahlungsverzug oder widmungswidriger Nutzung,
- einen Entfall der Vermieter:innenverantwortung bei Bagatell- und Geräteschäden sowie
- eine allgemein bessere Verständlichkeit des MRG umfasst (IIBW 2018: 51).

Da das MRG ein **Bundesgesetz** ist, sind weitere politische Handlungsschritte auf Bundesebene notwendig, um diese Herausforderungen anzugehen und die Vermietung des investiven Leerstands zu attraktivieren.

Im Hinblick auf **spekulativen Leerstand** empfiehlt die Stadtsoziologin Mara Verlič eine Mietrechtsreform, die die Möglichkeiten zur Profiterzielung mit Wohnraum begrenzt, um den Anreiz zur Spekulation zu verringern. Das bestehende System von Zuschlägen, etwa der Lagezuschlag, trägt dazu bei, dass relativ hohe Mieten verlangt werden können. Eine Reform könnte hier für mehr Transparenz und faire Mietpreise sorgen und somit spekulativen Leerstand verringern (MINKIN 2017).

Eine umfassende **Reform** des Mietrechtsgesetzes stellt somit eine vielversprechende, zu prüfende Alternative bzw. Ergänzung zur Leerstandsabgabe dar und könnte zur Vermietung ungenutzter Wohnungen beitragen.

▪ **Implementierung und Anwendung eines Instrumentenbündels:**

Um die Zielerreichung des Gesetzgebers zur Sicherung und Bereitstellung leistbaren Wohnens im Rahmen einer Leerstandsabgabe durchzusetzen, müssen Gemeinden ein **Instrumentenbündel** anwenden, das ökonomische und ordnungspolitische Maßnahmen kombiniert. Ökonomische Instrumente allein, wie z. B. die Leerstandsabgabe, sind notwendig, um die Effizienz und bessere Verteilung von Wohnraum zu fördern, jedoch oft nicht ausreichend. Ein effektiver Ansatz erfordert daher die Einbettung in einen Instrumentenmix (DAMJANOVIC et al. 2024: 30).

Die möglichen Maßnahmen für Gemeinden zur Bereitstellung von leistbarem Wohnraum werden aus den durchgeführten Interviews abgeleitet und sind folgend:

- **Aktive Bodenpolitik:** Gemeinden sollen Flächen bedarfsgerecht sichern, erwerben und die bodensparende Nutzung fördern.
- **Strategische Planungsinstrumente:** Örtliche Raumordnungskonzepte bieten für Gemeinden eine strategische Basis. Sie können auf diese Weise Flächen für die nächsten zehn Jahre planen und dabei frühzeitig Vereinbarungen mit Eigentümer:innen treffen, um Spekulationen mit Flächen zu verhindern.

- **Vertragsraumordnung:** Raumordnungsverträge ermöglichen den Gemeinden, konkrete Vereinbarungen mit Grundstückseigentümer:innen zu treffen, etwa über Baufristen oder Bauzwecke, um eine zukünftige Spekulation und Hortung von Boden zu verhindern.
- **Widmungsfestlegungen:** Vorbehaltsflächen bzw. Sonderwidmungen für den förderbaren Wohnbau können im Flächenwidmungsplan ausgewiesen und reserviert werden, um zukünftige Bauvorhaben, die der WBF entsprechen, zu realisieren. Dadurch wird eine Preisdeckelungen für Grund- und Baukosten festgelegt und folgend leistbare Miet- und Eigentumspreise gesichert.
- **Baulandumlegung:** Beim Umlegungsverfahren werden Grundstücke, die aufgrund ihrer Struktur für eine Bebauung oder Erschließung ungeeignet sind, neu geordnet bzw. kann ein Bauverbot festgelegt werden, das an Bedingungen wie eine Vereinbarung zur Flächenverwertung geknüpft ist. Dies ermöglicht es Gemeinden, gezielt tätig zu werden und weiteres Flächenangebot für leistbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Sicherung und Bereitstellung von leistbarem Wohnraum ist eine der zentralen Herausforderungen der örtlichen Raumplanung. Eine wirksame Umsetzung hängt zum einen vom Engagement der Gemeindeführung bzw. dem oder der Bürgermeister:in ab, zum anderen müssen regionale und lokale Gegebenheiten berücksichtigt und strategische Handlungen vorgenommen werden. Durch die Kombination finanzieller Anreize und raumordnerischer Instrumente in einem aufeinander abgestimmten Maßnahmenbündel können die vielfältigen Anforderungen an leistbaren Wohnraum langfristig erfüllt werden.

6

Zusammenfassung und Empfehlungen



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.

Wohnungseerstand muss nicht ausschließlich als Negativzustand gesehen werden, sondern er bietet auch **Potenziale** für bauliche und strukturelle Entwicklungen. Im Hinblick auf das Grundbedürfnis Wohnen gibt es zahlreiche Herausforderungen, um den Anforderungen und dem Bedarf gerecht zu werden bzw. diese zu sichern. Die Neubautätigkeit, die in den letzten Jahren einen Höhepunkt erreicht hat, steht vor Hürden wie steigenden Bau- und Finanzierungskosten und einer sinkenden Zahl an Baubewilligungen. Künftig ist eine Verknappung des Angebots an Wohnraum bei **wachsender Nachfrage** wegen der demografischen Entwicklungen gegeben. Während die Wohnraumnachfrage steigt, stehen zahlreiche Immobilien aus unterschiedlichen Gründen leer. Aus Sicht der Politik aber auch der Raumplanung werden **Lösungen** gesucht, um den leerstehenden Wohnungsbestand einer Nutzung zuzuführen und spekulativen Anreizen Einhalt zu gebieten.

Dabei stellt die **Leerstandsabgabe**, ein neues finanzielles Instrument im Rahmen raumplanerischer Überlegungen, eine mögliche Lösung in der Praxis dar. Sie wurde in den Bundesländern, die entsprechende gesetzliche Grundlagen geschaffen haben, erstmals im Frühjahr 2024 in den Gemeinden angewendet. Die Leerstandsabgabe verfolgt das Ziel, leerstehenden Wohnraum durch finanzielle Anreize zu mobilisieren.

Hinsichtlich der **rechtlichen Gegebenheiten** unterscheiden sich die einzelnen Landesgesetze nicht wesentlich. Während Tiroler Gemeinden verpflichtet sind, eine Leerstandsabgabe einzuheben, sind Gemeinden in Salzburg, der Steiermark und Vorarlberg dazu ermächtigt. Ebenso sehen alle vier Landesgesetze umfangreiche, diffizile Ausnahmeregelungen vor, die Abgabenschuldner:innen von einer Abgabepflicht befreien. Eine vertiefte Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen und des Vollzugs, insbesondere am Beispiel Tirols, zeigt jedoch, dass der gewünschte Lenkungseffekt – die vermehrte Nutzung bzw. Vermietung leerstehenden Wohnraums – unter den aktuellen Rahmenbedingungen noch nicht erreicht wird.

Der effiziente **Vollzug** der Leerstandsabgabe wird dabei durch administrative und rechtliche Einschränkungen erheblich erschwert. So dürfen Tiroler Gemeinden nur bei einem konkreten Leerstandsverdacht auf Basis eines Datenabgleichs vom Melderegister bzw. Gebäude- und Wohnungsregister die Leerstandsabgabe vollziehen. Angesichts begrenzter zeitlicher und personeller Ressourcen ist es in städtischen Gebieten schwierig, eine genaue Überprüfung von hunderten/tausenden Wohnungen sicherzustellen. Diese Einschränkungen führen zu **nicht zweckmäßigen Bedingungen**, die das Potenzial des Instruments derzeit eingrenzen. Um die Wirksamkeit der Abgabe zu fördern, ist eine Überarbeitung der landesgesetzlichen Grundlagen erforderlich. Die Änderungen sollen es den Gemeinden ermöglichen, vorhandene Registerdaten effektiver zu nutzen und Eigentümer:innen mit fehlender Wohnsitzmeldung unabhängig von einem Leerstandsverdacht aktiv zur Abgabenzahlung hinzuweisen.

Vor dem Hintergrund eines stagnierenden Wohnungsbestands, der durch eine sinkende Neubautätigkeit in den nächsten Jahren verstärkt wird, gewinnt die **Mobilisierung** des ungenutzten Wohnraums zunehmend an **Bedeutung**. In städtischen und zentralen Räumen, wo ein Wohnungsdruck besteht, die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist und Neubauten oft aus spekulativen Gründen schwer zugänglich sind, kann die Leerstandsabgabe ein wirksames Lenkungsinstrument darstellen. In Regionen mit Bevölkerungsrückgängen und weiteren Abwanderungstendenzen sollte hingegen die Leerstandsabgabe in ein Maßnahmenbündel

integriert werden, das auf die Attraktivierung des Wohnumfelds und eine nachhaltige Siedlungsstruktur abzielt.

Da die Leerstandsabgabe seit der Verfassungsnovelle im April 2024 nunmehr in den Kompetenzbereich der **Bundesländer** fällt, sind diese gefordert, die bisherigen Erfahrungen im Vollzug der Abgabe zu evaluieren und gesetzliche Anpassungen vorzunehmen. Die Effektivität der Abgabe hängt maßgeblich von einer besseren Datengrundlage und Praxistauglichkeit sowie von höheren Abgabensätzen ab, die bisher als unzureichend beurteilt werden. Es ist eine umfassendere Datenerhebung notwendig, um die Grundlage für eine wirksame Abgabenerhebung zu schaffen. Außerdem sollte der verfassungsrechtlich höchstzulässige Abgabebetrag erarbeitet werden. Eine wissenschaftliche Begleitung des Instruments erscheint sinnvoll, um die Lenkungseffekte sowie das Potenzial der Abgabe kontinuierlich zu evaluieren und zu bewerten.

Derzeit wirkt die Abgabe vorrangig **bewusstseinsbildend**, indem sie durch mediale Aufmerksamkeit und politische Debatten das Problem und die Folgen des Wohnungsleerstands in das öffentliche Bewusstsein rückt. Sie verdeutlicht die Notwendigkeit, vorhandene Ressourcen effizient zu nutzen, um den weiteren Bodenverbrauch durch Neubauten und nicht nachhaltigen Siedlungserweiterungen zu minimieren. Eingebettet in ein Maßnahmenpaket kann die Leerstandsabgabe somit einen wertvollen Beitrag zur Erreichung raumplanerischer und sozialpolitischer Ziele leisten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine Leerstandsabgabe das Potenzial aufweist, einen wirksamen Anreiz für Eigentümer:innen zu schaffen, leerstehenden Wohnraum zu aktivieren – vorausgesetzt, die Abgabe wird stringent und konsequent vollzogen sowie finanziell angemessen ausgestaltet. Erste Erfahrungen und Erkenntnisse der Gemeinden, vor allem in Tirol, legen nahe, dass die Abgabe mit höheren Abgabensätzen und angepassten Vollzugsmöglichkeiten einen deutlich stärkeren Lenkungseffekt entfalten könnte. Basierend auf den vorliegenden Analysen und Erfahrungen sollten die Bundesländer das Instrument weiterentwickeln, um das Ziel einer effektiven Wohnraummobilisierung nachhaltig zu unterstützen und so zur Lösung der aktuellen Problematik des Wohnraums beizutragen.

Die **Empfehlungen** zur Weiterentwicklung der Leerstandsabgabe und zum Umgang mit Wohnungsleerstand im Bundesland Tirol sowie allgemein in Österreich basieren auf den in Kapitel 5 erörterten Lösungsansätzen und Erkenntnissen. Das wesentliche Ziel besteht darin, den Wohnungsbestand durch die Leerstandsabgabe besser zu nutzen und weitere Maßnahmen und Ansätze anzuwenden. Die Empfehlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Empfehlungen für Tirol

- Zur Mobilisierung des investiven Leerstandes sind die **Abgabensätze** zu erhöhen, um einen stärkeren Anreiz zur Vermietung zu schaffen. Dies könnte das Wohnungsangebot in städtischen Gebieten mit hoher Nachfrage nach Wohnraum erweitern.

- Die bestehenden **Ausnahmetatbestände** sind klarer zu definieren, damit Unsicherheiten bei der Beurteilung von Ausnahmen und Umgehungsversuche eingegrenzt werden.
- Eine gesetzliche Regelung, die es den Behörden ermöglicht, die Abgabe **ohne Selbstbemessung und -erklärung** der Eigentümer:innen festzusetzen, könnte die Abwicklung vereinfachen und die Effizienz steigern.
- Im nächsten Schritt ist für die bessere Umsetzbarkeit die **Verknüpfungsanfrage** des Zentralen Melderegisters mit dem Gebäude- und Wohnungsregister, unabhängig davon, ob ein konkreter Leerstandsverdacht besteht, gesetzlich festzulegen.
- Eine Aktualisierung und Bereinigung des **Gebäude- und Wohnungsregisters** durch die Gemeinden ist notwendig, um eine präzise Abgabefestsetzung zu gewährleisten.
- Gemeinden sollten die vorhandenen gesetzlichen Möglichkeiten zur Nutzung von **Verbrauchsdaten** intensiver ausschöpfen, um potenzielle Leerstände gezielt zu identifizieren und zu überprüfen.
- Die durch die Leerstandsabgabe generierten Einnahmen sind **zweckgebunden** für die Schaffung von leistbarem Wohnraum und die Aktivierung leerstehender Einheiten zu verwenden, um die Wohnraumsituation gezielt zu verbessern.

■ Allgemein, weiterführende Empfehlungen

- Gemeinden wird empfohlen, eine **Leerstandserhebung** durchzuführen, um das tatsächliche Ausmaß des Leerstands zu erfassen und die Ursachen für ungenutzten Wohnraum zu identifizieren. Diese Daten sind für die Entwicklung gezielter Maßnahmen zur Wohnraummobilisierung und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Stadtentwicklung entscheidend.
- In Teilräumen mit einer hohen Leerstandsquote wäre die Etablierung eines **Leerstandsmanagements** sinnvoll, um konkrete Projekte zur Zwischennutzung aber auch zur langfristigen Wohnnutzung zu initiieren und umzusetzen.
- Die Förderung und Etablierung von **Initiativen** wie „Sicher(es) Vermieten“ sollte auf Landesebene forciert werden, um Eigentümer:innen über die Vorteile der Langzeitvermietung aufzuklären. Dies könnte dazu beitragen, negative Werthaltungen gegenüber der Vermietung abzubauen und Wohnraum zu aktivieren.
- Eine Reform des **Mietrechtsgesetzes** auf Bundesebene wäre für die Zukunft in Erwägung zu ziehen, um bestehende rechtliche Hemmnisse für die Nicht-Vermietung zu reduzieren.
- Raumordnerische Planungsinstrumente für leistbares Wohnen sind entscheidend, um eine nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen. Gemeinden sollten ein **integriertes Instrumentenbündel** anwenden, das ökonomische und raumordnerische Maßnahmen kombiniert, um die Ziele der Leerstandsabgabe zu unterstützen.

7.1 Literaturverzeichnis

- Achatz, Markus (2022):** Zur Besteuerung von Freizeitwohnsitzen. Grundfragen und spezielle Aspekte zur Tiroler Freizeitwohnsitzabgabe und zum Oberösterreichischen Freizeitwohnungspauschale. In: RFG, -/4/174-179, bezogen unter: <https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.LIrfg20220405> (Zugriff: 13.08.2024)
- AK Wien (Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien) (2023):** Mietwohnungen. Alles Wissenswerte – vom Vertrag bis zu den Kosten. 10. Auflage, Wien, bezogen unter: <https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Mietwohnungen.pdf> (Zugriff: 30.08.2024)
- alps GmbH (2015):** Energiemasterplan Feldkirch – Projektbericht. Im Auftrag der Stadt Feldkirch, Innsbruck, bezogen unter: https://www.feldkirch.at/fileadmin/user_upload/document/Stadt/Umwelt_Energie_Klima/Energiemasterplan.pdf (Zugriff: 09.10.2024)
- Amann, Wolfgang (1999):** Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen. In: FGW, Schriftenreihe 132, Wien: Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, bezogen unter: <https://iibw.at/de/forschungsdatenbank/121-1997> (Zugriff: 24.09.2024)
- Amann, Wolfgang (2014):** Wohnungspolitische Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und leistbare Siedlungsentwicklung. In: SIR-Mitteilungen und Berichte, Band 35/2014, Salzburg, 83-94, bezogen unter: [http://iibw.at/documents/2014%20\(Art.\)%20Amann.%20Wohnungspolitische%20Rahmenbedingungen%20fuer%20eine%20nachhaltige%20und%20leistbare%20Siedlungsentwicklung.pdf](http://iibw.at/documents/2014%20(Art.)%20Amann.%20Wohnungspolitische%20Rahmenbedingungen%20fuer%20eine%20nachhaltige%20und%20leistbare%20Siedlungsentwicklung.pdf) (Zugriff: 31.05.2024)
- Amann, Wolfgang (2019):** Strukturwandel in der österreichischen Wohnbauförderung. In: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hrsg.): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft. Festschrift für Prof. Mag. Karl Wurm, MBA. Wien: LexisNexis, 143-156
- Amann, Wolfgang / Mundt, Alexis (2020):** Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitativvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen. Studie im Auftrag für das Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz (BMSGK), Wien, bezogen unter: [https://www.sozialministerium.at/dam/jcr:8361459e-858f-4663-bc6a-ada521b914d3/IIBW%20\(2019\)%20BMSGK%20Sozialbericht_Wohnen%20\(20190930\)%20format%20bf%20final%20korr_.pdf](https://www.sozialministerium.at/dam/jcr:8361459e-858f-4663-bc6a-ada521b914d3/IIBW%20(2019)%20BMSGK%20Sozialbericht_Wohnen%20(20190930)%20format%20bf%20final%20korr_.pdf) (Zugriff: 25.06.2024)
- Amann, Wolfgang / Struber, Christian (Hrsg.) (2019):** Österreichisches Wohnhandbuch 2019. 9. Auflage, Innsbruck/Wien: StudienVerlag, bezogen unter: http://iibw.at/documents/2019%20Amann_Struber.%20Wohnhandbuch.pdf (Zugriff: 07.06.2024)
- Amt der Kärntner LREG, Abt. 11 – Arbeitsmarkt und Wohnbau (2023):** Förderung der Entwicklung von Gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen (BW-L96). ktn.gv.at, online: <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L96> (Zugriff: 08.10.2024)
- Amt der Kärntner LREG, Abt. 11 – Arbeitsmarkt und Wohnbau (2024):** Richtlinie Nr. 6 für die Sanierung von Eigenheimen, sonstigen Gebäuden und Wohnhäusern im mehrgeschossigen Wohnbau*. Klagenfurt: Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung Arbeitsmarkt und Wohnbau, bezogen unter: <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L106> (Zugriff: 09.11.2024)
- Amt der Oö. LREG, Abt. Wohnbauförderung (2024):** Sanierung von Häusern bis zu 3 Wohnungen. land-oberoesterreich.gv.at, online: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/235884.htm> (Zugriff: 09.11.2024)
- Amt der NÖ LREG, Abt. Raumordnung und Regionalpolitik (2016):** Die NÖ FlächenManagementDatenbank. Das intelligente und kostenlose Werkzeug für aktives Flächenmanagement. St. Pölten: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik, bezogen unter: https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/gemeinde/oertliche_raumordnung/planungstools/Folder_FMD.pdf (Zugriff: 11.10.2024)
- Amt der Steiermärkischen LREG, Abt. 15 – FA Energie und Wohnbau (2024):** Sanierungsförderung Neu-Ortskernbelebung. Graz, bezogen unter: https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12840235_167108567/fa6641e4/ORTSKERN_Infoblatt.pdf (Zugriff: 09.10.2024)

Amt der Tiroler LREG (2023): Start Initiative „Sicheres Vermieten“. Unterstützung für VermieterInnen. tirol.gv.at, 10.11., online: <https://www.tirol.gv.at/meldungen/meldung/start-initiative-sicheres-vermieten/> (Zugriff: 09.11.2024)

Amt der Tiroler LREG (2024a): Erste Zwischenergebnisse der Tiroler Wohnbedarfsstudie präsentiert. tirol.gv.at, 27.05., online: <https://www.tirol.gv.at/meldungen/meldung/lhstv-dornauer-tiroler-wohnbedarfsstudie-ist-grundlage-fuer-kuenftige-handlungsschritte/> (Zugriff: 29.05.2024)

Amt der Tiroler LREG (2024b): Maximale Mietpreise im Projekt „Initiative Sicheres Vermieten“. Stand Jänner 2024. Innsbruck, bezogen unter: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/bodenfonds/01_Daten_Sicheres_Vermieten/02_Maximale_Mietpreise_2024.pdf (Zugriff: 09.10.2024)

Amt der Tiroler LREG, Abt. Bodenordnung (2024): Ortskernrevitalisierung. tirol.gv.at, online: <https://www.tirol.gv.at/landwirtschaft-forstwirtschaft/agraar/dorferneuerung-lokale-agenda-21/ortskernrevitalisierung/> (Zugriff: 08.10.2024)

Amt der Tiroler LREG, Abt. Gemeinden (2024): Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes (TFLAG). Leitfaden. Innsbruck: Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Gemeinden, bezogen unter: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/tirol-europa/gemeinden/downloads/Tiroler_Freizeitwohnsitz-und_Leerstandsabgabegesetz_TFLAG_Leitfaden.pdf (Zugriff: 31.05.2024)

Amt der Tiroler LREG, Koordinationsstelle Sicheres Vermieten (2023): Initiative Sicheres Vermieten. Innsbruck: Amt der Tiroler Landesregierung, Koordinationsstelle Sicheres Vermieten, bezogen unter: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/bodenfonds/01_Daten_Sicheres_Vermieten/01_Flyer_Initiative_Sicheres_Vermieten.pdf (Zugriff: 09.10.2024)

Amt der Vorarlberger LREG, Abt. Vermögensverwaltung (2023): „Sicher Vermieten“ – ein Gewinn für Vermieter und Mieter. Bregenz, bezogen unter: <https://vorarlberg.at/documents/302033/472868/Sicher+Vermieten+Informationsbrosch%C3%BCre+%281%29.pdf/1e40c3dc-175e-9c9e-6b82-2d1d3c6092f5?t=1687768773689> (Zugriff: 09.10.2024)

Architektur Haus Kärnten (2022): Kärnten bietet österreichweit einzigartige Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte. architektur-kaernten.at, 20.06., online: <https://architektur-kaernten.at/news/kaernten-bietet-oesterreichweit-einzigartige-foerderung-fuer-gemeinschaftliche-wohnprojekte> (Zugriff: 08.10.2024)

Arnold, Andrea / Falkner, Katharina / Schratzenstaller, Margit / Sinabell, Franz (2023): Auswirkungen des Flächenverbrauchs für die Versorgungssicherheit und steuerliche Instrumente zu dessen Eindämmung. Studie im Auftrag der Österreichischen Hagelversicherung VVaG, Wien: WIFO – Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, bezogen unter: <https://www.wifo.ac.at/publication/72800/> (Zugriff: 28.08.2024)

Arnold, Daniel (2017): Gesellschaftliche Dimensionen: Nutzer von Wohnimmobilien. In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Wiesbaden: Springer Gabler, 143-159

Arnold, Gregor (2019): Handlungszentrierte Perspektiven auf Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands. Strategien – Konflikte – Empfehlungen. Dissertation, Johannes Gutenberg-Universität in Mainz, bezogen unter: <http://doi.org/10.25358/openscience-2358> (Zugriff: 18.05.2024)

Atteslander, Peter / Ulrich, Georges-Simon / Hadjar, Andreas (2023): Methoden der empirischen Sozialforschung. 14. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Berlin: Erich Schmidt Verlag

Bangert, Dietrich / Nelius, Kurt / Schmelcher, Reimund (2006): Wenn kein Strom mehr fließt. Erfassung des Wohnungsleerstands über Stromzähler in Berlin. In: Standort – Zeitschrift für Angewandte Geographie, 30/4/178-180, bezogen unter: <https://link.springer.com/article/10.1007/s00548-006-0352-7> (Zugriff: 21.09.2024)

- Baron, Harald / Doan, Thi Bich Ngoc / Kadi, Justin / Plank, Leonhard (2021):** Wohnungspolitik und Wohnversorgung. Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädten. In: Stadtpunkte, Nr. 37, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, bezogen unter: https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/Studie_Wohnversorgung_2021.pdf (Zugriff: 28.05.2024)
- Bauernfeind, Sandra (2016):** Wohnimmobilien – Schwerpunkt Wien. In: Eberhardt, Stephan R. / Klaubetz, Jürgen (Hrsg.): Handbuch Immobilienprojektentwicklung. 1. Auflage, Wien: Linde Verlag, 70-82
- BBSR (Hrsg.) (2014):** Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), bezogen unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/Wohnungserstaende.html?nn=446450> (Zugriff: 02.05.2024)
- Berka, Walter / Binder, Christina / Kneih, Benjamin (2019):** Die Grundrechte. Grund- und Menschenrechte in Österreich. 2. Auflage, Wien: Verlag Österreich
- Berka, Walter / Kletečka, Andreas (2014):** Teil 3 – Gutachten zu Rechtsgrundlagen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: ÖROK (Hrsg.): Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“. Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft, Schriftenreihe Nr. 191, Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), 77-126, bezogen unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/191/OEROK-SR_191_web.pdf (Zugriff: 24.09.2024)
- Bernt, Matthias (2002):** Risiken und Nebenwirkungen des Stadtumbaus Ost. In: UFZ-Diskussionspapiere, Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht, Nr. 5/2002, Leipzig, bezogen unter: <https://hdl.handle.net/10419/45245> (Zugriff: 16.05.2024)
- Bernt, Matthias (2018):** Schrumpfung. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. 4., neu bearbeitete Auflage, Hannover: Verlag der ARL, 2119-2128, bezogen unter: <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Schrumpfung.pdf> (Zugriff: 06.05.2024)
- Blanik, Elisabeth (2024):** Interview über die Umsetzung und Herausforderungen der Leerstandsabgabe sowie die Tiroler Wohnungspolitik. Zweite Vizepräsidentin des Tiroler Landtags und Bürgermeisterin von Lienz, Lienz, 01.10.
- Blasius, Jörg / Dangschat, Jens S. (Hrsg.) (1990):** Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt am Main: Campus
- BMDW (Hrsg.) (2022):** Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich. Zahlen, Daten und Fakten. Wien: Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, bezogen unter: <https://www.bmaw.gv.at/dam/jcr:a227f25b-9e99-4353-b8ff-4ade6ac8f6d4/Handbuch-Wohnungspolitik-Wirtschaft-0205.pdf> (Zugriff: 17.09.2024)
- BMKÖS (2024):** Bericht: Massiver Bodenverbrauch in Österreich gefährdet Ernährungssicherheit, Artenvielfalt und Klima. bmkoes.gv.at, 30.04., online: <https://www.bmkoes.gv.at/Themen/Aktuell/bericht-bodenverbrauch.html> (Zugriff: 17.07.2024)
- BMKÖS (Hrsg.) (2021):** Vierter Baukulturreport. Baukulturpolitik konkret: Der Weg zur Agentur für Baukultur. Wien: Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport, bezogen unter: <https://www.bmkoes.gv.at/kunst-und-kultur/sparten/architektur-baukultur/baukultur/publikationen.html#vierter-baukulturreport-2021-01113-1> (Zugriff: 17.05.2024)
- Bogedain, Anna / Golestani, Özan / Hamm, Rüdiger (2020):** Analytische und empirische Methoden zur Stadtteilanalyse und zur wissenschaftlichen Projektbegleitung. In: Henn, Sebastian / Behling, Michael / Schäfer, Susann (Hrsg.): Lokale Ökonomie – Konzepte, Quartierskontexte und Interventionen. Berlin: Springer Spektrum, 37-56, bezogen unter: <https://doi.org/10.1007/978-3-662-57780-6> (Zugriff: 23.09.2024)
- Bramböck, Daniel (2023):** Bauträger. Pflichten und Haftung. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

Brauers, Maximilian (2017): Funktionsweisen des deutschen Wohnimmobilienmarktes. In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Wiesbaden: Springer Gabler, 161-183

Bröthaler, Johann / Dillinger, Thomas / Getzner, Michael / Kanonier, Arthur / Grinzinger, Elias / Chamraci, Mina (2024): Klimaorientierte und ressourcenschonende Raumentwicklung und Finanzausgleich. Zur Raumwirksamkeit des Finanzausgleichs unter besonderer Berücksichtigung des ÖREK 2030, des Klimaschutzes und des sparsamen Bodenverbrauchs. Studie der TU Wien, Institut für Raumplanung (Forschungsbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik, Forschungsbereich Regionalplanung und Regionalentwicklung, Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement). Im Auftrag des Bundesministeriums für Finanzen, Abt. II/3, bezogen unter: <https://www.bmf.gv.at/themen/budget/finanzbeziehungen-laender-gemeinden/spending-reviews-studien-finanzausgleich.html> (Zugriff: 15.04.2024)

BMNT, Sektion VII Tourismus und Regionalpolitik (Hrsg.) (2019): Bodenverbrauch in Österreich. Status quo Bericht zur Reduktion des Bodenverbrauchs in Österreich. Wien: Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, bezogen unter: <https://info.bml.gv.at/dam/jcr:0d5df73f-114b-447d-8186-cbf0d68f8be3e/Studie%20UBA%20Bodenverbrauch.pdf> (Zugriff: 17.07.2024)

Bußjäger, Peter / Eller, Mathias (2023): Verfassungsrechtliche Aspekte einer Leerstandsabgabe als Landesabgabe. In: ÖHW, Heft 1/2023, bezogen unter: <https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.Lloehw20230101> (Zugriff: 27.07.2024)

Caracciolo, Gherardo Gennaro / Miglino, Enrico (2024): Ripple Effects: The Impact of an Empty-Homes Tax on the Housing Market. C.D. Howe Institute E-Brief, Toronto, bezogen unter: https://www.cdhowe.org/sites/default/files/2024-07/E-Brief_356.pdf (Zugriff: 27.09.2024)

City of Vancouver (2023): Empty Homes Tax Annual Report. 2022 Vacancy Reference Year. Vancouver, bezogen unter: <https://vancouver.ca/files/cov/empty-homes-tax-annual-report-2023.pdf> (Zugriff: 28.09.2024)

City of Vancouver (2024a): Empty Homes Tax. vancouver.ca, online: <https://vancouver.ca/home-property-development/empty-homes-tax.aspx> (Zugriff: 27.09.2024)

City of Vancouver (2024b): Enforcement and penalties. vancouver.ca, online: <https://vancouver.ca/home-property-development/empty-homes-enforcement-penalties.aspx> (Zugriff: 27.09.2024)

City of Vancouver (2024c): Evidence and exemptions: Will your home be taxed? vancouver.ca, online: <https://vancouver.ca/home-property-development/evidence-exemptions.aspx> (Zugriff: 27.09.2024)

Dallhammer, Erich / Neugebauer, Wolfgang (2017): Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik – Ausgangslage & Rahmen. In: ÖROK (Hrsg.): ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“. Ausgangslage, Empfehlungen & Beispiele. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), 7-11, bezogen unter: <https://www.oerok.gv.at/raum/themen/flaechensparen-flaechenmanagement-und-aktive-bodenpolitik> (Zugriff: 29.05.2024)

Damjanovic, Dragana / Getzner, Michael / Kalhorn, Anna F. / Wagner, Dominik (2024): Ökonomische Instrumente in der Stadtentwicklung. Bewertung ausgewählter Instrumente am Beispiel Wiens. In: Stadt- und Regionalforschung, Band 18, Wien: Lit Verlag, bezogen unter: <http://hdl.handle.net/20.500.12708/194564> (Zugriff: 15.04.2024)

Davidoff, Thomas (2018): Taxing Foreigners: a Vancouver Perspective. In: Institut d’Economia de Barcelona (Ed.): Tourism and Gentrification in Global Cities: Could Fiscal Policy be Useful? IEB Report 2/2018, Barcelona, 12-14, bezogen unter: https://ieb.ub.edu/wp-content/uploads/2018/07/IEB_REPORT-2_2018.pdf (Zugriff: 27.09.2024)

Denk, Peter (2022a): Grundlagen, Abgabegenstand und Ausnahmen landesgesetzlicher Leerstandsabgaben. In: Immolex – Fachzeitschrift für Wohn- und Immobilienrecht, 126/7-8/274-278, bezogen unter: <https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.Limmolex20220726> (Zugriff: 22.07.2024)

- Denk, Peter (2022b):** Landesgesetzliche Leerstandsabgaben und Kompetenzverteilung – zugleich Überlegungen zum „Volkswohnungswesen“. In: JBl – Juristische Blätter, 144/12/773-787, bezogen unter: <https://biblioscout.net/article/10.33196/jbl202212077301> (Zugriff: 29.07.2024)
- Derstandard (2014):** Leerstandsabgabe: Wiener SP-Jugend macht Druck. [derstandard.at](https://www.derstandard.at/story/2000007924234/leerstandsabgabe-wiener-sp-jugend-macht-druck), 10.11., online: <https://www.derstandard.at/story/2000007924234/leerstandsabgabe-wiener-sp-jugend-macht-druck> (Zugriff: 18.09.2024)
- Die Presse (2024):** Kritik an Leerstandsabgabe: Nur 900 leere Wohnungen in Tirol gemeldet. [diepresse.com](https://www.diepresse.com), 02.05., online: <https://www.diepresse.com/18428126/kritik-an-leerstandsabgabe-nur-900-leere-wohnungen-in-tirol-gemeldet> (Zugriff: 14.09.2024)
- Dissmann, Christine (2011):** Die Gestaltung der Leere. Zum Umgang mit einer neuen städtischen Wirklichkeit. Bielefeld: transcript Verlag
- Dolomitenstadt (2024):** In Tirol und Kärnten steht jede sechste Wohnung leer! [dolomitenstadt.at](https://www.dolomitenstadt.at), 29.02., online: <https://www.dolomitenstadt.at/2024/02/29/in-tirol-und-kaernten-steht-jede-sechste-wohnung-leer/> (Zugriff: 03.10.2024)
- Dransfeld, Egbert / Lehman, Daniel / Meyer, Bernd (2007):** Grundstückswertermittlung im Städteumbau. Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand. In: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Forschungen, 127, Bonn: Selbstverlag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, bezogen unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/2007/Heft127_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (Zugriff: 10.04.2024)
- Dumke, Hartmut / Fischer, Tatjana / Stöglehner, Gernot / Getzner, Michael (2024):** Kapitel 7. Raumplanung und Klimawandel. In: Jandl, Robert / Tappeiner, Ulrike / Foldal, Cecilie Birgitte / Erb, Karl-Heinz (Hrsg.): APCC Special Report: Landnutzung und Klimawandel in Österreich (APCC SR Land). Berlin/Heidelberg: Springer Spektrum, 381-405, bezogen unter: <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-662-67864-0> (Zugriff: 17.07.2024)
- Egger, Michaela (2024):** Wirbel um Leerstandsabgabe. „Falsche Daten zu schicken ist eine Frechheit gegenüber den Bürgern“. [kleinezeitung.at](https://www.kleinezeitung.at), 05.09., online: <https://www.kleinezeitung.at/steiermark/murtal/18829028/das-ist-eine-frechheit-gegenueber-den-buergern> (Zugriff: 27.10.2024)
- Eisenberger, Georg / Holzmann, Julia (2023):** Positive Lenkungseffekte durch Einführung einer Wohnungsleerstandsabgabe in der Steiermark? In: RFG, -/6/30-34, bezogen unter: <https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.Llrfg20230107> (Zugriff: 15.08.2024)
- Frey, Oliver (2011):** Perspektive Leerstand. Erster Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzungen, und Freiräume. Studie im Auftrag der IG Kultur Wien, Wien, bezogen unter: https://igkulturwien.net/fileadmin/userfiles/Studien/Studie_Perspektive_Leerstand_Teil1.pdf (Zugriff: 08.05.2024)
- Gallmeyer, Charles (2020):** Vancouver Empty Home Tax: An Analysis of Taxation as a Solution to a Housing Crunch. In: Pittsburgh Tax Review, 18/1/191-224, bezogen unter: <https://doi.org/10.5195/taxreview.2020.124> (Zugriff: 28.09.2024)
- Gaube, Veronika / Schneider, Stefan / Thaler, Thomas / Borsky, Stefan / Kirchner, Mathias / Loibl, Wolfgang / Mehdi-Schulz, Bano / Schirpke, Uta / Zuvella-Aloise, Maja (2024):** Kapitel 3. Sozioökonomische und klimatische Treiber der Änderung der Landnutzung in Österreich. In: Jandl, Robert / Tappeiner, Ulrike / Foldal, Cecilie Birgitte / Erb, Karl-Heinz (Hrsg.): APCC Special Report: Landnutzung und Klimawandel in Österreich (APCC SR Land). Berlin/Heidelberg: Springer Spektrum, 163-216, bezogen unter: <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-662-67864-0> (Zugriff: 17.07.2024)

- Gratl, Andreas / Schmölzer, Hansjürgen / Resch, Natalie / Scherübl-Meitz, Susanne / Palfy, Stephanie / Proksch, Thomas / Stadler-Neugebauer, Katharina / Gigler, Hermann / Fischer, Michael / Röschel, Gerald / Rosegger, Rainer (2014):** Weißbuch Innenstadt. Chancen und Herausforderungen der Innenstadtbelegung für Klein- und Mittelstädte. Graz: Österreichischer Städtebund, Landesgruppe Steiermark, bezogen unter: https://www.staedtebund.gv.at/fileadmin/USERDATA/staedtetag/2017/Tagungsunterlagen/AK1_Weissbuch_2409_WEB.pdf (Zugriff: 08.10.2024)
- Gruber, Roland (2022):** Neue Wohnformen als Mittel gegen Leerstand. kommunal.at, 16.11., online: <https://kommunal.at/neue-wohnformen-als-mittel-gegen-leerstand> (Zugriff: 08.10.2024)
- Gstrein, Anna-Carina (2024):** Interview zu den rechtlichen Rahmenbedingungen und zur Umsetzung der Leerstandsabgabe in Tirol. Juristin in der Abteilung Gemeinden, Land Tirol, Innsbruck, 07.08.
- Haller, Christoph / Klinge, Werner / Pietschmann, Holger (2020):** Handlungsleitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien in Berlin. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, bezogen unter: https://www.berlin.de/.../bauaufsicht/handlungsleitfaden_problemimmobilien.pdf (Zugriff: 17.05.2024)
- Hanika, Alexander (2022):** Teil 1. Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2021 bis 2050. In: ÖROK (Hrsg.): ÖROK-Regionalprognosen 2021 bis 2050: Bevölkerung, Schriftenreihe Nr. 212, Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), 13-97, bezogen unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/212/O_ROK_212_OEROK-BevPrognose_2021-2050.pdf (Zugriff: 08.06.2024)
- HVD Quartiersmanagement Reuterkiez (Hrsg.) (2003):** Leerstände verwalten, verringern, vermeiden. Eine Untersuchung des Leerstands im „Reuterkiez“. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Bezirksamtes Neukölln, Berlin, bezogen unter: <https://docplayer.org/21000256-Leerstaende-verwalten-verringern-vermeiden-eine-untersuchung-des-leerstands-im-reuterkiez.html> (Zugriff: 18.05.2024)
- Hertzsch, Wencke / Verlič, Mara (2012):** Perspektive Leerstand. Zweiter Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzungen und Freiräume in Wien. Studie im Auftrag der IG Kultur Wien, Wien, bezogen unter: <https://igkulturwien.net/projekte/freiraum-leerstand/studie-perspektive-leerstand> (Zugriff: 22.09.2024)
- Hertzsch, Wencke / Verlič, Mara (2013):** Perspektive Leerstand. Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-practice-Analyse. Studie im Auftrag der Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien, bezogen unter: <https://www.digital.wienbibliothek.at/urn/urn:nbn:at:AT-WBR-627306> (Zugriff: 22.09.2024)
- Hirsch, Manfred (2024):** Interview zur Leerstandserhebung und dem Monitoring in Innsbruck. Referat für Gebäude- und Wohnungsregister, Stadtmagistrat Innsbruck, Innsbruck, 30.07.
- Hirschmann, Anna (2014):** Disjunktive Raumproduktion. Strukturwandel und neoliberale Politik vom Leerstand aus betrachtet. In: Hejda, Willi / Hirschmann, Anna / Kiczka, Raphael / Verlič, Mara (Hrsg.): Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. Wien: edition mono/monochrom, 12-32
- Hollmann, Peter (2024):** Interview zu den raumordnungsrechtlichen Instrumenten zur Ermöglichung von leistbarem Wohnen. Vorstand der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, Land Tirol, Innsbruck, 31.07.
- Holm, Andrej (2019):** Die Rückkehr der Wohnungsfrage. In: Bürger & Staat, Wohnen, 69/2-3/108-114, bezogen unter: https://www.buergerundstaat.de/2_3_19/wohnen.pdf (Zugriff: 25.05.2024)
- Huber, Patricia (2021):** Wohn-Experte erklärt, wie eine Leerstandsabgabe gegen die Wohnspekulation wirken könnte. kontrast.at, 19.11., online: <https://kontrast.at/leerstehende-wohnungen-strafe/#:~:text=Die%20Leerstandsabgabe%20zielt%20auf%20eine,ein%20paar%20Jahren%20teurer%20weiterzuverkaufen.> (Zugriff: 18.07.2024)

- IfS (2005):** Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau. Arbeitshilfe für die kommunale Praxis. Im Auftrag von Land Brandenburg – Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Berlin: IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, bezogen unter: <https://docplayer.org/37889383-Methoden-der-erfassung-von-wohnungsleerstand-im-stadtumbau-arbeitshilfe-fuer-die-kommunale-praxis-04-2005.html> (Zugriff: 15.04.2024)
- IIBW (2018):** Investiver Wohnungsleerstand: a) Statistische Erfassung; b) Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung. Studie im Auftrag des Landes Vorarlberg, bezogen unter: <https://iibw.at/de/forschungsdatenbank-suche/148-2018-5> (Zugriff: 28.04.2024)
- IÖR (2024):** Revitalisieren statt neu bauen! Regional denken und Wohnraum nachhaltig schaffen. Positionspapier, I/24, Dresden: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, bezogen unter: <https://zenodo.org/records/13770061> (Zugriff: 17.09.2024)
- Jäger, Jill / Darnhofer, Ika / Dobernig, Karin / Kettner-Marx, Claudia / Leitinger, Georg / Meyer, Ina / Scharler, Markus / Sinabell, Franz / Weber, Gerlind (2024):** Kapitel 6. Landnutzungsentscheidungen: Klimawandelrelevante Strategien, Steuerungsinstrumente und Managementansätze. In: Jandl, Robert / Tappeiner, Ulrike / Foldal, Cecilie Birgitte / Erb, Karl-Heinz (Hrsg.): APCC Special Report: Landnutzung und Klimawandel in Österreich (APCC SR Land). Berlin/Heidelberg: Springer Spektrum, 339-380, bezogen unter: <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-662-67864-0> (Zugriff: 17.07.2024)
- Jany, Andrea / Bukowski, Meike / Heindl, Gabu / Kreissl, Katharina (2023):** Wohnen. In: Görg, Christoph / Madner, Verena / Muhar, Andreas / Novy, Andreas / Posch, Alfred / Steininger, Karl W. / Aigner, Ernest (Hrsg.): APCC Special Report: Strukturen für ein klimafreundliches Leben (APCC SR Klimafreundliches Leben). Berlin/Heidelberg: Springer Spektrum, 227-244, bezogen unter: <https://doi.org/10.1007/978-3-662-66497-1> (Zugriff: 08.05.2024)
- Jörissen, Juliane / Coenen, Reinhard (2005):** TA-Projekt Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Ziele, Maßnahmen, Wirkungen. TAB-Arbeitsbericht Nr. 98, Berlin: Büro für Technikfolgen-Abschätzung beim Deutschen Bundestag (TAB), bezogen unter: <https://publikationen.bibliothek.kit.edu/1000132469> (Zugriff: 17.05.2024)
- Jüngling, Leonhard (2024):** Leerstandsabgabe: 650.000 Wohnungen stehen potenziell leer. momentum-institut.at, 29.02., online: <https://www.momentum-institut.at/news/leerstandsabgabe-650-000-wohnungen-stehen-potenziell-leer/> (Zugriff: 27.10.2024)
- Kanonier, Arthur (2014):** Teil 2 – Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: ÖROK (Hrsg.): Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“. Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft, Schriftenreihe Nr. 191, Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), 21-76, bezogen unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/191/OEROK-SR_191_web.pdf (Zugriff: 24.09.2024)
- Kanonier, Arthur (2017):** ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“. In: ÖROK (Hrsg.): ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“. Ausgangslage, Empfehlungen & Beispiele. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), 13-19, bezogen unter: <https://www.oerok.gv.at/raum/themen/flaechensparen-flaechenmanagement-und-aktive-bodenpolitik> (Zugriff: 29.05.2024)
- Kanonier, Arthur (2019):** Grundstücksmobilisierung für leistbares Wohnen. In: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hrsg.): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft. Festschrift für Prof. Mag. Karl Wurm, MBA. Wien: LexisNexis, 315-330
- Kanonier, Arthur / Schindelegger, Arthur (2018):** Planungsinstrumente. In: ÖROK (Hrsg.): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik, Schriftenreihe Nr. 202, Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), 74-123, bezogen unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/202/OEROK-SR_202_DE.pdf (Zugriff: 24.09.2024)
- Karner, Manuela (2022):** Beinahe 12.000 Wohnungen in Klagenfurt ungenutzt. krone.at, 16.04., online: <https://www.krone.at/2683663> (Zugriff: 19.09.2024)

- Karzel, Julia / Ebner, Melanie / Stadler, Stefan (2024):** Wohnungsleerstand in Österreich. Greenpeace-Analyse zu Leerstand und Leerstandsabgaben. Studie von Greenpeace, Wien, bezogen unter: <https://act.gp/Factsheet-Leerstand> (Zugriff: 01.07.2024)
- Kaufmann, Michael (2018):** Methoden der Leerstandserhebung. Analyse und Anwendung im innerstädtischen Bereich. Masterarbeit, Karl-Franzens-Universität Graz, bezogen unter: <https://unipub.uni-graz.at/obvugr/hs/content/titleinfo/2581701> (Zugriff: 13.05.2024)
- Kdolsky, Alexander (2024):** Leerstandsabgabe: Wichtige Änderungen. weka.at, 24.06., online: <https://www.weka.at/news/Oeffentliche-Verwaltung/Leerstandsabgabe-Wichtige-Aenderungen> (Zugriff: 24.07.2024)
- Klien, Michael / Huber, Peter / Reschenhofer, Peter / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde / Kössl, Gerald (2022):** Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus. Studie im Auftrag des Magistrates der Stadt Wien, Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, bezogen unter: <https://non-profit-housing.wifo.ac.at/doc/Studie.pdf> (Zugriff: 17.09.2024)
- Knapp, Peter (2018):** Das Projekt Ortskernrevitalisierung am Beispiel Silz. Innsbruck: Amt der Tiroler Landesregierung, Dorferneuerung Tirol, bezogen unter: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landforstwirtschaft/agrar/dorferneuerung-tirol/Downloads_Neu/Buch_Projekt_OKR_Silz.pdf (Zugriff: 09.10.2024)
- Knap-Rieger, Stephanie / Rettensteiner, Günther / Rosegger, Rainer / Steinbichler, Ramona / Winkler, Franziska (2022):** Studie Grazer Wohnbau 2021. Bericht. Studie im Auftrag der Stadt Graz - Stadtplanungsamt, Graz, bezogen unter: https://www.graz.at/cms/dokumente/10404157_10621891/239aa4c2/Studie%20Grazer%20Wohnbau%202021_Bericht_final_web.pdf (Zugriff: 19.09.2024)
- Kober, Veronika (2018):** Was ist eine Einliegerwohnung? wohnnet.at, online: <https://www.wohnnet.at/finanzieren/investment/einliegerwohnung-6443162> (Zugriff: 04.07.2024)
- Köll, Daniel (2019):** C. Wohnungsbestände und Wohnkosten. In: Amann, Wolfgang / Struber, Christian (Hrsg.): Österreichisches Wohnhandbuch 2019. 9. Auflage, Innsbruck/Wien: StudienVerlag, 24-48, bezogen unter: http://iibw.at/documents/2019%20Amann_Struber.%20Wohnhandbuch.pdf (Zugriff: 07.06.2024)
- Korinke, Eva / Schürt, Alexander / Waltersbacher, Matthias (2017):** Diskussion und Resümee. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. Workshop am 7. Februar 2017 in Berlin. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 21-22, bezogen unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/berichte-kompakt/2013-2017/bk-02-2017.html> (Zugriff: 01.05.2024)
- Kramer, Finja (2021):** Leerstandsmanagement in interkommunaler Kooperation. Wie kann interkommunale Kooperation zu einer gemeindeübergreifenden Lösung der Leerstandsproblematik durch Leerstandsmanagement beitragen? In: Leerstandsmanagement im Vergleich, Journal, Universität Kassel – Fachbereich 06 Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung, 82-111, bezogen unter: https://uploads-ssl.webflow.com/61f94824ed3c1432211b2fc5/6262d4edfd122d7bace6c7ca_Leerstandsmanagement%20im%20Vergleich_PDF.pdf (Zugriff: 15.05.2024)
- Kritisch, Hartig (1983):** Zur Frage der Verfassungsgemäßheit des Wiener Wohnungsabgabe-Gesetzes. In: ÖJZ, Heft 1983/113
- Krüger, Sebastian / Rosdächer, Jörg (2017):** Objektmanagement von Wohnimmobilien: Asset- und Property Management. In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Wiesbaden: Springer Gabler, 557-584
- Kurier (2022):** Wifo-Experte: Leerstandsabgabe bringt Wohnungsmangel nicht in Griff. kurier.at, 05.05., online: <https://kurier.at/wirtschaft/wifo-experte-leerstandsabgabe-bringt-wohnungsmangel-nicht-in-griff/401997231> (Zugriff: 17.09.2024)

- Kurier (2024):** Leerstandsabgabe: Weiter keine einheitliche Linie in Bundesländern. kurier.at, 21.07., online: <https://kurier.at/chronik/oesterreich/leerstandsabgabe-einheitliche-linie-oesterreich-bundeslaender/402927414> (Zugriff: 20.10.2024)
- Land Salzburg (2024):** Wohnbauförderung. Sanierung. Beratung Solar und ökologisches Heizen. 20. Auflage, Salzburg: Land Salzburg, Abt. 10 – Planen, Bauen, Wohnen, bezogen unter: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/_Documents/wbf_sanierung.pdf (Zugriff: 11.10.2024)
- Land Vorarlberg (2024):** Sicher Vermieten - ein Gewinn für Vermieter und Mieter. Vermieten ohne Risiken und Aufwand. vorarlberg.at, online: https://vorarlberg.at/-/sicher-vermieter-ein-gewinn-fuer-vermieter-und-mieter?article_id=84237 (Zugriff: 09.10.2024)
- Lockemann, Silja (2011):** Leerstandsproblematik unter Wertermittlungsaspekten. Neu-/Nachnutzung von Leerstandsimmobilien. In: Hepperle, Erwin / Dixon-Gough, Robert W. / Kalbro, Thomas / Mansberger, Reinfried / Meyer-Cech, Kim (Hrsg.): Core-Themes of Land Use Politics: Sustainability and Balance of Interests. Kernthemen der Bodenpolitik: Nachhaltige Entwicklung und Interessenausgleich. Zürich: vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich, 363-374
- Lotz, Andreas (2024):** Interview über den Umgang mit Leerstand und dessen Probleme. Örtlicher Raumplaner, Innsbruck, 05.08.
- Madner, Verena (2019):** Studie „Maßnahmen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen auf Bundesebene“. Unter Mitarbeit von Lisa-Maria Grob. In: ÖROK (Hrsg.): Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich – Materialienband, Schriftenreihe Nr. 205, Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), 37-80, bezogen unter: <https://www.oerok.gv.at/raum/themen/staerkung-der-orts-und-stadtkerne> (Zugriff: 09.11.2024)
- Marktgemeinde Vomp (o.J.):** Chronik. Aus der Geschichte von Vomp. vomp.gv.at, online: https://www.vomp.gv.at/Unser_Vomp/Der_Ort/Chronik (Zugriff: 08.10.2024)
- Marktgemeinde Vomp (2024):** Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz (TFLAG). In: Gemeindemitteilung, Nr. 1/2024, bezogen unter: https://www.vomp.gv.at/system/web/zeitung.aspx?gnr_search=228&menuonr=218659958&typid=2023 (Zugriff: 09.09.2024)
- Mayr, Laura Sidonie (2018):** Die Mehrwertabgabe in der Raumplanung. Abschöpfung von Widmungsgewinnen als potentielles Instrument für Österreich. Diplomarbeit, Technische Universität Wien, bezogen unter: <https://doi.org/10.34726/hss.2018.41750> (Zugriff: 09.11.2024)
- Meier, Carsten-Patrick (2017):** Bauinvestitionen und Immobilienpreise. In: Rottke, Nico B. / Voigtländer, Michael (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre Ökonomie. Nachdruck 2017, 1. Auflage 2012, Wiesbaden: Springer Gabler, 355-380
- Michaelis, Merlin (2023):** Ökonomische und soziale Folgen. bund-sh.de, online: <https://www.bund-sh.de/mensch-umwelt/flaechenverbrauch/folgen-des-flaechenverbrauchs/oekonomische-und-soziale-folgen/> (Zugriff: 17.05.2024)
- Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique (2023):** La taxe d'habitation : comment ça marche ? economie.gouv.fr, 31.10., online: <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-habitation> (Zugriff: 27.09.2024)
- Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique (2024):** Tout savoir sur les taxes sur les logements vacants (TLV et THLV). economie.gouv.fr, 03.01., online: <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxes-logements-vacants-tlv-thlv> (Zugriff: 27.09.2024)
- Minkin, Christa (2017):** Stadtsoziologin: "Leerstand ist ein politisch umkämpftes Thema". derstandard.at, 28.07., online: <https://www.derstandard.at/story/2000061898479/stadtsoziologin-leerstand-ist-ein-politisch-umkaempftes-thema> (Zugriff: 26.10.2024)
- Moser, Peter (1999):** Wohnungsleerstand – Anmerkungen zum Begriff und seiner Verwendung. In: gbv – Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen, Landesgruppe Wien (Hrsg.): Die Vermarktung von Wohnimmobilien: 10. Wohnwirtschaftliche Tagung 1999, 11. + 12. November 1999. Wien: gbv, 11-20

Musil, Robert (2019): Immobiliengeographie. Märkte, Akteure, Politik. Braunschweig: Westermann

nonconform architektur vor ort ZT KG (2011): Erste österreichische Leerstandskonferenz. Neue Perspektiven für leerstehende Bauten im ländlichen Raum. Dokumentation. Wien, bezogen unter: https://www.nonconform.io/wp-content/uploads/2020/01/Dokumentation_Leerstandskonferenz-2011.pdf (Zugriff: 17.09.2024)

nonconform zt gmbh (o.J.): Die Leerstandskonferenz. Ein Think Tank für Fragen und Strategien im Umgang mit Leerstand. leerstandskonferenz.at, online: <https://leerstandskonferenz.at/> (Zugriff: 12.10.2024)

Nussmüller, Werner / Pichler, Robert / Rosegger, Rainer (2006): Wohnungsmarkt in schrumpfenden Städten: re-design Eisenerz. Erstellung eines Maßnahmenkataloges zur Verbesserung der Wohnsituation in Eisenerz. Studie im Auftrag des Landes Steiermark und der Stadtgemeinde Eisenerz, Graz, bezogen unter: <https://partizipation.at/wp-content/uploads/2021/05/wohnungsmarkt-in-schrumpfenden-staedten-re-design-eisenerz-massnahmenkatalog.pdf> (Zugriff: 17.05.2024)

O'Sullivan, Feargus (2020): Barcelona's Latest Affordable Housing Tool: Seize Empty Apartments. bloomberg.com, 16.07., online: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-07-16/to-fill-vacant-units-barcelona-seizes-apartments> (Zugriff: 29.09.2024)

ÖROK (Hrsg.) (2014): Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“. Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft. In: ÖROK Schriftenreihe Nr. 191, Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), bezogen unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/191/OEROK-SR_191_web.pdf (Zugriff: 31.05.2024)

ÖROK (Hrsg.) (2021): Österreichisches Raumentwicklungskonzept ÖREK 2030. Raum für Wandel. In: ÖROK-Schriftenreihe 210, Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), bezogen unter: https://www.oerek2030.at/fileadmin/user_upload/Dokumente_Cover/OEREK-2030.pdf (Zugriff: 17.07.2024)

ÖROK (Hrsg.) (2023): Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich. Kontextinformationen und Beschreibung der Daten für das Referenzjahr 2022. In: ÖROK Materialien Heft 12, Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), bezogen unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/6_OEREK_Umsetzungspakte/Bodenstrategie/Baseline_2022/0_OEROK_Bericht_Flaecheninanspruchnahme_und_Versiegelung_2022.pdf (Zugriff: 29.05.2024)

ÖROK (Hrsg.) (2024): ÖROK-Haushaltsprognose 2022-2051. In: ÖROK Schriftenreihe Nr. 215, Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), bezogen unter: <https://www.oerok.gv.at/oerok-haushaltsprognose-2022-2051#:~:text=Die%20Ergebnisse%20zeigen%20eine%20kontinuierliche,Gr%C3%B6%C3%9Fere%20Haushalte%20werden%20zahlenm%C3%A4%C3%9Fig%20abnehmen.> (Zugriff: 13.06.2024)

Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (2024): Gewerbliche und gemeinnützige Bauträger präsentieren mit Bausozialpartnern Vorstoß zur Renaissance der Wohnbaupolitik. gbv.at, 25.06., online: <https://www.gbv.at/Extras/AktuelleMeldungen/2024/Renaissance%20der%20Wohnbaupolitik/> (Zugriff: 05.10.2024)

Pfeil, Anne (2014): Leerstand nutzen. Perspektivenwechsel im Umgang mit dem strukturellen Wohnungsleerstand in ostdeutschen Gründerzeitgebieten. In: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (Hrsg.): IÖR Schriften, Band 64, Berlin: Rhombos-Verlag, bezogen unter: <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:14-qucosa-178234> (Zugriff: 15.05.2024)

Plank, Leonhard / Schneider, Antonia / Kadi, Justin (2022): Wohnbauboom in Wien 2018-2021. Preise, Käufer:innen und Leerstände in der Wohnbauproduktion. In: Stadtpunkte, Nr. 40, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, bezogen unter: https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/wohnen/Studie_Wohnbauboom_Wien_2018-2021.pdf (Zugriff: 01.07.2024)

Pöchhacker, Tim Philipp (2024): Möglichkeiten zum Vollzug von Leerstandsabgaben in Österreich. Bachelorarbeit, Technische Universität Wien

- Pöschl, Magdalena (2007):** Probleme des Gleichheitssatzes aus österreichischer Sicht. In: Merten, Detlef / Papier, Hans-Jürgen (Hrsg.): Grundfragen der Grundrechtsdogmatik. Heidelberg: C.F. Müller Verlag, 101-148, bezogen unter: https://staatsrecht.univie.ac.at/fileadmin/user_upload/i_staatsrecht/Poeschl/Publicationen/2007_Probleme_des_Gleichheitssatzes_aus_oesterreichischer_Sicht.pdf (Zugriff: 15.08.2024)
- Putschögl, Martin (2024):** Länder kommen beim Wohnbaupaket in die Gänge. *derstandard.at*, 02.07., online: <https://www.derstandard.at/story/3000000225856/laender-kommen-beim-wohnbaupaket-in-die-gaenge> (Zugriff: 05.10.2024)
- Putschögl, Martin / Zoidl, Franziska (2022):** Leerstehende Wohnungen mobilisieren – aber wie? *derstandard.at*, 16.01., online: <https://www.derstandard.at/story/2000132539273/leerstehende-wohnungen-mobilisieren-aber-wie> (Zugriff: 20.10.2024)
- Putschögl, Martin / Zoidl, Franziska (2023):** Das Problem mit den Leerstandsabgaben. *derstandard.at*, 16.10., online: <https://www.derstandard.at/story/3000000190297/zahlen-fuer-den-leerstand> (Zugriff: 08.04.2024)
- Raffelsberger, Leo (1999):** Die Ursachen für Wohnungsleerstand. In: *gbv – Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen, Landesgruppe Wien* (Hrsg.): Die Vermarktung von Wohnimmobilien: 10. Wohnwirtschaftliche Tagung 1999, 11. + 12. November 1999. Wien: *gbv*, 53-61
- Rechnungshof Österreich (2021):** Wohnbau in Wien. Bericht des Rechnungshofes. Reihe Bund 2021/3, Reihe Wien 2021/2, Wien: Rechnungshof Österreich, bezogen unter: https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Wohnbau_Wien_Sonderpruefung.pdf (Zugriff: 19.09.2024)
- Redl, Bernadette (2024):** Zeit für eine Leerstandsabgabe ohne Schlupflöcher. *derstandard.at*, 29.02., online: <https://www.derstandard.at/story/3000000209407/zeit-fuer-eine-leerstandsabgabe-ohne-schlupfloecher> (Zugriff: 20.10.2024)
- Republik Österreich, Parlamentsdirektion (2024a):** Leerstandsabgabe: Ausschuss schickt Verfassungsnovelle mit ÖVP-SPÖ-Grünen-Mehrheit ins Plenum. *Parlamentskorrespondenz Nr. 337 vom 10.04.2024*. *parlament.gv.at*, online: https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2024/pk0337 (Zugriff: 15.08.2024)
- Republik Österreich, Parlamentsdirektion (2024b):** Leerstandsabgabe: Bundesrat besiegelt Verfassungsnovelle. *Parlamentskorrespondenz Nr. 406 vom 24.04.2024*. *parlament.gv.at*, online: https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2024/pk0406 (Zugriff: 24.07.2024)
- Rill, Heinz Peter (1992):** Zweiter Beratungsgegenstand: Eigentum, Sozialbindung und Enteignung bei der Nutzung von Boden und Umwelt. In: *Der Rechtsstaat und die Aufarbeitung der vor-rechtsstaatlichen Vergangenheit. Eigentumsschutz, Sozialbindung und Enteignung bei der Nutzung von Boden und Umwelt: Berichte und Diskussionen auf der Tagung der Vereinigung der Deutschen Staatsrechtslehrer in Gießen vom 2. bis 5. Oktober 1991*, Berlin/New York: Walter de Gruyter, 177-210, bezogen unter: <https://doi.org/10.1515/9783110869668.177> (Zugriff: 15.08.2024)
- Rink, Dieter / Wolff, Manuel (2015):** Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. In: *Raumforschung und Raumordnung*, 73/5/311-325, bezogen unter: <https://link.springer.com/article/10.1007/s13147-015-0361-8> (Zugriff: 24.03.2024)
- Rink, Dieter / Wolff, Manuel (2019):** Strukturen von Wohnungsleerstand in Deutschland: Eine Analyse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in deutschen Gemeinden. In: *Raumforschung und Raumordnung*, 77/3/273-290, bezogen unter: <https://doi.org/10.2478/rara-2019-0011> (Zugriff: 30.04.2024)
- Sandford, Mark (2024):** Council Tax: empty properties. *Research Briefing*, London: House of Commons Library, bezogen unter: <https://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN02857/SN02857.pdf> (Zugriff: 29.09.2024)
- Santos, Ramon (2022):** What is the Empty Homes Tax? *etl-ilia.es*, 02.03., online: <https://etl-ilia.es/en/tax-advice-blog/what-empty-homes-tax/> (Zugriff: 28.09.2024)

- Schiebel, Walter / Lösch, Andrea (o.J.):** „Neues Leben in alten Mauern“. Projektbericht 2226 Gebäudeflächenmanagement in NÖ, Universität für Bodenkultur Wien, bezogen unter: https://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/F-2226_Endbericht_samt_Handbuch.pdf (Zugriff: 07.05.2024)
- Schmied, Doris (2007):** Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen. In: Schmied, Doris / Henkel, Gerhard (Hrsg.): Leerstände von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Göttingen: Cuvillier Verlag, 1-18
- Schnaitl, Clemens (2012):** Öffentlicher Leerstand in strukturschwachen Gemeinden – was tun? Feldforschung in drei beispielhaften Gemeinden in der Region Mühlviertel in Oberösterreich. Diplomarbeit, Universität für Bodenkultur Wien, bezogen unter: <http://permalink.obvsg.at/bok/AC10772629> (Zugriff: 09.11.2024)
- Schneider, Martin (2019):** Nachfrage und Angebot am österreichischen Wohnimmobilienmarkt. In: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hrsg.): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft. Festschrift für Prof. Mag. Karl Wurm, MBA. Wien: LexisNexis, 215-236
- Scholich, Dietmar (2008):** Die Rolle der Raumplanung in der Gesellschaft. In: Raumforschung und Raumordnung, 66/6/475-485, bezogen unter: <https://link.springer.com/article/10.1007/BF03183148> (Zugriff: 29.05.2024)
- Schubert, Dirk (2011):** Zur Diversifizierung der Wohnraumversorgung: Gleichzeitigkeiten von Leerstand und neuer Wohnungsnot. In: Widersprüche - Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich, 31/121/23-36, bezogen unter: <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-402902> (Zugriff: 08.04.2024)
- Schubert, Karl-Josef (2024):** Interview über den Vollzug und die Erkenntnisse der Leerstandsabgabe. Präsident des Tiroler Gemeindeverbandes und Bürgermeister von Vomp, Innsbruck, 04.09.
- Schubert, Klaus / Klein, Maria (2016):** Das Politiklexikon. Begriffe, Fakten, Zusammenhänge. 6., aktualisierte und erweiterte Auflage, Bonn: Dietz
- Schürt, Alexander (2017):** Strukturen und Entwicklungen der deutschen Wohnimmobilienmärkte. In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Wiesbaden: Springer Gabler, 73-98
- Segú, Mariona (2018):** Does the taxation of vacant properties improve housing affordability in cities? In: Institut d’Economia de Barcelona (Ed.): Tourism and Gentrification in Global Cities: Could Fiscal Policy be Useful? IEB Report 2/2018, Barcelona, 15-17, bezogen unter: https://ieb.ub.edu/wp-content/uploads/2018/07/IEB_REPORT-2_2018.pdf (Zugriff: 25.09.2024)
- Segú, Mariona (2020):** The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France. In: Journal of Public Economics, Vol. 185, bezogen unter: <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2019.104079> (Zugriff: 27.09.2024)
- Senk, Walter (2024):** Wohnungsmarkt: Knappes Angebot trifft auf steigende Nachfrage. diepresse.com, 11.03., online: <https://www.diepresse.com/18262543/wohnungsmarkt-knappes-angebot-trifft-auf-steigende-nachfrage> (Zugriff: 05.10.2024)
- Smigiel, Christian / Hof, Angela / Kautzschmann, Karolin / Seidl, Roman (2020):** No Sharing! Ein Mixed-Methods-Ansatz zur Analyse von Kurzzeitvermietungen und ihren sozialräumlichen Auswirkungen am Beispiel der Stadt Salzburg. In: Raumforschung und Raumordnung, 78/2/153-170, bezogen unter: <https://hdl.handle.net/10419/222225> (Zugriff: 13.10.2024)
- Smigiel, Christian / Van-Hametner, Andreas (2023a):** Mindergenutzter Wohnraum in der Stadt Salzburg. Strukturen und Motivation von Wohnraum ohne Wohnsitzmeldung. Forschungsprojekt der Paris Lodron Universität Salzburg, Fachbereich Soziologie und Sozialgeographie im Auftrag der Stadt Salzburg, MA5 – Raumplanung und Baubehörde, Salzburg: PLUS, bezogen unter: https://www.stadt-salzburg.at/fileadmin/user_upload/22604/mindwohnraum_abschlussbericht_plus_17_2_23.pdf (Zugriff: 19.09.2024)

- Smigiel, Christian / Van-Hametner, Andreas (2023b):** Wohnungen ohne Hauptwohnsitz im Wohnungsneubau. In: ÖGZ – Österreichische Gemeindezeitung, -/5/56-57, bezogen unter: <https://www.staedtebund.gv.at/ePaper/oegz-2023-05/index.html#p=1> (Zugriff: 28.04.2024).
- Spars, Guido (2017a):** Leerstand als Koordinationsproblem. In: Rottke, Nico B. / Voigtländer, Michael (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre Ökonomie. Nachdruck 2017, 1. Auflage 2012, Wiesbaden: Springer Gabler, 447-468
- Spars, Guido (2017b):** Privatisierung öffentlicher Wohnungen. In: Rottke, Nico B. / Voigtländer, Michael (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre Ökonomie. Nachdruck 2017, 1. Auflage 2012, Wiesbaden: Springer Gabler, 511-529
- Spellerberg, Annette (2011):** Informelle Instrumente: Information, Beratung und Moderation. In: Spehl, Harald (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. E-Paper der ARL, 12., Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 77-79, bezogen unter: <https://www.arl-net.de/index.php/de/shop/leerstand-von-wohngebauten-in-landlichen-raumen-beispiele-ausgewaelter-gemeinden-der-lander-hessen-rheinland-pfalz-und-saarland.html> (Zugriff: 07.05.2024)
- Spellerberg, Annette / Giehl, Christoph (2019):** Wohnen und Armut. In: Bürger & Staat, 69/2-3/143-149, bezogen unter: https://www.buergerundstaat.de/2_3_19/wohnen.pdf (Zugriff: 25.05.2024)
- Spellerberg, Annette / Spehl, Harald (2011):** Einleitung. In: Spehl, Harald (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. E-Paper der ARL, 12., Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 1-2, bezogen unter: <https://www.arl-net.de/index.php/de/shop/leerstand-von-wohngebauten-in-landlichen-raumen-beispiele-ausgewaelter-gemeinden-der-lander-hessen-rheinland-pfalz-und-saarland.html> (Zugriff: 07.05.2024)
- Stadt Innsbruck, Referat Kommunikation und Medien (2020):** Wohnen: Zum Leerstand in Innsbruck. Zwischenstand und notwendige Schritte zur Mobilisierung. [ibkinfo.at](https://www.ibkinfo.at), 18.02., online: <https://www.ibkinfo.at/leerstand-wohnungen-innsbruck> (Zugriff: 13.09.2024)
- Stadt Innsbruck, Referat Kommunikation und Medien (2023):** Austausch über Kurzzeitvermietung und Leerstand. Delegation aus Wien zu Gast in Innsbruck. [ibkinfo.at](https://www.ibkinfo.at), 10.11., online: <https://www.ibkinfo.at/delegation-airbnb> (Zugriff: 16.09.2024)
- Stadt Innsbruck, Referat Kommunikation und Medien (2024a):** Leerstand immer im Fokus. Im Vergleich zum Juli 2023 mehr als 3.000 Wohnungen mehr im Monitoring. [ibkinfo.at](https://www.ibkinfo.at), 08.02., online: <https://www.ibkinfo.at/leerstandsmonitoring-feb24> (Zugriff: 03.07.2024)
- Stadt Innsbruck, Referat Kommunikation und Medien (2024b):** Leerstandsabgabe und Datenschutz: Runder Tisch. Austausch mit Verantwortlichen und ExpertInnen im Rathaus. [ibkinfo.at](https://www.ibkinfo.at), 18.04., online: <https://www.ibkinfo.at/leerstandsabgaberrundertischapril24> (Zugriff: 14.09.2024)
- Stadt Innsbruck, Referat Kommunikation und Medien (2024c):** Runder Tisch zu Leerstand. VertreterInnen aus Politik und Datenschutz-ExpertInnen geladen. [ibkinfo.at](https://www.ibkinfo.at), 19.03., online: <https://www.ibkinfo.at/leerstand-rundertisch-2024> (Zugriff: 14.09.2024)
- Stadt Innsbruck, Referat Kommunikation und Medien (2024d):** Sie haben Post! Briefe mit Information zur Leerstandsabgabe sind unterwegs. [ibkinfo.at](https://www.ibkinfo.at), 05.03., online: <https://www.ibkinfo.at/leerstandsabgabebrief-bgm> (Zugriff: 14.09.2024)
- Stadt Innsbruck, Referat Kommunikation und Medien (2024e):** Stadt erhebt Leerstand bei Neubau-Wohnungen. 14 Prozent der 2023 errichteten Wohnungen sind ohne Wohnsitz. [ibkinfo.at](https://www.ibkinfo.at), 12.07., online: <https://www.ibkinfo.at/stadt-erhebung-leerstand-neue-wohnungen> (Zugriff: 14.09.2024)
- Stadt Wien (2015):** StR Ludwig: Die Ergebnisse der Wohnungsleerstands-Erhebung in Wien. presse.wien.gv.at, online: <https://presse.wien.gv.at/presse/2015/08/27/str-ludwig-die-ergebnisse-der-wohnungsleerstands-erhebung-in-wien> (Zugriff: 15.07.2024)

Stadt Wien (2024): Merkblatt. Verwendung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung. Wien, bezogen unter: <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-verwendung-wohnungen-kurzzeitvermietung.pdf> (Zugriff: 13.10.2024)

Stadtgemeinde Lienz (2023): Raum zum Wohnen. In: Liebburginfo. Amtliche Mitteilung der Stadtgemeinde Lienz, Nr. 80, bezogen unter: https://www.lienz.gv.at/fileadmin/pdf/Stadtverwaltung/Liebburg_Info/Liebburg-Info_Nr._80_Druckbogen.pdf (Zugriff: 03.10.2024)

Stainer-Hämmerle, Kathrin / Schwarz-Musch, Alexander / Guetz, Bernhard / Zametter, Thomas / Morocutti, Claudia / Zupan, Kathrin (2022): Studie zum Wohnungsmarkt der Stadt Villach. Im Auftrag der Stadt Villach, Magistratsdirektion, Villach, bezogen unter: https://villach.at/getmedia/9d04caaa-ef59-4fd7-b43d-aef0e90f98b4/2022_Studie_Wohnungsmarkt.pdf.aspx (Zugriff: 07.05.2024)

STATcube (2024): Bevölkerung zu Jahresbeginn ab 2002 (einheitlicher Gebietsstand 1.1.2024). Bundesland (NUTS 2-Einheit) nach Fallzahl und Jahr. STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA, bezogen unter: <https://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml> (Zugriff: 28.06.2024)

Statistik Austria (2023a): Baumaßnahmenstatistik. Gebäude- und Wohnungsregister. 05.12.2023. statistik.at, 05.12., bezogen unter: https://www.statistik.at/fileadmin/pages/353/Whg05-22_Bdl_150923.ods (Zugriff: 26.06.2024)

Statistik Austria (2023b): Bevölkerung seit 1869 nach Geschlecht. Volkszählungen 1869 bis 2001, Registerzählung 2011 und 2021. 28.04.2023, statistik.at, 28.04., bezogen unter: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/historische-volkszaehlungen> (Zugriff: 11.06.2024)

Statistik Austria (2023c): Bevölkerungsprognose 2023. 22.11.2023. statistik.at, 22.11., bezogen unter: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaender> (Zugriff: 11.06.2024)

Statistik Austria (2023d): Ein- und Mehrpersonenhaushalte 1951 bis 2080. Volkszählungen 1951 bis 2021, Haushaltsprognose 2023. 15.12.2023. statistik.at, 15.12., bezogen unter: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/familien-haushalte-lebensformen/haushaltsprognosen> (Zugriff: 12.06.2024)

Statistik Austria (2023e): Fast jede siebte Wohnung ohne Wohnsitzmeldung. Gebäude- und Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren gewachsen. Pressemitteilung 13 160-188/23, bezogen unter: <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/09/20230919GWZ2021.pdf> (Zugriff: 02.04.2024)

Statistik Austria (2023f): Privathaushalte nach Haushaltsgröße und Bundesländern. Volkszählungen 2011 und 2021, Haushaltsprognose 2023. 15.12.2023. statistik.at, 15.12., bezogen unter: https://www.statistik.at/fileadmin/pages/422/Haushaltsprognose_2023.ods (Zugriff: 12.06.2024)

Statistik Austria (2023g): Wohnungen nach Wohnsitzangabe und Bundesland, 1981-2021. Gebäude- und Wohnungszählungen 1981 bis 2021, Volkszählungen 1981 bis 2021. 19.09.2023. statistik.at, 19.09., bezogen unter: https://www.statistik.at/fileadmin/pages/355/Ergebnisse_im_Ueberblick_Wohnungen_1981_bis_2021.ods (Zugriff: 17.06.2024)

Statistik Austria (2023h): Zahl fertiggestellter Wohnungen 2022 auf Rekordhoch. 77 346 neue Wohnungen im Jahr 2022. Korrigierte Pressemitteilung 13 213-241/23, bezogen unter: <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/12/20231205BaufertigstellungenWohnungsabgabe2022.pdf> (Zugriff: 26.06.2024)

Statistik Austria (2024a): Gliederung Österreichs in Gemeinden. Metadaten. 06.02.2024. data.statistik.gv.at, 06.02., bezogen unter: https://data.statistik.gv.at/web/meta.jsp?dataset=OGDEXT_GEM_1 (Zugriff: 01.07.2024)

Statistik Austria (2024b): Gliederung Österreichs in NUTS-Einheiten. Metadaten. 06.02.2024. data.statistik.gv.at, 06.02., bezogen unter: https://data.statistik.gv.at/web/meta.jsp?dataset=OGDEXT_NUTS_1 (Zugriff: 24.06.2024)

- Statistik Austria (2024c):** Indikatoren und Gemeindeergebnisse 2022. Gemeindeergebnisse aus der Abgestimmten Erwerbsstatistik 2022 (Gebietsstand 2022), Gebäude und Wohnungen. 17.06.2024. statistik.at, 17.06., bezogen unter: https://www.statistik.at/fileadmin/pages/54/AEST_Gemeindeergebnisse_2022.ods (Zugriff: 21.06.2024)
- Statistik Austria (2024d):** Rechtsverhältnis nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen. Mikrozensus 2023 Wohnen. 28.05.2024. statistik.at, 28.05., bezogen unter: https://www.statistik.at/fileadmin/pages/350/Tabellenband_2023.ods (Zugriff: 24.06.2024)
- Statistik Austria (2024e):** Sonderauswertung Immobilien-Durchschnittspreise. 28.05.2024. statistik.at, 28.05., bezogen unter: <https://www.statistik.at/fileadmin/pages/222/SonderauswertungImmobilienDurchschnittspreise.ods> (Zugriff: 14.09.2024)
- Statistik Austria (2024f):** Wohnbautätigkeit 2023 auf Tiefpunkt. 46 600 Wohnungen zum Bau genehmigt, fast 40 000 weniger als 2017. Pressemitteilung 13 314-080/24, bezogen unter: <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2024/04/20240424Baubewilligungen2023.pdf> (Zugriff: 05.10.2024)
- Statistik Austria (Hrsg.) (2023i):** Zensus Gebäude- und Wohnungszählung 2021. Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung. Wien, bezogen unter: https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Zensus-GWZ-2021.pdf (Zugriff: 02.04.2024)
- Statistik Austria (Hrsg.) (2024g):** Wohnen 2023. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien, bezogen unter: https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2023_Web-barrierefrei.pdf (Zugriff: 16.06.2024)
- Straßl, Inge / Riedler, Walter (2015):** Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg. Zahlen – Gründe – Mobilisierungsmaßnahmen. Wohnbauforschung Salzburg, Salzburg: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen, bezogen unter: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/endbericht_wohnungsleerstand_final.pdf (Zugriff: 28.04.2024)
- Straßl, Inge / Riedler, Walter (2023):** Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg. Datenaktualisierung 2022. Studie im Auftrag von Stadt Salzburg, MA5/03 Amt für Stadtplanung und Verkehr, Salzburg: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, bezogen unter: https://www.stadt-salzburg.at/fileadmin/user_upload/22604/2023_02_bericht_wohnungsleerstand_stadt_salzburg.pdf (Zugriff: 19.09.2024)
- Streich, Bernd (2011):** Erfassung und Prognose von Gebäudeleerständen – Methodenüberlegungen aus kritischer Distanz. In: Spehl, Harald (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. E-Paper der ARL, 12., Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 25-37, bezogen unter: <https://www.arl-net.de/index.php/de/shop/leerstand-von-wohngebäuden-in-ländlichen-raumen-beispiele-ausgewählter-gemeinden-der-lander-hessen-rheinland-pfalz-und-saarland.html> (Zugriff: 07.05.2024)
- Strozzi, Max (2024):** Innsbruck ist beim Wohnen die teuerste Landeshauptstadt in Österreich. tt.com, 29.07., online: <https://www.tt.com/artikel/30888169/innsbruck-ist-beim-wohnen-die-teuerste-landeshauptstadt-in-oesterreich> (Zugriff: 13.09.2024)
- Stumfol, Isabel / Grinzing, Elias / Zech, Sibylla / Amann, Wolfgang / Mundt, Alexis / Leitner, Elisabeth / Sillipp, Nina / Wallenberger, Josef (2023):** Leerstand mit Aussicht. Handbuch für Leerstandsmanager:innen und Gemeinden zur Aktivierung von Leerstand. Wien: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Abteilung III/7 – Innovation, Lokale Entwicklung und Zusammenarbeit, bezogen unter: <https://leerstandmitaussicht.project.tuwien.ac.at/downloads/> (Zugriff: 09.10.2024)
- Stuttner, Dolores (2017):** Leerstand als Chance? architektur-online.com, 28.09., online: <https://www.architektur-online.com/kolumnen/architekturszene/leerstand-als-chance> (Zugriff: 08.04.2024)

Szigetvari, András (2024): Abgabe auf Leerstand oder Grund und Boden verteuern: Was hilft gegen Wohnungsmangel? [derstandard.at](https://www.derstandard.at/story/3000000209592/abgabe-auf-leerstand-oder-grund-und-boden-verteuern-was-hilft-gegen-wohnungsmangel), 01.03., online: <https://www.derstandard.at/story/3000000209592/abgabe-auf-leerstand-oder-grund-und-boden-verteuern-was-hilft-gegen-wohnungsmangel> (Zugriff: 29.05.2024)

Telesis (2019): EMP-Feldkirch 2012 – 2018. Re-Evaluierung 2019. Im Auftrag der Stadt Feldkirch, bezogen unter: https://www.feldkirch.at/fileadmin/user_upload/document/Stadt/Umwelt_Energie_Klima/Energiemasterplan_Re-Evaluierung.pdf (Zugriff: 09.10.2024)

Thalinger, Matthias (2018): Gemeindefiskalische Wirkungen von Wohnbaulandreserven. Analyse am Beispiel einer ausgewählten Gemeinde in Niederösterreich. Diplomarbeit, Technische Universität Wien, bezogen unter: <https://doi.org/10.34726/hss.2018.43488> (Zugriff: 09.11.2024)

tirol.ORF.at (2024a): Leerstand: Datenschutzargument fraglich. [tirol.orf.at](https://tirol.orf.at/stories/3249426/), 18.03., online: <https://tirol.orf.at/stories/3249426/> (Zugriff: 13.09.2024)

tirol.ORF.at (2024b): Umgehungsversuch: Privatzimmer statt Airbnb. [tirol.orf.at](https://tirol.orf.at/stories/3264869/), 12.07., online: <https://tirol.orf.at/stories/3264869/> (Zugriff: 16.09.2024)

tirol.ORF.at (2024c): Wenige Meldungen zu Leerstandsabgabe. [tirol.orf.at](https://tirol.orf.at/stories/3256484/#:~:text=Das%20Ergebnis%20der%20R%C3%BCckmeldungen%20ist,%C3%BCber%20172.128%20Euro%20an%20Einnahmen.), 10.05., online: <https://tirol.orf.at/stories/3256484/#:~:text=Das%20Ergebnis%20der%20R%C3%BCckmeldungen%20ist,%C3%BCber%20172.128%20Euro%20an%20Einnahmen.> (Zugriff: 14.09.2024)

Tupy, Stefanie (2021): Leerstand im gemeinnützigen Wohnbau in Österreich. Ausmaß – Ursache – Wirkung. Masterarbeit, Technische Universität Wien, bezogen unter: <https://doi.org/10.34726/hss.2021.97245> (Zugriff: 01.07.2024)

Umweltbundesamt (2022): Bodenverbrauch in Österreich. [umweltbundesamt.at](https://www.umweltbundesamt.at/news221202), 02.12., online: <https://www.umweltbundesamt.at/news221202> (Zugriff: 17.07.2024)

Umweltverband WWF Österreich (2021): WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise. Wien, bezogen unter: https://www.wwf.at/wp-content/cms_documents/wwf_bodenreport.pdf (Zugriff: 17.07.2024)

Vahldiek, Moritz (2018): Wiener Wachstumsschmerzen. Welche Perspektiven bestehen für das leistbare Wohnen in der Wiener Innenstadt im Spannungsfeld zwischen neoliberaler Stadtentwicklung und Stadtbildschutz? Masterarbeit, HafenCity Universität Hamburg, bezogen unter: https://repos.hcu-hamburg.de/bitstream/hcu/149/1/WienerWachstumsschmerzen_Vahldiek.pdf (Zugriff: 18.09.2024)

Varro, Daniel (2022): Leerstandsabgabe in der Steiermark, Salzburg und Tirol. Ein systematischer Vergleich und kritische Beleuchtung. In: *Taxlex*, 56/9/263-269, bezogen unter: <https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.LItaxlex20220902> (Zugriff: 27.10.2024)

Verderber, Stefan (2024): Die vielfältigen Probleme mit der neuen Leerstandsabgabe. [meinbezirk.at](https://www.meinbezirk.at/murtal/c-politik/die-vielfaeltigen-probleme-mit-der-neuen-leerstandsabgabe_a6606864), 03.04., online: https://www.meinbezirk.at/murtal/c-politik/die-vielfaeltigen-probleme-mit-der-neuen-leerstandsabgabe_a6606864 (Zugriff: 27.10.2024)

Verein Gängeviertel e.V. (2024a): Mach mit uns den Leerstand in deiner Stadt sichtbar. leerstandsmelder.de, online: <https://leerstandsmelder.de/> (Zugriff: 12.10.2024)

Verein Gängeviertel e.V. (2024b): Über das Projekt. [leerstandsmelder.de](https://leerstandsmelder.de/site/about/project_de), online: https://leerstandsmelder.de/site/about/project_de (Zugriff: 12.10.2024)

Verein Plattform Baukulturpolitik (o.J.): Bestandsgebäude und Leerstände nutzen. [baukulturpolitik.at](https://www.baukulturpolitik.at/bestandsgebaeude-nutzen.html), online: <https://www.baukulturpolitik.at/bestandsgebaeude-nutzen.html> (Zugriff: 08.11.2024)

Verlič, Mara (2014): Die Enteignung des Möglichen. Die Bedeutung von Leerstand am Wiener Wohnungsmarkt. In: Hejda, Willi / Hirschmann, Anna / Kiczka, Raphael / Verlič, Mara (Hrsg.): *Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik*. Wien: edition mono/monochrom, 34-53

- Voigtländer, Michael (2017):** Immobilienwirtschaft im Spannungsverhältnis von Markt und Staat. In: Rottke, Nico B. / Voigtländer, Michael (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre Ökonomie. Nachdruck 2017, 1. Auflage 2012, Wiesbaden: Springer Gabler, 381-399
- Vorarlberger Eigentümervereinigung (VEV) (2021):** Leerstands-Projekt „Sicher Vermieten“ wird auf das ganze Land ausgeweitet. vev.or.at, online: <https://vev.or.at/sicher-vermieten> (Zugriff: 09.10.2024)
- Wagner, Roman (2022):** Ab 1. Jänner kostet Leerstand auch in Osttirol. dolomitenstadt.at, 28.12., online: <https://www.dolomitenstadt.at/2022/12/28/ab-1-jaenner-kostet-leerstand-auch-in-osttirol/> (Zugriff: 03.10.2024)
- Walpoth, Dietmar (2022):** Vomp geht neue Wege bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum. meinbezirk.at, 19.09., online: https://www.meinbezirk.at/schwaz/c-lokales/vomp-geht-neue-wege-bei-der-schaffung-von-leistbarem-wohnraum_a5593768 (Zugriff: 09.09.2024)
- Wasserburger, Maria (2018):** (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand. Ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in österreichischen Städten. Diplomarbeit, Technische Universität Wien, bezogen unter: <https://doi.org/10.34726/hss.2018.45561> (Zugriff: 09.11.2024)
- Weber, Anton (1926):** Sozialpolitik und Wohnungswesen. In: Städtewerk / Gemeinde Wien (Hrsg.): Das neue Wien. Band 1, Wien: Elbemühl, 191-315, bezogen unter: <https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:AT-WBR-60217> (Zugriff: 24.09.2024)
- Wendlinger, Peter (2012):** Immobilienkennzahlen. Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis. 1. Auflage 2012, Wien: Linde Verlag
- Wieser, Robert / Mundt, Alexis / Amann, Wolfgang (2013):** Staatsausgaben für Wohnen und deren Wirkung im internationalen Vergleich. Studie im Auftrag des Landes Niederösterreich, Wien: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, bezogen unter: <https://www.iibw.at/en/databasesearch/171-2013-3> (Zugriff: 28.05.2024)
- WKO Österreich (2023):** Immobilienpreisspiegel 2023. Durchschnittliche Immobilienpreise für ganz Österreich auf Bezirksebene. wko.at, 18.08., online: <https://www.wko.at/oe/information consulting/immobilien-vermoeigenstreuhaender/preisspiegel> (Zugriff: 04.10.2024)
- WKO Österreich (2024a):** Baukrise: 25 % weniger fertiggestellte Wohnungen. Bauwirtschaft entwickelt sich heuer und auch 2025 deutlich schlechter als Gesamtwirtschaft. wko.at, 21.02., online: <https://www.wko.at/oe/news/baukrise-25-prozent-weniger-fertiggestellte-wohnungen> (Zugriff: 05.10.2024)
- WKO Österreich (2024b):** Bauwirtschaft auch 2024 in Rezession. Branchenfokus: Aktuelle Lage und Kennzahlen. wko.at, 06.03., online: <https://www.wko.at/oe/news/branchenfokus-bau> (Zugriff: 05.10.2024)
- WKO Tirol (2024a):** Bezirk Innsbruck-Stadt. Zahlen und Fakten zur Wirtschaft 2024/25. Innsbruck: Wirtschaftskammer Tirol, Abteilung Wirtschaftspolitik, Innovation und Nachhaltigkeit, bezogen unter: <https://www.wko.at/tirol/bezirksstellen/biz-ibk-stadt-2024-25-end-os-1.pdf> (Zugriff: 08.10.2024)
- WKO Tirol (2024b):** Bezirk Lienz. Zahlen und Fakten zur Wirtschaft 2024/25. Innsbruck: Wirtschaftskammer Tirol, Abteilung Wirtschaftspolitik, Innovation und Nachhaltigkeit, bezogen unter: <https://www.wko.at/tirol/bezirksstellen/biz-lienz-2024-25-end-os-1.pdf> (Zugriff: 03.10.2024)
- WKO Tirol (2024c):** Bezirk Schwaz. Zahlen und Fakten zur Wirtschaft 2024/25. Innsbruck: Wirtschaftskammer Tirol, Abteilung Wirtschaftspolitik, Innovation und Nachhaltigkeit, bezogen unter: <https://www.wko.at/tirol/zahlen-daten-fakten/biz-schwaz-2024-25-druck-end.pdf> (Zugriff: 03.10.2024)
- Zoidl, Franziska (2020):** Leerstandsabgaben, Gesetzesänderungen: Was tun gegen Wohnungsleerstand? derstandard.at, 26.05., online: <https://www.derstandard.at/story/2000117609499/leerstandsabgaben-gesetzesanderungen-was-tun-gegen-wohnungsleerstand> (Zugriff: 17.09.2024)
- Zoidl, Franziska (2021):** Warum Wohnungen ungenutzt im Leerstand bleiben. derstandard.at, 10.06., online: <https://www.derstandard.at/story/2000127285984/leerstand-warum-wohnungen-ungenutzt-bleiben> (Zugriff: 17.09.2024)

7.2 Rechtsquellenverzeichnis

Gesetzestexte

- BAO:** Bundesgesetz über allgemeine Bestimmungen und das Verfahren für die von den Abgabenbehörden des Bundes, der Länder und Gemeinden verwalteten Abgaben (Bundesabgabenordnung – BAO). In: StF: BGBl. Nr. 194/1961 idF BGBl. I Nr. 113/2024
- BauTG 2015:** Gesetz vom 7. Oktober 2015 über die technischen Bauvorschriften im Land Salzburg (Salzburger Bautechnikgesetz 2015 – BauTG 2015). In: StF: LGBl Nr 1/2016 idF LGBl Nr 39/2024
- B-VG:** Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG). In: StF: BGBl. Nr. 1/1930 (WV) idF BGBl. I Nr. 194/1999 (DFB) zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2024
- DSG:** Bundesgesetz zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten (Datenschutzgesetz – DSG). In: StF: BGBl. I Nr. 165/1999 idF BGBl. I Nr. 70/2024
- DSGVO:** Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung). In: ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1
- ETV 2020:** Verordnung der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort über Sicherheit, Normalisierung und Typisierung elektrischer Betriebsmittel und elektrischer Anlagen (Elektrotechnikverordnung 2020 – ETV 2020). In: StF: BGBl. II Nr. 308/2020
- FAG 2024:** Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2024 bis 2028 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden (Finanzausgleichsgesetz 2024 – FAG 2024). In: StF: BGBl. I Nr. 168/2023 idF BGBl. I Nr. 128/2024
- F-VG 1948:** Bundesverfassungsgesetz über die Regelung der finanziellen Beziehungen zwischen dem Bund und den übrigen Gebietskörperschaften (Finanz-Verfassungsgesetz 1948 – F-VG 1948). In: StF: BGBl. Nr. 45/1948 idF BGBl. I Nr. 194/1999 (DFB) zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
- GWR-G:** Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz). In: StF: BGBl. I Nr. 9/2004 idF BGBl. I Nr. 78/2018
- MeldeG:** Bundesgesetz über das polizeiliche Meldewesen (Meldegesetz 1991 – MeldeG). In: StF: BGBl. Nr. 9/1992 idF BGBl. I Nr. 160/2023
- ROG 2009:** Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009). In: StF: LGBl Nr 30/2009 idF LGBl Nr 39/2024
- StGG:** Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder. In: StF: RGBl. Nr. 142/1867 idGF.
- StZWAG:** Gesetz vom 26. April 2022 über die Erhebung von Abgaben auf Zweitwohnsitze und Wohnungen ohne Wohnsitz (Steiermärkisches Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – StZWAG). In: StF: LGBl. Nr. 46/2022
- TAbgG:** Gesetz vom 30. September 2009 über die Abgabenbehörden des Landes und der Gemeinden sowie über das Strafrecht in Angelegenheiten der landesrechtlich geregelten Abgaben (Tiroler Abgabengesetz – TAbgG). In: StF: LGBl. Nr. 97/2009 idF LGBl. Nr. 33/2023
- TBO 2022:** Kundmachung der Landesregierung vom 19. April 2022 über die Wiederverlautbarung der Tiroler Bauordnung 2018. In: StF: LGBl. Nr. 44/2022 idF LGBl. Nr. 85/2023
- Tiroler GrundverkehrsG 1996:** Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996). In: StF: LGBl. Nr. 61/1996 idF LGBl. Nr. 33/2024

- TFLAG:** Gesetz vom 6. Juli 2022 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG). In: StF: LGBL. Nr. 86/2022 idF LGBL. Nr. 59/2024
- TFWAG:** Gesetz vom 8. Mai 2019 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz – TFWAG). In: StF: LGBL. Nr. 79/2019 aufgehoben durch LGBL. Nr. 86/2022
- Vorbehaltsgemeindenverordnung:** Verordnung der Landesregierung vom 5. Juli 2022, mit der Gemeinden, in denen der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders hoch ist, zu Vorbehaltsgemeinden erklärt werden (Vorbehaltsgemeindenverordnung). In: StF: LGBL. Nr. 71/2022
- V-RPG:** Gesetz über die Raumplanung 1996 (Vorarlberger Raumplanungsgesetz). In: StF: LGBL. Nr. 39/1996 idF LGBL. Nr. 57/2023
- WBO:** Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien). In: StF: LGBL. Nr. 11/1930 idF LGBL. Nr. 37/2023
- WEG 2002:** Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002). In: StF: BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 114/2002 (DFB) zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2024
- Wr. WohnungsabgabeG:** Gesetz vom 30. Juni 1982 über die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen (Wiener Wohnungsabgabengesetz – Wr. WohnungsabgabeG). In: StF: LGBL. 23/1982 aufgehoben durch G 2/85-12
- ZAG:** Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen – Sammelgesetz (Vorarlberger Zweitwohnungsabgabengesetz – ZAG). In: StF: LGBL. Nr. 59/2023
- ZWAG:** Gesetz vom 6. Juli 2022 zur Erhebung von Kommunalabgaben für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände (Salzburger Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – ZWAG). In: StF: LGBL. Nr. 71/2022 idF LGBL. Nr. 6/2024

Verordnungen

- Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde **Kirchberg in Tirol** vom 16.11.2022 über die Höhe der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe, bezogen unter: [https://www.kirchberg.tirol.gv.at/system/web/GetDocument.ashx?fileId=2117490&cts=1669131538&name=Verordnung%20%C3%BCber%20die%20H%C3%B6he%20der%20Freizeitwohnsitz-%20und%20Leerstandsabgabe%20\(553%20KB\)%20-%20.PDF&ncd=1](https://www.kirchberg.tirol.gv.at/system/web/GetDocument.ashx?fileId=2117490&cts=1669131538&name=Verordnung%20%C3%BCber%20die%20H%C3%B6he%20der%20Freizeitwohnsitz-%20und%20Leerstandsabgabe%20(553%20KB)%20-%20.PDF&ncd=1) (Zugriff: 11.09.2024)
- Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde **Nestelbach bei Graz** vom 14.12.2022 gemäß § 1 Stmk. Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – StZWAG über die Zweitwohnsitzabgabe und Wohnungsleerstandsabgabe, bezogen unter: https://www.nestelbach-graz.gv.at/wp-content/uploads/sites/13/2022/12/KUNDMACHUNG-VERORDNUNG_Stmk.-Zweitwohnsitz-und-Wohnungsleerstandsabgabengesetz.pdf (Zugriff: 03.10.2024)
- Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde **Innsbruck** vom 25.10.2022 über die Höhe der Leerstandsabgabe, bezogen unter: https://www.innsbruck.gv.at/_Resources/Persistent/539de28a982123c22499505f1cbaf67eb960f4ad/Verordnung%20%C3%BCber%20die%20Festlegung%20der%20Abgabenh%C3%B6he%20der%20Leerstandsabgabe.pdf (Zugriff: 03.10.2024)
- Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde **Lienz** vom 29.11.2022 über die Höhe der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe, bezogen unter: https://www.lienz.gv.at/fileadmin/pdf/Stadtverwaltung/Verordnungen/2023/Freizeitwohnsitz-_und_Leerstandsabgabeverordnung_geltende-Fassung_ab01.01.2023.pdf (Zugriff: 03.10.2024)
- Verordnung der Gemeindevertretung der Stadt **Zell am See** vom 12.12.2022 über die Ausschreibung einer Abgabe auf Wohnungsleerstände (Kommunalabgabe Wohnungsleerstand), bezogen unter: <https://www.zellamsee.eu/system/web/Verordnung.aspx?detailonr=225750067&menuonr=218644901> (Zugriff: 11.09.2024)

Materialien

AB 167/8 BlgStmkLT 18. GP: Schriftlicher Bericht des Klimaschutzausschusses zur Regierungsvorlage zum Steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – StZWAG. Erläuterungen, 167/8 BlgStmkLT 18. GP, bezogen unter: <https://pallast2.stmk.gv.at/pallast-p/pub/document?dswid=8229&ref=78144d36-1cc0-44b7-a037-2ea8affca2a2&inner=false> (Zugriff: 24.07.2024)

A(E) 2159/A(E) 24. GP: Entschließungsantrag betreffend Zweckbindung der Wohnbauförderung vom 05.12.2012, 2159/A(E) 24. GP, bezogen unter: https://www.parlament.gv.at/dokument/XXIV/A/2159/fname_279050.pdf (Zugriff: 28.05.2024)

ErläutRV 118 BlgVbgLT 31. GP: Regierungsvorlage zum Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen – Sammelgesetz. Erläuterungen, 118 BlgVbgLT 31. GP, bezogen unter: <https://vorarlberg.at/documents/302033/24091373/Erl%C3%A4uternde+Bemerkungen+Gesetz+%C3%BCber+die+Erhebung+einer+Abgabe+von+Zweitwohnungen+%E2%80%93+Sammelgesetz.pdf/055523bbe7b9-8791-0260-aca181962def?t=1681733044882> (Zugriff: 24.07.2024)

ErläutRV 353/22 BlgTiLT 17. GP: Regierungsvorlage zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG. Erläuterungen, 353/22 BlgTiLT 17. GP, bezogen unter: <https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/ggs/ggsDetails.xhtml?id=18611&cid=1> (Zugriff: 24.07.2024)

ErläutRV 507 BlgSbgLT 16. GP: Regierungsvorlage zum Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz - ZWAG sowie zur Änderung des Salzburger Nächtigungsabgabengesetzes. Erläuterungen, 507 BlgSbgLT 16. GP, bezogen unter: <https://www.salzburg.gv.at/00201ipi/16Gesetzgebungsperiode/5Session/507.pdf> (Zugriff: 24.04.2024)

Bock-Kasseroller, Margit: Stellungnahme des Innsbrucker Stadtmagistrats betr. Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz - TFLAG) (Geschäftszahl: MagIbk/39694/RA-VL-BL/8) vom 20.04.2022, bezogen unter: <https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/ggs/ggsDetails.xhtml?id=18611&cid=1#> (Zugriff: 15.09.2024)

Marschoun, Carolin: Stellungnahme des Bundesministeriums für Justiz betr. Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG) (Geschäftszeichen: 2022-0.210.537) vom 25.04.2022, bezogen unter: <https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/ggs/ggsDetails.xhtml?id=18611&cid=1#> (Zugriff: 12.09.2024)

Plöderl, Heinz / Wernly, Rudolf: Stellungnahme der Salzburger Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen betr. Begutachtungsentwurf Sbg. ZWAG (Geschäftszeichen: XIV-3'24/16) vom 02.03.2022, bezogen unter: <https://service.salzburg.gv.at/pub/get/attachments/25477> (Zugriff: 15.09.2024)

Schmiedbauer, Christian: Stellungnahme des Städtebundes betr. Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – ZWAG; Gesetz zur Erhebung von Kommunalabgaben für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände sowie zur Änderung des Salzburger Nächtigungsabgabengesetzes, Entwurf (Geschäftszeichen 04/03/11794/2022/006) vom 11.02.2022, bezogen unter: <https://service.salzburg.gv.at/pub/get/attachments/25477> (Zugriff: 31.08.2024)

Schmidbaur, Andreas: Stellungnahme der MA 5 betr. Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz; Gesetz, zur Erhebung von Kommunalabgaben für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände (Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – ZWAG) sowie zur Änderung des Salzburger Nächtigungsabgabengesetzes; Entwurf (Geschäftszeichen 05/01/10491/2022/007) vom 31.01.2022, bezogen unter: <https://service.salzburg.gv.at/pub/get/attachments/25477> (Zugriff: 31.08.2024)

Stark, Eugen: Stellungnahme der Industriellenvereinigung Tirol betr. Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG); vom 11.04.2022, bezogen unter: <https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/ggs/ggsDetails.xhtml?id=18611&cid=1#> (Zugriff: 31.08.2024)

Walser, Christoph / Geiger-Anker, Evelyn: Stellungnahme der Wirtschaftskammer Tirol betr. Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und eine Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG) vom 06.04.2022, bezogen unter: <https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/ggs/ggsDetails.xhtml?id=18611&cid=1#> (Zugriff: 31.08.2024)

Zangerl, Erwin / Pirchner, Gerhard: Stellungnahme der AK Tirol betr. Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG (Geschäftszeichen: WP-IN-2022/1818/DORI/IT) vom 22.04.2022, bezogen unter: <https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/ggs/ggsDetails.xhtml?id=18611&cid=1#> (Zugriff: 31.08.2024)

Entscheidungen

VfSlg 2217/1951: VfGH Erkenntnis 13.10.1951, K II-1/51 (VfSlg 2217/1951), bezogen unter: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vfgh/JFT_19511013_51K0II_1_00/JFT_19511013_51K0II_1_00.pdf (Zugriff: 28.05.2024)

VfSlg 3378/1958: VfGH Erkenntnis 28.06.1958, G 15-19, 31, 33/58 (VfSlg 3378/1958), bezogen unter: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vfgh/JFT_19580628_58G00015_00/JFT_19580628_58G00015_00.pdf (Zugriff: 28.05.2024)

VfSlg 7996/1977: VfGH Erkenntnis 11.03.1977, B274/74 (VfSlg 7996/1977), bezogen unter: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vfgh/JFR_19770311_74B00274_01/JFR_19770311_74B00274_01.pdf (Zugriff: 22.11.2024)

VfSlg 10403/1985: VfGH Erkenntnis 12.03.1985, G2/85 (VfSlg 10403/1985), bezogen unter: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vfgh/JFT_10149688_85G00002_00/JFT_10149688_85G00002_00.pdf (Zugriff: 29.07.2024)

7.3 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Leerstehendes Biedermeierhaus (eigene Aufnahme)	9
Abb. 2: Forschungsaufbau (eigene Darstellung)	14
Abb. 3: Videoüberwachter Leerstand (eigene Aufnahme)	17
Abb. 4: Ursachen für Leerstand (eigene Darstellung)	31
Abb. 5: Abwärtsspirale der Wirkungen auf Wohnungsleerstand in Stadtteilen (eigene Darstellung; basierend auf LOCKEMANN 2011: 365)	38
Abb. 6: Entwicklung der Gesamtbevölkerungs- und Privathaushaltszahl in Tausend und der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1951-2050 (eigene Darstellung/Berechnung; Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2023b, 2023c, 2023d)	40
Abb. 7: Rechtsverhältnisse des Wohnungsbestandes nach Hauptwohnsitzmeldungen in den Bundesländern in Prozent, 2023 (eigene Darstellung; Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2024d)	42
Abb. 8: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudestruktur und Art der Bautätigkeit in Österreich von 2012-2022 (eigene Darstellung; Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2023a)	43
Abb. 9: Entwicklung der Wohnungsanzahl, Bevölkerung und des Anteils an Wohnungen mit Nebenwohnsitzen bzw. ohne Wohnsitzmeldung von 1971-2021 (eigene Darstellung; Quelle: KARZEL et al. 2024: 9)	45
Abb. 10: Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen nach Gemeinden in Österreich, 2022 (eigene Darstellung; Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2024c)	46
Abb. 11: Leerstehende Stadtvilla (eigene Aufnahme)	50
Abb. 12: Verortung von Innsbruck (eigene Darstellung)	70
Abb. 13: Verortung von Lienz (eigene Darstellung)	74
Abb. 14: Verortung von Vomp (eigene Darstellung)	76
Abb. 15: Leerstehende Wohneinheiten (eigene Aufnahme)	87
Abb. 16: Leerstand im Neubau (eigene Aufnahme)	103
Abb. 17: Denkmalgeschützter Leerstand (eigene Aufnahme)	112
Abb. 18: Leerstehendes Wohngebäude (eigene Aufnahme)	116
Abb. 19: Abriss nach jahrzehntelangem Leerstand (eigene Aufnahme)	141
Abb. 20: Abriss nach jahrzehntelangem Leerstand (eigene Aufnahme)	141

7.4 Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Nutzungsfälle differenziert nach Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitzmeldung (eigene Darstellung; basierend auf STRASSL/RIEDLER 2015: 26f.; SMIGIEL/VAN-HAMETNER 2023a: 7)	24
Tab. 2: Leerstandstypologien (eigene Darstellung; basierend auf WASSERBURGER 2018: 23f.)	26
Tab. 3: Kategorisierung von Leerstandsquoten auf Wohnungsmärkten (eigene Darstellung; basierend auf RINK/WOLFF 2015: 316)	30
Tab. 4: Ergebnisse für Leerstand in den Bundesländern (eigene Darstellung; basierend auf KARZEL et al. 2024: 6)	47
Tab. 5: Übersicht: Landesgesetzliche Grundlagen für Leerstandsabgaben (eigene Darstellung)	61
Tab. 6: Übersicht: Landesgesetzliche Begriffsdefinitionen (eigene Darstellung)	61
Tab. 7: Übersicht: Ausnahmetatbestände (eigene Darstellung; erweitert basierend auf DENK 2022a: 277f.)	64
Tab. 8: Abgabenhöhe in den Bundesländern (eigene Darstellung; basierend auf § 13 Abs 2 ZWAG; § 12 Abs 2 StZWAG; § 9 Abs 3 und Abs 4 TFLAG; § 5 Abs 1 lit a-c ZAG)	68
Tab. 9: Weitere identifizierte Probleme (eigene Darstellung)	82
Tab. 10: Methoden zur Erhebung von Wohnungsleerstand (eigene Darstellung)	88

7.5 Interviews

Dipl.-Ing. Andreas Lotz

Örtlicher Raumplaner

Planungsbüro Lotz&Ortner und ProAlp

Schwerpunkt: Wohnungsleerstand und dessen Umgang in Tirol

Interview: 05.08.2024, 09:00 Uhr, Innsbruck

Dr. Peter Hollmann

Vorstand der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Amt der Tiroler Landesregierung

Schwerpunkt: Raumordnungsrechtliche Instrumente zur Ermöglichung von „leistbaren Wohnen“

Interview: 31.07.2024, 10:00 Uhr, Innsbruck

Karl-Josef Schubert

Präsident des Tiroler Gemeindeverbandes und Bürgermeister von Vomp

Schwerpunkt: Umsetzung und Erfahrungen der Leerstandsabgabe

Interview: 04.09.2024, 09:00 Uhr, Innsbruck

LA Dipl.-Ing.ⁱⁿ Elisabeth Blank

Zweite Vizepräsidentin des Tiroler Landtags und Bürgermeisterin von Lienz

Schwerpunkt: Umsetzung und Herausforderungen der Leerstandsabgabe sowie Tiroler Wohnungspolitik

Interview: 01.10.2024, 15:30 Uhr, Lienz

Mag.^a Anna-Carina Gstrein

Juristin, Abteilung Gemeinden

Amt der Tiroler Landesregierung

Schwerpunkt: Rechtliche Rahmenbedingungen und Umsetzung der Leerstandsabgabe

Interview: 07.08.2024, 10:30 Uhr, Innsbruck

Manfred Hirsch

Referat Gebäude- und Wohnungsregister

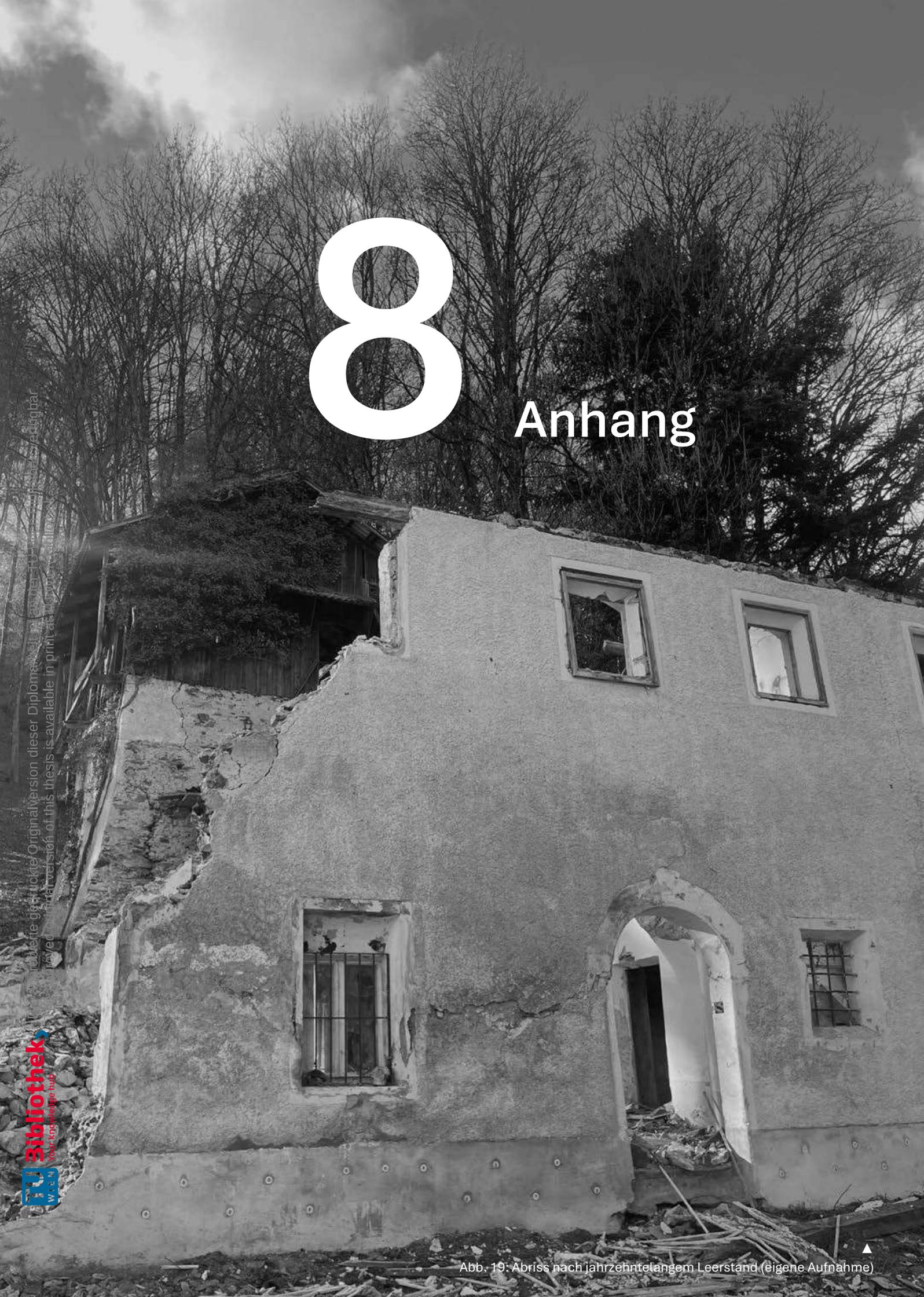
Stadtmagistrat Innsbruck

Schwerpunkte: Leerstandserhebung- und monitoring in Innsbruck und Abgabenvollzug

Interview: 30.07.2024, 14:30 Uhr, Innsbruck

8

Anhang



Die hier gezeigte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist im Internet unter www.knpb.tu-berlin.de verfügbar.
The electronic original version of this thesis is available in print at www.knpb.tu-berlin.de

TU **Sibliothek**
W 1 3 3 1
Your knowledge hub

Abb. 19: Abriss nach jahrzehntelangem Leerstand (eigene Aufnahme) ▲

Transkript

Interviewpartner:in A: Dipl.-Ing. Andreas Lotz
Innsbruck, 05.08.2024, 09:00 Uhr

I: Interviewerin

E: Expert:in

I: Welche Probleme gibt es in den Gemeinden, wenn es um das Thema Wohnungsleerstand geht?

E: Was das leistbare Wohnen anbelangt, bezweifle ich, dass mit der Leerstandsabgabe mehr Wohnungen auf den Markt kommen. Der spekulative Leerstand ist ein eigenes Metier, das für mich privat selten nachvollziehbar ist. Aber Leerstand ist ein Problem. Ich habe aber keinen Einblick dahingehend, wie oft Missbrauch betrieben wird, dass man offiziell einen Leerstand hat, aber hinterrücks die Wohnung über Airbnb vermietet. Es gibt auch viele Immobilien, wo vielleicht auch nur ein vermeintlicher Leerstand vorliegt. Das kann ich aber auch nicht beurteilen. Da können die Verwaltungsebenen in den Kommunen eher Auskunft geben.

I: Kennen Sie Gemeinden, die aktiv den Leerstand thematisieren bzw. warum ist Leerstand kein Thema in den Gemeinden?

E: Ich vermute, dass die Gemeinden eher personell in der Struktur überfordert sind und sie keine Hilfestellung bekommen. Die Gemeinden sind ebenfalls unterschiedlich strukturiert. Gemeinden, zum Beispiel im Kitzbüheler Raum, haben eher nicht den Leerstand, auf den die Leerstandsabgabe abzielt, sondern die versteckten Freizeitwohnsitze. Das ist ein riesiges Thema. Da sind die Gemeinden sehr wohl aktiv am Weg und wenn sie es nicht sind, dann werden sie über die Opposition oder Bürger, die im Zuge von Nachbarschaftsstreitigkeiten die Behörde darauf aufmerksam machen, dass es einen versteckten Freizeitwohnsitz gibt, aktiviert. Das hat aber mit Leerstand nichts zu tun.

Die Sensibilität in der öffentlichen Wahrnehmung, was die Freizeitwohnsitze anbelangt, ist im Vergleich zum Leerstand deutlich höher. Der Leerstand ist wegen der Erhebung ein Problem. Das Melderegister mit dem Adressregister verschneiden, aber was ist dann mit den Büros, Kanzleien, Arztpraxen, Ferienwohnung, Airbnb-Vermietungen? Ich weiß nicht, wie die Stadt Innsbruck das gemacht hat.

I: Bezüglich der angesprochenen Zweitwohnsitze wurde in einem zuvor geführten Interview angemerkt, dass es nicht einmal ein vermeintliches Leerstandsproblem per se gibt, sondern ein Zweitwohnsitzproblem, dass sich in Richtung Leerstand entwickelt. Man weiß zwar, dass es eine gewisse Quote an Zweitwohnsitzen gibt, aber die Zahl von nicht deklarierten Freizeitwohnsitzen wird sehr hochgeschätzt.

E: Ja, und zusätzlich hängt die Leerstandsthematik auch mit dem Mietrechtsgesetz zusammen. Wenn ich z.B. eine Wohnung in Innsbruck erwerbe, in die in zwei Jahren meine studierende Tochter einziehen soll, ist das durchaus legitim. In der Zwischenzeit kann ich die Wohnung aber gar nicht vermieten, weil nach dem Mietrechtsgesetz ein befristeter Mietvertrag mindestens drei Jahre geht. Was tue ich jetzt? Ich erwerbe jetzt die ideale Immobilie, die meine Tochter für die nächsten fünf Jahre nutzen wird. Danach kann ich die Wohnung vermieten oder sehe sie als Wertanlage. Aber was tue ich in dem Zeitraum von eineinhalb, zwei Jahren? Es gibt auch diese ganzen Ausnahmetatbestände im TFLAG, zum Beispiel wenn ich kurzfristig eine andere Verwendung habe. Aber wie weise ich das nach?

Dann gehe ich zur Behörde und sage, dass ich es nicht vermieten kann oder möchte, weil ich für die Wohnung in einem Jahr eine Verwendung habe oder ich eine Einliegerwohnung für einen betagten Elternteil erworben habe, und diese Wohnung für eine Pflegefachkraft reserviere.

Jetzt kann es sein, dass ich die Wohnung von heute auf morgen brauche. Wenn ich aber die Wohnung vermietet habe, geht das nicht so einfach. Airbnb ist auch keine Möglichkeit, weil, zumindest in der Stadt Innsbruck, es sehr genau kontrolliert wird. Zumindest wenn es um das reine Wohngebiet geht. In den anderen Kategorien, Kerngebiet, Mischgebiet, geht es, weil ich ein Gewerbe anmelden und gewerblich vermieten kann. Aber im reinen Wohngebiet ist eine touristisch-gewerbliche Vermietung nicht zulässig. Vermieten will man es schlussendlich nicht, weil man die Mieter nicht rausbekommt, also lasse ich es leer stehen. Jetzt kommt die Behörde und sagt, dass es ein vermuteter Leerstand ist.

I: In der Raumplanung gibt es bereits finanzielle Instrumente, die auch von den Gemeinden in der Praxis angewendet werden. Zum Beispiel Infrastrukturabgaben bzw. Abgaben auf unbebautes Bauland. Glauben Sie, dass die Leerstandsabgabe eine gewisse Zeit braucht, damit ein Lenkungseffekt eintritt? Warum ist das Thema Leerstandsabgabe nun eine Aufgabe der Raumplanung?

E: Ich vermute, dass es als politisches Instrument eingesetzt wird, um aufzuzeigen, dass wir etwas tun. Die Bauland- und Immobilienpreisentwicklung in Tirol ist haarsträubend, mit wenigen Ausnahmen. In Osttirol und Außerfern geht es noch, wobei im zentralen Außerfern, z.B. im Ehrwalder Becken, schaut es auch schon wieder anders aus. Im restlichen Lechtal ist man wahrscheinlich froh, wenn man irgendwas loswird.

Es gibt Bereiche, wo es nicht so gravierend ist, aber an und für sich nehme ich das in der Diskussion so wahr, dass die Öffentlichkeit auf leistbares Wohnen drängt. Wobei ich dazu sagen muss, dass die Wahrnehmung, glaube ich, eine andere ist, als es jemals in der Realität werden kann, nämlich leistbares Wohnen.

Ich bekomme ein billiges Grundstück und kann ein billiges Einfamilienhäuschen in offener Bauweise errichten. Diese Fragestellungen, wir brauchen mehr Raum für unsere Bürger, erlebe ich auch als Raumplaner immer wieder. Ich sage dann immer, wenn es leistbar sein sollte, kann ich nicht die 600 Quadratmeter Parzelle mit einem Einfamilienhaus bebauen. Man muss sich etwas anderes überlegen, weil es zu teuer ist. Baukosten, Grundstückskosten und selbst wenn die Grundstücke die Hälfte kosten würden, das bringt man in manchen Gemeinden zusammen. Aber das ist dann trotzdem nicht leistbar, wenn ich eine 600 Quadratmeter Parzelle bebaue. Diese Aspekte werden nur in der Fachwelt und in der Gemeindeberatung besprochen.

Wenn ich die Tageszeitung aufschlage, dann wird das leistbare Wohnen als paradiesischer Zustand betitelt, der für jedermann fast ein Rechtsanspruch sein sollte. Und daher wird, glaube ich, in der Landespolitik jede Maßnahme, die irgendwie in die Richtung geht, als positiv gesehen. Da gehört die Leerstandsabgabe auch dazu.

Am Anfang der Diskussion war es so, dass man der Meinung war, dass man das durchaus auch in einer schmerzhaften Betragshöhe konzipieren kann, was aber verfassungsrechtlich nicht möglich ist. Daher macht man einmal zumindest ein bisschen was. Nur das bisschen ist mit einem enormen Aufwand seitens der Gemeinden verbunden, die, wie gesagt, einleitend schon erwähnt, auch diese personellen Strukturen nicht haben und auch das Handwerkszeug nicht vorweisen. In der Stadt Innsbruck hat man eine große Beamtschaft, die sich damit intensiver auseinandersetzen kann.

I: Das heißt, dass eigentlich die kleineren Gemeinden das Problem haben. Erstens wegen dem Personal und zweitens wegen dem Wissen, wenn es um die Erhebung geht, um dann folgend Maßnahmen zu setzen.

Sie haben zuvor die Einfamilienhäuser erwähnt. In der Realität kommt es häufig vor, dass viele Personen den Bau eines Einfamilienhauses auf einer freien Grundstücksfläche bevorzugen und sich bewusst gegen den Kauf eines bestehenden Gebäudes entscheiden. Welche Anreize oder Impulse würde es brauchen, um aufzuzeigen, dass leerstehender und ungenutzter Bestand attraktiv sein kann?

E: Das ist eine absolut berechtigte Frage. Das Problem ist, wie die praktische Abwicklung funktioniert. Nehmen wir an, du bist eine Hausbesitzerin einer Immobilie und 70 Jahre alt. Was macht man jetzt? Für das Sanieren besteht oft nicht das Interesse, weil man vielleicht woanders wohnt oder weil man nicht die finanziellen Ressourcen hat, um massiv zu investieren. Was passiert dann? Es wird am Immobilienmarkt angeboten. Ich rufe einen Immobilienmakler an. Der schaut sofort, was man auf dem Grundstück bauen kann, und kalkuliert die mögliche Dichte.

Dann bietet man das Grundstück an und jemand kauft es. Der Besitzer ist dann weg. Der Makler hat kein Interesse, eine bestehende Substanz herzurichten, wenn er es an jemanden verkaufen kann, der kein Interesse daran hat. Das Gebäude kommt schlussendlich weg. Dann gibt es zwei Möglichkeiten. Entweder es ist ein tolles Grundstück mit einer tollen Lage zu einem Liebhaberpreis und der neue Besitzer bebaut es mit einem neuen Einfamilienhaus. Oder es kauft ein Bauträger. Kleinere Grundstücke sind eher für private Bauträger interessant und die reizen das Grundstück dann auf den Mindestabstand aus und bebauen es. Damit ist der Baubestand von davor auch schon unattraktiv. Diese Sachen ändern sich erst dann, wenn über Anreizsysteme oder auch über steuerliche Maßnahmen der Abbruch nicht mehr lukrativ ist. Man sagt, eigentlich macht es keinen Sinn, das Gebäude abzubauen. Gerade im Zuge mit der ganzen Diskussion zum Ressourcenverbrauch, zur Nachhaltigkeit und zur Klimaproblematik und so weiter. Die CO₂-Bilanz für Abbruch und Wiederaufbau ist katastrophal.

Das ist aber in der breiten Masse noch nicht durchgesickert. Da müssen wir Anreize setzen, dass man über das mehr nachdenkt. Es gibt Stellen, die sich um das Thema kümmern, wie zum Beispiel die Abteilung Dorferneuerung mit der Innenentwicklung, wo diese Bestrebungen unterstützt werden. Es mangelt meines Erachtens auch an der Beratung.

I: Beratung auf der Verwaltungsebene?

E: Ja, auf Verwaltungsebene und auch auf Fachebene. Auf der Seite der Architektenkollegen gibt es eher den überwiegenden Teil, die sagen, das rechnet sich nicht, das tun wir weg. Ein geringer Teil sagt, dass Potenzial im Bestand gegeben ist. Dann revitalisieren wir den Altbestand, machen einen Zubau oder eine Aufstockung. Da gibt es relativ wenige, die sich mit dem Thema intensiv auseinandersetzen. Das Revitalisieren von einer alten Substanz ist immer eine Aufgabe, die sehr großes Fachwissen erfordert.

I: Das heißt, dass es noch nicht in der Planung angekommen ist und man sich aktiv vornimmt, das Potenzial auszuschöpfen?

E: Man geht halt den Weg des geringsten Widerstandes.

I: Welche Planungsansätze braucht es, um Leerstand zu mobilisieren und den Bestand zu nutzen? Die Leerstandsabgabe, als wohnungspolitisches Instrument, kann voraussichtlich einen geringen Lenkungseffekt erzielen. Man bräuchte zukünftig anderwärtige Alternativen.

E: Ich habe heute in der Zeitung gelesen, dass die Stadt Wien Airbnb-Vermietungen auf 90 Tage im Jahr limitiert und dass dadurch eine Mobilisierung am Wohnungsmarkt angestoßen wird.

Das scheint offensichtlich ein methodischer Ansatz zu sein. Das würde die Stadt Innsbruck auch gerne in Anspruch nehmen. Sie kann es aber nicht, weil es ein Landesgesetz sein müsste. Die Stadt Wien als Stadt und Land tut sich da leichter. Die machen sich ihre Bestimmungen und das scheint zu greifen. Ich kann mich schwer dazu äußern, da ich es lediglich aus der Presse entnommen habe. Aber das könnte ein Anhaltspunkt sein.

Ein zweites Thema, ist die Änderung im Mietrechtsgesetz. Das man die Möglichkeit hat, in Ausnahmefällen kürzere Mietvertragsdauer als die drei Jahre anzusetzen.

In den Ländern wurden ebenfalls Dienststellen installiert, die sich für die sichere Vermietung engagieren. Das heißt, Leute, die die Sorge haben, dass sie unliebsame Mieter nicht rausbringen, übergeben das einer Institution. Die kümmern sich um die Vermietung der Wohnung. Die bekommen irgendeinen Prozentwert von den Mieteinnahmen und machen das. Dieses System gibt es in Vorarlberg und ist mit Erfolg gekrönt.

Offensichtlich sind die Leute an einer Vermietung nicht interessiert. Selbst wenn ihnen die Last der Vermietung abgenommen wird, wollen viele einfach nicht vermieten.

I: Wie würden Sie den Leerstand und den Umgang damit in Tiroler Gemeinden beschreiben?

E: Die Erfahrungen aus den Gemeinden ist, dass viele kein Leerstandsproblem haben. Leerstand, vor allem, wenn nur ein Haus leer steht, ist kein Thema in einer Gemeinde mit 1.500, 2.000 Einwohnern. Dann steht es halt leer. Das Thema betrifft eher alte Ortskerne, wo Revitalisierungsmaßnahmen stattfinden sollen. Da wäre die Gemeinde Silz ein Thema. Die haben eine Revitalisierung des Ortskerns mit intensivster Beratung gemacht und geschaut, was man mit welchen Gebäuden tun kann, welche man nachnutzen, umnutzen und ausbauen kann. Bei der Revitalisierung müssen das aber Orte sein, die einen alten Ortskern haben und keine Vitalität aufweisen. Rattenberg wäre auch so ein spezielles Thema. Auch die Stadt Hall bemüht sich seit vielen Jahren, seit 30 Jahren, Schritt für Schritt, Haus für Haus, wieder auf Vordermann zu bringen. Aber die machen das schon seit 30 Jahren und ohne Leerstandsabgabe.

Also, in den Gemeinden, die wir als Planungsbüro betreuen, ist Leerstand nie ein Thema gewesen.

Transkript

Interviewpartner:in B: Dr. Peter Hollmann
Innsbruck, 31.07.2024, 10:00 Uhr

I: Interviewerin

E: Expert:in

I: Das Tiroler Raumordnungsgesetz verankert leistbares Wohnen in den Zielbestimmungen, indem angemessene Grundstücks- und Wohnungspreise angestrebt werden sollen. Dabei ist zum einen leistbares Wohnen eine wohnungspolitische Entscheidung, zum anderen auch ein Anliegen der Raumordnung. Wo würden Sie das Potenzial der Raumordnung hinsichtlich des leistbaren Wohnens sehen?

E: Die Raumordnung hat die Aufgabe, die Flächen sicherzustellen, die dafür benötigt werden und auch für die bodensparende Nutzung zu sorgen, sprich Bbauungsplanungsvorgaben.

Für die Verfügbarkeit der Wohnungen ist im Wesentlichen das Volkswohnungswesen zuständig. Wo die beste Einflussmöglichkeit der Raumordnung besteht, abgesehen davon, dass man sich die eigenen Flächen sucht, sind flankierende Maßnahmen. Das sind die Vertragsraumordnung, verschiedene Widmungsfestlegungen bzw. feststellende Raumordnungskonzepte, die man in Tirol machen kann. Bei der Widmung ist es vor allem die Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau, das heißt auf dieser Fläche dürfen nur Bauvorhaben errichtet werden, die den Kriterien der Wohnbauförderung entsprechen und da geht es insbesondere um die Deckelung der Grundpreise und der Baukosten. Das führt in der Folge, wenn man es dann nutzen will, eben auch zu leistbaren Wohnkosten.

I: Welche Herausforderungen und Probleme würden Sie, wenn es um die Bereitstellung von leistbaren Wohnräumen geht, in Tirol erkennen bzw. identifizieren?

E: In Tirol ist es, im Vergleich zu anderswo, immer schwierig, Flächen zu sichern, vor allem zu günstigen oder relativ günstigen Preisen, weil es einfach sehr wenige Flächen gibt. Das ist auf die Beschränktheit des Dauersiedlungsraums und auf die Vielzahl der Nutzungsansprüche zurückzuführen. Deswegen ist es auch kein Wunder, warum Tirol immer ganz oben bei den Preisen steht, weil das Angebot und die Nachfrage sehr stark auseinanderfallen. Das ist grundsätzlich die große Herausforderung.

Der zweite Aspekt ist, dass sowas immer nur funktionieren kann, wenn man auch intensiv mit den Grundeigentümern in Kontakt tritt. Raumplanung nur als planerische Maßnahme am Computer zu sehen war das Verständnis in den 70er-Jahren. So sind die Flächenwidmungspläne in Tirol oder eigentlich in ganz Österreich entstanden. Man hat sich aber nicht um die Verfügbarkeit gekümmert. Und das führt einerseits zu diesem Problem, dass es immer nur

nominell zu viel Bauland gibt, also Bauland-überhänge. Da gibt es aber auch Instrumente, wie man mit diesen umgehen kann. Und andererseits, wenn man dann dringend Flächen braucht, hat man wieder neue von außen erschlossen. Somit ist der eigentliche Sinn der Raumplanung, um möglichst bodensparend und kompakt zu bleiben, schrittweise verloren gegangen.

Das hat man in Tirol und auch in anderen Bundesländern durch die Einführung des Raumordnungskonzeptes als strategisches Planungsinstrument in den Griff bekommen, wo man vorausschauend wirklich für einen Zeitraum von zehn Jahren die Flächen abgrenzen muss. Das ist dann auch schon genau genommen der richtige Zeitpunkt, wo man seitens der Gemeinde dann mit den Eigentümern spricht, die in das Konzept, also in einen Entwicklungsbereich, aufgenommen werden sollen. Wenn man die wieder nur so ausweist, kann der Grundeigentümer anfangen damit zu spekulieren. Also muss man im Vorfeld mit ihm schon Vereinbarungen abschließen. Das ist der Weg, den man über die Vertragsraumordnung machen kann, die mittlerweile auch in vielen Gemeinden in Tirol angewandt wird. In Tirol ist der Preis ein wichtiger Faktor. Ein wesentlicher Punkt ist aber auch, dass man zum Beispiel Fristen festlegt, bis wann es zu bebauen ist. Nicht, dass wieder ein Vorrat gewählt wird. Und da bietet dieses Instrumentarium viele Möglichkeiten.

I: In der Theorie klingt die Zusammenarbeit der Gemeinde mit den Eigentümer:innen sehr leicht. Wie funktioniert die Vertragsraumordnung in der Praxis?

E: Es lebt stark vom Engagement der Gemeindeführung, sehr stark vom Bürgermeister oder manchmal auch vom Bauernschutzobmann. Aber wenn sich der Bürgermeister entsprechend engagiert und es schafft, für den Planungszeitraum genügend Flächen abzusichern, dann bewirkt das bei anderen Grundeigentümern ein Umdenken, weil sie merken, jetzt nun länger auf meinem Grund sitzen und warten, das bringt es sich eigentlich nicht. Es entsteht dann eine gewisse Kettenreaktion. Das Bewusstsein der Bevölkerung hat sich diesbezüglich im Laufe der Jahrzehnte verändert.

Wir haben mit diesen Instrumentarien Ende der 90er-Jahre angefangen. Es war schon am Anfang schwierig, die Gemeinderäte dazu zu bringen, die Instrumente anzuwenden. Aber das hat sich im Laufe der Jahre geändert. Allerdings muss man auch dazu sagen, dass die Anwendung regional unterschiedlich ausfällt, weil auch die Gegebenheiten in Tirol nicht immer alle gleich sind. In Regionen, wo ein hoher Wohnungsdruck besteht, ist zum Glück auch mehr Aktivität seitens der Gemeinden vorhanden.

Man kann es am Beispiel Kitzbühel gut erklären. Kitzbühel ist eine Hochpreisregion, fast immer Nummer 1, nach der Wiener Innenstadt, Salzburg oder Innsbruck. Trotzdem gelingt es dort der Gemeindeführung, Siedlungsflächen für Ein-

heimische zu Preisen, die der Wohnbauförderung entsprechen, zu finden. Das ist einerseits der gemeinnützige Wohnbau, andererseits sind es Siedlungsgebiete, wo Einheimische Einzelhäuser errichten können.

Im Prinzip muss man zwei Welten betrachten. Es gibt die Welt für die eigenen Leute, wo die Gemeinde die Aufgabe hat, die Voraussetzungen zu schaffen. Und dann gibt es den freien Markt, der mehr oder weniger unkontrollierbar ist. Es bringt jetzt auch nichts, dort einzugreifen und die Flächen auf den Markt zu bringen. Die würden nicht zu diesen Preisen auf den Markt kommen, die da üblich sind.

Und kein einziger Einheimischer hat noch ansatzweise die Chance. Wir reden von einer Differenz von 1 zu 10 ungefähr. Also der geförderte Wohnbau liegt größtenteils bei 300 bis 400 Euro. Und der freie Markt ist 3.000 bis 4.000 Euro. Das ist ein völlig absurder Unterschied.

Aber wie gesagt, es gelingt selbst in so einer Gemeinde durch das Engagement, dass man Flächen ausreichend schafft und dass eine Gemeinde damit wieder für die eigenen Leute preisgünstigen Wohnraum baut. Das ist die Aufgabe der Gemeinde. Auch im Sinne der örtlichen Raumordnung.

I: Wo würden Sie die Entwicklungen für die Verfügbarkeit und die Bereitstellung für leistbare Wohnungen in Tirol sehen?

E: Die Raumbedingungen werden für die Raumordnung strenger. Das heißt, auch die Möglichkeit Flächen zur Verfügung zu stellen wird enger. Für die Nutzung braucht man Flächen.

Die Herausforderung ist, wie man mit den immer strengeren Raumbedingungen und mit dem sehr knappen Raum, so umgeht, dass der Raum gut genutzt wird. 100 % versiegeln ist aber auch nicht die Lösung. Und die andere Seite ist, je weniger Flächen es gibt, umso höher ist die Tendenz, dass es noch teurer wird.

Das ist die Herausforderung der täglichen Arbeit von uns und von den Gemeinden. Wobei die Arbeit im Wesentlichen in den Gemeinden passiert. Das ist für mich aber auch ein Argument, dass es wichtig ist, dass die Gemeinden primär dafür zuständig sind. Wir als Land, als Beamte könnten das nie leisten. Man muss auf der anderen Seite sagen, wenn eine Gemeinde eben nichts oder zu wenig tut, dann bekommen sie es bei der nächsten Wahl präsentiert. Also diese demokratische Kontrolle gibt es nur auf Gemeindeebene.

Unser Gesetz ist deswegen sehr komplex, weil man für viele verschiedene Konstitutionen regeln kann. Das ist die Folge dieser Knappheit von Grund und Boden. Wenn man die Instrumente entsprechend anwenden will, dann haben wir ein Bündel an Maßnahmen. Wir haben zwei wichtige besprochen, die Vertragsraumordnung und Vorbehaltsflächen. Es gibt auch noch andere Möglichkeiten.

Man braucht auch Geduld in der Raumordnung, dass man das, was man im Gesetz verankert, auch von

den Leuten angewendet wird. Da sieht man eben die regionalen Unterschiede. Im Bezirk Kitzbühel ist es für die ganzen Gemeinden selbstverständlich, dass man die Instrumente anwendet. Im Bezirk Reutte zum Beispiel ist das noch schwieriger vermittelbar. Der Bezirk Reutte hat relativ geringe Grundkosten, weil dort weniger Nachfrage besteht und er eher dünn besiedelt ist, vor allem das Lechtal. Wenn man dort versucht zu erklären, dass sie die Vertragsraumordnung machen sollen, wird nur gemeint, dass sie das nicht brauchen. In Osttirol ist es auch durchaus ein bisschen ein Unterschied.

Da sieht man auch, dass die örtliche Raumordnung gut ist, weil die Anforderungen und Problemstellungen sich in den Gemeinden unterscheiden.

Die Raumordnung muss auch die richtigen Leute im Boot haben, sonst geht es auch nicht. Die heutige Raumordnung ist dadurch viel zeitaufwändiger, personalintensiver. Aber es ist meiner Meinung nach notwendig.

I: 2021 wurde das Maßnahmenpaket Leistbares Wohnen in Tirol von der Landesregierung beschlossen, weil vor allem Wohnen als Grundbedürfnis aufgrund von Spekulationen deutlich verschärft wurde. Im Rahmen dieses Maßnahmenpaketes ist die rechtliche Grundlage für die Leerstandsabgabe geschaffen worden. Wie würden Sie die Festlegungen bzw. Wirksamkeit der aktuell geltenden Leerstandsabgabe zur Sicherung des leistbaren Wohnens beurteilen?

E: Ich sehe es eher aus der Perspektive des Beobachters. Ich glaube, es ist noch zu kurzfristig, um genaueres zu sagen. Die Abgabe greift erst dieses Jahr das erste Mal. Jetzt müssen erst die Verfahren, ob die Leute es ordnungsgemäß gemeldet haben oder nicht, durchgeführt werden. Wenn sie es nicht ordnungsgemäß gemeldet haben, muss ihnen die Abgabe entsprechend vorgeschrieben werden. Das Grundthema war damals, dass die verfassungsrechtlichen Vorgaben so eng waren, dass die Abgabe keine Steuerungswirkung haben darf. Das gilt auch für die Freizeitwohnsitzabgabe. Man nennt so etwas Knebelungssteuer oder Erdrosselungssteuer. Das heißt, dass die Abgabe so hoch ist, dass sie jemanden zu einem Verhalten zwingt. Das hat man bis vor kurzem nicht tun dürfen. Es gibt aber aktuell eine Änderung der Bundesverfassung. Da sieht man auch, dass es eben nicht die Raumordnung ist. Sonst hätten wir sie davor schon regeln dürfen. Es ist ein Teil des Volkswohnungswesens, wo der Bund grundsätzlich der Gesetzgeber ist. Mit dieser Verfassungsänderung haben die Länder die Befugnis bekommen, öffentliche Abgaben zum Zweck der Vermeidung der Nicht- oder Mindernutzung festzulegen. Damit gibt es jetzt mehr Spielraum. Das heißt aber nicht, dass man die Höhe x-beliebig festlegen kann. Aber ich habe die Möglichkeit, höhere Abgaben festzulegen. Wobei, und das ist glaube ich immer noch ein grundsätzliches Thema, was ist Leerstand?

Wenn eine Wohnung einmal in zwei, drei Wochen oder drei Monate leer steht, ist das kein Leerstand. Das ist auch der Grund, warum es diffizile Ausnahmeregeln gibt. Diese Bestimmung, die wir haben, haben wir nicht selber aus dem Nichts erfunden, sondern der Vorteil vom Bundesstaat ist, dass man schauen kann, ob andere Bundesländer schon etwas haben. In Kärnten hat es schon etwas gegeben. Und die Wiener haben es zweimal probiert und es wurde aufgehoben.

An dem hat man sich orientiert und versucht eben für Tirol eine passende Lösung zu finden. Man hat immer gewusst, dass der Lenkungseffekt nicht gegeben ist, weil ein hoher Betrag nicht zulässig ist. Ein weiterer Eingriff ist jetzt durch die Änderung der Verfassung möglich.

I: Wenn es um die Leerstandmobilisierung bzw. -aktivierung im Allgemeinen geht, dann steht auch immer die Frage vom Eigentum im Vordergrund. Wie weit wäre denn der Zugriff bzw. der Eingriff in den Bestand überhaupt möglich?

E: Der Eigentumsschutz ist ein Grundrecht und ist verfassungsrechtlich geschützt, auch in der Menschenrechtskonvention. Ich kann in nichts Beliebiges eingreifen. Damit man eingreifen kann, muss man nachweisen können, dass es keine anderen gelinderen Mittel gibt.

Wie die Zeitung gestern wieder verfolgt hat, dieses Thema Bodenbeschaffungsgesetz im Zusammenhang mit der Stadt Innsbruck. Da geht es genau um dieses Thema. Der wesentliche Punkt ist dabei, dass man bei derartigen Maßnahmen, wo ich tatsächlich ins Eigentum eingreife, theoretisch könnte das nach dem Gesetz bis zur Enteignung gehen, nachweisen muss, dass gelindere Mittel nicht ge-griffen haben. Wenn derartige Maßnahmen ergriffen werden, greifen sie. Und wenn sie nicht greifen, dann kann man über Zwangsmaßnahmen nachdenken. Und der zweite Aspekt bei Zwangsmaßnahmen ist immer, dass man auch nachweisen muss, dass sie geeignet sind.

Schlussendlich ist das Bodenbeschaffungsgesetz kein taugliches Instrument. In Innsbruck kommt hinzu, dass sie die Maßnahmen, die sie setzen, auch durch den vorgehenden Rahmen setzen können.

I: Welche Maßnahmen wären das zum Beispiel?

E: Vorbehaltsflächen ausweisen, Vertragsraumordnung anwenden. Es gibt dann auch die Möglichkeit, Bauverbote festzulegen. Das sind Verbote für bestehende Baulandreserven, die nur unter gewissen Voraussetzungen wieder aufzuheben sind. Zum Beispiel Abschluss von Vereinbarungen oder zur Verfügungstellung für Gemeinnützigen Wohnbau. Das ist der Schritt, den sie jetzt gesetzt haben. Die anderen Schritte haben sie bis jetzt nicht gemacht. Die Stadtplanung hat das sehr wohl vorgeschlagen und deswegen wissen wir auch, dass es geeignete Flächen gibt. Sie haben ein Konzept erstellt, welche Flächen für Vorbehalts-

flächen in Frage kommen. Im Gesetz gibt es die Rahmenbedingungen, welche Flächen das sein können. Die Stadtplanung hat das für Innsbruck genau analysiert. Innsbruck hat halt leider 15 Jahre ungefähr nur auf reinen Wohnbau gesetzt. Die Gemeinnützigen Bau-träger haben praktisch in Innsbruck bis vor 2-3 Jahren nichts bauen können, weil sie keine Flächen dafür bekommen haben. Das war nicht der richtige Weg.

Für uns als Aufsichtsbehörde gab es auch nicht wirklich die Möglichkeit, da einzugreifen. In Innsbruck ist vieles schon seit Jahrzehnten gewidmet, das heißt, die brauchen von uns keine Genehmigung. Da kauft jemand das Grundstück und bebaut es. Die räumliche Entwicklung von Innsbruck basiert auf einen Flächenwidmungsplan von 1954. Da waren im Wesentlichen schon große Teile von Innsbruck als Bauland gewidmet. Es hat in Tirol und in anderen Bundesländern die Möglichkeit von sogenannten Verbauplänen gegeben. Die sind vor allem in größeren Orten angewendet worden, wie zum Beispiel in Innsbruck. Innsbruck hat damals, 1954, so eine flächendeckende Planung festgelegt. Es wurde der größte Teil von dem, was heute in Innsbruck bebaut ist, schon damals gewidmet.

Wenn jemand so eine Fläche bekommen und eingereicht hat, ist es baurechtlich verhandelt worden. Und das war's. Es hat kein aktives Eingreifen der Raumplanung bzw. der Gemeindepolitik gegeben. Wie gesagt, in den letzten Jahren ist eher aktiv der freie Wohnbau gefördert worden.

I: Leerstand ist oft auch mit dem Thema Freizeitwohnsitze verknüpft. Die Zunahme bzw. Nachfrage der Freizeitwohnsitze fördert auch die Preissteigerung am Immobilienmarkt und steht dem Postulat Leistbares Wohnen entgegen. Es gibt im Tiroler Raumordnungsgesetz Bestimmungen zur Einschränkung von Freizeitwohnsitzen. Wenn es die rechtliche Grundlage zur Beschränkung von Freizeitwohnsitzen gibt, wäre zum Beispiel auch eine Regelung im TROG für mindergenutzte oder nicht zweckmäßig genutzte Wohnungen ebenfalls möglich?

E: Nein, weil es sich schlussendlich um das Volkswohnungswesen handelt. Man darf die Abgaben zwar erheben, aber genauere Regeln müsste der Bund festlegen. Die Kompetenzen sind 1925 in die Bundesverfassung aufgenommen worden. Damals, das war nach dem Ersten Weltkrieg, gab es in Wien eine große Wohnungsnot. Es gab Gesetze, die eine Zuweisungsbefugnis festlegten. Da sind Eigentümer von Wohnungen verpflichtet worden, eine bestimmte Anzahl von Personen zusätzlich aufzunehmen. Wenn man Maßnahmen setzen möchte, um Verpflichtungen zu schaffen und mindergenutzte Wohnungen besser zu nutzen, müsste der Bund aktiv werden. Da steht die Frage im Vordergrund nach der Angemessenheit, die Geeignetheit und all diese Dinge. Letztendlich sind es wieder Zwangsrechte.

I: Es gibt den Raumordnungsplan Lebensraum Tirol Agenda 2030, welcher formuliert, dass bei der Nutzung von Freizeitwohnsitzen und Leerständen neue Herangehensweisen gefragt sind, um diese einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Sehen Sie weiteren Handlungsbedarf oder ist zum Beispiel mit der Grundlage des TFLAG eine mögliche Lösung für dieses Problem geschaffen worden?

E: Soweit man es hoheitlich und gesetzlich regeln kann bzw. wir, als Land, die Befugnisse haben, glaube ich schon.

I: Der Siedlungsbau ist einer der Haupttreiber des Bodenverbrauchs. In wissenschaftlichen Publikationen ist zu lesen, dass das Problem unter anderem darin liegt, dass die bestehenden Planungsinstrumente, die wir in Österreich und in den Bundesländern zur Verfügung haben, wenig Wirkung hinsichtlich der Verringerung der Flächeninanspruchnahme zeigen. Würden Sie dem zustimmen?

E: Das kommt auf den Zeitraum an. Ich habe 1996 angefangen in der Raumordnung zu arbeiten. Damals war die durchschnittliche Größe von einem Bauplatz für ein Einfamilienhaus 700 bis 800 Quadratmeter. Mittlerweile sind es in Tirol 400 bis 500. Über einen Zeitraum von 30 Jahren ist schon etwas passiert. Generell nimmt die Anzahl der Bauplätze für Einzelhäuser ab. Auch in kleineren Gemeinden sind Doppelhäuser mittlerweile keine Ausnahme mehr. Da kommen der Raumordnung auch die sehr hohen Baukosten zugute. Die Leute können sich den Bau eines einzelnen Hauses gar nicht mehr leisten und bauen deshalb oft Doppelhäuser. Man muss bei der Diskussion von leistbarem Wohnen nicht nur die Grundkosten berücksichtigen, sondern auch die Baukosten. Das war auch z.B. für die gemeinnützigen Bauträger die letzten Jahre das große Thema. Sie haben zwar die bebaubaren Flächen, aber in den letzten Jahren ist fast nichts mehr gebaut worden, weil es nicht mehr möglich war die Baukosten einzuhalten.

Man hat zwar von Seiten des Landes über die Wohnbauförderung, die Kosten immer wieder erhöht, aber das ist dann in einer Spirale. Aktuell ist für die gemeinnützigen Bauträger wieder eine bessere Zeit, weil durch die Konjunkturkrise Private die Finanzierungen nicht mehr bewerkstelligen können. Die gemeinnützigen Bauträger können jetzt wieder ins Rennen kommen, weil sie die Geldreserven haben und wieder zu günstigeren Preisen bauen können. Dafür haben die freien Bauträger große Probleme, weil sie für ihre Projekte keine Käufer finden.

Dass die Instrumente nicht geeignet sind, um den Bodenverbrauch zu reglementieren, das würde ich nicht sagen. Wir haben sehr ausgefeilte Festlegungsmöglichkeiten z.B. im Bebauungsplan.

Das Instrumentarium ist da und es greift auch. Es greift nicht von einem Tag auf den anderen, aber wie gesagt, gerade an dem Beispiel durchschnittlicher

Bodenverbrauch pro Einfamilienhaus sieht man, dass es sich in die richtige Richtung entwickelt.

Ich mache das jetzt seit 30 Jahren und früher war der Bodenverbrauch eigentlich kein Thema. Mittlerweile ist es ein Thema. Zudem, wenn ich jetzt sage, es darf keinen Bodenverbrauch mehr geben, dann muss ich sagen, ja und wo macht man dann eine räumliche Entwicklung? Brachflächen kommen selten in Frage, weil wir in Tirol nicht sehr viele Brachflächen haben. Insofern wird man immer wieder neue Flächen brauchen. Das sind dann genau die herausfordernden Rahmenbedingungen. Was ist wichtiger? Die vorgesehene Nutzung oder die Beibehaltung der bestehenden Nutzung? Was ist der beste Standort? Was sind die Rahmenbedingungen? Das ist der Hintergrund, wie man dann zu solchen Entscheidungen kommt. Die sind heutzutage immer strittig.

I: Im Raumordnungsplan ist ebenfalls erläutert, dass, wenn es um die Schaffung von Wohnraum geht, die Mobilisierung von Flächenreserven im bestehenden Bauland eine große Herausforderung darstellt. Wenn die bestehenden Instrumente nicht mehr ausreichen, dann sind neue Instrumente dafür zu entwickeln. Wie könnten solche Instrumente ausschauen? Die Raumplanung hat bereits ein großes Bündel an Instrumenten und Maßnahmen.

E: Was wir für die Baulandmobilisierung an Möglichkeiten haben, ist einerseits der sogenannte vorgezogene Erschließungskostenbeitrag. Wenn ich eine Baugenehmigung bekomme, muss ich einen Erschließungskostenbeitrag zahlen. Da gibt es einen Bauplatzanteil, der sich auf die Größe des Grundstücks bezieht und es gibt einen Baumassenanteil, der sich auf die Kubatur des Gebäudes bezieht. Den Bauplatzanteil kann man bei gewidmeten Flächen grundsätzlich auch bereits vor der Bebauung vorschreiben. Das ist eine Ermächtigung an die Gemeinden, das vorzuschreiben. Das wurde 2011 eingeführt.

Leider wurde das von relativ wenigen Gemeinden in Anspruch genommen. Nur knapp über 20 Gemeinden haben das gemacht. Die machen aber gute Erfahrungen damit. Die Stadtgemeinde Lienz ist ein Beispiel dafür. Das hat zu einer Mobilisierung geführt.

Die Gemeinde Waidring, keine besonders große Gemeinde im Bezirk Kitzbühel, hat 5,5 Hektar Baulandreserven mit dem Instrument rückwidmen können. Damit kann man Baulandreserven reduzieren und wenn die Betroffenen dann wieder kommen, kann man mit ihnen verhandeln. Das kann man in der Regel bei einem bestehenden Bauland nicht. Meiner Meinung nach wäre es ein geeignetes Instrument, aber leider wird es zu wenig in Anspruch genommen.

Das andere Instrument, das man jetzt verstärkt nutzt, sind die sogenannten Bauverbote. Im Zuge der Fortschreibung der Raumordnungskonzepte müssen Gemeinden ihre bestehenden Baulandflächen evaluieren, wie weit sie noch für eine

Bebauung geeignet sind oder welche Gründe es gibt, warum sie bis jetzt nicht bebaut wurden. Wenn die Fläche völlig ungeeignet ist, muss sie rückgewidmet werden. Dann gibt es auch keine Entschädigung, weil die Baulandeignung nicht gegeben ist. Das es entschädigungslos ist, ist im Gesetz geregelt.

Die weitere Variante ist, dass man Kriterien festlegt, unter denen es dann bebaut werden kann und bis dorthin wird ein Bauverbot verhängt. Das können infrastrukturelle Themen sein, wenn zum Beispiel die Erschließung oder die Parzellenstruktur nicht geeignet ist.

Man kann auch die Baulandumlegung machen. Der Grund, warum es diese gibt, ist, wie schon geschildert, in den 70er-Jahren hat man vor allem große, zusammenhängende Flächen dargestellt und sich die Struktur im Detail zu wenig angeschaut. Als Folge entstanden Grundstückskonstellationen im Bauland, die von der Form oder von der Lage gar nicht erschlossen werden können. Das kann ich über ein Baulandumlegungsverfahren bewerkstelligen. Es wird dann für den Bereich ein Bauverbot festgelegt. Für die Aufhebung ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens voraussetzend. Es kann aber sehr wohl ein Bauverbot mit der Bedingung verknüpft werden, dass eine Vereinbarung über die Verwertung der Fläche stattfindet. Somit hat die Gemeinde wieder die Möglichkeit, auch im Hinblick auf das Thema Leistbares Wohnen, tätig zu werden. Diese Möglichkeit wurde 2011 eingeführt. Damals wurde es recht sporadisch genutzt. Mittlerweile sind die Gemeinden aktiv verpflichtet, das zu machen.

Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung muss sich jede Gemeinde damit auseinandersetzen. Dadurch wird die Zahl der Bauverbote deutlich höher. Das ist ein Instrument, mit dem man die alten Baulandreserven aktivieren kann. Wir können zahlenmäßig nachweisen, dass seit 1994 neues Bauland tatsächlich genutzt wird. Es werden die alten Baulandreserven sukzessiv abgebaut. Im Schnitt sind es um die drei Prozent im Jahr. Dadurch haben wir im Verhältnis relativ wenige Baulandreserven. Es sind knapp 20 Prozent. Die Baulandmobilisierung funktioniert, aber vielleicht nicht mit dem Tempo, das ich mir wünschen würde.

I: Was wünschen Sie sich für die Zukunft, wenn es um das Thema leistbares Wohnen in Tirol geht?

E: Die Möglichkeit Flächen zu generieren, funktioniert eigentlich immer wieder erstaunlich gut. Das Kernthema sind die Baukosten. Die Anforderungen an Gebäude werden immer höher und dadurch steigen auch die Kosten. Ich würde mir wünschen, dass die Standards nicht unbedingt verringert, aber flexibler werden. Es soll auch auf regionale Bedürfnisse Rücksicht genommen werden. Beim Leistbaren Wohnen ist mir der Fokus zu sehr auf die Grundkosten und die Baukosten, die wesentlich höher sind, werden dabei übersehen. In diesem Bereich könnte man mehr Spielraum haben, denn der Boden ist immer knapp.

Transkript

Interviewpartner:in C: Karl-Josef Schubert
Innsbruck, 04.09.2024, 09:00 Uhr

I: Interviewerin

E: Expert:in

I: Wird in Ihrer Gemeinde Leerstand bzw. die Leerstandsabgabe aktiv wahrgenommen und umgesetzt?

E: Nachdem die Marktgemeinde Vomp eine 5.500-Hauptwohnsitz-Gemeinde ist, ist das natürlich ein Thema. Wir schätzen den Leerstand bei uns auf circa 100 Wohnungen. Ein überwiegender Teil wahrscheinlich zu Recht, also die den Ausnahmetatbestand des Gesetzes erfüllen würden.

Trotzdem ist das Thema Leerstand, denke ich, in der Bevölkerung noch nicht ausreichend angekommen, obwohl man es über die einschlägigen Medien kommuniziert hat. Bei uns ist das die Gemeindefachmitteilung, aber auch sonstige Medien. Es gab 14 Meldungen, ungefähr die Hälfte davon haben den Betrag gezahlt und die andere Hälfte hatte einen Ausnahmegrund.

Es hätten sich eigentlich 100 Personen melden müssen, weil auch derjenige, der gerechtfertigt einen Wohnungsleerstand hat, meldepflichtig ist aber einen Ausnahmetatbestand geltend machen kann. Es gibt auch ein paar ältere Objekte bei uns, die nicht mehr den Standard erfüllen usw.

Ich glaube, dass das Thema Leerstand und die Leerstandsabgabe noch nicht in der Bevölkerung endgültig angekommen ist. Sonst hätten wir mehr Meldungen. Die Herangehensweise, die man hat, ist nicht die richtige. Aufgrund des Datenschutzes kann man diese Verknüpfungen, die wir machen könnten, von vornherein nicht machen. Also nur bei einem begründeten Verdacht.

I: Wo sehen Sie das wesentliche Ziel bei der Leerstandsabgabe?

E: Es geht darum, Wohnraum zu mobilisieren. Wenn ich Wohnraum mobilisieren will, muss ich das so machen, dass es erstens einmal wahrgenommen wird. Ich glaube, dass die Ausnahmetatbestände schon passen. Zweitens muss das Leerstehen lassen von Wohnraum unattraktiv sein.

Beispielsweise ist in Innsbruck das Problem, dass durch die massiven Wertsteigerungen im Immobilienbereich, insbesondere im Zeitraum 2012 bis 2022, also bis zum Ende der Pandemie, die Wertsteigerungen im Baukostenindex höher waren als im allgemeinen Index und auch wesentlich höher waren als die Zinsen, die man bei einer Bank für Geld erhalten konnte. Das hat dazu geführt, dass in Innsbruck sehr viel gebaut wurde, im Übrigen auch in anderen Gemeinden, ich ziehe nur Innsbruck als Beispiel heran, weil es da eklatant sichtbar ist. Diese neu gebauten Wohnungen stehen vielfach leer, weil die Investoren vom Leerstand profitieren. Auf die

Miete ist man nicht angewiesen. Die Wohnung entwertet sich durch das Leerstehen, weil sie oft nur einen Edelrohbau-Zustand haben. Damit habe ich in diesen zehn Jahren mehr Wertzuwachs durch eine leerstehende Wohnung gehabt, als wenn ich sie vermietet hätte. Wenn ich einmal den Mietertrag ausklammere. Das hat dazu geführt, dass Leute gesagt haben, nein, wir kaufen jetzt keine festverzinsliche Anleihe, für die ich nur 2,5-3 % im besten Fall bekomme, weil der Kostensteigerungsindex in der Zeit bis zu 10 % pro Jahr betrug. Die haben in diesen zehn Jahren den Wert von Grundstücken und Wohnungen verdoppelt.

Das ist in Wahrheit das Problem. Was muss die Leerstandsabgabe erreichen, um Wohnraum zu mobilisieren? Sie muss so empfindlich teuer sein, dass man sie, wenn ich die Ausnahmetatbestände laut Gesetz nicht erfülle, entsprechend zahlen muss. Dann werde ich mir auch überlegen, ob ich sie nicht doch lieber vermieten möchte. Das ist, glaube ich, jetzt auch gerade im Gange. Man arbeitet gerade an einer Gesetzesnovelle, weil gesetzliche Grundlagen vom Bund zum Land gewandert sind. Da sind derzeit gerade Fachexpertisen in Ausarbeitung. Letztlich geht es darum, dass insbesondere bei uns in Tirol, in der Landeshauptstadt oder in anderen Bereichen das Wohnen so teuer geworden ist, dass sich vor allem junge Menschen Wohnen nicht mehr leisten können, obwohl Wohnraum leer steht.

Wir machen gerade in Vomp ein Wohnbauprojekt, wo es mit Vertragsraumordnung und dem Ausweisen von Vorbehaltsflächen gelungen ist, den Grundpreis so festzulegen, dass er fast bei der Hälfte des Marktwertes liegt. Über den Gemeinnützigen Wohnbauträger sind wir in der Lage, über Mietkauf leistbaren Wohnraum anzubieten. Das heißt, geringfügig unter 4.000 Euro pro Quadratmeter. Wobei bei uns schon 7.000, 8.000 Euro bei Neubauten bezahlt wurden. Dieses Instrument in der Raumordnung führt dazu, dass wir die Möglichkeit bieten, leistbar Eigentum zu schaffen.

Wenn man in Vomp 100 leerstehende Wohnungen hat und es wird Großteils der Ausnahmetatbestand erfüllt, dann sind sicher 20 oder 30 Wohnungen dabei, die trotzdem leerstehen. Das ist nur eine grobe Schätzung. Das würde aber heißen, dass wir die Summe, die wir jetzt bauen, zur Hälfte gar nicht bauen müssten, wenn wir diesen Leerstand mobilisieren.

Das geht nur, wenn ich das Gesetz dahingehend ändere, dass ich als Gemeinde das Melderegister mit dem Wohnungsbestand verknüpfen darf, sodass ich sehe, wer und wo einen Leerstand hat. Dann kann ich diese Eigentümer gezielt anschreiben. Ich könnte es zwar jetzt auch machen, wir haben vom Tiroler Gemeindeverband ein Erhebungsformular entwickelt, aber ich kann nicht die gesamte Bevölkerung, die eine Wohnung hat, unter Generalverdacht stellen. Das wäre eine Methode. Bis jetzt macht man das mit allgemeinen Informationen.

I: Sie haben erwähnt, dass es geschätzte 100 Leerstände gibt. Hat man eine Leerstandserhebung durchgeführt, oder wie ist man zu diesem Ergebnis gekommen?

E: Wir haben 5.500 Einwohner und ich bin seit 1997 Bürgermeister. Ich habe einen guten Überblick über den Bestand, wo Gebäude sind, wo es Einliegerwohnungen gibt und welche Wohnhäuser mehr als eine Partei haben. Wir wissen, dass es ca. 100 Wohnungen sind, aber es haben sich zumindest einmal über 80 Personen nicht gemeldet.

Warum es nicht funktioniert, ist daran abzuleiten, dass die Bürger es nicht melden. Sie bräuchten nur sagen, liebe Gemeinde, ich habe eine Tochter und deswegen steht die Wohnung leer. Oder jemand anderer hat einen Leerstand, weil er gerade renoviert. Die Wohnung steht tatsächlich leer aber mit einem Nachweis von einem Entwurf, dass gerade umgebaut wird, kann momentan keine Vermietung erfolgen. Ob es wirklich dann 100 Leerstände sind oder 110 oder 92, so genau ist es natürlich nicht. Auf jeden Fall sind es wesentlich mehr als die 14 Meldungen, die wir tatsächlich bekommen haben.

Das zieht sich wie ein roter Faden durch unser Land. Persönlich halte ich die Leerstandsabgabe und den Druck, der dadurch erzeugt wird, als ein taugliches Mittel, um insbesondere in Zentralräumen Wohnungen zu mobilisieren.

Viele überlegen, ob sie überhaupt vermieten sollen. Das hängt mit den Mietrechtsgesetz zusammen. Wenn man die Menschen zum Vermieten bringen will, muss man ihnen auch die Möglichkeit geben, gegebenenfalls Mietverhältnisse auflösen zu können. Ich bin zwar der Meinung, dass es zumindest drei Jahre sein sollen, aber irgendwann muss ich die Chance haben, auf mein Eigentum in bestimmten Fällen wieder zugreifen zu können. Wenn ich entweder mit dem Mieter nicht zufrieden bin oder wenn ich einen Eigenbedarf habe. In vielen Fällen wird auch der Mietvertrag schlecht ausgestaltet.

I: Sie meinten, dass die Höhe der Abgabe ein Grund dafür ist, dass eine Mobilisierung nicht funktioniert. Vomp hat nicht den höchstzulässigen Betrag gewählt, obwohl sie eine Vorbehaltskommune ist. Wie wurde damals die Höhe bzw. unter welchen Kriterien wurde sie festgelegt?

E: Wir haben nicht den Maximalwert genommen, weil uns vom Land gesagt wurde, dass sich die Höhe am tatsächlichen Marktpreis orientiert. Man hatte die Sorge, dass wenn man dann die höchstzulässige Höhe festlegt, dass eine Beschwerde und das Landesverwaltungsgericht bzw. auch ein Höchstgericht es aushebeln würde. Man muss bei der Festsetzung der Höhe genau schauen, was tatsächlich zuträglich ist.

Wenn eine Wohnung angenommen 100.000 Euro kostet und ich bekomme auf der Bank 2 % Zinsen, dann habe ich im Jahr 2.000 Euro verdient. Wenn man diese 100.000 Euro in eine Wohnung investiert

und man weiß, dass der Wert zwischen 5 und 10 % steigt, dann hat man einen Wertzuwachs, der weit über dem liegt, den man am Kapitalmarkt sonst erzielen könnte. Das heißt, die Leerstandsabgabe muss zumindest so hoch wie dieser Index, den ich verdienen könnte, sein. Wenn jemand eine Neubauwohnung leer stehen lässt und der zahlt eine Leerstandsabgabe von 7.000 Euro, dann wird er sich eine Vermietung überlegen, weil sich ein Leerstand dann nicht rentiert.

Sie darf nicht zu hoch, aber auch nicht zu niedrig sein. Man darf, trotz Zahlung der Leerstandsabgabe, nicht an der Wertsteigerung besser verdienen. Man muss bei der Festsetzung differenzieren, dass man nicht überall in jeder Gemeinde das absolute Gesetzesmaximum ausnutzen kann.

I: Wenn eine Gemeinde den höchstzulässigen Betrag wählt, muss sie dementsprechend mit einer Grundlagenforschung beweisen, dass sie auch vom spekulativen Leerstand betroffen ist. Es gibt ein paar Gemeinden, Kirchberg in Tirol und Innsbruck, die den Höchstbetrag festgelegt haben.

E: Da muss man sagen, dass wir keinen spekulativen Leerstand haben. Bei uns wird nicht gezielt Wohnraum gekauft, um ihn dann leerstehen zu lassen. Das wird im Großraum Kitzbühel oder Innsbruck anders sein. Man hat uns nur geraten, nicht das absolute Maximum zu nehmen, weil unter Umständen eine solche Verschreibung bekämpft werden kann. Wir sind lieber moderat, aber dafür effizient. Nur, dieses moderat ist viel zu wenig.

I: Das heißt, dass Sie eine erhöhte Abgabe für nötig halten?

E: Ich bin dafür, dass man die Leerstandsabgabe anhebt, aber nicht um mehr Geld für die Gemeinde zu lukrieren. Das ist nicht das erste Ziel. Es ist zwar ein Ziel aber der Fokus liegt bei der Mobilisierung von Wohnraum. Nur funktioniert es in Teilbereichen nicht. Werden Leerstände oder Zweitwohnsitze zur Miete oder zum Verkauf angeboten, werden manche Objekte trotzdem nicht als Wohnraum mobilisiert, weil das Objekt in Kitzbühel steht und mehrere Millionen Euro kostet. Das kann sich ein Einheimischer nicht leisten. Man hat dadurch nichts gewonnen.

Tirol ist ein feingliedriges Land. Diese Feingliedrigkeit führt dazu, dass man nicht jeden Raum gleich beurteilen kann. Kitzbühel ist anders gelagert als das Tiroler Lechtal. Aber das Gesetz gilt überall gleich. Deshalb ist es schwierig, eine klare Antwort zu finden.

I: Wie geht man weiter vor bzw. wie sieht es aus der Bürgerperspektive aus?

E: Die Bürger nehmen es kaum wahr. Es gibt Personen, die die Abgabe zahlen. Die haben einen Leerstand für 3 bis 4 Jahre und haben keinen Ausnahmegrund. Bei den anderen probieren wir

Aufklärungsarbeit zu leisten, wobei es vom Engagement der Gemeinde abhängt. Aber man muss auch abwarten, was auf Landesseite passieren wird. Wie die Gesetzänderung, die Verschärfung und Verbesserung in der Recherche ausschaut, ist noch nicht klar.

Es ist unhaltbar, dass ich diese bestehenden Datenbestände nicht miteinander verknüpfen darf, solange es keinen begründeten Verdacht gibt. Für mich ist das eine grundlegende Aufgabe, die Gemeinden wahrnehmen müssen.

Mir ist bewusst, dass sich kleine Gemeinden durchaus schwertun, weil sie keine eigenen Juristen verfügen. Gemeinden sind zum Beispiel aufzufordern, Verwaltungsgemeinschaften zu bilden, um diese Problematik zu lösen. Das passiert zum Beispiel schon im Zillertal, wo die Gemeinden zusammenarbeiten und einen gemeinsamen Juristen beschäftigen. Aber natürlich hat auch nicht jede Gemeinde ein Leerstandsproblem. Gramais, die kleinste Gemeinde in Österreich mit 45 Einwohnern hat bestimmt keinen Leerstand.

I: Finden Kontrollen für die Leerstandsabgabe statt?

E: Kontrollen finden statt, wenn man einen begründeten Verdacht hat. Also wenn sich jemand nicht meldet, geht man dem auch nach.

I: Sie haben angesprochen, dass Sie abwarten, was seitens des Landes noch kommt und dass Sie aber schon in gewisser Weise Maßnahmen setzen. Wie kann man sich das vorstellen? Werden die Eigentümer kontaktiert?

E: Genau, das passiert gerade. Das soll aber nicht bedeuten, dass wir auf das neue Gesetz warten und bis dahin die Hände in den Schoß legen. Das wäre gesetzlich nicht gedeckt. Ich bin zum Beispiel dabei zu sagen, dass sich alle melden müssen. Auch wenn es, nehmen wir an, 86 gerechtfertigte Leerstände gibt, sind diese trotzdem zu melden. Es hat einen positiven Nebeneffekt, das darf man nicht vergessen. Man hätte eine Statistik, wie viele Objekte leer stehen. Vor allem wenn man langfristig planen möchte. Wir erstellen zwar die Raumordnungskonzepte auf 10 Jahre, aber man braucht gute Überlegungen, was man als Gemeinde in 30, 40, 50 Jahre tut. Ich spreche dabei vor allem über die Siedlungsentwicklung und Flächenversiegelung.

Wenn man im selben Maße weiterbaut, haben wir zwei Dinge in Tirol. Erstens eine nie endende Flächenversiegelung, die man heutzutage schon nicht mehr will. Zweitens kaum mehr Grünflächen für eine nachhaltige wirtschaftliche, landwirtschaftliche Produktion. Es kann nicht sein, dass man ständig über die Siedlungsränder hinausschaut. Die Siedlungsränder und landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen sind entsprechend festzuhalten.

Man fragt sich, was das mit Leerstand zu tun hat. Je mehr Leerstand ich mobilisiere, desto weniger Druck habe ich auf den Neubau. Das erfreut vielleicht die Bauwirtschaft weniger, aber ich glaube, dass künftig

der Schlüssel nicht darin liegt, viele neue Gebäude in die Breite und in die Fläche zu bauen, sondern Bestandsgebäude so zu richten, dass sie statisch, architektonisch und von der Lebensqualität her in unsere Strukturen passen. Da wird man Kompromisse finden müssen. Und das führt natürlich wieder zu neuen Konflikten. Schlussendlich müssen die Menschen wohnen, und zwar leistbar wohnen.

I: Sie haben ungefähr 100 Leerstände in Vomp. Wie hoch ist der Verwaltungsaufwand im Verhältnis zu den Ergebnissen, die man erhält? Wie bewältigt das Ihre Gemeinde?

E: Das hängt immer davon ab, mit welchem Nachdruck man das macht. Wenn ich das mit Innsbruck oder Kitzbühel vergleiche, dann muss ich sagen, dass es kaum zu bewältigen ist.

Andererseits ist zum Beispiel beim Freizeitwohnsitz in Kitzbühel der wirtschaftliche Druck und das wirtschaftliche Dagegensein groß, weil diese Freizeitwohnsitzbesitzer in Kitzbühel ein Wirtschaftsfaktor sind. Wenn ich die ganzen Leute vertreibe, dann habe ich einen Wertschöpfungsverlust, aber nichts gewonnen, weil diese Objekte zwar leer stehen, aber sie sich niemand leisten kann. Ich hätte persönlich und auch der Gemeindeverband schon lange einen anderen Ansatz, nämlich nach Salzburger und Kärntner Modell. Ich bin der Meinung, dass es besser wäre, eine Zweitwohnsitzabgabe einzurichten.

Dann würde das Modell so aussehen: hat die Person bei mir in der Gemeinde einen Hauptwohnsitz, ist es kein Problem, weil ich die Abgabenertragsanteile bekomme. Wenn es kein Hauptwohnsitz ist, dann ist es ein Zweitwohnsitz, dann bekomme ich die Zweitwohnsitzabgabe. Und wenn keines von beiden vorhanden ist, dann habe ich einen Leerstand. Dann muss ich für den Leerstand kassieren.

Dieses Geld würde ich dann in der jeweiligen Gemeinde zweckbinden, um leistbaren Wohnraum, insbesondere für die junge Generation, zu fördern. Angenommen man nimmt ein paar Millionen Euro im Jahr ein, dann muss man nachweislich in den geförderten Wohnbau oder in die Förderung von Mieten investieren. Dann hätten wir einen gesunden Ausgleich. Aber natürlich darf es da nie zu viele Ausnahmen geben.

Aber in den Brennpunkten, zwischen St. Johann und Jochberg, also Kitzbühel, Kirchberg, haben wir ein Problem. Da ist es fast nicht handelbar. Da ist der Aufwand so groß, dass der Ertrag fast nicht in Relation zum Aufwand steht. Das ist für die Gemeinde nicht bewältigbar.

In meiner Gemeinde habe ich eine Juristin, wir haben Kapazitäten, wir bewältigen das leicht. Aber man darf die Relation nicht vergessen. Es ist nicht primär das Ziel bei der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe, dass die Gemeinde Geld verdient. Es entsteht aber ein Verwaltungsaufwand, der gedeckt werden muss. Es geht in Wahrheit um den Lenkungseffekt der Wohnraummobilisierung. Und

das habe ich, glaube ich, derzeit mit der Freizeitwohnsitzabgabe nicht erreicht und mit der Leerstandsabgabe noch nicht erreicht.

I: Inwieweit wurde der Gemeindeverband bei der Ausarbeitung vom TFLAG miteinbezogen?

E: Bei den Gesetzesmaterien ist es so, dass die Stellungnahmen der Gemeinden und dem vertretenen Tiroler Gemeindeverband entsprechend zu hören sind. Von der Regierung und auch vom Tiroler Landtag. Die müssen sich nur nicht immer daran halten. Im Zusammenhang mit dem Leerstand gibt es eigentlich große Übereinstimmung. Mit der Kompetenzübertragung vom Bund auf das Land wird es auch zukünftig neue Ausarbeitungen zum Leerstand geben.

I: Bei der Begründung bzw. Beurteilung eines Ausnahmegrundes liegt der Vollzug bei den Gemeinden. Wo sehen Sie dabei Schwierigkeiten?

E: Die Konkretisierung der Begründung von Ausnahmen wäre bei einer Novellierung nützlich. Letztlich haben aber die Gemeinden mit der Gemeindeautonomie gewisse Gestaltungsmöglichkeiten. Gewisse Probleme sind politisch. In der Gemeindeautonomie ist das nicht lösbar. Wir haben 76 Gemeinden, die wir als Gemeindeverband vertreten. Alle Gemeinden unter einen Hut zu bringen, geht nicht. Gewisse Probleme kann man nur landesgesetzlich regeln. Natürlich wird es sein, dass ein Leerstand im Lechtal großzügiger bewertet werden kann als in Kitzbühel oder in Innsbruck. Die haben dafür andere Herausforderungen. Die haben eher Abwanderung. Die wollen die Leute nicht schikanieren, sondern im Gegenteil, die müssen alles tun, damit Menschen zu ihnen kommen und bleiben.

I: Ein Problem, das auch immer wieder medial diskutiert wird, ist die Selbstbemessung. Glauben Sie, dass es sinnvoll ist, dass es eine Selbstbemessungsabgabe ist?

E: Ich bin der Meinung, dass die Leute ihren Leerstand melden müssen und wir dann die notwendigen Daten des Leerstands über das Bauamt prüfen und auf Basisverhandlungen die Abgabe vorschreiben. Ob eine Selbstbemessung im Bereich der Leerstandsabgabe zweckmäßig ist, kann man diskutieren. Ich bin der Meinung, dass man das nicht tun sollte. Wenn man die Dinge selbst bemessen muss, muss man es entsprechend kontrollieren. Dann passen die Angaben nicht und man muss diesen wieder nachgehen. Das erhöht meiner Meinung nach die Bürokratie. Besser wäre es, wenn jemand seinen Leerstand mit den Quadratmetern meldet und man die Daten im Bauamt abgleicht. Dann bestätigt man die Quadratmeter, berechnet die Abgabe, also mal Satz X, und schreibt das dann vor. So wie ich das bei der Grundsteuer oder bei anderen Dingen auch mache.

Wir reden hier von privaten Menschen. Ein Unternehmer hat ein Rechnungswesen, fachkundige Menschen oder einen Steuerberater, dann funktioniert eine Selbstbemessung gut. Bei privaten Wohnungsvermietern oder Hausbesitzern funktioniert das nicht. Das muss man schon vorschreiben.

I: Bekommt der Gemeindeverband Rückmeldungen, Forderungen, Anregungen von den Gemeinden bezüglich der Leerstandsabgabe?

E: Es gibt Bürgermeisterkonferenzen und auch den Tiroler Gemeindetag, wo diese Dinge von den Kolleginnen und Kollegen angesprochen werden. Selbstverständlich haben wir Rückmeldungen, ob es passt oder nicht. Wir als Gemeindeverband hätten im Zusammenhang mit der Freizeitwohnsitzabgabe eine klare Vorstellung, die sich aber nicht mit den Vorstellungen der Landespolitik derzeit deckt. Bei der Leerstandsabgabe hat man sich eher getroffen, weil damals nichts anderes wegen der Kompetenzverteilung möglich war. Jetzt, nach der Gesetzesänderung auf Bundesebene, wird es möglich sein, die Landesgesetze dahingehend anzupassen. Und so hoffen wir, dass die Leerstandsabgabe angepasst wird. Man muss sich in die Lage der Gemeinden versetzen und diese Querverbindungen ermöglichen. Damit kann man nachweisen, ob ein echter Leerstand besteht und infolge die Wohnungsbesitzer auffordern, den Grund für den Leerstand anzugeben und es dementsprechend mit der Abgabe vorschreiben. Ob es tatsächlich so kommen wird, werden die nächsten Monate zeigen.

I: Eine Erkenntnis von bereits geführten Interviews ist, dass die Probleme auch im ZMR und im GWR liegen, weil die Daten häufig nicht übereinstimmen. Das heißt, dass die Gemeinde auch von sich aus tätig werden müsste, um zumindest die Daten zu bereinigen, um dann im Zuge dessen die Leerstandsabgabe umzusetzen.

E: Man darf nicht vergessen, dass das Wohnungsregister erstellt wird, wenn jemand baut. Dass Änderungen erfolgen, weil zum Beispiel Tops getrennt werden, ist zu berücksichtigen. Nicht in jeder Gemeinde werden solche Dinge entsprechend wieder im Wohnungsregister geändert, soweit es nicht eine genehmigungspflichtige Änderung ist. Aber dass es da Unterschiede geben kann, ist nicht das Hauptproblem. Wenn ich das Melderegister mit dem Wohnungsregister verknüpfen darf, würde man dies bemerken. Dann sieht man die Diskrepanz und die muss man bereinigen. Oder es gibt keine Diskrepanz, weil es Leerstand oder ein illegaler Bau ist. Aber das gehört zur Gemeindeverwaltung dazu.

I: Hat es konkrete Verdachtsfälle aufgrund von Bürgermeldungen zum Beispiel schon gegeben?

E: Nein, von BürgerInnen nicht aber von eigenen Wahrnehmungen. Ich habe die Juristin auf Verdachtsfälle hingewiesen, weil ich weiß, dass es ein Haus mit drei Tops gibt. Wir haben dann überprüft, ob wir eine Meldung bekommen haben. Laut unserem Melderegister weiß ich, dass da eigentlich niemand wohnt. Daraufhin haben dir den Eigentümer mit dem Formular des Tiroler Gemeindeverbandes kontaktiert und auf die Meldung hingewiesen.

I: Und was war das Ergebnis?

E: Die Ergebnisse stehen noch aus. Strafverfahren haben wir in der Form kein einziges gehabt. Androhungen schon, aber tatsächlich durchgeführt nicht. Aber für weitere Erkenntnisse ist es noch zu früh, weil die Leerstandsabgabe erst im Frühjahr das erste Mal eingehoben wurde.

I: Würden Sie mit dem heutigen Wissensstand eine Abgabe erneut befürworten? Oder glauben Sie, dass auf z.B. landespolitischer und bundespolitischer Ebene Maßnahmen ergriffen werden müssen?

E: Das Volkswohnungswesen wurde vom Bund teilweise zu den Ländern transferiert und das setzt jetzt die Länder erstmals in die Situation, dass man tatsächlich gesetzlich korrigierend eingreifen kann. Zu dem Zeitpunkt, als die Abgabe beschlossen wurde, hatte das Land nicht viele andere Möglichkeiten. Ich setze sehr darauf, dass wir dieses Thema verschärfen und dass die Verwaltungstätigkeiten der Gemeinden etwas leichter gemacht werden. Damit meine ich die Verknüpfung dieser Datenbanken, die man durchführen muss. Des Weiteren müssen wir gezielt bei Leerstand hingehen können und das Formular zum Ausfüllen fordern. Da steht dann, warum die Wohnung leer steht und wenn man den Ausnahmetatbestand nicht eindeutig erfüllt, erhält man eine Gebührenvorschreibung. Man kann dagegen Beschwerde einreichen, aber dann hat sowieso das Wort das Landesverwaltungsgericht. So weit sind wir aber momentan nicht, weil man diese Verknüpfung nicht machen kann.

Man muss auch sagen, dass die Abgabenhöhe zu gering ist. Ich bin davon überzeugt, dass in Innsbruck ganz viele Wohnungen auf den Markt kommen, wenn es sich für die Eigentümer nicht mehr rentiert, diese leer stehen zu lassen. Ich glaube, dass es einen Lenkungseffekt geben könnte. In Innsbruck, da bin ich überzeugt, würden so viele neue Wohnungen auf den Mietmarkt kommen, dass das die Mieten in gewisser Weise drücken würde. Wenn ich das in Vomp betrachte, würde es die Mieten nicht drücken, weil es dafür zu wenig Leerstände gibt. Aber wir hätten ein zusätzliches Angebot, eben vielleicht 20 Wohnungen, die dadurch mehr auf den Markt kommen. Ich habe dann weniger Druck, um mehr bauen zu müssen.

I: Angebot und Nachfrage hängen unter anderem von der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zusammen. Ich kenne die Gegebenheiten nicht aber wenn die Nachfrage steigt, muss auch das Angebot ausgeweitet werden. Dadurch, dass es nicht viele Leerstände gibt, muss in gewisser Weise gebaut werden.

E: In Vomp war die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den letzten zehn Jahren stark steigend. Das hängt damit zusammen, dass wir ein attraktiver Wohnort sind und man in circa 20 Fahrminuten in der Landeshauptstadt ist. Ende der 70er und 80er-Jahre hat man hektarweise Baugrund gewidmet, obwohl kein Bedarf vorhanden war. Als ich, als Bürgermeister 2001 das erste ÖRK gemacht habe, habe ich mir die Arbeit gemacht, mit jedem einzelnen Grundbesitzer eine zivilrechtliche Vereinbarung zu schließen, eine Baulandsperrung. Wir haben damals hektarweise Bauland gesperrt. Wenn keine Bebauung geplant war, haben wir eine zivilrechtliche Vereinbarung verpflichtet, 10 Jahre nicht zu bauen und nicht zu verkaufen. 10 Jahre später haben wir diese Flächen erneuert und das weggeklammert und dann sind schon ein paar rausgefallen. Jetzt bin ich gerade wieder dabei, das ÖRK für die nächsten 10 Jahre zu machen und wir haben jetzt deutlich weniger Flächen. Wir haben aber nach wie vor 15 Hektar Baulandüberhänge, die nicht auf den Markt kommen. Wir haben ermittelt, wenn in Vomp das gesamte Bauland von damals nach den damaligen Dichten verbaut wäre, hätte Vomp 10.000 Einwohner. Das würde eine Bevölkerungsverdoppelung bedeuten. Aber ich wollte immer vermeiden, dass wir das Schicksal der Gemeinde Telfs teilen. Deshalb stehen wir bei der Baulandentwicklung mit beiden Füßen auf der Bremse. Trotzdem müssen wir Wohnungen bauen, weil die jungen Menschen sich sonst nichts leisten können.

Transkript

Interviewpartner:in D: LA Dipl.-Ing.ⁱⁿ Elisabeth Blanik
Lienz, 01.10.2024, 15:30 Uhr

I: Interviewerin

E: Expert:in

I: Im April 2024 wurde das Bundesverfassungsgesetz novelliert und es ist zu einer Kompetenzverschiebung gekommen. Die Leerstandsabgaben sind seitdem im Zuständigkeitsbereich der Länder. Hat das Land Tirol zukünftig geplant, höhere Abgaben auf Leerstand festzulegen?

E: Man kann fix davon ausgehen, dass das Land höhere Beträge einheben wird. Der Letztstand ist von vor einer Woche, wo das Thema im Ausschuss war, und da hat der Verfassungsdienst gesagt, dass sie gerade dabei sind, die verfassungsrechtliche Höhe zu erarbeiten. Also, das Land Tirol wird ganz sicher höhere Beiträge vorschreiben.

I: Unter welchen Kriterien werden diese Höchstbeträge festgelegt?

E: Sowohl bei der Freizeitwohnsitzabgabe als auch bei der Leerstandsabgabe war es zuerst so, dass man sich an den Immobilienpreisen und an den Verkehrswerten orientiert hat. Und ich denke, das wird man da auch machen. Damals war ein Kriterium verfassungsrechtlich bedingt, dass man keine hohe Leerstandsabgabe einheben darf und es womöglich zu einer Mobilisierung kommen würde. Wie das jetzt mit der Verlagerung auf das Land und mit dem Volkswohnungswesen beim Land ist, kann ich verfassungsrechtlich nicht beurteilen. Aber irgendwo in diesem Rahmen wird man sich mit der Höhe bewegen.

I: Ist ein wirkungsvoller Vollzug mit den momentanen landesgesetzlichen Grundlagen gewährleistet?

E: Nein. Erstens war das große Problem, dass die Länder auf eine Verländerung des Volkswohnungswesens hingedrängt haben, weil sie der Meinung waren, dass sie rechtlich zu wenig Möglichkeiten haben, um entsprechend agieren zu können. Jetzt, glaube ich, geht es besser.

Auf der anderen Seite ist trotzdem immer noch verfassungsrechtlich dieser hohe Schutz von Eigentum in Österreich ein großes Problem. Das verfassungsrechtliche Problem, trotz der Verländerung des Volkswohnungswesens, ist nach wie vor, dass jede rechtliche Maßnahme, die zu einem Eingriff in weitester Folge vom Eigentum führt, also eine Mobilisierung, indem ich womöglich meine leerstehende Wohnung verkaufen muss, um die Leerstandsabgabe nicht zu zahlen, verfassungsrechtlich sicher nicht möglich ist. Daher versuchen die Landesgesetzgeber einfach, sich in diesem Rahmen zu bewegen.

Ein weiteres Thema, das wir derzeit versuchen, gemeinsam mit dem Bund zu regeln, betrifft den Abgleich unserer GWR-Daten, also der Wohndaten, mit dem Melderegister und den Verbrauchsregistern. Dieser Abgleich würde die Erhebung sowohl der Leerstandsabgabe als auch der Freizeitwohnsitzabgabe erheblich vereinfachen. Das ist auch noch in der Schwebe. Das wäre aber etwas, was das Ganze, zumindest vom Verwaltungsaufwand, erleichtern würde.

I: Dass die Verknüpfungsabfrage nur bei einem konkreten Verdachtsfall möglich ist, erschwert den Vollzug der Gemeinden. Das bedeutet, dass das Land momentan eine diesbezügliche Änderung forciert?

E: Genau. Das war erst letzte Woche im Land ein Thema. Man ist momentan dabei, auf den Bund einzuwirken bzw. zu verhandeln, dass man diese Verknüpfungen schon vorher, also generell für die Einhebung, machen kann und nicht nur bei Verdachtsfällen.

I: Wird die Leerstandsabgabe in der Stadtgemeinde Lienz aktiv wahrgenommen und umgesetzt?

E: Grundsätzlich ist die die Leerstandsabgabe eine Selbsterklärungsabgabe. Wir haben Informationen an alle Gemeindebürger ausgesendet, also über die Liebburginfo, und jeder Haushalt hat eine Postwurfsendung mit den entsprechenden Informationen bzw. den Hinweis der Selbsterklärung erhalten. Dann gehen wir auch gewissen Meldungen, wenn uns etwas auffällt oder wenn uns Verdachtsfälle gemeldet werden, ebenfalls nach.

I: Gibt es von Bürgern und Nachbarn konkrete Meldungen von Verdachtsfällen?

E: Ja, das passiert. Das sind dann auch diese Verdachtsfälle, wo wir diese Verknüpfungsabfrage zum Beispiel machen. Oder wie meine Abteilung so schön sagt, die Bearbeitung der Leerstandsabgabe erfolgt dann anlassfallbezogen.

I: Wie viele Leerstandsmeldungen gibt es derzeit in Lienz?

E: In Lienz haben wir 29 schriftliche Leerstandsmeldungen, also Abgabeerklärungen, aber es handelt sich dabei überwiegend um Objekte, die in die Ausnahmeregelungen fallen. Die Anzahl der telefonischen und persönlichen Anfragen war deutlich höher, aber tatsächliche Meldungen sind es 29.

I: Hat die Stadt Lienz einen Überblick, wie viele potenzielle Leerstände es in der Gemeinde gibt? Ich gehe davon aus, dass es keine Leerstandserhebung gibt. Gibt es eine grobe Abschätzung, wie viele Immobilien es sein könnten?

E: Nein, hat man nicht. Und wie viel tatsächlich spekulativer Leerstand ist, kann man auch nicht sagen, aber ich glaube, dass er nicht all zu hoch ist. Ich denke, dass der Leerstand bei uns anlassbezogen ist. Dass die Leute in Innsbruck arbeiten, in Lienz eine Wohnung geerbt haben oder Häuser von den Eltern haben. Das sind derartige Leerstände, die ich weiß. Für spekulative Wohnungen, die man bewusst leer stehen lässt, denke ich, ist Lienz zu wenig interessant.

I: Wie wurde damals die Leerstandsabgabenhöhe festgelegt? An was orientierte sich die Gemeinde?

E: Wir haben lange bei der Ermittlung des Verkehrswerts diskutiert. Wir haben den Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer für den Bezirk herangezogen. Der Verkehrswert für Liegenschaften im Bezirk Lienz in der Kategorie „gebrauchte Eigentumswohnungen in sehr guter Wohnlage mit einem durchschnittlichen Wohnwert“ beträgt 2.785,15 Euro pro Quadratmeter und liegt unter dem landesweiten Durchschnitt, und zwar ist es der drittniedrigste Betrag innerhalb der Bezirke. Laut Immobilienpreisspiegel 2022 hat man im Bezirk Lienz für ein Baugrundstück eines Einfamilienhauses 73,21 Euro pro Quadratmeter bis 327,63 Euro pro Quadratmeter, also in einer sehr guten Wohnlage, gezahlt. Der Bezirk ist im unteren Drittel, aber die Stadtgemeinde Lienz ist sicher im Bezirk die teuerste Gemeinde, außer ein paar Gunstlagen in der Debatte. Hinsichtlich der gesetzlich vorgesehenen Bedachtnahme auf den Verkehrswert der Liegenschaften, welcher in Verhältnis zu den weiteren Regionen gesetzt wurde, haben wir einen Aufschlag von 100% auf die definierten Mindestbeträge festgelegt. Der Mindestbetrag bei einer Nutzfläche bis zu 30 Quadratmeter liegt bei 10 Euro, der Höchstbetrag liegt bei 25 Euro. Wir haben demnach 20 Euro festgelegt.

I: Wir haben zuvor schon über die Verdachtsfälle gesprochen. Bei einem Leerstand wird die Abgabe mittels Bescheids vorgeschrieben. Hat es auch Strafverfahren wegen z.B. Steuerhinterziehung nach dem Tiroler Abgabengesetz gegeben?

E: Grundsätzlich sind Strafverfahren möglich aber wir haben bis jetzt keine gehabt. Wenn uns irgendwas aufgefallen ist oder wenn uns ein Verdachtsfall gemeldet wurde, haben wir die Eigentümer kontaktiert und das Gebäude- und Wohnungsregister mit dem Melderegister verknüpft. Bis jetzt sind keine falschen Meldungen bekannt. Wenn irgendwas aufgekommen ist, haben wir eine Abgabenerklärung gefordert und die haben sie auch gemacht.

I: Werden Verbrauchsdaten ebenfalls herangezogen? Bezüglich der Überprüfung mittels Verbrauchsdaten wäre es in Lienz naheliegend, den Wasserverbrauch zu überprüfen, da über das Wasserwerk eine schnelle Abfrage möglich ist.

E: Wir haben dafür bis jetzt noch keinen Grund gesehen. Bei Verbrauchsdaten liegt das Problem darin, dass zum Beispiel Strom und Heizung über Smart Home Einrichtungen mittlerweile sehr gut gesteuert werden können. Am ehesten ist der Wasserverbrauch aussagekräftig, wobei auch hier schnell ein gewisser Grundverbrauch durch z.B. Gartenwasser anfallen kann. Wir waren jetzt noch nie irgendwo auf der Lauer und haben geschaut, ob da jemand wohnt oder nicht.

I: Finden Kontrollen statt?

E: Kontrollen finden in dem Sinn statt, dass bei gemeldeten Ausnahmen ein Nachweis gefordert wird und in Einzelfällen vor Ort eine Überprüfung der Angaben erfolgt. Zum Beispiel wenn jemand die Wohnung als gebrauchsuntauglich meldet, wird dies kontrolliert.

I: Sie haben zuvor kurz erwähnt, dass es einige Bürgeranfragen gab. Welche Themen oder Fragen kamen dabei auf?

E: Es ging vor allem um die Auslegung der Ausnahmeregelungen, um die Frage, ob die Wohnung offiziell ein Leerstand ist und wie die Abgabe zu entrichten ist aber auch um die Höhe der Abgabe. Die Ausnahmeregelungen wurden in der Anschrift an die Bürger zwar aufgelistet, aber es gab dennoch viele Rückfragen. Für die Leute ist diese Selbstbemessungsabgabe grundsätzlich schwierig. Sie sind überfordert, weil sie ihre Steuern selbst bemessen müssen. Wenn sie der Meinung sind, dass sie eine Leerstandsabgabe zahlen müssen, warten sie auf eine Vorschreibung.

I: In welchem Verhältnis steht der Verwaltungsaufwand zu den Ergebnissen?

E: Wir haben derzeit mit der Leerstandsabgabe in ganz Lienz Einnahmen von 2.580 Euro. Der Verwaltungsaufwand, um überhaupt zu diesen Einnahmen und Ergebnissen zu kommen aber auch die aufwändigen Bürgerabklärungen liegen deutlich höher, weil auch dementsprechend Arbeitszeit gebunden wird. Allein die Aussendung an jeden Haushalt war ein Vielfaches von den Einnahmen, die man hat. Ich glaube, eine Postwurfsendung kostet in Lienz an die 10.000 Euro. In 4 Jahren haben wir dann die Aussendung mit den Einnahmen gedeckt.

I: Wenn wir über die Effektivität der Abgabe sprechen, wie würden sie das Potenzial bzw. den Mehrwert der Leerstandsabgabe einschätzen?

E: In der Stadt Lienz sieht man, dass es nicht so relevant ist. Aber es gibt natürlich Hotspots. Innsbruck ist sicher ein Hotspot, weil dort Wohnungen mit spekulativen Absichten gekauft werden, um sie auf dem Anlegermarkt verkaufen zu können. Wobei sich das jetzt hier alles relativiert. Es hat sich dadurch relativiert, weil sich die Zinspolitik

verändert hat. Darum ist diese Anlageform in Wohnungen nicht mehr interessant. Diese spekulativen Wohnungen waren interessant, weil du keinen Zinsertrag von deinem Kapital gehabt hast. Das heißt ideale Wohnungen kaufen, leer stehen lassen und dann gegebenenfalls wieder verkaufen. Das heißt sehr hohe Rendite, die man sonst, wenn man das Geld nur auf der Bank lässt, nicht gehabt hätte. Aber das hat sich mittlerweile auch geändert. Die Zinspolitik hat sich komplett gedreht. Daher ist die Dringlichkeit auch nicht mehr so hoch wie während der Niedrigzinsphase.

I: Kann es einen Lenkungseffekt geben?

E: Nein, weil ich glaube, dass es keine Lenkungsabgabe ist. Aber sie verschafft mehr Aufmerksamkeit, sie verstärkt die Wahrnehmung. Diese Leerstandsabgabe hat zu einer Wahrnehmung geführt, weil viele ihre Wohnungen einfach leer stehen lassen, weil sie sich die Mühe zur Vermietung, unabhängig von der Spekulation, nicht machen wollen. Des weiteren war die Abgabe in dieser Höhe für die Spekulationsleerstände überhaupt kein Problem. Wenn die Abgabe höher ist, wäre eine Mobilisierung eher ein Thema, weil das auf einer rein wirtschaftlichen Kalkulation beruht. Bei den anderen Leerständen, wo die Leute einfach Wohnungen leer stehen lassen, weil sie das Geld nicht brauchen, weil ihnen die Vermietung zu mühsam ist, hat es vielleicht ein bisschen zur Bewusstseinsveränderung geführt. Wenn man für Leerstand zahlen muss, überlegt man sich doch eine Vermietung, damit man zumindest nicht zahlt. Und da war die Höhe wahrscheinlich einfach nur ein Trigger.

Auf der anderen Seite war es ein guter Versuch. Man hat alles versucht, um diese Spekulationsobjekte und Wohnungen auf den Markt zu bringen. Man wird eine Mobilisierung erzielen, wenn die Abgabe so hoch ist, dass sich gewisse Leute den Leerstand, vor allem Leerstand, der für Familienangehörige zurückgehalten wird, auf Dauer nicht mehr leisten können.

I: Welche Instrumente würde es brauchen, wenn man zum einen eine Mobilisierung für leistbares Wohnen forciert, zum anderen eine Bewusstseinsstärkung erzielen möchte?

E: Die Leerstandsabgabe, die Diskussion der Leerstandsabgabe und diese Aufforderung, sich zu erklären, hat eine Bewusstseinsstärkung schon mitgebracht. Manche denken sich überhaupt nichts dabei, wenn sie ihre Wohnungen leer stehen lassen. In Innsbruck war es allen klar, was für einen Wert eine leerstehende Wohnung hat. In den Zentralräumen, wo die Studenten leben, wo dieser eklatante Wohnraummangel ist, da war es den Leuten schon immer klar. Da war es nur eine Frage von, wie sehr tut die Leerstandsabgabe weh, dass sie die Wohnung vermieten oder es spekulativ uninteressant ist. Wenn man die Abgabe höher

ansetzt, sieht man beim spekulativen Wohnungsleerstand dann eine Notwendigkeit, diesen auf den Markt zu bringen.

I: Demnach muss sie so hoch sein, dass ein Leerstand wirtschaftlich nicht mehr rentabel ist. Mit den aktuellen Zinsen ist es momentan schwierig. Die niedrigen Zinsen haben dazu geführt, dass es vor allem in Innsbruck eine erhöhte Quote von leerstehenden Neubauwohnungen gibt.

E: Eben, und da sind ganz viele Spekulationswohnungen jetzt wieder auf dem Markt, weil sich das nicht mehr ausgeht. Das ist dann das Problem. Das war dieser spekulative Leerstand, weil sie haben Wohnungen gekauft, kaum Zinsen gezahlt, die Wohnung ist wie neu geblieben, war die bessere Anlage und der Wert der Wohnung ist höher gestiegen als das, was sie jemals für ihr Kapital bekommen haben. Ich nehme einen Kredit mit 1 % Zinsen auf, kaufe eine Wohnung, die Wohnung steigt im Wert 5, 10 % und dann verkaufe ich sie. Mit so einem Deal hat man einen Gewinn gemacht. Da wirst du mit einer Leerstandsabgabe nie ankoppeln.

I: Was war der Sinn bei der Einführung der Abgabe? Man hat schon vorab gewusst, dass eine Mobilisierung nicht gegeben ist.

E: Der politische Druck war einfach zu groß. Diese Leerstandsabgabe war eine Form des Hoffungsschimmers, weil der Druck zur Mobilisierung von Wohnungen so hoch war. In der Diskussion hat der Verfassungsdienst und auch die Regierung gesagt, dass es zu viele rechtliche Probleme gibt. Die Opposition hat immer gesagt, dass wir nicht wollen. Jetzt hat man sich politisch dazu entschieden sowohl die Freizeitwohnsitzabgabe als auch die Leerstandsabgabe einzuführen, um ein politisches Zeichen zu setzen. Man ist gewillt, alles zu tun, was rechtlich möglich ist. Man hat alles getan, was rechtlich möglich ist. Obwohl uns der Verfassungsdienst immer klar gesagt hat, dass es keine Mobilisierung geben wird. Es war eine bewusstseinsbildende Maßnahme.

I: Wir haben bereits über die Selbstbemessung gesprochen und dass diese für Privateigentümer zu kompliziert ist. Wird es bei einer zukünftigen Novelle Änderungen geben? Zum Beispiel eine Art Leerstandsmeldepflicht und die Gemeinde schreibt die Abgabe mittels Bescheids vor?

E: Ich kann nicht sagen, ob diese Selbstbemessung nicht darauf zurückzuführen ist, dass wir keinen Abgleich zwischen unseren GWR-Daten und Meldedaten machen dürfen. Das heißt, ich habe in meinen GWR-Daten festgelegt, wie viele Quadratmeter die Wohnung hat. Im Melderegister habe ich nur die gemeldeten Personen mit Anschriften. Um eine Steuerbemessung zu machen, brauche ich all diese Parameter. Wenn die rechtlichen Möglichkeiten wegen der Verländerung

geschaffen werden, wäre eine derartige Abgabe, die man vorschreibt, deutlich sinnvoller. Mit der Selbstbemessung sind die Eigentümer tatsächlich überfordert.

I: Hinzu kommt, dass einige Formulare zur Selbstbemessung sehr kompliziert gestaltet sind. Für ältere Personen ist diese Form der Abgabe durchaus nicht leicht zu verstehen.

E: Das stimmt. Vor allem ist es für einen Privaten unüblich, dass man die eigenen Steuern selbst bemessen muss. Jetzt durch das Volkswohnungswesen kann man das vielleicht klären, aber das war auch eine Schwierigkeit bei der Leerstandsabgabe und der Freizeitwohnsitzabgabe. Man musste eigenartige juristische Schachzüge machen, um verfassungsrechtlich überhaupt die Abgaben einzuführen zu können. Und ich glaube, da war eben diese Selbstbemessung auch ein juristischer Teil davon.

I: Auf welche Probleme und Herausforderungen stößt die Tiroler Wohnungspolitik derzeit oder in Zukunft?

E: Ich muss sagen, es wird sicher welche geben, aber ich glaube, dass wir derzeit über Gespenster reden, weil es keiner genau weiß. Ich kann es für Lienz vielleicht einfacher beantworten. Wir sind in Lienz bei den Einwohnern immer in derselben Größenordnung, um die 12.000 oder 11.993 Einwohnern aber in den letzten Jahren und Jahrzehnten haben wir gebaut wie verrückt. Die Siedlungen im Eichholz sind in den letzten 20 Jahren entstanden. Wir haben den Wohnbedarf für die Stadt erhoben und haben erkannt, logischerweise, dass die Haushalte kleiner geworden sind, während die Quadratmeter pro Person als auch die Singlehaushalte explodiert sind. Das ist genau das, was gerade im Land passiert. Eine Wohnbedarfsstudie durchführen und schauen, für wen baut man denn? In Tirol und auch in Innsbruck werden jedes Jahr tausende an Wohnungen gebaut. Wer wohnt denn da? So viele Leute sind gar nicht zugezogen. Was ist da passiert? Das große Thema ist, dass man einmal überprüfen muss, für wen baue ich und was baue ich? Braucht man so viele Wohnungen?

I: Dass eine Tiroler Wohnbedarfsstudie mit der Uni Innsbruck in Ausarbeitung ist, habe ich bereits gelesen. Soweit ich weiß, sind noch keine genauen Ergebnisse veröffentlicht worden.

E: Genau, das war eine der ersten Maßnahmen, die die ÖVP- und SPÖ-Regierung machte. Bei der Herausforderung der Wohnungspolitik, weiß ich, dass die Wohnungen im Verhältnis zum Einkommen zu teuer sind. Also prozentuell, was du von deinem Einkommen für die Wohnungen zahlst, ist beim Neubau zu teuer. Das wird man sich zukünftig anschauen müssen. Und die Frage für mich ist

natürlich auch, und da ist Lienz ein kleines Versuchsobjekt, wenn die Gemeinnützigen ihre Wohnungen nicht mehr an die Frau und den Mann bringen, müssen sie langfristig mit den Preisen runter gehen.

I: Sind die Preise bei den Gemeinnützigen Wohnbauträgern schon zu hoch?

E: Ja, die sind schon zu hoch. Es gibt Leute, die sich die Wohnungen nicht mehr leisten können. Sie bekommen zwar dann die Wohnbeihilfe, aber die ist nichts anderes, als dass man öffentliches allgemeines Steuergeld privatisiert und an die gemeinnützigen Wohnbauträger gibt. Das heißt, die bauen Wohnungen, die sind so teuer, dass das Land eine Wohnbeihilfe direkt wieder an die Wohnbauträger weitergibt, damit sich die Leute das in einem Ausmaß leisten können. Damit privatisieren wir seit Jahrzehnten öffentliches Geld für die Gemeinnützigen. Die gemeinnützigen Wohnbauträger haben jährlich einen Gewinn in Millionenhöhe. Schaut man sich den Verwaltungsaufwand und den Gewinn an, erkennt man die Rücklagen. Das Geld wird dann in neue Grundstücke angelegt und gehortet, weil sie eben zu viel Kapital haben.

I: Ich erkenne hier deutliche Disparitäten zwischen einzelnen Gemeinden. Zum einen wollen bestimmte Gemeinden über die Vertragsraumordnung oder durch die Festlegung von Vorbehaltsflächen den gemeinnützigen Wohnbau fördern, zum anderen gibt es Gemeinden wie Lienz, die momentan keine neuen Flächen für die Gemeinnützigen widmen wollen, weil sie schon hektarweise Grundflächen haben.

E: Ich widme es ihnen nicht, weil ich keinen Bedarf dafür mehr in Lienz und vor allem in Eichholz sehe. Da sind wir dann wieder bei dem Thema Bodenversiegelung. Ich sehe keinen Grund, warum ich weitere wunderbare Wiesen und Ackerflächen widmen soll. Wir haben nicht den nötigen Wohnbedarf. Die Vertragsraumordnung machen wir, seit ich Bürgermeisterin bin. Auch den vorgezogenen Erschließungskostenbeitrag machen wir, obwohl wir nicht eine Gemeinde sind, die den Druck hat. Die vorgezogenen Erschließungskostenbeiträge haben uns finanziell schon in kritischen Lagen weitergeholfen.

I: Wirkt sich der Erschließungskostenbeitrag positiv auf die Baulandhortung aus?

E: Eine Mobilisierung haben wir uns gedacht. Aber es hat 0,0 mobilisiert. Die Leute zahlen und schimpfen. Für die Gemeinde ist es zumindest fair, weil wir die Grundstücke erschließen mussten. Sie zahlen zumindest den anteiligen Erschließungskostenbeitrag. Sonst lassen die den Grund jahrzehntelang liegen und du hast keine Handhabe. Eine Mobilisierung ist nur dann gegeben, wenn du Flächen rückwidmest. Wenn du, wie bei den Neuwidmungen, diese befristete Widmung festlegst,

und der Grund nicht innerhalb einer bestimmten Frist bebaut wird, wird es wieder rückgewidmet. Das tut weh, weil die Leute das Grundstück über die Bank belasten. Aber das ist halt auch eine verfassungsrechtliche Frage. Bei all diesen uralten Widmungen, die schon seit Jahrzehnten bestehen, muss man Übergangsfristen von fünf bis zehn Jahre machen und festlegen, wenn sie fünf bis zehn Jahre unbebaut bleiben, dass die Widmung zurückfällt. Aus raumplanerischer Logik ist es schwierig, wenn man mitten in der Stadt eine riesige Fläche hat und man da die Widmung wieder fallen lässt.

I: Im Endeffekt probieren Gemeinden zum einen den Baulandüberhang abzubauen, zum anderen Baulandlücken zu schließen.

E: Genau. Das machen wir mit der Vertragsraumordnung. Im Endeffekt ist Boden nicht vermehrbar und die beste Anlage.

I: Dann würde ich abschließend noch einmal die Leerstandsabgabe ansprechen. Würden sie mit dem heutigen Wissensstand und mit den einhergehenden Schwierigkeiten erneut einer Abgabe zustimmen?

E: Ja, würde ich, weil manchmal muss man politische Signale setzen, um ein gewisses Bewusstsein zu schaffen. Einer Leerstandsabgabe nicht zuzustimmen, wäre das Signal, dass die Leute ohne Konsequenzen ihren Wohnraum leer stehen lassen können. Aber nur aus diesem Grund, als reine Bewusstseinsmaßnahme.

I: Braucht es auf Bundesebene ebenfalls Maßnahmen, um so ein Thema anzugehen?

E: Ich beschäftige mich schon ganz lange mit dem Thema und ich habe das bei der Österreichischen Raumordnungskonferenz angebracht. Ich bin schon dafür, dass Eigentum geschützt sein muss, aber sogar der Freistaat Bayern hat in seiner Verfassung die Sozialpflichtigkeit von Eigentum verankert. Bei uns gibt es nicht einmal das, sondern alles, was irgendwie in das Eigentumsrecht eingreift, ist verfassungsrechtlich bedenklich. Mir hat damals zwar eine Juristin vom Verfassungsdienst, die mit mir am Podium war, gesagt, dass sich der Verfassungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung weiterentwickelt und viele Dinge anders auslegt, aber ich glaube, man müsste verfassungsrechtlich die Sozialpflichtigkeit einbringen. Dann habe ich einen größeren Spielraum bei all diesen Themen, denn Wohnen ist ein Grundrecht. Ich komme bei all diesen Widmungen und mit der Wohnungspolitik immer mit dem Eigentumsbegriff und dem Eigentumsrecht in Konflikt. An dem scheitern wir. Über diese Sozialpflichtigkeit von Eigentum komme ich zumindest ein bisschen an eine Verknüpfung, weil gewisse soziale Aspekte zu berücksichtigen sind.

I: Was wünschen sie sich aus landespolitischer bzw. gemeindepolitischer Sicht für die Zukunft, wenn es um das Thema Leerstandsmobilisierung geht?

E: Bei der Leerstandsmobilisierung gibt es momentan das Projekt „Sicheres Vermieten“. Es ist ein Art Pilotprojekt, um eine Vermietung leichter zu gestalten und das wäre langfristig eine große Hilfe. Unabhängig davon, ob es im Zentralraum oder in der Peripherie ist, es gibt viele alte Personen, die sich eine Vermietung nicht zutrauen. Für viele ist die Abwicklung nicht möglich. Man muss bei einer Vermietung einfach viel machen. Wenn du vermietet, musst du das dem Finanzamt melden, du musst jährlich Vorschreibungen machen, du musst die Betriebskosten auf Rechnungen schreiben. Ich glaube, dass sich viele Personen überfordert fühlen. Das sichere Vermieten geht sogar so weit, dass das Land sich überlegt, die Haftungen von eventuellen Schäden der Mieter zu übernehmen. Ich finde es sinnvoll, derartige Förderprogramme auszubauen, weil ich glaube, dass dadurch einige Wohnungen auf den Markt kommen könnten.

Transkript

Interviewpartner:in E: Mag.^a Anna-Carina Gstrein
Innsbruck, 07.08.2024, 10:30 Uhr

I: Interviewerin

E: Expert:in

I: Im April 2024 wurde das Finanzausgleichsgesetz sowie das Bundesverfassungsgesetz novelliert. Welche Möglichkeiten bzw. Folgen haben diese Novellen für die Leerstandsabgabe?

E: Relevant ist das Ganze auf Ebene des Bundesverfassungsgesetzes, weil da formuliert wurde, was Bundessache in dem Ganzen ist. Man hat jetzt eigentlich diese Abgaben auf Leerstände ausgeklammert. Das ermöglicht dem Landesgesetzgeber, weil das nicht mehr Bundeskompetenz ist, sondern solche Abgaben dann kompetenzmäßig beim Land liegen, auch ein bisschen höhere Abgaben einzuheben. Wo wir uns diesbezüglich befinden, wird wahrscheinlich irgendwann die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs zeigen. Es gibt eine Judikatur zur Leerstandsabgabe in Wien aus den 80er-Jahren. Die haben in den 80er-Jahren eine Leerstandsabgabe eingeführt und da war die Abgabe damals eigentlich so hoch wie eine Miete. Da hat der Verfassungsgerichtshof gesagt, dass es eine Erdrosselungssteuer ist, sprich da rentiert es sich eigentlich auch gar nicht mehr bzw. kann man es fast gar nicht mehr leer stehen lassen. Das ist dann sicher auch die Grenze. Wie gesagt, grundsätzlich dürfte man höhere Abgaben einheben, wie hoch das Ganze dann tatsächlich auch sein darf, ist noch unklar.

I: Wie legt man diesen Spielraum fest?

E: Das ist die große Frage. Wo geht man da rein, wo habe ich dann tatsächlich ein bisschen einen Lenkungseffekt, wo kann ich jetzt sagen, die Leerstandsabgabe tut finanziell weh und gibt vielleicht einen Anreiz zur Vermietung. Ich kann es eigentlich gar nicht beziffern, wie hoch das Ganze sein darf. Das wird wahrscheinlich dann die Zukunft zeigen.

I: Sind in näherer Zukunft höhere Beträge geplant?

E: Das sind politische Entscheidungen. Ich weiß jetzt nicht, wie es in den anderen Bundesländern ist, ob die das jetzt tatsächlich forcieren und höhere Abgaben einheben. Man wird es dann sehen, was man macht und ob man was macht.

I: Welche rechtlichen Grenzen bzw. Probleme gibt es bei der Einführung einer Leerstandsabgabe? Abgesehen von der Judikatur zur Wiener Leerstandsabgabe.

E: Mit der Abgabe betritt man Neuland. Wir waren ziemlich die Ersten, die das gemacht haben. Bei der

Einführung von neuen Abgaben gibt es dann auch immer Interessenskonflikte. Man greift ins Eigentum ein. Das sind Dinge, die man beachten muss und bei der Einführung von neuen Abgaben oder generell bei gesetzlichen Regelungen muss man auch immer schauen, dass sie verhältnismäßig sind.

Man muss darauf achten, dass es keine überschießenden Regelungen sind und bis zu der Gesetzesänderung oder zu der Verfassungsänderung hätte man auch keine Lenkungsabgabe machen können. Man hat sich damals auf das Abgabenerfindungsrecht der Länder gestützt und eine Leerstandsabgabe wie zum Beispiel Salzburg eingeführt. Wir waren, im Vergleich zu anderen Bundesländern, ein bisschen höher mit der Regelung für die Vorbehaltsgemeinden. Das sind Gemeinden, die einen besonders hohen Wohnungsdruck aufweisen. Diese haben dann eine doppelte Bandbreite, um die Leerstandsabgabe festzulegen. Da ist immer auch die Schwierigkeit, wo knüpft man an, wie hoch kann man das machen. Bei uns war es so, dass es bei der Freizeitwohnsitzabgabe, die es seit 2020 gibt, mehrere Verfahren vom Verfassungsgerichtshof gegeben hat. An und für sich hat er die Höhe im Gesetz noch nie beanstandet und man hat sich an der Freizeitwohnsitzabgabe orientiert.

I: Das bedeutet, dass sich die Beträge sowohl bei der Freizeitwohnsitzabgabe als auch bei der Leerstandsabgabe ähneln?

E: Ja genau. Sie sind jetzt nicht genau gleich hoch, weil die Freizeitwohnsitzabgabe bei uns eine jährliche Abgabe und die Leerstandsabgabe eine monatliche Abgabe ist. Es kann nämlich sein, dass z.B. eine Wohnung nur neun Monate leer steht. Da gibt es verschiedene Möglichkeiten.

I: Warum ist die Leerstandsabgabe eine Selbstbemessungsabgabe? Warum hat man sich dafür entschieden und macht das Sinn?

E: Das ist eine berechtigte Frage. Zum einen geht man davon aus, dass die Bürger ehrlich sind und die Selbstbemessungsabgabe ist jetzt nichts Unbekanntes. Das gibt es sehr häufig, vor allem im wirtschaftlichen Bereich. Unternehmen kennen das sehr gut, z.B. mit der Kommunalsteuer. Da funktioniert das Ganze auch. Zum anderen muss man sich auch überlegen, dass eine Selbstbemessungsabgabe für die Abgabenbehörde weniger Verwaltungsaufwand bedeutet, weil sie zunächst nicht tätig werden muss und nur warten muss, bis der Abgabenschuldner tätig wird.

Was vielleicht auch nicht so bekannt ist, ist dass wenn ich jetzt eine Abgabenordnungswidrigkeit oder gar Abgabenhinterziehung begehe, dann kann es auch Strafen geben. Natürlich muss man auch schauen, ob man denjenigen, der tatsächlich eine Abgabenhinterziehung begeht, fasst. Im Tiroler Abgabengesetz gibt es Strafen auf Abgabenordnungswidrigkeiten und Abgabenhinterziehungen.

Aber vor allem der geringere Verwaltungsaufwand war ein Thema. Wenn man den umgekehrten Weg geht und man sagt, die Abgabenbehörden haben von Amts wegen alle abgabepflichtigen Fälle zu erfassen, haben sie einen viel höheren Verwaltungsaufwand, weil sie zuerst einmal ermitteln müssen, wer denn Leerstand in meiner Gemeinde hat. Auch die Ausnahmen müssten ermittelt werden. Das sind umfassende Ermittlungspflichten. Deswegen hat man sich für die Selbstbemessungsabgabe entschieden. Soweit ich weiß, haben das auch alle anderen Bundesländer gemacht.

I: Würde die Leerstandsabgabe effektiver wirken, wenn die Gemeinden zumindest ihren Leerstand erheben würden?

E: Ja, da müssten wir wahrscheinlich auch die Verhältnismäßigkeit zur Regelung prüfen. Das kann ich so pauschal gar nicht sagen. Es ist nur die Frage, ob es auch verhältnismäßig ist, wenn man tatsächlich jeden in der Gemeinde abfragt und dann alle rausschmeißt, die ich nicht brauche.

I: Im Vergleich zu den anderen Bundesländern, ist die Leerstandsabgabe für Tiroler Gemeinden verpflichtend. Warum hat man sich dafür entschieden?

E: Das war eine politische Entscheidung. Das ist die Sache des Gesetzgebers und man sich für die verpflichtende Einhebung entschieden.

I: Ist der aktuelle Abgabegenstand im TFLAG ausreichend definiert?

E: Leerstand ist dann gegeben, wenn es nicht als Wohnsitz über einen durchgehenden Zeitraum von sechs Monaten verwendet wird. Man braucht einen gewissen durchgehenden Zeitraum. Man muss sagen können, ob der Wohnsitz wirklich nicht verwendet wird und man eindeutig von einem Leerstand ausgehen kann. Wenn ich jetzt sage, die Wohnung steht zum Beispiel nur einen Monat leer, kann das unter Umständen darauf zurückzuführen sein, dass jemand länger verreist ist. Deswegen sind es diese sechs Monate. Ich glaube, dass die anderen Bundesländer es zwar über die Kalenderwochen festlegen, aber in Summe gibt es auch diese durchgehenden sechs Monate. Wir haben auch gesagt, dass wir den Wohnsitz definieren. Von dem her dürfte es schon klar sein, was der Abgabe unterliegt. In der Praxis gibt es immer noch Streitigkeiten. Rechtlich ist es immer so, dass es unterschiedliche Ansichten gibt. Aber an und für sich ist der Abgabegenstand klar definiert. Somit ist der Abgabegenstand in Tirol, Wohnungen, Gebäude, sonstige Teile von Gebäuden, die über einen Zeitraum von sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden. Und als Wohnsitz gelten nach dem Gesetz der Hauptwohnsitz und der Freizeitwohnsitz. Beim

Freizeitwohnsitz ist es demnach der Studienwohnsitz, so nenne ich es immer. Also ein Wohnsitz, den ich beziehe, um beispielsweise in Innsbruck studieren zu können, oder eben der Arbeitswohnsitz, wenn man irgendwo am Berg wohnt und eine Zweitwohnung braucht, um seinen Arbeitsort einfacher erreichen zu können. Das sind diese Wohnsitze, die eben die Wohnsitzdefinition des TFLAG erfüllen.

Wenn ich eine zweite Wohnung habe, die ich aber nicht als Wohnsitz verwende, sondern beispielsweise als Lagerraum, erfülle ich den Tatbestand. Dann muss ich schauen, ob ich als Abgabenschuldner beispielsweise eine Ausnahme erfülle. Wenn ich keine Ausnahme habe, bin ich abgabepflichtig.

I: Das TFLAG sieht zahlreiche Ausnahmen vor, unter anderem wenn ein zeitnaher Eigenbedarf besteht. Wie kann ein zeitnaher Eigenbedarf beurteilt werden und vom Abgabenschuldner nachgewiesen werden? Besteht zum Beispiel bei einem Zeitraum von einem Jahr noch ein Eigenbedarf?

E: Im Endeffekt ist das immer eine Einzelfallbeurteilung bei den Ausnahmefällen. Gerade beim zeitnahen Eigenbedarf muss man die persönlichen, familiären, objektbezogenen und auch die mieterrechtlichen Umstände mit einfließen lassen. In Österreich müssen befristete Mietverträge eine Mindestdauer von drei Jahren haben.

Wenn jemand sagt, ich habe meine Wohnung im Jahr 2023 leer stehen lassen, es ist aber absehbar, dass zum Beispiel meine Tochter nach der Schulzeit in die Wohnung einzieht. Und ich habe das 2023 schon gewusst, dass die Tochter Matura macht und dann in eine eigene Wohnung ziehen möchte. Dann ist das nachvollziehbar. Was vielleicht nicht nachvollziehbar wäre, ist zum Beispiel, wenn ich sage, ich habe eine vierjährige Enkeltochter. Dass die in absehbarer Zeit in diese Wohnung allein einzieht, wird nicht der Fall sein. Da sind sicher sehr viele Fälle denkbar, aber wie gesagt, zeitnaher Eigenbedarf ist ein dehnbare Begriff. Man muss immer die Gesamtbetrachtung mit einfließen lassen und der Abgabenschuldner hat das Ganze glaubhaft zu machen. Glaubt die Abgabenbehörde ihm das nicht oder braucht er noch weitere Konkretisierungen, dann kann sie auch weiter ins Ermittlungsverfahren einsteigen. Man kann auch die Einreichung von weiteren Unterlagen fordern. Man könnte ebenfalls eigene Ermittlungsmaßnahmen setzen. Wenn man in das konkrete Ermittlungsverfahren einsteigt, hat man einfach mehr Möglichkeiten.

I: Ziehen wir das Beispiel heran, dass Sie gerade erwähnt haben. Wie könnte man die Ausnahme nachweisen?

E: Ja, da ist jetzt natürlich die Frage. Man könnte eine Insription bzw. Studienbestätigung vorweisen. Die Tochter wird dann auch irgendwann ihren Wohnsitz anmelden müssen. Wenn sie sich aber in zwei Jahren

immer noch nicht angemeldet hat, dann wird das für die Abgabenbehörde irgendwann nicht mehr glaubhaft sein.

I: Wie würden Sie die Festlegungen und die Wirksamkeit der aktuellen geltenden Leerstandsabgabe beurteilen?

E: Ob dadurch mehr Wohnungen auf den Markt gekommen sind, kann ich nicht beurteilen, weil ich es nicht weiß. Die Leerstandsabgabe ist auch 2024 das erste Mal eingehoben worden. Wahrscheinlich ist es noch zu früh, um sagen zu können, ob sie wirkt oder nicht. Man hat diese einzelnen Zeitungsberichte gelesen. Ich glaube, die TT hat von 900 gemeldeten Fällen gesprochen. Man wird sehen, wie sich das Ganze entwickelt.

I: Wie schätzen sie die potenziellen Umgehungsabsichten bei der Leerstandsabgabe ein?

E: Es gibt eine Reihe von Ausnahmen. Hinsichtlich der bautechnischen Mängel ist bei Schulungen die Frage gestellt worden, wenn jetzt der Eigentümer seine Wohnung unbrauchbar macht, dann wird er bautechnische Mängel als Ausnahme geltend machen, damit er die Leerstandsabgabe nicht bezahlen muss. Dafür hat er aber wahrscheinlich höhere Instandsetzungskosten. Das ist halt auch immer die Frage. Wie gesagt, das Gesetz bietet sehr viele Ausnahmen.

I: Aus Sicht der Eigentümer stelle ich mir gewisse Glaubhaftmachungen schwierig vor. Aber auch aus Sicht der Gemeinde ist die Überprüfung nicht ganz einfach.

E: Eben, das ist die Frage. Das kann man wahrscheinlich auch mit verbrauchsbezogenen Daten nachweisen. Das kann man ebenfalls im Ermittlungsverfahren machen. Wenn jetzt z.B. der Abgabenschuldner aufgefordert wird, eine Abgabenerklärung einzureichen, und er sagt, ich habe die Wohnung vermietet, dann kann er z.B. einen Mietvertrag vorlegen, der zeigt, dass es vermietet wird. Oder die Gemeinde macht sich ein eigenes Bild. Sie kann im konkreten Ermittlungsverfahren verbrauchsbezogene Daten anfordern und verarbeiten.

I: Gibt es genauere Zahlen, wie viele Gemeinden die Leerstandsabgabe aktiv umgesetzt haben?

E: Die Tiroler Tageszeitung hat damals die genaueren Zahlen genannt. Sie schreiben am 2. Mai von 120 Gemeinden, die keine Meldungen bekommen haben. Es wurden ca. 172.000 Euro eingehoben und ca. 900 Meldungen sind eingegangen. Insgesamt wurden für 2023, die Rückgangsphase, sehr viele Ausnahmeregelungen geltend gemacht.

I: Werden die Gemeinden bei der Umsetzung der Leerstandsabgabe unterstützt und beraten?

E: Es ist Neuland für die Gemeinden. Sie kennen zwar die Selbstbemessungsabgabe durch die Freizeitwohnsitzabgabe. Aber es ist grundsätzlich eine neue Abgabe mit vielen Ausnahmen. Wir haben Schulungen veranstaltet und einen Leitfaden zum Thema Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz für die Gemeinden geschrieben. Wir unterstützen sie, wenn sie diesbezüglich Anfragen haben. Aber grundsätzlich liegt der Vollzug bei ihnen. Aber es gibt von unserer Seite Schulungsunterlagen.

I: Bekommt das Land Feedback von den Gemeinden?

E: Ja, man bekommt Feedback. Viele Gemeinden sagen, dass es bei der Freizeitwohnsitzabgabe auch eine gewisse Zeit gebraucht hat, bis es anläuft. Jetzt zahlen die Abgabenschuldner, die man inzwischen kennt, regelmäßig. Denjenigen, die nicht zahlen, schreibt man das Ganze mit Bescheid vor. Konkret zur Leerstandsabgabe, muss ich gerade überlegen, ob ich irgendeine Rückmeldung bekommen habe. Mir fällt keine ein, aber da kommt bestimmt noch was.

I: Wie erfolgt die Kontrolle, wenn überhaupt kein Leerstand gemeldet wird?

E: Vielleicht differenzieren wir es einmal kurz. Wir sind jetzt so weit, dass der Abgabenschuldner weiß, er muss die Leerstandsabgabe erklären, aber er weiß, dass er eine Ausnahme erfüllt. Dann füllt er das Formular aus, kreuzt den Ausnahmegrund XY an, gibt es bei der Gemeinde ab, aber legt nichts bei, um das Ganze glaubhaft zu machen. Dann wird die Gemeinde oder die Abgabenbehörde, die eigentlich der Bürgermeister ist, sagen, da haben wir jetzt zwar eine Ausnahmeerklärung, aber keine Unterlagen, die es glaubhaft machen. Dann kann man den Abgabenschuldner auffordern, dass er Unterlagen einreicht. Ansonsten kann man ins Ermittlungsverfahren einsteigen. Man hat dann Betretungsrechte für die Organe der Abgabenbehörden. Die dürfen dann zu einer angemessenen Tageszeit erscheinen und sie dürfen sich ein Bild machen. Denen ist auch Zutritt zu gestatten. Dann hat man im konkreten Ermittlungsverfahren die Möglichkeit Register abzufragen und verbrauchsbezogene Daten zu verarbeiten. Aber das ist alles nur im konkreten Ermittlungsverfahren. Sprich, wenn eine Ausnahme geltend gemacht wurde, die Gemeinde es aber nicht nachvollziehen kann, weil beispielsweise nichts glaubhaft gemacht wurde. Dann kann das Ermittlungsverfahren eingeleitet werden.

Wenn alle Unterlagen dabei sind und die Gemeinde die Glaubhaftigkeit nachvollziehen kann, hat die Gemeinde nichts zu tun. Ansonsten hat man auch die Ermittlungsmöglichkeiten nach der BAO. Nach der BAO trifft ein jeden Abgabenschuldner eine Mitwirkungspflicht.

Auf der anderen Seite gibt es den Fall, wenn jemand einen Leerstand hat und diesen nicht meldet und auch keinen Ausnahmegrund geltend macht. Wenn

die Gemeinde einen Hinweis bekommt, z.B. wenn ein Nachbar das anzeigt, dann hat die Abgabenbehörde einen Anfangsverdacht. Dann steigt man wiederum ins Ermittlungsverfahren ein und hat wiederum diese Rechte. Die Gemeinde kann ermitteln und überprüfen, ob es einen Leerstand gibt oder nicht. Man braucht nur einen Anfangsverdacht.

I: Wenn eine Gemeinde den Leerstand erhebt und genau weiß, wo Wohnungen leer stehen und wer die Eigentümer sind, können sie in diesem Fall intern nicht die Daten verwenden und weiterleiten, weil es eine Rasterfahndung ist.

Was ist eine Rasterfahndung? Und warum darf man diese Daten intern an die Abgabevorschreibenden Stelle nicht weiterleiten? Basiert dies ebenfalls auf einen Verdachtsfall?

E: Genau, es bedarf einen konkreten Verdachtsfall. Und Rasterfahndung unter Anführungszeichen, weil eigentlich kommt der Begriff aus dem Strafrecht, bedeutet, dass man einfach alles abfragt und schaut, was der Computer auswirft. Pauschal gesagt, man schaut einfach mal, wo eine Meldung vorhanden ist. Da ist auch immer die Frage im Vordergrund, ob es sich einfach nur um ein Meldevergehen handelt. Vielleicht wird das Ganze anderweitig als Ordination oder als Kanzlei verwendet. Das ist eine derartige Rasterfahndung.

I: Das bedeutet, dass man als Abgabenbehörde nur Ermittlungen einleiten oder die Leerstandsabgabe vorschreiben kann, wenn es überhaupt einen konkreten Verdachtsfall gibt?

E: Genau, man braucht einen Verdacht. Man hat umfassende Ermittlungsmöglichkeiten und kann es mittels Bescheids richtig begründen. Die Abgabe schreibt man mit Bescheid vor und man muss jeden Bescheid auch begründen. Man hat Tatsachen, auf die man sich mittels Begründung stützen kann.

I: Welche rechtlichen Anpassungen würde es brauchen, um Leerstände besser mobilisieren zu können bzw. die Leerstandsabgabe effektiver auszugestalten?

E: Ich glaube, dass die Leerstandsabgabe erst anlaufen muss. Es ist das erste Jahr. Ich hoffe, dass wir einiges an Rechtsprechung bekommen. Das würde das Ganze auch leichter machen, um es weiterzuentwickeln. Damit man sieht, wie es die Gerichte auslegen und wo es Nachbesserungsbedarf gibt.

Transkript

Interviewpartner:in F: Manfred Hirsch
Innsbruck, 30.07.2024, 14:30 Uhr

I: Interviewerin

E: Expert:in

I: Das Referat Gebäude- und Wohnungsregister wurde 2019 gegründet. Was waren damals die Gründe für die Etablierung des Referats und welche Aufgaben erledigt das Referat?

E: Die Gemeinden hätten seit Beschluss bzw. seit Installation des Gebäude- und Wohnungsregisters 2004, die Verpflichtung gehabt, das Gebäude- und Wohnungsregister aufzubereiten. 2001 hat es nur lokale Melderegister gegeben. Man hat versucht diese lokalen Melderegister zu einem zentralen Melderegister zusammenzuschließen. Gleichzeitig ist man auf die Idee gekommen, basierend auf dem ZMR, ein Gebäude- und Wohnungsregister aufzubauen. Man hat damals in der Volkszählung gewisse Daten von den Mietern und Eigentümern abgefragt. Zum Beispiel die Wohnverhältnisse, Wohnungsgröße, auf welcher Einheit man wohnt. Man hat die Daten gesammelt und bemerkt, dass diese Daten doch einigermaßen brauchbar sind. Es wurden dann die Daten von den diversen Eigentümern und von den Gemeinden reingespielt. Man hatte bereits das Zentrale Melderegister, gespeist durch die LMRs. Nehmen wir an, in Innsbruck war Manfred Mustermann damals noch mit Top 1 im ZMR hinterlegt. Dann ist er im ZMR mit Top 1 übernommen worden. Gleichzeitig hat man geschaut, ob es auch eine Rückmeldung im Gebäude- und Wohnungsregister gab.

Es hat auch im Gebäude- und Wohnungsregister eine Rückmeldung vom Eigentümer bzw. vom Mieter gegeben. Dann ist diese Person für die Wohnung mit dem Top 1 vom Zentralen Melderegister mit dem GWR draufgelegt worden.

Gab es keine Rückmeldung mit Top 1, ist diese Person nur auf das Gebäude gemeldet worden. Man spricht von einem Klärungsfall. Das Problem war, v.a. in Großstädten, dass es dementsprechend keine qualitativ guten Rückmeldungen von Wohnungen im Bestand gab. Lange Zeit haben die Gemeinden, vor allem die Großstädte, das nicht beachtet, weil man dafür Personal braucht.

Zum damaligen Zeitpunkt, also zur Gründung des Referats ist man in Innsbruck mit den Klärungsfällen nicht nach unten gekommen, sie waren steigend. Das heißt, immer mehr Personen haben sich angemeldet, wobei eine Anmeldung auf eine Top-Nummer nicht möglich war. Wenn im Gebäude- und Wohnungsregister keine Top 1 angelegt ist, dann kann man sich auch im ZMR nicht auf eine Top 1 anmelden.

Deswegen hat man sich dazu entschlossen, ein Referat einzurichten, um nach außen hin leichter agieren zu können. Wir haben damals im Bereich des Gebäude- und Wohnungsregisters angefangen und

sind in den letzten 6 Jahren, was das Aufgabengebiet betrifft, gewachsen.

I: Was verstehen Sie unter Leerstand und ab wann gilt eine Wohnung, ein Objekt als Leerstand?

E: Wir gehen vom statistischen Leerstand aus bzw. von der Vorgabe des TFLAGs, dem Tiroler Freizeit- und Leerstandsabgabegesetz. Da ist definiert, dass eine Wohnung, welche sechs Monate durchgehend nicht als Wohnsitz verwendet wird, Leerstand ist. Damit sind keine Hauptwohnsitzwohnungen und auch keine Freizeitwohnsitze gemeint.

Wenn man mehrere tausend Personen als Klärungsfälle hat, die nicht auf eine Einheit, sondern auf ein Gebäude zugeordnet sind, und die Qualität der Rückmeldungen und der Gebäudestruktur relativ mangelhaft ist, kann man nicht einfach aus dem Zentralen Melderegister oder aus dem Gebäude- und Wohnungsregister auswerten, ohne eine qualitative Überarbeitung durchzuführen. Wir haben uns ein Wissen angeeignet, also die interne Statistik und das GWR, indem wir mehrere Monitorings machen.

Der Gebäudebestand ist ein laufender Prozess. Es sind damals Rückmeldungen gekommen, hauptsächlich aber betreffend Wohngebäude und Wohneinheiten, wo keiner belegt war. Aber auch von Carports, über Garagen und Schuppen sind ebenfalls keine Rückmeldungen gekommen. Das sind alles Nebengebäude, die wir nacherfassen. Wir müssen das ganze Gebäude berichtigen und alles heranziehen, was von Anfang an bis heute auf diesem Grundstück passiert ist. Wir erfassen alle baurechtlichen Bewilligungen.

Dann kommt das ZMR ins Spiel. Das heißt, mit der Berichtigung im Gebäude- und Wohnungsregister auf biophysikalischer Ebene kommt das Meldetechnische. Wir wissen, wie die Bezeichnungen und wie die Einheiten baurechtlich sind und versuchen dann im ZMR die Personen zuzuordnen. Das kann intern, durch Außendienst, durch Aufnahme mit den Hausverwaltern oder mit den Eigentümern erfolgen.

I: Unter Außendienst verstehen Sie eine Ortsbegehung?

E: Ja, eine Überprüfung vor Ort, ein Lokalaugenschein. Ohne diesen würde es auch gar nicht mehr gehen. Die Tendenz ist extrem steigend, dass wir durch die Beauftragung interner oder externer Dienststellen oder von Bürgern bei einer Einheit im Gebäude mehrere Übertretungen nach der Tiroler Bauordnung feststellen.

I: Was wären zum Beispiel Übertretungen nach der Bauordnung?

E: Wohnungszusammenlegungen, nicht bewilligte Teilungen, Dachgeschossausbauten, Kellerräumlichkeiten, die als Wohnungen genutzt werden, wobei es eigentlich bewilligte Kellerräumlichkeiten

sind. Also eine Vielzahl an Übertretungen. Für uns ist meistens eine Falschmeldung ein Indiz. Zum Beispiel ist auf Top 1a jemand gemeldet, aber es gibt für uns keine Teilung mit 1a. Dann wissen wir, dass jemand ohne baurechtliche Genehmigung eine Teilung gemacht hat. Eine Grundlage ist auch das Grundbuch. Das Grundbuch stimmt meiner Meinung nach zu 50 % nicht mehr. Man glaubt in Österreich, dass die Gebäude im Grundbuch hinterlegt und verifiziert sind. Man stellt in weiterer Folge fest, dass man etwas gekauft hat, was es baurechtlich gar nicht oder zumindest nicht mit dieser Art der Nutzung gibt. Das heißt, der Vorgänger hat es nicht baurechtlich genehmigt, oder hat eben ein Bauansuchen gemacht, aber eventuell im Grundbuch es dann nicht geändert.

Als schwierigstes Beispiel ist zu nennen, wenn von einem ursprünglichen Eigentümer in einem Gebäude vor Jahrzehnten eine baurechtlich bewilligte Wohnungszusammenlegung durchgeführt wurde. Zum Beispiel, wenn Top 1 und Top 2 zu einer Top 1 zusammengefasst wurden. Im Grundbuch hat der Eigentümer das aber nicht hinterlegt. Es scheint immer nur Top 1 und Top 2 auf. 20 oder 30 Jahre später hat man dann wieder die Teilung gemacht, welche aber nicht baurechtlich bewilligt wurde. Im Grundbuch scheint es als Top 1 und Top 2 auf, weil er es nie geändert hat. Die nachfolgenden Wohnungseigentümer kaufen also vermeintlich eine Top 1 und Top 2 und versuchen Personen anzumelden. Da beginnen die Schwierigkeit, weil wir im Gebäude- und Wohnungsregister nur eine Wohnung aufgenommen haben und diese versuchten Anmeldungen dann auf Top 2 oder Top 1 nicht möglich sind. Sie werden dann von uns eventuell auch auf die Einheiten zugeordnet. Wir erleben dann, dass zwei Familien in einer Einheit leben. Das Schwierige ist, herauszufinden, wer wirklich der Eigentümer von dieser Einheit ist. Gibt es die Top 1 oder gibt es die Top 2? Das sind Extremfälle, die man heutzutage als Übertretungen nach der Tiroler Bauordnung feststellt.

I: Für eine Leerstandserhebung gibt es unterschiedliche Methoden. Werden andere Daten, wie zum Beispiel der Stromverbrauch, Wasserverbrauch oder Entscheidungsdaten herangezogen?

E: Davon würde ich ganz dringend absehen.

I: Aufgrund des Datenschutzes?

E: Unter anderem, wobei der Landesgesetzgeber hinsichtlich der Ermittlung der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe die Möglichkeit geschaffen hat, dass die vorschreibende Stelle Strom- und Wasserdaten abfragen kann. Es muss aber immer vorausgehend eine Überprüfung, ob es die Wohneinheit baurechtlich gibt, erfolgen. Wir machen die Überprüfung, ob es diese Wohnung gibt und ob Personen hinterlegt sind oder nicht. Wir erleben, dass Personen z.B. Zeituhren für Strom haben. Die Versorger haben Personal, die immer

wieder in die Wohnungen schauen und den Strom- und Wasserverbrauch überprüfen und damit ist diese Abfrage nicht unbedingt zielführend. Nur mit der Abfrage solcher Daten lässt sich Leerstand nicht ermitteln. Es kann auch nicht die Aufgabe von einem Versorgungsunternehmen sein, der Gemeinde mitzuteilen, wo eventuell ein Stromverbrauch ist oder nicht. Das muss die Gemeinde schon selbst übernehmen.

Wir haben zwei Möglichkeiten. Zum einen das Gebäude- und Wohnungsregister, zum anderen das Zentrale Melderegister. Wenn diese beiden Register qualitativ in Ordnung gebracht worden sind, kann im Verdachtsfall, der Energieversorgungssträger kontaktiert werden. Man muss bedenken, dass es auch durchaus sein kann, dass der- oder diejenige eine Privatzimmervermietung oder einen bewilligten Freizeitwohnsitz hat. Wenn man den Energieversorgungssträger bittet, die Daten zu übermitteln, und der Eigentümer in dem abgefragten Zeitraum für mehrere Monate nicht da ist, wäre es ein Leerstand. Ein bewilligter rechtlicher Leerstand, das muss man auch sagen.

Es muss bei uns im Gebäude- und Wohnungsregister der Ausgang sein, dass man eine statistische Auswertung, die sechs Monate zurückgeht, aufweist. Die Grundlage ist ein Landesgesetz, das festlegt, dass es sechs Monate durchgehend keinen Wohnsitz gibt. Man müsste noch die bewilligten Privatzimmervermietungen, wo es eventuell keinen Hauptwohnsitz gibt, die bewilligten Freizeitwohnsitze und Wohnungen oder Gebäude, die nicht mehr bewohnbar sind, abziehen. Wenn man diese Fälle abzieht, würde man den effektiven Leerstand ermitteln. Das wäre der richtige Leerstand.

I: Welche Herausforderungen und konkreten Probleme gibt es in der Praxis?

E: In Österreich muss eine Zusammenarbeit der einzelnen Gebietskörperschaften stattfinden. Das war immer mein Wunsch. Ich darf zum Beispiel die Kurzzeitvermietung heranziehen. Jemand der unberechtigterweise die Kurzzeitvermietung in Innsbruck anbietet und deswegen eine Gewerbe- strafe zahlen muss, für den ist der Betrag zweimal eine Übernachtung. Da gibt es keinen Wandel und es geht weiter wie bisher. Mir wäre es wichtig, so viele interne Dienststellen wie möglich zu informieren, wenn wir solche Fälle feststellen. Dazu gehören, immer unter Wahrung des Datenschutzes, externe Dienststellen ebenfalls dazu. Dazu gehört die Landespolizeidirektion, die Taskforce Sozialbetrug, das Finanzamt und das Land Tirol, in dem Fall die Tourismusabteilung. Wenn vier Institutionen zusammenarbeiten, kann man viermal gestraft werden und dann überlegt man sich als Eigentümer, ob es noch rentabel ist.

Das war mein Wunsch, um einen Effekt aufzuzeigen. Wir versuchen aber auch viel durch Telefonate und Mails zu klären. Wir klären auf und fragen, ob sie nicht vom Kurzzeitsegment, weil sie eben eine bewilligte Kurzzeitvermietung nicht bekommen, in

die Langzeitvermietung gehen. Es gibt Institutionen und Initiativen wie Sicheres Vermieten, die viele gar nicht kennen. Dabei werden Mietverträge abgeschlossen mit der Sicherstellung, dass sämtliche Schäden oder Ausvermietungen übernommen werden. Viele überlegen sich, ob sie nicht doch in die Langzeitvermietung gehen. Das ist diese Aufklärung, die wir zusätzlich machen. Es ist viel Arbeit. Das ist aber wichtig, weil es nur so langfristig weitergehen kann und wir dadurch weniger Arbeit haben.

I: Wie erfolgreich ist die Aufklärung bzw. Präventionsarbeit, vor allem bei Kurzzeitvermietungen? Ich glaube, dass diese vor allem so beliebt sind, weil man in kürzester Zeit hohe Beträge erzielen kann. In Rahmen einer Leerstandsstudie vom IIBW im Auftrag vom Land Vorarlberg sind Eigentümer befragt worden und viele gaben damals an, dass sie das Mietrechtsgesetz in Österreich viel zu kompliziert finden, und sich deswegen mit Vermietungen gar nicht auseinandersetzen wollen. Viele Personen bieten ihre Wohnung über Airbnb an, weil sie noch Zugriff auf die Wohnung haben, aber nebenbei hohe Beträge erzielen können. Es ist ein sehr lukratives Geschäft. Vor allem in so einem Raum wie Innsbruck.

E: Wir sehen beide Seiten. Wir erleben, dass ein Eigentümer in einem zeitlich fortgeschrittenen Alter zu uns kommt, weil zum Beispiel keine Pläne wegen Bombentreffer oder Eingemeindungen vorhanden sind und er noch Pläne hat. Er berichtet uns dann, dass das Haus vor 1945 gebaut wurde. Er ist dort aufgewachsen und hat einen ideellen Bezug. Er macht sehr viele Ausbesserungsarbeiten selbst, weil die Mieten, die er bekommt, nicht ausreichen, um gewinnbringend das Haus aufrechtzuerhalten. Und viele sagen, dass ihre Kinder, also die nächste Generation, die Weitervermietung nicht mehr fortführen werden. Die investieren kein Geld, obwohl sie ein Gebäude besitzen. Die lassen dann die Mieten auslaufen. Wir haben Verständnis, was das Mietrechtsgesetz betrifft. Wir sehen aber auch die Mieterseite, die uns kontaktiert. Sei es Studenten oder Familien, die sagen, dass sie einen Kredit aufnehmen, um die Mietwohnung so herzurichten, dass sie auf einem guten Standard ist. Sie finden in Innsbruck teilweise keine preiswertige Wohnung, die für ein junges Paar Zukunftsaussichten gibt. Wir erleben auch immer wieder, dass jemand anruft und sich grundsätzlich informieren möchte. Wir sehen aber auch die Eigentümerseite mit dem Altbestand, wo finanziell nichts hängen bleibt. Und dann kommt die Kurzzeitvermietung. Wir sind eine Touristenstadt und wir brauchen die Kurzzeitvermietung. Man muss sich aber an die Vorschriften halten. Eine Kurzzeitvermietung in einem Gebäude oder in einem Mehrparteienhaus geht häufig mit Lärm, Müll, verstellte Abstellplätze einher. Wir versuchen dementsprechend zu agieren,

zu erheben, zu ermitteln und auch festzustellen, ob es legal ist.

Vor Corona-Zeiten waren es ca. 1.100 bis 1.300 Anmeldungen auf den Plattformen. Aktuell pendelt es sich ein und wir haben zwischen 500 und 600 Anmeldungen. Man muss aber festhalten, dass es immer wieder neue sind. Im Januar, Februar kommen die, die Werbung gemacht haben, von der Plattform wieder runter, weil sie für das restliche Jahr ausgebucht sind. Dann kommen wieder im März, April neue dazu. Wir haben eine hohe Zahl an Kurzzeitvermietungen in Innsbruck. Das ist meistens ein Indiz bei Auswertungen, was den Leerstand betrifft. Hohen Leerstand findet man in Wohnungen zur Kurzzeitvermietung, weil in einer Wohnung mit Kurzzeitvermietung schon 91% kein Hauptwohnsitz gemeldet ist. Das widerspiegelt unsere Auswertungen. Hoher Leerstand, Kurzzeitvermietung.

I: Ich habe auf der Internetseite der Stadt Innsbruck gesehen, dass es ein Formular zur Meldung eines Verdachtsfalls bei Kurzzeitvermietungen gab oder gibt. Ist das von der Bevölkerung wahrgenommen worden und gibt es das noch? Der Link zum Formular hat leider nicht mehr funktioniert.

E: Die Qualität war gut. Wir haben in kürzester Zeit sehr viele Anzeigen bekommen, die sich auch wirklich alle bestätigt haben. Aber der Gemeinderat wollte das nicht mehr und man hat das Formular gelöscht. Jetzt rufen Leute bei uns an oder schicken uns eine Mail. Es hat sich nicht viel geändert. Wir bekommen nach wie vor viele Anfragen, Beschwerden oder Anregungen.

I: Laut den veröffentlichten Zahlen, die im Juni publik gemacht wurden, sind vom aktuellen Wohnungsbestand, welcher circa 79.000 Wohnungen umfasst, ungefähr 54 % korrigiert worden. Und das Ergebnis ist, dass 3.500 Wohnungen leer stehen, also die keine Meldung aufweisen. Und die Leerstandsquote liegt bei 8,8 %. Wie würden Sie die aktuelle Leerstandsquote bewerten? Beziehungsweise, wenn erst 54 % korrigiert worden sind, kann man davon ausgehen, dass die Leerstandsquote weiterhin steigen wird?

E: Wenn man eine qualitative Aussage treffen will, die unabhängig von der statistischen Auswertung ist, kann man sagen, dass wir erst 54% haben und davon wissen wir es fix. Alles andere kann sich zukünftig ergeben. Es kann durch die landespolitischen Maßnahmen, zum Beispiel durch die Leerstandsabgabe, sinken. Es kann aber auch nach oben gehen. Ich würde keine Rückschlüsse ziehen und sagen, dass wir 7.000 leere Wohnungen haben. Ich habe letztes Jahr mit einem Kollegen beschlossen, den Neubausektor auszuwerten. Damit kann man die Entwicklung des Wohnungsmarktes festhalten. Letztes Jahr war das Ergebnis der Auswertung, dass im Jahr 2022 12 % der neu gebauten Wohnungen keinen Hauptwohnsitz und

keinen Nebenwohnsitz aufweisen. Und dieses Jahr, ganz aktuell, liegt die Auswertung bei 14 %.

Wir haben eine generelle Auswertung, die wir am Jahresende machen, mit dem Ergebnis von 8,8 %. Wir werten aber im Halbjahr des darauffolgenden Jahres den Neubausektor aus. Da ist die Anzahl höher und auch steigend. Ich kann davon ausgehen, dass bei der nächsten Auswertung vom generellen Leerstand die Quote nach oben gehen wird. Ich habe beim Neubau 14 % und beim allgemeinen Sektor 8,8 %. Es wird nach oben gehen. Das sind für uns Indizien, dass beide stimmen.

Zahlen sagen vielen nichts. Wenn man vergleicht, dass allein die 3.500 leeren Wohnungen dem Olympischen Dorf entsprechen. Das würde bedeuten, dass das O-Dorf seit sechs Monaten leer steht. Das wäre ein Geisterviertel. Das muss man sich zugute führen, wie viel in Innsbruck, statistisch gesehen, wirklich leer steht. Grundsätzlich sollte man mehr machen, dass man sagt, abzüglich der Einliegerwohnungen, der bewilligten Privatzimmervermittlungen und der bewilligten Freizeitwohnsitze. Aber trotzdem kommen wir auf eine ganz große Anzahl an Wohnungen, die einfach leer stehen.

Ich bin letztes Jahr beauftragt worden, die Freizeitwohnsitze in Innsbruck zu überprüfen. Wir starten erst mit den Ermittlungen vor Ort. Was ich jetzt schon sagen kann, ist, dass wir vielleicht gar kein Leerstandsproblem haben. Wir haben ein Freizeitwohnsitzproblem.

Da wo keine Hauptwohnsitz- oder Nebenwohnsitzmeldung vorhanden ist, ist in der Realität meist eine Kurzzeitvermietung oder ein Freizeitwohnsitz. Wir haben offiziell nur knapp über 200 bewilligte Freizeitwohnsitze.

I: Wenn man daran denkt, dass die Tendenz zu Zweitwohnsitzen bzw. Nebenwohnsitzen in Österreich steigt, widerspiegelt diese Zahl, also die 200, den Trend gar nicht.

E: Wir versuchen im Gebäude- und Wohnungsregister und mit der Statistikabteilung, mittels qualitativer Arbeit und Auswertungen der Politik eine Grundlage zu geben, um zu handeln. Wir haben nicht nur keine Belegungen, wir werten auch Unterbelegungen aus. Es ist nicht alles ein Nebenwohnsitz oder Freizeitwohnsitz. Wir werten es am Ende halt nur aus. Die Politik bekommt die Zahlen und kann dann tätig werden.

Nur der Datenschutz ist da ein Problem. Wir können nur im eigenen Bereich tätig werden und immer unter Wahrung und Nachfragen der Datenschutzbeauftragten. Wir haben einen politischen Verantwortlichen und wenn die Meldung oder schriftliche Weisung kommt, dann bekommt er oder sie die Information, aber unter dem Hinweis, dass er oder sie das nicht weiterverwenden darf. Das heißt, es kann ein Bürgermeister oder eine zuständige Stadträtin nicht die Eigentümer anschreiben. Das geht nicht. Das ist im Datenschutzrecht so festgelegt und wird vom Landesgesetzgeber aktuell negiert. Das ist eine Rasterfahndung. Da ist die Frage offen,

ob das wirklich so ist oder nicht. Wir hätten zwar die Grundlagen, aber da sind den Gemeindevertretern die Hände gebunden. Sie können nichts machen. Wir haben eine Abgabe, aber im Endeffekt kann man nichts machen. Wir haben die Daten, wir könnten es kontrollieren, aber wir dürfen sie intern den Kollegen, der vorschreibenden Stelle, nicht weitergeben.

I: Das heißt, es werden keine Eigentümer kontaktiert oder Überprüfungen durchgeführt, ob die Ausnahmen, die geltend gemacht wurden, stimmen?

E: Dann müssen wir es umgekehrt machen. Wir bekommen im Einzelfall von der Gemeindeabgaben vorschreibenden Stelle, den Auftrag der Überprüfung. Dies erfolgt aber meistens entweder nur aufgrund von Bürgermeldungen, von Anzeigen oder von den Bürgern selbst, die einen Ausnahmetatbestand angegeben haben. Aber grundsätzlich erfolgt keine Mitteilung und keine Überprüfung. Das sind nur Einzelfälle. Die Verwendung wäre sinnvoll, weil wir in Innsbruck ein qualitativ sehr gutes Gebäude- und Wohnungsregister haben. Wir sind eine größere Gemeinde. Kleinen Gemeinden fällt es nicht so leicht, bei dem Wissensstand die Leerstandsabgabe umzusetzen.

Vielleicht weiß da das Land Tirol genaueres. Vielleicht ist es deswegen eine Rasterfahndung. Man will das nicht, weil die Qualität der Gebäude- und Wohnungsregister in einzelnen Gemeinden nicht entsprechend vorhanden ist.

I: Wie würden Sie die aktuell geltende Leerstandsabgabe bewerten bzw. beurteilen? Glauben Sie, dass es einen Lenkungseffekt geben kann?

E: Das Gesetz ist paradox, widersprüchlich in sich, und zwar aus dem Grund, weil man die Eigentümer im darauffolgenden Jahr verpflichtet bis Ende April den Leerstand zu melden.

Die Behörde muss zuerst die baurechtliche Berichtigung machen. Im nächsten Schritt werden dann sämtliche Personen im Meldewesen auf die einzelnen Einheiten zugeordnet. Dann wird zusätzlich die Berichtigung, das Privatzimmervermietungsgesetz und die Ausnahmetatbestände, z.B. ein bewilligter Freizeitwohnsitz, herangezogen. Alles, was dann übrigbleibt, wird weitergemeldet. Alles andere funktioniert nicht. Wir können nicht 3.500 Wohnungen den Kollegen für ein Vorschreiben melden, weil das nicht stimmt. Man muss auch die Einheiten berücksichtigen, die normal und legalerweise sozusagen leer stehen. Wie zum Beispiel ein Abbruch mit einem Bauvorhaben. Das müsste man alles abziehen und dann der zu vorschreibenden Stelle schicken. So ein Gesetz gehört. Und nicht, dass der Eigentümer verpflichtet wird, von sich aus eine Meldung zu machen. Das funktioniert nicht.

I: Ich glaube, das zeigt auch schon das Ergebnis. Es gab laut Veröffentlichung um die 50 Leerstandsmeldungen in Innsbruck. Bei den 3.500 bekannten

Leerständen ist das ein recht ernüchterndes Ergebnis.

E: Die letzten Zahlen, die kolportiert wurden, sind 90 Meldungen und davon haben 70 Eigentümer einen Ausnahmetatbestand gemeldet. Die Gründe waren überwiegend Eigenbedarf oder es ist baurechtlich nicht mehr bewohnbar. Es bleiben in Summe 20 Leerstände aber eigentlich 90 ehrliche Personen, die den Leerstand gemeldet haben. 70 Personen haben einen Ausnahmetatbestand geltend gemacht und die 20 anderen müssen jetzt zahlen. Das ist der falsche Weg.

I: Glauben Sie, dass die Abgabe zu niedrig ist und deswegen kein Lenkungseffekt eintreten kann?

E: Wenn die Leerstandsabgabe zu hoch wäre, hätte man erst recht den ein oder anderen der den Leerstand nicht meldet. Solange wir nicht von uns aus tätig werden dürfen, hat man auch keinen Lenkungseffekt.

Was teilweise in den Medien aufgegriffen wird, dass die Abgabe zu niedrig ist, mag vielleicht stimmen, aber die 1.200 Euro schmerzen den Eigentümern. Die Leute wollen hundert bis zweihundert Euro im Monat nicht zahlen. Sie fragen mich beim Telefonat, was sie tun sollen. Mein Rat ist immer die Langzeitvermietung oder sich an die bereits angesprochenen Institutionen zu wenden. Denn die Wohnungen sind bewohnbar.

Diejenigen, die eine Wohnungen leer stehen lassen, sind oftmals auch nicht in Innsbruck. Darum sage ich, wir haben noch gar nicht angefangen, wirklich den Bereich Freizeitwohnsitz zu ermitteln. Wir haben vorgefühlt und die meisten Eigentümer sind von auswärts.

Wir haben auch Einzelfälle. Es hat Paare gegeben, die sich eine 2 oder 2,5 Zimmerwohnung gekauft haben. Mittlerweile ist Nachwuchs gekommen und die Wohnung ist zu klein geworden. Aufgrund der vorherrschenden Wohnungspreise ist es nicht möglich, eine Vierzimmerwohnung zu kaufen. Sie haben versucht im näheren Umfeld, entweder im gleichen Gebäude oder in einem nahen Gebäude erneut eine Zwei-Zimmerwohnung zu kaufen. Die benutzt man dann für das Homeoffice, für Lagerungen und so weiter. Auf diese Zweitwohnung ist aber niemand gemeldet. Diese Einzelfälle geben an, dass sie als Familie zwei Wohnungen haben, weil sie sich keine Vierzimmerwohnung leisten können. Diese Personen machen keinen bewussten, spekulativen Leerstand.

I: Ist der überwiegende Teil der leerstehenden Wohnungen in Innsbruck im Privateigentum? Oder gibt es auch Leerstand bei gemeinnützigen Wohnbauträgern?

E: Man muss ganz klar sagen, dass wir im gemeinnützigen Bereich kein großes Problem haben. Aber trotzdem muss man auch dem nachgehen, bevor man meiner Meinung nach, auf die

Privateigentümer geht. Man muss schauen, dass wir, als städtischer Eigentümer alles bewerkstelligen, um keinen Leerstand zu kommen. Aber die letzten Auswertungen, unter anderem auch diese 14 Prozent der neu errichteten Wohnungen, haben ganz klar gezeigt, dass sich Leerstand im Privateigentum oder bei gewerblichen Eigentümern befindet.

Zieht man die Auswertung heran, sieht man, dass bei Leerstand meist der Bauträger Eigentümer ist. Das heißt, wenn der Bauträger nach sechs Monaten bei leerstehenden Wohnungen immer noch Eigentümer ist, hat er die Wohnungen nicht wegbekommen.

I: Was sind die Gründe dafür? Sind es hauptsächlich Spekulationsobjekte und Anlegerwohnungen?

E: Meiner Meinung nach, ja. Diejenigen können sich es leisten, eine Wohnung zu kaufen und leer stehen zu lassen. Oder sie glauben, mittels Kurzzeitvermietung das schnelle Geld zu machen. Also im Endeffekt sind die Ursachen Freizeitwohnsitz, Spekulation oder Kurzzeitvermietung.

I: Ich habe gelesen, dass ein überwiegender Teil von den 3.500 Wohnungen längerfristiger Leerstand ist. Das heißt, er steht mindestens seit einem Jahr leer. Was sind die Gründe für die lange Leerstandsdauer?

E: Freizeitwohnsitze. Wir haben uns kurz die bewilligten Freizeitwohnsitze angeschaut und festgestellt, dass auf den Kurzzeitvermietungsplattformen sogar Werbung gemacht wird. Also es sind Freizeitwohnsitze. Die Leute kaufen Wohnungen und glauben, dass sie es für die Familie nutzen können und lassen deshalb die Wohnung leer stehen. Es gibt wahrscheinlich auch Wohnungen, die vor 1945 gebaut worden sind, wo man den Mieterschutz bzw. die Altbestände regulieren möchte. Für die sucht man keine neuen Nachmieter. Aber das Hauptsegment sind Freizeitwohnsitze und die Kurzzeitvermietung. Deswegen stehen diese Wohnungen so lange leer.

I: Gibt es einen Zusammenhang zwischen der langen Leerstandsdauer und der Art bzw. Größe von Wohnungen?

E: Man kann nicht festhalten, ob es eine 1-Zimmer- oder eine 4-Zimmer-Wohnung ist. Gerade bei der Kurzzeitvermietung wird alles vermietet. Wir erleben teilweise auch nicht bewilligte Kellerräumlichkeiten, die zu einer Wohnung ausgebaut wurden. Wir haben auch bei der Kurzzeitvermietung Luxus-Segmente. Auch diese Wohnungen werden vermietet.

Im Freizeitwohnsitz-Bereich ist man eher im Bereich von 3-, 4-Zimmer-Wohnungen. Die Leute gönnen sich den Luxus und wollen einen großen Wohnraum besitzen, der am Ende dann leider leer steht.

I: Wo findet der Neubau in Innsbruck statt?

E: Wir haben sehr viele Nachverdichtungen. Unter anderem machen viele gemeinnützige Bauträger

Dachgeschoßausbauten. Ich glaube, dass wir in diesem Bereich noch sehr viel Spielraum in Innsbruck haben.

Es ist auch sehr viel von den gemeinnützigen Bauträgern saniert worden. In Zeiten, wo man hört, dass die Bauwirtschaft am Boden ist, ist das Potenzial für Sanierungen auf jeden Fall vorhanden. Man könnte die Bauwirtschaft damit ankurbeln. Es hängen auch viele Arbeitsplätze daran. Man könnte den hohen Leerstand heranziehen und der Bauwirtschaft neue Möglichkeiten für Sanierungen bieten.

Was mich und meinen Kollegen von der Statistik erstaunt, ist, dass wir im Zuge von Auswertungen gezeigt haben, dass Innsbruck hinsichtlich der Versiegelung rückläufig ist. Früher hat man, im Vergleich zu heute, vom Umfang her größer gebaut. Wenn man ein Gebäude in Abbruch gibt, baut man kompakter, kleiner, aber mit größerer Verdichtung. Es ist erstaunlich, dass wir mit der Versiegelung zurückgehen, obwohl wir mehr bauen. Gründe dafür sind die Verdichtungen durch Dachgeschoßausbauten, Wohnungsteilungen oder Gebäudeabbrüche, die jetzt kompakter aber mit mehr Wohnungen gebaut werden. Es ist punktuell auf der Homepage der Stadt Innsbruck ersichtlich, in welchen Stadtteilen neue Wohnungen entstehen.

I: Sieht die Stadt Innsbruck, basierend auf den Ergebnissen, die Sie und ihre Kollegen derzeit generieren, zukünftig Maßnahmen vor?

E: Ich spüre schon, dass die neue Regierung eine treibende Kraft ist, da sie das gemeinsam im Koalitionspaket vereinbart haben. Man ist auch auf das Land angewiesen. Ich spüre einen Aufwind. Man muss ihnen auch Zeit geben. Der Wunsch besteht, so schnell wie möglich mit dem Monitoring fertig zu werden und die 100 % zu erreichen. Das heißt, dass alles eine Wirkung hat. Wir werden mit dem jetzigen Personal wahrscheinlich 10-15 Jahre brauchen, damit wir 100 % der Wohngebäude abgedeckt haben.

I: Was wünschen Sie sich für die Zukunft, wenn es um das Thema Leerstandserhebung bzw. Leerstand im Allgemeinen geht?

E: Mehr Personal, damit man die gesetzlichen Vorgaben erfüllen kann, weil wir meistens zu spät reagieren. Und, als Abschluss, vielleicht mehr Gemeinsamkeit. Jeden trifft es irgendwann einmal. Wenn ich heute jemandem etwas Gutes tue, dann kommt es vielleicht irgendwann meiner Familie zugute. Vielleicht denkt man dabei auch an den Wohnungsbereich. Jeder könnte eine Tochter oder einen Sohn haben, der in einer Stadt studieren möchte. Man wäre froh, wenn die Mietkosten nicht so hoch wären oder man Zugriff auf leerstehende Wohnungen hätte. Das würde ich mir von der Gesellschaft wünschen.