

DIPLOMARBEIT

(Re)AKTIVIERUNG VON WOHNUNGSLEERSTAND

Ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in österreichischen Städten

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

unter der Leitung von

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

E 280/8 Fachbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement
Department für Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Maria Wasserburger, BSc
01126337

Wien, am 22. Mai 2018

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

Kurzfassung

Die vorliegende Diplomarbeit beschäftigt sich mit den unterschiedlichen Möglichkeiten zur Nutzung von Wohnungsleerstand für den Wohnraumbedarf in österreichischen Städten. Infolge der Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung besteht in vielen österreichischen Städten steigender Wohnraumbedarf. Gleichzeitig steht, aufgrund unterschiedlicher Motive, ein Teil des Wohnungsbestandes nicht am Wohnungsmarkt zur Verfügung und ist damit für den Wohnraumbedarf der Bevölkerung nicht zugänglich. Durch die (Re)Aktivierung leerstehender Wohnungen kann, vor allem in strukturstarken Städten, ein Beitrag zur Deckung des wachsenden Wohnraumbedarfs – zusätzlich zum Wohnungsneubau – geleistet werden. Weitestgehend fehlen die benötigten Datengrundlagen für die Einschätzung des Potentials von Wohnungsleerstand, Handlungsstrategien sowie ausreichend Expertise. Ziel der Raumplanung ist unter anderem eine nachhaltige, ressourcenschonende und flächensparende Bestands- sowie Siedlungsentwicklung. Daraus ergibt sich das öffentliche Interesse, Grundflächen sowie Gebäudebestände und somit auch den Wohnungsbestand gemäß den bestehenden Planungsbestimmungen sowie Widmungen zu nutzen. Die (Re)Aktivierung von bestehendem Wohnungsleerstand liegt als raumplanerisches Ziel daher im Interesse der Städte und der Allgemeinheit.

Im Rahmen der Diplomarbeit wurden bestehende Strategien, Instrumente und Maßnahmen in Österreich und Europa, die auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen den Umgang mit Wohnungsleerstand adressieren, beleuchtet. Neben einer umfangreichen Literaturrecherche wurden durch die Durchführung von leitfadengestützten Interviews mit in die Thematik eingebundenen AkteurInnen zusätzliche Informationen zu den Umsetzungen erlangt. Zudem wurden ExpertInneninterviews im Bereich des Wohnungsleerstandes und des Mietrechts geführt. Um das Potential des vorhandenen Wohnungsleerstandes in österreichischen Städten quantitativ einordnen zu können und weil keine flächendeckende Datengrundlage für ungenutzten Wohnungsbestand besteht, wurde dieses auf Basis unterschiedlicher statistischer Daten näherungsweise abgeschätzt.

Die Gründe und Motive für leerstehenden Wohnraum sind vielfältig, weshalb die empfohlenen Instrumente und Maßnahmen dementsprechend unterschiedlich ausgestaltet sind. Jedenfalls erforderlich ist die Einbindung aller betroffenen AkteurInnen sowie umfangreiche Bewusstseinsbildung. Um Wohnungsleerstand mit dem Ziel der (Re)Aktivierung zu reduzieren und für den Wohnraumbedarf zu nutzen, muss ein Instrumenten- und Maßnahmenmix entwickelt werden, der an die individuelle städtische Situation angepasst ist. Dieser kann aus dem umfangreichen Katalog an Lösungsansätzen erstellt werden, welcher das Kernstück dieser Arbeit darstellt. Aufgezeigt werden in diesem Empfehlungen für den Umgang mit Wohnungsleerstand in den Bereichen Stadtpolitik, Wohnungspolitik, Stadterneuerung und Raumplanung, unter besonderer Berücksichtigung der österreichischen Situation.

Abstract

This thesis discusses different approaches for the use of housing vacancies to cover the housing demands in Austrian cities. Because of the current demographic developments, there is an increasing demand for housing in many Austrian cities. There are different reasons why a part of the unused housing stock is currently not available on the housing market and therefore not accessible for the population's housing demands. In some Austrian cities, especially in structurally strong ones, there can be a need for new construction activities to meet the demands, while parts of the existing housing stock remains unused at the same time. Furthermore strategies, action plans and knowledge about housing vacancy are often missing. One objective of spatial planning is a sustainable, resource-efficient and area-saving development of settlements. For this reason there is a public interest that properties and housing stocks are used according to the existing planning and zoning. Therefore the (re)activation of existing housing vacancies is as a spatial planning objective of high public and urban interest.

As part of this thesis, strategies, instruments and measures in Austria and Europe, at various spatial levels for dealing with housing vacancy are analysed. Following a literature research, guided interviews with involved stakeholder were conducted to gain more information and insights on these activities. In addition to those interviews, experts within the field of housing vacancy and tenancy law were interviewed to generate even more information on the topic and to use their knowledge as a base for the development of possible action plans. As a sufficient data base for the unused housing stock is missing, the estimation of the housing vacancy in Austrian cities is based on combining several statistical datasets.

As the reasons for the unused dwellings are diverse, the instruments and measures for dealing with housing vacancies have to be designed accordingly. Therefore it is of high importance that all major stakeholders are involved in the process and to raise awareness of this topic. A mix of instruments and measures is required to reduce housing vacancies with the ambition to (re)activate those and use them to meet the housing demands. This thesis aims at providing various instruments and approaches for this mix which has to be appropriate for the individual urban situation. Taking the Austrian situation into account the recommended actions for dealing with housing vacancy have to include urban policy, housing policy, urban renewal and spatial planning.

Danksagung

Ich möchte mich bei Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Arthur Kanonier ganz herzlich, für die Unterstützung und ausgezeichnete Betreuung während dem Verfassen der Diplomarbeit, bedanken. Seine motivierenden Worte, die konstruktiven Betreuungstermine und zahlreichen inhaltlichen Anmerkungen haben wesentlich zum Gelingen der Arbeit beigetragen.

Darüber hinaus möchte ich mich auch bei allen InterviewpartnerInnen bedanken, für ihre Bereitschaft meine Fragen zu beantworten und ihr Wissen mit mir zu teilen. Diese fachlichen und praxisorientierten Einblicke waren eine wichtige Grundlagen für den Erstellungsprozess.

Meiner Familie möchte ich für den emotionalen Rückhalt während des gesamten Studiums danken. Ganz besonders möchte ich meinen Eltern Eveline und Wolfgang danken, die mich immer in allen meinen Ideen und Vorhaben bestärkt haben.

Für die vielen Anmerkungen sowie Korrekturvorschläge möchte ich mich bei meinen Eltern sowie Anna, Georg, Isaak, Laura, Lena, Richard und Sophie bedanken.

Danken möchte ich allen StudienkollegInnen, die im Laufe der Jahre zu sehr guten Freunden geworden sind. Nur durch euch ist meine Studienzeit so schön geworden. Insbesondere bei Isaak und Laura möchte ich mich für die unermüdliche Unterstützung bei der Erstellung der Diplomarbeit, die umfangreichen Anmerkungen und die motivierenden Worte bedanken.

Zu guter Letzt möchte ich Richard einen besonderen Dank aussprechen. Danke, für die inhaltlichen Anmerkungen, die bedingungslose Unterstützung in den vergangenen Jahren, dein Verständnis in allen Situationen und dafür, dass du immer für mich da bist.

Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz	Oö. ROG 1994	Oö. Raumordnungsgesetz 1994
AGWR	Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister	Oö. WFG 1993	Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993
AfA	Absetzung durch Abnutzung	OÖ oder Oö.	Oberösterreich
Bgld. RPG	Burgenländisches Raumplanungsgesetz	ÖREK	Österreichisches Raumentwicklungskonzept
Bgld. WFG 2005	Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2005	ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
Bgld.	Burgenland	RichtWG	Richtwertgesetz
BO	Bauordnung	ROG 2009	Salzburger Raumordnungsgesetz 2009
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz	Rz	Randzeichen
bzgl.	bezüglich	SWFG 2015	Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015
bzw.	beziehungsweise	StGG	Staatsgrundgesetz
d. h.	das heißt	Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
EMRK	Europäische Menschenrechtskonvention	StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
EStG 1988	Einkommensteuergesetz 1988	TROG 2016	Tiroler Raumordnungsgesetz 2016
EStR 2000	Einkommensteuerrichtlinien 2000	TWFG 1991	Wohnbauförderungsgesetz 1991 (Tirol)
et al.	et alii (und andere)	usw.	und so weiter
etc.	et cetera (und so weiter)	VfGH	Verfassungsgerichtshof
EW	EinwohnerInnen	VfSlg	Ausgewählte Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofes
FAG 2017	Finanzausgleichsgesetz 2017	VwGH	Verwaltungsgerichtshof
HmbWoSchG	Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz	WEG 2002	Wohnungseigentumsgesetz 2002
IIBW	Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH	WohnungsabgabeG	Wohnungsabgabegesetz
K-ROG	Kärntner Raumordnungsgesetz	WWFSG 1989	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
K-WBFG 2017	Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017	WWG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
lit	littera	Z	Ziffer
MeldeG	Meldegesezt 1991	z. B.	zum Beispiel
MRG	Mietrechtsgesetz	ZMR	Zentrales Melderegister
NÖ ROG 2014	NÖ Raumordnungsgesetz 2014	ZwEVS	Zweckentfremdungsverbotssatzung
NÖ	Niederösterreich	ZwEWG	Zweckentfremdungsverbotsgesetz
NUTS	Nomenclature des unités territoriales statistiques (statistische Gebietsgliederung der EU)	ZwVbG	Zweckentfremdungsverbot-Gesetz
o. J.	ohne Jahr		





Foto: Wien, 2018 (eigene Aufnahme)

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage und Problemaufriss.....	4
1.2 Forschungsfrage und Thesen.....	6
1.3 Aufbau und Zielsetzung.....	6
1.4 Methodik.....	7
2. Charakteristik von Wohnungsleerstand	11
2.1 Theoretische Einbettung der Thematik Wohnungsleerstand.....	11
2.1.1 Politische Dimension von Wohnungsleerstand.....	11
2.1.2 Soziale Ungleichheit im Kontext von Wohnverhältnissen.....	12
2.1.3 Funktion des Wohnungsmarktes im Kontext von Wohnungsleerstand.....	14
2.1.4 Wohnungspolitik im Spannungsfeld des Wohnungsleerstandes.....	16
2.1.5 Wohnungsleerstand im Kontext des „leistbaren Wohnens“.....	17
2.1.6 Mobilisierung als Thema der Raumplanung.....	18
2.2 Präzisierung von Wohnungsleerstand.....	20
2.2.1 Relevante Kennzahlen für die quantitative Einschätzung von Wohnungsleerständen.....	20
2.2.2 Formen von Wohnungsleerstand.....	23
2.2.3 Abgrenzung zur Unternutzung von Wohnungen.....	26
2.2.4 Relevanz von Wohnungsleerstand für Städte.....	29
2.2.5 Interaktion von AkteurInnen am Wohnungsmarkt.....	30
2.2.6 Einflussfaktoren, Gründe und Motive für Wohnungsleerstand.....	32
2.2.7 Folgewirkung von Wohnungsleerstand.....	39
2.2.8 Problematik der Erhebung von Wohnungsleerstand.....	44
2.3 Zwischenfazit.....	45
3. Rechtliche Rahmenbedingungen für Wohnungsleerstände in Österreich	49
3.1 Gesetzgebung und Vollziehung des Bundes.....	50
3.2 Gesetzgebung des Bundes und Vollziehung der Länder.....	53
3.3 Gesetzgebung und Vollziehung der Länder.....	54
3.4 Gesetzgebung der Länder und Vollziehung der Länder/Gemeinden.....	57
3.5 Zwischenfazit.....	59
4. Wohnungsleerstände in österreichischen Städten	63
4.1 Wohnungsbestand in österreichischen Städten.....	63
4.1.1 Nachfrage nach Wohnraum.....	63
4.1.2 Wohnungsangebot.....	68
4.1.3 Preisentwicklung von Wohnungen.....	76
4.1.4 Abschätzung des Potentials von Wohnungsleerstand.....	78

4.1.5 Abschätzung des Potentials der potentiellen Wohnungsleerstände für die Stadtentwicklung.....	80
4.2 Regelungsebene für den Umgang mit Wohnungsleerstand.....	82
4.3 Pro und Contra der (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand.....	84
4.4 Aktueller öffentlicher Diskurs zu Wohnungsleerständen in österreichischen Städten.....	86
4.5 Zwischenfazit.....	89
5. Maßnahmen und Instrumente zum Umgang mit Wohnungsleerstand	93
5.1 Umgang mit Wohnungsleerständen in österreichischen Städten.....	95
5.1.1 Information, Kommunikation und Bewusstseinsbildung.....	95
5.1.2 Kooperation und Vernetzung von AkteurInnen.....	99
5.1.3 Anreizsysteme und Steuerung durch Förderungen.....	101
5.1.4 Hoheitliche Maßnahmen bzw. Festlegungen.....	105
5.2 Internationale Lösungsansätze für den Umgang mit Wohnungsleerständen.....	107
5.2.1 Information, Kommunikation und Bewusstseinsbildung.....	107
5.2.2 Kooperation und Vernetzung von AkteurInnen.....	109
5.2.3 Hoheitliche Maßnahmen bzw. Festlegungen.....	110
5.2.4 Alternative Strategien.....	113
5.3 Zwischenfazit.....	114
6. Handlungsempfehlungen zur (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen in österreichischen Städten	119
6.1 Wohnungsleerstand identifizieren.....	121
6.2 Wohnungsleerstand thematisieren.....	127
6.3 Wohnungsleerstand koordinieren.....	130
6.4 Wohnungsleerstand transformieren.....	133
6.5 Wohnungsleerstand nutzen.....	136
6.6 Einordnung der Maßnahmen/Instrumente in Bezug auf die Leerstandsgründe.....	144
7. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	151
8. Verzeichnisse	159
8.2 Tabellenverzeichnis.....	162
8.3 Interviews.....	163
8.4 Rechtsquellenverzeichnis.....	164
8.5 Literaturverzeichnis.....	167





*Mit dem Leerstand sind [...] ökonomische,
städtebauliche, rechtliche, ökologische
und soziale Fragen verbunden, die neue
Wissensbestände erfordern.* (KABISCH et al. 2004: 15)

1. Einleitung

Leerstehende Räume sind sowohl in dynamischen und wachsenden, als auch in stagnierenden bzw. schrumpfenden Gebieten von Bedeutung, vor allem in Hinblick auf die nicht vermehrbare Ressource Boden (UMWELTBUNDESAMT 2012: 5) und die Bestandsentwicklung. Da Leerstände sich auf sozialer, politischer, ökonomischer sowie städtebaulicher Ebene auswirken können, hat sich die Aufmerksamkeit der AkteurInnen in der Stadtentwicklung in den unterschiedlichen österreichischen Städten für dieses Thema in den vergangenen Jahren verstärkt. Ungenutzter Raum kann verschiedene Ausprägungen haben: Während leerstehende Geschäftslokale deutlich im öffentlichen Raum sichtbar sind, ist das Interesse an leerstehendem Wohnraum wesentlich geringer. Für diesen fehlen bislang flächendeckende Datengrundlagen (AMANN 1999: 25; DERSTANDARD.AT 2017) und weitestgehend geeignete Strategien für den Umgang mit Wohnungsleerständen.

Leerstand wird verstärkt thematisiert

Aufmerksamkeit für leerstehenden Wohnraum ist bislang gering

Zielsetzung der Raumordnung ist eine nachhaltige Nutzung von Umwelt- und Raumressourcen (SINZ 2005: 867). Die Bestandsentwicklung ist aufgrund der bestehenden und künftigen sozialen, gesellschaftlichen, demografischen, ökonomischen und ökologischen Herausforderungen ein wichtiges Feld der Raumplanung (BORNEMANN et al. 2017: 229). Daraus kann auch ein ressourcenschonender Umgang mit der gebauten Umwelt und damit dem Gebäudebestand abgeleitet werden. Somit besteht aus Sicht der Raumplanung auch Bedarf den Wohnungsbestand, und die darin gebundenen Ressourcen, dementsprechend effizient zu nutzen. Politisches Handeln in Bezug auf Wohnungsleerstand ist für Städte jedenfalls relevant, da sich die Relevanz des Themas in der Zukunft verstärken wird (INTERVIEW AMANN 2018).

Ziele der Raumplanung

Ressourcenschonender Umgang

Der aktuelle Diskurs zu Wohnungsleerstand¹ wird meist im Kontext von Abwanderungstendenzen (z. B. Obersteiermark, Ostdeutschland) (SCHAFFERT 2011: 349; DEILMANN et al. 2005: 30) bzw. in Verbindung mit spekulativen Immobiliengeschäften geführt (STUTTNER 2017; AMANN/MUNDT 2018: 10). Städtischen Wohnungsleerständen, die nicht aus demographischen oder konjunkturellen Gründen bestehen, wird in der vorhandenen einschlägigen Literatur und der öffentlichen Diskussion wenig Beachtung geschenkt.

aktueller Diskurs

In Österreich gibt es in etwa 4,5 Millionen Wohnungen, wobei für nur ca. 3,6 Millionen eine Hauptwohnsitzangabe besteht. Das sind etwa 82% des gesamten Wohnungsbestandes. Gleichzeitig stehen nur ca. 3-5% des Bestandes am Wohnungsmarkt zu Verfügung. Österreich weist damit im internationalen Vergleich gemessen am Gesamtwohnungsbestand einen eher geringen Prozentsatz von am Wohnungsmarkt verfügbaren Wohnungen auf. (EBERHARDT/KLAUBETZ 2016: 70f) Gleichzeitig ist eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum in vielen österreichischen Städten aufgrund von demografischen Entwicklungen sowie Zuzügen und Konzentration auf urbane Gebiete zu beobachten (EBERHARDT/KLAUBETZ 2016: 3). Zwischen

Wohnungsbestand in Österreich

Nachfrage nach Wohnraum

¹ Wohnungsleerstand ist jener Teil des Wohnungsbestandes, der ungenutzt ist und nicht am Wohnungsmarkt für das Wohnbedürfnis der Bevölkerung zur Verfügung steht (MOSER 1996: A-1; PFEIL 2014: 45).

2011 und 2015 konnten 55 der 77 Städte mit über 10.000 EinwohnerInnen in Österreich einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, davon 31 ein starkes Wachstum (>2,5%), 12 hingegen einen Bevölkerungsrückgang (HAINDL et al. 2016: 13 & 16).

*Nutzung von
Wohnungsleerständen für
den Wohnraumbedarf*

Die (Re)Aktivierung² bzw. Mobilisierung³ von ungenutzten Wohnungen also Wohnungsleerstand ist nur eine von vielen Maßnahmen, die zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Städten beitragen kann. Im Hinblick auf eine flächen- und ressourcensparende räumliche Entwicklung können Maßnahmen, die zur zukünftigen Nutzung von Wohnungsleerständen beitragen, einen sinnvollen Beitrag bieten. Das öffentliche Interesse, dass Gebäudebestand und Grundflächen den Planungen gemäß genutzt werden, ist grundsätzlich hoch. Die dafür notwendigen Instrumentarien nicht flächendeckend in Österreich vorhanden. Auch wird die Bedeutung der Entwicklung von geeigneten Instrumenten und Maßnahmen, zur Nutzung von Wohnungsleerständen, zukünftig an Bedeutung gewinnen (INTERVIEW AMANN 2018).

*Instrumente sind
nicht flächendeckend
vorhanden*

Ziel der Diplomarbeit

Die vorliegende Diplomarbeit soll eine fundierte Diskussionsgrundlage zu Wohnungsleerstand einerseits und andererseits zu den Dynamiken und Einflüssen auf den Wohnungsmarkt bieten, die zu diesem führen. Ziel ist dabei nicht, möglichst genaue Daten über einzelne Städte/ Stadtteile zu liefern, sondern die Betrachtung des Phänomens Wohnungsleerstand in österreichischen Städten in seiner Gesamtheit. Neben konkreten Handlungsempfehlungen selbst soll die Diplomarbeit eine Grundlage für die Erarbeitung von Strategien, Instrumenten und Maßnahmen zur Mobilisierung von Wohnungsleerstand darstellen.

1.1 Ausgangslage und Problemaufriss

*verstärkter Bedarf
an Wohnraum*

In vielen österreichischen Städten besteht aktuell ein Bevölkerungswachstum (STATCUBE 2017a), das wiederum zu einem verstärkten Bedarf an Wohnraum führt. Dieser Effekt wird in den nächsten Jahren zusätzlich durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum (HAINDL et al. 2016: 19) sowie die steigende Haushaltsanzahl (STATCUBE 2016) verstärkt. Bereits jetzt besteht in Städten eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, jedoch muss auch reflektiert werden, was mit neu geschaffenem Wohnraum passiert, wenn dieser aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen nicht mehr benötigt wird (GRUBER 2014: 48).

Rahmenbedingungen

Grundsätzlich ist Grund und Boden nicht vermehrbar (DIETERICH/DIETERICH 1997: 64), was sich gerade bei einer nicht vorhandenen Deckungsgleichheit von Angebot und Nachfrage am Grundstückmarkt (DIETERICH/DIETERICH 1997: 68) auch auf die quantitative Neuproduktion von Wohnraum auswirkt (BAUERNFEIND 2016: 80). Gleichzeitig sind die ökonomischen Ressourcen der Gebietskörperschaften meist eingeschränkt (HÄUSSERMANN et al. 2008: 8), sodass die Deckung des Wohnraumbedarfs mancher Städte nicht alleine durch die finanzielle

² Wohnungsleerstand zu reaktivieren bedeutet, dass in der Vergangenheit genutzter, aber derzeit leerstehender Wohnraum wieder einer Nutzung zugeführt wird. Stand eine Wohnung noch nicht für eine (Wohn-)Nutzung zur Verfügung, wird dies als Aktivierung bezeichnet.

³ In dieser Diplomarbeit werden die Begriffe (Re)Aktivierung und Mobilisierung synonym verwendet.

Förderung von Wohnbau möglich ist. Für die Raumplanung stellt ungenutzter Wohnraum, bei sowieso schon knappen Bodenressourcen und damit zusätzlich notwendigem Verbrauch, eine erhebliche Herausforderung dar (STUTTNER 2017). In einigen österreichischen Städten mit Bevölkerungswachstum wird eine relevante Anzahl an Wohnungsleerständen vermutet (HAGAUER et al. 2016: 49; MÜLLER 2017; STRASSL/RIEDLER 2015; VORARLBERG.ÖRF.AT 2015; ZENS 2014). Dieser Umstand führt zu der Annahme, dass die Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. des Wohnungsbestandes, also die effizientere Auslastung und nachhaltige Nutzung des möglicherweise vorhandenen Wohnungsleerstands in Städten, eine Chance für die Befriedigung des Wohnbedürfnisses darstellen kann. Wird der leerstehende Wohnungsbestand tatsächlich als Potential erkannt, besteht ein Bedarf an Instrumenten bzw. Maßnahmen für die (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand.

ungenutzter Wohnraum

Nutzung des vorhandenen Bestands

Instrumente und Maßnahmen werden benötigt

Gleichzeitig gibt es eine ganze Reihe an Gründen und Motiven, warum Wohnungen leerstehen gelassen werden, obwohl grundsätzlich Nachfrage nach Wohnraum besteht (MOSER 1996: B-13f). Die unterschiedlichen Instrumente oder Maßnahmen zur Mobilisierung sollten daher für die verschiedenen Formen bzw. Motiven hinter den Wohnungsleerständen geeignet sein (STRASSL/RIEDLER 2015: 56). Generell wird es aufgrund dieser unterschiedlichen Leerstandsgründe nicht möglich sein, alle Wohnungen zu (re)aktivieren.

Unterschiedliche Motive

Die entscheidenden AkteurInnen bei der Nutzung von Wohnungsleerständen sind die EigentümerInnen der betroffenen Wohnungen (FREY 2011: 21). Daher besteht erhöhter Bedarf an Kooperationen und Kommunikation zwischen den Städten und den (Wohnungs-)EigentümerInnen (STADT WIEN – MA18 2013: 14). Problematisch ist in diesem Spannungsfeld jedoch, dass kaum einer Stadt genaue Daten über den tatsächlich leerstehenden Wohnungsbestand zur Verfügung stehen und dadurch das Potential für die (Re)Aktivierung aktuell nicht ausreichend eingeschätzt werden kann (DERSTANDARD.AT 2017).

SchlüsselakteurInnen

Datenlage ist unzureichend

Für die Erfassung des Phänomens Wohnungsleerstands werden österreichische Städte betrachtet, weil diese abgrenzbare, vergleichsweise räumlich-homogene Gebietskörperschaften sind. Derzeit herrscht in den meisten Städten eine starke Bevölkerungsdynamik, wodurch sich eine hohe Nachfrage und damit Druck am Wohnungsmarkt ergeben. Gemeinsam mit der Knappheit des verfügbaren Baulandes für Wohnbautätigkeiten entsteht dadurch eine besondere Erfordernis der Nutzung von Leerständen. Diese bis jetzt formulierte Problemstellung führt zur Notwendigkeit die (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand zu forcieren.

1.2 Forschungsfrage und Thesen

*Bereitstellung von
Wohnraum*

Aufgrund der dargestellten Herausforderungen für die Stadtplanung und -entwicklung qualitativ hochwertigen sowie quantitativ ausreichenden Wohnraum für einen möglichst großen Teil der Bevölkerung bereitzustellen und den vorhandenen Wohnungsbestand effizient zu nutzen, ergibt sich folgende Forschungsfrage:

Forschungsfrage

Durch welche Instrumente und Maßnahmen kann ein Beitrag zur (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand in (wachsenden) österreichischen Städten zur Deckung des Wohnraumbedarfs und zur Verringerung von ungenutztem Wohnraum geleistet werden?

Arbeitsfragen

Daraus abgeleitet ergeben sich für die vorliegende Diplomarbeit folgende Arbeitsfragen:

- Welche Gründe führen zu Wohnungsleerstand und mit welchen Instrumenten und Maßnahmen kann diesem begegnet werden?
- Welche Instrumente und Maßnahmen können in (wachsenden) Städten zur Verringerung der unterschiedlichen Arten von Wohnungsleerstand beitragen? Wie können die vorhandenen Ansätze ergänzt werden?
- Welchen Beitrag kann die Nutzung von Wohnungsleerstand zur Deckung des Wohnraumbedarfs in österreichischen Städten leisten, unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohnungsbestandes?

*Annahmen über
theoretische
Zusammenhänge*

Da im Bereich der (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand hauptsächlich Annahmen über theoretischen Zusammenhänge bestehen, wird versucht diese als vorläufige Aussagen zu formulieren, die es zu überprüfen gilt (ATTESLANDER et al. 2010: 37). Die Gründe, die zur Untersuchung eines Themas führen, sind von den vorhandenen Vorstellungen geprägt, weshalb dieses Abbild der Realität systematisch formuliert und empirisch überprüft werden muss (ATTESLANDER et al. 2010: 43). Zur Bearbeitung der Themenstellung wurden daher folgende Thesen entwickelt:

formulierte Thesen

- Durch die Aktivierung von Wohnungsleerstand könnte in Zukunft ein Teil des zusätzlichen Wohnraumbedarfs abgedeckt werden.
- Wohnungsleerstand bedeutet finanzielle Nachteile für die öffentliche (und private) Hand sowie höheren Finanzierungsbedarf für die Produktion von benötigtem Wohnraum.
- Die Nutzung von vorhandenen Wohnungsleerständen ist in Hinblick einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung von großer Bedeutung.

1.3 Aufbau und Zielsetzung

Die Diplomarbeit besteht aus vier Hauptteilen. Ein allgemeines Kapitel zum Themenkomplex Wohnungsleerstand, eines zur Situation österreichischer Städte in Bezug auf leerstehenden Wohnraum, ein Kapitel über Maßnahmen und Instrumente zur (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand auf nationaler und internationaler Ebene sowie schlussendlich Handlungs-

empfehlungen für Städte bzw. Kommunen zum Umgang mit Wohnungsleerstand bzw. für die (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand (Abbildung 1).



Die theoretische Aufarbeitung der Thematik sowie die Inhalte der Interviews sollen während der gesamten Erarbeitung ineinander greifen, während diese auf die Konzeption im letzten Teil der Arbeit Einfluss nehmen.

▲
Abbildung 1: Aufbau der Diplomarbeit (eigene Darstellung)

Diese Arbeit soll einerseits eine grundlegende Basis für die weitere wissenschaftliche Arbeit an der Thematik des Wohnungsleerstands bieten und andererseits RaumplanerInnen, Städten und Gemeinden (Politik) als Diskussions- und Handlungsgrundlage für die (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand dienen.

Zielgruppe der Diplomarbeit

1.4 Methodik

Im Theorieteil der vorliegenden Arbeit wird eine umfangreiche Literaturrecherche durchgeführt. Literatur zu anderen Leerstandsformen (z. B. Erdgeschossleerstände) wird ebenfalls berücksichtigt, wenn die Aussagen auch auf Wohnungsleerstand umzulegen bzw. anwendbar sind. Für den empirischen Teil der vorliegenden Diplomarbeit werden als Erhebungsmethode neben der umfangreichen Literaturrecherche, die in allen Teilen der Diplomarbeit verarbeitet wird, qualitative teilstrukturierte leitfadengestützte Interviews herangezogen, die zusätzliche Informationen erschließen bzw. die Möglichkeit der Hypothesenbildung bieten sollen (ATTESLANDER et al. 2010: 142).

angewandte Methoden

Die Diplomarbeit folgt grundsätzlich dem sogenannten qualitativen Paradigma, weil quantitative Messmethoden nicht ausreichen, um das komplexe Thema Wohnungsleerstand auch nur annähernd zu erfassen. Gleichzeitig muss festgehalten werden, dass der gesamte Prozess ein Zusammenspiel qualitativer und quantitativer Aussagen notwendig macht. Dabei ist der

qualitative und quantitative Aussagen

grundlegende Zugang zum Forschungsgegenstand entscheidend, inwieweit qualitative Methoden verwendet werden können bzw. ob Kriterien quantifizierbar sind. (ATTESLANDER et al. 2010: 13) Im Falle des Wohnungsleerstands wurden aus Mangel an quantitativen Daten und nicht ausreichend inhaltlichen Grundlagen größtenteils qualitative Methoden/Aussagen herangezogen. Die Annäherung an die Situation am Wohnungsmarkt in österreichischen Städten erfolgt mit Hilfe deskriptiver Statistik.

<i>ExpertInneninterviews</i>	Für die Generierung von Informationen über Wohnungsleerstand im Allgemeinen und bezogen auf die österreichische Situation werden für die Kapitel 3 bis 5 der Diplomarbeit mehrere leitfadengestützte ExpertInneninterviews (ATTESLANDER et al. 2010: 142) geführt. Die ExpertInnen wurden nach ihrer Expertise im Bereich Wohnungsleerstand oder angrenzenden relevanten Themenbereichen in Österreich ausgesucht, dabei wurde auch die Aktualität der generierten Informationen beachtet. Zusätzlich werden teilstrukturierte, leitfadengestützte
<i>Interviews mit AkteurInnen</i>	Interviews mit AkteurInnen, die in die Umsetzung der vorhandenen Instrumente zur (Re) Aktivierung von Wohnungsleerständen auf den unterschiedlichen räumlichen Ebenen eingebunden sind, geführt. Auf Basis der durchgeführten Recherchen wurden AkteurInnen auf Landes-, Regional-, bzw. Stadtebene ausgewählt. So wurde für jede inhaltliche Beschäftigung sowie jedes Instrument, Projekt bzw. Dokument zur Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum in wachsenden Städten Österreichs, über welche Kenntnis erlangt werden konnte, zumindest ein Interview geführt. Als Analysemethode wurde für alle geführten Interviews die zusammenfassende Inhaltsanalyse nach Mayring gewählt (MAYRING 2008: 59ff). Zuvor wurden dafür die Interviews vollständig nach gängigen Methoden transkribiert. Die definierten Textstellen werden demnach paraphrasiert, danach generalisiert, reduziert sowie in Kategorien zusammengefasst (MAYRING 2008: 61).
<i>zusammenfassende Inhaltsanalyse</i>	
<i>deskriptive Statistik</i>	Für die statistischen Ausarbeitungen wurden Städte mit über 20.000 EinwohnerInnen betrachtet, da für diese einerseits Daten zum Wohnungsbestand vorhanden sind und andererseits eine möglichst große Bandbreite aufgezeigt werden soll. Des Weiteren schließt diese Abgrenzung alle Städte ein, in denen Instrumente, Maßnahmen oder Projekte zur (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen bestehen.





Derzeit wird Leerstand oft noch als Problem des privaten Eigentümers angesehen und nicht als Aufgabe der Gesellschaft. Leerstand ist jedoch ein vielschichtiges, soziales, kulturelles und ökonomisches Problem, denn Grund und Boden sind begrenzt. (Bernhard Kathrein im Interview mit DERSTANDARD.AT 2018)

2. Charakteristik von Wohnungsleerstand

2.1 Theoretische Einbettung der Thematik Wohnungsleerstand

Aufgrund der vielschichtigen gesellschaftlichen Auswirkungen der Thematik des Wohnungsleerstands kann diese nicht losgelöst von gesellschaftstheoretischen Grundlagen betrachtet werden. Auch Instrumente und Maßnahmen, die bei Bedarf die Nutzung von Wohnungsleerstand ermöglichen sollen, müssen in diesem Spannungsfeld betrachtet werden. Im Folgenden werden daher die gesellschaftlichen, planerischen und politischen Komponenten von Wohnungsleerstand sowie die Rolle von Wohnungsmarkt und -politik skizziert.

gesellschaftstheoretische Grundlagen

2.1.1 Politische Dimension von Wohnungsleerstand

Leerstand, besonders Wohnungsleerstand, ist ein politisches Thema. So ist einerseits die qualitativ und quantitativ angemessene Wohnversorgung für die gesamte Bevölkerung und andererseits auch die vorhandene oder fehlende Steuerungsmöglichkeit der Nutzungen in einzelnen Wohneinheiten bedeutend.

politisches Thema

Die Grundlagen des Eingriffs in den Wohnungsmarkt lassen sich durch die Vergangenheit erklären. Im 19. Jahrhundert ergaben sich durch die Industrialisierung und Urbanisierung in vielen Großstädten katastrophale Wohnverhältnisse (HÄUSSERMANN et al. 2008: 49; HÖFERL 2007: 45). Aus dieser Wohnungsnot heraus wurden in vielen Städten von Seiten des politisch-administrativen Systems Grundzüge einer kommunalen Wohnungspolitik entwickelt. Diese stützen sich auf die Regulierung und Kontrolle des Wohnungswesens sowie eine Einflussnahme und Teilnahme am Wohnungsmarkt. (HÄUSSERMANN et al. 2008: 49) So sollten Mindestwohnbedürfnisse gewährleistet und die akute Wohnungsnot gelindert werden (HÄUSSERMANN et al. 2008: 52; HÖFERL 2007: 45).

Eingriff in den Wohnungsmarkt

Aktuell gibt es für Städte und Gemeinden eine weitere Herausforderung. So müssen Städte und Gemeinden in ihrem eigenen Wirkungsbereich diverse Aufgaben der Daseinsvorsorge übernehmen. Gleichzeitig erhalten diese durch politische Entscheidungen nur Steuermittel in einer bestimmten Höhe, um diese Angelegenheiten zu besorgen. (HÄUSSERMANN et al. 2008: 279) Die Kommunen müssen jedoch ausgeglichen wirtschaften, was wiederum zwangsläufig zu einer Einschränkung der öffentlichen Aufgaben führt (HÄUSSERMANN et al. 2008: 280). Dieser Umstand sowie Deregulierungs- und Privatisierungstendenzen führen zu einem Rückzug der Städte und Gemeinden aus freiwilligen Aufgaben des Wohlfahrtsbereiches, die Übergabe von öffentlichen Angelegenheiten an PrivatakteurInnen, die Einbindung privater AkteurInnen in Planungsprojekte im Bereich der Investitionen, verstärkte Leistungsorientierung von Verwaltung und öffentlichen Dienstleistungen sowie die Privatisierung von ehemals öffentlich organisierten und durchgeführten Aufgaben (HÄUSSERMANN et al. 2008: 281f; HEEG/ROSOL 2007: 494). Diese Tendenzen lassen sich im Sinne der postmodernen Stadtpolitik auch am Wohnungsmarkt beobachten. Aufgrund von beschränkten finanziellen Mitteln

Daseinsvorsorge als Aufgabe der Kommunen

*begrenzte finanzielle
Möglichkeiten von
Kommunen*

der Städte unterliegen die staatlichen Steuerungsmöglichkeiten von Stadterneuerung sowie auch die Versorgung mit Wohnraum Privatisierungstendenzen (HÄUSSERMANN et al. 2008: 246). Die staatliche organisierte Wohnraumproduktion nimmt zunehmend ab (HÄUSSERMANN et al. 2008: 246), wird jedoch durch unterschiedliche Förderinstrumentarien und rechtliche Rahmenbedingungen wesentlich beeinflusst (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 54ff). Privatisierungstendenzen am Wohnungsmarkt lassen sich im letzten Jahrzehnt auch in einigen österreichischen Städten ablesen (HÖFERL 2007: 52).

*globaler
Städteettbewerb
wachstumsorientierte
Stadtentwicklung*

Der kapitalistischen Logik folgend, entsteht das gewünschte Wachstum aufgrund der beschränkten finanziellen Ressourcen der Städte nicht mehr ohne Eingriffe, wodurch aktive Förderung bzw. Unterstützung notwendig wird (HÄUSSERMANN et al. 2008: 350). Die Stadtpolitik versucht daher nicht mehr, wie zuvor, nur das Wachstum zu verteilen, sondern immer weiter Wachstum selbst zu generieren (HÄUSSERMANN et al. 2008: 246). Durch das Übernehmen der Verantwortung für die ökonomische Weiterentwicklung der Städte von Seiten der Stadtpolitik wird gleichzeitig eine zunehmende Ausrichtung an den vorhandenen, privaten ökonomischen Interessen notwendig (HÄUSSERMANN et al. 2008: 350). Aktuelles Ziel der Städte ist es, die eigene Position im globalen Städtebewerb zu verbessern und dabei im weiteren Sinne Kapital von potentiellen InvestorInnen anzuziehen (GIFFINGER et al. 2003: V). Dieses Kapital soll im Sinne einer wachstumsorientierten Stadtentwicklung beispielsweise im gebauten Raum gebunden bzw. in diesen investiert werden (HARVEY 1989a: 4, zitiert nach ALISCH 2002: 54). Im Hinblick darauf ist es für manche Städte, je nach stadtpolitischer Ausrichtung, weniger interessant, vorhandenen Wohnungsleerstand als Ressource bzw. Chance zu betrachten, die sich durch die Sanierung und Nutzung des Bestandes ergeben. Durch die Bestandsnutzung würde folglich im Gegenzug weniger Neubauleistung generiert werden. Dadurch, dass mit der Ausdehnung von Städten und Gemeinden jedoch auch hohe Kosten für die Herstellung und Erhaltung der notwendigen Infrastruktur einhergehen (EICHSTÄDT-BOHLIG/WILHELM 1997: 38) sowie nicht überall ausreichend Baulandressourcen vorhanden sind (PROKOP 2011: 24 & 30), wird teilweise die Wiedernutzung von bestehendem Wohnraum, je nach spezifischen Herausforderungen der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde, relevanter.

*Relevanz der Nutzung
des Wohnungsbestands*

2.1.2 Soziale Ungleichheit im Kontext von Wohnverhältnissen

Die Wohnversorgung ist ein Grundbedürfnis der gesamten Bevölkerung (OBERHUBER/DENK 2014: 123). Daher wird auch die Zugangsmöglichkeit zum Wohnungsmarkt und zu den unterschiedlichen Wohnqualitäten von einer theoretischen Seite betrachtet.

soziale Ungleichheit

Soziale Ungleichheit beschreibt, dass für die Betroffenen durch die individuell vorhandenen Möglichkeiten der Macht bzw. Interaktion die Zugangsmöglichkeit zu allgemein vorhandenen und anzustrebenden sozialen Gütern oder Positionen beschränkt sind und dadurch die

Lebensbedingungen beeinflusst werden (KRECKEL 2004: 17).⁴ Der Zugang zum Gut Wohnen ist demnach nicht für alle Individuen gleichermaßen möglich (HOLM 2017: 136; VOIGTLÄNDER 2017: 396), bedingt durch die räumliche, soziale, ökologische und bauliche Situation am Wohnungsmarkt (VON EINEM 2016b: 6). *Zugang zu Wohnraum*

In kapitalistischen Systemen besteht soziale Macht durch die Verfügungsmöglichkeit über Geld, Raum und Zeit, wobei den ökonomischen Ressourcen die bedeutendste Rolle zukommt (HARVEY 1989b: 226). Ökonomische Ressourcen ermöglichen so die Durchsetzung von Macht über Raum und Zeit und damit die Möglichkeit, daraus finanzielle Einnahmen zu generieren (HARVEY 1991: 158, zitiert nach Löw et al. 2007: 56). Durch die „Einschreibung institutionalisierter (An)Ordnungen“ im physischen Raum (Grund und Boden) werden Räume, auch Wohnraum, zur Ware, womit sich die soziale Ungleichheit im Raum durch gesellschaftliche Machtverhältnissen manifestiert (Löw 2001: 217). *ungleiche Verteilung von Ressourcen*

Wird die Verteilung von Wohnraum marktförmig organisiert, ist die Wohnqualität, sowohl bei Miet- als auch Eigentumswohnungen, nach dem Wohnungspreis zu differenzieren. Da Haushalte über unterschiedliche Haushaltseinkommen verfügen, können diese verschieden stark die Ausstattung sowie Lage der Wohnungen mitbeeinflussen. (HÄUSSERMANN/SIEBEL 2000: 120) Dabei ist die Verteilung des ökonomischen, sozialen und kulturellen Kapitals und der Zugriffsmöglichkeiten darauf von Bedeutung (Löw 2001: 211ff), welche sich in der räumlichen Struktur einer Stadt ablesen lässt, die durch die soziale Ungleichheit entsteht (HÄUSSERMANN/SIEBEL 2000: 130). Auch die durchschnittliche Wohnversorgung je Person (Wohnfläche/Person) zeigt eine ungleiche Verteilung in der Gesellschaft auf (HÄUSSERMANN/SIEBEL 2000: 127). *Verteilung von Wohnraum*
Ablesbarkeit in der räumlichen Struktur

Da Wohnverhältnisse aufgrund der Marktaktivitäten dispers verteilt sind, können von Seiten der Stadtpolitik Interventionen gesetzt werden, um diese Ungleichheit auszugleichen (HÄUSSERMANN/SIEBEL 2000: 121). Auch bezüglich der Wohnungsleerstände spielen soziale Ungleichheiten sowie die Verfügung über Ressourcen eine entscheidende Rolle. So können jene Teile der Bevölkerung, die über Wohnraum im Sinne von Eigentum verfügen, auch über den Zugang zu diesem entscheiden und damit Wohnraum auch leerstehen lassen. Teile der Bevölkerung mit geringerem Kapital können, aufgrund dieser eigentumsbedingten ungleichen Verteilung, keinen oder nur eingeschränkt Zugang zu diesem erlangen. *ungleiche Verteilung von Wohnverhältnissen*

⁴ Genauer zum Begriff der sozialen Ungleichheit zu finden bei HÄUSSERMANN/SIEBEL 2000, Löw 2001 und Löw et al. 2007.

2.1.3 Funktion des Wohnungsmarktes im Kontext von Wohnungsleerstand

Im Spannungsfeld von Wohnungsleerstand sowie den Gründen dafür, spielt der Wohnungsmarkt⁵ eine entscheidende Rolle. Wohnungen (vor allem in Privateigentum) werden meist am Wohnungsmarkt angeboten und im Gegenzug nachgefragt.

Charakteristik des Wohnungsmarktes

Wohnen ist ein Grundbedürfnis

Unvollkommenheit des Wohnungsmarktes

Wohnungsleerstände sind Ergebnis der Allokation

Veränderung der Ansprüche an Wohnraum

Der Wohnungsmarkt⁶ (bzw. Immobilienmarkt allgemein) ist geprägt vom heterogenem Angebot, ausgedehnter Nutzungsdauer, hoher und langfristiger Bindung von ökonomischem Kapital bzw. Ressourcen, asymmetrischer Informationslage sowie externen Effekten (VOIGTLÄNDER 2017: 397). Wohnen ist einerseits ein Grundbedürfnis für die gesamte Bevölkerung und andererseits ist das Gut Wohnen⁷ nicht substituierbar (JUST 2017: 909; KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 2). Durch die genannten Aspekte wird eine effiziente Marktallokation⁸ gehemmt (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 1). In einem vollkommenen Wohnungsmarkt stehen sich eine ausreichende Anzahl von Angeboten und Nachfrage gegenüber, sind die Wohnungsangebote gleichartig, gibt es keine Transaktionskosten, ist auf allen Seiten eine symmetrische und möglichst deckungsgleiche Informationslage vorhanden sowie Angebot und Nachfrage passen sich den aktuellen Gegebenheiten schnell an (BLAAS 1991b: 20; VOIGTLÄNDER 2017: 382). Nur so kann der Wohnungsmarkt vollkommen sein, effizient arbeiten und sich selbst regulieren (VOIGTLÄNDER 2017: 382). Wohnungsleerstände sind das Ergebnis der Allokation von nicht perfekt funktionierenden Wohnungsmärkten (SPARS 2017a: 450). Es liegt daher auf der Hand, dass der ideal funktionierende Wohnungsmarkt aufgrund mehrerer nicht erfüllter Anforderungen (asymmetrische Informationen, externe Effekte, Marktmacht) nicht gegeben ist (VOIGTLÄNDER 2017: 383). Dadurch können sogar gleichzeitig Wohnungsleerstände und Wohnungsnot bestehen (BECKER 2005: 1301). Durch sich schnell verändernde Ansprüche an Wohnraum, jedoch gleichbleibendem Wohnungsbestand, können gleichzeitig Über- und Unterangebot am Wohnungsmarkt in Städten bestehen (VON EINEM 2016b: 5).

staatliche Intervention

Da einerseits eine Marktunvollkommenheit und andererseits eine große Bedeutung des Wohnungsmarktes für (Sozial)Politik und Gesellschaft besteht, wird hierin meist der staatliche Eingriff begründet (VOIGTLÄNDER 2017: 382). Staatliche Aktivitäten beruhen dabei immer auf den Grundwerten der jeweiligen Demokratie und dem politischen Willen diese umzusetzen.

⁵ Teilmarkt des Immobilienmarktes.

⁶ Im Folgenden wird der Begriff „Wohnungsmarkt“ zusammenfassend für alle Wohnungsteilmärkte verwendet.

⁷ Das Gut Wohnen weist folgende charakteristische Eigenschaften auf (BLAAS/BREZINA 1991: 11–15):

- nicht substituierbar
- nicht teilbar
- an einen Standort gebunden
- heterogene Beschaffenheit
- dauerhaftes Bestehen
- lange Herstellungsdauer
- hohe Herstellungskosten
- hohe Transaktionskosten
- Veränderung von Ansprüchen an Wohnungen und den Bedarf daran

⁸ Die Zuweisung bzw. Zuteilung von Ressourcen am Markt.

zen (HÄUSSERMANN et al. 2008: 300). Gleichzeitig ist mit Staatseingriffen nicht immer eine Verbesserung der Funktionstüchtigkeit im Sinne eines vollständigen Marktes gegeben, was zu einem Über- bzw. Unterangebot führen kann (VOIGTLÄNDER 2017: 382). Nicht immer kann mit den gewählten Interventionen auch das gewünschte Ziel erreicht werden (VOIGTLÄNDER 2017: 397f). Bei der Beschränkung des Eigentums durch staatliche Interventionen ist die Sicherstellung der Rechtssicherheit sowie die Klärung des Rechtsrahmens für alle Beteiligten ein zentrales Element, das vom Staat sichergestellt werden muss, insbesondere am Wohnungsmarkt, wo ökonomische Ressourcen langfristig gebunden werden (VOIGTLÄNDER 2017: 390). Nachträgliche Änderungen der Rechtslage können für die EigentümerInnen zu einem Wertverlust führen und werden daher kritisch betrachtet, weil sich dies gerade am Wohnungsmarkt langfristig auf die NutzerInnen (z. B. MieterInnen) auswirken kann (VOIGTLÄNDER 2017: 391).

Wohnraum kann als meritorisches Gut eingeordnet werden, da der Konsum von Privaten geringer ausfällt als von Seiten der Gesellschaft erstrebenswert ist. Ein Mindestkonsum des Gutes Wohnen soll daher durch staatliche Intervention ermöglicht werden. (MUNDT/AMANN 2015: 14)

*Wohnraum als
meritorisches Gut*

Neben den bisher genannten Aspekten passt sich der Wohnungsmarkt auch nur langsam an geänderte Rahmenbedingungen an (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 6). Meist ist das Wohnungsangebot bezüglich der Eigenschaften sowie der Lage der Wohnungen nicht deckungsgleich mit der Nachfrage (VON EINEM 2016b: 5). Das hängt mit einer längeren Reaktionszeit zusammen, bis das Marktgleichgewicht bezüglich Preis- und Mengenanpassungen wieder hergestellt ist (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 6). Dieser Umstand ist einerseits auf eine lange Produktionsdauer, nicht unerheblichen Herstellungskosten sowie andererseits die langfristige Bestandsdauer zurückzuführen (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 6f).

*Wohnungsmarkt ist nur
langsam anpassungsfähig*

Ein effizient funktionierender Wohnungsmarkt kann unter Umständen gesellschafts- oder sozialpolitisch nicht erwünscht sein (BLAAS 1991b: 24). Da soziale Betroffenheit aufgrund der Prozesse am Wohnungsmarkt von Seiten des Staates vermieden werden sollen, werden von der Stadtpolitik Maßnahmen zur Intervention gesetzt (HÄUSSERMANN/SIEBEL 2000: 121). Eine optimale Marktallokation kann aufgrund von zu hohen Wohnungspreisen zur nachteiligen Unterversorgung mit dem Gut Wohnen führen (BLAAS 1991b: 24). Als verteilungspolitische Aufgabe des Staates wird daher oft formuliert, das Grundbedürfnis Wohnen für die gesamte Bevölkerung zu gewährleisten, einerseits durch die Bezahlbarkeit dieses Wohnbedürfnisses und andererseits durch die Gewährleistung des Zuganges dazu (BLAAS 1991b: 24; VOIGTLÄNDER 2017: 394). Interventionen am Wohnungsmarkt stehen aber in einem Zielkonflikt zu anderen politischen Zielsetzungen und müssen daher sorgfältig abgewogen werden (BLAAS 1991b: 25). Der Schutz von MieterInnen spielt eine zentrale Rolle, weil auf diese Weise die Marktmacht von VermieterInnen begrenzt werden kann. Sind zu starke Staatsinterventionen am Wohnungsmarkt vorhanden, sodass wenig in Wohnbau investiert wird, besteht die Gefahr, dass das Angebot sinkt und die Wohnungspreise aufgrund der hohen Nachfrage stei-

mögliche Zielkonflikte

gen. (VOIGTLÄNDER 2017: 391) Neben diesen grundlegenden Funktionen sind vor allem die beteiligten AkteurInnen ausschlaggebend für die Aktivitäten am Wohnungsmarkt.⁹

2.1.4 Wohnungspolitik im Spannungsfeld des Wohnungsleerstands

Die erwähnte Staatsintervention spielt neben den sozialen und wirtschaftlichen Aspekten eine bedeutende Rolle und kann unter dem Begriff der Wohnungspolitik subsummiert werden. Wohnungspolitik nimmt auch bei der Frage nach Wohnungsleerstand eine zentrale Bedeutung ein.

*Notwendigkeit von
Staatseingriffen*

Ein nicht regulierter Wohnungsmarkt in Städten kann bewirken, dass die Wohnungssuche für Haushalte mit geringen ökonomischen Ressourcen sich als problematisch darstellt. Staatseingriffe sind notwendig, um im Sinne der „gerechten Stadt“ zur Dekommodifizierung bzw. zur Abkopplung von Wohnungen vom Wohnungsmarkt beizutragen. (FAINSTEIN 2010: 175f, zitiert nach GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD/KADI 2014: 11) Da der Wohnungsmarkt kein optimales Ergebnis bei der qualitativen und quantitativen Versorgung mit Wohnraum hervorbringen kann, besteht die Notwendigkeit dies über alternative Instrumente zu gewährleisten (BLAAS 1991a: 28). In der sogenannten „Wohlfahrtsstadt“ wird durch die städtische Bodenpolitik sowie Wohnbaupolitik Einfluss auf die sozialräumliche Struktur der Stadt genommen, um enorme soziale Betroffenheit zu verhindern (HÄUSSERMANN et al. 2008: 298). Neben der sozialen Komponente¹⁰ des kommunalen Wohnungsbestandes wirkt sich auch die Möglichkeit diesen Bestand entsprechend zu nutzen und darauf zuzugreifen positiv aus. So können die Städte selbst mitbeeinflussen, dass sich im Bereich dieses Wohnungsbestandes keine nicht notwendigen Wohnungsleerstände (wie z. B. durch Sanierungsmaßnahmen) ergeben.

*Beeinflussung der
sozialräumlichen
Stadtstruktur*

Bestandsnutzung

*unterschiedliche
Interessenslagen*

*Wohnungspolitik
in Österreich*

Wohnraum steht im Spannungsfeld vieler unterschiedlicher Interessen, welche es gegeneinander abzuwägen gilt. Leistbare sowie angemessene Wohnraumversorgung für die gesamte Bevölkerung lässt sich nicht alleine vom Wohnungsmarkt bewerkstelligen, weshalb die öffentliche Hand im Sinne der Daseinsvorsorge eingreift (STREIMELWEGER 2013: 2). In Österreich wird vor allem über die Wohnbauförderung, die in der Kompetenz der Bundesländer liegt, Wohnbaupolitik betrieben. Die Zweckbindung dafür wurde jedoch aufgehoben, sodass die Länder über die Bedarfszuweisung frei entscheiden dürfen (HÖFERL 2007: 52; KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 44). Das Instrument der Wohnbauförderung soll den Wohnungsbau (Miete und Eigentum) sowohl von Seiten der privaten AkteurInnen, als auch des gemeinnützigen Sektors fördern (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 54). Daneben spielen vor allem der gemeinnützige Sektor, das Mietrecht und die Subjektförderung eine übergeordnete Rolle. Für die Finanzierung von Wohnbau sind Wohnbaubanken relevant und es werden zusätzlich auch das Bausparen und Bauspardarlehen staatlich gefördert. (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 44)

⁹ Siehe Kapitel 2.2.5

¹⁰ Siehe Kapitel 2.1.2

Trotz vorhandener Privatisierungstendenzen hat Österreich einen der höchsten Wohnungsbestände im Eigentum der öffentlichen Hand in Europa (HÖFERL 2007: 52). Vor allem in den österreichischen Städten spielt der Mietwohnungsmarkt eine zentrale Rolle (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 43). Die Aufhebung von Mietzinsbegrenzungen und die Ausweitungen von befristeten Mietverträgen haben auch zu einem Abbau des Mieterschutzes geführt (HÖFERL 2007: 52).

Die soziale Ausrichtung bzw. der vorhandene Mieterschutz der Wohnungspolitik in den österreichischen Städten bewirken, dass ein großer Teil der Bevölkerung das Bedürfnis nach Wohnraum befriedigen kann. Gleichzeitig kann die derzeitige Wohnungspolitik in Hinblick auf (eventuell) vorhandene längerfristige Wohnungsleerstände in privater Hand deren Nutzung – bei Bedarf – nicht beeinflussen.

*sozialpolitische
Ausrichtung*

Auf die Instrumente der österreichischen Wohnungspolitik soll an dieser Stelle nicht genauer eingegangen werden. Partiiell werden die einzelnen Instrumente in den kommenden Kapiteln¹¹ nach Bedarf wieder aufgegriffen.

2.1.5 Wohnungsleerstand im Kontext des „leistbaren Wohnens“

Wie bereits erwähnt¹², ist Wohnen einerseits ein Grundbedürfnis für die gesamte Bevölkerung und andererseits ein nicht substituierbares Gut, weshalb Wohnkosten sowohl aus wohnungs-, sozial- als auch finanzmarktstabilitätspolitischer Perspektive relevant sind (OBERHUBER/DENK 2014: 124). Des Weiteren kann nur mit einer ausreichenden Wohnversorgung der BewohnerInnen der soziale Frieden erhalten werden (BAUERNFEIND 2016: 70). Vor allem für jene Bevölkerungsgruppen mit geringem Haushaltseinkommen und damit hoher Wohnkostenbelastung spielt das Thema „leistbares Wohnen“¹³ eine große Rolle (OBERHUBER/DENK 2014: 124). Besonders deutlich wird dies, wenn die betroffenen Haushalte auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind, wie im Falle eines Umzuges (VON EINEM 2016b: 6). Hohe Nachfrage nach Wohnraum führt vor allem in zentral gelegenen Stadtteilen zu einem besonders knappen leistbaren Wohnungsmarktsegment (VON BODELSCHWINGH/GILEWSKI 2016: 259). In Städten mit großer Nachfrage nach „leistbarem“ Wohnraum stellt sich somit besonders die Frage, warum der vorhandene Wohnungsleerstand nicht zur Stillung dieses Bedürfnis beiträgt (VERLIČ 2014: 45).

*Relevanz von leistbarem
Wohnraum für Städte*

Im Kontext des Wohnungsleerstands kann festgehalten werden, dass durch das Leerstehenlassen von Wohnungen, bei hoher Nachfrage nach leistbarem Wohnraum und geringem Angebot, der Markt in diesem Segment verkleinert wird und es so vor allem am privaten Mietwohnungsmarkt zu höheren Mietpreisen kommen kann (VOIGTLÄNDER 2017: 385). Im Sinne der

*Auswirkung von
Wohnungsleerständen*

¹¹ Vor allem in Kapitel 3.2

¹² In den Kapiteln 2.1.2 und 2.1.3

¹³ Zum Begriff „leistbares Wohnen“ in Bezug auf Österreich siehe ÖROK 2014.

„gerechten Stadt“¹⁴ soll jedoch leistbarer Wohnraum auch in diesem Segment erhalten bleiben (FAINSTEIN 2010: 172, zitiert nach GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD/KADI 2014: 11). Leistbaren Wohnraum trotz knapper städtischer Ressourcen auf lange Sicht in Städten sicherzustellen stellt das politisch-administrative System vor die Herausforderung, diese Wohnungsbestände zu erhalten und zusätzlich zu erweitern (SCHÖNIG 2017: 21). Auf der anderen Seite ist es bei einer kleinräumlichen Konzentration von Leerständen, aufgrund von geringerer Nachfrage und in Folge niedriger Mietpreise (GANS 2017: 128), für Haushalte mit beschränkten finanziellen Ressourcen einfacher, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

*Auswirkungen
der Nutzung von
Wohnungsleerständen
auf das Segment des
leistbaren Wohnens*

Wird ein Stadtviertel attraktiver, beispielsweise durch die (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen durch unterschiedliche Maßnahmen und dadurch höhere Bevölkerungsdichte in einem Stadtteil, sollte dabei immer beachtet werden, dass dies auch das Risiko mit sich bringt, die sogenannten „arrival spaces“¹⁵ zu verringern. Diese können neu ankommende BewohnerInnen, meist mit geringerem Haushaltseinkommen, in Städten Wohnraum bieten. (GLASER et al. 2013: 58f) Wird bezahlbarer Wohnraum limitiert, steht dieser Wohnraum nicht mehr Neuankommenden zur Verfügung, wodurch der Ausnutzung von vorhandenen Wohnungsleerständen und damit die Nutzung für möglichst leistbaren Wohnraum besonders relevant erscheint. Auch Gentrifizierungsprozesse¹⁶ können durch die Aufwertung eines Stadtteiles durch die Nutzung von Leerständen in Gang gebracht werden, die möglicherweise zu Verdrängungsprozessen der ansässigen Bevölkerung führen (FREY 2011: 22). Daraus entsteht die Notwendigkeit bei allen Maßnahmen der (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen auch die Erhaltung von leistbarem Wohnraum und des Mietpreisniveaus zu gewährleisten und dafür geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

2.1.6 Mobilisierung als Thema der Raumplanung

Gesellschaftspolitische Aufgabe der Raumplanung ist es, den Raum mit den vorhandenen Möglichkeiten bestmöglich zu entwickeln und die dafür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen (TUROWSKI 2005: 894). Die planmäßige, vorausschauende Entwicklung des Raumes muss anhand von ökonomischen, ökologischen, gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen ausgerichtet sein und gegeneinander abgewogen werden (TUROWSKI 2005: 894f). In Städten wird der Boden zum größten Teil zur Wohnnutzung verwendet und prägt somit die soziale und räumliche Stadtstruktur, weshalb der Bodenpolitik und der

¹⁴ Die von Fainstein definierten Grundsätze der „just city“ (gerechte Stadt) sind „equity“ (sozialer Ausgleich), „diversity“ (Vielfalt) und „democracy“ (Demokratie). Stehen diese bezüglich der Zielbestimmung in einem Konflikt, soll dem Prinzip „equity“ der Vorzug gegeben werden. (FAINSTEIN 2010: 172, zitiert nach GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD/KADI 2014: 11)

¹⁵ Sogenannte „arrival spaces“ sind Wohnorte/-gebiete, die vor allem durch „kleinteilige, flexible Strukturen“ geprägt sind und für neu zuziehende Bevölkerung durch die bauliche Situation bzw. den Wohnungsstandard bezahlbar sind, weshalb sie vielen Neuankommenden in Städten (meist nur) übergangsweise Wohnraum bieten (GLASER et al. 2013: 59).

¹⁶ Gentrifizierung beschreibt Aufwertungsprozesse von Stadtteilen (oft nahe dem Stadtzentrum), die sich durch wirtschaftliche sowie soziokulturelle Veränderungen ergeben, welche zu Verdrängungsprozessen und dem Austausch der BewohnerInnen hin zu Haushalten mit höheren Einkommen führen (HUBER 2013: 17).

planerischen Steuerung diesbezüglich eine besonders wichtige Rolle zukommt (SCHÖNIG 2017: 11 & 20). Dabei spielt die Ressource Boden eine entscheidende Rolle, weshalb es auch aus raumplanerischer Perspektive kritisch gesehen wird, wenn diese für Siedlungszwecke ineffizient genutzt wird (ÖROK 2017: 7).

Boden ist eine unvermehrte Ressource (WOLFRAM 2005: 116), wird sozial konstruiert und steht im Spannungsfeld unterschiedlicher Interessenslagen von privaten und öffentlichen AkteurInnen, verschiedenen Perspektiven und Ansichten sowie Ansprüchen an die Gestaltung und tatsächliche Nutzung (DAVY 2005: 117). Österreichweit sind ca. 26% des gewidmeten Baulandes unbebaut und somit Teil der Baulandreserve. Diese Flächen stehen aber oftmals nicht bei Siedlungserweiterungen zu Verfügung, weil diese von EigentümerInnen zurückgehalten werden. Diese fehlende Verfügbarkeit von Bauland führt dann meist zur Ausweisung von zusätzlichem Bauland, was je nach Lage im Siedlungsgefüge zu Zersiedelungs- und Bodenverbrauchstendenzen beiträgt. (PROKOP 2011: 13) Ziel ist jedoch die effiziente und widmungskonforme Ausnutzung des Bodens (ÖROK 2017: 8). Baulandmobilisierung im Sinne der verbesserten Verfügbarkeit von Bauland am Markt (DAVY 2005: 117) sowie eine flächensparende Entwicklung ist daher vor allem in wachsenden Städten mit knappen Baulandressourcen ein wichtiger Bestandteil der Bodenpolitik (ÖROK 2017: 16).

Bodenressourcen

Siedlungsentwicklung

Instrumente und Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik zur Baulandmobilisierung nehmen aus diesem Grund eine wichtige Rolle bei der Entwicklung von Siedlungsgebieten ein. Durch Ge- und Verbote, Fristen, privatwirtschaftliche Verträge, aktive Bodenpolitik, Abgaben, Baulandumlegungen und Grundstückszusammenlegungen wird Baulandmobilisierung in den Bundesländern Österreichs betrieben (PROKOP 2011: 15ff).

aktive Bodenpolitik

Während Baulandhortung als Thema der Raumplanung im öffentlichen Interesse wahrgenommen wird, trifft dies auf Wohnungsleerstand, also Hortung bzw. Nicht-Nutzung von Wohnraum, nicht in gleichem Maße zu. Theoretisch verhält es sich mit vorhandenen Wohnungsleerständen jedoch ähnlich wie mit dem Themenkomplex Baulandhortung. Es wird im Falle des Wohnungsleerstands bereits gebauter Wohnraum nicht den vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten bzw. den bestehenden Widmungen entsprechend genutzt, während gleichzeitig aufgrund von bestehender Nachfrage bzw. des Bedarfs anderenorts neuer Wohnraum errichtet werden muss.¹⁷ Soll dem Wohnungsleerstand entgegengewirkt werden, müssen also ebenfalls Instrumente und Maßnahmen gefunden werden, mit denen gewährleistet werden kann, dass dieser Raum ausgenutzt werden kann.

öffentliches Interesse

Ein entscheidender Unterschied zur Baulandhortung ist der Umstand, dass die Problematik des Wohnungsleerstands bzw. der Umgang mit leerstehendem Wohnraum (noch) nicht als

¹⁷ Die Nachfrage nach Wohnbauland und der damit verbundene Flächenverbrauch wird von den individuellen Ansprüchen der BewohnerInnen an Wohnraum beeinflusst (ÖROK 2017: 8).

öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, obwohl dieses eindeutig im Interesse der Öffentlichkeit steht.

2.2 Präzisierung von Wohnungsleerstand

unterschiedliche
Definitionen für
Wohnungsleerstand

Es gibt ganz unterschiedliche, aber keine einheitliche Definition für Wohnungsleerstand (STRASSL/RIEDLER 2015: 7). Das Schlagwort „Wohnungsleerstand“ wird häufig sowohl umgangssprachlich, als auch im fachlichen Diskurs für leerstehende Wohnungen verwendet. Kurz gesagt ist ein Wohnungsleerstand eine Wohnung¹⁸, die ständig (längere Zeit) und vollständig (gesamte Fläche) ungenutzt ist bzw. leersteht.

Sinngemäß wird auch in dieser Arbeit auf dieses Verständnis zurückgegriffen. Wohnungen, die weniger als drei Monate leerstehen, werden nicht diesem Wohnungsleerstand zugerechnet, sondern der Mobilitätsreserve¹⁹. Eine differenzierte Betrachtung der unterschiedlichen Definitionen findet sich in Kapitel 2.2.2.

Da das Thema des Wohnungsleerstands multidimensional ist, wird in diesem Kapitel das Phänomen auf den unterschiedlichen Betrachtungsebenen beleuchtet.

2.2.1 Relevante Kennzahlen für die quantitative Einschätzung von Wohnungsleerständen

Kennzahlen aus der
Immobilienwirtschaft

Neben der Möglichkeit die Anzahl der leerstehenden Wohnungen bzw. die gesamte leerstehende Fläche zu ermitteln, gibt es Kennzahlen aus der Immobilienwirtschaft bzw. einschlägigen Forschung, die das Ausmaß von Wohnungsleerständen quantitativ fassbar bzw. vergleichbar machen. In der Literatur sind unterschiedliche Kennzahlen zur quantitativen Beschreibung von Wohnungsleerständen zu finden, die wichtigsten werden in Tabelle 1, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, angeführt und beschrieben.

¹⁸ Eine geeignete Definition für „Wohnungen“ hat die Statistik Austria erarbeitet:

„Wohnungen sind 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.“ (BAUER et al. 2013: 161)

Die damit abzudeckenden Funktionen sind der Schutz der Privatsphäre, die Führung eines selbstständigen Haushalts und die Nutzung für Vitalfunktionen (Tätigkeiten, die für das körperliche Wohl von Bedeutung sind bzw. die individuell vorhandenen körperlichen Grundbedürfnisse umfassen) (HÄUSSERMANN/SIEBEL 2000: 126).

¹⁹ Zur Mobilitätsreserve werden leerstehende Wohnungen am Wohnungsmarkt bezeichnet, die Mobilität (Um- und Zuzüge) möglich machen (PFEIFFER 2017). Der Begriff „Mobilitätsreserve“ wird in dieser Arbeit synonym zur Bezeichnung „Fluktuationsreserve“ verwendet und nachfolgend noch genauer definiert.

Tabelle 1: Relevante Kennzahlen für die quantitative Beschreibung von Wohnungsleerständen

Kennzahl	Berechnung	Beschreibung
Leerstandsrates	$\text{Leerstandsrates (\%)} = \frac{\text{leerstehende Fläche in m}^2}{\text{Summe aller Flächen in m}^2} \times 100$ (SCHULTHEISS 2009: 40; WENDLINGER 2012: 47)	Die Leerstandsrate (engl. Vacancy Rate) beschreibt das Verhältnis bzw. den Anteil von leerstehenden Flächen an allen Wohnflächen. (WENDLINGER 2012: 46) Zu erwähnen ist hier, dass unter leerstehenden Flächen nur die am Markt kurzfristig (innerhalb von maximal 6 Monaten) verfügbaren (bezugsfähigen) Flächen zu verstehen sind. Die Summe aller Flächen umfasst sowohl die vermieteten, als auch die unvermietbaren Flächen. (WENDLINGER 2012: 47) Die Leerstandsrate kann sowohl am Einzelobjekt als auch auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen (z. B. Stadtteilebene, Stadt) berechnet werden (GEYER/MÜLLER 2016: 170). Achtung: oftmals werden die Begriffe „Leerstandsrates“ und „Leerstandsqute“ synonym verwendet.
Leerstandsqute	$\text{Leerstandsqute (\%)} = \frac{\text{Leerstandsmietansatz}}{\text{Jahresnettomiete (Soll)}} \times 100$ (SCHULTHEISS 2009: 56)	Im Unterschied zur Leerstandsrate wird bei dieser Kennzahl die monetäre Komponente des Wohnungsleerstands betrachtet. Die Leerstandsqute ist das Verhältnis zwischen am Markt erzielbarer Jahressollmietertrag und dem erzielbaren Leerstandsmietansatz (SCHULTHEISS 2009: 56).
Mobilitätsreserve/Fluktuationsreserve	Die Abschätzung der Mobilitätsreserve ist aufgrund der tatsächlichen Nutzung bzw. dem Leerstandsgrund sehr komplex und kann daher in der Praxis kaum seriös ermittelt werden. Theoretisch könnte die Mobilitätsreserve jedoch folgendermaßen berechnet werden: $\text{Mobilitätsreserve (\%)} = \frac{\text{marktaktiver Leerstand}}{\text{Gesamtwohnungsbestand}} \times 100$	Aufbauend auf dem Wohnungsangebot am Markt (marktaktiver Wohnungsleerstand) wird die Mobilitäts- bzw. Fluktuationsreserve abgeschätzt. Die Mobilitätsreserve beschreibt jenen Teil des Wohnungsbestandes, der für die Mobilität am Wohnungsmarkt notwendig ist. Dies ist für das Funktionieren eines Marktes unerlässlich, um Umzüge, bauliche Adaptionen bzw. Sanierungen zu ermöglichen. (SPARS 2017a: 453)

Da Wohnungsleerstände von Kommunen für gewöhnlich nicht einheitlich erhoben werden, sollte vor der Erhebung geklärt werden, welche Kriterien²⁰ zur Analyse bzw. Einschätzung mit Hilfe von Kennzahlen, verwendet werden.

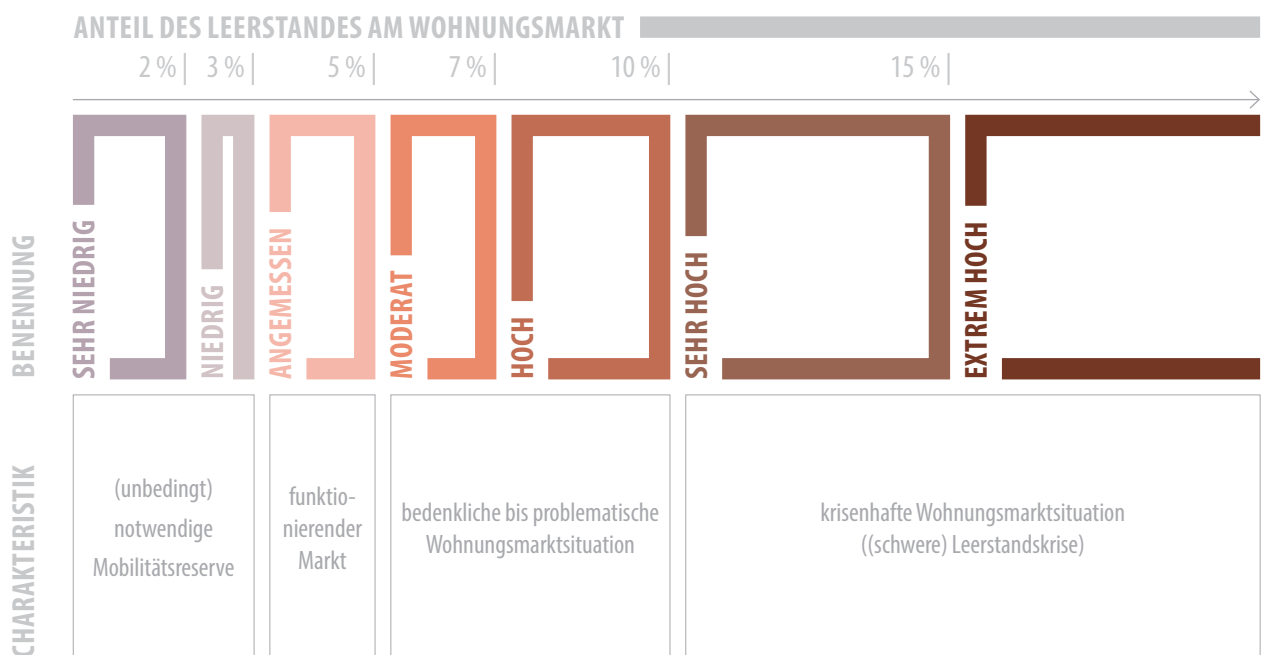
Für die Stadtentwicklung sind vor allem die Leerstandsrate sowie die Mobilitätsreserve auf Stadtteil- oder Stadt- bzw. Gemeindeebene relevant, um Aussagen zum Ausmaß des Wohnungsleerstands treffen zu können. Für das Funktionieren des Wohnungsmarktes ist zumindest ein 2-3%-Anteil an Wohnungsleerständen, also die Mobilitätsreserve notwendig, damit Mobilität (Um- und Zuzüge), Sanierungen sowie die Bildung von Haushalten möglich sind (KELLER 2013: 325). Die Mobilitätsreserve gehört wie schon erwähnt zum marktaktiven Leerstand und ist essentiell für das Funktionieren des Marktes (MOSER 1996: A-15). Zur Mobi-

Mobilitätsreserve

²⁰ Welche Kriterien eine Rolle spielen können bzw. sollen, wird in Kapitel 5.1 im Bereich der Erhebung und Monitoring des Wohnungsleerstands behandelt.

litätsreserve werden auch Zweit- und Freizeitwohnsitze gezählt (KELLER 2013: 325), auch wenn diese unter Umständen nicht kurzfristig neuen BewohnerInnen zur Verfügung stehen können. In der Literatur finden sich unterschiedliche Angaben zum Ausmaß der optimalen Mobilitätsreserve. Die Angaben variieren zwischen notwendigen 2% Wohnungsleerstand für die „Vollversorgung“ mit Wohnraum (LUDL 1999: 118), über 1,5 bis 3,5% (MOSER 1996: A-15), in neueren Publikationen zwischen 2 und 3% (LAND BRANDENBURG – MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2005: 2f; PFEIFFER 2017; RINK/WOLFF 2015: 317; SPARS 2017a: 458) bzw. sogar zwischen 2 und 4% des Wohnungsbestandes (KOOP 2006: 34). Bei geringeren Werten ist die Mobilität von Haushalten kaum mehr möglich. Ein angemessener Leerstandsanteil ist bei ausreichendem Wohnungsangebot und -nachfrage vorhanden. (RINK/WOLFF 2015: 317) Ist der Anteil der Wohnungsleerstände höher, ist die Marktgängigkeit der Wohnungen nur noch eingeschränkt vorhanden (RINK/WOLFF 2015: 318). Je geringer der Anteil der Leerstände am gesamten Wohnungsbestand ist, desto eher ist ein Nachfrageüberhang bzw. eine Wohnungsknappheit vorhanden. Fällt dieser Anteil sehr hoch aus, ist von einem Angebotsüberhang sowie einer eventuell vorhandenen Überversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum vorhanden. Die Einschätzung der Leerstandsrate im Sinne des leerstehenden Anteils am Wohnungsmarkt auf Stadtteil- oder Stadtebene wird in Abbildung 2 dargestellt.

Abbildung 2: Einschätzung des Anteils des Leerstandes am Wohnungsmarkt (eigene Darstellung; erweitert basierend auf RINK/WOLFF 2015: 316f)



SITUATION AM WOHNUNGSMARKT

← Nachfrageüberhang | optimale Marktsituation (3-5%) | Angebotsüberhang →

(MÖGLICHE) VERSORGUNG MIT WOHNRAUM

← Wohnungsknappheit | ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage (3-5%) | (eventuelle) Überversorgung →

2.2.2 Formen von Wohnungsleerstand

Wohnungsleerstände werden in der einschlägigen Literatur unterschiedlich kategorisiert. Durch diese werden unterschiedliche Aussagen für den gleichen Teil des Wohnungsbestandes getroffen. Jeder Wohnungsleerstand kann so mehreren Kategorien gleichzeitig, abhängig von der Betrachtungsebene, zugeordnet werden. Auch können die verschiedenen Leerstandskategorien aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet und damit in mehreren Bereichen genannt werden. In Tabelle 2 werden die wichtigsten Unterscheidungen dargestellt.

*unterschiedliche
Wohnungsleerstands-
kategorien*

Tabelle 2: Unterscheidungen von Wohnungsleerständen

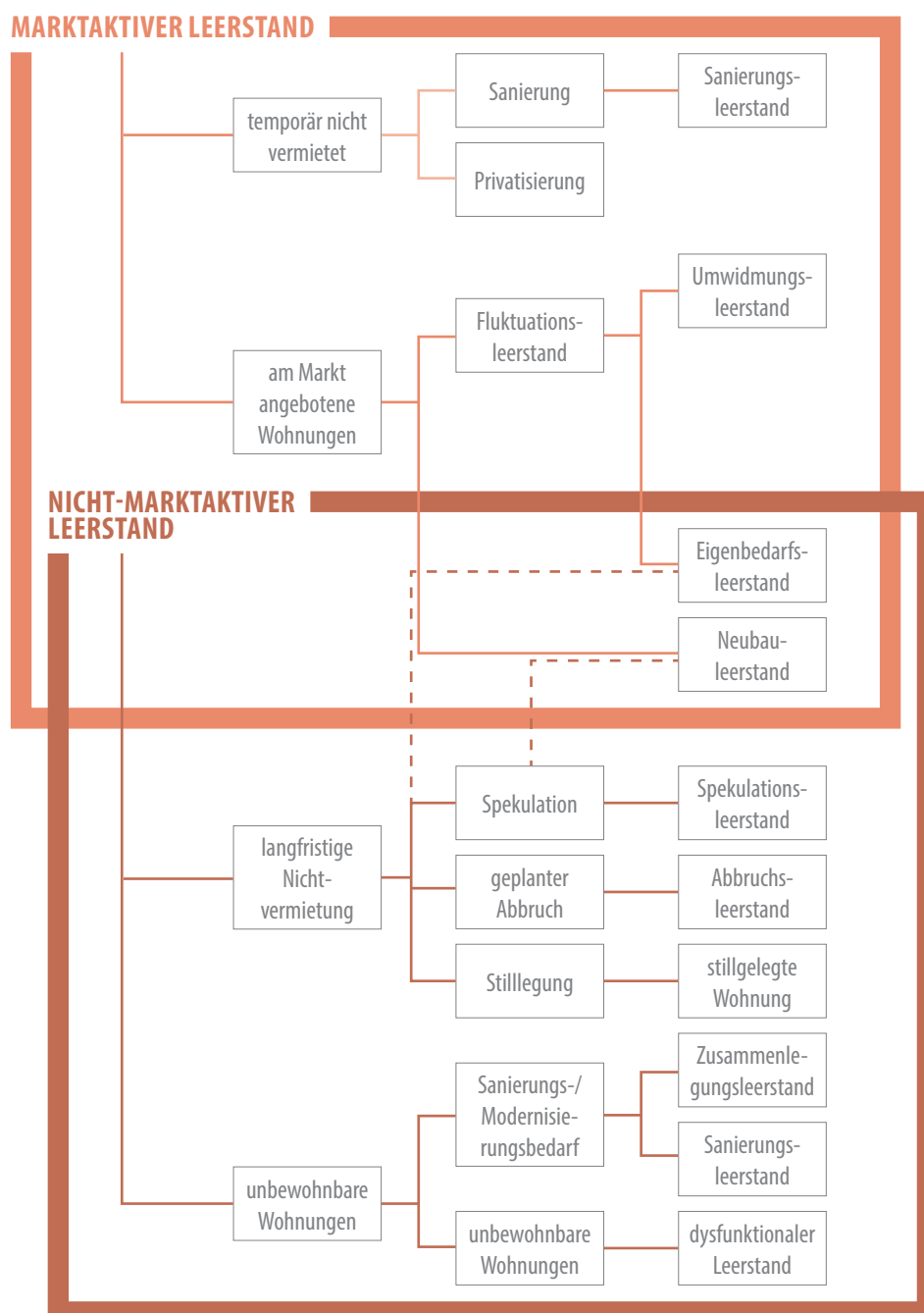
Gliederung	Kategorien	Beschreibung
Dauer des Leerstandes (Statistik)¹⁾	dauernd leerstehend	Als dauernd leerstehende Wohnungen werden jene Wohneinheiten klassifiziert, die bis zum Vorjahresende bezugsfähig waren, jedoch bis zum Stichtag (Mitte Mai) nicht bezogen wurden sowie jene, über die keine Informationen vorhanden sind, aber seit Monaten leerstehen (MAGISTRAT SALZBURG, AMT FÜR STATISTIK 1991: 10 & 12).
	teilweise leerstehend	Teilweise leerstehende Wohnungen sind jene Wohneinheiten, die weniger als ein Drittel des Jahres bewohnt waren (MAGISTRAT SALZBURG, AMT FÜR STATISTIK 1991: 10).
Dauer des Leerstandes	Fluktuationsleerstand	Von Wohnungsleerständen aufgrund von Fluktuation bzw. Um-, Zu- und Wegzügen wird bei einer Leerstandsdauer von unter 3 bzw. maximal unter 6 Monaten gesprochen (LAND BRANDENBURG – MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2005: 3).
	struktureller Leerstand	Von strukturellem Wohnungsleerstand wird bei längerfristig fehlender Nutzung der Wohnungen von über 3 bzw. 6 Monaten, teilweise einhergehend mit Vermietungsschwierigkeiten, gesprochen (LAND BRANDENBURG – MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2005: 3).
Marktpräsenz	markttaktiv ▪ Disponibel (Mobilitätsreserve) ▪ Strategisch	Marktaktive Wohnungsleerstände sind in der Regel nur temporär leerstehend und am Wohnungsmarkt verfügbar (GANS 2017: 127). Marktaktive Leerstände können unterteilt werden in disponible Wohnungsleerstände aufgrund von Fluktuation (Wechsel der MieterInnen oder EigentümerInnen) bzw. in strategische Wohnungsleerstände aufgrund von Sanierungsaktivitäten (GANS 2017: 127). Die Mobilitätsreserve ist Teil des marktaktiven Wohnungsleerstands, der Um-, Zu- und Wegzüge erst möglich macht (MOSER 1996: A-15). Marktaktive Wohnungsleerstände sind unmittelbar vermietbar und mittelfristig auch mobilisierbar (EMPIRICA AG 2016: 7).
	nicht-markttaktiv ▪ dysfunktional	Nicht-markttaktiv sind jene Wohnungsbestände, die nicht genutzt werden und gleichzeitig nicht am Markt angeboten werden. Als dysfunktional gelten dabei jene nicht-markttaktiven Wohnungsleerstände, die aufgrund von baulichen Begebenheiten (Sanierungsbedarf oder geplanter Abbruch) nicht bewohnt werden können (GANS 2017: 127).
	total	Totaler Leerstand ist die Summe aus marktaktivem und nicht-markttaktivem Wohnungsleerstand (EMPIRICA AG 2016: 7).
Ursache	konjunkturell	Wohnungsleerstände, die konjunkturell bedingt sind, hängen mit der wirtschaftlichen Situation und einer temporär geringen Nachfrage zusammen (KASEMIR 2015: 74).
	strukturell	Strukturell bedingte Wohnungsleerstände entstehen aufgrund von nicht der Nachfrage am Markt entsprechenden Wohnungseigenschaften (KASEMIR 2015: 74).
	marktbedingt	Marktbedingte Wohnungsleerstände ergeben sich aus der Differenz zwischen Wohnungsangebot sowie -nachfrage und kann mit fluktuationsbedingten Leerständen teilweise deckungsgleich sein (BBSR 2014: 6).

	fluktuationsbedingt	Fluktuationsbedingte Wohnungsleerstände ergeben sich aus Zu- und Wegzügen (BBSR 2014: 6).
	baubedingt	Baubedingte Wohnungsleerstände sind aufgrund ihres baulichen Zustandes unbewohnt (BBSR 2014: 6).
	rückbaubedingt	Diese Wohnungen werden aufgrund eines geplanten Abbruches nicht mehr bewohnt bzw. sind daher für eine Nutzung nicht mehr verfügbar (BBSR 2014: 6).
Gründe/Motive	Neubauleerstand	Bezeichnet jene Wohnungen, die zum jeweiligen Zeitpunkt der Erhebung schon fertiggestellt wurden, jedoch bisher noch nicht genutzt werden (MOSER 1996: B-48). Neubauleerstand ist aufgrund des geringen Umfanges tendenziell wenig interessant in der Gesamtbetrachtung von Wohnungsleerstand (MOSER 1999: 15).
	Fluktuationsleerstand	Die betroffenen Wohnungen können als marktaktiv gewertet werden und sind zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund von Zu- und Wegzügen unbewohnt (MOSER 1996: B-48).
	Sanierungsleerstand	Aufgrund von gegenwärtig stattfindenden bzw. in Kürze notwendigen Sanierungsmaßnahmen können betroffene Wohnungen nicht bewohnt werden. Diese werden meist nach Beendigung der Tätigkeiten am Wohnungsmarkt angeboten. (MOSER 1996: B-48)
	Zusammenlegungsleerstand (auch Sonderform des Sanierungsleerstandes)	Im Zuge von Wohnungszusammenlegungen kommt es häufig zu temporären Wohnungsleerständen, da die Zusammenlegung erst erfolgen kann, wenn alle zusammenzulegenden Wohnungen nicht mehr bewohnt sind. Erst nach abgeschlossener Zusammenlegung (oft inkl. Sanierung) können diese wieder marktaktiv werden. (MOSER 1996: B-48)
	Abbruchleerstand	Die betroffenen Wohnungen liegen in einem Abbruchgebäude und können bzw. sollen nicht mehr am Markt angeboten werden (MOSER 1996: B-48). Bis zum erfolgten Abbruch sind diese daher unbewohnt und nicht dem marktaktiven Wohnungsleerstand zuzurechnen.
	Umwidmungsleerstand (teilweise Sonderform des Fluktuationsleerstandes)	Jene ungenutzten Wohnungen, die nicht für die Wohnnutzung benötigt und einer anderen Nutzung zugeführt werden, werden als Umwidmungsleerstand bezeichnet. Ändert sich die Nachfrage nach Flächen für bestimmte Nutzungen, kann sich dieser Umstand auch wieder umkehren. (MOSER 1996: B-48) Da die betroffenen Wohnungen durch Fluktuation und geringe Nachfrage im gegenwärtigen Segment leerstehen, können diese als Sonderform von Fluktuationsleerstand gesehen werden (MOSER 1996: B-49).
	Eigenbedarfsreserve (teilweise Sonderform des Fluktuationsleerstandes)	Betroffene Wohnungen (Eigentum & Miete) sind nicht-marktaktiv, weil eine künftige Eigenbenützung geplant ist. Dies ist auch der Fall, wenn BewohnerInnen einer Wohnung temporär woanders wohnen. In der Literatur wird diese Form von Wohnungsleerstand auch als Sonderform von Fluktuationsleerstand angeführt, bei dem eine künftige Nutzung schon feststeht. Gleichzeitig sind diese Wohnungen aber nicht-marktaktiv und für NachfragerInnen nach Wohnraum nicht zugänglich. (MOSER 1996: B-49)
	Spekulationsleerstand	Wohnungen, die dem spekulativen Leerstand zugerechnet werden können, sind nicht-marktaktiv oder werden nur zu horrenden Wohnungspreisen angeboten. Ziel ist, durch das Zurückhalten und die Verknappung des Angebotes, in Zukunft höhere Erträge erwirtschaften zu können. Dieser Grund liegt oftmals vor, wenn erwartet wird, dass in der Zwischenzeit eine Aufwertung des Stadtteils durch unterschiedliche Maßnahmen eintritt. (MOSER 1996: B-49) Leerstehende Wohnungen können auch Spekulationsobjekte sein, wenn durch das Leerstehenlassen oder Abbruch und Neubau höhere Renditen erzielt werden können (VERLIČ 2014: 46).

¹⁾ In Österreich wurde im Jahr 1971 im Rahmen der Häuser- und Wohnungszählung erstmalig versucht leerstehende Wohnungen zu erheben. In den Jahren 1981 und 1991 wurden in der Stadt Salzburg mit der gleichen Erhebungsmethode Folgerhebungen durchgeführt, sodass diese untereinander vergleichbar sind. (MAGISTRAT SALZBURG, AMT FÜR STATISTIK 1991: 10)

Zwischen den unterschiedlichen Formen von Wohnungsleerständen sollte aufgrund der unterschiedlichen Ausprägungen differenziert werden (LOCKEMANN 2011: 364). Temporärer Leerstand besteht meist aufgrund von Fluktuation oder strategischen Entscheidungen, wie z. B. bei Sanierungsmaßnahmen (GANS 2017: 127; LOCKEMANN 2011: 364), während langfristige Wohnungsleerstände aufgrund von Sanierung, Hortung oder Stilllegung entstehen (SCHMEE 2015: 108). Strukturelle Wohnungsleerstände ergeben sich meist aufgrund eines Wohnungsangebotes, das mit der Wohnungsnachfrage nicht deckungsgleich ist (LOCKEMANN 2011: 364). Für die Deckung des Wohnraumbedarfs mit Hilfe von Wohnungsleerständen sind vor allem die nicht-marktaktiven Leerstände interessant, weil die marktaktiven Wohnungen für NachfragerInnen bereits zumindest theoretisch verfügbar sind.

*Differenzierung von
Wohnungsleerständen*



◀ **Abbildung 3:** Einordnung der Kategorien der Wohnungsleerstände zu den jeweiligen Gründen (eigene Darstellung; erweitert basierend auf LAND BRANDENBURG – MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2005: 3)

In Abbildung 3 ist die Einordnung der unterschiedlichen Leerstandsformen/-kategorien und deren Einordnung zu den Leerstandsgründen ersichtlich. Eigenbedarfs- und Neubaulerstände können je nach individueller Situation sowohl dem marktaktiven, als auch dem nicht-marktaktiven Wohnungsleerstand zugerechnet werden, hier muss daher differenziert werden.

*Dauer von
Wohnungsleerständen*

Bezüglich der Dauer des Wohnungsleerstands werden drei bis vier Monate (SCHMEE 2015: 108), maximal aber sechs Monate als Schwellenwert zwischen kritischer und unbedenklicher Situation angegeben (PFEIFFER 2017). Steht also eine Wohnung länger als ein halbes Jahr leer, kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnung nicht einfach nur aufgrund von Fluktuation ungenutzt ist (MOSER 1996: B-59). Wird im Folgenden von längerfristigen Wohnungsleerständen berichtet, wurde, sofern Daten über die Dauer des jeweiligen Leerstandes vorhanden sind, auf diesen Zeitraum von sechs Monaten zurückgegriffen.

*betroffene
Gebäudeformen*

Wohnungsleerstände können auch anhand der Gebäudeform differenziert werden. So sind am häufigsten Mehrfamilienhäuser von Wohnungsleerständen betroffen (DEILMANN et al. 2005: 32). Für die österreichischen Städten und Gemeinden kann, auch wenn nicht überall die unterschiedlichen Gebäudeformen gleichermaßen leerstehen, angenommen werden, dass dies über den höheren Anteil von Eigenheimen bei Gebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten (Nutzung durch die EigentümerInnen selbst) erklärt werden kann (AMANN/LUGGER 2016: 27).

2.2.3 Abgrenzung zur Unternutzung von Wohnungen

Um den Begriff Wohnungsleerstand konkret zu bestimmen, wird im Folgenden dieser zu anderen Nutzungsintensitäten und -formen von Wohnraum abgegrenzt. Das ist vor allem deswegen notwendig, weil die Übergänge von Wohnungsleerständen und der Unternutzung²¹ einer Wohnung fließend sein können.

Wohnnutzung

Jene Wohnungen, die vollständig und langfristig der Wohnnutzung zur Verfügung stehen, sind definitiv nicht dem leerstehenden Teil des Wohnungsbestands zuzurechnen. Schwieriger wird die Abgrenzung aber bei jenen Wohnungen, die nicht eindeutig laut Definition dem

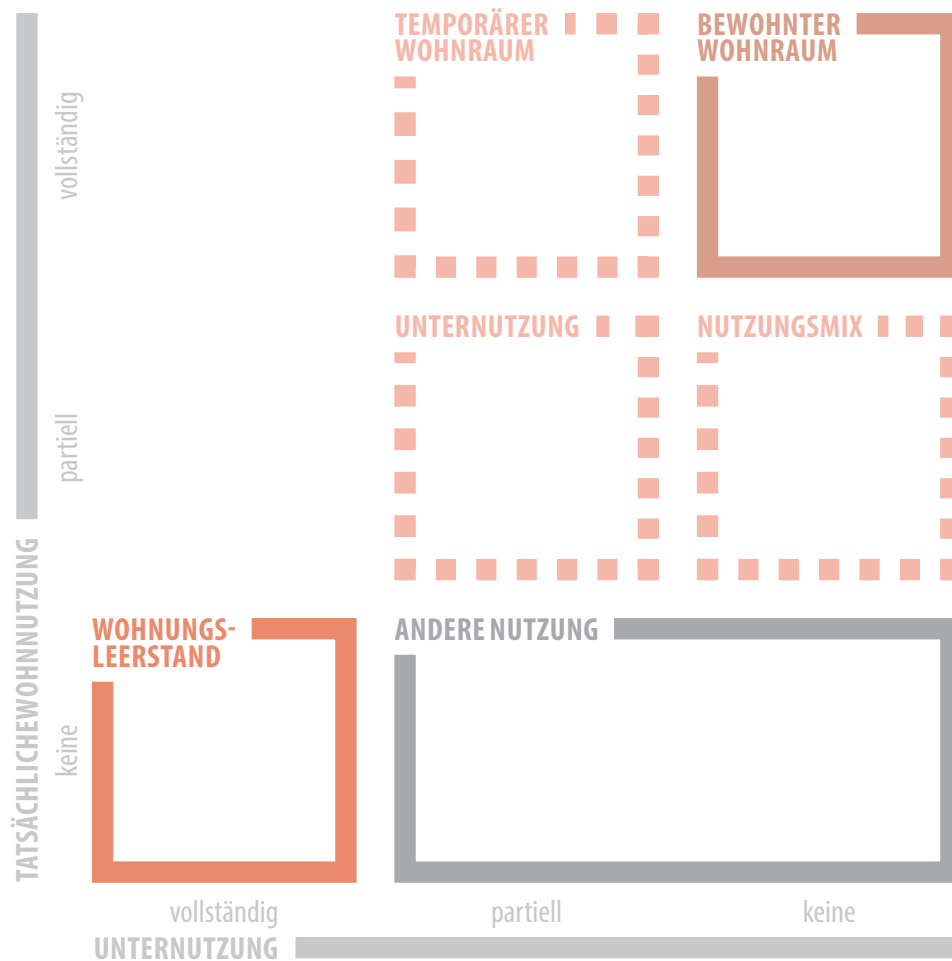
leerstehender Wohnraum

Wohnungsleerstand oder einer langfristigen Wohnnutzung zuzuordnen sind. Während leerstehende Wohnungen zur Gänze ungenutzt sind und auch keiner temporären Nutzung bzw. einer anderen Nutzung zugeführt sind, gibt es auch unternutzte Wohnungen (siehe Abbildung

andere Nutzungen

4). Wird Wohnraum für andere Nutzungen (z. B. Büros oder Geschäftsräumlichkeiten) genutzt, steht dieser ebenfalls keiner Wohnnutzung zur Verfügung (INTERVIEW ROSIFKA 2018), steht allerdings auch nicht leer.

²¹ Unternutzung und Mindernutzung wird im Folgenden synonym verwendet.



◀ **Abbildung 4:** Abgrenzung von Wohnungsleerstand zur Unternutzung und vollständigen Wohnnutzung nach Nutzungsintensität sowie räumlicher Differenzierung innerhalb der Wohnung (eigene Darstellung)

Wohnungsleerstände selbst können ebenfalls nach unterschiedlichen Kriterien differenziert werden.²² Zusätzlich kann unterschieden werden, ob für eine leerstehende Wohnung ein aufrechter Mietvertrag besteht oder nicht (INTERVIEW ROSIFKA 2018). Da bei Bestehen eines gültigen Mietvertrages aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen kaum Handlungsspielraum gegeben ist, wurde für die vorliegende Diplomarbeit der Fokus auf unvermieteten und gleichzeitig ungenutzten Wohnraum gelegt.

Die gerade genannten mindergenutzten Wohnungen, Wohnungen ohne Wohnsitzangabe sowie Wohnungen, bei denen nicht bekannt ist, ob sie genutzt werden, können zum potentiellen Wohnungsleerstand zusammengefasst werden (MOSER 1996: A-23), Teile davon sind auch tatsächlich leerstehend. Der tatsächliche Wohnungsleerstand ist unbewohnt und kann aufgrund unterschiedlicher Tatbestände wie Neubauleerstand, Fluktuation, Sanierung, Abbruch, Spekulation, Hortung, Umwidmung oder Eigenbedarfsreserve bestehen (MOSER 1996: B-48f). Die Mobilitätsreserve²³ umfasst Teile des tatsächlichen und potentiellen Wohnungsleerstands sowie einen Teil der bewohnten Wohnungen, da sich Mietverhältnisse z. B. im Umzugsmonat überschneiden können (STRASSL/RIEDLER 2015: 14).

*potentieller
Wohnungsleerstand*

*tatsächlicher
Wohnungsleerstand*

²² Beschreibung in Kapitel 2.2.2

²³ Siehe Kapitel 2.2.2

Unternutzung Es gibt verschiedene Arten der Unternutzung im Sinne der Wohnnutzung. Wie in Abbildung 4 dargestellt, können diese zeitlicher, räumlicher oder räumlicher und zeitlicher Natur sein (STRASSL/RIEDLER 2015: 47). Räumlich mindergenutzte Wohnungen, die im Sinne der Wohnfunktion unternutzt sind, werden nicht räumlich vollständig genutzt. Das ist vor allem dann der Fall, wenn überdurchschnittlich große Wohnflächen pro Person in einer Wohnung vorhanden sind bzw. ganze Teile der Wohnung oder Zimmer ungenutzt bleiben (STRASSL/RIEDLER 2015: 49f). Zeitlich untergenutzte bzw. temporär genutzte Wohnungen können für Zweitwohnsitze, Freizeitwohnsitze bzw. Kurzzeitvermietungen (z. B. Vermietungen über entsprechende Plattformen) zu Verfügung stehen (STRASSL/RIEDLER 2015: 47ff) und werden (meist von den EigentümerInnen selbst) nur temporär als Wohnraum genutzt (STRASSL/RIEDLER 2015: 48).

Exkurs

Nebenwohnsitze

Zeitlich mindergenutzte Wohnungen wie Nebenwohnsitze bzw. Zweitwohnsitze, welche nicht ganzjährig genutzt werden, können nicht als klassischer Wohnungsleerstand klassifiziert werden, maximal als zeitlich differenzierter, also temporärer, Leerstand.

Gemeinden, die einen hohen Anteil an Nebenwohnsitzen haben, entsteht durch dieses Missverhältnis ein finanzieller Nachteil, weil Personen, welche nur mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, keinen Einfluss auf die Ertragshöhe aus dem Finanzausgleich haben (BAUER 2015: 6).

Auch wenn Infrastruktureinrichtungen in Stadtteilen mit vielen selten genutzten Wohnungen nicht immer effizient ausgenutzt werden, müssen diese trotzdem mit öffentlichen Ressourcen erhalten und weiterentwickelt werden (GLASER et al. 2013: 60).

Die Problematik von bestehenden Zweitwohnsitzen in den einzelnen Gemeinden ist nicht Thema dieser Arbeit und wird daher nicht näher beleuchtet. Eine Einschränkung von Zweitwohnsitzen kann jedoch auch erhebliche Auswirkungen auf Wohnungsleerstände haben.

Kurzzeitvermietungen haben für die EigentümerInnen den Vorteil, dass zwar Einnahmen erzielt werden können, die Wohnung jedoch bei (Eigen-)Bedarf jederzeit genutzt werden kann. Zudem sind die so erzielbaren Einkünfte meist höher als bei klassischen, langfristigen Vermietungen. (STRASSL/RIEDLER 2015: 47)

Exkurs

Kurzzeitvermietungen

Teilweise wird Wohnraum, auch auf Internetplattformen wie Airbnb, 9flats.com usw., temporär vermietet. Dabei sind vor allem jene Wohnungen relevant, die vollständig vermietet und somit dem Wohnungsmarkt entzogen werden. (STRASSL/RIEDLER 2015: 47)

Ob die betroffenen Wohnungen dem Wohnungsmarkt tatsächlich entzogen werden und damit den Nachfragedruck aufgrund des knappen Angebotes erhöhen, hängt davon ab, wie oft bzw. mit welcher Intensität Wohnraum temporär über Plattformen wie Airbnb vermietet wird. Ist die betroffene Wohnung oder ein Teil davon grundsätzlich regelmäßig bewohnt oder wäre die Wohnung sonst räumlich unternutzt, kann nicht von einem Entziehen gesprochen werden. (SEIDL et al. 2017)

Dieser Wohnraum ist nicht gleichzusetzen mit Wohnungsleerständen. Da jedoch davon ausgegangen werden kann, dass diese zumindest zeitweise leerstehen, sollte dieser Teil des Wohnungsbestandes bei umfangreicheren Analysen nicht ausgeklammert werden. Auch die Regulierung von Kurzzeitvermietungen könnte Auswirkungen auf eventuelle Leerstände bzw. Nutzungen haben.

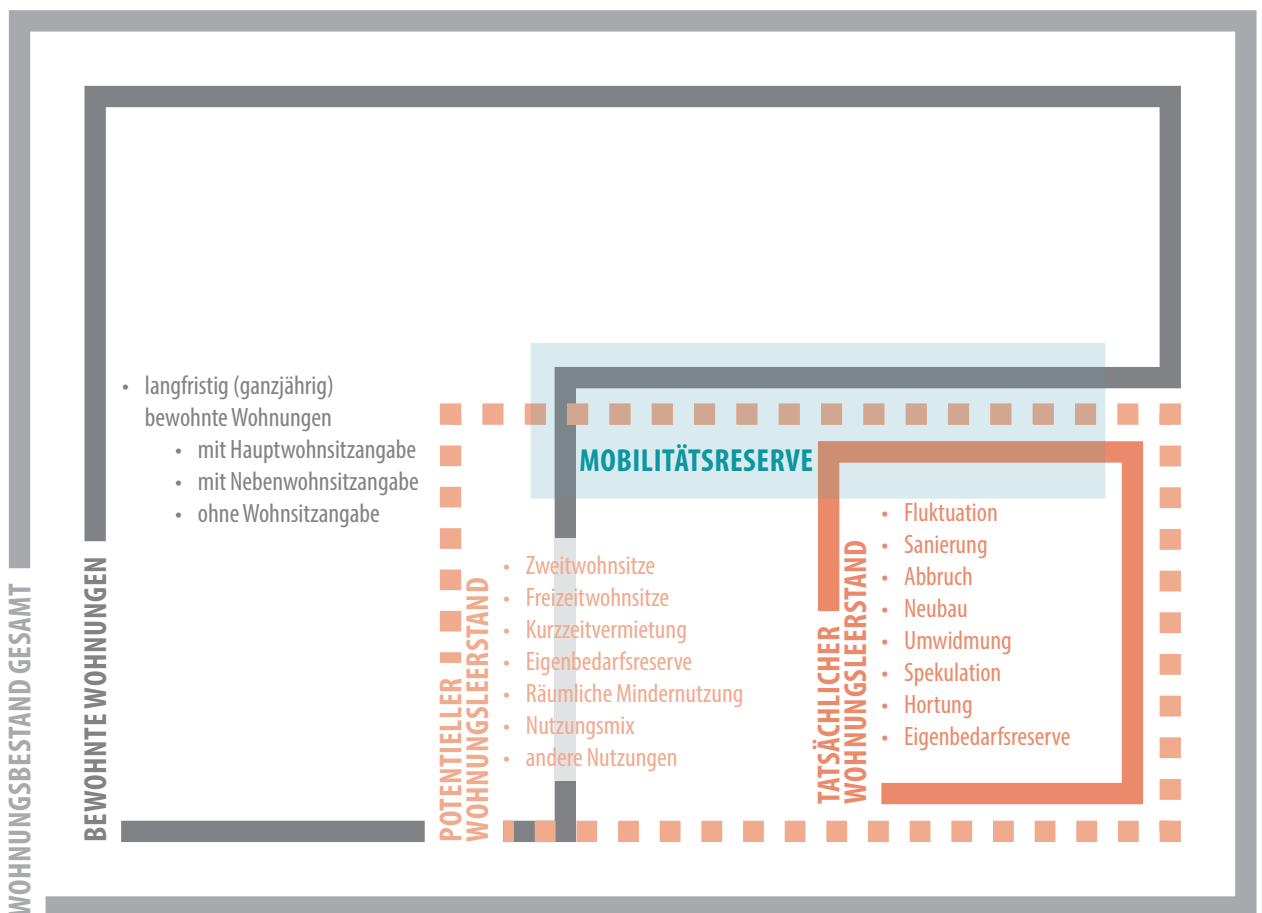
Die letzte Art der Unternutzung beschreibt Wohnungen, die teilweise für die Wohnfunktion genutzt werden, jedoch insgesamt die gesamte Zeit genutzt werden. Hier kann in Bezug auf

die Funktion des Raumes von einem Nutzungsmix gesprochen werden. Besteht keine tatsächliche (auch nicht temporäre) Wohnnutzung in einer Wohnung, wird sie aber zumindest partiell genutzt, kann von anderen Nutzungen ausgegangen werden (MOSER 1996: A-23).

Anhand von Abbildung 5 werden die Zusammenhänge der sich überschneidenden Kategorien am Wohnungsmarkt dargestellt. So ist der tatsächliche Leerstand Teil des potentiellen leerstehenden Wohnraums (MOSER 1996: A-23, B-48). Teile des potentiellen und tatsächlichen Leerstands sowie des bewohnten Wohnungsbestandes sind marktaktiv und somit Teil der Mobilitätsreserve.

Nutzungsmix

Abbildung 5: Schematische Darstellung der Zusammenhänge von potentiellen/tatsächlichen Wohnungsleerstand und bewohnten Wohnungen (eigene Darstellung; basierend auf MOSER 1996: A-23 & B-48f; & STRASSL/RIEDLER 2015: 52)



2.2.4 Relevanz von Wohnungsleerstand für Städte

Wohnungsleerstände in Städten bzw. Regionen können sowohl für die Gemeinden/Städte, als auch für die EigentümerInnen problematisch sein (BBSR 2014: 5). Vor allem aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und einem bereits bestehenden hohen Flächenverbrauch kann daher die Nutzung von vorhandenem Wohnungsbestand zielführend sein.

Eine intensive Neubautätigkeit im Bereich des Wohnungssegment, die staatliche, finanzielle Unterstützung in Anspruch nehmen würde, wäre kaum von Seiten der öffentlichen Hand argumentierbar, im Falle, dass nicht bewohnte und ungenutzte Wohnungen im bestehenden

Neubautätigkeit trotz vorhandener Wohnungsleerstände

*Vorteile der Nutzung
von leerstehendem
Wohnraum*

Wohnungsbestand vorhanden sind. Dies gilt vor allem dann, wenn der Wohnraumbedarf für die erwarteten neuen Haushalte durch den Bestand gedeckt werden könnte, wenn diese am Markt verfügbar und auch für die nachfragenden Haushalte finanzierbar wären. (SCHMEE 2015: 106) Vorteil der effizienteren Ausnutzung des Wohnungsbestandes, also die Nutzung von Wohnungsleerständen, wäre nicht nur die Einsparung von öffentlichen Förderungen für den Wohnungsneubau, sondern auch die bessere kurz- bzw. mittelfristige Verfügbarkeit von Wohneinheiten für Wohnungssuchende im Vergleich zum Neubau, weil diese nicht erst erbaut werden müssten. Gerade in Hinblick auf eine flächensparende Entwicklung, beschränkt verfügbare Flächen für Wohnbau sowie eine verstärkte Innenentwicklung, ist die Bestandsnutzung bzw. -entwicklung essentiell (ÖROK 2017: 18).

*Auswirkungen der
Bevölkerungsentwicklung*

In von Abwanderung bzw. von stagnierender Bevölkerungszahl betroffenen Stadtteilen, Städten oder Regionen werden meist weiterhin Wohnungen neu errichtet, obwohl leerstehender Bestand vorhanden ist. Das Angebot deckt also die Nachfrage unzureichend ab. (BBSR 2014: 5) In Städten mit Bevölkerungswachstum hingegen steigen die Wohnungspreise/Mietpreise aufgrund zunehmender Nachfrage, wenn nicht in gleichem Ausmaß neuer Wohnraum errichtet wird (VON EINEM 2016b: 4) und der Wohnungsleerstand zurück geht (BBSR 2014: 5).

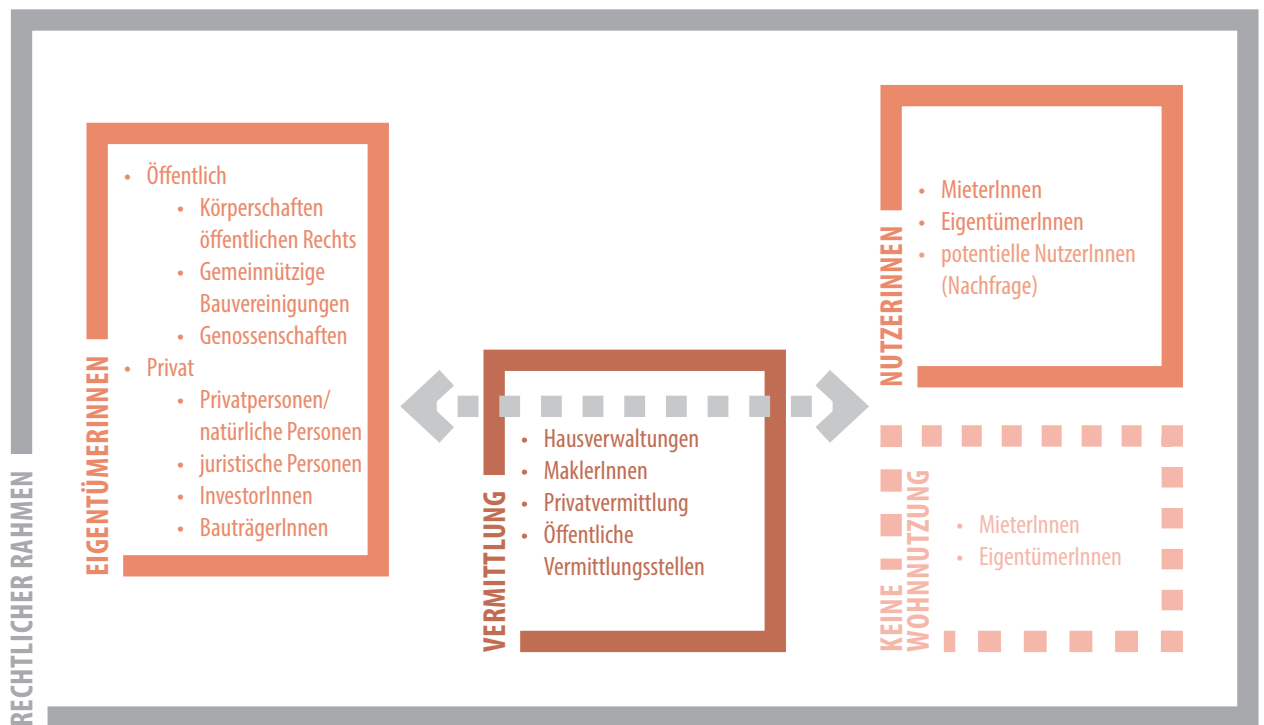
Für Städte kann es eine Herausforderung sein, dass jene Wohnungen, die nicht unmittelbar bewohnbar wären, nicht als disponibler Leerstand kategorisiert werden können. Es ist daher erforderlich, dass diese zuallererst renoviert oder saniert werden.

2.2.5 Interaktion von AkteurInnen am Wohnungsmarkt

Die Gründe und Motive für Wohnungsleerstände sind sehr heterogen, weshalb auch davon ausgegangen werden kann, dass die EigentümerInnen genauso vielfältig sind. Am Wohnungsmarkt sind unterschiedliche AkteurInnen (siehe Abbildung 6) mit unterschiedlichen Interessen involviert. Innerhalb dieses Spektrums finden sich auch die Herausforderungen für die (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen.

relevante AkteurInnen

Den EigentümerInnen kommt aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich des Wohnungsleerstands sowie dessen Nutzungen eine bedeutende Rolle zu (FREY 2011: 21). Daneben sind vor allem die NutzerInnen relevante AkteurInnen. Teilweise können sich diese beiden Seiten auch überschneiden. Zwischen Angebot von Seiten der EigentümerInnen und Nachfrage von Seiten der potentiellen NutzerInnen können für die Vermittlung der Wohnungen AkteurInnen „zwischengeschaltet“ sein. Den Vermittlungsstellen kommt dabei vor allem in der Kommunikation zwischen EigentümerInnen und NutzerInnen eine wichtige Rolle zu. Da die EigentümerInnen alleine über ihr Wohneigentum verfügen können (KAMMER FÜR ARBEITER UND ANGESTELLTE FÜR WIEN 2013: 114), können diese auch ihre Wohnungen leerstehen lassen. Die NutzerInnen haben am wenigsten Einflussmöglichkeit, außer sie sind selbst die WohnungseigentümerInnen. Vor allem bei strukturellen oder strategischen



Veränderungen der Gebäudebewirtschaftung empfinden die BewohnerInnen häufig Ungewissheit aufgrund der fehlenden Einflussmöglichkeiten. (NIERMANN et al. 2014: 16) Die Interessen der restlichen AkteurInnen am Wohnungsmarkt fallen sehr unterschiedlich aus: ImmobilieninvestorInnen und -unternehmerInnen haben vor allem Interesse in hochwertigem Wohnungsbestand mit hohen Renditen zu investieren oder den Erwerb und die Umstrukturierung von Wohnungsunternehmen. Öffentliche und genossenschaftlich organisierte Bauvereinigungen verfolgen wiederum gemeinwohlorientierte Ziele. EinzeleigentümerInnen haben sehr unterschiedliche Interessen abhängig von ihrer individuellen Situation. (NIERMANN et al. 2014: 15) Für die WohnungseigentümerInnen bedeutet Leerstand eine finanzielle Belastung einerseits durch fehlende Mieteinnahmen und andererseits durch die trotzdem anfallenden Betriebskosten (PFEIL 2014: 48; SPARS 2017a: 450).

Durch die Konzentration von ImmobilieninvestorInnen und zuziehender Bevölkerung steigt der Druck am Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt und wirkt sich auf die Wohnungspreise, sowohl für Miete als auch Eigentum, sowie die Preise für Grundstücke aus (HIRSCHMANN 2014: 19). Dieser Umstand kann von WohnungseigentümerInnen für die Maximierung der Erträge durch Neuvermietungen oder Veräußerungen nach Kündigung der Mietverträge und darauf folgende Wohnungssanierung genutzt werden. Da leerstehende Wohngebäude mit höheren Gewinnen veräußert werden können, wird oftmals das Freimachen von Wohnungen forciert. Da jedoch nicht immer die finanziellen Zielsetzungen erreicht werden können, bleiben die betroffenen Wohnimmobilien längerfristig ungenutzt. (HIRSCHMANN 2014: 19)

Ist das bestehende Immobilienangebot, insbesondere bei Wohnimmobilien, nicht der Nachfrage entsprechend ausgestaltet, also nicht gemäß den Vorstellungen der potentiellen

▲
Abbildung 6: Akteurspektrum im Bereich Wohnungsleerstand (eigene Darstellung; erweitert und verändert basierend auf HERTZSCH/VERLIČ 2012: 13)

Druck am
Wohnungsmarkt

Wohnungsangebot
und -nachfrage

*vorhandener Mietertrag
ist relevant*

NutzerInnen, können diese auch bei starker Nachfrage nur schwer vermietet bzw. verkauft werden (VOIGTLÄNDER 2017: 384). Werden die Marktsituation zudem von Seiten der VermieterInnen und die damit zusammenhängende Nachfrage nicht realistisch eingeschätzt und die Mietpreise nicht dementsprechend dimensioniert, können daraus Leerstände resultieren (BRETSCHNEIDER 2014: 84). In der Praxis besteht zudem das Problem, dass für die EigentümerInnen von Mietwohnungen meist nur relevant ist, ob Miete für das Objekt bezogen wird. Das heißt, dass es für die VermieterInnen nicht relevant ist, ob tatsächlich eine Wohnung leersteht und ungenutzt bleibt. (LAND BRANDENBURG – MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2005: 2) Auch bei einer partiellen Nutzung oder Unternutzung ist für die VermieterInnen so gesehen kein Handlungsbedarf vorhanden.

2.2.6 Einflussfaktoren, Gründe und Motive für Wohnungsleerstand

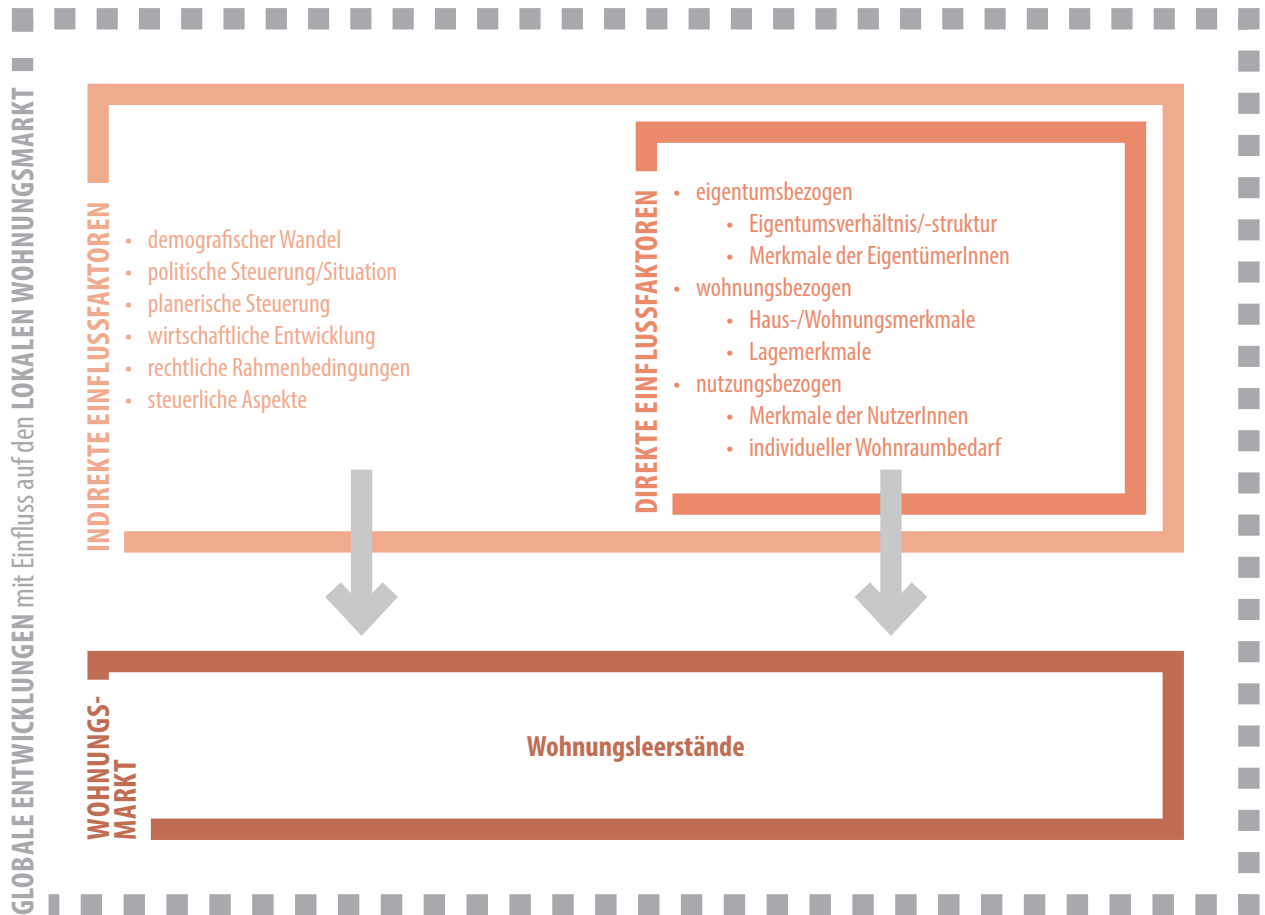
Die Gründe und Einflussfaktoren für Wohnungsleerstand sind sehr unterschiedlich. Um eine möglichst hohe Wirksamkeit zu erzielen, sollten diese daher beim Umgang mit Leerstand beachtet werden. In diesem Abschnitt werden diese Faktoren deshalb vertieft dargestellt.

Einflussfaktoren

Wohnungsleerstände in einem bestimmten Stadtteil entstehen nicht aufgrund einer Ursache, sondern durch Zusammenspiel unterschiedlicher Ereignisse/Faktoren (SCHMIED 2007: 10). Über die lokal/regional bedingten Einflüsse hinaus wirken auch globale Entwicklungen auf den Wohnungsmarkt und damit auf eventuell vorhandene Wohnungsleerstände (VON EINEM 2016a: 173ff). Dabei kann zwischen indirekten Einflussfaktoren, also Rahmenbedingungen, die den Wohnungsmarkt und die vorhandenen Wohnungsleerstände beeinflussen, sowie direkten Einflussfaktoren, die sich auf die jeweilige (Nicht-)Nutzung einer Wohnung auswirken, unterschieden werden (siehe Abbildung 7).

globale Einflüsse

Durch die zunehmende Globalisierung wird Agieren auf der städtischen (lokalen) Ebene unter den veränderten Rahmenbedingungen zunehmend unkontrollierbarer und schwieriger (HÄUSSERMANN et al. 2008: 8). Auch die Finanzbedingungen auf den Finanzmärkten werden für lokale AkteurInnen schwerer kontrollierbar. Gleichzeitig verlieren die Städte und Gemeinden durch Privatisierungstendenzen an Einfluss. (HÄUSSERMANN et al. 2008: 8) Gerade Entwicklungen auf globaler Ebene wie beispielsweise niedrige Zinsniveaus oder die Finanzkrise 2007/2008, die sich auf den lokalen Wohnungsmarkt auswirken, sind für Städte und Gemeinden eine schwierig zu meisternde Herausforderung (VON EINEM 2016a: 173ff). Wohnimmobilien sind zudem eine beliebte Form der Kapitalanlage, weil sie sowohl für private, als auch unternehmerisch tätige InvestorInnen als beständig sowie renditeorientiert gelten, vor allem aufgrund von stabilen Preis- und Zinsniveaus (SPARS 2017b: 512).



Der Wohnungsmarkt und damit auch eventuell vorhandener leerstehender Wohnraum werden von indirekten Einflussfaktoren, wie dem demografischen Wandel, der politischen Steuerung bzw. Situation, der planerischen Steuerung, der wirtschaftlichen Entwicklung (SCHMIED 2007: 10), der rechtlichen Situation sowie steuerlichen Aspekten beeinflusst. Der demografische Wandel, und damit die Veränderung der Bevölkerungsstruktur, hat dabei einen besonders großen Einfluss durch die Veränderung von Haushalten, Wanderungsbewegungen, Veränderung der Bevölkerungsstruktur und des Wohnraumbedarfes je Person, wobei diese Entwicklungen regional stark differenziert stattfinden (LOCKEMANN 2011: 364). Primär ist die Nachfrage nach Wohnraum abhängig von der Entwicklung der Bevölkerungszahl sowie der Haushalte, diese sollte daher zukünftig besonders bei der Steuerung der Wohnbauproduktion berücksichtigt werden (EBERHARDT/KLAUBETZ 2016: 76). Dem politisch-administrativen System stehen unterschiedliche Instrumente für die Zielerreichung im Bereich der Wohnungspolitik zur Verfügung, die auch Auswirkungen auf andere Politikbereiche haben (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 105). Diese werden abhängig von der jeweiligen politischen Situation eingesetzt.

▲
Abbildung 7: Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt und damit (vorhandene) Wohnungsleerstände (eigene Darstellung; erweitert basierend auf SCHMIED 2007: 10, zitiert nach SCHAFFERT 2011: 359)

indirekte Einflussfaktoren

Zu den direkten Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt und damit auch potentiell vorhandene Wohnungsleerstände zählen eigentumsbezogene, wohnungsbezogene sowie nutzungsbezogene Merkmale (SCHMIED 2007: 10f, zitiert nach SCHAFFERT 2011: 359). Zu den eigentumsbezogenen Einflussfaktoren zählen die vorhandenen Eigentumsverhältnisse und

direkte Einflussfaktoren

die Eigenschaften von EigentümerInnen (SCHMIED 2007: 10). Bezüglich der Eigentumsverhältnisse spielen vor allem komplizierte oder strittige Eigentumsverhältnisse und damit einhergehende rechtliche Herausforderungen sowie die Umwandlung eines Miet- in einen Eigentumsgegenstand oder umgekehrt eine Rolle für längerfristige Wohnungsleerstände (SCHMIED 2007: 14). Die Merkmale der EigentümerInnen betreffen vor allem den individuellen Wohnraumbedarf, finanzielle Aspekte sowie individuelle Interessen und Befürchtungen (FREY 2011: 21; SCHMIED 2007: 14). Auf Ebene der Wohnungen sind vor allem die Eigenschaften des Gebäudes bzw. der Wohnung sowie die jeweiligen Lagemerkmale relevant (SCHMIED 2007: 10). Die Wohnungsmerkmale, welche Wohnungsleerstände beeinflussen können, sind vor allem das Baualter, die Bauweise, der bauliche Zustand, die Wohnungsausstattung sowie das Image des Gebäudes (SCHMIED 2007: 14). Bezüglich der Lagemerkmale einer Wohnung spielen die Veränderung sowie die Anforderungen an das Wohnumfeld eine entscheidende Rolle (LOCKEMANN 2011: 364). Die Lagemerkmale sind die Makro- (großräumig – z. B. Stadt), Meso- (kleinräumig – z. B. Stadtviertel) oder Mikrolage (konkretes Wohnumfeld – z. B. Lage in einer Straße) sowie Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen im Wohnumfeld (LOCKEMANN 2011: 365). Auf Ebene der NutzerInnen hat vor allem die Veränderung des individuellen Wohnraumbedarfs Einfluss auf den Wohnungsmarkt und allfällige Wohnungsleerstände (LOCKEMANN 2011: 364). Daneben beeinflussen aber auch noch positive externe Effekte, wie Agglomerationseffekte bei Aufwertungsprozessen bzw. negative, wie Verwahrlosung des Wohnumfelds sowie Lärm- oder Verkehrsbelastung, die Entwicklung des Wohnungsbestandes und von Wohnungsleerständen (SPARS 2014: 34).

Einfluss der Lage

*individueller
Wohnraumbedarf*

*Veränderung des
Wohnungsangebotes*

Wohnraumbedarf

Am Wohnungsmarkt besteht ein gewisses Wohnungsangebot, dem die Nachfrage nach Wohnraum gegenüber steht. Das Angebot wird durch die Zusammenlegung von Wohnungen, den Wohnungsabgang und den Neubau verändert. Die Wohnungsnachfrage hängt nicht nur von demografischen Faktoren ab, sondern auch von einer Veränderung des Konsumverhaltens der NachfragerInnen. (AMANN/LUGGER 2016: 23) Der tatsächliche Bedarf an Wohnraum ist insofern schwer fassbar, weil dieser abhängig von der Entwicklung der Bevölkerung, der Haushaltsgrößen, Wohnungsabgängen, zusammengelegten Wohnungen, der Leerstandsrate sowie dem Konsumverhalten der Gesellschaft ist (AMANN/LUGGER 2016: 23). Dem steht der Wohnungsbestand gegenüber, dessen strukturelle Beschaffenheit nicht kurzfristig an Veränderungen auf der Nachfrageseite angepasst werden kann (LOCKEMANN 2011: 365). Gleichzeitig ergeben sich „*zunehmend regional differenzierte und segmentierte Wohnungsmärkte und Leerstände*“ (SCHMIED 2007: 10), aufgrund unterschiedlicher Entwicklungstendenzen.

Die angesprochenen Einflussfaktoren sollten bei der Konzeption von Maßnahmen zur (Re)Aktivierung/Mobilisierung von Wohnungsleerständen unbedingt Beachtung finden.

Gründe und Motive

Die Gründe und Motive für Wohnungsleerstand in Städten können grundsätzlich nicht entkoppelt von der Wohnungsmarktsituation sowie den gesellschaftlichen Entwicklungen²⁴ betrachtet werden. Zudem spielen im Bereich der Informationsweitergabe und Transparenz im Bereich der Situation am Wohnungsmarkt die Massenmedien eine große Rolle, wodurch die Nachfragesituation beeinflusst wird (RAFFELBERGER 1999: 53 & 56). Die Gründe für Wohnungsleerstand liegen in der Entwicklung der Gesellschaft, der Ökonomie und den technischen, als auch den rechtlichen Rahmenbedingungen und vorhandenen Steuerungsmöglichkeiten (RAFFELBERGER 1999: 61). Im Folgenden werden die Gründe für Wohnungsleerstände zusammengefasst aufgelistet:

» Fehlende Nachfrage nach Wohnraum

Wohnungsleerstände können aufgrund von strukturellen Problemen einzelner Städte, Gemeinden oder Regionen auftreten. Dies kann langfristig zu geringer Nachfrage nach Wohnraum (DEILMANN et al. 2005: 31), beispielsweise infolge des Strukturwandels und der demografischen Entwicklung, und dadurch zu hohen Leerstandsrate führen (LOCKEMANN 2011: 364). Ein weiterer Leerstandsgrund ist, dass die betroffenen Wohnungen aufgrund einer veränderten Nachfragestruktur bzgl. der baulichen Situation und der Lage nicht der Nachfrage am Wohnungsmarkt entsprechen (RAFFELBERGER 1999: 56). Wohnungsleerstände treten daher oft auch in Regionen mit Abwanderungstendenzen auf.

Strukturwandel

*veränderte
Nachfragestruktur*

» Einflussbereich von einzelnen PrivateigentümerInnen

Auch die Komplexität des Mietrechts wird oft als hemmend bzgl. der Vermietung von Seiten der EigentümerInnen genannt (WIENER ZEITUNG 2015). Zudem sind im Mietrechtsgesetz viele Regelungen zum Schutze der MieterInnen vorhanden. Gemeinsam mit negativen Berichten der Medien zu Risiken von Vermietungen wirkt das Risiko einer Vermietung für EigentümerInnen abschreckend. (STRASSL/RIEDLER 2015: 58) Auch negative Erfahrungen von EigentümerInnen mit VermieterInnen können eine Nicht-Vermietung zur Folge haben (BRETSCHNEIDER 2014: 84). Befürchtungen von einzelnen PrivateigentümerInnen können also dazu führen, dass diese vorhandene Leerstände nicht vermietet werden (FREY 2011: 21).

*negative Befürchtungen
und Erfahrungen*

Auch problematisch kann fehlendes Vertrauen potentiellen MieterInnen gegenüber sein, weil WohnungseigentümerInnen gegen Bezahlung Wohnraum bereitstellen. Ziel der VermieterInnen ist ein sorgsamer Umgang mit dem Eigentum, was jedoch kaum beeinflussbar ist (VOIGTLÄNDER 2017: 385). Gleichzeitig haben die MieterInnen (abgesehen von der Hinterlegung einer Kautions) keinen direkten Anreiz den Wohnraum dementsprechend zu behandeln. Hier wird von moralischem Risiko gesprochen, das gegebenenfalls zur Nicht-Vermietung und in Folge zu einer Reduktion des Marktsegmentes und höheren Wohnungspreisen führen kann. (VOIGTLÄNDER 2017: 385)

fehlendes Vertrauen

²⁴ In Kapitel 2.1 beschrieben.

Eigenbedarf

Neben den bisher genannten Aspekten im Einflussbereich der einzelnen PrivateigentümerInnen muss hier zusätzlich die Eigenbedarfsreserve genannt werden. Wohnungen, die der Eigenbedarfsreserve dienen, werden nicht bewohnt und gleichzeitig aber auch nicht vermietet. Sie werden zurückgehalten für den potentiellen späteren Bedarf der EigentümerInnen bzw. deren Angehörigen (MOSER 1996: B-49).

» **Fehlender Vermietungswille***keine Vermietung
notwendig/erwünscht*

Wohnungsleerstände können auch aufgrund von fehlendem Vermietungswillen der WohnungseigentümerInnen auftreten (STRASSL/RIEDLER 2015: 55). Vor allem, wenn aus wirtschaftlichen Gründen keine Vermietung notwendig und die Wertbeständigkeit des Wohnraums gegeben ist, wird oftmals nicht vermietet und auf den Mietertrag verzichtet (INTERVIEW AMANN 2018).

» **Demografischer Hintergrund***Demografie*

Wohnungsleerstände können demografisch begründet sein, in der Phase eines Generationswechsel auf Seite der WohnungseigentümerInnen (INTERVIEW STRASSL 2018). Das ist der Fall, wenn die (Erst-)EigentümerInnen aufgrund ihres Alters ausziehen oder versterben (STRASSL/RIEDLER 2015: 62). Verstärkt treten Wohnungsleerstände daher heute in Wohnsiedlungen auf, die in den 1960er- und 1970er-Jahren erbaut und damals erstmals bezogen wurden (INTERVIEW STRASSL 2018).

» **Bauliche Situation***Wohnungszustand
und -ausstattung*

Ebenfalls ein häufiger Grund für Wohnungsleerstände sind bauliche Mängel (DEILMANN et al. 2005: 30; STRASSL/RIEDLER 2015: 10). Darüber hinaus gibt es auch Wohnungsleerstände, die aufgrund der baulichen Situation gar nicht mehr für eine Nutzung zur Verfügung stehen können (dysfunktionale Leerstände) (STRASSL/RIEDLER 2015: 14). Die betroffenen Wohnungen, die dem dysfunktionalen Leerstand zuzurechnen sind, können daher auch nicht ohne weiteres einer Wohnnutzung zugeführt werden (GANS 2017: 127). Oftmals sind Gebäude mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung, fehlender Barrierefreiheit Baumängeln, vielen Wohnungen, Lärmbelastung oder in peripheren Gebieten von Wohnungsleerständen betroffen (LOCKEMANN 2011: 364f). Auch aufgrund der Fläche bzw. des Zuschnitts kann Wohnraum leerstehen, weil dieser kein angemessenes Angebot am Markt bietet (BRETSCHNEIDER 2014: 84).

» **Siedlungsstrukturelle Umstrukturierung***Umstrukturierungs-
prozesse*

In Siedlungsgebieten mit kleinteiliger Struktur können aufgrund von Umstrukturierungsprozessen Wohnungsleerstände auftreten (STRASSL/RIEDLER 2015: 62). Dabei werden auf mehreren Grundstücken mit meist älteren Einfamilienhäusern (nach deren Abbruch) neue Mehrfamilienhäuser errichtet (STRASSL/RIEDLER 2015: 62; INTERVIEW STRASSL 2018). In der Phase vor dem Abbruch der Einfamilienhäuser können diese längere Zeit leerstehen.

» Lage- und imageabhängige Gründe

Wohnungen können auch aufgrund ihrer (negativ wahrgenommenen) Lage in der Stadt leerstehen (STRASSL/RIEDLER 2015: 55). Vor allem dysfunktionale Wohnungsleerstände können eine abwertende Wirkung auf den Stadtteil haben (GANS 2017: 128). Allgemein können Leerstände das Image selber negativ beeinflussen, weil diese mit einer problematischen Situation eines Stadtteils assoziiert werden können (HERTZSCH/VERLIČ 2012: 12). Oftmals treten in vernachlässigten Stadtvierteln hohe Leerstandsrate, Sanierungsbedarf und negatives Image gemeinsam auf (PFEIL 2014: 127).

negative Wahrnehmung

» Steuerliche Anreize

Leerstehende Wohnungen sind ein Kostenfaktor für die EigentümerInnen im Vergleich zu einer Wohnnutzung (FREY 2011: 21f; GRANTNER 2017: 34). Jedoch können Verluste durch nicht vermietete Wohnungen steuerlich abgesetzt werden, was zusätzlich dazu führt, dass EigentümerInnen Wohnungen nicht für potentielle MieterInnen öffnen (FREY 2011: 21). Die steuerliche Geltendmachung von Verlusten durch das Nicht-Vermieten von Wohnraum kann nur bei nachweisbarer Vermietungsabsicht²⁵ erfolgen (VERLIČ 2014: 47). Wird die Wohnung/das Gebäude eindeutig für private Zwecke verwendet, nicht MieterInnen gesucht oder das Objekt jahrelang ohne Anpassung des erwarteten Mietertrags nicht vermietet, ist von keiner aktiven Vermietungsabsicht auszugehen (PORTELE/PORTELE 2017: 15f). Dies soll vor allem für VermieterInnen, die eine Wohnung/ein Gebäude in der Vergangenheit langfristig vermietet haben und trotz aktiver Absicht den Wohnraum zu vermieten keine NachmieterInnen finden, eine Entlastung darstellen (VERLIČ 2014: 47). Weiters können auch die Werbungskosten für Wohnungsleerstände mit fehlender Vermietungsabsicht aliquot gekürzt werden (PORTELE/PORTELE 2017: 56). Oftmals wird hier versucht mit finanziellen Argumenten sowie sozialen Aspekten die EigentümerInnen zu einer Nutzung von Wohnungsleerstand zu bewegen (FREY 2011: 22).

steuerliche Absetzbarkeit

Vermietungsabsicht

finanzielle Argumente

Noch ein weiterer steuerlicher Aspekt kommt bei Wohnungsleerständen zu tragen. Für Immobilien kann die „Absetzung für Abnutzung (AfA)“ für die natürliche Alterung von Gebäuden geltend gemacht werden (§ 8 EStG 1988), unabhängig von der tatsächlichen Nutzung. Das heißt konkret, dass 2% des geschätzten oder realen Ertragswertes (Schätzung der zukünftigen Mieteinnahmen) des Gebäudes jährlich von der Einkommenssteuer abgesetzt werden können (VERLIČ 2014: 47). Daher kann durch eine hohe Schätzung des Ertragswertes auch ein hoher Absetzbetrag errechnet werden. Das kann tatsächlich dazu führen, dass EigentümerInnen lieber den hohen Absetzbetrag geltend machen, als Wohnungen zu vermieten, was jedoch in der Praxis nur für strategische Überlegungen von Immobilienunternehmen eine Rolle spielt. Gleichzeitig können fehlende Mieterträge auch hohe Gewinnsummen von Unternehmen ausgleichen. (VERLIČ 2014: 47)

Abnutzung ist steuerlich absetzbar

²⁵ Gegebenenfalls muss die erwähnte Vermietungsabsicht nachgewiesen werden (PORTELE/PORTELE 2017: 56)

Grundlage für die
Aufnahme von Krediten

» Ökonomische Anreize

Für die Aufnahme eines Kredites auf Basis von Immobilieneigentum werden ebenfalls die theoretisch erzielbaren Mieterträge herangezogen, sodass auch hier ein Leerstehenlassen unter Umständen rentabler sein kann, als Wohnraum für vergleichsweise geringe Mieterträge zu vermieten, was für Immobilienunternehmen Vorteile darstellen kann (VERLIČ 2014: 48). Teilweise wird Kapital in Luxuswohnungen angelegt, die hauptsächlich aufgrund der hohen Mieterwartungen eine hohe Kreditsumme erzielen können (HIRSCHMANN 2014: 18).

Vorsorgewohnungen

» Wohnraum als Kapitalanlage

Für gewöhnlich gelten Immobilien als sichere Kapitalanlage hinsichtlich der Rendite, so auch Wohnungen (SPARS 2017b: 512). Vorsorgewohnungen sind vor allem bei PrivateigentümerInnen beliebt, die ihr Kapital sicher anlegen wollen und im Folgenden die Wohnungen zur Erzielung von Einkünften vermieten wollen. Im Vordergrund steht weniger eine Nutzung durch die EigentümerInnen selbst. Das Angebot von geeigneten Vorsorgewohnungen ist vor allem in beliebten Gegenden begrenzt. (BAUERNFEIND 2016: 79) Auch bei Vorsorgewohnungen, die der Vermietung dienen sollen, besteht die Möglichkeit, dass die Wohnungen nach Erwerb leerstehen, weil sie nicht der Nachfrage entsprechen und daher keine MieterInnen gefunden werden (WIENER ZEITUNG 2017). Wohnungen können auch als Prestigeobjekt vor allem in wachsenden Städten dienen und werden in Folge nicht bzw. nur selten genutzt (FUHRHOP 2015: 90).

Spekulation mit
Wohnraum

» Spekulative Aspekte

Durch künstlich erzeugte Knappheit am Wohnungsmarkt und damit im Wert ansteigendem Wohnraum kann es zu Wohnungsleerstand bzw. Spekulation mit Wohnraum kommen, einerseits durch eine erhoffte weitere Wertsteigerung und andererseits durch „Anlagewohnungen“, „Luxus-Zweitwohnsitze“ bzw. Ferienwohnungen, die einen Großteil des Jahres leerstehen (GLASER et al. 2013: 61). Das Leerstehenlassen von Wohnungen spielt für EigentümerInnen nur eine Rolle, wenn davon ausgegangen werden kann, dass nach einem bestimmten Zeitraum höhere Mieteinnahmen erzielbar sind, als zum gegenwärtigen Zeitpunkt (FREY 2011: 21) und diese Mieterträge die entgangenen decken bzw. übersteigen. Wenn eine Wertsteigerung von Wohnraum durch allgemeine städtische Entwicklungen ohne den Einfluss der EigentümerInnen möglich ist, kann dieser zum Spekulationsobjekt werden (BELINA 2017: 40). „Tatsächlich ist die Entwicklung der Kaufpreise häufig ein Grund dafür, weshalb Häuser oder Wohnungen leer bleiben: Eine Wertsteigerung passiert mittlerweile noch, ohne dass vermietet werden müsste.“ (DERSTANDARD.AT 2018b) Es kann daher vermutet werden, dass solange für die EigentümerInnen kein direkter, subjektiv wahrgenommener Wertverlust durch das Leerstehenlassen der Wohnung einhergeht, diese bei vorhandenen anderen Interessen bzw. freiwillig/bewusst nicht für eine Nutzung bereitgestellt werden. Für die EigentümerInnen entstehen durch Leerstand auf einer ökonomischen Ebene Kosten, da trotz fehlender Mieteinnahmen trotzdem Erhaltungs- und Betriebskosten anfallen (FREY 2011: 21f).

Wertsteigerung

Wird ein Gebäude von ImmobilieninvestorInnen erworben, um dieses zu einem späteren Zeitpunkt zu verwerten bzw. zu veräußern, bleiben eventuell vorhandene unvermietete Flächen in der Zwischenzeit ungenutzt (BRETSCHNEIDER 2014: 84). Die betroffenen Wohnungen stehen dann nicht der Versorgung mit Wohnraum zur Verfügung und damit auch nicht zur Deckung des Wohnraumbedarfs (AMANN/MUNDT 2018: 12).

Im Kontext von Spekulation muss auch erwähnt werden, dass bei angestrebter Bestandsfreimachung meist Teile des Wohngebäudes, also einzelne Wohnungen schon leerstehen, während die EigentümerInnen abwarten bis alle Wohnungen frei sind und so Sanierungsmaßnahmen, Abbrucharbeiten oder Veräußerung möglich gemacht werden (VERLIČ 2014: 46).

» Angebotsbedingte Wohnungsleerstände

Im Bereich des Wohnungsleerstands spielen auch überzogene Erwartungen oder eine unzureichende Informationslage bzgl. des Mietertrages eine Rolle. Trotzdem werden teilweise die erwünschten Mieterträge nicht an die Nachfrage angepasst. (VERLIČ 2014: 45f; BRETSCHNEIDER 2014: 84) Wie auch bei der Vermietung von Gewerbeflächen können die EigentümerInnen den Mietpreis innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen hoch ansetzen, um damit zu gewährleisten, dass potentielle MieterInnen finanzkräftig sind und somit dauerhaft sowie stabil die Miete begleichen können (BRETSCHNEIDER 2014: 83). Kann der gewünschte Ertrag aufgrund der Wohnungseigenschaften nicht erzielt werden und der Mietpreis wird nicht der Wohnungsnachfrage entsprechend angepasst, so bleiben Wohnungen längerfristig ungenutzt.

*Rolle von Erwartungen
und Informationslage*

» Vermittlungsgründe

Leerstände (wieder) zu vermieten kann auch aufgrund der Vermietungsabwicklung durch MaklerInnen, Hausverwaltungen bzw. Immobilienunternehmen länger dauern, wenn diese eine Vermietung aufgrund fehlendem Interesse oder Bemühungen nicht ausreichend forcieren (BRETSCHNEIDER 2014: 83).

*Abwicklung von
Vermietungen*

2.2.7 Folgewirkung von Wohnungsleerstand

Die Auswirkungen von Wohnungsleerstand sind weitreichend und können auf volkswirtschaftlicher, betriebswirtschaftlicher, städtebaulicher und sozialer Ebene betrachtet werden (BBSR 2014: 6). Die Folgen von Wohnungsleerständen können des Weiteren je nach Wohnungsmarktsituation differenziert werden.

Angebotsüberhang von Wohnungen

In strukturschwachen Städten/Regionen mit Abwanderungstendenzen entsteht aufgrund von wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen ein beträchtlicher Wohnungsleerstand sowie auch Leerstand im Allgemeinen (HIRSCHMANN 2014: 16).

*negative
Auswirkungen von
Wohnungsleerständen*

Wohnungsleerstände können Auswirkungen auf die Volkswirtschaft und auf städtebaulicher Ebene haben (BBSR 2014: 6). Leerstand, auch Wohnungsleerstand, kann in weiterer Folge dazu führen, dass das heruntergekommene Aussehen und ein negatives Image, und damit geringere Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Stadtviertel, sich auf andere (noch) nicht betroffene Gebäude bzw. das gesamte Stadtviertel ausdehnt (BBSR 2014: 6; DISSMANN 2014: 135; PFEIL 2014: 49). Zudem kann durch die geringe Nutzung des öffentlichen Raums von Seiten der BewohnerInnen eine negative Entwicklung bzgl. Verwahrlosung des öffentlichen Raums und damit einhergehend ein sinkendes Sicherheitsgefühl für PassantInnen entstehen (PFEIL 2014: 49). Das kann so weit gehen, dass der öffentliche Raum eines Stadtteils als unsicher wahrgenommen und die Angst vor Kriminalität gefördert wird (FREY 2011: 22). Auch wenn Wohnungsleerstände nicht unvermeidbar zu einem verwahrlosten Image führen, werden die betroffenen Immobilien oftmals trotzdem gemäß der „Broken-Windows-Theorie“²⁶ behandelt (DISSMANN 2014: 136). Als Ausweg wird oftmals das Verstecken dieser Hotspots gesehen, um negative Auswirkungen auf das direkte Umfeld zu verhindern (DISSMANN 2014: 135f). Auf Stadtteilebene kann Wohnungsleerstand dazu führen, dass die Investitionen für die Instandhaltung der Infrastruktur sinken, was im Folgenden zur baulichen Verschlechterung führt (BBSR 2014: 6). Eine hohe Anzahl an Wohnungsleerständen kann auch soziale Auswirkungen haben. Durch hohe Fluktuation in einem Stadtteil können Segregationsprozesse in Gang gesetzt werden sowie die Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Wohnumfeld abnehmen (PFEIL 2014: 49).

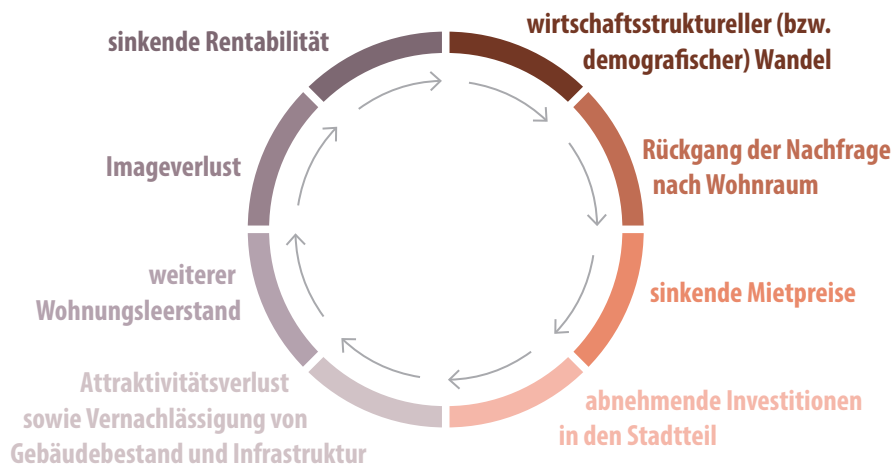
soziale Auswirkungen

Demografische und ökonomische Entwicklungen, veränderte Wohnraumbedürfnisse, Anforderungen an das Wohnumfeld und veränderte Haushaltszusammensetzungen können zu einer veränderten Nachfragezusammensetzung führen. Wird der Wohnungsbestand nicht an die aktuellen Anforderungen angepasst, kann dies sinkende Anziehungskraft, bis hin zu negativen städtebaulichen Entwicklungen, von Stadtvierteln bedingen (siehe Abbildung 8). (LOCKEMANN 2011: 364)

*Auswirkungen von
Wohnungsleerständen
auf Gebäudeebene*

Auf Gebäudeebene können Wohnungsleerstände, durch die „indirekte Mitbeheizung“ von Seiten der bewohnten Wohnungen, zu einer ineffizienten Nutzung von ökonomischen und ökologischen Ressourcen und Rohstoffen führen (DEILMANN et al. 2005: 66). Die Energieeffizienz kann durch die Wohnnutzung in nur einzelnen Wohnungen, im Vergleich zur Nutzung aller Wohnungen, abhängig vom Anteil des Leerstandes, der Lage innerhalb des Gebäudes

²⁶ Die „Broken-Windows-Theorie“ formuliert, dass einzelne kaputte Fenster, die unrepariert bleiben, ein Abwärtsspirale für einen Stadtteil in Gang setzen können, da nach Außen das Gefühl erweckt wird, dass sich niemand um das Gebäude kümmert und so auch weitere Schäden keine Rolle spielen würden (KELLING/WILSON 1982: 31).



◀ Abbildung 8: Abwärts-Spirale in Stadtteilen mit hohem Wohnungsleerstand (eigene Darstellung; basierend auf LOCKEMANN 2011: 365; SPARS 2014: 39)

sowie des Gebäudezustandes, deutlich vermindert sein und der Heizbedarf sowie der damit verbundene finanzielle Aufwand dadurch höher ausfallen (DEILMANN et al. 2005: 78f & 94). Überdies werden Wohnungen als langfristig nutzbar errichtet, wenn diese nur teilweise oder gar nicht genutzt werden, führt dies auch aus diesem Blickwinkel zur Ineffizienz (DEILMANN et al. 2005: 66). Auch vollständig ungenutzte Wohngebäude, die unter Umständen in Zukunft zu Verfügung stehen sollen, haben einen Mindestenergieverbrauch, da zum Beispiel Frostschäden im Winter vermieden werden sollen (DEILMANN et al. 2005: 90). Wohnungsleerstände sowie leerstehende Gebäude verfallen und verlieren daher an Wert (AMANN/MUNDT 2018: 10). Für die EigentümerInnen bedeutet Leerstand in der Regel eine ökonomische Belastung (PFEIL 2014: 48).

Wird in einer Stadt bzw. Region neuer Wohnraum errichtet, obwohl Wohnungsleerstand vorhanden ist bzw. die Bevölkerungsentwicklung rückläufig ist oder stagniert, erhöht das die Leerstandsrate unverzüglich (BBSR 2014: 49). Sinkt die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund von rückläufigen Bevölkerungszahlen und wird gleichzeitig der Wohnungsbestand nicht an diese Entwicklung angepasst, sinken die Mietpreise und die Anzahl der Wohnungsleerstände steigt (VON EINEM 2016b: 4).

Auswirkungen von rückläufiger Bevölkerungsentwicklung

Eine erhebliche Auswirkung kann auch der mögliche Verlust der Infrastruktureinrichtungen, aufgrund zu hoher Kosten oder Einsparungsmaßnahmen bei geringer werdender Wohnbevölkerung und Schrumpfungstendenzen in der betroffenen Stadt/Region, darstellen (HIRSCHMANN 2014: 16; PFEIL 2014: 49), dies führt wiederum zu unattraktiver Lage und weiteren Abwanderungstendenzen. Die abwandernde Bevölkerung benötigt wiederum anderenorts Wohnraum (HIRSCHMANN 2014: 16).

Verlust von Infrastruktur

Auf betriebswirtschaftlicher Ebene führen Wohnungsleerstände zu Leerstandskosten für das jeweilige Wohnungsunternehmen, was eine erhebliche ökonomische Belastung darstellen kann (INTERVIEW WERDERITSCH 2018). Daher ist es sinnvoll, die Leerstandszeiten gering zu halten (INTERVIEW UHLMANN 2018). Leerstehende Gebäude können sich auch auf Nach-

Betriebswirtschaftliche Effekte

bargebäude negativ auswirken (LOCKEMANN 2011: 372f) sowie positive Entwicklungen im Umfeld ebenfalls Einfluss haben können (SPARS 2014: 34).

Nachfrageüberhang von Wohnungen

Wird neuer Wohnraum in Städten oder Regionen mit Bevölkerungswachstum und dementsprechend einer hohen Wohnungsnachfrage bzw. Engpässen am Wohnungsmarkt hinzugefügt, können diese neuen Wohnungen, sobald kein Bevölkerungswachstum mehr vorhanden ist, den potentiell vorhandenen Wohnungsleerstand erhöhen oder auch Wohnungsleerstand in Regionen mit Abwanderungstendenzen erzeugen (BBSR 2014: 49). Auf einer ökologischen Ebene führt das Nicht-Nutzen von Wohnungsleerständen zu zusätzlichem Flächenverbrauch und verstärkten Siedlungsdruck an den Siedlungsrändern (AMANN/MUNDT 2018: 10).

*Entwicklung von
Strategien gemeinsam
mit den AkteurInnen*

Da Wohnungsleerstand meist im Eigentum von Privatpersonen bzw. Unternehmen liegt, müssen die Städte gemeinsam mit den privaten AkteurInnen Strategien bzw. Maßnahmen zum Umgang mit dem Wohnungsbestand entwickeln (LOCKEMANN 2011: 366). Durch den unmittelbaren Zusammenhang zwischen Wohnungsbestand und dem städtebaulichen Kontext, wird das Wohnungseigentum der privaten AkteurInnen sowie dessen Wertentwicklung von der Entwicklung der Stadt bzw. des Stadtviertels beeinflusst. Die Städte selbst haben wenige Einflussmöglichkeiten auf Privateigentum und wollen jedoch die positive Entwicklung von Stadtteilen forcieren. (LOCKEMANN 2011: 366) Wird langfristig eine Aufwertung und damit eine Verminderung des Wohnungsleerstands innerhalb einer Wohnimmobilie erzielt, können wieder höhere Mieteinnahmen erwirtschaftet werden (LOCKEMANN 2011: 367). Teilrückbau ist in der Regel finanziell aufwendiger als ein Abriss. Es wird aber durch diese Maßnahme die Dichte reduziert und auch gleichzeitig die Leerstandsquote verringert. (LOCKEMANN 2011: 367)

*Einfluss von
Standortfaktoren*

Innerstädtische Standortfaktoren sowie die vorhandene städtische Infrastruktur lässt leerstehenden Wohnraum als gute Wertanlage bzw. Investition erscheinen (GLASER et al. 2013: 60). Für die öffentliche Hand bedeutet das auch, dass diese Infrastruktur instandgehalten und weiterentwickelt wird, obwohl diese nicht vollständig genutzt wird (DEILMANN et al. 2005: 67; GLASER et al. 2013: 60). Diese Effekte verstärken sich noch mehr durch ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum einer Stadt und die deshalb vermutete Verknappung von Wohnraum (GLASER et al. 2013: 61). Diese fiktive Knappheit am Wohnungsmarkt lässt den vorhandenen Wohnraum, vor allem in zentrumsnahen Bereichen mit guter Infrastruktur, zudem einen Wertzuwachs erfahren (GLASER et al. 2013: 61). Dies wiederum kann spekulativen Wohnungsleerstand und damit neu entstehenden Wohnungsleerstand generieren (GLASER et al. 2013: 61). Der Effekt kann sich durch weitere getätigte Investitionen in Stadtviertel sowie Gebäude und infolge dessen weiteren Investitionen im Umfeld verstärken (FRYCZEWSKI 2014: 105).

Ein weiterer Aspekt ist die notwendige Neubautätigkeit in vielen Städten. Durch Wohnungsleerstand wird ein Teil des Wohnungsbestandes nicht genutzt und dient auch nicht als Mobilitätsreserve (GLASER et al. 2013: 61). Dadurch wird der Neubau von Wohnraum (meist am Stadtrand) notwendig, was wiederum auch zu neuen Investitionen der öffentlichen Hand (z. B. für den Bau von neuer Infrastruktur) (GLASER et al. 2013: 61) sowie Zersiedelung und zusätzlicher Versiegelung führt. Bei einer geringen Mobilitätsreserve kann durch die Nutzung von nicht-marktaktivem Leerstand entgegengewirkt werden, ist das Leerstandspotential jedoch ausgeschöpft muss der Wohnungsnachfrage mit Neubautätigkeit entgegnet werden (IMMOBILIEN SCOUT 2016).

Wohnungsneubau

Herrscht am Wohnungsmarkt aufgrund der hohen Nachfrage und einer geringen Mobilitätsreserve eine niedrige Wohnungsleerstandsrate, ist die Errichtung von neuem Wohnraum für private InvestorInnen von Interesse (VON BODELSCHWINGH/GILEWSKI 2016: 259). Auch die aktuelle Situation am Finanzmarkt mit geringem Zinsniveau sowie die politische Bereitschaft Wohnbau zu fördern, forciert diese Entwicklung. Tendenziell konzentrieren sich die Investitionen aus der privaten Hand jedoch vor allem auf Wohnungen im höheren Preissegment und den damit hohen erzielbaren Renditen (VON BODELSCHWINGH/GILEWSKI 2016: 259). Der tatsächliche Wohnraumbedarf ist statistisch schwer ermittelbar und damit politisch brisant, aufgrund von Bevölkerungsveränderungen, Änderungen der Haushaltsgröße, Abbruch von Wohnungen, Wohnungszusammenlegungen, Entwicklung der Leerstandsraten sowie Änderungen des Konsumverhaltens der BewohnerInnen mit Auswirkungen auf die Wohnsituation (AMANN/LUGGER 2016: 23).

Auswirkungen der Wohnungsnachfrage

Auf Ebene der Immobilie beeinflussen Wohnungsleerstände die Mieterträge, durch vom Verbrauch unabhängige Betriebskosten sowie jene Bewirtschaftungskosten, die von den EigentümerInnen getragen werden müssen (BBSR 2014: 6; GRANTNER 2017: 34 & 38). Langfristige bzw. strukturelle Wohnungsleerstände können dabei auch das Image einer gesamten Immobilie beeinträchtigen (GRANTNER 2017: 35). Wohnungsleerstände bzw. die Vermietungssituation allgemein beeinflussen damit die potentiellen Erträge einer Immobilie (GRANTNER 2017: 56).

Leerstandskosten

Auch für Wohnungsgesellschaften bzw. WohnungseigentümerInnen ergeben sich auf Objektebene bzw. dem individuellem Wohnungsbestand Auswirkungen durch Wohnungsleerstände. Bis ca. 3% Anteil des Wohnungsleerstands am Gesamtbestand wird von „natürlichem Leerstand“, der auch zur Mobilitätsreserve gezählt werden kann, gesprochen. Sind über 3% und unter 10% Wohnungsleerstand vorhanden, ergeben sich für die EigentümerInnen erhebliche finanzielle Auswirkungen aufgrund fehlender Mieteinnahmen. Bei über 10% wird ein aktiver Eingriff unbedingt notwendig, da sonst weitreichende Konsequenzen (z. B. Insolvenz) drohen. (GEYER/MÜLLER 2016: 171) Für die daraus resultierenden notwendigen Maßnahmen spielen die Gründe für den Wohnungsleerstand eine große Rolle. Befinden sich die Wohnungen z. B. in einer Sanierungsphase ist der temporäre Wohnungsleerstand kalkuliert. Aber auch langfristig leerstehende Wohnungen können aufgrund von äußeren Einflussfaktoren, z. B. struktu-

Wohnungsleerstände auf Objektebene

reller Wohnungsleerstand, zu erheblichen Herausforderungen führen. (GEYER/MÜLLER 2016: 171)

2.2.8 Problematik der Erhebung von Wohnungsleerstand

Aus offiziellen statistischen Erhebungen gehen Wohnungsleerstände in Österreich nicht hervor. Besteht Interesse an diesen Daten, können zur Abschätzung des leerstehenden Wohnungsbestandes in Städten unterschiedliche, jedoch nicht triviale Strategien entwickelt werden. Aus Sicht der Stadtplanung sind nicht nur markttaktive sondern auch nicht-markttaktive, strukturelle Leerstände (z. B. Sanierungsbedarf) von Bedeutung (BBSR 2014: 6).

Daten des Melderegisters

Die einfachste, aber auch ungenaueste Möglichkeit, Wohnungsleerstand quantitativ zu erfassen, ist die Gegenüberstellung aller vorhandenen Wohnungen mit allen Wohnungen mit Meldung eines Hauptwohnsitzes auf Basis des Melderegisters²⁷ (STRASSL/RIEDLER 2015: 9). Diese Darstellung ist jedoch unzureichend (AMANN 1999: 25), da diverse Motive dazu führen, dass einerseits Personen, die eine Wohnung bewohnen, keine entsprechende Meldung des Wohnsitzes durchführen und andererseits Wohnungen unbewohnt sind, obwohl eine Wohnsitzmeldung vorliegt. Bei dieser Annahme kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese zwei Gruppen einander aufheben. Um eine erste Abschätzung des eventuell vorhandenen Wohnungsleerstands treffen zu können, ist diese Methode jedoch geeignet, da laut Meldegesetz 1991 eine Person, die in einer Wohnung unterkommt bei der Meldebehörde grundsätzlich innerhalb von drei Tagen angemeldet werden muss (§ 3 Abs 1 MELDEG). Für die Abmeldung gilt ebenfalls eine Frist von drei Tagen davor bis drei Tage nach Auszug aus der Wohnung (§ 4 Abs 1 MELDEG).

Genaue Kenntnis über einen möglicherweise vorhandenen Wohnungsleerstand sowie dessen Umfang kann jedoch nur durch umfangreichere Analysen erlangt werden. Es reicht aufgrund der Ungenauigkeit dabei nicht aus, eine Auswertung des Melderegisters vorzunehmen, weshalb geeignete Strategien für die Erhebung von Wohnungsleerständen erarbeitet werden sollten. Eine Möglichkeit ist die VermieterInnen zu befragen, ob ein Mietverhältnis vorliegt bzw. die Begehung von Wohnungen mit der Feststellung, ob BewohnerInnen vorhanden sind (BBSR 2014: 6). Diese Methode ist allerdings als ressourcenintensiv einzuschätzen.

Auswertung von Ressourcenverbrauch

Eine weitere Methode zur Erfassung von Wohnungsleerstand ist, den Verbrauch von Ressourcen zu betrachten (BBSR 2014: 6). Aufgrund der dargestellten Problematik wird oftmals mangels anderer Alternativen auf Daten von Stromzählern zurückgegriffen (SCHMEE 2015: 107; STRASSL/RIEDLER 2015: 11 & 29f; LAND BRANDENBURG – MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2005: 17ff; DAMM et al. 2011: 32). Mit dieser Methode zur Erfassung von Wohnungsleerständen können zu bestimmten Zeitpunkten Aussagen für die ge-

²⁷ Die Meldebehörden müssen die Daten im lokalen Melderegister (inkl. An- und Abmeldungen) aktuell halten (§ 14 Abs 1 MELDEG).

samte Stadt oder einen Stadtteil einheitlich erfasst und beobachtet werden (STRASSL/RIEDLER 2015: 11). Bei ganzjährig nicht bewohnten Wohnungen kann ein nahezu nicht vorhandener Jahresstromverbrauch bei vorhandenem Stromzähler Anlass zur Vermutung eines langfristigen Wohnungsleerstands geben (SCHMEE 2015: 107f). Daten von Stromzählern mit geringen Jahresstromverbrauch sind jedoch schwierig zu interpretieren, da unter Umständen die Wohnung nur teilweise genutzt wurde, nicht das gesamte Jahr bewohnt war oder bewohnbar ist, häufige BewohnerInnenwechsel stattfanden oder die Wohnung Teil der Mobilitätsreserve am Wohnungsmarkt ist (SCHMEE 2015: 108). Problematisch ist hier zudem, dass Wohnungen auch von Haushalten bewohnt werden können, die kaum Energie (Strom) verbrauchen, aufgrund der hohen Energiekosten (Mara Verlič im Interview mit DERSTANDARD, ZOIDL 2014). Wohnungen ohne Stromzähler können ebenfalls schwierig interpretiert werden (STRASSL/RIEDLER 2015: 30), es kann aber vermutet werden, dass hier keine Wohnnutzung (mehr) vorliegt. Verzerrt werden die Ergebnisse dieser Auswertungen auch durch die Möglichkeit eines gemeinsamen Stromzählers für mehrere Wohneinheiten (SCHMEE 2015: 108) sowie die Möglichkeit einer Nichtwohnnutzung einer Wohnung. Als Schwellenwert für die Beurteilung, ob eine Wohnung genutzt wird, wurde schon in mehreren Untersuchungen ein Jahresverbrauch von 200 kWh festgelegt (STRASSL/RIEDLER 2015: 29). Schwierigkeiten bereitet bei dieser Erhebungsmethode der Datenschutz, weshalb die rechtliche Situation unbedingt abgeklärt werden muss.

Eine weitere Möglichkeit zur Erhebung von Wohnungsleerständen bietet die Kombination von Erhebungen der amtlichen Statistik sowie der Durchführung von Begehungen zur genaueren Ermittlung von nicht genutzten Wohnungen. In der Stadt München wird eine Wohnung als „nicht genutzt“ kategorisiert, wenn bei dreimaliger Begehung kein Hinweis auf BewohnerInnen sichtbar ist. (STRASSL/RIEDLER 2015: 11) Hierbei ist zu beachten, zu welchen Zeitpunkten diese Begehungen durchgeführt werden und welche Auswirkungen dies auf die Ergebnisse haben kann.

Begehungen

Aufgrund der dargelegten Herausforderungen sollte daher je nach Datenlage eine Strategie zur Erhebung des leerstehenden Wohnungsbestandes erarbeitet werden, dabei sollten die unterschiedlichen Methoden mit ihren Vor- und Nachteilen (BBSR 2014: 6) abgewogen werden. Zusätzlich zu einer gewählten Methode kann das Vergleichen der Daten, die mit unterschiedlichen Methoden erhoben wurden, genauere Ergebnisse liefern bzw. Zusammenhänge aufzeigen (STRASSL/RIEDLER 2015: 30).

*Vergleich von
Erhebungsmethoden
und -ergebnissen*

2.3 Zwischenfazit

Die Thematik der Wohnungsleerstände wird von sozialen, wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Aspekten beeinflusst. Aus Sicht des Staates gibt es ein Interesse, dass Wohnraum auch tatsächlich der Widmung gemäß genutzt wird.

Leerstehender Wohnraum kann mit Hilfe unterschiedlicher Kennzahlen eingeordnet und zwischen Stadtteilen/Städten verglichen werden. Wohnungsleerstände müssen bei der Betrachtung der Thematik von unternutztem Wohnraum abgegrenzt werden. Je nach spezifischer Situation in den Städten können Wohnungsleerstände im Hinblick auf die adäquate qualitative und quantitative Wohnraumversorgung für die gesamte Bevölkerung eine relevante Rolle einnehmen.

Auf den Wohnungsmarkt und damit auch auf potentiell vorhandene Wohnungsleerstände haben globale Entwicklungen sowie indirekte und direkte Faktoren Einfluss. Vor allem die direkten Einflussfaktoren (eigentumsbezogen, wohnungsbezogen und nutzungsbezogen) können starke Auswirkungen haben, aber auch indirekte, wie der demografischer Wandel und die wirtschaftliche Situation, beeinflussen die Leerstandssituation. Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass es einerseits unterschiedliche Formen von und andererseits Gründe/Motive für Wohnungsleerstände gibt, die wiederum auch Auswirkungen auf die Mobilisierbarkeit dieser haben.

In strukturschwachen Städten mit hohen Leerstandsrateen können Wohnungsleerstände die negative Entwicklung noch zusätzlich verstärken, daher können Strategien für den Umgang mit dem Wohnungsbestand eine wichtige Rolle in der Raumentwicklung einnehmen. Wachsende Städte hingegen haben eher mit geringeren Leerstandsrateen, aber sehr hoher Wohnungsnachfrage umzugehen. Hierbei ist die Herausforderung, dass aus unterschiedlichen Gründen nicht immer der gesamte leerstehende Wohnungsbestand für die Wohnungssuchenden zugänglich ist. Gleichzeitig sollten hier auch Maßnahmen entwickelt werden, die die Spekulation mit leerstehendem Wohnraum einschränken.

Die Datenlage zu Wohnungsleerständen in Österreich ist aufgrund fehlender Erhebungen und schwieriger Durchführbarkeit als mangelhaft einzuschätzen, weshalb für Einschätzungen des Wohnungsleerstandes keine vergleichbaren und belastbaren Daten vorliegen.



Zu vermieten
Δ
03862-57962



*Das Leerstehen-Lassen einer Wohnung ist
derzeit rechtlich erlaubt. (STRASSL/RIEDLER 2015: 58)*

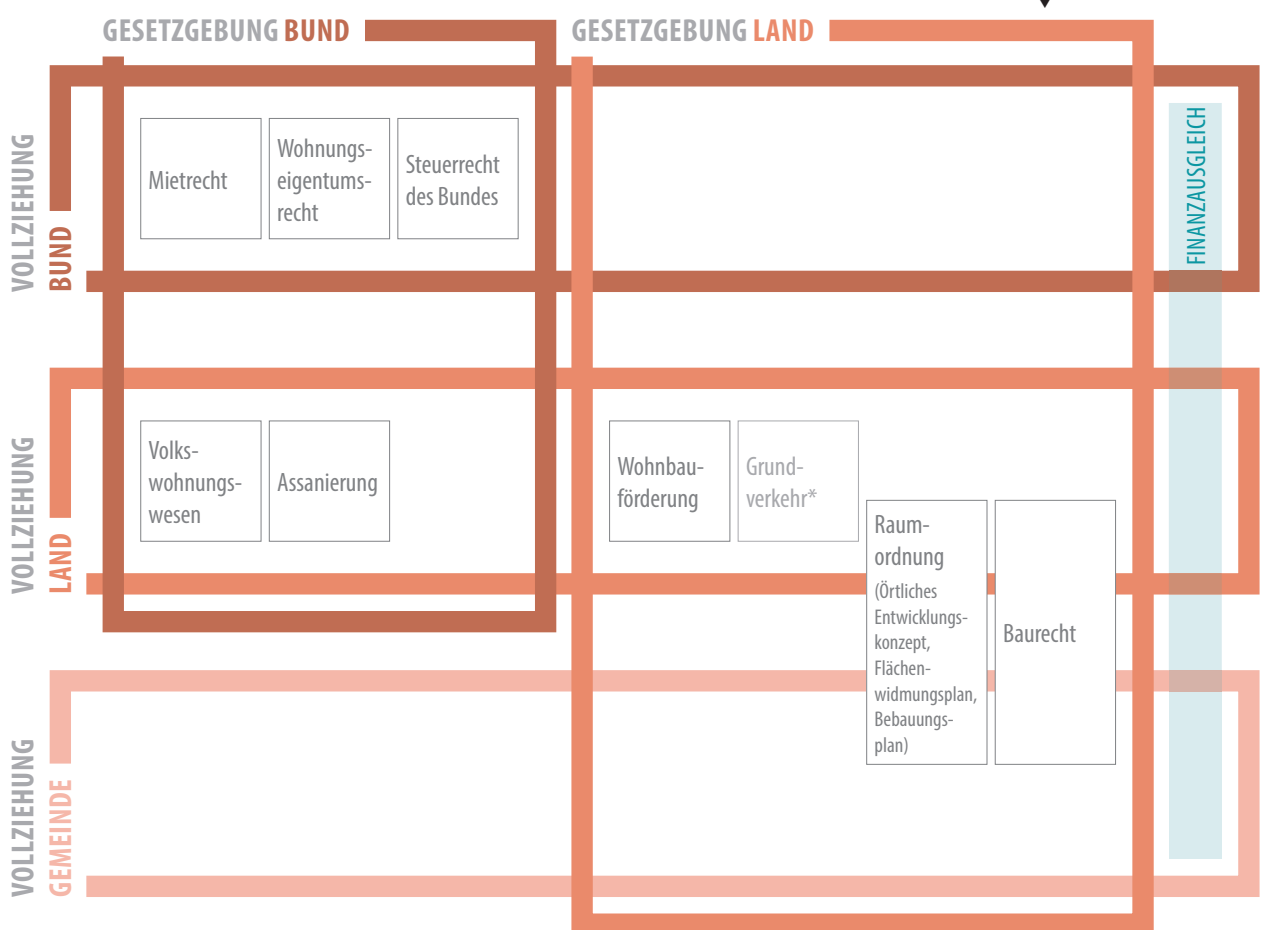
3. Rechtliche Rahmenbedingungen für Wohnungsleerstände in Österreich

Im folgenden Kapitel werden die rechtlichen Rahmenbedingungen und Festlegungen, die in direktem Zusammenhang mit Wohnungsleerstand stehen bzw. Einfluss darauf nehmen, erläutert. Bezüglich des Umgangs mit Wohnungsleerständen selbst, finden sich in den vorhandenen Gesetzestexten wenige Bestimmungen. Gleichzeitig besteht jedoch ein öffentliches Interesse, dass vorhandener leerstehender Wohnraum dem Wohnbedarf der Bevölkerung zur Verfügung steht. Da die Gesetzeslage im Bereich des Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitik auf alle räumliche Ebenen verteilt und sehr komplex ist, wird ausschließlich auf relevante Bestimmungen ohne Anspruch auf Vollständigkeit eingegangen.

Die rechtlichen Kompetenzen im Bereich des Wohnungswesens sind in Österreich, wie in Abbildung 9 dargestellt, auf den unterschiedlichen Ebenen verankert. Auf Bundesebene sind in Gesetzgebung und Vollziehung das Mietrecht, das Wohnungseigentumsrecht sowie das Steuerrecht angesiedelt. Das Volkswohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeit) sowie Assanierung ist in Gesetzgebung Bundeskompetenz und die Vollziehung obliegt den Ländern. Die Wohnbauförderung²⁸ und der Grundverkehr ist in Gesetzgebung und Vollziehung Landes-

Kompetenzverteilung im Bereich Wohnungswesen

Abbildung 9: Kompetenzverteilung im Bereich des Wohnungswesens (eigene Darstellung basierend auf IIBW 2008: 6ff)



* wird nur aufgrund der Vollständigkeit angeführt

²⁸ Gesetze und Durchführungsverordnungen für die Wohnbauförderung der Bundesländer.

kompetenz, während die Raumordnung²⁹ und das Baurecht³⁰ in der Vollziehung sowohl Sache der Gemeinden als auch der Bundesländer ist. (IIBW 2008: 11)

Finanzausgleich

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen sind auch andere wohnungspolitische Mechanismen, die teilweise privatwirtschaftlich organisiert werden (insbesondere gemeinnützige Bauvereinigungen, Bausparförderung und Wohnbaubanken) von Bedeutung (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 54). Für die Finanzierung der Wohnungspolitik von Bund, Ländern und Gemeinden ist die Verteilung der Mittel im Rahmen des Finanzausgleiches relevant (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 54; IIBW 2008: 6). Der Finanzausgleich ist im Finanzausgleichsgesetz (Bundesgesetz) geregelt und wirkt sich auf alle föderalen Ebenen bzgl. der Finanzflüsse aus, wird in dieser Arbeit aber nicht weiter erläutert (FAG 2017).

Bedeutende Rolle der EigentümerInnen

Wohnungseigentum wird von zahlreichen unterschiedlichen rechtlichen Regelungen beeinflusst. Im Staatsgrundgesetz, welches im Verfassungsrang steht, wird die Unverletzbarkeit von Eigentum festgelegt (Artikel 5 StGG). Im Artikel 1 des 1. Zusatzprotokolls zur Menschenrechtskonvention, welches ebenfalls mit dem Verfassungsrang ausgestattet ist, wird geregelt, dass jede natürliche und juristische Person das Recht hat, dass ihr Eigentum geachtet wird. Es wird jedoch auch festgelegt, dass der Staat in der Gesetzesausübung nicht eingeschränkt wird und eine „Regelung der Benutzung des Eigentums in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse“ zulässig ist (Artikel 1 des 1. ZUSATZPROTOKOLLS ZUR EMRK). Privatrechtliche Grundlage für den Umgang mit sowie die Beschränkung des (Wohnungs-)Eigentums bildet in Österreich das ABGB. Darin wird geregelt, dass Eigentum als Recht zu verstehen ist, über die Substanz sowie Nutzung frei zu verfügen (§ 354 ABGB). EigentümerInnen steht zu, das Eigentum zu benützen oder nicht zu benützen, zu vertilgen oder eine Übertragung (gesamt oder teilweise) an Andere vorzunehmen (§ 362 ABGB).

3.1 Gesetzgebung und Vollziehung des Bundes

In Tabelle 3 werden die für Wohnungsleerstand relevanten rechtlichen Bestimmungen ohne Anspruch auf Vollständigkeit näher ausgeführt.

Tabelle 3: Rechtliche Bestimmungen des Bundes (Gesetzgebung und Vollziehung) im Kontext des Wohnungsleerstandes



Gegenstand	Bestimmung	Festlegung
Mietrecht (MRG, RICHTWG)	§ 30 Abs 2 Z 6 MRG	Im Mietrechtsgesetz werden unterschiedliche Kündigungsgründe genannt. In Bezug auf leerstehende Wohnungen wird folgender Kündigungsgrund definiert: „die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist;“ (§ 30 Abs 2 Z 6 MRG).

²⁹ Im Bereich der Raumplanung und Raumordnung erlassen die Bundesländer jeweils Gesetze (Wien regelt Raumordnungsangelegenheiten in der Bauordnung).

³⁰ Das Baurecht ist in den Bundesländern in Gesetzen, Bauordnungen und Verordnungen verankert.

	§ 16 MRG, § 5 Abs 1f RICHTWG, § 5 Abs 2 RICHTWG	In § 16 MRG wird geregelt, wie die Höhe des Hauptmietzinses berechnet wird. Für Wohnungen die als „mietrechtliche Normwohnung“ gelten, wird in § 5 RICHTWG für die Bundesländer definiert: „Für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2017 gelten folgende Richtwerte: <table><tr><td>1. für das Bundesland Burgenland</td><td>4,92 Euro</td></tr><tr><td>2. für das Bundesland Kärnten</td><td>6,31 Euro</td></tr><tr><td>3. für das Bundesland Niederösterreich</td><td>5,53 Euro</td></tr><tr><td>4. für das Bundesland Oberösterreich</td><td>5,84 Euro</td></tr><tr><td>5. für das Bundesland Salzburg</td><td>7,45 Euro</td></tr><tr><td>6. für das Bundesland Steiermark</td><td>7,44 Euro</td></tr><tr><td>7. für das Bundesland Tirol</td><td>6,58 Euro</td></tr><tr><td>8. für das Bundesland Vorarlberg</td><td>8,28 Euro</td></tr><tr><td>9. für das Bundesland Wien</td><td>5,39 Euro [...]“ (§ 5 Abs 1 Z 1-9 RICHTWG)</td></tr></table> „Ab dem 1. April 2017 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 107,9 (Durchschnittswert des Jahres 2013) ergibt. Bei der Berechnung der neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Der Bundesminister für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.“ (§ 5 Abs 2 RICHTWG)	1. für das Bundesland Burgenland	4,92 Euro	2. für das Bundesland Kärnten	6,31 Euro	3. für das Bundesland Niederösterreich	5,53 Euro	4. für das Bundesland Oberösterreich	5,84 Euro	5. für das Bundesland Salzburg	7,45 Euro	6. für das Bundesland Steiermark	7,44 Euro	7. für das Bundesland Tirol	6,58 Euro	8. für das Bundesland Vorarlberg	8,28 Euro	9. für das Bundesland Wien	5,39 Euro [...]“ (§ 5 Abs 1 Z 1-9 RICHTWG)
1. für das Bundesland Burgenland	4,92 Euro																			
2. für das Bundesland Kärnten	6,31 Euro																			
3. für das Bundesland Niederösterreich	5,53 Euro																			
4. für das Bundesland Oberösterreich	5,84 Euro																			
5. für das Bundesland Salzburg	7,45 Euro																			
6. für das Bundesland Steiermark	7,44 Euro																			
7. für das Bundesland Tirol	6,58 Euro																			
8. für das Bundesland Vorarlberg	8,28 Euro																			
9. für das Bundesland Wien	5,39 Euro [...]“ (§ 5 Abs 1 Z 1-9 RICHTWG)																			
Wohnungseigen- tumsrecht (WEG 2002)	§ 2 Abs 1 WEG 2002	Im Wohnungseigentumsgesetz wird die Verfügung über die Benützung der Wohnung geregelt: „Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. [...]“ (§ 2 Abs 1 WEG 2002)																		
Einkommenssteuer- recht (EStG 1988)	ESTR 2000 Rz 6402a	Die Einkommensteuerrichtlinien 2000 (ESTR 2000) stellen den Auslegungsbehelf zum Einkommensteuergesetz 1988 (EStG) dar (ESTR 2000: 1-1). Absetzbar sind entstehende Kosten, wie in Rz 6402a festgelegt: „Wird eine Wohnung (ein Gebäude) zunächst viele Jahre vermietet, findet der Vermieter jedoch nach Kündigung durch den Mieter - trotz laufender Vermietungsbemühungen - keinen Nachmieter, ist die für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erforderliche Vermietungsabsicht erst dann nicht mehr gegeben, wenn entweder die Immobilie objektiv erkennbar für private Zwecke gewidmet wird oder sonst objektiv erkennbar die Bemühungen um das Erlangen von Mietern beendet werden. Die zu den Vermietungsbemühungen hinzutretende Suche nach potenziellen Käufern steht dabei der Annahme von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht entgegen. Von einer Vermietungsabsicht ist allerdings dann nicht mehr auszugehen, wenn das ehemals vermietete Objekt für viele Jahre unvermietet bleibt und der Vermieter dennoch keine deutliche Anpassung der angebotenen Mietkonditionen vornimmt (VwGH 21.06.2007, 2005/15/0069).“ (ESTR 2000 Rz 6402a)																		
	§ 8 Abs 1 EStG 1988 und § 16 Abs 1 z 8 lit d EStG 1988	Für Wohngebäude gilt: „Von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Gebäude beträgt die Absetzung für Abnutzung ohne Nachweis der Nutzungsdauer bis zu 2,5%. Davon abweichend beträgt bei für Wohnzwecke überlassenen Gebäuden die Absetzung für Abnutzung ohne Nachweis der Nutzungsdauer bis zu 1,5%.“ (§ 8 Abs 1 EStG 1988) und: „Bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, können ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage (lit. a bis c) als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden. Ohne Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses sind von den Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes 40% als Anteil des Grund und Bodens auszuscheiden. Dies gilt nicht, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen. Der Bundesminister für Finanzen wird ermächtigt, an Hand geeigneter Kriterien (z. B. Lage, Bebauung) abweichende Aufteilungsverhältnisse von Grund und Boden und Gebäude im Verordnungswege festzulegen.“ (§ 16 Abs 1 z 8 lit d EStG 1988)																		

Zusätzlich zu den rechtlichen Grundlagen werden im Mietrechtsgesetz als auch im Wohnungseigentumsgesetz die Verfügung bzw. Nutzung der Wohnungen geregelt (MRG, WEG 2002). Daher spielen diese auch in die Thematik des Wohnungsleerstandes hinein. Im Falle des Wohnungseigentumsgesetzes wird noch zusätzlich deutlich, dass die EigentümerInnen über ihre Wohnungen verfügen können (§ 2 Abs 1 WEG 2002) und diese daher auch leerstellen lassen können bzw. dürfen. Da die EigentümerInnen von Mietwohnungen primär einen gültigen Mietvertrag und -ertrag erlangen wollen, ist meist die tatsächliche Nutzung bzw. das Leerstellen lassen für die VermieterInnen nicht relevant (LAND BRANDENBURG – MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2005: 2).

*Regelungen bzgl.
der Miethöhe*

Im Mietrechtsgesetz sowie dem Richtwertgesetz werden zudem Festlegungen für die Berechnung der Hauptmietzinse festgelegt (§ 16 MRG, § 5 Abs 1f RICHTWG). In Bezug auf das Wohnungsangebot wird damit der Mietwohnungsmarkt reguliert.

*Anwendungsbereich
des Mietrechtsgesetz*

Das Mietrechtsgesetz gilt grundsätzlich für Mietgegenstände, wobei beachtet werden muss, ob das Gesetz anwendbar ist (KAMMER FÜR ARBEITER UND ANGESTELLTE FÜR WIEN 2017: 22). In die Teilanwendung (Regelungen im Bereich von Todesfällen, Kautions, Befristung und Kündigung) des MRG fallen Mietgegenstände, wenn folgende Aspekte zutreffen (KAMMER FÜR ARBEITER UND ANGESTELLTE FÜR WIEN 2017: 26):

- Neu errichtete Mietgegenstände (Baubewilligung nach 31.12.2001)
- Neu ausgebaute Mietgegenstände (Dachbodenwohnungen) mit Baubewilligung nach 31.12.2001
- Neue Zubauten (mit Baubewilligung nach 30.9.2006)
- Neu errichtete Mietgegenstände mit Baubewilligung nach 30.6.1953 in frei finanzierten Gebäuden
- Vermietung von Eigentumswohnungen (Baubewilligung nach 8.5.1945)

In den Vollanwendungsbereich fallen folgende Mietgegenstände (KAMMER FÜR ARBEITER UND ANGESTELLTE FÜR WIEN 2017: 27f):

- Altbauwohnungen (Errichtung vor 1.7.1953) in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen
- Eigentumswohnungen in Altbauten (Errichtung vor 9.5.1945) mit mehr als zwei Wohnungen
- Mietwohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, welche mit Förderungen errichtet wurden
- Wohnungen in Gebäuden einer gemeinnützigen Bauvereinigung (nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, welches oft auf das MRG verweist)

Ausgenommen davon sind Wohnungen die als Dienst- oder Ferienwohnung genutzt werden, diese fallen nicht unter die Anwendung des MRG (KAMMER FÜR ARBEITER UND ANGESTELLTE FÜR WIEN 2017: 27).

Im Bereich von Wohnungsleerständen wird auch das Steuerrecht, im Speziellen die Einkommenssteuer relevant, da die entstehenden Betriebskosten bei nicht vorhandener Vermietung aber vorhandener Vermietungsabsicht abgesetzt werden können (EStR 2000 Rz 6402a).

Abschließend kann festgehalten werden, dass die betrachteten rechtlichen Bestimmungen auf Bundesebene für die Deckung des Wohnraumbedarfs durch Wohnungsleerstand nicht relevant sind.

3.2 Gesetzgebung des Bundes und Vollziehung der Länder

Das Assanierungswesen und das Volkswohnungswesen fallen in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes und die Vollziehungskompetenz liegt bei den Bundesländern. In Tabelle 4 werden die relevanten rechtlichen Bestimmungen bezüglich leerstehendem Wohnraum dargestellt.

Tabelle 4: Rechtliche Bestimmungen in Gesetzgebung des Bundes und in Vollziehung der Länder im Kontext von Wohnungsleerstand

Gegenstand	Bestimmung	Erläuterung
Volkswohnungswesen (WGG)	§ 1 Abs 3 WGG	Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz soll mit der nachfolgenden Bestimmung einen Beitrag zur nachhaltigen Nutzung und Entwicklung des Wohnungsbestandes beitragen. „Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.“ (§ 1 Abs 3 WGG)
Assanierung (Stadterneuerungsgesetz)	§ 1 Abs 1 Stadt-erneuerungsgesetz	Bezüglich der Sanierung von Wohnungsbestand wird folgendes definiert: „Die Landesregierung kann durch Verordnung ein Gemeindegebiet oder einen Teil eines Gemeindegebietes, das städtebauliche Mißstände (§ 6 Abs. 1) aufweist, die nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können, nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zum Assanierungsgebiet erklären. In dieser Verordnung oder mit gesonderter Verordnung kann die Landesregierung auf Antrag für einzelne Liegenschaften bzw. Baulichkeiten bestimmen, daß diese von der Anwendung von Maßnahmen nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ausgenommen werden; solche Ausnahmen sind nur für Liegenschaften bzw. Baulichkeiten zulässig, die auf Grund ihres Baualters, ihres Bauzustandes oder einverleibten Wohnungseigentums, Assanierungsmaßnahmen nicht verhindern oder erschweren und für von der Gemeinde wahrzunehmende öffentliche Zwecke, nicht benötigt werden. Liegenschaften bzw. Baulichkeiten, in denen mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist (§ 3 Z 10), dürfen in solche Ausnahmen nicht einbezogen werden.“ (§ 1 Abs 1 STADTERNEUERUNGSGESETZ)

Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wird im Kontext des Wohnungsleerstands vorrangig die „Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung“ durch gemeinnützige Bauvereinigungen sowohl in Gegenwart als auch Zukunft geregelt (§ 1 Abs 3 WGG). Da grundlose Wohnungsleerstände dieser Zielsetzung entgegenstehen, werden diese daher von Seiten der gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht forciert.

Wohnungs-
gemeinnützigkeit

Stadterneuerung Um die Auflistung zu vervollständigen wurde auch das Stadterneuerungsgesetz betrachtet. Stehen Wohnungen aufgrund von Sanierungsbedarf leer, ist das Stadterneuerungsgesetz relevant. Grundidee für die Schaffung des Stadterneuerungsgesetzes in Österreich war Spekulationen mit Grund und Boden einzuschränken, jedoch wurde von der radikalen Maßnahme der Assanierungsgebiete abgekommen und stattdessen eine sanftere Form mit Sockel- und Blocksanierungen entwickelt (KARY 2012).

3.3 Gesetzgebung und Vollziehung der Länder

Wohnbauförderung In die Kompetenz der Länder in Gesetzgebung und Vollziehung fällt in den für die Diplomarbeit relevanten Bereich des Wohnungswesens die Wohnbauförderung. Diese liegt seit dem Jahr 1989 in Gesetzgebung und Vollziehung in der Kompetenz der Bundesländer (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 54). Im Jahr 2009 wurde zudem die Zweckbindung der Mittelverwendung der Wohnbauförderung aufgehoben, sodass die Länder frei darüber verfügen können (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 45 & 54). Vor 2009 waren die finanziellen Mittel im Rahmen des Finanzausgleichsgesetzes zweckgebunden (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 54). Etwa 80% (tendenziell abnehmend) des neu gebauten Wohnungsbestands werden durch die Wohnbauförderung mitfinanziert (KUNNERT/BAUMGARTNER 2012: 54; IIBW 2008: 20), wodurch diesem Instrument in der Praxis viel Bedeutung für den Wohnungsbestand in Österreich zukommt.

Für jedes Bundesland gibt es eigene Wohnbauförderungsgesetze, wie in Tabelle 7 dargestellt wird. Neben den Wohnbauförderungsgesetzen der Bundesländer bestehen zusätzliche Verordnungen im Bereich der Wohnbauförderung.

Tabelle 5: Relevante Festlegungen der Gesetzgebung für die Wohnbauförderung der Bundesländer im Kontext von Wohnungsleerstand



Bundesland	Bestimmung	Erläuterung
Burgenland	§ 16 Abs 2 Z 1 BGLD. WFG 2005	Im Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetz wird festgelegt, dass das Förderdarlehen unter Einhaltung der Kündigungsfrist gekündigt werden kann, wenn „das geförderte Objekt weder von der (künftigen) Eigentümerin oder dem (künftigen) Eigentümer bzw. der oder den Nutzungsberechtigten (Mieterin oder Mieter) noch von den ihr oder ihm nahe stehenden Personen oder von ihren oder seinen Dienstnehmerinnen oder Dienstnehmern zur Befriedigung deren dringenden Wohnbedürfnisses verwendet wird, es sei denn, die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend; belässt die Eigentümerin oder der Eigentümer nach Beendigung des Dienstverhältnisses eine ehemalige Dienstnehmerin oder einen ehemaligen Dienstnehmer oder deren oder dessen Hinterbliebene im geförderten Objekt, weil die Räumung eine soziale Härte bedeuten würde, ist das Darlehen nicht zu kündigen;“ (§ 16 Abs 2 Z 1 BGLD. WFG 2005)
	§ 44 Z 3 BGLD. WFG 2005	Der Anspruch auf Wohnbeihilfe erlischt, wenn „die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber und die sonstigen bei der Haushaltgröße berücksichtigten Personen nicht ausschließlich über diese Wohnung verfügen und diese nicht zur Abdeckung ihres dringenden Wohnbedarfs ständig verwenden;“ (§ 44 Z 3 BGLD. WFG 2005)

Kärnten	§ 9 Abs 2 Z 1 K-WBFG 2017	Genehmigte Annuitätenzuschüsse werden eingestellt bzw. sind zurückzufordern, wenn „das Wohnobjekt weder vom Förderungswerber noch einer nahestehenden Person regelmäßig und ganzjährig zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses bewohnt wird und kein Grund für eine berechnete Abwesenheit iSd § 12 Abs. 2 Z 1 vorliegt“ (§ 9 Abs 2 Z 1 K-WBFG 2017).
	§ 12 Abs 2 Z 1 K-WBFG 2017	Im Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 ist festgeschrieben, dass das Förderdarlehen unter Einhaltung der Kündigungsfrist gekündigt werden kann, wenn „die zur Benützung durch die begünstigte Person bestimmten Räumlichkeiten weder von dieser noch von nahestehenden Personen oder von Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig benutzt werden und kein Antrag auf Vermietung gemäß § 33 gestellt und bewilligt wurde, es sei denn, dass die Nichtbenützung auf vorübergehende Abwesenheit infolge Krankheit oder Kur oder für maximal drei Jahre auf zwingende berufliche Gründe oder Unterrichtszwecke oder auf ein behördlich verfügbares Verbot der Nutzung der Räumlichkeiten zurückzuführen ist“ (§ 12 Abs 2 Z 1 K-WBFG 2017).
	§ 34 Abs 2 Z 1 K-WBFG 2017	Der Antrag auf Wohnbeihilfe darf nur genehmigt werden, wenn unter anderem „der Antragsteller die Wohnung zur Befriedigung seines dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses regelmäßig bewohnt“ (§ 34 Abs 2 Z 1 K-WBFG 2017).
Oberösterreich	§ 23 Abs 1 Z 2 Oö. WFG 1993	Wohnbeihilfe kann gewährt werden, wenn die FörderungswerberInnen unter anderem „die geförderte Wohnung zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses dauernd bewohnt“ (§ 23 Abs 1 Z 2 Oö. WFG 1993).
	§ 29 Abs 1 Z 2 Oö. WFG 1993	Im Oberösterreichischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 ist festgeschrieben, dass das Förderdarlehen unter Einhaltung der Kündigungsfrist gekündigt werden kann, wenn „der Eigentümer oder Mieter die geförderte Wohnung nicht dauernd bewohnt“ (§ 29 Abs 1 Z 2 Oö. WFG 1993) ohne berücksichtigungswürdigen Grund (§ 29 Abs 2 Z 1 Oö. WFG 1993).
Niederösterreich	§ 7 Abs 2 NÖ WOHNUNGSFÖRDERUNGSGESETZ 2005	„Die Förderung kann davon abhängig gemacht werden, dass die Benutzer ihren Hauptwohnsitz im geförderten Objekt haben und dass das Familieneinkommen sämtlicher Benutzer einen bestimmten sozial angemessenen Höchstbetrag nicht überschreitet.“ (§ 7 Abs 2 NÖ WOHNUNGSFÖRDERUNGSGESETZ 2005)
Salzburg	§ 11 Abs 1 Z 3 SWFG 2015	Begünstigte können unter anderem jene Personen sein „die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und den Hauptwohnsitz an dieser zu begründen“ (§ 11 Abs 1 Z 3 SWFG 2015).
	§ 37 Abs 1 Z 2 SWFG 2015	Erweiterte Wohnbeihilfe kann gewährt werden, wenn unter anderem „die Wohnung den Hauptmietern als Hauptwohnsitz und zur Befriedigung ihrer regelmäßigen, dringenden Wohnbedürfnisse dient“ (§ 37 Abs 1 Z 2 SWFG 2015).
	§ 43 Abs 1 Z 1 SWFG 2015	Das Förderdarlehen kann unter anderem unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn „die zur Benützung für die Förderungsenehmer bestimmte Wohnung weder von diesen noch von ihnen nahestehenden Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn, die Wohnungsinhaber sind wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen vorübergehend abwesend“ (§ 43 Abs 1 Z 1 SWFG 2015).
Steiermark	§ 13 Abs 3 Z 1 STMK. WFG 1993	Im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 ist festgeschrieben, dass das Förderdarlehen unter Einhaltung der Kündigungsfrist gekündigt werden kann, wenn „die zur Benützung durch den (künftigen) Eigentümer bestimmte Wohnung weder von diesem noch von den ihm nahestehenden Personen oder von seinen Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn, der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen oder familiären Gründen vorübergehend abwesend; belässt der Eigentümer nach Beendigung des Dienstverhältnisses einen ehemaligen Dienstnehmer oder dessen Hinterbliebene in der Wohnung, weil die Räumung eine soziale Härte bedeuten würde, ist das Darlehen nicht zu kündigen“ (§ 13 Abs 3 Z 1 STMK. WFG 1993).

Tirol	§ 23 Abs 2 lit a TWFG 1991	Das Förderdarlehen kann unter anderem unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn „die zur Benützung durch den Eigentümer bestimmte Wohnung weder von diesem noch von ihm nahestehenden Personen zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses verwendet wird, außer der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken, aus zwingenden beruflichen oder sonstigen wichtigen Gründen vorübergehend abwesend“ (§ 23 Abs 2 lit a TWFG 1991)
Vorarlberg	§ 6 Abs 1 lit e WOHNBAUFÖRDERUNGSGESETZ	Im Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz ist festgeschrieben, dass das Förderdarlehen unter Einhaltung der Kündigungsfrist gekündigt werden kann, wenn „die zur Benützung durch den Eigentümer bestimmte Wohnung weder von diesem, noch vom Ehegatten bzw. eingetragenen Partner oder von Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfes verwendet wird, es sei denn, der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend“ (§ 6 Abs 1 lit e WOHNBAUFÖRDERUNGSGESETZ)
Wien	§ 11 Abs 1 Z 1-2 WWFSG 1989	„Geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Begünstigt ist eine Person, 1. welche die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und 2. deren jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt“ (§ 11 Abs 1 Z 1-2 WWFSG 1989).
	§ 13 Abs 2 Z 1 WWFSG 1989	Im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz ist festgelegt, dass das Förderdarlehen unter Einhaltung der Kündigungsfrist gekündigt werden kann, wenn „die Wohnung weder vom (künftigen) Eigentümer bzw. Mieter noch von den ihm nahestehenden Personen oder von seinen Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn, der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Erholungs-, Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend oder es handelt sich um eine Wohnung, die von einem Verein, der nach seiner Satzung behinderte Menschen betreut, angemietet worden und behinderten Menschen zur Benützung überlassen worden ist“ (§ 13 Abs 2 Z 1 WWFSG 1989)
	§ 21 Abs 4 Z 5 WWFSG 1989	Das Erlöschen eines Anspruches auf Wohnbeihilfe kann erwirkt werden durch: „der Antragsteller und die sonstigen bei der Haushaltsgröße berücksichtigten Personen nicht ausschließlich über diese Wohnung verfügen und zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden“ (§ 21 Abs 4 Z 5 WWFSG 1989).

Wohnbauförderungsgesetze

In den vorhandenen Regelungen der Wohnbauförderungen der Bundesländer wird eine wichtige Gemeinsamkeit im Kontext des Wohnungsleerstandes deutlich. Es wird in allen neun Bundesländern immer auf die Befriedigung eines regelmäßigen, dringenden, ganzjährigen Wohnbedürfnis (mit begründeten Ausnahmen) und der sonst erfolgenden Kündigung des Wohnbauförderdarlehens verwiesen.

Die Wohnbauförderung kann während des Förderzeitraums Wohnungsleerstände abmildern, da diese sonst unter Umständen zurückgezahlt werden müsste. Ob diese Bestimmungen Auswirkungen auf die ganzjährige Nutzung der im Rahmen der Wohnbauförderung geförderten Wohnungen und die Befriedigung von dringenden Wohnbedürfnissen hat, ist davon abhängig ob der Förderstelle Informationen über die tatsächliche Nutzung bzw. einem potentiellen Leerstand zukommen.

3.4 Gesetzgebung der Länder und Vollziehung der Länder/Gemeinden

Im Rahmen des eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden übernehmen diese die örtliche Raumordnung und Baupolizei (Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG). Die erste Instanz der Baupolizei sind die BürgermeisterInnen der Gemeinde, während die zweite Instanz in den Bundesländern unterschiedlich geregelt ist, meist aber von Gemeinderat oder Gemeindevorstand eingenommen werden (IIBW 2008: 26). Die Gemeinden sind zudem wichtige AkteurInnen im Rahmen der Wohnbauförderung, da sie einerseits den Bedarf für geförderten Wohnbau erheben und andererseits teilweise Grundstücke zu angemessenen Bodenpreisen zu Verfügung stellen sollen (IIBW 2008: 26). Im Rahmen der Stadt- und Dorferneuerung sowie im Bereich des Wohnbaus kommt den Gemeinden eine Schlüsselfunktion zu, so können diese beispielsweise als Förderwerber auftreten (IIBW 2008: 26).

eigener Wirkungsbereich der Gemeinden

Kommunen sind wichtige AkteurInnen der Wohnbauförderung

Die zentralen Instrumente im Bereich der Raumplanung (Vollzug der Landesgesetzgebung) und des Wohnungswesens sind das Örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan sowie der Bebauungsplan, in welchem die zulässigen Nutzungen sowie das zulässige bauliche Ausmaß festgelegt werden (IIBW 2008: 26). Den Gemeinden kommt eine wichtige Position im Kontext des Wohnungsleerstands in Bezug auf die Stadt- und Dorferneuerung zu. Vor allem über die Flächenwidmung und die Bebauungsvorschriften kann Einfluss auf das Wohnumfeld sowie die bauliche Substanz und damit Nutzbarkeit des Wohnungsbestandes generell genommen werden. Durch vorausschauende Gemeindeplanung kann so vor allem der Wohnungsneubau sowie bauliche Ergänzungen beeinflusst werden.

In den Raumordnungsgesetzen der Bundesländer finden sich unterschiedliche Zielsetzungen zur Sicherung des Wohnraumbedarfs (siehe Tabelle 8), die sich indirekt wiederum auf die Thematik des Wohnungsleerstands auswirken.

Raumordnungsgesetze

Tabelle 6: Ziele und Bestimmungen der Raumordnungsgesetze in den Raumordnungsgesetzen der Bundesländer

Bundesland	Bestimmung	Erläuterung
Burgenland	§ 1 Abs 2 Z 6 BGLD. RPG	„Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen ist in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sicherzustellen, insbesondere bezieht sich diese Vorsorge auf Wohnungen, Erwerbsmöglichkeiten, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Kultur-, Sozial-, Bildungs-, Sport-, Informations-, Kommunikations- und Verkehrseinrichtungen.“ (§ 1 Abs 2 Z 6 BGLD. RPG)
Kärnten	§ 2 Abs 2 Z 4 K-ROG	„[...] Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die Deckung des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes der Bevölkerung und die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft anzustreben.“ (§ 2 Abs 2 Z 4 K-ROG)
Oberösterreich	§ 2 Abs 1 Z 2 Oö. ROG 1994	„die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für sozial gerechte Lebensverhältnisse und die kulturelle Entfaltung“ (§ 2 Abs 1 Z 2 Oö. ROG 1994) .
Niederösterreich	§ 1 Abs 2 Z 3 lit k NÖ ROG 2014	„Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).“ (§ 1 Abs 2 Z 3 lit k NÖ ROG 2014)

Salzburg	§ 2 Abs 1 Z 7 lit d ROG 2009	„Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass [...] zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden“ (§ 2 Abs 1 Z 7 lit d ROG 2009)
	§ 31 b Abs 1 ROG 2009	„Die Zweckentfremdung von bestehenden Wohnungen ist nur mit Bewilligung gemäß Abs 3 zulässig. Als Zweckentfremdung im Sinn dieser Bestimmung gilt die Verwendung einer Wohnung für touristische Beherbergungen.“ (§ 31 b Abs 1 ROG 2009)
Steiermark	§ 3 Abs 2 Z 2 lit d StROG	Im Bereich der Raumordnungsgrundsätze, muss unter anderem folgendes Ziel berücksichtigt werden: „[...] Entwicklung der Siedlungsstruktur [...] von innen nach außen“ (§ 3 Abs 2 Z 2 lit d StROG).
Tirol	§ 1 Abs 2 lit g TROG 2016	„die Erhaltung und Weiterentwicklung der Siedlungsgebiete zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung, wobei von nachteiligen Umwelteinflüssen möglichst gering beeinträchtigte Lebensbedingungen, die Verhinderung der Zersiedelung, die Verwirklichung verdichteter Bauformen sowie angemessene Grundstückspreise anzustreben sind“ (§ 1 Abs 2 lit g TROG 2016)
	§ 13 Abs 4 lit b TROG 2016	„Die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze darf nur insoweit für zulässig erklärt werden, als die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung erforderlichen sowie des hierfür verfügbaren Baulandes“ (§ 13 Abs 4 lit b TROG 2016)
Vorarlberg	§ 2 Abs 3 lit g RAUMPLANUNGSGESETZ	„Die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden.“ (§ 2 Abs 3 lit g RAUMPLANUNGSGESETZ)
Wien	§ 1 Abs 2 Z 1 BO FÜR WIEN	„Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen;“ (§ 1 Abs 2 Z 1 BO FÜR WIEN)

In einigen Raumordnungsgesetzen der Bundesländer finden sich Zielsetzungen zur Bereitstellung von Wohnraum und zur nachhaltigen Nutzung des Bestandes. Im Rahmen der Bauordnungen der Bundesländer finden sich keine Bestimmungen, die unmittelbar auf Wohnungsleerstand abzielen.

Die Raumordnung schafft mit Angebots-, Auffangs- und Negativplanung den Rahmen für räumliche Entwicklungen (SELLE 1998: 26f; RINGLER 1999: 191f). Das heißt, dass die wichtigsten Instrumente der Raumordnung, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, keine Nutzungen gemäß den Vorgaben erwirken können („Positivplanung“) sondern lediglich unerwünschte Entwicklungen vermeiden („Negativplanung“) (KLEWEIN 2014: 98). Es besteht also für GrundeigentümerInnen keine Verpflichtung, die hoheitlichen Planungen auch tatsächlich umzusetzen. Mit der Vertragsraumordnung hat sich dies insofern verändert, dass darüber eine widmungs- und planungskonforme Verwendung garantiert werden kann (KLEWEIN 2014: 101). Über Verwendungsverträge können EigentümerInnen verpflichtet werden, eine widmungsgemäße Bebauung innerhalb eines festgelegten Zeitraumes sicherzustellen. Die Nutzungen können in Verwendungsverträgen genauer als in Flächenwidmungs- oder Bebauungsplänen festgelegt werden. (KLEWEIN 2014: 102) In Tabelle 7 werden die unterschiedlichen Regelungen bzgl. Verwendungsverträgen in den Bundesländern aufgezeigt.

Tabelle 7: Vertragsraumordnung der Bundesländer hinsichtlich der verpflichtenden Nutzung von Grundflächen



Bundesland	Bestimmung	Erläuterung
Burgenland	§ 11a Abs 3 lit b BGLD. RPG	Im Burgenland können „Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern, in denen sich die Grundeigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen und welche Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung eintreten“ festgelegt werden (§ 11a Abs 3 lit b BGLD. RPG).
Kärnten	§ 22 Abs 2 K-GPLG 1995	Im Rahmen von privatwirtschaftlichen Maßnahmen können, „[...] zur Sicherstellung einer widmungsgemäßen Verwendung von unbebauten Baugrundstücken innerhalb angemessener Fristen[...]“, Vereinbarungen mit den GrundeigentümerInnen abgeschlossen werden (§ 22 Abs 2 K-GPLG 1995).
Oberösterreich	§ 16 Abs 1 Z 1 Oö. ROG 1994	In Oberösterreich sind „Vereinbarungen der Gemeinde mit den Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken [...]“ möglich (§ 16 Abs 1 Z 1 Oö. ROG 1994).
Niederösterreich	§ 17 Abs 2 Z 2 NÖ ROG 2014	In Niederösterreich gibt es die Möglichkeit, im Rahmen der Vertragsraumordnung, aus Anlass der Widmung, mit den GrundeigentümerInnen Verträge abzuschließen, in denen festgelegt wird das „bestimmte Nutzungen durchzuführen“ sind (§ 17 Abs 2 Z 2 NÖ ROG 2014).
Salzburg	§ 18 Abs 1 ROG 2009	„Die Gemeinde kann zur Sicherung der Entwicklungsziele Vereinbarungen mit den Grundeigentümern insbesondere betreffend die Verwendung von Grundstücken [...] schließen.“ (§ 18 Abs 1 ROG 2009)
Steiermark	§ 35 Abs 1 StROG	„Die Gemeinde kann Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung abschließen.“ (§ 35 Abs 1 StROG)
Tirol	§ 33 Abs 3 TROG 2016	„Verträge nach Abs. 2 können die Verpflichtung des Grundeigentümers vorsehen, die jeweiligen Grundflächen innerhalb einer angemessenen Frist einer bestimmten Verwendung zuzuführen, insbesondere zu bebauen.“ (§ 33 Abs 3 TROG 2016)
Vorarlberg	§ 38a Abs 2 lit a RAUMPLANUNGSGESETZ	In Vorarlberg können Gemeinden „Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen“ umgesetzt werden (§ 38a Abs 2 lit a RAUMPLANUNGSGESETZ).
Wien	§ 1a Abs 1 BO für Wien	„Die Gemeinde ist berechtigt als Trägerin von Privatrechten zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum [...] abzuschließen.“ (§ 1a Abs 1 BO FÜR WIEN)

Im Rahmen der Vertragsraumordnung kann die Nutzung von Grundflächen näher ausdifferenziert werden, was wiederum auch Einfluss auf den Umgang mit Wohnungsleerstand haben kann.

3.5 Zwischenfazit

Die Kompetenzen im Bereich des Wohnungswesens sind sowohl beim Bund als auch bei den Bundesländern angeordnet. Gleichzeitig kommt nicht selten den Gemeinden in der Umsetzung eine erhebliche Rolle zu. Auf Bundesebene (Gesetzgebung und Vollziehung) finden sich im Bereich des Mietrechtsgesetzes sowie des Einkommensteuergesetzes relevante Bestimmungen, welche das Vorhandensein von Wohnungsleerständen beeinflussen. Die Wohnbauförderungsgesetze der Bundesländer bieten wiederum auf Landesebene Regelungen, welche die Nutzung von Wohnungsleerständen beeinflussen. In den Raumordnungsgesetzen der Länder

finden sich teilweise Zielbestimmungen, die Einfluss auf den Umgang mit Wohnungsleerstand haben können. Im Rahmen der Vertragsraumordnung kann, mittels Vereinbarung zwischen Gemeinden und GrundeigentümerInnen, die Verwendung bzw. Nutzung von Bauland näher festgelegt werden.

Die derzeit vorhandenen rechtlichen Rahmenbedingungen weisen darauf hin, dass die WohnungseigentümerInnen eine Schlüsselposition bei der Aktivierung von Wohnungsleerständen einnehmen. Die rechtliche Ebene gibt den Rahmen für den Umgang mit Wohnungseigentum vor. Jedoch gibt es kaum Regelungen, die sich direkt auf Wohnungsleerstand beziehen. Da viele rechtliche Bestimmungen im Bereich des Wohnens vorhanden sind, gibt es unterschiedliche indirekte Einflussmöglichkeiten, die eine mögliche (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen begünstigen könnten. Soll ein aktiver Umgang mit Wohnungsleerstand rechtlich verankert werden, müsste vermutlich ein neues Gesetz oder sogar mehrere neue Gesetze geschaffen werden, die dieses Thema adressieren. Gleichzeitig können auch in den bestehenden Gesetzen Grundlagen für den Umgang mit Wohnungsleerständen implementiert werden.





*So schwer fassbar der abstrakte Begriff der Leere
ist, so verzwickt zeigt sich die Lage bei dem
Versuch, Leerstand bei Geschäftslokalen oder
Wohnraum zu erfassen.* (DERSTANDARD.AT 2017)

4. Wohnungsleerstände in österreichischen Städten

Um den Themenkomplex Wohnungsleerstand in österreichischen Städten zu behandeln, muss der Wohnungsbestand analysiert werden. Außerdem wird die räumliche Ebene von Regelungen in Bezug auf Wohnungsleerstände aufgezeigt. Auch die Vor- und Nachteile der (Re)Aktivierung von leerstehenden Wohnungen werden beleuchtet. Im Anschluss wird der öffentliche Diskurs dargestellt, um einen konkreten aktuellen Bezug herzustellen.

4.1 Wohnungsbestand in österreichischen Städten

Wohnungsleerstand entsteht grundsätzlich im Kontext von Angebot und Nachfrage von Wohnraum. Im folgenden Kapitel wird mittels deskriptiver Statistik das Thema des Wohnungsbestandes bzw. des Wohnungsleerstands versucht zu fassen und darzustellen, um einen konkreten Raumbezug von Wohnungsbestand und Nachfrage nach Wohnraum herstellen zu können.

Bezüglich der Daten zum Wohnungsbestand wurden neben den Daten der Registerzählungen (letzte Registerzählung: Jahr 2011) hauptsächlich Daten aus der Städteerhebung des KDZ verwendet (HAINDL et al. 2016: 8). Für die städte-/gemeindespezifischen Daten wird die Publikation „Städte in Zahlen 2015“ (HAINDL et al. 2016) herangezogen. Soweit Daten auf Gemeindeebene vorhanden waren, wurden diese verwendet. Wenn keine gemeindespezifischen Daten vorhanden sind, musste auf Daten auf Ebene der politischen Bezirke bzw. der Bundesländer zurückgegriffen werden. Die Datenlage für die Abschätzung des leerstehenden Wohnungsbestandes in österreichischen Städten ist unzureichend (AMANN 1999: 25), weshalb über Annäherung mittels Darstellung von anderen statistischen Daten nur grobe, recht allgemeine Aussagen getroffen werden können. Es werden einerseits die Nachfrage nach Wohnraum und andererseits das Wohnungsangebot sowie die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt mittels deskriptiver Statistik dargestellt, um Trends und Entwicklungen aufzeigen zu können. Die deskriptiven Statistiken in Form von Diagrammen und Tabellen beziehen sich auf die Städte und Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen sowie auf alle Landeshauptstädte. Die Kartendarstellungen berücksichtigen zusätzlich auch Städte und Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen. Die Abgrenzung von Städten mit 20.000 EinwohnerInnen wurde ausgewählt, um möglichst viele Bezirkshauptstädte sowie jene Städte, die Strategien zum Umgang mit Wohnungsleerständen verfolgen, jedenfalls zu inkludieren und gleichzeitig eine Bandbreite von Entwicklungen aufzeigen zu können.

4.1.1 Nachfrage nach Wohnraum

Neben den recht offensichtlichen Einflussfaktoren, wie Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie den vorhandenen Staatsinterventionen, gibt es zahlreiche weitere Faktoren, die auf den Wohnungsmarkt Einfluss nehmen. Auch das Verhalten und die finanziellen Rahmenbedingungen der Bevölkerung sowie der MarktakteurInnen wirken sich kleinräumlich

*zahlreiche Faktoren
mit Einfluss auf den
Wohnungsmarkt*

berg in der Steiermark. Ein überdurchschnittliches Wachstum können alle Landeshauptstädte außer Salzburg verzeichnen. Jene Gemeinden, die sonst noch ein starkes Bevölkerungswachstum in den letzten 15 Jahren verzeichnet haben, liegen allesamt im Einzugsbereich größerer Städte (STATCUBE 2017a).

Neben der Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit ist gerade in Hinblick auf die Wohnraumproduktion die Bevölkerungsprognose zur Abschätzung des zukünftig zusätzlich benötigten Wohnraums essentiell. Für die Einschätzung der künftigen Entwicklung (2015-2030) der Bevölkerung in den österreichischen Städten und Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen wurde die Bevölkerungsprognose (Hauptvariante³¹) der Statistik Austria auf Ebene der Prognoseregionen (politischen Bezirke)³² herangezogen. Anhand von Abbildung 11 lässt sich ablesen, dass vor allem die Ballungsräume rund um Landeshauptstädte sowie die Städte selbst ein Bevölkerungszuwachs erfahren werden. Regionen wie die Obersteiermark, Teile Kärntens und das Waldviertel wird wiederum ein weiterer Rückgang der Bevölkerung prognostiziert (HAINDL et al. 2016: 19).

Bevölkerungsprognose

Abbildung 11: Bevölkerungsprognose (Hauptvariante der Statistik Austria) nach Prognoseregionen (politische Bezirke), 2015-2030 (eigene Darstellung; Quelle: HAINDL et al. 2016: 19)

Bevölkerungsprognose (Hauptvariante der Statistik Austria) nach Prognoseregionen (pol. Bezirke – mit Städten/ Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen) 2015-2030

Legende

Bevölkerungsprognose (Veränderung in Prozent)

Österreich: 7,33%

>-10% bis -5%

>-5% bis 0%

>0% bis 5%

>5% bis 10%

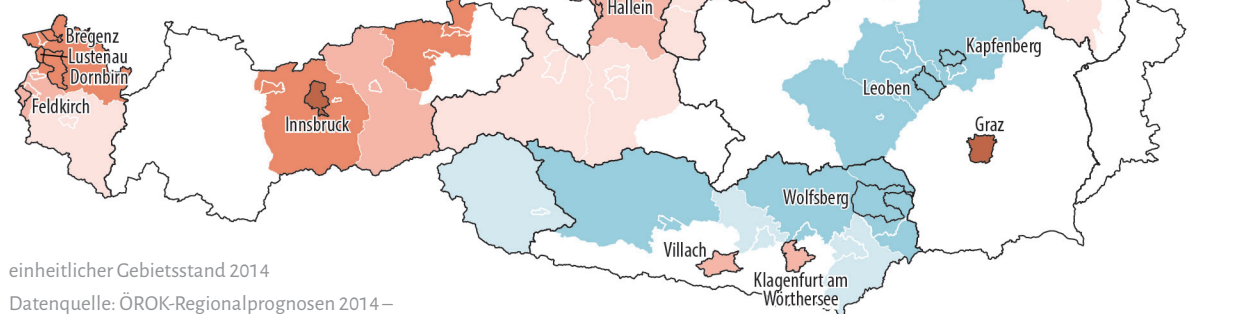
>10% bis 15%

>15% bis 20%

Stadt/Gemeinde mit über 10.000 EW

Stadt/Gemeinde mit über 20.000 EW

Politischer Bezirk (Grenze)



³¹ Bei der Hauptvarianten wird vom bestehenden Bevölkerungsstand ausgegangen und zukünftige Veränderungen bzgl. Bevölkerungszahl, Altersstruktur, Geburten, Sterbefälle, Wanderungs- und Binnenwanderungsströme berücksichtigt (STATISTIK AUSTRIA 2014a: 7).

³² Da keine Daten auf Gemeindeebene vorhanden sind, wurde auf die Ebene der politischen Bezirke zurückgegriffen.

Da die Daten nur auf Ebene der politischen Bezirke bestehen, kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb dieser räumlichen Gliederung sehr unterschiedliche Entwicklungstendenzen auftreten können.

Haushaltsentwicklung

Abnehmende Haushaltsgröße

Auch die Anzahl der Haushalte, die Haushaltsgröße sowie die Entwicklung dessen spielte neben der Bevölkerungsentwicklung eine Rolle bei der Nachfrage und Verfügbarkeit von Wohnraum (AMANN/LUGGER 2016: 9). Sichtbar wird hier, dass die Haushaltsgröße seit Jahrzehnten tendenziell kleiner wird (AMANN/LUGGER 2016: 22; HAINDL et al. 2016: 28). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Trend auch in Zukunft aufgrund von demografischen Veränderungen fortsetzt (AMANN/LUGGER 2016: 22).

Vor allem in den Landeshauptstädten ist anhand von Abbildung 12 eine geringere Anzahl von Personen je Haushalt ablesbar. In weniger zentral gelegenen Städten fallen die Belagszahlen tendenziell höher aus (HAINDL et al. 2016: 28). Die in Abbildung 13 dargestellte Prognose für die Entwicklung der Privathaushalte zeigt, untergliedert nach Ein- und Mehrpersonenhaushalten, eine Kluft zwischen der Zunahme der Privathaushalte in allen Bundesländern und der Bevölkerungsentwicklung auf (HAINDL et al. 2016: 19; STATCUBE 2016). In allen Bundesländern außer Wien steigt der Anteil der Einpersonenhaushalte stärker als der der Mehrpersonenhaushalte bis 2030 an. In Wien wird ein Anstieg von Ein- sowie Mehrpersonenhaushalte prognostiziert. (STATCUBE 2016) Auf die Entwicklung der einzelnen österreichischen Städte kann von

Abbildung 12: Haushaltsgröße (Personen je Haushalt) in Städten/Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen im Jahr 2013 (eigene Darstellung; Quelle: HAINDL et al. 2016: 28)

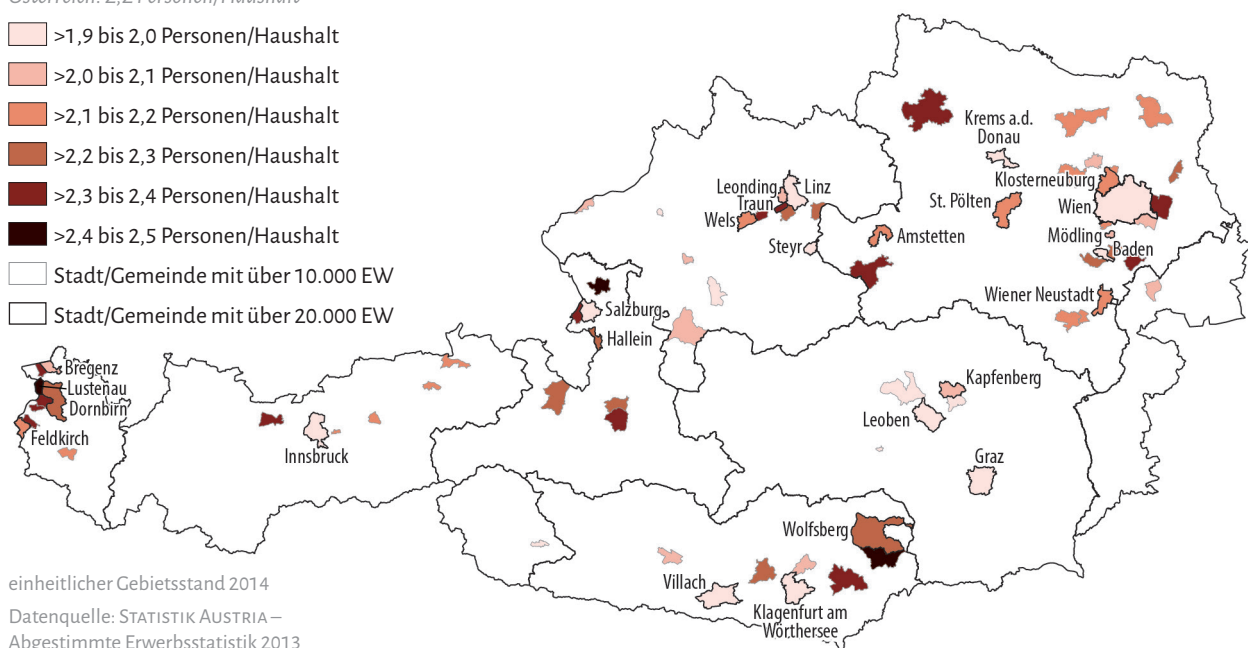
Haushaltsgröße (Personen je Haushalt) in Städten/Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen im Jahr 2013
Legende

Anzahl der Personen je Haushalt

Österreich: 2,2 Personen/Haushalt

- >1,9 bis 2,0 Personen/Haushalt
- >2,0 bis 2,1 Personen/Haushalt
- >2,1 bis 2,2 Personen/Haushalt
- >2,2 bis 2,3 Personen/Haushalt
- >2,3 bis 2,4 Personen/Haushalt
- >2,4 bis 2,5 Personen/Haushalt

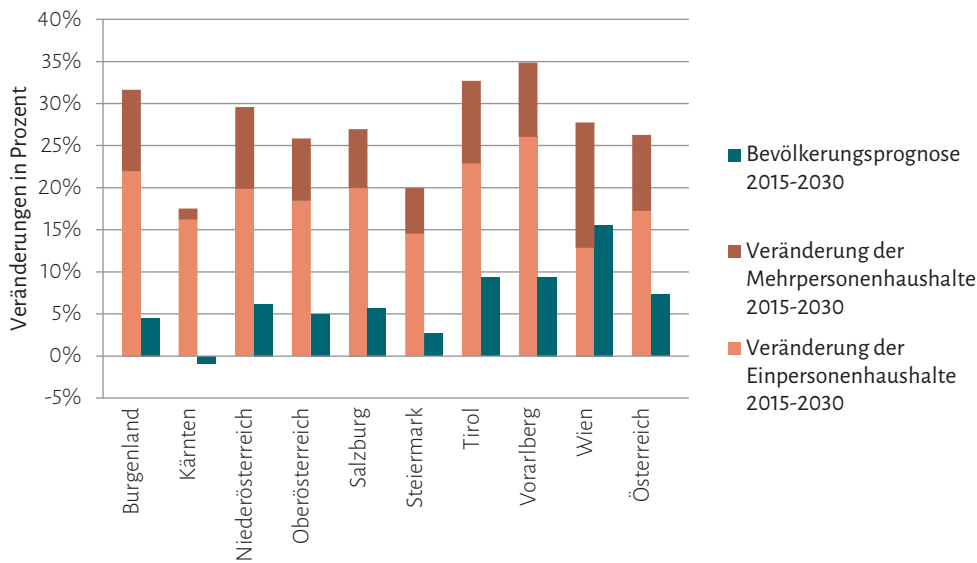
- Stadt/Gemeinde mit über 10.000 EW
- Stadt/Gemeinde mit über 20.000 EW



einheitlicher Gebietsstand 2014

Datenquelle: STATISTIK AUSTRIA –
Abgestimmte Erwerbsstatistik 2013

Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA 2014a, 2014b



◀ **Abbildung 13:** Veränderungen (Prognose) der Bevölkerung (Hauptvariante der Statistik Austria) und der Haushalte im Jahresdurchschnitt 2015-2030 (eigene Darstellung; Quelle: HAINDL et al. 2016: 19; STATCUBE 2016)

den vorhandenen Daten auf Bundeslandebene nicht genau geschlossen werden, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass hier ein ungefährender Trend ablesbar ist. Fest steht auf jeden Fall, dass generell ein Anstieg der Privathaushalte für die österreichischen Städte prognostiziert wird, auch in Hinblick auf die Bevölkerungsprognose (siehe Abbildung 11) kann dies für die österreichischen Städte und Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen angenommen werden (HAINDL et al. 2016: 19; STATCUBE 2016). Gleichzeitig nimmt die Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen (Haushaltsgröße) tendenziell ab (HAINDL et al. 2016: 28). Für die österreichischen Städte sind keine detaillierteren Daten zur Entwicklung der Privathaushalte vorhanden. Vor allem den Landeshauptstädten bzw. Städten mit über 10.000 EinwohnerInnen im Einflussbereich von Ballungsräumen wird ein höheres Bevölkerungswachstum als den Bundesländern gesamt prognostiziert (HAINDL et al. 2016: 19). Vermutet werden kann, dass sich auch die Entwicklung der Privathaushalte auf die Wachstumsgebiete (Bevölkerung) konzentriert, da hier auch ein Bevölkerungswachstum prognostiziert wird (HAINDL et al. 2016: 19). Weiters lässt sich anhand von Abbildung 13 eine Abnahme der Personen je Haushalt, wie auch es schon in den letzten Jahren statistisch ablesbar ist (HAINDL et al. 2016: 28), erahnen.

Anstieg der Privathaushalte

Neben den eben erwähnten Bevölkerungsentwicklungen spielen für die Einschätzung der Nachfrage nach Wohnraum auch Wanderungsbewegungen eine Rolle. In Gebieten mit Abwanderungstendenzen steht mehr Wohnraum für Zuziehende zur Verfügung als in Wachstumsgebieten. Mit Hilfe des Wanderungssaldos kann die Veränderung der Bevölkerung durch Wanderungsbewegungen abgeschätzt werden. Vor allem die Landeshauptstädte weisen ein positives Wanderungssaldo auf, d. h. es ziehen mehr Personen zu als weg. Lediglich Hollabrunn und Gerasdorf bei Wien in Niederösterreich und Köflach in der Steiermark weisen von den betrachteten Städten ein negatives Wanderungssaldo auf (STATCUBE 2017b). Binnenwanderungen innerhalb der Gemeinden erscheinen für das Thema des Wohnungsleerstands und des Wohnungsmarktes auf kleinräumlicher Ebene weniger relevant, da hier in der Regel durch einen Umzug eines Haushaltes nur ein anderer Wohnort innerhalb einer Stadt gewählt wird. Es kann angenommen werden, dass dabei die Mobilitätsreserve in Anspruch genommen wird.

Einfluss von Wanderungsbewegungen

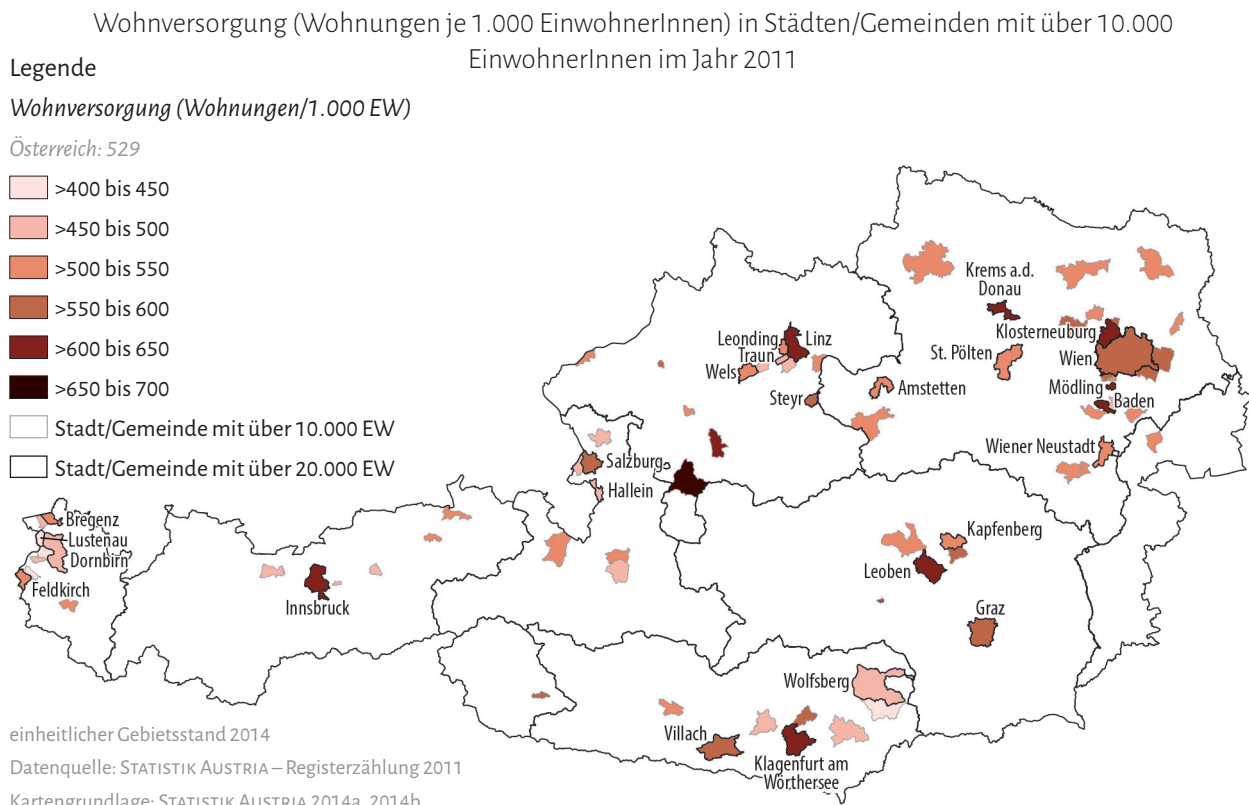
4.1.2 Wohnungsangebot

Das Angebot am Wohnungsmarkt setzt sich aus bereits bestehenden Wohnungsleerständen sowie neu errichteten Wohnungen zusammen. Gemessen am Wohnungsbestand hat jedoch die Produktion von neuem Wohnraum eine geringe Bedeutung für das Wohnungsangebot. (EBERHARDT/KLAUBETZ 2016: 76) Um den Wohnraumbedarf einerseits und Wohnungsleerstände andererseits einschätzen zu können, muss neben der Bevölkerungsentwicklung auch noch die Wohnraumversorgung, die Wohnbesitzverhältnisse, der Wohnungsbestand, die Wohnbautätigkeit sowie die Wohnsituation betrachtet werden.

Wohnraumversorgung

Der Wohnungsbestand in österreichischen Städten kann anhand der Anzahl der Wohnungen dargestellt werden. Um diesen Wert zu vergleichen, wird in Abbildung 14 die Wohnversorgung (Wohnungen je 1.000 EW) dargestellt. Werden die Städte/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen betrachtet, haben in Niederösterreich nur Amstetten und Wiener Neustadt eine unterdurchschnittliche Wohnversorgung je 1.000 EinwohnerInnen. In Oberösterreich betrifft das Leonding und Traun, in Salzburg Hallein, in Vorarlberg Dornbirn, Feldkirch und Lustenau sowie in Kärnten Wolfsberg. (HAINDL et al. 2016: 51) In der Obersteiermark sowie in Teilen Niederösterreichs steht ein besonders großer Wohnungsbestand je 1.000 EinwohnerInnen zu Verfügung, im Westen Österreichs ein geringerer. Gemeinsam mit der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahren kann von einem vergleichsweise großen Teil an Wohnungsleer-

Abbildung 14: Wohnversorgung (Wohnungen je 1.000 EinwohnerInnen) in Städten und Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen im Jahr 2011 (eigene Darstellung; Datenquelle: HAINDL et al. 2016: 51) ▼



ständen ausgegangen werden (HAINDL et al. 2016: 51; STATCUBE 2017a). Städte/Gemeinden mit vielen Zweit- oder Freizeitwohnsitzen weisen aufgrund der temporären Nutzung dieser Wohnungen eine höhere Wohnversorgung auf.

Aus der Gegenüberstellung von Kennzahlen kann noch kein direkter Wohnraumbedarf abgeleitet werden, jedoch werden die Unterschiede zwischen den einzelnen Städten deutlicher. Wird die Entwicklung der Wohnversorgung (Wohnungen je 1.000 EinwohnerInnen) dargestellt (siehe Abbildung 15), wird sichtbar dass lediglich in den Städten Graz und Wien zwischen 2001 und 2015 die Wohnversorgung geringer geworden ist (HAINDL et al. 2016: 16 & 51; STATISTIK AUSTRIA 2005: 21ff, 2004i: 76, 2004f: 107; STATISTIK AUSTRIA/ÖSTERREICHISCHER STÄDTEBUND 2012: 77ff). Bei den Städten Eisenstadt, Graz, Innsbruck und Linz wird für das Jahr 2015 eine geringere Wohnversorgung als im Jahr 2011 sichtbar. (HAINDL et al. 2016: 16 & 51; STATISTIK AUSTRIA 2004a: 65, 2004d: 97, 2004f: 107, 2004g: 73, 2005: 21ff; STATISTIK AUSTRIA/ÖSTERREICHISCHER STÄDTEBUND 2012: 77ff)

*Entwicklung der
Versorgung mit
Wohnraum*

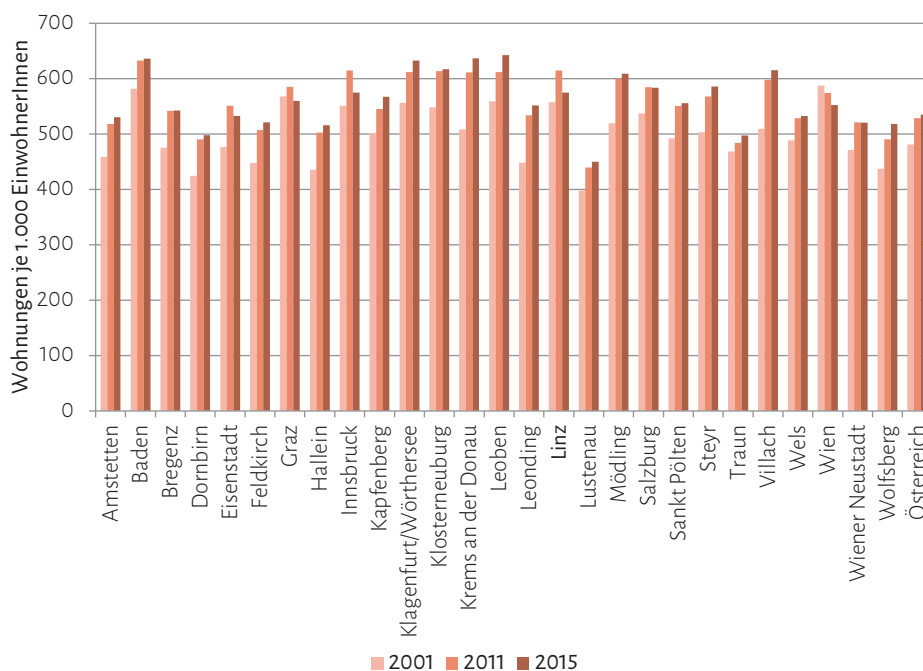


Abbildung 15: Wohnversorgung (Wohnungen je 1.000 EinwohnerInnen) in österreichischen Städten und Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen in den Jahren 2001, 2011 und 2015 (eigene Darstellung/Berechnung; Quellen: HAINDL et al. 2016: 16 & 50; STATISTIK AUSTRIA 2004a: 65, 2004b: 57f, 2004c: 110ff, 2004d: 97ff, 2004e: 55, 2004f: 107ff, 2004g: 73, 2004h: 55f, 2004i: 76, 2005: 21ff; STATISTIK AUSTRIA/ÖSTERREICHISCHER STÄDTEBUND 2012: 77ff)

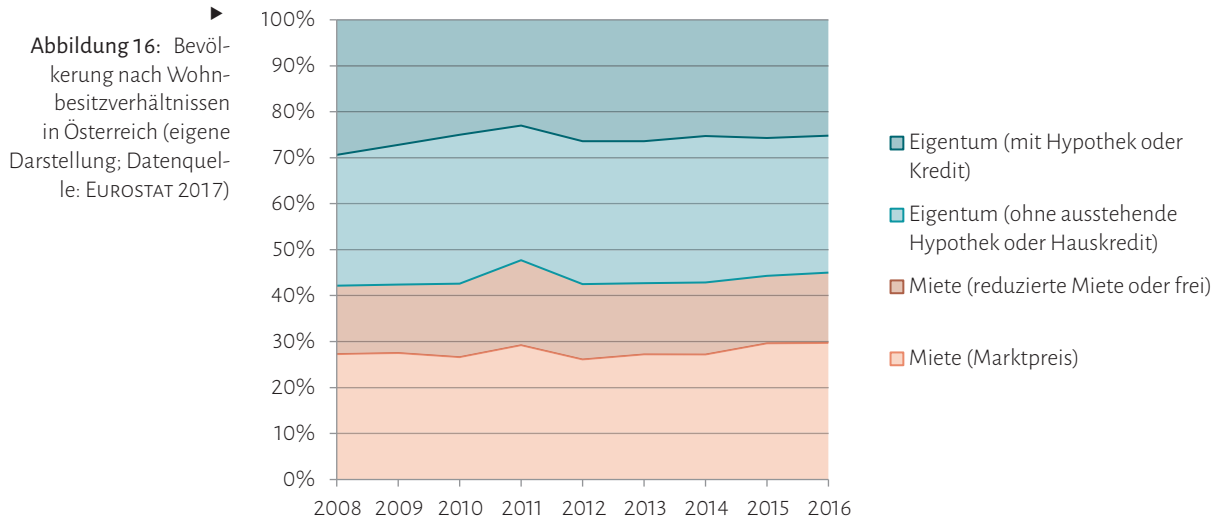
Wohnungsbestand

Gerade bei der Betrachtung von Wohnungsleerständen sind auch die Wohnbesitzverhältnisse relevant, da diese besonders relevant für die Nutzung für Wohnzwecke ist. In Österreich gibt es traditionellerweise einen im Vergleich mit anderen europäischen Staaten geringen Anteil an Wohneigentum (EUROSTAT 2017). Das kann durch die historische Entwicklung, die Wohnungspolitik (beispielsweise Mieterschutzbestimmungen) sowie einen hohen Anteil an sozialem Wohnbau³³ (2011: 13% des Wohnungsbestandes) erklärt werden (HÖFERL 2007: 51f; HAINDL et al. 2016: 51). Der Anteil der Bevölkerung, der in Mietwohnungen wohnt, beträgt schon seit vielen Jahren über 40% (siehe Abbildung 16), im Jahr 2016 lag der Wert zuletzt bei

*vergleichsweise eher
geringer Eigentumsanteil*

³³ Eigentum: öffentliche Eigentümer und gemeinnützige Bauvereinigungen (HAINDL et al. 2016: 51)

45% (EUROSTAT 2017). Die Wohnbesitzverhältnisse haben wiederum Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage, da auch weiterhin Nachfrage am Mietwohnungsmarkt vorhanden sein wird.



In Wien, Linz, Innsbruck sowie Steyr ist der Anteil der Wohnungen, die aufgrund eines Hauptmietverhältnisses genutzt werden, besonders hoch (siehe Abbildung 17³⁴) (STATCUBE 2015b). Da hier nur Daten auf Ebene der politischen Bezirke vorhanden sind, ist die Aussagekraft insofern geringer, dass es politische Bezirke gibt, die nicht nur aus einer Stadt bestehen. Jene politische Bezirke, die ausschließlich aus einer Stadt bestehen, haben tendenziell einen höheren Anteil im Bereich der Hauptmiete (Ausnahme: Eisenstadt), als jene Bezirke mit teilweise ländlichem Umfeld.

je größer eine Gemeinde ist, desto höher ist der Hauptmietanteil

Wird dies für die Gemeindegrößenklassen betrachtet, wird sichtbar, dass die Kategorien über 1.000.000 EinwohnerInnen (Wien) mit knapp 80% sowie 100.000 bis 199.999 EinwohnerInnen den höchsten Hauptmietanteil mit ca. 64% hat, gefolgt von 200.000 bis 499.999 EinwohnerInnen (Graz) mit über 50%. Generell fällt der Anteil geringer aus, je weniger EinwohnerInnen eine Gemeinde hat. (STATCUBE 2015a) Das ist durch die Bebauungs- sowie Bevölkerungsstruktur erklärbar.

Bezüglich möglicherweise vorhandener Wohnungsleerstände und deren (Re)Aktivierung werden vor allem die Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen bzw. juristischen Personen als relevant eingeschätzt. Leerstände im Besitz der öffentlichen Hand bzw. gemeinnützigen Organisationen werden üblicherweise für Nutzungen zu Verfügung gestellt (STADT WIEN – MA18 2013: 34). Abbildung 18 zeigt, dass vor allem die größeren Städte Österreichs sowie jene

³⁴ Eigenbenützung durch GebäudeeigentümerInnen: Einfamilienhäuser, die von den HauseigentümerInnen bewohnt werden sowie Wohnungen in Gebäuden mit mehreren Wohnungen, die von den GebäudeeigentümerInnen bewohnt werden
Wohnungseigentum: Nutzung und alleinige Verfügung durch MiteigentümerInnen der Liegenschaft bzw. einer Eigentümerpartnerschaft
Hauptmiete: Miet- oder Nutzungsvertrag beruhend auf Mietrechtsgesetz oder Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (STATCUBE 2015b)



Abbildung 17: Rechtsverhältnis der Nutzung der Wohnung im Jahr 2011 nach politischen Bezirken mit Städten/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen (eigene Darstellung; Quelle: STATCUBE 2015b)

Abbildung 18: Anteil der Wohnungen in Gebäuden deren EigentümerInnen „Privatpersonen“ und „sonstige juristische Personen“ sind, in Städten und Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen im Jahr 2011 (eigene Darstellung; Quelle: HAINDL et al. 2016: 50)

Anteil der Wohnungen in Gebäuden deren EigentümerInnen Privatpersonen und sonstige juristische Personen sind, in Städten und Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen im Jahr 2011

Legende

Anteil des Eigentübertyp des Gebäudes in Prozent

Österreich: 78,58%

- unter 50 %
- >50 bis 60 %
- >60 bis 70 %
- >70 bis 80 %
- >80 bis 90 %
- über 90 %

- Stadt/Gemeinde mit über 10.000 EW
- Stadt/Gemeinde mit über 20.000 EW

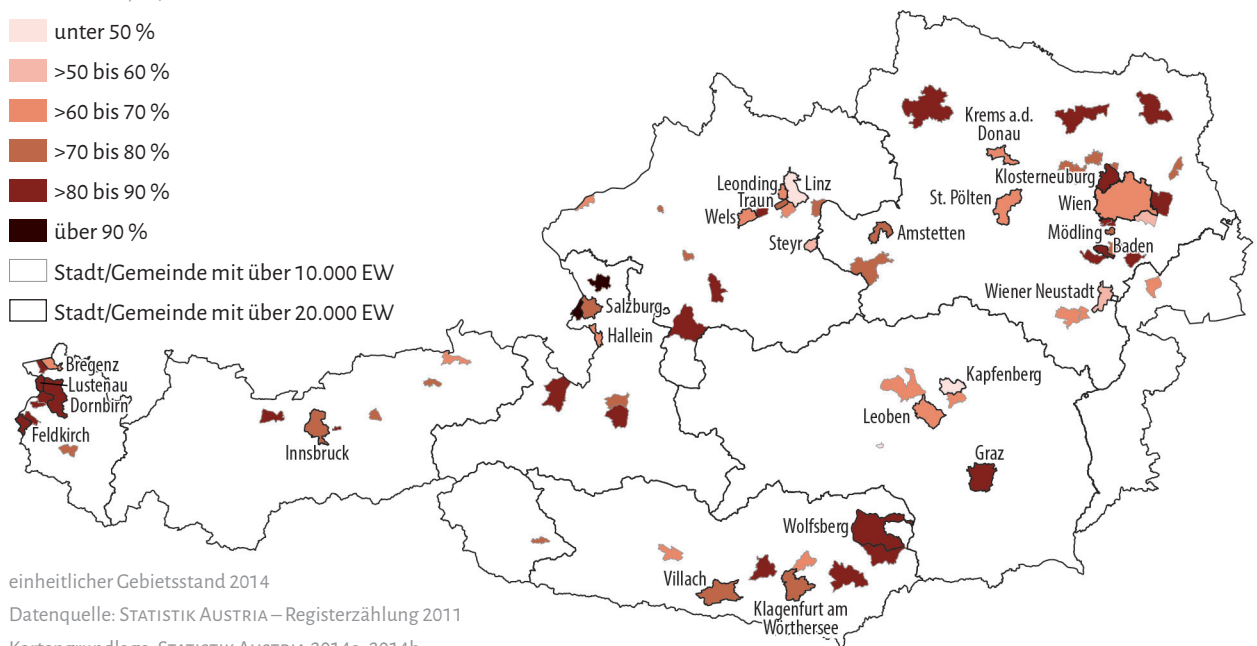


Abbildung 19: Gegenüberstellung der Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsbestandes 2001-2011 von Städten/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen (eigene Darstellung/Berechnung; Quellen: HAINDL et al. 2016: 16 & 50; STATISTIK AUSTRIA 2005: 21ff, 2004a: 65, 2004b: 57f, 2004c: 110, 115, 118, 2004d: 97 & 99, 2004e: 55, 2004f: 107 & 111, 2004g: 73, 2004h: 55f, 2004i: 76ff)

Städte/Gemeinden, die traditionell industriell geprägt sind, einen geringeren Anteil an Eigentum von „Privatpersonen“ sowie von „sonstigen juristischen Personen“³⁵ haben (STATCUBE 2015b). Dieser Teil des Wohnungsbestandes ist besonders wichtig bei der Analyse bzw. der Mobilisierung des Wohnungsleerstandes.

In Abbildung 19 wird das Verhältnis zwischen der Bevölkerungsentwicklung und dem Wohnungsbestand besonders deutlich. Eine gleichmäßige Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung im betrachteten Zeitraum von 2001 bis 2011 ist in keiner der Städte/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen gegeben. Lediglich in Wien ist die Bevölkerung stärker als der Wohnungsbestand gewachsen. In Leoben, Kapfenberg, Steyr und Wolfsberg ist sogar eine Bevölkerungsabnahme bei wachsendem Wohnungsbestand vorhanden. In Eisenstadt und Leonding ist der Wohnungsbestand besonders stark im Vergleich zur Bevölkerung angewachsen.



Entwicklung der Wohnbautätigkeit

In der nachfolgenden Abbildung 20 wird die mittlere Wohnbaurate, also die Anzahl der fertiggestellten bzw. neuen Wohnungen je 1.000 EinwohnerInnen für die Jahre 2012 bis 2014 dargestellt. Auffällig ist hier, dass Graz für alle drei Jahre trotz Bevölkerungswachstum (STATCUBE 2017a) sehr geringe Wohnbauraten verzeichnet (HAINDL et al. 2016: 49). Vor allem Städte und Gemeinden rund um Ballungsräume weisen eine relative hohe Wohnbaurate zwischen 2012 und 2014 auf (HAINDL et al. 2016: 49). Da jedoch nicht von allen zu vergleichenden Städten Daten vorhanden sind, kann keine differenzierte Aussage getroffen werden.³⁶

³⁵ Sonstige juristische Personen: sonstige Unternehmen/EigentümerInnen (HAINDL et al. 2016: 50)

³⁶ Im Rahmen einer Städteerhebung des Österreichischen Städtebunds und dem Zentrum für

Wohnbautätigkeit – Mittlere Wohnbaurate 2012-2014 von Städten/Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen

Legende

Anzahl der fertiggestellten/neuen Wohnungen im Jahr je 1.000 EW

keine Daten

bis 2

>2 bis 4

>4 bis 6

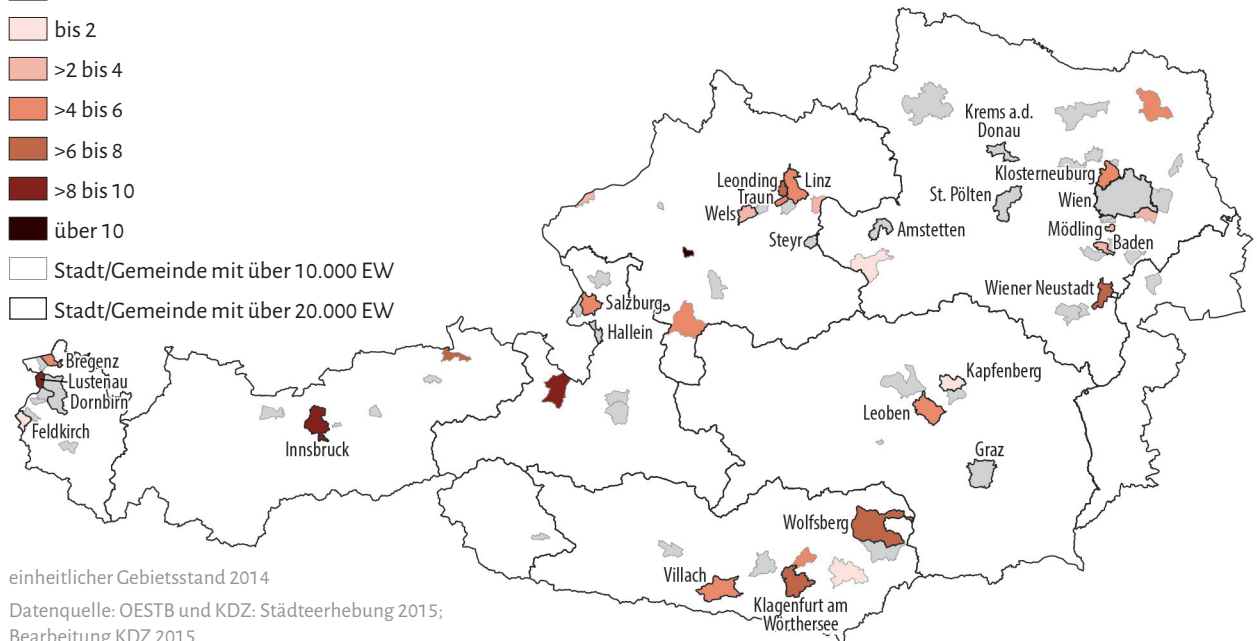
>6 bis 8

>8 bis 10

über 10

Stadt/Gemeinde mit über 10.000 EW

Stadt/Gemeinde mit über 20.000 EW



Bei der Analyse von Wohnungsleerständen kann das Baualter eine entscheidende Rolle spielen, da teilweise der bauliche Zustand die eventuell nicht vorhandene Nutzung erklären kann. Da hier aber keine starken Auffälligkeiten für einzelne Städte/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen bestehen (HAINDL et al. 2016: 48), wird dies an dieser Stelle nicht weiter betrachtet.

Der Anteil der Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen (siehe Abbildung 21), also keinen Ein- oder Zweifamilienhäusern, ist vor allem in den Städten und Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen hoch (HAINDL et al. 2016: 49). Vor allem dieser Teil des Wohnungsbestandes stellt Potential für die (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen und die Wohnnutzung dar. Einerseits aufgrund der eventuell bestehenden Möglichkeit mehrere Wohnungen zu mobilisieren und andererseits der dichteren Bebauung, was vor allem bei geringen Baulandressourcen relevant ist. In Städten mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sollten auch diese Wohneinheiten analysiert und gegebenenfalls mobilisiert werden.

▲
 Abbildung 20: Wohnbautätigkeit – Mittlere Wohnbaurate 2012-2014 (Anzahl der fertiggestellten bzw. neuen Wohnungen im Jahr je 1.000 EinwohnerInnen) von Städten/Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen (eigene Darstellung; Quelle: HAINDL et al. 2016: 49)

Verwaltungsforschung (KDZ) wurde die Wohnbautätigkeit der Städte und Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen ermittelt (HAINDL et al. 2016: 49). Da nicht alle befragten Städte und Gemeinden bei der Befragung teilgenommen haben, kann nicht zu allen eine Aussage getroffen werden (HAINDL et al. 2016: 8f).

Anteil der Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen im Jahr 2015 in Städten/Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen

Legende

Anteil der Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen in Prozent

Österreich: 12%

≤10%

>10% bis 20%

>20% bis 30%

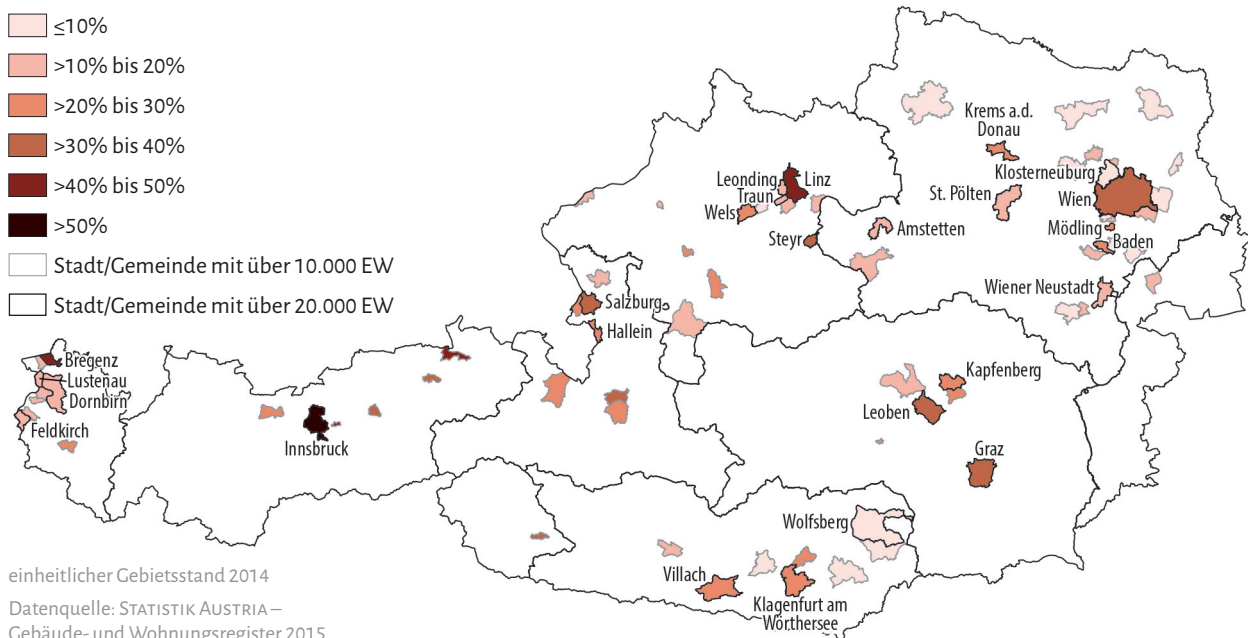
>30% bis 40%

>40% bis 50%

>50%

Stadt/Gemeinde mit über 10.000 EW

Stadt/Gemeinde mit über 20.000 EW



einheitlicher Gebietsstand 2014

Datenquelle: STATISTIK AUSTRIA –
Gebäude- und Wohnungsregister 2015

Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA 2014b, 2014c

▲
Abbildung 21: Anteil der Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen im Jahr 2015 in Städten/Gemeinden mit mehr als 10.000 EinwohnerInnen (eigene Darstellung; Datenquelle: HAINDL et al. 2016: 49)

Entwicklung der Wohnsitze

Eine weitere Komponente, die Einfluss auf das Vorhandensein von Wohnungsleerständen bzw. zeitlich begrenzten Wohnungsleerständen hat, sind Zweitwohnsitze. Im Städtevergleich können hier jedoch auch Rückschlüsse abgeleitet werden, wo besonders unternutzter Wohnraum oder Wohnungsleerstände vorhanden sind.

Auf die Wohnungen mit Nebenwohnsitzangabe und ohne Wohnsitzangaben³⁷ entfallen nicht nur Zweitwohnsitze, sondern auch Wohnungsleerstände und Wohnungen, die nicht oder nicht vollständig für die Funktion Wohnen zur Verfügung stehen (z. B. touristische Nutzung, kurzfristige Vermietungen, Lagerräume etc.) (MOSER 1996: A-23). Darüber hinaus bestehen auch Wohnungen, die ganzjährig bewohnt werden, bei denen aber aus den unterschiedlichen Gründen keine Hauptwohnsitzmeldung besteht. Festzuhalten ist hier, dass die tatsächliche Nutzung dieser Wohnungen nicht aus den vorhandenen Daten zu erfassen ist, weshalb für genauere Aussagen weitergehende Analysen notwendig wären.

Anhand von Abbildung 22 wird sichtbar, dass sowohl im Süden als auch im Westen Österreichs Städte und Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen tendenziell geringere Anteile an Nebenwohnsitzangaben bzw. Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen aufweisen (HAINDL et al. 2016: 50). Weiters kann auch die Tendenz abgelesen werden, dass Landeshauptstädte oder Städte und Gemeinden im Umfeld dieser zumindest einen Anteil von über 15% an

³⁷ Diese Daten sind nur für Nebenwohnsitze und keine Wohnsitzangabe zusammen verfügbar.

Anteil der Wohnungen mit Neben- bzw. keiner Wohnsitzangabe an allen Wohnungen im Jahr 2011 in österreichischen Städten/Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen

Legende

Anteil der Wohnungen (Neben-/keine Wohnsitzangabe) in Prozent

Österreich: 17,93%

unter 10%

10% bis 15%

15% bis 20%

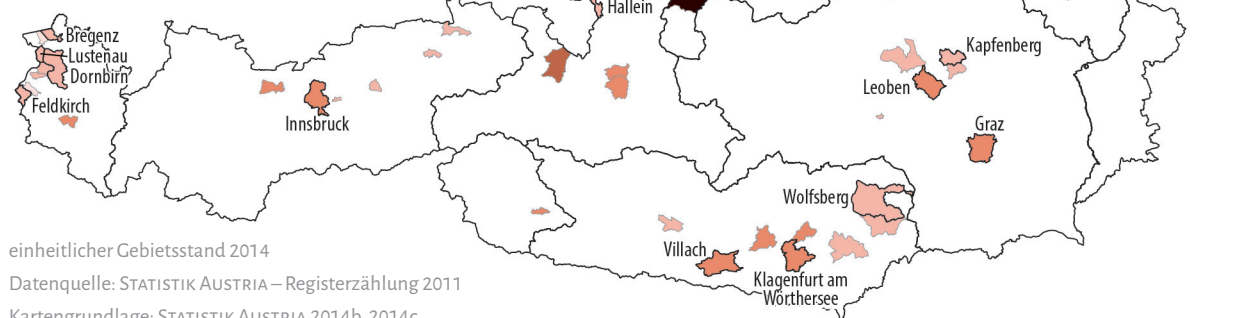
20% bis 25%

25% bis 30%

über 30%

Stadt/Gemeinde mit über 10.000 EW

Stadt/Gemeinde mit über 20.000 EW



einheitlicher Gebietsstand 2014

Datenquelle: STATISTIK AUSTRIA – Registerzählung 2011

Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA 2014b, 2014c

Neben- bzw. keinen Wohnsitzangaben aufweisen (HAINDL et al. 2016: 50). Die Bundeshauptstadt Wien genauso wie die Landeshauptstadt Bregenz weisen einen vergleichsweise geringeren Anteil auf (HAINDL et al. 2016: 50).

Besonders niedrige Anteile an Hauptwohnsitzen weisen Städte und Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen in touristisch geprägten Gebieten auf (BAUER 2015: 3). Auch Städte mit vielen Arbeitsplätzen und dadurch hoher Anziehungskraft (wie z. B. Landeshauptstädte) haben höhere Anteile an Wohnungen mit Neben- bzw. keinen Wohnsitzangaben (BAUER 2015: 5 & 7). Wird die Entwicklung des Hauptwohnsitzanteils von 1991 bis 2011 betrachtet, kann eine Abnahme innerhalb der zwei Jahrzehnten in allen Städten/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen beobachtet werden (HAINDL et al. 2016: 16 & 50; STATISTIK AUSTRIA 2004a: 65, 2004b: 57f, 2004c: 110ff, 2004d: 97ff, 2004e: 55, 2004f: 107ff, 2004g: 73, 2004h: 55f, 2004i: 76, 2005: 21ff; STATISTIK AUSTRIA/ÖSTERREICHISCHER STÄDTEBUND 2012: 77ff).

Die höchste Nebenwohnsitzrate haben Städte über 100.000 und unter 200.000 EinwohnerInnen (in diese Gemeindegröße fallen die Städte Linz, Innsbruck und Salzburg) mit 18,9 Nebenwohnsitzen pro 100 Hauptwohnsitzen (BAUER 2015: 5). Neben diesen Städten haben auch Wien (15,0 Nebenwohnsitze/100 Hauptwohnsitze) und Graz (14,9 Nebenwohnsitze/100 Hauptwohnsitze) im Jahr 2015 eine überdurchschnittlich hohe Nebenwohnsitzrate (Österreich: 14,6 Nebenwohnsitze je 100 Hauptwohnsitze) (BAUER 2015: 5). Die genannten Städte sind die Universitätsstädte, weshalb die Anzahl der Studierenden, Ausbildungsplätze, Arbeitsplätze sowie die wirtschaftliche Struktur diese Werte erklären könnten (BAUER 2015: 5f).

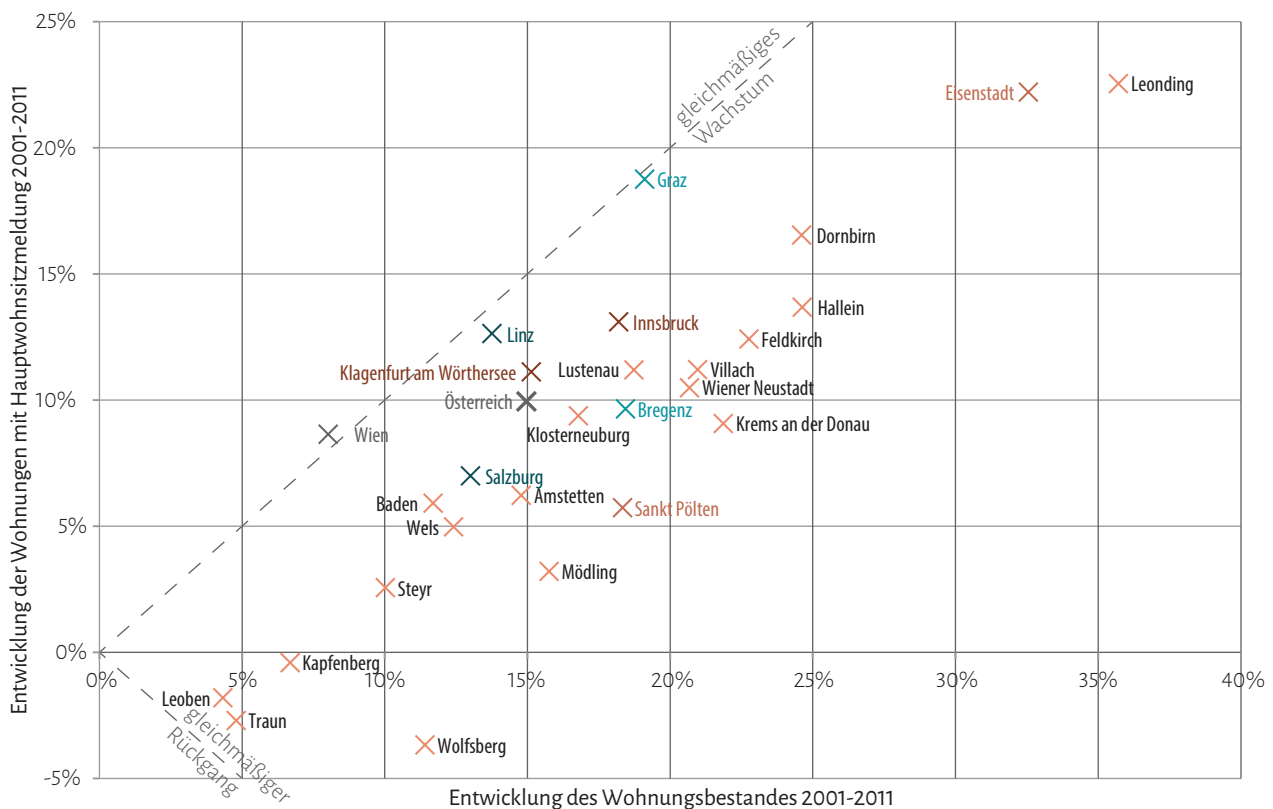
▲
Abbildung 22: Anteil der Wohnungen mit Neben- bzw. keiner Wohnsitzangabe an allen Wohnungen 2011 in österreichischen Städten/Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen (eigene Darstellung; Quelle: HAINDL et al. 2016: 50; Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA 2014b, 2014c)

hohe Nebenwohnsitzraten
in größeren Städten

Abbildung 23: Gegenüberstellung der Entwicklung von Wohnungsbestand und Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen 2001-2011 von Städten/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen (eigene Darstellung/Berechnung; Quellen: HAINDL et al. 2016: 16 & 50; STATISTIK AUSTRIA 2005: 21ff, 2004a: 65, 2004b: 57f, 2004c: 110, 115, 118, 2004d: 97 & 99, 2004e: 55, 2004f: 107 & 111, 2004g: 73, 2004h: 55f, 2004i: 76ff)

Neben den genannten Städten liegen nur Gemeinden mit unter 500 EinwohnerInnen knapp über der Nebenwohnsitzrate von Graz und Wien (BAUER 2015: 5). Konkret bedeutet das statistisch gesehen für das Jahr 2013, dass je mehr EinwohnerInnen eine Gemeinde hat, der Anteil der Bevölkerung mit mindestens einem weiteren Wohnsitz in Österreich höher ausfällt (BAUER 2015: 17).

Wird die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung im Zeitraum 2001-2011 in Abbildung 23 gegenübergestellt, ist für die meisten Städte/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen eine vergleichsweise stärkere Zunahme des Wohnungsbestandes als der Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung zu verzeichnen (HAINDL et al. 2016: 16 & 50; STATISTIK AUSTRIA 2005: 21ff, 2004a: 65, 2004b: 57f, 2004c: 110, 115, 118, 2004d: 97 & 99, 2004e: 55, 2004f: 107 & 111, 2004g: 73, 2004h: 55f, 2004i: 76ff).



4.1.3 Preisentwicklung von Wohnungen

Um den Wohnungsmarkt in den österreichischen Städten besser einschätzen zu können, werden im Folgenden die aktuellen Kosten für Wohnraum sowie deren Entwicklung dargestellt.

In Österreich liegt der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen im Vergleich zum EU-Durchschnitt (EU-27) eindeutig niedriger (OBERHUBER/DENK 2014: 119). Für Österreich zeigt sich, dass die Wohnkostenbelastung im Jahr 2012 bei Mietwohnungen durchschnittlich bei 34% des Haushaltseinkommens und bei Eigentum bei 24,9% lag (OBERHUBER/DENK 2014:

124). Gleichzeitig ist eine Verschärfung für die Haushalte mit niedrigem Einkommen zu erkennen (Miete: 51,3%; Eigentum: 43,6%), da mit steigendem Haushaltseinkommen einerseits der Eigentumsanteil steigt und andererseits der Anteil der Wohnkostenbelastung sinkt (OBERHUBER/DENK 2014: 123f). Im Vergleich zu den Mieten sind die Preise für Wohnimmobilien in den letzten Jahren stark gestiegen (BAUERNFEIND 2016: 81).

Der durchschnittliche Wohnungsaufwand in Österreich ist seit 2010 stärker als der Gesamt-Verbraucherpreisindex gestiegen (STATISTIK AUSTRIA 2016a). Daher wird im Folgenden auch noch auf die Wohnungspreise (Miete und Eigentum) eingegangen. Wird die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnkosten nach Bundesländern differenziert, wird sichtbar, dass in den westlichen Bundesländern sowie Wien die durchschnittlichen Wohnkosten über dem Durchschnitt liegen, während Kärnten und das Burgenland besonders niedrige Werte aufweisen (STATISTIK AUSTRIA 2017b).

Mietpreise

Die durchschnittlichen Mietpreise für gebrauchte Mietwohnungen in den einzelnen österreichischen Städten (Ebene der politischen Bezirke)³⁸ werden in Abbildung 24 betrachtet. Diese

Abbildung 24: Durchschnittspreise (€/m²) von gebrauchten Mietwohnungen (Städte/Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen) nach Bezirken im Jahresdurchschnitt 2017 (eigene Darstellung/Bearbeitung; Quelle: RAIFFEISEN BAUSPARKASSE 2017)

Durchschnittspreise (€/m² Wohnfläche) von gebrauchten Mietwohnungen (Städte/Gemeinde mit über 10.000 EinwohnerInnen) nach pol. Bez. im Jahresdurchschnitt 2017

Legende

Durchschnittspreise für gebrauchten Mietwohnungen (€/m² Wohnfläche)

Österreich: 9,73€/m²

>4 bis 6€/m²

>6 bis 8€/m²

>8 bis 10€/m²

>10 bis 12€/m²

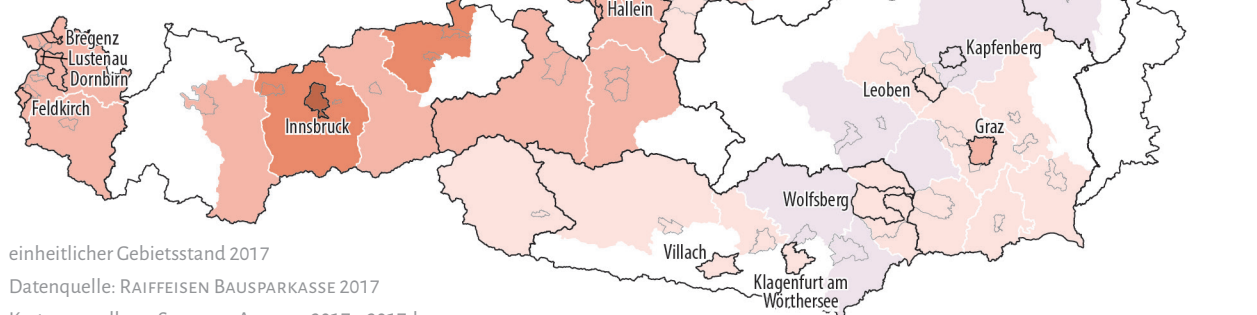
>12 bis 14€/m²

>14 bis 16€/m²

Stadt/Gemeinde mit über 10.000 EW

Stadt/Gemeinde mit über 20.000 EW

Politischer Bezirk



³⁸ Da keine Daten auf Gemeindeebene vorhanden sind, wurde auf die Ebene der politischen Bezirke zurückgegriffen.

sind im Westen Österreichs, rund um die großen Ballungsräume, in den Landeshauptstädten (Ausnahme: Eisenstadt) und Wien besonders hoch (RAIFFEISEN BAUSPARKASSE 2017)³⁹. Ein sehr ähnliches Bild ergibt sich auch für neue Mietwohnungen, wobei diese auf einem höherem Preisniveau angesiedelt sind (RAIFFEISEN BAUSPARKASSE 2017).

Eigentumspreise

Für das Jahr 2015 wird sichtbar, dass vor allem im Westen Österreichs und im Ballungsraum Wien die Preise für Wohnimmobilien (Eigentum)⁴⁰ besonders hoch sind (STATISTIK AUSTRIA 2016b). Im Rest von Ostösterreich sowie in Osttirol sind die Durchschnittspreise pro Quadratmeter im Vergleich niedriger angesiedelt (STATISTIK AUSTRIA 2016b). An diesen Wohnimmobilienpreisen wird der Druck am Wohnungsmarkt in manchen Städten ablesbar. Der Wohnungsmarkt ist in den österreichischen Städten stark lokal bzw. regional unterschiedlich und daher bei genaueren Analysen differenziert zu betrachten.

Der Preisindex für Wohnimmobilien zeigt seit dem Jahr 2000 in allen Segmenten eine Preissteigerung auf. Gleichzeitig steigen die Preise für Wohnimmobilien in Wien im Vergleich zu Österreich ohne Wien signifikant stärker an. (FEILMAYR/ÖSTERREICHISCHE NATIONALBANK 2017) Der Preisanstieg in den vergangenen Jahren kann mit der begrenzten Produktion von neuem Wohnraum sowie dem limitierten Angebot an geeignetem Grund und Boden und der dadurch steigenden Nachfrage nach Wohneigentum erklärt werden (BAUERNFEIND 2016: 80). Eine starke Preissteigerung ist generell für Wien sowie allgemein gebrauchte Eigentumswohnungen in Österreich ohne Wien erkennbar (FEILMAYR/ÖSTERREICHISCHE NATIONALBANK 2017).

4.1.4 Abschätzung des Potentials von Wohnungsleerstand

Um zumindest eine sehr grobe Abschätzung der bewohnten Wohnungen bzw. des Wohnungsleerstands darstellen zu können, wurde aus der Wohnbevölkerung 2015, der Haushaltsgröße 2013 und der Anzahl aller Wohnungen der Anteil der nichtbewohnten Wohnungen (potentieller Wohnungsleerstand) am Gesamtbestand (HAINDL et al. 2016: 16 & 50) berechnet und in Tabelle 8 dargestellt.

³⁹ Die Daten des Immobilienpreissatlas (Herausgeber: Raiffeisen Bausparkassa) beruhen auf einer Vielzahl von Immobilienangeboten (RAIFFEISEN BAUSPARKASSE 2017). Diese Daten basieren auf den Preisen, die auf der Immobilienplattform angeboten werden und nicht auf den bei Vermietung tatsächlich anfallenden Kosten, sollen aber eine Einschätzung bieten.

⁴⁰ Da knapp 40% des Wohnungsbestandes in Städten mit über 20.000 EinwohnerInnen Wohnungen mit einer Größe von 60 bis 90m² sind (STATCUBE 2011), wird der verfügbare Datenbestand für Eigentumswohnungspreise (60-85m²) betrachtet (STATISTIK AUSTRIA 2016b).

Tabelle 8: Berechnung der bewohnten und unbewohnten Wohnungen von Städten/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen im Jahr 2015 (eigene Berechnungen; Quelle: HAINDL et al. 2016: 16, 28 & 50)⁴¹

Name	Wohnbevölkerung 01.01.2015	Haushaltsgröße 2013 ¹⁾	Wohnungen 2015	Anteil der Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe 2011 ²⁾	Berechnung			
					Bewohnte Wohnungen 2015 ³⁾	Potentieller Leerstand		
						Nicht bewohnte Wohnungen 2015 ⁴⁾	Anteil nicht-bewohnter Wohnungen am Gesamtbestand (2015) ⁵⁾	Nicht bewohnte Wohnungen 2015 (Mobilitätsreserve 3% berücksichtigt) ⁶⁾
Eisenstadt	13.664	2,1	7.276	82,97%	6.037	1.239	17,03%	1.020
Klagenfurt/Wörthersee	97.880	1,9	61.897	82,00%	50.756	11.141	18,00%	9.284
Villach	60.500	2,0	37.228	80,74%	30.060	7.168	19,25%	6.051
Wolfsberg	25.083	2,3	12.986	86,45%	11.227	1.759	13,55%	1.369
St. Pölten	52.747	2,2	29.313	82,08%	24.059	5.254	17,92%	4.374
Krems/Donau	24.011	2,0	15.287	78,55%	12.009	3.278	21,44%	2.819
Wiener Neustadt	43.002	2,2	22.361	86,39%	19.318	3.043	13,61%	2.372
Amstetten	23.182	2,2	12.285	84,61%	10.395	1.890	15,38%	1.521
Baden	25.331	2,0	16.111	76,65%	12.349	3.762	23,35%	3.278
Mödling	20.625	2,1	12.554	78,81%	9.895	2.659	21,18%	2.282
Klosterneuburg	26.463	2,2	16.323	71,38%	11.651	4.672	28,62%	4.182
Linz	197.427	1,9	113.461	86,30%	97.916	15.545	13,70%	12.141
Steyr	38.287	2,0	22.410	86,36%	19.354	3.056	13,64%	2.383
Wels	59.858	2,2	31.876	84,27%	26.862	5.014	15,73%	4.057
Leonding	26.939	2,1	14.863	86,54%	12.863	2.000	13,46%	1.554
Traun	23.921	2,4	11.888	84,02%	9.989	1.899	15,97%	1.542
Salzburg	148.420	2,0	86.593	82,91%	71.798	14.795	17,09%	12.197
Hallein	20.607	2,3	10.620	87,40%	9.283	1.337	12,59%	1.018
Graz	274.207	2,0	153.504	84,22%	129.289	24.215	15,77%	19.609
Leoben	24.695	1,9	15.853	82,22%	13.036	2.817	17,77%	2.341
Kapfenberg	21.458	2,1	12.164	86,57%	10.531	1.633	13,42%	1.268
Innsbruck	126.965	1,9	72.918	81,65%	59.542	13.376	18,34%	11.188
Bregenz	28.696	2,1	15.552	86,11%	13.392	2.160	13,89%	1.693
Dornbirn	47.417	2,3	23.603	88,33%	20.850	2.753	11,66%	2.044
Lustenau	21.897	2,5	9.850	89,93%	8.859	991	10,06%	695
Feldkirch	31.850	2,2	16.580	85,62%	14.196	2.384	14,38%	1.886
Wien	1.797.337	2,0	991.777	85,14%	844.375	147.402	14,86%	117.648
Österreich	8.584.926	2,2	4.589.318	82,07%	3.766.345	822.973	17,93%	685.293

Anteil nicht-bewohnter Wohnungen am Gesamtbestand (inkl. Mobilitätsreserve 3%):

■ >20% (>17%) ■ >18-20% (>15-17%) ■ >16-18% (>13-15%) ■ >14-16% (>11-13%) □ ≤14% (≤11%)

¹⁾ Aktuellste Daten (HAINDL et al. 2016: 28)²⁾ Keine aktuelleren Daten vorhanden³⁾ Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung⁴⁾ Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung⁵⁾ Anteil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung an allen Wohnungen⁶⁾ Mobilitätsreserve von 3% nach (KELLER 2013: 325) wurde berücksichtigt⁴¹ Einheitlicher Gebietsstand 2014

*potentieller
Wohnungsleerstand
ist nicht gleich der
tatsächliche Leerstand*

Die errechneten nicht bewohnten Wohnungen (potentieller Leerstand) geben keinen Aufschluss darüber, ob diese tatsächlich dem Wohnungsleerstand zugerechnet werden können. Der potentielle Wohnungsleerstand fällt immer geringer aus, als der tatsächliche (MOSER 1996: B-14). Es kann aber vor allem im Vergleich zu anderen Gemeinden abgeschätzt werden, ob dieser Anteil hoch oder gering ausfällt. So kann noch vor umfangreichen Analysen abgeschätzt werden, ob Wohnungsleerstände bzw. die Auslastung des Wohnungsbestands in den einzelnen Städten thematisiert werden sollte. Wird die Mobilitätsreserve mitgedacht, fällt auf, dass ein gar nicht unbeträchtlicher Teil des Wohnungsbestandes zumindest nicht offiziell für Wohnnutzung mit Hauptwohnsitzmeldung zu Verfügung steht. Genauer würde diese Einschätzung werden, wenn nicht nur Daten von Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, sondern auch mit Nebenwohnsitzen verglichen werden könnten.⁴²

*theoretisch sinnvolle
Anzahl an Wohnungen*

Als optimale Anzahl an Wohnungen in einer Stadt bzw. Region wird ungefähr die Summe der Haushalte mit einer Abweichung von drei Prozent mehr bzw. weniger angesehen, wobei hier nicht beachtet wird, dass aufgrund unterschiedlicher Gründe von Haushalten auch temporär bzw. langfristig mehr als eine Wohnung benötigt werden kann (VON EINEM 2016c: 156).

4.1.5 Abschätzung des Potentials der potentiellen Wohnungsleerstände für die Stadtentwicklung

Die Entwicklung der Wohnungsleerstände in Österreich hängt stark mit der Entwicklung der Bevölkerung sowie der Wohnbautätigkeit zusammen. Generell ist durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum in vielen Städten (HAINDL et al. 2016: 19) von keinem enormem Anstieg des Wohnungsleerstands aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum auszugehen.

*künftige
Haushaltsentwicklung
ist besonders relevant*

Auch die Entwicklung der Haushaltsgröße (HAINDL et al. 2016: 28) und der Ein-Personen-Haushalte (HAINDL et al. 2016: 19) beeinflusst die Nachfrage nach Wohnraum, da tendenziell mehr kleinere Haushalte Wohnraum benötigen. Auch die teilweise hohen Anteile an Neben- bzw. keinen Wohnsitzangaben (HAINDL et al. 2016: 50) beeinflussen die potentiellen Wohnungsleerstände bzw. die Unternutzung von Wohnungen. Ein Teil der betroffenen Wohnungen könnte vermutlich potentiell mobilisiert werden, da dieser tatsächlich leersteht.

mangelhafte Datenlage

Aufgrund der mangelhaften Datenlage über Wohnungsleerstände und das Potential für die Deckung des Wohnraumbedarfs in Städten/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen wurde in Tabelle 9 einerseits der potentielle Wohnungsleerstand errechnet und andererseits dem daher benötigten Wohnraumbedarf nach der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose (Hauptvariante der Statistik Austria) abgeschätzt.

⁴² Im Rahmen der Registerzählung 2011 wurde lediglich erhoben, ob für Wohnungen eine Hauptwohnsitzangabe besteht oder nicht (STATCUBE 2015c).

Tabelle 9: Abschätzung (Berechnung) des potentiellen Wohnungsleerstands in Städten/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2015-2030 (Hauptvariante der Statistik Austria) (eigene Berechnungen; Quelle: HAINDL et al. 2016: 16, 19, 28 & 50; ÖROK 2016)⁴³

Name	Wohnbevölkerung 01.01.2015	Haushaltsgröße 2030 nach pol. Bez. (ÖROK)	Wohnungen 2015	Bevölkerungsprognose 2015-2030 in Prozent	Berechnung					
					Bevölkerungsveränderung 2015-2030	Bewohnte Wohnungen 2015	Potentieller Leerstand		Benötigter Wohnungen laut Bevölkerungs- prognose 2015-2030	Zusätzlich benötigte Wohnun- gen (inkl. Mobilitätsreserve 3% und Nebenwohnanteil 10%)
							Nicht bewohnte Wohnun- gen 2015	Nicht bewohnte Wohnun- gen (ohne Mobilitätsre- serve 3% und Nebenwohn- sitzanteil 10%) ¹⁾		
Eisenstadt	13.664	2,06	7.276	13,8%	+1.886	6.037	1.239	293	918	625
Klagenfurt/ Wörthersee	97.880	1,87	61.897	9,9%	+9.690	50.756	11.141	3.094	5.193	2.099
Villach	60.500	1,93	37.228	6,1%	+3.691	30.060	7.168	2.328	1.915	-
Wolfsberg	25.083	2,19	12.986	-7,3%	-1.831	11.227	1.759	70	-837	-
Sankt Pölten	52.747	2,06	29.313	5,6%	+2.954	24.059	5.254	1.443	1.434	-
Krems/Donau	24.011	1,93	15.287	5,8%	+1.393	12.009	3.278	1.290	722	-
Wiener Neustadt	43.002	2,26	22.361	15,4%	+6.622	19.318	3.043	136	2.925	2.789
Amstetten	23.182	2,32	12.285	2,9%	+672	10.395	1.890	292	290	-
Baden	25.331	2,24	16.111	11,0%	+2.786	12.349	3.762	1.667	1.245	-
Mödling	20.625	2,05	12.554	10,7%	+2.207	98.95	2.659	1.026	1.075	49
Klosterneuburg	26.463	2,30	16.323	8,9%	+2.355	11.651	4.672	2.550	1.026	-
Linz	197.427	1,97	113.461	13,0%	+25.666	97.916	15.545	795	13.017	12.222
Steyr	38.287	1,93	22.410	0,5%	+191	19.354	3.056	142	100	-
Wels	59.858	2,11	31.876	8,1%	+4.848	26.862	5.014	870	2.298	1.428
Leonding	26.939	2,17	14.863	10,8%	+2.909	12.863	2.000	67	1.338	1.271
Traun	23.921	2,17	11.888	10,8%	+2.583	9.989	1.899	353	1.188	835
Salzburg	148.420	2,08	86.593	5,5%	+8.163	71.798	14.795	3.537	3.926	389
Hallein	20.607	2,23	10.620	8,7%	+1.793	9.283	1.337	-43	805	848
Graz	274.207	1,98	153.504	18,1%	+49.631	129.289	24.215	4.259	25.052	20.793
Leoben	24.695	1,90	15.853	-7,7%	-1.902	13.036	2.817	756	-1.003	-
Kapfenberg	21.458	1,99	12.164	-7,0%	-1.502	10.531	1.633	51	-754	-
Innsbruck	126.965	1,94	72.918	19,2%	+24.377	59.542	13.376	3.896	12.548	8.652
Bregenz	28.696	2,16	15.552	10,8%	+3.099	13.392	2.160	138	1.435	1.297
Dornbirn	47.417	2,19	23.603	14,0%	+6.638	20.850	2.753	-315	3.028	3.343
Lustenau	21.897	2,19	9.850	14,0%	+3.066	8.859	991	-289	1.399	1.688
Feldkirch	31.850	2,19	16.580	8,9%	+2.835	14.196	2.384	228	1.295	1.067
Wien	1.797.337	2,11	991.777	15,6%	+280.385	844.375	147.402	18.470	132.797	114.327
Österreich	8.584.926	2,16	4.589.318	7,3%	+626.700	3.766.345	822.973	226.361	290.536	64.175

¹⁾ Neben der Berücksichtigung der Mobilitätsreserve wird hier auch pauschal ein Anteil von 10% des Wohnungsbestandes für Nebenwohnsitze etc. angenommen, da keine Daten dazu vorliegen.

Bei der Berechnung wurde eine Mobilitätsreserve mit 3% (KELLER 2013: 325) und einem Anteil von 10% am gesamten Wohnungsbestand für Nebenwohnsitze etc.⁴⁴ berücksichtigt. Die Berechnung geht nicht von den tatsächlich leerstehenden Wohnungen aus, sondern soll nur eine Vorstellung über das Potential dieses nicht genutzten Wohnraumes darstellen. Festzuhalten ist jedoch auch bei dieser Abschätzung, dass die Bedarfsabschätzung für zusätzlichen Wohnraum mehr als diese grobe Berechnung benötigt.

*Einfluss der
Bevölkerungsentwicklung
auf Wohnungsleerstände*

In Regionen mit prognostiziertem Bevölkerungsrückgang, wie beispielsweise die Obersteiermark, Teile Kärntens oder das Waldviertel (Haindl et al. 2016: 19), kann davon ausgegangen werden, dass vermehrt Wohnungs-/Gebäudeleerstände auftreten werden. In Regionen mit Bevölkerungszuwachs wird vermutlich in Zukunft noch mehr Wohnraum benötigt (HAINDL et al. 2016: 19), wie auch in Tabelle 9 aufgezeigt wird. Werden ausschließlich die Städte/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen betrachtet, wird deutlich sichtbar, dass vor allem in den Landeshauptstädten (Ausnahme: St. Pölten), der Bundeshauptstadt Wien sowie den Ballungsräumen rund um diese Städte zusätzlicher Wohnraum bei dem prognostizierten Bevölkerungswachstum benötigt wird, jedoch auch die (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand einen nicht unerheblichen Beitrag zur Abdeckung dieses Bedarfs leisten könnte.

4.2 Regelungsebene für den Umgang mit Wohnungsleerstand

In Österreich finden sich teilweise auf den unterschiedlichen räumlichen Ebenen Instrumente bzw. Maßnahmen für den Umgang mit Wohnungsleerständen. Dabei bleibt festzuhalten, dass nicht alle Bundesländer, Städte oder Gemeinden Regelungen im Bereich von leerstehendem Wohnraum erstellt haben. Dies kann daran liegen, dass die Thematik Wohnungsleerstand bereits teilweise als Herausforderung für die räumliche Entwicklung im öffentlichen Interesse erkannt wurde.

Tabelle 10: Regelungen bzgl. des Umganges mit Wohnungsleerständen in vorhandenen Dokumenten

Räumliche Ebene	Dokument	informell/formell	Regelung
Bund	ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ (ÖROK 2017)	Informelle Regelung; Umsetzung durch Selbstbindung der ÖROK-Mitglieder	Ziel ist die Nutzung von vorhandenen leerstehenden Gebäuden. Dies soll über ein interkommunales bzw. kommunales Leerstandsmanagement, sowie Informations- und Kommunikationsmaßnahmen gewährleistet werden. Zusätzlich soll eine Leerstandsabgabe hinsichtlich des hohen Drucks am Wohnungsmarkt bzgl. den möglichen Wirkungen, Folgen und Umsetzung geprüft werden. (ÖROK 2017: 18)

⁴⁴ Der normativ angenommene Wert von 10% wurde an die Bestimmung aus dem Tiroler Raumordnungsgesetz angelehnt zuzüglich 2% für sonstige Nebenwohnsitze. Laut Tiroler Raumordnungsgesetz ist die Schaffung von neuen Freizeitwohnsitzen nur zulässig ist, wenn maximal 8% des Wohnungsbestandes (letzte Wohnungs- und Gebäudezählung) für Freizeitwohnsitze genutzt werden. (§ 13 Abs 4 TROG 2016)

Land Vorarlberg	Sicher Vermieten – ein Gewinn für Vermieter und Mieter (AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG, ABTEILUNG WOHNBAUFÖRDERUNG 2015)	Formelles Dokument über die Umsetzung der Mobilisierung von Wohnungsleerständen zur Information von EigentümerInnen (AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG, ABTEILUNG WOHNBAUFÖRDERUNG 2015)	Das Land Vorarlberg, die VOGEWOSI (Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.) und die Eigentümervereinigung haben gemeinsam ein Modell zur Mobilisierung von Wohnraum im Rahmen der Mietverwaltung entwickelt (AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG, ABTEILUNG WOHNBAUFÖRDERUNG 2015: 2f). Für die WohnungseigentümerInnen werden der Aufwand und die Risiken der Vermietung von Wohnungen übernommen und gleichzeitig die Mieterträge gesichert. (AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG, ABTEILUNG WOHNBAUFÖRDERUNG 2015: 2)
Land Steiermark (Steirische Städte mit über 25.000 EinwohnerInnen)	Weißbuch Innenstadt (GRATL et al. 2014)	Informelles Dokument; Die im Weißbuch Innenstadt enthaltenen Handlungsempfehlungen sind als Optionen zu verstehen, die Grundlage für individuelle Lösungsansätze für Städte mit bis zu 25.000 EinwohnerInnen darstellen (GRATL et al. 2014: 6).	Empfohlen wird im „Weißbuch Innenstadt“, dass auf Bundesebene negative steuerliche Auswirkungen für langfristigen Leerstand erstellt werden. Auf Ebene der Gemeinden sollen vor allem Informations- und Fördermaßnahmen zu einer Mobilisierung von Leerstand beitragen. (GRATL et al. 2014: 30) Bei Leerständen in der Erdgeschosszone soll vor allem auf ein gezieltes regionales bzw. kommunales Leerstandsmanagement (inkl. Leerstandskataster) und Umnutzungen gesetzt werden (GRATL et al. 2014: 32 & 37f). Hierbei wird auch auf den möglichen Wertverlust auf Objektebene bzw. im unmittelbaren Umfeld durch Leerstände hingewiesen (GRATL et al. 2014: 32). Verstärkt soll auch auf Kooperation zum Umgang mit Leerständen gesetzt werden (GRATL et al. 2014: 37).
Region Obersteiermark Ost ¹⁾	Region im Wandel – Strategien für den Wohnungsbestand in der Obersteiermark Ost (REGIONALMANAGEMENT OBERSTEIERMARK OST 2014)	Informelles Dokument (Arbeitsdokument) auf Ebene des Regionalmanagements (INTERVIEW WERDERITSCH 2018)	Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs in der Region Obersteiermark Ost und dem damit einhergehenden demografischen Wandel besteht Anpassungsbedarf für die Siedlungsstruktur. Im Dokument wird vor allem die Transformation des Wohnungsbestandes angesprochen und der vorhandene Wohnungsleerstand thematisiert. (REGIONALMANAGEMENT OBERSTEIERMARK OST 2014: 8) Daher sollen in den nächsten Jahren fünf unterschiedliche Pilotprojekte für verschiedene Zielgruppen in der Region umgesetzt werden (REGIONALMANAGEMENT OBERSTEIERMARK OST 2014: 10). Dabei soll die Weiterentwicklung und Nutzung des vorhandenen leerstehenden Wohnungsbestand eine entscheidende Rolle spielen (INTERVIEW WERDERITSCH 2018).
Stadt Graz	Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016 (HAGAUER et al. 2016)	Formelles Dokument: Der Grazer Gemeinderat hat das Amt für Wohnungsangelegenheiten mit der Erstellung des Wohnungsberichtes betraut (HAGAUER et al. 2016: 5).	Zielsetzung ist, quantitativ und qualitativ ausreichend Gemeindewohnungen für einen Großteil der Bevölkerung zu Verfügung zu stellen, um langfristig die Attraktivität der wachsenden Stadt Graz zu gewährleisten (HAGAUER et al. 2016: 85). Als Maßnahme wird das Mobilisieren von ca. 50 leerstehenden Wohnungen je Jahr und damit die Erhöhung der Anzahl der Gemeindewohnungen genannt. Die Stadt Graz tritt hier als Vermieter auf, ähnlich wie in Dornbirn oder Salzburg bzw. erwirbt Wohnungen am Markt und vermietet diese anschließend. (HAGAUER et al. 2016: 86)

Stadt Salzburg	Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg (STRASSL/RIEDLER 2015)	Formelles Dokument; Die Studie wurde vom Land Salzburg im Rahmen der Wohnbauforschung gefördert (STRASSL/RIEDLER 2015).	Die Studie listet unterschiedliche Maßnahmen zur Mobilisierung von Wohnungsleerständen exemplarisch auf. Zudem wird bewertet, für welche Leerstandsgründe die unterschiedlichen Maßnahmen geeignet sind. (STRASSL/RIEDLER 2015: 56ff) Aufgrund des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und den nur beschränkt vorhandenen Flächenreserven für neuen Wohnraum bilden die Grundlage für ein starkes Interesse an der Wohnraummobilisierung für die Stadt Salzburg (STRASSL/RIEDLER 2015: 5).
----------------	--	---	--

¹⁾ Städte: Bruck an der Mur, Kapfenberg, Kindberg, Mariazell, Mürzzuschlag, Eisenerz, Leoben, Trofaiach

Die Regelungen im Rahmen der ÖREK-Empfehlung Nr. 56 betreffen nicht nur Wohnungsleerstände, sondern generell Leerstände (ÖROK 2017: 18). Zudem ist die Formulierung eher unkonkret und lässt großen Spielraum für die Umsetzung.

In Vorarlberg wird über die Mietverwaltung versucht, leerstehenden Wohnraum zu aktivieren, wofür die Stadt Dornbirn das Pilotprojekt war (VORARLBERG.ÖRF.AT 2015). Das Projekt wird derzeit nach und nach auf zusätzliche Gemeinden im gesamten Bundesland Vorarlberg ausgeweitet (LAND VORARLBERG o.J.).

Für den Umgang mit Leerständen in der Steiermark bildet das Weißbuch Innenstadt eine Grundlage (GRATL et al. 2014). Jedoch werden keine Handlungsoptionen dezidiert für leerstehenden Wohnraum genannt.

In der Region Obersteiermark Ost wurde im Jahr 2014 ein strategisches Dokument für den Umgang mit dem vorhandenen Wohnungsbestand erstellt (REGIONALMANAGEMENT OBERSTEIERMARK OST 2014). Ziel ist, in die künftige Umsetzung der Vorschläge die Gemeinden, gemeinnützigen Genossenschaften bzw. Bauträgern und das Land Steiermark einzubinden (INTERVIEW WERDERITSCH 2018).

Im Falle des Grazer Wohnungsberichts wurde zwar dieser aufgrund einer Beauftragung von offizieller Seite der Stadt erstellt, inwiefern jedoch die einzelnen Maßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden, ist abzuwarten.

In Salzburg wird in Kooperation zwischen Stadt und gswb (Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.) im Herbst 2018 mit dem Projekt „Miet:Garantie“ (Mietgesellschaft) gestartet. Damit sollen mehr als 100 Wohnungen mobilisiert werden. (HAYBÄCK 2018)

4.3 Pro und Contra der (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand

Neben baulichen Adaptionen am Gebäudebestand in gründerzeitlich geprägten Vierteln kann die Aktivierung von Wohnungsleerständen Bevölkerungswachstum in manchen Städten/ Stadtteilen überhaupt erst ermöglichen (GLASER et al. 2013: 28). In bereits dicht bebauten

Wohngebieten ist die bauliche Verdichtung nicht immer sinnvoll. Durch die Nutzung der vorhandenen Potentiale durch die Aktivierung von Wohnungsleerstand kann aber auch in diesen Vierteln eine höhere Bevölkerungsdichte entstehen (GLASER et al. 2013: 59). Wird dieses Potential gerade in österreichischen Städten mit Bevölkerungswachstum⁴⁵ nicht genutzt, muss ausschließlich die Neubautätigkeit den benötigten Wohnraumbedarf auffangen (GLASER et al. 2013: 28). Aufgrund der Bedeutung von Standortqualitäten (wie beispielsweise technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen) ist davon auszugehen, dass in österreichischen Städten zentrale Stadtteile als Wohnorte auch weiterhin nicht an Bedeutung verlieren werden (GLASER et al. 2013: 46).

vorhandene Potentiale

*Bedeutung von
Standortqualitäten*

Wohnungsleerstände, die nicht sanierungsbedürftig sind, wären theoretisch kurzfristig aktivierbar, d. h. sie könnten in absehbarer Zeit am Markt verfügbar gemacht werden. Sind Wohnungen jedoch sanierungs- oder renovierungsbedürftig, können diese erst mittelfristig aktiviert werden, da es je nach Wohnungszustand einer gewissen Vorlaufzeit bedarf.

*Wohnungsleerstände
sind teilweise kurz- oder
mittelfristig vermietbar*

Stadterneuerung sowie Weiterentwicklung von Stadtteilen kann durch die Wiedernutzung des vorhandenen Wohnungsbestand ressourcenschonend betrieben werden (ZIEHL 2014: 65). Ein weiterer Vorteil ist, dass durch den aktiven Umgang mit Wohnungsleerständen der Verfall der Bausubstanz vermindert werden kann (FUHRHOP 2015: 94). Neben der wirtschaftlichen und materiellen Komponente spielt die Transformation des Wohnungsbestandes auch für die Lebensstilentwicklung in Städten bzw. die Anpassung daran eine relevante Rolle (BAUM 2012, zitiert nach ZIEHL 2014: 65). Vor allem eine Anpassung an die Struktur, Zusammensetzung sowie Anforderungen der Haushalte ist langfristig notwendig.

Stadterneuerung

Darüber hinaus werden durch den Abbruch von Immobilien Energieressourcen verbraucht sowie die in dem Gebäudebestand steckenden Ressourcen beseitigt, weshalb auch die Nutzung von Teilen des Bestandes und allgemein eine längere Nutzungsdauer von Gebäuden – je nach Gebäudeeigenschaften – sinnvoll sein kann (ZIEHL 2014: 65). Die Nutzung des bestehenden Wohnungsbestandes trägt zudem zur Verminderung der weiteren Rohstoffinanspruchnahme bei (DEILMANN et al. 2005: 15). Darüber hinaus kann Neubau von Wohnungen finanziell (GLASER et al. 2013: 60) und bezüglich der verbrauchten Rohstoffe (DEILMANN et al. 2005: 17) ressourcenintensiver sein als die Nutzung des Bestandes. Die dafür neu verwendeten Ressourcen würden im Falle einer Reaktivierung von nutzbaren Wohnungsleerständen nicht oder nur teilweise verbraucht werden. Werden Wohnungsleerstände in Gebäuden mit bewohnten Wohnungen wiedergenutzt, kann dies zu einer effizienteren Nutzung vor allem in der Heizperiode führen, da die bewohnten Wohnungen nicht die unbewohnten unnötigerweise indirekt mitheizen (DEILMANN et al. 2005: 66).

Energieressourcen

*Rohstoff-
inanspruchnahme*

Energieeffizienz

⁴⁵ Ein Bevölkerungswachstum herrscht in annähernd allen österreichischen Städten mit über 20.000 EinwohnerInnen sowie alle Landeshauptstädten und Städten im Einzugsbereich von größeren Städten (Ballungsräume), mit Ausnahme von Wolfsberg in Kärnten, Steyr in Oberösterreich und Leoben sowie Kapfenberg in der Steiermark (STATCUBE 2017a). Dies zeigt sich auch in der Bevölkerungsprognose bis 2030 (Hauptvariante der Statistik Austria) (HAINDL et al. 2016: 19).

<i>Bestandsnutzung trägt zum Flächensparen bei</i>	Die Nutzung des Bestandes kann dazu beitragen, den weiteren Flächenverbrauch in Österreich ⁴⁶ nicht weiter voranzutreiben (ÖROK 2017: 18). Ein funktionierendes Leerstandsmanagement wird als Maßnahme gesehen, die längerfristig Baulandzuwachs verhindern und damit die negativen Folgen von Zersiedelung sowie Versiegelung eindämmen kann (ÖROK 2017: 13).
<i>Auslastung der Infrastruktur</i>	Neben einer effizienteren Nutzung des Wohnungsbestandes ergibt sich aus der (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen auch eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur im Vergleich zu einer Situation mit hohen Leerstandsraten (GLASER et al. 2013: 60).
<i>Spekulationsabwehr</i>	Maßnahmen und Instrumente zur Reaktivierung von Wohnungsleerständen können gegen Spekulation mit Wohnraum wirken, wenn diese gewährleisten, dass nicht einfach durch Abwarten eine Preissteigerung erzielt werden kann (BELINA 2017: 40).
<i>Ressourcenaufwand für Städte</i>	Setzt eine Stadt gezielt Maßnahmen, um den vorhanden Wohnungsleerstand effizienter zu nutzen, bedeutet das einen finanziellen Aufwand (z. B. für Personal). Jedoch entsteht auch durch die Notwendigkeit neue Wohnungen zu errichten ein Bedarf an finanziellen Mitteln. ⁴⁷ Es ist anzunehmen, dass langfristig der finanzielle Aufwand für wohnraummobilisierende Instrumente bzw. Maßnahmen geringer ist, als die aktive Neubauförderung für Wohnungen.
<i>Eingriff in Nutzung, Eigentum oder Markt</i> <i>Maßnahmen politisch schwer umsetzbar</i>	Der größte Nachteil von leerstandsmobilisierenden Maßnahmen bzw. Instrumenten ist, dass unter Umständen aktiv in Privateigentum oder in den Wohnungsmarkt eingegriffen werden muss. Dies ist politisch schwer zu argumentieren und umzusetzen. ⁴⁸ In Österreich hat Eigentum einen hohen Stellenwert, das bildet sich auch in der festgeschriebenen Unverletzbarkeit von Eigentum ab, welche mit Verfassungsrang ausgestattet ist (Artikel 5 StGG, Artikel 1 des 1. ZUSATZPROTOKOLLS DER EMRK).

4.4 Aktueller öffentlicher Diskurs zu Wohnungsleerständen in österreichischen Städten

Medienpräsenz Leerstand als Thema ist derzeit in den Medien durchaus präsent. Das zeigt zum Beispiel auch die „Serie: Leerstand“ in der sich die Tageszeitung „Der Standard“ unterschiedlichen Aspekten des Themas widmet (DERSTANDARD.at 2018a). Wohnungsleerstand wird daher nur sehr selten und eher oberflächlich öffentlich thematisiert, da dieses Thema politisch sensibel ist. Der Diskurs fokussiert sich in Städten wird meist auf Büro- und Gewerbeleerstände, wie auch nachfolgend dargestellt wird.

⁴⁶ Der Dauersiedlungsraum beträgt in Österreich 38,85% der Gesamtfläche, 13,71% der Gesamtfläche sind als Siedlungsraum klassifiziert (STATISTIK AUSTRIA 2017a). Vom österreichischen Dauersiedlungsraum werden zumindest 15% bereits für Siedlungs- und Verkehrszwecke genutzt (PROKOP 2011: 5).

⁴⁷ beispielsweise die Wohnbauförderung

⁴⁸ Siehe dazu Kapitel 2.1.3

- Die dreiteilige Studie „Perspektive Leerstand“ (FREY 2011; HERTZSCH/VERLIČ 2012; STADT WIEN – MA18 2013) hat vor allem in der Stadt Wien, aber auch darüber hinaus den Diskurs zur temporären Nutzung von Leerständen für soziokulturelle und ökonomische Zwecke stark beeinflusst (FREY 2011: 3). Diese wurde im Jahr 2012 durch die Publikation „Perspektive Erdgeschoss“ ergänzt, die besonders auf Leerstände in der Erdgeschosszone und die dort vorhandenen Geschäfts- und Gewerbeflächen abzielte (SCHEUVENS/SCHÜTZ 2012). Ebenfalls im Jahr 2012 wurde die Online-Plattform „Leerstandsmelder“ für Wien veröffentlicht, bei der Interessierte Leerstände eintragen bzw. einsehen können (SORGE 2012). Seit dem Jahr 2011 findet jedes Jahr eine Leerstandskonferenz mit unterschiedlichen Schwerpunkten, vor allem mit Fokus auf den ländlichen Raum statt, damit soll die Vernetzung von unterschiedlichen AkteurInnen im Kontext von Leerständen gefördert werden (NONCONFORM o. J.). Die Petitionen „Leerstand öffnen!“ und „Petition zu Leerstand und Zwischennutzung“, die im Jahr 2014 an den Wiener Gemeinderat gerichtet wurden, haben die Leerstandsthematik zudem mehr in die Öffentlichkeit gerückt (IG KULTUR WIEN o.J.a). Im Jahr 2015 wurde von Seiten der IG Kultur Österreich und der IG Kultur Wien die parlamentarische Bürgerinitiative „Leerstand öffnen“ im Nationalrat eingebracht, daraufhin wurde diese behandelt und in Folge Stellungnahmen von unterschiedlichen Ministerien eingeholt (REPUBLIK ÖSTERREICH - PARLAMENTSDIREKTION 2015; IG KULTUR WIEN o.J.b). In der ÖREK-Empfehlung Nr. 56 „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ im Rahmen der gleichnamigen ÖREK-Partnerschaft wird Leerstandsmanagement als wichtige Maßnahme zur effizienten Nutzung von Siedlungsraum sowie zum Flächensparen benannt (ÖROK 2017: 13). Auch im „Weißbuch Innenstadt“ der Landesgruppe Steiermark des Österreichischen Städtebunds wird Leerstandsmanagement als Maßnahme für die Belebung von Innenstädten für Städte mit bis zu 25.000 EinwohnerInnen formuliert (GRATL et al. 2014: 6). Bis April 2018 wurde vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) eine Studie zu investiven Wohnungsleerständen in Vorarlberg erarbeitet, in der auch die Motive der WohnungseigentümerInnen erfasst wurden (IIBW 2017).
- Neben dem immer wieder aufflammenden Ruf nach einer Leerstandsabgabe (DER STANDARD 2015: 8), werden auch Forderungen nach einer Meldepflicht für Wohnungsleerstände laut, damit die Städte auch einschätzen können, ob überhaupt Wohnungsleerstände vorhanden sind, die eine Rolle spielen könnten (DIEPRESSE.COM 2014). Im Bereich der gewerblichen Leerstände wird meist auf Zwischennutzung für soziale und kulturelle Nutzungen und professionelles Leerstandsmanagement gesetzt (WIEN.ORF.AT 2015; ZOIDL 2015).
- Meist stehen die Städte zuallererst vor dem Problem, dass keine seriösen Daten zu Wohnungsleerständen vorhanden sind und daher erst erhoben werden müssten (DERSTANDARD.AT 2017). In verschiedenen Städten Österreichs wird das Thema Wohnungsleerstand bereits jetzt schon öffentlich diskutiert. Diese Diskussion soll im Folgenden kurz zusammengefasst werden. Grundsätzlich werden keine Daten zu Wohnungsleerständen zentral und einheitlich erhoben. Daher sind die folgenden Ausführungen auf unterschiedliche Datenquellen bezogen und können daher auch nicht miteinander verglichen werden.

Studien zu Leerstand

fachlicher Austausch

politische Forderungen

politische Dokumente

Instrumente und Maßnahmen

Datenerhebung

- Oberösterreich* Für das Land Oberösterreich gingen im Jahr 2014 ExpertInnen von geschätzten 64.700 leerstehenden Eigentumswohnungen aus, das sind 6 bis 7% des Gesamtwohnungsbestandes (ZENS 2014). Umfassende Daten sind für Oberösterreich nicht verfügbar.
- Vorarlberg* Für das Bundesland Vorarlberg wurden im Jahr 2015 zwischen 7.000 und 10.000 leerstehende Wohnungen geschätzt. Alleine 1.200 bis 1.500 Wohnungsleerstände werden davon in Dornbirn vermutet. Gleichzeitig gab es durchschnittlich 1.000 WohnungswerberInnen. (VORARLBERG.ORF.AT 2015) Das sind zwischen 5 und über 6% Anteil Leerstand am Gesamtbestand im Jahr 2015 (HAINDL et al. 2016: 16; VORARLBERG.ORF.AT 2015).
- steirische Städte* Auch in den steirischen Städten spielt Wohnungsleerstand eine Rolle. In Graz wurden 2016 rund 4% Wohnungsleerstände am gesamten Wohnungsbestand vermutet. Das sind zwischen 6.000 und 7.000 Wohnungen, wobei die Hälfte davon als nicht markttaktiv vermutet wird. (HAGAUER et al. 2016: 49)
- Region Obersteiermark Ost* In der Region Obersteiermark Ost gibt es laut dem Regionalmanagement relevante Wohnungsleerstände, jedoch konnten bislang keine flächendeckenden quantitativen Aussagen getroffen werden (INTERVIEW WERDERITSCH 2018).
- Stadt Innsbruck* In der Stadt Innsbruck wird, auf Basis einer Auswertung des Energieverbrauchs, davon ausgegangen, dass ca. 3.000 Wohnungen leerstehen. Vermutet wird zudem, dass der Hauptteil dieser Wohnungsleerstände Anlegerwohnungen sind und der Kapitalanlage dienen. (ARORA 2017) Wird diese Zahl mit dem Wohnungsbestand aus dem Jahr 2015 verglichen, beträgt diese etwas mehr als 4% (ARORA 2017; HAINDL et al. 2016: 16). Im Großraum Innsbruck soll nun erhoben werden, welche Wohnungen nicht genutzt werden und warum, darauf aufbauend wird ein Konzept für die Mobilisierung erarbeitet (TIROL.ORF.AT 2018).
- Stadt Salzburg* Mit Hilfe von Stromzählerdaten wurden für die Landeshauptstadt Salzburg die Wohnungsleerstände erhoben. Demnach stehen ca. 4.800 Wohnungen dauerhaft leer, wovon aber nur etwa 3.500 als aktivierbar eingeschätzt werden (RUEP 2015). Das heißt, dass 5,5% Wohnungsleerstand am Gesamtbestand insgesamt vorhanden sind und etwa 4% als mobilisierbar gehandelt werden (HAINDL et al. 2016: 16; RUEP 2015).
- Stadt Wien* Wien hat laut Rechenmodell im Jahr 2015 insgesamt 35.000 leerstehende Wohnungen gehabt, wobei davon 25.000 unter 2,5 Jahren leerstehen und markttaktiv sind, das entspricht 2,5% des Gesamtbestandes, diese zählen zur Mobilitätsreserve. Die restlichen nutzbaren 10.000 Wohnungsleerstände standen laut Stadt Wien mehr als 2,5 Jahre leer. In der Bundeshauptstadt wird sehr stark auf den Wohnungsneubau gesetzt, der die hohe Nachfrage nach Wohnraum abdecken soll. (MAGISTRAT DER STADT WIEN 2015; PID PRESSE- UND INFORMATIONSDIENST DER STADT WIEN 2015)

In Oberösterreich wird ein Anteil des Wohnungsleerstands am gesamten Wohnungsbestand von 6-7% vermutet (ZENS 2014). Das würde laut Literatur noch ein moderates Ausmaß darstellen, welches jedoch deutlich über der Mobilitätsreserve liegt und zeigt damit die Notwendigkeit auf, sich mit dem leerstehenden Wohnungsbestand auseinanderzusetzen (RINK/WOLFF 2015: 317). In Vorarlberg sowie der Stadt Salzburg liegt der Anteil bei 5 bis 6% (HAINDL et al. 2016: 16; VORARLBERG.ORE.AT 2015; RUEP 2015), was ebenfalls deutlich über der notwendigen Mobilitätsreserve liegt (RINK/WOLFF 2015: 317). In Graz und Innsbruck liegt der Anteil bei ca. 4 % Wohnungsleerständen am Gesamtwohnungsbestand (HAINDL et al. 2016: 16; HAGAUE et al. 2016: 49; ARORA 2017), was theoretisch einen funktionierenden Wohnungsmarkt widerspiegelt (RINK/WOLFF 2015: 317). In Wien liegt der Anteil der insgesamt leerstehenden Wohnungen bei etwa 3,5% und damit im angemessenen Bereich, wobei die marktaktiven Wohnungen der notwendigen Mobilitätsreserve entsprechen (MAGISTRAT DER STADT WIEN 2015; PID PRESSE- UND INFORMATIONSDIENST DER STADT WIEN 2015; RINK/WOLFF 2015: 317).

4.5 Zwischenfazit

Die deskriptive Statistik zeigt auf, dass von einem Anstieg der Privathaushalte generell in Österreich und auch in den Städten und Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen auszugehen ist. Gleichzeitig wird auch ein Bevölkerungswachstum in einem Großteil der politischen Bezirke mit zumindest einer Gemeinde/Stadt mit mehr als 10.000 EinwohnerInnen vermutet. Aus der Kluft zwischen der Bevölkerungsprognose und der vorhergesagten Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte ergibt sich die Notwendigkeit von deutlich mehr Wohnungen pro 1.000 EinwohnerInnen als bisher. Auch die Entwicklung des Wohnungsbestandes bzw. der -nachfrage sowie die Preisentwicklung von Wohnraum spielen dabei eine erhebliche Rolle.

Die angestellten Überlegungen ergeben das Fazit, dass von einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum in den meisten österreichischen Städten auszugehen ist. Daraus ergibt sich die Annahme, dass eine Notwendigkeit besteht, den vorhandenen Wohnraum in Städten möglichst effizient und funktional zu nutzen bzw. verfügbar zu machen, vor allem bei begrenzter Verfügbarkeit von Wohnbauland. Das wiederum stützt die These, dass die (Re)Aktivierung von leerstehenden Wohnungen für die Deckung des Wohnraumbedarfs notwendig ist. Durch die quantitative Abschätzung (Berechnung) lässt sich die Relevanz des leerstehenden Wohnungsbestandes für die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bestätigen.

Als problematisch muss vor allem die unzureichende Datenlage über Wohnungsleerstände in Österreich gesehen werden. So wurden zum Beispiel in Salzburg zuletzt bei der Häuser- und Wohnungszählung 1991 dauernd sowie teilweise leerstehende Wohnungen erfasst. Für andere Städte gibt es gar keine statistisch erhobenen Daten. Auch im öffentlichen Diskurs tauchen selten nachvollziehbare quantitative Abschätzungen über Wohnungsleerstände auf, sodass eine solide Diskussions- und Entscheidungsgrundlage fehlt.

In unterschiedlichen Dokumenten auf allen räumlichen Ebenen, wird der Umgang mit (Wohnungs-)Leerständen bereits thematisiert. Dabei unterscheiden sich die Aussagen einerseits bezüglich der inhaltlichen Tiefe, andererseits bezüglich des thematischen Ansatzes. Wird konkret Wohnungsleerstand thematisiert, wird oft die Notwendigkeit von gezielten Strategien für den Umgang damit erkannt.

Bevor überlegt wird, wie mit vorhandenen Wohnungsleerständen in Städten umgegangen wird, sollten die Vor- und Nachteile der (Re)Aktivierung von leerstehendem Wohnraum gegeneinander abgewogen werden. Im Sinne von ökologischen, ökonomischen und sozialen Zielsetzungen ist die effiziente Ausnutzung des Wohnungsbestandes und damit die Nutzung von Wohnungsleerständen sinnvoll. Als nachteilig kann hierbei der notwendige Eingriff in den Wohnungsmarkt und ins Privateigentum gesehen werden.

Generell fällt der Anteil der Wohnungsleerstände am Gesamtbestand der betrachteten Städte im öffentlichen Diskurs eher gering aus. Jedoch muss beachtet werden, dass alle diese Städte ein Bevölkerungswachstum aufweisen und daher der Nutzung von Wohnungsleerständen durchaus eine relevante Rolle zukommen könnte. Vergleichbar sind die Daten jedoch nicht untereinander, da diese unterschiedlich erhoben wurden. Eine grundsätzliche und grobe Abschätzung von potentiellen Wohnungsleerständen unterstreicht jedoch die These, dass diese einen Teil der zukünftigen Wohnungsnachfrage decken könnten.



MIETE &
EIGENTUM



*Es gibt also eine Vielzahl an Instrumenten,
Maßnahmen und Handlungsmöglichkeiten,
um der Leerstandsproblematik
entgegenzuwirken.* (LOCKEMANN 2011: 373)

5. Maßnahmen und Instrumente zum Umgang mit Wohnungsleerstand

Aufbauend auf die bisher behandelte Thematik sowie der Betrachtung der Charakteristik von Wohnungsleerstand werden im folgenden Kapitel einerseits vorhandene Instrumente, die Formales regeln und andererseits inhaltliche Maßnahmen sowie Strategien bezüglich des Umgangs mit Wohnungsleerständen beleuchtet. Dabei finden Lösungsansätze aus dem österreichischen und europäischen Raum Beachtung.

Lösungsansätze

Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen und Instrumente werden nach „Intensität des staatlichen Eingriffes“ in die Wohnraumnutzung von unterteilt:

» Information, Kommunikation und Bewusstseinsbildung

In diesem Bereich geht es vor allem darum, dass durch gezieltes Informieren, von WohnungseigentümerInnen, aber auch MieterInnen sowie den AkteurInnen im Wohnungswesen, das Wissen über die Folgen von Wohnungsleerständen verbessert wird. Dadurch soll Bewusstseinsbildung und in weiterer Folge ein Umdenken, vor allem bei den WohnungseigentümerInnen erzielt werden.

Auf Seite der Städte sind das Maßnahmen zur Informationsgewinnung, etwa eine mögliche Abschätzung sowie Erhebung von Wohnungsleerstand.

Neben der bloßen Information geht es auch um die Kommunikation der AkteurInnen untereinander, um einerseits gegenseitig voneinander zu lernen und andererseits in Kooperation neue Ansätze entwickeln zu können.⁴⁹

» Kooperation und Vernetzung von AkteurInnen

Wohnraum kann auch aufgrund von Kooperationen oder Vernetzung unterschiedlicher AkteurInnen genutzt werden. Private Kooperationen oder Vereinbarungen können bewirken, dass bisher leerstehender Wohnraum (wieder-)genutzt wird. Diese werden in der Regel zwischen den EigentümerInnen und den NutzerInnen vereinbart.

In diesen Bereich fallen jene Möglichkeiten, die nicht auf hoheitlichem Handeln basieren, jedoch können diese von Seiten der öffentlichen Hand gefördert werden.

» Anreizsysteme und Steuerung durch Förderung

Hier werden jene Instrumente und Maßnahmen erwähnt, die durch eine Förderung von Seiten der öffentlichen Hand Anreize schaffen sollen, damit EigentümerInnen den vorhandenen Wohnraum nutzbar bzw. am Markt verfügbar machen. Des Weiteren werden in diesem Bereich auch andere Förderungsmöglichkeiten erwähnt, welche Einfluss auf die Nutzung von Wohnungsleerständen haben können.

⁴⁹ Siehe dazu den Punkt „Kooperation und Vernetzung von AkteurInnen“.

» Hoheitliche Maßnahmen bzw. Festlegungen (Zwangsmaßnahmen)

Durch gezielte Abgaben oder Gesetzesvorgaben kann eine mobilisierende Wirkung im Bereich des Wohnungsleerstands erzielt werden. Diese wenden sich vorrangig an die WohnungseigentümerInnen.

» Alternative Strategien

Neben den klassischen Formen des Umgangs mit Wohnungsleerständen aus der Perspektive von Städten können auch alternative Strategien oder Taktiken bewirken, dass leerstehender Wohnraum genutzt wird bzw. werden kann.

Anhand von Abbildung 25 werden die beleuchteten Instrumente, Maßnahmen, Projekte und Strategien räumlich verortet. Auch jene Instrumente, welche nicht näher beschrieben werden, finden darin Erwähnung, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

5.1 Umgang mit Wohnungsleerständen in österreichischen Städten

In einigen österreichischen Bundesländern, Städten und Regionen wurde der Umgang mit Wohnungsleerständen bereits als relevantes Handlungsfeld identifiziert. Teilweise wurden dazu auch unterschiedliche Instrumente und Maßnahmen entwickelt, die eine (Re)Aktivierung von leerstehendem Wohnraum aktiv fördern bzw. begünstigen sollen. Diese verfolgen unterschiedliche Zugänge, angefangen bei Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung bis hin zu finanziellen Abgaben. Im folgenden Kapitel werden relevante, in Österreich bestehende Projekte, Maßnahmen und Instrumente betrachtet, die im Rahmen dieser Bearbeitung identifiziert werden konnten. Hierbei wurde der Fokus generell auf den Umgang mit Wohnungsleerständen gelegt und lediglich bei Bedarf bzw. Möglichkeit auch die (Re)Aktivierung und Nutzung für den Wohnraumbedarf thematisiert.

*Handlungsfeld
Wohnungsleerstand
teilweise identifiziert*

*bestehende Strategien
für den Umgang mit
Wohnungsleerstand*

5.1.1 Information, Kommunikation und Bewusstseinsbildung

Wie bereits erwähnt, ist die Information über das Thema einerseits für Städte selbst essentiell und andererseits ist auch die Bewusstseinsbildung für die Problematik sowie für bestehende Projekte, Maßnahmen und Instrumente in der Bevölkerung notwendig, um eine verstärkte Nutzung von Wohnungsleerständen zu erreichen. Auch die Kommunikation zwischen den AkteurInnen sowie ExpertInnen kann zu einem erheblichen Wissenszuwachs durch diesen Austausch führen.

Erhebung von Wohnungsleerständen

Wie bereits erwähnt, gibt es verschiedene Strategien zur Erhebung von Wohnungsleerständen, wobei diese unterschiedlich bearbeitungsintensiv sind und unterschiedliche Leerstände erfas-

sen können.⁵⁰ Flächendeckende und damit umfassende Leerstandserhebungen wurden in den vergangenen Jahren in der Stadt Salzburg sowie in Vorarlberg durchgeführt.

» Stadt Salzburg

Volkszählung

In der Stadt Salzburg wurden bereits in den Jahren 1971, 1981 und 1991 im Rahmen der Volkszählung Erhebungen zur Quantifizierung der Wohnungsleerstände durchgeführt (MAGISTRAT SALZBURG, AMT FÜR STATISTIK 1991: 10; STRASSL/RIEDLER 2015: 16). Im Rahmen der österreichweit durchgeführten Registerzählungen (ab 2011) wurde nur noch zwischen Wohnungen mit bzw. ohne Hauptwohnsitzmeldung unterschieden (STRASSL/RIEDLER 2015: 19). Ende 2014 wurde in Kooperation zwischen dem Salzburger Institut für Raumplanung und dem Netzbetreiber der Stromversorgung der Stadt Salzburg (Salzburg AG) eine Auswertung der Daten von aktiven Wohnungsstromzählern für das Jahr 2014⁵¹ vorgenommen (INTERVIEW STRASSL 2018). Als Schwellenwert wurden 200 kWh im Jahr für nicht benutzte, also leerstehende Wohnungen, angenommen. Somit wurden auch Wohnungen herausgefiltert, in denen ein geringer Stromverbrauch durch Verbrauchsgeräte, kurze Besuche oder ähnliches vorhanden ist, die aber nicht zum Wohnen selbst genutzt werden. (STRASSL/RIEDLER 2015: 29) Damit der Datenschutz gewahrt werden konnte, wurden die Ergebnisse auf 250m-Rasterzellen aggregiert, wodurch kein Rückschluss auf die Verortung einzelner leerstehender Wohnungen möglich ist (INTERVIEW STRASSL 2018). In der Stadt Salzburg wurde tendenziell in vielen Gebieten ein Zusammenhang zwischen geringen Stromverbrauchsdaten und keiner Hauptwohnsitzmeldung festgestellt, wobei hier beispielsweise Berufs- oder Ausbildungswohnungen eine Ausnahme darstellen (STRASSL/RIEDLER 2015: 30). Hierbei wurden 4.800 Wohnungen als Leerstände identifiziert, davon wurden jedoch nur ca. 3.500 als Mobilisierungspotential eingeschätzt (STRASSL/RIEDLER 2015: 33 & 35), davon sind unterschiedliche Stadtteile und Siedlungsstrukturen betroffen. Vorerst ist in der Stadt Salzburg keine weitere (Folge-)Erhebung von Wohnungsleerständen geplant (INTERVIEW STRASSL 2018).

*2014: Auswertung
von Wohnungsstrom-
zählerdaten*

*Daten aggregiert auf
250m-Rasterzellen*

*Zusammenhang zwischen
Stromverbrauchsdaten
und Wohnsitzmeldung*

Mobilisierungspotential

» Vorarlberg

Für Vorarlberg wurde im Rahmen einer Studie, welche 2018 fertiggestellt wurde, der vorhandene Wohnungsleerstand erhoben (AMANN/MUNDT 2018: 16). Bisher wurde der Leerstand, der ohne größeren Aufwand dem Mietwohnungsmarkt zugeführt werden könnte, auf 2.000 bis 3.000 Wohnungen geschätzt (INTERVIEW LADENHAUF-KLEIN-DIENST 2018). Bereits in der Vergangenheit haben einige Gemeinden und Regionen Erhebungen bzgl. Wohnungsleerstand durchgeführt (AMANN/MUNDT 2018: 18f) Auf Basis des AGWR (Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister) sowie der Verknüpfung mit Daten des ZMR (Zentralen Melderegisters) konnten wichtige Anhaltspunkte über

*bereits durchgeführte
Erhebungen in Teilräumen*

*Verwendung des
AGWR und ZMR*

⁵⁰ Siehe Kapitel 2.2.8

⁵¹ Es wurden nur Wohnungsstromzähler betrachtet, die vor dem Jahr 2013 aktiviert wurden, da bei späteren Aktivierungen teilweise keine gesamte Jahresverbrauchsabrechnung bestehen konnte. Außerdem wurden Nachtspeicherzähler und Stromzähler in nicht privat genutzten Gebäuden nicht berücksichtigt. (STRASSL/RIEDLER 2015: 29)

die Nutzung der Wohnungen erlangt werden. Die Daten konnten tagesaktuell bezogen werden, da Vorarlberg Teil einer Pilotregion für diese Datenquelle (ausgewählt von der Statistik Austria) ist. (AMANN/MUNDT 2018: 3 & 17) Mittels Stromverbrauchsdaten der wichtigsten Energieversorgungsunternehmen in Vorarlberg (Vorarlberger Kraftwerke AG und Vorarlberger Energienetze GmbH) konnten die Stromverbrauchsdaten aller Wohnungen analysiert werden. Aufgrund der Datenschutzbestimmungen (und dessen Umsetzungen im Jahr 2018) konnten nur hochaggregierte Datenbestände für diese Analyse herangezogen werden. Zudem wurden in Kooperation mit der Vorarlberger Eigentümervereinigung im Rahmen einer Fragebogen-Befragung ihrer Mitglieder zum Thema umgesetzt. (AMANN/MUNDT 2018: 17) Ca. 8.500 Wohnungen können nach dieser Stromdatenerhebung als tatsächlich ungenutzt eingeschätzt werden. Etwa 2.000 Wohnungen werden als kurzfristig aktivierbar und vermietbar eingeschätzt. (AMANN/MUNDT 2018: 44) Zusätzliche 2.000 bis 4.000 Wohnungen werden als eingeschränkt mobilisierbar eingestuft (AMANN/MUNDT 2018: 45).

Stromverbrauchsdaten

Datenschutz und Erhebung

Mobilisierungspotential

Eine derartige Erhebung bewirkt noch keine Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum, ist aber für Städte notwendig, um abschätzen zu können ob eine Handlungsnotwendigkeit besteht.

Leerstandsmelder

Neben der möglichen Durchführung einer flächendeckenden Erhebung von hoheitlicher Seite, besteht auch die Möglichkeit mit Hilfe von interessierten Personen Leerstände allgemein, und Wohnungsleerstände im Speziellen, zu sammeln und öffentlich zugänglich zu machen. Unterschiedliche Initiativen betreiben für Städte im deutschsprachigen Raum einen Leerstandsmelder. Die IG Kultur Wien (Wiener Interessensgemeinschaft für freie und autonome Kulturarbeit) und der Dachverband Salzburger Kulturstätten haben diese Aufgabe in Österreich für die Städte Salzburg und Wien übernommen. (LEERSTANDSMELDER.DE 2018a)

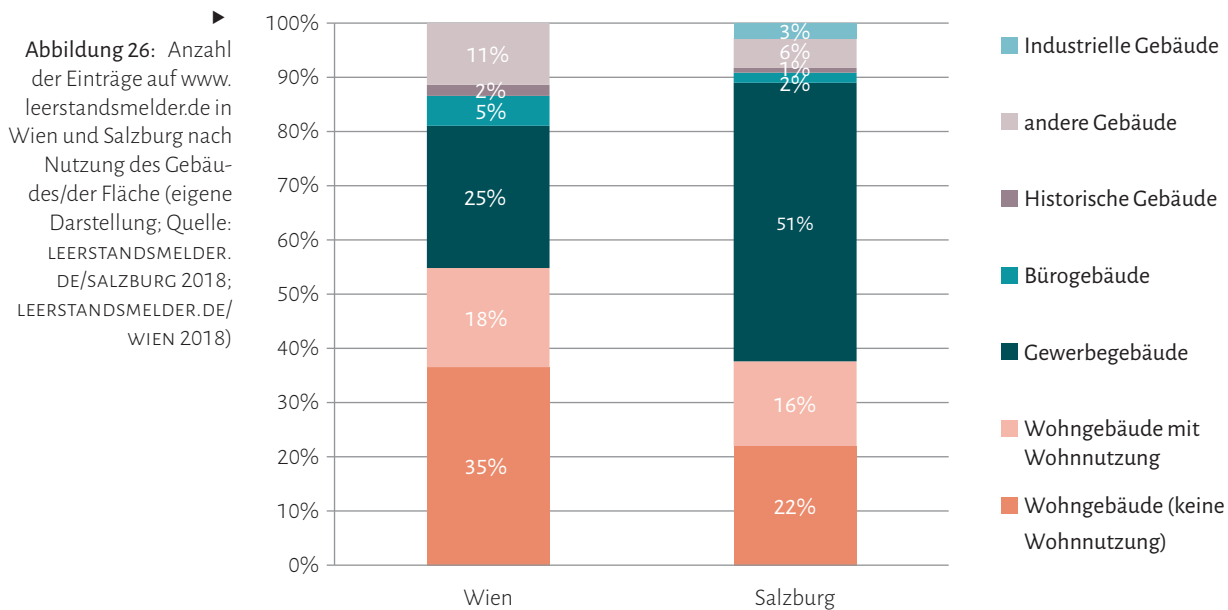
Der Leerstandsmelder ist eine Informationsplattform auf der Leerstände unterschiedlicher Art von interessierten NutzerInnen eingetragen werden können und so eine frei verfügbare, öffentlich einsehbare Datenbank geschaffen wird, die eine Verortung dieser Räume bietet (LEERSTANDSMELDER.DE 2018b). Ziel des Leerstandsmelders ist leerstehenden Raum als Ressource zu betrachten und diesen besser sichtbar zu machen. Vor allem in Hinblick darauf, dass Räume auf der einen Seite benötigt werden, aber auf der anderen Seite den potentiellen Nutzungen nicht zur Verfügung stehen, können Informationen darüber hilfreich sein. (HEJDA/FRAGNER 2014: 173). Zudem können Gebäude in den Leerstandsmelder-Einträgen als abgerissen kategorisiert werden (LEERSTANDSMELDER.DE/SALZBURG 2018; LEERSTANDSMELDER.DE/WIEN 2018).

Informationsplattform

Leerstände als Ressource

*Einträge auf
leerstandsmelder.de
für Österreich*

Derzeit sind im Leerstandsmelder für Wien 300 Einträge vorhanden, von denen 290 tatsächlich auch in Wien liegen, davon befinden sich 165 in Wohngebäuden und 53 in Wohnungen abzulesen (LEERSTANDSMELDER.DE/WIEN 2018). Für Salzburg sind 109 Datensätze verfügbar, insgesamt sind 42 in Wohngebäuden und 24 in Wohnungen abzulesen (LEERSTANDSMELDER.DE/SALZBURG 2018). In Abbildung 26 werden die Anteile der Einträge für Wien und Salzburg differenziert nach Gebäudeart dargestellt.



*keine
Immobilienplattform*

Der Leerstandsmelder wurde nicht dazu konzipiert, wie eine Immobilienplattform Angebot und Nachfrage besser zu koordinieren, sondern dient der öffentlichen Information (HEJDA/FRAGNER 2014: 173). Inwieweit der Leerstandsmelder eine gute Informationsquelle bezüglich Wohnungsleerstände ist, hängt entscheidend von der Qualität der Einträge sowie der Eintragsaktivitäten der NutzerInnen ab.

*kein Anspruch auf
Vollständigkeit*

*Förderung des Diskurses
und der Information*

Aufgrund der Konzeption des Leerstandsmelders kann es nicht der Anspruch sein, dass flächendeckend Leerstände vollständig erfasst werden. Grundsätzlich kann der Leerstandsmelder aber stark zum öffentlichen Diskurs und der Information über das Thema beitragen bzw. als zusätzliche Informationsquelle für alle beteiligten AkteurInnen dienen. Darüber hinaus kann der Leerstandsmelder auch zur Aufmerksamkeit von prominenten Wohnungsleerständen beitragen.

Leerstandskonferenz

Informationsaustausch

Der Austausch von Informationen über Leerstände sowie die Förderung des Diskurses über den Themenkomplex zwischen den handelnden AkteurInnen sowie der Öffentlichkeit sind essentiell für die Bewusstseinsbildung.

Seit 2011 gibt es die ungefähr einmal im Jahr stattfindende Leerstandskonferenz⁵², die unterschiedliche AkteurInnen des politisch-administrativen Systems, der Ökonomie und Architektur im Themenbereich Leerstand zusammenbringt und so der fachliche Wissensaustausch untereinander gefördert wird. Es werden verschiedene Konzepte zum Umgang mit leerstehenden Räumen aufgegriffen, diskutiert und neue Lösungsansätze entwickelt. Die Leerstandskonferenz fokussiert sich in ihrer bestehenden Form vor allem auf den ländlichen Raum, da hier die Problematik besonders deutlich sichtbar ist. Passend zum ausgewählten Themenbereich findet die Veranstaltung auch in Regionen bzw. Gemeinden statt, die von der jeweiligen Thematik betroffen sind. (NONCONFORM o. J.)

*fachlicher
Wissensaustausch*

Bis jetzt wurde noch keine Leerstandskonferenz explizit zu Wohnungsleerstand abgehalten. Jedoch wird dieser integriert in die jeweilige Herausforderung bzw. Thematik aufgegriffen.

5.1.2 Kooperation und Vernetzung von AkteurInnen

Neben Informationsweitergabe, Kommunikation und Bewusstseinsbildung können auch Kooperationen im Bereich der Mobilisierung von Wohnraum entscheidende Ergebnisse erzielen.

» Region Obersteiermark Ost

Eine solche Kooperation zwischen den Gemeinden und den wichtigsten gemeinnützigen Wohnbauträgern findet in der Region Obersteiermark Ost statt. Das Thema Wohnungsleerstand spielt dabei auf der regionalen Ebene eine wichtige Rolle, da die meisten Gemeinden und Städte vor ähnlichen Problemen stehen (INTERVIEW WERDERITSCH 2018), wenn auch die Ausprägung regional unterschiedlich ausfällt (REGIONALMANAGEMENT OBERSTEIERMARK OST 2014: 8). Für den Umgang mit dem Wohnungsbestand sowie Wohnungsleerständen wurde im Jahr 2014 ein Strategiedokument „Regionen im Wandel – Strategien für den Wohnungsbestand in der Obersteiermark Ost“ erarbeitet (REGIONALMANAGEMENT OBERSTEIERMARK OST 2014). Ausgangslage ist, dass der Region bis 2050 insgesamt ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird, wobei sich derzeit die Bevölkerungsentwicklung in den städtischen Bereichen stabilisiert (REGIONALMANAGEMENT OBERSTEIERMARK OST 2014: 8; INTERVIEW WERDERITSCH 2018). Daraus ergeben sich Handlungsnotwendigkeiten, etwa die Anpassung der Siedlungsstruktur und der bestehenden Wohnungsinfrastruktur an die Gegebenheiten. Dabei werden die Wohnungsleerstände und deren Um- und Weiternutzung als Chance gesehen. Auch bietet der vorhandene leerstehende Wohnraum vor allem in Zentrumsbereichen Chancen, sodass die Siedlungsgrenze nicht für neue Wohnbauten weiter ausgedehnt werden müssen. Der Wohnraumbedarf sollte über den Bestand gedeckt werden und nicht, dass wie bisher trotz Bevölkerungsrückgang die Zahl der Gebäude steigt. (REGIONALMANAGEMENT OBERSTEIERMARK OST 2014: 8) Bereits im Jahr 2018 sollen erste Nutzungsstrategien für die vorhandenen Wohnungsleerstände erarbeitet werden.

*Kooperation zwischen
AkteurInnen*

*Strategiedokument für
den Umgang mit dem
Wohnungsbestand*

Bevölkerungsrückgang

⁵² Diese wurde von nonconform ins Leben gerufen (NONCONFORM o. J.).

*Schwerpunkt auf
Bruck a. d. Mur, Leoben
und Mürzzuschlag*

Der Schwerpunkt der Analyse des Wohnungsbestandes lag aufgrund der Datenverfügbarkeit auf den Stadtgemeinden Bruck an der Mur, Leoben und Mürzzuschlag (REGIONALMANAGEMENT OBERSTEIERMARK OST 2014: 8). Daten der kommunalen Wohnungsbestände sowie der KooperationspartnerInnen wurden im Rahmen der Erarbeitung umfangreich analysiert. Auftraggeber der Strategie war das Land Steiermark und das Regionalmanagement Obersteiermark Ost. Darin eingebunden wurden die Städte und Gemeinden der Region, sowie einige Genossenschaften. (INTERVIEW WERDERITSCH 2018)

*Berücksichtigung von
Wohnungsneubau und
Nachverdichtung*

In der Strategie wurde nicht nur die Notwendigkeit der Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes, sondern auch der Wohnungsneubau und Nachverdichtungsmaßnahmen berücksichtigt. Des Weiteren wurde als erforderlich erkannt, dass städtebauliche Maßnahmen, Umgestaltungen des näheren Wohnumfeldes sowie funktionelle und gebäudebezogene Aktionen umgesetzt werden. (REGIONALMANAGEMENT OBERSTEIERMARK OST 2014: 9f)

geplante Pilotprojekte

Anhand von fünf Pilotprojekten sollen in der Region für verschiedene Zielgruppen in unterschiedlichen Teilregionen Vorschläge für die Transformation des Wohnungsbestandes umgesetzt und dabei auch leerstehender Wohnraum wiedergenutzt werden (REGIONALMANAGEMENT OBERSTEIERMARK OST 2014: 10; INTERVIEW WERDERITSCH 2018). Langfristiges Ziel ist die Nutzung des Wohnungsbestandes und damit eine Reduzierung des Wohnungsleerstands. Teilweise besteht für die vorhandenen Wohnungsleerstände erheblicher baulicher und funktioneller Adaptierungsbedarf. (INTERVIEW WERDERITSCH 2018) Bei den geplanten Projekten sollen auch finanzielle Förderungen von Seiten des Landes unterstützend wirken (REGIONALMANAGEMENT OBERSTEIERMARK OST 2014: 11).

*Ziel: Nutzung des
Wohnungsbestandes
und Reduzierung der
Wohnungsleerstände*

Der nächste Schritt ist die Region als Wohnbaumodellregion zu etablieren sowie eine gesamtregionale Wohnungsanalyse durchzuführen, wobei hauptsächlich die stadteigenen sowie die Wohnungsbestände von interessierten Genossenschaften betrachtet werden sollen (INTERVIEW WERDERITSCH 2018).

» **Zwischennutzung – temporäre Nutzung von Wohnraum**

Temporäre Nutzung

Leerstehender Wohnraum kann auch zwischenzeitlich eine Chance für Nutzungen darstellen. Ungenutzte Wohnflächen können temporär als Wohnraum genutzt werden, wenn diese für einige Monate nicht der langfristigen Wohnnutzung zu Verfügung stehen oder stehen können und trotzdem nicht leerstehen sollen. Hierbei stellt beispielsweise auch der Umgang mit Kurzzeitvermietungen über Internetplattformen eine Herausforderung dar.⁵³

In der Stadt Salzburg wurde beispielsweise leerstehender Wohnraum nach baulichen Adaptionsmaßnahmen über die Wintermonate als Notquartier für obdachlose Personen genutzt. Das Notquartier wurde von der Stadt Salzburg und der Caritas umgesetzt. (MEINBEZIRK.AT 2014) Die leerstehenden Flächen wurden so übergangsweise genutzt, bevor diese einer neuen Nutzung zugeführt wurden.

⁵³ Siehe Exkurs in Kapitel 2.2.3

5.1.3 Anreizsysteme und Steuerung durch Förderungen

Gerade im Bereich der Wohnungsleerstände, wo die individuellen Motive und Ziele eine große Rolle spielen, können Anreizsysteme, welche die (Re)Aktivierung fördern, bewirken, dass WohnungseigentümerInnen ihre Wohnungen am Mietwohnungsmarkt anbieten. Oftmals werden Anreizsysteme sogar als einzige wirkungsvolle Instrumente genannt (INTERVIEW STRASSL 2018; INTERVIEW UHLMANN 2018).

Mietverwaltung

Gemeinnützige Gesellschaften im Eigentum oder Auftrag der öffentlichen Hand können Wohnungen von den EigentümerInnen an- und weitervermieten, also vermitteln und verwalten (STRASSL/RIEDLER 2015: 59). Dafür gibt es grundsätzlich zwei unterschiedliche Formen, einerseits die Anmietung von Wohnungen sowie die Untervermietung und andererseits der Abschluss eines Mietvertrages zwischen EigentümerIn und MieterIn mit der Haftungsübernahme durch die öffentliche Hand für möglicherweise entstehende finanzielle Nachteile der VermieterInnen (STRASSL/RIEDLER 2015: 59; INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018). Die Vorteile für die EigentümerInnen sind, dass kein bürokratischer Aufwand für die Vermietung anfällt, Mietausfälle ausgeglichen und die Vermietungsrisiken ausgelagert werden. Auch wird durch die Mietgesellschaft garantiert, dass die Wohnung instandgehalten und so auch wieder retourniert wird. (STRASSL/RIEDLER 2015: 59) Für die Städte bzw. das Bundesland ist der Vorteil eines solchen Projektes die Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum und dadurch eine geringere notwendige Neubauleistung, die auch kostenintensiver wäre. Zusätzlich kann das so auf den Markt gebrachte Wohnungsangebot eine sinnvolle Ergänzung zum gemeinnützigen Wohnbauprogramm bieten. (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018)

*Haftungsübernahme
durch die öffentliche Hand*

*kein bürokratischer
Aufwand für
VermieterInnen*

*Mobilisierung von
leerstehendem
Wohnraum
zusätzliches
Wohnungsangebot*

» Stadt Salzburg

Auf Basis einer Studie zu Wohnungsleerständen, die im Jahr 2015 vom Salzburger Institut für Raumplanung fertiggestellt wurde, hat die Stadt ein Projekt zur (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen entwickelt (STRASSL/RIEDLER 2015). In der Stadt Salzburg wird mit dem Projekt „Miet:Garantie“ seit März 2017 gemeinsam mit der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung gswb eine solche Mietverwaltung umgesetzt (INTERVIEW STÖFFLER 2018).⁵⁴ Das Projekt ist vorerst auf sechs Jahre angelegt, nach vier Jahren wird das Projekt evaluiert (HAYBÄCK 2018c). Die Stadt übernimmt dabei die Garantie für den Mietertrag, die Betriebskosten und eventuell anfallende Reparaturkosten, wobei die Haftungssumme auf 560.000€ festgelegt wurde (HAYBÄCK 2018b, 2018c). Die Mietverwaltung wird von der gswb nach Abschluss eines Mietverwaltungsvertrags mit den EigentümerInnen übernommen. Der Mietvertrag wird befristet auf drei Jahre zwischen MieterIn und EigentümerIn abgeschlossen, wobei dieser bei Zustimmung der EigentümerInnen verlängert werden kann (HAYBÄCK 2018a, 2018b). Wenn notwendig, wird

*Projektlaufzeit: 6 Jahre
Evaluierung nach 4 Jahren*

*Übernahme der
finanziellen Risiken*

*Mietverwaltungsvertrag
befristeter Mietvertrag*

⁵⁴ Als theoretisches Mobilisierungspotential wurden ca. 3.500 Wohnungen erhoben (STRASSL/RIEDLER 2015: 35).

*Hauptwohnsitz bzw.
Arbeitsplatz in Salzburg
sind Voraussetzung*

*Vermietung unter dem
ortsüblichen Mietzins*

von der Stadt Salzburg und der gswb die Räumung der Wohnung organisiert (HAYBÄCK 2018b). Die MieterInnen werden vom Wohnungsamt benannt (INTERVIEW STÖFFLER 2018). Anspruchsberechtigt für das Projekt sind Personen, deren Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz nachweislich in den letzten drei Jahren in der Stadt Salzburg war und deren Einkommen maximal 10% über dem Wohnbauförderungswert liegt (HAYBÄCK 2018a). Der Mietertrag beträgt 70% des ortsüblichen Mietzinses, wobei die MieterInnen 80% bezahlen müssen und vom Rest anfallende Kosten für Verwaltung bzw. Reparaturen beglichen werden. Der ortsübliche Mietzins wird individuell aufgrund der Wohnungssituation ermittelt. (HAYBÄCK 2018b) Der durchschnittliche Mietzins beträgt 11,10€ pro Quadratmeter (inkl. Betriebskosten und möglichen Abstell-/Tiefgaragenplatz). Die über das Projekt angebotenen Wohnungen sind damit immer noch deutlich günstiger als die am freien Markt verfügbaren. (INTERVIEW STÖFFLER 2018)

» Vorarlberg

*Finanzierung durch
das Land Vorarlberg*

befristeter Mietvertrag

*kein bürokratischer
Aufwand für
VermieterInnen*

*Vermietung unter
dem Marktpreis*

*Vergabe der Wohnungen
nach Dringlichkeit auf
Basis der Wohnungsvergaberichtlinie*

Auf Basis eines Regierungsbeschlusses besteht in Vorarlberg seit Ende 2015 das Projekt „Sicher vermieten“, mit dem ein Teil des bestehenden Wohnungsleerstands⁵⁵ dem Wohnungsmarkt wiederzugeführt werden soll (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018; VORARLBERG.ORG.AT 2015). Nach einem Pilotprojekt in Dornbirn wurde das Projekt auf ganz Vorarlberg ausgeweitet. Das Land Vorarlberg finanziert dieses Projekt vollständig (inkl. aller Kosten, die den ProjektpartnerInnen entstehen) und bietet so VermieterInnen eine Mietausfallgarantie sowie die Übernahme von etwaig anfallenden Renovierungskosten. Die VOGEWOSI⁵⁶ übernimmt als größte gemeinnützige Bauvereinigung in Vorarlberg einerseits die Mietverwaltung (für die VermieterInnen) und andererseits ist sie Zahlstelle für Miete und Betriebskosten für die MieterInnen und leitet diese Zahlungen weiter an die VermieterInnen. Der befristete Mietvertrag (3 Jahre) wird direkt zwischen EigentümerIn bzw. VermieterIn und MieterIn abgeschlossen, um Untermietverträge und damit höhere Mietkosten durch die anfallende Umsatzsteuer zu vermeiden sowie mehr Rechtssicherheit zu erzielen. (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018) Für die VermieterInnen entsteht im Projekt auch für die Kündigung und Verlängerung von Mietverträgen kein Aufwand (AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG, ABTEILUNG WOHNBAUFÖRDERUNG 2015: 3). Weiters ist die Vorarlberger Eigentümervereinigung am Projekt beteiligt, welche die Rolle der Beratungsstelle für VermieterInnen einnimmt. Sie war auch an der Ausgestaltung des Projektes beteiligt und hat somit die Interessen der EigentümerInnen eingebracht. Die Wohnungen werden unter dem Marktpreis vermietet und ein Teil des Mietertrags wird einbehalten, für die Verwaltung sowie um eventuell entstehenden Schäden und Mietausfälle auszugleichen. (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018) Derzeit sind die Gemeinden Bregenz, Dornbirn, Feldkirch, Frastanz, Hard, Lustenau und Rankweil Teil des Projektes (LAND VORARLBERG 2018). Die über das Projekt angebotenen Wohnungen werden nach Dringlichkeit

⁵⁵ Es bestehen 2.000 bis 3.000 ohne hohen Aufwand mobilisierbare, langfristig leerstehende Wohnungen in Vorarlberg (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018).

⁵⁶ Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

(Beurteilung auf Basis der Wohnungsvergaberichtlinie) an anspruchsberechtigte Personen vergeben (AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG 2015; INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018). Wird über diese Gemeinden hinaus eine Wohnung dem Projekt angeboten, übernimmt die Koordination vorerst die Abteilung Wohnbauförderung des Landes (Amt der Landesregierung). Der Mietertrag beträgt 20% unter dem Richtwert, wobei zwischen Gemeinden mit unter bzw. über 10.000 EinwohnerInnen unterschieden wird⁵⁷ (AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG, ABTEILUNG WOHNBAUFÖRDERUNG 2015: 3). Bis Mai 2018 wurden 20 Wohneinheiten über das Projekt einer Nutzung zugeführt (PUTSCHÖGL 2018).

» Graz

Für die Stadt Graz wurde im Wohnungsbericht für das Jahr 2016 formuliert, dass ein Modell wie in Dornbirn oder Salzburg andenkbar wäre (HAGAUER et al. 2016: 49). Bis jetzt wurde kein derartiges Projekt entwickelt und ist vorerst auch nicht geplant.

*kein Projekt in
Graz geplant*

Bei dieser Maßnahme für den Umgang mit Wohnungsleerstand werden Anreize geschaffen, um das Vermietungsrisiko öffentlich zu tragen, gleichzeitig bleiben aber die Gewinne weitestgehend bei den PrivateigentümerInnen (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018).

*Vermietungsrisiko wird
öffentlich getragen,
Gewinne verbleiben bei
den VermieterInnen*

Als Erfolgsfaktor für ein derartiges Projekt wurden vor allem die handelnden AkteurInnen, die das Projekt vorantreiben, genannt (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018). Daneben wurde sowohl in Vorarlberg als auch in Salzburg vor allem die Bewerbung, Information und Kommunikation über das Projekt als Erfolgsfaktor identifiziert (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018; INTERVIEW STÖFFLER 2018). Personelle, Zeit- und Verwaltungsressourcen sind für die Entwicklung einer derartigen Mietverwaltung und damit (Re) Aktivierung von Wohnungsleerständen relevante Komponenten. Aber auch die politische Zuständigkeit sowie der politische Wille und die Kooperation mit den teilnehmenden Städten/Gemeinden sind für die Umsetzung notwendig. (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018)

wichtige Erfolgsfaktoren

Nachteil an einem solchen Konzept ist, dass die Wohnungen nur befristet vermietet werden können.⁵⁸ Die MieterInnen können somit meist nicht dauerhaft in den Wohnungen bleiben. (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018) Dies kann sich hemmend auswirken, da viele potentielle MieterInnen unbefristete Verträge bevorzugen (INTERVIEW STÖFFLER 2018). Des Weiteren müssen neue Lösungen für die MieterInnen nach dem Ablauf der befristeten Mietverträge gefunden werden. Gerade als vorübergehende Lösung für den individuellen Wohnraumbedarf sind solche Konzepte jedoch geeignet. (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018)

*Nachteile einer derartigen
Mietverwaltung*

⁵⁷ Gemeinden mit unter 10.000 EinwohnerInnen: 6,86€/m²

Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen: 7,71€/m² (AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG, ABTEILUNG WOHNBAUFÖRDERUNG 2015: 3)

⁵⁸ In Vorarlberg werden gemeinnützige Wohnungen generell nur befristet vermietet und nach Ablauf wird die Förderbarkeit überprüft (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018). Des Weiteren ist eine Befristung sinnvoll, um nach der Befristung andere Nutzungsinteressen einfacher umsetzen zu können.

Transformation des Wohnungsbestandes bei hoher Leerstandsrate

Exkurs

Stadt- und Dorferneuerung

Wohnungsleerstände können (siehe Kapitel 2.2.6) auch aufgrund von baulichen Mängeln oder Adaptierungsnotwendigkeit bestehen. So können Wohnungsleerstände für Zwischennutzungen, Umnutzungen oder Neunutzungen verwendet werden. Außerdem können Renaturierungen, bauliche Veränderungen oder Neubau zur Transformation des leerstehenden Wohnungsbestandes beitragen. (LOCKEMANN 2011: 368ff)

Hier können die Stadt- und Dorferneuerungsprogramme der Bundesländer eine entscheidende Rolle einnehmen und im besten Fall kann durch diese Unterstützung ungenutzter Wohnraum wieder für die Wohnnutzung verfügbar gemacht bzw. das Wohnumfeld attraktiviert werden. Im Burgenland wird als Ziel für die Dorferneuerung die Erhaltung der *„Eigenart als Wohn-, Arbeits-, und Sozialraum sowie in ihrer eigenständigen Kultur“* und die Verbesserung der Lebensverhältnisse der BewohnerInnen genannt (§ 1 Abs 1 BGLD. DORFERNEUERUNGS-VERORDNUNG 2003). Die *„Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen“* steht beispielsweise in Niederösterreich im Vordergrund (§ 1 Abs 3 lit k NÖ ROG 2014). In Oberösterreich wird im Rahmen des Landesraumordnungsprogrammes formuliert, dass Maßnahmen zur Reduzierung von Leerständen an die Dorf- und Stadtentwicklung anknüpfen sollen, kombiniert mit aktiver Bodenpolitik und Beteiligungsprozessen (AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG 2016: 26 & 154), wobei die Leerstandsart nicht näher Erwähnung findet. In Salzburg wiederum werden im Rahmen der Dorf- und Stadtentwicklung Maßnahmen zur Ortskernstärkung forciert (INTERVIEW STRASSL 2018). In Tirol wird die Sanierung des Gebäudebestandes als Zielsetzung in der Dorferneuerung gesehen (AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG o. J.). In Wien wiederum gibt es mit dem Instrument der „sanften Stadterneuerung“ ein geeignetes Instrument zur Umsetzung von umfassenden Sanierungen, Dachgeschossausbauten und Aufstockungsmaßnahmen, welche zur Erhaltung und Entwicklung von leistbarem Wohnraum (GLASER et al. 2013: 12) und damit auch zur Vorbeugung von baulich bedingten Wohnungsleerständen beiträgt.

Tendenziell zielen Dorf- und Stadterneuerungsmaßnahmen nicht direkt auf die Entwicklung bzw. Reduzierung von (leerstehendem) Wohnraum ab, jedoch wird durch die unterschiedlichen Maßnahmen vor allem in Ortskernen ein Mehrwert für das Wohnumfeld generiert.

unterschiedliche
Strategien bei
Angebotsüberhang
möglich

Für den Umgang mit Wohnungsleerstand, der aus einem Angebotsüberhang am Wohnungsmarkt resultiert, gibt es unterschiedliche Strategien (LOCKEMANN 2011: 366). Beibehaltung des Status Quo (meist ohne Nutzung), Umnutzung, Maßnahmen zur Modernisierung, Instandhaltung bzw. Aufwertung (Wohnungsebene sowie Umfeld), Abriss sowie Teilrückbau (bei partiell vorhandener (Wohn-)Nutzung) der Wohnimmobilien. Auf Ebene der Immobilie sollte hierzu eine Wirtschaftlichkeitsanalyse durchgeführt werden sowie auf Stadtteilebene eine Bedarfsanalyse. (LOCKEMANN 2011: 367f)

Anpassung an den Bedarf

Bei einer hohen Wohnungsleerstandsrate und auf lange Sicht prognostiziertem Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang sollte ein Konzept für den Umgang mit diesem leerstehenden Wohnungsbestand bzw. eine Anpassung an die Nachfrage entwickelt werden, um negativen Folgen wie Image- oder Wertverlust entgegenzuwirken (LOCKEMANN 2011: 372f). Hier steht jedoch nicht die Mobilisierung von Wohnraum im Vordergrund. In Österreich ist dies in Eisenerz, das stark vom Strukturwandel betroffen ist, im Rahmen eines mehrjährigen Projektes umgesetzt worden.

» **Eisenerz**

In Eisenerz, das aufgrund der wirtschaftsstrukturellen und demografischen Veränderungen von Abwanderung und Wohnungsleerständen geprägt ist, wurden Veränderungsstrategien im Rahmen des Projekts „re-design Eisenerz“ erarbeitet (NUSSMÜLLER et al. 2006: 4f). Im Jahr 2001 bestanden 3.846 Wohnungen in Eisenerz, von denen 580 leerstanden (NUSSMÜLLER et al. 2006: 25), dies entspricht 15% des Wohnungsbestandes und kann somit als „sehr hoher“ Anteil sowie eine krisenhafte Wohnungsmarktsituation bezeichnet werden (RINK/WOLFF 2015: 316f). Bezogen auf die Problematik des Wohnungsleerstands wurde 2006 ein weiteres Ansteigen der Anzahl der Wohnungsleerstände prognostiziert, der Anteil wurde bis 2021 auf 45% eingeschätzt (NUSSMÜLLER et al. 2006: 21). Auf Basis der bestehenden Problematik in der Stadtgemeinde Eisenerz wurde ein Entwicklungsplan bis 2021 erstellt, der den Umgang mit Wohnraumbedarf skizziert, wobei der private Wohnungsmarkt nicht berücksichtigt wurde (NUSSMÜLLER et al. 2006: 22). Dabei wurde festgelegt, dass sich die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf die Altstadt konzentrieren und die Quartiersentwicklung außerhalb dieser nicht forciert werden soll (NUSSMÜLLER et al. 2006: 24). Dabei wurden unterschiedliche Maßnahmen wie Rückbau, Erhaltung, Sondernutzungen, Privatisierungen sowie Sanierungsmaßnahmen Rechnung getragen (NUSSMÜLLER et al. 2006: 25; GAT 2015). Trotz Rückbaumaßnahmen wurde 2006 davon ausgegangen, dass aufgrund der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Eisenerz der Wohnungsleerstand im Jahr 2021 im Vergleich zu 2001 nur geringfügig reduziert werden kann (NUSSMÜLLER et al. 2006: 25). Mit dem Projekt wurde durch zahlreiche Events, umfangreiche Partizipationsprozesse sowie die Einbindung unterschiedlicher AkteurInnen auch die Aufmerksamkeit der Bevölkerung über Eisenerz hinaus erlangt (GAT 2015). Auch andere Regionen haben aus dem Diskurs in Eisenerz lernen können, wie mit Wohnungsleerstand umgegangen werden kann (INTERVIEW WERDERITSCH 2018).

hohe Leerstandrate

weiteres Ansteigen der Wohnungsleerstände wurde prognostiziert

Konzentration der Entwicklung auf die Altstadt

Lernprozess über die Region hinaus wurde ausgelöst

5.1.4 Hoheitliche Maßnahmen bzw. Festlegungen

Da Maßnahmen zur Information, Kommunikation, Bewusstseinsbildung sowie Förderungen und Anreizsysteme nicht ausreichen, um leerstehenden Wohnraum zu mobilisieren, weil die WohnungseigentümerInnen trotz dieser Instrumente kein Interesse an einer Vermietung bzw. Nutzung haben, können auch hoheitliche Maßnahmen oder Festlegungen notwendig sein.

» **Leerstandsabgabe**

Im Jahr 1982 wurde von Seiten der Stadt Wien, beschlossen durch den Landtag, ein Gesetz über die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen erlassen (WOHNUNGSABGABEG). Demnach wurde aufgrund dieses Gesetzes eine Abgabe in festgelegter Höhe (§ 5 Abs 1 WOHNUNGSABGABEG) nach einem Zeitablauf von sechs Monaten nach der Räumung durch die vorherigen MieterInnen eingehoben (§ 2 Abs 1 WOHNUNGSABGABEG). Wurde nach dieser Räumung eine Anhebung des baulichen Standards der

Fälligkeit der Leerstandsabgabe nach sechs Monaten

*Zweckbindung der
eingenommenen Mittel
für Stadterneuerung*

*das Gesetz wurde vom
VfGH aufgehoben*

Wohnung vorgenommen, wurde diese Frist von sechs Monaten um ein Jahr erhöht (§ 2 Abs 2 WOHNUNGSABGABEG). Für die Anwendung des Gesetzes wurden zahlreiche Ausnahmen formuliert (§ 4 WOHNUNGSABGABEG). Fehlende Auskunftserteilung sowie Nicht-Nachkommen der Anzeigepflicht wurden gemäß des Gesetzes als Verwaltungsübertretung gewertet und konnten fallweise zu Geldstrafen führen (§ 7 Abs 1f WOHNUNGSABGABEG). Die eingehobenen Mittel wurden laut Gesetz Maßnahmen zur Stadterneuerung gewidmet (§ 9 WOHNUNGSABGABEG).

Das am 1. Jänner 1983 in Kraft⁵⁹ getretene Gesetz (§ 11 WOHNUNGSABGABEG) wurde im Jahr 1985 vom VfGH als verfassungswidrig aufgehoben (VfSLG 10403/1985). Im Leitsatz wurde die Entscheidung einerseits mit einem Verstoß gegen den Gleichheitssatz in § 7 Abs 1 WohnungsabgabeG⁶⁰ und andererseits aufgrund des Eingriffs in die Wohnraumbewirtschaftung, welche verfassungswidrig in Hinblick auf die Kompetenzverteilung ist, begründet (VfSLG 10403/1985). Der Verfassungsgerichtshof bezieht sich in dieser Entscheidung in keiner Weise auf einen Eingriff in das Wohnungseigentum selbst. Seither wurde dieses Gesetz nicht überarbeitet und auch keine anderen rechtlichen Bestimmungen in ganz Österreich für eine Leerstandsabgabe auf ungenutzten Wohnraum erarbeitet.

» Ortstaxen

Ortstaxen müssen in einigen Bundesländern für die Nutzung von Räumen für touristische Zwecke entrichtet werden. Dadurch kann bei entgeltlicher, temporärer Nutzung von Wohnraum für einen touristischen, vorübergehenden Aufenthalt eine Ortstaxe bzw. Tourismusabgabe⁶¹ fällig werden.

*besondere Ortstaxe
für Wohnungen ohne
Hauptwohnsitz und nur
temporäre Nutzung*

Im Bundesland Salzburg gibt es zudem die Möglichkeit eine besondere Ortstaxe einzuhoben, die auf Wohnungen ohne Hauptwohnsitz abzielt, die fallweise von den EigentümerInnen genutzt werden (STRASSL/RIEDLER 2015: 49), Ausnahmen bilden die Nutzung für Berufs- oder Ausbildungszwecke (STRASSL/RIEDLER 2015: 57). Abgabepflichtig sind daher in Salzburg die EigentümerInnen von Ferienwohnungen (§ 6 Abs 2 z 1 SALZBURGER ORTSTAXENGESETZ 2012). Die Einnahmen sind für die Förderung des Tourismus zweckgebunden (§ 9 Abs 1 SALZBURGER ORTSTAXENGESETZ 2012).

*Mobilisierung von
unternutzten Wohnungen
kaum möglich*

Die besondere Ortstaxe in Salzburg kann für jene Wohnungen relevant sein, die minder genutzt sind, jedoch nicht für jene, die tatsächlich leerstehen (STRASSL/RIEDLER 2015: 49 & 57). Je nach Höhe der Ortstaxe wirkt dieses Instrument kaum mobilisierend auf unternutzten Wohnraum (STRASSL/RIEDLER 2015: 57). Auf leerstehenden Wohnraum hat dieses Instrument keinen Einfluss. Eine Erweiterung auf Leerstand wäre vermutlich nicht möglich.

⁵⁹ Eine Ausnahme davon bildet § 7 WohnungsabgabeG, welche die Auskunftserteilung sowie den Umgang mit der Auskunfts- und Anzeigepflicht regelt und deshalb bereits am 15. September 1982 in Kraft trat (§ 11 WOHNUNGSABGABEG).

⁶⁰ In § 7 Abs1 WohnungsabgabeG wurden neben den EigentümerInnen auch ihren VertreterInnen ohne sachliche Rechtfertigung Pflichten auferlegt, womit dem Gleichheitsgrundsatz widersprochen wurde (VfSLG 10403/1985).

⁶¹ In den Bundesländern sind die Ortstaxen bzw. Tourismusabgaben unterschiedlich geregelt.

» Vertragsraumordnung

In allen österreichischen Bundesländern gibt es die Möglichkeit im Rahmen der Vertragsraumordnung privatwirtschaftliche Vereinbarungen zwischen Gemeinden und GrundeigentümerInnen abzuschließen.⁶² In sogenannten Verwendungsverträgen können die Widmungs- und Planungsvorgaben hinsichtlich Nutzung und Bebauung zusätzlich präzisiert werden (KLEEWEIN 2014: 102). Die jeweiligen rechtlichen Grundlagen für den Abschluss solcher Verträge bilden die Raumordnungsgesetze⁶³ der Bundesländer. Solche privatwirtschaftlichen Vereinbarungen könnten unter Umständen bei entsprechender Ausgestaltung auch präventiv auf das Entstehen von Wohnungsleerstand wirken.

5.2 Internationale Lösungsansätze für den Umgang mit Wohnungsleerständen

Im folgenden Kapitel werden unterschiedliche Strategien für den Umgang mit Wohnungsleerständen in europäischen Städten vorgestellt. Ergänzend zu den österreichischen Ansätzen, liegt der Fokus hierbei vor allem auf Maßnahmen und Instrumenten, die bei starker Nachfrage nach Wohnraum und geringen Leerstandsdaten zu Tragen kommen.

5.2.1 Information, Kommunikation und Bewusstseinsbildung

Wie auch schon für Österreich dargelegt, werden unterschiedliche europäische Ansätze bezüglich der Information über Wohnungsleerstände nachfolgend untersucht.

Verpflichtende Leerstandsmeldung

In unterschiedlichen Städten gibt es bereits rechtliche Grundlagen, die verpflichtende Leerstandsmeldungen von leerstehendem Wohnraum bzw. generell Immobilien festlegen.

» Amsterdam

Amsterdam hat beispielsweise eine Leerstandsverordnung, die eine Meldung notwendig macht, wenn ein Gebäude über sechs Monate leersteht. (STADT WIEN – MA18 2013: 46, LEEGSTANDVERORDENING AMSTERDAM 2016) Werden Leerstände nicht gemeldet, kann dies zu Verwaltungsstrafen führen (STADT WIEN – MA18 2013: 46). Bei Nicht-Wohnflächen kann bei Leerstand von über einem Jahr eine Nutzung auch ohne Zustimmung der VermieterInnen erwirkt werden, indem diesen MieterInnen verpflichtend vorgeschlagen werden (STADT WIEN – MA18 2013: 46; LIER 2015: 93)

⁶² Siehe Kapitel 3.4

⁶³ In Kärnten das K-GplG 1995 und in Wien die BO für Wien.

» **Hamburg**

*verpflichtende
Leerstandsmeldung
ab 4 Monaten*

In Hamburg wird die verpflichtende Leerstandsmeldung im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz geregelt (HMBWoSchG). Die Verfügungsberechtigten müssen den vorhandenen, leerstehenden Wohnraum ohne aktuelle Wohnnutzung innerhalb von vier Monaten der zuständigen Behörde melden sowie die Gründe und Wohnungseigenschaften angeben (§ 13 Abs 2 HMBWoSchG).

*Abschätzung von
leerstehenden
Wohnungen möglich*

Die verpflichtenden Leerstandsmeldungen bieten Gebietskörperschaften die Möglichkeit, dass die so erlangten Daten eine Abschätzung über die vorhandene Leerstandssituation zulassen. Darüber hinaus können aufbauend darauf konkrete Maßnahmen entwickelt werden.

Leerwohnungszählung

Die Erhebung von Wohnungsleerstand wird in unterschiedlichen Städten bereits umfangreich durchgeführt. Für die Schweiz wird die statistische Erhebung nachfolgend beispielhaft für die Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft sowie Zürich dargestellt.

In der Schweiz wird einmal jährlich an einem festgelegten Stichtag die Anzahl des Wohnungsleerstands (Schweiz: Leerwohnungen⁶⁴) auf Basis der Auskunft von EigentümerInnen bzw. LiegenschaftsverwalterInnen ermittelt (KANTON ZÜRICH 2018b, STATISTIKERHEBUNGSVERORDNUNG: Anhang). Leerstehende Wohnungen, die am Stichtag bereits vermietet oder verkauft wurden, werden nicht inkludiert (KANTON ZÜRICH 2018b). Gleichzeitig entspricht die erhobene Anzahl an Leerwohnungen nicht zwingend den tatsächlich am Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen, da diese am Stichtag nicht unmittelbar verfügbar und bezugsfähig sein können. Da auf gesamtschweizerischer Ebene diese Erhebungen seit Jahrzehnten durchgeführt werden, liegen hierzu einerseits Datenreihen vor, andererseits werden diese Daten als wichtiger Indikator für den Wohnungsmarkt gesehen. Alle schweizerischen Gemeinden sind verpflichtet diese Erhebungen durchzuführen. (STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 2017: 3) Diese Zählungen werden auf Basis eines Bundesgesetzes durchgeführt (BSTATG).

» **Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft**

*Erhebung der
Leerwohnungen für beide
Kantone gemeinsam*

In den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft wird das Ausmaß des leerstehenden Wohnraumes bereits seit dem Jahr 1904 erhoben. Für die beiden Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft wird die Erhebung der Leerwohnungen zentral vom Statistischen Amt des Kantons Basel-Stadt durchgeführt. (STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 2017: 3)

⁶⁴ Wohnraum gilt in der Schweiz als Leerwohnung, wenn diese bezugsmöglich ist und zur Dauermiete (über 3 Monate) angeboten wird (STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 2017: 3).

» Kanton Zürich

Im Kanton Zürich werden seit dem Jahr 1974 jährlich jeweils am Stichtag 1. Juni für alle Gemeinden die leerstehenden Wohnungen ermittelt, die am Markt verfügbar sind (KANTON ZÜRICH 2018b). Die Leerstandsquote sowie die absolute Zahl der demnach leerstehenden Wohnungen sind auf Gemeindeebene für den gesamten Kanton online abrufbar (KANTON ZÜRICH 2018a). Die Leerstandszahlen zeigen vor allem in der Stadt Zürich selbst eine sehr angespannte Lage am Wohnungsmarkt mit einer niedrigen Anzahl an Leerwohnungen auf (STADT WIEN – MA18 2013: 86).

Leerstandszahlen sind auf Gemeindeebene verfügbar

Diese Form der Erhebung bildet den marktaktiven Wohnungsleerstand ab und bietet den Gemeinden so die Möglichkeit die Situation am Wohnungsmarkt abzuschätzen.

5.2.2 Kooperation und Vernetzung von AkteurInnen

Sind für EigentümerInnen aus den unterschiedlichsten Gründen der Abschluss von Mietverträgen mit MieterInnen und damit die Wohnnutzung von Räumen keine Option, können unterschiedliche privatwirtschaftliche Vereinbarungen bewirken, dass diese trotzdem genutzt werden können.

Privatorganisiertes Leerstandsmanagement

Unter Leerstandsmanagement werden meist Maßnahmen zur Koordination von potentiellen MieterInnen und EigentümerInnen von Seiten der Gebietskörperschaften verstanden. Auch private Unternehmen haben Geschäftsmodelle in diesem Bereich aufgebaut. Das Modell ist in den Niederlanden entstanden und mittlerweile auf Europa ausgeweitet. Leerstehende Gebäude sollen durch temporäre Vermietung an BewohnerInnen vor negativen Folgen des Leerstands bewahrt werden. (FUHRHOP 2015: 101) Unterschiedliche Gebäudekategorien werden von „HauswächterInnen“ als Wohnraum genutzt. Einerseits werden leerstehende Gebäude auf diese Weise für den Zweck der Wohnnutzung zu niedrigen Mietpreisen verwendet, andererseits können die Zwischennutzungsverträge innerhalb von vier Wochen gekündigt werden, was wiederum den Mieterschutz aushebelt. Attraktiv ist dieses Modell für GebäudeeigentümerInnen, um Schäden vorzubeugen sowie ungewünschte eindringende Personen abzuhalten. (FUHRHOP 2015: 101)

Nutzung durch „HauswächterInnen“

Eine weitere Möglichkeit ist das „Wächterhaus“-Modell über Vereinbarungen mit Vereinen zu realisieren. Im Rahmen von „Gestattungsvereinbarungen“ können EigentümerInnen Vereinen die Nutzungsrechte für ihre Gebäude auf fünf Jahre übertragen (WENDT 2014: 150f). Diese können dann wiederum Unternutzungsverträge mit einzelnen NutzerInnen oder Nutzungsgemeinschaften abschließen. Aufgrund der befristeten Gestattungsvereinbarung, und damit

die ad hoc änderbare Nutzung oder den Verkauf des Gebäudes, können Nutzungen wie auch bei klassischen Wächterhäusern nur temporär in diesen Räumen bestehen. (WENDT 2014: 151)

Gebrauchtsleihvertrag

*unentgeltliche Nutzung
des Wohnraums*

Zwecks Vollständigkeit werden an dieser Stelle auch die Gebrauchtsleihverträge in der Schweiz angeführt. Wird Wohnraum unentgeltlich zur Verfügung gestellt, kann ein sogenannter Gebrauchtsleihvertrag abgeschlossen werden. Dabei werden die Unterhaltskosten von den EigentümerInnen getragen, die mietrechtlichen Bestimmungen gelten nicht und die Verträge können jederzeit von Seiten der EigentümerInnen gekündigt werden. (STADT WIEN – MA18 2013: 87) Die Stadt Zürich unterstützt grundsätzlich diese Art von Vereinbarung zwischen EigentümerInnen und NutzerInnen bzw. HausbesetzerInnen (STADT WIEN – MA18 2013: 88).

5.2.3 Hoheitliche Maßnahmen bzw. Festlegungen

Neben den bisher dargestellten Lösungsansätzen, die eher auf Koordination, Kooperation und Kommunikation abzielen, werden in diesem Abschnitt jene Instrumente und Maßnahmen dargestellt, die gesetzlich festgelegt sind bzw. Zwangsmaßnahmen darstellen.

Umgang mit Wohnraumspekulation

*Abwehr von
Wohnraummangel*

In den verfassungsrechtlichen Bestimmungen des Kantons Genf wird im Abschnitt Wohnungswesen in den Grundsätzen festgelegt, dass ausreichend Wohnungen geschaffen werden muss, zur Abwehr von Mangel an Wohnraum unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung (Art. 178 Abs 3 KV-GE). Im Hinblick auf den Umgang mit Wohnungsleerständen findet sich jedoch noch eine deutlich wichtigere Regelung in dieser Verfassung. Demnach ist „*das Ergreifen von geeigneten Massnahmen, um Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen, welche zu Spekulationszwecken leerstehen*“ von Seiten des Kantons festgelegt (Art. 182 Abs 1 KV-GE). Mit diesen Festlegungen werden für den Kanton Genf Grundsätze definiert, die den Umgang mit Wohnungsleerständen und Spekulation mit Wohnraum umreißt.

*Maßnahmen, um
Wohnungen am Markt
verfügbar zu machen*

Regelung zum Umgang mit Zweckentfremdung von Wohnraum

*Zweckentfremdungs-
gesetze und -satzungen in
einigen deutschen Städten*

Aufgrund zunehmender Wohnungsnot in einigen deutschen Städten werden Zweckentfremdungsverbote in Erwägung gezogen. Hamburg (HMBWoSchG), Berlin (ZwVBG) und Baden-Württemberg (ZwEWG) haben solche Gesetze bereits erlassen. Die Stadt Bonn hat im Jahr 2013 eine „Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum“ (BUNDESSTADT BONN 2013), die Stadt Köln im Jahr 2014 eine Wohnraumschutzsatzung (STADT KÖLN 2014) und die Stadt Stuttgart im Jahr 2015 eine Zweckentfremdungsverbotssatzung (STADT STUTTGART 2015) erarbeitet, die auf den Umgang mit dem aktuell vorhandenen Mangel an Wohnraum abzielen.

Diese sollen im Prinzip bewirken, dass Wohnungen auch in Zukunft nur für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen dürfen. Das wird vor allem durch die Begrenzung, Wohnraum für andere Nutzungen zu nutzen, wie beispielsweise Gewerbe- und Geschäftsräume sowie Ferienwohnungen, umgesetzt. (GBI GENIOS 2015: 825) Auch Kurzzeitvermietungen stellen diesbezüglich eine große Herausforderung für viele Städte dar.⁶⁵ Es kann angenommen werden, dass noch weitere Gebietskörperschaften ähnliche Gesetze in Betracht ziehen, sollte sich der Druck am Wohnungsmarkt in Wachstumsgebieten in der Zukunft noch weiter verstärken.

Von Seiten der EigentümerInnen wird angeführt, dass Vermietungen nicht mehr profitabel genug sind und deswegen Wohnraum leerstehen gelassen, abgerissen oder umgewandelt wird (GBI GENIOS 2015: 825). Dagegenzuhalten ist natürlich, dass dadurch dringend benötigter Wohnraum verloren gehen kann sowie die vorhandenen Ressourcen nicht effizient genutzt werden.

Im Folgenden wird das Wohnraumschutzgesetz Hamburgs kurz skizziert, da es in Deutschland das Wohnraumschutzgesetz mit der umfassendsten Regelungstiefe darstellt. Damit werden die Möglichkeiten von gesetzlichen Regelungen im Bereich des Umgangs mit Wohnungsleerständen und Nicht-Wohnnutzungen aufgezeigt.

» Hamburg

In Hamburg besteht mit dem Wohnraumschutzgesetz die Möglichkeit, die Zweckentfremdung von Wohnraum zu beschränken. Diese Zweckentfremdung liegt bereits vor, wenn objektiv geeigneter und subjektiv bestimmter Wohnraum (§ 2 Abs 1 HMBWoSchG) nicht der Wohnnutzung zur Verfügung steht (§ 2 Abs 2 HMBWoSchG). Dabei gibt es jedoch einige Ausnahmen (§ 5 HMBWoSchG). Das Gesetz zielt nicht nur auf leerstehenden Wohnraum ab, sondern auch auf unzulässige Nutzungen (§ 9 Abs 2 HMBWoSchG). Festgelegt ist auch, dass *„Sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“*, Wohnraum im Stadtgebiet Hamburgs (ohne behördliche Genehmigung) keiner anderen Nutzung als dem Wohnen zur Verfügung stehen darf (§ 9 Abs 1 HMBWoSchG). Ob eine Gefährdungslage im Sinne der Wohnraumversorgung vorliegt, kann durch eine Rechtsverordnung des Senats befristet oder unbefristet festgestellt werden (§ 9 Abs 1 HMBWoSchG). Wohnungsleerstände gelten als Zweckentfremdung, wenn die betreffenden Wohnungen mehr als vier Monate leerstehen (§ 9 Abs 2 Z 5 HMBWoSchG). Dabei werden die EigentümerInnen („Verfügungsberechtigte“) verpflichtet, die Zweckentfremdung nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz abzuwehren (§ 9 Abs 3 HMBWoSchG).

Gefährdungslage bzgl. der Wohnraumversorgung

vorliegen einer Zweckentfremdung bei mehr als 4 Monaten Leerstand

Das Wohnnutzungsgebot determiniert im vorliegenden Gesetz, dass die Behörde anordnen kann, dass der vorhandene Wohnraum der Wohnnutzung innerhalb einer Frist (meistens zwei Monate) wieder zugeführt werden muss und kann im Zweifelsfall bei unzulässiger Nutzung auch die Räumung anstreben (§ 12 Abs 1 HMBWoSchG). Wird

⁶⁵ Siehe Exkurs in Kapitel 2.2.3

dieser Forderung nicht nachgekommen und innerhalb der festgesetzten Frist die dafür benötigten Schritte nicht erwirkt, kann die Behörde für diesen Zweck TreuhänderInnen bestimmen (§ 12b Abs 1 HMBWoSchG).

Wiederherstellungsgebot

Das Wiederherstellungsgebot besagt, wenn Wohnraum derartig umgewandelt wurde, dass er nicht mehr für die Funktion Wohnen nutzbar ist, die Behörde verfügen kann, dass der Verfügungsberechtigte den ursprünglichen oder einen vergleichbaren Zustand auf eigene Kosten wiederherstellen muss, es sei denn dies wäre unzumutbar (§ 12 Abs 2 HMBWoSchG). Die Behörde kann im Falle, dass eine Wiederherstellung nicht möglich ist, die Schaffung von Ersatz oder eine Ausgleichszahlung festlegen (§ 12 Abs 2 HMBWoSchG).

In Hamburg gibt es eine verpflichtende Leerstandsmeldung (§ 13 Abs 2 HMBWoSchG).⁶⁶ Steht Wohnraum aufgrund von anstehenden Neubau- oder Adaptierungsmaßnahmen leer, gilt die Genehmigung für das Leerstehenlassen für die Dauer der Maßnahmen als erteilt, sofern die Behörde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht (§ 13 Abs 3 HMBWoSchG).

Wohnungsleerstand für Wohnungssuchende verfügbar machen

Steht eine Wohnung leer, kann die Behörde insofern tätig werden, dass sie die Verfügungsberechtigten auf wohnungssuchende Haushalte aufmerksam machen (§ 12 Abs 4 HMBWoSchG). Wenn die Verfügungsberechtigten nicht innerhalb eines Monats diesem Haushalt ein Wohnungsangebot zukommen lassen, ist die Behörde berechtigt, den wohnungssuchenden Haushalten die Kontaktdaten der Verfügungsberechtigten herauszugeben (§ 12 Abs 4 HMBWoSchG).

Eingriff in die Nutzung einer Wohnung

Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz legitimiert die Stadt, in die tatsächliche Nutzung von Wohnraum einzugreifen und hier steuernd zu wirken. Die Konsequenzen der Nichteinhaltung des Gesetzes können bis hin zu Zwangsmaßnahmen führen (CARINI 2016).

Angeordnete Leerstandsnutzung

zwangsweise Umwandlung von Leerstand in leistbaren Wohnraum

In Barcelona stehen seit der Finanzkrise 2007 zahlreiche Wohngebäude im Eigentum von Banken ungenutzt leer. Bereits Ende 2016 hat die katalanische Regierung ein Gesetz erlassen, dass es möglich macht, diese Gebäude in leistbaren Wohnraum umzuwandeln, wenn diese mehr als zwei Jahre leerstehen. Somit kann mittelfristig Wohnraum für Personen, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, geschaffen werden. Die Stadt ist ermächtigt, in Gebieten mit hoher Nachfrage einen Enteignungsbescheid erlassen, um die Kontrolle für das Gebäude auf sich zu übertragen. (O'SULLIVAN 2018) Diese Entscheidung kann innerhalb von zwei Wochen angefochten werden. Der Bescheid ist nur hinfällig, wenn die Bank innerhalb von drei Monaten MieterInnen findet und die Wohnungen zu leistbaren Mietpreisen vermietet. Für fünf bis sieben Jahre müssen die Wohnungen aufgrund des Bescheides dann zu angemessenen, leistbaren Mietpreisen vermietet werden. Wird der Leerstand von betroffenen Gebäude durch die Banken verschleiert droht eine Geldstrafe. Für 16 Gebäude wurde das Verfahren

⁶⁶ Siehe Kapitel 5.2.1

bereits eingeleitet. Aufgrund von verfassungsrechtlichen Schwierigkeiten wurde im Oktober 2017 das Gesetz auf Eis gelegt. Barcelona hat angekündigt, fünf Wohngebäude im Eigentum von Banken, die bereits mehr als zwei Jahre leerstehen, in leistbaren Wohnraum umzuwandeln. (O’SULLIVAN 2018)

5.2.4 Alternative Strategien

Neben den bisher genannten Maßnahmen sind auch alternative Strategien, durch die leerstehender Wohnraum einer Wohnnutzung zugeführt wird, von Bedeutung.

Umgang mit Hausbesetzungen

In einigen europäischen Städten gibt es aktive Hausbesetzungsszenen, die ebenfalls auf das Thema Wohnungsleerstände Einfluss hat. Erst leerstehender Wohnraum macht die Besetzung von Häusern möglich. Der Umgang der Städte mit Hausbesetzungen ist vor allem bei hohem Druck am Wohnungsmarkt entscheidend. Wie allerdings mit diesen Hausbesetzungen, bei tatsächlich vorhandenem dringenden Wohnbedürfnis, umgegangen wird, ist in weiterer Folge für die Deckung des individuellen Wohnraumbedarfs der BewohnerInnen von besetzten Immobilien entscheidend. Bei Hausbesetzungen und ähnlichen Nutzungsformen besteht kein gültiger Mietvertrag (FREY 2011: 8).

*Wohnungsleerstände
machen Hausbesetzungen
möglich
Umgang mit
Hausbesetzungen*

» Stadt Zürich

In Zürich kommt es immer wieder zu Hausbesetzungen, die Teil einer aktiven Hausbesetzungsszene sind, welche ab den 1980er Jahren vor allem die Wohnungsnot aufzeigen wollte (STADT WIEN – MA18 2013: 87). Seit Ende der 1980er Jahren gilt das sogenannte „Genfer Modell“⁶⁷ für die Stadt Zürich, sodass die Räumung von besetzten Immobilien nur bei vorhandenem Baubescheid, Verträgen über die künftige Nutzung, zulässigem Abriss oder gravierenden Sicherheitsmängeln durchgeführt werden (STADT WIEN – MA18 2013: 87f). Dieses tolerante Vorgehen gegenüber Hausbesetzungen ist nicht gesetzlich geregelt, sondern wird lediglich von Seiten des politisch-administrativen Systems und der Exekutive so umgesetzt, da nach einer Räumung ohne nachfolgende Nutzung oder Abbruch das Gebäude durch die aktive Hausbesetzungsszene unter Umständen rasch wieder besetzt wäre (STADT WIEN – MA18 2013: 88 & 90).

*aktive
Hausbesetzungsszene
in Zürich*

» Niederlande

In den Niederlanden war bis zum Jahr 2010 das „kraken“ – also Hausbesetzungen – legal, wenn die betroffene Wohnung mehr als 12 Monate leerstand, bis zu dem Zeitpunkt an dem die EigentümerInnen eine neue Nutzung nachweisen konnten (SPIEGEL ONLINE 2010; FUHRHOP 2015: 100). Da für die HauseigentümerInnen die Beendigung einer solchen Besetzung schwierig durchsetzbar war, wurde meist versucht, die Häuser zu sichern oder zu vermieten (FUHRHOP 2015: 100). Lediglich das Aufbrechen der Türe war

⁶⁷ In Genf gab es lange Zeit einen liberalen Umgang mit der Hausbesetzungsszene (BURNAND 2007).

*nach einer
Gesetzesänderung
ist das Hausbesetzen
nicht mehr legal*

bis zur Gesetzesänderung illegal, wofür der Tathergang jedoch direkt beobachtet werden musste. Seit Oktober 2010 ist die Besetzung von Häusern nicht mehr legal. (SPIEGEL ONLINE 2010)

Die Duldung von Hausbesetzungen macht es sozialen Gruppen teilweise erst möglich, Wohnraum zu finden (STADT WIEN – MA18 2013: 91), weshalb diese Taktik zumindest theoretisch, bei entsprechender Gesetzeslage, im Umgang mit Wohnungsleerständen berücksichtigt werden kann.

5.3 Zwischenfazit

Es gibt sowohl im österreichischen als auch internationalen Kontext unterschiedliche Instrumente, Lösungsansätze und Möglichkeiten Wohnungsleerstände einer Wohnnutzung zuzuführen bzw. damit umzugehen. Diese können danach unterschieden werden, inwieweit dabei Vorgaben von Politik und Verwaltung für den Umgang mit Wohnungsleerständen eine Rolle spielen.

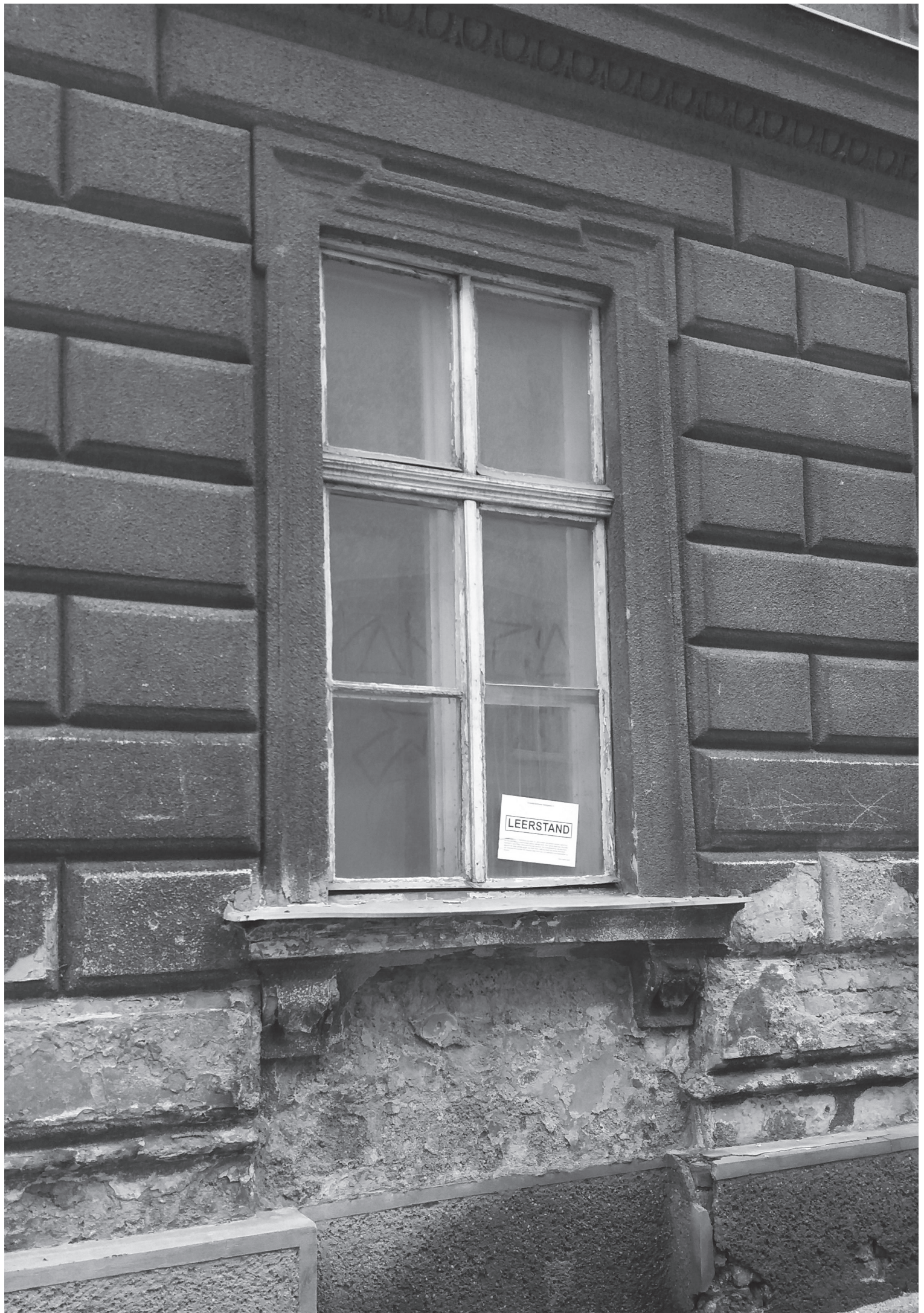
Der Bereich Information kann in zwei Aspekte geteilt werden. Einerseits sollten Informationen über die vorhandenen Wohnungsleerständen von Seiten der Städte erhoben werden und andererseits sollten durch eine aktive Informationspolitik die betroffenen AkteurInnen sowie die Bevölkerung über die Aspekte des Themas umfangreich informiert werden. Für die quantitative oder statistische Abschätzung von Wohnungsleerständen gibt es hoheitliche sowie auf Vernetzung bzw. Kooperationen basierende Lösungsansätze. Auch ein Wissensaustausch zwischen den AkteurInnen sowie ExpertInnen kann einen Mehrwert erzeugen und sollte daher forciert werden.

Auch die Vernetzung zwischen den EigentümerInnen von Wohnräumen und potentiellen öffentlichen bzw. privaten NutzerInnen können zu (temporären) Wohnnutzungen führen. Die Kooperation zwischen Gebietskörperschaften und Wohnungsunternehmen und damit der gemeinsame Umgang mit Wohnungsleerständen kann eine Transformation bzw. (Re)Aktivierung von leerstehendem Wohnraum möglich machen.

Des Weiteren gibt es unterschiedliche Projekte, die Anreize für die EigentümerInnen bieten, den leerstehenden Wohnraum zu vermieten. Diese setzen vor allem darauf, die Risiken, die bei Vermietungen entstehen, den EigentümerInnen abzunehmen und öffentlich zu tragen. Der Mietertrag wird hingegen an die VermieterInnen weitergegeben. Auch im Rahmen der Stadt- und Dorferneuerung können Maßnahmen im Wohnumfeld bzw. für die Verbesserung der Bausubstanz umgesetzt werden, die sich positiv auf die mögliche Nutzung von leerstehenden Wohnräumlichkeiten auswirken können. Auch Konzepte zum Umgang mit Wohnungsleerständen in Gebieten mit Schrumpfungstendenzen können notwendige Entwicklungen für eine Stadt erzeugen.

Ferner gibt es die Möglichkeit, über hoheitliche Festlegungen, welche Abgaben auf bestimmte temporäre Nutzungen von Wohnraum bzw. leerstehende Wohnungen vorsehen, Wohnungsleerstand zu (re)aktivieren bzw. zusätzliche Einnahmen für die Gebietskörperschaften zu generieren. International gesehen gibt es Beschränkungen von Zweckentfremdungen im Bereich der Wohnungen, Einschränkungen von Wohnraumspekulation bis hin zu Zwangsmaßnahmen. Eine alternative Strategie für den Umgang mit Wohnungsleerstand besteht beispielsweise durch das Dulden der temporären Besetzung von Wohnraum.

Abschließend kann festgehalten werden, dass eine strategische Zusammenstellung von unterschiedlichen Projekten, Instrumenten und Maßnahmen zu einer Verringerung von Wohnungsleerständen beitragen und gleichzeitig eine Chance für die Nutzung im Sinne des Wohnraumbedarfs darstellen kann.



LEERSTAND



*Leerstehender Raum eröffnet eine gedankliche
sowie tatsächliche Möglichkeit.* (HEJDA et al. 2014: 7)

6. Handlungsempfehlungen zur (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen in österreichischen Städten

Der Umgang mit Wohnungsleerstand stellt eine erhebliche Herausforderung für Städte und Gemeinden dar. Da die (Re)Aktivierung von leerstehendem Wohnraum Entwicklungspotential darstellt, werden Grundlagen für einen öffentlichen Diskurs benötigt.

Es bestehen zahlreiche Instrumente, Maßnahmen und Möglichkeiten, um in Bezug auf Wohnungsleerstände zu handeln (LOCKEMANN 2011: 373). Städte bzw. Gemeinden spielen im Umgang mit Wohnungsleerständen eine zentrale Rolle, weil sie mittels Bodenpolitik bzw. unterschiedlichen Maßnahmen diese reduzieren oder beeinflussen können. Da Städte diese komplexe Problematik nicht alleine bewältigen können, sind sie auf die ökonomische und politische Rückendeckung von Bundesländern und Bund angewiesen. (SCHMIED 2007: 17) Die Raumplanung sollte im Diskurs, aber auch in der Entwicklung von geeigneten Instrumenten und Maßnahmen, zur Reduzierung von Wohnungsleerstand und Nutzung des Wohnungsbestandes für den Wohnraumbedarf, eine entscheidende Rolle einnehmen. Vor allem auf einer strategischen Ebene, in der Planungsinhalt und -prozess gleichermaßen Beachtung finden, kann die Raumplanung konzeptionell und koordinierend zur räumlichen Entwicklung beitragen (HAMEDINGER et al. 2008: 26). Inhaltlich ist eine Positionierung der Raumplanung, im Sinne des öffentlichen Interesses sowie damit einer effizienten, widmungs- und planungsgemäßen Nutzung des Gebäudebestandes, notwendig. Raumplanerische Herausforderungen sind darüber hinaus auch eine nachhaltige Nutzung von Umwelt- und Raumressourcen sowie eine flächensparende und kompakte Siedlungsentwicklung (SINZ 2005: 867; ÖROK 2017: 8f). Diesen Zielsetzungen und Herausforderungen muss auch beim Umgang mit Wohnungsleerstand Rechnung getragen werden.

zentrale Rolle der Städte

Position der Raumplanung

Wenn über Möglichkeiten der Mobilisierung bzw. (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen gesprochen wird, sollte zuerst geklärt werden, welche Form von Wohnungsleerstand hier betrachtet wird. Grundsätzlich soll mit den Instrumenten und Maßnahmen vor allem der nicht-marktaktive, aber vermietbare Wohnungsleerstand aktiviert werden. Dieser marktaktive Leerstand wäre bereits (zumindest theoretisch) für die Nachfrageseite, also potentielle NutzerInnen, zugänglich. Ebenso wird thematisiert, welche Maßnahmen zu einer möglichen Vermietung beitragen können, wenn diese aus baulichen oder funktionalen Gründen leerstehen.

Mit den unterschiedlichen Maßnahmen und Instrumenten zum Umgang mit vorhandenem Wohnungsleerstand sollen (aufbauend auf den bisher angestellten Überlegungen) folgende Ziele erreicht werden :

Zielsetzungen für den Umgang mit Wohnungsleerständen

- Nutzung von bestehender Bausubstanz
- Deckung (eines Teils) des vorhandenen Wohnraumbedarfs

- Vermeidung von weiterem Flächenverbrauch und Versiegelung für neue Wohnbauten
- Beitrag zum leistbaren Wohnen, durch weniger verknapptes Angebot am Wohnungsmarkt
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie Einsparung von Kosten für die Infrastrukturerrichtung
- Nachhaltige Bestandsentwicklung
- Effiziente Nutzung von „verbauten“ Ressourcen

*Chance für die Deckung
des Wohnraumbedarfs*

Vor allem für Städte mit Bevölkerungswachstum kann eine effizientere Nutzung von potentiell vorhandenem Wohnungsleerstand eine Chance für die Deckung des Wohnraumbedarfs darstellen. Von einigen betrachteten Aspekten können jedoch auch nicht-städtische Gemeinden profitieren.

Für den Umgang mit Wohnungsleerstand wurden fünf Handlungsfelder formuliert:

» **Wohnungsleerstand ...**

- identifizieren
- thematisieren
- koordinieren
- transformieren
- nutzen

Abbildung 27: Handlungsfelder für den Umgang mit Wohnungsleerstand (eigene Darstellung)



WOHNUNGSLEERSTAND ...



Innerhalb dieser Handlungsfelder wurden Ziele sowie Maßnahmen und Instrumente in Form von Empfehlungen formuliert, welche in Abbildung 27 aufgezeigt werden. Wohnungsleerstände zu identifizieren, zu thematisieren und zu koordinieren sind obligatorische Elemente für den aktiven Umgang damit. Die Transformation von Wohnraum ist entsprechend der jeweiligen Situation erforderlich. Alle Handlungsfelder arbeiten dabei auf die Nutzung von Wohnungsleerstand hin.

Die im Folgenden beschriebenen Empfehlungen für den Umgang mit Wohnungsleerständen werden unter den bestehenden rechtlichen, politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen vorgeschlagen. Ändern sich diese Voraussetzungen, müssen auch die Empfehlungen daran angepasst werden.

Den Abschluss dieser Empfehlungen bildet die Bewertung der unterschiedlichen genannten strategischen Ansätze, in Bezug auf die vorhandenen Gründe für diesen nicht-marktaktiven Wohnungsleerstand.

6.1 Wohnungsleerstand identifizieren

Der allererste Schritt hin zu einem aktiven Umgang mit leerstehendem Wohnraum ist genügend Wissen bzw. Daten darüber zu erlangen. Bevor nicht ausreichend Informationen über die vorhandenen Wohnungsleerstände, den Ausmaßen sowie Motiven dafür bestehen, kann nicht über die benötigten Strategien entschieden werden.

*Informationslage
verbessern*

Ohne quantitative Daten zu Wohnungsleerständen sowie der Nutzung aller Wohnungen können keine seriösen Einschätzungen getätigt werden. Daher ist es zwingend erforderlich, die notwendigen Datengrundlagen zu schaffen und darauf aufbauend Wohnungsleerstände systematisch zu erheben.

Datengrundlage schaffen

Gerade im Handlungsfeld „Wohnungsleerstand identifizieren“ nehmen die Städte und Gemeinden eine entscheidende Rolle ein. Primäres Ziel innerhalb dieses Feldes ist, die Informationslage bzgl. Wohnungsleerstand zu verbessern. Des Weiteren sollten unterschiedliche Leerstände differenziert betrachtet und entschieden werden, welche davon akzeptiert und an welchen gearbeitet werden soll (INTERVIEW STRASSL 2018).

Einschätzung der möglichen Methoden zur Erhebung des Wohnungsleerstands

Grundsätzlich gibt es unterschiedliche Methoden mit denen eine Annäherung an den tatsächlich leerstehenden Wohnungsbestand möglich ist. Jede Methode kann dabei unterschiedliche Teile dessen miteinschließen, wie in Tabelle 11 dargestellt wird.

*unterschiedliche
Erhebungsmethoden*

Tabelle 11: Beschreibung der unterschiedlichen Methoden zur Erhebung von Wohnungsleerständen

Bezeichnung der Methode	Beschreibung der Methode	Vor- und Nachteile	Abschätzung der Machbarkeit ¹⁾
Stromzähler	Stromversorgungsunternehmen können die Jahresverbrauchsdaten und die Abmeldung der aktiven Stromzähler von Wohnungen auswerten (STRASSL/RIEDLER 2015: 29; GANS 2017: 128). Dabei ist einerseits der Zeitraum für die Betrachtung und andererseits die Festlegung eines Schwellenwertes unter dem die Wohnung als Leerstand gewertet werden kann, relevant. (STRASSL/RIEDLER 2015: 29)	Vorteile: - Flächendeckende Anwendung ist möglich (BBSR 2014: 20) - Erhebung auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen möglich (BBSR 2014: 20) Nachteile: - Kooperation mit Stromversorgungsunternehmen notwendig (BBSR 2014: 20) - Nicht abgemeldete Stromzähler bei nicht mehr existierenden Wohnungen können verfälschend wirken (STRASSL/RIEDLER 2015: 33) - Das Vergleichen von unterschiedlichen Erhebungen kann aufgrund unterschiedlicher Festlegungen schwierig sein (BBSR 2014: 20)	Die Qualität der Ergebnisse ist hoch, Kooperationen mit den Stromversorgungsunternehmen ist denkbar, jedoch sind Ergebnisse nicht auf Wohnungsebene zugänglich. gesamtmädtisch: ja Räumliche Differenzierung: ja (theoretisch möglich) Art des Leerstandes: / zusätzliche Informationen: Datenschutzrechtliche Herausforderungen
Wasserzähler	Wie auch bei der Erhebung über Stromzählerdaten werden hier die Verbrauchsdaten herangezogen. Auf Gebäudeebene können so Leerstände erhoben werden. Ebenfalls wird eine Untergrenze für nicht genutzte Wohnungen festgelegt. (BBSR 2014: 21)	Vorteile: - Die kommunale Wasserversorgung wird meist von nur einem Unternehmen übernommen, was die Datenabfrage erleichtert (BBSR 2014: 21). Nachteile: - Die Daten sind meist nur auf Gebäudeebene vorhanden, da nicht jede Wohneinheit einen eigenen Wasserzähler haben muss (BBSR 2014: 21).	Methode ist nur geeignet, wenn die Erhebung von gesamten leerstehenden Wohngebäuden vorgenommen werden soll. gesamtmädtisch: ja Räumliche Differenzierung: nur auf Gebäudeebene Art des Leerstandes: / zusätzliche Informationen: Datenschutzrechtliche Herausforderungen
Müllentsorgung	Es wird anhand des Vorhandenseins einer angemeldeten Restmüllentsorgung abgeschätzt, ob ein Wohngebäude leersteht. (BBSR 2014: 21)	Vorteil: - Datenbestände sind vorhanden. Nachteil: - Aussage ist aufgrund der gemeinsamen Nutzung von Mülltonnen durch mehrere Wohneinheiten nur auf Gebäudeebene möglich (BBSR 2014: 21).	
Begehung	Durch Lokalausganschein wird nach Anzeichen für BewohnerInnen einer Wohnung gesucht (BBSR 2014: 21; GANS 2017: 128; STRASSL/RIEDLER 2015: 11).	Vorteile: - Eigenschaften des Gebäudes etc. können miterhoben werden (BBSR 2014: 22). Nachteile: - Die Erhebungsmethode baut auf subjektiver Wahrnehmung auf, weshalb Fehleinschätzungen möglich sind (BBSR 2014: 21). - Der Aufwand für eine flächendeckende Erhebung ist hoch (BBSR 2014: 22).	Eine flächendeckende Erhebung ist aufwendig, partiell ist die Methode zusätzlich zu anderen als aufschlussreich einzuschätzen. gesamtmädtisch: möglich Räumliche Differenzierung: ja Art des Leerstandes: teilweise zusätzliche Informationen: teilweise

Befragung von Wohnungsunternehmen	In Kooperation mit großen Wohnungsunternehmen sowie mit Gemeinden können die Datenbestände dieser zusammengeführt und so die Leerstandssituation eingeschätzt werden (BBSR 2014: 22; LAND BRANDENBURG – MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2005: 11; GANS 2017: 128; INTERVIEW WERDERITSCH 2018).	Vorteile: - Der Aufwand für die Erhebung ist je nach Anzahl der Unternehmen überschaubar (BBSR 2014: 22). - Wohnungsmerkmale sowie die Gründe für den Leerstand können ebenfalls erhoben werden (BBSR 2014: 22). Nachteile: - Es wird nur ein Teil des Wohnungsbestandes inkludiert (BBSR 2014: 22). - Nur bei einem hohen Anteil des Wohnungsbestandes im Eigentum der befragten Wohnungsunternehmen können relevante Aussagen getätigt werden (BBSR 2014: 22). - Das Vorhandensein von Daten über Wohnungsleerstände auf Seiten der Unternehmen sowie eine Kooperation sind Voraussetzung (BBSR 2014: 22).	Die Methode ist nur eingeschränkt aussagekräftig, weil sie nicht flächendeckend durchführbar ist. gesamstädtisch: / Räumliche Differenzierung: ja Art des Leerstandes: ja zusätzliche Informationen: ja
Befragung von EigentümerInnen	Über eine Befragung von WohnungseigentümerInnen können Daten über Wohnungsleerstände erlangt werden (INTERVIEW AMANN 2018). Hier ist die Aussagekraft der Ergebnisse abhängig einerseits vom Vorhandensein von Kontaktdaten und andererseits von der Rücklaufquote. (BBSR 2014: 23; LAND BRANDENBURG – MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2005: 14)	Vorteile: - Detaillierte Wohnungsmerkmale und Leerstandsgründe können miterhoben werden (BBSR 2014: 23). Nachteile: - Kaum flächendeckenden Erkenntnisse möglich (BBSR 2014: 23). - Die Aussagekraft der Erhebung ist von der Rücklaufquote abhängig (BBSR 2014: 23). - Die Kosten für die Erhebung sind vergleichsweise hoch (BBSR 2014: 23).	
Sammlung von bekannten Wohnungsleerständen	Bekannte langfristige Wohnungsleerstände können manuell gesammelt werden. Flächendeckend kann eine solche Erhebung nicht erfolgreich sein, jedoch zusätzlich zu anderen Methoden Aufschluss über den Wohnungsbestand bieten. (STRASSL/RIEDLER 2015: 30)	Vorteile: - Zusätzliche Informationen zu den Ergebnissen anderer Methoden möglich. Nachteile: - Keine flächendeckende Erhebung möglich.	

Verknüpfung von Meldedaten und Wohnungsbestand	Die Nutzung von Wohnungen ist über die Verknüpfung der Daten des Melderegisters sowie des Wohnungsbestandes grob abschätzbar (STRASSL/RIEDLER 2015: 19).	Vorteile: ■ Kann als Grundlage für genauere Erhebungen dienen. Nachteile: ■ Methode ist ungenau, weil die Meldung von Wohnsitzen nicht ausreichend genau durch die BewohnerInnen erfolgt.	Die Methode ist nicht ausreichend genau, um Wohnungsleerstände umfangreich zu erheben. gesamtsädtisch: ja Räumliche Differenzierung: ja Art des Leerstandes: / zusätzliche Informationen: /
Verpflichtende Leerstands-meldung	Eine gesetzlich verankerte Leerstandsmeldung bietet die Möglichkeit umfangreiche und flächendeckende Daten über Wohnungsleerstände zu erheben (LEEGSTANDVERORDNUNG AMSTERDAM 2016, HMBWoSCHG).	Vorteile: ■ Flächendeckende umfangreiche Datenerhebung zu Wohnungsleerständen. Nachteile: ■ Gesetzliche Grundlagen müssten für Österreich erst erarbeitet werden.	Bisher gibt es keine gesetzliche Grundlage, weshalb die Methode nicht verwendet werden kann. gesamtsädtisch: ja Räumliche Differenzierung: ja Art des Leerstandes: ja zusätzliche Informationen: ja

¹⁾ Quelle: LAND BRANDENBURG – MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2005: 28, sowie eigene Bewertung

unterschiedliche Vor- und Nachteile der Methoden

Grundsätzlich bestehen, wie aufgezeigt, unterschiedliche Methoden, um Wohnungsleerstände zu erfassen. Diese haben unterschiedliche Vor- und Nachteile bzw. Stärken und Schwächen. (LAND BRANDENBURG – MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2005: 28)

Abwägung der unterschiedlichen Möglichkeiten

Wird eine Differenzierung zwischen den unterschiedlichen Leerständen hinsichtlich der Gründe und Merkmale angestrebt können lediglich Begehungen und Befragung ausreichend Informationen generieren. Soll eine flächendeckende Erfassung vorgenommen werden, bieten Verbrauchsdaten sowie statistische Auswertungen die Möglichkeit dazu. (LAND BRANDENBURG – MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2005: 28)

Auswahl der erfolgsversprechendsten Methode

Auf Basis der durchgeführten Abschätzung ist die erfolgsversprechendste Methode im Sinne der Genauigkeit der Ergebnisse sowie einer möglichen flächendeckenden Analyse die Erhebung über Stromverbrauchsdaten. Ergänzend kann auf Melde- und Wohnungsbestandsdaten zurückgegriffen werden, weil hier kein Aufwand für die Erhebung, sondern lediglich für die Verknüpfung und Interpretation entsteht.

Stromverbrauchsdaten

Als Schwellenwert, unter dem keine Wohnnutzung sondern Leerstand angenommen werden kann, können wie in Vorarlberg oder der Stadt Salzburg 200 kWh für den Jahresverbrauch herangezogen werden (STRASSL/RIEDLER 2015: 29; AMANN/MUNDT 2018: 43). Diese Abgrenzung ist höchst relevant, damit die Abschätzung möglichst genau vorgenommen werden kann (INTERVIEW STRASSL 2018). Da gerade bei der Erhebungsmethode mittels Stromzählerdaten Fehler aufgrund von nicht abgemeldeten Stromzählern oder geplanten Großsanierungen bestehen können, sollten vor allem Gebiete mit überdurchschnittlich hohen Wohnungsleerständen durch Begehungen „nachkontrolliert“ werden. Andernfalls kann das zu deutlichen Falschauslegungen der Ergebnisse führen. (INTERVIEW STRASSL 2018)

Um den Datenschutz zu wahren, bietet sich, wie in der Stadt Salzburg durchgeführt, die Aggregation der Daten auf einen 250m-Raster an. Gerade in urbanen Siedlungsgebieten kann damit kein Rückschluss auf konkrete Wohnungen erfolgen und trotzdem können ausreichend Aussagen über die Konzentration von Wohnungsleerständen in einzelnen Stadtteilen getroffen werden. (INTERVIEW STRASSL 2018) Um Verhandlungen mit EigentümerInnen, Überzeugungsarbeit, Einhebung von Abgaben oder ähnliches durchzusetzen, wären aber konkrete Wohnungsdaten notwendig.

Datengrundlage für die Erhebung des Wohnungsleerstands

Für jede Form der Erhebung von Wohnungsleerständen wird eine Datengrundlage benötigt, die den gesamten Wohnungsbestand umfasst.

Eine erste Einschätzung, ob Wohnungsleerstände im Hinblick auf die Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs relevant für eine Stadt sein könnten, kann mittels einer Auswertung aus der Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes und der Wohnungen mit Meldung eines Haupt- oder Nebenwohnsitzes vorgenommen werden (STRASSL/RIEDLER 2015: 9). Das Meldegesetz 1991 legt fest, dass innerhalb von drei Tagen eine An- bzw. Abmeldung des Wohnsitzes vorgenommen werden muss (§ 3 Abs 1 MELDEG, § 4 Abs 1 MELDEG). Eine (Haupt-) Wohnsitzmeldung in einer Wohnung ist allerdings nicht ident mit einer tatsächlichen Wohnnutzung (INTERVIEW STRASSL 2018). Da es viele unterschiedliche Gründe gibt, dass die BewohnerInnen einer Wohnung nicht in dieser gemeldet sind, wie gesetzlich vorgeschrieben, kann dies zu großen Ungenauigkeiten und damit Fehleinschätzungen kommen. Unschärfen bei den Meldedaten ergeben sich auch dadurch, dass in der Vergangenheit die Angabe der Türnummer bei der Wohnsitzmeldung nicht erforderlich war (INTERVIEW STRASSL 2018). Deshalb sind zusätzliche Erhebungen notwendig, um darauf aufbauend geeignete Instrumente und Maßnahmen festzulegen.

Datengrundlage

Grundsätzlich können für diese Abschätzung das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) sowie das Zentrale Melderegister (ZMR) herangezogen werden (AMANN/MUNDT 2018: 26f). Die Statistik Austria hat den gesetzlichen Auftrag ein Gebäude- und Wohnungsregister zu führen (§ 1 Abs 1 GWR-Gesetz). Ein räumlicher Bezug der Datensätze des AGWR lässt durch die geocodierten Adressdaten räumliche Analysen zu (Statistik Austria 2013: 5). Die Gemeinden haben auf die jeweiligen lokalen Daten (§ 1 Abs 3 GWR-GESETZ) Zugriff, um ihre kommunalen Aufgaben wahrnehmen zu können (§ 7 Abs 1 GWR-GESETZ). Diese Aufgaben müssen per Gesetz im Bereich Verwaltung, Forschung oder Planung liegen (§ 1 Abs 3 GWR-GESETZ). Für die laufende Aktualisierung der Daten sind die Gemeinden und die Bezirkshauptmannschaften verantwortlich (STATISTIK AUSTRIA 2013: 26).

Registerdaten

Die laufende Aktualisierung der Wohnungs- und Gebäudedaten des AGWR ist umso wichtiger, um eine verlässliche Datengrundlage für Leerstandserhebungen gewährleisten zu können.

Dies ist jedoch für die Kommunen aufwendig, dafür wären attraktive Anreize notwendig. Eine mögliche Motivationsmöglichkeit wären einfach anwendbare Instrumente zur (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen. (AMANN/MUNDT 2018: 22)

*Datenauswertung
und -analyse*

Grundsätzlich ist mit dem AGWR eine tagesaktuelle Abfrage und jederzeit die Datenauswertung und -analyse der Registerdaten möglich (Statistik Austria 2013: 31). Die flächendeckende Auswertung ist grundsätzlich möglich, allerdings waren im Jahr 2013 nur 89,5 % aller ZMR-Datensätze einer Wohnung im AGWR zugeordnet waren, wobei die Landeshauptstädte hier teilweise hinterhergehinkt sind (STATISTIK AUSTRIA 2013: 32).

*Verknüpfung von
AGWR und ZMR*

Über die Daten des AGWR ist eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung des Wohnungsbestandes möglich. Eine Verknüpfung der zwei Register (AGWR und ZMR) macht eine Aussage über Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung möglich. Durch den vergleichsweise geringen Aufwand einer solchen Auswertung ist auch eine periodische Wiederholung (beispielsweise jährlich) möglich.

Generell kann festgehalten werden, dass bereits dann genauere Erhebungen bzw. Analysen ebenso angestellt werden sollten, wenn ohne eine erste Abschätzung von Wohnungsleerständen ausgegangen werden kann.

Verpflichtenden Auskunft über die Nutzung

rechtliche Umsetzung

Neben der Möglichkeit Wohnungsleerstände von Seiten der Städte zu erheben, kann dies auch über eine Auskunft durch WohnungseigentümerInnen bzw. LiegenschaftsverwalterInnen bzgl. Leerständen oder der vorhandenen Nutzung erlangt werden. Diese Möglichkeit ist vermutlich schwierig umsetzbar, wenn die Thematik nur auf der städtischen Ebene, jedoch nicht auf einer höheren Bundes- oder Landesebene aufgegriffen wird. Die rechtliche Verankerung einer verpflichtenden Leerstandsmeldung ist nur auf Landes- bzw. Bundesebene, beispielsweise über das Baurecht oder ein Bundesgesetz denkbar (AMANN/MUNDT 2018: 22).

*Leerstandsdauer
von 6 Monaten*

Empfohlen wird die Umsetzung einer verpflichtenden Leerstandsmeldung. Sinnvoll ist hier eine Umsetzung über das Bau- oder Raumplanungsrecht, je nach bundeslandspezifischen Gegebenheiten, weil auch hier die Nutzungs- und Bebauungsvorschriften von Grundflächen verankert sind. Des Weiteren ist eine Umsetzung auf Bundesebene, aufgrund der unterschiedlichen Situationen in den Bundesländern, politisch schwierig zu erwirken. Bezüglich der Leerstandsdauer werden sechs Monate vorgeschlagen. Das ist einerseits der Zeitraum indem kleine Reparaturen vor einer Wiedervermietung möglich sind und andererseits wird in der Literatur allgemein davon ausgegangen, dass danach eine Wohnung nicht mehr nur aufgrund von Fluktuation leersteht (MOSER 1996: B-59). Des Weiteren wird vorgeschlagen die Daten in einem Wohnungsleerstandsverzeichnis, ähnlich dem Freizeitwohnsitzverzeichnissen in Tirol (§ 14 TROG 2016), auf Gemeindeebene zu sammeln.

Vorteil einer Umsetzung auf Landesebene ist, dass jedes Bundesland nach Maßgabe der Notwendigkeit einer solchen Verpflichtung diese einführen und gestalten kann. Der Nachteil ist, dass dadurch keine Vergleichbarkeit zwischen den Daten der Bundesländer gegeben wäre.

Leerstandskataster

Ein Leerstandskataster bietet eine sinnvolle Möglichkeit zur Sammlung von Wohnungs- und Gebäudeleerständen sowie den Ursachen dafür. Dieser kann als Grundlage für weitere Planungen und Konzepte sowie für die Verwaltung dienen. (SCHAFFERT 2011: 351) Auch etwaig vorhandene Wohnungsleerstände im Eigentum der öffentlichen Hand oder von KooperationspartnerInnen könnten mit geringem Aufwand in einen solchen Kataster eingearbeitet werden.

Erhebt eine Stadt die vorhandenen Wohnungsleerstände detailliert auf Objektebene sollte ein Leerstandskataster oder -register aufgebaut werden, um auf einen Blick diese Daten einsehen zu können. Auch beim Vorhandensein von umfangreichen, strukturellen Wohnungsleerständen kann ein Leerstandskataster Basis für die Entwicklung von Szenarien bzw. Strategien für den Umgang mit dem leerstehenden Wohnraum bieten (SCHAFFERT 2011: 351f). Dies kann wiederum zu Information, Bewusstseinsbildung und Diskussion über die Wirkungen von Wohnungsleerständen beitragen (SCHAFFERT 2011: 352).

Daten auf Objektebene

Basis für die Entwicklung von Szenarien/Strategien

Des Weiteren würde ein GIS-gestützter Leerstandskataster die Möglichkeit bieten auch andere Datenquellen (beispielsweise Meldedaten) miteinzubeziehen und räumlich zu verorten (SCHAFFERT 2011: 351f).

Datenschutz

Datenschutz ist ein Thema, dass mittlerweile in allen Lebensbereichen eine Rolle spielt. Auch im Umgang mit Wohnungsleerständen muss der Schutz von personenbezogenen sowie sonstigen sensiblen Daten (beispielsweise Verbrauchsdaten) gemäß den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen gewährleistet sein.

Im Jahr 2018 ergibt sich zudem eine Verschärfung der Regelungen bzgl. des Datenschutzes durch die EU-Datenschutzrichtlinie (95/46/EG) und deren österreichische Umsetzung (AMANN/MUNDT 2018: 15).

Können keine Rückschlüsse auf einzelne Wohnungen sondern lediglich auf die Anzahl innerhalb eines bestimmten Gebietes gezogen werden, spielt Datenschutz bezogen auf die WohnungseigentümerInnen bzw. NutzerInnen eine untergeordnete Rolle. Vor allem im städtischen Bereich bietet sich aufgrund der baulichen Dichte dafür ein Raster an, auf den die Daten aggregiert werden. (INTERVIEW STRASSL 2018)

Aufgrund der datenschutzrechtlichen Bestimmungen können für die unterschiedlichen Instrumente und Maßnahmen zur (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen keine personenbezogenen Daten ausgewertet werden. Lediglich auf höherer räumlicher Ebene ist daher eine Betrachtung möglich. Für die Verantwortlichen in den Gemeinden wären jedoch Adressdaten zu den leerstehenden Wohnungen hilfreich (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018).

Exkurs

6.2 Wohnungsleerstand thematisieren

Über die reine Informationsgewinnung zum Phänomen Wohnungsleerstand sowie dessen Folgewirkungen hinausgehend ist die politische sowie gesellschaftliche Thematisierung aus-

schlaggebend. Überall in Österreich sind Wohnungsleerstände in unterschiedlicher Intensität relevant. Grundsätzlich wäre daher auch eine Behandlung des Themas je nach Relevanz für die Städte bzw. Gemeinden sinnvoll. Dabei ist aber auch ausschlaggebend, dass auf die spezifischen städtischen Gegebenheiten und Herausforderungen, und damit beispielsweise das Vorhandensein von bestimmten Leerstandsmotiven, Bedacht genommen wird.

Das Phänomen Wohnungsleerstand sowie die daraus resultierenden Potentiale und Chancen sind bislang wenig im Bewusstsein von Politik, Verwaltung und Bevölkerung verankert. Daher ergibt sich hier ein großes Handlungsfeld für Städte sowie das Ziel das Thema stärker zu verankern.

Klare politische Signale

politischer Wille und Agendasetting

Entscheidend für einen Umgang mit Wohnungsleerständen von Seite der öffentlichen Hand sind die Bildung eines politischen Willens und das dazugehörige Agendasetting (Interview Ladenhauf-Kleindienst 2018). Ohne eine politische Unterstützung kann, vor allem im hoheitlichen Bereich auch eine gute Idee nicht so einfach erzielt werden (INTERVIEW STRASSL 2018).

Positionierung des Landes

Eine Forcierung des Themas und eine klare Positionierung durch das Land, wie in Vorarlberg, ist vor allem in Hinblick auf die Umsetzung der Projekte in den Städten und Gemeinden notwendig (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018). Eine Umsetzung sollte jedenfalls auf Landesebene in den Zielsetzungen der Raumordnungsgesetze erfolgen. Thematisch ist hier die Anknüpfung an die Zielsetzungen bzgl. der Leistbarkeit von Wohnraum sinnvoll, da die Thematik des Wohnungsleerstands eng damit verknüpft ist. Wird das Thema nicht von Seiten des Landes aufgegriffen, weil beispielsweise der erwartete Effekt für das gesamte Bundesland zu gering ist, können auch durch eine Initiative der Stadtpolitik und eine klare politische Zielsetzung, dementsprechende Maßnahmen und Instrumente geschaffen werden. Eine intensive thematische Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnungsleerstand sollte vor allem in den wohnungspolitischen Dokumenten auf Stadt-, Landes-, aber auch auf Bundesebene erfolgen. Darüber hinaus sollten sich die Städte aktiv in die Ausgestaltung der notwendigen Instrumente für den Umgang mit Wohnungsleerstand einbringen.

Initiative der Stadtpolitik

Rolle der Verwaltungsressourcen

Neben dem politischen Willen sind auch die Ressourcen auf Seite der Verwaltung ausschlaggebend, ob ein Projekt Erfolg haben kann. Hier müssen für die Umsetzung zuerst die dementsprechenden personellen Ressourcen vorhanden sein bzw. geschaffen werden. Daher sollte auch die Verwaltung in die Ausgestaltung der Struktur eines Instrumentes eingebunden werden. (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018) Die Stadtplanung bzw. Landesplanung sollte in diesem Prozess, aufgrund ihrer planerische Orientierung, eine entscheidende koordinierende Rolle übernehmen (INTERVIEW STRASSL 2018). Sind der politische Wille oder die Ressourcen auf Seite der zuständigen Verwaltungseinheit für die Umsetzung von Instrumen-

ten, Maßnahmen oder Strategien nicht vorhanden, können diese trotz vorhandener Handlungsnotwendigkeit scheitern.

Bewusstseinsbildung

Ein wichtiger Punkt bei der Erarbeitung von Strategien, Instrumenten oder Maßnahmen ist die Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung. Oftmals können durch gezielte Information über die unterschiedlichen Aspekte eines Themas schon positive Effekte erzielt werden (INTERVIEW STRASSL 2018)

gezielte Information

Informationen über die Auswirkungen sowie die rechtlichen Festlegungen bzgl. Wohnungsleerstand, Sanierungsförderungen und Vermietungen sowie der Nutzung von Wohnungen für touristische Zwecke oder Zweitwohnsitzwohnungen können einen wichtigen Beitrag zu Reduzierung bzw. (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen und zur Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung beitragen. Auch eine Klärung von Begrifflichkeiten, wie beispielsweise Ferienwohnung, Zweitwohnsitz⁶⁸ etc. und die Zulässigkeit dieser in unterschiedlichen Gebieten, ist notwendig (INTERVIEW STRASSL 2018), damit der Bevölkerung ausreichend Informationen zur Verfügung stehen und auch dementsprechend gehandelt wird.

Klärung von Begrifflichkeiten

Die Bestimmungen des Melderechts sowie Informationen bzgl. Vermietungen (INTERVIEW STRASSL 2018) können beispielsweise eine Verbesserung der Datengrundlage (ZMR) bewirken und im besten Fall eine mobilisierende Wirkung auf leerstehende Wohnungen entfalten.

Vor allem eine quantitative Einschätzung des Ausmaßes von Wohnungsleerständen und die Betrachtung der Bevölkerungs-/Haushaltsentwicklung sollte nach außen getragen werden, um über die Relevanz der (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen zu informieren. Auch vorhandene Instrumente, Maßnahmen und Projekte sollten an die BewohnerInnen und vor allem an die WohnungseigentümerInnen kommuniziert werden, damit diese ausreichend Akzeptanz erfahren und dementsprechend auch verbreitet werden.

Bewusstseinsbildung benötigt grundsätzlich viel Zeit, gerade deswegen ist eine kontinuierliche Information und Einbindung der Bevölkerung notwendig.

Einbindung der BewohnerInnen

Vor allem bei komplexen Fragen nach dem Umgang mit leerstehenden Zentrenstrukturen bzw. mit dem Gebäudebestand kann die Einbindung der Bevölkerung einen Mehrwert für ein konkretes Projekt darstellen. Die BewohnerInnen einer Stadt oder Gemeinde können vor allem bei der Konzeption von Lösungsvorschlägen mitarbeiten (GRUBER 2014: 48). Darüber

Mehrwert für die Umsetzung von Projekten

⁶⁸ Im Meldegesetz 1991 wird „Zweitwohnsitz“ nicht genannt, es wird nur zwischen Hauptwohnsitz und Wohnsitz unterschieden (§ 1 Abs 6 MeldeG, § 1 Abs 7 MeldeG).

hinaus können diese bei der Umsetzung von Maßnahmen maßgeblich mitarbeiten, ihr lokales Wissen einbringen und so Projekte mittragen.

Diskurs/Wissensaustausch über Wohnungsleerstand

Generell sollte der öffentliche Diskurs über Wohnungsleerstand bzw. die Potentiale die darin schlummern stark gefördert werden. Eine Kommunikation zwischen Politik, Verwaltung, Planung und Zivilgesellschaft ist dafür unerlässlich.

*jährliche Veranstaltungen
zur Thematisierung von
Wohnungsleerstand*

Bisher wurde durch die Leerstandskonferenz der Diskurs über Leerstand im ländlichen Raum und damit auch von Wohnraum thematisiert (NONCONFORM o. J.). Denkbar ist hier der Aufbau einer jährlichen Veranstaltung, die Wohnungsleerstände direkt adressiert. Empfohlen wird, dass diese in die von Wohnungsleerständen betroffenen Städte geholt und den jeweiligen bestehenden Besonderheiten des leerstehenden Wohnraums Platz eingeräumt wird. So kann Aufmerksamkeit für das Thema Wohnungsleerstand sowie den jeweiligen Veranstaltungsort generiert werden. Einige Städte und Gemeinden beschäftigen sich bereits mit der Thematik und können durch gegenseitigen Austausch zusätzliche Erkenntnisse erlangen. Die Umsetzung von konkreten Vorschlägen für den Umgang mit Wohnungsleerstand kann so auch an weitere interessierte AkteurInnen und Städte weitergegeben werden. Die Einbindung von ExpertInnen sowie AkteurInnen über Österreich hinaus kann zu einem vermehrten Wissenszuwachs führen und damit Grundlage für die Erarbeitung von Strategien und Instrumenten darstellen. Der Österreichische Städtebund bzw. die ÖROK könnten beim Aufbau einer solchen Plattform zum Informationsaustausch koordinierend über Landes- und Stadtgrenzen hinaus wirken.

Wissenszuwachs

*Kontinuierliche
Forcierung des Themas*

Generell sollte der Diskurs nicht lediglich auf einzelne Anlässe beschränkt sein, sondern auch über eine entsprechende Medienpräsenz der breiten Bevölkerung kontinuierlich zugänglich gemacht werden.

6.3 Wohnungsleerstand koordinieren

Wie bereits dargelegt, gibt es unterschiedliche Ursachen für Wohnungsleerstände. Teil davon ist auch, dass die EigentümerInnen und potentiellen NutzerInnen entsprechend kooperieren bzw. koordiniert werden müssen. Grund dafür ist, dass meist eine Nutzung von leerstehendem Raum aus Sicht der EigentümerInnen ohne Einwirkung von außen wenig attraktiv wirkt.

*Vernetzung von
AkteurInnen*

Daraus leitet sich das Ziel ab, dass die AkteurInnen im Bereich des Wohnungsleerstands vernetzt werden und damit zusätzliche Potentiale zu generieren.

Kommunales Leerstandsmanagement

Die EigentümerInnen sind die wichtigsten AkteurInnen bei der Nutzung der Räume, da diese darüber verfügen (FREY 2011: 21). Generell werden Kooperationen zwischen den unterschiedlichen AkteurInnen, aufgrund der bisher sonst kaum vorhandenen Handlungsoptionen, als wichtig bewertet. Dafür wird ein aktives kommunales oder interkommunales Leerstandsmanagement benötigt, welches potentielle Nutzungen und Leerstände koordiniert.

*EigentümerInnen sind
SchlüsselakteurInnen*

In den ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ wird Leerstandsmanagement als explizite Empfehlung angeführt. Im Rahmen dessen sollen einerseits Grundlagen sowie andererseits eine verbesserte Informationslage für die Mobilisierung von Flächen geschaffen werden. (ÖROK 2017: 18) Wohnungsleerstände werden in Hinblick auf diese Empfehlung nicht direkt genannt, sollten aber zwingend auch inkludiert werden.

Leerstandsmanagement

Da oftmals in Städten zwar nicht-marktaktive Wohnungsleerstände vorhanden sind, jedoch sich niemand für dieses Thema richtig verantwortlich fühlt, wäre die Einführung von LeerstandskoordinatorInnen, welche Projekte initiieren, sinnvoll. (INTERVIEW STRASSL 2018) Diese LeerstandskoordinatorInnen könnten entweder bei der Stadtplanung angesiedelt sein oder externe BeraterInnen sein. Über diese Personen könnte auch ein Austausch der unterschiedlichen Verwaltungseinheiten einer Stadt sowie der Kontakt zum Land forciert werden.

Leerstandskoordination

mangelnde Information

Grundsätzlich ist ein proaktives Leerstandsmanagement, welches bereits aktiv wird bevor eine Wohnung leersteht, sinnvoll (SCHAFFERT 2011: 354). Daher gilt es Maßnahmen zu entwickeln, die eine Wiedervermietung trotz fehlendem Interesse von Seiten der VermieterInnen möglichst attraktiv gestalten.

Umfassende Beratung

Für viele WohnungseigentümerInnen stellt eine Vermietung bzw. Sanierung erheblichen Aufwand dar. Noch dazu kommen teilweise mangelnde Information über Förderungen und rechtliche Rahmenbedingungen. Eine niederschwellige Beratungsstelle, welche umfassende Beratung rund um die Nutzung einer Wohnung bietet, könnte WohnungseigentümerInnen bei der Vermietung unterstützen und so auch mögliche daraus resultierende Wohnungsleerstände abfangen. Eine solche Servicestelle könnte von Seiten der Politik initiiert werden. (INTERVIEW STRASSL 2018)

*Unterstützung der
WohnungseigentümerInnen
bei der Vermietung*

Empfohlen wird für die Einrichtung einer solchen Beratungsstelle, dass sich diese nicht nur auf einen Aspekt der Vermietung beschränkt, sondern umfassend über alle Möglichkeiten einer Wohnnutzung und die jeweiligen Unterstützungsmöglichkeiten, informiert.

*Einrichtung einer
Beratungsstelle*

Kooperation von künftigen WohnungseigentümerInnen

In Stadtteilen, in denen struktureller Wohnungsleerstand vorhanden ist und dieser aber nicht abgerissen oder vermietet werden soll, kann neuen AkteurInnen der Kauf von Immobilien unter dem üblichen Verkaufspreis angeboten werden (SELLE 2005: 219). So können finanzstärkere, „junge“ Haushalte dazu bewegt werden, gemeinsam mit anderen neuen EigentümerInnen, das Gebäude zu erwerben, zu sanieren bzw. zu renovieren, und so individuelle Wohnumfelder und Wohnungseigentum zu erzeugen (SELLE 2005: 219).

Sanierungsförderung

Derartige Konzepte können vor allem in Kombination mit Sanierungsförderungen leerstehenden Wohnraum mobilisieren. Da jedoch meist gerade in Städten mit Bevölkerungswachstum und somit Druck am Wohnungsmarkt selten Wohnimmobilien grundlos bzw. nur aufgrund einer fehlenden Sanierungsmaßnahme leerstehen, ist dieses Konzept eher für Regionen mit Bevölkerungsrückgang interessant. Hier werden zudem flankierende Maßnahmen für die Attraktivierung des Wohnumfeldes notwendig.

Tausch von Wohnungen bzw. Umzugsmanagement

verbesserte Auslastung des verfügbaren Wohnraums

Gerade bei unternutzten Wohnungen, die sich aus demografischen Veränderungen oder aus dem individuellen Lebenszyklus der BewohnerInnen ergeben, kann der Tausch von Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern mit einem den Lebensbedürfnissen entsprechenden Wohnraum, hilfreich sein (ZOIDL 2017). Städte können bei geringem Wohnungsangebot so die Auslastung des verfügbaren Wohnraums, durch die Förderung von Wohnungstauschen, fördern. So werden Wohnungen, die beispielsweise zu groß geworden sind, an Haushalte mit entsprechendem Wohnraumbedürfnis weitergegeben und eine kleinere Wohnung bezogen. Vor allem lokal kann so die Abdeckung der quantitativen und qualitativen Wohnraumversorgung für Haushalte verbessert werden. Entscheidend für den Erfolg eines solchen Konzeptes ist die individuelle Bereitschaft der MieterInnen zum Tausch des Wohnraums bzw. Umzuges. ÖsterreicherInnen sind jedoch nicht sehr mobil, wenn es um ihre Wohnsituation geht (INTERVIEW STRASSL 2018). Daher wäre vor allem umfangreiches Informieren der Bevölkerung und das Aufzeigen von Vorteilen besonders notwendig. Des Weiteren sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungstausch zu beachten (§ 13 MRG).

Aus dieser Überlegung ergibt sich die Notwendigkeit eines Umzugsmanagements⁶⁹ sowie der finanziellen Förderung von Umzügen. Des Weiteren wäre zu klären, wie die Mehrkosten durch neu abgeschlossene Mietverträge abdeckbar sind.

Zwischennutzungen ermöglichen

alternative Nutzungsformen

Stadtteile mit ausgeprägter Leerstandssituation können alternativen (Zwischen-)Nutzungen Raum bieten, auch im Bereich des Wohnens, für die bei geringen Leerstandsdaten weniger

⁶⁹ Kann gemeinsam mit einer umfassenden Beratungsstelle gedacht werden.

leicht Flächen gefunden werden können (WENDT 2014: 146). Langfristige Angebotsüberhänge und die damit verbundenen geringen Mietpreise machen Rauman eignung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, wie beispielsweise ZuwanderInnen, möglich (WENDT 2014: 155). Steigt in weiterer Folge die Nachfrage nach diesen Räumen wieder, können diese Nutzungen mit den hinzukommenden in direkte Konkurrenz treten (WENDT 2014: 146).

6.4 Wohnungsleerstand transformieren

Neben der Strategie Wohnungsleerstände in ihrer aktuellen Situation zu belassen, gibt es auch die Möglichkeit Maßnahmen zur Anpassung, Transformation oder Beseitigung zu treffen (LOCKEMANN 2011: 366). Können Wohnungsleerstände aufgrund ihrer baulichen Mängel oder den veränderten Ansprüchen an Wohnungen von Seiten der potentiellen NutzerInnen nicht mehr genutzt werden, kann eine Strategie sein, diesen Teil des Wohnungsbestandes derart zu verändern, dass er wieder nutzbar ist. Die Sanierung sowie Umstrukturierung von Wohnraum kann zu einer möglichen Nutzung beitragen. Je nach Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung sind Sanierungsmaßnahmen zwingend notwendig, damit eine Vermietung überhaupt möglich ist. Grundsätzlich ist der Umgang mit leerstehenden Wohngebäuden stark von den jeweiligen Gegebenheiten abhängig, weshalb dieser individuell in Kooperation mit den EigentümerInnen zu gestalten ist (RAAB 2006: 556f, zitiert nach SCHAFFERT 2011: 356). Ziel ist es, leistbaren und adäquaten sowie den Lebensbedürfnissen entsprechenden Wohnraum für nachfragende Bevölkerungsgruppen verfügbar zu machen (SCHAFFERT 2011: 356).

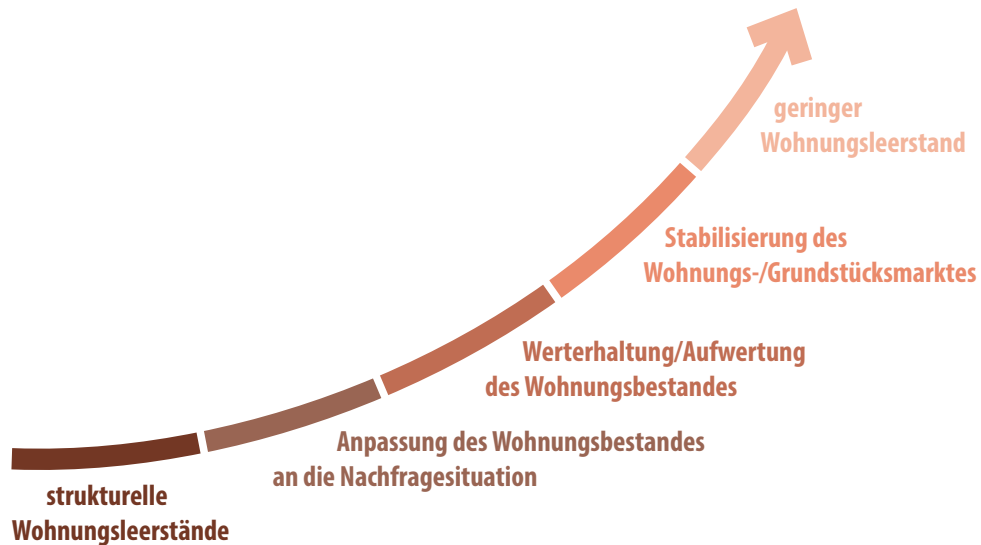
Bauliche Veränderungen/Lösungsansätze

Sind Angebotsüberhänge am Wohnungsmarkt aufgrund demografischer und wirtschaftlicher Veränderungen vorhanden, sollten die Anforderungen sowie Bedürfnisse an Wohnraum von potentiellen BewohnerInnen erforscht werden und demnach der Wohnungsbestand an die Nachfrage angepasst werden. Mit Konzepten für Nach- und Zwischennutzungen können ressourcenschonend Stadtteile vor einem anhaltend schlechter werdenden Image bewahrt werden. So kann auch der Wertverlust des Bestandes abgefedert sowie positive Auswirkungen für das gesamte Wohnumfeld generiert werden. (LOCKEMANN 2011: 372f) Diese Nutzungs- und Bebauungsänderungen können sich positiv auf den Wohnungs- bzw. Grundstücksmarkt sowie den Stadtteil auswirken. Manchmal sind Teilrückbaumaßnahmen ökonomisch weniger sinnvoll als ein Abbruch und Neubau, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Gebäude. (LOCKEMANN 2011: 373) Durch diese Maßnahmen werden die Dichte reduziert und auch gleichzeitig die Leerstandsquote verringert (LOCKEMANN 2011: 367). Mit unterschiedlichen Strategien zum Entgegenwirken von strukturellem Leerstand kann dem negativen Trend, der mit dieser Problematik einhergeht, begegnet werden und durch eine Anpassung des Wohnungsbestandes eine Werterhaltung bzw. sogar Aufwertung und damit Stabilisierung des Wohnungsmarktes erzielt werden (LOCKEMANN 2011: 373). Dies ist Abbildung 28 idealtypisch dargestellt. Wird der Wohnungsbestand bei Bevölkerungsrückgang nicht angepasst,

Angebotsüberhänge

*Transformation des
Wohnungsbestands*

►
Abbildung 28: Aufwärtstrend bei bestehender Leerstandsproblematik durch aktive Stadtteilentwicklung (eigene Darstellung; Quelle: LOCKEMANN 2011: 373)



kann dies in Folge zu Wertverlusten des jeweiligen Wohngebäudes bzw. auch von Nachbargebäuden sowie langfristig zu Destabilisierung des Grundstücksmarktes führen (LOCKEMANN 2011: 365).

Sind Wohnungen nicht mehr nutzbar bzw. finden diese keine NachfragerInnen am Wohnungsmarkt, können bauliche Veränderungen dazu beitragen, dass diese wieder genutzt werden. (Bauliche) Änderungen am Objekt können somit zur Reduktion von Wohnungsleerständen beitragen (LOCKEMANN 2011: 368). Dabei gibt es unterschiedliche Optionen, einerseits das Beibehalten oder andererseits die Aufgabe der Nutzung und Umnutzung (LOCKEMANN 2011: 370).

Vor allem im Fall von dysfunktionalen Wohnungsleerständen wird dieser Ansatz empfohlen. Auch hier können bestehende Förderungen, einen entscheidenden Beitrag leisten. Wichtig ist in solchen Fällen, vor allem in Regionen mit negativer Haushaltsentwicklung, dass die Stadt bzw. Gemeinde aktiv in Kooperation mit den WohnungseigentümerInnen tritt und unter Beteiligung der Bevölkerung, Konzepte für den Umgang mit dem leerstehenden Wohnraum entwickelt werden.

Stadterneuerung

Im Bereich der Stadt- und Dorferneuerung sowie der „sanften Stadterneuerung“ in Wien kann explizit in den Zielsetzungen die Nutzbarmachung von Wohnraum bei dysfunktionalen Wohnungsleerständen, also baulichen Mängeln sowie Sanierungsbedarf, angeführt werden. Empfohlen wird hierbei eine Konzentration auf die Ortskerne sowie die Anpassung an die vorhandene Nachfrage. Hierfür müssten geeignete Konzepte auf Gemeindeebene entwickelt werden.

Wohnungsleerstände sind auch oftmals die Folge davon, dass Haushalte sich eher für eine neu-gebaute Wohneinheit beispielsweise am Stadtrand, als für vorhandene subjektiv weniger attraktive Wohnungen bzw. Stadtteile entscheiden. Daher werden Neuaufteilungen von Grundstücken bzw. von Grundrissen der Wohngebäude notwendig. (BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR/ BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN 2017: 4) So kann Wohnraum an die Anforderungen angepasst werden und die Attraktivität gesteigert werden. Ein Ziel ist die Verbesserung des direkten Wohnumfeldes von Wohnungsleerständen und die damit einhergehende Anpassung an die Wohnungsanforderungen von potentiellen NutzerInnen.

*Neustrukturierung
von Flächen*

*Verbesserung des
Wohnumfelds*

Umgestaltung von Wohnraum und des Wohnumfelds

Da langfristig gewährleistet werden soll, dass der verfügbare Wohnraum den Anforderungen der BewohnerInnen entspricht, werden unter Umständen umfassende Adaptierungsmaßnahmen notwendig (LOCKEMANN 2011: 366f). Solche Veränderungen der Bausubstanz können neben der Reduzierung von Wohnungsleerständen eine Verbesserung der Ertragssituation für die WohnungseigentümerInnen darstellen. Eine Neuaufteilung von Flächen, Anpassung der Wohnungsgrundrisse sowie Verbesserung der Gebäudeinfrastruktur kann damit zur (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen beitragen. (LOCKEMANN 2011: 367) Zudem kann eine Teilung von Wohnungen das Wohnungsangebot für kleinere Haushalte, die tendenziell mehr werden, vergrößern.

*Adaptierungs-
maßnahmen*

Rückbau- bzw. Abbruchmaßnahmen

Als allerletzte Maßnahme kann, vor allem bei mangelhafter Bausubstanz, der (Teil-)Rückbau von Gebäuden gewählt werden. Dabei sollte jedenfalls auf eine sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltige Lösung geachtet werden (SCHAFFERT 2011: 355f). Oftmals ist Rückbau nur in Kombination mit zurückgehender Wohnungsnachfrage ein relevantes Thema. Wird ein Wohngebäude schlussendlich tatsächlich abgerissen, sollte fallweise die Frage nach der Folgenutzung bzw. Folgebebauung geklärt werden (LOCKEMANN 2011: 367). Aber auch Abbruch und Neubau kann, vor allem bei hoher Wohnungsnachfrage, unter Umständen ein lohnendes Unterfangen für die ImmobilieneigentümerInnen sein. Die dadurch wieder verfügbaren Grundflächen können für Wohnungsbau in nachgefragten Segmenten verwendet werden. Bei Abbruch und Neubau von Wohnimmobilien ist der klare Vorteil, dass Infrastruktur bereits vorhanden ist und nicht erst kostenintensiv hergestellt werden muss (LOCKEMANN 2011: 370). Jedoch bestehen hier aufgrund der Ressourcenintensität ökologische Nachteile.

Vor allem in Städten mit Bevölkerungsrückgang sollte eine kompakte Siedlungsstruktur forciert werden, was aber auch einen Rückbau von Wohnimmobilien am Stadtrand, welche nicht benötigt werden, notwendig machen kann. Hier ist vor allem die Stadtplanung stark gefragt, welche proaktiv Konzepte für die Siedlungsentwicklung erarbeiten sollte.

*kompakte
Siedlungsstruktur
forcieren*

*aktive Förderung
von Abbrüchen*

Durch eine aktive Förderung des Abbruchs von Wohngebäuden bei fehlender Nachfrage oder nicht mehr umsetzbarer oder wirtschaftlich vertretbarer Sanierung, kann der Flächenverbrauch für neue Wohneinheiten andernorts unter Umständen geringer gehalten werden.

6.5 Wohnungsleerstand nutzen

Aus der Kenntnis über, dem Thematisieren von und der Koordination von Wohnungsleerständen, können Handlungsmöglichkeiten abgeleitet werden. So kann es durchaus für eine Stadt sinnvoll sein, Wohnungsleerstände zu (re)aktivieren und so zumindest einen Teil des vorhandenen bzw. zukünftigen Wohnraumbedarfs abdecken zu können. Dafür werden geeignete Instrumente und Maßnahmen benötigt.

Ziel ist es, die vorhandenen Wohnungsleerstände als Potential für die Deckung des Wohnraumbedarfs zu sehen und Maßnahmen zu setzen, die zur Leerstandsnutzung beitragen können.

Aufwand für Vermietungen bzw. Risiken übernehmen

Mietverwaltungsmodell

Über ein Mietverwaltungsmodell, wie in Vorarlberg oder der Stadt Salzburg kann den EigentümerInnen der Aufwand und die Risiken, die mit einer Vermietung einhergehen, abgenommen werden.⁷⁰ So sollen leerstehende Wohnungen, die von den EigentümerInnen nicht vermietet werden, weil ihnen das Vermietungsrisiko bzw. der Aufwand zu hoch vorkommen, (re)aktiviert werden.

*Übernahme von
Vermietungsrisiko
und Aufwand**Umsetzungsebene*

Grundsätzlich wird eine Umsetzung auf Landesebene empfohlen, weil hier auch finanzielle Mittel, wie im Rahmen der Wohnbauförderung, lukriert werden können (ähnlich dem Vorarlberger Modell). Außerdem wird eine koordinierende Stelle auf Landesebene, über die Städte und Gemeinden hinaus, als wichtige Vernetzungsstelle wahrgenommen. Die Umsetzung ist für Städte bzw. Gemeinden politisch deutlich herausfordernder, wenn diese nur vom Einzelengagement abhängig ist. Ist diese Option aufgrund von politischen Gegebenheiten nicht möglich, kann das Modell auch auf städtischer Ebene umgesetzt werden.

*Einbindung von
relevanten AkteurInnen*

Eingebunden in das Modell sollten jedenfalls das Land (bei einer Umsetzung auf Landesebene), die teilnehmenden Gemeinden inkl. Wohnungsamt bzw. kommunaler Wohnungsverwaltung, optional ein gemeinnütziger Bauträger für die Abwicklung der Mietverwaltung sowie eine Interessensvertretung von Seiten der WohnungseigentümerInnen für die Konzeption, sein.

Zielgruppe

Als Zielgruppe werden jene Haushalte vorgeschlagen, welche unter dem Maximalwert für die Förderungswürdigkeit der Wohnbauförderung des jeweiligen Bundeslandes liegen. Eine Kopplung an einen Hauptwohnsitz in der betreffenden Stadt bzw. Gemeinde ist nicht notwen-

⁷⁰ Siehe Kapitel 4.1.3

dig, weil dadurch die Zielgruppe eingeschränkt wird. Denkbar wäre aber jedenfalls eine transparente und nachvollziehbare Vorreihung der Haushalte mit bisherigem Hauptwohnsitz in der Stadt. So könnte gewährleistet werden, dass die über ein solches Modell angebotenen Wohnungen tatsächlich auch dem Wohnraumbedarf der ansässigen Bevölkerung zugutekommen.

Bezüglich der Wohnungen, die für ein solches Projekt in Frage kommen, wird vorgeschla-

geeignete Wohnungen

gen, nur unmittelbar vermietbare, also nicht sanierungsbedürftige sowie seit mindestens sechs Monaten unvermietete Wohnungen von PrivateigentümerInnen heranzuziehen. Die Wohnung muss mindestens sechs Monate leerstehen, weil sie bis dahin zur Mobilitätsreserve zum Zwecke der Fluktuation gezählt wird (PFEIFFER 2017) und am Markt verfügbar sein kann. Zudem darf die Wohnung nicht durch Mittel der Wohnbauförderung gefördert sein, weil in den Wohnbauförderungsbestimmungen der Bundesländer eine Nutzung als zwingende Bestimmung festgelegt ist.⁷¹ Des Weiteren ist die Eignung der Wohnung hinsichtlich der Wohnungsausstattung individuell zu überprüfen.

Umsetzung

Für die Abwicklung sollte zwischen Wohnungsverwaltung und WohnungseigentümerIn ein Mietverwaltungsvertrag abgeschlossen werden. Dadurch kann die Wohnungsverwaltung für WohnungseigentümerInnen im Rahmen der Vermietung tätig werden. Da andernfalls auf die Vermietung an das Land, die Stadt oder die Wohnungsverwaltung und dann die Untervermietung an die WohnungsnutzerInnen zweimal Mehrwertsteuer anfallen würde, sollte der Mietvertrag zwischen EigentümerIn und NutzerIn abgeschlossen werden (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018). So soll gewährleistet werden, dass die angebotenen Wohnungen möglichst leistbar sein können. Die Wohnungen sollen zudem befristet auf drei oder fünf Jahren, je nach Interesse der EigentümerInnen, vermietet werden, damit nach der Befristung die Nutzungsinteressen der EigentümerInnen einfacher umsetzbar sind.

Gestaltung des Mietpreises

Mietrecht anpassen

Ein Teil der ungenutzten Wohnungen steht leer, weil die Vermietung nicht attraktiv genug für die WohnungseigentümerInnen ist. Deswegen wurden Vorschläge für Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Vermietung erarbeitet.

⁷¹ Siehe Kapitel 3.2.3

politische Zielsetzungen

Dass die Nutzung von Wohnungsleerständen durchaus auch politisch relevant ist, wird im aktuellen Regierungsprogramm 2017-2022 deutlich. So wird postuliert: *„Im Sinne der Nachhaltigkeit sollen Sanierungen und der Erhaltung von bestehenden Gebäuden der Vorrang gegeben werden [...]“* (BUNDESKANZLERAMT ÖSTERREICH 2017: 47). Generell ist im Bereich der Wohnrechtsanpassungen eine Liberalisierung spürbar (BUNDESKANZLERAMT ÖSTERREICH 2017: 47). Auch die Bildung von Wohneigentum steht stark im Vordergrund. Im Rahmen eines „Mietrechts-Konvents“ soll unter Einbindung von ExpertInnen eine „grundlegende Reform des Mietrechts“ erarbeitet werden. Ziel ist unter anderem, dass langfristige Mietverhältnisse gefördert und temporäre Mieten zugelassen werden. (BUNDESKANZLERAMT ÖSTERREICH 2017: 48) Im Bereich der Wohnungsleerstände wird eine *„Dispositionsfreiheit in definierten Einzelfällen für kurzfristige Mietverhältnisse (z.B. Nutzbarmachung von kurzfristigen Leerstellungen vor Sanierung [...]“* genannt (BUNDESKANZLERAMT ÖSTERREICH 2017: 48). Mit den bzgl. der Mobilisierung von ungenutzten bzw. leerstehenden Wohnungen im Regierungsprogramm genannten Zielsetzungen können im Umgang mit leerstehendem Wohnraum positive Wirkungen erzielt werden.

Konkret werden im Rahmen der Diplomarbeit folgende Änderungen im Bereich des Mietrechts empfohlen:

» Verringerung der Komplexität des Mietrechts

Generell wird eine Verringerung der Komplexität des Mietrechts empfohlen. Damit soll eine bessere Verständlichkeit gewährleistet werden (AMANN/MUNDT 2018: 51). Auch die Regelungsdichte im Mietrecht sollte, mit dem Ziel mehr Transparenz zu erzielen, vermindert werden. Da VermieterInnen in der Regel die Vermietung über eine Hausverwaltung oder ähnliches abwickeln, ist der direkte Einfluss der Komplexität des Mietrechts auf die Nichtvermietung nicht vorhanden (INTERVIEW ROSIFKA 2018). Jedoch kann trotzdem davon ausgegangen werden, dass sich durch eine Vereinfachung des Mietrechts positive Effekte ergeben, weil in der Wahrnehmung der WohnungseigentümerInnen eine Vermietung weniger kompliziert erscheinen kann. Dieser Umstand kann sich wiederum mobilisierend auswirken.

Vereinfachung des MRC

» Ermöglichung von kürzeren, befristeten Mietverhältnisse

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Befristung von Mietverhältnissen sowie die Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung sind seit Jahrzehnten liberaler geworden (INTERVIEW ROSIFKA 2018). Es werden kürzere Befristungen als die Mindestvertragsdauer von drei Jahren im Mietrecht vorgeschlagen (AMANN/MUNDT 2018: 51). Teilweise bestehen Wohnungsleerstände auch, weil ein befristetes Mietverhältnis aufgrund der Mindestvertragsdauer nicht in Frage kommt, wenn die Wohnungen früher für andere Zwecke genutzt werden sollen. Deswegen kann eine kürzere Befristung dazu beitragen, dass zusätzliche Wohnungen am Markt verfügbar werden.

kürzere Befristungen

» Anpassung der Mietzinsabschläge bei befristeten Verträgen

Mietzinsabschläge bei befristeten Verträgen liegen derzeit bei 25%, unabhängig davon wie lange der Vertrag befristet besteht (§ 16 Abs 7 MRG). Um eine Vermietung finanziell attraktiver zu machen, wird vorgeschlagen, dass bei längeren Befristungen der Abschlag vom Mietzins geringer ausfallen darf. Die Ausgestaltung einer solchen Bestimmung sollte möglichst einfach verständlich formuliert werden, um die Komplexität des MRG nicht noch zusätzlich zu erhöhen.

*Anpassung von
Mietzinsabschlägen*

» Einfachere Gestaltung der Beendigung von befristeten Mietverhältnissen

Derzeit wird bei Fristversäumnis der Kündigung von befristeten Mietverhältnissen der Vertrag auf drei Jahre erneuert und bei einer weiteren nicht vorhandenen Aufkündigung auf unbestimmte Zeit verlängert (§ 29 Abs 3b MRG). Dieser Umstand wirkt abschreckend auf viele WohnungseigentümerInnen, weil der Aufwand für die Kündigung hoch bzw. die Folgen einer Nicht-Aufkündigung des Mietvertrages als Risiko eingeschätzt werden. Hier könnte ein vereinfachter Ablauf den Aufwand für nicht gewerbliche VermieterInnen verringern.

*einfachere Beendigung
von befristeten
Mietverhältnissen*

» Umgang mit mutwilligen Schäden

Für VermieterInnen stellen auch entstandene Schäden durch die MieterInnen an der Wohnung ein erhebliches Problem dar. Wegen befürchteten Schäden werden teilweise Wohnungen nicht vermietet. Hier wäre eine klarere Regelung zu mutwillig erzeugten Schäden bzw. die Rückforderung von Kosten relevant (AMANN/MUNDT 2018: 51). Vor allem über die Höhe der Kautions (geregelt in § 16b MRG) hinaus.

*klarere Regelungen für
den Umgang mit Schäden*

Da diese Vorschläge den Schutz der MieterInnen aufweichen könnten, muss einerseits eine gute Interessensabwägung stattfinden und andererseits sollten diese Maßnahmen nur für PrivateigentümerInnen mit beispielsweise bis zu fünf Wohnungen (PUTSCHÖGL 2018) einfacher gestaltet werden (keinesfalls für die gewerbliche Vermietung). Empfohlen wird, dass die Ausgestaltung von den jeweiligen Vorschlägen derartig erfolgt, dass der starke Schutz der MieterInnen möglichst erhalten bleibt.

Steuerentlastung anpassen

Es gibt für WohnungseigentümerInnen die Möglichkeit, finanzielle Verluste steuerlich abzusetzen, wenn keine Vermietung der Wohnungen bei nachweisbarer Vermietungsabsicht erfolgt (VERLIČ 2014: 47). Würde diese Möglichkeit wegfallen, würde das Leerstehen lassen von Wohnraum weniger attraktiv werden. Daher wird empfohlen diese Steuerentlastung EStG 1988 aufzuheben (ESTR 2000 Rz 6402a).

*Anpassung von
steuerlicher Absetzbarkeit*

Weiters kann für die natürliche Alterung des Gebäudes ebenfalls eine Steuererleichterung (Absetzung durch Abnutzung) eingebracht werden (§ 8 EStG 1988). Hier können durch eine hohe Schätzung des Ertragswerts hohe Absetzbeträge erlangt werden (VERLIČ 2014: 47). Vorge-

schlagen wird daher, dass hier nur ein Pauschalbetrag pro Quadratmeter Nutzfläche abgesetzt werden kann, damit nicht durch einen hohen Ausgangswert des berechneten Ertrags das Leerstehenlassen lukrativ gemacht wird. Diese steuerliche Entlastung kann nämlich vor allem für gewerbliche Vermietung attraktiv sein.

Wohnraumschutz verankern

Wie auch schon in Deutschland in einigen Städten bzw. Bundesländern umgesetzt, wäre auch für Österreich bzw. für einzelne österreichische Städte ein Zweckentfremdungsverbot bzw. Wohnraumschutzgesetz denkbar.⁷²

Zweckentfremdung von Wohnraum

In diesem kann einerseits verankert werden, dass Wohnraum ab einer gewissen Leerstandsdauer als zweckentfremdet gilt und andererseits auch andere nicht bewilligte Nutzungen in Wohnungen nicht zulässig sind. Das kann auch an den Wohnraumbedarf, im Falle dass die ausreichende Versorgung der Stadtbevölkerung mit Wohnraum nicht mehr gewährleistet werden kann, geknüpft werden. Über Verordnungen könnte dieser vorhandene Versorgungsbedarf lokal abgegrenzt festgelegt werden. Des Weiteren könnte auch über ein solches Gesetz eine verpflichtende Meldung von Wohnungsleerständen ab sechs Monaten festgelegt werden. Zusätzlich könnte der Problematik der Kurzzeitvermietungen, welche in vielen Städten eine große Herausforderung darstellt, im Wohnraumschutz Rechnung getragen werden.

Auch könnte über ein solches Gesetz der staatliche Eingriff in die Nutzung von Wohnraum, möglich gemacht werden. Für eine solche Umsetzung müsste jedoch ein starker politischer Wille vorhanden sein, da der Eingriff ins Eigentumsrecht stark ist.

Abgabe auf leerstehenden Wohnraum

In den Medien wird immer wieder die Forderung nach einer Leerstandsabgabe sichtbar (STUHLPFARRER 2018; GEBHARD 2016; DERSTANDARD.AT 2014). Jedoch werden keine konkreten Vorschläge für deren Umsetzung genannt. Die Leerstandsabgabe des Landes Wien wurde aufgrund von Verfassungswidrigkeit wenige Jahre nach Inkrafttreten vom Verfassungsgerichtshof aufgehoben (VfSLG 10403/1985).⁷³

Abgabe unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Daher sollte – bei Bedarf an einer Abgabe auf ungenutzten/leerstehenden Wohnraum⁷⁴ – eine Lösung gefunden werden, die nicht verfassungswidrig ist und somit die Kompetenzverteilung sowie den Gleichheitssatz ausreichend berücksichtigt. Wichtig zu betonen ist an dieser Stelle, dass eine (Wohnungs-)Leerstandsabgabe keine Enteignung darstellt. Somit wird diese intensive Maßnahme im Bereich des öffentlichen Rechts nicht genutzt, da das Eigentum in

⁷² Siehe Kapitel 4.2.3

⁷³ Siehe Kapitel 5.1.4

⁷⁴ Für Österreich ist eine flächendeckende Leerstandsabgabe tendenziell nicht zielführend.

seiner ursprünglichen Substanz bestehen bleibt. Dadurch kommt es auch nicht zu potentiellen Überschneidungen mit den eigentumsrechtlichen Regelungen (Artikel 5 StGG, Artikel 1 des 1. ZUSATZPROTOKOLLS DER EMRK).

Eine Möglichkeit wäre, dass auf Bundesebene die rechtliche Grundlage für eine Leerstandsabgabe geschaffen wird, die dann österreichweit eingehoben werden kann. Da aber die Situation in den österreichischen Städten, Gemeinden bzw. Regionen sich sehr unterschiedlich darstellt, würde dieser Lösungsansatz politisch schwierig umsetzbar sein. Die Prüfung einer solchen Abgabe auf Bundesebene sowie die Möglichkeit, dass aufgrund von vorhandenem Wohnraumangel diese tatsächlich eingehoben werden kann, sollte von VerfassungsjuristInnen geprüft werden. Weiters ist eine Umsetzung von Seiten der Politik wesentlich von der jeweiligen Regierungszusammensetzung und deren inhaltlicher Orientierung abhängig. Eine weitere Möglichkeit wäre, dass eine Abgabe auf Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung eingehoben wird (INTERVIEW ROSIFKA 2018). Hier wäre auch eine relativ einfache Überprüfung über das ZMR möglich. Die Höhe der Abgabe sollte möglichst transparent gestaltet werden, weshalb ein Abgabensatz pro Quadratmeter eingehoben werden sollte.

Wird nach reiflicher politischer Abwägung sowie rechtlicher Prüfung eine Leerstandsabgabe, also eine Abgabe, die auf leerstehenden Wohnraum abzielt oder eine Abgabe auf Nicht-Hauptwohnsitz-Wohnungen, umgesetzt, sollte zwingend geklärt werden wofür die daraus generierten Mittel verwendet werden. Die Empfehlung ist eine Zweckbindung dieser Mittel für andere Instrumente der Leerstandsaktivierung⁷⁵ oder Stadterneuerungsmaßnahmen vorzusehen, wie auch schon im aufgehobenen Wiener Gesetz über die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen genannt (geregelt in § 9 WOHNUNGSABGABEG). Nur so kann sichergestellt werden, dass eine Verbesserung des Wohnungsangebotes und somit auch eine verbesserte Leistbarkeit von Wohnraum sichergestellt werden kann.

*Zweckwidmung der
eingehobenen Mittel*

Die Einführung einer Leerstandsabgabe auf Wohnraum wirkt per se noch nicht (re)aktivierend auf Wohnraum. Eine mobilisierende Wirkung hängt wesentlich von der Abgabenhöhe ab. Jedoch können die daraus generierten finanziellen Mittel einen Beitrag zu anderen Mobilisierungsmaßnahmen bieten.

Entscheidend für die Wirksamkeit einer solchen Abgabe ist die Erbringung von Beweisen. Die Beweislast sollte möglichst nicht auf Seite der öffentlichen Hand liegen, weil dadurch ein Exekutieren der Vorgaben kaum möglich wäre (INTERVIEW STRASSL 2018).

Neue Wohnungsleerstände vorbeugen

Neben der (Re)Aktivierung von vorhandenen Wohnungsleerständen sollte das allererste Ziel sein, dass nicht noch mehr Wohnungsleerstände erzeugt werden als für einen funktionie-

*neue Wohnungsleerstände
vermeiden*

⁷⁵ Beispielsweise die in diesem Kapitel genannten Instrumente.

renden Wohnungsmarkt nötig sind. Vermieden werden sollte also, dass die Leerstände von morgen durch Neubau erzeugt werden. Es kann daher empfohlen werden, dass nur gebaut wird, was wirklich nachgefragt wird. Die Problematik liegt hierbei bei der verzögerten Wirkung bei der Erzeugung von Wohnraum.

Wie auch schon in der gesamten bisherigen Betrachtung bleibt noch einmal zu erwähnen, dass sich die Nachfrage bzw. die Ansprüche an Wohnraum verändern. Darauf müssen auch die Wohnungspolitik und das Wohnbausegment reagieren. Hier sind vor allem flexible und anpassbare Wohnraumkonzepte als Lösungsansatz zu präferieren, und damit Architektur und Raumplanung besonders gefordert.

Als konkrete Empfehlung kann hier eine Anpassung der Wohnbauförderung für Eigenheime genannt werden, wie durch Vorschriften, die beispielsweise auch die jeweils einstöckige Nutzung von Ein- und Zweifamilienhäusern sicherstellen. So könnten Wohneinheiten leichter an die Wohnbedürfnisse der BewohnerInnen angepasst werden. (AMANN/MUNDT 2018: 59) Das betrifft einerseits die Barrierefreiheit und andererseits die Abgrenzbarkeit der Wohneinheiten zueinander sowie die separate Zugänglichkeit von Wohnungen in einem Haus.

Sanierungen fördern

Im Rahmen der Wohnbauförderungen der Länder gibt es auch die Möglichkeit die Sanierung von Wohnungen bzw. Wohngebäuden zu fördern. Hier können die Kommunen vor allem in der Beratung von WohnungseigentümerInnen eine wichtige Rolle einnehmen.

*nach Sanierung können
Wohnungen wieder dem
Markt zugeführt werden*

Mittels dieser Sanierungsförderungen können Wohnungsleerstände, die aufgrund baulicher Mängel nicht genutzt werden können, nach den notwendigen Sanierungsmaßnahmen wieder dem Markt zugeführt werden.

*Förderung von
Modernisierungs-
maßnahmen*

Zusätzliche Wohnungen könnten mobilisiert werden, wenn im Rahmen dieser Förderungen auch reine Modernisierungsarbeiten gefördert werden würden. So könnten auch zusätzliche Wohnungen für Projekte, wie sie in Vorarlberg oder der Stadt Salzburg bestehen, lukriert werden. (INTERVIEW LADENHAUF-KLEINDIENST 2018)

Sanierungsgruppen

Ähnlich dem Konzept von Baugruppen⁷⁶ könnten auch Sanierungsgruppen initiiert werden, welche gemeinschaftliche Wohnprojekte zwischen mehreren zukünftigen NutzerInnen möglich machen. Diese Sanierungsgruppen könnten gemeinsam Sanierungsmaßnahmen entwickeln und so ihren Wohnraum aktiv gestalten und ihren Bedürfnissen anpassen. Eine Förderung von Sanierungsgruppen im Rahmen der Wohnbauförderung wird als sinnvolle Ergänzung zu den klassischen Sanierungsförderungen gesehen.

⁷⁶ Baugemeinschaften zur Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten (Herwig 2015: 162).

Beitrag der Raumplanung

Aus Sicht der Raumplanung können ebenfalls Rahmenbedingungen für die (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen geschaffen werden.

» Raumplanungsgesetze

Es wird empfohlen, dass in den jeweiligen Raumordnungsgesetzen der Bundesländer im Bereich der Zielsetzungen der nachhaltigen Nutzung des Wohnungsbestandes Vorrang eingeräumt wird. Auch eine Einschränkung von neuen Siedlungsflächen für Wohnzwecke bei bestehenden ungenutzten Wohnungen sollte im Rahmen des Raumordnungsrechtes umgesetzt werden. Die Gemeinden müssten damit, im Rahmen des eigenen Wirkungsbereichs, ihre Siedlungsentwicklung dementsprechend planen bzw. gestalten.

keine Ausweisung neuer Siedlungsflächen

» Baurecht

Im Bereich der Bauordnungen könnten Vorschriften für die Wohnungerschließung festgelegt werden. Vorgegeben werden kann, dass Wohneinheiten derart angelegt werden müssen, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt leichter teilbar sind. Das heißt, dass die individuelle Erschließung sowie eine mögliche Eigenständigkeit der Wohnungen schon bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Des Weiteren wäre eine gänzliche Abgrenzung der Wohneinheiten sinnvoll. So wäre es möglich Wohnungsleerständen vorzubeugen, die aus Gründen entstehen, die mit der räumlichen Situation, Erschließung sowie der Verbindung von Wohnräumen zusammenhängen.

Vorschriften bzgl. Wohnungerschließung und Abgrenzung der Wohneinheiten

» Örtliches Entwicklungskonzept

Auch auf lokaler Ebene können Maßnahmen, die in den Bereich der Raumplanung fallen, umgesetzt werden. Hier wird vorgeschlagen, keine weitere Siedlungsentwicklung für Wohnraum zu forcieren, solange Wohnungsleerstände in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde bestehen. Ein vorgelagerter Schritt ist die Erhebung und Analyse des Wohnungsleerstands. Flankierend müssten jedoch Maßnahmen getroffen werden, die diesen leerstehenden Wohnraum auch mobilisieren können.

keine Ausweitung der Siedlungsentwicklung

» Flächenwidmungsplan

Im Rahmen der Flächenwidmungsplanung wird empfohlen, dass Städte und Gemeinden kein weiteres Bauland für Wohnzwecke widmen, solange die vorhandenen Wohnungsleerstände nicht genutzt werden. Da durch eine geringere Wohnbauleistung und damit ein vergleichsweise geringeres Wohnungsangebot auch unerwünschte Effekte wie höhere Mietpreise eintreten können, müsste unbedingt dieser leerstehende Wohnraum auch für den Wohnungsbedarf mobilisiert bzw. an die Wohnungsanforderungen angepasst werden.

keine Widmung von zusätzlichem Bauland für Wohnzwecke

» Vertragsraumordnung

Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bieten keine Möglichkeit Grundstücke tatsächlich der gewünschten Nutzung zuzuführen, weil aufgrund dessen noch keine entsprechende Bebauung erwirkt werden kann (Negativplanung). Gleichzeitig ist aber ein Ziel

Forcierung der Raumordnungsziele

der Raumplanung, dass Grundstücke gemäß der Widmung genutzt bzw. bebaut werden. (ÖROK 2017: 26) Die Vertragsraumordnung bildet so die Schnittstelle zwischen den öffentlichen und privaten Interessen. Über privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Stadt und GrundeigentümerIn können im Rahmen der Vertragsraumordnung diese Ziele forciert werden (ÖROK 2017: 26). Über Verwendungsverträge können verpflichtende, widmungskonforme Bebauungen und Nutzungen festgelegt werden (TRAPICHLER 2015: 47). In Hinblick auf den Umgang mit Wohnungsleerstand können in diesem Rahmen in Zukunft auch Vereinbarungen über die nachhaltige Nutzung und damit Vermeidung von Wohnungsleerständen umgesetzt werden. Wird mit den künftigen EigentümerInnen im Rahmen einer solchen privatrechtlichen Vereinbarung festgelegt, dass keine nicht zwingend erforderlichen Wohnungsleerstände entstehen dürfen und Wohnungen immer möglichst schnell einer Nutzung zugeführt werden, kann ein Beitrag zu einer effizienteren Auslastung des Wohnungsbestandes geleistet werden. Im Rahmen der Vertragsraumordnung wird daher empfohlen, dass eine Einflussnahme auf Wohnungsleerstände bzw. die Vorbeugung geprüft und im Weiteren umgesetzt wird.

6.6 Einordnung der Maßnahmen/Instrumente in Bezug auf die Leerstandsgründe

„Es gibt also eine Vielzahl an Instrumenten, Maßnahmen und Handlungsmöglichkeiten, um der Leerstandsproblematik entgegenzuwirken.“ (LOCKEMANN 2011: 373) Nicht alle Lösungsansätze, Maßnahmen und Instrumente, die zur (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand beitragen können, sind für alle Motive, Ursachen und Gründe geeignet. Daher wird abschließend bewertet sowie in Tabelle 12 dargestellt, für welche Leerstandsformen welche Instrumente und Maßnahmen wirkungsvoll sein können. Dabei werden vorrangig die Handlungsfelder Wohnungsleerstand koordinieren, transformieren und nutzen betrachtet, weil Thematisierung und Identifizierung für alle Städte zumindest theoretisch gleichermaßen relevant sind. Unterschieden werden die Einflüsse der Instrumente auf die unterschiedlichen Gründe nach direkter und indirekter Wirkung. Als direkt werden dabei alle Instrumente und Maßnahmen bewertet, die aufgrund ihrer Ausgestaltung zu einer (Re)Aktivierung von Wohnungsleerständen beitragen. Indirekt wirken jene Instrumente und Maßnahmen, die nicht selbst bewirken, dass leerstehender Wohnraum einer Nutzung zugeführt wird, welche aber beispielsweise über finanzielle Mittel Strategien zur Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum unterstützen können.

Legende:

- direkter Einfluss
- indirekter Einfluss

Handlungsfelder:

- thematisieren
- koordinieren
- transformieren
- nutzen

Maßnahmen/ Instrumente	Gründe für Wohnungsleerstand													
	fehlende Nachfrage nach Wohnraum	negative Erfahrungen/Befürchtungen von EigentümerInnen	Eigenbedarfsreserve	kein Interesse an Vermietungen (nicht gewerblich)	rechtliche Unklarheiten (z. B. Eigentumsverhältnisse)	demografische Hintergründe	bauliche Situation/Mängel	siedlungsstrukturelle Umstrukturierungen	lage- und imageabhängige Faktoren	steuerliche Anreize (Absetzung von Verlusten/ Abnutzung)	ökonomische Anreize (Grundlage für Kredite, Kapitalanlage)	spekulative Aspekte	angebotsbedingte Faktoren (erwünschter Mietertrag wird nicht an Nachfrage angepasst)	Vermittlungsgründe
▪ einfachere Beendigung von befristeten Mietverhältnissen		■	■	■										
▪ Umgang mit entstandenen Schäden		■		■										
Steuerentlastungen anpassen										■	■	■		
▪ Absetzung von Verlusten durch Leerstand aufheben										■	■	■		
▪ Absetzung durch Abnutzung vereinheitlichen										■	■	■		
Wohnraumschutz gesetzlich verankern										■	■	■	■	■
Sanierungsförderung anpassen	■			■			■	■	■					
Änderung von Raumordnungsgesetzen								■						
Änderung baurechtlicher Bestimmungen								■						
Festlegungen in Örtlichen Entwicklungskonzepten								■						
Festlegungen im Flächenwidmungsplan								■						
Vereinbarungen im Rahmen der Vertragsraumordnung				■						■	■	■	■	■

Grundsätzlich wird für jede Stadt, unabhängig von der tatsächlichen Leerstandssituation, eine Thematisierung, Identifizierung und Koordination von Wohnungsleerstand empfohlen. Auch die Bewusstseinsbildung bei allen betroffenen AkteurInnen sowie der Bevölkerung ist jedenfalls unerlässlich, um zur Nutzung von Wohnungsleerstand beizutragen. Für Städte mit prognostiziertem Bevölkerungszuwachs bzw. Bevölkerungswachstum in der Vergangenheit, werden insbesondere jene Maßnahmen und Instrumente empfohlen, die zu einer (Re)Aktivierung von Wohnungen und somit einer effizienteren Ausnutzung des Wohnungsbestandes,

beitragen können. Folgende Maßnahmen sowie Instrumente sind zur Reduzierung von Wohnungsleerstand und gleichzeitig zur Deckung eines Teils des Wohnraumbedarfes geeignet:

- Kommunales Leerstandsmanagement
- Förderung von Wohnungstäuschen/Umzugsmanagement
- Stadterneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Übernahme des Vermietungsrisikos und -aufwandes
- Anpassungen des Mietrechts
- Änderung der steuerliche Be- und Entlastungen
- Verankerung des Wohnraumschutzes
- Änderungen im Bereich des Raumordnungs- und Baurechts
- Entsprechende Festlegungen in Örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen
- Verstärktes Einsetzen der Vertragsraumordnung

Im Bereich von strukturschwachen Städten sind Maßnahmen und Empfehlungen sinnvoll, welche auf die Transformation und Anpassung von Wohnraum, Wohnumfeld sowie Siedlungsstruktur abzielen. Des Weiteren spielt die Kooperation zwischen Gemeinden und (zukünftigen) WohnungseigentümerInnen eine entscheidende Rolle, für eine Reduktion von Wohnungsleerstand. Geeignete Maßnahmen sind daher die Förderung von Kooperationen von künftigen WohnungseigentümerInnen, Umzugsmanagement, Anpassung der baulichen Gegebenheiten, Stadterneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen, Neugestaltung des Wohnumfeldes, Rückbau- und Abbruchmaßnahmen sowie von Seiten der Raumordnung, keine weitere Ausweitung der Siedlungsflächen.



SALKO

RESIDENCE
WIE ENTSTEHEN
WIRTSCHAFTLICHE
WERTUNG
W 38 - 101 m
664 16 19 212
P
Pesshauer-
Straße 5
GRATIS

Ihr Partner für Immobilien
RESIDENCE
Wohnbau GmbH
0662 - 622 722
Salzburg • Mondsee

www.residence-wohnbau.at

Ihr Partner für Immobilien
RESIDENCE
Wohnbau GmbH
0662 - 622 722
Salzburg • Mondsee

RESIDENCE
Wohnbau GmbH
0662 - 622 722
Salzburg • Mondsee



*In diesem Zusammenhang heißt es auch,
unterschiedliche Wege im Umgang mit
leerstehenden Räumen zu beschreiten und
auszuprobieren.*

(STADT WIEN – MA18 2013: 94)

7. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

In den vergangenen Jahren zeigt sich eine verstärkte Aufmerksamkeit für Leerstand allgemein. Auch Wohnungsleerstand rückt immer wieder in den unterschiedlichen österreichischen Städten in den Fokus der Stadtpolitik und Planung. Der Umgang mit leerstehendem Wohnraum ist sowohl in strukturstarken als auch in strukturschwachen Gebieten relevant. In strukturstarken Städten ist die primäre Herausforderung ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen. Im Falle von strukturschwächeren Regionen besteht vor allem die Notwendigkeit den Wohnraum derartig an die Bedürfnisse der BewohnerInnen anzupassen, dass dieser auch tatsächlich nachgefragt und genutzt wird.

Ein Hauptziel der Raumplanung stellt die ressourcenschonende und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Daher besteht aus Perspektive der Raumplanung ein Interesse daran, dass sowohl Grundflächen als auch die gebaute Umwelt, und damit auch der Wohnungsbestand, gemäß den vorgesehenen Nutzungen verwendet werden. Darüber hinaus besteht in vielen österreichischen Städten mit hoher Wohnungsnachfrage großer Bedarf an der Neuproduktion von Wohnraum. Vor allem in Hinblick darauf, dass ein Teil des Wohnungsbestandes ungenutzt bleibt, sollte ein aktiver Umgang mit Wohnungsleerständen forciert werden. Gleichzeitig hat die Raumordnung mit den bestehenden Instrumenten kaum Möglichkeiten, die tatsächliche Umsetzung von Nutzungen zu beeinflussen. Daher besteht die Notwendigkeit, auch über den Einflussbereich der Raumplanung hinaus Vorschläge für den Umgang mit Wohnungsleerstand zu machen.

Ziele der Raumplanung

Wohnungsleerstand ist infolge der notwendigen Wohnraumversorgung der Bevölkerung und der fehlenden Steuerungsmöglichkeiten von Nutzungen der einzelnen Wohnungen ein politisches Thema. Vor allem in Hinblick auf begrenzte Baulandressourcen sowie hohe Kosten für die Produktion und Erhaltung von Infrastruktureinrichtungen nimmt die effiziente Nutzung von vorhandenem Wohnraum eine entscheidende Rolle ein. Das Verständnis von Wohnen als Grundbedürfnis, die Unvollkommenheit und langsamen Anpassungsfähigkeit des Wohnungsmarktes, aber auch der Tatsache, dass die Wohnraumversorgung nicht für die gesamte Bevölkerung gleichermaßen gegeben ist, spricht für staatliche Interventionen. Die erforderliche Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum schlägt sich auch in der sozialorientierten Wohnungspolitik Österreichs nieder. Steht ein Teil des Wohnungsbestandes nicht am Wohnungsmarkt zu Verfügung, kann dies zur Verknappung von Wohnraum und somit auch zu einer Verringerung des „leistbaren“ Wohnsegmentes führen. In einem ähnlichen Feld, der Baulandmobilisierung ist, im Gegensatz zur Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum, das öffentliche Interesse und das Problembewusstsein bereits vorhanden und das Thema dadurch ein wichtiges Feld der Raumplanung.

*bestehende
Herausforderungen*

Das Ausmaß von Wohnungsleerständen, gemessen am Wohnungsbestand, ist einerseits relevant, weil ein Mindestmaß, also die Mobilitätsreserve, für einen funktionierenden Markt erforderlich ist, andererseits bei einem zu geringen Anteil ein Nachfrageüberhang und bei

*Ausmaß des
Wohnungsleerstands*

zu hohem ein Angebotsüberhang an Wohnraum vermutet werden kann. Wohnungsleerstand kann kategorisiert werden nach Dauer, Marktpräsenz, Ursache sowie Gründen bzw. Motiven. Vor allem die Unterscheidung zwischen marktaktivem und nicht-marktaktivem Wohnungsleerstand ist entscheidend, da betroffene Wohnungen entweder am Markt verfügbar oder zwar ungenutzt, aber dem Markt entzogen sind. Diese Diplomarbeit fokussiert sich auf unvermietete und nicht-marktaktive Wohnungsleerstände, weil bei diesen der Handlungsspielraum deutlich größer ist als bei Wohnungen mit gültigem Mietvertrag. Auch die Abgrenzung zu Unternutzungen sowie anderen Nutzungen als der Wohnnutzung ist relevant bei der Analyse und Einschätzung der Thematik des Wohnungsleerstands.

Leerstandsgründe

Die Gründe und Motive für Wohnungsleerstand sind sehr heterogen. Fehlende Nachfrage, nicht passende Wohnungsangebote, fehlender Vermietungswille, negative Erfahrungen/Bedürfnissen von VermieterInnen, vermittlungsbedingte oder demografische Gründe können zu leerstehendem Wohnraum führen. Aber auch bauliche Mängel, eine unattraktive Lage oder negatives Image können Wohnungsleerstand hervorrufen. Werden Wohnungen als Kapital- oder Spekulationsobjekt erworben bzw. stehen aus steuerlichen oder ökonomischen Motiven leer, bleiben diese meist langfristig leer. Diesen heterogenen Umständen gilt es mit geeigneten Maßnahmen und Instrumenten zu begegnen.

mögliche Auswirkungen

Besteht ein Überangebot an Wohnraum und eine geringe Nachfrage in einer Stadt, kann dies zu zahlreichen negativen Effekten führen. Vor allem vorhandene Neubautätigkeit bei gleichzeitig bestehendem Wohnungsleerstand kann im Endeffekt zu noch höheren Leerstandsraten beitragen. Im Falle von hoher Nachfrage sowie eher geringem Angebot am Wohnungsmarkt kann eine nicht vorhandene Nutzung von Wohnungsleerstand zur daher notwendigen Siedlungserweiterung führen. Ist das Wohnungsangebot knapp, kann dies zu steigenden Preisen sowie Wertzuwachs führen, was Wohnraum als Kapitalanlage und Spekulationsobjekt besonders attraktiv erscheinen lässt. Grundsätzlich führt eine leerstehende Wohnung aber zu Leerstandskosten und damit zu finanziellen Nachteilen auf Seite der EigentümerInnen.

rechtliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen und der verfassungsrechtlich festgeschriebenen Unverletzlichkeit von (Wohn-)Eigentum ist der Einfluss auf die Nutzung von Wohnraum nur beschränkt von außerhalb möglich. Den WohnungseigentümerInnen kommt damit im Bereich der (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand eine entscheidende Rolle zu, weil für sie vor allem das Vorhandensein von Mieterträgen und -verträgen relevant ist, die tatsächliche Nutzung spielt meist eine untergeordnete Rolle. Im Mietrechtsgesetz des Bundes sind außerdem Bestimmungen zu finden, unter welchen Rahmenbedingungen Wohnungen vermietet werden dürfen. Bedeutenden Einfluss auf den Wohnungsbestand, aber auch das Vorhandensein von Leerstand in gefördertem Wohnbau haben die Wohnbauförderungsgesetze der Länder. Über die Zielsetzungen der Raumordnungsgesetze sowie die mögliche Einflussnahme auf die Nutzung von Grundflächen im Rahmen der Vertragsraumordnung kann ebenfalls mit rechtlichen Bestimmungen Einfluss genommen werden. Grundsätzlich bestehen zahlreiche,

vor allem indirekte rechtliche Einflussmöglichkeiten auf Wohnungsleerstand, jedoch kaum Bestimmungen, die diesen direkt sowie umfangreicher adressieren.

In vielen österreichischen Städten kann von einem Anstieg der Privathaushalte sowie einem Bevölkerungswachstum in näherer Zukunft ausgegangen werden. Daher ist auch von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, welche mittels Neubau und Bestandsnutzung abgedeckt werden muss. Diesen Umstand haben einige Gebietskörperschaften bereits erkannt und das Thema Leerstand auch in unterschiedlicher Form thematisiert. Vorteile der (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand sind einerseits die effizientere Nutzung des Bestandes sowie der Infrastruktur und dadurch teilweise Abdeckung des Wohnraumbedarfs infolge von Bevölkerungswachstum. Durch ein weniger verknapptes Angebot am Wohnungsmarkt kann auch ein Beitrag zu den Zielsetzungen im Bereich des „leistbaren Wohnens“ erreicht werden. Darüber hinaus sind Stadterneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen weniger ressourcenintensiv, im Sinne von Rohstoffen und finanziellen Mitteln, als der Neubau von Wohnraum und Infrastruktur und andernorts weiterhin das Leerstehenlassen von Wohnungen. Daneben ist ein entscheidender Vorteil, dass (re)aktivierter bisher leerstehender Wohnraum kurz- bzw. mittelfristig einer Nutzung zugeführt werden kann, während neugebaute Wohnungen längere Herstellungszeiten aufweisen. Die Nutzung von Wohnungsleerständen kann des Weiteren zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung beitragen, da weniger zusätzliche Flächen für Wohnbau benötigt werden. Mit der (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand soll die Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie dessen nachhaltige Weiterentwicklung forciert werden. Auch die Vermeidung von weiterem Flächenverbrauch, Bodenversiegelung für neue Wohnbauten, Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und effiziente Nutzung von „verbauten“ Ressourcen liegen im öffentlichen Interesse.

*Vorteile der
(Re)Aktivierung von
Wohnungsleerstand*

In Österreich sind bereits einige Beispiele, wie mit Wohnungsleerstand in Städten umgegangen werden kann, zu finden. Die Vielfalt der unterschiedlichen Zugänge ist groß. Grundlegend ist zunächst die Erhebung von leerstehendem Wohnraum. Das kann von hoheitlicher Seite oder auch auf Basis von informellem Austausch initiiert werden. Wichtig ist darüber hinaus die thematische Vernetzung zwischen AkteurInnen, die über unterschiedliche Plattformen ermöglicht wird. Auch Kooperationen zwischen Gemeinden sowie mit ansässigen Wohnungsunternehmen innerhalb von Regionen werden eingegangen, um Strategien für die Wiedernutzung von Wohnungsleerständen gemeinsam zu entwickeln. Zwischennutzungen von Wohnraum können geeignete Strategien zur kurzfristigen Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum darstellen. Projekte, mit denen VermieterInnen das Vermietungsrisiko sowie der bürokratische Aufwand abgenommen werden soll, fördern aktiv die (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand. In von Strukturwandel und Bevölkerungsrückgang geprägten Regionen, welche in Folge dessen mit Wohnungsleerständen konfrontiert sind, werden teilweise Strategien zum Umgang bzw. Transformation mit dem leerstehenden Wohnungsbestand erarbeitet. Bereits in den 1980er Jahren gab es eine Abgabe auf leerstehenden Wohnraum in Wien, wobei diese bereits kurze Zeit nach Inkrafttreten als verfassungswidrig wieder aufgehoben wurde.

Lösungsansätze

Im Bereich der Vertragsraumordnung bestehen Verwendungsverträge mit denen grundsätzlich die Nutzung einer Grundfläche zwischen Gemeinde und GrundeigentümerIn vereinbart werden kann. International bestehen verpflichtende Leerstandsmeldungen, Leerwohnungszählungen, privatwirtschaftliche Leerstandsmanagements, rechtliche Bestimmungen zum Umgang mit Wohnraumspekulation sowie Zweckentfremdung von Wohnraum, Nutzung des Leerstands auf Basis von hoheitlichen Festlegungen und die Duldung von Hausbesetzungen.

mögliche Effekte

Instrumente und Maßnahmen zur (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand können vor allem in strukturstarken Städten Österreichs einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs leisten. Je nach Motiv für das Leerstehenlassen von Wohnungen sind unterschiedliche Instrumente und Maßnahmen wirksam. Zumindest ein Teil des Wohnraumbedarfs könnte durch die Nutzung von leerstehendem Wohnraum abgedeckt werden, abhängig von vorhandenem Wohnungsbestand, individuelle Anforderungen an Wohnraum sowie Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Dem Entwickeln von Strategien zum Umgang mit Wohnungsleerstand kommt insofern eine bedeutende Rolle zu, da sich die Thematik vermutlich aufgrund der demografischen sowie gesellschaftlichen Trends weiter verstärken wird.

Empfehlungen

Generell ist im Bereich des Wohnungsleerstands die Thematisierung und Identifikation der unterschiedlichen Leerstände notwendig. Dabei ist einerseits die Erhebung und andererseits der politische Wille und in Folge die Bewusstseinsbildung essentiell. Darauf aufbauend müssen die AkteurInnen sowie notwendige Maßnahmen koordiniert werden. Die Vermeidung von neuen Wohnungsleerständen ist insofern relevant, damit die Leerstandsrate nicht langfristig ansteigt. Besteht leerstehender Wohnraum schon, können unterschiedliche Maßnahmen und Instrumente zu einer (Re)Aktivierung beitragen. Fehlende Nachfrage nach Wohnraum kann mittels Kooperation zwischen den AkteurInnen sowie baulichen/räumlichen Adaptionen begegnet werden. Liegt der Grund für den Leerstand im Bereich der WohnungseigentümerInnen oder der Verwaltung können Bewusstseinsbildung, Information, Beratung, kommunales Leerstandsmanagement, Änderungen im Bereich des Mietrechtsgesetz, die Übernahme des Vermietungsrisikos und des bürokratischen Aufwands, Sanierungsförderungen sowie teilweise die Verankerung eines Wohnraumschutzes hilfreich sein. Bei rechtlichen Unklarheiten, aufgrund dessen eine Wohnung nicht genutzt wird, kann nur über umfangreiche Beratung Abhilfe geschaffen werden. Hat das Leerstehenlassen von Wohnraum einen demografisch bedingten Hintergrund, kann mit Maßnahmen im Bereich von Information und Koordination eine Nutzung ermöglicht werden. Ist eine Wohnung aufgrund von baulichen Gegebenheiten nicht nutzbar, kann mit Hilfe von Stadterneuerungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen die Neugestaltung des Umfelds oder als letzte Konsequenz der Rückbau bzw. Abbruch forciert werden. Diese Maßnahmen sind jedenfalls begleitend mit Beratung und Bewusstseinsbildung zu sehen. Steht Wohnraum leer, weil mittel- oder langfristig Umstrukturierungen der Bebauung vorgenommen werden sollen, kann über ein kommunales Leerstandsmanagement, Kooperationen zwischen Gemeinde und Wohnungs-/GebäudeeigentümerInnen, Umzugsmanagement, Sanierungs- bzw. Stadterneuerungsmaßnahmen, Rückbau- bzw. Abbruchmaßnahmen sowie

die Umgestaltung des Wohnumfelds diese Entwicklung unterstützt werden. In diesem Bereich ist auch die Raumordnung mit ihren Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie den dafür notwendigen Zielsetzungen in den Raumordnungsgesetzen gefordert. Bei lage- oder imagebedingten Wohnungsleerständen sind vorrangig Kooperationen sowie bauliche Maßnahmen zielführend. Bei steuerlichen, ökonomischen oder spekulativ gelagerten Interessen kann Wohnungsleerstand nur durch Anpassungen des Steuerrechts sowie vorbeugend durch Vereinbarungen im Bereich der Vertragsraumordnung entgegengewirkt werden.

In wachsenden Städten ist vor allem eine Konzentration auf jene Instrumente und Maßnahmen sinnvoll, welche die Nutzbarkeit von Wohnungen sowie die Mobilisierung selbst fördern. Damit kann auch eine Reduktion der Leerstandsrate auf ein notwendiges Ausmaß im Bereich der Mobilitätsreserve forciert werden. Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen sind nur in Ausnahmefällen sinnvoll. Eine erste grobe Einschätzung⁷⁷ zeigt, inwieweit leerstehender bzw. ungenutzter Wohnraum für den zukünftigen Wohnraumbedarf genutzt werden könnte, sodass dieser zumindest einen bedeutenden Teil der Wohnungsnachfrage abdecken könnte. Für viele Städte sind vor allem fehlende Daten, komplizierte Erhebung und damit schwierige Abschätzung des Potentials für die Deckung des Wohnraumbedarfs Herausforderungen. Hier gilt es, einerseits geeignete Datengrundlagen zu schaffen und andererseits passende Strategien zur Erhebung von Wohnungsleerstand zu entwickeln.

*Empfehlungen für
wachsende Städte*

Im Rahmen dieser Arbeit wurden möglichst viele Handlungsoptionen für Städte in Bezug auf unvermietete, nicht markttaktive, leerstehende Wohnungen aufgezeigt. Diese gilt es bei Bedarf an die jeweilige städtische Situation anzupassen. Weiterer Forschungsbedarf besteht aktuell im Bereich der Unternutzung von Wohnraum bzw. der Nutzung für andere Zwecke als Wohnen. Aktuell ist vor allem im Bereich der Kurzzeitvermietungen (Stichwort: Airbnb) Handlungsbedarf in vielen Städten vorhanden. Anknüpfend an den Umgang mit Wohnungsleerstand könnte auch vermieteter, aber ungenutzter Wohnraum thematisiert werden.

Ausblick

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Thematik des Wohnungsleerstands im öffentlichen Diskurs aktuell immer relevanter wird. Gleichzeitig besteht aber ein öffentliches Interesse, dass Wohnraum auch für die vorgesehene Wohnnutzung zur Verfügung steht. Dieses Allgemeininteresse wird im Unterschied zur Baulandmobilisierung nur oberflächlich thematisiert. Die Raumplanung, als jene Disziplin, die für eine planmäßige Entwicklung von Siedlungsbereichen verantwortlich ist, wird hier besonders in der Entwicklung von geeigneten Prozessen gefordert. Eine verstärkte Einflussnahme auf Wohnungsleerstand im Bereich der Raumplanung in den Raumordnungsgesetzen sowie den vorhandenen Instrumenten wäre möglich und erstrebenswert. Künftig kann auch im Bereich der Vertragsraumordnung mehr auf die tatsächliche Nutzung von Grundflächen und Gebäuden abgezielt werden. Die Raumplanung hat jedenfalls die instrumentellen Möglichkeiten einerseits nicht erforderliche und

*Relevanz von
Wohnungsleerstand aus
Sicht der Raumplanung*

⁷⁷ Weitere Erhebungen wären unbedingt erforderlich.

andererseits räumlich suboptimale Siedlungserweiterungen zu verhindern und stattdessen die effiziente und nachhaltige Nutzung des leerstehenden Wohnungsbestandes bestmöglich zu forcieren.



8. Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufbau der Diplomarbeit (eigene Darstellung).....	7
Abbildung 2: Einschätzung des Anteils des Leerstandes am Wohnungsmarkt (eigene Darstellung; erweitert basierend auf RINK/WOLFF 2015: 316f).....	22
Abbildung 3: Einordnung der Kategorien der Wohnungsleerstände zu den jeweiligen Gründen (eigene Darstellung; erweitert basierend auf LAND BRANDENBURG – MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2005: 3).....	25
Abbildung 4: Abgrenzung von Wohnungsleerstand zur Unternutzung und vollständigen Wohnnutzung nach Nutzungsintensität sowie räumlicher Differenzierung innerhalb der Wohnung (eigene Darstellung).....	27
Abbildung 5: Schematische Darstellung der Zusammenhänge von potentiellen/tatsächlichen Wohnungsleerstand und bewohnten Wohnungen (eigene Darstellung; basierend auf MOSER 1996: A-23 & B-48f; & STRASSL/RIEDLER 2015: 52).....	29
Abbildung 6: Akteursspektrum im Bereich Wohnungsleerstand (eigene Darstellung; erweitert und verändert basierend auf HERTZSCH/VERLIČ 2012: 13).....	31
Abbildung 7: Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt und damit (vorhandene) Wohnungsleerstände (eigene Darstellung; erweitert basierend auf SCHMIED 2007: 10, zitiert nach SCHAFFERT 2011: 359).....	33
Abbildung 8: Abwärtsspirale in Stadtteilen mit hohen Wohnungsleerständen (eigene Darstellung; basierend auf LOCKEMANN 2011: 365; SPARS 2014: 39).....	41
Abbildung 9: Kompetenzverteilung im Bereich des Wohnungswesens (eigene Darstellung basierend auf IIBW 2008: 6ff).....	49
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in österreichischen Städten und Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen (eigene Darstellung; Quelle: STATCUBE 2017a).....	64
Abbildung 11: Bevölkerungsprognose (Hauptvariante der Statistik Austria) nach Prognoseregionen (politische Bezirke), 2015-2030 (eigene Darstellung; Quelle: HAINDL et al. 2016: 19).....	65
Abbildung 12: Haushaltgröße (Personen je Haushalt) in Städten/Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen im Jahr 2013 (eigene Darstellung; Quelle: HAINDL et al. 2016: 28).....	66
Abbildung 13: Veränderungen (Prognose) der Bevölkerung (Hauptvariante der Statistik Austria) und der Haushalte im Jahresdurchschnitt 2015-2030 (eigene Darstellung; Quelle: HAINDL et al. 2016: 19; STATCUBE 2016).....	67
Abbildung 14: Wohnversorgung (Wohnungen je 1.000 EinwohnerInnen) in Städten und Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen im Jahr 2011 (eigene Darstellung; Datenquelle: HAINDL et al. 2016: 51).....	68

- Abbildung 15:** Wohnversorgung (Wohnungen je 1.000 EinwohnerInnen) in österreichischen Städten und Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen in den Jahren 2001, 2011 und 2015 (eigene Darstellung/Berechnung; Quellen: HAINDL et al. 2016: 16 & 50; STATISTIK AUSTRIA 2004a: 65, 2004b: 57f, 2004c: 110ff, 2004d: 97ff, 2004e: 55, 2004f: 107ff, 2004g: 73, 2004h: 55f, 2004i: 76, 2005: 21ff; STATISTIK AUSTRIA/ÖSTERREICHISCHER STÄDTEBUND 2012: 77ff).....69
- Abbildung 16:** Bevölkerung nach Wohnbesitzverhältnissen in Österreich (eigene Darstellung; Datenquelle: EUROSTAT 2017).....70
- Abbildung 17:** Rechtsverhältnis der Nutzung der Wohnung im Jahr 2011 nach politischen Bezirken mit Städten/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen (eigene Darstellung; Quelle: STATCUBE 2015b).....71
- Abbildung 18:** Anteil der Wohnungen in Gebäuden deren EigentümerInnen „Privatpersonen“ und „sonstige juristische Personen“ sind, in Städten und Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen im Jahr 2011 (eigene Darstellung; Quelle: HAINDL et al. 2016: 50)71
- Abbildung 19:** Gegenüberstellung der Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsbestand 2001-2011 von Städten/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen (eigene Darstellung/Berechnung; Quellen: HAINDL et al. 2016: 16 & 50; STATISTIK AUSTRIA 2005: 21ff, 2004a: 65, 2004b: 57f, 2004c: 110, 115, 118, 2004d: 97 & 99, 2004e: 55, 2004f: 107 & 111, 2004g: 73, 2004h: 55f, 2004i: 76ff).....72
- Abbildung 20:** Wohnbautätigkeit – Mittlere Wohnbaurate 2012-2014 (Anzahl der fertiggestellten bzw. neuen Wohnungen im Jahr je 1.000 EinwohnerInnen) von Städten/Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen (eigene Darstellung; Quelle: HAINDL et al. 2016: 49)73
- Abbildung 21:** Anteil der Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen im Jahr 2015 in Städten/Gemeinden mit mehr als 10.000 EinwohnerInnen (eigene Darstellung; Datenquelle: HAINDL et al. 2016: 49).....74
- Abbildung 22:** Anteil der Wohnungen mit Neben- bzw. keiner Wohnsitzangabe an allen Wohnungen 2011 in österreichischen Städten/Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen (eigene Darstellung; Quelle: HAINDL et al. 2016: 50; Kartengrundlage: STATISTIK AUSTRIA 2014b, 2014c).....75
- Abbildung 23:** Gegenüberstellung der Entwicklung von Wohnungsbestand und Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen 2001-2011 von Städten/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen (eigene Darstellung/ Berechnung; Quellen: HAINDL et al. 2016: 16 & 50; STATISTIK AUSTRIA 2005: 21ff, 2004a: 65, 2004b: 57f, 2004c: 110, 115, 118, 2004d: 97 & 99, 2004e: 55, 2004f: 107 & 111, 2004g: 73, 2004h: 55f, 2004i: 76ff).....76
- Abbildung 24:** Durchschnittspreise (€/m²) von gebrauchten Mietwohnungen (Städte/Gemeinden mit über 10.000 EinwohnerInnen) nach Bezirken im Jahresdurchschnitt 2017 (eigene Darstellung/Bearbeitung; Quelle: RAIFFEISEN BAUSPARKASSE 2017).....77
- Abbildung 25:** Vorhandene Instrumente und Maßnahmen zum Umgang mit Wohnungsleerständen in Österreich sowie im europäischen Raum (eigene Darstellung/Bearbeitung; Kartengrundlage: EUROPEAN COMMISSION, EUROSTAT (ESTAT), GISCO 2015)94

Abbildung 26: Anzahl der Einträge auf www.leerstandsmelder.de in Wien und Salzburg nach Nutzung des Gebäudes/der Fläche (eigene Darstellung; Quelle: LEERSTANDSMELDER.DE/ SALZBURG 2018; LEERSTANDSMELDER.DE/WIEN 2018).....	98
Abbildung 27: Handlungsfelder für den Umgang mit Wohnungsleerstand (eigene Darstellung).....	120
Abbildung 28: Aufwärtstrend bei bestehender Leerstandsproblematik durch aktive Stadtteilentwicklung (eigene Darstellung; Quelle: LOCKEMANN 2011: 373).....	134

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Relevante Kennzahlen für die quantitative Beschreibung von Wohnungsleerständen..	21
Tabelle 2: Unterscheidungen von Wohnungsleerständen.....	23
Tabelle 3: Rechtliche Bestimmungen des Bundes (Gesetzgebung und Vollziehung) im Kontext des Wohnungsleerstands.....	50
Tabelle 4: Rechtliche Bestimmungen in Gesetzgebung des Bundes und in Vollziehung der Länder im Kontext von Wohnungsleerstand.....	53
Tabelle 5: Relevante Festlegungen der Gesetzgebung für die Wohnbauförderung der Bundesländer im Kontext von Wohnungsleerstand.....	54
Tabelle 6: Ziele und Bestimmungen der Raumordnungsgesetze in den Raumordnungsgesetzen der Bundesländer.....	57
Tabelle 7: Vertragsraumordnung der Bundesländer hinsichtlich der verpflichtenden Nutzung von Grundflächen.....	59
Tabelle 8: Berechnung der bewohnten und unbewohnten Wohnungen von Städten/Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen im Jahr 2015 (eigene Berechnungen; Quelle: HAINDL et al. 2016: 16, 28 & 50).....	79
Tabelle 9: Abschätzung (Berechnung) des potentiellen Wohnungsleerstands in Städten/ Gemeinden mit über 20.000 EinwohnerInnen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2015-2030 (Hauptvariante der Statistik Austria) (eigene Berechnungen; Quelle: HAINDL et al. 2016: 16, 19, 28 & 50; ÖROK 2016).....	81
Tabelle 10: Regelungen bzgl. des Umganges mit Wohnungsleerständen in vorhandenen Dokumenten.....	82
Tabelle 11: Beschreibung der unterschiedlichen Methoden zur Erhebung von Wohnungsleerständen.....	122
Tabelle 12: Einordnung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Instrumente in Bezug auf die Gründe von Wohnungsleerstand.....	145

8.3 Interviews

ExpertInnen

Dr. Wolfgang Amann

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Schwerpunkte: Charakteristik von Wohnungsleerständen, Umgang mit Wohnungsleerstand

Interview am 27. April 2018, 9:00 Uhr, Wien

Mag. Walter Rosifka

Wohnrechtsexperte der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

Schwerpunkte: Einfluss des Mietrechts auf Wohnungsleerstände, Allgemeines zum Thema Wohnungsleerstand

Interview am 22. März 2018, 15:00 Uhr, Wien

Ing. Inge Straußl

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen

Schwerpunkte: Charakteristik von Wohnungsleerständen, Umgang mit Wohnungsleerstand

Interview am 11. April 2018, 10:00 Uhr, Salzburg

AkteurInnen

Mag. Karl Ladenhauf-Kleindienst

Leitung des Fachbereichs Wohnbau, Abteilung Wohnbauförderung,

Amt der Vorarlberger Landesregierung

Schwerpunkte: Projekt „Sicher vermieten“, Wohnungsleerstände in Vorarlberg

Interview am 19. März 2018, 13:30 Uhr, Bregenz

Katharina Stöffler, Bakk. komm.

Wohnungsamt der Stadt Salzburg, Stadt Salzburg

Schwerpunkt: Projekt „Miet:Garantie“, Wohnungsleerstände in der Stadt Salzburg

Interview am 11. April 2018, 13:00 Uhr, Salzburg

Hofrat Mag. Gerhard Uhlmann & Dr. Elfriede Aydogar-Wurzinger

Geschäftsführung Wohnen Graz, Stadt Graz

Schwerpunkt: Wohnungsleerstände in der Stadt Graz

Interview am 28. März 2018, 10:30 Uhr, Graz

Mag. Jochen Werderitsch

Geschäftsführung des Regionalmanagements Obersteiermark Ost

Schwerpunkt: Umgang mit dem Wohnungsbestand und Wohnungsleerständen in der Region

Interview am 28. März 2018, 15:00 Uhr, Leoben

8.4 Rechtsquellenverzeichnis

- ABGB:** Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie (ABGB). In: StF: JGS Nr. 946/1811 idF BGBl. I Nr. 161/2017, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> (Zugriff: 29.04.2018)
- Bgld. Dorferneuerungs-Verordnung 2003:** Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 21. Oktober 2003 über die Förderung von Dorferneuerungsmaßnahmen in den burgenländischen Gemeinden (Bgld. Dorferneuerungs-Verordnung 2003). In: LGBl. Nr. 69/2003, bezogen unter: http://www.zukunftburgenland.at/upload/Downloads/DE-Verordnung_2003.pdf (Zugriff: 27.04.2018)
- Bgld. RPG:** Gesetz über die Raumplanung im Burgenland (Burgenländisches Raumplanungsgesetz - Bgld. RPG). In: StF: LGBl. Nr. 18/1969 idF LGBl. Nr. 44/2015, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=10000072> (Zugriff: 09.02.2018)
- Bgld. WFG 2005:** Gesetz vom 10. November 2004 über die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnraum sowie sonstiger, damit in Zusammenhang stehender Maßnahmen (Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2005 - Bgld. WFG 2005). In: StF: LGBl. Nr. 1/2005 idF LGBl. Nr. 38/2015, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=20000316> (Zugriff: 09.02.2018)
- BO für Wien:** Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien). In: StF: LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 27/2016, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006> (Zugriff: 09.02.2018)
- BstatG:** Bundesstatistikgesetz (BStatG). In: SR 431.01 vom 9. Oktober 1992 (Stand am 1. Januar 2016), bezogen unter: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19920252/201601010000/431.01.pdf> (Zugriff: 29.04.2018)
- 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. 138/2017, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10000138> (Zugriff: 02.07.2018)
- EMRK:** KONVENTION ZUM SCHUTZE DER MENSCHENRECHTE UND GRUNDFREIHEITEN (EMRK). In: BGBl. Nr. 210/1958 idF BGBl. III Nr. 144/2016, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10000308> (Zugriff: 29.04.2018)
- EstG 1988:** Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EstG 1988). In: StF: BGBl. Nr. 400/1988 idF BGBl. I Nr. 4/2018, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004570> (Zugriff: 09.02.2018)
- EstR 2000:** Einkommensteuerrichtlinien 2000 (EstR 2000). In: GZ 06 01 04/9-IV/6/00 idF GZ BMF-010203/0233-VI/6/2015 vom 25. August 2015, bezogen unter: <https://findok.bmf.gv.at/findok/resources/pdf/86e4a909-3586-4259-b74f-b8dcf310fe23/19973.16.-1.X.pdf> (Zugriff: 02.09.2018)
- FAG 2017:** Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2017 bis 2021 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden (Finanzausgleichsgesetz 2017 – FAG 2017). In: StF: BGBl. I Nr. 116/2016 idF BGBl. I Nr. 144/2017, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20009764> (Zugriff: 29.04.2018)
- GWR-Gesetz:** Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz). In: StF: BGBl. I Nr. 9/2004 idF BGBl. I Nr. 1/2013, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20003223> (Zugriff: 03.05.2018)
- HmbWoSchG:** Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz - HmbWoSchG). In: HmbGVBl. 1982, S. 47; letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Mai 2013 (HmbGVBl. S. 244), bezogen unter: <http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bshaprod.psml?showdoccase=1&st=lr&doc.id=-jlr-WoPflGHARahmen&doc.part=X&doc.origin=bs> (Zugriff: 05.04.2018)
- K-GplG 1995:** Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995. In: StF: LGBl. Nr. 23/1995 idF LGBl. Nr. 24/2016, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrK&Gesetzesnummer=10000193> (Zugriff: 05.05.2018)
- K-ROG:** Gesetz vom 24. November 1969 über die Raumordnung (Kärntner Raumordnungsgesetz - K-ROG). In: StF: LGBl. Nr. 76/1969 idF LGBl. Nr. 24/2016, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrK&Gesetzesnummer=10000036> (Zugriff: 09.02.2018)

- KV-GE:** Verfassung der Republik und des Kantons Genf (KV-GE). In: SR 131.234 vom 14. Oktober 2012 (Stand am 5. Dezember 2017), bezogen unter: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20132788/201712050000/131.234.pdf> (Zugriff: 21.04.2018)
- K-WBFG 2017:** Gesetz vom 20. Juli 2017, mit dem das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 erlassen wird. In: StF: LGBL Nr. 68/2017 idF LGBL Nr 10/2018, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrK&Gesetzesnummer=20000312> (Zugriff: 09.02.2018)
- Leegstandverordening Amsterdam 2016:** Verordening van de raad van Amsterdam houdende bepalingen ter voorkoming van langdurige leegstand van gebouwen 2016 (Leegstandverordening Amsterdam 2016). In: Gemeentebld 28-11-2016, nr. 166114, bezogen unter: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Amsterdam/431095/431095_1.html (Zugriff: 09.04.2018)
- MeldeG:** Bundesgesetz über das polizeiliche Meldewesen (Meldegesetz 1991 – MeldeG). In: StF: BGBl. Nr. 9/1992 idF BGBl. I Nr. 120/2016, bezogen unter: <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/Bundesnormen/10005799/MeldeG%2c%20Fassung%20vom%2031.07.2017.pdf> (Zugriff: 31.07.2017)
- MRG:** Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG). In: StF: BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl. I Nr. 100/2014, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> (Zugriff: 09.02.2018)
- NÖ ROG 2014:** NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014). In: StF: LGBL Nr. 3/2015 idF LGBL Nr. 65/2017, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080> (Zugriff: 09.02.2018)
- NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005:** NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005. In: StF: LGBL 8304-0 idF LGBL Nr. 105/2016, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20000782> (Zugriff: 09.02.2018)
- Oö. ROG 1994:** Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (Oö. Raumordnungsgesetz 1994 – Oö. ROG 1994). In: StF: LGBL.Nr. 114/1993 zuletzt geändert durch LGBL.Nr. 69/2015, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=10000370> (Zugriff: 09.02.2018)
- Oö. WFG 1993:** Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 – Oö. WFG 1993. In: StF: LGBL.Nr. 6/1993 idF LGBL.Nr. 98/2017, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=10000366> (Zugriff: 09.02.2018)
- Raumplanungsgesetz:** Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz). In: StF: LGBL.Nr. 39/1996 idF LGBL.Nr. 78/2017, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000653> (Zugriff: 09.02.2018)
- RichtWG:** Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG). In: StF: BGBl. Nr. 800/1993 idF BGBl. I Nr. 12/2016, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003166> (Zugriff: 09.02.2018)
- 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 96/2017, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615> (Zugriff: 09.02.2018)
- SWFG 2015:** Gesetz vom 4. Februar 2015 über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung im Land Salzburg (Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 – SWFG 2015). In: StF: LGBL Nr 23/2015 idF LGBL Nr 120/2017, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000941> (Zugriff: 09.02.2018)
- Salzburger Ortstaxengesetz 2012:** Gesetz vom 31. Oktober 2012, mit dem ein Salzburger Ortstaxengesetz 2012 erlassen und das Salzburger Tourismusgesetz 2003 geändert wird (Salzburger Ortstaxengesetz 2012). In: StF: LGBL Nr 106/2012 idF LGBL Nr 3/2016, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000824> (Zugriff: 13.04.2018)
- Stadterneuerungsgesetz:** Bundesgesetz vom 3. Mai 1974 betreffend die Assanierung von Wohngebieten (Stadterneuerungsgesetz). In: StF: BGBl. Nr. 287/1974 idF BGBl. I Nr. 2/2008, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011468> (Zugriff: 09.02.2018)
- Statistikerhebungsverordnung:** Verordnung über die Durchführung von statistischen Erhebungen des Bundes (Statistikerhebungsverordnung). In: SR 431.012.1 vom 30. Juni 1993 (Stand am 1. März 2018), bezogen unter: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19930224/201803010000/431.012.1.pdf> (Zugriff: 29.04.2018)

- StGG:** Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder (StGG). In: StF: RGBl. Nr. 142/1867 idF BGBl. Nr. 684/1988, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10000006> (Zugriff: 13.03.2018)
- Stmk. WFG 1993:** Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG 1993). In: StF: LGBl. Nr. 25/1993 idF LGBl. Nr. 106/2016, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000948> (Zugriff: 09.02.2018)
- StROG:** Gesetz vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG). In: StF: LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000069> (Zugriff: 09.02.2018)
- TROG 2016:** Kundmachung der Landesregierung vom 20. September 2016 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (TROG 2016). In: StF: LGBl. Nr. 101/2016, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000647> (Zugriff: 09.02.2018)
- TWFG 1991:** Wohnbauförderungsgesetz 1991 – TWFG 1991. In: LGBl. Nr. 55/2012, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000205> (Zugriff: 09.02.2018)
- VfSlg 10403/1985:** VfGH Erkenntnis 12.03.1985 G 2/85 (VfSlg 10403/1985). In: VfGH Erkenntnis 12.03.1985 G 2/85, bezogen unter: https://www.ris.bka.gv.at/VfghEntscheidung.wxe?Abfrage=Vfgh&Dokumentnummer=JFT_10149688_85G00002_00&IncludeSelf=True (Zugriff: 09.04.2018)
- WEG 2002:** Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002). In: StF: BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 114/2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/2015, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> (Zugriff: 09.02.2018)
- WGG:** Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG). In: StF: BGBl. Nr. 139/1979 idF BGBl. I Nr. 157/2015, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509> (Zugriff: 09.02.2018)
- Wohnbauförderungsgesetz:** Gesetz über die Förderung der Errichtung und der Erneuerung von Wohnraum sowie die Gewährung von Wohnbeihilfen (Wohnbauförderungsgesetz). In: StF: LGBl. Nr. 31/1989 idF LGBl. Nr. 78/2017, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000363> (Zugriff: 09.02.2018)
- WohnungsabgabeG:** Gesetz vom 30. Juni 1982 über die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen (WohnungsabgabeG). In: LGBl. für Wien Nr. 23/1982, bezogen unter: <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/landesgesetzblatt/jahrgang/1982/pdf/lg1982022.pdf> (Zugriff: 02.03.2018)
- WWFSG 1989:** Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989). In: StF: LGBl. Nr. 18/1989 idF LGBl. Nr. 08/2017, bezogen unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049> (Zugriff: 09.02.2018)
- ZwEWG:** Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz – ZwEWG) Vom 19. Dezember 2013. In: GBl. 2013, 484, bezogen unter: http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/b8e/page/bsbawueprod.psml;jsessionid=4CEA34A0352E75D31CF34C8C7B45EEEE0.jp91?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&documentnumber=1&numberofresults=1&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-WoZwEntfrGBWrahmen&doc.part=X&doc.price=0.0#focuspoint (Zugriff: 09.04.2018)
- ZwVbG:** Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) Vom 29. November 2013. In: GVBl. 2013, 626; zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 115), bezogen unter: <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WozwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&az=true> (Zugriff: 09.04.2018)

8.5 Literaturverzeichnis

- Alisch, Monika (2002):** Soziale Stadtentwicklung. Widersprüche, Kausalitäten und Lösungen. Wiesbaden: Springer-Verlag.
- Amann, Wolfgang (1999):** Marktsegmente und Leerstände. In: gbv - Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen, Landesgruppe Wien (Hrsg.): Die Vermarktung von Wohnimmobilien : 10. Wohnwirtschaftliche Tagung 1999, 11. + 12. November 1999. Wien: gbv, 21-28.
- Amann, Wolfgang (2018):** Interview zu Instrumenten für den Umgang mit Wohnungsleerstand. 27.04.2018, Wien.
- Amann, Wolfgang / Lugger, Klaus (2016):** Österreichisches Wohnhandbuch 2016. Innsbruck: Studienverlag, bezogen unter: http://iibw.at/documents/2016%20Amann_Lugger%20%C3%96sterreichisches%20Wohnhandbuch.pdf (Zugriff: 02.11.2017).
- Amann, Wolfgang / Mundt, Alexis (2018):** Investiver Wohnungsleerstand: a) Statistische Erfassung; b) Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung, unveröffentlicht, Im Auftrag des Landes Vorarlberg, Wien: IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH.
- Amt der OÖ Landesregierung (2016):** Landesraumordnungsprogramm Oberösterreich. LAROP neu. Motivenbericht. Linz, bezogen unter: http://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/LAROP_Motivenbericht.pdf (Zugriff: 27.04.2018).
- Amt der Tiroler Landesregierung (o. J.):** Dorferneuerung Tirol. tirol.gv.at, online: <https://www.tirol.gv.at/landwirtschaft-forstwirtschaft/agnar/dorferneuerung-tirol/de-allgemein/> (Zugriff: 27.04.2018).
- Amt der Vorarlberger Landesregierung (2015):** Wohnungsvergaberichtlinie 2015 für integrative Miet- und Mietkaufwohnungen und betreute Wohnungen. Bregenz: Amt der Vorarlberger Landesregierung - Abteilung Wohnbauförderung, bezogen unter: <https://www.vorarlberg.at/pdf/wohnungsvergaberichtlinie.pdf> (Zugriff: 24.04.2018).
- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (2015):** Sicher Vermieten – ein Gewinn für Vermieter und Mieter. Ein Projekt der Landes Vorarlberg gemeinsam mit der VOGEWOSI und der Vorarlberger Eigentümervereinigung VEV. Bregenz: Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, bezogen unter: https://www.vogewosi.at/fileadmin/user_upload/documents/formulare/_sichervermieten_-eingewi.pdf (Zugriff: 11.03.2018).
- Arora, Steffen (2017):** In Innsbruck stehen 3.000 Wohnungen leer. derstandard.at, online: <https://derstandard.at/2000064028864/In-Innsbruck-stehen-3000-Wohnungen-leer> (Zugriff: 09.03.2018).
- Atteslander, Peter / Cromm, Jürgen / Grabow, Busso / Klein, Harald / Maurer, Andrea / Siegert, Gabriele (2010):** Methoden der empirischen Sozialforschung. In: ESV basics, 13., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Berlin: Erich Schmidt Verlag.
- Bauer, Adelheid (2015):** Registerbasierte Statistiken Nebenwohnsitze. Kalenderjahr 2015, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2013. Wien: Statistik Austria, bezogen unter: https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=106309 (Zugriff: 05.09.2017).
- Bauer, Adelheid / Blauensteiner, Sophie / Einfalt, Johanna (2013):** Census 2011 Gebäude- und Wohnungszählung. Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung. Wien: Statistik Austria, bezogen unter: http://www.statistik-österreich.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=073980 (Zugriff: 11.08.2017).
- Bauernfeind, Sandra (2016):** Wohnimmobilien – Schwerpunkt Wien. In: Eberhardt, Stephan R. / Klaubetz, Jürgen (Hrsg.): Handbuch Immobilienprojektentwicklung. 1. Auflage, Wien: Linde Verlag, 70-81, bezogen unter: <http://www.lindeonline.at/doc-id/hb-immoprojektentwicklung> (Zugriff: 13.10.2017).
- Baum, Martina (2012):** Zukunftsfähigkeit braucht Wandlungsfähigkeit und Stabilität. Dynamisch-stabile Strukturen im Kontext nachhaltiger Stadtentwicklung. In: Ziehl, Michael / Oßwald, Sarah / Hasemann, Oliver / Schnier, Daniel (Hrsg.): second hand spaces. über das Reyceln von Orten im städtischen Wandel. Berlin: JOVIS Verlag, 28-36.
- BBSR (Hrsg.) (2014):** Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Berlin: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), bezogen unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_Wohnungsleerstaende.pdf?__blob=publicationFile (Zugriff: 29.03.2017).

- Becker, Ruth (2005):** Wohnungswesen. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung. 4., neu bearbeitete Auflage, Hannover: Verlag der ARL, 1298-1305, bezogen unter: <https://www.arl-net.de/content/handwoerterbuch-der-raumordnung> (Zugriff: 25.02.2018).
- Belina, Bernd (2017):** Kapitalistischer Wohnungsbau: Ware, Spekulation, Finanzialisierung. In: Schöning, Barbara / Kadi, Justin / Schipper, Sebastian (Hrsg.): Wohnraum für alle?!. Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. In: Urban studies, Bielefeld: transcript, 31-45.
- Blaas, Wolfgang (1991a):** Zur Theorie der Wohnungspolitik. In: Blaas, Wolfgang / Rüsch, Gerhard / Brezina, Brigitta / Doubek, Claudia (Hrsg.): Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik. Wien: Böhlau Verlag, 28-33.
- Blaas, Wolfgang (1991b):** Zur Theorie des Wohnungsmarktes. In: Blaas, Wolfgang / Rüsch, Gerhard / Brezina, Brigitta / Doubek, Claudia (Hrsg.): Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik. Wien: Böhlau Verlag, 18-27.
- Blaas, Wolfgang / Brezina, Brigitta (1991):** Charakteristika und Besonderheiten des Gutes Wohnung und des Wohnungsmarktes. In: Blaas, Wolfgang / Rüsch, Gerhard / Brezina, Brigitta / Doubek, Claudia (Hrsg.): Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik. Wien: Böhlau Verlag, 11-17.
- Bornemann, Laura / Gerloff, Sebastian / Konieczek-Woger, Magdalena / Köppel, Jacob / Schmütz, Inken / Timm, Mario / Wilke, Henry (2017):** Stadtplanung Heute – Stadtplanung Morgen. Eine Berufsfeldanalyse. Band 17. In: Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, Berlin: Universitätsverlag TU Berlin.
- Bretschneider, Betül (2014):** Ökologische Quartierserneuerung. Transformation der Erdgeschosszone und Stadträume. Wiesbaden: Springer VS.
- Bundeskanzleramt Österreich (2017):** Zusammen. Für unser Österreich. Regierungsprogramm 2017 – 2022. Wien: Bundeskanzleramt Österreich, bezogen unter: https://www.bundeskanzleramt.gv.at/documents/131008/569203/Regierungsprogramm_2017%e2%80%932022.pdf/b2fe3f65-5a04-47b6-913d-2fe512ff4ce6 (Zugriff: 04.04.2018).
- Bundesstadt Bonn (2013):** Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Bundesstadt Bonn. Bonn: Bundesstadt Bonn, bezogen unter: http://www.bonn.de/rat_verwaltung_buergerdienste/buergerdienste_online/buergerservice_a_z/01829/index.html?lang=de&download=M3wBUQC%u%2F8ulmKD%u36WenojQ1NTTjaXZnqWfVpZLhmfhnpmmc7Zi6rZnqCkkIR1fnaAbKbXrZ2lhtTN34al-3p6YrY7P1oah162apo3X1cjYh2%2BhoJn6w%3D%3D (Zugriff: 03.05.2018).
- Bundesstiftung Baukultur / Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2017):** Wohnen und Baukultur nicht nur in Metropolen. Handlungskonzept zur polyzentralen Standortsicherung von Abwanderungsregionen. Gemeinsames Positionspapier der Bundesstiftung Baukultur und des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), Bundesstiftung Baukultur, bezogen unter: http://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/PM_24-17_Schwarmstaedte_Baukultur.pdf (Zugriff: 05.04.2018).
- Burnand, Frédéric (2007):** Was ist von den Genfer Squattern übrig geblieben? swissinfo.ch, online: <https://www.swissinfo.ch/ger/was-ist-von-den-genfer-squattern-uebrig-geblieben-/6012242> (Zugriff: 21.04.2018).
- Carini, Marco (2016):** Stadt macht Ernst gegen Leerstand. Hamburg enteignet Hausbesitzer. taz.de, online: <http://www.taz.de/!5353348/> (Zugriff: 05.04.2018).
- Damm, Gerd-Rainer / Diller, Christian / Horbach, Wolfgang / Rings, Kurt / Spehl, Harald / Spellerberg, Annette / Streich, Bernd (2011):** Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung, bezogen unter: http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/e-paper_der_arl_nr12.pdf (Zugriff: 08.03.2018).
- Davy, Benjamin (2005):** Bodenpolitik. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung. 4., neu bearbeitete Auflage, Hannover: Verlag der ARL, 117-125, bezogen unter: <https://www.arl-net.de/content/handwoerterbuch-der-raumordnung> (Zugriff: 25.02.2018).
- Deilmann, Clemens / Gruhler, Karin / Böhm, Ruth (2005):** Stadtumbau und Leerstandsentwicklung aus ökologischer Sicht. München: oekom-Verl.
- Der Standard (2015):** Neue Ausrichtung mit Parteiprogramm. Wien, 10.01.2015, Seite 8.

- derstandard.at (2014):** Leerstandsabgabe: Wiener SP-Jugend macht Druck. derstandard.at, online: <https://derstandard.at/2000007924234/Leerstandsabgabe-Wiener-SP-Jugend-macht-Druck> (Zugriff: 05.05.2018).
- derstandard.at (2017):** Mangel an Daten zu Leerstand stellt Gemeinden vor Probleme. derstandard.at, 28.07., online: <https://derstandard.at/2000061900379/Mangel-an-Daten-zu-Leerstand-stellt-Gemeinden-vor-Probleme> (Zugriff: 23.01.2018).
- derstandard.at (2018a):** Serie: Leerstand. derstandard.at, online: <https://derstandard.at/r2000061822765/Serie-Leerstand> (Zugriff: 23.01.2018).
- derstandard.at (2018b):** Was Lustenau gegen Leerstand tut. derstandard.at, 13.01., online: <https://derstandard.at/2000072163093/Eine-Gemeinde-und-ihre-Geisterhaeuser-Was-Lustenau-gegen-Leerstand-tut> (Zugriff: 19.01.2018).
- DiePresse.com (2014):** Mietervereinigung fordert Meldepflicht für leere Wohnungen. diepresse.com, online: <https://diepresse.com/home/panorama/wien/3853120/Mietervereinigung-fordert-Meldepflicht-fuer-leere-Wohnungen> (Zugriff: 09.03.2018).
- Dieterich, Beate / Dieterich, Hartmut (1997):** Boden hat immer Konjunktur. Einführung. In: Beate, Dieterich / Hartmut, Dieterich (Hrsg.): Boden - Wem nutzt er? Wen stützt er? Neue Perspektiven des Bodenrechts. In: Bauwelt Fundamente 119, Braunschweig/Wiesbaden: Friedr. Vieweg & Sohn Verlagsgesellschaft mbH, 64-76, bezogen unter: <https://www.degruyter.com/downloadpdf/books/9783035602579/9783035602579.fm/9783035602579.fm.pdf> (Zugriff: 26.01.2018).
- Dissmann, Christine (2014):** Die Gestaltung der Leere. Zum Umgang mit einer neuen städtischen Wirklichkeit. Bielefeld: transcript Verlag.
- Eberhardt, Stephan R. / Klaubetz, Jürgen (2016):** Der österreichische Projektentwicklungsmarkt. In: Eberhardt, Stephan R. / Klaubetz, Jürgen (Hrsg.): Handbuch Immobilienprojektentwicklung. 1. Auflage, Wien: Linde Verlag, 1-5, bezogen unter: <http://www.lindeonline.at/doc-id/hb-immoprojektentwicklung> (Zugriff: 13.10.2017).
- Eichstädt-Bohlig, Franziska / Wilhelm, Helmut (1997):** Nachhaltige Siedlungspolitik braucht einen starken politischen Willen. In: Beate, Dieterich / Hartmut, Dieterich (Hrsg.): Boden - Wem nutzt er? Wen stützt er? Neue Perspektiven des Bodenrechts. In: Bauwelt Fundamente 119, Braunschweig/Wiesbaden: Friedr. Vieweg & Sohn Verlagsgesellschaft mbH, 37-47, bezogen unter: <https://www.degruyter.com/downloadpdf/books/9783035602579/9783035602579.fm/9783035602579.fm.pdf> (Zugriff: 26.01.2017).
- Empirica AG (2016):** CBRE-empirica-Leerstandsindex 2009-2015. Ergebnisse und Methodik. Berlin: Empirica AG & CBRE GmbH, bezogen unter: <https://www.empirica-institut.de/kufa/CBRE-empirica-Leerstand-index-Methode-v.pdf> (Zugriff: 04.02.2018).
- European Commission, Eurostat (ESTAT), GISCO (2015):** NUTS - Eurostat. ec.europa.eu/eurostat/, online: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/gisco/geodata/reference-data/administrative-units-statistical-units/nuts> (Zugriff: 22.04.2018).
- Eurostat (2017):** Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey. Eurostat, bezogen unter: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do> (Zugriff: 12.01.2018).
- Fainstein, Susan S. (2010):** The just city. Ithaca: Cornell University Press.
- Feilmayr, Wolfgang / Österreichische Nationalbank (2017):** Wohnimmobilienpreisindex. online: <https://www.oenb.at/isaweb/report.do?report=6.6> (Zugriff: 02.11.2017).
- Frey, Oliver (2011):** Perspektive Leerstand. Erster Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzungen, und Freiräume. Studie, Wien, 28, bezogen unter: http://www.igkultur-wien.net/fileadmin/userfiles/Studien/Studie_Perspektive_Leerstand_Teil1.pdf (Zugriff: 23.05.2017).
- Fryczewski, Iris (2014):** Kooperative Quartiersentwicklung. In: Schnur, Olaf / Drilling, Matthias / Niemann, Oliver (Hrsg.): Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt: Quartiere als Wohn- und Investitionsorte. In: Quartiersforschung, Wiesbaden: Springer, 103-122.
- Fuhrhop, Daniel (2015):** Verbiertet das Bauen! Eine Streitschrift. München: Oekom Verlag.
- Gans, Paul (2017):** Struktur der deutschen Immobilienmärkte. In: Rottke, Nico B. / Voigtländer, Michael (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre Ökonomie. Nachdruck 2017, 1. Auflage 2012, Wiesbaden: Springer Gabler, 115-142.
- GAT (2015):** 10 Jahre redesign Eisenerz. [gat.st/](http://www.gat.st/); GAT - Verein zur Förderung steirischer Architektur im Internet, online: <http://www.gat.st/date/10-jahre-redesign-eisenerz> (Zugriff: 24.04.2018).

- GBI Genios (Hrsg.) (2015): Branche Bau & Immobilien: Aktuelle Branchenreports und wichtige Themen, Jahrgänge 2011-2014. In: GENIOS BranchenWissen, GBI Genios Wirtschaftsdatenbank GmbH.
- Gebhard, Josef (2016): Stadt prüft Abgabe für leer stehende Wohnungen. kurier.at, online: <https://kurier.at/chronik/wien/stadt-prueft-abgabe-fuer-leer-stehende-wohnungen/193.948.977> (Zugriff: 05.05.2018).
- Geyer, Helmut / Müller, Johannes F. (2016): Crashkurs Immobilienwirtschaft. 1. Auflage 2016, Freiburg/München/Stuttgart: Haufe-Lexware.
- Giffinger, Rudolf / Wimmer, Hannes / Kramar, Hans / Tosics, Ivan / Szemző, Hanna (2003): Sozialverträgliche Stadtentwicklung im Städtewettbewerb. Stadtentwicklungspolitik am Beispiel von Wien und Budapest. In: Bökemann, Dieter (Hrsg.): Wiener Beiträge zur Regionalwissenschaft. Band 18, Wien: Institut für Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität, bezogen unter: <http://www.srf.tuwien.ac.at/kramar/publikationen/staedtewettbewerb.pdf> (Zugriff: 26.01.2018).
- Glaser, Daniel / Mörtl, Verena / Smetana, Kurt / Brand, Florian (2013): Wien wächst auch nach innen. Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere. Forschungsprojekt im Auftrag der MA 50 Wohnbauforschung, Wien: MA 50 Wohnbauforschung, bezogen unter: <http://www.wohnbauforschung.at/index.php?inc=download&id=5704> (Zugriff: 27.02.2017).
- Grantner, Astrid (2017): Kennzahlen für das Management von Immobilienbeständen aus der Sicht von institutioneller Investoren. Master Thesis, Technische Universität Wien, bezogen unter: <http://repositum.tuwien.ac.at/obvutwhs/download/pdf/1621551> (Zugriff: 20.07.2017).
- Gratl, Andreas / Resch, Natalie / Scherübl-Meitz, Susanne / Palfy, Stephanie / Proksch, Thomas / Stadler-Neugebauer, Katharina / Schmölzer, Hansjürgen / Cigler, Hermann / Fischer, Michael / Röschel, Gerald / Rosegger, Rainer (2014): Weißbuch Innenstadt. Chancen und Herausforderungen der Innenstadtbelebung für Klein- und Mittelstädte. Graz: Österreichischer Städtebund, Landesgruppe Steiermark, bezogen unter: https://www.staedtebund.gv.at/index.php?elD=tx_securedownload-s&p=9424&u=0&g=0&t=1520881985&hash=b65a41fdffec681aa4aea630eae753bafc48aa43&file=fileadmin/USERDATA/landesgruppen/steiermark/dokumente/Weissbuch_2409.pdf (Zugriff: 11.03.2018).
- Gruber, Roland (2014): Mit Haube, Bier und Suppe: Strategien gegen Leerstand in Zentren. In: ÖGZ - ÖSTERREICHISCHE GEMEINDEZEITUNG Das Magazin des Österreichischen Städtebundes, 6/2014/6/48-49, bezogen unter: https://www.staedtebund.gv.at/fileadmin/USERDATA/oegz/dokumente/OeGZ_6_14.pdf (Zugriff: 29.03.2017).
- Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde / Kadi, Justin (2014): Gerechte Stadt – gerechte Wohnungspolitik? In: Gerechtigkeit. IFIP-Jahrestagung 2014, Der öffentliche Sektor, Jg. 40 (2014)/H. 3-4/11-28, bezogen unter: <http://oes.tuwien.ac.at/download/pdf/416428?name=Gutheil-Knopp-Kirchwald%20Gerlinde%20Kadi%20Justin%20Gerechte%20Stadt%20gerechte%20Wohnungspol> (Zugriff: 10.11.2017).
- Hagauer, Anna / Rettensteiner, Günther / Prabitz, David / Winkler, Franziska / Zitz, Edith (2016): Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016. Graz: Stadt Graz - Amt für Wohnungsangelegenheiten, bezogen unter: https://www.graz.at/cms/dokumente/10278454_7763300/5e301db3/Wohnungsbericht_Graz_END.pdf (Zugriff: 11.11.2017).
- Haindl, Anita / Hochholdinger, Nikola / Biwald, Peter / Raicher, Claudia / Seisenbacher, Marion (2016): Österreichs Städte in Zahlen 2015. Wien, bezogen unter: <http://kdz.eu/de/file/17818/download> (Zugriff: 31.05.2017).
- Hamedinger, Alexander / Frey, Oliver / Dangschat, Jens S. (2008): Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat – eine Einführung. In: Hamedinger, Alexander / Frey, Oliver / Dangschat, Jens S. / Breitfuss, Andrea (Hrsg.): Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat. 1. Auflage, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 14-33.
- Harvey, David (1989a): From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. In: Geografiska Annaler. Series B, Human Geography, <http://www.jstor.org/stable/490503>, Vol. 71, No. 1/-3-17, bezogen unter: doi:10.2307/490503 (Zugriff: 25.01.2018).
- Harvey, David (1989b): The Condition of Postmodernity. An Enquiry into the Origins of Cultural Change. Cambridge & Oxford: Blackwell Publishers.
- Harvey, David (1991): Geld, Zeit, Raum und die Stadt. In: Wentz, Martin (Hrsg.): Stadt-Räume. Die Zukunft des Städtischen. Frankfurt/New York: Campus-Verlag.
- Häußermann, Hartmut / Läßle, Dieter / Siebel, Walter (2008): Stadtpolitik. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag.

- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter (2000):** Wohnverhältnisse und Gleichheit. In: Harth, Annette / Scheller, Gitta / Tessin, Wulf (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit. Opladen: Leske + Budrich, 120-140.
- Haybäck, Richilde (2018a):** Kurzinfo für Mieter - Stadt Salzburg. www.stadt-salzburg.at, online: https://www.stadt-salzburg.at/internet/politik_verwaltung/bauen/miet_garantie_448241/kurzinfo_fuer_miet_448293.htm (Zugriff: 24.04.2018).
- Haybäck, Richilde (2018b):** Miet:Garantie. Detail-Info für Vermieter - Stadt Salzburg. www.stadt-salzburg.at, online: https://www.stadt-salzburg.at/internet/politik_verwaltung/bauen/miet_garantie_448241/detail_info_fuer_vermieter_448255.htm (Zugriff: 24.04.2018).
- Haybäck, Richilde (2018c):** Wohnungsvermietung mit „Garantie“. [stadt-salzburg.at](http://www.stadt-salzburg.at), online: https://www.stadt-salzburg.at/internet/politik_verwaltung/bauen/miet_garantie_448241/wohnungsvermietung_mit_garantie_448247.htm (Zugriff: 11.03.2018).
- Heeg, Susanne / Rosol, Marit (2007):** Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext. Ein Überblick. In: PROKLA Heft 149 - 37. Jahrgang 2007, Nr. 4, -/491-509, bezogen unter: https://www.uni-frankfurt.de/46211933/Heeg_Rosol_2007.pdf (Zugriff: 25.01.2018).
- Hejda, Willi (2014):** Perspektive Leerstand Wien. Raum her (zum Arbeiten und Leben). In: Hejda, Willi / Hirschmann, Anna / Kiczka, Raphael / Verlič, Mara (Hrsg.): Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. Wien: edition mono/monochrom, 98-109.
- Hejda, Willi / Fagner, Denise (2014):** Toolboxen. Werkzeuge zum (Wieder)Aneignen der Stadt, theoretischer und praktischer Natur. In: Hejda, Willi / Hirschmann, Anna / Kiczka, Raphael / Verlič, Mara (Hrsg.): Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. Wien: edition mono/monochrom, 164-180.
- Hejda, Willi / Hirschmann, Anna / Kiczka, Raphael / Verlič, Mara (Hrsg.) (2014):** Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. Wien: edition mono/monochrom.
- Hertzsch, Wencke / Verlič, Mara (2012):** PERSPEKTIVE LEERSTAND. Zweiter Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzungen und Freiräume in Wien. Studie, Wien, 44, bezogen unter: http://www.igkulturwien.net/fileadmin/userfiles/Studien/perspektive_leerstand/studie-perspektiveleerstand-part2.pdf (Zugriff: 23.05.2017).
- Herwig, Lotte (2015):** Rechtsformen für Baugruppen und gemeinschaftliches Wohnen. In: Becker, Annette / Kienbaum, Laura / Ring, Kristien / Schmal, Peter Cachola (Hrsg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft / Building and Living in Communities: Ideen, Prozesse, Architektur / Ideas, Processes, Architecture. Birkhäuser, 31.08., 162-166.
- 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.
- Höferl, Andreas (2007):** Liberalisierung und Privatisierung im Wohnen in der EU. In: Hoscher, Dietmar / Wala, Thomas / Wurm, Karl (Hrsg.): Jahrbuch des Vereins für Wohnbauförderung: 2007. Wien: LexisNexis - ARD Orac, bezogen unter: http://www.vwbf.at/content/publik/publikpdf/jb07_hoeferl.pdf (Zugriff: 25.01.2018).
- Holm, Andrej (2017):** »Neue Gemeinnützigkeit« und soziale Wohnraumversorgung. In: Schöning, Barbara / Kadi, Justin / Schipper, Sebastian (Hrsg.): Wohnraum für Alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: transcript Verlag, 135-151.
- Huber, Florian J. (2013):** Stadtviertel im Gentrifizierungsprozess. Aufwertung und Verdrängung in Wien, Chicago und Mexico Stadt. Wien: Wiener Verlag für Sozialforschung.
- IG Kultur Wien (o.J.a):** Die Geschichte der Petitionen an Nationalrat und Gemeinderat. [igkulturwien.net](http://www.igkulturwien.net), online: <http://www.igkulturwien.net/projekte/freiraum-leerstand/leerstand/archiv-zur-petition-leerstand/> (Zugriff: 11.03.2018).
- IG Kultur Wien (o.J.b):** Petition: Leerstand öffnen! [igkulturwien.net](http://www.igkulturwien.net), online: <http://www.igkulturwien.net/index.php?id=leerstand> (Zugriff: 11.03.2018).
- IIBW (2008):** Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen. Wien: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, bezogen unter: <http://www.iibw.at/index.php/de-de/component/sobipro/171-kompetenzgefuege-im-oesterreichischen-wohnungswesen?Itemid=0> (Zugriff: 07.02.2018).

- IIBW (2017):** Investiver Wohnungsleerstand: a) Statistische Erfassung; b) Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung. iibw.at, online: <http://www.iibw.at/index.php/de-de/component/sobipro/269-investiver-wohnungsleerstand-a-statistische-erfassung-b-erhebung-der-motivationslage-von-wohnungseigentuemern-fuer-eine-marktzufuehrung?Itemid=0> (Zugriff: 13.03.2018).
- Immobilien Scout (2016):** Ergebnisse des CBRE-Empirica-Leerstandsindex. online: <https://www.immobilienscout24.de/eigentuerer/news/2016/12/leerstandsabbau-verlangsamt.html> (Zugriff: 08.03.2018).
- Just, Tobias (2017):** Immobilienmarktprognosen für Einzelmärkte. In: Rottke, Nico B. / Voigtländer, Michael (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre Ökonomie. Nachdruck 2017, 1. Auflage 2012, Wiesbaden: Springer Gabler, 903-937.
- Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (2013):** WOHNUNGSRECHT FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER. 5. unveränderte Auflage, Februar 2017, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, bezogen unter: https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Wohnrecht_Wohnungseigentuerer_2017.pdf (Zugriff: 06.03.2018).
- Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (2017):** MIETRECHT FÜR MIETER. 7. überarbeitete Auflage, Mai 2017, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, bezogen unter: https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Mietrecht_fuer_Mieter_2017.pdf (Zugriff: 07.02.2018).
- Kanton Zürich (2018a):** Gemeindeporträt Kanton Zürich. statistik.zh.ch, online: https://statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/daten/gemeindeportraet_kanton_zuerich.html#a-content (Zugriff: 13.04.2018).
- Kanton Zürich (2018b):** Leerwohnungszählung. statistik.zh.ch, online: https://statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/daten/metadaten/leerwohnungszaehlung.html (Zugriff: 13.04.2018).
- Kary, Christine (2012):** Was ist ein Assanierungsgebiet? diepresse.com, 09.06., online: <http://immobilien.diepresse.com/home/recht/1287349/Was-ist-ein-Assanierungsgebiet> (Zugriff: 09.02.2018).
- Kasemir, Amalia (2015):** Projektentwicklung von Unternehmensimmobilien im Bestand. Risiken und Erfolgsfaktoren. Hamburg: disserta Verlag.
- Keller, Helmut (2013):** Praxishandbuch Immobilienanlage: Bewertung - Finanzierung - Steuern. Wiesbaden: Springer-Verlag.
- Kelling, George L. / Wilson, James Q. (1982):** Broken windows. the police and neighborhood safety. In: Atlantic Monthly, 249/3/29-38, bezogen unter: <http://dedicto.com/wordpress1/kelling-and-wilson-1982-broken-windows/> (Zugriff: 28.04.2018).
- Kleewein, Wolfgang (2014):** Instrumente der Raumordnung – Überblick und Ausblick. In: Baurechtliche Blätter, 17/3/89-106, bezogen unter: <https://elibrary.verlagoesterreich.at/article/99.105005/bbl201403008901> (Zugriff: 05.05.2018).
- Koop, Thomas (2006):** Demografischer Wandel und Wohnungsmarktentwicklung. In: Diplomarbeit an der Gottfried Wilhelm Leibniz Universität Hannover, Hamburg: Diplomica Verlag.
- Kreckel, Reinhard (2004):** Politische Soziologie der sozialen Ungleichheit. 3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2004, Frankfurt am Main: Campus-Verlag.
- Kunnert, Andrea / Baumgartner, Josef (2012):** Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Wien: WIFO - Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, bezogen unter: http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikations-id=45878&mime_type=application/pdf (Zugriff: 03.09.2017).
- Ladenhauf-Kleindienst, Karl (2018):** Interview zum Projekt „Sicher vermieten“ und Wohnungsleerstände in Vorarlberg. 19.03.2018, Bregenz.
- Land Brandenburg – Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (2005):** Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau. Arbeitshilfe für die kommunale Praxis. IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, bezogen unter: http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/stadt_wohnen/arbeitshilfe_leerstand_ifs.pdf (Zugriff: 31.01.2018).
- Land Vorarlberg (2018):** Sicher vermieten – ein Gewinn für Vermieter und Mieter. Vermieten ohne Risiken und Aufwand. Amt der Vorarlberger Landesregierung, bezogen unter: https://www.vorarlberg.at/pdf/sichervermieten_teilnahme.pdf (Zugriff: 21.04.2018).
- Land Vorarlberg (o.J.):** Sicher vermieten – ein Gewinn für Vermieter und Mieter. vorarlberg.at, online: https://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/wohnen/wohnbauforderung/weitereinformationen/sichervermieten_eingewinn.htm (Zugriff: 12.03.2018).

- leerstandsmelder.de (2018a):** Leerstandsmelder - Für mehr Transparenz und neue Möglichkeitsräume in der Stadt. Impressum. online: <https://www.leerstandsmelder.de/site/imprint> (Zugriff: 02.04.2018).
- leerstandsmelder.de (2018b):** Leerstandsmelder - Für mehr Transparenz und neue Möglichkeitsräume in der Stadt. Über uns. online: <https://www.leerstandsmelder.de/site/about> (Zugriff: 02.04.2018).
- leerstandsmelder.de/salzburg (2018):** Leerstandsmelder - Für mehr Transparenz und neue Möglichkeitsräume in der Stadt. Salzburg. leerstandsmelder.de, online: <https://www.leerstandsmelder.de/locations/index/salzburg> (Zugriff: 25.03.2018).
- leerstandsmelder.de/wien (2018):** Leerstandsmelder - Für mehr Transparenz und neue Möglichkeitsräume in der Stadt. Wien. leerstandsmelder.de, online: <https://www.leerstandsmelder.de/wien> (Zugriff: 24.03.2018).
- Lier, Christin (2015):** Die Leerstandssituation des niederländischen Büromarktes. Ursachen - Maßnahmen - Ausblick. disserta Verlag.
- 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.
- Löw, Martina (2001):** Raumsoziologie. 9. Auflage 2017, Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag.
- Löw, Martina / Steets, Silke / Stoetzer, Sergej (2007):** Einführung in die Stadt- und Raumsoziologie. Opladen & Bloomfield Hills: Verlag Barbara Budrich.
- Ludl, Herbert (1999):** Schlußbemerkung. In: gbv - Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen, Landesgruppe Wien (Hrsg.): Die Vermarktung von Wohnimmobilien: 10. Wohnwirtschaftliche Tagung 1999, 11. + 12. November 1999. Wien: gbv, 117-121.
- Magistrat der Stadt Wien (2015):** Wohnungsleerstands-Erhebung 2015. wien.at, online: <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/leerstands-erhebung.html> (Zugriff: 09.03.2018).
- Magistrat Salzburg, Amt für Statistik (Hrsg.) (1991):** Vorläufige Ergebnisse der Volkszählung, Häuser- und Wohnungszählung und Arbeitsstättenzählung vom Mai 1991. Leerstehende Wohnungen (Stand Mai 1991). In: Salzburg in Zahlen - Beiträge zur Stadtforschung, Salzburg: Magistrat Salzburg, Amt für Statistik.
- Mayring, Philipp (2008):** Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken. In: Beltz Pädagogik, 10., neu ausgestattete Auflage, Weinheim u.a.: Beltz.
- meinbezirk.at (2014):** Arche Nord: Caritas eröffnet Winternotquartier in der Rudolf-Biebl-Straße. Salzburg, bezogen unter: <https://www.meinbezirk.at/salzburg-stadt/lokales/arche-nord-caritas-eroeffnet-winternotquartier-in-der-rudolf-biebl-strasse-d1155779.html> (Zugriff: 13.04.2018).
- Moser, Peter (1996):** Wohnungsleerstand in Wien. Endbericht – Mai 1996. Wien: Stadt Wien, Magistratsabteilung 50.
- 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.
- Müller, Rebecca (2017):** Zeigt her eure Wohnungen. 6020 Stadtmagazin Innsbruck, online: <https://www.6020online.at/ausgaben/mai-2017/zeigt-her-eure-wohnungen/> (Zugriff: 06.02.2018).
- Mundt, Alexis / Amann, Wolfgang (2015):** Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. Im Auftrag des Sozialministeriums, Wien: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, bezogen unter: https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/0/1/7/CH3434/CMS1459846309034/11_studie_leistbares_wohnen.pdf (Zugriff: 03.03.2018).
- Niermann, Oliver / Schnur, Olaf / Drilling, Matthias (2014):** Das Quartier im Kontext von Lebenswelt und Wohnungswirtschaft – eine Einführung. In: Schnur, Olaf / Drilling, Matthias / Niermann, Oliver (Hrsg.): Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt: Quartiere als Wohn- und Investitionsorte. In: Quartiersforschung, Wiesbaden: Springer, 11-32.
- nonconform (o. J.):** Die Leerstandskonferenz - ein Think Tank für Fragen und Strategien im Umgang mit Leerstand. leerstandskonferenz.at, online: <http://www.leerstandskonferenz.at/leerstandskonferenz/konzept.html> (Zugriff: 11.03.2018).

- Nussmüller, Werner / Pichler, Robert / Rosegger, Rainer (2006):** Wohnungsmarkt in schrumpfenden Städten: re-design Eisenerz. Erstellung eines Maßnahmenkataloges zur Verbesserung der Wohnsituation in Eisenerz. Im Auftrag des Landes Steiermark und der Stadtgemeinde Eisenerz, Graz: Wohnbund Steiermark, bezogen unter: http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12117673_113384051/728d755a/eisenerz.pdf (Zugriff: 24.04.2018).
- O'Sullivan, Feargus (2018):** Barcelona Forces Banks to Turn Repossessed Homes Into Affordable Housing. citylab.com, online: <https://www.citylab.com/equity/2018/04/barcelona-is-taking-over-reposessed-homes/558239/> (Zugriff: 26.04.2018).
- Oberhuber, Andreas / Denk, Daniel (2014):** Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich. Wien: FGW - Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen Wien, bezogen unter: <https://www.bmwf.gv.at/Wirtschaftspolitik/Wohnungspolitik/Documents/Zahlen%20Daten%20und%20Fakten%20-%20Endbericht.pdf> (Zugriff: 03.09.2017).
- ÖROK (2016):** ÖROK-Haushaltsprognose 2016: Trendvariante, Haushalte nach der Größe 2014-2030. In: Quelle: ÖROK-Regionalprognosen 2014 - Bevölkerung, Bearbeitung: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes. Gebietsstand vor dem Inkrafttreten des Steiermärkischen Gemeindestrukturreformgesetzes (StGsrG), Wien: ÖROK, bezogen unter: http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose_2014_Teil_3/Haushaltszahlen_beide_Varianten.xlsx (Zugriff: 10.02.2018).
- ÖROK (Hrsg.) (2014):** Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“. Ergebnisse der ÖROK-Partnerschaft. In: Schriftenreihe / Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Band 191, Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK).
- ÖROK (Hrsg.) (2017):** ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“. Ausgangslage, Empfehlungen & Beispiele. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), bezogen unter: http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/1.OEREK/OEREK_2011/PS_Flaechensparen/OeROK-Empfehlung_56_Flaechensparen_Internet.pdf (Zugriff: 23.02.2018).
- Pfeiffer, Stefan (2017):** Leerstand. <http://wohnungswirtschaftonline>, online: <http://wohnungswirtschaftonline/leerstand/> (Zugriff: 30.01.2018).
- Pfeil, Anne (2014):** Leerstand nutzen: Perspektivenwechsel im Umgang mit dem strukturellen Wohnungsleerstand in ostdeutschen Gründerzeitgebieten. In: IÖR-Schriften, Band 64, Berlin: Rhombos-Verlag, bezogen unter: http://www.qucosa.de/fileadmin/data/qucosa/documents/17823/Pfeil_IOER_Schrift_64_A.pdf (Zugriff: 06.03.2018).
- PID Presse- und Informationsdienst der Stadt Wien (2015):** StR Ludwig: Die Ergebnisse der Wohnungsleerstands-Erhebung in Wien. OTS.at, online: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20150827_OTS0156/str-ludwig-die-ergebnisse-der-wohnungsleerstands-erhebung-in-wien (Zugriff: 11.03.2018).
- Portele, Karl / Portele, Martina (2017):** Das 1 x 1 der Steuern bei Immobilien. So navigieren Sie sich durch den Steuerdschungel. In: Edition Immobilienwirtschaft, 2. Auflage, Wien: Linde Verlag, bezogen unter: <http://www.lindeonline.at/doc-id/ed-immosteuern2016> (Zugriff: 13.10.2017).
- Prokop, Gundula (2011):** Grund genug? Flächenmanagement in Österreich - Fortschritte und Perspektiven. Wien: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, bezogen unter: <https://www.bmnt.gv.at/dam/jcr:00072902-0320-4544-b6a4-320325dcfd86/Genug%20grund%20-%20Fl%C3%A4chenmanagement.pdf> (Zugriff: 16.01.2018).
- Putschögl, Martin (2018):** Leerstand: Vorarlberg will Eigentümer zu Vermietern machen. derStandard.at, online: <https://derstandard.at/2000079993370/Leerstand-Vorarlberg-will-Eigentuemern-zu-Vermietern-machen> (Zugriff: 19.05.2018).
- Raab, Andreas (2006):** Nachfrageorientierte Innenentwicklung und Flächenmanagement. Zukunftsaufgabe bei Stadt- und Dorfbau. In: DVW-Mitteilungsblatt, 4-2006/547-563, bezogen unter: <https://www.dvw.de/sites/default/files/landesverband/bayern/anhang/beitragskontext/2014/raab.pdf> (Zugriff: 05.04.2018).
- Raffelsberger, Leo (1999):** Die Ursachen von Wohnungsleerstand. In: gbv - Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen, Landesgruppe Wien (Hrsg.): Die Vermarktung von Wohnimmobilien: 10. Wohnwirtschaftliche Tagung 1999, 11. + 12. November 1999. Wien: gbv, 53-64.
- Raiffeisen Bausparkasse (2017):** Immopreisatlas. immopreisatlas.at, online: <http://www.immopreisatlas.at/> (Zugriff: 23.10.2017).

- Regionalmanagement Obersteiermark Ost (2014):** Regionen im Wandel. Strategien für den Wohnungsbestand in der Obersteiermark Ost. Endbericht. Land Steiermark.
- Republik Österreich - Parlamentsdirektion (2015):** Leerstand öffnen. parlament.gv.at, online: https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/BI/BI_00091/#tab-Uebersicht (Zugriff: 11.03.2018).
- Ringler, Harald (1999):** Die Stadtplanung in Karlsruhe aus der Sicht der Generalplanung. In: Kilchenmann, Andre / Schwarz-von Raumer, Hans-Georg (Hrsg.): GIS in der Stadtentwicklung Methodik und Fallbeispiele. Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag, 185-206.
- 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/-/311-325, bezogen unter: doi:<https://doi.org/10.1007/s13147-015-0361-8> (Zugriff: 23.03.2017).
- Rosifka, Walter (2018):** Interview zum Thema Wohnungsleerstände und der Einfluss des Mietrechts. 22.03.2018, Wien.
- Ruep, Stefanie (2015):** In Salzburg stehen 4.800 Wohnungen leer. derstandard.at, online: <https://derstandard.at/2000018800721/In-Salzburg-stehen-4800-Wohnungen-leer> (Zugriff: 09.03.2018).
- Schaffert, Markus (2011):** GIS-basiertes Leerstandsmanagement für ländliche Wohngebäude. Szenarien im Spannungsfeld öffentlicher und privater Interessen. 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. Kerntemen der Bodenpolitik: Nachhaltige Entwicklung und Interessenausgleich. Zürich: vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich, 349-362.
- Scheuven, Rudolf / Schütz, Theresa (2012):** Perspektive Erdgeschoss. Wien: Stadt Wien, Magistrat der Stadt Wien, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung, bezogen unter: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008355.pdf> (Zugriff: 11.11.2017).
- Schmee, Josef (2015):** WIENER HERAUSFORDERUNGEN. Arbeitsmarkt, Bildung, Wohnung und Einkommen. In: Stadtpunkte. Stadtpunkte 13, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, bezogen unter: <https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Stadtpunkte13.pdf> (Zugriff: 31.07.2017).
- Schmied, Doris (2007):** Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen. In: Schmied, Doris / Henkel, Gerhard (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Göttingen: Cuvillier Verlag, 1-18.
- Schönig, Barbara (2017):** Sechs Thesen zur wieder mal ›neuen‹ Wohnungsfrage – Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch. In: Schönig, Barbara / Kadi, Justin / Schipper, Sebastian (Hrsg.): Wohnraum für alle?: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. In: Urban studies, Bielefeld: transcript, 11-26.
- Schultheiß, Tobias (2009):** 100 Immobilienkennzahlen. 1. Aufl, Wiesbaden: Cometis.
- Seidl, Roman J. / Plank, Leonhard / Kadi, Justin (2017):** Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht. wherebnb.in/wien/, 11.10., online: <https://wherebnb.in/wien/#housing> (Zugriff: 30.03.2018).
- Selle, Klaus (1998):** Die Gelensenkirchener Gespräche: Einblicke in drei Tage. In: Keller, Donald A. / Koch, Michael / Selle, Klaus (Hrsg.): Planung + Projekte: Verständigungsversuche zum Wandel der Planung. Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, 25-29.
- Selle, Klaus (2005):** Planen, Steuern, Entwickeln. Über den Beitrag öffentlicher Akteure zur Entwicklung von Stadt und Land. Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur.
- Sinz, Manfred (2005):** Raumordnung/Raumordnungspolitik. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung. 4., neu bearbeitete Auflage, Hannover: Verlag der ARL, 863-872, bezogen unter: <https://www.arl-net.de/content/handwoerterbuch-der-raumordnung> (Zugriff: 25.02.2018)-
- Sorge, Barbara (2012):** Leerstand soll aufgezeigt werden. Wiener Zeitung Online, online: https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/service/501054_Leerstand-soll-aufgezeigt-werden.html (Zugriff: 29.04.2018).
- Spars, Guido (2014):** Quartiere als Investitionsobjekte. In: Schnur, Olaf / Drilling, Matthias / Niermann, Oliver (Hrsg.): Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt: Quartiere als Wohn- und Investitionsorte. In: Quartiersforschung, Wiesbaden: Springer, 33-44.
- Spars, Guido (2017a):** Leerstand als Koordinationsproblem. In: Rottke, Nico B. / Voigtländer, Michael (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre Ökonomie. Nachdruck 2017, 1. Auflage 2012, Wiesbaden: Springer Gabler, 446-468.

- 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.
- Spiegel Online (2010):** Umsonst wohnen in Holland: „Notfalls lasst euch verhaften“. Amsterdam, 27.09., bezogen unter: <http://www.spiegel.de/lebenundlernen/uni/umsonst-wohnen-in-holland-notfalls-lasst-euch-verhaften-a-718657.html> (Zugriff: 25.04.2018).
- Stadt Köln (2014):** Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) vom 17. Juni 2014. Köln: Oberbürgermeister, bezogen unter: <http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/satzungen/wohnraumschutzsatzung-20140617.pdf> (Zugriff: 09.04.2018).
- Stadt Stuttgart (2015):** Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVs –). Stuttgart: Bau- und Wohnungswesen, bezogen unter: <https://www.stuttgart.de/img/mdb/item/587117/120544.pdf> (Zugriff: 09.04.2018).
- Stadt Wien – MA18 (2013):** Perspektive Leerstand: zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-Practice-Analyse; Teil 3 im Auftrag der MA 18. In: Werkstattberichte / Stadtentwicklung, Wien: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung.
- STATcube (2011):** Gemeindegrößenklassen nach Nutzfläche in Quadratmetern (nationale Gliederung) (Ebene +1). STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA, bezogen unter: <http://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml#> (Zugriff: 28.04.2018).
- STATcube (2015a):** Gemeindegrößenklassen nach Rechtsverhältnis (Wohnung) (Ebene +1). STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA, bezogen unter: <http://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml#> (Zugriff: 12.11.2017).
- STATcube (2015b):** Region (Ebene +1) nach Rechtsverhältnis (Wohnung) (Ebene +1). STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA, bezogen unter: <http://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml#> (Zugriff: 12.11.2017).
- STATcube (2015c):** Region (Ebene +2) nach Wohnsitzangabe in der Wohnung (Ebene +1). STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA, bezogen unter: <http://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml#> (Zugriff: 11.12.2017).
- STATcube (2016):** Bundesland (NUTS 2-Einheit nach Privathaushalte im Jahresschnitt, Haushaltstyp und Zeit). STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA, bezogen unter: <http://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml#> (Zugriff: 14.10.2017).
- STATcube (2017a):** Bevölkerung zu Jahresbeginn ab 2002 (einheitlicher Gebietsstand 2017). STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA, bezogen unter: <http://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/> (Zugriff: 10.08.2017).
- STATcube (2017b):** Wanderungen mit dem Ausland ab 2002 (einheitlicher Gebietsstand 2017). STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA, bezogen unter: <http://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml#> (Zugriff: 29.10.2017).
- Statistik Austria (2013):** Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zum Gebäude- und Wohnungsregister. Wien: Statistik Austria, bezogen unter: https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&dDocName=041634 (Zugriff: 03.05.2018).
- Statistik Austria (2014a):** ÖROK-Regionalprognosen 2014 - Bevölkerung. Kurzfassung. ÖROK, bezogen unter: https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&dDocName=102863 (Zugriff: 30.04.2018).
- Statistik Austria (2014b):** Gliederung Österreichs in Gemeinden. 01.01.2014. data.gv.at, 01.01., online: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/stat_gliederung-osterreichs-in-gemeinden14f53/resource/351b9236-a85f-4ffe-8647-4e078251bb2b (Zugriff: 04.10.2017).
- Statistik Austria (2014c):** Gliederung Österreichs in Politische Bezirke. 01.01.2014. data.gv.at, 01.01., online: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/stat_gliederung-osterreichs-in-politische-bezirke131e2/resource/d9a7420f-ba09-44dc-9542-748c17998fe4 (Zugriff: 04.10.2017).
- Statistik Austria (2016a):** VPI 2010 Bundesmesszahlen und Inflationsraten der COICOP-Hauptgruppen 2011 bis 2016. Statistik Austria, bezogen unter: https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=069423 (Zugriff: 02.11.2017).

- Statistik Austria (2016b):** Wohnungspreise 2015. Statistik Austria, bezogen unter: https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=111040 (Zugriff: 18.10.2017).
- Statistik Austria (2017a):** Dauersiedlungsraum Abgrenzung 2011, Gebietsstand 1.1.2017. Wien: Statistik Austria, bezogen unter: https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=076826 (Zugriff: 14.03.2018).
- Statistik Austria (2017b):** Durchschnittliche Miete (inkl. Betriebskosten) von Hauptmietwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe). Statistik Austria, bezogen unter: https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=079261 (Zugriff: 12.11.2017).
- Statistik Austria (2017c):** Gliederung Österreichs in Gemeinden. 01.01.2017. data.gv.at, 01.01., online: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/stat_gliederung-osterreichs-in-gemeinden14f53/resource/bee90a39-9152-42fb-acbf-6fc83c02063a (Zugriff: 04.10.2017).
- Statistik Austria (2017d):** Gliederung Österreichs in Politische Bezirke. 01.01.2017. data.gv.at, 01.01., online: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/stat_gliederung-osterreichs-in-politische-bezirke131e2/resource/ca37bada-9320-4162-b3e4-f3863d0e583e (Zugriff: 04.10.2017).
- Statistik Austria (Hrsg.) (2004a):** Gebäude- und Wohnungszählung. Hauptergebnisse Burgenland. Wien: Verlag Österreich GmbH, bezogen unter: http://www.statistik-österreich.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=007085 (Zugriff: 31.05.2017).
- Statistik Austria (Hrsg.) (2004b):** Gebäude- und Wohnungszählung. Hauptergebnisse Kärnten. Wien: Verlag Österreich GmbH, bezogen unter: http://www.statistik-österreich.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=007086 (Zugriff: 31.05.2017).
- Statistik Austria (Hrsg.) (2004c):** Gebäude- und Wohnungszählung. Hauptergebnisse Niederösterreich. Wien: Verlag Österreich GmbH, bezogen unter: http://www.statistik-österreich.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=007087 (Zugriff: 31.05.2017).
- Statistik Austria (Hrsg.) (2004d):** Gebäude- und Wohnungszählung. Hauptergebnisse Oberösterreich. Wien: Verlag Österreich GmbH, bezogen unter: http://www.statistik-österreich.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=007088 (Zugriff: 31.05.2017).
- Statistik Austria (Hrsg.) (2004e):** Gebäude- und Wohnungszählung. Hauptergebnisse Salzburg. Wien: Verlag Österreich GmbH, bezogen unter: http://www.statistik-österreich.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=007089 (Zugriff: 31.05.2017).
- Statistik Austria (Hrsg.) (2004f):** Gebäude- und Wohnungszählung. Hauptergebnisse Steiermark. Wien: Verlag Österreich GmbH, bezogen unter: http://www.statistik-österreich.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=007090 (Zugriff: 31.05.2017).
- Statistik Austria (Hrsg.) (2004g):** Gebäude- und Wohnungszählung. Hauptergebnisse Tirol. Wien: Verlag Österreich GmbH, bezogen unter: http://www.statistik-österreich.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=007091 (Zugriff: 31.05.2017).
- Statistik Austria (Hrsg.) (2004h):** Gebäude- und Wohnungszählung. Hauptergebnisse Vorarlberg. Wien: Verlag Österreich GmbH, bezogen unter: http://www.statistik-österreich.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=007092 (Zugriff: 31.05.2017).
- Statistik Austria (Hrsg.) (2004i):** Gebäude- und Wohnungszählung. Hauptergebnisse Wien. Wien: Verlag Österreich GmbH, bezogen unter: http://www.statistik-österreich.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=007093 (Zugriff: 31.05.2017).
- Statistik Austria (Hrsg.) (2005):** Großzählung 2001. Ausgewählte Maßzahlen nach Gemeinden. Wien: Verlag Österreich GmbH, bezogen unter: http://www.statistik-österreich.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=007097 (Zugriff: 31.05.2017).
- Statistik Austria / Österreichischer Städtebund (Hrsg.) (2012):** Österreichs Städte in Zahlen 2011. Wien: Statistik Austria, bezogen unter: https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=065033 (Zugriff: 31.05.2017).

- Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (2017):** Leerstandserhebung. Ausgabe 2017, Basel: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, bezogen unter: <http://www.statistik.bs.ch/dam/jcr:78c01538-0685-4ffa-aba0-70fcfb9b086/Leerstandsbericht.pdf> (Zugriff: 13.04.2018).
- Stöffler, Katharina (2018):** Interview über das Projekt „Miet:Garantie“ und Wohnungsleerstand in Salzburg. 11.04.2018, Salzburg.
- Straßl, Inge (2018):** Interview zum Thema Wohnungsleerstände. 11.04.2018, Salzburg.
- Straßl, Inge / Riedler, Walter (2015):** Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg. Zahlen – Gründe – Mobilisierungsmaßnahmen. Wohnbauforschung Salzburg, Salzburg: Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen, bezogen unter: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/endbericht_wohnungsleerstand_final.pdf (Zugriff: 02.11.2017).
- Streimelweger, Artur (2013):** Der Soziale Wohnbau in Österreich und die EU-„Wohnungspolitik“. Salzburg: Verein für Wohnbauförderung (vwbf), bezogen unter: http://www.vwbf.at/content/aktuell/aktivpdf/Streimelweger_2013.pdf (Zugriff: 29.01.2018).
- Stuhlpfarrer, Martin (2018):** Was bringt eine Leerstandsabgabe? Die Presse, 19.01., online: <https://diepresse.com/home/panorama/wien/5356267/Was-bringt-eine-Leerstandsabgabe> (Zugriff: 05.05.2018).
- Stuttner, Dolores (2017):** Leerstand als Chance? architektur-online.com, 18.09., online: <http://www.architektur-online.com/kolumnen/architekturszene/leerstand-als-chance> (Zugriff: 30.01.2018).
- tirol.orf.at (2018):** Landtag lässt leerstehende Wohnungen erheben. tirol.orf.at, 18.05., online: <http://tirol.orf.at/news/stories/2913423/> (Zugriff: 18.05.2018).
- Trapichler, Martin (2015):** Befristete Baulandwidmung und Vertragsraumordnung als neue Instrumente der Raumordnung nach der wr BauO-Novelle 2014 – Teil 2. In: Baurechtliche Blätter, 13/2/47-59, bezogen unter: https://cms.law.de/content/download/77919/2989293/version/4/file/Trapichler_AutorenPDF_bbl%202_2015.pdf (Zugriff: 09.05.2018).
- Turowski, Gerd (2005):** Raumplanung (Gesamtplanung). In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung. 4., neu bearbeitete Auflage, Hannover: Verlag der ARL, 893-898, bezogen unter: <https://www.arl-net.de/content/handwoerterbuch-der-raumordnung> (Zugriff: 25.02.2018).
- Uhlmann, Gerhard (2018):** Interview zu Wohnungsleerständen in der Stadt Graz. 28.03.2018, Wien.
- Umweltbundesamt (2012):** Bodenverbrauch in Österreich. Ist die Versorgungssicherheit in Gefahr? Wien: Umweltbundesamt, bezogen unter: http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/boden/termine/Bodenverbrauch_LKOE_131212.pdf (Zugriff: 24.03.2018).
- 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.
- von Bodelschwingh, Arnt / Gilewski, Astrid (2016):** Kommunale Handlungskonzepte und Ansätze zur Feinsteuerung. In: von Einem, Eberhard (Hrsg.): Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS.
- von Einem, Eberhard (2016a):** Der Wohnungsmarkt im Fadenkreuz deutscher und internationaler Kapitalanleger. In: von Einem, Eberhard (Hrsg.): Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, 173-180.
- von Einem, Eberhard (2016b):** Einführung: Der Markt wird es richten oder doch nicht? In: von Einem, Eberhard (Hrsg.): Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, 1-16.
- von Einem, Eberhard (2016c):** Explodierende Wohnwünsche: Befragung der nächsten Generation. In: von Einem, Eberhard (Hrsg.): Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, 145-158.
- vorarlberg.orf.at (2015):** Pilotprojekt „Sicher vermieten“ startet. vorarlberg.orf.at, online: <http://vorarlberg.orf.at/news/stories/2747347/> (Zugriff: 09.03.2018).
- Wendlinger, Peter (2012):** Immobilienkennzahlen. Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis. 1. Auflage 2012, Wien: Linde Verlag, bezogen unter: <https://www.lindeonline.at/#id:fb-immokennz> (Zugriff: 30.01.2018).

- Wendt, Matthias (2014):** Was folgt auf die Zwischennutzung? Modelle der Verstetigung temporärer Raumaufneigung in Leipzig. In: Schnur, Olaf / Drilling, Matthias / Niermann, Oliver (Hrsg.): Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt: Quartiere als Wohn- und Investitionsorte. In: Quartiersforschung, Wiesbaden: Springer, 145-157.
- Werderitsch, Jochen (2018):** Interview zum Thema Wohnungsleerstand und Umgang mit dem Wohnungsbestand. 28.03.2018, Leoben.
- wien.orf.at (2015):** Leere Immobilien: Neue Agentur vermittelt. wien.orf.at, online: <http://wien.orf.at/news/stories/2700196/> (Zugriff: 11.03.2018).
- Wiener Zeitung (2015):** Rezepte gegen die Wohnungsnot. Wien, bezogen unter: https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/oesterreich/politik/786994_Rezepte-gegen-die-Wohnungsnot.html (Zugriff: 06.03.2018).
- Wiener Zeitung (2017):** Vorsorgewohnung: Geld für später. Wien, bezogen unter: https://www.wienerzeitung.at/beilagen/sonderthemen_plus/plus_vorsorge/878589_Vorsorgewohnung-Geld-fuer-spaeter.html (Zugriff: 06.03.2018).
- Wolfram, Karin (2005):** Boden. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung. 4., neu bearbeitete Auflage, Hannover: Verlag der ARL, 115-117, bezogen unter: <https://www.arl-net.de/content/handwoerterbuch-der-raumordnung> (Zugriff: 25.02.2018).
- Zens, Alexander (2014):** Mieter nicht erwünscht – Wohnungen stehen leer. OÖNachrichten.at, online: <http://www.nachrichten.at/nachrichten/wirtschaft/Mieter-nicht-erwuenscht-Wohnungen-stehen-leer;art15,1491685> (Zugriff: 09.03.2018).
- Ziehl, Michael (2014):** Resilienz und Ressourcen in der Stadt. In: Hejda, Willi / Hirschmann, Anna / Kiczka, Raphael / Verlič, Mara (Hrsg.): Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. Wien: edition mono/monochrom, 62-72.
- Zoidl, Franziska (2014):** Gründe, die Leerstand profitabel machen. derstandard.at, 18.03., online: <https://derstandard.at/1392688240197/Gruende-die-Leerstand-profitabel-machen> (Zugriff: 26.01.2018).
- Zoidl, Franziska (2015):** Den Wiener Leerstand managen. derStandard.at, online: <https://derstandard.at/2000013216854/Den-Wiener-Leerstand-managen> (Zugriff: 11.03.2018).
- Zoidl, Franziska (2017):** Wohnen im Alter: Tausche Einfamilienhaus gegen Wohnung. derstandard.at, online: <https://derstandard.at/2000068819877/Wohnen-im-Alter-Tausche-Einfamilienhaus-gegen-Wohnung> (Zugriff: 02.03.2018).

Kontakt Daten:

Maria Wasserburger, BSc

maria@wasserburger.at