

Executive Summary

Studiendesign: Diese Studie untersucht erstmals, welche Rolle mindergenutzter Wohnraum im Wohnungsneubau der letzten zwei Jahrzehnte (2000-2021) in der Stadt Salzburg – insbesondere bei Wohnbauprojekten von städtebaulich relevanter Größe – spielt. Sie basiert auf einem innovativen Mixed Methods-Ansatz (Verschneidung von quantitativen und qualitativen Daten) und stützt sich auf vier empirische Zugänge: Umfeldanalyse, Untersuchung von Wohnprojekten auf Basis von Verknüpfungsanfragen mit Registerdaten, standardisierte Haushaltsbefragung sowie Expert*inneninterviews.

Umfeldanalyse: Unter mindergenutztem Wohnraum verstehen wir in dieser Untersuchung alle Wohnungen die entweder keine Wohnsitzmeldung („Leerstand“) oder nur eine Nebenwohnsitzmeldung („Nebenwohnsitzwohnung“) aufweisen. Ein wesentlicher Teil des Wohnraums in Salzburg fiel der letzten Registerzählung 2011 zufolge in dieses Segment. Seitdem gibt es nur wenig belastbare Erkenntnisse. Ein Grund dafür liegt auch an der mangelhaften Datenqualität von Registerdaten. Die Umfeldanalyse, die den Status Quo von Untersuchungen zu Wohnungsleerstand, Nebenwohnsitzfällen und -wohnungen aus Österreich und im Besonderen aus Salzburg synthetisiert, zeigt aber, dass Untersuchungen auf Basis von Registerdaten ein großes Potenzial zur Verbesserung des Verständnisses von Leerstand und Nebenwohnsitzwohnungen haben (siehe Pilotuntersuchungen in Innsbruck, Vorarlberg).

Registeruntersuchung der Melderealität: Mit adressbezogenen Verknüpfungsanfragen von Wohnungs- und Meldedaten zu Wohnbauprojekten können Aussagen zur Melderealität von 7.295 Wohneinheiten gemacht werden. Konkret wurden Wohnprojekte untersucht, die zwischen 2000 und 2021 in der Stadt Salzburg errichtet wurden. Die Stichprobe umfasst ca. 60% des in diesem Zeitraum gebauten Bestands. Aufgrund der detaillierten projektbezogenen Herangehensweise und der Konzentration auf den neueren Wohnbau konnten bekannte Datenqualitätsprobleme größtenteils ausgeräumt werden. 8,7% aller untersuchten Wohneinheiten wiesen zum Untersuchungszeitpunkt entweder keinen Wohnsitz oder nur Nebenwohnsitze auf. Den deutlich größeren Anteil an diesem mindergenutzten Wohnraum machen dabei mit einem Anteil von 5,6% Wohnungen ganz ohne Meldung („Leerstand“) aus. Nebenwohnsitzwohnungen spielen eine kleinere Rolle bei der Zusammensetzung des mindergenutzten Wohnraums. Eigentumsprojekte weisen sowohl im gewerblichen als auch im gemeinnützigen Bereich deutlich höhere Mindernutzungsraten (14,6% bzw. 15,3%) und auch höhere Leerstandsraten als Projekte mit Fokus auf Mietwohnungen oder Kooperationsprojekte zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern auf. Neben Bauträgerstruktur und der Ausrichtung auf Eigentum beeinflusst die Projektgröße den Anteil an Leerstand und Nebenwohnsitzwohnungen. Kleinere Wohnbauprojekte haben tendenziell eine niedrigere Nutzungsintensität. Überträgt man diese Erkenntnisse auf den gesamtstädtischen Wohnungsbestand, der im Verhältnis zur untersuchten Stichprobe deutlich älter und kleinstrukturierter ist, sowie mehr Eigentum aufweist, sind für die gesamte Stadt deutlich höhere Mindernutzungsraten zu erwarten.

Standardisierte Haushaltsbefragung zu tatsächlicher Nutzung: Mit einer standardisierten Befragung von 806 Haushalten in 14 Wohnprojekten mit hoher Mindernutzungsquote konnte dieser Melderealität ein strukturiertes Bild hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung gegenübergestellt werden. Grundsätzlich bestätigen die Wahrnehmungen der befragten Haushalte die Daten der Registerdatenauswertung. Auch hier besteht eine größere Wahrnehmung von Mindernutzung

allgemein und Leerstand im Speziellen bei Wohnprojekten gewerblicher Bauträger mit Fokus auf Eigentum. Zudem besteht eine positive Korrelation zwischen unterschiedlichen Formen von Mindernutzung. D.h. unterschiedliche Formen von Mindernutzung verstärken sich gegenseitig. Nebenwohnsitzwohnungen spielen eine untergeordnete Rolle. Die Auswirkungen von erhöhter Mindernutzung schlagen sich in distanzierten Nachbarschaften nieder.

Expert*inneninterviews: Die befragten Vertreter*innen der Immobilienwirtschaft (bzw. Verbandsvertreter*innen) schätzen Quantität und Qualität des Wohnungsleerstands heterogen ein. Sie sehen Mindernutzung nicht als strukturelles Problem des Salzburger Wohnungsmarktes. Leerstand ist am ehesten im Altbestand sowie im gehobenen Eigentums-Neubau vorhanden, so die Interviewpartner*innen. Generell attestieren die befragten Expert*innen, dass in allen Wohnungsmarktsegmenten der Anteil der Anlegekäufer*innen (stark) durch externe Effekte (Niedrigzinspolitik, Unsicherheiten durch COVID-19-Pandemie, Inflationsorgen) gestiegen ist. Die Expert*innen erwarten inflationsbedingt einen steigenden Verwertungsdruck, der zu einem tendenziellen Rückgang – des aus ihrer Sicht – geringen Anteils leerstehender Wohnungen führen wird.

Fazit: Die Ergebnisse dieser Studie zeigen, dass Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung und Nebenwohnsitzwohnungen auch im neueren Wohnungsbestand einen signifikanten Anteil einnehmen und damit einen Teil zur bestehenden Problematik knappen und teuren Wohnraums in der Stadt Salzburg beitragen.

Ausblick und Handlungsmöglichkeiten: Überträgt man die skizzierten Ergebnisse auf den gesamten Wohnungsbestand der Stadt Salzburg, der im Verhältnis zur untersuchten Stichprobe deutlich älter und kleinstrukturierter ist, sowie mehr Eigentum aufweist, sind für die gesamte Stadt deutlich höhere Mindernutzungsraten zu erwarten.

Hieraus ergeben sich Aufgaben für die öffentliche Hand, die aufgrund der Dringlichkeit des Wohnthemas von zentraler politischer Bedeutung sind und bei denen die öffentliche Hand gleichzeitig Handlungsmöglichkeiten hat.

Zum einen ist es möglich auf Basis der vorhandenen „hausinternen“ Registerdaten eine solide, datenschutzkonforme Untersuchung zu Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung und Nebenwohnsitzwohnungen durchzuführen. Um dies dauerhaft zu gewährleisten, fehlt es jedoch gegenwärtig an technischen und personellen Ressourcen. Diese sind jedoch notwendig, um eine kontinuierliche Betrachtung vorzunehmen, mit der bspw. dauerhafte Mindernutzungen von temporären Mindernutzungen unterschieden werden können.

Neben diesen verwaltungsinternen Maßnahmen braucht es auch diverse wohnungspolitische Schritte, die bspw. mittels regulativer Maßnahmen (z.B. effektive Zweitwohnsitz- und Leerstandsabgabe, Hauptwohnsitzgebote) und geeigneter Strukturen (z.B. geförderter Mietwohnbau oder größere Kooperationsprojekte) mindergenutzten Wohnraum gezielt und dauerhaft angehen.

Weitere Infos zur Studie:

christian.smigiel@plus.ac.at

+43-662-8044-5248