



Foto: Eröffnung Quartier Riedenburg GSWB Salzburg | © Franz Neumayr 15.9.2018 (Zuschnitt)

MINDERGENUTZTER WOHNRAUM IN SALZBURG

Eine Studie von Assoz. Prof. Dr. Christian Smigiel vom Fachbereich Soziologie und Sozialgeographie der Paris Lodron Universität Salzburg (PLUS) und Andreas Van-Hametner (Ressourcen Forum Austria) untersucht erstmals, welche Rolle mindergenutzter Wohnraum im Wohnungsneubau der letzten zwei Jahrzehnte in der Stadt Salzburg spielt.

Konkret untersucht die Studie ca. 60 Prozent der gebauten Wohnungen, die im Zeitraum 2000 bis 2021 in der Stadt errichtet wurden. Dabei verknüpfen die beiden Wissenschaftler Daten aus einer Umfeldanalyse mit Wohnungs- und Meldedaten, Haushaltsbefragungen sowie Expert*innen-Interviews.

Untersuchungsergebnisse

„Mindergenutzter Wohnraum“ meint Wohnungen, die entweder keine Wohnsitzmeldung („Leerstand“) oder nur eine Nebenwohnsitzmeldung aufweisen. Ein wesentlicher Teil des Wohnraums in Salzburg fiel der letzten Registerzählung 2011 zufolge in dieses Segment. Seitdem

gäbe es nur wenig neue Erkenntnisse, meint Studienleiter Christian Smigiel, was er teilweise auf eine mangelhafte Qualität von Registerdaten zurückzuführen.

Pilotuntersuchungen in Innsbruck und Vorarlberg haben allerdings gezeigt, dass adressbezogene Verknüpfungsanfragen von Wohnungs- und Meldedaten helfen können: „Wir können dadurch die Melderealität von knapp 7.300 Wohneinheiten in der Stadt Salzburg genauer erfassen“, erläutert Studienleiter Smigiel und fährt fort: „Zum Untersuchungszeitpunkt zählten 8,7 Prozent aller untersuchten Wohneinheiten zum mindergenutzten Wohnraum, wobei Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung deutlich höher ausfielen als Nebenwohnsitze. Die Studie verdeutlicht zudem, dass Eigentumswohnungen und kleinere Wohnbauprojekte gewerblicher Bauträger öfter eine Mindernutzung aufweisen.“ Eine standardisierte Befragung von mehreren Hundert Haushalten in 14 Wohnprojekten mit hoher Mindernutzungsquote bestätigte diese Aussagen grundsätzlich. Die „Melderealität“ entspricht somit der „gelebten Realität“. Das heißt, mindergenutzter Wohnraum ist kein temporäres Phänomen. Die Befragungen haben zudem gezeigt, dass sich verschiedene Formen von Mindernutzung („Leerstand“, Kurzzeitvermietung, etc.) überlagern und gegenseitig verstärken, was sich wiederum auch auf das nachbarschaftliche Leben auswirkt.

Rückschlüsse auf die Gesamtsituation

Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung und Nebenwohnsitzwohnungen nehmen also im neueren Wohnungsbestand in der Stadt Salzburg einen signifikanten Anteil ein und sind somit „ein Teil der langjährigen Wohnungskrise in Salzburg“, meint Christian Smigiel. Überträgt man die Untersuchungsergebnisse auf den gesamten Wohnungsbestand der Stadt Salzburg, der im Verhältnis zur untersuchten Stichprobe deutlich älter und kleinstrukturierter ist, sowie mehr Eigentum aufweist, sind auch für die gesamte Stadt deutlich höhere Mindernutzungsraten zu erwarten.

Kontakt

Assoz. Prof. Dr. Christian Smigiel | Paris Lodron Universität Salzburg | Fachbereich
Soziologie und Sozialgeographie | Hellbrunner Straße 34 | 5020 Salzburg | Austria |
christian.smigiel@plus.ac.at | +43 662 8044 5248

[Executive Summary zum Projekt](#)