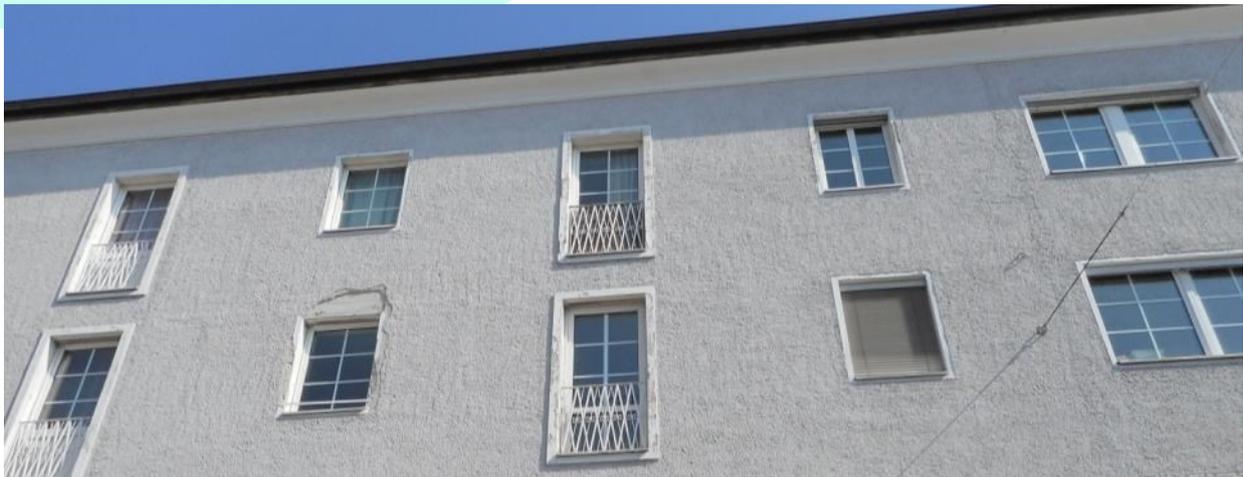


Wohnbauforschung Salzburg

Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg

Zahlen – Gründe – Mobilisierungsmaßnahmen

Juni 2015



Projekträger **Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen**

Schillerstraße 25, Stiege Nord, A-5020 Salzburg

Tel. +43-(0)662-623455

E-mail peter.haider@salzburg.gv.at

www.sir.at

Autoren: Ing. Inge Straßl
Mag. Walter Riedler

Gefördert aus Mitteln der Wohnbauforschung des Landes Salzburg

Inhaltsverzeichnis

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	5
2. PROJEKTSCHRITTE	6
3. WAS IST LEERSTAND	7
3.1. DEFINITIONEN LEERSTAND:	7
4. DATENERHEBUNG	9
4.1. RECHERCHE ERFAHRUNGEN AUS ANDEREN STÄDTEN	9
4.1.1. <i>Stadt Wien</i>	9
4.1.2. <i>München</i>	11
4.1.3. <i>Stadt Berlin</i>	11
4.1.4. <i>empirica Leerstandindex Deutschland</i>	13
4.2. STADT SALZBURG	16
4.2.1. <i>Stadt Salzburg, frühere Erhebungen</i>	16
4.2.2. <i>Daten zur Wohnungsstruktur</i>	18
4.2.3. <i>Wohnungen mit Hauptwohnsitz, Wohnungen ohne Hauptwohnsitz</i>	19
4.2.4. <i>Rechtsverhältnis für die Wohnungsnutzung und Wohnungsgrößen</i>	20
4.2.5. <i>Entwicklungen, Haushaltsgrößen</i>	24
4.2.6. <i>Räumliche Lage im Stadtgebiet, Baustrukturen</i>	27
4.2.7. <i>Stromverbrauchsdatenauswertung</i>	29
5. ANALYSE UND INTERPRETATION DER DATEN	32
5.1. WOHNUNGSLEERSTAND IN DER STADT SALZBURG – QUANTITATIVE ABSCHÄTZUNG	32
5.1.1. <i>Räumliche Analyse und Interpretation der Stromverbrauchsdaten</i>	36
5.1.2. <i>Generell können folgende Trends abgeleitet werden</i>	40
5.1.3. <i>Sonderfälle</i>	44
5.2. MINDERGENUTZTE WOHNUNGEN	47
5.2.1. <i>Zeitlich mindergenutzte Wohnungen</i>	47
5.2.2. <i>Räumlich mindergenutzte Wohnungen</i>	49
5.2.3. <i>Analyse der möglichen Leerstandsgründe</i>	52
6. MÖGLICHE LEERSTANDSGRÜNDE	53
6.1. NUTZUNGSFÄLLE	53
6.2. SAMMLUNG VON LEERSTANDGRÜNDEN	55
7. MOBILISIERUNGSPOTENTIAL	56
7.1. PRINZIPIELL MÖGLICHE MAßNAHMEN ZUR MOBILISIERUNG VON WOHNUNGSLEERSTAND	56
8. ZUSAMMENFASSUNG	61
9. LITERATURVERZEICHNIS	63
10. ANHANG	65
10.1. HR DR. SILVERIUS ZRAUNIG „Auszug rechtliche Grundlagen zum Thema Zweitwohnsitze“	65

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1 STADT SALZBURG: EIN KURZER STATISTISCHER ÜBERBLICK.....	18
TABELLE 2 STADT UND LAND SALZBURG: WOHNUNGEN NACH WOHSITZ UND GEBÄUDEEIGENSCHAFT 2011.....	19
TABELLE 3 STADT SALZBURG: WOHNUNGEN OHNE HAUPTWOHSITZANGABE, GEBÄUDEEIGENSCHAFT UND GEBÄUDEEIGENTÜMER 2011	20
TABELLE 4 STADT SALZBURG: WOHNUNGEN NACH WOHSITZ, GEBÄUDEEIGENTÜMER UND NUTZFLÄCHE 2011	21
TABELLE 5 STADT SALZBURG: ENTWICKLUNG DER GEBÄUDE, WOHNUNGEN UND EINWOHNER 1981 – 2011	24
TABELLE 6 STADT SALZBURG: PRIVATHAUSHALTE UND HAUSHALTSGRÖßEN 1971 – 2011	25
TABELLE 7 STADT SALZBURG: 1-PERSONENHAUSHALTE (HAUPTWOHSITZE) NACH GEBÄUDEEIGENTÜMER, NUTZUNG UND NUTZFLÄCHE 2011.....	49
TABELLE 8 STADT SALZBURG:: 1-PERSONEN HAUSHALTE NACH ALTER UND WOHNUNGSGRÖßE	51

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1 LÄNGERFRISTIGER WOHNUNGELEERSTAND IN BERLIN 2006.....	12
ABBILDUNG 2 BERLIN: ALLE QUOTEN STIMMEN – DIE FRAGE IST, WAS WIRD GEMESSEN	13
ABBILDUNG 3 WOHNUNGSLEERSTÄNDE MFH NACH ZENSUS 2011 IN DEUTSCHLAND.....	15
ABBILDUNG 4 DATENQUELLEN FÜR DEUTSCHLANDWEITE LEERSTANDSQUOTEN.....	15
TABELLE 5 STADT SALZBURG: WOHNUNGSLEERSTAND 1971 – 1991	16
ABBILDUNG 6 STADT SALZBURG: KARTE DER LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN STADT SALZBURG 1991	17
ABBILDUNG 7 STADT SALZBURG: WOHNUNGEN OHNE HAUPTWOHSITZ NACH GEBÄUDEEIGENSCHAFT UND GEBÄUDEEIGENTÜMER 2011	21
ABBILDUNG 8 STADT SALZBURG: WOHNUNGEN NACH WOHSITZ, GEBÄUDEEIGENTÜMER UND NUTZFLÄCHE 2011.....	22
ABBILDUNG 9 STADT SALZBURG: WOHNUNGEN OHNE HAUPTWOHSITZ NACH NUTZFLÄCHE, RECHTSGRUND FÜR DIE NUTZUNG UND GEBÄUDEEIGENTÜMER 2011	23
ABBILDUNG 10 STADT SALZBURG: KARTE WOHNUNGEN NACH WOHSITZANGABE	28
ABBILDUNG 11 STADT SALZBURG: KARTE WOHNUNGEN UNTER 200 kWh STROMVERBRAUCH BZW. OHNE HAUPTWOHSITZ.....	31
ABBILDUNG 12 STADT SALZBURG: KARTE WOHNUNGEN NACH STROMVERBRAUCH	37
ABBILDUNG 13 STADT SALZBURG: KARTE WOHNUNGEN UNTER 200 kWh STROMVERBRAUCH NACH ZÄHLBEZIRKEN.....	38
ABBILDUNG 14 STADT SALZBURG: KARTE WOHNUNGEN UNTER 200 kWh STROMVERBRAUCH	39
ABBILDUNG 15 STADT SALZBURG: SCHEMATISCHE ÜBERSICHT DER WOHNUNGSNUTZUNGEN	52



1. Ausgangslage und Zielsetzung

In der Stadt Salzburg besteht ein hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt, die Listen der vorgemerkten Wohnungssuchenden beim Wohnungsamt der Stadt und bei den Bauträgern sind lang. Speziell das Thema der „leistbaren“ Wohnungen wird heftig diskutiert. Baulandressourcen für den Wohnbau sind in der Landeshauptstadt nur sehr beschränkt vorhanden. Größenordnung und Potentiale der derzeit leerstehenden Wohnungen für den Wohnungsmarkt in der Stadt Salzburg sind deshalb von besonderem Interesse.

Es gibt viele Zahlen über leerstehende Wohnungen, aktuell aber keine umfassenden Untersuchungen oder Studien zu diesem Thema. Auch ist der Begriff des „Leerstandes“ zu definieren. Nicht jeder Leerstand birgt ein mobilisierbares Wohnungspotential, bzw. ist dieses schon in der allgemeinen Planung der Wohnungswirtschaft integriert, z.B. bei Leerständen im Zug der Bestandsfreimachung zum Zwecke des Abbruchs oder der Generalsanierung. Leerstände im privaten Eigentumsbereich sind schwerer zu erfassen und zu mobilisieren als dies im geförderten Mietwohnbau der Fall ist.

In dieser Studie soll sowohl eine Abschätzung der Größenordnung des tatsächlichen Leerstandes erfolgen, als auch die Gründe für diesen aufgezeigt und analysiert werden. Darauf aufbauend werden grobe Potentiale für eine mögliche Mobilisierung dieses Baubestandes dargestellt und konkrete Maßnahmen dafür vorgeschlagen. Rechtsmaterien werden u.a. im Anhang angeführt, bilden aber bewusst nicht den Schwerpunkt dieser Studie.

Zwecks leichter Lesbarkeit wurde von der Doppelverwendung weiblicher und männlicher Endungen aus rein sprachlichen Gründen Abstand genommen. In jedem Fall sind selbstverständlich immer beide Formen gemeint.



2. Projektschritte

- 1) Recherche: Der erste Schritt war eine umfangreiche Recherche zum Thema, um Material aus der Statistik und anderen Studien zu diesem Thema zu sichten und zu prüfen
- 2) Interviews mit verschiedenen Stakeholdern, um das Thema in seiner Bandbreite zu erheben: Wohnungsamt, Stadtplanung, Statistik der Stadt Salzburg, Einwohnermeldeamt, Gebührenamt, Baurechtsamt, Wohnbauförderung, Mieterschutzverein, Haus- und Grundbesitzerbund, Wohnbauforschung Magistrat Wien, Referat für Stadtplanung und Bauordnung München
- 3) Kooperation mit der Salzburg AG als Netzbetreiber zur Auswertung von Stromverbrauchsdaten in anonymisierter Form
- 4) Zusammenführen und Auswerten der Daten und Materialien
- 5) Expertenworkshop mit Stakeholdern am 16.2.2015



Expertenworkshop 16.2.2015 mit dem Ziel, Daten und Erfahrungen zu sammeln und eine gemeinsame Sichtweise und Definition zu finden

- 6) Analyse und Auswertung der Daten und Darstellung auf einem 250m-Raster in Kartenform
- 7) Interpretation der Daten und Maßnahmvorschläge
- 8) Erstellen des Endberichtes und einer Präsentation

3. Was ist Leerstand

3.1. Definitionen Leerstand:

Wohnungsleerstand ist ein oft kolportiertes Schlagwort, doch es gibt verschiedenste Definitionen, was unter „Leerstand“ verstanden wird:

Wikipedia:

Konjunkturelle Leerstände

werden durch Schwankungen in der Nachfrage nach Gebäudeflächen verursacht. Diese Leerstände entstehen durch ein temporäres Sinken der Nachfrage aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und verringern sich bzw. verschwinden in Zeiten der Hochkonjunktur.

Struktureller Leerstand

bezeichnet Leerstände, die unabhängig von der konjunkturellen Lage für längere Zeit (mehr als 3 Monate) leer stehen und zum marktüblichen Preis nicht verwertet werden können.

Spekulative Leerstände

bezeichnen Gebäudeflächen, die trotz der Möglichkeit einer Nutzung vom Eigentümer nicht vermietet oder verkauft werden, da dieser auf eine höhere Rendite spekuliert.

Mietrechtsgesetz MRG 2002

Im Mietrechtsgesetz MRG wird im §30 als Kündigungsgrund angeführt:

„...die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird,...“.

Salzburger Wohnbauförderungsgesetz S.WFG 1990 und S.WFG 2015

In der Wohnbauförderung wird eine begünstigte Person definiert „...einen Bedarf an der geförderten Wohnung und die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden...“

Ein Kündigungsgrund für die Förderung besteht, wenn die Wohnung nicht „...zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird,...“

Statistik Austria

Bis inkl. der Volkszählung 1991 wurde von der Statistik Austria folgende Definitionen für eine leerstehende (bzw. teilweise leerstehende) Wohnung verwendet:

a) **dauernd leerstehend sind Wohnungen**, die bis Ende des Jahres (in diesem Fall 1990) beziehbar gewesen wären, aber bis zum Erhebungsstichtag noch leer standen, sowie Wohnungen, die seit Monaten leerstehen, ohne dass jemand Näheres darüber weiß.

b) **teilweise leerstehend sind Wohnungen**, die im Durchschnitt weniger als 4 Monate im Jahr benützt werden. Nach 1991 erfolgte keine weitere systematische Erfassung mehr.

empirica Leerstandindex Deutschland

Marktaktiver Leerstand =

unmittelbar disponible (vermietbar) und mittelfristig aktivierbar

Nicht marktaktiver Leerstand =

Ruinen u. dysfunktionale Leerstände, nicht kurzfristig aktivierbar (>6 Monate), sowie nicht dauerhaft bewohnte Wohnungen.

Totaler Leerstand =

Marktaktiver Leerstand + Nicht-marktaktiver Leerstand

Berlin:

Alle Zähler, die zu einem bestimmten Stichtag ohne Stromvertrag sind, werden als leerstehende Wohnungen interpretiert.

München:

In der Stadtverwaltung in München wird eine Erhebung von leerstehenden Wohnungen durchgeführt, wobei Leerstand als „ein Fehlen einer regelmäßigen Verwendung“ definiert wird.

Für die vorliegende Studie wurde im Expertenworkshop „Leerstand“ als „längerfristig nicht genutzte Wohnung“ definiert.

4. Datenerhebung

4.1. Recherche Erfahrungen aus anderen Städten

4.1.1. Stadt Wien

Im November 2014 gab es einen Vorstoß von Bürgermeister Häupl in Wien, den tatsächlichen Leerstand in Wien zu erheben. In einem Artikel im Standard heißt es „Wien - Niemand weiß, wie hoch die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Wien ist. Seit vielen Jahren geistert die Zahl von 80.000 durch die Medien, neuere Schätzungen reichen von 30.000 (Wohnbauressort) bis zu 100.000 Wohneinheiten (diverse Stadtplaner). Die große Bandbreite kommt nicht von ungefähr: "Seit mehr als 20 Jahren gab es keine Erhebung mehr", kritisierte Stadtforscher Peter Moser auf einer AK-Tagung Ende 2014.

1995 wurde im Auftrag der Stadt Wien eine Studie der SRZ-Stadt- und Regionalforschungs GmbH zum Thema Wohnungsleerstand in Wien durchgeführt (P. MOSER, 1995)

Methode: Die Ermittlung des Wohnungsleerstands erfolgte auf zwei verschiedenen Ebenen. Die eine Ebene ist die der differenzierten Auswertung der Großzählungsstatistik (Häuser- und Wohnungszählung 1991). Aus der Menge der Wohnungen ohne Wohnsitzangabe wurde der potentielle Leerstand herausgefiltert. Die zweite Ebene ist jene der Pilotstudie. In zwei Wiener Zählbezirken wurden alle Gebäude durch Begehungen erfaßt. Bei einer strukturierten Stichprobe wurden durch neuerliche Begehungen und durch Interviews mit Bewohnern, Hausbesorgern, Briefträgern und Hausverwaltungen Informationen über die tatsächliche Nutzung der Wohnungen gesammelt. Die aus der Stichprobenuntersuchung gewonnenen Leerstandsstrukturen und -ursachen wurden mit den Ergebnissen der Analyse der Großzählungsdaten kombiniert. Aus der Verknüpfung beider Untersuchungsstränge wurden Aussagen über die Leerstandsentwicklung in Wien getroffen.

Ausmaß, Struktur und Ursachen des Wohnungsleerstands in Wien

Im Jahre 1991 werden in Wien rund 853.100 Wohnungen gezählt. 87% sind als Haupt-, 5 % als Nebenwohnsitze bewohnt. Bei 72.400 Wohnungen fehlt eine Wohnsitzangabe. In über tausend dieser Wohnungen sind Arbeitsstätten angegeben. 20.500 Wohnungen ohne Wohnsitzangabe werden für Ferien- und Wochenendaufenthalte benutzt. So verbleiben noch 50.800. Auch diese 6,0 % des damaligen Wiener Wohnungsbestands sind nicht zur Gänze unbenutzt, sondern können nur als potentiell leer bezeichnet werden. Davon dienen rund 36.000 Wohnungen der Befriedigung von Erholungs- und Freizeitbedürfnissen der Wiener Bevölkerung (Kleingartengebiete). Zieht man vom potentiellen Leerstand die 5.400 zeitweilig verwendeten Wohnungen ab, verbleibt eine tatsächliche

Leerstandsmenge von 45.400 Wohnungen. Bezogen auf den Wohnungsbestand aus dem Jahre 1991 entspricht das einer Leerstandsquote von 5,3 % für die gesamte Stadt.

39 % des gesamten Leerstands fallen auf Wohnungen in Altbauten aus den Bauperioden vor 1919. Größtenteils handelt es sich hier um sanierungsbedingte Leerstehungen. In etwas geringerem Ausmaß trifft dies auch schon für Nachkriegswohnhausanlagen zu. Zusammen mit den Wohnungen in der ältesten Bausubstanz ergibt sich somit ein sanierungsbedingter Anteil von 44 % am Gesamt leerstand. 11 % aller leerstehenden Wohnungen sind als Eigenbedarfsreserve zu betrachten. Zwei Drittel davon werden von den Hauseigentümern selbst beansprucht, ein Drittel von den Mietern. Fast immer handelt es sich um Wohnungen der schlechtesten Ausstattungskategorien, die nicht saniert werden und schon jahrelang leer stehen. Die restlichen 3 % des Gesamt leerstands teilen sich etwa zur Hälfte auf stichtagsbedingte Neubauleerstehungen bzw. auf Wohnungen in Gebäuden auf, die abgebrochen oder zur Gänze einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die niedrigste Leerstandsquote (1,9 %) ist unter den gemeinnützigen Miet- und Genossenschaftswohnungen zu finden. Von den Wohnungen der Gemeinde Wien stehen 3,0 % leer. Im Eigentumswohnungssektor wird 1991 ein Anteil von 7,1 % registriert. Bedingt durch die seither stark steigende Anzahl der Parifizierungen ist diese Leerstandsquote heute (1996) zweifellos höher anzusetzen. Im Bereich der privaten Mietwohnungen beträgt die Leerstandsquote 7,7 %. Von den Wohnungen, die vom Hauseigentümer selbst benutzt werden (exklusive Kleingartenwohnungen) stehen 4,4 % leer. Die höchste Leerstandsquote (9,1 %) findet sich in den Häusern der "sonstigen Eigentümer", die größtenteils aus privaten juristischen Personen besteht: tatsächlicher Wohnungsleerstand 1991 in Wien ca. 45.400 Wohnungen

Ca. 3.800 Langzeitleerstehungen werden mit Eigenbedarf oder Desinteresse an einer Vermietung begründet. Von Mietern werden weitere rund 1.400 unbenutzte Wohnungen ebenfalls oft jahrelang nicht frei gemacht, weil sie - zumeist im Pflege- oder Altersheim befindliche Pensionistinnen - sich die Option auf eine Rückkehr in die Wohnung offenlassen. Zusätzlich rund 1.600 Wohnungen, die auch unter den Eigenbedarf einzuordnen sind, werden vermutlich nur sporadisch von den Wohnungsinhabern als Absteige benutzt und deshalb nicht aufgegeben. Eine Aufhebung der Mietpreisbindung, kombiniert mit einer Befristung des Eigenbedarfs (sowohl jener der Hauseigentümer als auch jener der Mieter), würde demnach höchstens 6.800 leerstehende oder mindergenutzte Wohnungen vielleicht etwas schneller verfügbar machen. Wird die Eigenbedarfsregelung für beide Seiten nicht angetastet, reduziert sich dieses Mobilisierungspotential auf geschätzte 3.000 Wohneinheiten.

Die Wohnbauforschung des Magistrats der Stadt Wien arbeitet derzeit (2015) an einer Neuerhebung des Leerstandes in Wien. Dabei sollen insbesondere Stichtagsabzüge von Melde- und Wohnungsregister mehrerer Jahre als Erhebungsgrundlage dienen.

4.1.2. München

Laut Empirica Studie (Auswertung Stichprobe Heizungsabrechnung und Hochrechnung des Energiedienstleisters Techem) (R.BRAUN, 2013) gab es in München 2009 – 2011 nur ca. 0,4% marktaktiven Leerstand.

Zusätzlich zu dieser Studie führt die Stadt München im Rahmen der Mikrozensuserhebungen alle 4 Jahre eine Begehung durch, dabei werden Wohnungen bis zu 3 mal besucht und danach als „nicht genutzt“ deklariert, wenn keine Zeichen von Bewohnung vorhanden sind (Klingelschild, Vorhänge,...). Demnach gibt es im Gründerzeitbestand einen relativ hohen Leerstand von 5-6%. Im gesamten Stadtgebiet beläuft sich dies auf ca. 2%. Diese Zahlen werden in den „Perspektive München – Konzepten“ der Landeshauptstadt München „Wohnen in München V“ (C.PIESCH, 2012) noch um Unschärfen bereinigt, der verfügbare Leerstand liegt demnach bei ca. 1,1%.

Verfügbarer Leerstand ist dabei wie folgt definiert:

Wenn Wohnungen von jemandem zur dauernden Bewohnung angemietet werden könnten. Problem sind dabei die „Zweckentfremdungen“ – Wohnungen in denen eine gewerbliche Nutzung (Büro, Kanzlei...) oder eine unzulässige Untervermietung erfolgt.

Ein Problem bei der Erfassung ist hier (wie auch in Salzburg), dass die Personen im Melderegister mit Adressen, aber meist nicht mit TOP Nr. registriert sind und daher nicht exakt zuordenbar sind, WGs oder nicht verheiratete Paare sind daher oft als 1-Personen Haushalt erfasst.

München hat in den letzten Jahren keinen Anstieg der Wohnfläche/Person erfahren, diese liegt bei 39 – 40m²/ Person. Die Zuzüge waren stärker als der Neubau an Wohnungen, so liegt die Vermutung nahe, das der Leerstand sich verringert hat und mehr Personen in den bestehenden Wohnungen leben.

4.1.3. Stadt Berlin

Berlin wendet mit der Leerstandserfassung über Stromzähler eine Methode an, die es erlaubt, den Wohnungsleerstand flächendeckend, kleinteilig, aktuell, kontinuierlich und mit vergleichsweise geringem Aufwand zu erfassen und in seiner Entwicklung zu beobachten (Atlas zur Stadtentwicklung, 2006).

Erfasst werden sämtliche Wohnungsstromzähler in Berlin. Alle Zähler, die zu einem bestimmten Stichtag ohne Stromvertrag sind, werden als leerstehende Wohnungen interpretiert. Wichtig für die Stadtentwicklungspolitik sind die längerfristigen Leerstände (über sechs Monate Dauer), weil sie auf mögliche strukturelle Probleme hinweisen. Das stadtentwicklungspolitische Interesse liegt bei der in der Karte dargestellten Beobachtung von Leerstandskonzentrationen und Leerstandsentwicklungen.

Daraus können dann stadtentwicklungspolitische Strategien abgeleitet werden, wie z.B. die Gebietsauswahl für stadtentwicklungspolitische Eingriffe (u.a. auch die räumliche Schwerpunktsetzung für den Stadtumbau und die Stadterneuerung).

Es wird nicht ausgewertet, wieviel Stromzähler zwar angemeldet sind, aber keinen oder nur minimalstem Verbrauch haben!

Abbildung 1 Längerfristiger Wohnungsleerstand in Berlin 2006

Quelle: Atlas zur Stadtentwicklung, 2006

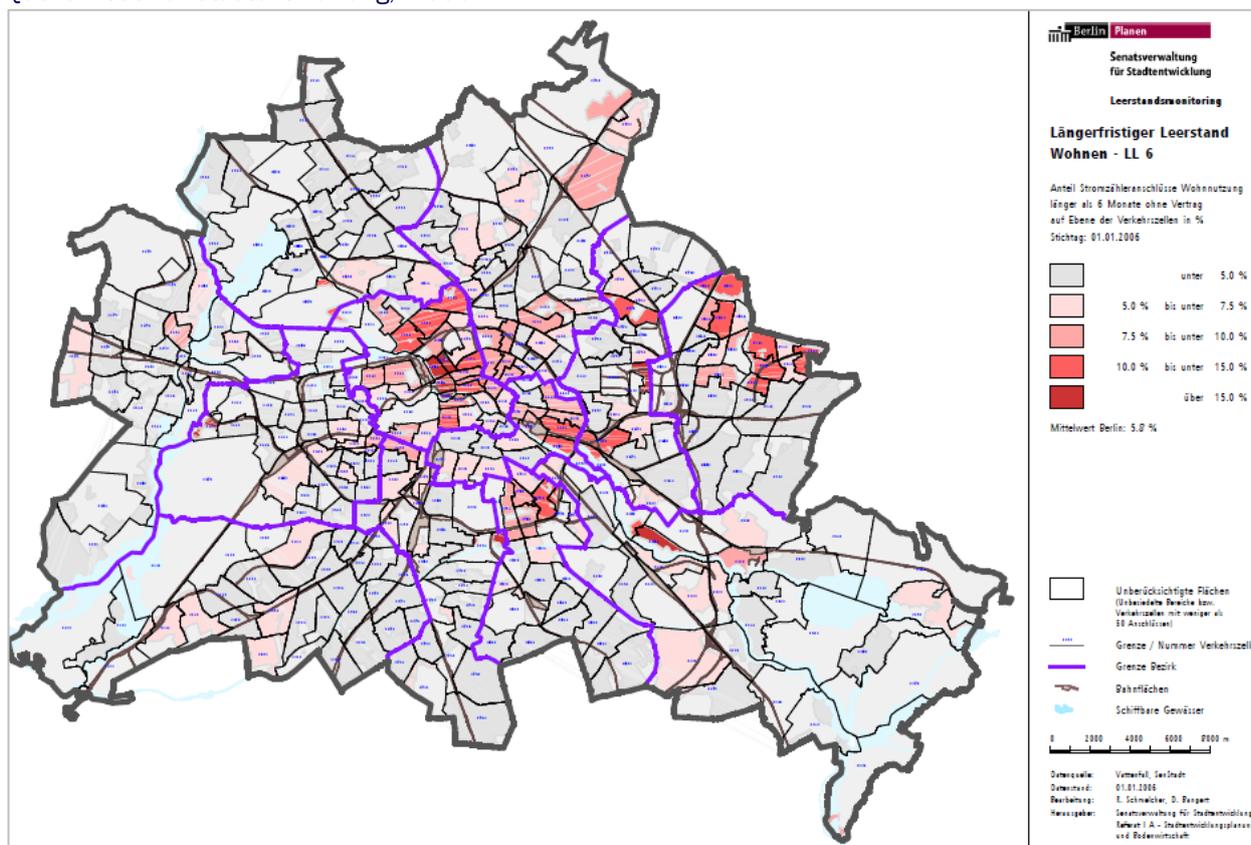
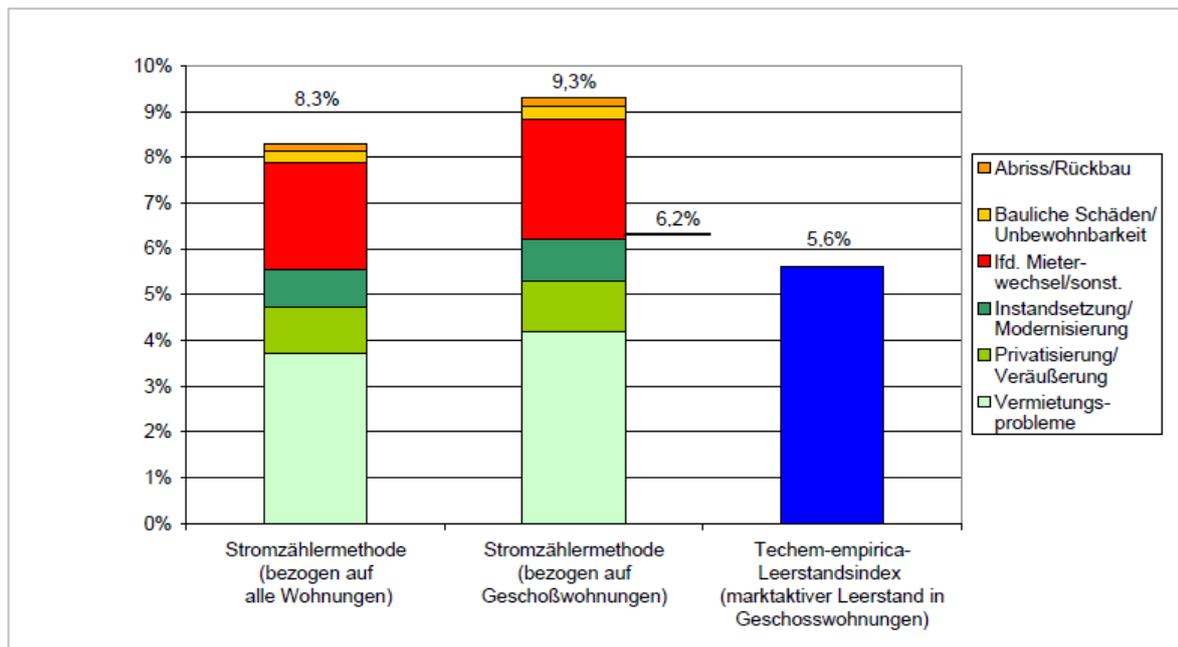


Abbildung 2 Berlin: Alle Quoten stimmen – die Frage ist, was wird gemessen

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin und Techem-empirica-Leerstandsindex



Da weder die Definition von „Leerstand“ noch die Methode der Erhebung einheitlich vorgegeben ist, gibt es verschiedenste Aussagen und Ergebnisse zu diesem Thema, die alle begründbar und „richtig“ sind.

4.1.4. empirica Leerstandsindex Deutschland

Für ganz Deutschland liegt ein „Leerstandsindex“ vor, der von der empirica in Berlin erstellt wird, aktueller Bericht vom Dezember 2014 (R.BRAUN 2014)

Methodik

Dargestellt wird der marktaktive Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes. Der marktaktive Leerstand wird nur für Geschosswohnungen ausgewiesen. Der marktaktive Leerstand umfaßt leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate). Im Unterschied dazu umfaßt der totale Leerstand den gesamten Leerstand. Dazu zählt der gesamte marktaktive Leerstand, hinzu kommen aber auch Ruinen und dysfunktionaler Leerstand (nicht kurzfristig aktivierbar; >6 Monate). Deswegen fallen die als marktaktiven Leerstand ermittelten Leerstandsquoten geringer aus als der totale Leerstand.

Der marktaktive Leerstand kann insbesondere auch kleiner sein als eine angenommene Fluktuationsrate, weil er nur unvermietete Wohnungen berücksichtigt. Fluktuation findet aber auch in vermieteten Wohnungen statt: im Umzugsmonat bezahlen Mieter häufig zwei Wohnungen; eine davon steht zwar leer, es handelt sich aber um „unechten“ Leerstand, da für die Wohnung Miete bezahlt wird.

Definition der Empirica Studie:

Marktaktiver Leerstand (nur Geschoßwohnungen) =

unmittelbar disponibler (vermietbarer) und mittelfristig aktivierbarer Leerstand.

Totaler Leerstand (sowohl Geschoßwohnungen als auch Eigenheime) =

Marktaktiver Leerstand + Nicht-Marktaktiver Leerstand

Nicht-Marktaktiver Leerstand =

Ruinen und dysfunktionale Leerstände, die nicht kurzfristig aktivierbar sind (>6 Monate), sowie nicht dauerhaft bewohnte Wohnungen.

Dr. Reiner Braun, Vorstandsmitglied empirica ag: „Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine ‚Ruinen‘ oder dysfunktionalen Leerstände. Angaben des Zensus 2011 für den totalen Leerstand fallen daher höher aus. Damit ist gut jede dritte leerstehende Geschoßwohnung nicht unmittelbar disponibel und daher kein marktaktiver Leerstand“.

Der empirica Leerstandsindex ist eine Hochrechnung aus den vom Energiedienstleister Techem betreuten Wohnungen. Dabei wird jede Wohnung, für die zum Zeitpunkt der Heizungsablesung keine Miete gezahlt wird, als leerstehend registriert. Dabei ist zu beachten, daß der Index nur den Leerstand in zentralbeheizten Häusern mit mind. drei Wohnungen abbildet, folglich liegen keine Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Wohnungen mit Gasetagen- oder Ofenheizungen vor.

Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von der CBRE Immobiliengruppe (für ca. 800.000 Wohneinheiten). Diese werden angereichert durch Regressionsschätzungen sowie Expertenwissen. Die resultierenden Leerstandquoten werden am Gesamtbestand aller Geschoßwohnungen hochgerechnet. CBRE bewertet vor allem die großen Bestandshalter. Diese haben in ihrem Portfolio tendenziell eher durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Qualitäten und weisen dementsprechend auch eher höhere Leerstände als der Gesamtmarkt auf. Außerdem ist die CBRE-Stichprobe nicht groß genug, um regional flächendeckende Aussagen treffen zu können.

Deswegen werden die Ergebnisse aus den CBRE-Daten angereichert mit geschätzten marktaktiven Leerständen. Basis dieser Schätzungen sind Regressionsergebnisse zum Zusammenhang zwischen totalem und marktaktivem Leerstand auf Basis historischer Zeitreihen (Mikrozensus-Leerstände, empirica-Leerstandsindex und verschiedene weitere regionale Wohnungsmarktinformationen aus den Jahren 2005-09). Bei großen Varianzen zwischen CBRE-Quoten, geschätzten Quoten und historischen Zeitreihen des empirica-Leerstandsindex (2005-09) fließt zudem das Expertenwissen von CBRE und empirica in

die Schätzwerte des marktaktiven Leerstandes mit ein. Unter der Annahme, daß die so geschätzten Leerstandsquoten die wahren Marktverhältnisse widerspiegeln, wird die absolute Gesamtzahl aller marktaktiv leerstehenden Geschößwohnungen in Deutschland durch Hochrechnung am Gesamtbestand ermittelt.

Abbildung 3 Wohnungsleerstände MFH nach Zensus 2011 in Deutschland

Quelle: A.SCHÜRT, 2014

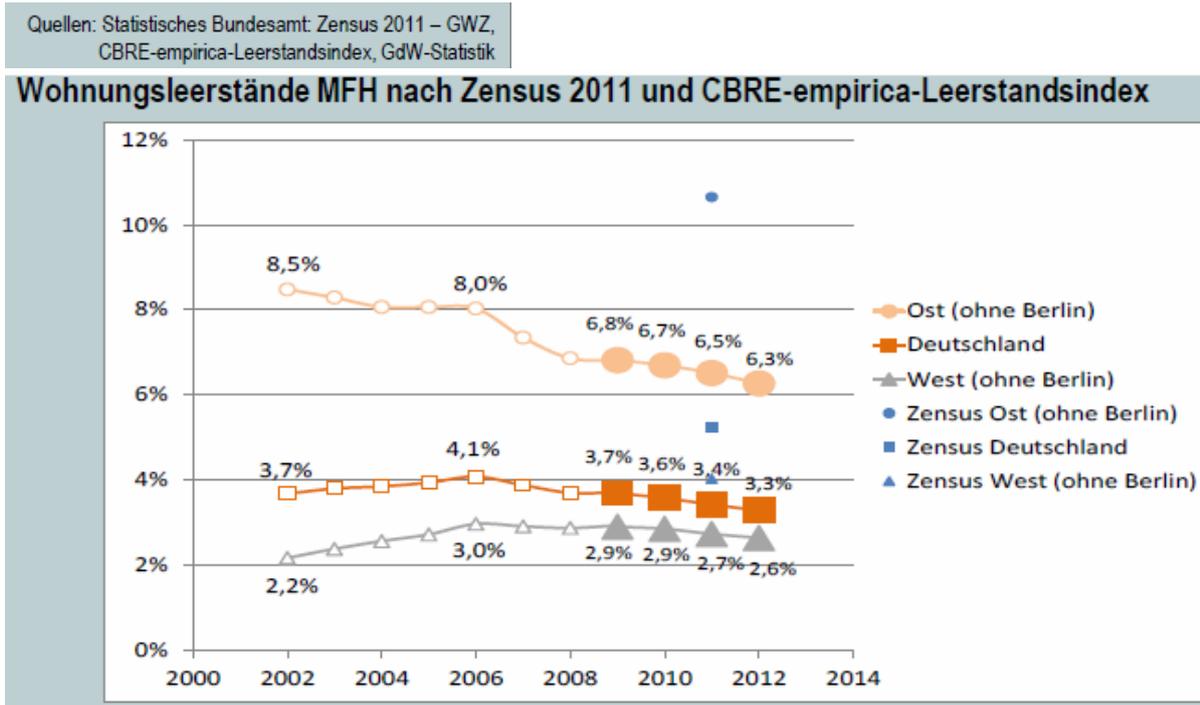


Abbildung 4 Datenquellen für deutschlandweite Leerstandsquoten

Quelle: A.SCHÜRT, 2014

Quelle	Methodik			Ergebnisse				
	Maß	Basis	Umfang	D	West	Ost	Ost*	Berlin
Zensus 2011 (Z11)	total	A	Vollerhebung	4,4%	3,6%	7,0%	8,0%	3,5%
darunter: Geschosswohnungen				5,2%	4,0%	8,6%	10,6%	3,6%
Mikrozensus 2010** (MZ)	total	B1	1% Stichprobe	8,4%	7,6%	11,2%	12,2%	7,5%
CBRE-empirica-Leerstandsindex	markt-aktiv	B2	Stichprobe (ca. 4% aller Geschosswgh.)					
CEL 2011				3,4%	2,7%	5,3%	6,5%	2,3%
CEL 2012				3,3%	2,6%	5,0%	6,3%	2,0%
GdW-Unternehmen	total	C	Vollerhebung (nur Mitglieder)					
2011				5,0%	2,7%	8,0%	9,7%	2,7%
2012				4,7%	2,5%	7,7%	9,4%	2,4%

A: Wohnungen in Wohngebäuden laut Wohnungszählung
 B1: Wohnungen laut Wohnungsfortschreibung
 B2: Geschosswohnungen laut Wohnungsfortschreibung (CBRE)
 C: Wohnungen von Mitgliedsunternehmen inkl. für dritte verwaltete Wohnungen

4.2. Stadt Salzburg

4.2.1. Stadt Salzburg, frühere Erhebungen

Die Stadt Salzburg hat 1971, 1981 und 1991 Erhebungen zur Leerstandsabschätzung vorgenommen. Die im Rahmen der Volkszählung eingesetzten Zählorgane stellten im Zuge ihrer Erhebung bzw. durch Angaben der auskunftsberechtigten Personen vor Ort fest, ob eine Wohnung den definierten Kriterien entspricht oder nicht.

a) dauernd leerstehend sind Wohnungen, die bis Ende des Jahres (in diesem Fall 1990) beziehbar gewesen wären, aber bis zum Erhebungstichtag noch leerstanden, sowie Wohnungen, die seit Monaten leerstehen, ohne dass jemand Näheres darüber weiß.

b) teilweise leerstehend sind Wohnungen, die im Durchschnitt weniger als 4 Monate im Jahr benützt werden.

Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen betrug mit Stichtag Mitte Mai 1991 2.793 und war um 55 geringer als 1981 bzw. um 518 geringer als 1971. Der Anteil der leerstehenden Wohnungen an der Gesamtanzahl aller Wohnungen sank von 6,6% im Jahre 1971 auf 4,5% im Jahre 1981 und schließlich auf 4,0% im Jahre 1991.

Von den 2.793 leerstehenden Wohnungen im Mai 1991 waren 1.964 oder 70% dauernd leerstehend und 829 oder 30% teilweise leerstehend.

Von den 2.793 leerstehenden Wohnungen verfügten 77% über Bad/Dusche, 8% waren ohne Bad/Dusche und für 15% lagen keine Angaben vor. 58% aller leerstehenden Wohnungen waren an eine Zentralheizung angeschlossen, 25% verfügten über keine Zentralheizung und für 17% gab es keine Angaben.

Der Großteil aller leerstehenden Wohnungen entfiel auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen: 28% waren unter 45 m² groß und 30% lagen zwischen 45 m² und 75 m². Auf diese beiden Wohnungsgrößen entfielen allein 58% aller leerstehenden Wohnungen. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen ohne Größenangabe war mit 23% leider besonders groß.

Tabelle 5 Stadt Salzburg: Wohnungslieferstand 1971 – 1991

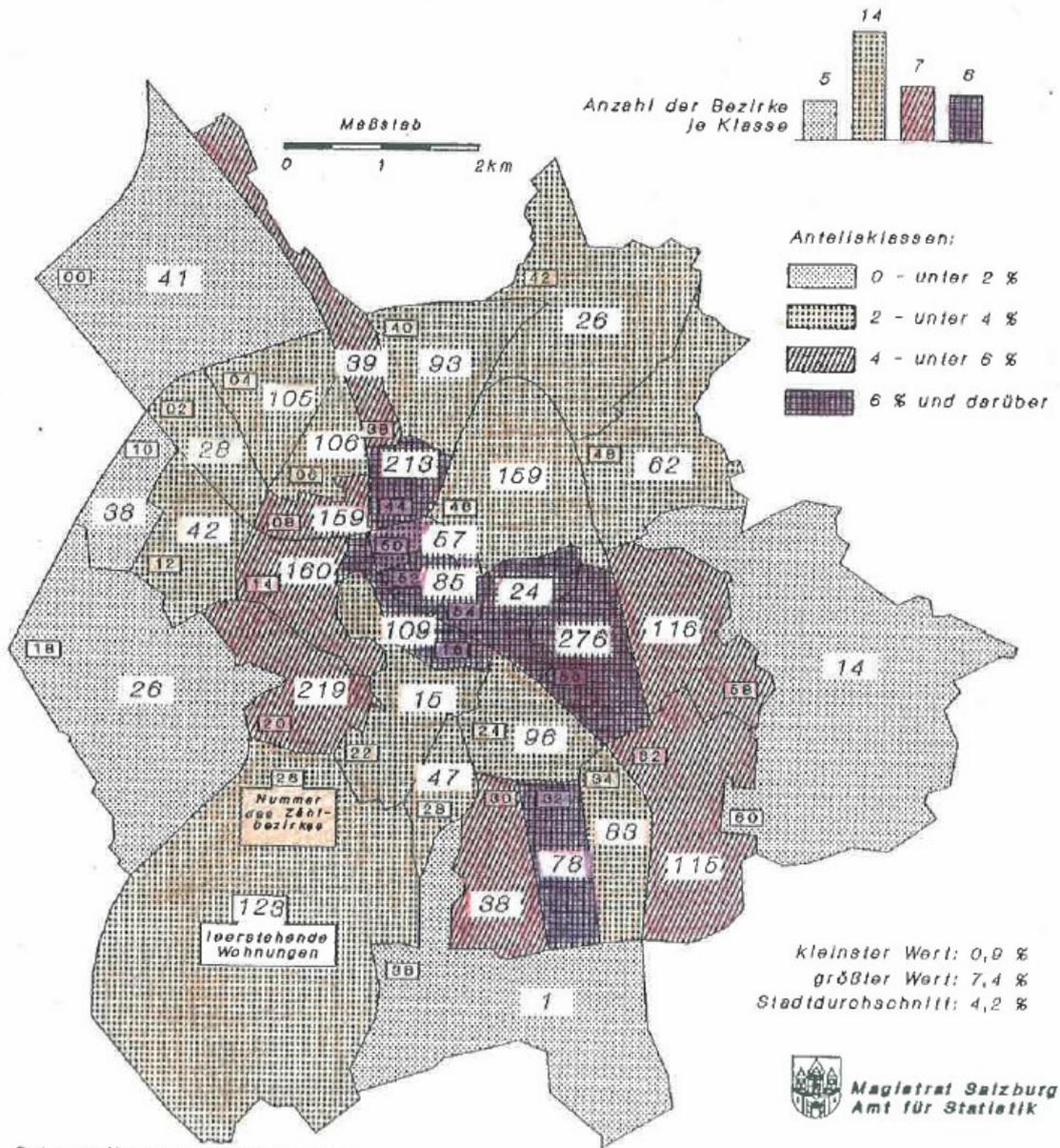
Quelle: MAGISTRAT SALZBURG 1991

	1971	1981	1991
Leerstehende Wohnungen	3.366	2.848	2.793 davon 70% (1.964) dauernd leerstehend
% der Wohnungen in der Stadt Salzburg	6,6%	4,5%	4,0%

Abbildung 6 Stadt Salzburg: Karte der leerstehenden Wohnungen Stadt Salzburg 1991

Quelle: MAGISTRAT SALZBURG (1991)

Anteil der leerstehenden Wohnungen an der Gesamtanzahl der Wohnungen in den stat. Bezirken



Datenquelle: vorläufiges Ergebnis der Häuser- und Wohnungszählung 1991

4.2.2. Daten zur Wohnungsstruktur

Aktuelle statistische Daten lassen leider keine direkte Aussage über Wohnungsleerstände zu. Sie geben aber sehr wohl ein gutes Bild der Wohnungsstruktur in der Stadt Salzburg und erlauben damit indirekt auch gewisse Schlüsse über Wohnungsleerstände.

Die Daten der Statistik Austria können räumlich sehr detailliert betrachtet werden, in Form eines Rasters von 250 x 250 Metern über das gesamte Stadtgebiet und sind daher in Kartenform verwendbar. Obwohl die Daten der Statistik Austria nicht exakt mit jenen des Magistrats Salzburg (Stadtarchiv und Statistik) übereinstimmen, werden sie wegen dieser detaillierten Möglichkeiten in der vorliegenden Studie als primäre Datengrundlage verwendet.

Tabelle 1 Stadt Salzburg: Ein kurzer statistischer Überblick

Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung, Landesstatistischer Dienst

Einwohner (1.1.2014)	146.631
Unter 14 Jahre	13,1 %
15 – 24 Jahre	11,0 %
25 – 64 Jahre	55,8 %
65 Jahre und älter	20,1 %
Nächtigungen (Tourismus) 38,7% Winter, 61,3% Sommer	1.549.439
Gästebetten (Auslastung) 42% im Winter, 60% im Sommer	ca. 13.000
Haushalte (2011):	
Privathaushalte Stadt Salzburg	71.732
Nichtprivathaushalte	267
1 Personenhaushalte (davon älter als 65 Jahre)	33.862 10.650
2 Personenhaushalte (davon ohne Person älter als 65 Jahre) (davon mit 1 Person unter 15 Jahren)	19.981 12.196 1.637
3 – 5 Personenhaushalte (davon ohne Person älter als 65 Jahre)	16.730 14.382
6 und mehr Personen (davon ohne Person älter als 65 Jahre)	1.159 883

4.2.3. Wohnungen mit Hauptwohnsitz, Wohnungen ohne Hauptwohnsitz

Nach dem Meldegesetz ist man verpflichtet, sich bei einer Wohnsitzänderung innerhalb von drei Tagen an der neuen Adresse anzumelden und von der alten Adresse abzumelden. Der Hauptwohnsitz ist jener Ort, der den Lebensmittelpunkt darstellt. Es sind nur ein Hauptwohnsitz, aber mehrere Nebenwohnsitze zulässig. Durch Verknüpfung dieser Meldedaten und Wohnungsdaten lassen sich grobe statistische Daten über die Nutzung von Wohnungen ableiten. Leider erlaubt die Statistik keine weitere Unterteilung dieser Wohnungen nach ihrer Nutzung. Daher enthalten die Wohnungen ohne Hauptwohnsitz sowohl beruflich genutzte Wohnungen, studentische, Ferien- und Wochenendwohnungen, leerstehende Wohnungen und weiteres mehr.

Da Leerstände bzw. nicht genutzte Wohnungen jedoch vielfach in Wohnungen ohne Hauptwohnsitz zu vermuten sind, wird auf die Struktur und Verteilung der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in der Folge noch näher eingegangen.

2001 wurde die letzte klassische Volkszählung mittels Fragebogen durchgeführt, danach erfolgte die Umstellung auf die sogenannte „Registerzählung“. Auch 2001 wurden jedoch keine leerstehenden Wohnungen mehr erfasst. In der Zählung 2001 und bei der Registerzählung (2011) wird nur zwischen „Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung“ und „Wohnung ohne Hauptwohnsitzmeldung“ unterschieden. Als Ersatz der Volkszählungen erfolgt der Aufbau eines umfassenden Gebäude- und Wohnungsregisters. In den letzten Jahren wird dieses kontinuierlich mit aktuellen Daten ergänzt. Trotzdem sind Vergleiche mit den Volkszählungsdaten teilweise problematisch. Dies betrifft besonders die Wohnungen, da Änderungen im Altbestand seit 2001 vielfach nicht nachgeführt werden konnten.

Tabelle 2 Stadt und Land Salzburg: Wohnungen nach Wohnsitz und Gebäudeeigenschaft 2011

Quelle: Registerzählung 2011, STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA

Gebäudeeigenschaft (überwiegende Nutzung)	Stadt Salzburg		Land Salzburg	
	Mit Hauptwohnsitz	Ohne Hauptwohnsitz	Mit Hauptwohnsitz	Ohne Hauptwohnsitz
Wohngebäude	54.946	13.230	212.978	69.352
Gebäude für Gemeinschaften	1.042	907	450	372
Hotels und ähnliche Gebäude	1.620	81	3.772	306
Bürogebäude	743	291	1.691	806
Groß- und Einzelhandelsgebäude	651	117	1.814	440
Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	49	11	141	22

Industrie- und Lagergebäude	640	116	1.585	339
Gebäude für Kultur- und Freizeitzwecke sowie des Bildungs- u. Gesundheitswesens	223	38	502	140
SUMME	59.914	14.791	222.933	71.777

4.2.4. Rechtsverhältnis für die Wohnungsnutzung und Wohnungsgrößen

Der größte Teil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz befindet sich in Gebäuden, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, hauptsächlich in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen im Besitz von Privatpersonen, wie sich aus den detaillierteren Daten und der Grafik unten zeigt. Zu beachten ist, dass die Summe dieser 14.791 Wohnungen wahrscheinlich zu hoch ist, wie weiter unten bei der Darstellung der Entwicklung noch erläutert wird.

Während sich im Bereich der Hauptwohnsitze die größte Anzahl im Bereich der mittleren Wohngrößen befindet, gibt es bei den Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen eine große Zahl an Klein- und Kleinstwohnungen.

Auch bei einer Aufschlüsselung nach Wohnungsgrößen, Gebäudeeigentum und Rechtsform der Wohnungsnutzung, ist klar erkennbar, dass es bei den Wohnungen ohne Hauptwohnsitz einen großen Überhang an Kleinwohnungen (bis 45m²) im Bereich der privaten Miete gibt. Es wird vermutet, dass viele davon als Pendler- oder Studentenwohnungen genutzt werden.

Tabelle 3 Stadt Salzburg: Wohnungen ohne Hauptwohnsitzangabe, Gebäudeeigenschaft und Gebäudeeigentümer 2011

Quelle: Registerzählung 2011, STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA

Gebäudeeigenschaft / Gebäudeeigentümer	Wohngebäude mit einer Wohnung	Wohngebäude mit zwei Wohnungen	Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	Andere Gebäude	Summe
Privatperson(en)	669	1.038	8.545	394	10.646
Körperschaften öffentlichen Rechts	20	18	439	271	748
Gemeinnützige Bauvereinigungen	21	7	1.585	140	1.753
Sonstige juristische Personen	19	18	851	756	1644
Summe	729	1.081	1.1420	1.561	14.791

Abbildung 7 Stadt Salzburg: Wohnungen ohne Hauptwohnsitz nach Gebäudeeigenschaft und Gebäudeeigentümer 2011

Quelle: Registerzählung 2011, STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA

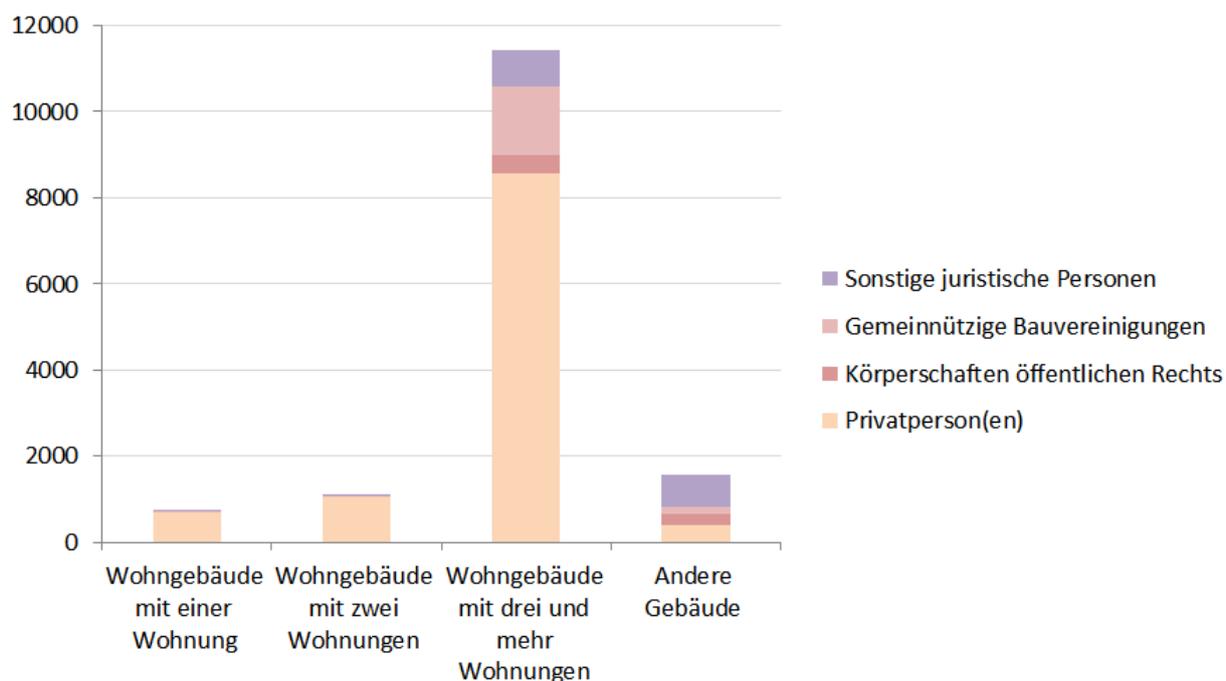


Tabelle 4 Stadt Salzburg: Wohnungen nach Wohnsitz, Gebäudeeigentümer und Nutzfläche 2011

Quelle: Registerzählung 2011, STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA

Wohnsitzangabe in der Wohnung	Gebäudeeigentümer	Nutzfläche in Quadratmetern				
		< 45	45 bis <60	60 bis <90	90 bis <130	130 und mehr
Mit Hauptwohnsitz	Privatperson(en)	7.548	8.777	18.390	10.420	4.963
	Körperschaften öffentlichen Rechts	548	1.173	1.240	344	67
	Gemeinnützige Bauvereinigungen	2.243	4.179	6.061	1.246	77
	Sonstige juristische Personen	598	712	2.018	949	224

Ohne Hauptwohnsitz	Privatperson(en)	3.664	2.411	2.905	1.236	430
	Körperschaften öffentlichen Rechts	249	206	195	73	25
	Gemeinnützige Bauvereinigungen	649	453	534	109	8
	Sonstige juristische Personen	716	312	380	181	55

Abbildung 8 Stadt Salzburg: Wohnungen nach Wohnsitz, Gebäudeeigentümer und Nutzfläche 2011

Quelle: Registerzählung 2011, STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA

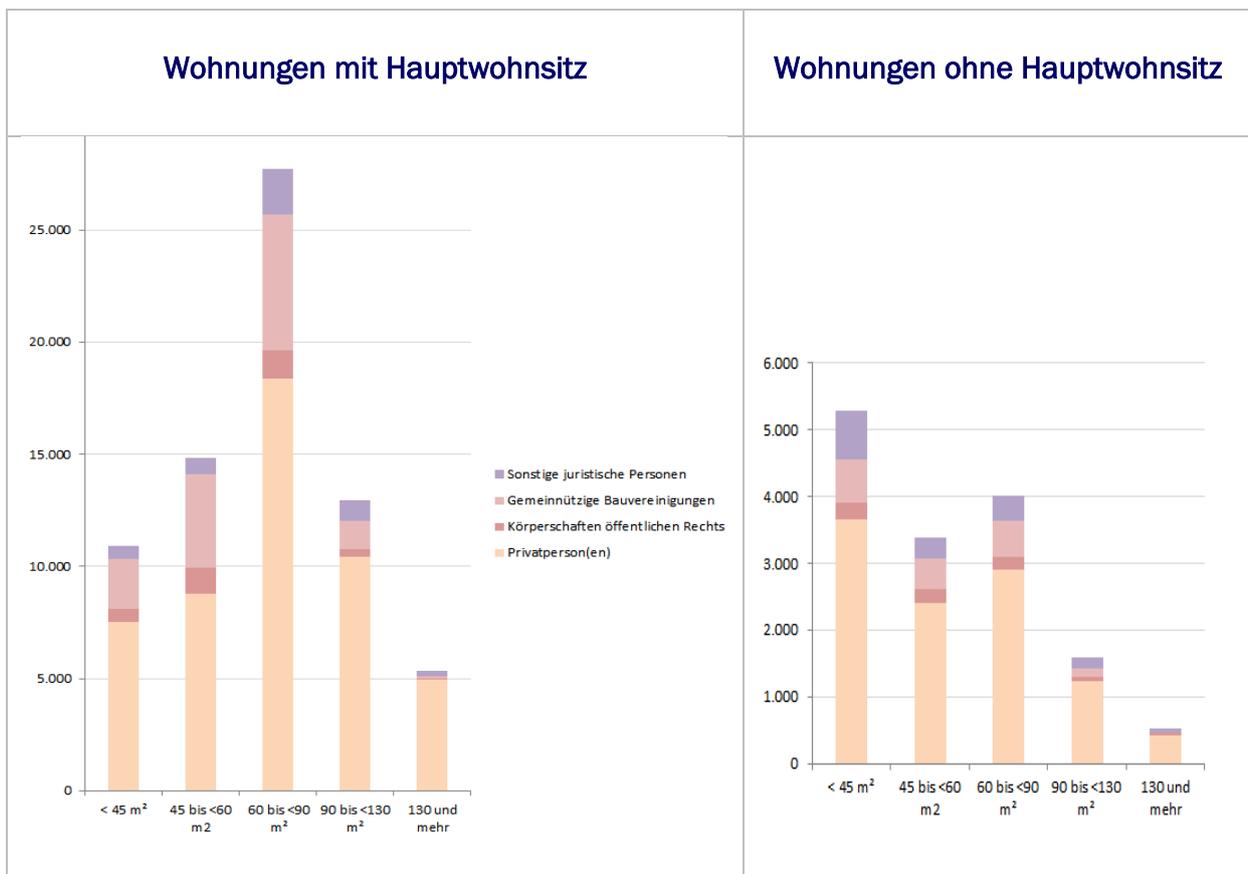
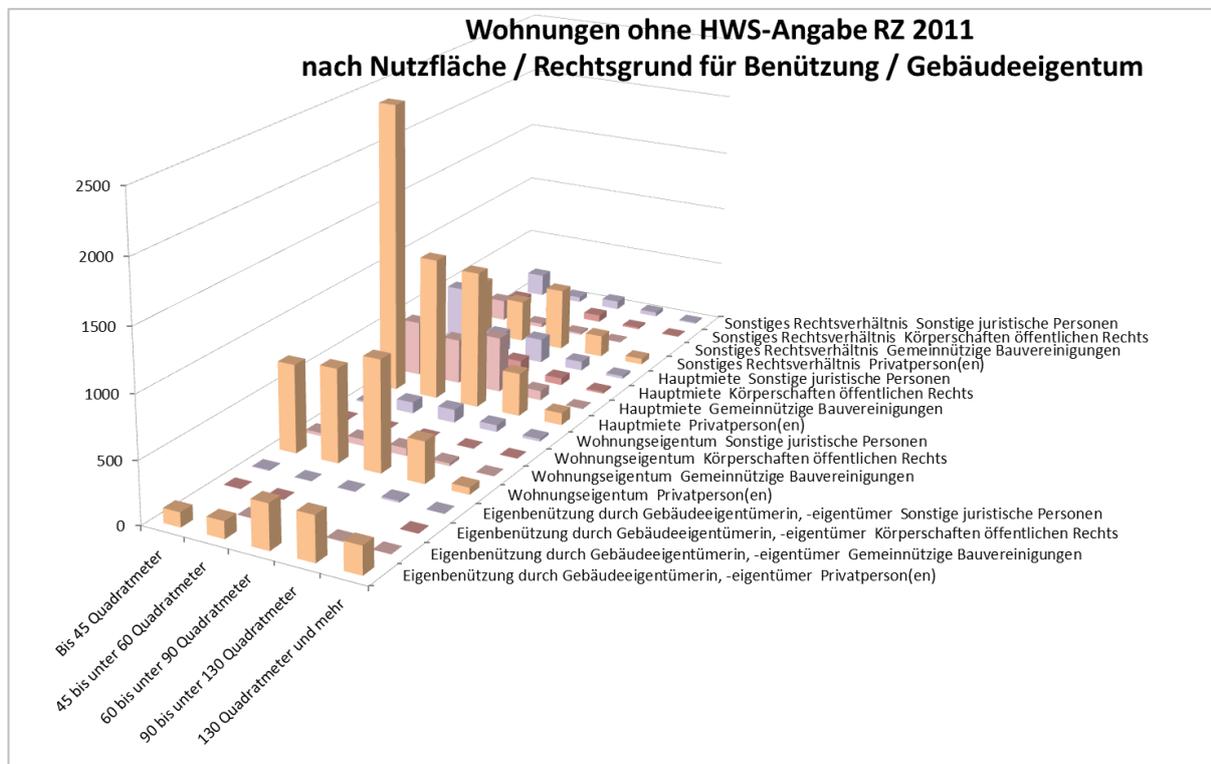


Abbildung 9 Stadt Salzburg: Wohnungen ohne Hauptwohnsitz nach Nutzfläche, Rechtsgrund für die Nutzung und Gebäudeeigentümer 2011

Quelle: Registerzählung 2011, STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA



4.2.5. Entwicklungen, Haushaltsgrößen

Wie oben argumentiert, werden hier Zahlen der Statistik Austria dargestellt. Speziell die Daten für 2011 sind mit großer Vorsicht zu interpretieren, da es hier die Umstellung zur Registerzählung erfolgte.

Tabelle 5 Stadt Salzburg: Entwicklung der Gebäude, Wohnungen und Einwohner 1981 – 2011

Quelle: Strukturdaten Stadt Salzburg 2014 der Statistik Austria

	1981	1991	2001	2011
Gebäude	17.354	18.906	20.305	21.171
	Veränderung	+ 8,9%	+ 7,4%	+4,3%
Wohngebäude			16.879	18.269
	Veränderung			+8,2%
Wohnungen	63.741	68.902	76.605	86.568
	Veränderung	+ 8,1%	+ 11,0%	+13,0%
Wohnungen mit Hauptwohnsitz	57.221	61.782	67.090	71.777
	Veränderung	+ 8,0 %	+ 8,6%	+7,0%
Wohnungen ohne Hauptwohnsitz	6.520	7.120	9.515	14.791
	Veränderung	+ 9,2 %	+ 33,6%	+55,4%
Zahl der Privathaushalte			68.570	71.732
Einwohner mit Hauptwohnsitz	139.426	143.978	142.662	145.270
	Veränderung	+ 3,3%	-0,9%	+ 1,7%
Personen mit Nebenwohnsitz	14.346	15.095	18.075	20.516
	Veränderung	+ 5,2%	+ 19,7%	+ 13,5%

Auffällig ist, dass in den letzten Jahren (2011) die Zahl der Wohnungen wesentlich stärker gestiegen ist als die Zahl der Wohnungen mit Hauptwohnsitz. Auch die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz ist nicht sehr stark gestiegen. Extrem starke Steigerungen weisen die Wohnungen ohne Hauptwohnsitz auf. Diese Tendenzen gibt es auch in anderen Landeshauptstädte, die extremen Steigerungen zu 2011 dürften jedoch zu einem Teil in der statistischen Methode der Statistik Austria begründet sein:

Denn Stadtarchiv und Statistik der Stadt Salzburg weisen im Zeitraum 2001 bis 2011 nur 5.500 Wohnungszuwachs aus (2001: 78.434, 2011: 83.921) bzw. rund 6.000 neu errichtete Wohnungen.

Damit dürften auch 14.791 Wohnungen ohne Hauptwohnsitz bzw. deren Zuwachs um fast 5.300 seit 2001 unrealistisch sein. Vergleicht man 2001 und 2011 die Zahl der Privathaushalte mit den Wohnungszahlen von Stadtarchiv und Statistik, lassen sich eher rund 12.000 – 13.000 Wohnungen ohne Hauptwohnsitz schätzen.

In München wurde argumentiert, dass in den letzten 10 Jahren die Zahl der Einwohner stärker gestiegen ist als die Zahl der Wohnungen – daraus wurde abgeleitet, dass sich der Leerstand verringert haben muss. Der umgekehrte Schluss - Leerstandszunahme bei mehr Wohnungszuwachs als Einwohnerzuwachs - ist nicht direkt ableitbar, da für die reale Nutzung von Wohnraum nicht nur Hauptwohnsitzeinwohner relevant sind.

Auch viele Personen, die mit Nebenwohnsitz in der Stadt Salzburg gemeldet sind, verbringen hier die meiste Zeit (Berufspendler, Schüler, Studenten). In Wien und Graz gibt es seit Einführung der Parktickets nur für Hauptwohnsitze und etlicher Begünstigungen, speziell für Studenten mit Hauptwohnsitz in der jeweiligen Stadt, einen Anstieg der Hauptwohnsitzmeldungen bei Schülern und Studenten. In Salzburg gibt es keine derartigen Anreize, sodass die meisten jungen Leute, die sich hier zu Ausbildungszwecken aufhalten, keinen Hauptwohnsitz anmelden.

Eine Nebenwohnsitzmeldung sagt daher nichts über die Nutzungsintensität der jeweiligen Wohnung aus. Da es bis vor einigen Jahren nicht verpflichtend war, die Meldedaten mit den Top bzw. Wohnungsnummern abzustimmen, ist es nicht möglich, aus dem Melderegister abzulesen, wieviel Personen in welcher Wohnung leben und ob Wohnungen ohne Nutzung sind bzw. leerstehen.

Auch hat die Größe der Haushalte in den letzten Jahrzehnten laufend abgenommen. Speziell in den Städten geht der Trend hin zum Kleinhaushalt. In der Stadt Salzburg sind 2011 bereits 47% der Privathaushalte (mit Hauptwohnsitzmeldung) nur mehr 1-Personen Haushalte. Nimmt man die Nebenwohnsitznutzungen von Berufspendlern und Studenten dazu, so ist in der Stadt Salzburg jede 2. Wohnung von nur 1 Person bewohnt.

Tabelle 6 Stadt Salzburg: Privathaushalte und Haushaltsgrößen 1971 – 2011

Quelle: STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA. Volkszählung, Zeitreihen 1971-2001, Haushalte sowie Personen nach haushaltsstatistischen Merkmalen. Registerzählung 2001

	1971	1981	1991	2001	2011
Personen in Privathaushalten	125.809	136.303	139.642	139.634	142.024
Privathaushalte	51.184	60.129	65.137	68.570	71.732
	<i>Veränderung</i>	+ 17,5%	+ 8,3%	+ 5,3%	+ 4,6%
Privathaushalte mit 1 Person	15.971	22.049	26.180	30.220	33.863
	<i>Veränderung</i>	+3,8%	+ 18,7%	+ 15,4%	+ 12,1%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,46	2,27	2,14	2,04	1,98

Die Zahl der Haushalte (mit Hauptwohnsitz) in der Stadt Salzburg lag 2011 bei 71.732. Während die Zahl der Haushalte seit 1981 um 19,3% gestiegen ist, ist die Zahl der 1-Personen Haushalte um 53,6% gestiegen. Der Trend, dass Singles zentralere Wohnlagen bevorzugen und Familien mit Kindern verstärkt in die Umlandgemeinden abwandern, ist auch in anderen Städten zu beobachten. Auch steigt die Lebenserwartung und viele ältere (oft alleinstehende) Personen können länger in der eigenen Wohnung bleiben.

Aus diesen statistischen Zahlen lassen sich also Wohnungen mit Hauptwohnsitz und Wohnungen ohne Hauptwohnsitz herauslesen. Weder die eine noch die andere Kategorie lässt direkt auf Nutzung oder Leerstand Rückschlüsse zu. Ein Teil der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen ist sicherlich Leerstand bzw. nicht genutzt, absolut nicht genutzte Hauptwohnsitze dürften selten sein.

Typische Nutzungsfälle bei Hauptwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Hauptwohnsitz:

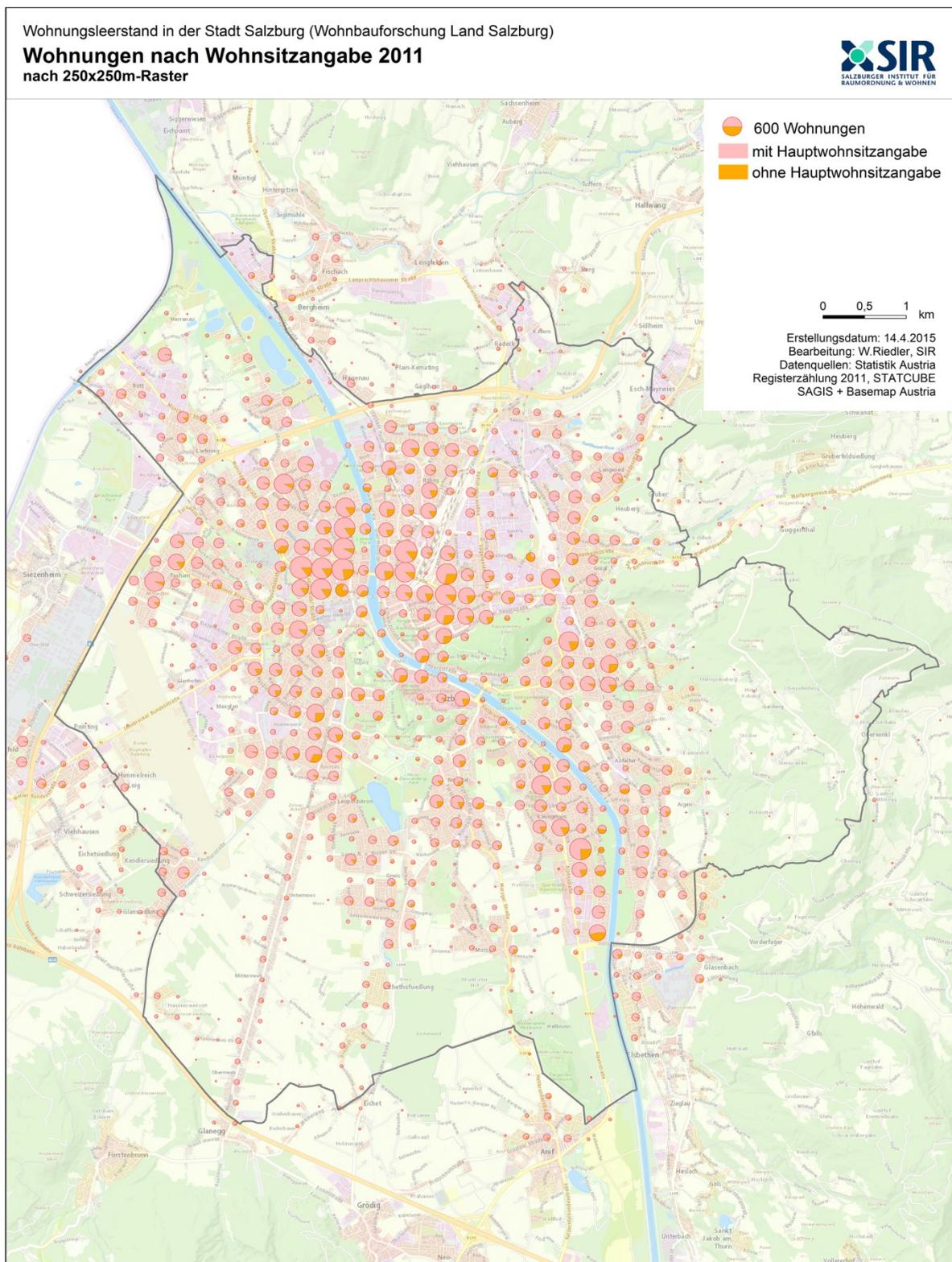
Hauptwohnsitzwohnungen		Wohnungen ohne Hauptwohnsitz	
genutzt	minder/ nicht genutzt	genutzt	minder/ nicht genutzt
Klassischer „Mittelpunkt der Lebensinteressen“, Haus- oder Wohnungseigentum, Miete	Arbeitspendler pendelt aus, beruflich längerfristig im Ausland oder an anderen Orten	Arbeitspendler nutzt während der Arbeitszeit	Altbauwohnungen oder alte Kleinwohnhäuser, aufgrund des Bauzustandes derzeit nicht bewohnbar/vermietbar
	„Wohnt meist bei der Freundin/ beim Freund“	Lehrling oder Studenten in der Ausbildungszeit	Bestandswohnungen, die bei Mieterwechsel saniert und brauchbar gemacht werden
	Scheinmeldungen – „Hauptwohnsitz des Au Pair Mädchens“, Ehepaar – Hauptwohnsitz an verschiedenen Orten	Als Wohnung erfasst, aber anders genutzt (Kanzlei, Praxis...)	Wohnungen in Häusern, die für Zusammenlegung, Großsanierung oder Abbruch bestandsfrei gemacht werden.
	Zweitwohnung Ausländer: mehrere Hauptwohnsitz möglich - aber selten bewohnt	Kurzzeitvermietete Wohnungen, die die meiste Zeit im Jahr vermietet werden	Kurzzeitvermietete Wohnungen, die nur wenige Wochen im Jahr vermietet werden
	Im Ausland lebend aber mit HWS gemeldet um Ansprüche nicht zu verlieren		Zweitwohnungen und mindergenutzte Wohnungen im Eigentum (z.B. „Festspielwohnung“)

			Anlegerwohnung: Neubau angekauft und leerstehend für spätere Nutzung / Wertanlage – neu errichtete Luxusimmobilie
			Anlegerwohnung: „Kleinanleger“ oder Erbe, dem Vermietung rechtlich zu unsicher ist
....

4.2.6. Räumliche Lage im Stadtgebiet, Baustrukturen

Die Kreise auf der Karte zeigen die absolute Zahl an Wohnungen, die orangen Flächen den Anteil an Wohnungen ohne Hauptwohnsitz. Gut erkennbar sind Gebiete mit hoher Wohnungsanzahl an großen Kreisen. Deutlich treten durch die großen orangen Sektoren unter anderem Gebiete mit Studentenwohnungen/-heime (z.B. Egger Lienzgasse, Faberstraße, Gaswerk-gasse, Bereich Alpenstraße Süd,...) und Dienstnehmerwohnungen (Personalwohnhaus Christian Dopplerklinik, Lanserhofwiese) hervor. „Ohne Hauptwohnsitz“ allein lässt wenig Rückschlüsse auf Leerstand zu.

Abbildung 10 Stadt Salzburg: Karte Wohnungen nach Wohnsitzangabe



4.2.7. Stromverbrauchsdatenauswertung

In Kooperation mit der Salzburg AG als Netzbetreiber für die Stromversorgung in der Stadt Salzburg wurden Ende 2014 Auswertungen für Anlagen mit aktiven Wohnungsstromzählern und einer Inbetriebnahme vor 2013 durchgeführt. Somit konnten die Verbrauchsabrechnungen eines vollen Jahres für die Auswertung verwendet werden. Neuere Anlagen wurden nicht erfasst, da viele dieser Verbrauchsabrechnungen noch kein ganzes Jahr umfassen. Die Zählerdaten sind unabhängig vom Energielieferanten. Anlagen von Gebäude-Nutzungen/Branchen des Nicht-privaten Bereichs ausgeschlossen (keine Garagenzähler, Allgemeinstrom etc.), ebenso Nachtspeichierzähler etc..

Sämtliche Informationen wurden aus Datenschutzgründen völlig anonymisiert ausgewertet. Dazu wurden jeweils alle Anlagen zusammengefasst, die innerhalb derselben 250x250-Meter-Rasterzelle im Stadtgebiet liegen.

In einem ersten Versuch wurde ausgewertet, wie viele Wohnungszähler im Jahr unter 75 kWh Verbrauch aufweisen. Für die weitere Interpretation wurden schließlich nur Werte aus der „unter 200 kWh Auswertung“ herangezogen, da bei vielen tatsächlich ganzjährig leerstehenden Wohnungen allein durch stille Verbraucher und ein zeitweises „Nachschauen“ 75 kWh überschritten werden und dieser Wert sich so als zu gering erwiesen hat, um ein Index für fehlende Nutzung zu sein. 200 kWh sind ein Wert, der auch in anderen Studien Verwendung fand. Der Median des Stromverbrauchs (mittlerer Wert, wenn man alle Anlagen nach Stromverbrauch sortiert) liegt in Österreich bei 3.085 kWh im Jahr. Da in der Stadt Salzburg die Zahl der kleinen Haushalte überwiegt, wird der Median gegenüber dem höherliegenden Durchschnittswert herangezogen.

200 kWh Verbrauch entsprechen einer normalen Nutzung von max. 2-3 Wochen im Jahr oder dem Verbrauch, der durch zeitweises „Nachschauen ob alles in Ordnung ist“ entspricht (eine 60W Glühbirne, die ein Monat brennt, braucht 43 kWh). Werden mehr Aktivitäten zur Erhaltung oder Pflege gesetzt (z.B. elektrischer Rasenmähen) oder gibt es Alarmsysteme, so kann der Stromverbrauch bereits über die 200 kWh steigen, sodass diese Fälle nicht mehr in der Auswertung aufscheinen.

Wohnungsstromzähler mit einem jährlichen Verbrauch von unter 200 kWh werden somit als nicht genutzte Wohnungen erhoben. Laut der Auswertungen der Wohnungsstromzähler ergeben sich im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Salzburg 4.611 Stromzähler, die weniger als 200 kWh pro Jahr Verbrauch haben. Diese Wohnungen sind also de facto nicht genutzt.

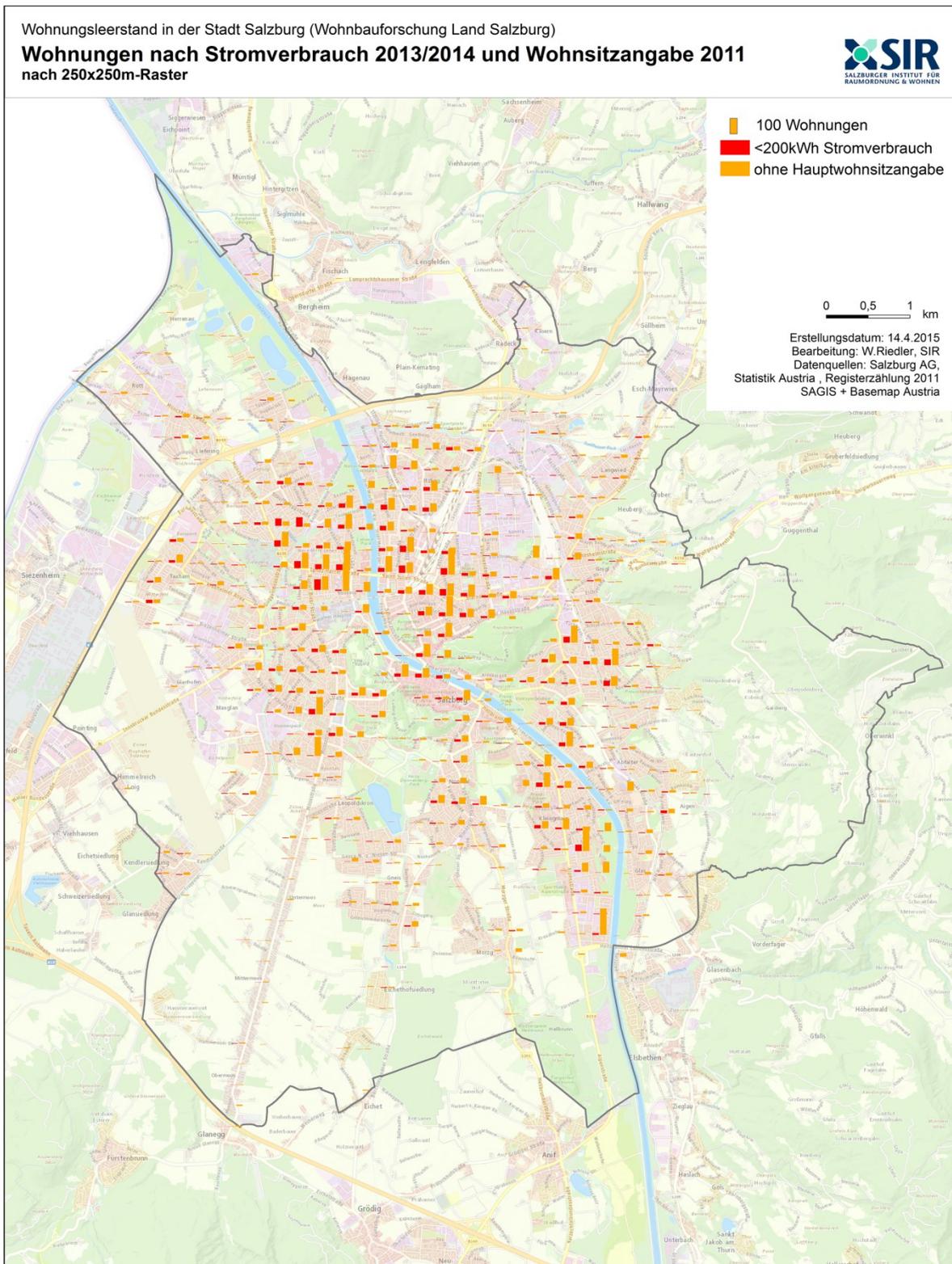
Wohnungen/Gebäude ohne Stromzähler – Langzeitleerstände: diese können nicht erfasst werden, da bei Auswertungsversuchen der Salzburg AG „ohne Stromzählern“ oder „mit abgemeldeten Stromzählern“ eine sehr große Unsicherheit besteht (Gebäude wurden abgebrochen, Zähler als neue Nummer angelegt, Bauprovisorien nicht übertragen.....).

Zusätzlich zur Stromzählermethode wurde eine informelle Sammlung von offensichtlichen oder im SIR bekannten Fallbeispielen längerfristig leerstehender Gebäude erstellt, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, aber dazu dienen soll, eine grobe Abschätzung der Relevanz vorzunehmen. Eine genaue Abschätzung ist nur durch eine flächendeckende Begehung möglich. In dieser Studie wurde nur in einigen kleinräumigen, ausgewählten Gebieten ein Augenschein vor Ort durchgeführt. Dies lässt keine seriöse Hochrechnung auf das gesamte Stadtgebiet zu, ist aber in die Detailinterpretation von einzelnen Baustrukturen und Gebieten eingeflossen.

Der räumliche Vergleich von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung und Wohnungen mit Mindeststromverbrauch zeigt, dass tendentiell ein Zusammenhang besteht: in Rasterzellen mit hohen Zahlen an Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung sind auch die Zahlen von Wohnungen unter 200 kWh Stromverbrauch oftmals hoch.

Dies gilt nicht in allen Gebieten, speziell nicht dort, wo viele Berufswohnungen, Studentenwohnungen oder Mietwohnungen gemeinnütziger Gesellschaften liegen – denn diese werden intensiv genutzt, obwohl sie Wohnungen ohne Hauptwohnsitz sind.

Abbildung 11 Stadt Salzburg: Karte Wohnungen unter 200 kWh Stromverbrauch bzw. ohne Hauptwohnsitz



5. Analyse und Interpretation der Daten

5.1. Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg – quantitative Abschätzung

Im Expertenworkshop im SIR wurde „Leerstand“ als „Wohnung ohne Nutzung“ definiert. Wesentlich ist dabei auch noch der Zeitraum. Der normale Zeitraum des Leerstandes bei einem Bewohnerwechsel beträgt ca. 3-4 Monate, da meist kleiner Arbeiten zur Brauchbarmachung durchzuführen sind. Erst ein Leerstand über 4 Monate im Jahr ist somit als relevant zu beachten.

Basis für eine quantitative Abschätzung des realen Leerstandes in der Stadt Salzburg sind die 4.611 Wohnungsstromzähler mit max. 200 kWh Stromverbrauch im Jahr 2014. Dies sind also Wohnungen, die im gesamten Jahr einen sehr geringen Stromverbrauch hatten und somit geringst oder nicht genutzt wurden.

Insgesamt wurden 86.368 Anlagen selektiert, die private Haushalte sind (lt. Statistik gibt es in der Stadt Salzburg 86.568 Wohnungen).

- 946 Anlagen hatten davon überhaupt keinen Stromverbrauch
- 1.655 Anlagen hatten weniger als 10 kWh
- **4.611 Anlagen hatten einen Stromverbrauch von unter 200 kWh im Jahr 2014**



Dazu kommt eine Zahl von Langzeitleerständen, die keine Stromzähler mehr haben. Diese Zahl lässt sich nicht exakt ermitteln, sondern wird aufgrund einer beispielhaften Sammlung von augenscheinlichen Leerständen mit ca. 300 geschätzt.

Weiters kann der Fall auftreten, dass eine Wohnung / ein Kleinwohnhaus leersteht, aber der Eigentümer oder Angehörige immer wieder nachschauen kommt, ob alles in Ordnung ist und dadurch ein Stromverbrauch von über 200kWh entsteht (z.B. durch Rasenmähen). Wenn die Heizung auf Frostsicherung im Winter durchläuft, kann die Umwälzpumpe bereits mehr als 200 kWh Strom verbrauchen. Teils sind Alarmsysteme installiert oder automatisches Licht oder Rolläden, die Strom verbrauchen. Diese Zahl wird geringer sein als die Zahl der Langzeitleerstände und wird in dieser Studie mit ca. 200 angenommen.

In der Zahl der Wohnungsstromzähler kann noch eine Unschärfe bei Zählern vorliegen, die nicht abgemeldet wurden, obwohl die Wohnung gar nicht mehr als Wohnung genutzt wird oder Wohnungen zusammengelegt wurden. In der Wohnsiedlung in der General Key Straße werden etliche solcher Fälle bei den Dachgeschoßzimmern vermutet. Aufgrund von Erfahrungswerten der Salzburg AG wird diese Zahl ebenfalls mit ca. 300 angenommen, die vom ermittelten Leerstand abzuziehen sind.

Somit liegt die Zahl der tatsächlich im Jahr 2014 nicht genutzten Wohnungen bei ca. 4.800 Wohnungen (= Leerstand).

Dies sind aber nicht alles mobilisierbare Leerstände:

In der Wohnbedarfsabschätzung des Landes Salzburg (2008) wurde eine Mobilitätsreserve von 2,5% des gesamten Wohnungsbestandes angenommen (in der Stadt Salzburg ca. 2.100 Wohnungen). Dies entspricht der Größenordnung in vergleichbaren Studien des deutschsprachigen Raumes. Damit sind die normalen Leerstände aufgrund von Wohnungswechseln gemeint. Die für eine Übersiedlung durchschnittlich veranschlagte Zeit beträgt laut ÖROK-Prognosen $\frac{1}{2}$ Jahr, da meist auch Instandsetzungsarbeiten im Zuge eines Bewohnerwechsels durchgeführt werden. Meist sind dies kleiner Arbeiten die in 3-4 Monaten erledigt sind, sind größere Instandsetzungs- oder Verbesserungsarbeiten notwendig, so kann dies aber auch über ein Jahr dauern. Dieser Anteil wird mit $\frac{1}{4}$ der normalen Mobilitätsreserve geschätzt (entspricht 530 Wohnungen). Diese Wohnungen sind zwar im Jahr 2014 nicht genutzt, werden dem Wohnungsmarkt nach Abschluss der Revitalisierungsmaßnahmen aber wieder zugeführt, ohne, dass zusätzliche Maßnahmen notwendig sind.

Wohnungen, die in Vorbereitung von Großsanierungen oder Abbruch bestandsfrei gemacht werden, sind hier nicht enthalten, sind aber „geplanter“ Leerstand, um größere Revitalisierungsprojekte umzusetzen. In der Stadt Salzburg ist diese Zahl 2014 wahrscheinlich etwas höher als in anderen Jahren, speziell die Gebäude in der

Strubergassensiedlung, Rudolf-Biebl-Straße und entlang der Ignaz-Harrer-Straße wurde 2014 aktiv von der Stadt bestandsfrei gemacht. Dies sind allein ca. 300 Wohnungen. Auf die gesamte Stadt wird diese Zahl auf ca. 500 geschätzt.



Weiter abzuziehen sind ca. 300 Hauptwohnsitze, die 2014 nicht bewohnt waren, aufgrund beruflicher Auslandstätigkeit oder Ausbildung außerhalb Salzburgs. Es gibt etliche Salzburger Firmen, die für Großprojekte Betreuer auf längere Zeit in die Projektregion schicken. Diese Wohnungen sind zwar zeitweise nicht genutzt aber kein mobilisierbarer Leerstand.

<p>Wohnungen unter 200kWh Stromverbrauch im Jahr</p>	<p>4.611</p>	
<p>Zuzügl. Langzeitleerstände ohne Stromzähler</p>	<p>+ ca.300</p>	<p>Kein Zähler mehr vorhanden; Schätzungsannahme aufgrund einer beispielhaften Sammlung von augenscheinlichen Leerständen.</p> 
<p>Abzüglich Fehlerquote bei den Zählern</p>	<p>- ca.300</p>	<p>Schätzung aufgrund Erfahrungswerte der Salzburg AG und Fallzahlen in der General Key Str.</p>

Zuzüglich Wohnungen Stromverbrauch >200 kWh trotz komplett fehlender Nutzung	+ ca.200	z.B. Rasenmäherstrom, Umwälzpumpe wenn Heizung auf Frostsicherung läuft >200kWh Schätzungsannahme: aufgrund einer beispielhaften Sammlung von augenscheinlichen Leerständen und Erfahrungswerten von Hausverwaltungen.
Tatsächlich nicht genutzte Wohnungen 2014 in der Stadt Salzburg (= Leerstand).	Ca. 4.800	Dies ist nicht gänzlich mobilisierbarer Leerstand
Abzüglich in Sanierung befindliche Wohnungen	ca.500	 <p>Diese Wohnungen waren zwar 2014 nicht genutzt, werden aber dem normalen Wohnungsmarkt wieder zugeführt.</p> <p>Schätzungsannahme: (bei ca. 1/4 der normalen Mobilitätsreserve sind länger andauernde Sanierungsarbeiten oder Verbesserungsmaßnahmen notwendig – Erfahrungswert Hausverwaltungen)</p>
Abzüglich Hauptwohnsitzwohnungen, die im Jahr 2014 aufgrund beruflicher Auslandsaufenthalte oder zu Ausbildungszwecken nicht genutzt wurden	ca. 300	Die Mobilität im Berufs- und Ausbildungsleben nimmt zu, in Salzburg sind etliche Firmen angesiedelt, die Projektbetreuer/ Ausbilder ... im Zuge von Projekten längere Zeit ins Ausland schicken. Schätzung.
Wohnungen, die in Vorbereitung von Großsanierungen oder Abbruch bestandsfrei gemacht werden	ca.500	Diese Zahl ist für 2014 etwas höher (Großsanierung Strubergassensiedlung mit den Absiedlungen für die Neubauten in der Strubergasse und Rudolf-Biebl-Straße).
Restmenge der nicht genutzten Wohnungen 2014	Ca. 3.500	= theoretisches Mobilisierung- potential: Überlegungen und Strategien zur Mobilisierung sinnvoll !

5.1.1. Räumliche Analyse und Interpretation der Stromverbrauchsdaten:

Die Karte der Wohnungen nach Stromverbrauch zeigt den Anteil der Wohnungen mit einem Stromverbrauch unter 200kWh im Jahr 2014 in Relation zur gesamten Anzahl der Wohnungen.

Die Karte der Wohnungen unter dem Mindestverbrauch von 200 kWh nach Zählbezirken bietet einen einfachen Überblick: ihre höchsten Anteile am Wohnungsbestand finden sich in Alt- und Neustadt und in Liefering mit über 9% aller Wohnungen. Beide weisen hohe absolute Zahlen auf, ebenso wie das westliche Parsch, Riedenburg, Mülln, Teile von Maxglan und Elisabeth-Vorstadt. Aber auch in Schallmoos und Itzling existieren jeweils über 200 solcher Wohnungen im Geschoßwohnbau. Sie haben dort allerdings einen geringeren Anteil an den Wohnungen im jeweiligen Zählsprenkel.

Die jeweils zweite Zahlen, d.h. alle Zahlen rechts vom „+“ in der Karte, stellen nicht genutzte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser dar. Sie sind auf den ersten Blick deutlich weniger, in einzelnen Bereichen aber durchaus zahlreich. In der gesamten Stadt existieren immerhin 666 solcher Wohnungen in 625 Ein- und Zweifamilienhäusern. Das sind rund 14% aller laut Stromverbrauch nicht genutzten Wohnungen. Die anderen 3945 Wohnungen verteilen sich auf 2219 größere Gebäude.

Interessant ist ein Vergleich mit der Karte der leerstehenden Wohnungen 1991 (siehe Kapitel 4.2.1). Obwohl die Datengrundlagen unterschiedlich sind, ist ihr grobes Muster ähnlich. Die Leerstandsanteile 1991 sind deutlich geringer, was auch an der Zählmethode liegen dürfte. Besonders deutlich geringere Werte gab es 1991 noch in Liefering, Itzling, Schallmoos und Gnigl.

In einer weiteren Karte der Wohnungen unter 200 kWh Stromverbrauch wurden die Summen der Fallzahlen (Wohnungsstromzähler) in Quadranten mit 250m Seitenlänge dargestellt. Dadurch ist es möglich, die anonymisierten Daten trotzdem den verschiedenen Baustrukturen zuzuordnen.

Abbildung 12 Stadt Salzburg: Karte Wohnungen nach Stromverbrauch

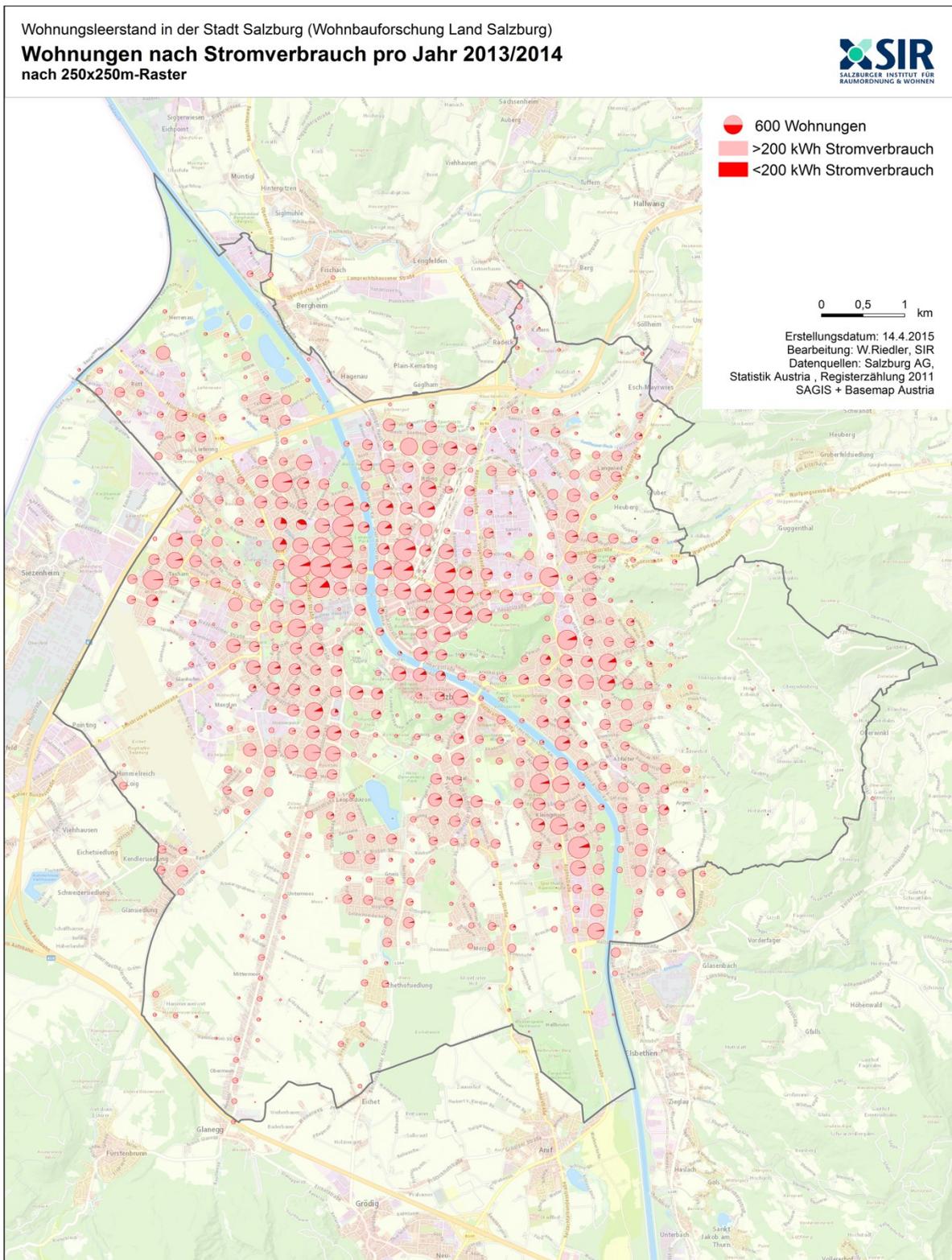


Abbildung 13 Stadt Salzburg: Karte Wohnungen unter 200 kWh Stromverbrauch nach Zählbezirken

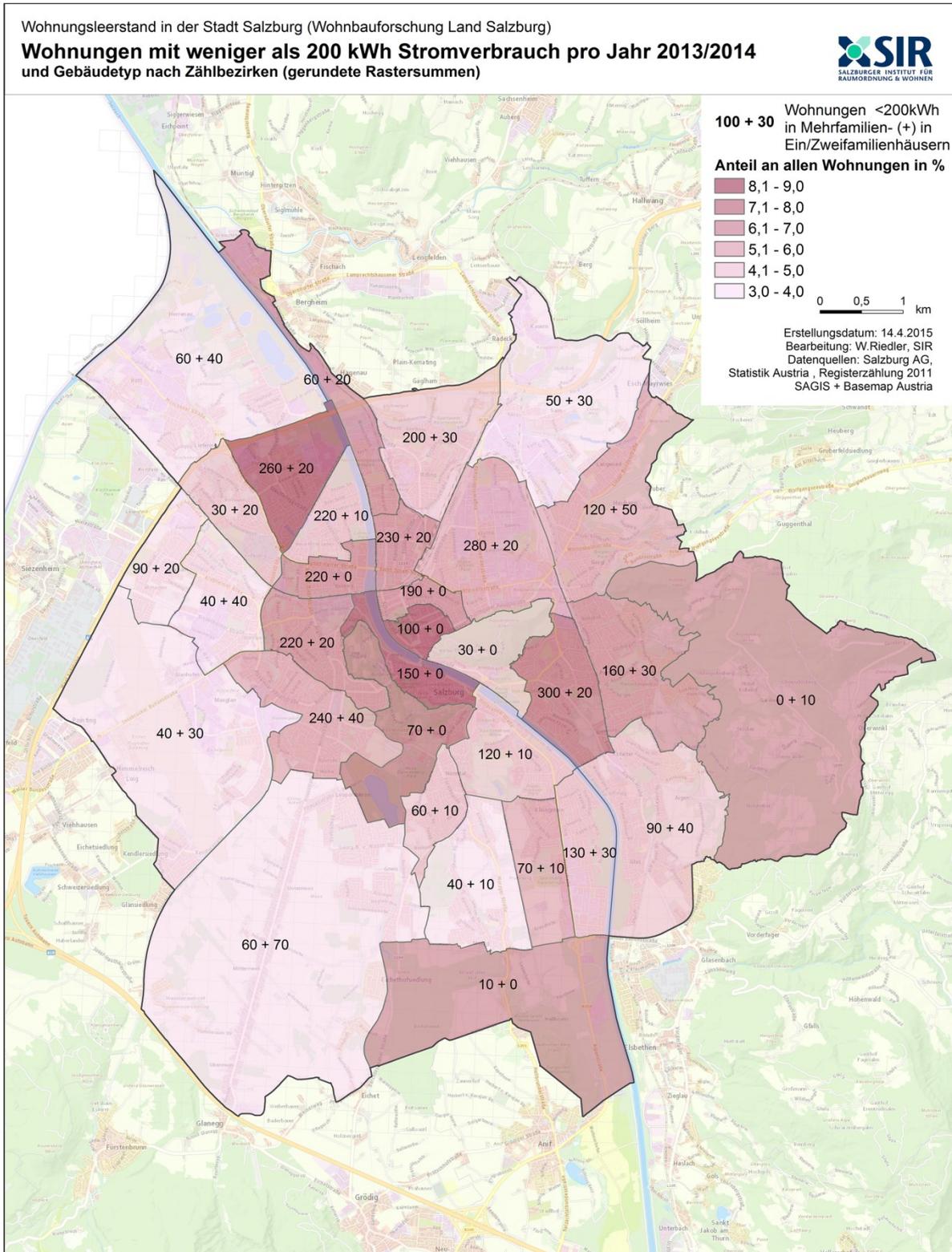
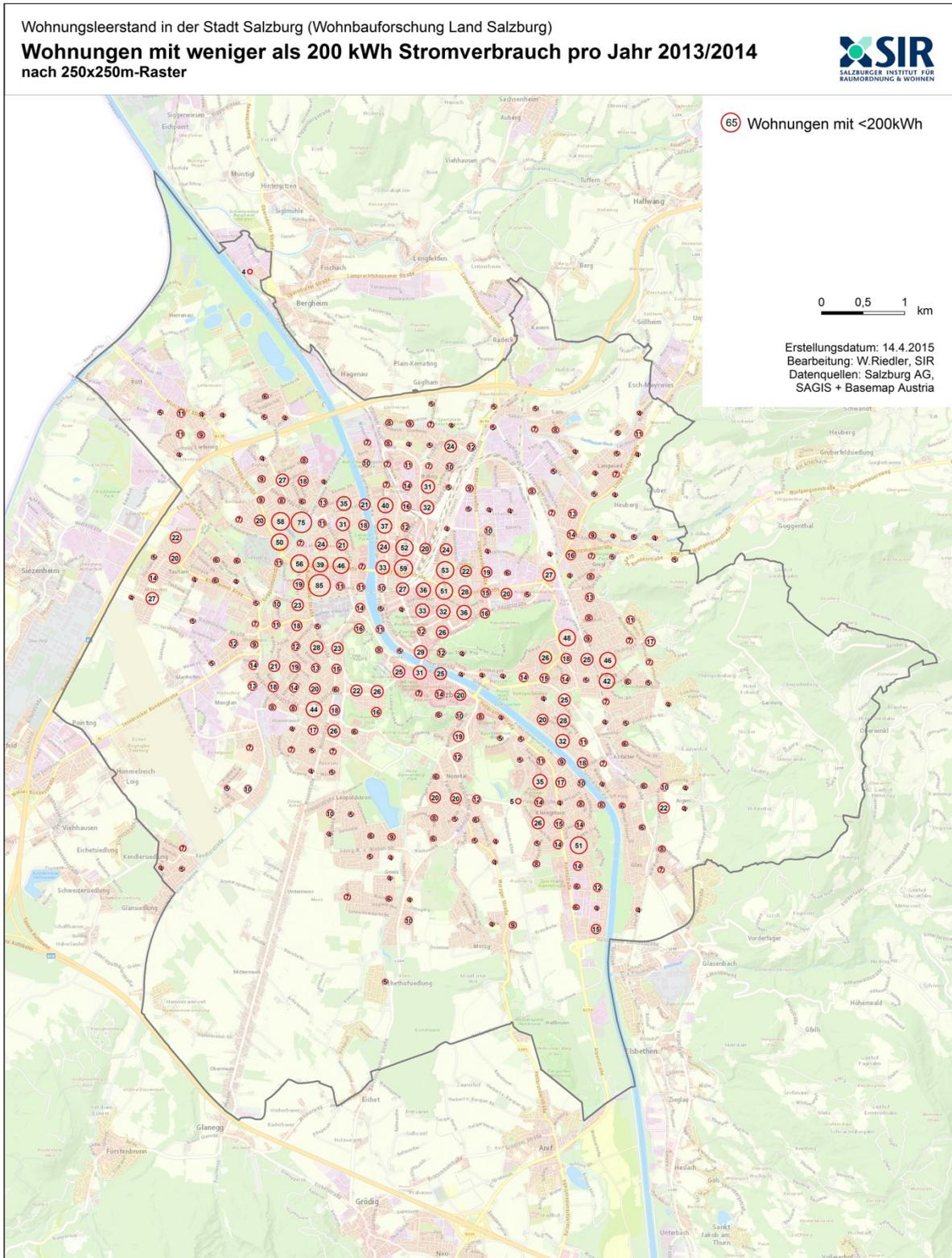


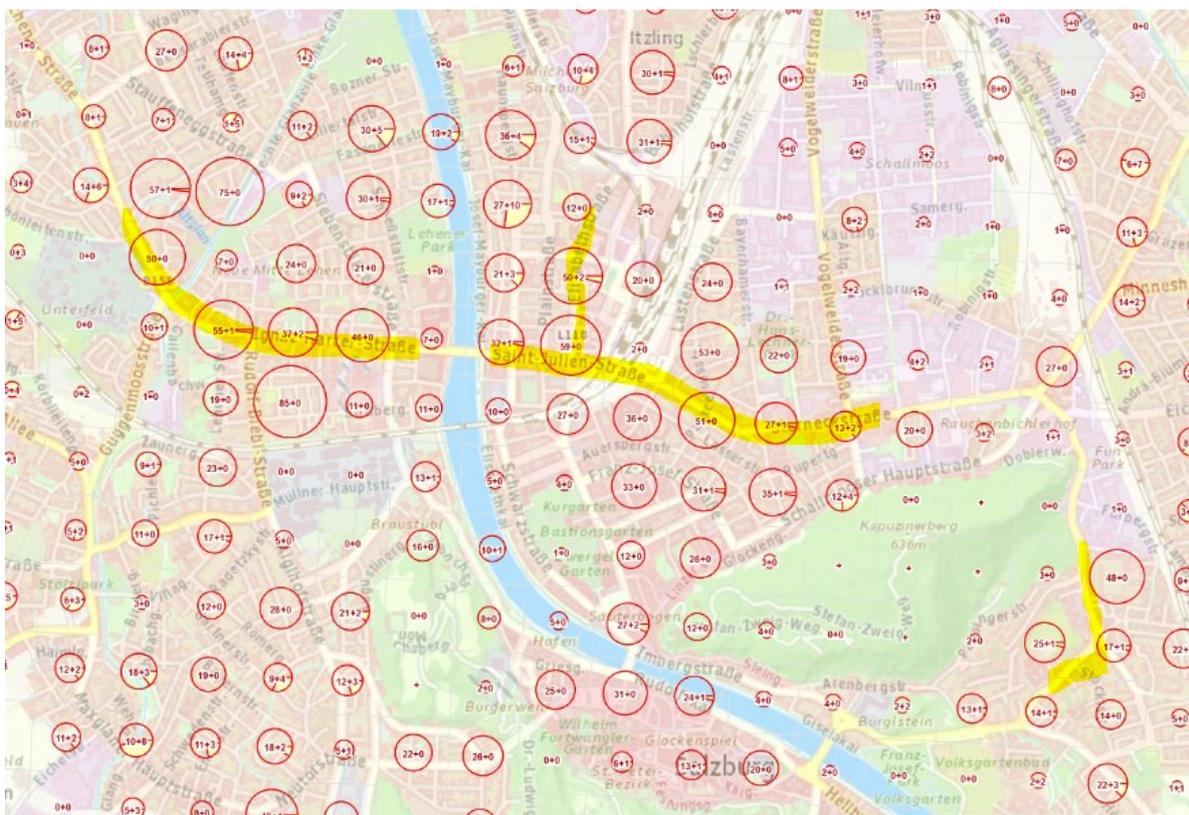
Abbildung 14 Stadt Salzburg: Karte Wohnungen unter 200 kWh Stromverbrauch



5.1.2. Generell können folgende Trends abgeleitet werden:

- Es gibt in allen Stadtteilen nicht genutzte Wohnungen
- Der Großteil der nicht genutzten Wohnungen befindet sich in dichter bebauten Gebieten.
- 666 solche Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Das sind rund 14% aller laut Stromverbrauch nicht genutzten Wohnungen. Die anderen 3.945 nicht genutzten Wohnungen verteilen sich auf 2.219 größere Gebäude.
- Häufungen an nicht genutzten Wohnungen ergeben sich offensichtlich in Gegenden mit geringerer Wohnqualität und älterem Baubestand.
- Es gibt eine Häufung von nicht genutzten Wohnungen entlang der stark belasteten Verkehrsadern: Ignaz-Harrer-Straße, St. Julien-Straße, Sterneckstraße, Fürbergstraße, Plainstraße, Rainerstraße

Erläuterung zu den Kartenausschnitten: Die Größe der Kreise steht für die Zahl der nicht genutzten Wohnungen im jeweiligen 250/250m Quadranten, die erste Zahl sind Wohnungen in Mehrgeschoßwohnbauten, die zweite in Ein- und Zweifamilienhäusern (hellgelbe Sektoren).





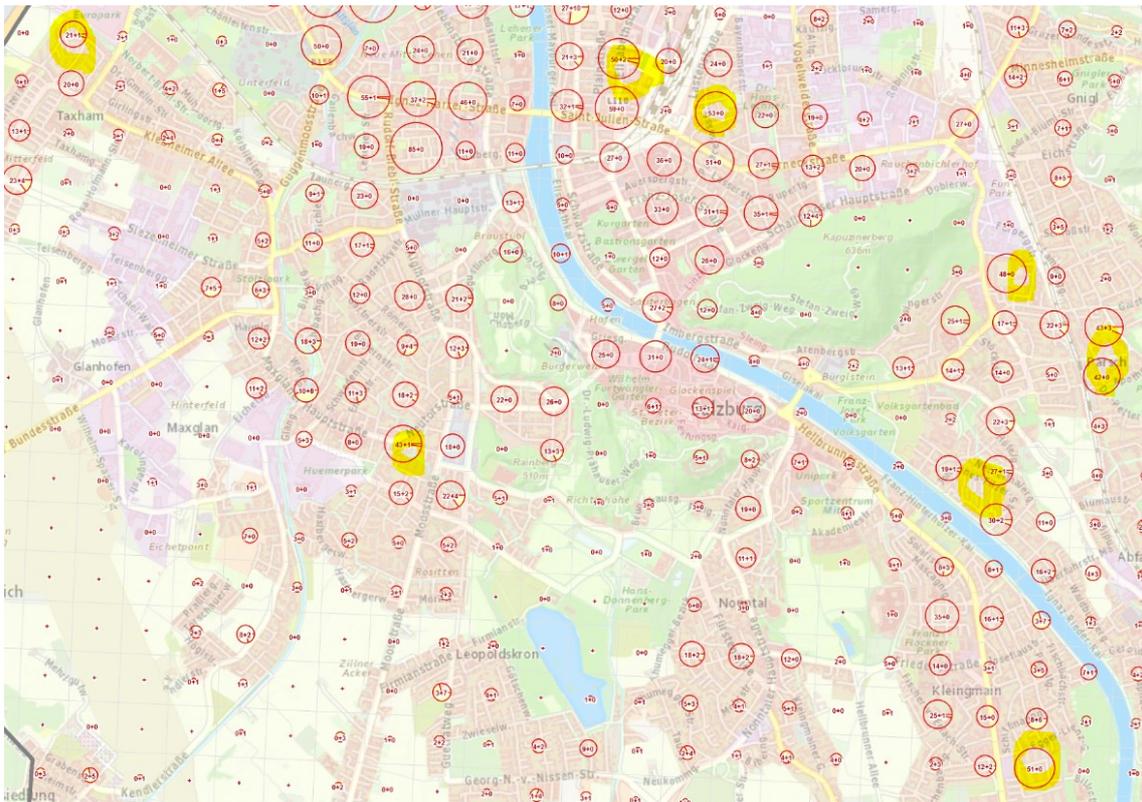
- Relativ hohe Anteile an nicht genutzten Wohnungen gibt es vorwiegend in Wohnsiedlungen (mit Baujahren ca. 1960 – 1980) im **Wohnungseigentum**, z.B. Egger-Lienz-Gasse, Johannes-Filzer-Straße, Cottagsiedlung Parsch, Taxham, Maxglan/Riedenburg, Elisabethstraße und Itzling. Dies hat auch demografische Ursachen, da die Erstbesitzer dieser Wohnungen meist bereits sehr alt sind, viele sind in Seniorenheimen, wollen die Wohnung aber noch nicht aufgeben oder die Wohnungen sind aufgrund von Erbschaftsabwicklungen derzeit nicht genutzt. Auch als Anlageobjekt wurden viele dieser älteren Wohnungen verkauft, da sie für Salzburger Verhältnisse einigermaßen preisgünstig sind. Der bauliche Zustand dieser Wohnsiedlungen ist oft schlechter als vergleichbare geförderte Mietwohnhäuser gleichen Baualters. Größere Sanierungs- und Verbesserungsentscheidungen im Wohnungseigentum sind sehr schwierig zu erreichen, speziell wenn viele Wohnungen nicht von den Eigentümern selbst bewohnt werden.



Fasaneriestraße



Johannes-Filzer-Straße



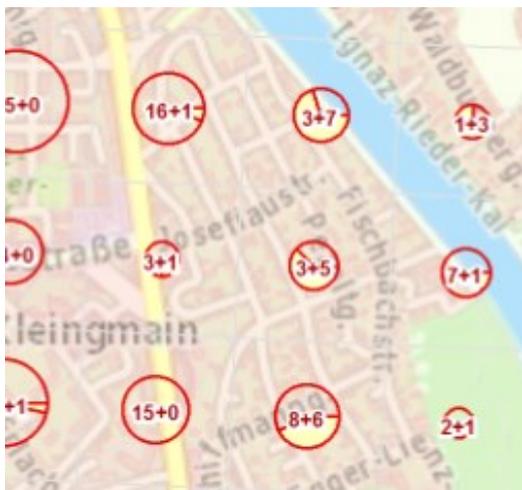
Ignaz-Harrer-Straße



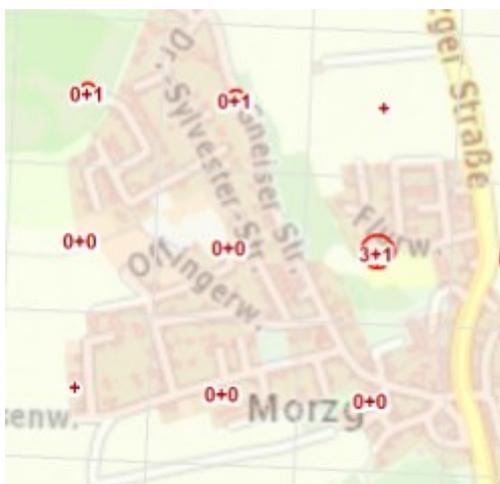
Elisabethstraße

- In neueren Eigentumswohnanlagen konnten keine auffälligen Nichtnutzungen in größerem Umfang erkannt werden. Für Aussagen über kleinere Wohnanlagen sind die 250-Meter-Quadrate der Karten allerdings zu ungenau.
- In den geförderten Mietwohnungsanlagen sind so gut wie keine Nichtnutzungen feststellbar.

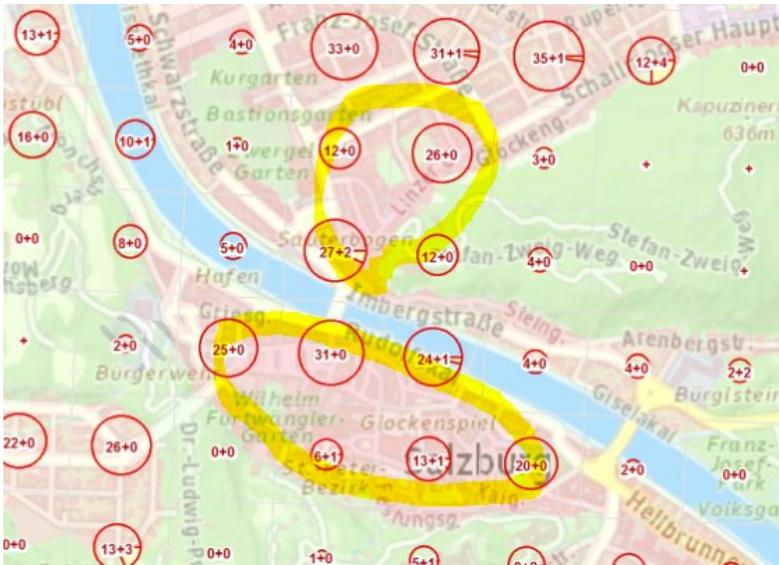
- Bei den Siedlungsgebieten mit vorwiegend kleinteiliger Bebauung ist auffällig, dass es ältere Kleinwohnhauassiedlungen gibt, die sich offenbar in einem gewissen Umstrukturierungsprozess befinden. Z.B. in der Josefiau wurden bereits etliche ältere Einfamilienhäuser in den letzten Jahren abgebrochen und durch neue Mehrfamilienhäuser ersetzt. Der Trend wird sich dort fortsetzen, hier gibt es auch einen relativ höheren Anteil an leerstehenden, älteren Kleinwohnhäusern als in anderen Gebieten der Stadt mit ähnlicher Baustruktur (z.B. Eichethofsiedlung). Höhere Zahlen an Häusern ohne Nutzung gibt es weiters in Parsch, Gnigl, Altmaxglan und der Elisabeth Vorstadt.



- Andere Kleinwohnhauassiedlungen weisen dagegen einen sehr geringen Anteil an Nichtnutzungen auf (z.B. in Morzg, Gneis, Leopoldskron, Liefering, Eichert und der Moosstraße). Hier ist auch der Baubestand in durchwegs gutem Zustand, die meisten älteren Häuser bereits saniert.



- In der linken Altstadt gibt es ca. 120 Wohnungszähler mit Minderverbrauch, in der rechten Altstadt ca. 170.

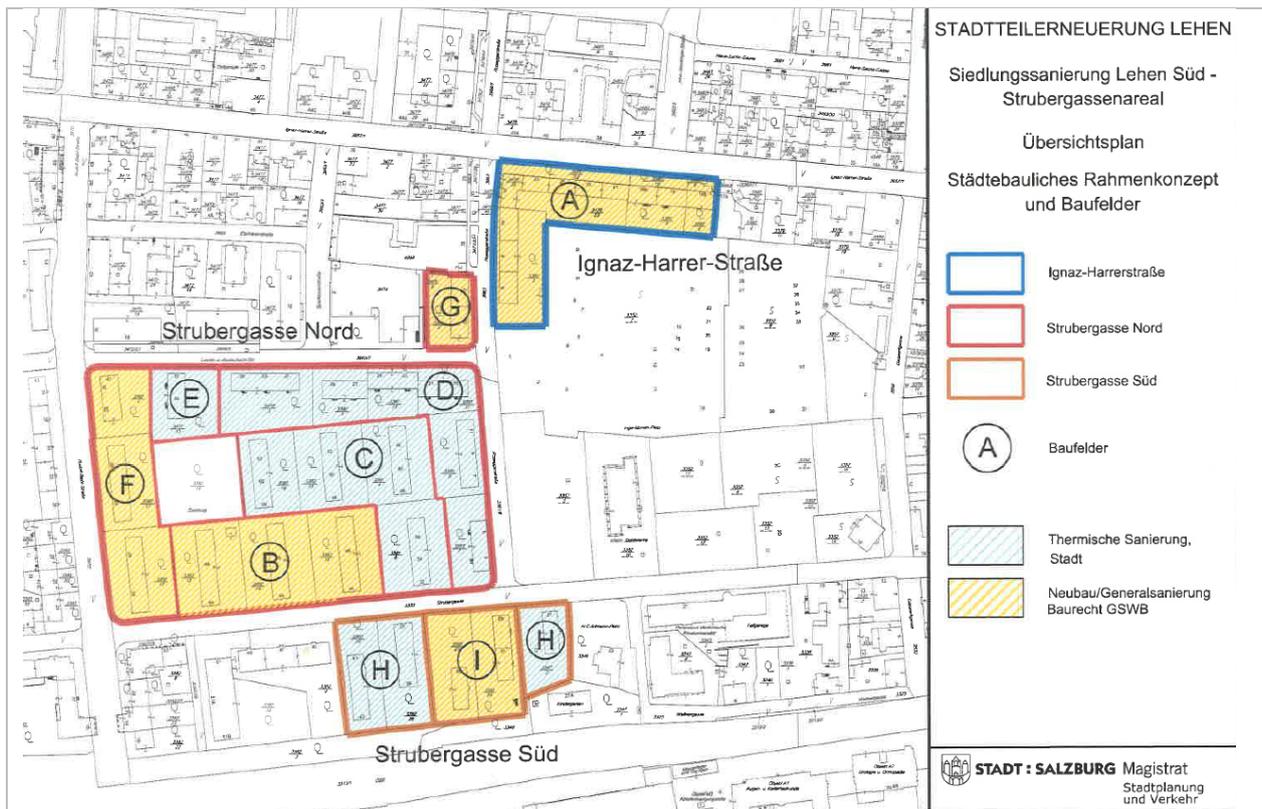


5.1.3. Sonderfälle:

Lehen:

Im Bereich Ignaz-Harrer-Straße – Rudolf-Biebl-Straße – Strubergasse läuft von 2011 – 2018 das Revitalisierungsprojekt Lehen – Strubergassensiedlung. Hier wurde für über 800 städtische Mietwohnungen aus den Baujahren 1950 – 1960 ein großes Sanierungskonzept entwickelt, im Zuge dessen 14 Gebäude thermisch umfassend saniert wurden und weitere 12 Gebäude in Etappen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Im Zuge dieses Projektes werden hier laufend Gebäude bestandsfrei gemacht und Bewohner umgesiedelt. Dies ist in der Karte 2014 klar erkennbar.

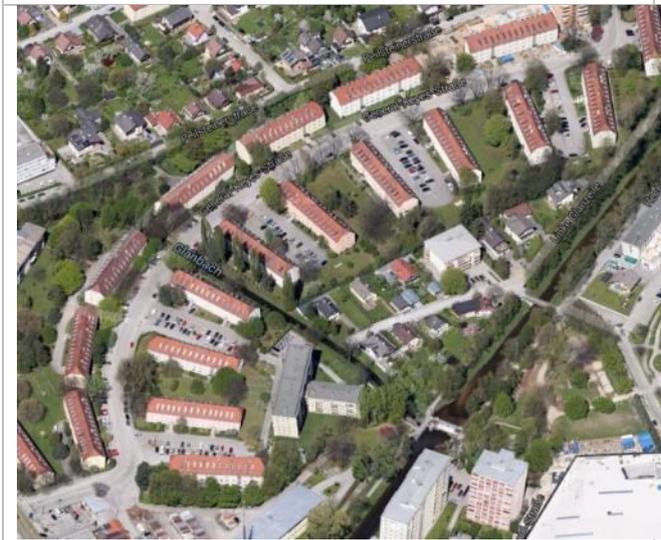
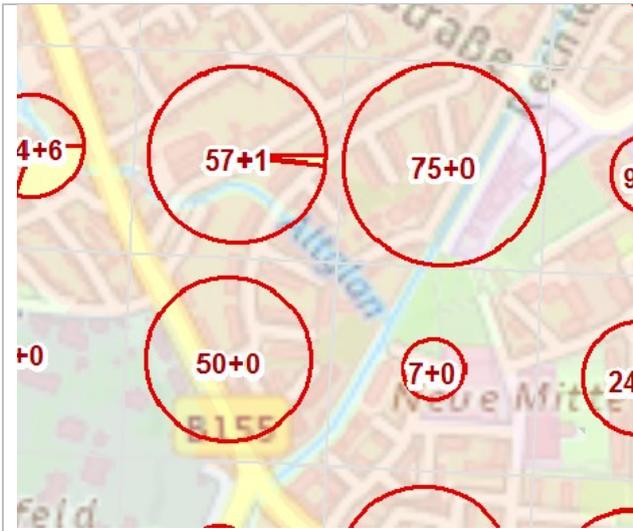




General Key Straße:

Eine auffällige Häufung von Wohnungsstromzählern ohne/ oder mit minimalem Stromverbrauch tritt in der General-Keyses-Straße auf. Die Gebäude wurden in den 1950er Jahren als amerikanische Offizierswohnungen errichtet. In den Dachgeschoßen befinden sich kleine Räume (ehemalige Dienstbotenwohnungen), die nun teilweise den Wohnungen zugeordnet sind, teils wahrscheinlich aber auch nicht genutzt sind. Auf den Klingelschildern sind jeweils etliche Felder ohne Namen.

Es wird vermutet, dass zwar in der Siedlung etliche Wohnungen nicht genutzt sind, dass aber die auffällig hohe Zahl auch darauf zurückzuführen ist, dass die Wohnungsstromzähler noch bestehen, aber Wohnungen zusammengelegt wurden oder die Dachräume gar nicht mehr genutzt werden und so einige Wohnungszähler ohne Funktion sind.



5.2. Mindergenutzte Wohnungen

Neben diesen Leerständen ist in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt in Salzburg auch der Bereich der „minder genutzten Wohnungen“ interessant, da sie ein gewisses Mobilisierungspotential oder zumindest Finanzpotential für die Stadt Salzburg aufweisen können.

Hier ist es nicht möglich, exakte Zahlen zu bestimmen, da eine Mindernutzung (z.B. nur 6 Wochen im Jahr vermietet) vom Stromverbrauch kaum von einer sehr sparsamen Nutzung über das ganze Jahr zu unterscheiden ist.

5.2.1. Zeitlich mindergenutzte Wohnungen

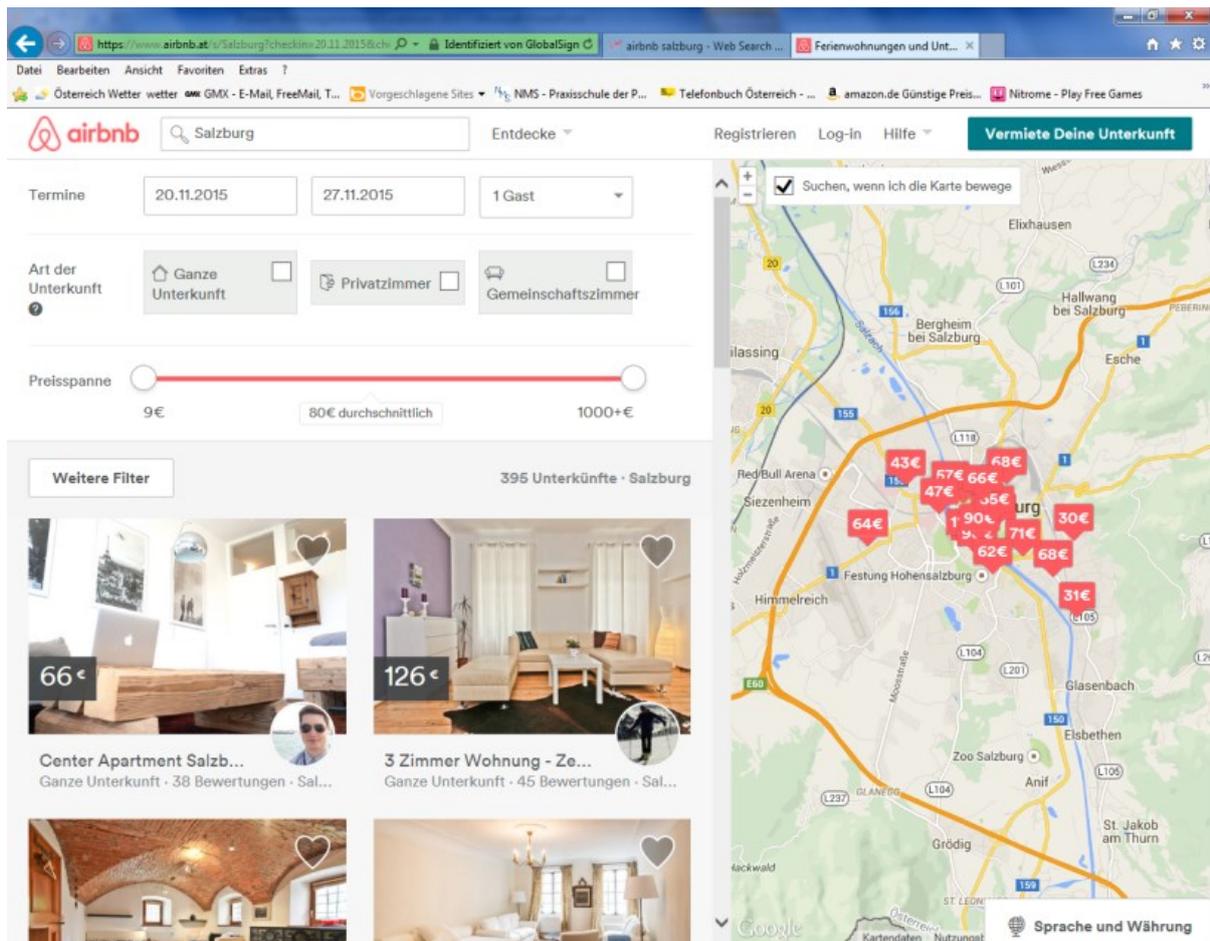
Kurzzeitvermietete Wohnungen und Objekte

Eine Vermietung als Ferienwohnung ist lt. Raumordnungsgesetz S.ROG 2009 bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten, im Rahmen von gewerblichen Tourismusbetrieben oder bei Objekten zulässig, die bereits vor 2009 rechtmäßig touristisch genutzt wurden.

Speziell durch Internetplattformen, die die Vermittlung von privaten Wohnungen in vielen Städten Europas anbieten, ist es sehr leicht für Eigentümer, eine Wohnung oder Haus für bestimmte Zeiten im Jahr zu vermieten. Die Zahl der Wohnungen, die so zeitweise vermietet werden, ist schwer abschätzbar.

In der vorliegenden Arbeit wurde der Versuch unternommen, die Anzahl von Wohnungen in den wichtigsten Kurzzeit-Portalen zu ermitteln. Die simulierten Mietwünsche lagen dabei relativ weit in der Zukunft, in einer Nebensaisonzeit. Nur komplette Wohnungen wurden gezählt, keine Zimmer. Bei airbnb sind je nach Buchungszeit zwischen 350 und 400 ganze Unterkünfte in der Stadt Salzburg zu finden, bei FeWo-direkt sind es ca. 90, bei 9flats.com ca. 60, bei Wimdu ca. 90 in der Stadt Salzburg und bei kurzzeitmiete.at sind es je nach Zeit zwischen 60 und 110. Selbst wenn verschiedene Wohnungen in mehreren Portalen angeboten werden, beträgt die Zahl der Wohnungen, die auf diesem Weg zur Vermietung angeboten wird mind. 600 in der Stadt Salzburg. Diese Wohnungen stehen dem normalen Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung.

Für die Eigentümer ist es oft lukrativer und unkomplizierter, eine Wohnung so jeweils kurzzeitig zu vermieten, da sie so höhere Einnahmen erzielen können und die Wohnung bleibt doch jederzeit verfügbar (es existieren beispielsweise Angebote mit 800 € Miete pro Woche für eine Garconniere!!).



airbnb Salzburg Entdecke

Registrieren Log-in Hilfe Vermiete Deine Unterkunft

Termine 20.11.2015 27.11.2015 1 Gast

Art der Unterkunft Ganze Unterkunft Privatzimmer Gemeinschaftszimmer

Preisspanne 9€ 80€ durchschnittlich 1000+€

Weitere Filter 395 Unterkünfte · Salzburg

Center Apartment Salz... 66€
Ganze Unterkunft · 38 Bewertungen · Sal...

3 Zimmer Wohnung - Ze... 126€
Ganze Unterkunft · 45 Bewertungen · Sal...

Ferienwohnungen – Eigennutzung

Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die vom Eigentümer selbst nicht als Hauptwohnsitz (dauerhafter Wohnbedarf) genutzt werden, sondern nur fallweise. Im Salzburger Raumordnungsgesetz heißt es grundsätzlich „Eine Verwendung als Zweitwohnung ist nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig“ (§31 Abs.1). In der Stadt Salzburg gibt es kein ausgewiesenes Zweitwohnungsgebiet. Die Verwendung als Zweitwohnung ist hierbei definiert als „wenn Wohnung oder Wohnräume dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstiger Freizeitwecke dienen und diese Nutzung nicht im Rahmen des Tourismus (gewerbliche Beherbergung, Privatzimmervermietung udgl.) erfolgt“. Das Verbot für die Nutzung als Zweitwohnung gilt nicht, wenn die Wohnung geerbt wurde oder bereits vor 1993 als Zweitwohnung benutzt worden ist.

Im Rahmen der Volkszählung 1991 wurden 1683 Wohnungen als Ferien- und Wochenendwohnungen klassifiziert. Seit damals gibt es keine Erfassung mehr.

Nach dem Salzburger Ortstaxengesetz muss für alle Wohnungen, die zu touristischen Zwecken vermietet werden, die allgemeine Ortstaxe abgeführt werden.

Für Wohnungen, in denen kein Hauptwohnsitz begründet ist und sich der Eigentümer fallweise aufhält, ist (sofern er nicht nachweisen kann, dass er die Wohnung für berufliche Zwecke nutzt), die besondere Ortstaxe abzuführen. Es kann auch bei fallweiser Vermietung der Fall auftreten, dass für eine Wohnung die allgemeine und die besondere Ortstaxe zu entrichten sind, wenn die Wohnung auch zeitweise vom Eigentümer selbst genutzt wird.

Bei komplettem Leerstand ist keine Abgabe zu entrichten, dies kann anhand des Stromverbrauches überprüft werden.

Ein großes Datenproblem liegt darin, dass die letzte umfassende Erhebung des Bestandes 2003 vom Gebührenamt der Stadt Salzburg durchgeführt wurde. Seit dieser Zeit werden die Bestände weitergeführt und einlangende Meldungen bearbeitet, es ist aber zu erwarten, dass für sehr viele der vermieteten oder als Nebenwohnsitze genutzten Wohnungen gar keine Meldung gemacht werden, oft auch, da diese Rechtslage in der Öffentlichkeit zu wenig bekannt sein dürfte.

2014 wurde für ca. 600 Wohnungen in Salzburg die besondere Ortstaxe entrichtet, bei ca. 300 Fällen wurde ein Nachweis gebracht, dass die Wohnung zu Berufs- oder Ausbildungszwecken genutzt wurde. Für Wohnungen über 80m² beträgt die besondere Ortstaxe beispielsweise inkl. Zuschlag 528,- € im Jahr.

5.2.2. Räumlich mindergenutzte Wohnungen

Es gibt auch in der Stadt Salzburg eine relevante Zahl an Wohnungen / Objekten, die in Relation der Wohnnutzfläche zur Bewohneranzahl als mindergenutzt betrachtet werden können. Dies wird hier beispielhaft anhand von 1-Personen Haushalten dargestellt.

Tabelle 7 Stadt Salzburg: 1-Personenhaushalte (Hauptwohnsitze) nach Gebäudeeigentümer, Nutzung und Nutzfläche 2011

Quelle: Registerzählung 2011, STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA

Gebäudeeigentümer	überwiegende Nutzung des Gebäudes	Nutzfläche in Quadratmetern				
		< 45	45 bis <60	60 bis <90	90 bis <130	130 und mehr
Privatperson(en)	Wohngebäude mit einer Wohnung	21	53	310	761	545
	Wohngebäude mit zwei Wohnungen	97	221	786	377	137

	Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	5.465	5.209	6.982	2.053	375
Körperschaften öffentl. Rechts	Wohngebäude mit einer Wohnung	3	3	12	25	10
	Wohngebäude mit zwei Wohnungen	3	6	12	5	-
	Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	325	591	401	76	15
Gemeinnütz. Bauvereinigung.	Wohngebäude mit einer Wohnung	1	1	2	2	3
	Wohngebäude mit zwei Wohnungen	-	2	14	3	1
	Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	1.630	2.333	1.755	208	14
Sonstige Juristische Personen	Wohngebäude mit einer Wohnung	-	1	9	18	6
	Wohngebäude mit zwei Wohnungen	1	2	9	5	4
	Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	296	408	731	220	48

In Gebäuden der gemeinnützigen Bauvereinigungen, von Körperschaften öffentlichen Rechts und sonstigen juristischen Personen gibt es zusammen 581 Wohnungen über 90m² in Häusern mit mehr als 3 Wohnungen, die nur von 1 Person bewohnt werden. Der Großteil der großen Wohnungen bei 1 Personenhaushalten liegt im privaten Bereich.

Hier werden 4.248 Wohnungen, die größer als 90 m² sind, von nur 1 Person bewohnt.

Gemäß der parallelen altersspezifischen Auswertung lebten 2011 in der Stadt Salzburg 472 Personen die älter als 85 Jahre sind, alleine in einer großen Wohnung oder Haus (> 90m²). Weitere 1.810 Personen in einer derartigen Wohnung sind zwischen 65 und 84 Jahren. Die betreffenden Wohnungen befinden sich fast ausschließlich im privaten Eigentum.

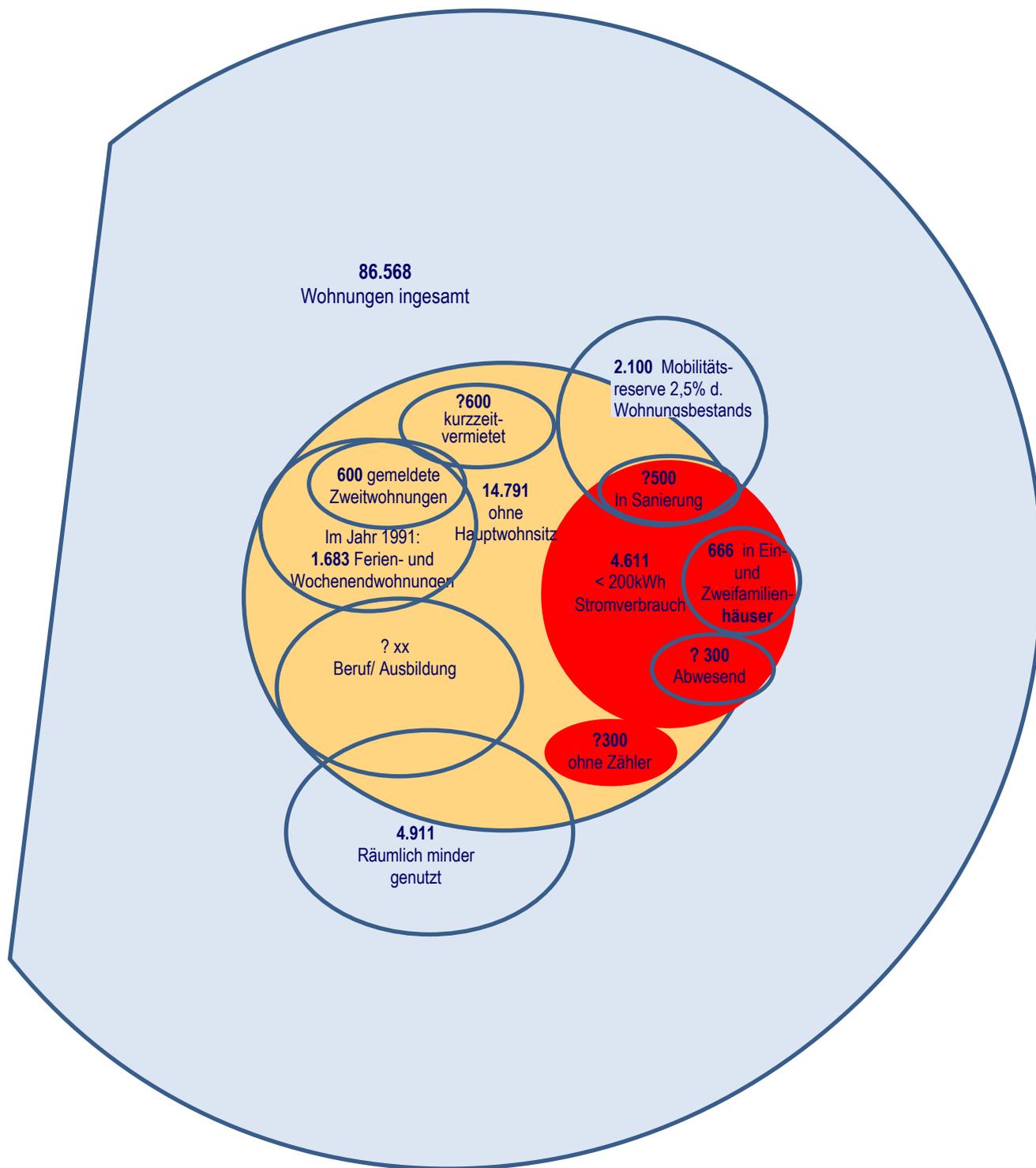
Tabelle 8 Stadt Salzburg:: 1-Personen Haushalte nach Alter und Wohnungsgröße

Quelle: Registerzählung 2011, STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA

Eigentübertyp (Gebäude)	Alter	Nutzfläche der Wohnung in m ²				
		< 45	45 bis <60	60 bis <90	90 bis <130	130 und mehr
Privatperson(en)	65 bis 84 Jahre	1.026	1.186	2.375	1.162	456
	85 Jahre und älter	159	244	584	309	123
Gemeinnützige Bauvereinigungen	65 bis 84 Jahre	382	562	620	69	8
	85 Jahre und älter	107	110	110	8	-
Sonst. Jurist. Personen u. Körperschaften öffentl. Rechts	65 bis 84 Jahre	123	250	325	93	22
	85 Jahre und älter	42	64	87	25	7

5.2.3. Analyse der möglichen Leerstandsgründe

Abbildung 15 Stadt Salzburg: Schematische Übersicht der Wohnungsnutzungen



6. Mögliche Leerstandsgründe

6.1. Nutzungsfälle

Hauptwohnsitzwohnungen	Eigentum /Miete	genutzt /minder genutzt/ nicht genutzt	Maßnahmen	Potential (Einschätzung beim Expertenworkshop Feb. 2015)
Klassisch „Mittelpunkt der Lebensinteressen Eigentum oder Miete	E + M	g		
Arbeitspendler pendelt aus, beruflich längerfristig im Ausland oder an anderen Orten	E	mg		
„Wohnt meist bei der Freundin/ beim Freund“	E + M	mg / ng	Kontrollen durch Wohnbauförderung bei geförderten Wohnungen	mittel
Scheinmeldungen – „Hauptwohnsitz des Au Pair Mädchens“, österr. Ehepaar – Hauptwohnsitz an verschiedenen Orten, Ausländer mit „2. HWS“	E + M	mg / ng	Kontrollen der Gemeinden (besondere Ortstaxe fällig wenn nicht dauerhaft genutzt)	hoch, aber aufwendig
Im Ausland lebend, aber hier gemeldet, um Ansprüche nicht zu verlieren	M	mg / ng	Kontrollen der auszahlenden Stellen/ Sozialversicherungsträger	gering
.....				
Wohnungen ohne Hauptwohnsitz				
Arbeitspendler nutzt während der Arbeitszeit	M	g		
Lehrling oder Studenten zur Ausbildungszeit	M	g		
Kurzzeitvermietete Wohnungen, die die meiste Zeit im Jahr vermietet werden	E	g	Kontrolle nach dem grundverkehrsrecht (Baurechtsamt) -Ev. illegale Zweitwohnungen?	hoch
Kurzzeitvermietete Wohnungen, die nur wenige Wochen im Jahr vermietet werden	E	mg		hoch
Altbauwohnungen oder alte Kleinwohnhäuser, die aufgrund ihres Bauzustandes derzeit nicht bewohnt/ vermietet werden können	E	ng	Anreizsysteme für Wohnhaussanierung (Wohnbauförderung, Sanierungsscheck)	hoch

Bestandswohnungen, die bei Bewohnerwechsel saniert und brauchbar gemacht werden	E + M	ng		
Wohnungen in Häusern, die für Zusammenlegung, Großsanierungen oder Abbruch bestandsfrei gemacht werden	E	ng		
Ferienwohnungen und mindergenützte Wohnungen („Festspielwohnung“) im Eigentum	E	mg	Eigennutzung nur, wenn schon vor 1973 Zweitwohnung oder vererbt	gering – nicht leicht mobilisierbar
Anlegerwohnung: Neubau angekauft und leerstehend für spätere Nutzung u. Wertanlage neu errichtete Luxusimmobilie	E	ng	Anreizsystem für Dauervermietung	gering – nicht leicht mobilisierbar
Anlegerwohnung: „Kleinanleger“ oder Erbe, dem Vermietung rechtlich zu unsicher ist	E	ng	Anreizsystem für Dauervermietung, Mietgesellschaft	mittel
Ist noch als Wohnung erfasst, wird aber anders genutzt (Praxis, Kanzlei, Büro..)	E/ M	g		
.....				
Weitere Fälle				
Leerstehende Räume, nicht als Wohnung gewidmet, aber adaptierbar für Wohnnutzung	M	g	Dichtebonus Dachgeschoßausbau, zusätzliche baurechtliche Erleichterungen	hoch
Bestandswohnung, die qualitativ nicht als Wohnung geeignet ist (Lärm, Abgase, Licht..)	M	g / ng	„normaler Abgang“	
Mindergenutzte große Wohnungen oder Häuser (große Nutzfläche im Verhältnis zur Bewohnerzahl)	E/ M	mg	Anreizsysteme zum Teilen von Wohnungen/ Häusern, Dichtebonus Dachgeschoßausbau, zusätzliche baurechtliche Erleichterungen	hoch

6.2. Sammlung von Leerstandgründen

Viele der Nutzungsfälle beinhalten bereits den Grund des Leerstandes, dennoch wird hier eine exemplarische Auflistung von verschiedenen Gründen für den Leerstand erstellt. Zu unterscheiden sind real-faktische Gründe (schlechter Bauzustand) und emotionale Gründe. Gerade beim Vermieten einer Wohnung im eigenen Haus spielen für die anderen Bewohner sehr viele Emotionen mit, die auch von den Medien und Mundpropagande beeinflusst werden.

Sammlung verschiedener Gründe für den Leerstand:

- in einem sehr schlechten baulichen Zustand, sodass eine Vermietung gar nicht kurzfristig möglich wäre
- rechtliche Unklarheiten (z.B. bei Erbschaften) verhindert eine Nutzung
- Anlageobjekt, das durch seine Wertsteigerung bzw. Werthaltung allein schon lukrativ ist (z.B. neu errichtete Luxusimmobilie)
- Spekulationsobjekt (Bestandsobjekt) bei dem auf eine günstige Gelegenheit oder ein sehr gutes Angebot gewartet wird
- privater Eigentümer, ohne Vermietungswille: Ruhe, keine fremden Leute im Haus, „sanieren zahlt sich für mich nicht mehr aus“
- privater Eigentümer, dem Vermietung rechtlich zu unsicher ist
- unklare Zukunftsperspektiven (ist zum Freund/ zur Freundin gezogen, derzeit im Krankenhaus oder Pflegeheim, Kinder brauchen vielleicht in absehbarer Zeit eine Wohnung)
- Wohnungen, die aufgrund schlechter Lage und/oder unzeitgemäßem Baustruktur nicht vermietbar, aber daher auch nicht sinnvoll sanierbar sind - Wohnungsabgang.
- Sonstige Gründe

7. Mobilisierungspotential

7.1. **Prinzipiell mögliche Maßnahmen zur Mobilisierung von Wohnungsleerstand**

Im Zuge dieser Studie konnten keine umfassenden Recherchen über Auswirkungen und Erfahrungen von diversen Maßnahmen in anderen Städten durchgeführt werden. Es wird aber versucht, exemplarische Maßnahmen hinsichtlich ihrer Wirkungen bei den einzelnen Leerstandsgründen aufzuzeigen. Die generelle Problematik der quantitativen Beschränkung von Zweitwohnsitzen wird in dieser Studie nicht behandelt.

Um leerstehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen und damit einen Beitrag zur Wohnversorgung der einheimischen Bevölkerung zu leisten, gibt es verschiedene Ansatzpunkte. Die Auflistung der möglichen Maßnahmen in dieser Studie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Auch wurde hier keine rechtliche Überprüfung einzelner Maßnahmen durchgeführt. Da die Gründe für den Leerstand sehr vielfältig sind, müssen auch verschiedenste Maßnahmen angesprochen werden.

Grundlage für jede Mobilisierungsstrategie sollte jedenfalls auch eine genauere Erfassung der realen Daten sein. Mit der konsequenten Befüllung des Gebäude- und Wohnungsregisters und einer Verschränkung mit den Meldedaten können hier in Zukunft immer bessere Grundlagen zur Verfügung stehen.

Exemplarische Maßnahmen:

Information und Öffentlichkeitsarbeit

Die Gesetze bzw. Paragraphen, die sich mit der Nutzung einer Wohnung befassen, sind zahlreich und durchaus sehr komplex (s. Anhang). Es ist davon auszugehen, dass in vielen Fällen Wohnungseigentümern bzw. Nutzern gar nicht bekannt ist, wenn sie gegen Gesetze verstoßen. Eine Informationsoffensive (z.B. von Stadt und Land) könnte hier positiv wirken. In vielen Fällen von Leerstand werden durch Unsicherheiten und Unklarheiten der privaten Eigentümer keine Aktivitäten gesetzt. Information, Beratungsstellen und Anreizsysteme (Förderungen) können hier mobilisierend wirken. Z.B. ist zu vermuten, dass in Fällen von zeitweise genutzten Wohnungen (kurzzeitvermietete Wohnungen und Zweitwohnungen) vielen Bürgern die geltende Rechtslage im Bereich Raumordnung, Ortstaxen und Melderecht einfach zu wenig bekannt ist.

Optimierung der Datengrundlagen, Wohnungskataster

Eine amtsinterne Verknüpfung von Daten (Meldedaten, Wohnungsregister, allgemeine bzw. besondere Ortstaxe, Eigentümeradresse und anderes) würde einen hervorragenden Überblick der tatsächlichen, gesetzeskonformen Nutzung von Wohnungen bzw. von Abweichungen davon erlauben. Alleine aus Ortstaxeneinnahmen dürften sich diese Maßnahmen selbst finanzieren bzw. sogar finanziell gewinnbringend auswirken.

Einzelne Gemeinden haben bereits diese Daten verknüpft und mit Haupt- und Nebenwohnsitzmeldungen, Zweitwohnungswidmungen, Zweitwohnerklärungen und Einnahmen aus allgemeiner und besonderer Ortstaxe zusammengefasst. Dabei zeigen sich zum Teil sehr große Wohnungsmengen, die nur als Adresse aufscheinen und laut diesen Registern nicht genutzt sind. Es ist zweifelhaft, ob es sich dabei immer um realen Leerstand handelt, daher sind hier auch Mobilisierungsmaßnahmen denkbar. Eine intensive themenspezifische Kooperation der Magistratsämter ist hier sehr hilfreich.

Vorgeschaltete Informationsstelle für Bürger

Derzeit gibt es spezifische Beratungsstellen (Servicecenter Bauen der Stadt Salzburg, die Wohnberatung im SIR zu Fragen der Wohnbauförderung und Wohnbeihilfe, die Energieberatung, die Beratungsstellen der AK zum Konsumentenschutz) die jeweils zu bestimmten Fragestellungen den Bürgern kostenlose Information anbieten. Es gibt aber keine generelle Anlaufstelle für Grundsatzfragen zur Wohnungsnutzung und allgemeine Fragen rund ums Bauen / Sanieren und Wohnen.

Relevant für welche Fälle: Haus- oder Wohnungseigentümer, die vor einer Sanierungs- oder Vermietungsentscheidung stehen (geerbte Wohnung, sanierungsbedürftiges Haus, zu großes Haus – Nachverdichtung)

Konsequenterer Vorschreibung und ev. Anhebung der besonderen Ortstaxe und Gemeindeabgabe lt. Ortstaxengesetz 2012

Die Erhebung der Fälle, in denen die besondere Ortstaxe vorgeschrieben werden muss, ist derzeit sehr aufwendig, solange nicht jede Hauptwohnsitz- oder Nebenwohnsitzmeldung eindeutig einer Wohnung zuzuordnen ist (siehe Maßnahmenvorschlag Optimierung der Datengrundlagen).

Relevant ist die besondere Ortstaxe für die Fälle, in denen eine Wohnung vom Eigentümer fallweise als Zweitwohnung genutzt wird (nicht wenn es berufsbedingt oder zu Ausbildungszwecken erfolgt). Bei der derzeitigen Höhe der besonderen Ortstaxe ist der Mobilisierungseffekt wahrscheinlich eher gering (ca. 590 € pro Jahr für über 80m²).

Eine konsequente Einhebung der Ortstaxe kann aber für die Gemeinde Einnahmen bringen, die den Mehraufwand jedenfalls rechtfertigen. Wichtig ist hier aber eine bessere Information, da diese Rechtslage in der breiten Bevölkerung nicht sehr gut bekannt sein dürfte.

Verstärkte Nutzung von Förderungen

Speziell für Sanierungen gibt es durch die Salzburger Wohnbauförderung und den Sanierungsscheck des Bundes sehr attraktive Förderungsmöglichkeiten. Im neuen Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 sind für Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Bestandes nicht rückzahlbare Zuschüsse vorgesehen. Für private Eigentümer ist es also durchaus interessant, Sanierungsmaßnahmen am Gebäude durchzuführen. Früher war für viele Private die Einverleibung eines Darlehens im Grundbuch ein gewisses Hemmnis, das jetzt wegfällt. Die Wohnbauförderung gibt als Bedingung vor, dass die betroffene Wohnung dann als Hauptwohnsitz genutzt werden muss.

Adaptierungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen

Die Materie des Leerstandes und der zeitweise genutzten Wohnungen ist kompliziert, da sie durch sehr viele verschiedene Gesetze (Bundes- und Landesgesetze) berührt und beeinflusst wird.

Mietrechtsgesetz MRG

Viele Aspekte im Mietrechtsgesetz bewirken einen guten Schutz der Interessen der Mieter, wirken aber teilweise hemmend auf (speziell private) Vermieter. Berichte in den Medien über Mietnomaden und nicht mehr verfügbare Wohnungen schüren Ängste und bewirken, dass viele private Eigentümer eine Wohnung lieber leer stehen lassen, als sich einem Risiko auszusetzen.

Raumordnungsgesetz – Grundverkehrsgesetz – Ortstaxengesetz – Meldegesetz

Speziell der Aspekt der Zweit- und Ferienwohnungen findet sich in all diesen Gesetzen (siehe Anhang – rechtliche Grundlagen Dr. Zrauning 2015). Ein großes Problem für die Gemeinden liegt derzeit darin, dass die Gemeinde beim Verdacht einer unrechtlichen Nutzung den Beweis erbringen muss und das ist sowohl administrativ als auch rechtlich sehr aufwendig. Das Leerstehen-Lassen einer Wohnung ist derzeit rechtlich erlaubt.

Baurecht

Baurechtliche Erleichterungen für die Sanierung aber auch Teilung von Wohnungen oder Dachgeschoßausbauten können hier Potential erschließen. (z.B. Ausnahme aus der Abstandsregelung für Dacherrhöhungen aufgrund Aufsparrendämmungen und Gaupen bei DG Ausbau, Stellplatzvorschreibungen bei Schaffung einer zusätzlichen Wohnung...).

Leerstands- oder Infrastrukturabgabe

Da die Gemeinden die nötige Infrastruktur (Straßen, Wasser, Kanal, Müllabfuhr, Schneeräumung) zur Verfügung stellen muss, unabhängig davon ob eine Wohnung genutzt wird oder nicht, ist eine Infrastrukturabgabe für nicht genutzte Wohnungen argumentierbar. Ein Problem liegt darin, „Leerstand“ zu definieren und mit vertretbarem Verwaltungsaufwand ausfindig zu machen. Hier müsste es klare Kriterien geben, um eine solche Abgabe gerecht umsetzen zu können, ohne einen hohen Verwaltungsaufwand und Rechtsstreitigkeiten zu produzieren. Es sollte in der Verpflichtung des Wohnungseigentümers liegen, einen Nachweis für der Nutzung zu erbringen.

Relevant für welche Fälle: Eine Leerstandsabgabe kann für den Fall eines zögerlichen Eigentümers durchaus motivierend wirken. Für den Fall der Anlegerwohnung im Luxussegment wird eine Leerstandsabgabe keinen wirklichen Impuls für eine Vermietung leisten, kann aber gewisse Einnahmen für die Gemeinde bringen.

Im Falle einer gezielten Bestandsfreimachung ist eine generelle Leerstandsabgabe kontraproduktiv und würde längerfristige Sanierungs- und Umstrukturierungsprozesse zusätzlich erschweren.

Mietgesellschaft

Eine gemeinnützige Gesellschaft, ev. im Eigentum der Stadt Salzburg, könnte von privaten Eigentümern Wohnungen anmieten und an Wohnungswerber weitervermieten. Lt. Vorschlag der Stadt Salzburg (Printmedien, Dezember 2014) könnte eine derartige Gesellschaft Wohnungen zu 70% des Marktpreises mieten und zu 80% weitervermieten. Die Differenz kann zur Abdeckung des entstehenden Aufwandes und zur Absicherung gegen ev. Mietausfälle verwendet werden.

Der Vorteil für Haus- oder Wohnungseigentümer liegt darin, dass kein Aufwand für Bewerbung, Mietersuche und Vertragserstellung betrieben werden muss und kein Risiko von Mietausfall gegeben ist. Die Mietgesellschaft garantiert dem Eigentümer, die Wohnung in einwandfreiem Zustand zurückzugeben.

Die Bedenken vieler Eigentümer, dass die Wohnung bei Eigenbedarf nicht zeitgerecht verfügbar ist, kann die Mietgesellschaft nicht wirklich ausräumen, da sie in Fragen Kündigungsgrund und Fristen genauso dem Mietrechtsgesetz unterliegt wie ein privater Vermieter. Zu klären ist, wieweit der Eigentümer Einfluss darauf hat, welche Personen später tatsächlich in der Wohnung wohnen.

Relevant für welche Fälle: Eigentümer (Kleinanleger, Erben), die den bürokratischen Aufwand und mietrechtliche Unsicherheiten fürchten und die Arbeiten rund um die Vermietung abgeben wollen, z.B. weil sie nicht hier wohnen.

Höhere Grundsteuer

Eine generelle höhere Grundsteuer ohne Rücksicht auf die Nutzung würde wohl kaum einen merklichen Mobilisierungs- oder Anreizeffekt bringen, da sie nicht spezifisch wirksam ist.

Welche Maßnahmen können für welche Leerstandgründe mobilisierend wirken:

	Information und Bewusstseinsbildung	Beratungsstelle	Mietrechtsadaption	Anhebung besondere Ortstaxe	Förderungen für Sanierungen / Teilung	Mietgesellschaft (der Stadt)	Leerstands- oder Infrastrukturabgabe	ROG, Baurecht, Ortstaxen
schlechter baulicher Zustand, Vermietung kurzfristig nicht möglich	X	X			X		X	
rechtliche Unklarheiten (z.B. bei Erbschaften) verhindern eine Nutzung		X						
Anlageobjekt: Wertsteigerung bzw. Werthaltung allein sind schon lukrativ (z.B. neu errichtete Luxusimmobilie)							X	X
Spekulationsobjekt: warten auf eine günstige Gelegenheit oder ein sehr gutes Angebot					X		X	
privater Eigentümer, ohne Ver- mietungswille: Ruhe, keine fremden Leute im Haus, „sanieren zahlt sich für mich nicht mehr aus“	X	X	X					
privater Eigentümer, dem eine Vermietung rechtlich zu unsicher ist	X	X	X			X		
unklare Zukunftsperspektiven (zum Freund/ zur Freundin gezogen, der- zeit im Krankenhaus / Pflegeheim, Kinder brauchen vielleicht in absehbarer Zeit eine Wohnung)	X	X	X			X	X	
Wohnungen, wegen schlechter Lage und/oder unzeitgemäßem Baustruktur nicht vermietbar aber daher auch nicht sinnvoll zu sanieren - Wohnungsabgang	-	-	-	-	-	-	-	-
Zweitwohnungen (zeitweise Nutzung durch den Eigentümer)				X				X
Kurzzeitvermietete Wohnungen						X		X
Räumliche Mindernutzungen		X	X		X			

8. Zusammenfassung

Nach ausführlicher Recherche wurde für diese Studie im Expertenworkshop „Leerstand“ als **„Wohnung, die längerfristig nicht genutzt ist“** definiert. Der tatsächliche Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg aufgrund von Stromverbrauchsdaten abgeschätzt:

Wohnungen unter 200 kWh Stromverbrauch im Jahr	4.611
Zuzüglich Langzeitleerstände ohne Stromzähler	+ ca. 300
Abzüglich Fehlerquote bei den Zählern	- ca. 300
Zuzüglich Wohnungen Stromverbrauch >200 kWh trotz komplett fehlender Nutzung (z.B. Rasenmähtrom, Heizung auf Frostsicherung, elektr. Sicherungssysteme...)	+ ca. 200
Tatsächlich nicht genutzte Wohnungen 2014 in der Stadt Salzburg	ca. 4.800

Dies ist nicht gänzlich mobilisierbarer Leerstand

Abzüglich in Sanierung befindliche Wohnungen – diese werden dem normalen Wohnungsmarkt wieder zugeführt.	- ca. 500
Abzüglich Hauptwohnsitzwohnungen, die im 2014 aufgrund beruflicher Auslandsaufenthalte oder Ausbildungszwecken nicht genutzt wurden	- ca. 300
Wohnungen, die in Vorbereitung von Großsanierungen oder Abbruch bestandsfrei gemacht werden	- ca. 500
Restmenge der nicht genutzten Wohnungen 2014, = theoretisches Mobilisierungspotential	ca. 3.500

Für diese Zahl der Wohnungen gibt es verschiedene Gründe für den Leerstand:

- in einem sehr schlechten baulichen Zustand, sodass eine Vermietung gar nicht kurzfristig möglich wäre
- rechtliche Unklarheiten (z.B. bei Erbschaften) verhindert eine Nutzung
- Anlageobjekt, das durch seine Wertsteigerung bzw. Werthaltung allein schon lukrativ ist (z.B. neu errichtete Luxusimmobilie)
- Spekulationsobjekt (Bestandsobjekt) bei dem auf eine günstige Gelegenheit oder ein sehr gutes Angebot gewartet wird
- privater Eigentümer, ohne Vermietungswille: Ruhe, keine fremden Leute im Haus, „sanieren zahlt sich für mich nicht mehr aus“
- privater Eigentümer, dem Vermietung rechtlich zu unsicher ist

- unklare Zukunftsperspektiven (zum Freund/ zur Freundin gezogen, derzeit im Krankenhaus / Pflegeheim, Kinder brauchen vielleicht in absehbarer Zeit eine Wohnung)
- Sonstige Gründe
- Wohnungen, die aufgrund schlechter Lage und/oder unzeitgemäßem Baustruktur nicht vermietbar aber daher auch nicht sinnvoll sanierbar sind - Wohnungsabgang

Räumliche Analyse und Interpretation der Stromverbrauchdaten:

- Es gibt in allen Stadtteilen nicht genutzte Wohnungen.
- Ca. 15% der fehlenden Nutzung befinden sich in Kleinwohnhäusern, der überwiegende Anteil aber in Häusern über 3 Wohnungen.
- Es gibt eine Häufung von nicht genutzten Wohnungen entlang der stark belasteten Verkehrsadern.
- Relativ hohe Anteile an nicht genutzten Wohnungen gibt es vorwiegend in Wohnsiedlungen (Baujahr 1960 – 1980) im Wohnungseigentum. Dies hat auch eine demografische Ursache, da die Erstbesitzer dieser Wohnungen meist bereits ausgezogen oder verstorben sind.
- Es gibt Siedlungsgebiete mit vorwiegend kleinteiliger Bebauung, die sich offenbar in einem gewissen Umstrukturierungsprozess befinden. Ältere Einfamilienhäuser werden abgebrochen und durch neue Mehrfamilienhäuser ersetzt. Der Trend wird sich fortsetzen, dafür spricht ein relativ höherer Anteil an leerstehenden, älteren Kleinwohnhäusern.
- Andere Kleinwohnhaussiedlungen weisen dagegen einen sehr geringen Anteil an Nichtnutzungen auf. Hier ist der Baubestand in durchwegs gutem Zustand, die meisten älteren Häuser wurden bereits saniert.
- In neueren Eigentumswohnanlagen können keine auffälligen Nichtnutzungen in größerem Umfang erkannt werden. Für Aussagen über kleinere Wohnanlagen sind die 250-Meter-Quadrate der Karten allerdings zu ungenau.
- In den geförderten Mietwohnungsanlagen gibt es so gut wie keine Nichtnutzungen.
- In der linken Altstadt gibt es ca. 120 Wohnungszähler mit Minderverbrauch, in der rechten Altstadt ca. 170.

Mögliche Mobilisierungsmaßnahmen:

Information und Öffentlichkeitsarbeit

Optimierung der Datengrundlagen, Wohnungskataster

Vorgeschaltete Informationsstelle für Bürger

Konsequenterer Vorschreibung und ev. Anhebung der besonderen Ortstaxe

Verstärkte Nutzung von Förderungen

Adaptierungen von gesetzlichen Rahmenbedingungen: Mietrechtsgesetz MRG -

Raumordnungsgesetz – Grundverkehrs G. – Ortstaxen G. – Meldegesetz - Baurecht

Leerstands- oder Infrastrukturabgabe

Mietgesellschaft

Höhere Grundsteuer

9. Literaturverzeichnis

ATLAS ZUR STADTENTWICKLUNG (2006): *Leerstandsmonitoring*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt [Download: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/atlas/de/wohnung_sleerstand.shtml]

BRAUN Reiner (2013): *CBRE-empirica Leerstandsindex 2009 – 2011 – Ergebnisse und Methodik*. Berlin: Empirica Forschung und Beratung

FASSMANN Heinz und HANIKA Alexander (2005): *Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsbedarf – Ein Beitrag zum räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg*. Wien: Stadt Salzburg MA5 Stadtplanung

FRÖSCHL Alois (2014): *Grundlagenerhebung zur Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren (Miet-)Wohnbau in der Stadt Salzburg 2013/14*. Salzburg: SIR Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen

GIELGE Johannes (2014): *Komponenten der Bevölkerungsentwicklung Wiens im Jahr 2013 – Beiträge zur Stadtentwicklung 35*. Wien: MA18, Stadtentwicklung und Stadtplanung

HANIKA Alexander (2011): *Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010 – 2030 Modellrechnungen zur regionalen Haushaltsentwicklung*. Wien: ÖROK Statistik Austria

HOLZMANN Peter und Monika SCHMEROLD (2012): *Wohnen in Salzburg – Infos und Tipps für ein neues Zuhause*. Salzburg: Stadt Salzburg BeauftragtenCenter Initiative Runder Tisch Menschenrechte

HÖPFLINGER Ulrike und Helga VOCK (2014): *Strukturdaten Stadt Salzburg 2014*. Salzburg: Amt der Salzburger Landesregierung

IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2005): *Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau – Arbeitshilfe für die kommunale Praxis*. Berlin: Land Brandenburg Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung

JANIK Wilhelm (2013): *Wohnen – Ergebnisse der Wohnerhebung im Mikrozensus Jahresdurchschnitt 2012*. Wien: Statistik Austria

KRAMML Peter und Hans Peter MILLER (2012): *Gebäude, Wohnungen und Grundstückspreise im Jahr 2011 – Salzburg in Zahlen 2/2012 Beiträge der Stadtforschung*. Salzburg: Stadtgemeinde Salzburg, MA 2/01 – Stadtarchiv und Statistik

LENK Manuela (2013): **Census 2011 Salzburg – Ergebnisse zur Bevölkerung aus der Registerzählung**. Wien: Statistik Austria

MAGISTRAT SALZBURG (1991), **Vorläufige Ergebnisse der Volks-, Hauser- und Wohnungs-, Arbeitsstättenzählung. Zählung vom Mai 1991. Leerstehende Wohnungen (Stand Mai 1991) – Salzburg in Zahlen 25 Beiträge der Stadtforschung**. Salzburg: Magistrat Salzburg, – Amt für Statistik

MOSER Peter (1995): **Wohnungsleerstand in Wien**. Wien: SRZ-Stadt- und Regionalforschungs GmbH im Auftrag der Stadt Wien

OGRIS Günther (2013): **Wohnzufriedenheit und Lebensqualität in Salzburg**. Wien: SORA Institute for Social Research and Consulting

PIESCH Christian und LANG Alexander (2012): **Perspektive München – Wohnen in München V Wohnbauoffensive 2012 – 2016**. MÜNCHEN: Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung

POPPINGER Günther (1995): **Kosten und Erlöse von Zweitwohnungen im Bundesland Salzburg**. Salzburg: SIR Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen Schriftenreihe Band 15

RAOS Josef und Sigrid PANISCH (2008): **Wohnungsbedarf Land Salzburg & Teilräume 2009 – 2013, Ausblick 2028**. Salzburg: Amt der Salzburger Landesregierung Landesstatistischer Dienst

SCHÜRT Alexander und Matthias WALTERSBACHER (2014): **Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands – Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen**. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

SCHÜRT Alexander (2014) „**Wie entwickeln sich die Wohnungsleerstände in den Regionen?**“ Hannover: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

STADT SALZBURG (2007): **REK Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg – Bevölkerung – Wohnen**. Salzburg

STRASSL Inge, Herbert RINNER und Reinhard URAY (2006): **Soziales Wohnen in Salzburg II – Studie zum geförderten Mietwohnungsbau in der Stadt Salzburg**. Salzburg: SIR Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen im Auftrag der Stadt Salzburg MA5/03 Stadtplanung

10. Anhang

10.1. HR Dr. Silverius Zraunig „Auszug rechtliche Grundlagen zum Thema Zweitwohnsitze“

Land Salzburg, Amt der Salzburger Landesregierung

Betreff:

Arbeitsgespräch - Grundverkehr - Raumordnung - Zweitwohnen - touristische Nutzung

Ort: St. Virgil Salzburg, Sebastian Ritter Saal (OG), Ernst-Grein-Str. 14, 5020 Salzburg

Zeit: Mittwoch 28. Jänner 2015 von 9:00 - ca. 13:00 Uhr

Kurzfassung

Beitrag

Daten und Fakten sowie Rechtslage in der Raumordnung

Referent

HR Dr. Silverius Zraunig

Abteilung

Wohnen und Raumplanung

Europarechtliche Vorgaben

Art. 18 Diskriminierungsverbot

Art. 21 Aufenthaltsrecht

Art. 49 Niederlassungsfreiheit

Art. 56 Dienstleistungsfreiheit

Art. 63 Kapitalverkehrsfreiheit

Schlussakte zum EU-Beitrittsvertrag – 5. Gemeinsame Erklärung zu
Zweitwohnungen:

Keine Bestimmung des gemeinschaftlichen Besitzstands hindert die einzelnen Mitgliedstaaten, auf nationaler, regionaler oder örtlicher Ebene Maßnahmen betreffend Zweitwohnungen zu treffen, sofern sie aus Gründen der Raumordnung, der Bodennutzung und des Umweltschutzes erforderlich sind und ohne direkte oder indirekte Diskriminierung von Staatangehörigen einzelner Mitgliedstaaten in Übereinstimmung mit dem gemeinschaftlichen Besitzstand angewendet werden.

Grundverkehrsgesetz

2a. Abschnitt

Verkehr mit Baugrundstücken

Anwendungsbereich, Zielsetzungen - § 13a

(1) Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an Baugrundstücken unterliegt den Bestimmungen dieses Abschnittes.

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnittes ist die Sicherstellung eines geordneten, der Raumordnung hinsichtlich der Nutzung von Grund und Boden entsprechenden rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken, insbesondere die Eindämmung von Zweitwohnnutzungen im Interesse der dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer leistungsfähigen Wirtschaft.

Baugrundstücke - § 13b

- (1) Baugrundstücke im Sinn dieses Abschnittes sind Grundstücke oder Grundstücksteile, die
1. im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 8 oder Z 10 bis 12 ROG 2009 ausgewiesen sind;
 2. nicht als Bauland ausgewiesen sind, aber
 - a) auf Grund einer raumordnungsrechtlichen Einzelbewilligung gemäß § 46 ROG 2009 oder einer Vorgängerbestimmung bebaubar sind;
 - b) auf Grund baurechtlicher Bestimmungen zum Bauplatz erklärt sind;
 - c) von einer Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 oder einer Vorgängerbestimmung erfasst werden und darin für eine Ausweisung als Bauland vorgesehen sind; oder
 - d) von einem Rechtsgeschäft gemäß § 3 Abs 2 lit 1 erfasst werden, ausgenommen Grundstücke oder Grundstücksteile, die gemäß dem Entwicklungsplan der Gemeinde (§ 25 Abs 3 Z 1 ROG 2009) für eine Ausweisung als Zweitwohnungsgebiet gemäß § 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009 in Betracht kommen; oder
 3. nicht unter Z 1 oder 2 fallen, aber mit Bauten mit Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, bebaut sind, ausgenommen Grundstücke oder Grundstücksteile, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Zweitwohnungsgebiet gemäß § 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009 ausgewiesen sind."

(2) Der Bürgermeister hat auf Antrag im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass ein Grundstück oder Grundstücksteil kein Baugrundstück im Sinn des Abs 1 ist, wenn kein Teil der antragsgegenständlichen Fläche ein Baugrundstück im Sinn des Abs 1 ist. Sind mehrere Grundstücke oder Grundstücksteile Gegenstand eines solchen Antrags, hat der Bürgermeister die Bescheinigung darüber auszustellen, dass keines der Grundstücke bzw kein Grundstücksteil ein Baugrundstück im Sinn des Abs 1 ist.

(3) Wird die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß Abs 2 für einen oder mehrere Grundstücksteile beantragt, ist dem Antrag eine planliche Darstellung davon in einem geeigneten Maßstab anzuschließen. Der Bescheinigung gemäß Abs 2 hat sich ausdrücklich auf die vorgelegte planliche Darstellung zu beziehen. Die Landesregierung kann mit Verordnung nähere Anforderungen an die planliche Darstellung festlegen.

Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte - § 13c

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die Baugrundstücke (§ 13b) betreffen, sind unbeschadet des § 29 Abs 10 vom Rechtserwerber dem Bürgermeister anzuzeigen, wenn sie die Einräumung, Begründung oder Übertragung eines der folgenden Rechte an Baugrundstücken (§ 13b Abs 1) oder an Gebäuden oder Teilen davon auf Baugrundstücken zum Gegenstand haben:

1. die Übertragung des Eigentumsrechts;
2. die Begründung oder Übertragung des Wohnungseigentums;
3. die Einräumung oder Übertragung eines Fruchtnießungsrechts gemäß § 509 ABGB oder eines Gebrauchsrechts gemäß § 504 ABGB;
4. die Einräumung oder Übertragung eines Baurechts oder des Baurechtswohnungseigentums;
5. die Begründung oder Übertragung des Rechts, auf einem fremden Baugrundstück vorübergehend ein Bauwerk zu errichten oder zu erhalten (Superädifikat);
6. die Begründung oder Übertragung eines Bestandsrechts,
 - a) das auf bestimmte, zehn Jahre übersteigende Zeit eingeräumt wird bzw worden ist,
 - b) das auf unbestimmte Zeit eingeräumt wird bzw worden ist, wenn der Bestandgeber auf sein Recht zur Kündigung des Bestandsverhältnisses verzichtet hat, oder
 - c) wenn damit die Begründung oder Übertragung eines Pfandrechts oder ein Recht des Rechtserwerbers zu einem späteren Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Fruchtnießungsrechts gemäß § 509 ABGB, des Gebrauchsrechts gemäß § 504 ABGB, des Baurechts oder des Baurechtswohnungseigentums verbunden ist;
7. die Begründung oder Übertragung eines die Nutzung für Wohnzwecke einschließenden dinglichen oder obligatorischen Rechts, ein von vorneherein bestimmtes Gebäude oder Teile davon auf einem Baugrundstück wiederkehrend für jeweils einen begrenzten Zeitraum zu nutzen;
8. die Einräumung oder Übertragung eines sonstiges Nutzungs- oder Benutzungsrechts, wenn damit verbunden ist
 - a) die Begründung oder Übertragung eines Pfandrechts,
 - b) ein Recht des Rechtserwerbers zu einem späteren Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Fruchtnießungsrechts gemäß § 509 ABGB, des Gebrauchsrechts gemäß § 504 ABGB, des Baurechts oder des Baurechtswohnungseigentums oder
 - c) der Erwerb der Mitgliedschaft in oder von Beteiligungsrechten an juristischen Personen des Privatrechts, insbesondere Vereinen, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragenen Erwerbsgesellschaften oder Personengesellschaften;
9. die Einräumung oder Übertragung eines sonstiges Nutzungs- oder Benutzungsrechts, das in seinen Wirkungen der Einräumung oder Übertragung eines in den Z 1 bis 8 genannten Rechts gleichkommt;
10. den Erwerb eines Rechts gemäß Z 1 bis 9 durch eine Privatstiftung nach dem Privatstiftungsgesetz oder einer vergleichbaren Einrichtung;
11. die Ausübung eines Gestaltungsrechts, mit der ein Recht gemäß Z 1 bis 10 begründet oder übertragen wird.

(2) Nicht anzuzeigen sind:

1. Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der im Abs 1 Z 1 bis 5 genannten Rechte durch Ehegatten, eingetragene Partner, Nachkommen in gerader Linie oder Wahlkinder zum Gegenstand haben, wenn die Person, von der das Recht erworben wird, bereits seit 20 Jahren Eigentümer des Baugrundstücks oder Baurechtseigentümer daran ist;
2. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, auf die die Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes über die Abschreibung geringwertiger Trennstücke (§ 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes) oder über die Verbüchierung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§§ 15 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes) anwendbar sind oder die sonst für

Zwecke des öffentlichen Verkehrs, des Wasserbaus oder der Hoheitsverwaltung bestimmt sind und diese Zweckbestimmung von der zuständigen Behörde bescheinigt wird.

(3) Die Dauer einzelner, auf bestimmte Zeit abgeschlossener Bestandverträge desselben Bestandnehmers oder von dessen nahen Angehörigen (§ 11 Abs 2 lit a) über dasselbe Bestandsobjekt, Teile desselben Bestandsobjekts oder andere Teile derselben Anlage von Nutzungsobjekten ist zusammenzurechnen. Zeiten, in denen das Bestandsobjekt bzw die in derselben Anlage von Nutzungsobjekten gelegenen Bestandsobjekte dem Bestandnehmer oder dessen nahen Angehörigen als Hauptwohnsitz gemäß § 1 Abs 7 MeldG dient bzw dienen, sind in die Zusammenrechnung nicht einzubeziehen.

(4) Die Einräumung oder Übertragung von Nutzungs- oder Benutzungsrechten im Sinn des Abs 1 Z 9 ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn der Eigentümer oder der Wohnungseigentümer des Baugrundstückes, des Gebäudes oder Teiles davon oder der Inhaber des Fruchtnießungsrechts, des Baurechts oder des Baurechtswohnungseigentums an dem Baugrundstück, dem Gebäude oder Teil davon eine juristische Person oder Personengesellschaft ist und dieses bzw dieser

1. von den Gesellschaftern, Mitgliedern oder Organen der juristischen Person oder der Personengesellschaft,
2. von Dienstnehmern der juristischen Person oder der Personengesellschaft,
3. von Begünstigten einer Privatstiftung oder einer vergleichbaren Einrichtung oder
4. von nahen Angehörigen der in der Z 1 bis 3 angeführten Personen

für Wohnzwecke oder Freizeitzwecke genutzt wird.

(5) Der Anzeige sind anzuschließen:

1. eine schriftliche Ausfertigung
 - a) des Vertrags über den Rechtserwerb,
 - b) des Rechtsaktes, mit dem der Gegenstand des Rechtserwerbs der Privatstiftung oder einer vergleichbaren Einrichtung gewidmet wird (Stiftungserklärung, Zustiftung) oder
 - c) der Willenserklärung, mit der ein Gestaltungsrecht gemäß Abs 1 Z 11 ausgeübt wird, und eine schriftliche Ausfertigung des Rechtsaktes, mit dem das ausgeübte Gestaltungsrecht eingeräumt und allenfalls weiter übertragen worden ist;
2. im Fall der Unterfertigung eines der in Z 1 angeführten Dokumente durch einen Vertreter den Nachweis der Vertretungsbefugnis;
3. im Fall eines gemäß Abs 3 anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfts eine schriftliche Aufstellung über die Bestandverträge, deren Dauer gemäß Abs 3 zusammenzurechnen ist, samt Namen, Vornamen, Geburtsdatum und Staatsangehörigkeit des jeweiligen Bestandnehmers sowie dessen Angehörigenverhältnis gemäß § 11 Abs 2 lit a zu dem nunmehrigen Rechtserwerber und Bezeichnung des jeweiligen Bestandsobjekts;
4. erforderlichenfalls die Nutzungserklärung gemäß § 13d;
5. soweit sich die Nutzungserklärung gemäß § 13d auf Grundstücksteile bezieht, eine planliche Darstellung davon in einem geeigneten Maßstab.

(6) Die Landesregierung kann mit Verordnung unter Bedachtnahme auf die Ziele dieses Abschnittes festlegen:

1. nähere Kriterien für das Vorliegen eines Rechtsgeschäfts im Sinn des Abs 1 Z 9,
2. nähere Anforderungen an die planliche Darstellung gemäß Abs 5 Z 5.

Nutzungserklärung - § 13d

(1) Anlässlich der Anzeige des Rechtsgeschäfts hat der Rechtserwerber persönlich zu erklären, dass er den Gegenstand des Rechtsgeschäfts, soweit mit diesem Rechte an Baugrundstücken oder Gebäuden oder Teilen davon auf Baugrundstücken eingeräumt, begründet oder übertragen werden, außer in den Fällen einer ausnahmsweisen Gestattung gemäß § 31 Abs 3 ROG 2009 weder selbst noch durch Dritte entgegen den jeweils geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen als Zweitwohnung nutzen bzw nutzen lassen wird. Eine solche Erklärung ist nicht erforderlich, soweit der Gegenstand des Rechtsgeschäftes bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung benutzt worden ist. Kann der Rechtserwerber auf Grund der Beschränkung der Geschäftsfähigkeit die Erklärung nicht persönlich abgeben oder handelt es sich beim Rechtserwerber um eine juristische Person, ist die Erklärung von dessen gesetzlichem oder organschaftlichem Vertreter persönlich abzugeben.

(2) Die Erklärung gemäß Abs 1 hat jedenfalls folgende weitere Angaben zu enthalten:

1. Angaben betreffend den oder die Rechtserwerber:
 - a) bei natürlichen Personen:



- aa) den Namen und Vornamen, das Geburtsdatum, die Staatsangehörigkeit und die Anschrift des Wohnsitzes sowie
- bb) bei in ihrer Geschäftsfähigkeit beschränkten Personen gemäß Abs 1 letzter Satz zusätzlich die Angaben gemäß sublit aa für den die Erklärung abgebenden Vertreter;
- b) bei juristischen Personen und Personengesellschaften: den Name, die Firma, sofern diese nicht mit dem Namen identisch ist, die Firmenbuchnummer, die Vereinsregisterzahl oder die Kennung, unter der die juristische Person bzw die Personengesellschaft in einem entsprechenden öffentlichen Register ihres Sitzstaates erfasst ist, die Anschrift des Sitzes sowie die Angaben gemäß lit a sublit aa für den die Erklärung abgebenden Vertreter;
- 2. die Bezeichnung des Rechtsgeschäfts einschließlich dessen Datums;
- 3. die Bezeichnung der Art des erworbenen Rechts gemäß § 13c Abs 1;
- 4. Angaben zum Gegenstand des Rechtsgeschäftes, soweit es sich um Baugrundstücke oder Gebäude oder Teile davon auf Baugrundstücken handelt:
 - a) die Bezeichnung der von dem Rechtserwerb betroffenen Grundstücke, Gebäude oder Teile davon mit Grundstücksnummer, Einlagezahl, Katastralgemeinde und Grundbuchnummer oder bei nicht im Grundbuch erfassten Grundflächen oder Rechten deren individualisierende Bezeichnung und deren Erfassungsort (zB Eisenbahnbuch, Gericht der Urkundenhinterlegung) sowie die Bezeichnung der Gebäude oder Gebäudeteile (zB abgesonderte Wohneinheit, Geschäftslokal etc);
 - b) einen ausdrücklichen Hinweis auf die allenfalls erforderliche planliche Darstellung gemäß § 13c Abs 5 Z 5.
- (3) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Festlegungen zum Inhalt sowie zur äußeren und sprachlichen Ausgestaltung der Erklärung gemäß Abs 1 treffen, insbesondere die erforderlichen Angaben gemäß Abs 2 präzisieren oder ergänzen. Hat die Landesregierung für die Erklärung gemäß Abs 1 ein Muster für ein Formular festgelegt, ist dieses zu verwenden.
- (4) Der Bürgermeister hat auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen:
 - 1. über die Abgabe der Erklärung gemäß Abs 1 erster Satz;
 - 2. darüber, dass gemäß Abs 1 zweiter Satz keine Erklärung erforderlich ist.

Bezieht sich das Rechtsgeschäft auf mehrere Baugrundstücke oder Gebäude oder Teile davon auf Baugrundstücken, hat der Bürgermeister eine Bescheinigung gemäß Z 1 auszustellen, wenn für mindestens einen dieser Rechtserwerbe eine Erklärung gemäß Abs 1 erster Satz abzugeben ist. Bezieht sich das Rechtsgeschäft auf mehrere Baugrundstücke oder Gebäude oder Teile davon auf Baugrundstücken und ist für keinen dieser Rechtserwerbe eine Erklärung gemäß Abs 1 zweiter Satz abzugeben, hat der Bürgermeister eine Bescheinigung gemäß Z 2 auszustellen.

Raumordnungsgesetz

Bauland - § 30

- (1) Die Nutzungsart Bauland gliedert sich in folgende Kategorien: ...
- a) Wohnbauten mit **Zweitwohnungen** (§ 31) und sonstige Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
- b) bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind
- (4) In den Bauland-Kategorien gemäß Abs. 1 Z 1 bis 5 sind **Feriendörfer** und **Apartmenthäuser** zur touristischen Nutzung erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs. 2 zulässig.

Zweitwohnungen - § 31

- (1) Eine Verwendung als Zweitwohnung ist nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig.
- (2) Eine Verwendung als **Zweitwohnung** liegt vor, wenn Wohnungen oder Wohnräume dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeitwecken dienen und diese Nutzung nicht im Rahmen des Tourismus (gewerbliche Beherbergung, Privatzimmervermietung udgl) erfolgt. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus aus.
- (3) Unter das Verbot gemäß Abs. 1 fällt eine Verwendung als Zweitwohnung nicht, wenn
 - 1. die Wohnung durch Rechtserwerb von Todes wegen von Personen erworben worden ist, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, oder

2. die Wohnung bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung benutzt worden ist.

Die Gemeindevertretung kann die Nutzung als Zweitwohnung aus berücksichtigungswürdigen Gründen (zB wenn die Wohnung bisher dem Eigentümer zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfs von sich oder seinen Angehörigen [Ehegatte oder eingetragener Partner, Eltern, Kinder, Stiefkinder, Enkelkinder, Wahl-, Pflege- oder Schwiegerkinder] diene oder der familiären Vorsorge zur Deckung eines solchen Bedarfs dient) auf Antrag ausnahmsweise gestatten. Die Ausnahme ist auf höchstens zehn Jahre zu befristen und soweit erforderlich unter Bedingungen zu erteilen. Der Bescheid ist jedenfalls zu begründen.

(4) Die Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten ist nicht zulässig, wenn

1. sie überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen zuwiderläuft oder
2. der Anteil der Zweitwohnungen am gesamten Wohnungsbestand in der Gemeinde bereits 10 % übersteigt.

(5) Eine **touristische Nutzung** von Wohnungen ist außerhalb von ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten in Bauten mit mehr als fünf Wohnungen nicht zulässig. Dieses Verbot gilt nicht:

1. in Betrieben zur gewerblichen Beherbergung;
2. in Apartmenthäusern, die als solche vor dem 1. Jänner 1973 oder später auf Grund einer unter Anwendung des Art III Abs. 2 der Raumordnungsgesetz-Novelle 1972, LGBl Nr 126, baubehördlich bewilligt worden sind;
3. für Wohnungen, die bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs. 1) rechtmäßig touristisch genutzt worden sind.

Für Wohnungen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits bestehen, aber nicht unter die Ausnahmen gemäß Z 1 bis 3 fallen, hat der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin die touristische Nutzung durch Bescheid zu bewilligen, wenn für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen worden sind und die Wohnung keine gute Eignung für Hauptwohnsitzzwecke aufweist oder in der Gemeinde keine Nachfrage besteht, die das Angebot an für Hauptwohnsitzzwecke geeigneten Wohnungen erheblich übersteigt. Im Fall des Fehlens einer solchen Nachfrage ist die Bewilligung auf höchstens zehn Jahre zu befristen.

(6) Zum Zweck der Überwachung der Einhaltung der sich aus den Abs. 1 bis 5 ergebenden Beschränkungen für die Nutzung als Zweitwohnung oder zu touristischen Zwecken sind den damit betrauten Organen die Zufahrt und der Zutritt zu dem jeweiligen Objekt zu gewähren und die erforderlichen Auskünfte über dessen Verwendung zu erteilen.

(7) Ist auf Grund bestimmter Tatsachen eine Nutzung anzunehmen, die den sich aus den Abs. 1 bis 5 ergebenden Beschränkungen widerspricht, haben die Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage des Bürgermeisters oder der Bürgermeisterin die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen oder die erforderlichen Daten zu übermitteln.

Beherbergungsgroßbetriebe - § 33

(1) Beherbergungsgroßbetriebe sind Bauten für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 120 Gästezimmern. Gästezimmer in mehreren Bauten sind zusammenzuzählen, wenn die Bauten in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bilden.

(2) Bei der Ausweisung von Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe ist auch die jeweils höchstzulässige Zahl an Gästezimmern festzulegen.

(3) Die Ausweisung von Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe ist nicht zulässig, wenn nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind auf:

1. das Landschafts- oder das Ortsbild,
2. die Verkehrsstruktur,
3. die Belastbarkeit der Landschaft,
4. die Sozialstruktur oder
5. die Tourismusstruktur.

Land- und forstwirtschaftliche Bauten - § 48

(1) In der Grünland-Kategorie ländliches Gebiet sind land- und forstwirtschaftliche Bauten zulässig, wenn

1. ein land- und bzw oder forstwirtschaftlicher Betrieb bereits besteht und
2. der Bau an dem vorgesehenen Standort gemäß der Agrarstruktur erforderlich ist.

Ein bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betrieb ist nur gegeben, wenn eine Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) vorhanden ist. Bei der Beurteilung der Erforderlichkeit gemäß Z 2 ist auf die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse möglichst Bedacht zu nehmen.

(2) Im Bereich der Hofstelle (Hofverband) eines land- und bzw oder forstwirtschaftlichen Betriebs sind weiters zulässig:

1. Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 2 Abs. 4 der Gewerbeordnung 1994;
2. ein betriebszugehöriges Austraghaus (Bau mit höchstens 200 m² Nutzfläche (§ 6 Abs. 1 Z 9 S.WFG 1990), der vorwiegend dem Auszügler und seiner Familie als Wohnung dient);
3. **bauliche Maßnahmen innerhalb der landwirtschaftlichen Wohngebäude für die Privatzimmervermietung und mit einem Gesamtausmaß von 150 m² Wohnungsgröße für höchstens drei Ferienwohnungen.**

(3) Die zeitweise Verwendung eines Almgebäudes für touristische und Erholungszwecke ist im Rahmen eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebs zulässig, wenn

1. die Alm landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und die Flächen im Almkataster eingetragen sind;
2. das Almgebäude bereits seit zehn Jahren besteht und über einen Wohnteil verfügt oder es sich um einen Ersatzbau für ein solches Almgebäude handelt;
3. die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes für almwirtschaftliche Zwecke erhalten bleibt; und
4. eine für diese Verwendung technisch und hygienisch geeignete Abwassersammlung und -beseitigung vorhanden ist; die Landesregierung kann dazu Näheres, insbesondere geeignete Einrichtungen und Betriebsweisen durch Verordnung festlegen.

Eine solche Verwendung ist bei der Beurteilung der Erforderlichkeit gemäß Abs. 1 Z 2 unbeachtlich.

(4) Eine Verwendung gemäß Abs. 3 stellt keine Änderung der Art des Verwendungszwecks im Sinn des § 2 Abs. 1 Z 5 des Baupolizeigesetzes dar, wenn dafür, abgesehen von der erforderlichen Abwasserbeseitigung (Abs. 3 Z 4), keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden und diese Verwendung in Bezug auf die Verabreichung von Speisen und Getränken nicht zu einer Anwendung der Gewerbeordnung 1994 führt und nicht über die Überlassung von Ferienwohnungen ohne Erbringung von persönlichen Dienstleistungen hinausgeht.

Strafbestimmungen - § 78

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, soweit die Tat nicht den Tatbestand einer mit höherer Strafe bedrohten strafbaren Handlung bildet, wer

1. als Planungsträger, ausgenommen die Gemeinden, einer Informationspflicht gemäß § 4 Abs 1 nicht nachkommt;
2. eine bauliche Maßnahme ohne die gemäß § 21 Abs 2 zweiter Satz oder § 22 Abs 1 erforderliche Bewilligung ausführt;
3. **eine Wohnung entgegen § 31 Abs 1 bis 3 als Zweitwohnung nutzt oder wissentlich nutzen lässt;**
4. **eine Wohnung entgegen § 31 Abs 5 touristisch nutzt oder wissentlich nutzen lässt;**
5. **den Verpflichtungen gemäß § 31 Abs 6 oder 7 nicht entspricht;**

(2) Verwaltungsübertretungen gemäß Abs 1 sind unbeschadet sonstiger Folgen (baupolizeilicher Auftrag, Vollstreckung udgl) zu bestrafen:

1. in den Fällen des Abs 1 Z 1, 5, 6, 7 und 8 mit Geldstrafe bis 5.000 € und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche;
2. in den Fällen des Abs 1 Z 2, 3 und 4 mit Geldstrafe bis 25.000 € und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu fünf Wochen.

(3) Die Bezirksverwaltungsbehörde und das Landesverwaltungsgericht haben jede rechtskräftige Bestrafung gemäß Abs 1 Z 3 der Landesregierung bekannt zu geben. Das Landesverwaltungsgericht ist weiters verpflichtet, der Landesregierung auf deren Verlangen die mit einer rechtskräftigen Bestrafung gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 im Zusammenhang stehenden Akten oder Aktenteile zu übermitteln.

Verordnung der Salzburger Landesregierung über die Unterlagen zur Feststellung von Beherbergungsgrößbetrieben – LGBl Nr 129/1993 idF 39/2010

§ 1

Ein Ansuchen um eine Bauplatzerklärung oder um die baubehördliche Bewilligung von Bauführungen, das sich nicht auf ein Gebiet für Beherbergungsgrößbetriebe (§ 30 Abs 1 Z 11 ROG 2009) bezieht, ist - unbeschadet der nach den sonstigen Rechtsvorschriften geforderten Beilagen - zum Nachweis, daß das Vorhaben keinen Zwecken dient, für deren Zulässigkeit die Widmung als Gebiet für Beherbergungsgrößbetriebe die Voraussetzung darstellt, mit nachstehenden Unterlagen auszustatten.

§ 2

(1) Dem Ansuchen um eine Bauplatzerklärung hat der Bauplatzwerber seine ausdrückliche Erklärung anzuschließen, daß auf dem geplanten Bauplatz kein Beherbergungsgrößbetrieb errichtet wird.

(2) In der Bauplatzerklärung hat die Baubehörde auf die Unzulässigkeit der Errichtung eines Beherbergungsgrößbetriebes hinzuweisen.

§ 3

Soweit nicht § 4 Abs. 1 zum Tragen kommt, hat das Ansuchen um baubehördliche Bewilligung von Bauführungen, allenfalls in gesonderten Beilagen, insbesondere zu enthalten:

- a) die ausdrückliche Erklärung des Bewilligungswerbers, daß es sich bei der geplanten Bauführung nicht um die Errichtung eines Beherbergungsgrößbetriebes handelt;
- b) einen Entwurfsplan, aus dem die Anzahl, Anordnung und Nutzung der Räume, insbesondere der Gästezimmer, entnommen werden kann;
- c) Angaben über künftige Erweiterungsbauten sowie andere mit dem Bau in Zusammenhang stehende Bauvorhaben, wenn zu vermuten ist, daß nur eine Bauetappe zur Ausführung kommt und dadurch die Anwendung der Bestimmungen über Beherbergungsgrößbetriebe umgangen werden soll;
- d) die Darstellung der Umgebung im räumlichen Naheverhältnis des Bauplatzes unter Angabe der Nutzung der dort bestehenden Bauten und unter Angabe der Eigentumsverhältnisse an Liegenschaften, soweit diese noch unbebaut sind oder sich auf diesen Beherbergungsgrößbetriebe befinden.

§ 4

(1) Von der Vorlage einzelner der vorstehend genannten Unterlagen kann Abstand genommen werden, wenn dies nach den Umständen des Falles zur Beurteilung, ob es sich um einen Beherbergungsgrößbetrieb handelt, nicht erforderlich ist; dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Größe oder Art des Bauvorhabens die Errichtung eines Beherbergungsgrößbetriebes ausschließt.

(2) Die Behörde kann bei Ansuchen um die baubehördliche Bewilligung von Bauführungen die Vorlage bestimmter weiterer Unterlagen verlangen, wenn dies nach den Umständen des Falles zur Beurteilung, ob es sich um einen Beherbergungsgrößbetrieb handelt, erforderlich ist. Dies gilt insbesondere zur Beurteilung, ob Gästezimmer in mehreren Bauten gemäß § 33 Abs 1 zweiter Satz ROG 2009 zusammenzuzählen sind, und in den Fällen, in denen der Bewilligungswerber nicht Eigentümer oder sonst Nutzungsberechtigter der Bauliegenschaft ist.

Verordnung der Salzburger Landesregierung über die Unterlagen zur Feststellung von Zweitwohnungsvorhaben – LGBl Nr 39/2010

§ 1

Ein Ansuchen um eine Bauplatzerklärung oder um die baubehördliche Bewilligung von Bauführungen, das sich nicht auf ein Zweitwohnungsgebiet (§ 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009) bezieht, ist - unbeschadet der nach den sonstigen Rechtsvorschriften geforderten Beilagen - zum Nachweis, daß das Vorhaben keinen Zwecken dient, für deren Zulässigkeit die Widmung als Zweitwohnungsgebiet die Voraussetzung darstellt (Zweitwohnungsvorhaben), mit nachstehenden Unterlagen auszustatten.

§ 2

(1) Dem Ansuchen um eine Bauplatzerklärung hat der Bauplatzwerber seine ausdrückliche Erklärung anzuschließen, daß auf dem geplanten Bauplatz kein Zweitwohnungsvorhaben ausgeführt wird.

(2) In der Bauplatzerklärung hat die Baubehörde auf die Unzulässigkeit der Ausführung von Zweitwohnungsvorhaben, insbesondere der Errichtung von Apartmenthäusern, hinzuweisen.

§ 3

Soweit nicht § 4 Abs. 1 zum Tragen kommt, hat das Ansuchen um baubehördliche Bewilligung von Bauführungen, allenfalls in gesonderten Beilagen, insbesondere zu enthalten:

- a) die ausdrückliche Erklärung des Bewilligungswerbers, daß die geplante Bauführung nicht einem Zweitwohnungsvorhaben dient;
- b) die Angabe der gegebenen und beabsichtigten künftigen Eigentumsverhältnisse;
- c) die Darstellung der rechtlichen Gestaltung der künftigen Benützungsverhältnisse;
- d) bei gastgewerblichen Betrieben den Nachweis der gewerberechtlichen Berechtigung sowie die Darstellung der beabsichtigten Betriebsführung und -verwaltung;
- e) bei Alters-(Seniorenwohn-)Heimen u.dgl. den Nachweis des gesicherten Betriebes und der Verwaltung sowie jener Sicherheiten, die gewährleisten, daß das Objekt ausschließlich oder überwiegend dem ständigen Wohnbedürfnis des in Betracht kommenden Personenkreises dienen wird.

§ 4

(1) Von der Vorlage einzelner der vorstehend genannten Unterlagen kann Abstand genommen werden, wenn dies nach der Lage des Falles zur Beurteilung, ob es sich um ein Zweitwohnungsvorhaben handelt, nicht erforderlich ist; dies ist insbesondere der Fall, wenn die Größe oder Art des Bauvorhabens die Ausführung eines Zweitwohnungsvorhabens ausschließt.

(2) Die Behörde kann bei Ansuchen um die baubehördliche Bewilligung von Bauführungen die Vorlage bestimmter weiterer Unterlagen verlangen, wenn dies nach den Umständen des Falles zur Beurteilung, ob es sich um ein Zweitwohnungsvorhaben handelt, erforderlich ist. Als solche Unterlagen kommen z.B. die Darstellung der Finanzierung im Zusammenhalt mit der Gestaltung der künftigen Eigentums- und Benützungsverhältnisse, die Angabe, ob und welche öffentlichen Förderungsmittel für das Bauvorhaben in Anspruch genommen werden sollen und des Vorliegens der Voraussetzungen hierfür, sowie, wenn besondere Umstände dies verlangen, auch die Vorlage von Belegen wie z.B. von Verträgen, die gewährleisten, daß die vorgesehene Benützung nicht nur zeitweiliger oder vorübergehender Natur sein wird, in Betracht.

Baupolizeigesetz

Entscheidungen über das Bewilligungsansuchen - § 9

(4) Mit der Erteilung einer Bewilligung hat die Baubehörde die Art des Verwendungszweckes des Baues und seiner einzelnen Teile festzulegen (Wohnung, Büro, Geschäftsräumlichkeit, Werkstatt, Garage, Lagerraum für Brennstoff udgl.). Die Baubehörde hat überdies je nach Art der baulichen Maßnahme vorzuschreiben, ob bzw

welche Bestätigungen bestimmter Sachverständiger im Sinn des § 17 Abs 2 Z 2 vom Bauherrn der Anzeige gemäß § 17 Abs 1 anzuschließen sind.

Instandhaltung und Benützung baulicher Anlagen - § 19

(2) Die einzelnen Teile eines Baues dürfen nur in einer der festgelegten (§ 9 Abs 4) oder mangels einer solchen der aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Art des Verwendungszweckes entsprechenden und mit den im § 9 Abs 1 Z 1 angeführten raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen übereinstimmenden Weise und nur so benützt werden, daß die Festigkeit und die Brandsicherheit des Baues und seiner einzelnen Teile sowie die Sicherheit der Bewohner nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere auch für die Aufstellung von Maschinen und anderen Gegenständen.

Aufsicht über den Bauzustand baulicher Anlagen und die Benützung von Bauten - § 20

(7) Stellt die Baubehörde eine den in den §§ 17 Abs 9 und 19 Abs 2 aufgestellten Grundsätzen widersprechende Benützung eines Baues oder einzelner Teile fest, so hat sie die zur Abstellung der festgestellten Mißstände erforderlichen Verfügungen zu treffen.

Strafbestimmungen - § 23

(1) Wer ...

14. Organen der Baubehörde den Zutritt zur Baustelle zum Zweck der Ausübung der Überprüfungsbefugnis oder verlangte Auskünfte verweigert (§ 15 Abs. 1); ...
22. Organen der Baubehörde zum Zweck der Aufsicht über den Bauzustand von baulichen Anlagen den Zutritt zur Liegenschaft oder zur baulichen Anlage bzw Teilen hievon oder die Untersuchung der baulichen Anlage verweigert oder erforderliche Auskünfte nicht erteilt (§ 20 Abs. 2); ...
24. den in den aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnungen, Bescheiden oder baupolizeilichen Anordnungen enthaltenen Geboten oder Verboten zuwiderhandelt;
25. einen Bau oder Teile davon ohne die erforderliche Bewilligung in einer mit den im § 9 Abs. 1 Z 1 angeführten raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen nicht übereinstimmenden Weise nutzt oder durch einen Dritten wesentlich nutzen lässt, ...

begeht eine Verwaltungsübertretung und ist hiefür unbeschadet sonstiger Folgen (baupolizeilicher Auftrag, Vollstreckung, Schadenersatz udgl) in den Fällen der Z 1 bis 3, 5 bis 10, 14, 18, 20, 20a, 20b, 22, 22a und 25 mit Geldstrafe bis zu 25.000 €

und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis sechs Wochen, in den Fällen der Z 4, 11 bis 13, 16 und 17, 18a, 19, 21 bis 21b, 23 und 24 mit Geldstrafe bis zu 4.000 € zu bestrafen.

Ortstaxengesetz

Gegenstand der Abgabe - § 1

(1) Das Land Salzburg erhebt im Landesgebiet mit Ausnahme der Kurbezirke (§ 17 Abs 1 des Salzburger Heilvorkommen- und Kurortgesetzes 1997) eine allgemeine und eine besondere Ortstaxe.

(2) Die allgemeine Ortstaxe wird für Nächtigungen in solchen Unterkünften im Gemeindegebiet eingehoben, die nicht dem dauernden Wohnbedarf dienen. Der allgemeinen Ortstaxe unterliegen daher insbesondere alle Nächtigungen in Räumen, die der Beherbergung von Gästen im Rahmen des Gastgewerbes oder der Privatzimmervermietung dienen, sowie in Wohnwagen, Mobilheimen oder Zelten.

(3) Die besondere Ortstaxe wird für Ferienwohnungen einschließlich dauernd überlassener Ferienwohnungen und für dauernd abgestellte Wohnwagen eingehoben.

(4) Die Landesregierung kann durch Verordnung jene Gemeinden bezeichnen, in denen keine allgemeine und besondere Ortstaxe einzuheben ist. Als solche dürfen nur Gemeinden bezeichnet werden, in welchen kein Tourismusverband (§ 1 des Salzburger Tourismusgesetzes 2003 – S.TG 2003) besteht und dem Tourismus auf Grund der im Vergleich zur Einwohnerzahl niedrigen Zahl der Fremdennächtigungen nur eine geringe Bedeutung zukommt.

Begriffsbestimmungen - § 3

Im Sinn dieses Gesetzes gelten als:

1. **Unterkunft:** ein Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benützt wird, oder eine baulich in sich abgeschlossene Gruppe von solchen Räumen;
2. **dem dauernden Wohnbedarf dienende Unterkunft:** eine Unterkunft, die zur ganzjährigen Deckung des Wohnbedarfs dient oder sonst auf Grund der Nähe zu einer Ausbildungsstätte oder einem Arbeitsplatz regelmäßig und dauerhaft genutzt wird;
3. **Ferienwohnung:** eine Unterkunft, die nicht dem dauernden Wohnbedarf, sondern nur dem Aufenthalt an Wochenenden, während des Urlaubes oder der Ferien udgl dient. Nicht darunter fallen Unterkünfte, die im Rahmen von gewerblichen Fremdenverkehrsbetrieben oder von sonst land- und forstwirtschaftlichen Betrieben für solche Aufenthalte angeboten werden;
4. **dauernd überlassene Ferienwohnung:** eine Unterkunft, die von einer anderen Person als dem Eigentümer oder seinen Angehörigen (§ 4 Abs 1 Z 3) als Ferienwohnung genützt wird, wenn das der Nutzung zugrunde liegende Rechtsverhältnis im Jahr mindestens sechs Monate gedauert hat;
5. **dauernd abgestellter Wohnwagen:** Wohnwagen, Campingbusse, Mobilheime udgl, die länger als vier Monate auf einem Campingplatz abgestellt werden. Als Abstellzeit gilt dabei nur jener Zeitraum, der in die zulässige Betriebsdauer des Campingplatzes fällt.

Meldegesetz

Begriffsbestimmungen

§ 1. (1) Unterkünfte sind Räume, die zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden.

(2) **Unterkunftgeber** ist, wer jemandem, aus welchem Grunde immer, Unterkunft gewährt.

(3) **Beherbergungsbetriebe** sind Unterkunftsstätten, die unter der Leitung oder Aufsicht des Unterkunftgebers oder eines von diesem Beauftragten stehen und zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Unterbringung von Gästen zu vorübergehendem Aufenthalt bestimmt sind. Beaufsichtigte Camping- oder Wohnwagenplätze sowie Schutzhütten gelten als Beherbergungsbetriebe.

(4) **Wohnungen** sind Unterkünfte, soweit es sich nicht um Beherbergungsbetriebe handelt. Fahrzeuge und Zelte gelten dann als Wohnung, wenn sie im Gebiet derselben Gemeinde länger als drei Tage als Unterkunft dienen.

(5) **Melddaten** sind sämtliche auf dem Meldezettel (§ 9), im Gästeverzeichnis (§ 10) oder auf der Hauptwohnsitzbestätigung (§ 19a) festgehaltenen personenbezogenen Daten sowie die Melderegisterzahl (ZMR-Zahl), nicht jedoch die Unterschriften.

(5a) **Identitätsdaten** sind die Namen, das Geschlecht, die Geburtsdaten (Ort, Datum, Bundesland, wenn im Inland gelegen, und Staat, wenn im Ausland gelegen), die Melderegisterzahl (ZMR-Zahl) und die Staatsangehörigkeit, bei Fremden überdies Art, Nummer, Ausstellungsbehörde und Ausstellungsdatum sowie der Staat der Ausstellung ihres Reisedokumentes.

(6) Ein **Wohnsitz** eines Menschen ist an einer Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, dort bis auf weiteres einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen zu haben.

(7) Der **Hauptwohnsitz** eines Menschen ist an jener Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, diese zum Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen zu machen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen eines Menschen auf mehrere Wohnsitze zu, so hat er jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem er das überwiegende Naheverhältnis hat.

(8) Für den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen eines Menschen sind insbesondere folgende Kriterien maßgeblich: Aufenthaltsdauer, Lage des Arbeitsplatzes oder der Ausbildungsstätte, Ausgangspunkt des Weges zum Arbeitsplatz oder zur Ausbildungsstätte, Wohnsitz der übrigen, insbesondere der minderjährigen Familienangehörigen und der Ort, an dem sie ihrer Erwerbstätigkeit nachgehen, ausgebildet werden oder die Schule oder den Kindergarten besuchen, Funktionen in öffentlichen und privaten Körperschaften.

(9) **Obdachlos** ist, wer nirgends Unterkunft genommen hat.