

Investiver Wohnungsleerstand

- a) Statistische Erfassung
- b) Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung

Endbericht, Mai 2018

Im Auftrag des Landes Vorarlberg



In Kooperation mit der



IIBW-Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Dr. Alexis Mundt

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Postfach 2, A 1020 Wien, Österreich

FN 193068 z Handelsgericht Wien

Tel. +43 1 968 6008

E-Mail office@iibw.at

www.iibw.at

HAUPTERGEBNISSE

Die vorliegende Studie des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) wurde im Auftrag der Vorarlberger Landesregierung durchgeführt. Mittels neuer Zugänge zur statistischen Erfassung von Leerstand und einer empirischen Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern verfolgt sie den Zweck, Wohnungsleerstand besser beobachten sowie geeignete politische Maßnahmen zu dessen Beseitigung setzen zu können. Sie liefert folgende Hauptergebnisse:

→ Leerstand ist nicht Leerstand

Wohnungen stehen aus verschiedenen Gründen leer. Ein großer Teil des Leerstands kann nicht sinnvoll dem Markt zugeführt werden: leer gefallene Wohnungen und Häuser in Abwanderungsgebieten, untergenutzte Zweit- oder Ferienwohnungen, Wohnungen in schlechtem baulichem Zustand. Auch die Zeit beim Mieterwechsel fällt unter Leerstand. Übrig bleibt ein kleinerer Teil an marktgängigen leerstehenden Wohnungen. Doch auch dieser Leerstand kann nicht über einen Kamm geschoren werden. Die Anschaffung zum Zweck der Vorsorge hat ganz andere Motive als der spekulative Wohnungskauf oder Leerstand, der aus Überforderung bei der Vermietung entsteht. Auch die Mindernutzung von Wohnungen und Häusern ist Teil der Leerstandsproblematik.

→ Zusammenarbeit mit Gemeinden und Regionen

Mehrere Vorarlberger Gemeinden und Regionen befassen sich schon seit Jahren mit Fragen des Wohnungsleerstands, insbesondere Bregenz, Hard, Lustenau, Dornbirn, Rankweil, Feldkirch, Frastanz sowie die Regionen Bregenzerwald, Vorderland-Feldkirch und Walgau. Eine Aufgabe der Studie war, die bestehenden „Mosaiksteine“ zu einem Gesamtbild zusammenzufügen und den Gemeinden zu helfen, mit ihren Ansätzen weiter zu kommen. Viele von deren Akteuren halfen aktiv bei der vorliegenden Leerstandsstudie mit, indem sie Teil einer Fokusgruppe waren, mit der Methodik und Ergebnisse besprochen und geklärt wurden.

→ Potenziale im Wohnungsregister / Melderegister

Im „Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister“ der Statistik Austria werden online sehr viele wohnungsbezogenen Informationen gesammelt. Theoretisch sollte österreichweit jede Wohnung erfasst und beschrieben sein. Tatsächlich aber stimmen die Registerdaten noch vielfach nicht mit der Wirklichkeit überein. Es liegt an den Gemeinden, die Daten auf Stand zu bringen, was ziemlich aufwendig ist. Präziser ist das „Zentrale Melderegister“, das Informationen zu den Haushalten liefert. Neu ist die tagesaktuell verfügbare Verknüpfung der beiden Register, die einen tiefen Einblick erlaubt, wie Menschen wohnen oder eben auch nicht wohnen (Leerstand). Vorarlberg wurde von der Statistik Austria für ein Pilotprojekt bei der Anwendung dieser Datenquelle ausgewählt. Ihre Erschließung und effektive Verwendung ist anspruchsvoll. Das IIBW-Team hat einen entsprechenden Programmcode entwickelt und stellt ihn dem Land zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung. Die vorliegenden Auswertungen beziehen sich auf einen Datenauszug zu allen Wohnungen Vorarlbergs von 5.2.2018, sind also top-aktuell.

→ Potenziale Stromverbrauch

Eine leerstehende Wohnung kann relativ gut an Verbrauchsdaten identifiziert werden. Hier kommen verschieden gemessene Verbräuche in Frage, z.B. Wasser, Müll, Gas etc. Die mit Abstand größten

Potenziale hat aber die Messung des Stromverbrauchs. Wenngleich nicht Teil einer offiziellen Definition einer Wohnung, ist die Verfügbarkeit eines Netzanschlusses doch konstitutiv für das, was als Wohnung aufgefasst wird. Dies betrifft die „Inbetriebnahme“ einer Wohnung ebenso, wie ihre „Außerdienststellung“. Ein- und Ausbau des Zählers wird vom Netzbetreiber viel zuverlässiger dokumentiert als Benutzungsbewilligung und Abbruchbescheid durch die Statistik. Stromverbrauch unter bestimmten Schwellwerten ist ein sicherer Hinweis auf Leerstand oder Unternutzung einer Wohnung. Heute stehen erst Daten zum Jahresstromverbrauch zur Verfügung. Mit dem bevorstehenden Ausrollen der intelligenten Zähler (Smart Meter) vervielfachen sich die verfügbaren Informationen.

→ Datenschutz

Die Datenflut gibt Anlass zur Sorge um deren verantwortungsbewusste Nutzung und den Schutz der Privatsphäre der Bürger. Ihre missbräuchliche Verwendung durch private Unternehmen (Facebook) hat sich zuletzt als massive Bedrohung demokratischer Grundwerte erwiesen. Die derzeit in Umsetzung befindliche Datenschutz-Grundverordnung erhebt den Anspruch dem entgegenzuwirken. Wenngleich klare Ausnahmeregelungen für die Datennutzung im öffentlichen Interesse bestehen, waren Datenschutzbedenken seitens der Vorarlberger Energienetze GmbH in der aktuellen Umsetzungsphase der Grundverordnung ausschlaggebend dafür, dass die Potenziale des Stromverbrauchs in der vorliegenden Studie erst ansatzweise genutzt werden konnten.

→ Big Data in öffentlicher Hand

Die automatisierte Nutzung riesiger Datenmengen („Big Data“) ist nicht nur zu einem äußerst erfolgreichen Geschäftsmodell von Internet-Unternehmen und zu einer unerschöpflichen Quelle wissenschaftlicher Forschung geworden. Sie ist auch eines der großen Zukunftsthemen bei öffentlicher Verwaltung und innerer Sicherheit. Die im vorliegenden Projekt genutzten Quellen (Wohnungs- und Melderegister, Stromverbrauchsdaten) sind außerordentlich detailreich und zuverlässig. Frei nach dem betriebswirtschaftlichen Grundsatz, dass nur gesteuert werden kann, was messbar ist, ist klar, dass hier massive Potenziale für die Verbesserung der Effizienz der öffentlichen Verwaltung brach liegen. Demokratische Grundwerte verlangen eine tabulose öffentliche Debatte über die Nutzung von „Big Data“ durch die öffentliche Hand.

→ Wohnungen ohne Meldung

Gemäß Wohnungsregister gab es im Februar 2018 in ganz Vorarlberg 198.100 Wohneinheiten (ohne in Bau befindliche Bauten); in 29.300 von diesen gab es weder Haupt- noch Nebenwohnsitzmeldungen. Das sind etwa 15% der Wohnungen, was etwa dem österreichischen Durchschnitt entspricht. Wohnungen ohne Meldung können allerdings nicht mit Leerstand gleichgesetzt werden. Die regionalen Unterschiede sind enorm, mit bis über 50% Wohnungen ohne Meldung in einigen Tourismushochburgen, demgegenüber aber unter 10% in vielen Rheintalgemeinden. Die Spitzenplätze nehmen auf der einen Seite Damüls mit 61% und auf der anderen Seite Mäder mit nur 7% Wohnungen ohne Meldung ein. Etwa ein Drittel der Vorarlberger Gemeinden werden als semi-urban klassifiziert. Hier finden sich 80% der Wohnungen des Landes, aber nur 60% der Leerstände.

→ Quantifizierung von Leerstand

Die Herleitung von Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung zum schlussendlich gesuchten „disponiblen“ Leerstand erfolgte unter Heranziehung der Daten der Wohnungs- und Melderegister, von Stromverbrauchsdaten, Leerstandsangaben im Rahmen der projektbezogen durchgeführten empirischen Erhebung sowie von früheren Leerstandsschätzungen von Gemeinden und Regionen. Ein erheblicher Teil der Wohnungen ohne Meldung steht tatsächlich nicht leer. Es ist davon auszugehen, dass etwa die Hälfte davon nicht deklarierte Zweitwohnsitze sind. Etwa 10% sind Einliegerwohnungen ohne Wohnsitzmeldung und weitere etwa 5% existieren nicht mehr, das heißt, deren Abriss wurde statistisch nicht erfasst. Es verbleibt ein tatsächlicher Leerstand von etwa 8.500 Wohnungen. Aber auch dieses Potenzial ist nur zum Teil dem Markt zuführbar. Viele dieser Wohnungen und Häuser sind in einem nicht marktgängigen baulichen Zustand oder liegen am falschen Ort. Das Ausmaß an kurzfristig aktivierbaren, heute leerstehenden Wohnungen wird auf insgesamt etwa 2.000 geschätzt. Das kann als viel oder wenig interpretiert werden. Es ist etwa 1% des Vorarlberger Wohnungsbestands und entspricht der Wohnbauleistung im Mehrwohnungsbau eines Jahres. Geschätzte weitere 2.000 bis 4.000 Wohnungen könnten nach größeren Renovierungen und/oder bei geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen aktiviert werden.

→ Wie Wohnungseigentümer „ticken“

Im Dezember 2017 wurde in Kooperation mit der Vorarlberger Eigentümervereinigung eine empirische Erhebung unter deren Mitgliedern durchgeführt. Ziel war ein besseres Verständnis dessen, was Wohnungseigentümer veranlassen könnte, leerstehende Wohnungen zu vermieten. Mit fast 500 verwertbaren Fragebogen war der Rücklauf außerordentlich hoch.

→ Wer vermietet (nicht)?

Drei Viertel der Eigentümer nicht selbst genutzter Wohnungen sind über 45 Jahre alt. Ein großer Teil ist durch Erbschaft in den Besitz der vermieteten Wohnung gekommen. Die laufenden Einkommen der Eigentümer (ohne Einkünfte aus der Vermietung) liegen im Durchschnitt der Gesamtbevölkerung. Die nicht selbst genutzten Wohnungen der befragten Eigentümer werden zum überwiegenden Teil vermietet. Als Gründe für die Vermietung dominieren die Ertragsabsicht und das Argument, das Kapital nicht ungenutzt liegen zu lassen. Beachtlich hoch ist aber auch das Argument des Zuverdienstes zur Pension. Für die meisten Eigentümer spielen gleichermaßen Aspekte des Werterhalts und des Ertrags eine Rolle. Doch überwiegt ein defensives Anlageverhalten.

→ Frustrierte Eigentümer

Ein erheblicher Teil der befragten Eigentümer hat Erfahrungen mit gewolltem Leerstand gemacht. Viele verzichten auf eine Vermietung „wegen schlechter Erfahrungen“ oder weil sie die Mieter als überbegünstigt wahrnehmen. Viele Eigentümer schrecken vor der Komplexität des Vermietungsgeschäfts zurück („ich möchte mich nicht mit Mietern ärgern“, „das Mietrecht ist zu kompliziert“, „der bürokratische Aufwand ist zu groß“). Häufig werden auch die geringen Ertragsmöglichkeiten beklagt („die Steuer frisst meinen Ertrag weg“, „mehr Aufwand als die Vermietung bringt“). Nur ein Viertel der befragten Eigentümer möchte weiter in dieses Geschäftsfeld investieren.

→ Hinter dem Ofen hervorlocken

Gleichzeitig wäre die überwiegende Mehrheit der Besitzer leerstehender Wohnungen bereit, diese unter geänderten Rahmenbedingungen zu vermieten. Die Änderungswünsche betreffen vorwiegend das Mietrecht, aber auch wirtschaftliche Anreize, insbesondere im Steuerrecht, sowie Hilfestellungen bei der Abwicklung von Vermietungen. Es fällt auf, dass Maßnahmen zur Erleichterung bei der Vermietung als wichtiger aufgefasst werden als Maßnahmen zur Ertragssteigerung. Einzelne abgefragte Zwangsmaßnahmen stoßen auf Verständnis eines gar nicht so kleinen Teils der Eigentümer, insbesondere Maßnahmen gegen die touristische Kurzzeitvermietung (Airbnb), aber auch verpflichtende Leerstandsmeldungen oder eine moderate Leerstandsabgabe.

→ „Sicher Vermieten“ – Mühen der Ebene, aber die Richtung stimmt

Die Leerstandsinitiative „Sicher Vermieten“, die das Land Vorarlberg gemeinsam mit der VOGEWOSI und der Vorarlberger Eigentümervereinigung entwickelt hat, stockt in der Anlaufphase mit bisher kaum 20 Vermietungen. Dennoch wird mit der vorliegenden Untersuchung bestätigt, dass damit die richtigen Weichen gestellt sind. Die empirische Erhebung zeigt, dass sich sehr viele Eigentümer Hilfe bei der Abnahme von Risiken der Vermietung bzw. Hilfestellungen bei Vertragsgestaltung, Verwaltung und Kündigung wünschen. Die mit „Sicher Vermieten“ garantierten laufenden Mieteinnahmen ohne Risiken und Aufwand für den Wohnungseigentümer treffen wesentliche Aspekte zur Aktivierung von Leerstand. Die Effektivität der Initiative könnte erhöht werden durch eine Ausweitung auf Eigenheime, eine Differenzierung der Höchstmieten gemäß dem lokalen Marktniveau, eine bessere Abstimmung mit den Regelungen der neuen Mindestsicherungsverordnung, die vorbehaltliche Einbeziehung gewerblicher Vermieter, Anreize für kleine Umbauten und Sanierungen (Wohnbauförderung), ein Mitspracherecht der Eigentümer bei der Mieterauswahl durch die Gemeinde sowie eine Beschleunigung der Prozesse. Auch ist die Initiative bei den Eigentümern erst wenig bekannt. Kaum ein Fünftel der Befragten bezeichnet sich als gut informiert.

→ Andere Maßnahmen im Umgang mit Leerstand

a) Es werden Vorschläge unterbreitet, die Daten des Adressregisters maßgeblich zu verbessern. Größere Brocken von offensichtlich falschen Einträgen sind statistisch identifizierbar. Es wäre damit möglich, mit moderatem Aufwand für die Gemeinden einen erheblichen Teil der „Datenleichen“ zu beseitigen. b) Stromverbrauchsdaten bieten vielfältige Möglichkeiten zur Bereinigung des Wohnungsregisters, z.B. zur Identifikation von nicht mehr existenten Wohnungen. Ein vielversprechender Ansatzpunkt ist der bevorstehende Roll-Out von Smart Meters. Anlässlich dessen wird jeder Anschlusspunkt von sachkundigem Personal aufgesucht. Dies könnte zum Anlass genommen werden, maßgebliche Registereigenschaften der jeweiligen Wohnung zu verifizieren. c) Ein Schritt zur effizienten Nutzung der verfügbaren Daten ist die Verfügbarkeit von Zeitreihen. Zu diesem Zweck sollten von den tagesaktuell verfügbaren Registerdaten mindestens quartalsweise Auszüge hergestellt und gespeichert werden. d) Die Register- und Stromverbrauchsdaten ermöglichen ein präzises Leerstandsmonitoring. Interessant sind insbesondere Wohnungen, die langjährig genutzt wurden und dann leer fallen. Die vormalige Nutzung zeigt, dass die Wohnung grundsätzlich marktgängig ist. Informationen über solche leerstehenden, grundsätzlich marktgängigen Wohnungen könnten den Gemeinden zur Verfügung gestellt werden. e) Durch die Aktivierung der Berufsgruppe der Steuer- und Vermögensberater könnte es gelingen, deren Kunden zu einem stärker offensiven Veranlagungsverhalten in Bezug auf vermietete Eigentumswohnungen zu bringen. f) Im Rahmen der Wohnbauförderung kann aktuell (Sanierungsförderung in Abstimmung mit „Sicher Vermieten“) und vorausschauend (Eigenheimförderung zur Vermeidung zukünftiger Leerstände) vorgegangen werden.

→ Der Bundesgesetzgeber ist gefragt

Die Bundesregierung plant eine „Modernisierung des Wohnrechts“. Das Land Vorarlberg war schon in der Vergangenheit federführend bei Forderungen zu liberalen Reformen des Mietrechts. Handlungsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich Eigenbedarfskündigungen, Befristungsregelungen, Kettenverträgen, Rückforderungsansprüchen bei Schäden, Regelungen bei Bagatelldreparaturen sowie der Verständlichkeit des Gesetzes. Auch die von der Eigentümervereinigung geforderte „kleinen Vermietung“ mit Einschränkungen des Anwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes bei Vermietern mit höchstens fünf Wohnungen ist ein möglicher Ansatz. Im Wohnungseigentumsgesetz könnte die Einführung einer dispositiven Mindestrücklage in Anlehnung an das Erhaltungsregime im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gleichzeitig zu höheren Sanierungsraten und geringerem Leerstand beitragen. Im Steuerrecht spricht vieles für eine Wiedereinführung der steuerfreien Mietzinsreserve zur Bildung ausreichender Rücklagen für größere Sanierungen von vermieteten Wohnungen.

INHALT

HAUPTERGEBNISSE	3
A. AUFTRAG UND PROJEKTDURCHFÜHRUNG	9
B. PROBLEMATIK LEERSTAND	10
B.1 Überblick	10
B.2 Arten des Leerstands	10
B.3 Statistische Erfassung von Leerstand	14
C. METHODIK	16
C.1 Dokumentation bisheriger Leerstandserhebungen in Vorarlberg	16
C.2 Fokusgruppe	16
C.3 Empirische Abschätzung	16
C.4 IIBW-Erhebung bei Wohnungseigentümern	17
D. QUANTIFIZIERUNG LEERSTAND IN VORARLBERG	18
D.1 Bisherige Leerstandserhebungen, regionale Aktivitäten gegen Leerstand	18
D.2 AGWR/ZMR-Daten („Wohnungen ohne Meldung“)	26
D.3 Leerstandsindikator Stromverbrauch	41
D.4 Leerstand gemäß empirischer Erhebung	43
D.5 Quantitative Schätzung des Leerstands	44
E. IIBW-UMFRAGE ZU LEERSTANDSGRÜNDEN	46
E.1 Statistik der Erhebung	46
E.2 Investitionen in Wohnungen	47
E.3 Gründe für Leerstand	48
E.4 Vermietung der Anlageobjekte	50
E.5 Bereitschaft zur Vermietung	50
E.6 Kooperationsbereitschaft mit „Sicher Vermieten“	52
E.7 Motivationslage für eine Ausweitung des Geschäftsfeldes	52
E.8 Einstellung zu politischen Maßnahmen gegen Leerstand	53
E.9 Offene Rückmeldungen	54
F. EMPFEHLUNGEN	57
F.1 Empfehlungen zur Verbesserung der Datenlage	57
F.2 Empfehlungen zur Identifikation von Leerstand	57
F.3 Empfehlungen zur Aktivierung leerstehender Wohnungen	58
G. ANHANG	61
G.1 Glossar / Abkürzungsverzeichnis	61
G.2 Quellen und Literatur	61
G.3 Fokusgruppen	63
G.4 Fokusgruppen-Workshops	63
G.5 Tabellen und Abbildungsverzeichnis	64
G.6 Fragebogen für online-Befragung	65

A. AUFTRAG UND PROJEKTDURCHFÜHRUNG

Mit Beschluss von 12.9.2017 beauftragte die Vorarlberger Landesregierung das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH mit der Erstellung der gegenständlichen Studie, bestehend aus den beiden Teilprojekten:

- Statistische Erfassung von Leerstand (Identifikation von Leerstand);
- Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung.

Ziele des Projekts sind zum ersten die Entwicklung einer Methodologie zur möglichst zuverlässigen statistischen Erfassung von Wohnungsleerstand und insbesondere von jener Teilmenge, die grundsätzlich dem Markt zugeführt werden könnte, und zum zweiten ein besseres Verständnis dessen, was Wohnungseigentümer veranlassen könnte, leerstehende Wohnungen zu vermieten. In der Kombination der beiden Aspekte wird erhofft, Wohnungsleerstand besser beobachten sowie geeignete politische Maßnahmen zu dessen Beseitigung setzen zu können.

Das Projekt wurde in enger Kooperation mit der Wohnbauförderungs- und der Statistikabteilung des Landes Vorarlberg, der Vorarlberger Energienetze GmbH, der Vorarlberger Eigentümervereinigung (VEV) sowie regionalen Akteuren erstellt. Aus diesem Kreis wurde eine Fokusgruppe gebildet, die in zwei Workshops am 13.11.2017 und am 12.3.2018 wesentliche Beiträge zur Projektentwicklung leistete.

Grundlage der Studie sind im Wesentlichen vier statistische Quellen:

- a) Bestehende Leerstandserhebungen mehrerer Gemeinden und Regionen;
- b) Basisdaten des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) in Verbindung mit dem Zentralen Melderegister (ZMR);
- c) mit Einschränkungen Stromverbrauchsdaten der Vorarlberger Energienetze GmbH und eine
- d) Online-Erhebung bei VEV-Mitgliedern.

In der Zusammenschau ermöglichte die Analyse dieser Quellen überzeugende Antworten auf die dem Auftrag zugrundeliegende Fragen.

Für das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH



FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann
Geschäftsführer
April 2018

B. PROBLEMATIK LEERSTAND

B.1 ÜBERBLICK

Leerstand von Wohnungen wird international verstärkt als wohnungspolitisches Problem wahrgenommen. Dabei sind zwei unterschiedliche Ausprägungen zu unterscheiden. Zum einen geht es um strukturellen Leerstand in stagnierenden oder wirtschaftlich rückläufigen Regionen als zukünftiger Herausforderung. Hier sind auch Sozialwohnungsbestände betroffen (z.B. Ostdeutschland, in Österreich u.a. Waldviertel, Mur-Mürz-Furche, teilweise Kärnten).

Zum anderen ist in wirtschaftlich und demografisch dynamischen Regionen das Horten von Wohnungen ohne Verwertungsabsicht zu beobachten. Dieser als „spekulativ“ oder „investiv“ zu bezeichnende Leerstand wird als Marktversagen, aber auch als politisches Problem erkannt. Dies führt in manchen Regionen z.B. in Deutschland und der Schweiz zu restriktiven Reaktionen, etwa die verpflichtende Meldung ungenutzter Wohnungen oder Leerstandsabgaben (MA 18, 2012, 42-94). Auch in Vorarlberg wird das Thema Wohnungsleerstand zusehends als Problemfeld und Marktversagen gesehen. Es werden Anreize für Eigentümer gesucht, derartige Bestände dem Markt zuzuführen.

Es liegen bereits umfassende Studien zur Thematik vor, u.a. aus Österreich (z.B. Hertzsch & Verlic, 2012; Frey u.a., 2012; MA18, 2013; BBSR, 2014; Natter, 2015). Sie sind Ausdruck dafür, dass Wohnungsleerstand als Problem erkannt und politisch angegangen wird.

Die negativen Folgen von Wohnungsleerstand lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- a) Ökonomisches Problem für den Einzelnen:
 - Ressource Wohnraum ist ungenutzt, kein Ertrag;
 - Wohnung/Haus verliert durch Leerstand an Wert (verfällt).
- b) Verteilungsproblematik:
 - Zwischen alt und jung: „Jugend sucht Wohnraum“;
 - Zwischen arm und reich.
- c) Gesellschaftspolitisch:
 - „Lücken im sozialen Gefüge“ (Nachbarn fehlen, Anteilnahme, Austausch);
 - Das innerörtliche Erscheinungsbild einer Gemeinde wird durch leerstehende Gebäude negativ beeinflusst.
- d) Ökologische Problematik:
 - Flächenverbrauch, Siedlungsdruck an den Rändern.
- e) Kulturelle Problematik:
 - Verlust an baukulturell wertvollen Gebäuden, Erinnerungsorten.

In der Öffentlichkeit hat sich die Wahrnehmung von Leerstand verschoben: Leerstand wird heute nicht mehr nur als Problem des Eigentümers bei der Verwertung, sondern zunehmend auch als gesellschaftliches, ökonomisches, kulturelles und ökologisches Problem gesehen. Das Hauptaugenmerk der vorliegenden Studie liegt auf dem kurz- bis mittelfristig vermietbaren Leerstand. Schlüssel muss die Motivierung der Eigentümer sein.

B.2 ARTEN DES LEERSTANDS

Ausgangspunkt der Definition von Leerstand ist eine nicht vorhandene Hauptwohnsitzmeldung. Dies betrifft annähernd jede fünfte Wohnung in Österreich. Allerdings gibt es auch bei Hauptwohnsitz-

Wohnungen eine Leerstandsthematik, wenn etwa besonders günstige Sozialwohnungen an eine Hauptwohnsitzmeldung gebunden sind, die Wohnung aber tatsächlich kaum genutzt wird. An solche, stark untergenutzte Wohnungen ist statistisch und rechtlich kaum heranzukommen. Die einzige Möglichkeit besteht in einer generellen Erhöhung der Miete bis nahe an das Marktniveau, um wirtschaftliche Anreize zu geben, untergenutzte Wohnungen aufzugeben.

Die Literatur bietet unterschiedliche Klassifizierungen von Leerstand. Die Unterschiede erklären sich aus deren Zweck: betriebswirtschaftliche Überlegungen, Erhöhung der sozialen Teilhabe, Stadtumbau, Stadtrückbau, kulturelle Nutzungsmöglichkeiten etc. In den meisten Fällen sind Ursachen und Dauer des Leerstandes die wichtigsten Kriterien der Klassifizierung. Wenn eine Wohnung umzugsbedingt für zwei Monate leer steht, unterscheidet sie sich grundlegend von einer vermietbaren Wohnung die z.B. aufgrund von spekulativen Überlegungen unbewohnt bleibt, obwohl eine Vermietung grundsätzlich möglich wäre.

Folgende vier Beispiele geben die große Bandbreite an Ursachen von Leerstand wieder (diese und die nachfolgenden Beispiele stammen großteils aus der projektbezogen durchgeführten empirischen Erhebung, s. Kap. E, S. 46):

- Wohnungen in guter Lage und Qualität stehen leer oder werden (wenn überhaupt) nur temporär geringfügig als Zweitwohnsitz genutzt. Auf den Markt kommen sie trotz hoher Mietpreise nicht.
- *„Bauernhaus, sanierungsbedürftig, die Eltern sind verstorben, alle Kinder haben inzwischen selbst Wohnungseigentum. Die emotionale Bindung an das Haus ist so groß, dass es nicht verkauft wird. Das Haus steht leer und wird nur für Lagerzwecke und Ferienaufenthalte verwendet. Oder das Gebäude wird als Ferienhaus für wenige Wochen im Jahr vermietet und steht nicht für eine Dauernutzung zur Verfügung.“* (vgl. Berchtold, 2014).
- Ein privater Investor kauft mehrere Dutzend Wohnungen in städtischen Zentren Vorarlbergs. Alle bleiben leer, denn die Wertsteigerung ermöglicht später profitablen Weiterverkauf, auch wenn in der Zwischenzeit nicht vermietet wird.
- Bei einer ererbten Wohnung werden die Optionen erwogen. Die Entscheidung fällt auf touristische Kurzzeitvermietung, wodurch die Wohnung dauerhaft dem regulären Wohnungsmarkt entzogen ist.

Die Bandbreite an Gründen, warum Wohnungen und Häuser leer stehen, obwohl sie genutzt werden könnten, ist groß. Warum steht dieser Wohnraum leer, wenn doch Menschen nach Wohnraum suchen? Folgende Ursachen lassen sich anführen:

- Vermietung ist zu unsicher und umständlich, schlechte Erfahrungen mit Vermietung;
- Vermietung rentiert sich nicht (Aufwand, Wertminderung, Besteuerung);
- Die Wohnung müsste vor einer Vermietung saniert werden;
- Ungeregelter Besitz, Erbstreitigkeiten, Verständigungsschwierigkeiten;
- Vorhalten für Kinder oder Enkel;
- Vorhalten für den eigenen Dritten Lebensabschnitt;
- Gesamtes Haus steht vor Generalsanierung;
- Gesamtes Haus steht vor Abriss.

Bei der projektbezogen angewandten Klassifizierung (Kap. B.2.1-B.2.3) steht die Erhöhung des Wohnungsangebots für Wohnungssuchende im Vordergrund. Daher ist es sinnvoll, den Leerstand an Wohnung gemäß seiner Marktfähigkeit zu unterteilen. Leerstand wird in dieser Klassifizierung als möglicher Entschärfungsfaktor für das Marktgleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum gesehen. Dieser Leerstand wird daher als eine nutzbare Ressource zur Lösung des Ungleichgewichts gesehen (vgl. Amann & Mundt, 2009; Amann u.a., 2015; IIBW, 2010-2017):

B.2.1 NICHT-DISPONIBLER LEERSTAND

Ein großer Teil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung steht aus gutem Grund leer und ist kaum für den Wohnungsmarkt aktivierbar. „Nicht-disponibler Leerstand“ sind z.B.:

- Ferienwohnungen;
- Zweit- und Nebenwohnsitze, die selten aber doch genutzt werden;
- umzugsbedingter Leerstand (auch bei Neubauwohnungen), der sich aus der Fluktuation am Wohnungsmarkt ergibt; Eine solche „Umzugsreserve“ führt in allen Märkten zu vorübergehendem Leerstand und wird mit ca. 2% des Bestandes angenommen (MA 18, 2013; IfS, 2005; BBRS, 2014);
- Vorübergehend leer und damit nicht disponibel sind Wohnungen und Gebäude, die gerade renoviert werden, aber im Anschluss wieder dem Markt zugeführt werden sollen.

B.2.2 EINGESCHRÄNKT DISPONIBLER LEERSTAND

Eingeschränkt disponibel sind jene Wohnungen, die bei geänderten rechtlichen oder ökonomischen Rahmenbedingungen mittelfristig dem regulären (auf Hauptwohnsitze abzielenden) Wohnungsmarkt zugeführt werden könnten, z.B.:

- Leerstand in Regionen mit geringer Nachfrage;
- Nicht für eine dauerhafte Nutzung vorgesehene Nebenwohnsitze (z.B. beruflich motivierte Wohnungskäufe);
- Unter Marktpreis unbefristet gemietete Wohnungen, die für den Vertragseintritt durch Angehörige vorgehalten werden;
- Aus qualitativen Gründen nicht marktgängige Wohnungen, die bei entsprechenden Investitionsanreizen saniert würden.

B.2.3 DISPONIBLER LEERSTAND

Der disponible Leerstand beinhalten Wohnungen, die relativ kurzfristig dem Wohnungsmarkt zugeführt werden könnten, wenn entsprechende Anreize wirken oder geschaffen würden. Diesem Segment gilt das Hauptaugenmerk der vorliegenden Studie. Ihm sollten wohnungspolitische aktivierende Maßnahmen vorrangig gelten. Es scheint zweckmäßig, diese Kategorie wiederum in zwei Gruppen zu untergliedern, wenngleich die Abgrenzung schwierig ist:

- Struktureller Leerstand entsteht aufgrund von mangelhafter Qualität, schlechter Lage oder Marktbedingungen. Die Nachfrage weicht hier vom Angebot ab.
- Beim investiven Leerstand geht es hingegen um Leerstand trotz generell vorhandener Nachfrage. Es handelt sich um Wohnungen, die ohne Nutzungsabsicht leer stehen, z.B. in Erwartung einer zukünftigen Nutzung durch Kinder oder im Ruhestand. In der Sonderform des spekulativen Leerstandes wird die Wohnung nur in Erwartung steigender Preise ungenutzt vorgehalten.

Insbesondere spekulativer Wohnungsleerstand im Neubau wird zunehmend als Marktversagen und politisches Problem erkannt. Seit wenigen Jahren erleben Investitionen in den Wohnbau als Alternative zu Geldanlagen einen Boom. Zum Teil werden Wohnungen einzig mit dem Motiv des Werterhalts (Inflationsschutz) erworben, ohne unmittelbar Erträge aus einer Vermietung generieren zu wollen. Derartiger Wohnungsneubau kommt der Wohnversorgung von Haushalten nicht zugute und trägt demnach auch nicht zur Deckung des Wohnungsbedarfs bei. Marktsignale können den investiven Wohnungsbestand beeinflussen, indem steigende Preise von Eigentumswohnungen den Anreiz zu kaufen erhöhen und steigende Mieten Anreize schaffen, vorhandene Wohnungen zu vermieten.

B.2.4 SONDERPROBLEMATIK TOURISTISCHE KURZZEITVERMIETUNG

Onlineplattformen zur touristischen Kurzzeitvermietung von Wohnungen, etwa Airbnb, expandieren weltweit stark. Die touristische Kurzzeitvermietung führt dazu, dass Wohnungen dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden. Auch bewegt sich dieses Geschäftsmodell immer noch teilweise in steuerlichen Graubereichen bzw. kann Steuerpflicht relativ leicht umgangen werden. Zunehmend werden Immobilien nur mit dem Zweck der touristischen Kurzzeitvermietung erworben oder gar gebaut.

Eine umfassende Studie zu Airbnb-Aktivitäten in Wien wurde unlängst von Seidl u.a. (2017) vorgelegt. Die Autoren kommen, kurzgefasst, zu folgenden Erkenntnissen: Die Vermietung von Wohnungen für kurzfristige Aufenthalte hat sich in den drei letzten Jahren fast verfünffacht. Hauptsächlich werden ganze Wohnungen in innerstädtischen Hotspots touristisch vermietet. Die durch die Vermietung generierten Einnahmen sind beträchtlich und belaufen sich auf rund € 80 Millionen pro Jahr, das sind rund 10% des Wiener Nächtigungsumsatzes. Dadurch entsteht zunehmend Konkurrenz zum Hotelgewerbe. Die Autoren zeigen sich besorgt, dass dem Wohnungsmarkt durch Airbnb dauerhaft Wohnungen entzogen werden, besonders dort, wo Mieten und Nachfrage besonders hoch ist. Die Einnahmen liegen wesentlich höher als jene, die durch reguläre Vermietung erzielbar wären. Die meisten Anbieter haben nur eine Wohnung, allerdings gibt es auch einige Top-Anbieter mit bis zu fast 50 Wohnungen, die Einnahmen bis zu monatlich € 60.000 über Airbnb generieren können. Viele Vermietungen sind als gewerblich einzustufen.

Auch in Salzburg wird die touristische Kurzzeitvermietung als Problem wahrgenommen (Salzburg.orf.at, 15.6.2017). Die touristische Nutzung von Wohnungen in Gebäuden mit mehr als fünf Einheiten ist aufgrund der Wohnraumknappheit verboten. Mit dem neuen Salzburger Raumordnungsgesetz mit Gültigkeit ab 1.1.2018 wurde die Verwendung einer Wohnung für touristische Beherbergungen massiv eingeschränkt und teilweise verboten (§31b Salzburger ROG). Doch sind Kontrollen schwierig. Häufig sind Firmen oder Agenturen zwischengeschaltet.

Österreichweit und auch international verschärfen Kommunen ihre Gesetze, um der touristischen Kurzzeitvermietung von Wohnungen einen Riegel vorzuschieben. Die Stadt Wien sieht allerdings (noch) keinen Handlungsbedarf, da sie auf das geringe Volumen der Airbnb-Wohnungen verweist. Etwa 2.000 solche Wohnungen machen lediglich zwei Promille des Wiener Wohnungsbestandes aus (Szigetvari, 11.10.2017).

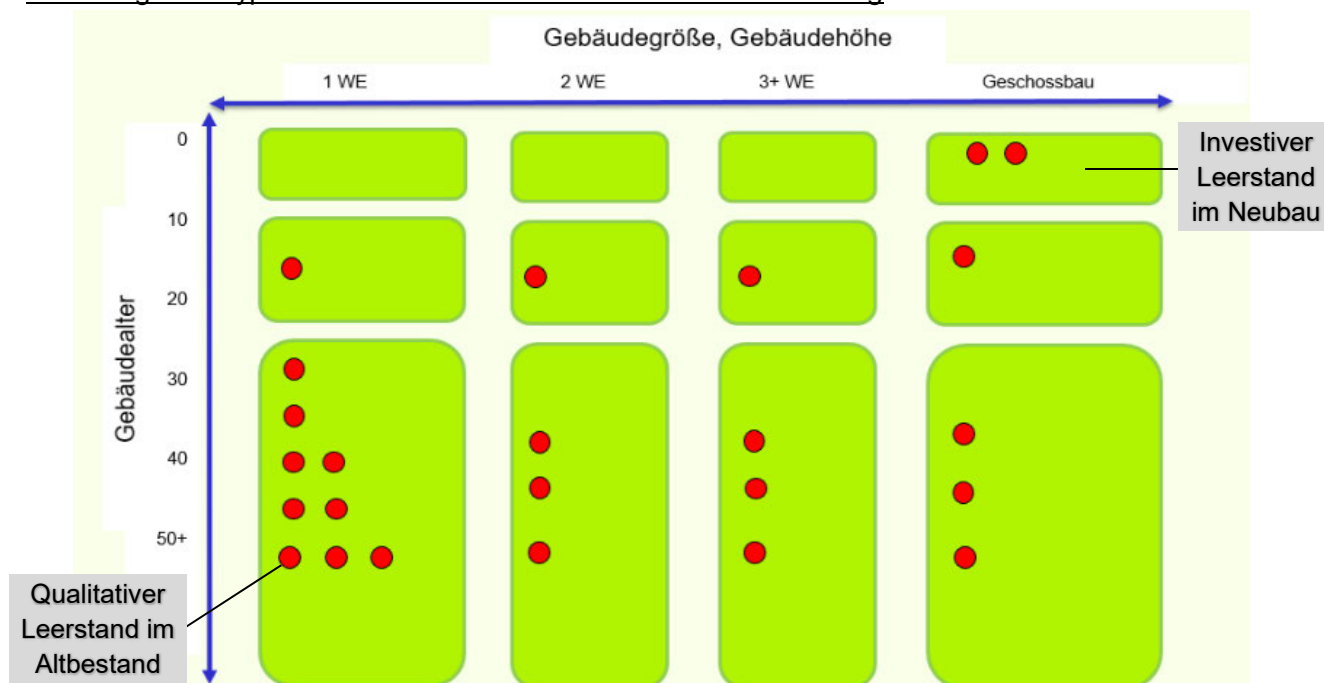
B.2.5 AUSGANGSTHESEN FÜR VORARLBERG

In Anbetracht der Spezifika des Vorarlberger Wohnungsmarktes lassen sich folgende Ausgangsthesen über von Wohnungsleerstand betroffene Sektoren formulieren:

- Bestände mit geringer Leerstandsproblematik: GBV-Wohnungen; gemeindeeigene Wohnungen; neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser;
- Bestände mit hoher Leerstandsproblematik: ältere Einfamilienhäuser (v.a. Baujahr vor 1970) in dezentraler Lage; sehr große alte Eigenheime (Bregenzerwald); neue Eigentumswohnungen im gehobenen Preissegment in urbaner/semi-urbaner Lage; ältere Eigentumswohnungen (Erbschaften).

Abbildung 1 veranschaulicht die Hypothesen. Der Gebäudebestand wird einerseits über das Baualter, andererseits über die Gebäudegröße klassifiziert. Da die Streuung über Einfamilienhäuser bis Mehrwohnungsbauten auch mit der räumlichen Struktur zusammenhängt, kann die x-Achse der Grafik auch als Unterschied zwischen „ländlich“ und „städtisch“ gelesen werden. Die roten Punkte geben an, in welchen Beständen häufiger Leerstand vermutet werden kann. Qualitativ bedingter struktureller Leerstand dominiert bei alten Einfamilienhäusern. Investiver Leerstand im Neubau ist im urbanen Mehrwohnungsbau verbreitet.

Abbildung 1: Hypothese über bestehende Leerstände in Vorarlberg



Anm.: Die roten Punkte symbolisieren leerstehende Wohnungen und geben an, in welchen Segmenten Leerstände vermutet werden können.

Quelle: Eigene Darstellung

B.3 STATISTISCHE ERFASSUNG VON LEERSTAND

Die Messung von Wohnungsleerstand ist eine methodologische Herausforderung, die, auch aus internationaler Sicht, noch keine allgemeingültige, beste Methode hervorgebracht hat. Vielmehr kommen international unterschiedliche Arten der Identifikation von Leerstand zur Anwendung (vgl. im Detail: IfS, 2005; MA 18, 2013; BBSR 2014):

- Einen guten Einblick in die Wohnverhältnisse bieten Zensus-Erhebungen (Volkszählung/Gebäude-Wohnungs-Zählung, in Österreich seit 2011 Registerauszüge), indem gleichzeitig wohnungs- und haushaltsbezogene Eigenschaften erhoben werden. Diese ermöglichen regelmäßige Momentaufnahmen des verfügbaren Wohnungsbestandes und seiner Nutzung. Dabei wird der aus früheren Bestandsdaten und zwischenzeitlichen Veränderungsdaten (Neubau, Abriss) ermittelte statistische „Stand der Dinge“ mit den aktuell beobachteten Verhältnissen des Wohnungsbestandes abgeglichen. Nachteil der Methode sind die großen Intervalle und die lange Frist bis zur Verfügbarkeit der verknüpften Vollerhebungsdaten.
- Die tatsächliche Nutzung der Wohnungen kann über Zensus-Erhebungen, selbst wenn diese abgefragt wird, nur eingeschränkt festgestellt werden. In Österreich stehen diesbezügliche Informationen über das Zentrale Melderegister (ZMR) zur Verfügung, das mit dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) verknüpft ist. In Kombination geben diese Register Auskunft über die Anzahl an Personen, die in einer Wohnung haupt- oder nebenwohnsitzgemeldet sind. Problematisch ist die Nutzung dieser Daten hinsichtlich der Divergenz zwischen Meldestatus und tatsächlicher Nutzung (im Detail Kapitel D.2, S. 26).
- Stichprobenerhebungen, zumal in Kombination mit Begehungen, sind sehr aufwendig. Dabei werden repräsentative Stichproben von Wohnhäusern (nach Quantitäten und räumliche Streuung) identifiziert und mit den Hauptwohnsitzmeldungen abgeglichen. Ergänzend werden wiederholt In-situ-Begehungen durchgeführt, um längerfristig leerstehende Wohnungen zu identifizieren. Untergenutzte Zweit-

Wohnsitze können dabei nur schwer von spekulativem Leerstand unterschieden werden. Von der Stichprobe kann induktiv auf größere Bestände geschlossen werden. Allerdings bewirken solche Hochrechnungen erhebliche Unsicherheiten.

- d) Erfolgversprechend sind verbrauchsabhängige Erhebungsmethoden (Minderverbrauch bei Strom, Wasser, Heizung, usw.). Dabei ist ein arbiträres Niveau des Verbrauchs in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße festzulegen, das kennzeichnend für Leerstand ist. Neben geringem Verbrauch lassen sich nicht-vermietete Wohnungen auch dadurch identifizieren, dass die Nebenkostenabrechnung an den Vermieter und nicht den Mieter geht (z.B. CBRE-empirica-Leerstandsindex in Deutschland, s. BBSR, 2014). Denkbar ist auch die Zusammenarbeit mit der Post in ihrer Funktion als Adressen-Händler. Rauchfangkehrer, Müllentsorgung, Wasserentsorgungsdaten sind weitere wohnungsbezogene Daten, die Aufschluss oder zumindest Indizien dafür geben können, ob eine Wohnung regelmäßig genutzt wird oder nicht. Zentrale Herausforderungen bei dieser Methode sind der Zugang zu geeigneten Verbrauchsdaten und Datenschutzregelungen. Letztere werden mit der EU-Datenschutzrichtlinie (95/46/EG) und deren nationalen Umsetzung mit der Datenschutz-Grundverordnung aktuell massiv verschärft.

C. METHODIK

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über die zur Beantwortung der Fragestellungen gewählten Methoden und Zugangsweisen.

C.1 DOKUMENTATION BISHERIGER LEERSTANDSERHEBUNGEN IN VORARLBERG

Leerstand und die Mindernutzung von existierendem Wohnraum ist seit Langem ein Thema in Vorarlberg. Mit der Thematik haben sich Gemeinden und Regionen, aber auch die Landesverwaltung, bereits intensiv auseinandergesetzt. Mit der vorliegenden Studie wird u.a. das Ziel verfolgt, die existierenden Einzelerhebungen zu einem gemeinsamen Bild zusammen zu fügen. Spezifische Methoden, Zugangsweisen sowie Ergebnisse und Maßnahmen, die in Folge gesetzt wurden, werden dokumentiert und analysiert. Dafür war die enge Zusammenarbeit mit Gemeinde- und RegionsvertreterInnen notwendig. Viele handelnde Personen nahmen an den Treffen der Fokusgruppe teil und berichteten von ihren Erfahrungen. Zusätzlich wurde an bestimmte Gemeinden und Regionen ein standardisierter Fragebogen versandt, um die Erfahrungen mit Leerstand systematisch zu dokumentieren. Publiziertes Material wurde gesammelt und analysiert. Die Ergebnisse dieser „Stand der Dinge“-Erhebung sind Thema von Kapitel D.1 (S. 18).

C.2 FOKUSGRUPPE

Dem Ziel folgend, bei bestehenden Ansätzen des Umgangs mit Wohnungsleerstand anzusetzen, wurde auf die in den Sozialwissenschaften erprobten Methode der Fokusgruppen zurückgegriffen. Dabei geht es darum, besonders explizite Repräsentanten eines Themenfeldes zu versammeln und Themen sowie Resultate mit diesen in einen Kontext zu stellen. Es geht um „Kommunikation, Offenheit, Vertrautheit und Fremdheit sowie Reflexivität“ (Helfferich, 2011).

Die Zusammensetzung der Fokusgruppe wurde mit dem Auftraggeber akkordiert. Ein erster Workshop fand in einer frühen Phase der Projektdurchführung im November 2017 statt und galt der Konzeption der Projektdurchführung, der Adaption bestehender Initiativen zur Leerstandserfassung und der bevorstehenden empirischen Erhebung. Ein zweiter Workshop der Fokusgruppe im März 2018 diente der Präsentation und Diskussion der vorläufigen Projektergebnisse.

Teilnehmer der Fokusgruppe waren Vertreter der Landesverwaltung (Wohnbauförderung, Statistik, überörtliche Raumplanung), der Vorarlberger Eigentümervereinigung, der Regionen Vorderland-Feldkirch, Bregenzerwald und Walgau, mehrerer Städte und Gemeinden, der Energiewirtschaft sowie des Auftragnehmers.

C.3 EMPIRISCHE ABSCHÄTZUNG

Die quantitative Erfassung des Wohnungsleerstandes in Vorarlberg erfolgte durch einen Abgleich unterschiedlicher Datenquellen und Erhebungsstrategien. Ziel bei der Methodenauswahl war, dass eine solche Erhebung regelmäßig und dadurch vergleichend durchgeführt werden kann (Wiederholbarkeit). Es soll ausgeschlossen werden, dass die aktuelle Erhebung stichtagsbezogene Besonderheiten aufweist und die wichtige Komponente der Dynamik der Leerstandsentwicklung verloren geht:

C.3.1 ANALYSE DER AGWR/ZMR-DATEN

Mit dem Adress-, Gebäude- und Wohnregister (AGWR) steht eine Datenbasis zur Verfügung, die den Gebäude- und Wohnungsbestand in Vorarlberg in hoher Detailgenauigkeit abbildet. Die Verknüpfung der AGWR-Daten mit dem Zentralen Melderegister gibt Indizien über die Nutzung der Wohnung. Für die Analyse wurde der Datenstand mit Stichtag 5.2.2018 genutzt (im Detail: Kapitel D.2). Die Datenbasis erwies sich als besonders ertragreich, da Vorarlberg eine Pilotregion für die gemeindebezogenen Daten ist und tagesaktuell vollen Zugang zu den wohnungs- und haushaltsbezogenen Daten bietet.

C.3.2 KOOPERATION MIT DER VORARLBERGER ENERGIEKETZE GMBH

Die Analyse der Optionen hinsichtlich verbrauchsabhängiger Erhebungen zur Ermittlung von Wohnungsleerstand erbrachte die größten Potenziale beim Stromverbrauch. Die Zusammenarbeit mit der Vorarlberger Kraftwerke AG bzw. der Vorarlberger Energienetze GmbH konnten die Energieverbräuche aller Wohnungen mit Stromanschluss im Land analysiert werden (im Detail: Kapitel D.3, S. 41). Wenngleich nicht Teil einer offiziellen Definition einer Wohnung, ist die Verfügbarkeit von Strom doch konstitutiv für das, was als Wohnung aufzufassen ist. Für die Messung des Stromverbrauchs ist der Netzbetreiber, nicht der Energielieferant zuständig. Hinsichtlich diesem besteht keine Wahlfreiheit des Konsumenten. Die Vorarlberger Energienetze GmbH decken dadurch den größten Teil der Landesfläche ab. Das Kleinwalsertal wurde aus der Analyse gänzlich ausgeschlossen. Für die Netzgebiete Montafon, Feldkirch und Frastanz wurden von den örtlichen Netzbetreibern Daten erfragt bzw. Schätzungen verwendet. Mit ganz wenigen Ausnahmen hat jede Wohnung einen Stromanschluss. Und dieser besteht solange die Wohnung intakt ist. Das Vorhandensein eines Stromanschlusses ist damit auch eine wertvolle Datenquelle für den statistisch ansonsten schwer fassbaren Wohnungsabgang.

Bei der Nutzung der Stromverbrauchsdaten kam der Frage des Datenschutzes ein unerwartet hoher Stellenwert zu. In die Projektlaufzeit fiel die Implementierung der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU 2016/679) in nationales Recht bis Mai 2018. Entsprechende Bedenken seitens des Netzbetreibers führten zu Verzögerungen, sodass in der vorliegenden Studie nur hoch aggregierte Daten verwendet werden können. Darüber hinaus ist eine mögliche Systematik der Nutzung von Basisdaten zum Stromverbrauch beschrieben.

C.4 IIBW-ERHEBUNG BEI WOHNUNGSEIGENTÜMERN

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden mittels einer empirischen Erhebung (s. Anhang Kap. G.5, S. 64) die Gründe für Wohnungsleerstand und die Motivationslage von Wohnungseigentümern erhoben. Diesbezüglich wurde eine Zusammenarbeit mit der Vorarlberger Eigentümervereinigung eingegangen. Diese ist die Interessensvertretung für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Sie wurde 1973 über eine Privatinitiative gegründet und hat aktuell rund 6.500 Mitglieder in ganz Vorarlberg. Sie ist als Verein organisiert und zählt somit zu den größten Vereinen in Vorarlberg. In einem ersten Schritt wurde in enger Abstimmung mit der Fokusgruppe ein geeigneter Fragebogen erarbeitet. Zur Teilnahme am Online-Fragebogen wurden die Mitglieder des VEV über Email eingeladen. Darüber hinaus gab es Zugang über die Homepage der VEV. Die Teilnahme war von 30.11.2017 bis 15.1.2018 möglich. Um einen höheren Rücklauf zu generieren, wurde während der Laufzeit ein „Reminder“ an alle Mitglieder versandt, um die mögliche Teilnahme an der Erhebung nochmals in Erinnerung zu rufen. Insgesamt nahmen 472 Respondenten an der Erhebung teil.

D. QUANTIFIZIERUNG LEERSTAND IN VORARLBERG

Frei nach dem betriebswirtschaftlichen Grundsatz „what you can measure, you can manage“ („was man messen kann, kann man auch steuern“) ist eine Grundvoraussetzung für den politischen Umgang mit investivem Leerstand dessen einigermaßen zuverlässige statistische Erfassung. Diese erweist sich in der Praxis als schwierig. Schon die statistischen Daten zum Wohnungsbestand sind stark lückenhaft. Eine nicht oder untergenutzte Wohnung hinterlässt zudem kaum statistisch auswertbare Spuren. Die folgenden Kapitel zeigen jedoch, dass durch die Kombination unterschiedlicher Zugangsweisen und Datenquellen sehr wohl quantitative Aussagen zum Wohnungsleerstand in Vorarlberg gemacht werden können.

D.1 BISHERIGE LEERSTANDSERHEBUNGEN, REGIONALE AKTIVITÄTEN GEGEN LEERSTAND

D.1.1 ÜBERSICHT UND TEILNAHME AN DER ERHEBUNG

Zahlreiche Vorarlberger Gemeinden und Regionen haben sich in jüngerer Vergangenheit mit der Thematik Wohnungsleerstand auseinandergesetzt, Erhebungen durchgeführt und Maßnahmen gesetzt, um eine Marktaktivierung des disponiblen Leerstandes voranzubringen. Tabelle 2 gibt Auskunft über die Gemeinden und Regionen mit Leerstands-Projekten, die einen entsprechenden IIBW-Fragebogen beantworteten. Alle diese Gemeinden nehmen bereits an der Landesinitiative „Sicher Vermieten“, zur Aktivierung von leerstehenden Wohnungen teil (s. Kapitel D.1.3).

Tabelle 2: Bisherige Leerstandserhebungen in Gemeinden und Regionen, Kooperationspartner

GEMEINDE/REGION	KOOPERATIONSPARTNER	RÜCKMELDUNG IIBW-FRAGEBOGEN	TEILNAHME „SICHER VERMIETEN“
Region Bregenzerwald	Lukas Schrott	X	
Bregenz	Philipp Schröckenfuchs Alexandra Kargl	X	X
Hard	Christoph Meusburger	X	X
Lustenau	Franz Wiesinger	X	X
Dornbirn	Elisabeth Planinger Johann Klocker		X
Region Vorderland-Feldkirch	Christoph Kirchengast Johannes Herburger	X	
Rankweil	Julia Tschenett	X	X
Feldkirch	Natalie Wojtech Sandra Leichte	X	X
Frastanz	Michael Seidler	telefonisch	X
Region Walgau	Birgit Werle	X	

Quelle: IIBW.

Tabelle 3 gibt einen Überblick über angewandte Methoden und Erhebungskomponenten in den untersuchten Gemeinden und Regionen. Es wurden unterschiedliche Methoden zur quantitativen Leerstandsbestimmung angewandt.

vorweisen (rund 11%). Der Leerstand basierend auf Anschlüssen und Verbrauch bei den VWK entspricht hingegen nur rund 80 Wohnungen (mit Messgeräten ohne Vertrag). Bei den Bregenzer Stadtwerken sind schließlich rund 350 Wohnungen als leerstehend vorgemerkt.

b) Eine Analyse von AGWR-Daten alleine ist nicht ausreichend:

Leerstand ist nicht dasselbe wie AGWR-Wohnungen ohne Meldung nach ZMR. Diese Erkenntnis zieht sich durch alle Gemeinden, die das AGWR-ZMR nutzen, um Wohnungen zu identifizieren, die nicht als Hauptwohnsitz dienen. Beispielsweise ergaben die AGWR/ZMR-Daten in der Region Vorderland-Feldkirch rund 1.100 Wohnungen ohne Meldung (8% aller Wohnungen). Es wurden jedoch mehrere Fehlerquellen identifiziert, etwa nicht mehr existente Einliegerwohnungen oder „Dienstwohnungen“ mit Zweitwohnsitzabgabe. Auch in Rankweil war ein Ergebnis, dass im AGWR für viele Mehrwohnungsbauten mehr Einheiten angegeben sind als faktisch existieren. Es ist also notwendig die AGWR-ZMR-Auswertung über zusätzliche Daten und Herangehensweise zu validieren. Genaueres hierzu wird in Kapitel D behandelt.

c) GIS-Verortung der AGWR-ZMR-Ergebnisse können helfen:

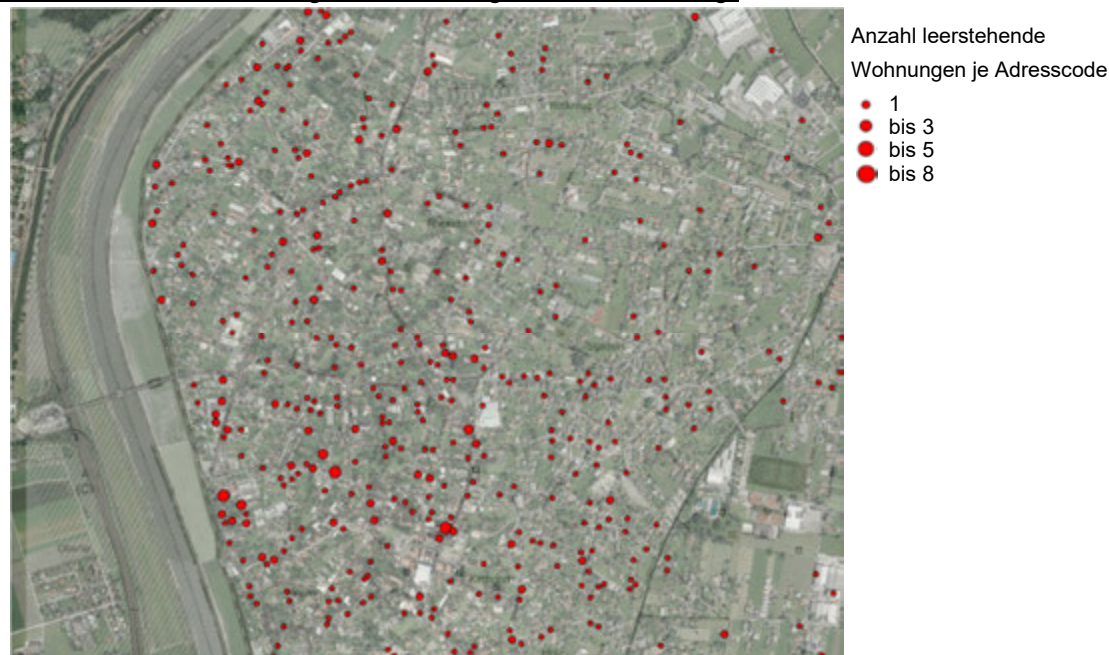
Eine kartografische Darstellung kann helfen, um Gebäude zu identifizieren, die im Register nicht mehr aktuell sind und korrigiert werden müssten (s. Kapitel D.2.2). In kleineren Gemeinden wurden persönliche Begehungen durch Gemeindevertreter durchgeführt. Dadurch können „statistische Leichen“ aufgespürt und im Register berichtigt sowie Abriss Häuser von leerstehenden, ungenutzten Häusern unterschieden werden.

Abbildung 4: Feldkirch: GIS-Verortung von Wohnungen „ohne Meldung“



Quelle: Stadtgemeinde Feldkirch; Scheidbach & Wojtech, 2015; Auszug.

Abbildung 5: Lustenau: GIS-Verortung von Wohnungen „ohne Meldung“



Quelle: Marktgemeinde Lustenau; Wiesinger, 2015; Auszug.

d) Das Thema Mindernutzung ist Teil der Leerstandsproblematik:

Viele Wohngebäude werden zwar genutzt, jedoch nur sporadisch (z.B. selten genutzte Ferienwohnungen, ererbte Häuser mit emotionalem Bezug, aufgrund von Altverträgen besonders günstige Mietwohnungen). Nur ein Teil der Wohnungen „ohne Meldung“ nach AGWR/ZMR-Daten steht komplett leer, viele werden als Wochenendhaus, Ferienwohnung, zur gelegentlichen Unterbringung von Gästen, als Lager etc. genutzt. Ähnliche Ergebnisse brachte auch eine Eigentümerbefragung im Bregenzerwald (Ergebnis Bregenzerwald; Berchtold, 2009). Das Thema Mindernutzung betrifft aber auch als Hauptwohnsitz genutzte Wohnhäuser, die wesentlich größer als benötigt sind und von den Bewohnern kaum sinnvoll bewirtschaftet werden können. Dies betrifft vor allem Einfamilienhäuser (am stärksten die vor 1970 gebauten), die von ein oder zwei PensionistInnen bewohnt werden (Erfahrung Lustenau, Walgau, Bregenzerwald). Für die Kommunen ergibt sich daraus unter anderem die Problematik der „schleichenden Entdichtung“ von Siedlungsräumen. Um bei diesem Wohnungsbestand eine bessere Ausnutzung der Platzressourcen zu begünstigen, braucht es ganz andere Maßnahmen als für die Aktivierung von Leerstand, z.B. Anreize für einen Umzug in kleinere, besser geeignete Wohnungen, Co-Housing-Modelle, Wohnungstausch, früheres und besseres Vererben etc. Das AGWR-ZMR bietet (sofern die Datenqualität in der Gemeinde stimmt) die Möglichkeit, durchschnittliche Belagszahlen und den Wohnflächenkonsum pro Person zu berechnen (Ergebnis Lustenau). Die Ergebnisse für den Bregenzerwald deuten auf große Ressourcen in den mindergenutzten Wohnungen hin: „Durch eine Intensivierung der Nutzung könnten für mindestens die nächsten 25 Jahre der Bevölkerungszuwachs in den bestehenden Gebäuden untergebracht werden“ (Berchtold, 2014, S. 5).

e) Sehr unterschiedliche Gründe für Leerstand:

Die Erfahrungen aus den Gemeinden zeigen, dass Wohnungen aus stark unterschiedlichen Gründen leer stehen. Viele Eigentümer haben schon negative Erfahrungen mit der Vermietung ihrer Wohnungen gemacht, sodass sie, sofern sie es sich leisten können, die Wohnung lieber leer stehen lassen (Erfahrung Bregenz). Andererseits dürfte die bewusste, ökonomisch begründete Entscheidung, eine nutzbare Wohnung mit Verweis auf den spekulativen Wertzuwachs leer stehen zu lassen, die

Ausnahme sein. Sehr häufig „rutscht“ ein altes geerbtes Eigenheim, oder eine Wohnung in den Leerstand, da Eigentümer mit der Nutzungsentscheidung und einer möglichen Vermietung überfordert sind, Renovierungsbedarf besteht, Erbschaftsverhältnisse ungeklärt sind usw. Dadurch wird Leerstand eine mögliche Alternative: Er kostet nichts, bringt aber auch nichts und wird deshalb in Kauf genommen.

f) Hoher Anteil an geerbten, alten Wohnhäusern:

Gerade die Untersuchungen im Bregenzerwald haben gezeigt, dass ein hoher Anteil der leerstehenden alten Häuser geerbt wurde (82%). Es besteht oft ein emotionaler Bezug zu diesen Gebäuden oder sie stehen im Besitz mehrerer Erben. Beides kann dazu beitragen, dass keine Nutzungsentscheidung getroffen wird (Erfahrung Bregenzerwald; Berchtold, 2009).

g) Hoher Anteil an qualitativ oder lagebedingt nicht marktgängigen Objekten:

Viele Wohnungen sind aufgrund von fehlenden Qualitäten und/oder einer fehlenden Infrastrukturanbindung nicht am Markt (Ergebnis Lustenau). Es müssten erhebliche Summen investiert werden, um ein Gebäude oder einzelne Wohnungen auf einen vermietbaren Standard zu heben. Wenn die Renovierungskosten auf die Miete umgelegt werden, sind solche Wohnungen häufig preislich über dem lokalen Marktniveau. Der Renovierungsaufwand bei alten Bregenzerwald Häusern ist enorm (Ergebnis Bregenzerwald).

h) Keine Leerstandsproblematik im geförderten Mehrwohnungsbau:

Anders als in strukturschwachen Regionen anderer Bundesländer gibt es in Vorarlberg keine Lagen, in denen der geförderte Mehrwohnungsbau mit nachfragebedingten Leerständen zu kämpfen hat. Dafür ist der Nachfrageüberhang nach leistbaren Wohnungen im ganzen Bundesland zu groß. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass es in der Vergangenheit Teil der Vorarlberger Wohnungspolitik war, gemeinnützigen Wohnbau auf die Ballungsgebiete zu konzentrieren (im Gegensatz etwa zu Niederösterreich).

i) Erhebungsaufwand übersteigt die Kapazitäten der kommunalen Verwaltung:

Um die AGWR/ZMR-Daten besser nutzen zu können, wäre eine außertourliche Aktualisierung der Register notwendig. Die Analyse von Listen mit Vor-Ort-Begehungen ist arbeitsintensiv. Es müssten Anreize für Gemeinden geschaffen werden, die Ergebnisse von Leerstandserhebungen besser nutzen zu können. Ein solcher Anreiz wäre etwa die Verfügbarkeit von leicht handhabbaren Instrumenten zur Mobilisierung von grundsätzlich marktgängigem Leerstand. Oft funktioniert eine Leerstandserhebung in kleineren Gemeinden besser als in Städten (geringere Zahl, weniger Anonymität, bessere Daten, überschaubarer) (vgl. auch Natter, 2015, S. 27).

j) Es gibt kein universell anwendbares Instrument zur Lösung der Leerstandsproblematik:

Zur Identifikation geeigneter Maßnahmen müssen die Gründe für Leerstand separat analysiert werden. Generell haben die Gemeinden noch kaum wirksame Maßnahmen gefunden, die effektiv helfen, leerstehende Wohnungen für den Wohnungsmarkt zu aktivieren. Den Gemeinden stehen weder finanzielle Anreizsysteme noch gesetzliche Druckmittel zur Verfügung. Zur Wohnversorgung von Bedürftigen wird vorwiegend auf den gemeinnützigen Neubau gesetzt. Viele Gemeinde beklagen den Umstand, dass sie keinen Überblick über leerstehende Wohnungen haben. Sie können sich eine verpflichtende Meldung von leerstehenden Wohnungen vorstellen, umzusetzen z.B. über das Baurecht oder ein Bundesgesetz.

D.1.3 LEERSTANDSPROJEKT „SICHER VERMIETEN“

Das Land Vorarlberg, die VOGEWOSI und die Vorarlberger Eigentümervereinigung haben ein Modell entwickelt, das den WohnungseigentümerInnen laufende Mieteinnahmen ohne Risiken und Aufwand garantiert (Land Vorarlberg, 2018). Dieses Modell war in einer Pilotphase ab 12/2015 auf die Stadt Dornbirn beschränkt, wurde dann evaluiert und in der Folge sukzessive auf andere interessierte Gemeinden ausgeweitet. Ende 2017 lagen aus sieben Städten bzw. Gemeinden Wohnungsmeldungen vor, siehe Tabelle 2 (S. 18). Aktuell wird das Projekt auf ganz Vorarlberg ausgeweitet.

Die Eckpunkte des zuletzt adaptierten Modells sind:

- Die Aktion ist auf drei Jahre befristet.
- Garantie auf Miete, Betriebskosten und Wohnungsinstandsetzung.
- Die Mieter werden von der Gemeinde vermittelt (Wohnungsämter). Es handelt sich damit um Wohnungswerber für Sozialwohnungen.
- Die zulässigen Netto-Miete sind nach Gemeindegröße gestaffelt: >10.000 Einwohnern: € 7,71; < 10.000 Einwohnern € 6,86 (=Richtwert minus 10% bzw. 20%).
- Die Abwicklung der Vermietung wird von der VOGEWOSI übernommen.
- Ein persönliches Beratungsgespräch durch VEV wird optional angeboten.
- In dzt. sechs Gemeinden stehen vor Ort Ansprechpersonen zur Verfügung, die über die Details des Projekts aufklären können. Es werden dzt. Berater ausgebildet.
- Von der Aktion ausgeschlossen sind geförderte Wohnungen, gewerbliche Vermieter und Eigenheime.

Der Erfolg der Aktion entspricht bislang nicht den Erwartungen. Ende 2017 waren erst 8 Wohnungen nach diesem Modell vermietet, 6 weitere in Bearbeitung. Aufgrund dessen wurden einzelne Aspekte adaptiert und die Öffentlichkeitsarbeit forciert, um weitere Gemeinden für die Aktion zu gewinnen. Es besteht die Absicht, mit den Ergebnissen der vorliegenden Studie die Effektivität von „Sicher Vermieten“ zu erhöhen.

Die projektbezogen durchgeführte schriftliche Befragung von Gemeinden und Regionen bzw. die Online-Erhebung (Kap. E, S. 46) erbrachten bezüglich der Aktion „Sicher Vermieten“ folgende Anregungen:

- Die Aktion sollte auf Eigenheime ausgeweitet werden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass aufgrund der Objektgrößen absolute statt Quadratmeter-bezogene Mietobergrenzen angewandt werden sollten.
- Die spezifische Situation von Kleingemeinden sollte besser berücksichtigt werden.
- Die zulässigen Höchstmieten liegen in Gunstlagen stark unter dem Marktniveau und sollten angepasst werden. Dies könnte implementiert werden, indem nicht auf den Richtwert, sondern auf regional ortsübliche Mieten referenziert wird.
- Problematisch ist, dass v.a. bei größeren Wohnungen die zulässige Höchstmiete nicht mit der Abdeckung des Wohnungsbedarfs gemäß der neuen Mindestsicherungsverordnung zusammenpasst.
- Die Kommunikation zwischen VOGEWOSI, Gemeinden und Interessenten ist verbesserungsfähig. Die Bearbeitungszeiten der VOGEWOSI werden als zu lang wahrgenommen. Der hohe Aufwand und die Wartefristen schrecken mögliche Interessenten ab.
- Es werden Mitnahmeeffekte vermutet: Eigentümer melden sich bei der Gemeinde kurz bevor ein Mietvertrag endet, um die Wohnung zukünftig über das Projekt „Sicher Vermieten“ zu verwerten, da dies weniger Risiko für den Eigentümer bedeutet (Erfahrung Rankweil).
- Es werden zusätzliche Anreize für kleine Umbauten und Sanierungen vorgeschlagen, um die Marktgängigkeit von Wohnungen zu verbessern.

Aufschlussreich ist der Vergleich zu einem ähnlichen Modell in der Stadt Salzburg (Stadt Salzburg, 2018). Diese Initiative wurde als Folge einer Leerstandsstudie des SIR gesetzt. Die Studie kam aufgrund einer Analyse des Strom- und Energieverbrauchs um Schluss, dass in der Stadt Salzburg rund 3.500 Wohnungen leer stünden. Bei der Aktion „Miet:Garantie“ wurde Bezug zum Vorarlberger Projekt „Sicher Vermieten“ genommen. Sie ist durch folgende Eckpunkten gekennzeichnet:

- Das Modell ist vorerst auf 6 Jahre befristet. Die Stadt hat eine Haftungssumme von € 0,5 Mio. zur Verfügung gestellt.
- Miete unter Marktniveau im Austausch mit garantierter Mietzahlung und Sicherheit gegen Beschädigungen.
- 80% der ortsüblichen Miete von 8-12 €/m² (abgeleitet vom WKO-Immobilienpreisspiegel), davon 70% an den Vermieter, der Rest als Polster gegen Mietausfälle. Dadurch verbleiben für den Vermieter 5,6-8,4 €/m². Befristungen von 3-5 Jahren.
- Haushaltsbezogene Voraussetzungen: 3 Jahre Hauptwohnsitz in Salzburg, in Salzburg berufstätig, Personen in aussichtsloser Warteposition auf eine Sozialwohnung. Einkommensgrenze: 1-Person netto Jahreszwölfstel: € 3.200.
- Abwicklung über die Wohnbaugesellschaft GSWB.
- Keine Einfamilienhäuser und geförderte Wohnungen.
- Wohnungsvergabe über das Wohnungsamt, ohne Provision.

Dem Ziel der Mobilisierung von 100 Wohneinheiten ist man bisher erst ansatzweise nähergekommen. Die Handlungsträger sind stark an Innovationen beim Vorarlberger Modell interessiert.

D.1.4 ANDERE MAßNAHMEN AUF GEMEINDEEBENE

Gemeinden und Regionen berichteten in der projektbezogen durchgeführten Erhebung von weiteren Maßnahmen zur Aktivierung und Nutzbarmachung alter Bausubstanz oder leer stehender Wohnungen in ihrem eigenen Wirkungsbereich:

a) „Ein guter Rat“ in Lustenau:

Aus dem Projekt „Geisterhäuser“, das sich auf unterschiedliche Weisen mit alten leeren Wohnhäusern beschäftigte (Marktgemeinde Lustenau, 2017), entstand das Gemeindeangebot „Ein guter Rat“. Es ist ein persönlicher Erfahrungsaustausch für Sanierungsvorhaben: Bauherren, die bereits erfolgreich saniert haben, machen ihr Vorzeigeprojekt anderen für ein paar Stunden zugänglich und beantworten Fragen. RechtsberaterInnen, ArchitektInnen und das Bauamt sind involviert und können gesondert kontaktiert werden. Eigentümern soll die Scheu vor Renovierungen genommen werden, das Angebot wird nach Auskunft der Gemeinde gut angenommen (Marktgemeinde Lustenau, 2018).

b) Fassadenaktion im Bregenzerwald (seit 2012):

Das Förderprogramm „Fassadenaktion Bregenzerwald“ zielt darauf ab, das authentische Erscheinungsbild von traditionellen „Wälderhäusern“ zu erhalten oder wiederherzustellen. Maßnahmen, die diesem Zweck dienen, werden seitens der Gemeinde (relativ gering) gefördert.

c) Sanierungsbegleitung und Sanierungsleitfaden im Bregenzerwald:

Der Aufwand und die Komplexität einer Sanierung werden als sehr hoch eingeschätzt. Bei der Sanierungsbegleitung wurden die Bauherren unter anderem bei der Bewertung des bestehenden Objektes und den Abklärungen mit Banken, Behörden, Architekten und Handwerkern unterstützt. Es wurde auch ein Sanierungsleitfaden erstellt, der wichtige Schritte im Prozess aufzeigt. Eigentümer berichten von ihren Sanierungserfahrungen (Berchtold, 2013)

d) SanierungslotsInnen in der Region Vorderland, Walgau und in Feldkirch:

SanierungslotsInnen sollen zur Erhöhung der Sanierungsbereitschaft durch die Überwindung von rechtlichen, wirtschaftlichen, technischen, planerischen und informellen Sanierungshemmnissen beitragen. Dabei geht man über Sanierungsberatung hinaus und bearbeitet z.B. auch Erbschaftsfragen. Die Beratungsangebote werden gut angenommen, jedoch nach den ersten Projekterfahrungen vor allem von jenen Personen, die bereits einen Plan haben und wissen, was sie wollen. Noch erreicht man nicht jene Personen, die sich mit einer möglichen Sanierung noch nicht oder kaum auseinandergesetzt haben. Entwicklungsüberlegungen gehen dahin, mit den Beratungsangeboten eine Ebene weiter oben anzusetzen. Mit Bewusstseinsbildung und einer Zusammenarbeit mit den Medien könnte eine Aktivierung der Bevölkerung gelingen. Auch in Feldkirch ist ein ähnliches Projekt mit Sanierungslotsen derzeit in Entwicklung.

D.1.5 WOHNUNGSVERMITTLUNG ÜBER DIE CARITAS VORARLBERG

Im Zuge der Flüchtlingswelle 2015/2016 mussten in relativ kurzer Zeit viele Personen wohnversorgt werden. In der Lösung dieser Aufgabe war die „Caritas Vorarlberg“ maßgeblich beteiligt, einerseits um eine Notversorgung und Unterbringung von asylwerbenden Personen sicherzustellen, andererseits um anerkannte Flüchtlinge längerfristig in den Wohnungsmarkt zu integrieren.

Bei der zweiten Aufgabe war die „Caritas Vorarlberg“ massiv mit der Akquise und Vermittlung von Wohnungen an anerkannte Flüchtlinge beschäftigt. 2015 und 2016 lag der Schwerpunkt praktisch nur bei der Vermittlung an Asylberechtigte und Schutzberechtigte, weil hier ein besonders hoher Druck bestand und diese Zielgruppe zugleich dahingehend benachteiligt war, dass sie aufgrund der Sprachbarriere nicht selbständig suchen konnte. 2017 wurde dann die Unterstützung bei der Wohnversorgung auch auf andere einkommensschwache Personen ausgeweitet.

Für 2016 liegt eine detaillierte Auswertung vor. Vermieterseitig wurden in dem Zeitraum insgesamt 212 Wohnobjekte angeboten, von denen schließlich 42 Wohnungen realisiert (d.h. erfolgreich vermittelt und genutzt) werden konnten, also rund ein Viertel. Dadurch wurde der Wohnbedarf von 120 Personen abgedeckt. Die angebotenen Wohnungen verteilten sich über ganz Vorarlberg mit einem Schwerpunkt auf Dornbirn. Positiv vermittelt wurden die meisten Wohnungen in Feldkirch und im Walgau (persönliche Kommunikation, Christian Beiser, Caritas Vorarlberg, 15.1.2108).

Die aktuellen Zahlen für das Jahr 2017 zeigen folgendes Bild: Insgesamt hat die Caritas 100 Objekte angeboten bekommen, von denen 25 Wohnobjekte (Wohnungen oder Einfamilienhäuser) neu akquiriert, die in der Folge an über die Caritas oder andere Sozialeinrichtungen begleitete MieterInnen weitervermittelt werden konnten. Sechs Objekte wurden an das Projekt „Sicher vermieten“ weitervermittelt und sieben befanden sich zu Jahreswechsel noch in Abklärung.

Hinsichtlich der angebotenen Wohnungen lassen sich mehrere Kategorien unterscheiden:

1. Pfarrliche Objekte;
2. Objekte mit Renovierungsbedarf;
3. Privat neben-/mindergenutzte Objekte (oder Objektteile; z.B. Einliegerwohnung, „Gästehäuser“ etc.);
4. Kommunale Objekte (v.a. 2015);
5. Zwischennutzungen (bis Verkauf, Abriss etc.).

V.a. Objekte der Kategorien 1, 3 und 4 konnten maßgeblich im Kontext der Fluchtbewegung ab Herbst 2015 bzw. mit der daraus resultierenden Frage der Flüchtlingsunterbringung, aktiviert werden.

Sowohl die Zahlen für 2016 wie die für 2017 beziehen sich jeweils auf Neuakquisen und Vermittlungen in Direkt-Mietverhältnisse. 2015 und 2016 hat die Caritas auch Objekte angemietet, die dann an Asylberechtigte und Schutzberechtigte untervermietet wurden. Dadurch wurde ein Pool an „Trägerwohnungen“ akquiriert, aus der simplen Notwendigkeit heraus, weil diese Wohnungen anders nicht aktivierbar gewesen wären. Viele VermieterInnen waren anfangs interessiert daran, nur an „die Caritas“ zu vermieten und dadurch Vermietungsrisiken vermeiden bzw. übertragen zu können. Ende 2016 waren 95 Wohnungen in diesem Pool, darunter 9 Objekte, die in WG-artiger Belegung an Einzelpersonen untervermietet wurden. Erklärtes Ziel bei diesem Anmietungs-Untermietungs-Modell war von Beginn an, den Bestand in weiterer Folge wieder abzubauen bzw. in Direktmietverhältnisse zu überführen, sobald die erste Fremdheit zwischen VermieterInnen und MieterInnen überwunden war. 2017 wurden dementsprechend 27 Wohnungen aus Untermietverhältnissen in Direktmietverhältnisse überführt. Für die Beteiligung von Vermietern war die anfängliche Risikoübernahme durch die Caritas ein wichtiger Grund, an der Aktion teilzunehmen.

Die Aktivitäten dienten vorrangig der Wohnraumschließung für Asylberechtigte und Schutzberechtigte, also dem Zweck, Übergänge aus der Grundversorgung in die Wohnversorgung zu ermöglichen. Hier bestand hoher Druck, Anschlusslösungen an die Asylunterbringung zu schaffen. Oft waren die Menschen aufgrund Fremdheit, fehlender Systemkenntnis und Sprachbarriere selber nicht in der Lage, eine Wohnung zu suchen.

Die Erfahrung der Caritas zeigt, dass im Rahmen der Flüchtlingskrise vor allem 2015/2016 das Engagement von Privatpersonen, kirchlichen Einrichtungen, Kommunen etc. stark vorhanden war bzw. aktiviert werden konnte, um bestehende Ressourcen für die Wohnversorgung von bedürftigen Bevölkerungsgruppen zu nutzen. Dabei wurde nicht nur kurzfristig eine Unterbringung sichergestellt, sondern auch längerfristig eine positive Integration in den Mietmarkt erreicht. Besonders positiv ist der Erfolg hervorzuheben, dass anfangs über die Caritas abgesicherte, untervermietete Wohnungen in reguläre Mietwohnungen überführt werden konnten. Gleichzeitig bemerkt die Caritas aber auch, dass die Bereitschaft von Privatpersonen und Institutionen, bei der Wohnversorgung von Bedürftigen mitzuhelfen, mit dem Verlust der Dringlichkeit der Flüchtlingskrise wieder abgenommen hat.

D.2 AGWR/ZMR-DATEN („WOHNUNGEN OHNE MELDUNG“)

D.2.1 HINTERGRUND UND BEGRIFFLICHKEITEN

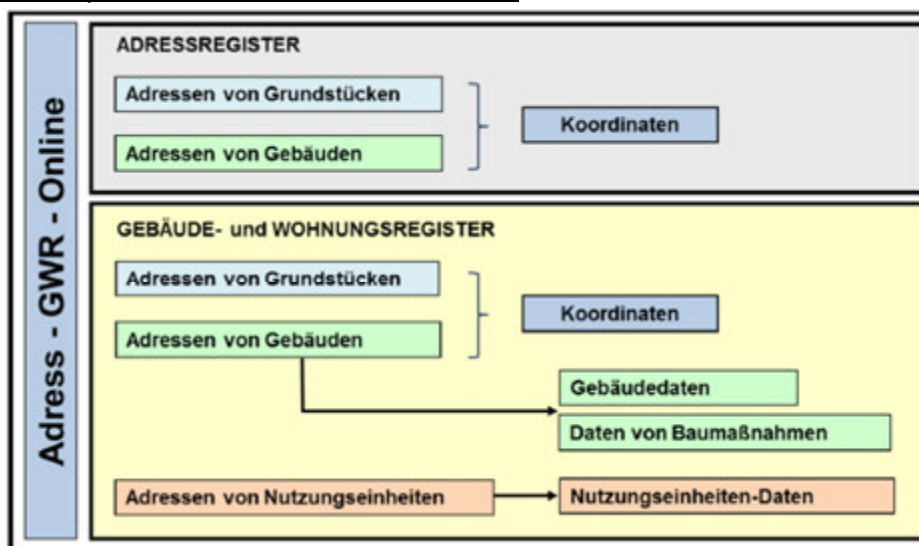
a) AGWR

Das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) wird von der Statistik Austria im gesetzlichen Auftrag geführt, aber von den Gemeinden bearbeitet. Grundlage dafür ist das Gebäude- und Wohnungsregistergesetz (GWR-Gesetz). Darin ist eine Meldepflicht der Gemeinden über die Eckdaten von Gebäuden und Wohnungen an die Statistik Austria vorgesehen. Im Gesetz werden Art der Daten und Zugriff auf das Register genau geregelt.

Der Aufbau des Gebäude- und Wohnungsregisters wurde im Anschluss an die Großzählung 2001 begonnen. Die Daten der Erstbefüllung stammen aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2001, der nachfolgenden Baumaßnahmenstatistik, dem ehemaligen Gebäudeadressregister der Statistik Austria, dem Zentralen Melderegister, der Grundstückdatenbank sowie der Digitalen Katastralmappe (im Detail s. Statistik Austria, 2016b). Die laufende Aktualisierung erfolgt durch die Einmeldung von Änderungen am Adress- und Gebäudebestand sowie durch die Erfassung von Baumaßnahmen. Meldepflichtig sind die Gemeinden und die Bezirkshauptmannschaften (Aufgaben der örtlichen Baupolizei), die die Online-

Bearbeitung nutzen. Schrittweise wird das Gebäude- und Wohnungsregister somit verbessert und aktuell gehalten und erfüllt zunehmend eine tragende Aufgabe für die gesamte Verwaltung. Um den Aufgaben der Verwaltung besser entsprechen zu können erfolgte 2010 eine Adaptierung des Merkmalkatalogs (in der aktuellen Fassung: Statistik Austria, 2016c) und schließlich der Umstieg auf das Adress-GWR II. 2016 wurde die Bundesgebäudedatenbank (Energieausweise) in das System integriert. Das AGWR wird als Basisregister für die Registerzählungen herangezogen.

Abbildung 6: Komponenten des Adress-GWR-Online



Quelle: Statistik Austria, 2016b; schematische Darstellung.

b) ZMR

Das Zentrale Melderegister (ZMR) wurde im zeitlichen Zusammenhang mit der Volkszählung 2001 geschaffen und wird seit 1.3.2002 operativ verwendet, um sämtliche Wohnsitzdaten aller in Österreich gemeldeten Personen zentral und österreichweit verfügbar zu speichern und online zu verwalten.

Das ZMR ist das führende Verwaltungsregister Österreichs, das allen Behörden und Dienststellen der Gemeinden, der Länder und des Bundes für jeden Bereich der Verwaltung aktuelle und überprüfte Identitäts-, Wohnsitz-, Personenstand- und Standarddokumentdaten zur Verfügung stellt. z.B. Wählerverzeichnis, Europawahlerevidenz, Finanzausgleich, Volkszählung, Bürgerkarte etc.

Sämtliche Meldedaten werden von den 2.100 Städte und Gemeinden Österreichs verwaltet und online aktualisiert. Alle Meldedaten und deren Änderungen werden im Melderegister auch historisiert abgelegt. Die Adressdaten des Melderegisters sind mit dem AGWR verknüpft. So wird sichergestellt, dass nur existierende Adress-GWR-Daten zur Anwendung kommen. Es kann keine Meldung in einer Nutzungseinheit gemacht werden, die im AGWR nicht existiert. Sämtliche Änderungen im Adress-GWR (z.B. Umbenennung einer Straße) ziehen automatisch Änderungen sämtlicher davon betroffenen aktuellen Daten im Melderegister nach sich. Das ZMR ist beim BMI eingerichtet, die Eingabe erfolgt aber nur über die Meldebehörden (Gemeindeamt, in Statutarstädten der Magistrat, in Wien die Magistratischen Bezirksämter). Monatlich wird der Meldestatus des ZMR in das AGWR rückgemeldet.

c) HAUPTWOHNSITZE UND NEBENWOHNSITZE

Das Meldegesetz 1991 (idF 120/2016) gibt vor, dass jede Person, die in einer Wohnung in Österreich Unterkunft nimmt, verpflichtet ist, sich innerhalb von drei Tagen bei der zuständigen Meldebehörde

anzumelden und dadurch einen Wohnsitz zu begründen. „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 (§ 1 Abs 6 MeldeG 1991).

Der Begriff Nebenwohnsitz kommt im Meldegesetz nicht vor. Die Abgrenzung eines weiteren Wohnsitzes vom Hauptwohnsitz erfolgt vielmehr über die Bestimmungen des § 1 Abs 7 MeldeG 1991: „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.“

Folgende Kriterien sind zur Abgrenzung des Mittelpunktes der Lebensbeziehung 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 (§ 1 Abs. 7 und 8).

Bei mehreren Wohnsitzen vereinigt jeweils einer die stärksten persönlichen Beziehungen auf sich; demnach gibt es nur einen Mittelpunkt der Lebensverhältnisse (VwGH 16.5.1974, 946/73) und das ist eben der Hauptwohnsitz. Umgangssprachlich (und im Rahmen dieser Studie aufgrund der Nützlichkeit) als Nebenwohnsitz bezeichnet wird somit ein Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz ausgewiesen ist, wo also zumindest eine Person anders als über den Hauptwohnsitz gemeldet ist.

Dem Gesetz nach sind alle Wohnsitze anzumelden, anderenfalls wird eine Verwaltungsübertretung begangen, die mit bis zu € 726, im Wiederholungsfall bis zu € 2.180 geahndet werden kann (§ 22 MeldeG 1991). Faktisch wird in der Praxis bestenfalls die Meldung eines Hauptwohnsitzes überprüft und geahndet. Die Meldebehörde (Bürgermeister bzw. Magistrate) wird auch nicht auf eigene Faust tätig und kontrolliert die vorliegenden Meldungen systematisch. Vielmehr erfolgt die Überprüfung einer vorliegenden Meldung bzw. der Meldequalität (ob Hauptwohnsitz oder nicht) nur im Anlassfall (persönliche Kommunikation MA 62, Wien). Genau darin besteht die Problematik der Nutzung von ZMR-Daten zur Analyse der tatsächlichen Nutzung einer Wohnung: Wenn keine ZMR-Meldung in einer Wohnung vorliegt, kann dennoch nicht gesicherter Weise davon ausgegangen werden, dass diese Wohnung leer steht oder dem Wohnungsmarkt zur Vermietung zur Verfügung stünde. Gerade Ferienwohnungen, Wochenendhäuser, gelegentlich selbst-genutzte Urlaubswohnungen etc. dürften oft keine offizielle Meldung vorweisen.

d) ZWEITWOHNSITZE

Der Begriff geht auf das Vorarlberger Zweitwohnsitzabgabegesetz zurück (Vorarlberger Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen 1997 idF 27/2015): Dort werden Gemeinden ermächtigt, durch Beschluss der Gemeindevertretung eine Abgabe von Zweitwohnsitzen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu erheben. Ziel ist es, das Ausmaß an nur als Ferienwohnungen genutzten Wohnungen im Wohnungsbestand gering zu halten. Auf Zweitwohnsitze können Gemeinden bis zu 10 €/m² pro Jahr (je nach Gemeinde) an Zweitwohnsitzabgabe einheben. Einige Gemeinden in Tourismusgemeinden tun das auch, allerdings ist die Kontrolle schwierig, da einige Wohnungen zwar als Ferien- und Wochenendwohnungen genutzt, aber nicht als solche deklariert werden. In Lech wurden zur Kontrolle

eigene Kontrolleure eingesetzt. Auch in Mittelberg im Kleinwalsertal stehen größere Wohnhausanlagen unter Beobachtung. Faktisch ist also die Meldedisziplin unzureichend. Dadurch gehen den Gemeindebudgets durchaus maßgebliche finanzielle Mittel verloren.

Diese Thematik ist allerdings nur ein Randthema der hier behandelten Leerstandsthematik, die auf die Aktivierung von leerstehenden Wohnungsbeständen in semi-urbanen Regionen in Vorarlberg abzielt.

D.2.2 EIGNUNG DER DATENQUELLE

Die AGWR/ZMR-Daten eignen sich in ihrer aktuellen Form nur beschränkt für die Analyse des Leerstandes. Die tatsächliche Nutzung einer Wohnung wird im AGWR nicht festgehalten, sondern kann über die Verschränkung mit dem ZMR abgeleitet werden (Hauptwohnsitz, Nebenwohnsitz, keine Meldung). Ein Auseinanderfallen zwischen Meldung und tatsächlicher Nutzung ist statistisch nicht erkennbar, z.B. Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung, die faktisch nicht bewohnt werden, oder Wohnungen, die als Wochenendwohnung genutzt werden, obwohl keine Nebenwohnsitzmeldung vorliegt.

Ausgangspunkt bei der Ermittlung einer Leerstandsquote sind „Wohnungen ohne Meldung“. Es bestehen allerdings erhebliche Unsicherheiten, gleichermaßen beim „Nenner“ (Gesamtzahl Wohnungen) und beim „Zähler“ (Wohnungen ohne Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung), siehe Tabelle 7.

Zum einen dürfte die Gesamtzahl der existierenden Wohnungen im AGWR überschätzt sein:

- Der Altbestand an Wohnungen, der bei der Erstbefüllung ins AGWR einfluss, wurde, trotz den Updates anlässlich der Registerzählung 2011, noch nicht in allen Gemeinden ausreichend validiert (Existenz von Gebäuden, Anzahl der Wohnungen z.B. bei nachträglichen Umbauten, Abgänge durch Abriss).

Tabelle 7: Wohneinheiten, Anteil „ohne Meldung“, nach Gebäudegröße und Regionen

TENDENZ ZUR ÜBERSCHÄTZUNG	TENDENZ ZUR UNTERSCHÄTZUNG
BEIM NENNER: WOHNUNGSANZAHL	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altbestand: fehlende Bereinigung des Altbestandes im Register, nicht-mehr existente und nie existente Gebäude oder Nutzungseinheiten (Datenqualität von Gemeinde abhängig) ▪ Noch als „Wohnung“ klassifizierte Nutzungseinheit, die tatsächlich mittlerweile gewerblichen Zwecken dient (z.B. Büros, Praxen, etc.). ▪ Bestände, wo in der Vergangenheit aufgrund von Anreizen mehr Wohnungen berichtet worden sind als tatsächlich vorhanden; ausgeprägt bei Wohngebäuden mit zwei oder drei Wohnungen (z.B. „Einliegerwohnungen“). ▪ Neubauten, die bereits im Register sind, obwohl noch nicht bezogen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es gibt auch Nutzungseinheiten, die nicht als Wohnung oder Wohnung/Arbeitsstätte klassifiziert sind, jedoch nach ZMR gemeldete Personen aufweisen.
BEIM ZÄHLER: WOHNUNGEN OHNE HAUPT- ODER NEBENWOHNSITZMELDUNG	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die offizielle Meldung eines Zweitwohnsitzes wird oft unterlassen. Gelegentlich genutzte Zweitwohnsitz- oder Ferienwohnungen ohne Meldung nach ZMR stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. ▪ Bewusst nicht gemeldete Ferienwohnungen, weil Gesetze oder lokale Regelungen (z.B. Zweitwohnsitzabgabegesetz) Anreize bieten, die tatsächliche Nutzung nicht bekanntzugeben. ▪ Umzugsreserve (nur vorübergehend keine Meldung, weil stichtagsbezogen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tatsächlich ungenutzte Nebenwohnsitze (vielleicht wegen Anreizen, sich in einem zusätzlichen Bundesland zu melden, obwohl die Wohnung faktisch nicht genutzt wird) – eher geringer Effekt.

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf AGWR & ZMR

- Der Abgang von Gebäuden durch technische Abbruchreife oder Abriss wird statistisch unzureichend erfasst. GIS-Verortungen in mehreren Vorarlberger Gemeinden (s. Kap. D.1.2, S. 19) haben aufgezeigt, dass häufig Gebäude im Register als existent geführt werden, obwohl sie nicht mehr existieren. Die Datenqualität dürfte über die Gemeinden schwanken. Für eine lückenlose Überprüfung der AGWR-Daten wären beträchtliche Personalressourcen notwendig.
- Manche Gebäude werden im Register doppelt geführt (unterschiedliche Objektnummer, aber offensichtlich Dubletten, z.B. in Lustenau).
- Wenn Wohnungen durch Auf-, Zu- und Umbautätigkeit neu geschaffen wurden, kann es sein, dass die alten Wohnungen, die durch diese Bautätigkeit ersetzt wurden, nicht vollständig gelöscht werden.
- Die kleinteilige Analyse der AGWR-Daten zeigt, dass auch gewerblich für touristische Unterbringung bestimmte Ferienwohnungen als Wohnungen im Register geführt werden (z.B. Lech, Götzis). Diese stehen jedoch nicht für den regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung und sollten nicht in der Analyse enthalten sein.
- Bei Neubauten ist nicht sichergestellt, dass sie tatsächlich schon fertig und bezugsfertig sind. Obwohl seit ca. 2010 ein Neubau nur noch dann ins AGWR als „existent“ freigeschalten werden soll, nachdem vorher ein Eintrag in der „Bauvorhabensstatistik“ angelegt wurde und eine „Fertigstellungsanzeige“ für das Gebäude vorliegt. Allerdings ist es möglich, dass noch nicht fertige Gebäude „freigeschalten“ werden, um Personenmeldungen zu ermöglichen. Diese Fälle lassen sich teilweise über die Bauvorhabensstatistik eruieren (s. unten).
- Die Zahl der Wohnungen bzw. Wohnung/Arbeitsstätten in Nicht-Wohngebäuden ist beträchtlich. Diese sind in der hier betrachteten Grundgesamtheit von Wohnungen nicht berücksichtigt (s. Kap. D.2.3, S. 30).

Ebenso ist die Anzahl der Wohnungen ohne Meldung tendenziell höher als die Anzahl tatsächlich leerstehender Wohnungen, und zwar aus folgenden Gründen:

- Es gibt keine systematische Kontrolle, ob faktisch als Nebenwohnsitze genutzte Wohnsitze auch die entsprechende Meldung vorweisen. Viele „Wohnungen ohne Meldung“ dürften tatsächlich sporadisch oder regelmäßig als Nebenwohnsitz, Ferienwohnung usw. genutzt werden. Eine Unterscheidung dieser Wohnungen von faktischem Leerstand ist mittels AGWR/ZMR-Daten nicht möglich.
- Nach den Bestimmungen zur Führung des AGWR (Statistik Austria, 2016c) richtet sich die Anzahl der Wohnungen in einem Haus nicht nach der Haushaltsstruktur, sondern nach den baulichen Gegebenheiten (in sich geschlossene, separat begehbare Wohneinheiten). Vor allem in Gebäuden mit zwei oder drei Wohnungen ist der Anteil von „Wohnungen ohne Meldung“ hoch. Dies dürfte auf Einliegerwohnungen zurückzuführen sein, die nicht mehr als selbständige Einheiten, sondern im Verband mit der Hauptwohnung genutzt werden.

Aufgrund der beschriebenen Einschränkungen sind die „Wohnungen ohne Meldung“ gemäß AGWR/ZMR nur sehr eingeschränkt mit „Leerstand“ gleichzusetzen. Leider sind auch manche Merkmale im AGWR nicht in ausreichender Qualität vorhanden, beispielsweise die Variable „Nutzfläche“. Daher muss im Folgenden auch von einer detaillierten Analyse der wohnungsseitigen Merkmale von Wohnungen „ohne Meldung“ Abstand genommen werden.

D.2.3 DATENSTAND UND DATENAUFBEREITUNG

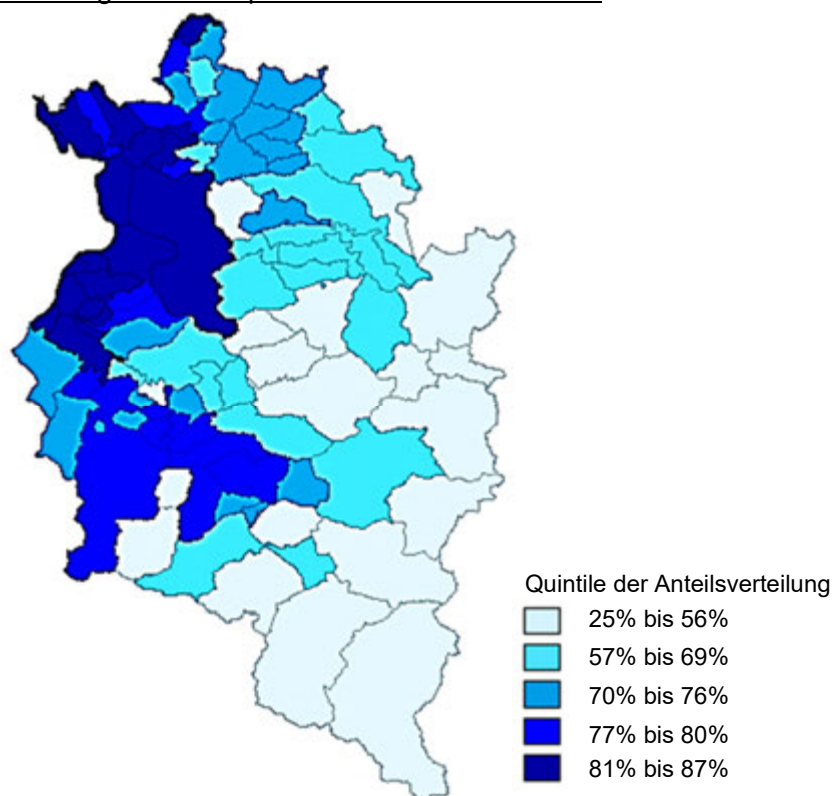
Die projektbezogen verwendeten Daten entstammen einem ganz aktuellen Auszug aus dem AGWR/ZMR mit Stichtag 5.2.2018. Es handelt sich nicht um eine Stichprobe, sondern um den Datengesamtbestand. Für die Analyse wurden die oben beschriebenen Vorbehalte zu den Wohnungen ohne Meldung, soweit überprüfbar, berücksichtigt und die Daten entsprechend bereinigt.

Folgende Bearbeitungsschritte wurden durchgeführt:

- Zusammenführung der Informationen auf Ebene von Nutzungseinheiten: Gebäudedaten (TGDA), Adresstabelle (TADR), Bauvorhaben Neuerrichtung (TBVMN), Nutzungseinheiten (TNTZ) inklusive der aktuellen Meldungen nach ZMR.
- Berücksichtigt wurden alle *Nutzungseinheiten* der Kategorie Wohnung (WO) und Wohnung/Arbeitsstätte (WA, beide Kategorien werden im Weiteren als „Wohnungen“ bezeichnet). Allerdings blieben Wohnflächen für Gemeinschaften (GE) und alle anderen Nutzungsarten (Büroflächen, Industrie, Lager etc.) aufgrund der gegebenen Fragestellung nach „möglicherweise aktivierbarem Wohnungsleerstand“ unberücksichtigt.
- Auf *Gebäudeebene* wurden alle Gebäude berücksichtigt, die Wohnungen und Wohnung/Arbeitsstätte enthalten, auch wenn diese nicht als „Wohngebäude“ klassifiziert sind (z.B. Wohnungen in Bürogebäuden).
- Hinsichtlich noch nicht bezogener Neubauwohnungen wurden jene Gebäuden ausgeschlossen, die noch eine offene Bauvorhabensmeldung und einen expliziten Ausschluss der Meldefähigkeit vorwiesen. Immerhin fast 4.500 Wohnungen erwiesen sich als „leer, weil noch nicht fertig“.
- Ebenso ausgeschlossen wurden Wohnungen ohne Angabe der Bauperiode. Sie weisen einen extrem hohen Anteil „ohne Meldung“ auf. Vieles deutet darauf hin, dass diese Wohnungen zu einem hohen Teil ebenfalls noch nicht bezugsfähig sind (ca. 1.200 Wohnungen).

Der bereinigte Datensatz enthält 198.109 Wohnungen in ganz Vorarlberg mit Stichtag 5.2.2018. Der Datensatz enthält umfassende Informationen, die für eine kleinteilige Analyse genutzt werden können. Die folgenden Kapitel geben einige Hauptaussagen wieder.

Abbildung 8: Anteil der Wohnungen mit Hauptwohnsitz nach Gemeinden



Quelle: AGWR-ZMR-Auszug 5.2.2018, eigene Berechnung und Darstellung.

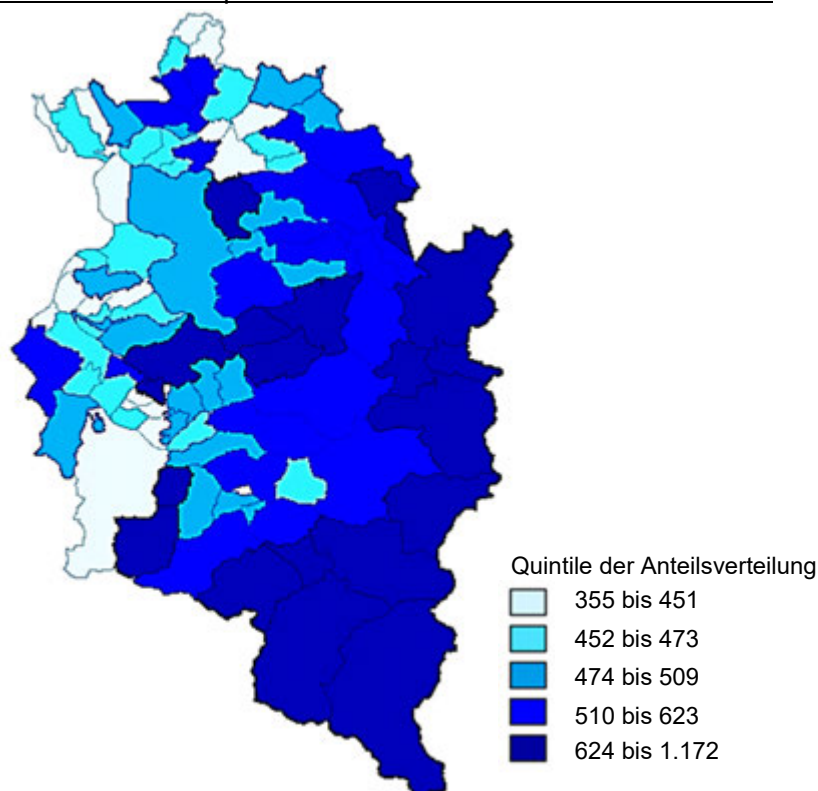
D.2.4 ALLGEMEINE ERGEBNISSE VORARLBERG

Unter den ca. 198.000 analysierten Wohnungen beherbergen ca. 150.000 (76%) ausschließlich Hauptwohnsitze (Personen, die hier ihren Hauptwohnsitz haben), weitere ca. 5.000 Wohnungen (3%) weisen nur Nebenwohnsitze auf. In 13.500 Wohnungen (7%) sind Personen sowohl haupt- als auch nebenwohnsitzgemeldet. 29.300 Wohnungen (15%) weisen keine Meldung auf. Fehlende Einträge gibt es nur bei 2 Promille der Wohnungen. Der Anteil an Wohnungen mit mindestens einem Hauptwohnsitz liegt mit 83% ziemlich genau im Österreichschnitt. Diese Ergebnisse passen sehr gut mit den Ergebnissen des Mikrozensus 2016 (Statistik Austria, 2017) und dem Registerauszug für 2016 für Vorarlberg (Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungspaket 2016) zusammen.

Der Anteil an Wohnungen, die zumindest einer Person als Hauptwohnsitz dient, variiert allerdings sehr stark über die Vorarlberger Gemeinden (Abbildung 8). Gerade in den Gemeinden des Rheintals und des Walgaus sind oft weit mehr als 85% Hauptwohnsitzwohnungen. Abseits der Täler ist der Anteil viel geringer. Hier ist der Anteil an Nebenwohnsitzen, Ferien- und Wochenendwohnungen, aber auch an Wohnungen „ohne Meldung“ viel höher. Tourismusgebiete zeigen besonders geringe Anteile an Hauptwohnsitzen. Beispielsweise beherbergt in Lech und Warth nur jede vierte Wohnung einen Hauptwohnsitz. Abbildung 8 sowie die folgenden Karten geben farblich schattiert Quintile der Gemeinden wieder. Es werden die 96 Vorarlberger Gemeinden in fünf gleichgroße Gruppen gemäß ihres Anteilswertes aufgeteilt. Je dunkler die Schattierung, desto höher ist die Ausprägung.

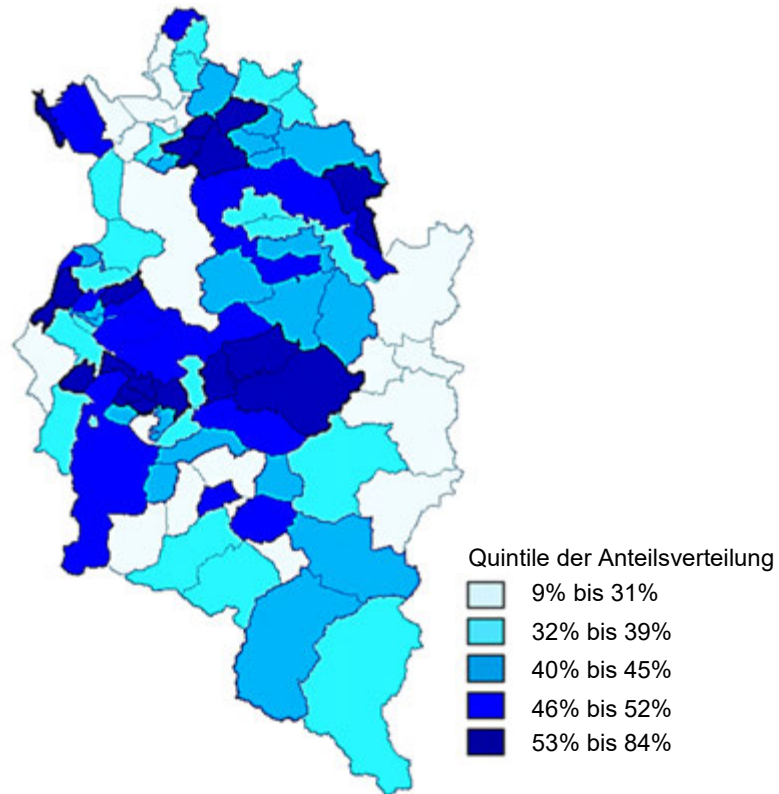
Spiegelbildlich ist das Muster in Bezug auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Abbildung 9). Bei einem Durchschnitt von 509 haben manche Tourismusgemeinden über 1.000 Wohnungen pro 1.000 Einwohner (Lech, Bürserberg, Warth und Damüls). Besonders geringe Werte weisen einige Gemeinden in den Bezirken Bregenz und Feldkirch auf (Gaissau, Schnifis, Düns und Hohenweiler).

Abbildung 9: Bestand an Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner 2017 nach Gemeinden



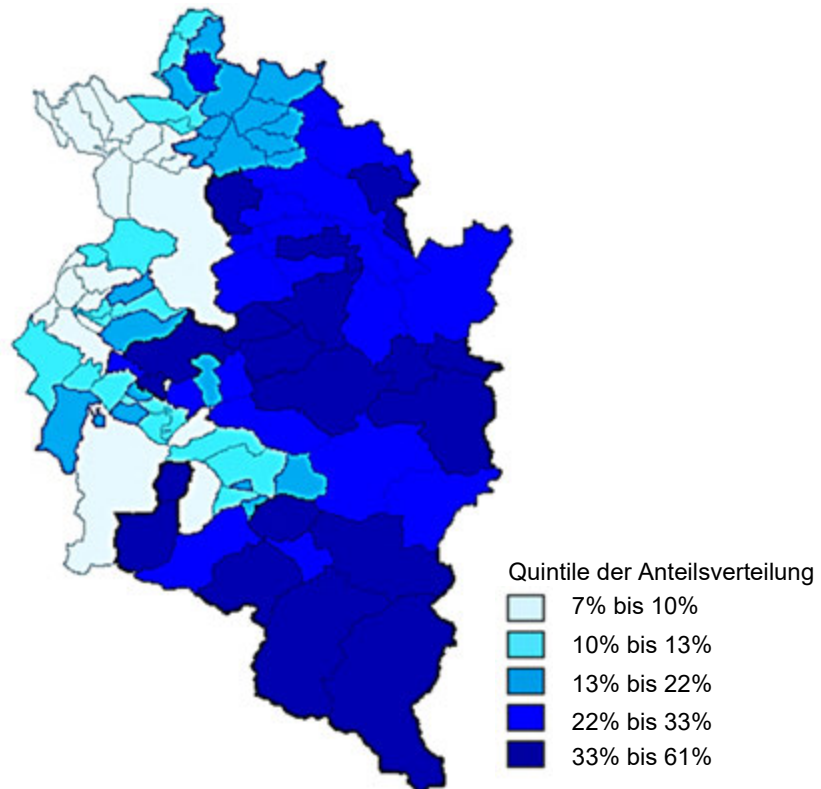
Quelle: AGWR-ZMR-Auszug 5.2.2018, eigene Berechnung und Darstellung.

Abbildung 10: Anteil an Einfamilienhäusern nach Gemeinden



Quelle: AGWR-ZMR-Auszug 5.2.2018, eigene Berechnung und Darstellung.

Abbildung 11: Anteil an Wohnungen „ohne Meldung“ nach Gemeinden



Quelle: AGWR-ZMR-Auszug 5.2.2018, eigene Berechnung und Darstellung.

Die Dichte an Einfamilienhäusern (Häuser mit nur einer Wohnung) zeigt hingegen kein deutliches Ost-West-Muster auf (Abbildung 10). Gemeinden mit einem sehr hohen Anteil an Einfamilienhäusern finden sich vor allem im Großen Walsertal und im Bregenzerwald, aber auch in manchen Gemeinden im Rheintal und im Walgau (z.B. Gaissau, Düns, Schnifis). Mehrwohnungsbauten dominieren hingegen in den städtischen Gemeinden des Rheintals (allen voran Bregenz und Lochau), aber auch in den „Tourismus-hochburgen“ Lech und Mittelberg. Die hohe Besiedlungsdichte Vorarlbergs kommt darin zum Ausdruck, dass insgesamt nur rund ein Drittel der Wohnungen in Einfamilienhäusern liegen. Flächenbundesländer mit geringerer Landbeschränkung, wie Niederösterreich und Oberösterreich, haben wesentlich höhere Anteilswerte.

Das zentrale Augenmerk der Auswertung liegt auf dem Anteil der Wohnungen „ohne Meldung“, also jener Wohnungen, in denen weder Haupt- noch Nebenwohnsitze gemeldet sind. Der Anteil liegt über ganz Vorarlberg bei rund 15%, das sind 29.300 Wohnungen.

Abbildung 11 verdeutlicht die enorme Schwankung des Anteils an Wohnungen ohne Meldung über die Gemeinden zwischen 7% (Mäder) und 61% (Damüls). Im Rheintal und Walgau, also den Gemeinden mit hoher Arbeitsplatzdichte, hohen Wohnungspreisen und wenig Tourismus, ist der Anteil viel niedriger als im Bregenzerwald, Montafon oder Arlberggebiet. Die starke Schwankung verdeutlicht, dass dem Phänomen Leerstand nur kleinräumig begegnet werden kann.

D.2.5 ANALYSE AUF BASIS VON REGIONEN

Eine gemeindebezogene Analyse wäre hinsichtlich der Datenverfügbarkeit zwar möglich, würde aber den Rahmen dieses Berichts sprengen. Als Alternative werden nachfolgend Vorarlberger Regionen gemäß

Abbildung 12: Regionseinteilung Vorarlbergs



Quelle: Aufteilung nach Statistikregionen der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Landes Vorarlberg; IIBW.

der Klassifizierung von „Statistikregionen“ durch die Abteilung Raumplanung und Baurecht des Landes Vorarlberg hinsichtlich der Wohnungen ohne Meldung analysiert (Abbildung 12).

Tabelle 13 zeigt wichtige Ergebnisse der AGWR-Auswertung getrennt nach Regionen. Die Spalten beinhalten zuerst die Zahlen für den gesamten Wohnungsbestand, dann getrennt nach Gebäudegröße (eine / zwei / drei und mehr Wohnungen im Gebäude).

Die Tabelle erlaubt viele aufschlussreiche Befunde, die wichtigsten sind gelb hinterlegt und lassen sich stichwortartig zusammenfassen:

- Der Vorarlberger Wohnungsbestand ist sehr stark in den Talgemeinden des Rheintals konzentriert. Rund 63% aller Wohnungen befinden sich in dieser Region. Das hat zur Folge, dass das größte Potenzial an Wohnungen ohne Meldung in dieser Region liegt (12.700 Einheiten), obwohl der Anteil mit 10% deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegt. Für dieses Potenzial ist festzuhalten, dass es hinsichtlich der Lage jedenfalls marktgängig ist und ein eher geringer Teil als nicht deklarierte Ferienwohnung verwendet werden dürfte. Andere Regionen mit hohem Bestand sind die Talgemeinden des Walgaus und der Bregenzerwald.
- Im Bregenzerwald liegt der Anteil „ohne Meldung“ im Vergleich zu den anderen Regionen auffällig hoch, und zwar bei allen Gebäudegrößen.
- In den Talgemeinden des Rheintals und des Walgaus, wo der Siedlungsdruck am stärksten ist, liegt der Anteil „ohne Meldung“ deutlich unter dem Vorarlberger Durchschnitt.
- Auffällig hoch ist der Anteil „ohne Meldung“ in Häusern mit zwei Wohnungen. Dabei dürfte es sich zu großen Teilen um Eigenheime mit Einliegerwohnungen handeln. Wie in Kapitel D.2.2 dargelegt, ist fraglich, in wie vielen Fällen die zweiten Wohnungen in solchen Häusern tatsächlich noch als unabhängige Wohneinheiten zu sehen sind, oder ob gerade in diesem Bestand eine Aktualisierung der AGWR-Einträge notwendig wäre. Der Anteil der Wohnungen „ohne Meldung“ ist in allen Regionen Vorarlbergs bei Zweiwohnungshäusern deutlich höher als in den anderen Größenkategorien.

Tabelle 13: Wohneinheiten, Anteil „ohne Meldung“, nach Gebäudegröße und Regionen

Region	Gesamt			Gebäude mit 1 WE		mit 2 WE		mit 3 und mehr WE	
	Σ WE	„ohne Meldung“	%	Σ WE	% „ohne Meldung“	Σ WE	% „ohne Meldung“	Σ WE	% „ohne Meldung“
Arlberg und Klostertal	3.600	1.100	32%	900	17%	900	25%	1.800	43%
Bregenzerwald	16.200	4.600	28%	7.200	29%	4.600	25%	4.500	30%
Großes Walsertal	2.000	700	34%	1.100	36%	500	25%	400	41%
Kleinwalsertal	3.300	800	25%	600	20%	700	20%	2.100	28%
Leiblachtal	7.500	1.100	15%	1.900	10%	1.400	20%	4.200	16%
Montafon	11.200	3.900	35%	4.100	33%	2.900	33%	4.200	37%
Rheintal Hanggemeinden	4.100	800	18%	2.200	14%	1.100	27%	800	19%
Rheintal Talgemeinden	123.900	12.700	10%	38.600	6%	15.800	22%	69.500	10%
Walgau Hanggemeinden	2.000	700	37%	900	23%	400	33%	700	58%
Walgau Talgemeinden	24.300	2.900	12%	7.900	8%	4.200	21%	12.200	11%
Vorarlberg	198.100	29.300	15%	65.400	12%	32.500	23%	100.200	14%

Anm.: Inkludiert sind Nutzungseinheiten der Kategorie „Wohnung“ und „Wohnung/Arbeitsstätte“. Die gelben Hervorhebungen werden im Text speziell erwähnt.

Quelle: AGWR/ZMR-Auszug 5.2.2018; IIBW-Auswertung

- Bei Einfamilienhäusern liegt der Anteil „ohne Meldung“ vorarlbergweit mit 12% unter jenem von Mehrwohnhäusern.
- Besonders hoch ist der Anteil bei Einfamilienhäusern im Großen Walsertal und im Montafon.
- Bei Mehrwohnhäusern in den Tourismusregionen Arlberg, Großes Walsertal und Montafon liegt der Anteil „ohne Meldung“ besonders hoch (wie oben beschrieben dürften das zu großen Teilen Ferienapartments sein), ebenso aber auch in den Walgauer Hanggemeinden, die aber quantitativ kaum ins Gewicht fallen.

D.2.6 ANALYSE NACH BAUALTER

Tabelle 14 zeigt ein klares Muster. Je älter die Gebäude, desto höher liegt der Anteil der Wohnungen ohne Meldung. Bei Einfamilienhäusern finden sich hohe „Leerstandsrate“ vor allem im Altbestand bis 1919, aber auch in Bauten bis ca. 1960. Bei Mehrwohnungsbauten reicht die Grenze bis ca. 1980. Demgegenüber haben neuere Eigenheime eine sehr hohe „Belegungsrate“. Dies weist darauf hin, dass der Leerstand in den angesprochenen Segmenten in hohem Maße auf qualitative Mängel zurückzuführen ist.

Bei Mehrwohnhäusern liegt der Anteil der Wohnungen ohne Meldung auch bei jüngeren Bauperioden höher. Es ist durchaus bemerkenswert, dass neuere Mehrwohnungsbauten einen dauerhaften Leerstand von fast 10% haben. Dabei handelt es sich nicht um Wohnungen vor bescheinigter Fertigstellung. Diese wurden in der Datenbasis bereinigt (keine Bauten mit offener Bauvorhabensmeldung). Nachdem diese Art von Leerstand bei gemeinnützigen Bauten deutlich geringer ist, betrifft sie von Leerstand v.a. gewerbliche Mehrwohnungsbauten. Dies ist ein Indiz auf jenen „investiven Wohnbau“, um den es bei der vorliegenden Studie geht: marktgängige Wohnungen, die aus diversen Gründen nicht dem Vermietungsmarkt zugeführt werden.

Tabelle 14: Wohnungen, Anteil „ohne Meldung“, nach Bauperiode

Bauperiode	Gesamt			Gebäude mit 1 WE		mit 2 WE		mit 3 und mehr WE	
	Σ WE	„ohne Meldung“	%	Σ WE	% „ohne Meldung“	Σ WE	% „ohne Meldung“	Σ WE	% „ohne Meldung“
bis 1919	24.600	7.100	29%	8.300	36%	6.700	29%	9.700	23%
bis 1944	10.500	1.900	18%	2.800	20%	2.100	26%	5.600	14%
bis 1960	17.000	3.200	19%	6.200	15%	4.600	25%	6.200	17%
bis 1970	24.200	4.000	16%	7.800	13%	5.900	20%	10.500	17%
bis 1980	29.200	4.500	15%	8.400	10%	5.200	21%	15.600	16%
bis 1990	23.400	2.600	11%	9.400	6%	3.200	22%	10.900	12%
bis 2000	24.100	1.900	8%	8.800	4%	2.200	24%	13.200	8%
bis 2010	28.300	2.400	8%	9.500	4%	2.000	21%	16.800	9%
bis 2015	11.800	900	8%	3.200	4%	500	25%	8.200	8%
bis 2018	4.900	1.000	20%	1.100	13%	200	35%	3.600	22%
Summe	198.100	29.300	15%	65.400	12%	32.500	23%	100.200	14%

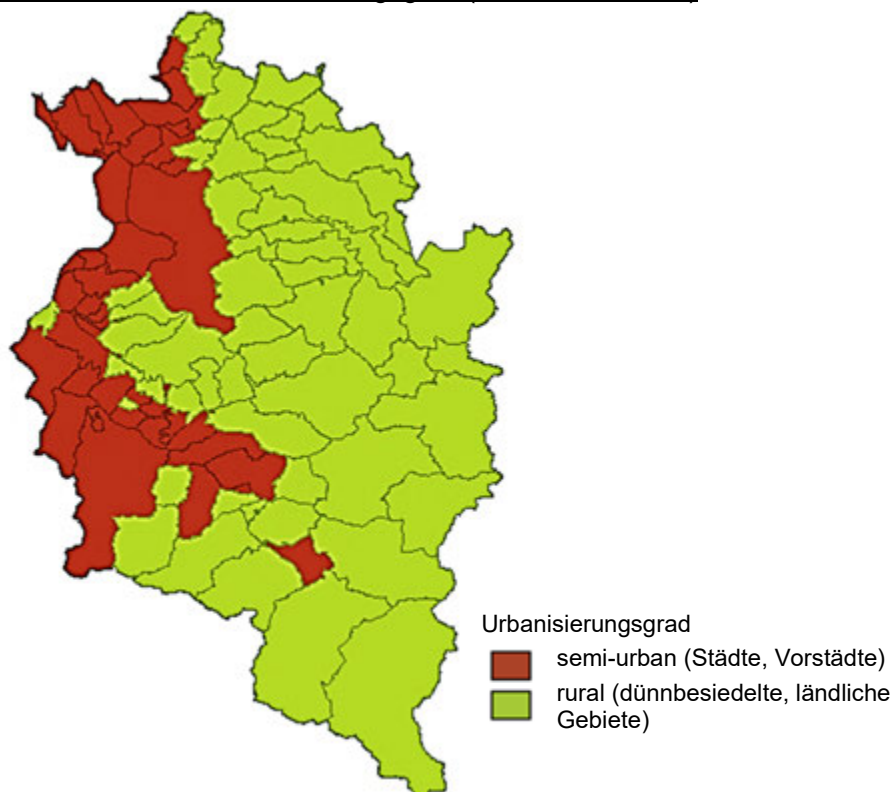
Anm.: Inkludiert sind Nutzungseinheiten der Kategorie „Wohnung“ und „Wohnung/Arbeitsstätte“. Die gelben Hervorhebungen werden im Text speziell erwähnt.

Quelle: AGWR/ZMR-Auszug 5.2.2018; IIBW-Auswertung

D.2.7 LÄNDLICHE GEMEINDEN

Analysen der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Landes Vorarlberg (auf Basis einer österreichweiten Untergliederung durch Statistik Austria) erlauben eine Differenzierung der Vorarlberger Gemeinden gemäß ihres Urbanisierungsgrades (Abbildung 15). Dabei werden städtische Gemeinden inklusive Vorstädten (semi-urban) von dünnbesiedelten ländlichen Gebieten (rural) unterschieden.

Abbildung 15: Einteilung der Gemeinden nach Urbanisierungsgrad (semi-urban, rural)



Quelle: Unterteilung des Urbanisierungsgrades nach Abteilung Raumplanung und Baurecht des Landes Vorarlberg nach Gesamtanalyse Österreich von Statistik Austria; eigene Berechnung und Darstellung.

Tabelle 16: Rurale Gemeinden: Wohnungen, Anteil „ohne Meldung“, nach Bauperiode

Bauperiode	Gesamt			Gebäude mit 1 WE		mit 2 WE		mit 3 und mehr WE	
	Σ WE	„ohne Meldung“	%	Σ WE	% „ohne Meldung“	Σ WE	% „ohne Meldung“	Σ WE	% „ohne Meldung“
bis 1919	8.600	3.500	41%	4.200	50%	2.600	31%	1.700	33%
bis 1944	1.500	600	40%	600	48%	400	32%	500	31%
bis 1960	3.200	1.000	31%	1.200	35%	1.100	25%	1.000	34%
bis 1970	4.900	1.500	31%	1.600	29%	1.600	22%	1.700	42%
bis 1980	6.900	2.100	30%	2.000	23%	2.000	23%	2.900	40%
bis 1990	4.700	1.100	23%	2.100	14%	1.300	23%	1.400	35%
bis 2000	4.000	700	18%	2.000	10%	800	28%	1.100	20%
bis 2010	4.700	1.000	21%	2.100	8%	800	27%	1.700	34%
bis 2015	2.200	400	18%	900	7%	300	27%	1.100	21%
bis 2018	700	300	43%	300	21%	100	55%	400	44%
Summe	41.400	12.000	29%	17.000	26%	11.000	26%	13.300	35%

Anm.: Inkludiert sind Nutzungseinheiten der Kategorie „Wohnung“ und „Wohnung/Arbeitsstätte“. Die gelben Hervorhebungen werden im Text speziell erwähnt.

Quelle: AGWR-ZMR-Auszug 5.2.2018; IIBW-Auswertung

Nur ein Fünftel der Vorarlberger Wohnungen liegen in den flächenmäßig umfangreicheren ruralen Gemeinden. Gerade in diesen ist der Anteil der Wohnungen ohne Meldung in alten und sehr alten Einfamilienhäusern sehr hoch; in Häusern, die vor dem ersten Weltkrieg erbaut wurden gar bei 50%. Auch in Mehrwohnungshäusern liegt der Anteil „ohne Meldung“ sehr hoch, hier allerdings am höchsten in Gebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren, sowie Neubauten aus jüngster Vergangenheit. Auch in Mehrwohnungsgebäuden vor 1960 ist der Anteil ohne Meldungen hoch, obwohl diese Bauten wohl kaum als Ferienwohnhäuser konzipiert waren. Eine Validierung der hohen Anteile von Wohnungen ohne Meldung im Mehrwohnungsbau könnte über Zweitwohnsitzmeldungen auf Gemeindeebene geschehen. Diese Daten waren für die vorliegende Studie nicht verfügbar.

D.2.8 SEMI-URBANE GEMEINDEN

Das Hauptaugenmerk der Analyse von investivem Wohnungsleerstand liegt auf semi-urbanen Gemeinden. Hier liegt der Anteil „ohne Meldung“ mit insgesamt 11% deutlich unter jenem in ruralen Gemeinden (29%). Auch hier ist die Tendenz deutlich: je älter das Gebäude desto höher der Anteil „ohne Meldung“. Dies trifft nicht nur auf Einfamilienhäuser zu, sondern auch auf Mehrwohnungshäuser, wo gerade bei Gebäuden vor 1919 der Anteil „ohne Meldung“ mit 21% sehr hoch ist. In Häusern ab den 1980er Jahren liegt der Anteil deutlich darunter. Quantitativ am wichtigsten sind die zahlreichen Wohnungen in Gebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren. In diesen Beständen sind in Summe rund 2.500 Wohnungen „ohne Meldung“.

Eine genauere Analyse des Neubaus seit 2010 in semi-urbanen Gemeinden und in Mehrwohnungshäusern zeigt allerdings, dass von rund 11.200 Wohneinheiten 1.100 „ohne Meldung“ sind, also rund 10% (Tabelle 18). Es handelt sich hier, wie ausgeführt, nur um Wohnhäuser mit abgeschlossener Bauvorhabensmeldung, also Wohnhäuser, die bereits bewohnbar sein müssten. Der Anteil „ohne Meldung“ liegt v.a. ab 2015 auffallend hoch. Von den 1.100 Wohnungen „ohne Meldung“ mit Baujahren 2010-2017 gehören 45% Unternehmen (z.B. AG, GmbH, Banken), 37% gehören Privatpersonen, 11% gehören gemeinnützigen Bauvereinigungen und rund 7% übrigen Eigentümern. Die solcherart identifizierten Geschosswohnungen ohne Meldung sind zum kleineren Teil der Umzugsreserve zuzuordnen, zum größeren Teil aber dem „investiven Wohnbau“, d.h. dem Wohnungskauf ohne Nutzungsabsicht. Bei den jüngsten Jahrgängen liegt die Begründung aber auch beim schleppenden Verkauf.

Tabelle 17: Semi-urbane Gemeinden: Wohnungen, Anteil „ohne Meldung“, nach Bauperiode

Bauperiode	Gesamt			Gebäude mit 1 WE		mit 2 WE		mit 3 und mehr WE	
	Σ WE	„ohne Meldung“	%	Σ WE	% „ohne Meldung“	Σ WE	% „ohne Meldung“	Σ WE	% „ohne Meldung“
bis 1919	16.100	3.600	22%	4.100	20%	4.000	27%	8.000	21%
bis 1944	9.000	1.300	14%	2.200	12%	1.800	24%	5.100	12%
bis 1960	13.800	2.200	16%	5.000	11%	3.400	25%	5.300	14%
bis 1970	19.300	2.500	13%	6.200	9%	4.300	19%	8.800	12%
bis 1980	22.300	2.400	11%	6.300	6%	3.200	19%	12.800	11%
bis 1990	18.700	1.500	8%	7.300	3%	1.900	21%	9.500	9%
bis 2000	20.100	1.200	6%	6.800	2%	1.300	21%	12.000	7%
bis 2010	23.600	1.400	6%	7.400	3%	1.200	17%	15.000	7%
bis 2015	9.600	600	6%	2.300	2%	200	23%	7.100	6%
bis 2018	4.200	700	17%	900	10%	100	17%	3.200	19%
Summe	156.800	17.300	11%	48.500	7%	21.400	22%	86.900	11%

Anm.: Inkludiert sind Nutzungseinheiten der Kategorie „Wohnung“ und „Wohnung/Arbeitsstätte“.

Die gelben Hervorhebungen werden im Text speziell erwähnt.

Quelle: AGWR/ZMR-Auszug 5.2.2018; IIBW-Auswertung

Tabelle 18: Nur Neubau: Semi-urbane Gemeinden: Wohnungen, Anteil „ohne Meldung“

Baujahr	Nur Mehrwohnhäuser		
	Wohnungen	davon „ohne Meldung“	Anteil „ohne Meldung“
2010	1.010	50	5%
2011	1.190	60	5%
2012	1.610	80	5%
2013	1.350	90	7%
2014	1.320	80	6%
2015	1.650	150	9%
2016	1.570	130	8%
2017	1.550	470	30%
2010-2017	11.240	1.100	10%

Anm.: Inkludiert sind Nutzungseinheiten der Kategorie „Wohnung“ und „Wohnung/Arbeitsstätte“.

Quelle: AGWR/ZMR-Auszug 5.2.2018; IIBW-Auswertung

D.2.9 POTENZIALE DER AGWR/ZMR-DATEN FÜR DIE LEERSTANDSBEOBACHTUNG

Wenngleich die AGWR/ZMR-Daten aufgrund der erwähnten Einschränkungen nur mit Vorbehalten für die Analyse von Wohnungsleerstand nutzbar sind, werden in der Folge Methoden beschrieben, mittels derer

- einerseits die Datenqualität auf Gemeinde-Ebene mit relativ geringem Aufwand verbessert werden kann und
- andererseits aus Bestandsveränderungen Informationen für das Leerstandsmanagement auf Gemeinde-Ebene gewonnen werden können.

a) DATENBEREINIGUNG: GROßE WOHNHÄUSER OHNE MELDUNG

Eine erste Maßnahme zur einfachen Verbesserung der Datenlage ist die Prüfung großer Wohnbauten (z.B. 10+ Wohneinheiten) gänzlich ohne Meldung. Davon gibt es zum Stichtag 2/2018 in ganz Vorarlberg nicht weniger als 29 mit insgesamt 424 Wohnungen. Diese können nicht mehr existente Gebäude, Abbruchhäuser und qualitativ nicht mehr nutzbare Gebäude, noch nicht bezugsfertige Gebäude oder tatsächlicher Leerstand sein. Eine Prüfung dieser Bestände und Bereinigung der Daten ist überschaubar und sollte auf Gemeindeebene durchführbar sein.

b) DATENBEREINIGUNG: SEHR GROßE FAST GANZ LEERE WOHNHÄUSER

Aus der AGWR/ZMR-Analyse wurden mehrere sehr große Gebäude mit einer auffallend hohen Rate „ohne Meldung“ identifiziert, z.B. Wohnhäuser mit mehr als 50 Wohneinheiten in Tourismusregionen: ein Gebäude in Lech aus den 1950er Jahren mit 63 Wohnungen, von denen nur in einer ein Nebenwohnsitz gemeldet ist, der Rest ohne Meldung; ein Gebäude in Bürserberg von 2009 mit 91 Wohneinheiten, davon 90 ohne Meldung. Hier dürfte es sich um kommerziell genutzte Ferienwohnhäuser handeln, die sporadisch und ohne Meldung genutzt werden. Anders dürfte es sich bei einem Gebäude in Götzis von 2006 mit 54 Wohneinheiten verhalten, von denen 40 ohne Meldung sind.

c) ANALYSE VON LEERFALLENDEN WOHNUNGEN

Wertvolle Informationen können aus Bewegungsdaten gewonnen werden, insbesondere, wenn HWS-Wohnungen leerfallen und über längere Zeit, z.B. mehr als zwei Quartale, „ohne Meldung“ bleiben. Bei solchen Wohnungen, kann davon ausgegangen werden, dass sie grundsätzlich bewohnbar und marktgängig sind. Freilich kann aber auch der Sanierungsbedarf übermäßig hoch sein.

Die Identifikation solcher leerfallenden Wohnungen setzt allerdings die historische bzw. fortlaufende Dokumentation des Meldestatus voraus, z.B. quartalsweise. Historische Abfragen des Meldestatus sind für Gemeinden möglich, nicht aber für die Landesstatistik.

Für die zukünftige Nutzung dieser ausgesprochen potenzialreichen Datenquelle empfiehlt es sich, mit der systematischen Speicherung der Daten zu fixen Terminen (z.B. quartalsweise) zu beginnen. Dies könnte durch die Landesstatistik erfolgen, die idF den Gemeinden Adressen mit aktuell leergefallenen Wohnungen mitteilt. Die Nutzung dieser Information wäre dann freilich in der Entscheidung der Gemeinden. Die AGWR/ZMR-Daten beinhalten nur eingeschränkt Information über die Eigentümer von Gebäuden. Ergänzende Informationen könnten ggf. aus dem Grundbuch erhoben werden. Alternativ zu einer Dienstleistung durch die Landesstatistik wäre es auch denkbar, interessierten Gemeinden den im Rahmen dieser Studie erarbeiteten Code für eine derartige Datenanalyse zur Verfügung zu stellen.

d) INVESTIVER LEERSTAND IM NEUBAU

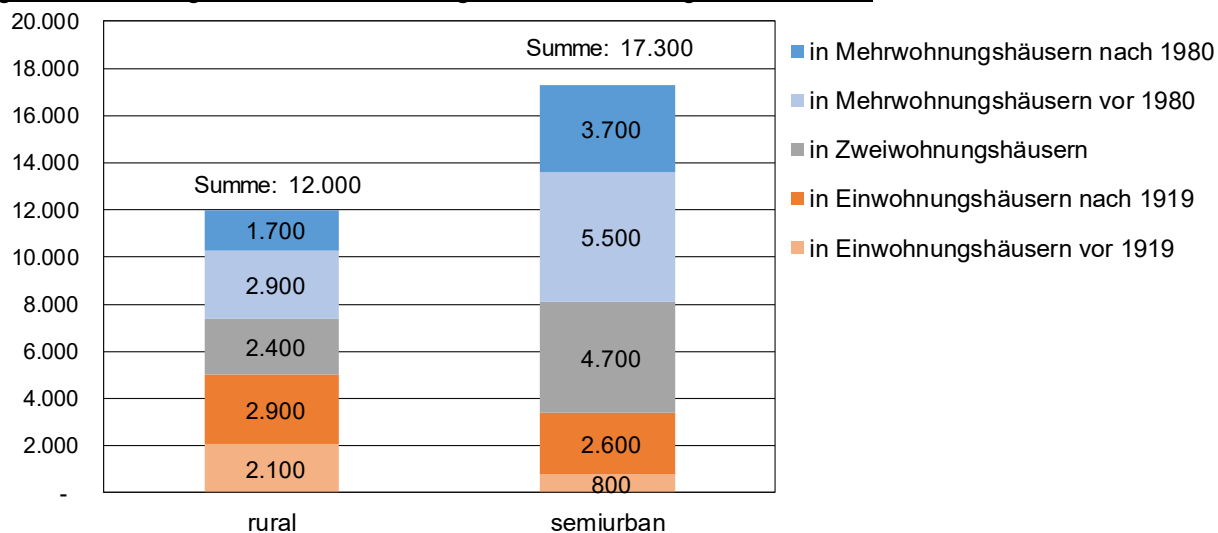
Bei großen leeren Wohnhäusern im Neubau ist statistisch nicht erkennbar, ob es sich um „Leerstand, weil noch nicht fertig“, eine schleppende Verwertung oder „investiven Leerstand“, d.h. ohne Nutzungsabsicht gekaufte Wohnungen, handelt. Vorgeschlagen wird ein Fokus auf größere Anlagen mit mindestens sechs Wohneinheiten, bei denen zumindest eine Wohnung eine Meldung hat. Damit ist klar, dass die Anlagen bezugsfertig sind. Die Analyse derartiger Bestände ab Fertigstellungsjahr 2011 ergab immerhin 865 Wohneinheiten ohne Meldung. Dies sind 9% aller Wohnungen in diesen Häusern, von denen der mit Abstand größte Teil in semi-urbanen Gemeinden liegt.

Es wurde eine zweite Gruppe von derartigen Gebäuden identifiziert, und zwar solche mit abgeschlossener Bauvorhabensmeldung, aber ganz ohne Personenmeldungen. Ab der Bauperiode 2011 sind dies immerhin 35 Häuser mit 366 Wohnungen. Ähnlich große Anteile stehen im Eigentum von Privatpersonen bzw. „sonstigen Unternehmen“ (Bauträger, Investor), aber immerhin ein Fünftel von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Hier sollte eine Datenbereinigung mit marginalem Aufwand möglich sein.

D.2.10 FAZIT AGWR/ZMR-DATEN

- Rund 29.000 Wohnungen in Vorarlberg sind „ohne Meldung“ (15%). Die größte Gruppe sind Wohnungen im Mehrwohnungsbau in semi-urbanen Gemeinden (ca. 9.200 Wohnungen) (Abbildung 19).

Abbildung 19: Aufteilung der 29.000 Wohnungen „ohne Meldung“ auf Sektoren



Quelle: AGWR Auszug 1Q2017, eigene Berechnung und Darstellung.

- Die rund 4.500 leeren Einfamilienhäuser im ruralen Bereich stammen fast zur Hälfte aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg. Dies weist auf erheblichen qualitativen Leerstand in diesen Beständen hin.
- Die AGWR/ZMR-Daten erlauben nur eingeschränkte Aussagen über die tatsächliche Nutzung einer Wohnung. Insbesondere bei den Wohnungen ohne Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung („ohne Meldung“) kann keinesfalls eins zu eins auf leerstehende Wohnungen geschlossen werden. Ein erheblicher Teil dieser Wohnungen wird trotz fehlender Meldung als Zweit- oder Ferienwohnung genutzt. Ein weiterer erheblicher Teil ist aus anderen Gründen nicht disponibel (z.B. Umzugsreserve, qualitativer oder lagebedingter Leerstand).
- Die vollen Potenziale der AGWR/ZMR-Daten können ausgeschöpft werden, wenn nicht nur stichtagsbezogene Bestandsdaten, sondern auch Bewegungsdaten ausgewertet werden. Dies setzt die periodische Speicherung von Datenauszügen und entsprechende kontinuierliche Auswertungen voraus.
- Eine bessere Nutzbarkeit der AGWR/ZMR-Daten setzt deren bessere Aktualisierung voraus. Besonders viele Fehlmeldungen werden im Altbestand und bei Zweiwohnungshäuser (meist Eigenheim mit Einliegerwohnung) gesehen. Die Potenziale zur Marktaktivierung von Einliegerwohnungen sind schwer einschätzbar, dürften aber eher beschränkt sein.
- Der Anteil der Wohnungen „ohne Meldung“ liegt im ruralen Bereich wesentlich höher als im semiurbanen Bereich, in beiden Bereichen jedoch gilt: Je älter die Bauten, desto höher ist der Anteil „ohne Meldung“. Nur im sehr jungen Neubau steigt der Anteil wieder, was auf einerseits fehlende Bezugsreife, andererseits investiven Leerstand hindeuten kann.

D.3 LEERSTANDSINDIKATOR STROMVERBRAUCH

Unterschiedliche verbrauchsabhängig verrechnete Infrastrukturdienstleistungen können dafür herangezogen werden, ungenutzte oder mindergenutzte Wohnungen zu identifizieren: Strom, Wasserver- und -entsorgung, Müll, Fernwärme etc. (s. Kap. B.3, S. 14).

D.3.1 EIGNUNG DES STROMVERBRAUCHS FÜR DIE LEERSTANDSANALYSE

Die größten Potenziale hat eindeutig die Analyse des Stromverbrauchs:

- Annähernd alle Wohnung haben einen Stromanschluss. Wenngleich nicht rechtlich normiert, ist ein Stromanschluss annähernd konstitutiv für das allgemeine Verständnis einer „Wohnung“ (einer Räumlichkeit zum dauerhaften Aufenthalt zu Wohnzwecken).
- Mit der Liberalisierung des Strommarktes wurde zwar die freie Wahl des Stromlieferanten, nicht aber des Netzbetreibers eingeführt. Die Netzbetreiber verfügen über regionale Monopole. Für Vorarlberg decken die Vorarlberger Energienetze GmbH den weit überwiegenden Teil der Stromkunden ab. Lokale Netze, z.B. für Feldkirch, Frastanz und das Montafon können einfach einbezogen werden. Das Kleine Walsertal wird aus der Analyse ausgenommen. Dadurch kann von einer annähernden Vollabdeckung des Wohnungsbestandes ausgegangen werden.
- Die Netzbetreiber verfügen über gut gepflegte Datenbanken und Analyse-Knowhow aufgrund ihrer Dienstleistung der Verbrauchsmessung und Weitergabe der Verbrauchsmessung an die Stromlieferanten. Dies inkludiert nicht nur Stichtagsbetrachtungen (Jahresabrechnung), sondern auch Zeitreihen von beträchtlicher Länge (seit den 2000er Jahren).
- Wenngleich in privatrechtlich organisierte Unternehmen ausgelagert, stehen die Netzbetreiber der öffentlichen Hand nahe. Analysen im öffentlichen Interesse sollten dadurch mit vertretbarem legistischem und administrativem Aufwand beauftragbar sein. Die aktuell in den Vordergrund getretenen Datenschutzerfordernungen sollten in diesem Kontext leichter bewältigbar sein als im rein privatwirtschaftlichen Sektor (Ausnahmen in der Datenschutz-Grundverordnung „im öffentlichen Interesse“).

- Stromverbrauch ist ein besonders eindeutiger und aussagekräftiger Indikator für nicht oder untergenutzte Wohnungen. Dies gilt für die bislang verfügbaren Daten zum Jahresstromverbrauch und noch viel mehr für die verfügbaren Daten nach dem Rollout von Smart Meters bzw. Smart Grids. Plangemäß soll dies 2020 weitgehend abgeschlossen sein. Dann wird es möglich sein, individuelle Stromverbräuche in jedem Detaillierungsgrad zu analysieren. Die Anforderungen an den Datenschutz steigen damit selbstverständlich analog.
- Das Vorhandensein eines Zählpunkts ist eine besonders zuverlässige Informationsquelle für den Abgang von Wohnungen. Der Abriss eines Gebäudes wird vom Netzbetreiber jedenfalls registriert, von der Gebäudestatistik häufig nicht. Daraus ergeben sich große Potenziale für die Bereinigung der AGWR-Daten. Weitere Ansatzpunkte zur Bereinigung der Statistik ergeben sich aus dem Rollout von Smart Meters (s. Empfehlung F.1b), S. 57).

Es wurde vor Projektbeginn geklärt, dass die Vorarlberger Energienetze GmbH für eine Projektkooperation zur Verfügung stehen (s. Kap. C.3.2, S. 17).

D.3.2 ANALYSESCHRITTE

Es wurde folgende Analyseschritte definiert. Ab Schritt b) bewirkten Datenschutzbedenken Verzögerungen, sodass ihre Umsetzung nur ansatzweise erfolgen konnte:

- a) Identifikation aller zu Wohnungen zugehöriger Zählpunkte:
Auszuschließen waren Zählpunkte für Allgemeinstrom, Garagen, Nicht-Wohnbauten etc.
Dies erbrachte die Zahl von vorarlbergweit (ohne Kleines Walsertal, Feldkirch/Frastanz zugeschätzt) ca. 176.000 Wohnungen mit Stromanschluss.
- b) Differenzierung nach Ein-/Mehrwohnungsbauten, gemeindeweise Auswertung.
- c) Abgleich mit den Daten des AGWR/ZMR (s. Kap. D.3.3, S. 42).
- d) Analyse und Erklärung der Divergenzen.
- e) Herstellung einer kohärenten Wohnungsdatenbank.
- f) Auswertung der Wohnungen mit sehr geringem Stromverbrauch (s. Kap. D.3.4, S. 43).
- g) Auswertung der Wohnungen mit geringem Stromverbrauch (s. Kap. D.3.5, S. 43).
- h) Zeitreihenanalysen zur Identifikation von leer fallenden Wohnungen.
- i) Erstellung eines Manuals zum einfachen Leerstandsmonitoring auf Basis von Stromverbrauchsdaten.

Für den Jahresstromverbrauch werden jeweils zwei Abrechnungsperioden (halbjährige Abrechnung) zugrunde gelegt.

D.3.3 ABGLEICH MIT AGWR/ZMR-DATEN

Die ermittelten ca. 176.000 Wohnungen mit Stromanschluss sind um ca. 21.000 weniger als die der AGWR/ZMR-Auswertung. Diese erklären sich folgendermaßen:

- Unterschiedliche Erhebungsperiode: zwischen den beiden Datenquellen ist ein Unterschied von ca. einem Jahr, der ca. 3.000 Wohneinheiten erklärt.
- Im Kleinen Walsertal (Mittelberg) befinden sich ca. 3.300 Wohnungen, die bei der Stromanschlussanalyse nicht berücksichtigt sind.
- Ein nicht weiter präzisierbarer Teil der Wohnungen gemäß AGWR verfügt über keinen Stromanschluss, z.B. Almhütten.
- In einer Zahl von Fällen mögen getrennte Wohneinheiten gem. AGWR über nur einen Zählpunkt verfügen, z.B. bei Einliegerwohnungen oder irrtümlich als Wohnungen identifizierte touristische Einrichtungen.

- Eine detaillierte Datenanalyse auf Gemeindeebene bzw. hinsichtlich Gebäudegröße verspricht weitere Klärung, konnte aber aufgrund der Datenschutzbedenken des Netzbetreibers nicht durchgeführt werden.

D.3.4 WOHNUNGEN MIT ANNÄHERND KEINEM STROMVERBRAUCH

Hinsichtlich der Identifikation von faktisch leerstehenden Wohnungen wurde ein Jahresstromverbrauch von 200 kWh.a festgelegt. Darüber hinaus wurden ergänzende Auswertungen zu Zählpunkten ohne Vertrag bzw. Zählpunkten mit tatsächlichem Null-Verbrauch angeregt.

Die Analyse ergab inkl. Zuschätzungen etwa 8.500 Wohnungen mit praktisch keinem Stromverbrauch. Die Größenordnung entspricht den Leerstandsschätzungen in einigen Gemeinden und Regionen, wie in Kap. C.1 (S. 16) dargestellt. Diese Zahl wurde in das Schätzmodell zur Ermittlung von marktgängigem Wohnungsleerstand eingefügt.

D.3.5 AUS DEM STROMVERBRAUCH ABLEITBARE MINDERNUTZUNG VON WOHNUNGEN

Ein Zweipersonen-Haushalt verbraucht durchschnittlich rund 2.000 kWh.a. Der Verbrauch hängt nicht nur vom individuellen Verbrauchsverhalten ab, sondern auch z.B. ob Warmwasser elektrisch erzeugt wird. Für die Identifikation von mindergenutzten Wohnungen wurde eine Verbrauchsgrenze von 1.000 kWh.a definiert. Eine solche wird typischer Weise auch von sparsamen Single-Haushalten überschritten (freilich gibt es Ausnahmen). Umgekehrt kann es vorkommen, dass auch sporadisch genutzte Nebenwohnsitze beim Jahresverbrauch über diese Grenze fallen (z.B. bei intensivem Heizungs-/Warmwasserverbrauch bei Winternutzung). Insgesamt dürften mit der definierten Grenze aber diejenigen Wohnungen identifizierbar sein, die einen erheblichen Teil des Jahres ungenutzt sind.

Die Mindernutzung von Wohnungen und Häuser muss nach Wohnungstyp und regional differenziert werden. Es ist damit etwa möglich, gezielt untergenutzte ältere Eigenheime zu analysieren. Eine Quantifizierung solcher Problemfälle kann dazu beitragen, geeignete Politikinstrumente zu entwickeln.

D.4 LEERSTAND GEMÄß EMPIRISCHER ERHEBUNG

Kapitel E beschäftigt sich im Detail mit der im Projektzusammenhang durchgeführte IIBW-Umfrage bei Vorarlberger Eigentümern von nicht selbst genutzten Wohnungen und Häusern. Die Umfrage erreichte zahlreiche Respondenten und ermöglicht Aussagen zu den Gründen, warum manche Bestände leer stehen oder ungenutzt bleiben. Auch quantitative Aussagen zur Anzahl leerstehender Wohnungen sind aus der Erhebung ableitbar, allerdings mit einer gewissen Unschärfe, da von den Respondenten der Umfrage nicht direkt auf die Grundgesamtheit in ganz Vorarlberg geschlossen werden kann. Vielmehr dürften jene Mitglieder der VEV, die zahlreiche Wohnungen besitzen (und sich besonders für die Thematik Leerstand interessieren), mit höherer Wahrscheinlichkeit an der Umfrage teilgenommen haben, als jene Mitglieder, die wenige (ein oder zwei) nicht selbst genutzte Wohnungen besitzen.

Folgende Aussagen lassen sich aus den Umfrageergebnissen ableiten:

Rund 10% der nicht selbst genutzten Wohnungen von Privatpersonen können als „Leerstand ohne weitere Investitionen bewohnbar“ klassifiziert werden. Es handelt sich also um Wohnungen, die für eine Vermietung in Frage kämen, aber aus unterschiedlichen Gründen von den Besitzern nicht dem Markt zugeführt werden, obwohl Lage und Erhaltungszustand marktkonform wären. Die wichtigsten Gründe sind: Ängste vor Problemen mit zukünftigen Mietern, fehlende Klarheit oder nachteilige Bestimmungen

im MRG und die Befürchtung, dass die Versteuerung den Ertrag der Vermietung zunichtemachen würde (im Detail Kap. E.3, S. 48). Diese „Leerstände“ wären jedenfalls wichtige Ansatzpunkte für gezielte Maßnahmen und sind als „kurzfristig aktivierbar“ zu bezeichnen.

Weitere 20-30% der Bestände können als „eingeschränkt aktivierbarer“ Leerstand klassifiziert werden. In diese Kategorie fallen:

- Wohnungen, die einer größeren Renovierung bedürfen, um bewohnbar und vermietbar zu sein.
- Wohnungen, die nur sehr sporadisch als Zweitwohnsitz oder von Verwandten genutzt werden, bei geänderten Rahmenbedingungen jedoch dem Mietmarkt zugeführt werden könnten (z.B. Ertragsaussichten, aber auch Hilfe bei der Vermietung).
- Eigentümer, die in der Vergangenheit so schlechte Erfahrungen mit der Vermietung gemacht haben, dass sie unter jetzigen Rahmenbedingungen die Wohnung gänzlich vom Markt genommen haben.

Diese Bestände sind nur unter geänderten Rahmendbedingungen (gesetzliche Bestimmungen, Ertragsaussichten, Besteuerung, Preisentwicklung udgl.) und nur längerfristig für eine Vermietung zu aktivieren.

D.5 QUANTITATIVE SCHÄTZUNG DES LEERSTANDS

Bei der quantitativen Schätzung des tatsächlich dem Markt zuführbaren Leerstands werden alle dargestellten Quellen herangezogen und miteinander kombiniert. Ausgangspunkt sind die Wohnungen ohne Meldung gemäß AGWR/ZMR. Von diesen ist jedoch nur ein Teil unbenutzt. Für die Schätzung dieses Teils wird auf die Stromverbrauchsdaten der Vorarlberger Energienetze GmbH sowie frühere Leerstandsschätzungen auf Gemeindeebene zurückgegriffen. Aber auch bei den unbenutzten Wohnungen ist eine weitere Vertiefung erforderlich, denn nur ein Teil davon ist hinsichtlich Lage und Qualität marktgängig. Für diesen Analyseschritt werden Angaben aus der projektbezogen durchgeführten empirischen Erhebung herangezogen. Angesichts der gegebenen Datenunsicherheit auf mehreren Ebenen kann die Herleitung des marktgängigen Potenzials leerstehender Wohnungen nicht mehr als eine Schätzung sein. Die ermittelte Größenordnung wird allerdings als belastbar aufgefasst.

Die AGWR/ZMR-Daten belegen aktuell vorarlbergweit 29.300 Wohnungen ohne Meldung, davon etwa 40% in ländlichen Gemeinden (inkl. Tourismusgebieten) und 60% in semi-urban geprägten Gemeinden, v.a. im Rheintal. Ein erheblicher Teil dieser Wohnungen steht aber tatsächlich nicht leer. Nur etwa 8.500 Wohnungen haben einen so geringen Stromverbrauch, dass man von einer tatsächlichen Nicht-Nutzung ausgehen kann. Diese Größenordnung deckt sich mit den Leerstandsschätzungen auf Gemeindeebene, wie in Kap. C.1 (S. 16) dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass etwa die Hälfte der Wohnungen ohne Meldung nicht deklarierte Zweitwohnsitze sind. Etwa 10% sind Einliegerwohnungen ohne Wohnsitzmeldung und weitere etwa 5% existieren nicht mehr, das heißt, deren Abriss wurde statistisch nicht erfasst.

Aber auch dieses Potenzial ist nur zum Teil dem Markt zuführbar. Viele dieser Wohnungen und Häuser sind in einem nicht marktgängigen baulichen Zustand oder liegen am falschen Ort. Ein großer Teil der Wohnungen ohne Meldung sind in sehr alten Gebäuden. Daraus ist ableitbar, dass in vielen Fällen qualitative Mängel für den Leerstand verantwortlich sind. Dies ist häufig bei alten Einfamilienhäusern in ländlichen Gemeinden der Fall, aber auch in semi-urbanen Gemeinden in Mehrwohnhäusern bis ca. 1980.

Das Ausmaß an kurzfristig aktivierbaren, heute leerstehenden Wohnungen wird auf etwa 2.000 geschätzt. Bei der Herleitung wird auf Angaben von Eigentümern leerstehender Wohnungen aus der im nachfolgenden Kapitel dargestellten empirischen Erhebung zurückgegriffen, wonach bei rund einem

Viertel aller leerstehenden Wohnungen eine Vermietung ohne weitere Investitionen möglich wäre. Das kann als viel oder wenig interpretiert werden. Es ist etwa 1% des gesamten Wohnungsbestands in Vorarlberg und entspricht etwa der Wohnbauleistung im Mehrwohnungsbau eines Jahres.

Darüber hinaus besteht ein Potenzial von weiteren 2.000 bis 4.000 Wohnungen, das als eingeschränkt aktivierbar einzustufen ist. Hier wären entweder größere Renovierungen und/oder geänderte wohnrechtliche Rahmenbedingungen erforderlich. Mit solchen könnten auch heute untergenutzte Nebenwohnsitze oder Einliegerwohnungen einer Vermietung zugeführt werden.

Das größte Potenzial sind Wohnungen und Häuser, die ohne besonderen Ertragsinteressen erworben wurden, häufig durch Erbschaften. Eine große Herausforderung sind Eigentümer, die mit zunehmendem Alter den Aufwand und die Risiken der Vermietung immer mehr scheuen. Wohnungskäufe im Neubau ohne Nutzungsabsicht – als Inflationsschutz oder in Erwartung steigender Preise – sind mit max. 1000 Einheiten in nennenswerter Größenordnung identifizierbar. Sie sind aber nur zum Teil dem kurzfristig aktivierbaren Leerstand zuzurechnen.

E. IIBW-UMFRAGE ZU LEERSTANDSGRÜNDEN

In Kooperation mit der Vorarlberger Eigentümervereinigung wurde im Dezember 2017 eine Online-Befragung zur Motivenlage von Eigentümern von nicht selbstgenutzten Wohnungen gestartet. Über die VEV wurden fast 6.000 ihrer Mitglieder um eine Teilnahme an der Erhebung ersucht (zwei Serienmails). Darüber hinaus wurde die mediale Berichterstattung (VN) dazu genutzt, Interessenten zur Teilnahme einzuladen. Insgesamt langten damit fast 500 auswertbaren Fragebogen ein. Der Rücklauf übertraf die Erwartungen. In weiten Bereichen sind damit repräsentative Auswertungen möglich, wenngleich die Mitgliederstruktur der VEV hinsichtlich einiger Aspekte von der Gesamtheit abweicht. Beispielsweise sind „aktive“ Eigentümer stark überrepräsentiert, Besitzer nicht selbst genutzter Eigenheime demgegenüber unterrepräsentiert. Zur Methodik der Erhebung siehe Kapitel C.4 (S. 17), der Fragebogen ist im Anhang Kap. G.5, S. 64, abgedruckt.

Der Fragebogen beinhaltet Fragen in folgenden Themenkomplexen:

- Investitionen in Wohnungen: Quantifizierung von Anzahl und Größe der nicht selbst genutzten Wohnungen, Motive für die Investition;
- Gründe für und Dauer des Leerstands;
- Bereitschaft zur Vermietung: Gewichtung von erforderlichen geänderten Rahmenbedingungen;
- Motivationslage bei vermietenden Eigentümern: Motive für eine Ausweitung des Geschäftsfelds;
- Einstellung zu politischen Maßnahmen gegen Leerstand.

E.1 STATISTIK DER ERHEBUNG

E.1.1 STATISTIK ZU DEN EIGENTÜMERN

- a) Die insgesamt 472 Respondenten verfügen über nicht weniger als 1.592 Wohnungen, die sie nicht für eigene Wohnzwecke nutzen. Knapp die Hälfte der Eigentümer verfügt über eine einzige zu verwertende Wohnung, weitere 30% über zwei oder drei Wohnungen. Immerhin jeder sechste im Sample vertretene Eigentümer gilt mit fünf oder mehr Wohnungen als gewerblicher Vermieter. Knapp 3% können mehr als 20 Wohnungen ihr Eigen nennen. Diese Verteilung der Vermögen ist sicherlich nicht repräsentativ für alle Eigentümer nicht selbstgenutzter Wohnungen, da hauptsächlich aktive Wohnungseigentümer Mitglieder der VEV sind. Im Gesamtaggregat ist der Anteil der Eigentümer von einer oder wenigen Wohnungen zweifellos deutlich höher als in dieser Erhebung.
- b) Ein Drittel der Respondenten ist älter als 60 Jahre, drei Viertel älter als 45 Jahre, nur eine Hand voll unter 30. Veranlagungskapital in Form von vermietbaren Wohnungen ist also vorwiegend ein Thema älterer Bevölkerungsgruppen. Der hohe Anteil der 45-60-jährigen weist auf die dominante Erwerbsart durch Erbschaften hin.
- c) Unter 40% der Respondenten sind weiblich. 30% der Respondenten sind Pensionisten.
- d) Die Einkommensverteilung der Respondenten ist höchstens durchschnittlich. Nur 14% gaben an, über ein jährliches persönliches Nettoeinkommen von über € 60.000 (ohne Einkünfte aus der Vermietung) zu verfügen. Mehr als die Hälfte liegen demgegenüber bei unter € 30.000. Besitz von verwertbarem Immobilienvermögen ist also in der Mitte der Gesellschaft verortet. Für einen offenbar großen Teil der Eigentümer bedeutet die vermietete Wohnung einen wesentlichen Beitrag zu einer kaum überdurchschnittlichen Lebenshaltung.

E.1.2 STATISTIK ZU DEN WOHNUNGEN

Die Wohnungen im Sample sind relativ klein. Weniger als 10% sind über 110m² groß. Vermietete Eigenheime sind somit im Sample schwach vertreten. Aufgrund der Struktur der VEV-Mitglieder lässt dies

aber keine Rückschlüsse auf die Problemlage leerstehender Eigenheime in Vorarlberg zu. Die überwiegende Mehrheit (56%) ist zwischen 50 und 80m² groß.

E.2 INVESTITIONEN IN WOHNUNGEN

Die Gründe für den Erwerb der Anlageobjekte streuen sehr weit. Besonders häufig genannt wurden die folgenden:

Aufbesserung meiner Pension (31%, Mehrfachnennungen möglich);

Gute Gelegenheit (27%);

Geplante spätere Eigennutzung (25%);

Inflationssichere Veranlagung (24%);

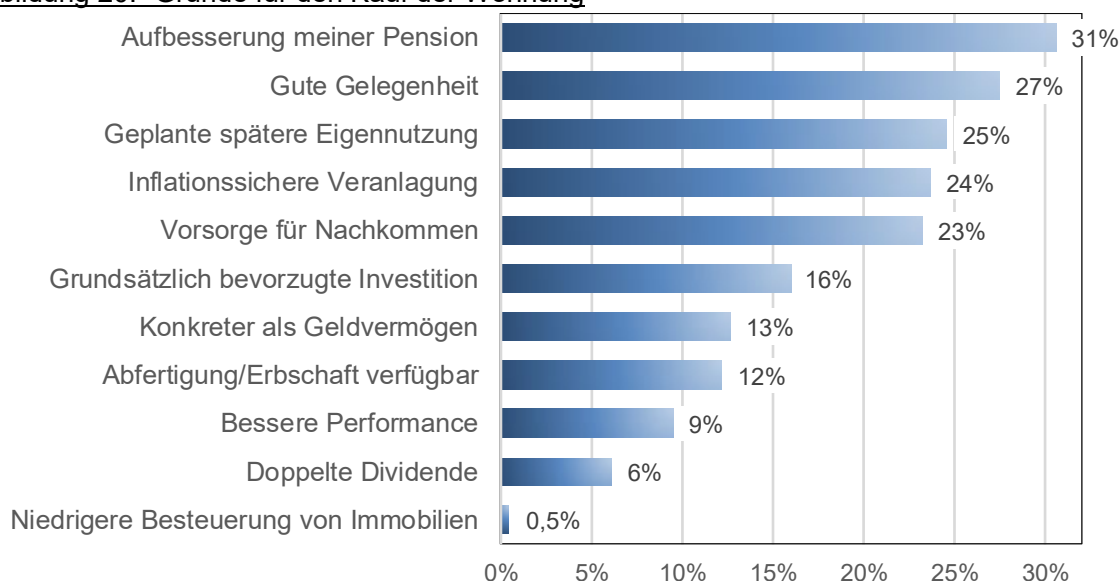
Vorsorge für die Wohnversorgung meiner Nachkommen (23%).

Es dominieren also Motive, die der individuellen Lebensplanung zuzuordnen sind: Aufbesserung der Pension, spätere Eigennutzung, Vorsorge für kommende Generationen. Bei den wirtschaftlich geprägten Motiven dominieren defensiv gegenüber offensiv geprägten Ertragsinteressen.

- Defensive Motive: „Inflationssichere Veranlagung“ (24%); „Wohnimmobilien sind konkreter als Geldvermögen („zum Anfassen““ (13%), „Ich hatte auf einmal einen größeren Betrag zur Verfügung (Abfertigung, Erbschaft etc.)“ (12%).
- Offensive Motive: „Wohnungen sind grundsätzlich mein bevorzugtes Investitionsprodukt“ (16%), „Wohnimmobilien haben eine bessere Performance als andere Veranlagungen“ (9%), „Doppelte Dividende mit Wertsteigerung und Mietertrag“ (6%). Steuerliche Vorteile (z.B. Verlustausgleich, Absetzbarkeit von Ausgaben) werden nur von 0,5% der Respondenten als Motiv für die Investition angegeben.

Die Teilnehmer wurden ersucht, ihre Interessenlage beim Wohnungskauf zwischen Werterhalt (1) und Ertrag (100) auf einer Skala zu positionieren (Frage 6, s. Abbildung 21). Dabei zeigte sich eine ziemlich gleichmäßige Verteilung. Fast alle Eigentümer suchen beides mit einem leichten Überhang des Wertehalts gegenüber dem Ertrag (Durchschnitt: 45). Ganz wenigen Eigentümern geht es nur um den Ertrag. Einer etwas größeren Zahl ist ausschließlich der Werterhalt wichtig.

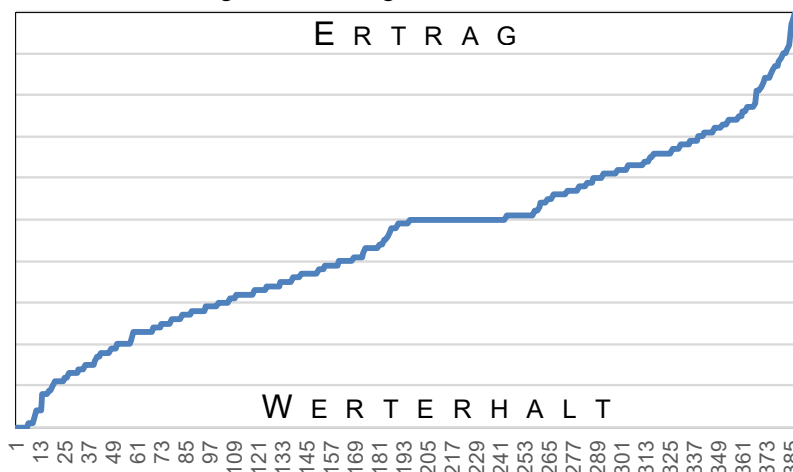
Abbildung 20: Gründe für den Kauf der Wohnung



Anm.: Anteil an antwortenden Teilnehmern (n=444), Mehrfachnennungen möglich
 Quelle: IIBW/VEV-Erhebung 12/2017, Frage 5.

Die Teilnehmer wurden schließlich zur gesellschaftlichen Verantwortung von Wohnimmobilienbesitz befragt, mit nicht ganz konsistenten Ergebnissen. Einerseits stimmten 85% der Aussage zu, dass Immobilieneigentum reine Privatsache sei (48% „voll und ganz“, 38% „eher ja“), andererseits fand die Aussage, dass leerstehende Wohnungen ein gesellschaftliches Problem darstellen, fast ebenso große Zustimmung (27% „voll und ganz“, 51% „eher ja“).

Abbildung 21: Werterhalt oder Ertragsorientierung



Anm.: Anteil an antwortenden Teilnehmern (n=391)
 Quelle: IIBW/VEV-Erhebung 12/2017, Frage 6.

E.3 GRÜNDE FÜR LEERSTAND

Knapp 40% der Teilnehmer an der Umfrage machte Angaben über ihre Motive für die Leerstehung von Wohnungen in ihrem Besitz. Neben vorgegebenen Antworten zu den Gründen war auch Platz für offene Antworten. In Abbildung 22 ist beides kombiniert. Zwei Gründe dominieren bei der Nicht-Vermietung: Jeweils ein Drittel der betroffenen Eigentümer haben grundsätzlich kein Interesse an einer Vermietung

Abbildung 22: Gründe für Leerstand



Anm.: Anteil an antwortenden Teilnehmern (n=220), Mehrfachnennungen möglich
 Quelle: IIBW/VEV-Erhebung 12/2017, Frage 8.

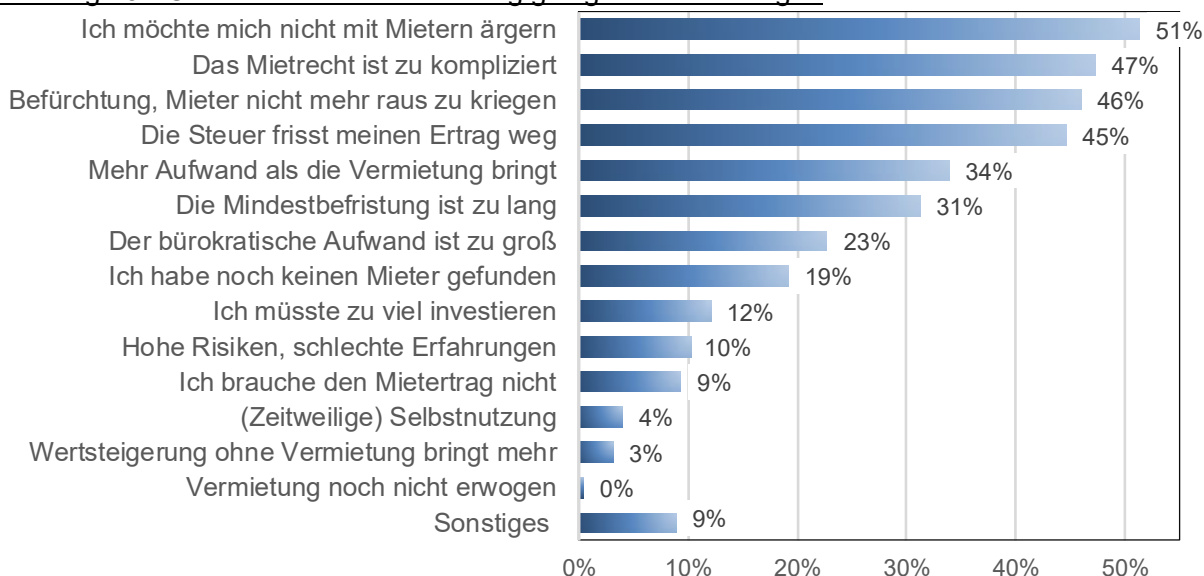
bzw. verzichten wegen schlechter Erfahrungen darauf. Ähnliche Motive sind die Wahrnehmung der Überbegünstigung des Mieters (8%) oder dass sich die Vermietung nicht rentiert (2%).

Jeder fünfte Leerstand ist auf den schlechten baulichen Zustand der Wohnungen (Renovierungsbedarf, nicht marktfähig) zurückzuführen. Jeweils jede zehnte Wohnung kommt für eine Vermietung nicht in Frage, weil sie als Zweit- oder Ferienwohnung durch den Eigentümer bzw. Verwandte/Bekannte genutzt wird. Bei einem kleinen, aber nicht zu vernachlässigender Teil der Eigentümer (4%) kommt eine Vermietung wegen ungeklärter Besitzverhältnissen, üblicher Weise infolge einer Erbschaft, nicht zustande. Geringen Stellenwert hat die Vorhaltung der Wohnungen für eine Eigennutzung in der Pension oder durch Erben (je 2%).

Die Analyse zeigt, dass hinter der Leerstehung eines überwiegenden Teils der Wohnungen Gründe stehen, die als „verhandelbar“ bezeichnet werden können. Insbesondere die Gründe „schlechte Erfahrungen bei bisherigen Vermietungen“, die „Überbegünstigung der Mieter“ und das „grundsätzlich fehlende Vermietungsinteresse“ sollten mit einer entsprechenden Änderung der Rahmenbedingungen aufweichbar sein.

Es wurde in der Folge versucht, Informationen über diejenigen Wohnungen zu erlangen, die sich grundsätzlich für eine Vermietung eignen und die Beweggründe, warum die Eigentümer diese nicht dem Markt zuführen. Hier dominieren ganz eindeutig Gründe, die mit der Komplexität dieser Art von Geschäft zu tun haben („Ich möchte mich nicht mit Mietern ärgern“, „Das Mietrecht ist zu kompliziert“, „Der bürokratische Aufwand ist zu groß“), gefolgt von Argumenten hinsichtlich der als unzureichend aufgefassten Ertragsmöglichkeiten („Die Steuer frisst meinen Ertrag weg“, „Mehr Aufwand als die Vermietung bringt“). Die Unzufriedenheit fokussiert vielfach auf das als zu mieterfreundlich aufgefasste Mietrechtsgesetz und seine gerichtliche Exekution („Befürchtung, Mieter nicht mehr raus zu kriegen“, „Die Mindestbefristung ist zu lang“).

Abbildung 23: Gründe für Nicht-Vermietung geeigneter Wohnungen



Anm.: Anteil an antwortenden Teilnehmern (n=224), Mehrfachnennungen möglich
 Quelle: IIBW/VEV-Erhebung 12/2017, Frage 11.

Einige offene Antworten verdeutlichen die Frustration vieler Vermieter:

- „Die Kosten der Investitionen sind sehr hoch und die Mieter verlassen die Wohnungen in überaus schlechten Zustand.“
- „Gefahr von hohen Schäden die die max. mögliche Kautions übersteigen, keine Versicherung für Mieterschäden.“
- „Der Mieter hat viel mehr Rechte und Unterstützung. Der Vermieter hat viel mehr Pflichten und muss seinen privaten Anwalt selber zahlen, wenn es etwas gibt.“
- „Sinnlose Kosten z.B. Energieausweis, E-Check. Räumungsklagen gehen zu lange, da reichen 3 Bruttomonatsmieten niemals aus; Klage erfolgreich, aber Mieter hatte kein Geld usw.“
- „Viele Mieter bringen Haustiere mit; Das ist ihnen wichtiger als eine schöne günstige Wohnung.“
- „Ertrag < (Aufwand + Risiko + Abnutzung).“

E.4 VERMIETUNG DER ANLAGEOBJEKTE

Der überwiegende Anteil der nicht selbst genutzten Wohnungen im Sample wird vermietet. Als Gründe für die Vermietung dominieren die Ertragsabsicht (70%, Mehrfachnennungen möglich) und das Argument, das Kapital nicht ungenutzt liegen zu lassen (47%). Beachtlich hoch ist aber auch das Argument des Zuverdienstes zur Pension/Rente (36%). Jede zehnte Wohnung im Sample wird Familienangehörigen überlassen.

Bei der offenen Frage nach den Motiven für die Vermietung kamen beispielsweise folgende Antworten:

- Gründe im Zusammenhang mit der Bestreitung des eigenen Lebensunterhalts, wie „Brauche die Mieteinnahmen um meine eigene kleine Mietwohnung bezahlen zu können“, „Teilfinanzierung von Alimentationen an geschiedene Frau“, „Ertrag zur Finanzierung des Studiums unserer Kinder“.
- Vorsorgeerwägungen, wie „Pensionsvorsorge“, „Materielle Absicherung der Altersversorgung“, „Vorsorge für Kind“, „derzeitige Wohnung ist nicht altersgerecht, die vermietet schon“.
- „Vermögenszuwachs“, „Geldanlage“, „Werterhalt“, „Deckung der Kreditkosten für Errichtung/Sanierung“, „Verkauf aufgrund des Zinsverlustes keine Option“.
- Defensive Gründe im Zusammenhang mit dem Erhalt des Anlageobjekts, wie „Betriebskosten fallen auch für leere Wohnung an“, „Erhaltungskosten abdecken“, „Wohnung sollte nicht zu lange leer stehen, wegen Lüftung“, „unbewohnte Gebäude ‚verfallen‘“, „sanfte Nutzung kann große Schäden verhindern“, „Instandhaltung und Rücklagen zur Kostenneutralität, Einnahmen reichen nicht für Ertrag“.
- Offensive Gründe im Zusammenhang mit dem Erhalt des Anlageobjekts, wie „für Renovierungen des vermieteten Hauses“, „eine bewohnte Wohnung ist besser in Schuss“, „Erhalt / Pflege der Bausubstanz durch Bewohnen“, „Die Wohnung muss benützt werden, um Sie zu erhalten!“
- Bei wenigen vermietenden Eigentümern steht auch die Absicht der Zurverfügungstellung von Wohnraum im Vordergrund, in Einzelfällen auch dezidiert für Flüchtlinge.
- Sonstige Gründe, wie „Betriebswohnung für Mitarbeiterbindung“, „Ich kann sie nicht verkaufen, ohne einen Wechselkursverlust zu realisieren“.
- Und das eine oder andere „Luxusproblem“ gibt es auch, z.B. „damit das Haus nicht leersteht, wenn wir wie so oft auf Urlaub sind“, „Angenehme Mitbewohner finden, dadurch angenehme Wohnsituation“.

E.5 BEREITSCHAFT ZUR VERMIETUNG

Nicht weniger als 85% der Besitzer leerstehender Wohnungen erklären sich bereit, diese unter geänderten Rahmenbedingungen zu vermieten. Diese betreffen freilich vorwiegend gesetzliche Rahmenbedingungen in der Kompetenz des Bundesgesetzgebers.

Abbildung 24 listet einige vorgeschlagene geänderte Rahmenbedingungen auf und zeigt die Gewichtung durch die teilnehmenden Vermieter. Den höchsten Stellenwert haben eindeutig mietrechtliche Änderungen („Eigenbedarfskündigung“, „das Mietrecht müsste verständlicher werden“), die von 88% bzw. 81% der Respondenten als äußerst wichtig oder sehr wichtig angegeben wurden. Die Abnahme von Risiken der Vermietung bzw. Hilfestellungen bei Vertragsgestaltung, Verwaltung und Kündigung, wie dies bei der Initiative „Sicher Vermieten“ angeboten wird, stößt mit 63% bzw. 60% gleichfalls auf sehr positive Resonanz. Ein vergleichsweise geringer Stellenwert werden Schulungen (26% äußerst wichtig oder sehr wichtig) bzw. Finanzierungshilfen für die Sanierung der Objekte (15%) beigemessen.

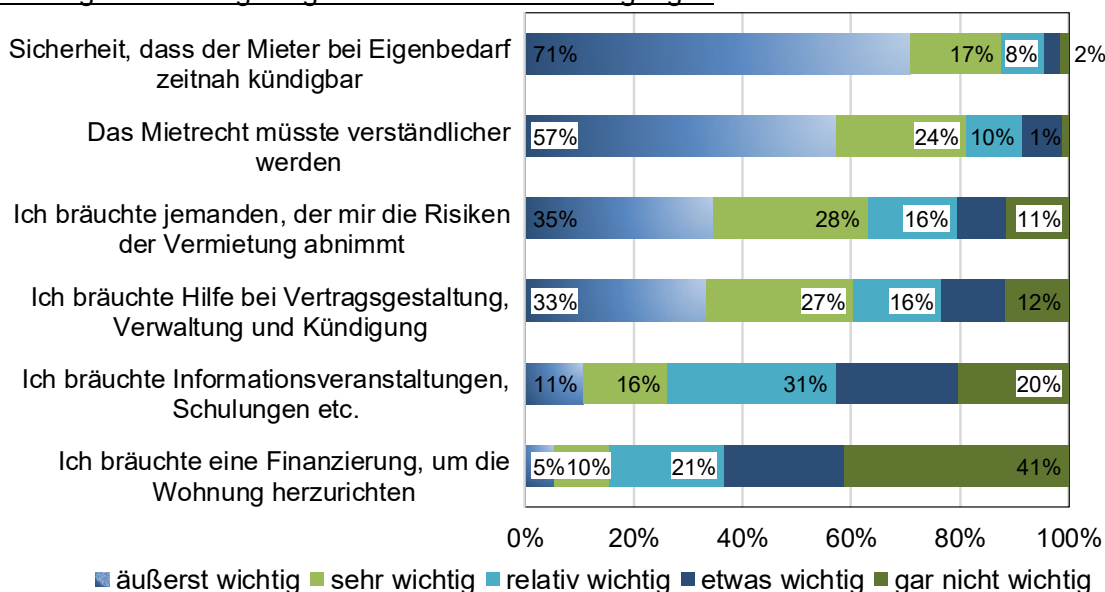
Bei den offenen Kategorien wurden besonders häufig ein vermietetfreundliches MRG eingefordert. Das MRG wird häufig als Form der „Enteignung“ aufgefasst. Die kritischen Punkte sind:

- Kürzere als dreijährige Befristungen;
- Verringerung von Rechtsfolgen bei Versäumnis von Fristen (z.B. Umwandlung in unbefristete Miete);
- Raschere gerichtliche Räumung bei Zahlungsverzug oder widmungswidriger Nutzung der Wohnung;
- Möglichkeit der Untersagung von Haustieren;
- Definition des normalen Gebrauchs (Ausmalen);
- Besserer Rückforderungsanspruch bei Schäden am Mietobjekt;
- Streichung der Vermieterverantwortung bei Bagatellschäden und Schäden an Geräten;
- Bessere Verständlichkeit des MRG.

Mehrere Wortmeldungen von Respondenten beziehen sich auf eine bessere Informationsbasis bezüglich Mieter. Ein Vorschlag des ÖVI hinsichtlich eines Mieterpasses erfährt Zustimmung.

Darüber hinaus wurde vielfach die steuerliche Überbelastung der vermietenden Eigentümer beklagt, insbesondere solcher mit niedrigen anderen Einkommen.

Abbildung 24: Wichtigkeit geänderter Rahmenbedingungen



Anm.: Anteil an antwortenden Teilnehmern (n=368)

Quelle: IIBW/VEV-Erhebung 12/2017, Frage 13.

E.6 KOOPERATIONSBEREITSCHAFT MIT „SICHER VERMIETEN“

Es wurde die Gelegenheit genutzt, ein Stimmungsbild der Eigentümer hinsichtlich der Initiative „Sicher Vermieten“ einzufangen. Die Initiative ist erst wenig bekannt. Kaum ein Fünftel der Befragten bezeichnet sich als gut informiert, je 40% geben an, davon gehört zu haben bzw. es nicht zu kennen.

Ein wesentlicher Aspekt der Initiative ist die Wohnungsvergabe durch die Gemeinde an berechnigte Wohnungswerber. Dazu äußerten sich die Respondenten sehr gemischt. Fast keine vermietenden Eigentümer würden die Vergabe Ihrer Wohnung voll und ganz der Gemeinde anvertrauen (4%), aber immerhin ein Drittel „unter Umständen“. Ein weiteres Viertel sieht dies „eher nicht“ als Option, während 37% dies gänzlich ablehnen.

Mehrere Teilnehmer äußerten sich bei offenen Antworten zur Initiative:

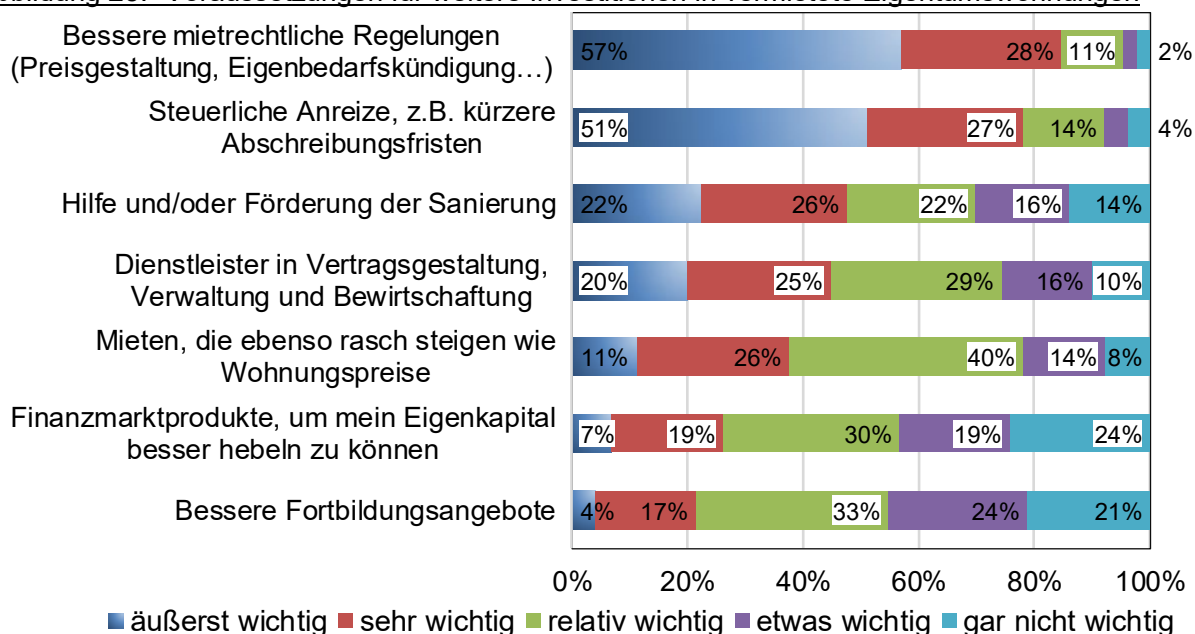
- „Der Mietpreis bei 'Sicheres Vermieten' in Dornbirn wäre mir zu niedrig.“
- „Keine Einmischung von Behörden. Ich möchte keine Flüchtlinge und Sozialfälle in meiner Wohnung haben.“
- „Betriebskosten VOGEWOSI viel zu hoch“
- „Kompetente rasche Behördenauskünfte fehlen bei Anfragen zu Sozialempfängern! Deshalb vermiete ich nicht mehr an Sozialempfänger wegen schlechter Erfahrung!“

Ein hoher Anteil der Vermieter würde sich „Hilfestellungen bei Vertragsgestaltung, Verwaltung und Kündigung“ wünschen, wie dies im Rahmen der Initiative „Sicher Vermieten“ angeboten wird (s. Kap. E.5 und E.7).

E.7 MOTIVATIONSLAGE FÜR EINE AUSWEITUNG DES GESCHÄFTSFELDES

Nur ein Viertel der vermietenden Eigentümer beabsichtigt, dieses Geschäftsfeld durch Erwerb weiterer Wohnungen auszuweiten. Drei Viertel sehen dazu keine Veranlassung.

Abbildung 25: Voraussetzungen für weitere Investitionen in vermietete Eigentumswohnungen



Anm.: Anteil an antwortenden Teilnehmern (n=363)
 Quelle: IIBW/VEV-Erhebung 12/2017, Frage 17.

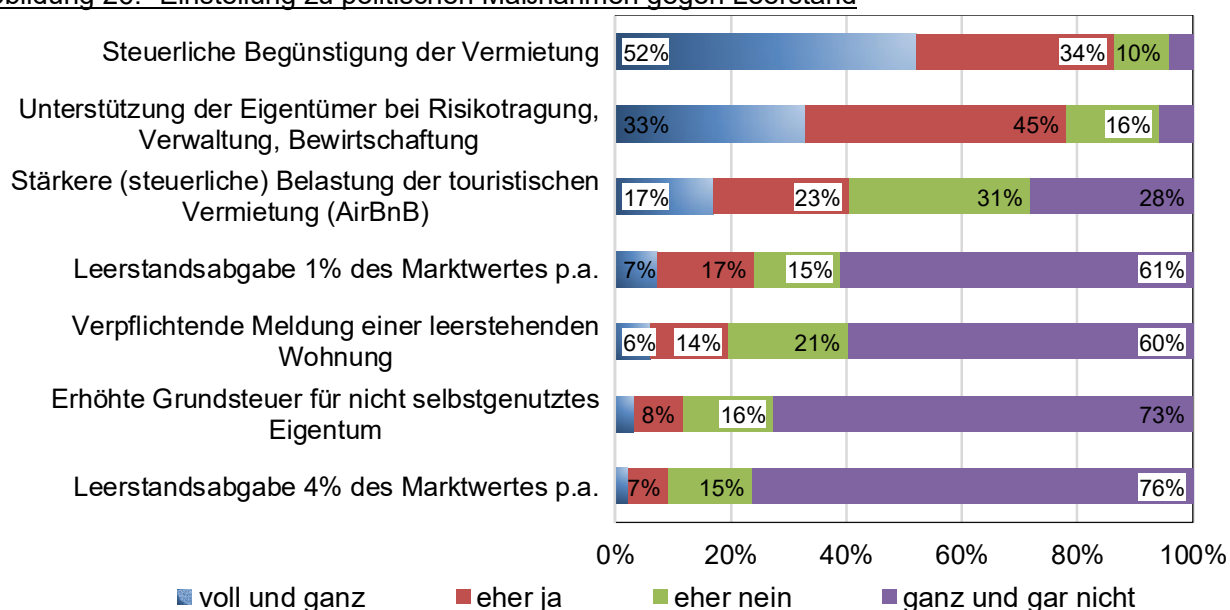
Nach Voraussetzungen für eine Ausweitung ihrer Aktivitäten befragt, erhielten „bessere mieterrechtliche Regelungen“ und „steuerliche Anreize“ gleichermaßen hohe Bewertungen mit 85% bzw. 78% Zustimmung („äußerst wichtig“ und „sehr wichtig“). Unterstützung bei der Sanierung bzw. bei „Vertragsgestaltung, Verwaltung und Bewirtschaftung“ erhielten mittel-hohe Bewertungen (48% bzw. 45%). Es wird als signifikant aufgefasst, dass Maßnahmen zur Erleichterung der Handhabung des Geschäftsmodells eine höhere Bewertung erhalten als Maßnahmen zur Ertragssteigerung, d.h. „Mieten, die ebenso rasch steigen wie Wohnungspreise“ (38%) bzw. „Finanzmarktprodukte, um mein Eigenkapital besser hebeln zu können“ (26%).

Bei den offenen Antworten in diesem Abschnitt kam mehrfach ein Unwohlsein mit dem Berufsprofil „Vermietung und Verpachtung“ zum Ausdruck: „Ich fühle mich in der Rolle des Vermieters nicht besonders wohl, andere Arbeit mache ich lieber und interessiert mich mehr.“ Ein Gemeindeangestellter führte an, dass Einkünfte aus dieser Ertragsquelle gemäß Gemeindeangestelltengesetz bewilligungspflichtig seien. Das bei den anderen Fragen geäußerte Unwohlsein hinsichtlich wahrgenommener wohnrechtlicher Schlechterstellung und mäßigen Erträgen kam auch hier zum Tragen. Abschreckend scheint insbesondere das gerichtliche Vorgehen gegen Mieter zu wirken. Interessant erscheint der Vorschlag einer Art Schlichtungsstelle zur außer- oder vorgerichtlichen Klärung von Unstimmigkeiten zwischen Vermieter und Mieter. Ein vermietender Eigentümer merkt an, dass aufgrund der geringen Ertragslage die Kosten für die Sanierung einer Wohnung nicht absetzbar waren. Er spricht offenbar die „Liebhaberei“-Regelung an.

E.8 EINSTELLUNG ZU POLITISCHEN MAßNAHMEN GEGEN LEERSTAND

Abschließend wurden die Teilnehmer an der empirischen Erhebung zu möglichen politischen Maßnahmen gegen Leerstand befragt (Abbildung 26). Erwartungsgemäß werden finanzielle und prozessuale Anreize für vermietende Eigentümer sehr positiv gesehen (86% starke und „eher ja“-Zustimmung zu „Steuerlicher Begünstigung der Vermietung“, 78% für „Unterstützung der Eigentümer bei Risikotragung, Verwaltung, Bewirtschaftung“).

Abbildung 26: Einstellung zu politischen Maßnahmen gegen Leerstand



Anm.: Anteil an antwortenden Teilnehmern (n=385)
 Quelle: IIBW/VEV-Erhebung 12/2017, Frage 18.

Bei den ahndenden Maßnahmen zeigt sich eine differenzierte Ablehnung. Einer „stärkeren (steuerlichen) Belastung der touristischen Vermietung (z.B. Airbnb)“ stimmen immerhin 40% „voll und ganz“ bzw. „eher“ zu. Selbst eine Leerstandsabgabe von 1% des Marktwerts pro Jahr findet eine Zustimmung von 24%, die verpflichtende Meldung leerstehender Wohnungen von 20%. Eine „erhöhte Grundsteuer für nicht selbstgenutztes Eigentum“ und eine „Leerstandsabgabe von 4% des Marktwerts pro Jahr“ werden demgegenüber massiv abgelehnt.

Bei den offenen Antworten fallen Mahnungen zur „Unantastbarkeit des Eigentums“ auf. Insbesondere wird die Legitimität staatlicher Eingriffe bestritten, wenn keine staatlichen Förderungen zur Anwendung kamen. Ein interessanter Ansatz ist der Vorschlag von Pönalregelungen für Mieter bei nachgewiesenem Fehlverhalten.

E.9 OFFENE RÜCKMELDUNGEN

Die Teilnehmer an der empirischen Erhebung hatten Gelegenheit in offenen Fragen Rückmeldungen zu geben. Das Spektrum der Rückmeldungen lässt sich in einige wenige Themen zusammenfassen. In der Folge werden einige typische Aussagen wiedergegeben.

- a) Einige wenige Feedbacks bezogen sich auf die Erhebung und das Projekt. Positive und negative Aussagen hielten sich dabei etwa die Waage.
- b) Zahlreiche Respondenten äußerten sich explizit positiv zur Tätigkeit der VEV, und zwar weniger hinsichtlich ihrer Fortbildungsaktivitäten, sondern eigentlich hinsichtlich ihrem anwaltlichen Wirken zugunsten der Vermieter.
- c) Unspezifische Unzufriedenheit:
 - „Nie wieder werden wir eine Immobilie vermieten! Nur Ärger, Steuern, Pflichten etc. Lieber kaufen wir ein Grundstück und lassen die Kühe drauf. Die sind nämlich dankbarer!“
 - „Habe mit der Vermietung so schlechte Erfahrungen gemacht. Um mir den Ärger zu ersparen denke ich oft daran, die Wohnungen nicht mehr zu vermieten.“
 - „Mehr gesunden Hausverstand, Keine Enteignung, denn Eigentum ist mein EIGEN! oder wird dann ein Autobesitzer auch bestraft, wenn er nicht fährt und/oder gezwungen wird, zu vermieten?“
 - „Hauptprobleme sind schlechte Erfahrungen mit Mietern und die Angst, Mieter auch nicht aus der Wohnung zu bekommen, wenn Eigenbedarf besteht oder die Wohnung extrem abgenutzt und beschädigt wird.“
- d) Mehrere Rückmeldungen betrafen die unzulängliche Wirtschaftlichkeit der Vermietung:
 - „Vermietung in einer privaten Größenordnung bringt kaum Erträge; Mieten heben sich gegen Steuern, Renovierung, Reparaturen, Investitionen, schlimmstenfalls mit Rückständen oder Schäden von zahlungsunfähigen Mietern fast komplett wieder auf. Der Verwaltungsaufwand (Buchhaltung, Steuern, Betriebskosten) und vor allem auch der organisatorische Aufwand (schnelles Handeln bei Meldung von Schäden und Organisation von Reparaturarbeiten, Angebotseinholung...) ist enorm, v.a. wenn dies neben einem Vollzeitjob untergebracht werden muss und gerade im handwerklichen und buchhalterischen Bereich auch Fachwissen fehlt. Für mich persönlich wäre es den Aufwand nicht wert, wenn es nicht um den Erhalt von (größtenteils vererbten) Immobilien als sichere Kapitalanlage und ein kleines zusätzliches ‚Taschengeld‘ ginge. Was am Ende des Jahres als Gewinn von 4 Mietwohnungen übrig bleibt, ist monatlich umgerechnet weit weniger als ein Monatsgehalt als nicht

leitende Gemeindeangestellte und ich könnte selbst bei 4 Mietwohnungen nicht von der Vermietung leben. Vermietung ist finanziell wohl nur interessant für Handwerker/Heimwerker, die v.a. Reparaturen und Renovierungsarbeiten großteils in Eigenregie durchführen können.“

- „Bin beruflich in einer anderen Stadt und wohne dort zur Miete. Mieteinnahmen aus der leerstehenden Wohnung muss ich versteuern und gleichzeitig Miete für meinen derzeitigen Wohnort bezahlen. Das rechnet sich so nicht.“
- e) Die Unzufriedenheit mit den mietrechtlichen Rahmenbedingungen ist weit verbreitet:
- „Bei den gegebenen Rechten der Mieter und Pflichten der Vermieter ist es uninteressant zuzulassen, dass ein Mieter eine Wohnung abnützt, nur damit ich mit den angesparten Mieteinnahmen die Wohnung für den nächsten Mieter wieder renovieren kann – und dazwischen natürlich noch Einkommenssteuer bezahlen darf.“
 - „Solange der Mieter in der Wohnung wüten kann und nichts bezahlt, dieser aber vom Mietgesetz sowie Gesetzgebung darin unterstützt wird, solange kann nicht mehr vermietet werden. Früher übergab man eine schöne gestrichene, intakte Wohnung - heute übergibt man abgewohnt wie man sie zurückerhalten hat. Für mich früher unvorstellbar, inzwischen leider dazu gezwungen. Küchengeräte (Kühlschrank, Herd, Geschirrspüler) werden entfernt, da der Vermieter für die laufenden Reparaturen aufkommen muss – dann lieber leere Kästen übergeben.“
 - „Positive Anreize schaffen, verzichtbare Vorschriften annullieren.“
 - „Ich habe das Gefühl, dass Mieter viel mehr gesetzlichen Schutz genießen als Vermieter.“
 - „Mieter werden rechtlich leider mehr unterstützt (z.B. durch AK...) als der Vermieter.“
 - „Wichtig ist die Löschung des MRG und nur noch die Vermietung nach ABGB.“
 - „Der Mieterschutz von 3 Jahren soll unbedingt aufgelöst werden. Wäre es möglich auf ein Jahr hin zu vermieten, ohne Vertragspflicht auf 3 Jahre, würde ich sofort wieder die Wohnungen vermieten. Hoffentlich kommt da mal Bewegung in diese Angelegenheit.“
 - „Grundsätzlich kommt es einer Enteignung gleich, wenn man eine Wohnung vermietet. Der Mieter hat alle Rechte und als Vermieter läuft man sich tot, wenn es Probleme gibt. Das Mietrecht müsste grundlegend geändert werden, dann würden wieder viel mehr Wohnungen vermietet werden.“
 - „Darum möchte ich auch nicht mehr 3 Jahre verlängern, sondern nur 1 Jahr mit der Option auf Verlängerung. Dann je nach dem, wie sich die Dinge entwickeln und nicht zuletzt wie sich die Handhabung des Mieters entwickelt.“
 - „Weg mit dem politischen motivierten Mietrechtsgesetz aus dem Jahre Schnee. Ein politisches Monstrum ist herangewachsen und passt nicht für Vorarlberg (Eigentumsverhältnisse, Baukosten).“
 - „Hauptproblem ist für mich die 3-jährige Mindestvertragsdauer. Das ergibt Kosten bei problematischen Mietern bei denen man sich nicht wehren kann. Vor allem bei Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus, wo man selber wohnt.“
 - „Dass ein(e) private(r) WohnungseigentümerIn in ein unbefristetes Mietverhältnis (mit allen Konsequenzen), dank unserer Gesetzeslage, rutschen kann, geht gar nicht!“
- f) Einzelne Rückmeldungen verlangen schnellere Verfahren:
- "Gerichte sollen schneller entscheiden bei Mietrückständen und Mietnomaden. So etwas geht gar nicht!“
- g) Viele Eigentümer beschwerten sich über die Steuerlast bei der Vermietung:
- „Die Besteuerung von Mieteinnahmen sollte niedriger sein.“
 - „Durch die Umsatzsteuer, Einkommenssteuer, Grundsteuer, Steuern bei der Errichtung der Mietverträge (hoffentlich wirklich abgeschafft) bringt die Vermietung, auch wegen der Rücklagenbildung für Vermieter immer weniger Ertrag, obwohl die Mieten steigen.“

- „Abschaffung der Mietvertragsgebühr ist notwendig! Steuerlich eine höhere AfA ist ebenfalls notwendig. Miteinnahmen zu versteuern ist O.K. und gerecht! Habe kein Verständnis für leerstehende Wohnungen! Der Staat sollte die Grundsteuer anheben – wenn ich vermiete, zahlt dies eh der Mieter – wenn ich es leer stehen lasse, muss der Eigentümer diese zahlen!“
 - „Steuerliche Änderungen z.B. bei AfA, Abschreibungen, führen dazu, dass ich mir jegliche Ausgabe zur Werterhaltung bzw. Investitionen zweimal überlege. Vermieten ist auch immer mit einem Risiko verbunden – mangelnde Rechtssicherheit für Vermieter (Eigenbedarf ist „totes Recht“) führen dazu, dass ich mir überlege, bei weiteren Verschlechterungen für Vermieter (z.B. „Mietzinsobergrenze“) die Wohnung überhaupt noch zu vermieten bzw. zu verkaufen. Es sollte ein Unterschied zwischen gewerblichen und privaten Vermietern gemacht werden!“
- h) Darüber hinaus wurden zahlreiche interessante Einzelaspekte angesprochen:
- „Mieterschulung dringend erforderlich – Mieterpflichten, nicht nur Rechte einfordern.“
 - „In Eigentümshäusern sollte die ‚Airbnb‘-Vermietung untersagt sein!“
 - „Ich habe kein Problem, Wohnungen, die ich zwecks Kapitalanlage gekauft habe, zu vermieten. Schwierig wird das Thema nur, wenn es um das nicht mehr benötigte Elternhaus geht, weil dort Geschwister Mitbesitzer sind, die ganz anders denken. Es ist also ein familiäres Problem, das sich nicht lösen lässt. Einer wäre offen, die anderen zurückhaltend. Emotional. Diese Ebene ist nicht zu vernachlässigen. Mir sind die Hände gebunden, weil ich als ‚geldgierig‘ dargestellt werde, obwohl ich Perspektiven entwickelt hätte, die die anderen nicht sehen können und wollen.“
 - „So lange wir mit derartigen OIB-Richtlinien zu kämpfen haben, dürfen wir uns nicht wundern, dass Wohnraum leer steht, sehr (kostenintensiv) saniert werden muss und Wohnraum so dem Markt schlussendlich entzogen wird. Hierfür liegt bei uns konkret ein Beispiel vor.“

F. EMPFEHLUNGEN

F.1 EMPFEHLUNGEN ZUR VERBESSERUNG DER DATENLAGE

a) VERBESSERUNG DER AGWR/ZMR-DATEN

Die Qualität der Registerdaten konnte in den vergangenen Jahren zwar maßgeblich verbessert werden. Die vorliegende Leerstandsanalyse belegt aber weiterhin erhebliche Defizite. Ihre Beseitigung liegt vorwiegend in der Verantwortung der Gemeinden, die aber mit dem mit einer systematischen Datenbereinigung verbundenen Aufwand vielfach überfordert sind. In Kapitel D.2.9 (S. 39) sind mehrere Maßnahmen beschrieben, die mit geringem Aufwand ermöglichen, einige quantitativ maßgebliche Defizite aufzulösen:

- Datenbereinigung: große Wohnhäuser ohne Meldung;
- Datenbereinigung: sehr große fast ganz leere Wohnhäuser;
- Datenabgleich mit Listen über den Verwaltungsbestand der gemeinnützigen Bauvereinigungen.

b) SMART METER ROLLOUT ALS GELEGENHEIT ZUR BEREINIGUNG DER BESTANDSDATEN

Das Ausrollen von Smart Meters birgt große Potenziale zur Bereinigung der wohnungsbezogenen Datenbasis der Gebäude- und Wohnungsstatistik (AGWR). Anlässlich des Zähler-Austausches wird jeder Zählpunkt von Technikern besucht. Bei entsprechendem Einvernehmen könnten diese Besuche für die Abklärung fundamentaler Parameter genutzt werden, etwa, ob das Objekt überhaupt noch vorhanden ist oder die Übereinstimmung der Adressen der Wohnungsmeldung und des Stromanschlusses.

c) BIG DATA IM ÖFFENTLICHEN INTERESSE

Privatunternehmen, wie Facebook, Google und der Finanzsektor, haben die Nutzung großer personenbezogener Datenmengen als Geschäftsmodell entdeckt und loten damit die Grenzen des Datenschutzes aus. Der öffentliche Sektor hat eigentlich größere Legitimität zum Umgang mit „Big Data“. Es stehen auch äußerst ergiebige Quellen zur Verfügung, die es zu erschließen gelten sollte.

Eine Wohnungsdatenbank verspricht vielfältigen Nutzen: Aktuelle Kenntnis über die Wohnverhältnisse der Bevölkerung, den regionalen/lokalen Wohnungsleerstands, den regionalen/lokalen Wohnungsbedarf als Basis für politisches Handeln (Wohnbauförderung, Wohnbauprogramme); längerfristig auch über die thermische Qualität der Wohnbauten oder Baulandreserven auf Gemeindeebene. Denkbar ist auch der Aufbau einer Datenbasis für ein Vergleichsmietensystem. Mit der Nutzung solcher Daten kann es gelingen, Wohnungs- und Raumordnungspolitik zu verknüpfen.

Als Datenquellen stehen das AGWR/ZMR, die Energieausweis-Datenbank sowie Marktdaten zu Eigentums- und Mietwohnungen zur Verfügung. Eine große Herausforderung ist die Kompatibilität mit der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

F.2 EMPFEHLUNGEN ZUR IDENTIFIKATION VON LEERSTAND

a) IDENTIFIKATION VON LEERFALLENDEN WOHNUNGEN

Die fortlaufende Analyse von AGWR/ZMR-Daten würde die Identifikation von leerfallenden Wohnungen, die nach angemessener Frist nicht wieder vermietet werden, ermöglichen, Details siehe Kap. D.2.9c) (S. 39). Die Informationen könnten von der Landesstatistik aufbereitet und den Bürgermeistern zur Verfügung gestellt werden. Auch könnte die Methodik (der Code) den Gemeinden zur eigenen Handhabung überlassen werden. Ausschlaggebend ist freilich die Aktivität der Gemeinde zur Motivation der Eigentümer zur Neuvermietung solcher Wohnungen.

b) IDENTIFIKATION VON „INVESTIVEM LEERSTAND“ IM NEUBAU

In zunehmendem Ausmaß werden Wohnungen ohne Nutzungsabsicht erworben, einzig mit der Intention des Inflationsschutzes und ggf. der Wertsteigerung der unbenutzten Wohnung. Diese Praxis ist wohnungswirtschaftlich kontraproduktiv. In Kapitel D.2.9d) (S. 40) wird ein Ansatzpunkt beschrieben, derartige Wohnungen über eine AGWR/ZMR-Analyse zu identifizieren. Die Käufer könnten in der Folge mit entsprechenden Beratungsangeboten, z.B. zu „Sicher Vermieten“, versorgt werden.

c) VERPFLICHTENDE LEERSTANDSMELDUNGEN

Bei der Bekämpfung von die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarkts bedrohendem Leerstand setzen international mehrere Regionen auf eine verpflichtende Meldung leerstehender Wohnungen, z.B. Zürich (Natter, 2015, 24-27; MA 18, 2012, 42-94). Dies ist meist an eine bestimmte Frist des Leerstands geknüpft und regelmäßig, z.B. jährlich, zu wiederholen. Verpflichtende Leerstandsmeldungen sind ein erster Schritt zu Leerstandsabgaben (s.u.). Weiter verbreitet als verpflichtende Leerstandsmeldungen sind niederschwellige und freiwillige „Leerstandsmelder“, bei denen es aber weniger um Wohnungen, als um Gewerbeflächen für eine v.a. kulturelle Zwischennutzung geht.

F.3 EMPFEHLUNGEN ZUR AKTIVIERUNG LEERSTEHENDER WOHNUNGEN

Da die Ursachen für Leerstand so unterschiedlich sind, kann es auch keine Patentlösungen geben, um den ungenutzten Bestand einer Verwertung zuzuführen. Politische Maßnahmen müssen immer die Unterschiedlichkeit der Ursachen und die Beweggründe der Eigentümer berücksichtigen (s. Kap. B.2, S. 10).

a) „SICHER VERMIETEN“ WEITERENTWICKELN

Die projektbezogen durchgeführte empirische Erhebung zeigt große Übereinstimmung der Bedürfnisse vieler Eigentümer mit den Intentionen der Aktion des Landes Vorarlberg „Sicher Vermieten“. Die Ergebnisse sind in Kapitel E.6 (S. 52) dargestellt. Am vielversprechendsten sind die folgenden Maßnahmen:

- Ausweitung auf Eigenheime, verbunden mit der Einführung maximaler Miethöhen pro Wohneinheit (in Ergänzung zu den bisher angewandten quadratmeterbezogenen Limits).
- Kompatibilität mit der Bedarfsorientierten Mindestsicherung: Abstimmung der maximalen Miethöhe pro Wohneinheit (nicht nur der Quadratmetermieten) mit den Richtsätzen zur „Abdeckung von Wohnbedarf“ innerhalb der BMS.
- Differenzierung der zulässigen Höchstmieten als Prozentsatz der „ortsüblichen“ Miete. Bei Fehlen eines solchen Referenzwertes könnte die Gemeindeverwaltung ermächtigt werden, auf die Ortsüblichkeit einer anderen Vorarlberger Gemeinde zu verweisen.
- Einbeziehung von gewerblichen Vermietern (definiert als Eigentümer von mindestens 5 nicht eigen genutzten Wohnungen): Angesichts der Mietenlimits unter Marktniveaus wird das Risiko von Mitnahmeeffekten (Landesgarantie) als überschaubar aufgefasst.
- Beschleunigung der Abläufe (VOGEWOSI/Gemeinden).
- Anreize für kleine Umbauten und Sanierungen, Abstimmung mit Instrumenten der Wohnbauförderung.
- Viele Eigentümer scheuen sich vor der Klientel der über die Gemeinde vermittelten Wohnungswerber. Die Einstellung gegenüber BMS-Bezieher und Bleibeberechtigten hat sich verschlechtert. Die seinerzeitige „Flüchtlingseuphorie“ ist gekippt. Tatsächlich wird bei der Zuteilung auf diese Vorbehalte Rücksicht genommen. Dies sollte stärker kommuniziert werden.

b) WOHNRECHTLICHE ÄNDERUNGEN ZUR ERHALTUNG WIRKEN AUCH GEGEN LEERSTAND

Seit langem steht eine Änderung der Regelungen zur Rücklage im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zur Diskussion. Nach geltendem Recht ist eine „angemessene“ Rücklage zu bilden, deren häufig zu

geringe Dotierung umfassenden Sanierungen im Wege steht. An ihre Stelle soll eine „dispositive Mindestrücklage“ in der selben abgestuften Höhe wie der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) im WGG treten. "Dispositiv“ deshalb, um Grundrechte des Eigentums zu respektieren. Mit einfacher Mehrheit können Eigentümer weiterhin eine niedrigere Rücklage beschließen. Analog zur Beweislastumkehr muss also nicht für eine Erhöhung der Rücklage eine Mehrheit gefunden werden, sondern für ihre Absenkung. Der EVB macht bei älteren Bauten 2,- €/m² pro Monat aus (bei jüngeren freilich wesentlich weniger). Zusammen mit den Betriebskosten resultieren monatliche Fixkosten von 3-4,- €/m². Eine solche Kostenbelastung würde wohl auch stark gegen Leerstand wirken. Spekulativer Leerstand wäre damit jedenfalls nicht mehr rational begründbar.

c) LEERSTANDSABGABEN

Es gibt mehrere internationale Beispiele für Leerstandsabgaben, beispielsweise in Bonn (Zweckentfremdungssteuer) oder Konstanz (Natter, 2015, 24-27; MA 18, 2012, 42-94). Bei der projektbezogen durchgeführten empirischen Erhebung hat eine Abgabe von 1% pro Jahr eine Zustimmung von immerhin 24% erreicht (s. Kap. E.8, S. 53). In der Praxis sind solche fiskalischen Maßnahmen aber unpopulär und sehr schwer administrierbar (Identifikation von Leerstand, Nachweis von Eigenbedarf, Nachweis von Marktgängigkeit etc.). Sie wirken vor allem als „Rute im Fenster“. Effektiver erscheinen Maßnahmen, die Leerstand generell etwas teurer macht. Dies umso mehr, als durch eine Erhöhung der Rücklage auch zur Erreichung anderer öffentlicher Ziele beigetragen werden kann (s. vorigen Punkt).

d) STEUER- UND VERMÖGENSBERATER ALS MULTIPLIKATOREN

Praktisch jeder Ratgeber zur Vermögensbildung empfiehlt die Veranlagung eines Teils des Vermögens in Immobilien. Angesichts dessen verwundert es, dass offensive Veranlagungsinteressen bei den im Rahmen dieser Studie befragten Eigentümern eher im Hintergrund stehen (s. Kap. E.2, S. 47). Es ist zu vermuten, dass dies u.a. an den Beratungsschwerpunkten der Steuer- und Vermögensberater in Vorarlberg liegt. Eine Initiative in Richtung dieser Zielgruppe erscheint zielführend, z.B. die Kooperation mit der Berufsvertretung zur Entwicklung eines berufsgruppeninternen Fortbildungsangebots für die Berater.

e) MAßNAHMEN DES BUNDES: WOHNRECHTSREFORM

Die Bundesregierung plant in der laufenden Legislaturperiode eine „Modernisierung des Wohnrechts“. Zu diesem Zweck soll ein Konvent einberufen werden (Regierungsprogramm 2017). Ein Schwerpunkt ist die Reform des Mietrechts. Angesichts der Dominanz Wiens bei privaten Mietwohnungen ist das geltende Mietrecht stark auf die Bedürfnisse der Bundeshauptstadt ausgerichtet. Dies hat in der Vergangenheit zu Forderungen nach einer Verländerung des Mietrechts geführt. Tatsächlich hat Vorarlberg den zweithöchsten Anteil an privaten Mietwohnungen unter allen Bundesländern. Es steht Vorarlberg demgemäß gut an, bei Länderforderungen zu einer Reform eine Gegenposition zu Wien einzunehmen.

Denn private Mietwohnungen in Vorarlberg werden in großer Zahl von Privatpersonen mit nur wenigen vermieteten Einheiten vergeben. Für solche Eigentümer ist die Vermietung häufig eine dritte Säule der Pensionsvorsorge. Wie in Kap. E.1.1 (S. 46) dargestellt, sind es überwiegend Personen mit moderaten oder niedrigen Erwerbseinkommen. Die Situation dieser Vermieter unterscheidet sich grundlegend von jener der typischen „Zinshauseigentümer“ in Wien. Gleichzeitig ist eine starke Ausweitung dieses Wohnungsmarktsegments zu erwarten (Vorsorgewohnungen, investive Anschaffung von Wohnungen, Erbengeneration).

Folgende Positionen würden es verdienen, in die Debatte um eine Reform des Wohnrechts eingebracht zu werden:

- Einführung einer „dispositiven Mindestrücklage“ im WEG als Maßnahme zur Bekämpfung von Wohnungsleerstand (s. oben, Empfehlung F.3b).
- Radikale Vereinfachung und verbesserte Lesbarkeit des MRG, „das ausgewogen die berechtigten Interessen von Mietern und Vermietern als mündige Vertragspartner widerspiegelt.“ (Regierungsprogramm 2017).
- Verbesserte Rahmenbedingungen für Eigenbedarfskündigung oder Kündigung bei missbräuchlicher Nutzung des Mietgegenstands (oder Flexibilisierung der Befristungsregelungen).
- Praktikablere Regelungen zu Kettenverträgen: wiederholte befristete Verträge ohne Risiko, in ein unbefristetes Mietverhältnis zu fallen, bei gleichzeitiger Sicherstellung für den Mieter, dass es zu keiner übermäßigen Mietanhebung kommt. Bei besseren Rahmenbedingungen für die Eigenbedarfskündigung verliert dieser Aspekt an Bedeutung.
- Praktikablere Regelungen für Bagatellreparaturen.
- Verbesserte Regelungen für Rückforderungen bei schwerwiegenden Beschädigungen des Mietgegenstands, Präzisierung des „normalen Gebrauchs“ der Wohnung.
- Ein zwiespältiges Thema sind Mietenbeschränkungen. Nach Auffassung der Gutachter sind Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Märkte (Stärkung der Marktmacht der Mieter durch verbesserte Information; angebotsseitige Maßnahmen) gegenüber hoheitlichen Preisfestsetzungen effizienter und daher vorzuziehen.
- Beschränkungen gegen touristische Kurzzeitvermietungen (Airbnb) finden auch unter vermietenden Eigentümern Verständnis (immerhin 40% Zustimmung bei der empirischen Erhebung, s. Abbildung 26, S. 53) und sollten wohn- oder gewerberechtlich verankert werden.

Auch die von der VEV geforderte Einführung einer „kleinen Vermietung“ (bis fünf vermietete Einheiten) mit Einschränkungen des Anwendungsbereichs des MRG von 2016 verdient eine eingehende Diskussion.

Im Steuerrecht spricht vieles dafür, die bis in die frühen 2000er Jahre geltende steuerfreie Mietzinsreserve zur Bildung ausreichender Rücklagen für größere Sanierungen in modernisierter Form für vermietete Wohnungen wieder einzuführen.

f) MAßNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Vermietungen leerstehender Wohnungen und Häuser scheitern häufig an qualitativen Mängeln, deren Beseitigung wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Ohne Sanierung ist die Wohnung qualitativ nicht marktgängig, mit Sanierung resultieren Mieten über dem ortsüblichen Niveau. Angesichts des gegebenen öffentlichen Interesses sollte die Entwicklung bzw. Anpassung von Modellen der Sanierungsförderung angedacht werden, ggf. in Verbindung mit der Aktion „Sicher Vermieten“ (Besserrförderung, wenn die sanierte Wohnung auf Förderungsdauer der Aktion zur Verfügung gestellt wird).

Andere mögliche Anpassungen der Förderungsvorschriften zielen auf die vorausschauende Vermeidung von zukünftigem Leerstand oder Mindernutzung. Hier verspricht eine Anpassung der Eigenheimförderung einen mehrfachen Nutzen. Es war schon in der Vergangenheit in Diskussion, in diesem Bereich den Nachweis der Umbaubarkeit auf eingeschobene Nutzung abzuverlangen. Hintergrund für diesen Vorschlag war die bessere Nutzbarkeit von Eigenheimen im dritten Lebensabschnitt (Barrierefreiheit). Mit derselben Maßnahme könnte ein zweiter Effekt erzielt werden, nämlich die Ermöglichung der Nutzung eines Teils des Hauses durch einen zweiten Haushalt. Dies kann die nachkommende Generation, ein Mieterhaushalt oder Pflegepersonal für eine 24-Stunden-Betreuung sein. Mit einer solchen Förderungsregelung kann also vorausschauend zu einer effizienteren Nutzung von Bestandsbauten beigetragen werden. Gleichzeitig kann eine solche Vorsorge dazu beitragen, die Einkommenssituation im dritten Lebensabschnitt zu verbessern.

G. ANHANG

G.1 GLOSSAR / ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGWR	Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister: geführt von Statistik Austria, verwaltet von den Gemeinden
AWA	Anrechenbarer Wohnungsaufwand
AZ	Annuitätenzuschuss
BGF	Bruttogeschoßfläche
BIP	Brutto-Inlandsprodukt
BK	Betriebskosten
BMS	Bedarfsorientierte Mindestsicherung
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
COICOP	Classification of Individual Consumption by Purpose = Verbrauchsgruppen im VPI
DL	Darlehen
EH	Eigenheim
EMED	Eigenmittlersatzdarlehen
EU-SILC	EU Statistics on Incomes and Living Conditions
EZB	Europäische Zentralbank
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
HH	Haushalte
HWB	Heizwärmebedarf
idF	in der Fassung
MGW	Mehrgeschoßwohnbau
MRG	Mietrechtsgesetz
MZ	Mikrozensus
NF	Nutzfläche
RichtWG	Richtwertgesetz
ROG	Raumordnungsgesetz
VEV	Vorarlberger Eigentümervereinigung
WA	Als „Wohnung/Arbeitsstätte“ klassifizierte Nutzungseinheit im AGWR
WBF	WohnbauförderungWE Wohnungseinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WO	Als „Wohnung“ klassifizierte Nutzungseinheit im AGWR
ZMR	Zentrales Melderegister: angelegt beim Innenministerium, verwaltet von Meldebehörden

G.2 QUELLEN UND LITERATUR

- Amann, W. & Mundt, A. (2009): Rückläufige Bewilligungszahlen versus Wohnungsbedarf / Leerstandsdaten im GBV-Sektor / Vorausschätzung Wohnbeihilfe, Wien: IIBW, im Auftrag der Arge Bau!Massiv.
- Amann, W.; Pernsteiner, H. & Struber, C (Hg.) (2014): Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive. Festschrift für Prof. Dr. Klaus Lugger, Wien: Manz.
- Amann, W.; Mundt, A. & Komendantova, N. (2015): Wohnungsbedarfsanalyse Niederösterreich, Wien: IIBW, im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich.
- Amann, W. & Lugger, K. (2016): Österreichisches Wohnhandbuch 2016, Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag.
- BBSR (= Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzung, Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

- Berchtold, M. (2009): Alte Bausubstanz – Zusammenfassung der Befragung der Eigentümer. Unveröffentlichtes PDF, Heimateen.
- Berchtold, M. (2013): Leitfaden zur Sanierung von Einfamilien- und Bauernhäusern im Bregenzerwald, Egg: Regionalentwicklung Bregenzerwald.
- Berchtold, M. (2014): Positionspapier Alte Bausubstanz. Gesprächsgrundlage zur Anfrage an die Vorarlberger Landesregierung. Unveröffentlichtes PDF, Egg: Regio Bregenzerwald.
- Frey, O.; Verlic, M.; Wieger, L. & Hamdi, A. (2012): Perspektive Leerstand, Erster Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzungen und Freiräume, im Auftrag von IG Kultur, Wien: IG-Kultur.
- Helferich, C. (2011): Die Qualität qualitativer Daten. Manual für die Durchführung qualitativer Interviews, Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften.
- Hertzsch, W. & Verlic, M. (2012): Perspektive Leerstand. Zweiter Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzung und Freiräume in Wien, im Auftrag von: IG Kultur, Wien: IG-Kultur.
- IfS (=Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH) (2005): Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtbau. Arbeitshilfe für die kommunale Praxis, 04/2005, Berlin: Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH.
- IIBW (2010-2017): Berichtstandard Wohnbauförderung 2010-2017, Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien.
- Land Vorarlberg (2018): Sicher vermieten – ein Gewinn für Vermieter und Mieter. Online: http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/wohnen/wohnbaufoerderung/weitereinformationen/sichervermieten_eingewinn.htm [4.2.2018].
- MA18 (Hg.) (=Stadtentwicklung Wien. Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung) (2013): Perspektive Leerstand. Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-practice-Analyse. Dritter Teil der Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, im Auftrag der MA18, Studie unter der Projektleitung der Technischen Universität Wien: Hertzsch, W.; Verlic, M. & Dangschat, J. (=Werkstadtbericht Stadtentwicklung Nr. 139), Wien: MA18.
- Marktgemeinde Lustenau (2017): Geisterhäuser. Eine Betrachtung durch Kinderaugen & Leerstand. Eine Betrachtung in Zahlen, Lustenau: Marktgemeinde Lustenau & Bulu Buchdruckerei.
- Marktgemeinde Lustenau (2018): Ein guter Rat. Online: <https://www.lustenau.at/de/buergerservice/service/bauen-und-wohnen/einguterrat> [2.2.2018].
- Natter, M. (2015): Eine Wohnung ist nicht alles – aber ohne Wohnung ist alles nichts... Leerstehender Wohnraum in Vorarlberg. Unveröffentlichte Masterarbeit, Akademie für Weiterbildung, Fachhochschule Oberösterreich, Linz.
- Regierungsprogramm (2017): Zusammen. Für unser Österreich. Regierungsprogramm 2017 bis 2022.
- Region Vorderland-Feldkirch (2017): Leerstandserhebung Vorderland. Erhebungszeitraum: Juli 2016 bis Jänner 2017. Unveröffentlichtes PDF.
- Salzburg.orf.at (15.6.2017): Immer mehr illegale Vermietungen. Online: <http://salzburg.orf.at/news/stories/2849238/> [4.12.2017].
- Scheidbach, E. & Wojtech, N. (2015): Wohnungsbedarf in Feldkirch. Situationsanalyse, Prognosen und 29 Handlungsvorschläge, Feldkirch: Stadt Feldkirch.
- Seidl, R.; Plank, L., & Kadi, J. (2017): Airbnb in Wien. Eine Analyse. Online Ressource: <https://wherebnb.in/wien/>
- Stadt Salzburg (2018): Wohnungsvermietung mit „Garantie“. Online: https://www.stadt-salzburg.at/internet/politik_verwaltung/bauen/miet_garantie_448241/wohnungsvermietung_mit_garantie_448247.htm?redirect=404 [3.2.2018].
- Statistik Austria (2016a): Wohnen 2015. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien: Statistik Austria.
- Statistik Austria (2016b): Das Adress-GWR im Überblick, Wien: Statistik Austria.
- Statistik Austria (2016c): Adress-GWR Online. Handbuch. Teil C. Anhang 2. Merkmalskatalog, Wien: Statistik Austria.

Statistik Austria (2017): Wohnen 2016. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien: Statistik Austria.

Szigetvari, A. (11.10.2017): Urlaub bei Freunden war einmal: Airbnb boomt und treibt die Preise. In: derstandard.at. Online: <https://derstandard.at/2000065752634/> [11.12.2017].

Wiesinger, F. (2015): Planung und Entwicklung Lustenau. Aktenvermerk zu Wohnungsleerstand – GIS-Analyse. Wohnungsleerstand, Lokale Verortung. Unveröffentlichtes PDF, Lustenau: Planung und Entwicklung.

G.3 FOKUSGRUPPEN

Die Wissensvermittlung durch Fokusgruppen ist ein wesentliches methodisches Element. Folgende Institutionen und Personen waren an den Fokusgruppenbesprechungen beteiligt:

- Land Vorarlberg: Mag. Karl Ladenhauf-Kleindienst (Wohnbauförderung); DI Egon Rücker, DI Thomas Mathis (Statistik); DI Edgar Hagspiel (Überörtliche Raumplanung);
- VEV, Vorarlberger Eigentümer Vereinigung: Karin Gisinger (Geschäftsstellen-Leiterin); Daniela Eberharter;
- Vorarlberger Städte, Gemeinden und Regionen: Natalie Wojtech und Mag. Christoph Kirchengast (Feldkirch / Region Vorderland), MSc. Elisabeth Planinger und DI Johann Klocker (Dornbirn, Gemeindeinformatik), Dr. Lukas Schrott (Region Bregenzerwald), Birgit Werle (Region Walgau); Alexandra Kargl M.S.M. (Stadt Bregenz, Abteilungsleiterin Soziales und Gesundheit);
- DI Michael Amann (VKW);
- Dr. Otmar Müller (GF Vorarlberger Gemeindeverband);
- Dr. Wolfgang Amann; Dr. Alexis Mundt (IIBW).

G.4 FOKUSGRUPPEN-WORKSHOPS

Es fanden 2 Workshops der Fokusgruppe statt, beide im Landhaus Bregenz:

a) 13.11.2017, 9:00-13:00

- Begrüßung
- Einführung in das Projekt
- Theorie – markttheoretische Ansätze, Methoden und Erfolge bisheriger Leerstandserhebungen
- Stand der Dinge – Leerstandsaktivitäten der Gemeinden und Regionen
- Stand der Dinge – Statistik
- Forschungsfragen: Um welchen Teil des Leerstands geht es? Konzeptive Ansätze zur Identifikation und Dokumentation dieser Bestände? Mögliche Anreize zur Marktaktivierung dieser Bestände? Wie weit können Sanktionen gegen Leerstand gehen?
- Eigentümerbefragung – Erhebungsdesign
- Eigentümerbefragung – Questionnaire
- Weitere Schritte


b) 12.3.2018, 10:00-13:00

- Begrüßung
- Leerstandsanalyse AGWR/ZMR
- Leerstandsanalyse Daten der Vorarlberger Energienetze
- Ergebnisse der empirischen Erhebung
- Vorgeschlagene Empfehlungen
- Schritte bis zum Projektabschluss

G.5 TABELLEN UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Hypothese über bestehende Leerstände in Vorarlberg	14
Tabelle 2:	Bisherige Leerstandserhebungen in Gemeinden und Regionen, Kooperationspartner	18
Tabelle 3:	Systematisierung Erhebungsergebnisse	19
Abbildung 4:	Feldkirch: GIS-Verortung von Wohnungen „ohne Meldung“	20
Abbildung 5:	Lustenau: GIS-Verortung von Wohnungen „ohne Meldung“	21
Abbildung 6:	Komponenten des Adress-GWR-Online	27
Tabelle 7:	Wohneinheiten, Anteil „ohne Meldung“, nach Gebäudegröße und Regionen	29
Abbildung 8:	Anteil der Wohnungen mit Hauptwohnsitz nach Gemeinden	31
Abbildung 9:	Bestand an Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner 2017 nach Gemeinden	32
Abbildung 10:	Anteil an Einfamilienhäusern nach Gemeinden	33
Abbildung 11:	Anteil an Wohnungen „ohne Meldung“ nach Gemeinden	33
Abbildung 12:	Regionseinteilung Vorarlbergs	34
Tabelle 13:	Wohneinheiten, Anteil „ohne Meldung“, nach Gebäudegröße und Regionen	35
Tabelle 14:	Wohnungen, Anteil „ohne Meldung“, nach Bauperiode	36
Abbildung 15:	Einteilung der Gemeinden nach Urbanisierungsgrad (semi-urban, rural)	37
Tabelle 16:	Rurale Gemeinden: Wohnungen, Anteil „ohne Meldung“, nach Bauperiode	37
Tabelle 17:	Semi-urbane Gemeinden: Wohnungen, Anteil „ohne Meldung“, nach Bauperiode	38
Tabelle 18:	Nur Neubau: Semi-urbane Gemeinden: Wohnungen, Anteil „ohne Meldung“	39
Abbildung 19:	Aufteilung der 29.000 Wohnungen „ohne Meldung“ auf Sektoren	40
Abbildung 20:	Gründe für den Kauf der Wohnung	47
Abbildung 21:	Werterhalt oder Ertragsorientierung	48
Abbildung 22:	Gründe für Leerstand	48
Abbildung 23:	Gründe für Nicht-Vermietung geeigneter Wohnungen	49
Abbildung 24:	Wichtigkeit geänderter Rahmenbedingungen	51
Abbildung 25:	Voraussetzungen für weitere Investitionen in vermietete Eigentumswohnungen	52
Abbildung 26:	Einstellung zu politischen Maßnahmen gegen Leerstand	53

G.6 FRAGEBOGEN FÜR ONLINE-BEFRAGUNG

 I·IBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH www.iibw.at	Online-Erhebung „Investiver Wohnungsleerstand“
Einleitung	
Online-Erhebung „Investiver Wohnungsleerstand“	
<p>Das IIBW (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, 1020 Wien) wurde von der Vorarlberger Landesregierung mit der Durchführung einer Erhebung zum Wohnungsleerstand in Vorarlberg beauftragt.</p>	
<p>Leerstand von Wohnungen wird international verstärkt als wohnungspolitisches Problem wahrgenommen, denn obwohl die Nachfrage nach Wohnungen im Allgemeinen sehr hoch ist, werden durch Leerstand bestehende Ressourcen an Wohnraum nicht genutzt.</p>	
<p>Die vorliegende Erhebung bei Vorarlberger Wohnungseigentümern dient dem Zweck herauszufinden, ob vermietbare Wohnungen in Vorarlberg leer stehen und was die Gründe dafür sind. Ebenso untersuchen wir die Einstellungen zu politischen Maßnahmen, welche helfen könnten, die Vermietung von ungenutztem Immobilieneigentum attraktiver zu machen. Mit der Erhebung wollen wir unsere Analyse auf eine solide empirische Basis stellen.</p>	
<p>Der nachfolgende Online-Fragebogen nimmt etwa 15 Minuten in Anspruch. Für die Zurverfügungstellung Ihrer wertvollen Zeit bedanken wir uns herzlich im Voraus! Ihre Angaben werden ausschließlich anonymisiert verwendet. Wir garantieren, dass keinerlei personalisierte Daten an wen auch immer weitergegeben werden.</p>	
<p>Wir danken der Vorarlberger Eigentümervereinigung für die fruchtbare Zusammenarbeit (www.vev.or.at).</p>	
<p>Dr. Wolfgang Amann</p>	
<p>Geschäftsführer IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, 1020 Wien</p>	

Teil 1 - INVESTITION IN WOHNUNGEN

1. Besitzen Sie Wohnungen (oder Einfamilienhäuser), in denen Sie nicht selber wohnen?
(Hier und im Weiteren bitte den Begriff "Wohnung" auch auf Häuser anwenden)

- Ja
 Nein

2. Wie viele solcher Wohnungen besitzen Sie in Vorarlberg?

3. Wie groß sind diese Wohnungen?

(Bei mehreren Wohnungen bitte die häufigste Kategorie angeben)

- Unter 50m²
 50-80m²
 80-110m²
 Über 110m²

4. Wenn Sie Ihre Wohnung(en) vermieten, was sind Ihre wichtigsten Motive dafür?
(Mehrfachnennungen möglich)

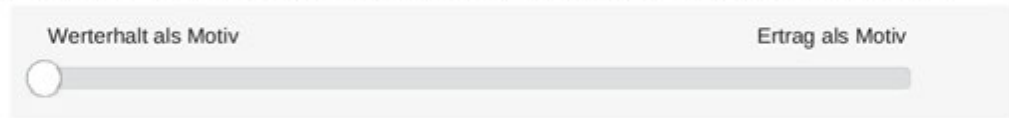
- Ertragsabsicht (Mieteinnahmen)
 Kapital nicht ungenutzt liegen lassen
 Zwischennutzung
 Zuverdienst zur Pension/Rente
 Ertrag für meine Erben
 Ich vermiete an Familienangehörige, Bekannte
 Sonstiges (bitte angeben)

5. Was waren die Gründe für den Kauf der Wohnung(en)?

(Mehrfachnennungen möglich)

- Gute Gelegenheit
- Wohnungen sind grundsätzlich mein bevorzugtes Investitionsprodukt
- Inflationssichere Veranlagung
- Wohnimmobilien haben eine bessere Performance als andere Veranlagungen
- Doppelte Dividende mit Wertsteigerung und Mietertrag
- Immobilien sind niedriger versteuert als andere Veranlagungen
- Ich hatte auf einmal einen größeren Betrag zur Verfügung (Abfertigung, Erbschaft etc.)
- Wohnimmobilien sind konkreter als Geldvermögen („zum Anfassen“)
- Vorsorge für die Wohnversorgung meiner Nachkommen
- Geplante spätere Eigennutzung
- Aufbesserung meiner Pension
- Sonstiges (bitte angeben)

6. Bitte positionieren Sie ihre Interessenslage beim Wohnungskauf zwischen Werterhalt und Ertrag.



7. Hier sind einige generelle Aussagen zum Immobilieneigentum. Stimmen Sie mit diesen Aussagen überein?

	voll und ganz	eher ja	eher nein	ganz und gar nicht
"Immobilieneigentum verpflichtet."	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
"Immobilieneigentum ist reine Privatsache."	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
"Vermietbare Wohnungen, die leer stehen, sind ein gesellschaftliches Problem."	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Teil 2: GRÜNDE FÜR LEERSTAND

8. Sofern einzelne Ihrer Wohnungen leer stehen, was sind die Gründe dafür?
(Mehrfachnennungen möglich)

- Ich nutze die Wohnung als Zweit- oder Ferienwohnsitz
- Die Wohnung wird von Familienmitgliedern oder Bekannten als Zweit- oder Ferienwohnsitz genutzt
- Die Wohnung wird anderweitig genutzt
- Die Wohnung ist in unzureichend qualitativem Zustand (müsste renoviert werden)
- Die Besitzverhältnisse an der Wohnung sind nicht geklärt (z.B. nach Erbschaft)
- Eine Vermietung kommt nicht in Frage, weil ich die Wohnung für meine Pension vorhalte
- Eine Vermietung kommt nicht in Frage, weil ich schlechte Erfahrungen gemacht habe
- Eine Vermietung kommt nicht in Frage, weil ich die Wohnung für meine Erben vorhalte
- Eine Vermietung kommt grundsätzlich in Frage
- Sonstiges (bitte angeben)

9. Wie viele Ihrer Wohnungen, bei denen eine Vermietung grundsätzlich möglich wäre, stehen leer?

10. Wie lange stehen die Wohnungen, bei denen eine Vermietung grundsätzlich in Frage käme, leer?
(Bei mehreren Wohnungen bitte die häufigste Kategorie angeben)

- bis zu 1 Jahr
- 1-3 Jahre
- mehr als 3 Jahre

11. Wenn eine Vermietung grundsätzlich in Frage kommt, was sind die Gründe für den Leerstand?
(Mehrfachnennungen möglich)

- Ich habe mir noch keine Gedanken über eine Vermietung gemacht
- Ich müsste zu viel investieren
- Ich habe noch keinen Mieter gefunden
- Ich brauche den Mietertrag nicht
- Ich möchte mich nicht mit Mietern ärgern
- Ich befürchte, einen Mieter nicht mehr aus der Wohnung zu bekommen
- Die Vermietung verursacht mehr Aufwand als sie bringt
- Das Mietrecht ist zu kompliziert
- Der bürokratische Aufwand ist zu groß
- Die Steuer frisst meinen Ertrag weg
- Wertsteigerung ohne Vermietung bringt mehr
- Die Mindestbefristung (z.B. 3 Jahre) ist zu lang
- Sonstiges (bitte angeben)

Teil 3: BEREITSCHAFT ZUR VERMIETUNG

12. Sofern Sie leerstehende Wohnungen besitzen: Wären Sie bereit, unter geänderten Rahmenbedingungen Ihre leerstehenden Wohnungen zu vermieten?

- Ja
 Nein

13. Welche geänderten Rahmenbedingungen wären besonders wichtig?

Bewerten Sie bitte die Maßnahmen auf der Skala zwischen "äußerst wichtig" und "gar nicht wichtig".

	äußerst wichtig	sehr wichtig	relativ wichtig	etwas wichtig	gar nicht wichtig
Ich bräuchte eine Finanzierung, um die Wohnung herzurichten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich bräuchte jemanden, der mir die Risiken der Vermietung abnimmt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das Mietrecht müsste verständlicher werden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich müsste sicher sein können, dass ich den Mieter bei Eigenbedarf auch zeitnah kündigen kann	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich bräuchte Hilfe bei Vertragsgestaltung, Verwaltung und Kündigung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich bräuchte Informationsveranstaltungen, Schulungen etc.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Sonstiges (bitte angeben)

14. Wären Sie dazu bereit, die Vergabe Ihrer Wohnung der Gemeinde anzuvertrauen?

- voll und ganz
 unter Umständen
 eher nicht
 ganz und gar nicht

15. Kennen Sie das Programm "Sicher Vermieten"?

- voll und ganz
- sagt mir was
- kenne ich nicht

Kommentare

Teil 4: MOTIVATION VON VERMIETENDEN EIGENTÜMERN

16. Sofern Sie eigene Wohnungen bereits vermieten: Beabsichtigen Sie dieses Geschäftsfeld auszuweiten, indem Sie weitere Wohnungen kaufen?

- Ja
 Nein

17. Welche geänderten Rahmenbedingungen würden Sie sich wünschen, um weitere Investitionen in Wohnungen attraktiv zu machen?

Bewerten Sie bitte die Maßnahmen auf der Skala zwischen "äußerst wichtig" und "gar nicht wichtig".

	äußerst wichtig	sehr wichtig	relativ wichtig	etwas wichtig	gar nicht wichtig
Mieten, die ebenso rasch steigen wie Wohnungspreise	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Finanzmarktprodukte, um mein Eigenkapital besser hebeln zu können	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hilfe und/oder Förderung der Sanierung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dienstleister in Vertragsgestaltung, Verwaltung und Bewirtschaftung mit Spezialisierung auf vermietende Eigentümer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bessere mietrechtliche Regelungen hinsichtlich Preisgestaltung, Eigenbedarfskündigung etc.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Steuerliche Anreize, z.B. kürzere Abschreibungsfristen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bessere Fortbildungsangebote	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Sonstiges (bitte angeben)

Teil 5: EINSTELLUNG ZU POLITISCHEN MAßNAHMEN GEGEN LEERSTAND

18. In einigen europäischen Ländern werden rechtliche Maßnahmen zur Mobilisierung leerstehender Wohnungen angewandt. Halten Sie diese Maßnahmen für gerechtfertigt?

	voll und ganz	eher ja	eher nein	ganz und gar nicht
Leerstandsabgabe für nicht widmungskonform genutzte Wohnungen (investiver Leerstand) in der Höhe von 1% des Marktwertes pro Jahr	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
... in der Höhe von 4% des Marktwertes pro Jahr	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erhöhte Grundsteuer für nicht selbstgenutztes Eigentum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unterstützung der Eigentümer bei Risikotragung, Verwaltung, Bewirtschaftung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verpflichtende Meldung einer leerstehenden Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Strafzahlung bei zweckfremder Nutzung einer Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Stärkere (steuerliche) Belastung der touristischen Vermietung (z.B. AirBnB)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Spezielle steuerliche Begünstigung der Vermietung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Sonstiges (bitte angeben)

Teil 6: STATISTIK

19. Alter

- unter 30
- 30-45
- 45-60
- über 60

20. Geschlecht

- Frau
- Mann

21. Hauptberuf

- Ich bewirtschafter ausschließlich meine Wohnung(en)
- Öffentlich Bedienstete(r)
- Angestellte(r)/Arbeiter, Arbeiterin
- Selbstständig
- Pensionist(in)
- Sonstiges

22. Wie hoch ist Ihr jährliches persönliches Nettoeinkommen (geschätzt, ohne Einkünfte aus der Vermietung Ihrer Immobilien)?

- unter € 15.000 pro Jahr
- € 15.000 bis 30.000
- € 30.000 bis 60.000
- über € 60.000

23. Wohnort

- Vorarlberg: Bezirk Bregenz
- Vorarlberg: Bezirk Dornbirn
- Vorarlberg: Bezirk Feldkirch
- Vorarlberg: Bezirk Bludenz
- Restliches Österreich
- Ausland

24. Lage der nicht selbst bewohnten Wohnungen

(Mehrfachnennungen möglich)

- Vorarlberg: Bezirk Bregenz
- Vorarlberg: Bezirk Dornbirn
- Vorarlberg: Bezirk Feldkirch
- Vorarlberg: Bezirk Bludenz
- Restliches Österreich
- Ausland

25. Dies ist das Ende unserer Umfrage. Hier ist Platz für zusätzliche Kommentare und Rückmeldungen.