

WOHNUNGSLEERSTAND

Grundlagen, Lösungsansätze, Definition(en)

Dipl.-Ing. Dr. techn. Andrea Jany

Institut für Wohnbauforschung, Graz

Wegener Center für Klima und Globalen Wandel, Universität Graz



GRUNDLAGEN





88,3 % WOHNGEBÄUDE

in Österreich (Statistik Austria)

Jede 7. Wohnung keine Wohnsitzmeldung

13,3% (Statistik Austria)

4,7% Leerstandsquote (Greenpeace)

6,3% Bevölkerungswachstum

12,4% Zuwachs Wohnraum (2011-2021; Greenpeace)

Globale energiebezogene

CO₂ Emissionen Gebäude ≈ 40% (UNEP)

Greenpeace (2024): Wohnungsleerstand in Österreich, Factsheet

Abbildung: Anteil der Gebäude an den globalen energiebezogenen CO₂-Emissionen, 2020.

Quelle: UNEP - United Nations Environment Programme, 2021 Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector, Nairobi, 2021, S. 15

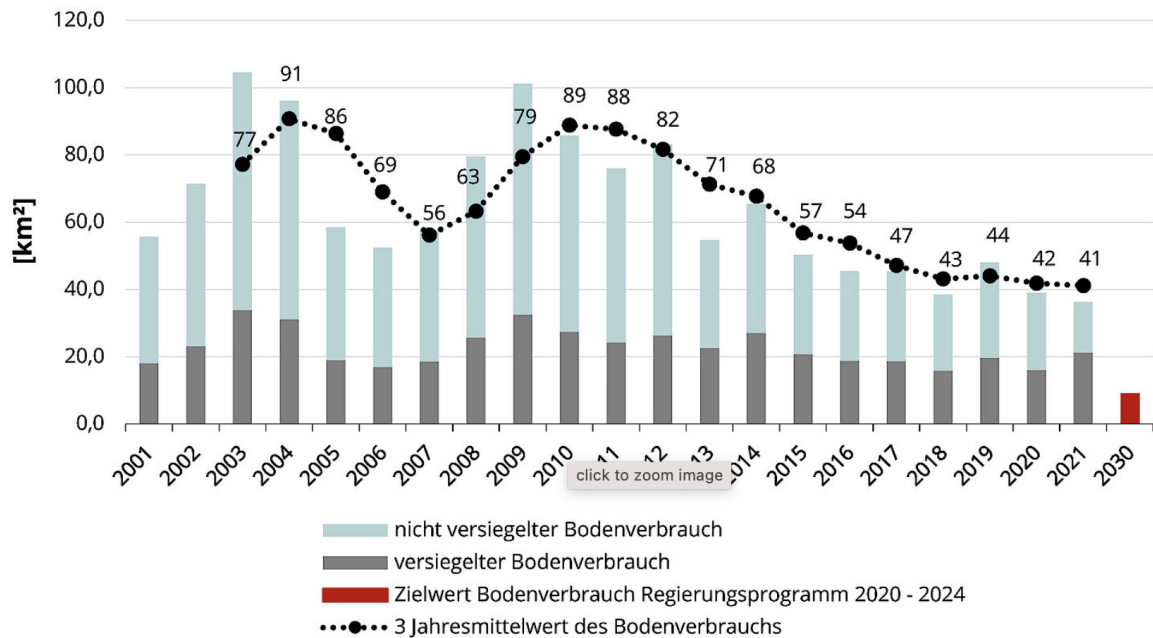
Le Den X, Steinmann J, Röck M, Birgisdóttir H, Horup L H, Tozan B, Sørensen A. Towards EU embodied carbon benchmarks for buildings - Summary report, 2022, <https://doi.org/10.5281/zenodo.6397514>

Quelle: Passer et al. (2017) IEA EBC 57 – Leitfaden für Hersteller von Bauprodukten. [https://doi.org/10.3217/978-3-85125-520-1](https://digit.tugraz.at/lea-ebc-annex-57-leitfaden-fuer-hersteller-von-bauprodukten-2017)

Abbildung: <https://www.dgnb.de/de/themen/klimaschutz/toolbox/index.php>

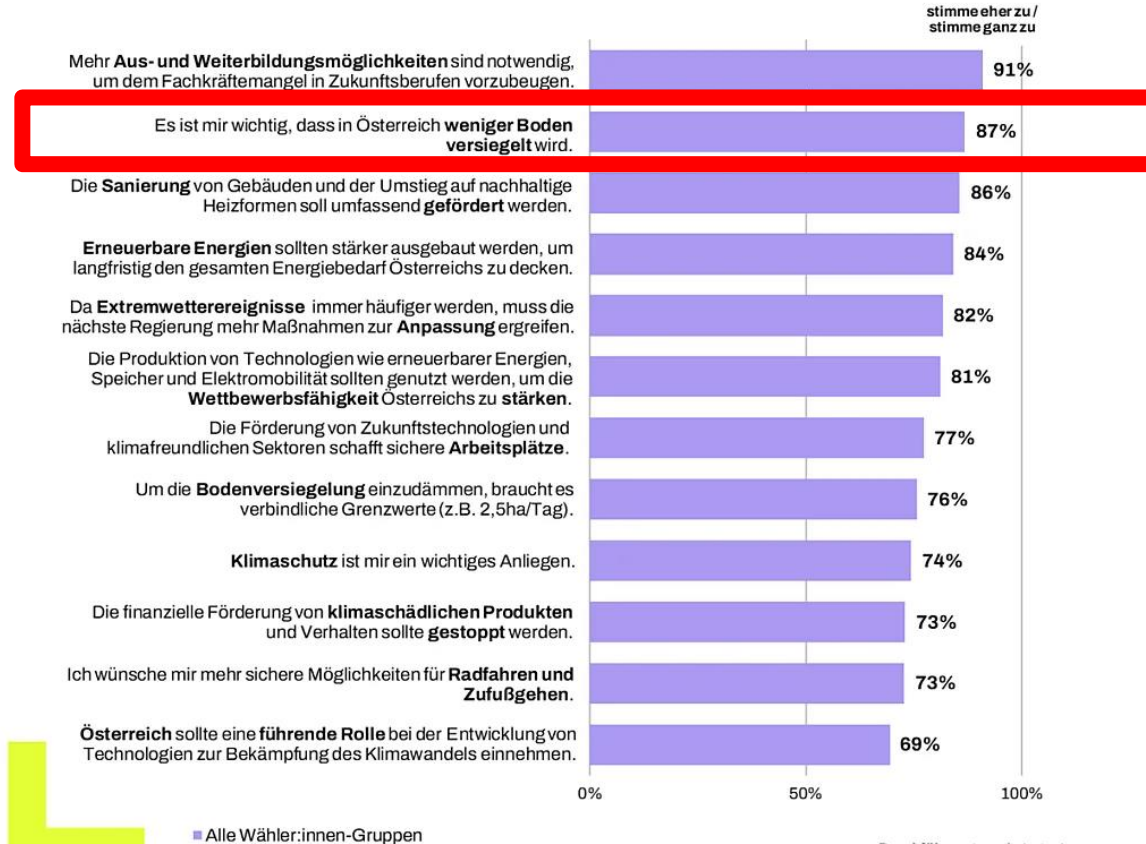
Quelle: Pexels, Statistik Austria, ZENSUS GEBÄUDE- und WOHNUNGSZÄHLUNG 2021

Jährlicher Zuwachs der Flächeninanspruchnahme in Österreich [km²]



Quelle: Umweltbundesamt

Klimaschutz: Konsens bei Wähler:innen aller Parteien



Durchführung: marketagent.
Sample-Größe: n = 1.022 Netto-Interviews, repräsentativ für die österreichische Bevölkerung
Kernzielgruppe: Wahlberechtigte Österreicher*innen im Alter zwischen 16 und 75 Jahren
Feldzeit: 09.09.2024 - 16.09.2024. **Anmerkung:** Zeigt alle Fragen, bei denen mehr als 50 Prozent aller Personen in den jeweiligen Wähler:innen-Gruppen eher bzw. ganz zustimmen.

BAUFLÄCHEN
2657km²

Gebäude- und Gebäudenebenenflächen, Gärten

VERKEHRSFLÄCHEN
2083km²

Autobahnen, Straßen,
Parkplätze, Bahnflächen

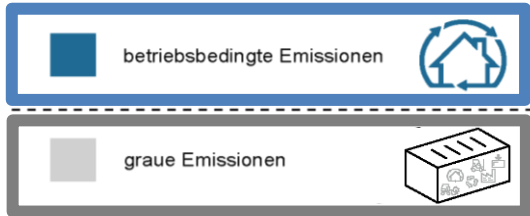
**BETRIEBS-
FLÄCHEN**
671 km²

Flächen für
industrielle und
gewerbliche Nutzung
z.B. Werkgelände

**ERHOLUNGS- und
ABBAUFLÄCHEN**
393 km²

u.a. Golfplätze, Freibäder,
Flächen zur Rohstoff-
gewinnung, Deponien

LEBENSZYKLUSBETRACHTUNG



Anteil der Gebäude an den globalen energiebezogenen CO2-Emissionen $\approx 40\%$

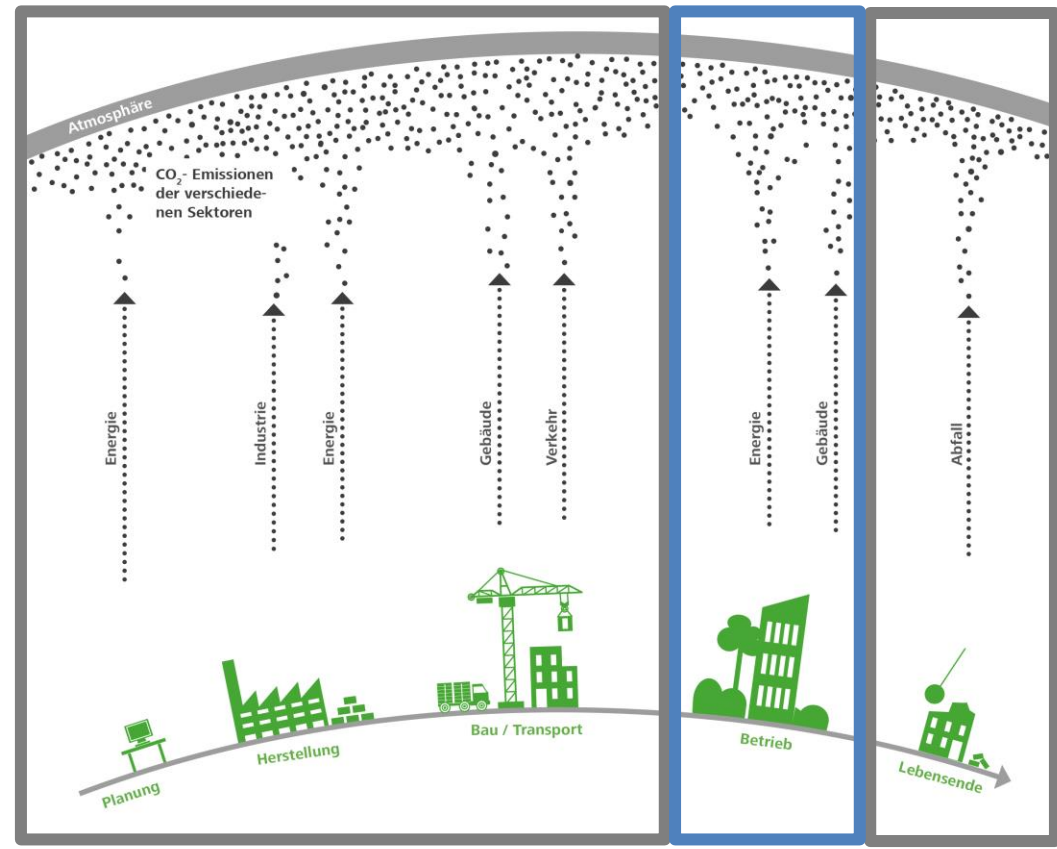
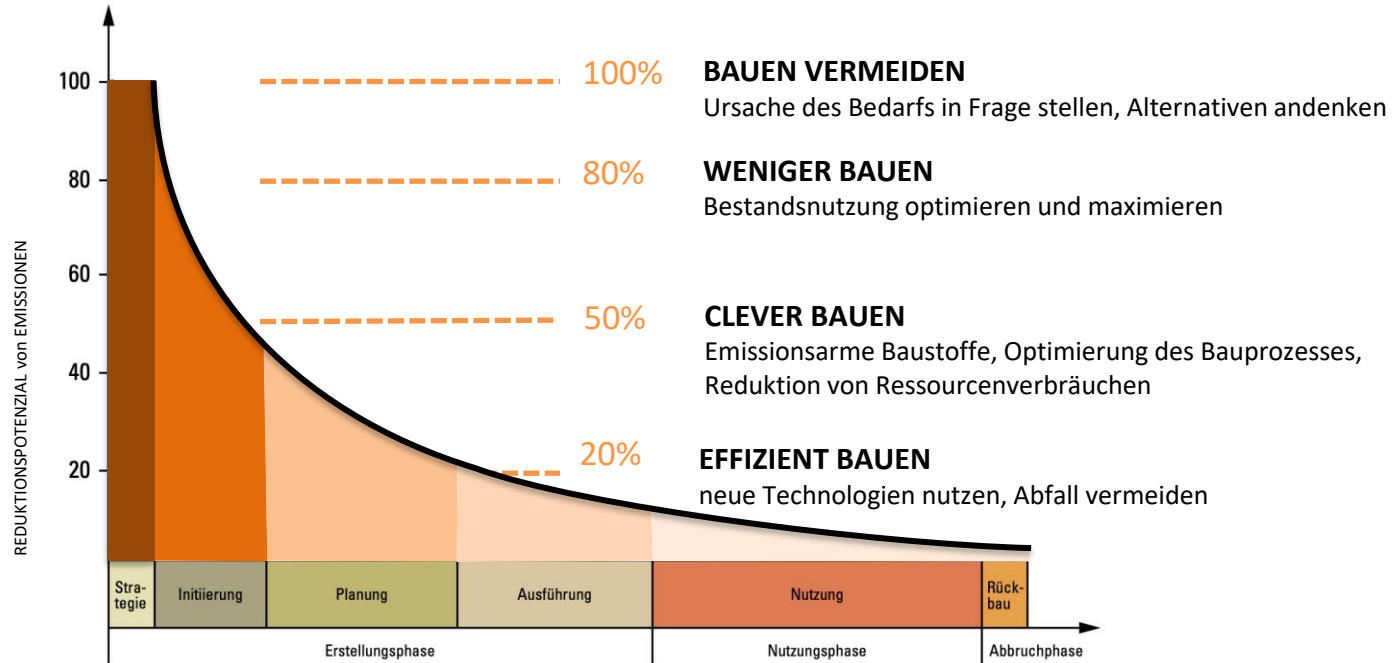


Abbildung: Anteil der Gebäude an den globalen energiebezogenen CO₂-Emissionen, 2020.
Quelle: UNEP - United Nations Environment Programme, 2021 Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector. Nairobi: 2021, S. 15
Le Den X, Steinmann J, Röck M, Birgisdottir H, Horup LH, Tozan B, Sørensen A. Towards EU embodied carbon benchmarks for buildings - Summary report, 2022, <https://doi.org/10.5281/zenodo.6397514>
Quelle: Passer et al. (2017) IEA EBC 57 – Leitfaden für Hersteller von Bauprodukten. [https://doi.org/10.3217/978-3-85125-520-1](https://diglib.tugraz.at/iea-ebc-57-57-leitfaden-fuer-hersteller-von-bauprodukten-2017)
Abbildung: <https://www.dgmb.de/de/themen/klimaschutz/toolbox/index.php>



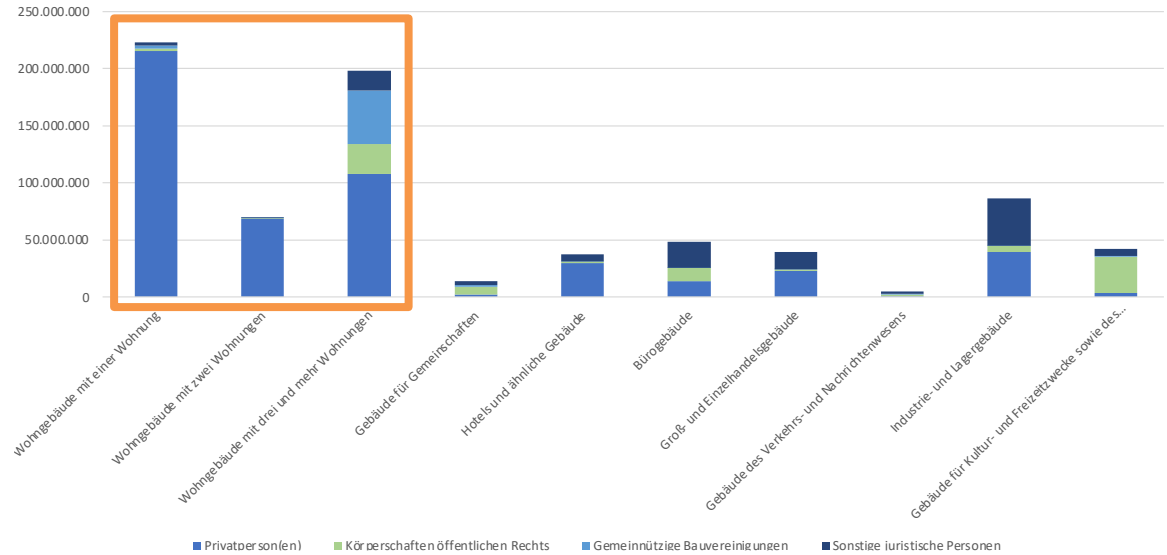
Nachhaltigkeits-zertifizierte Gebäude

NEUBAU

WOHNGEBÄUDEBESTAND

13,3% (Ö) ohne Wohnsitzmeldung

88,3 %
WOHNBAU



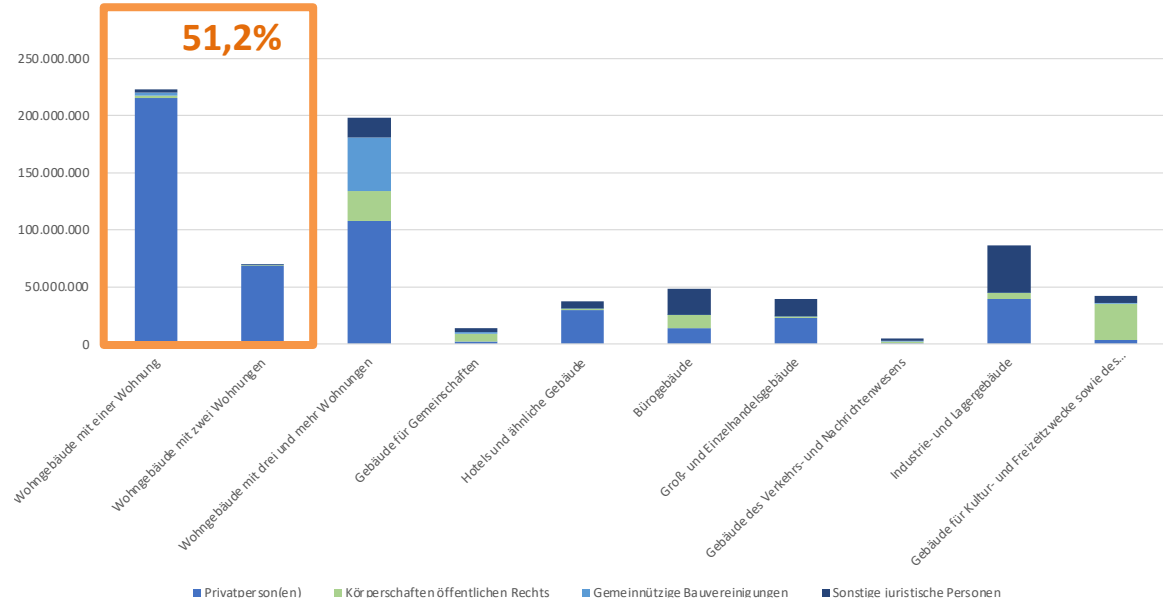
8.807.300 Menschen in Österreich (2021)
 1.812.884 Wohngebäude mit 1 o. 2 Wohneinheiten (2021)
 > Belegungszahl 4,8

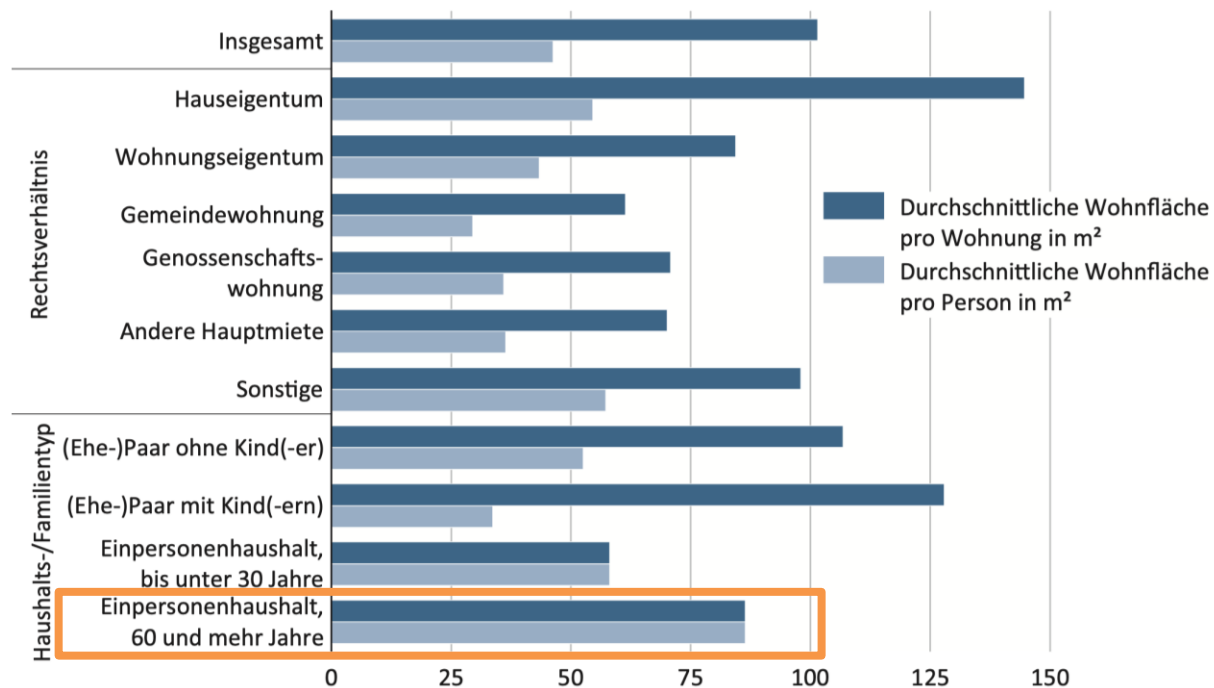
Nachhaltigkeits-zertifizierte Gebäude

NEUBAU

WOHNGBÄUDEBESTAND

13,3% (Ö) ohne Wohnsitzmeldung






LÖSUNGSANSÄTZE





- 
- 1. Bestand aktivieren und attraktivieren**
 - 2. Bestmögliche Sanierung einfordern**



**BESTANDS-
NUTZUNG**

**GERINGERER
EINSATZ VON
BAUSTOFFEN**

+

**WEITERNUTZUNG
UMNUTZUNG
ERWEITERUNG**

+

**VORHANDENE
INFRASTRUKTUR
NUTZEN**

**EINSPARUNG
TREIBHAUSGASE**

+

**KEINE NEUE
BODENVER-
SIEGELUNG**

SYNERGIEN



ERNÄHRUNG



NATUR



MOBILITÄT



GESUNDHEIT



ARBEITSZEIT

DEFINITION(EN)
WOHNUNGSLEERSTAND



HERAUSFORDERUNGEN

- enorme regionale Variationen
- AGWR, Datenzugang/-lücken, Verbrauchsdaten
- Einbeziehung aller Akteur:innen/Stakeholder:innen
(u.a. Bund, Länder, Gemeinden, Immobilienmarktakteure, Bevölkerung)

ZIELE

- Druck auf den Wohnungsmarkt mindern (Urban)
- Belebung und Aufwertung von Ortschaften (Rural/Suburban)
- CO₂-Emissionsreduktion
- Vermeidung Flächenversiegelung
- Nutzung bestehender Infrastrukturen



WOFÜR?

- Wohnungsmarktanalysen
- Stadt- und Ortsentwicklungen
- (Wohnungs-)Politik

WARUM?

- unterschiedliche Nutzungsarten und Leerstände adressieren
unterschiedliche Problemlagen
> Erfordernis unterschiedlicher Maßnahmen
z.B. Zweckentfremdung, Wohnraumunterversorgung, ineffiziente Nutzung
- präzise Definition ist essenziell, um Konzepte abzugrenzen
z.B. untergenutzten Wohnungen, fehlgenutzten Wohnungen (z. B. durch Airbnb), Zweitwohnsitze



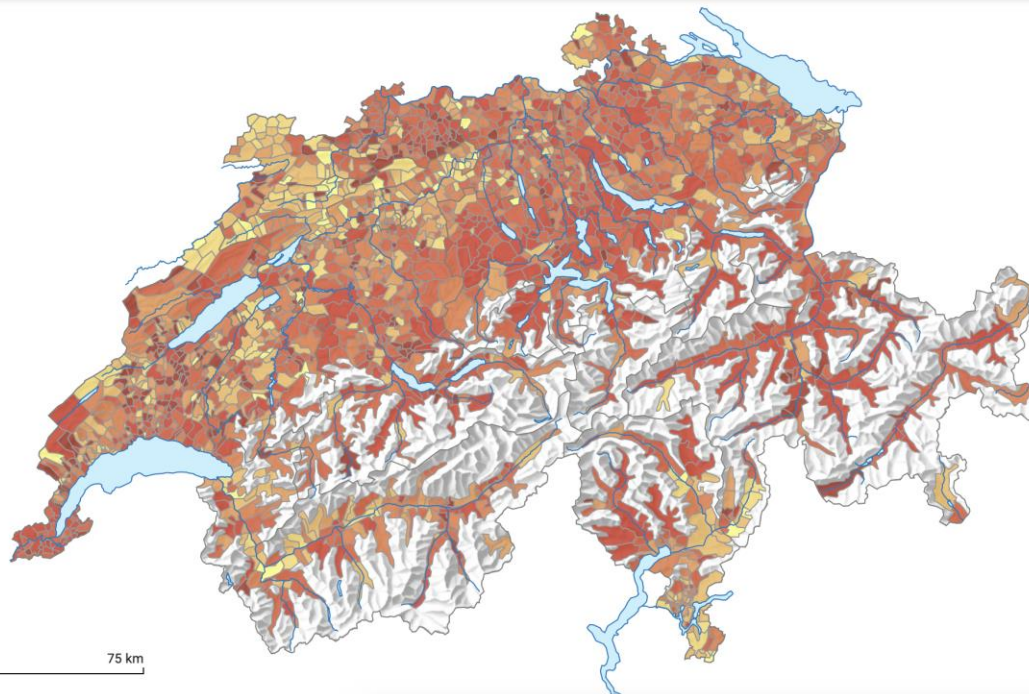
SCHWEIZ

Die Leerwohnungsstatistik orientiert über Zahl und Entwicklung der leer stehenden und **auf dem Markt angebotenen Wohnungen** in der Schweiz am Stichtag 1. Juni.


In der Leerwohnungszählung gelten (...) nur diejenigen Wohnungen als Leerwohnungen, die auf dem Markt **zur Dauermiete bzw. zum Kauf** angeboten werden. (...)









Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den **prozentualen Anteil** der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) **am Gesamtwohnungsbestand** der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Vorjahres.
(Bundesamt für Statistik Schweiz)





KARTENINFORMATIONEN LEGENDE EBENEN

Anteil leer stehender Wohnungen am
Gesamtwohnungsbestand, in % 

-  $\geq 5,00$
-  3,00 – 4,99
-  2,00 – 2,99
-  1,50 – 1,99
-  1,00 – 1,49
-  0,50 – 0,99
-  0,01 – 0,49
-  $< 0,01$

Schweiz: 1,08



0 75 km

DEUTSCHLAND

Wohnungsl Leerstand bezeichnet eine Wohnung, die am Erhebungstichtag **weder vermietet noch vom Eigentümer selbst bewohnt** wird und auch **nicht als Ferien- oder Freizeitwohnung** genutzt wird.

(Statistisches Bundesamt Deutschland, Destatis)

Definition(en) WOHNUNGSLEERSTAND



Menü: —

Zensusjahr: 2011 ○ 2022

+ Liste öffnen — Liste schließen

> **Bevölkerung**

✓ **Wohnen**

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Leerstandsquote

Marktaktive Leerstandsquote

Wohnfläche je Bewohner

Wohnfläche je Wohnung

Durchschnittliche Nettokaltmiete

Eigentümerquote

> **Heizen**

↔ Kartenvergleich

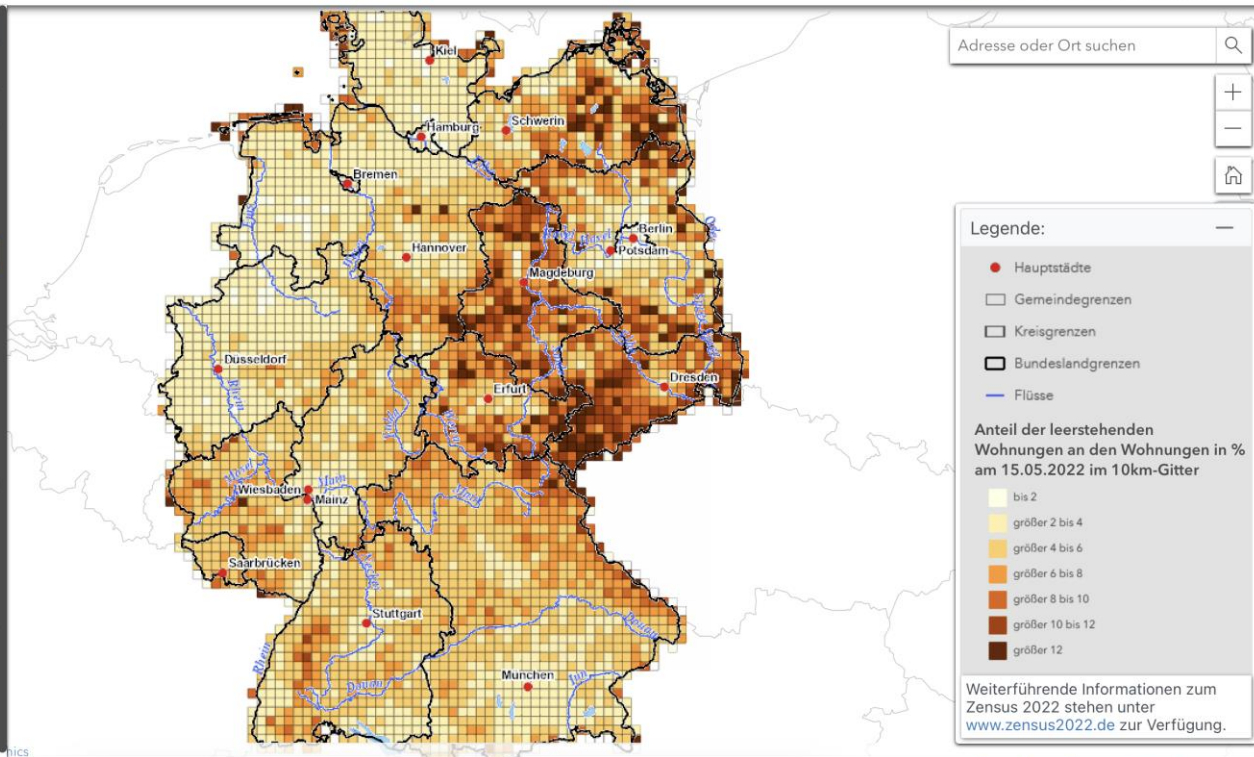
+ Weitere Kartenebenen

① Erläuterung zur gewählten Statistik

① Allgemeine Informationen zum Zensus

⚙ OpenData

📄 Statistikportal



ÖSTERREICH

Definition(en) WOHNUNGSLEERSTAND

"Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung"

weder als Haupt- noch als Nebenwohnsitz genutzt

> *entspricht nicht Leerstand*

Abgaben aktuell in Vorarlberg, Tirol, Salzburg, Steiermark
z.B. Steiermark: mehr als **26 Kalenderwochen** im Jahr
keine Meldung als Haupt- oder Nebenwohnsitz

Verfassungsnovelle, 04/2024 "die Erhebung öffentlicher
Abgaben zum Zweck der Vermeidung der **Nicht- oder
Mindernutzung**"



KATEGORIEN	DEFINITION	FOKUS
STRUKTURELLER und MARKTBEDINGTER LEERSTAND	Struktureller Leerstand entsteht durch bauliche oder infrastrukturelle Mängel ; marktbedingter Leerstand durch fehlende Nachfrage oder Überangebot	<i>Differenziert Leerstand nach baulichen und wirtschaftlichen Ursachen, Verknüpft strukturellen Leerstand mit demografischem Wandel und Infrastrukturproblemen; Untersucht wirtschaftliche Folgen von marktbedingtem Leerstand</i>
SPEKULATIVER LEERSTAND	Spekulativer Leerstand entsteht, wenn Eigentümer Objekte ungenutzt lassen, um von Wertsteigerungen zu profitieren	<i>Identifiziert spekulativen Leerstand als bewusste Nichtnutzung für finanzielle Vorteile; Analysiert urbane Spekulation und deren gesellschaftliche Kosten; Zusammenhang zwischen Spekulation und Wohnungsmarktinstabilität</i>
TEMPORÄRER LEERSTAND	Temporärer Leerstand entsteht durch kurzfristige Nichtnutzung aufgrund von Mieterwechseln, Umbauten oder Verkaufsvorbereitungen	<i>Fokus auf Übergangsphasen wie Mieterwechsel oder Renovierungen; Untersucht kurzfristigen Leerstand im Zusammenhang mit Mietdynamiken; Verknüpft temporäre Leerstände mit Stadtentwicklungsprozessen</i>
FUNKTIONALER LEERSTAND	Funktionaler Leerstand betrifft genutzte Immobilien, die nicht ihrer vorgesehenen Funktion entsprechen (z. B. unpassende Gewerbeflächen)	<i>Betrachtet Leerstand bei Immobilien, die ihrer Funktion nicht entsprechen; Beleuchtet ungenutzte Potenziale von Gewerbeflächen; Verknüpft funktionalen Leerstand mit Planungsproblemen</i>
LATENTER LEERSTAND	Latenter Leerstand betrifft Immobilien, die als genutzt gelten, aber selten oder flächenmäßig zu gering genutzt werden (z.B. EFH von 1 Person bewohnt)	<i>Fokus auf Immobilien, die formal genutzt, aber faktisch kaum bewohnt sind; Untersucht Zweitwohnungen als latenten Leerstand; Diskutiert Ressourcennutzung bei latentem Leerstand</i>

Struktureller und marktbedingter Leerstand (Müller, 2017), Urban Decline and Structural Vacancy (Schmidt et al., 2015), Economic Impacts of Vacancies (Brown & White, 2016), Leerstand und Spekulation (Schneider, 2019), Speculative Vacancies in Urban Areas (Taylor, 2018), Profit over Purpose: Speculative Housing (Lee et al., 2020), Temporäre Leerstände und urbane Dynamik (Koch, 2021), Short-term Vacancies: Causes and Patterns (Garcia et al., 2019), Urban Transitions and Temporary Vacancies (Smith, 2020), Funktionaler Leerstand und Nutzungskonzepte (Hoffmann, 2018), Functional Misfits in Real Estate (Johnson et al., 2017), Reconsidering Underused Spaces (Lynch, 2021), Latenter Leerstand und Ressourceneffizienz (Meier, 2020), Hidden Vacancies in Second Homes (Green, 2016), Inefficiencies in Housing Utilization (Carter & Hill, 2018)

Mögliche Kriterien

Nutzungsstatus: Aktuelle Belegung und die Art der Nutzung

Dauer der Nichtnutzung: Zeitraum ab 3-6 Monaten (häufig als Schwelle)

Marktaktivität: Potenzielle Verfügbarkeit, Miete und Kauf

Zustand der Immobilie: baulicher und infrastruktureller Zustand, Nutzbarkeit/Bewohnbarkeit/ Erreichbarkeit

Zweck der Nichtwohnnutzung: unbeabsichtigt (z. B. fehlende Nachfrage), intentional (z. B. spekulativ), temporär (z.B. Sanierung, Vermietung), funktional (z.B. andere Nutzung), latent (z.B. untergenutzt)

Rechtlicher Status: Eigentumsverhältnisse, steuerliche, politische Einordnung



Henger, Ralph, and Michael Voigtländer. "Wohnungsmärkte und Wohnungsleerstand." Die Zukunft der Regionen in Deutschland (2019): 237.

Wolff, Manuel, and Dieter Rink. "Strukturen von Wohnungsleerstand in Deutschland. Eine Analyse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in deutschen Gemeinden." Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning 77.3 (2019): 273-290.

Smigiel, Assoz Prof Dr Christian, and Andreas Van-Hametner. "Mindergenutzter Wohnraum in der Stadt Salzburg."

Schmidt, Holger, and Gernot Lindemann. "Spekulationsobjekte in stagnierenden oder schrumpfenden Städten." Stadterneuerung und Spekulation: Jahrbuch Stadterneuerung 2022/23. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 2023. 315-334.

Zimmermann, Thomas. "WOHNBAUFLÄCHEN-ENTWICKLUNG: UNTER UNGEWISSEITEN NAVIGIEREN."

Fettke, Ulrike, Mona Bergmann, and Elisabeth Wacker. "ABHANDLUNG. Wohnungsleerstand partizipativ wandeln: Wohnbestand als Ressource sehen und die Wiedernutzung gemeindebasiert gestalten." Indes 11.3 (2024): 101-110.

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)

Landes- und kommunale Zweckentfremdungsgesetze (z. B. Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetz)

Regelungen zu Leerstandsmeldungen in Städten und Bundesländern

Bundeszentrale für politische Bildung (bpb); Gesucht! Gefunden?; Alte und neue Wohnungsfragen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Deutscher Mieterbund



DANKE

Dipl.-Ing. Dr. techn. Andrea Jany

Institut für Wohnbauforschung, Graz

Wegener Center für Klima und Globalen Wandel, Universität Graz

