

TOP 3.4.4 Wohnungsleerstand in Wien

Die Stadttagung „Wien wächst – Wien wohnt“ hatte die Problematik der Versorgung der Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum vor dem Hintergrund einer stark zunehmenden Einwohnerzahl in den Mittelpunkt der wohnungspolitischen Erörterung gerückt. Peter Moser (Regionalwissenschaftliches Zentrum, Wien) hat in einer Expertise grundsätzliche Überlegungen zur Frage des Leerstands von Wohnungen dargelegt.

Grundsätzliches zur Bedeutung des Leerstands

Wird eine Wohnung dauerhaft nicht genutzt, dann spricht man im Allgemeinen von einer Leerstehung. Dies bedeutet jedoch nicht, dass jede leerstehende Wohnung auf den Wohnungsmarkt gebracht und über diesen einer Nutzung zugeführt werden kann. Aktuell Wohnung-suchende-Haushalte sind vorrangig nur am kurzfristig vermarktbareren Leerstand, dh am Wohnungsangebot interessiert. Eine langfristige vorausschauende Wohnungsversorgungspolitik muss darüber hinausgehend Leerstehungen als Entwicklungsphasen von Teilmengen des Wohnungsbestands berücksichtigen, die sehr unterschiedliche Ursachen haben, unterschiedlich lange dauern und auch unterschiedlich beendet werden können.¹ Bei der Erstellung von Bedarfsprognosen ist die Kenntnis des Leerstands, seiner Ursachen und der Größe seiner Teilmengen von zentraler Bedeutung: Je weniger man über die Versorgungskapazität des Wohnungsbestands weiß, desto fragwürdiger werden Aussagen über einen von wem auch immer geforderten Neubaubedarf.

Zur Größe und Struktur des Leerstands

Im Positionspapier des Büros von Stadtrat Ludwig „Wohnungsleerstand: Erhebung und Abgabe“ wird ausgeführt, dass dieses über den Leerstand im Wohnungsbereich grundlegend Bescheid weiß. So sind in Wien durchschnittlich rund 30.000 Wohnungen (von 950.000 Wohnungen gesamt) nicht vermietet (aktuell „ungenutzt“). Darüber hinaus wird angeführt, dass der Wohnungsleerstand über die Wohnbedarfsprognosen regelmäßig erhoben wird. In einer beauftragten Expertise zum Positionspapier (Autor: Peter Moser) wird ua darauf hingewiesen, dass die wechselseitige Bedingtheit von Neubaubedarf und Leerstehungen für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung ein grundlegendes Manko hat: Ausmaß und die Struktur des Leerstands, die Gründe und die Dauer der Leerstehung sind schon Jahrzehnte lang nicht erhoben worden.² Die Darstellungen der Bestandsentwicklung im Zuge der im Auftrag der Stadt Wien 2007, 2009 und 2012 durchgeführten Wohnbedarfsprognosen beruhen nur zu einem kleinen Teil auf tatsächlichen Zählungen; insbesondere Quantität und Strukturdaten der Leerstehungen sind in allen erwähnten Prognoseprojekten bestenfalls Schätzwerte oder nur Restgrößen. weil es sich nicht um empirische Erhebungen, sondern um rechnerische Ermittlungen auf der Basis von zahlreichen Annahmen über andere Bestandsgrößen handelt. Darüber hinaus vermischt das Positionspapier die drei Teilmengen, obwohl diese wegen ihrer unterschiedlichen Mobilisierbarkeit als Bestandsreserve nicht einheitlich behandelt werden dürften:

- a. Als Mobilitätsreserve bezeichnet man im allgemeinen jenen Bestand an Wohnungen, die zwischen dem Auszug der Bewohnerschaft aus und dem Einzug eines neuen Haushalts rund 3 bis 6 Monate leer stehen und am Wohnungsmarkt angeboten werden.

¹ Nicht im aktuellen Wohnungsangebot befindliche Leerstehungen gibt es zB wegen Unbewohnbarkeit vor bzw während einer Wohnungssanierung, -zusammenlegung oder -teilung; in Abbruchhäusern, in nicht mehr zu Wohnzwecken nutzbaren Teilen des Hauses; auch für bewohnbare, jedoch leer stehende Wohnungen sind unterschiedliche Gründe bzw Motive ihrer Eigentümer bzw ihrer Nutzungsberechtigten in Betracht zu ziehen.

² Die letzte empirisch fundierte Erhebung des Wohnungsleerstands wurde im Jahre 1995 vom SRZ durchgeführt.

Bereich Bildung, Kultur, Konsumenten, Wien – Aschauer-Nagl

- b. Nicht-Nutzungen von Wohnungen zB wegen Aufenthalt in einem Altenwohn- oder Pflegeheim, wegen Abhandlung von Verlassenschaften etc dauern hingegen im allgemeinen viel länger und sind in dieser Leerstellungsphase nicht im Wohnungsangebot.
- c. Sanierungs-, Teilungs- oder Zusammenlegungsvorhaben haben oft Jahre dauernde Leerstandsphasen, in denen die betroffenen Wohnungen nicht vermarktbar sind.

Die im Papier getroffenen Aussagen sind inkonsistent und bieten keine Antworten auf die Fragen nach dem tatsächlichen Umfang und der Struktur des Gesamtleerstands.

Zur Messung des Leerstands

Zwei grundlegende Erhebungsdefizite hinsichtlich a) der Größe und b) der Nutzung des Wohnungsbestands sind für das Nicht-Wissen über den Leerstand maßgeblich:

- a) Bestandsgröße: Die Messung des Umfangs des Wohnungsbestands oblag bis 2001 den Häuser- und Wohnungszählungen. Seit dem Ende der statistischen Dokumentation der Häuser- und Wohnungsabbrüche in Wien in den frühen 1990er Jahren und der lückenhaften Meldung von Fertigstellungen ab etwa 2001 ist die Darstellung der quantitativen Bestandsveränderung auf Schätzwerte angewiesen.³
- b) die Nutzungsformen: Die österreichische Statistik teilt den Wohnungsbestand prinzipiell in bewohnte und unbewohnte Wohnungen. Die Zuordnung basiert (nach 2001) auf den Angaben, die die meldepflichtige Person (nicht der Haushalt) macht.⁴ Die Hauptwohnsitzmeldung ist die amtliche Erklärung einer Person über den „Mittelpunkt des Lebensinteresses“.

Von Wohnungen, für die gar keine Wohnsitzmeldungen existieren, ist wegen der Jahre lang verabsäumten Pflege der Baustatistik (bzw des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters) daher nicht klar, ob sie überhaupt noch existieren oder vielleicht doch leer stehen. Der Stadtverwaltung fehlt somit sowohl die genaue Kenntnis der Gesamtzahl der Wohnungen in Wien als auch eine verlässliche Kenntnis der Art ihrer Nutzung. Eine flächendeckende Feststellung des Leerstands ist somit aus dem derzeit verfügbaren Datenmaterial nicht möglich. Aussagen über die Dauer von Leerstellungen, ihre Ursachen und ihre Mobilisierbarkeit fehlt es an jeglicher validen empirischen Evidenz. Eine Wirkungsabschätzung der intendierten Leerstandsabgabe ist allein wegen dieser Datenlage sehr fragwürdig.

Fehlende Differenzierung des Leerstands

Das Positionspapier behandelt den Wohnungsleerstand nicht differenziert und geht nicht genügend auf die sicherlich auch heute noch feststellbare ungleiche Verteilung von Leerstellungen im Stadtgebiet ein. Auch Unterschiede der Leerstandshäufigkeit und -dauer je nach dem Preis- und Qualitätssegment, in dem die unbewohnte Wohnung liegt, und unter welchem Rechtsverhältnis die Wohnungsnutzung möglich ist, bleiben unberücksichtigt, obwohl diese Faktoren die Mobilisierungswahrscheinlichkeit von Leerstellungen nicht unwesentlich mitbestimmen. Diese zu wenig differenzierte Sicht ist kritikwürdig, weil sie suggeriert, dass die Leerstandsproblematik exklusiv auf den privaten Wohnungsaltbestand beschränkt sei. Sie verstellt den Blick auf die anderen, die kommunalen und auch die gefördert finanzierten gemeinnützigen Wohnungsbestände und deren Nutzung bzw Nicht-, Minder- und Fehlnutzungsvarianten, die die Effektivität einer Wohnungsversorgungspolitik stark beeinträchtigen können.

³ Der früher in 10-jährigen Intervallen in den HWZen durchgeführte, oder zumindest mögliche Abgleich wird in der Registerzählung nicht mehr vorgenommen. Die für 2011 veröffentlichten Bestandszahlen werden in Fachkreisen nicht zu Unrecht stark angezweifelt.

⁴ Bei der letzten Volks-, Häuser- und Wohnungszählung (2001) war die für die Wohnungsbestandsnutzung relevante Einheit „Privathaushalt“ bzw. „Anstaltshaushalt“ noch Erhebungsgegenstand.

Fazit

Aus Sicht des Autors reichen die vorliegenden Zahlen nicht aus, um ein differenziertes Bild des Leerstands zu geben. Behebbar wäre dieser gravierende Datenmangel nur durch eine weitere empirisch fundierte Erhebung wie sie zuletzt im Jahr 1995 stattgefunden hat.