

Wohnungsleerstand in Österreich

Greenpeace-Analyse zu Leerstand und Leerstandsabgaben

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
Einleitung	2
Ökologischer Mehrwert einer Leerstandsabgabe	3
Wohnbau in Österreich	3
Bestehende Leerstandsabgaben in den Bundesländern	4
Beispiele aus anderen europäischen Ländern für Leerstandsabgaben: Frankreich	5
Leerstand und in den Bundesländern	5
Nebenwohnsitze in Österreich und den Bundesländern	6
Greenpeace Forderungen	7
Hintergründe zur Berechnung:	
Daten zu Leerstand in Österreich	8
Entwicklung der Leerstände in Österreich seit 1971	8
Verfügbare Daten zu Leerstand in Österreich und den Bundesländern	9
Abschätzung der Datenqualität	9
Verfügbare Daten zu Leerstand aus den Bundesländern	9
Berechnungsmodell	10

Zusammenfassung

- **Mit den in Österreich leerstehenden Wohnungen könnte der gesamte Wohnungsbedarf von Graz gedeckt werden.** In Österreich stehen rund 230.000 Wohnungen mit mehr als 17 Millionen Quadratmeter Nutzfläche leer. In diesen leerstehenden Immobilien könnten 340.000 Menschen wohnen.
- **Aktivierung aller leerstehenden Wohnungen könnte bis zu 4.170 Hektar Bodenverbrauch vermeiden.** Der so vermiedene Neubau entspricht etwa der gesamten Flächeninanspruchnahme Österreichs in einem Jahr.
- **Die höchsten Leerstandsquoten** finden sich in Kärnten, Tirol, Salzburg. Die meisten Nebenwohnsitze befinden sich im Burgenland, Niederösterreich und Salzburg.
- **Die Wohnfläche nimmt fast doppelt so schnell zu wie die Bevölkerung.** Bezogen auf das Bevölkerungswachstum ist der Zubau an neuer Wohnfläche in Österreich doppelt so hoch: Während die Bevölkerung im Zeitraum von 2011 bis 2021 um 6,3 Prozent gewachsen ist, hat der Wohnraum im selben Zeitraum um 12,4 Prozent zugelegt.
- **Seit 1971 hat sich die Zahl der Wohnungen ohne Haupt- und Nebenwohnsitzmeldung verdoppelt.** Ebenso haben sich die verfügbaren Wohnflächen in Quadratmeter pro Kopf sowie die gesamte Anzahl der Wohnungen in Österreich verdoppelt.
- **Eine Leerstandsabgabe ist wirksam und es gibt ein europäisches Vorbild.** Frankreich hat bereits 1999 eine Leerstandsabgabe eingeführt, die zu einer Reduktion von Leerständen von 13 Prozent geführt hat. Auf Österreich umgelegt würde diese Abgabe 40.000 Wohnungen vom Leerstand befreien.

Einleitung

Der Bodenverbrauch in Österreich ist so hoch wie nie zuvor: Knapp sieben Prozent der österreichischen Böden sind bereits verbraucht.¹ Ein großer Treiber des Bodenverbrauchs ist neu geschaffener Wohnraum; in der Regel werden Reihenhaussiedlungen, Einfamilienhäuser und Wohnhäuser dort aus dem Boden gestampft, wo zuvor fruchtbare Äcker und Wiesen waren. Erst Ende Februar 2024 hat die schwarz-grüne Bundesregierung ein Baukonjunkturpaket vorgestellt, um die kriselnde Baubranche zu unterstützen. Darin ist neben Förderungen für Sanierung und Neubau auch vorgesehen, dass die Länder und Gemeinden Leerstandsabgaben in einer Höhe einheben können, die einen Lenkungseffekt hat. Denn bisher konnten die Länder lediglich sehr geringe Abgaben

¹ ÖROK 12/2023: [Flächeninanspruchnahme und Versiegelung 2022](#)

auf leerstehende Wohnflächen einheben. Die Anpassung des Artikels 11 der Bundesverfassung soll dies nun ändern.

Ökologischer Mehrwert einer Leerstandsabgabe

In Österreich wird viel zu viel Boden verbaut – das ist maßgeblich mitverantwortlich dafür, dass der materielle Fußabdruck Österreichs die planetaren Grenzen um das Dreifache überschreitet.² Denn die Bauwirtschaft hat massive Folgen für die Umwelt, auf mehrfache Weise: Nicht nur werden überwiegend fruchtbare, landwirtschaftliche Böden verbaut, es müssen auch Baumaterialien wie Schotter, Kalk (für Zement), Sand usw. großflächig der Natur entnommen und in aufwendigen technischen Prozessen aufbereitet werden. Ebenso benötigen Gebäude und Infrastrukturen eine Menge an Energie und Instandhaltung. Die Bauwirtschaft nimmt also enorme Mengen an Material und Energie in Anspruch. Österreich liegt beim Material-Fußabdruck mit 33 Tonnen pro Einwohner:in und Jahr auf Platz 5 im europäischen Vergleich.³

Ein Grund für die so hohen Bautätigkeiten ist der enorme Anteil der Bauwirtschaft am Bruttoinlandsprodukt: Im europäischen Vergleich liegt Österreich bei der Bruttowertschöpfung des Bausektors auf Platz 1 mit 7,2 Prozent; der europäische Durchschnitt beläuft sich auf nur 5,2 Prozent.⁴

Um sowohl den ausufernden Bodenverbrauch als auch den Materialverbrauch in Österreich zu senken, braucht es effizientere Nutzung bestehender Bauten. Bebaute Flächen und die dahinterstehende Infrastruktur (Verkehrsnetz, Energienetz, Abwasser- und Wassernetz) können deutlich effizienter genutzt werden. Jeder Neubau, der unverbauten Boden in Anspruch nimmt, muss sorgfältig abgewogen werden und darf nur genehmigt werden, wenn es wirklich keine Alternativen gibt: Denn in Österreich sind bereits mehr als genug Flächen bebaut und viel zu viele Flächen, Wohnungen und Gewerbegebäude ungenutzt.

Leerstandsabgaben führen dazu, dass Flächen effizienter und bestehende Gebäude intensiver genutzt werden. Vor allem muss jegliche Art von bereits bestehendem, nutzbarem Wohnraum verwendet werden. Die nützliche Wirkung von Leerstands- und Nebenwohnsitzabgaben wird von kürzlich publizierten Studien der Technischen Universität⁵ und des Wirtschaftsforschungsinstituts⁶ belegt.

Wohnbau in Österreich

Im September 2023 veröffentlichte die Statistik Austria neue Zahlen zu Gebäude- und Wohnungszählung sowie zu Wohnsitzmeldungen (Hauptwohnsitz, Nebenwohnsitz, kein Wohnsitz gemeldet): Zwischen 2011 und 2021 wuchs die Bevölkerung um knapp 570.000 Personen an.⁷ Im selben Zeitraum erhöhte sich die Anzahl der

² [Ressourcennutzung in Österreich](#), BMK, 2020; S.9

³ [Ressourcennutzung in Österreich](#), BMK, 2020; S.9

⁴ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>

⁵ Studie TU-Wien 2024: [Klimaorientierte und ressourcenschonende Raumentwicklung und Finanzausgleich](#), S.120

⁶ WIFO Dezember 2023: [Auswirkungen des Flächenverbrauchs für die Versorgungssicherheit und steuerliche Instrumente zu dessen Eindämmung](#), S.51

⁷ Vgl. Daten Statistik Austria zu [historischen Bevölkerungsdaten Österreich](#)

Wohnungen⁸ in Österreich um 468.000. Im Schnitt werden pro Jahr rund 60.000 Wohnungen in Österreich errichtet.⁹ Flächenmäßig betrachtet wurden 56 Millionen Quadratmeter neuer Wohnraum gebaut.

Bezogen auf das Bevölkerungswachstum ist der Zubau an neuer Wohnfläche überproportional hoch:

Während die Bevölkerung im Zeitraum von 2011 bis 2021 um 6,3 Prozent gewachsen ist, hat der Wohnraum im selben Zeitraum um 12,4 Prozent zugelegt, also im doppelten Ausmaß. Anders ausgedrückt, während 2011 pro Person ein Wohnraum von 47,5 Quadratmetern zur Verfügung gestanden hatte, waren es zehn Jahre später bereits 50,8 Quadratmeter Wohnfläche pro Einwohner:in.

	2021	2011	Zuwachs 2011 - 2021
Bevölkerung	8.969.068	8.401.940	567.128
Anzahl Wohnungen	4.909.410	4.441.408	468.002
Quadratmeter Wohnfläche	455.291.143	399.041.682	56.249.461
Wohnungen pro 1.000 Einwohner:innen	547	529	825
Quadratmeter Wohnraum pro Einwohner:in ¹⁰	50,8	47,5	99,2

Bestehende Leerstandsabgaben

Leerstandsabgaben auf Wohnraum existieren bereits in den Bundesländern Salzburg, Tirol, Steiermark und Vorarlberg. Sie sind unterschiedlich gestaltet:

- Ermächtigung und Verpflichtung: In Salzburg, Vorarlberg und der Steiermark sind die Gemeinden ermächtigt, in Tirol verpflichtet, Leerstandsabgaben zu erheben.
- Art der Abgaben: Die Abgaben orientieren sich an den Nutzflächen der Wohnungen bzw. Häuser. Eingehoben wird entweder ein gestaffelter Pauschalbetrag nach Nutzfläche oder ein bestimmter Betrag pro Quadratmeter.
- Höhe der Abgaben: In der Steiermark liegt die Abgabe für eine Wohnung mit 100 Quadratmeter bei 1.000 Euro pro Jahr. In Vorarlberg beträgt die Abgabe maximal 18,5 Euro pro Quadratmeter und maximal 2.775 Euro pro Jahr.
- Unterschied Alt- und Neubau: In Salzburg wird zwischen Alt- und Neubau unterschieden und maximal 5.000 Euro pro Jahr eingehoben.

⁸ Definition Wohnung nach Statistik Austria (S.96): Ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen.

⁹ Vgl. [Statista](https://www.statista.com): Baubeginne im Wohnbau

¹⁰ Die Statistik Austria bezieht diese Werte auf die Anzahl der gemeldeten Personen, wodurch der Wert etwas geringer ausfällt. Greenpeace hat die gesamt verfügbaren Wohnfläche auf die gesamte Bevölkerung gerechnet.

- In Tirol, Vorarlberg und Salzburg wird die Leerstandsabgabe schlagend, wenn ein Wohnobjekt mehr als sechs Monate leer steht, in der Steiermark wird die Abgabe nach mehr als einem Jahr Leerstand erhoben. In allen Gesetzen sind viele Ausnahmen für die Abgabe gewährleistet – wie zeitnahe Eigenbedarf, keine Gebrauchstauglichkeit der Wohnung, usw.¹¹

Beispiele aus anderen europäischen Ländern für Leerstandsabgaben: Frankreich

In Frankreich wurde 1999 eine Leerstandsabgabe eingeführt. Eine Studie von Segú aus 2020¹² zeigt, dass sich die Leerstandsquote zwischen 1997 und 2013¹³ um 0,8 Prozentpunkte verringert hat. Das entspricht einer Reduktion der Leerstände um insgesamt 13 Prozent. Die Höhe der Abgabe betrug zehn Prozent (bzw. 12,5 Prozent in Paris) der erwartbaren Mieterlöse im ersten Jahr und stieg danach auf 15 Prozent oder 25 Prozent (Paris) an.

Umgelegt auf Österreich würde eine Leerstandsabgabe nach dem Vorbild Frankreichs eine Höhe von durchschnittlich zehn bis 30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr umfassen. Das würde bedeuten ...

- ... dass rund 40.000 Wohnungen bewohnt wären, anstatt leer zu stehen.
- ... dass bei einer Abgabe von 20 Euro pro Quadratmeter Steuereinnahmen von rund 350 Millionen Euro ermöglicht würden.

Greenpeace-Analyse: Leerstand in den Bundesländern

In Österreich stehen zwischen 210.000 - 250.000 Wohnungen mit 17,4 Millionen Quadratmeter Nutzfläche leer. Das bedeutet:

- **Wohnfläche für die Bevölkerung von Graz steht leer.** Die leer stehenden Wohnungen in Österreich bieten Wohnfläche für 340.000 Menschen. In Österreich stehen also so viele Wohnungen leer, dass ganz Graz darin wohnen könnte.
- **Einsparung des Bodenverbrauchs von einem Jahr wäre möglich.** Der Leerstand hat auch eine Auswirkung auf den Bodenverbrauch: Würden die leerstehenden Wohnungen in Österreich genutzt werden, könnten bis zu 4.170 Hektar Bodenverbrauch für Neubau eingespart werden – das entspricht etwa der gesamten Flächeninanspruchnahme Österreichs in einem Jahr.

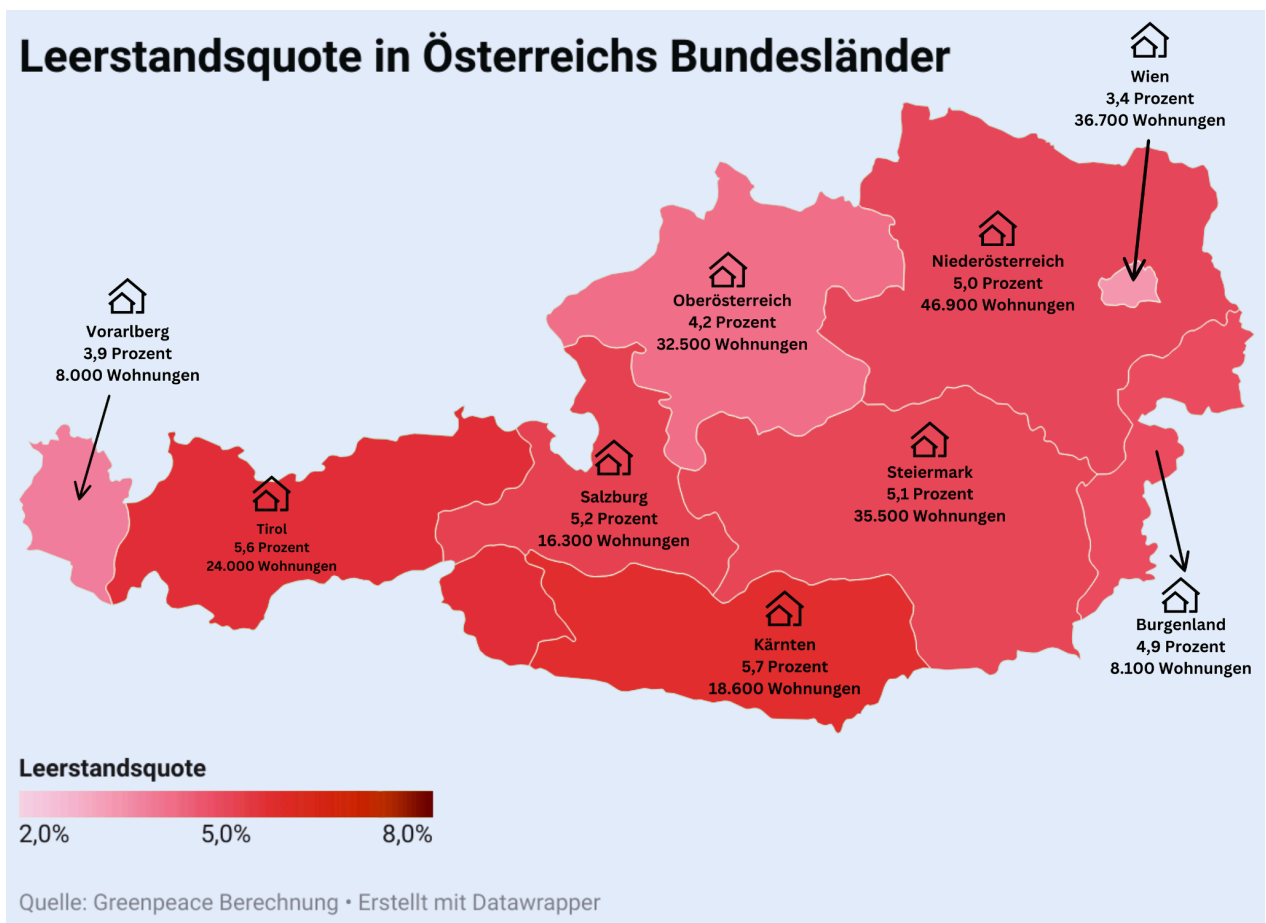
¹¹ Überblick für Steiermark, Salzburg und Tirol und für Vorarlberg

¹² Mariona Segú 2020: [The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France](#)

¹³ 1997 wurde deshalb gewählt, da damals noch keine Leerstandsabgabe war und somit der Effekt der Abgabe erst messbar wurde.

Platz	Bundesland	Leerstandsquote [Prozent]	Leerstand Wohnungen	Leerstand in Quadratmeter ¹⁴
1	Kärnten	5,7 ± 0,6	18.600 ± 1.900	1.450.000
2	Tirol*	5,6 ± 0,6	24.000 ± 2.400	1.804.000
3	Salzburg*	5,2 ± 0,5	16.300 ± 1.600	1.204.000
4	Steiermark*	5,1 ± 0,5	35.500 ± 3.600	2.691.000
5	Niederösterreich	5,0 ± 0,5	46.900 ± 4.700	3.896.000
6	Burgenland	4,9 ± 0,5	8.100 ± 800	697.000
7	Oberösterreich	4,2 ± 0,4	32.500 ± 3.200	2.634.000
8	Vorarlberg*	3,9 ± 0,4	8.000 ± 1.000	618.000
9	Wien	3,4 ± 0,3	36.700 ± 3.700	2.195.000
-	Österreich	4,7 ± 0,5	228.600 ± 22.900	17.351.000

* Bundesländer, die bereits eine Leerstandsabgabe eingeführt haben



¹⁴ Die Angaben sind ± 10 Prozent zu verstehen

Nebenwohnsitze in Österreich und den Bundesländern

Wer sich mit leerstehenden Wohnungen beschäftigt, kommt am Thema Nebenwohnsitze nicht vorbei. Die Gründe für Nebenwohnsitze sind vielfältig: Von der Pendler:innenwohnung bis zum Wochenendhäuschen sind in Österreich viele Nutzungen gängig. Eine funktionierende Leerstandsabgabe muss eine Abgabe auf Nebenwohnsitze umfassen. Ansonsten kann eine Abgabe umgangen werden, indem eine leerstehende Wohnung als Nebenwohnsitz angemeldet wird.

In **Österreich ist offiziell jede zwanzigste Wohnung ein Nebenwohnsitz**, werden die „nicht deklarierten Nebenwohnsitze“¹⁵ eingerechnet, ist **es jede Neunte**. Es handelt sich also bei **rund 11,5 Prozent aller Wohnungen um einen Nebenwohnsitz; das entspricht 567.000 Wohneinheiten**. Somit entspricht die Anzahl der Nebenwohnsitze knapp den gesamten Wohnobjekten des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich. Die meisten Nebenwohnsitze inklusive Dunkelziffer befinden sich im Burgenland, Niederösterreich und Salzburg.

Platz	Bundesland	Anteil der Nebenwohnsitze inklusive Dunkelziffer	Anzahl Wohnungen mit Nebenwohnsitz inklusive Dunkelziffer ¹⁶	Offizielle Zahlen zu Nebenwohnsitz
1	Burgenland	14,7 Prozent	24.400	12.700
2	Niederösterreich	13,9 Prozent	130.300	63.300
3	Salzburg	13,6 Prozent	42.000	18.800
4	Tirol	13,5 Prozent	57.200	23.000
5	Kärnten	13,0 Prozent	42.500	15.900
6	Steiermark	11,7 Prozent	80.900	30.200
7	Vorarlberg	9,9 Prozent	20.500	6.100
8	Oberösterreich	9,5 Prozent	73.300	26.900
9	Wien	8,9 Prozent	95.800	43.500
-	Österreich	11,5 Prozent	567.000 ¹⁷	240.000

¹⁵ Die Studie des Landes Vorarlberg zeigt auf, dass es sich bei rund der Hälfte von Wohnungen ohne Wohnsitz um nicht gemeldete Nebenwohnsitze handelt – ein Umstand, der auf viele Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung zutrifft und auf ganz Österreich umgelegt werden kann.

¹⁶ Auf 100ter Stelle gerundet

¹⁷ Rundungsfehler beachten

Greenpeace-Forderungen

Die Gesetzesnovelle zur Leerstandsabgabe ist ein wichtiger Schritt und zählt auch direkt auf das Ziel ein, dem maßlosen Bodenverbrauch entgegenzuwirken. Steht weniger Wohnraum leer und wird stattdessen genutzt, werden wertvolle Böden und Ressourcen eingespart.

Greenpeace fordert daher:

- Von den Bundesländern eine Leerstands- und Nebenwohnsitzabgabe verbindlich und rasch umzusetzen, sobald die gesetzliche Grundlage beschlossen ist.
- Einführung, besserer und qualitativ hochwertigerer Datenerhebungen zu Gebäuden, Wohnungen, Bautätigkeiten, Nebenwohnsitzen und Leerständen. Die gegenwärtig mehr als dürftige Datenlage muss dringend verbessert werden, indem Datenbanken verknüpft und neue Datenquellen (wie z.B. Satellitenbilder-Auswertungen) miteinbezogen werden.

Entwicklung der Leerstände in Österreich seit 1971

Die Zahl der Wohnungen ohne Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung hat sich in 50 Jahren mehr als verdoppelt. Das zeigt eine Auswertung der Zeitreihen. So waren 1971 nur 8,8 Prozent der Wohnungen mit Nebenwohnsitz oder ohne Wohnsitz gemeldet. 2021 wuchs der Anteil österreichweit auf 18,2 Prozent an (davon 13,1 Prozent keine Meldung und 4,9 Prozent Nebenwohnsitz). Die Quadratmeter pro Kopf verdoppelten sich von 1971 mit 25 Quadratmeter Wohnfläche pro Einwohner:in auf 51 Quadratmeter pro Einwohner:in 2021. Die gesamte Anzahl der Wohnungen verdoppelte sich beinahe und wuchs von 2,7 Millionen 1971 auf 4,9 Millionen Wohnungen 2021. Die Bevölkerung hingegen stieg zwischen 1971 bis 2021 um nur ein Fünftel von 7,5 Millionen auf 9,0 Millionen (Zuwachs von 1,5 Millionen Personen) an.

Die Daten zeigen ganz klar: **Die Anzahl der Wohnungen hat sich drastisch erhöht und die verfügbare Wohnfläche hat sich pro Einwohner:in in 50 Jahren verdoppelt. Gleichzeitig gibt es für immer mehr Wohnungen keine Wohnsitzmeldung und die Rate der Nebenwohnsitze steigt an. Das Bevölkerungswachstum ist deutlich niedriger als der Anstieg der verfügbaren Wohnflächen.** Diese Entwicklungen zeigen, dass Leerstands- und Nebenwohnsitzabgaben dringend notwendig sind, um die maßlose Verbauung und den hohen Ressourcenverbrauch zu reduzieren.

	Anzahl Wohnungen [in Millionen]	Bevölkerung [in Millionen]	Durchschnitts-Quadratmeter Wohnfläche pro Einwohner:in	Wohnungen pro 1000 Einwohner:in	Anteil an Nebenwohnsitz und keine Wohnmeldung
1971	2,7	7,5	24,5	356	8,8 Prozent
1981	3,1	7,6	30,5	404	11,8 Prozent
1991	3,4	7,8	36,2	435	12,5 Prozent
2001	3,9	8,0	42,2	481	14,2 Prozent
2011	4,4	8,4	47,5	529	17,9 Prozent
2021	4,9	9,0	50,8	547	18,2 Prozent

Hintergründe zur Berechnung: Daten zu Leerstand in Österreich

Die Daten der Statistik Austria aus dem Gebäude- und Wohnungsregister sowie dem zentralen Melderegister erlauben, die Dimensionen des Wohnungsleerstandes abzuschätzen. Ebenso können Rückschlüsse auf die regionale Verteilung und durch historische Daten eine Trendentwicklung erhoben werden. Diese Datenerhebungen werden auch von den Bundesländern, die bereits jetzt eine Leerstandsabgabe haben, genutzt, um Wohnungsleerstände zu erfassen. Die Definition des Leerstandes ist in allen vier Bundesländern nahezu identisch – es handelt sich dabei um Wohnungen, die zumindest ein halbes Jahr (bzw. ein Jahr in der Steiermark) nicht als offizieller Wohnsitz gemeldet wurden.

Verfügbare Daten zu Leerstand in Österreich und den Bundesländern

Laut Registerzählung der Statistik Austria gibt es in Österreich 4,9 Millionen Wohnungen mit 455 Millionen Quadratmeter Wohnfläche. In 4,0 Millionen Wohnungen ist ein Hauptwohnsitz gemeldet (81,8 Prozent), in 240.500 (4,9 Prozent) ein Nebenwohnsitz und für 650.000 Wohnungen gibt es keine Meldung (13,3 Prozent). Die Daten wurden 2023 veröffentlicht und beziehen sich auf das Jahr 2021.

Abschätzung der Datenqualität

Die Daten der Statistik Austria lassen Rückschlüsse auf den Leerstand in Österreich zu. Allerdings muss hier angemerkt werden, dass die Gründe für eine Wohnung ohne Wohnsitzmeldung sehr unterschiedlich sein können und somit nicht alle temporär unbewohnten Wohnungen als Leerstand gelten können. Als Gründe führt die Statistik Austria an: Eigennutzung, Vermietung von Ferienwohnungen, Renovierungstätigkeiten, bis hin zum Leerstand vor Neuvermietung bzw. Verkauf.

Eine Studie aus Vorarlberg, bei der Meldedaten mit Stromzählerinformationen ergänzt wurden, ergab, dass über die Hälfte der Leerstände wohl nicht deklarierte Zweitwohnsitze sein dürften. Rund zehn Prozent der Wohnungen ohne Meldung waren Einliegerwohnungen und bei fünf Prozent wurde der Abriss nicht statistisch erfasst.¹⁸

¹⁸ Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Mai 2018: [Investiver Wohnungsleerstand](#); in Auftrag vom Land Vorarlberg; S. 5

Verfügbare Daten zu Leerstand aus den Bundesländern

Eine Masterarbeit an der TU-Wien behandelt den Leerstand im gemeinnützigen Wohnbau in Österreich 2018. Von knapp 600.000 gemeinnützigen Wohnungen standen 10.500 leer. Das entspricht einer Quote von 1,8 Prozent. Der Leerstand teilt sich 50:50 auf lang- (mehr als sechs Monate) und kurzfristigen (kürzer als sechs Monate) Leerstand auf.

Die höchsten Leerstandsquoten wurden in der Steiermark (2,8 %), Oberösterreich (2,4 %) und Salzburg (1,9 %) erfasst. Vor allem die strukturschwachen Regionen sind von Leerständen höher betroffen – wie etwa Oberkärnten, das Müürztal, das südliche Burgenland sowie Mühl- und Waldviertel. Das Segment des gemeinnützigen Wohnbau deckt zwölf Prozent aller Wohnungen in Österreich ab und gibt einen Mindestwert für Leerstandsquoten in Österreich vor. Denn gemeinnütziger Wohnbau ist bei Mieter:innen sehr beliebt und günstig und entsprechend seltener von Leerstand betroffen im Vergleich zu privaten Wohnungen.¹⁹

Eine Studie der Arbeiterkammer Wien untersuchte unter anderem die Leerstandsraten in neu errichteten Wohneinheiten zwischen 2018 und 2021. Das Ergebnis: Die Leerstandsraten im Neubau sind relativ hoch. Der Anteil der neu errichteten Wohneinheiten, die weder Haupt- noch Nebenwohnsitzmeldung aufweisen, liegt im Mittel (Median) bei 15 Prozent. Die Rate steigt auf bis zu 20 Prozent, wenn unter Leerstand eine „Nicht-Hauptwohnsitz“-Wohnung verstanden wird. Diese Raten sind extrem hoch und zeigen, dass Wohnungsimmobilien Teil von Finanzspekulationen sind.²⁰

Die Spekulation mit „Betongold“ ist in Österreich ein großes Thema. In den letzten zehn Jahren wurden in ganz Österreich 468.000 neue Wohnungen errichtet. Es ist erwiesen, dass ein Teil dieser Wohnungen Spekulationsobjekte ohne Mieter:innen ist. In Salzburg wird deshalb auch der Leerstand im Neubau (nicht älter als fünf Jahre) höher besteuert als im Altbau. Eine Leerstandsabgabe gekoppelt an den Wert der Immobilien wie in Vancouver in Kanada wäre eine noch stärkere Lenkungsmaßnahme.

In Vorarlberg standen 2018 8.500 Wohnungen leer.²¹ In Wien wurden 2017 35.000 Wohnungen als Leerstand angegeben.²² Die Stadt Innsbruck hat im Februar 2024 eine Leerstandsquote von 8,8 Prozent hochgerechnet, bei einem Bestand von 79.435 Wohnungen wären das knapp 7.000 Wohnungen. Bisher sei aber erst die halbe Stadt erhoben und 3.523 leere Wohnungen registriert worden.²³ In der Stadt Salzburg standen 2023 3.600 von 89.000 Wohnungen leer.²⁴ Für Graz gibt es eine unbereinigte Schätzung von 2022, die von 38.000 leeren Wohnungen ausgeht und sehr umstritten ist.²⁵ In Linz wird 2023 von einem Leerstand zwischen 2.000 und 3.000 Wohnungen ausgegangen.²⁶

¹⁹ Stefanie Tupy, 2021, [Leerstand im gemeinnützigen Wohnbau in Österreich Ausmaß - Ursache - Wirkung](#)

²⁰ Arbeiterkammer Wien, Juni 2022: [Wohnbauboom in Wien 2018-2021](#), S.9

²¹ Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Mai 2018: [Investiver Wohnungsleerstand](#); in Auftrag vom Land Vorarlberg; S. 5

²² [Presse Artikel: Neuer Ruf nach Abgabe auf Leerstand 2022](#)

²³ ORF-Tirol, Februar 2024; ["In Innsbruck stehen 3.523 Wohnungen leer"](#)

²⁴ Salzburger Nachrichten April 2023, [Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg scheint rückläufig zu sein](#)

²⁵ Heute Artikel April 2022, [Chaos um die steirische Leerstandsabgabe](#)

²⁶ Vgl. Stadtmagazin Linz, Oktober 2023, [Bis zu 3.000 Wohnungen: Zu viel Leerstand in Linz?](#)

Basierend auf den oben genannten Faktoren und verfügbaren Zahlen hat Greenpeace ein Berechnungsmodell für den Leerstand in Wohnungen und Quadratmetern für Österreich und die Bundesländer erstellt und ausgewertet.

Berechnungsmodell

Das Ranking basiert auf den Daten der Statistik Austria, den verfügbaren Daten zum Leerstand in Österreich und den Studien der AK (im privaten Neubau ist der Leerstand höher) bzw. dem Land Vorarlberg. Es berücksichtigt, dass das Register für die Wohnungen abgerissene Bestände (rund fünf Prozent) enthält und die meisten Wohnungen ohne Wohnsitz wohl „nicht deklarierte Zweitwohnsitze“ sind oder aus anderen Gründen von einer Leerstandsabgabe befreit werden könnten (bis zu 50 Prozent). Ein Teil der Wohnungen ohne Wohnsitz ist für Kinder reserviert bzw. sogenannte Einlegerwohnungen (kleine, unabhängige Wohnungen innerhalb eines größeren Wohngebäudes, die häufig als zusätzlicher Wohnraum für Familienmitglieder, Freunde oder als Vermietungsobjekt genutzt wird), die ebenfalls herausgerechnet wurden (rund zehn Prozent). Als Mindestwert wurden die Leerstandsquoten des gemeinnützigen Wohnbaus mit 0,9-2,4 Prozent verwendet. Zusätzlich wurden die höheren Leerstandsquoten im Neubau eingerechnet.

Nicht eingerechnet wurde, dass nicht alle leer stehenden Wohnungen sofort für den Markt verfügbar sind, da über den Zustand der Wohnung keine seriöse Aussage getroffen werden kann. Die Studie aus Vorarlberg zeigt auf, dass rund ein Viertel sofort verfügbar, knapp die Hälfte nach einer Renovierung bzw. Sanierung binnen eines Jahres mobilisierbar und der Rest in einem länger nicht marktfähigen Zustand ist. Ob diese Erkenntnisse auf ganz Österreich umgelegt werden können, müssen weitere bundeslandspezifische Studien klären.

IMPRESSUM

Greenpeace in Zentral- und Osteuropa

Wiedner Hauptstraße 120 - 124

1050 Wien, Österreich

Tel.: +43 1 545 4580

Mail: office@greenpeace.at

Autor:innen:

Julia Karzel, Melanie Ebner, Stefan Stadler

Berechnung:

Stefan Stadler

Graphik:

Stefan Stadler

Report Stand:

März 2023