

Medienservice der Stadt Linz

Informationsunterlage zur Pressekonferenz von Bürgermeister Dietmar Prammer und Mag. Thomas Standfest von der Stadtforschung Linz zur Erhebung zum Thema „Leerstand bei Linzer Wohnungen“ am Donnerstag, 9. Oktober 2025 um 10:30 Uhr im Alten Rathaus, Raum 443

Vakante Wohnungen in Linz unter der Lupe

Datenerhebung der Stadtforschung Linz und der Statistik Austria zeigt: Linz schneidet im Städtevergleich gut ab

Bürgermeister Prammer erneuert Forderung nach einer Leerstandsabgabe

Linz ist eine Stadt der Mieter*innen und des gemeinnützigen Wohnbaus. Von den etwas mehr als 122.000 Wohnungen (Stand Jänner 2025) sind rund zwei Drittel (81.500 Wohnungen) vermietet. Etwas mehr als die Hälfte des Linzer Wohnungsbestandes (rd. 62.000 Wohnungen) befindet sich in Gebäuden im Eigentum von Gemeinnützigen Bauvereinigungen, etwa 39 Prozent oder rund 47.500 Wohnungen sind in Privatbesitz. Die restlichen 12.500 Wohnungen befinden sich in Besitz von Körperschaften öffentlichen Rechts (Sozialversicherungen, Kammern, gesetzlich anerkannte Kirchen) oder sonstigen Eigentümern (z.B. Unternehmen).

Die jährliche Neubauleistung lag in den letzten 10 Jahren im Schnitt bei etwa 1.250 Wohnungen. Die Stadt Linz ist also in Bezug auf den Wohnungsneubau gut aufgestellt und schafft im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch die dazugehörige Infrastruktur, im speziellen Schulen, Kindergärten und Krabbelstuben.

Leere Wohnungen bedeuten nicht automatisch einen Leerstand: Denn Wohnungen ohne Wohnsitzangabe oder mit geringem Energieverbrauch sind nicht automatisch kurzfristig nutzbarer Wohnraum, der dem Markt tatsächlich zur Verfügung steht. Gründe dafür können beispielsweise Sanierungen, Eigenbedarf oder Rekonstruktionsprojekte sein.

Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, die aus spekulativen Gründen leerstehen, sind hingegen kritisch zu betrachten. Die Landeshauptstadt Linz hat sich deshalb, wie auch zwei entsprechende und mehrheitlich beschlossene Resolutionen des Linzer Gemeinderats vom 6. Februar 2025 besagen, für die Erhebung einer Leerstandsabgabe ausgesprochen.

Am 17. April 2024 wurde eine Verfassungsnovelle bezüglich Länderzuständigkeit bei der Leerstandsabgabe im Nationalrat mit einer Zweidrittelmehrheit beschlossen. Diese wurde von einigen Ländern in unterschiedlichem Ausmaß umgesetzt. In Oberösterreich erfolgte dies jedoch bislang nicht.

Die entsprechende Resolution des Gemeinderats zielt darauf ab, beim Land Oberösterreich Schritte in Richtung einer Leerstandsabgabe zur Akquirierung leerstehenden Wohnraums zu erwirken. Der Oberösterreichische Landtag hat einen Antrag zur Einführung einer Leerstandsabgabe abgelehnt. Der zuständige Ausschuss für Finanzen und Kommunales behandelte das Anliegen gemeinsam mit einem ähnlichen Antrag von SPÖ und Grünen. In der Sitzung am 20. März 2025 stimmten ÖVP, FPÖ, MFG und NEOS gegen die Einführung.

Darüber hinaus beschloss der Linzer Gemeinderat, entsprechende Daten über das tatsächliche Ausmaß vakanter Wohnungen in Linz zu ermitteln. Nun liegen die Resultate entsprechender Erhebungen auf Basis der Statistik Austria und der Stadtforschung Linz vor. Die Stadtstatistiker ermittelten mittels der Wohnsitzanmeldungen, welche Wohneinheiten länger als 6 Monate nicht bewohnt sind bzw. nicht bewohnt waren. „Nicht bewohnt“ bzw. vakant bedeutet auch, dass diese Wohnungen zum Zeitpunkt der Ermittlungen gerade saniert oder in Vorbereitung zur Sanierung oder Standardanhebung gewesen sein könnten. In Linz befinden sich solche Wohnungen zum Beispiel im Franckviertel, wo etwa im Wimbözl-Hinterland oder im Gölsdorfquartier Reconstructingprojekte bereits laufen oder geplant sind.

„Linz schneidet im Vergleich der Landeshauptstädte bei den Wohnungen ohne Wohnsitzangabe österreichweit am besten ab – und auch innerhalb Oberösterreichs zeigt Linz den geringsten Wert“, betont Bürgermeister Dietmar Prammer. „Natürlich braucht eine Stadt mit Zu- und Wegzügen, mit Wohnungswechseln und Neubauten einen gewissen ‘gesunden Leerstand’. Menschen kommen, gehen und ziehen um – ein Leerstand von null ist daher weder realistisch noch wünschenswert. Wenn jedoch Wohnraum dauerhaft ungenutzt bleibt oder zu Spekulationszwecken zurückgehalten wird, braucht es klare Gegenmaßnahmen. Deshalb erneuere ich die Forderung nach einer Leerstandsabgabe des Landes Oberösterreich – so wie es der Linzer Gemeinderat bereits in seinen Resolutionen im Februar dieses Jahres beschlossen hat.“

Wohnsitzmeldungen als ein Indikator für Wohnungsleerstand

Die Statistik Austria stützt sich bei der Abschätzung des potenziellen Wohnungsleerstands auf Registerdaten. Das Vorhandensein einer Wohnsitzmeldung im Zentralen Melderegister auf einer Wohnung des Gebäude- und Wohnungsregisters wird dabei als Nutzung derselben interpretiert. Fehlt eine solche Wohnsitzmeldung, deutet dies auf einen möglichen Leerstand.

„Ob diese Wohnungen tatsächlich leer stehen, lässt sich jedoch aus den Registerdaten nicht feststellen, da die Gründe dafür vielfältig sein können: Renovierungen, Mieterwechsel, Verlassenschaften, anderweitige Nutzung, Auslandsaufenthalte oder auch Verkaufsvorbereitungen“, betont Bürgermeister Dietmar Prammer.

Wie ein Städtevergleich auf Basis der Zahlen von Statistik Austria in Folge der Registerzählung 2021 zeigt, schneidet Linz im Vergleich mit anderen Landeshauptstädten mit einem Anteil von nur 8,9 % an Wohnungen ohne Wohnsitzangabe gut ab. Linz ist damit besser als alle anderen Landeshauptstädte und liegt auch beträchtlich unter dem österreichweiten Schnitt von 13,3 %. Diese Ergebnisse beruhen auf der Gebäude- und Wohnungszählung 2021 und beziehen sich auf den Datenstand vom 31.10.2021.

Das Bundesland Oberösterreich weist in Bezug auf die Registerzählung der Statistik Austria Wohnungen ohne Wohnsitzangabe nach Wien (9,9 %) mit 12,0 % den zweitniedrigsten Wert aller Bundesländer auf. Mit 8,9 % kann Linz sowohl unter den Landeshauptstädten als auch unter den Bezirken Oberösterreichs den mit Abstand niedrigsten Wert an Wohnungen ohne Wohnsitzangabe vorweisen.

Eine Fortführung dieser Auswertung für die Jahre 2022 und 2023 zeigt nur marginale Veränderungen an den Einzelwerten (siehe folgende Tabellen):

Wohnungsbestand in den Politischen Bezirken der Landeshauptstädte und Wien				
Stadt	Wohnungsbestand			
	absolut	Wohnungen mit		ohne Wohnsitzangabe in %
		Hauptwohnsitz in %	Nebenwohnsitz in %	
Eisenstadt	9.373	79,5	5,0	15,5
Klagenfurt	64.507	83,2	3,8	13,0
Sankt Pölten	33.414	81,2	4,0	14,8
Linz	121.203	87,5	3,6	9,0
Salzburg	90.700	84,7	5,0	10,2
Graz	188.070	80,3	5,8	13,9
Innsbruck	79.410	82,3	7,2	10,6
Bregenz	73.165	81,8	3,0	15,2
Wien	1.105.174	79,5	5,0	15,5
Österreich	5.032.362	81,6	4,9	13,5
Quelle: Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2023				

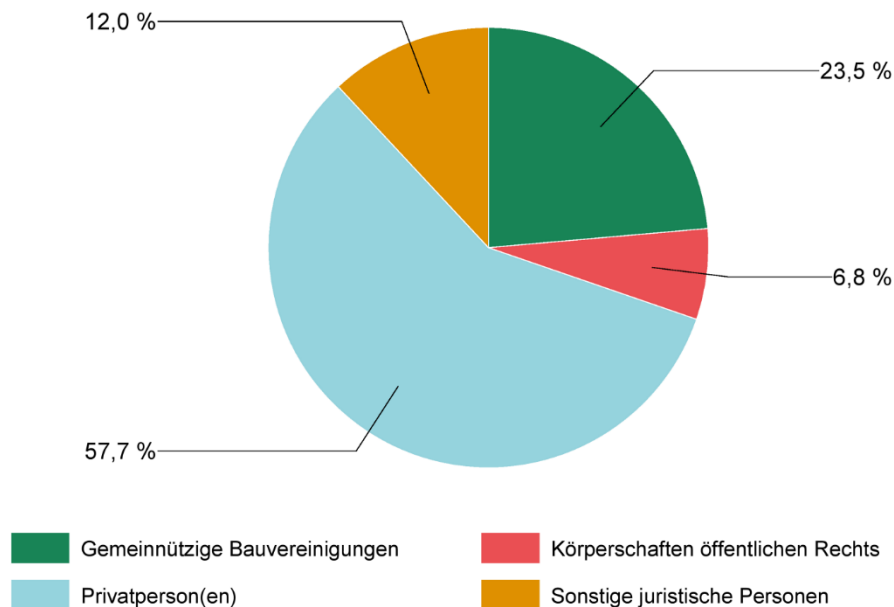
Fortführung der Auswertung für das Jahr 2023:

Wohnungsbestand in den Politischen Bezirken Oberösterreichs				
Politischer Bezirk	Wohnungsbestand			
	absolut	Wohnungen mit		ohne Wohnsitzan- gabe in %
		Hauptwohnsitz in %	Nebenwohnsitz in %	
Stadt Linz	121.203	87,5	3,6	9,0
Stadt Steyr	23.232	83,1	2,6	14,3
Stadt Wels	33.682	87,2	2,6	10,2
Braunau	54.117	85,4	2,7	11,9
Eferding	16.452	85,3	2,8	11,9
Freistadt	32.427	84,0	2,5	13,5
Gmunden	60.440	76,8	7,0	16,2
Grieskirchen	31.842	84,2	2,3	13,6
Kirchdorf	30.268	80,2	5,2	14,6
Linz-Land	77.847	87,0	2,0	11,1
Perg	32.944	86,0	2,1	11,8
Ried	31.505	85,1	2,6	12,3
Rohrbach	28.607	81,7	3,5	14,8
Schärding	28.197	84,0	2,3	13,6
Steyr-Land	30.570	84,0	2,6	13,4
Urfahr-Umgebung	43.867	84,9	3,1	12,0
Vöcklabruck	75.610	79,6	6,3	14,1
Wels-Land	36.062	87,5	1,9	10,7
Oberösterreich	788.872	84,2	3,5	12,3
Quelle: Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2023				

Großteil von potenziellem Wohnungsleerstand in Privateigentum

Wie eine Auswertung der Stadtforschung auf Basis der Statistik Austria Daten zeigt, befinden sich rund 6 von 10 Wohnungen ohne Wohnsitzangabe in einem Gebäude in Privatbesitz.

Wohnungen ohne Wohnsitzangabe nach Eigentumsverhältnis des Gebäudes



Eigene Analyse der Abteilung Stadtforschung

Die Abteilung Stadtforschung stützte sich bei ihrer Analyse ebenfalls auf die zwei Datenquellen: das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) sowie das Lokale Melderegister. Gemäß § 55 Abs. 5, Oö. Tourismusgesetz 2018, ist die Behörde berechtigt, auf automationsunterstütztem Weg auf die Daten des Melderegisters zuzugreifen und eine Verknüpfungsanfrage mit dem lokalen Gebäude- und Wohnungsregister durchzuführen.

Im Gegensatz zur stichtagsbezogenen Auswertung von Statistik Austria wurden in die Analyse der Stadtforschung nur jene Wohngebäude einbezogen, deren Fertigstellung mehr als 6 Monate zurückliegt. Als „leerstehend“ wurde dabei eine im AGWR als Wohnung eingetragene Nutzungseinheit dann betrachtet, wenn in den letzten 6 Monaten keine Wohnsitzmeldung – egal ob Haupt- oder Nebenwohnsitz – registriert wurde.

Auch bei dieser Vorgehensweise kann lediglich eine Obermenge für die Anzahl potenziell leerstehender Wohnungen ermittelt werden, da keine Informationen über eine etwaige anderweitige Nutzung, den Bauzustand oder die Absichten des Eigentümers vorliegen.

122.000 Wohnungen wurden „durchleuchtet“

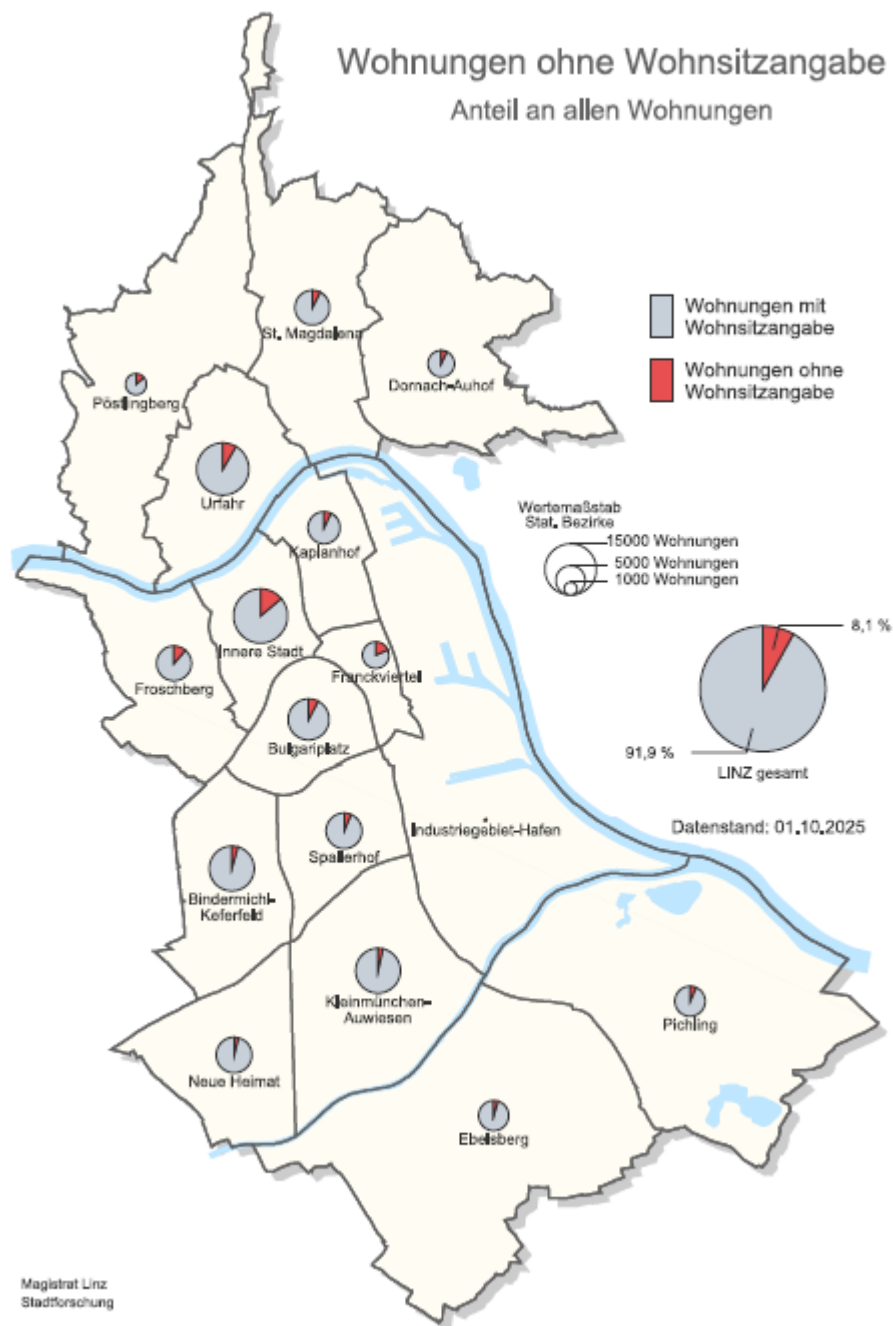
Die Stadtforschung verknüpfte über 122.000 Wohnungen mit Haupt- und Nebenwohnsitzmeldungen (das sind die Wohnsitzmeldungen von Personen, die innerhalb der letzten 6 Monate zumindest eine Wohnsitzmeldung in Linz aufzuweisen hatten).

Rund 97 Prozent der Hauptwohnsitzmeldungen und etwa 94 Prozent der Nebenwohnsitzmeldungen konnten aufgrund der Angaben im Melderegister unmittelbar einer AGWR-Nutzungseinheit zugeordnet werden. Für die restlichen Fälle mussten Schätzverfahren eingesetzt werden.

Demnach liegt die Anzahl von Wohnungen ohne Wohnsitzangabe (in den letzten 6 Monaten) in Linz mit Stand 01.10.2025 bei rund 10.000 - exakt wurden 9.849 ermittelt. Das entspricht einem Anteil von etwa 8,1 Prozent am gesamten Wohnungsbestand. Dieser Wert liegt damit etwas niedriger als jener von Statistik Austria und ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass Statistik Austria jene Wohnungen ausweist, die genau zum Stichtag keine Wohnsitzmeldung hatten, während die Stadtforschungszahl jene Wohnungen ausweist, die zum Stichtag 01.10.2025 seit mindestens 6 Monaten keine Wohnsitzmeldung mehr haben.

Die folgende Darstellung ermöglicht einen Überblick über die räumliche Verteilung der Wohnungen ohne Wohnsitzangabe. Nachdem sich viele dieser Wohnungen in älteren Gebäuden oder in Gebäuden mit insgesamt eher wenigen Wohneinheiten befinden, ist es nicht verwunderlich, dass der Anteil in der Inneren Stadt oder am Pöstlingberg etwas höher ausfällt. Dies trifft ebenso auf das Franckviertel zu, weshalb es in diesem Stadtteil zu Rekonstruktionsprojekten kam, wie bspw. das Wimhölzel-Hinterland.

Wohnungen ohne Wohnsitzangabe in den Statistischen Bezirken 2025				
Statistischer Bezirk		Wohnungen		Anteil Wohnungen ohne Wohnsitzan- gabe in %
		insgesamt	ohne Wohnsitzan- gabe	
01	Innere Stadt	16.866	2.336	13,9
02	Urfahr	15.599	1.291	8,3
03	Pöstlingberg	2.634	366	13,9
04	St. Magdalena	7.062	536	7,6
05	Dornach-Auhof	4.058	281	6,9
06	Kaplanhof	6.099	427	7,0
07	Franckviertel	4.063	745	18,3
08	Bulgariplatz	9.937	774	7,8
09	Froschberg	7.129	803	11,3
10	Bindermichl-Keferfeld	11.437	507	4,4
11	Spallerhof	7.354	468	6,4
12	Neue Heimat	7.422	289	3,9
13	Kleinmünchen-Auwiesen	11.596	406	3,5
14	Industriegebiet-Hafen	42	30	71,4
15	Ebelsberg	5.172	242	4,7
16	Pichling	5.416	348	6,4
Linz gesamt		121.886	9.849	8,1
Quelle: Stadtforschung (eigene Berechnungen), Datenstand: 01.10.2025				



Versuch der Annäherung über Verbrauchsdaten

Aufgrund der eher unbefriedigenden Datenlage aus den Registern wird bei Debatten um Wohnungsleerstand immer wieder das Thema „Verbrauchsdaten“ ins Spiel gebracht. Dahinter steht der Gedanke, aufgrund der Verbräuche von Energie (Strom, Gas, Fernwärme) oder Wasser von Gebäuden oder Nutzungseinheiten auf die (Minder-)Nutzung schließen zu können. Auch die Stadtforschung Linz hat sich mit diesem Thema beschäftigt.

In Gesprächen mit der LINZ AG wurde vereinbart, sich konkret anhand der Jahresstromverbrauchsdaten, die der LINZ NETZ GmbH als Netzbetreiber im Stadtgebiet von Linz vorliegen, mit dieser Fragestellung zu befassen.

Aufgrund des Datenschutzes war dabei von vornherein klar, dass eine Zusammenführung der Administrativdaten der LINZ AG mit den Registerdaten des AGWR auf Ebene der Nutzungseinheiten bzw. Wohnungen nicht möglich sein würde. Damit war das Ziel der Feststellung ganz konkreter Einzelfälle von Wohnungen, die vermeintlich leer stehen, unmöglich. Dennoch wurde der Versuch unternommen, anhand der Stromverbrauchsdaten eine quantitative Abschätzung für die Gesamtzahl solch potenziell leerstehender Nutzungseinheiten zu ermitteln und diese mit den Ergebnissen aus der Registerdatenzusammenführung gegenüberzustellen.

Dazu musste die Frage geklärt werden, welcher Jahresstromverbrauch als Mindernutzung oder Nichtnutzung einer Wohnung interpretiert werden sollte. Entsprechend ähnlichen Auswertungsversuchen in anderen Städten wurden schließlich drei Klassen definiert: weniger als 200 kWh / weniger als 400 kWh / weniger als 600 kWh Jahresstromverbrauch.

Da die Datenaufbereitung in aggregierter Form seitens LINZ AG durchaus mit einigem Aufwand verbunden war, wurde dies nur für ein Testgebiet, das rund 300 Adressen und etwa 4.600 Wohnungen umfasste, durchgeführt. In den Ergebnissen zeigte sich eine sehr hohe Korrelation zwischen den Zahlen potenziell leerstehender Wohnungen laut AGWR-ZMR bzw. jenen mit geringem Jahresstromverbrauch.

FAZIT: Derzeit gibt es keine wirklich zufriedenstellende Datenbasis für die Feststellung des tatsächlichen Wohnungsleerstandes. Wichtig ist es auch, festzuhalten, dass weder die Anzahl von Wohnungen ohne Wohnsitzangabe noch die Anzahl von Wohnungen mit geringem Energieverbrauch gleichzusetzen sind mit der landläufigen Interpretation des Begriffes „Wohnungsleerstand“. wenn dieser die binnen kurzer Zeit reaktivierbare, für die Befriedigung von Wohnbedürfnissen geeignete und dem Wohnungsmarkt zuführbare Flächen meint.

Sowohl die AGWR-ZMR-Methode als auch der Zugang über Energieverbrauchsdaten sind zwar geeignet, die Übermenge des Potenzials für Wohnungsleerstand zu ermitteln und im Zeitverlauf zu monitoren, beide Zugänge haben allerdings auch ihre Schwächen. Insbesondere gibt es keine Hinweise auf die tatsächliche Nutzung einer potenziell leerstehenden Nutzungseinheiten, deren Bauzustand oder die Absichten des Eigentümers bzw. der Eigentümerin.

Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber Magistrat Linz
Redaktion Kommunikation und Marketing; Altes Rathaus, Hauptplatz 1, 4041 Linz
Chef*in vom Dienst Tel.: +43 664 33 65 909, E-Mail: cvd@mag.linz.at
linz.at/medienservice