

Ermittlung von Bodenpreisinformationen und Wohnungsleerstandsanalyse

Digital:Earth
Salzburg 20.4.2017

SIR-Bodenpreisinformationen



- Zweck
- Datenquelle
- Erhebungsvorgang
- GIS-Methoden
- Produkte

Graphik: SIR

SIR-Bodenpreisinformationen - Datenquelle



Sie sind hier: [Grundbuch](#) - [Suche](#) - Dokumentensuche

- Info
- Auszug
- Historischer Auszug
- Register
- Urkundensammlung
- Gruppenverzeichnis
- DKM-Grafik
- Grundstücksverzeichnis
- Suche

Anschriftenverzeichnis

► **Dokumentensuche**

BEV GFN

Gemeindesuche

Regionalinfo

Suche - Dokumentensuche

Bereich * Gerichtskennung
562 Hallein

Dokument * Kaufvertrag A

Aufnahme in die Urkundensammlung von 01.01.2016

Anzahl der gefundenen Einträge: 962

	BG	KG	EZ	Bezeichnung	Urkundendatum	Größe (KB)	TZ	Sonstiges
<input checked="" type="radio"/>	562	56209	1046	Kaufvertrag	05.11.2015	412	4196/2015	WE
<input type="radio"/>	562	56220	341	Kaufvertrag	07.11.2015	574	4284/2015	
<input type="radio"/>	562	56207	490	Kaufvertrag	13.10.2015	636	4291/2015	
<input type="radio"/>	562	56233	1319	Kaufvertrag	09.12.2015	280	4299/2015	
<input type="radio"/>	562	56215	654	Kaufvertrag	17.07.2015	404	4311/2015	
<input type="radio"/>	562	56215	654	Kaufvertrag	16.10.2015	459	4311/2015	
<input type="radio"/>	562			Kaufvertrag	18.11.2015	5940	4319/2015	
<input type="radio"/>	562	56209	531	Kaufvertrag	16.11.2015	1076	4329/2015	WE
<input type="radio"/>	562	56007	205	Kaufvertrag	20.10.2015	202	4332/2015	
<input type="radio"/>	562	56206	221	Kaufvertrag	02.10.2015	189	4334/2015	
<input type="radio"/>	562			Kaufvertrag	17.12.2015	6025	4345/2015	

IL KAUFVERTRAG

Übersicht:
Der vereinbarte Pauschalpreis beträgt € 350,00
(Einschließlich Einlage pro Grundstück), wofür insgesamt € 211,000,00
(Einschließlich Einlage pro Grundstück)

Zustimmung/Treuhandübertragung:
Für die Kaufpreisübergabe wird der öffentliche Notar Dr. Claus Spruzer von beiden Vertragspartnern zum Treuhänder nach Maßgabe folgender Bestimmungen bestellt:

Der gesamte Kaufpreis ist binnen 14 Tagen nach beiderseitiger Unterfertigung dieses Vertrages mittels der Käufer bar und abgeltend und bis dato ohne Zinsen oder Verzinsung auf das Treuhänderkonto des öffentlichen Notars Dr. Claus Spruzer IBAN: AT82 3150 0307 0000 4817 lautend auf „JV Hensel/Notariat“ zur Einzahlung zu bringen (der damit am Treuhänder Eigentum erweist).

Dem Treuhänder wird nunmehr der gemeinsame, einseitig seitens einer Vertragspartei erteilte Auftrag erteilt:

a) dem Verkäufer am Treuhändervertrag sowie an den auf dem Andockkonto abgetragenen Zinsen sämtliche Kontoführungsgebühren und Kapitalertragsteuern sowie abzüglich der Inhaberkontoführungsgebühren nach erfolgter Anweisung der Rangordnung für die beschriebene Veräußerung bei anerkanntem Latenzstand und Zustimmung der Anweisungsbefehlshaber an den Treuhänder, welcher hiermit hinsichtlich des übertragbaren Beschlusses von beiden Vertragspartnern genehmigt und ausdrücklich zur Entgegennahme und vereinbarungsgemäßen Verwendung des Rangordnungsbeschlusses beauftragt wird sowie nach Vorliegen aller, für die Einzahlung des Eigentumsanteils des Käufers im vereinbarten Latenzstand erforderlichen Urkunden und Übersetzungen (insbesondere die Unbedenklichkeitsbescheinigung oder Selbstbescheinigung), sofern keine Fremdfinanzierung des Kaufpreises erfolgt (Eigentum durch Überweisung auf ein schriftlich bezeugtes Konto zu verschaffen (der Treuhänder wird ausdrücklich ermächtigt, die Inhaberkontoführungsgebühren sowie sein Honorar für die Besorgung der Inhaberkontoführungsgebühren und Latenzbeiträge bei gleichzeitiger Kollisionsregulierung an den Verkäufer, von Übersetzungsgebühren ausgenommen).

b) für den Fall, dass dieser Kaufvertrag, bevor der Treuhänder mit der Erfüllung der Treuhänderpflicht begonnen hat, widerrechtlich, aufgebildet oder infolge eines schuldhaft dieses Vertrags vereinbarten Rücktrittsrechts gegenstandslos geworden ist, die Käufer an erfolgten Treuhändervertrag samt abgetragenen Andockkonten,

abzüglich Kontoführungsgebühren und Kapitalertragsteuern wieder Eigentum durch Überweisung zu verschaffen.

Die Vertragsparteien erklären sich hiermit damit einverstanden, dass:

- 1) der Treuhänder bei der Ausführung dieses Auftrages verpflichtet ist, die Abwicklung der Treuhänderpflicht so zu betreiben, als wäre er aufgrund staatsanwaltschaftlicher Aufsicht und Mitwirkungspflicht verpflichtet;
- 2) die übernommene Treuhänderpflicht im Treuhänderregister des österreichischen Notariats registriert wird und Mängelungen aus diesem Register an den jeweils die Treuhänderpflicht durchführenden Notar (Notarsatzstellen) und an die zuständige Notariatskammer erfolgen können;
- 3) die Treuhänderpflicht bei Beendigung der Amtstätigkeit des Notars durch den Verkäufer, sofern durch den Kontoführer und in Ermangelung eines solchen durch den von der zuständigen Notariatskammer zu bestimmenden Notar fortgesetzt und beendigt wird;
- 4) Änderungen und Ergänzungen zu dieser Treuhändervereinbarung der Schriftform bedürfen.

Die Vertragsparteien und in Kenntnis des Umstandes erteilen hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung, dass sie nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Treuhänders von dieser Treuhändervereinbarung zurücktreten, diese aufheben oder Bestimmungen dieser Treuhändervereinbarung abändern können, sobald der Treuhänder mit der Erfüllung der Treuhänderpflicht begonnen oder Rechts aus der Treuhändervereinbarung seitens eines Vertragspartners dieses Personen gegenüber abgetreten und diese Abtretung dem Treuhänder bekanntgegeben wurde.

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass die Abwicklung der Treuhänderpflicht gemäß den Bestimmungen der Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer vom 08.06.1999 über die Vorgangweise bei erstellten Treuhänderbüchern (dF 18.10.2012 (Df 1999) die Verwendung genehmigungsfähiger Daten betreffend ihrer Person erfordert.

Die Vertragsparteien erklären die ausdrückliche Zustimmung, dass der Vertragsrichter und die Notarhandelsbank AG Informationen zu den ausliegenden NTB-Andockkonten (täglich Notar, Kontonummer, Bezeichnung, Währung und Kontostück) sowie Namen / Firma, Adresse, E-Mail-Adresse, Funktion in der Treuhänderchaft (Käufer, Verkäufer / Zahlungsempfänger, Finanzamt), Rufnummer (Büro- und Mobilnummer) der Vertragsparteien zu den in Punkt 35a.5.3, 35a.5.4 und 35a.5.5 THE 1999 genannten Zwecken (Informations über Kontoführungsgebühren und Zahlungsempfänger) verwenden und diese Daten sowie sonstige Änderungen dazu, allen an der

SIR-Bodenpreisinformationen – mögl. Kaufvertragsinhalte



- Besitzer / Käufer
- Katastralgemeinden, Einlagezahlen, Gndstücke
- Nutzung, Verbauung, Widmung
- Teilungsplan
- Flächengröße
- Kaufpreis
- Vertragsdatum

Graphik: SIR

SIR-Bodenpreisinformationen – ergänzende Quellen

SAGISonline - Internet Explorer

https://portal.salzburg.gv.at/sagisonline/init.aspx?karte=default&geojuhuschei

GB Grundbuch » Urkundensammlu... SAGISonline

Datei Bearbeiten Ansicht Favoriten Extras ?

SAGISonline | Bauen | Wohnen

Navigieren Suchen/Finden Abfragen/Auswählen Werkzeuge Ausgabe Schnellsuche Adressen/Namensgut Metadaten Maßstab
 Detailsuche x/y ...

Allgemein

Inhaltsverzeichnis

- Raumordnung
- Höheninformation
- Grenzen
- Digitale Katastralma
- Boden
- Energie
- Freizeit und Kultur
- Gesellschaft und Soz
- Gesundheitseinricht
- Öffentl. u. wirtschaft
- Land- und Forstwirts
- Landnutzung/Landb
- Leitungsnetz
- Natur
- Naturgefahren

© SAGIS Quellen: SAGIS, BEV, LFRZ, Österreichisches Adressregister
 Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar. Kommerzielle Nutzung unzulässig!

Ausgewählte Geo-Objekte

Einlagezahl/Grundbuchnr: 1 gefunden Unmarkierte entfernen Markierte entfernen -> Redlining Word Export Excel Export CSV Export Drucken

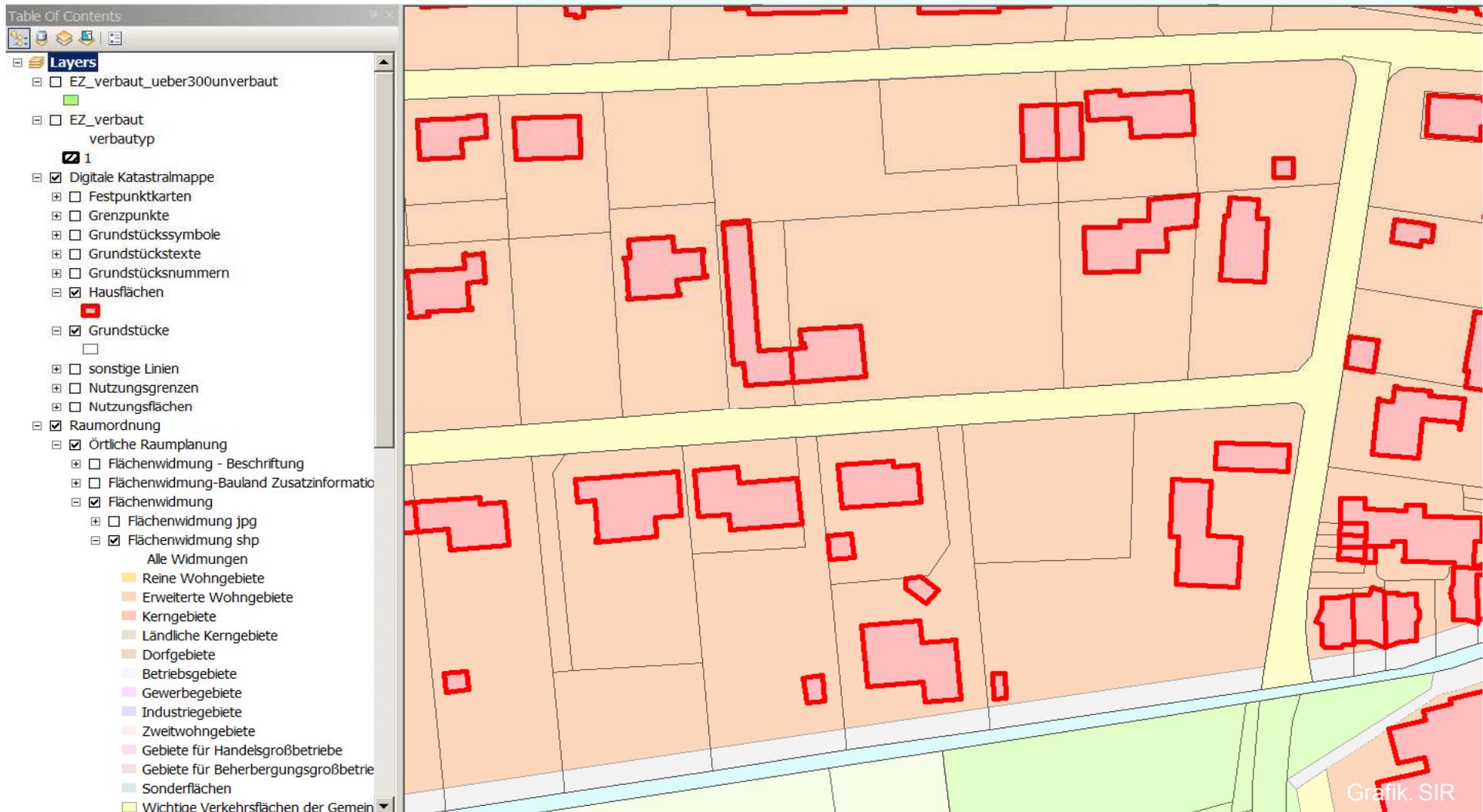
KG	Katgemeinde	Grundstücksnummer	Grundbuchnummer	Einlagezahl (EZ)	Fläche in m ²	GDB Int
56211	Jadorf	560/7	56211	817	603	GDB Int

LAND SALZBURG

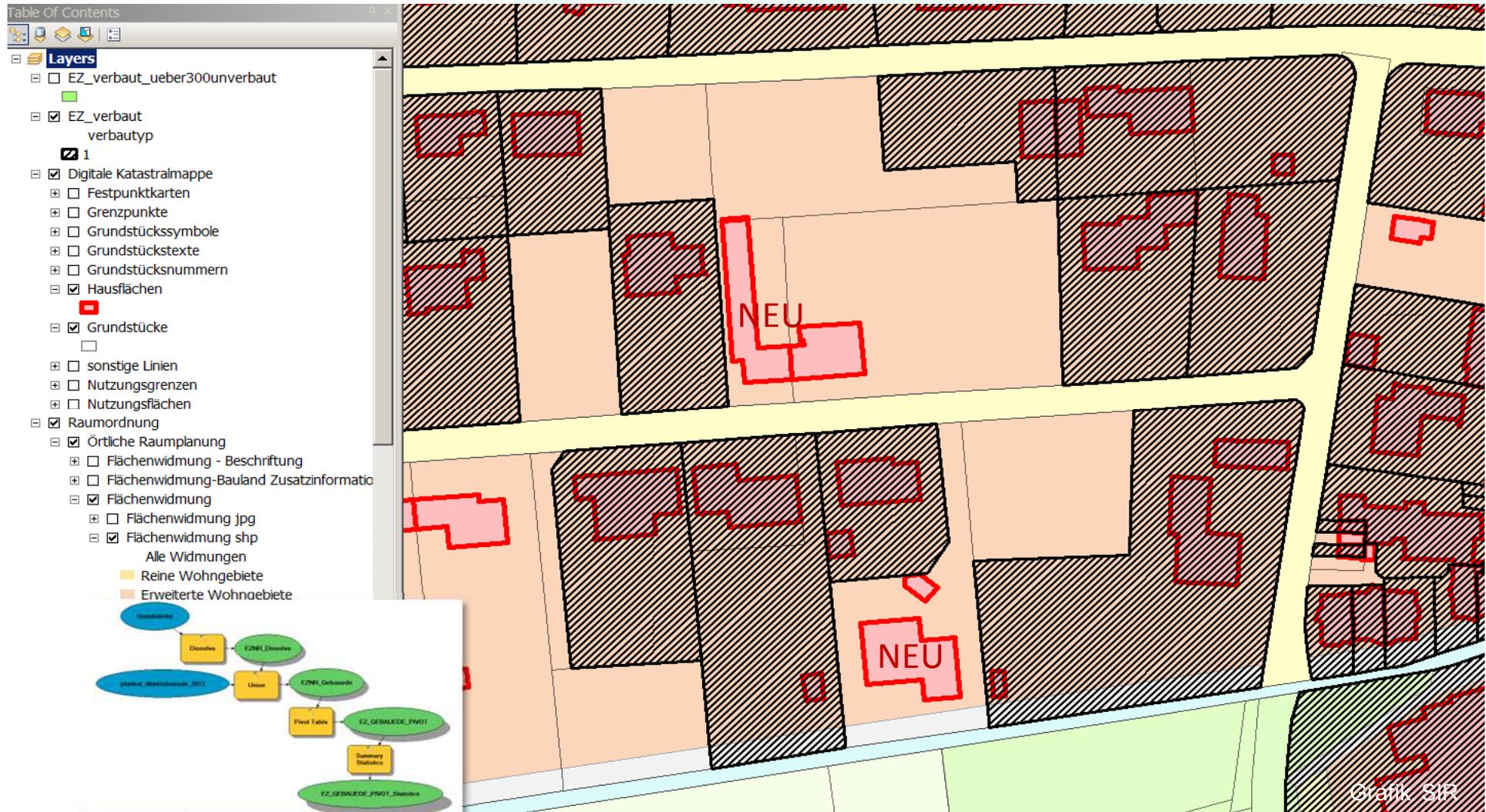
SIR-Bodenpreisinformationen – ergänzende Quellen

Erhebungsfiler :
unverbaut, Wohnbauland, > 300 m², kein Wohnungseigentum

SIR-Bodenpreisinformationen – Erhebungsfilter Bauland



SIR-Bodenpreisinformationen – Erhebungsfilter verbaut



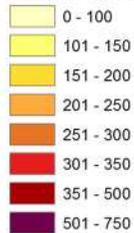
SIR-Bodenpreisinformationen – Erhebungsfilter verbaut, ab



SIR-Bodenpreisinformationen – Auswertungen

Bodenpreise Land Salzburg Wohnbau-land 5-Jahres-Median (2011 - 2015) nach Gemeinden

Median - Quadratmeterpreise in Euro



zuwenige Daten

Daten:
Verkäufe unbebauter Flächen,
Wohnbau-land: Reines Wohngebiet,
Erweitertes Wohngebiet, Dorfgebiet,
Kerngebiet, Ländliches Kerngebiet.
Alle Preise inflationsbereinigt auf das
Niveau des Jahres 2015

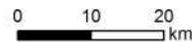
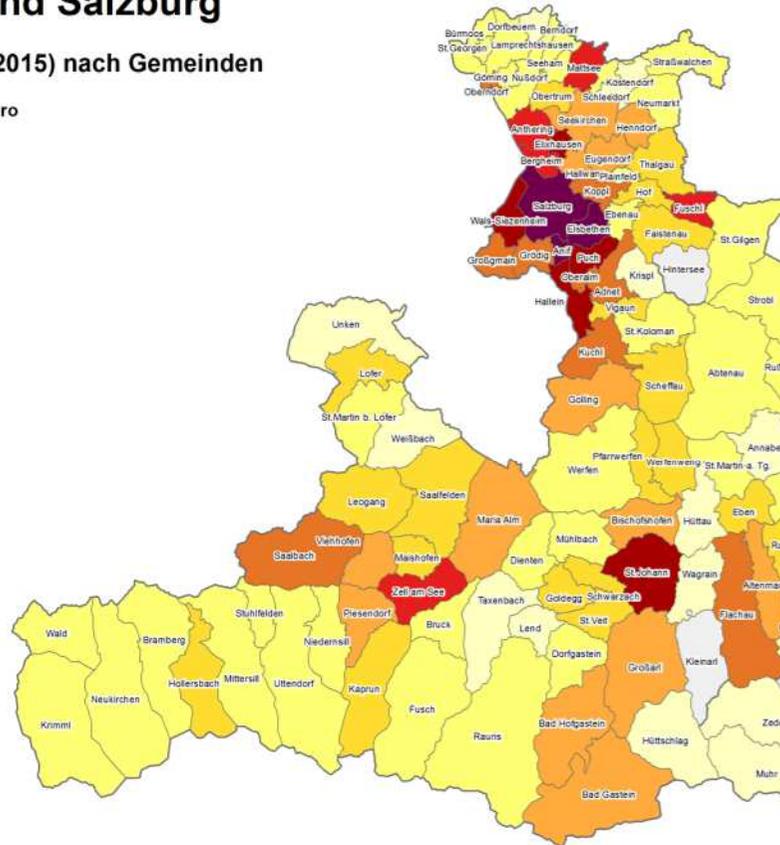
Median:
50% der Verkäufe liegen über
diesem Wert und 50% darunter

Quelle:
Grundbuch
Im Gerichtsbezirk Salzburg
in Kooperation mit
Hözl und Hubner Immobilien

Bearbeitung: W. Riedler
Mitarbeit:
E. Reif, A. Eisl, U. Empl

(c) Salzburger Institut für
Raumordnung und Wohnen SIR
Schillerstraße 25, 5020 Salzburg
www.sir.at
Juli 2016

Alle Angaben ohne Gewähr.



Mittlere Bodenpreise nach Regions- und Gemeindetypen in Baulandgruppen
(Verkäufe Grundbuchsjahre 2011 - 2015, Preise in €/m², inflationsbereinigt auf das Jahr 2015, gerundet)
Sonderauswertung SIR-Bodenpreisinformation 2016

	Reines und Erweitertes Wohngebiet			Kerngebiet, Ländl. Kerngeb., Dorfgebiet			Betriebsgebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet			Sonstige Bauland- widmung			Verkaufsfälle
	Quantil 1	Median	Quantil 3	Quantil 1	Median	Quantil 3	Quantil 1	Median	Quantil 3	Quantil 1	Median	Quantil 3	
INNERER ZENTRALRAUM													
Stadt Salzburg	460	750	1020	350	560	850	170	310	480	k.A.	150	k.A.	102
Umlandbereich Salzburg	250	360	480	250	350	400	110	180	270	k.A.	140	k.A.	216
MITTLERER ZENTRALRAUM													
Regionale Wohn- und Arbeitsplatzzentren	160	210	250	k.A.	320	k.A.	180	210	230	k.A.	200	k.A.	137
Kleinere Zentren bzw. Verdichtungsgemeinden	200	250	350	240	270	380	80	90	150	k.A.	300	k.A.	108
Ländliche (touristisch. geprägte) Gemeinden	100	160	290	k.A.	200	k.A.	k.A.	130	k.A.	k.A.	230	k.A.	54
AUSSERER ZENTRALRAUM													
Regionale Wohn- und Arbeitsplatzzentren	110	130	190	170	210	300	60	90	110	k.A.	150	k.A.	381
Kleinere Zentren bzw. Verdichtungsgemeinden	100	140	170	150	230	330	30	30	90	k.A.	k.A.	k.A.	123
Stark touristisch geprägte Gemeinden	90	120	320	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	27
Ländliche (touristisch. geprägte) Gemeinden	90	110	170	60	90	120	40	40	50	k.A.	k.A.	k.A.	246
PONGAU - PINZGAU													
Stadt- und Umlandbereich St. Johann im Pongau	140	200	380	140	190	270	120	140	250	k.A.	k.A.	k.A.	89
Stadt- und Umlandbereich Zell am See	160	210	320	130	230	290	70	110	140	k.A.	k.A.	k.A.	160
Regionale Wohn- und Arbeitsplatzzentren	140	150	220	240	310	400	70	80	100	k.A.	410	k.A.	135
Kleinere Zentren bzw. Verdichtungsgemeinden	100	120	160	k.A.	200	k.A.	100	120	130	k.A.	250	k.A.	102
Stark touristisch geprägte Gemeinden	120	160	250	110	210	270	120	190	350	120	310	470	258
Ländliche (touristisch. geprägte) Gemeinden	100	120	160	60	90	180	90	90	110	210	260	280	272
LUNGAU													
Regionale Wohn- und Arbeitsplatzzentren	60	70	100	k.A.	60	k.A.	k.A.	60	k.A.	k.A.	180	k.A.	77
Stark touristisch geprägte Gemeinden	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0
Ländliche (touristisch. geprägte) Gemeinden	50	70	80	40	40	70	k.A.	20	k.A.	k.A.	30	k.A.	95
Verkaufsfälle	2094			197			223			68			2582

SIR-Bodenpreisinformationen – Auswertungen

Bodenpreise Land Salzburg Wohnbauland 5-Jahres-Median (2011 - 2015) nach Gemeinden

Median - Quadratmeterpreise in Euro



zuwenige Daten



SIR-Bodenpreisinformation

Bodenpreise 2006 - 2015

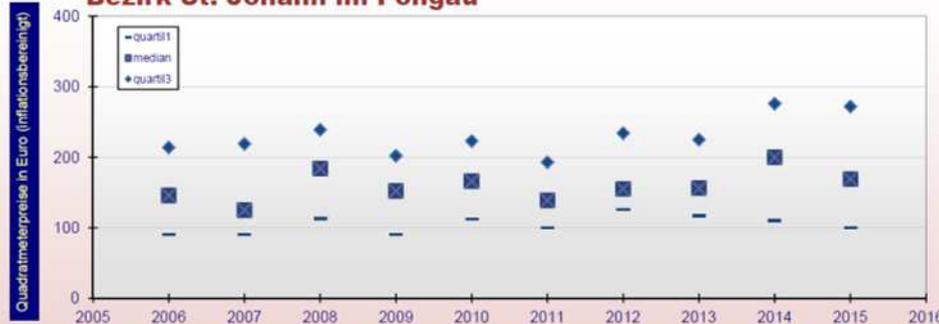
Wohnbauland

Land Salzburg
Katastralgemeinden

Ergebnisse in Euro auf Basis der Verkäufe unbebauter Flächen > 300 m² (weitestgehend Baugrund). Alle Angaben ohne Gewähr..

Gebiet	Minimum	Mittel	Maximum	1.Quartil	Median	3.Quartil	Anzahl
Preise inflationsbereinigt auf das Jahr 2015							
56503 KG Bergheim-I	170	170	170	0	0	0	1
Bezirk Salzburg Umgebung	50	202	354	0	202	0	2
Bergheim	157	300	385	240	312	373	8
	323	382	474	0	365	0	4
	174	301	387	228	331	360	5
	94	262	430	0	262	0	2
	229	330	492	247	280	444	8
	272	389	561	272	360	471	7
	286	415	517	0	443	0	3
	353	353	353	0	0	0	1
	263	263	263	0	0	0	1
	233	250	267	0	250	0	2
	199	263	327	0	263	0	2

Bodenpreise 2006 - 2015 Wohnbauland Bezirk St. Johann im Pongau



1. Quartil:
25% der Grundstücksverkäufe liegen unter diesem Wert und 75% darüber.
Das 1. Quartil entspricht dem niedrigsten Preisspektrum.

Median:
50% Seite, d.h. 50% der Grundstücksverkäufe (der bezahlten Quadratmeterpreise) liegen unter diesem Wert und 50% darüber. Der Median-Bodenpreis stellt das durchschnittliche Preisspektrum dar und sollte dem arithmetischen Mittel vorgezogen werden.

3. Quartil:
75% der Grundstücksverkäufe liegen unter diesem Wert und 25% darüber.
Das 3. Quartil entspricht dem höchsten Preisspektrum.

SIR-Wohnungsleerstandsstudie, Literatur

- Statistik Austria (VZ 1991)
 - dauernd leerstehende Wohnungen / teilweise leerstehende Wohnungen: weniger als 4 Monate
- MRG § 30 (2002)
- Salzburger Wohnbauförderung S.WFG 1990 §15
 - : „...die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses (des Mieters) ... regelmäßig verwendet wird...“
- Wikipedia
 - Konjunkturelle Leerstände / Struktureller Leerstand / Spekulative Leerstände
- empirica Leerstandindex Deutschland
 - Marktaktiver Leerstand / Nicht-Marktaktiver Leerstand / Totaler Leerstand

Grafik. SIR

SIR-Wohnungsleerstandsstudie, mögl. Methoden

- Stromzählerauswertung (Zähler ohne Stromliefervertrag) – Berlin
- München: alle 4 Jahre Begehung – Augenschein „nicht genutzt“
- Empirica: Techem Heizkostenabrechnung hochgerechnet – Leerstandsindex Deutschland
- Auswertungen Müll und Wasserabrechnung- nicht Top genau
- Wien: Aufbau eines genauen Wohnungs- u. Bevölkerungs-registers – 7 Stichtagsabzüge zur Leerstandsauswertung

Grafik. SIR

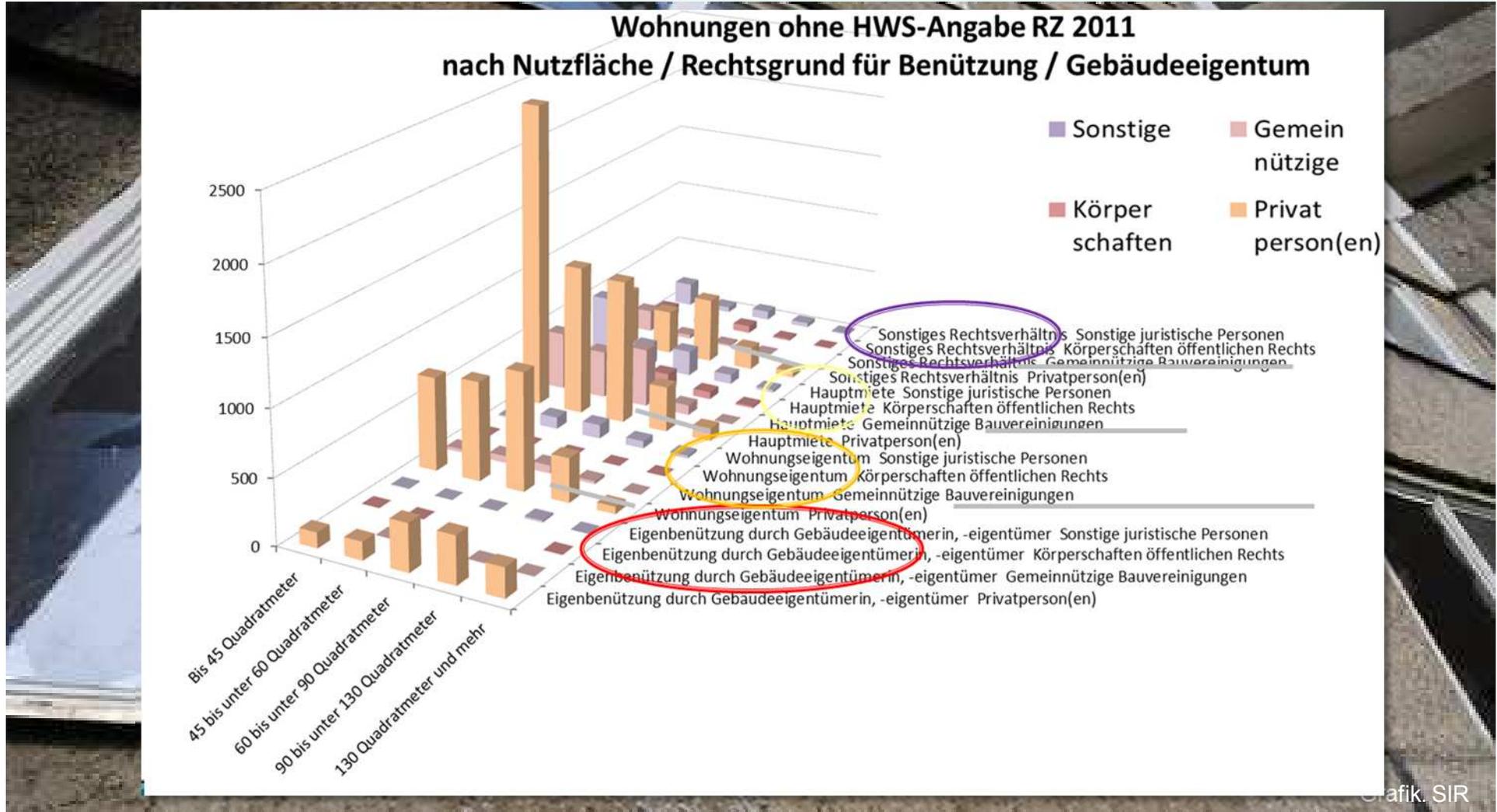
SIR-Wohnungsleerstandsstudie, SIR-Methoden



- Statistik: Hauptwohnsitz/ ohne Hauptwohnsitz
- Stromverbrauch (Wohnungszähler <200kWh/Jahr) = ungenutzt
- Räumliche Analyse im 250m Raster
- Definition im Expertenworkshop: „länger ungenutzte Wohnungen“

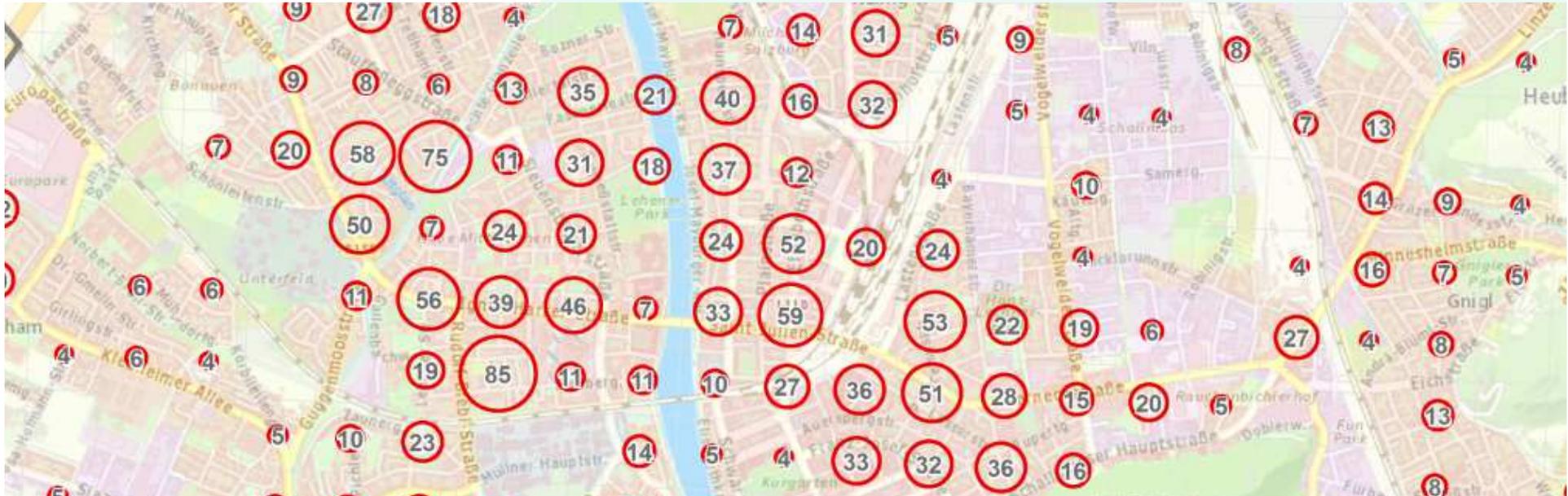
Grafik. SIR

SIR-Wohnungsleerstandsstudie, Trends



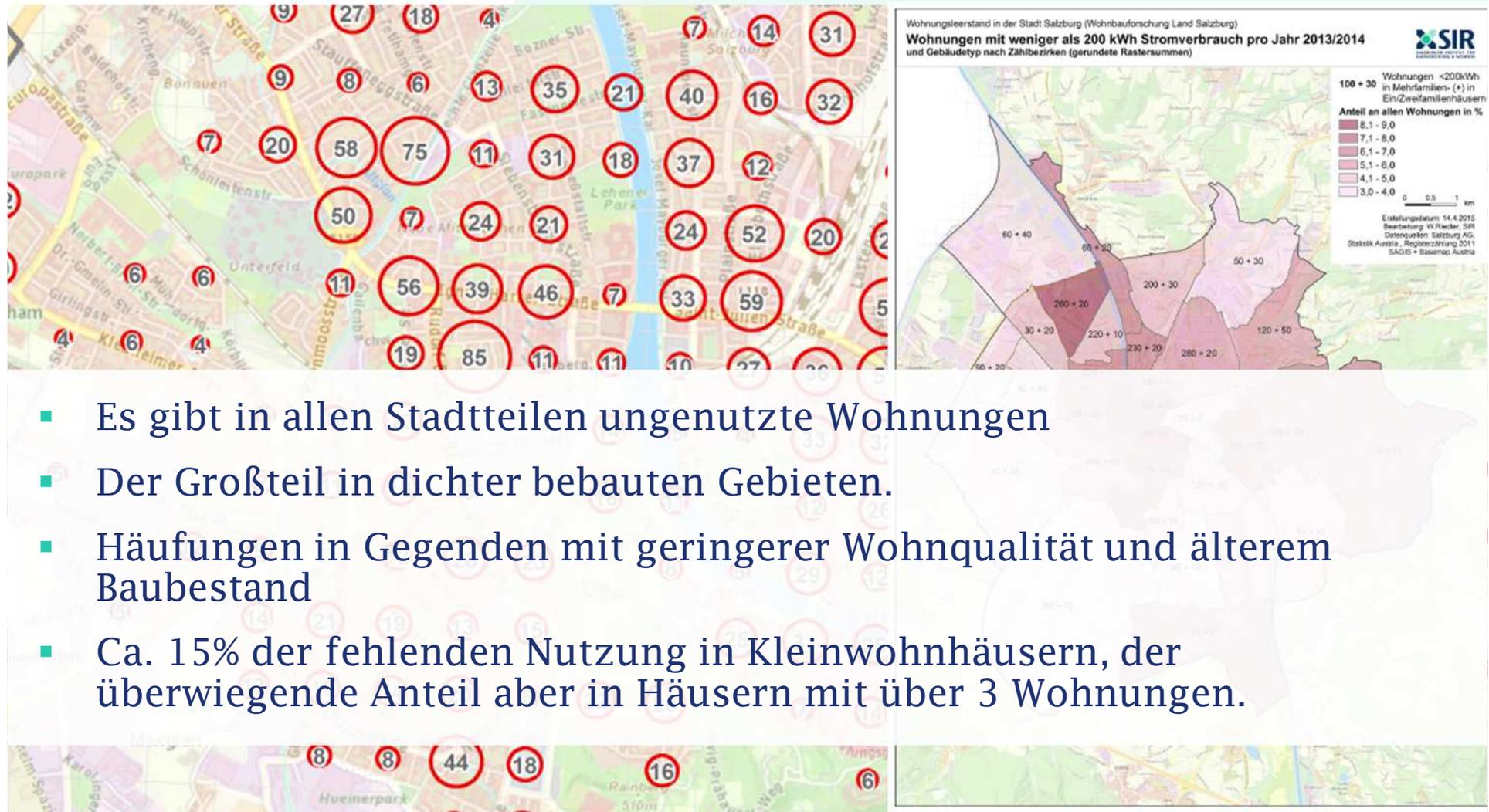
Grafik: SIR

SIR-Wohnungsleerstandsstudie, Mindernutzung



- Stadt Salzburg: 4.611 Wohnungsstromzähler, die weniger als 200 kWh pro Jahr Verbrauch haben - de facto nicht genutzt
- Bei 1.650 davon Verbrauch < 10kWh
- Datenschutz: Rasterauswertung

SIR-Wohnungsleerstandsstudie, Trends



- Es gibt in allen Stadtteilen ungenutzte Wohnungen
- Der Großteil in dichter bebauten Gebieten.
- Häufungen in Gegenden mit geringerer Wohnqualität und älterem Baubestand
- Ca. 15% der fehlenden Nutzung in Kleinwohnhäusern, der überwiegende Anteil aber in Häusern mit über 3 Wohnungen.

SIR-Wohnungsleerstandsstudie, Schlüsse



- Rasterdaten erlauben anonymes Arbeiten
- Sind ausreichend genau um Stichproben für Typen zu ermitteln
- Zeigen Größenordnungen, ermöglichen Abschätzungen
- 2014 ca. 4.800 Wohnungen längerfristig nicht genutzte Wohnungen

