

# 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

Suchen

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 des Grundbuchs), wofür insgesamt € 211,000,-  
(Einschließlich des Grundbuchs) zu zahlen ist.

**Zustimmung/Verpflichtung:**  
Für die Kaufpreiszahlung wird der öffentliche Notar Dr. Claus Spurno 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 abzüglich der Zinsen und Wertminderungen auf das Treuhänderkonto des öffentlichen Notars Dr. Claus Spurno IBAN: AT82 2150 0307 0000 4817 lautend auf „JV Henna/Barisart“ zur Einzahlung zu bringen (der damit am Treuhändertitel Eigentümern zusteht).  
Dem Treuhänder wird nunmehr der gemeinsame, einseitig seitens einer Vertragspartei erteilte Auftrag erteilt,  
a) dem Verkäufer am Treuhändertitel sowie an den auf dem Andockkonto abgetrennten Zinsen sämtliche Kontoführungsgebühren und Kapitalertragsteuern sowie abzüglich der Inhaberkontoführungsgebühren nach erfolgter Anweisung der Rangordnung für die beschriebene Veräußerung bei anerkanntem Latenzstand und Zustimmung der Anweisungsbekanntenen an den Treuhänder, welcher hiermit hinsichtlich des diesbezüglichen Beschlusses von beiden Vertragspartnern genehmigt und ausdrücklich zur Entgegennahme und vereinbarungsgemäßen Verwendung des Rangordnungsbeschlusses beauftragt wird sowie nach Vorliegen aller, für die Einzahlung des Eigentümers 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 Kontoführung an den Verkäufer, von Übersetzungsgebühren ausgenommen),  
b) für den Fall, dass dieser Kaufvertrag, bevor der Treuhänder mit der Erfüllung der Treuhänderschaft begonnen hat, widerrufen, aufgehoben oder infolge eines schuldhaft dieses Vertrags vereinbarten Rücktrittsrechts gegenstandslos geworden ist, die Käufer an erfolgten Treuhändertitel samt abgetrennten Andockkonten,

abzüglich Kontoführungsgebühren und Kapitalertragsteuern wieder Eigentum durch Überweisung zu verschaffen.  
Die Vertragsparteien erklären sich hiermit damit einverstanden, dass  
1) der Treuhänder bei der Abwicklung der Treuhänderschaft befähigt wird, als ein aufgrund staatsanerkannter Richtlinien Auslands- und Währungsrichter zu wirken,  
2) die übernommene Treuhänderschaft im Treuhänderegister des österreichischen Notariats registriert wird und Mitteilungen aus diesem Register an den jeweils die Treuhänderschaft durchführenden Notar (Notarsatzstellen) und an die zuständige Notariatskammer erfolgen können,  
3) die Treuhänderschaft 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 Treuhändereinbarung der Schriftform bedürfen.  
Die Vertragsparteien und in Kenntnis des Umstandes erteilen hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung, dass sie nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Treuhänderschaft von dieser Treuhändereinbarung zurücktreten, diese aufheben oder Bestimmungen dieser Treuhändereinbarung abändern können, sobald der Treuhänder mit der Erfüllung der Treuhänderschaft begonnen oder Rechte aus der Treuhändereinbarung seitens eines Treuhänders eines Personens gegenüber abgetrennt und diese Abtrennung dem Treuhänder bekanntgegeben wurde.  
Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass die Abwicklung der Treuhänderschaft gemäß den Bestimmungen der Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer vom 08.06.1999 über die Vorgangweise bei abgetrennten Treuhänderschaften (dF 18.10.2012 (Df 1999) die Verwendung genehmigungsbasierender Daten betreffend ihrer Person erfordert.  
Die Vertragsparteien erklären die ausdrückliche Zustimmung, dass der Vertragsrichter und die Notariatskammer AG Informationen zu den ausliegenden NTB-Andockkonten (täglich Notar, Kontonummer, Bezeichnung, Währung und Kontostück sowie Namen / Firma, Adresse, E-Mail-Adresse, Funktion in der Treuhänderschaft (Käufer, Verkäufer / Zahlungsmittelführer, Finanzamt), Rufnummer (SIR-Andock) und Kontonummer der Vertragsparteien zu den in Punkt 35a.5.3, 35a.5.4 und 35a.5.5 THE 1999 genannten Zwecken (Informationen über Kontoführungsgebühren und Zahlungsmitteleinlagen) 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 <sup>2</sup>	GDB Int
56211	Jadorf	560/7	56211	817	603	GDB Int

LAND SALZBURG



# SIR-Bodenpreisinformationen – ergänzende Quellen

Erhebungsfiter: unverbaut, Wohnbauland, > 300 m<sup>2</sup>, kein Wohnungseigentum

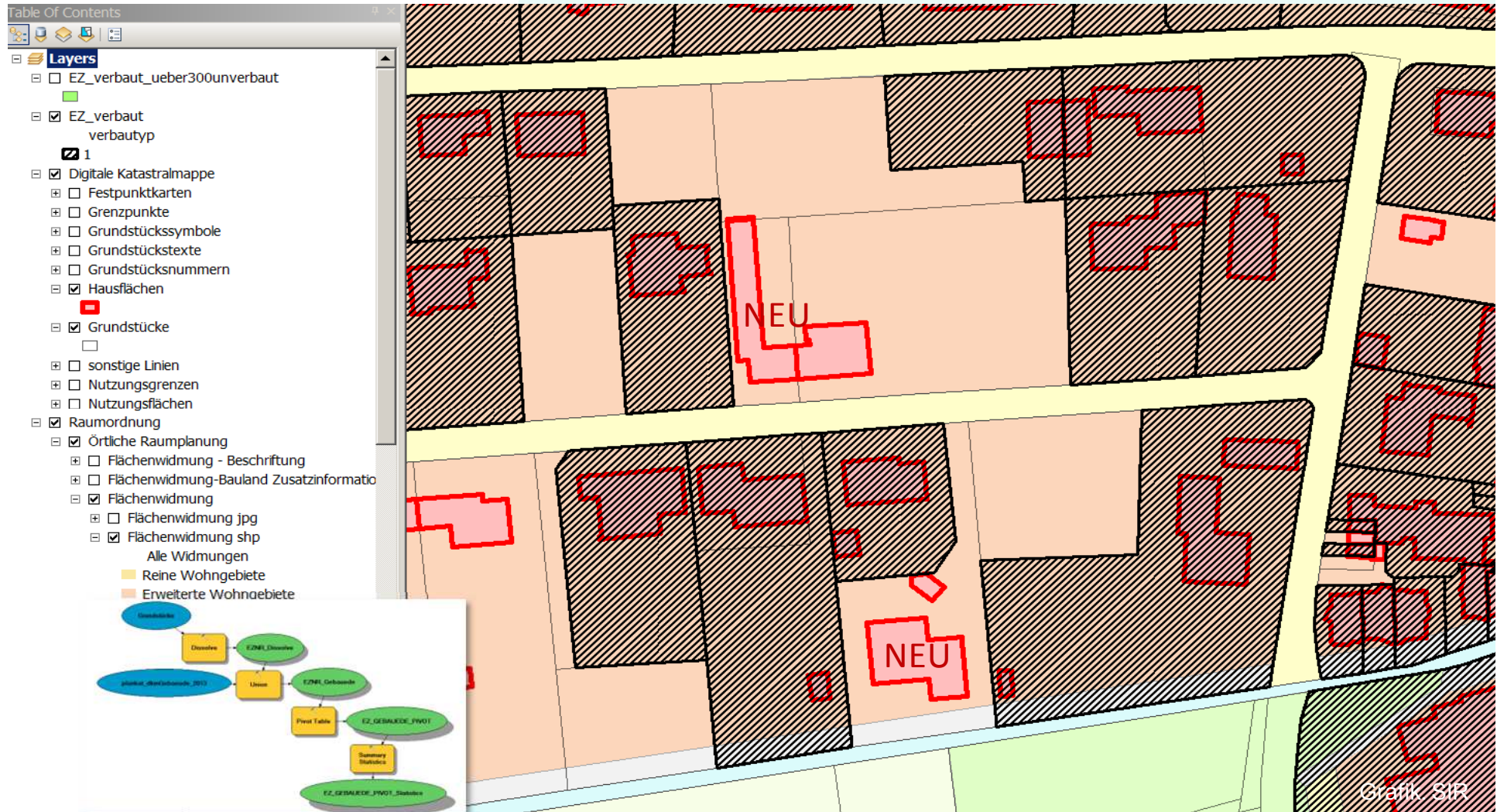
603

# SIR-Bodenpreisinformationen – Erhebungsfilter Bauland





# SIR-Bodenpreisinformationen – Erhebungsfilter verbaut





# SIR-Bodenpreisinformationen – Erhebungsfilter verbaut, ab

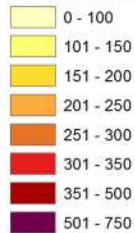




# SIR-Bodenpreisinformationen – Auswertungen

## 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

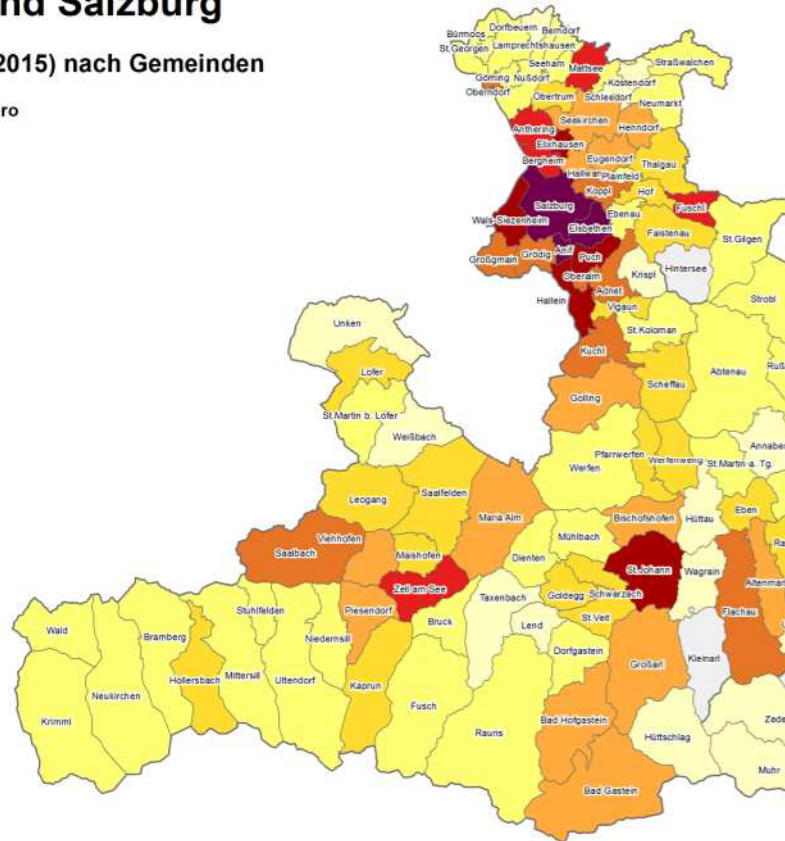
Median:  
50% der Verkäufe liegen über  
diesem Wert und 50% darunter

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

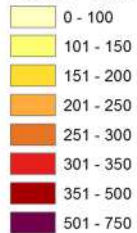
	Reines und Erweitertes Wohngebiet			Kerngebiet, Ländl. Kerngeb., Dorfgebiet			Betriebsgebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet			Sonstige Bauland- widmung			Verkaufs- fälle
	Quantil 1	Median	Quantil 3	Quantil 1	Median	Quantil 3	Quantil 1	Median	Quantil 3	Quantil 1	Median	Quantil 3	
<b>INNERER ZENTRALRAUM</b>													
Stadt Salzburg	460	<b>750</b>	1020	350	<b>560</b>	850	170	<b>310</b>	480	k.A.	<b>150</b>	k.A.	102
Umlandbereich Salzburg	250	<b>360</b>	480	250	<b>350</b>	400	110	<b>180</b>	270	k.A.	<b>140</b>	k.A.	216
<b>MITTLERER ZENTRALRAUM</b>													
Regionale Wohn- und Arbeitsplatzzentren	160	<b>210</b>	250	k.A.	<b>320</b>	k.A.	180	<b>210</b>	230	k.A.	<b>200</b>	k.A.	137
Kleinere Zentren bzw. Verdichtungsgemeinden	200	<b>250</b>	350	240	<b>270</b>	380	80	<b>90</b>	150	k.A.	<b>300</b>	k.A.	108
Ländliche (touristisch. geprägte) Gemeinden	100	<b>160</b>	290	k.A.	<b>200</b>	k.A.	k.A.	<b>130</b>	k.A.	k.A.	<b>230</b>	k.A.	54
<b>AUSSERER ZENTRALRAUM</b>													
Regionale Wohn- und Arbeitsplatzzentren	110	<b>130</b>	190	170	<b>210</b>	300	60	<b>90</b>	110	k.A.	<b>150</b>	k.A.	381
Kleinere Zentren bzw. Verdichtungsgemeinden	100	<b>140</b>	170	150	<b>230</b>	330	30	<b>30</b>	90	k.A.	<b>k.A.</b>	k.A.	123
Stark touristisch geprägte Gemeinden	90	<b>120</b>	320	k.A.	<b>k.A.</b>	k.A.	k.A.	<b>k.A.</b>	k.A.	k.A.	<b>k.A.</b>	k.A.	27
Ländliche (touristisch. geprägte) Gemeinden	90	<b>110</b>	170	60	<b>90</b>	120	40	<b>40</b>	50	k.A.	<b>k.A.</b>	k.A.	246
<b>PONGAU - PINZGAU</b>													
Stadt- und Umlandbereich St. Johann im Pongau	140	<b>200</b>	380	140	<b>190</b>	270	120	<b>140</b>	250	k.A.	<b>k.A.</b>	k.A.	89
Stadt- und Umlandbereich Zell am See	160	<b>210</b>	320	130	<b>230</b>	290	70	<b>110</b>	140	k.A.	<b>k.A.</b>	k.A.	160
Regionale Wohn- und Arbeitsplatzzentren	140	<b>150</b>	220	240	<b>310</b>	400	70	<b>80</b>	100	k.A.	<b>410</b>	k.A.	135
Kleinere Zentren bzw. Verdichtungsgemeinden	100	<b>120</b>	160	k.A.	<b>200</b>	k.A.	100	<b>120</b>	130	k.A.	<b>250</b>	k.A.	102
Stark touristisch geprägte Gemeinden	120	<b>160</b>	250	110	<b>210</b>	270	120	<b>190</b>	350	120	<b>310</b>	470	258
Ländliche (touristisch. geprägte) Gemeinden	100	<b>120</b>	160	60	<b>90</b>	180	90	<b>90</b>	110	210	<b>260</b>	280	272
<b>LUNGAU</b>													
Regionale Wohn- und Arbeitsplatzzentren	60	<b>70</b>	100	k.A.	<b>60</b>	k.A.	k.A.	<b>60</b>	k.A.	k.A.	<b>180</b>	k.A.	77
Stark touristisch geprägte Gemeinden	k.A.	<b>k.A.</b>	k.A.	k.A.	<b>k.A.</b>	k.A.	k.A.	<b>k.A.</b>	k.A.	k.A.	<b>k.A.</b>	k.A.	0
Ländliche (touristisch. geprägte) Gemeinden	50	<b>70</b>	80	40	<b>40</b>	70	k.A.	<b>20</b>	k.A.	k.A.	<b>30</b>	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 m<sup>2</sup> (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
	50	202	354	0	202	0	2
	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.

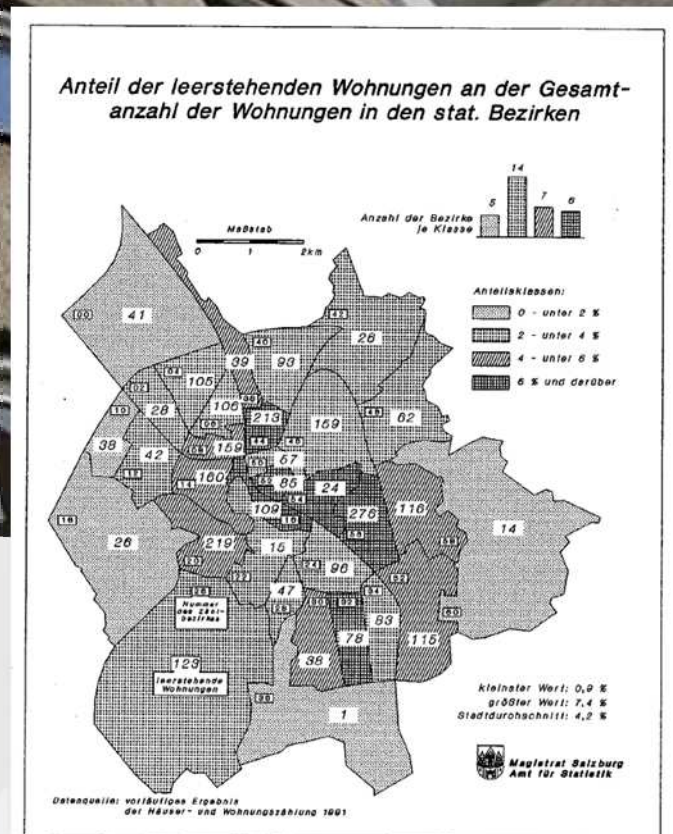
**Median:**  
50% der Grundstücksverkäufe (der bezahlten Quadratmeterpreise) liegen unter diesem Wert und 50% darüber. Der Median-Bodenpreis stellt das durchschnittliche Preisspektrum dar und sollte dem arithmetischen Mittel vorgezogen werden.

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

# SIR-Wohnungsleerstandsstudie Stadt Salzburg, 2015



- seit 1991 keine Daten!
- Datenquelle
- Erhebungsvorgang
- GIS-Methoden



Grafik: SIR



# 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



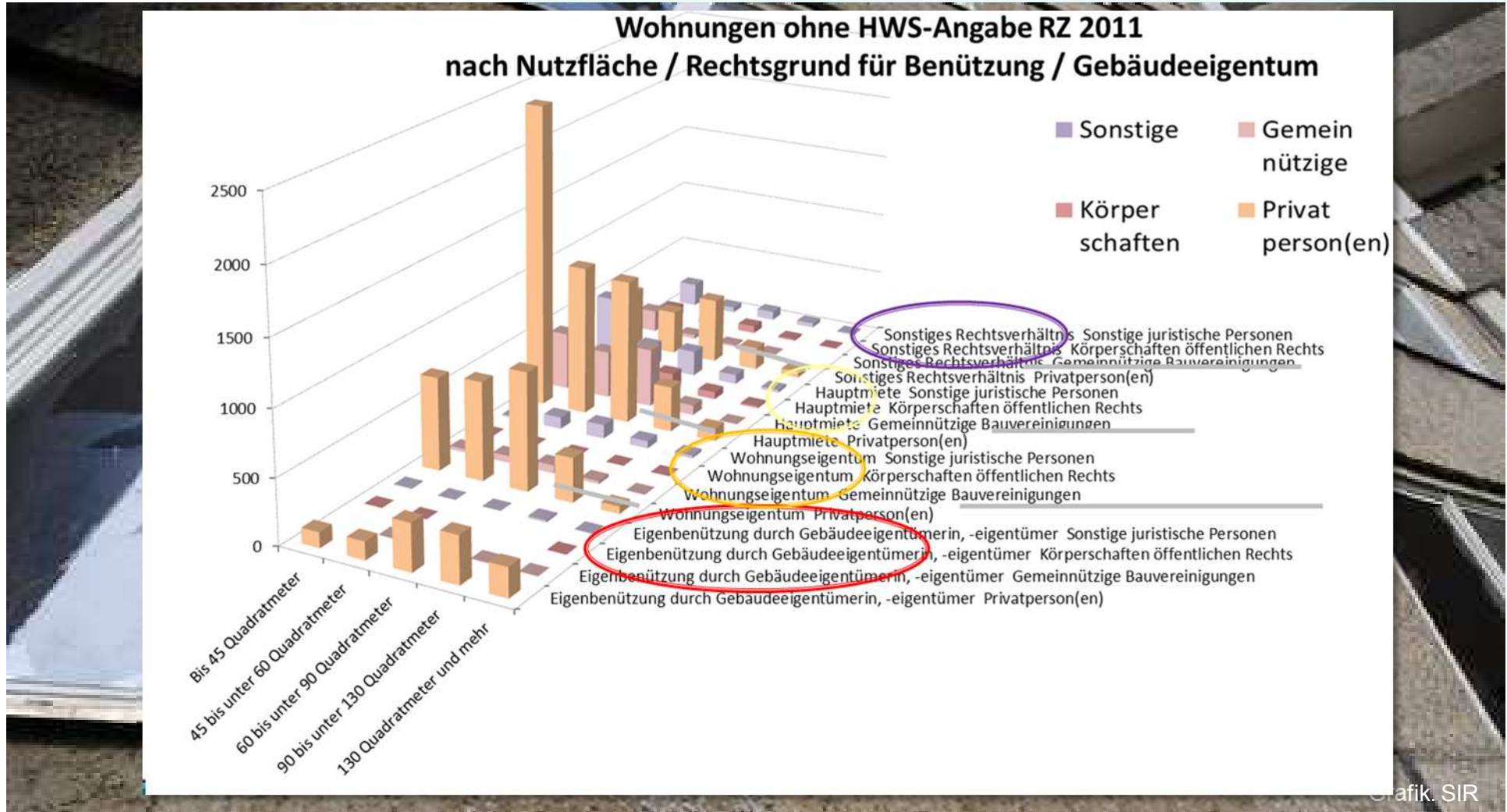
# SIR-Wohnungsleerstandsstudie, SIR-Methoden



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

Grafik. SIR

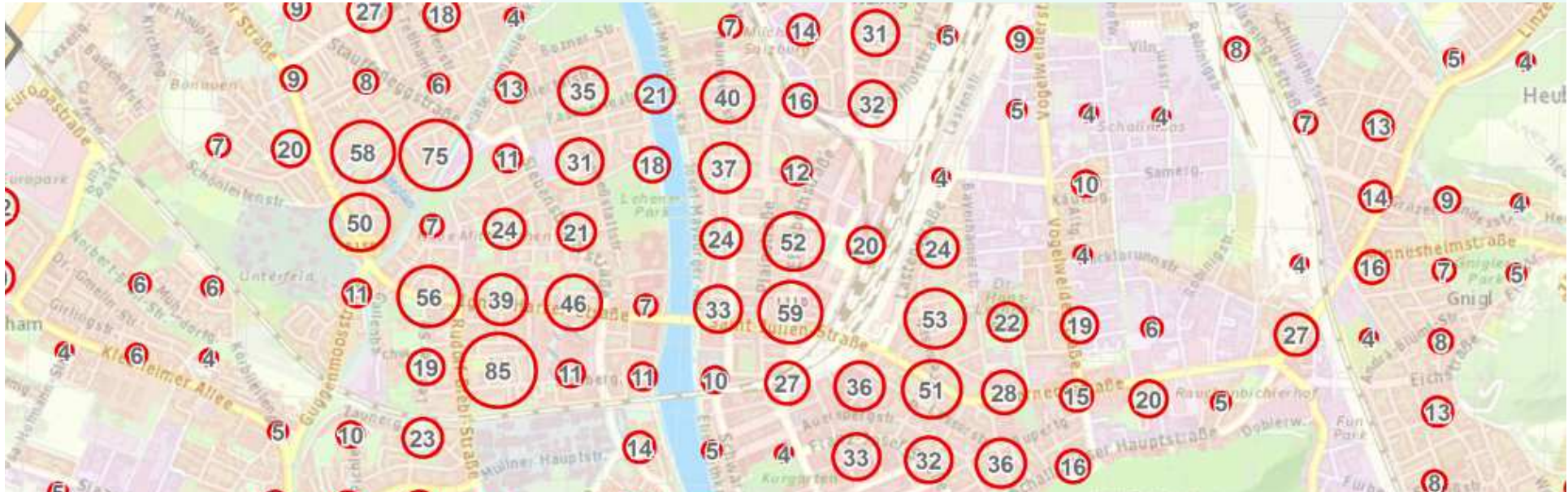
# SIR-Wohnungsleerstandsstudie, Trends



Grafik: SIR

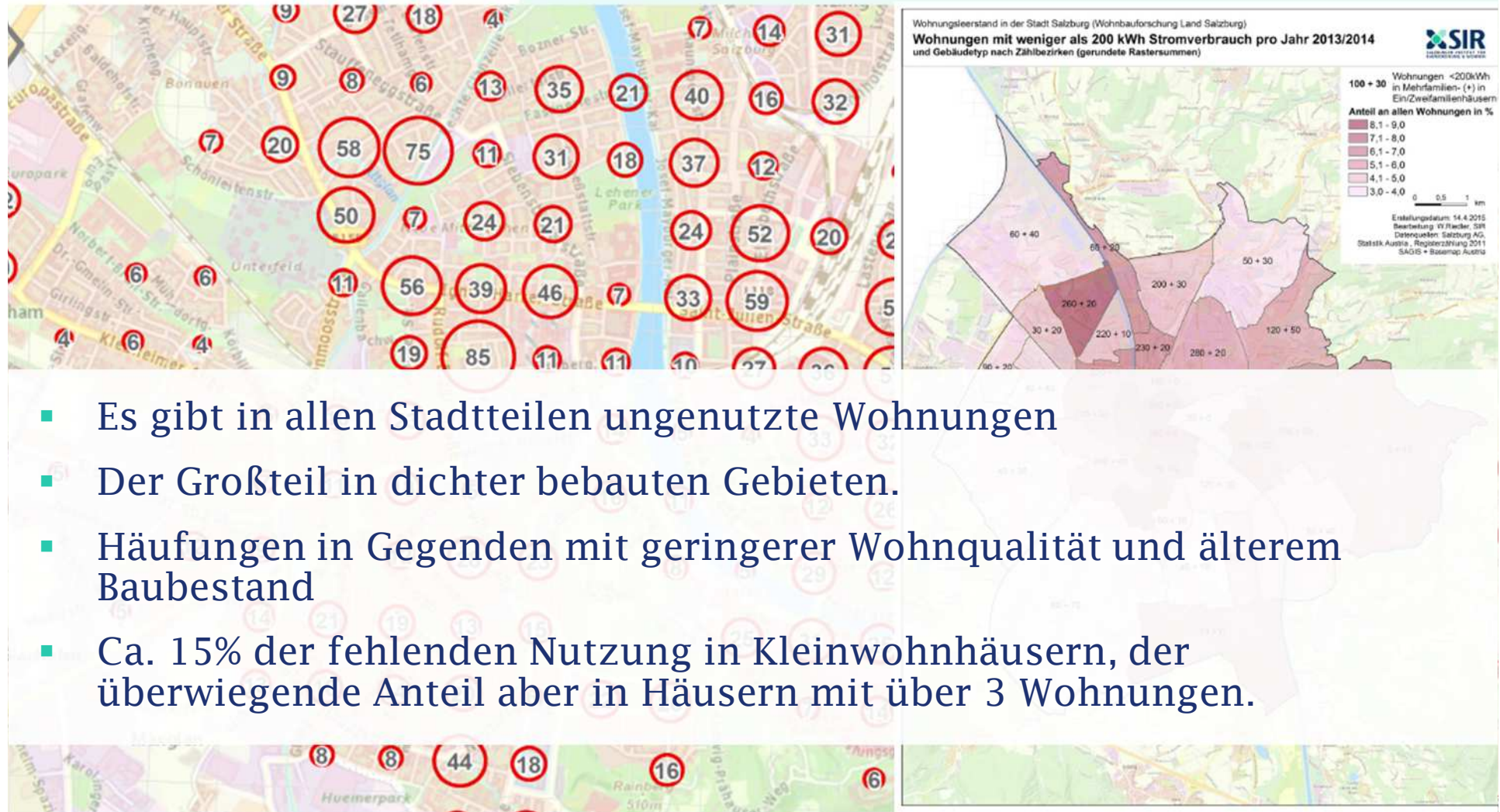


# SIR-Wohnungsleerstandsstudie, Mindernutzung



- 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

