

# Studie Grazer Wohnbau 2021

## Bericht



Graz, im November 2022

**Bearbeitung:**

DI Stephanie Knap-Rieger (regionalis)

DI Günther Rettensteiner (regionalis)

Mag. Rainer Rosegger (scan)

Ramona Steinbichler, MSc. (regionalis)

Mag. Franziska Winkler (Franziska Winkler Projekt- & Unternehmensfinanzierung)

**Im Auftrag von:**



Stadt Graz - Stadtplanungsamt

Europaplatz 20

8020 Graz

**Auftragnehmer:**

---

Regionalis Verkehrsplanung und Regionalentwicklung e. U.

Wastiangasse 1/1 - 8010 Graz, Austria

Telefon: +43 (0) 316 / 811 614 - 22

Fax: +43 (0) 316 / 811 614 - 5

email: [office@regionalis.at](mailto:office@regionalis.at)

UID: ATU47670907, FN: 349382y

[www.regionalis.at](http://www.regionalis.at)



## Inhaltsverzeichnis

1. Management Summary	7
2. Einführung	8
2.1. Ausgangslage .....	8
2.2. Projektablauf und Methodik.....	9
3. Instrumente der Qualitätssicherung am Wohnungsmarkt	18
3.1. Hoheitliche Instrumente .....	19
3.2. Privatrechtliche Instrumente.....	24
3.3. Wohnbauförderung und weitere Instrumente .....	28
4. Analyse	29
4.1. Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage 2015 bis 2021 .....	29
4.1.1. Bevölkerungsentwicklung	29
4.1.2. Fertigstellungen	30
4.1.3. Gegenüberstellung Neue Wohnungen - Bevölkerungsentwicklung	37
4.1.4. Zweitwohnsitze, Wohnungsleerstand, touristische Nutzung	38
4.1.5. Entwicklung der Nachfrage	43
4.1.6. Ergebnisse aus Fokusgruppen und Expert:innen-Interviews	59
4.2. Sozioökonomische Aspekte des Grazer Wohnungsmarktes .....	63
4.2.1. Entwicklung der Wohnungspreise und der Mieten, Leistbarkeit	63
4.2.2. Wohnbauförderung	79
4.2.3. Wohnbaufinanzierung	89
4.2.4. Die Wohnung als Finanzprodukt	93
4.3. Projektentwicklung und Wohnumfeldqualität .....	104
4.3.1. Case Studies	104
4.3.2. Quartiers- und Stadtteilentwicklung	114
4.3.3. Ergebnisse aus Fokusgruppen und Expert:innen-Interviews	115
4.3.4. „Die Qualität geht am Weg verloren“	116
4.4. Ausgewählte Good Practices .....	118
4.5. Ausblick 2025 .....	124
4.5.1. Ergebnisse aus Fokusgruppen und Expert:innen-Interviews	125
5. Fazit aus der Analyse	128
6. Handlungsempfehlungen	131
6.1. Leistbares Wohnen – kommunaler Wohnbau.....	132
6.2. Leistbares Wohnen – geförderter Wohnbau.....	133
6.2.1. Geförderter Geschoßwohnbau	133
6.2.2. Assanierung	134

6.3.	Leistbares Wohnen – frei finanziert Wohnbau.....	135
6.4.	Bedarfsgerechte Wohnungen.....	136
6.5.	Zusammenleben und Nachbarschaft in den Wohnanlagen und im Quartier 137	
6.6.	Wohnungsleerstand .....	139
6.7.	Grün- und Freiflächen .....	140
6.7.1.	Grün- und Freiflächen innerhalb von Wohnanlagen	140
6.7.2.	Öffentliche Grün- und Freiflächen	142
6.7.3.	Änderungen in der Gesetzgebung	142
6.8.	Stadtplanung und Stadtentwicklung .....	143
6.8.1.	Änderungen im Steiermärkischen Baugesetz	147
6.8.2.	Änderungen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz	148
6.9.	Kontrolle .....	149
6.10.	Monitoring und Forschung .....	150
6.10.1.	Verbesserung des Datenbestandes	150
6.10.2.	Erhebungen zum Wohnungsleerstand	150
6.10.3.	Wohnbauforschung	151
6.11.	Ergänzende Vorschläge zur Qualitätssicherung im Wohnbau .....	152
7.	Anhang .....	154
7.1.	Team .....	154
7.2.	Besprechungen und Interviews .....	156
7.3.	Verzeichnisse .....	158
7.3.1.	Literaturverzeichnis	158
7.3.2.	Abbildungsverzeichnis	160
7.3.3.	Tabellenverzeichnis	164
7.4.	Case Studies im Detail.....	166



## Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AGWR	Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister
AK	Kammer für Arbeiter und Angestellte
AltFG	Alternativfinanzierungsgesetzes
ASVK	Grazer-Altstadtsachverständigenkommission
BA	Bauabschnitt
BBP	Bebauungsplan
BGF	Bruttogeschossfläche
BK	Betriebskosten
BMF	Bundesministerium für Finanzen
EFH	Einfamilienwohnhaus
EG	Erdgeschoß
ESt	Einkommensteuer
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EU-SILC	European Union Statistics on Income and Living Conditions
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
EZ	Einlagezahl (Grundbuch)
EZB	Europäische Zentralbank
FMA	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde
FMSG	Finanzmarktstabilitätsgremium
FWP	Flächenwidmungsplan
GBV	Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
HH	Haushalt
HWS	Hauptwohnsitz
IHS	Institut für Höhere Studien
IIBW	Institut für Immobilien Bauen und Wohnen GmbH
Kfz	Kraftfahrzeug
KSChG	Österreichisches Konsumentenschutzgesetz
kWh	Kilowattstunde
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LQI	Lebensqualitätsindikatoren
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung (Wien)

---

Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
MRG	Mietrechtsgesetz
NWS	Nebenwohnsitz
OeNB	Österreichische Nationalbank
ÖV	Öffentlicher Verkehr
p.a.	pro anno / jährlich
P/HH	Personen pro Haushalt
PKW	Personenkraftwagen
PPP	Public Private Partnership
PV	Photovoltaik
REITS	Real Estate Investments Trusts
RH	Rechnungshof
STEK	Stadtentwicklungskonzept
Stmk.	Steiermark
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
TG	Tiefgarage
USt	Umsatzsteuer
WE	Wohneinheiten
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
Whg	Wohnung
WIFO	Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung
ZMR	Zentrales Melderegister
ZT	Ziviltechniker:innen

## 1. MANAGEMENT SUMMARY

Im Mai 2021 wurde das Expert:innenteam Rettensteiner / Rosegger / Winkler von der Stadtplanung Graz beauftragt, die Entwicklungen am Grazer Wohnungsmarkt über die letzten Jahre umfassend zu untersuchen, quantitative und qualitative Defizite aufzuzeigen und daraus Handlungsempfehlungen für die beteiligten Ämter der Stadt Graz, aber auch für die gesetzgebenden Körperschaften abzuleiten.

Im Rahmen der Studie wurde eine detaillierte Analyse aller zur Verfügung stehenden Daten bzgl. des Wohnbaus in Graz durchgeführt; die so gewonnenen Ergebnisse wurden durch leitfadengestützte Interviews mit über 40 Expert:innen aus unterschiedlichen Bereichen sowie durch 3 Fokusgruppen ergänzt.

Die quantitative Analyse und die qualitative Forschung haben gezeigt, dass sich der Wohnbau in Graz inzwischen nicht mehr in erster Linie an der Befriedigung aktueller Wohnbedürfnisse orientiert, sondern verstärkt an den Bedürfnissen des Finanzmarktes. Eine Folge davon ist, dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen höher ist als der unmittelbare Bedarf, ohne dass die Preise für Eigentum und Miete sinken. Der daraus resultierende Wohnungsmarkt stellt ein Angebot zur Verfügung, das von den Wohnbedürfnissen der Nachfrager zunehmend abweicht.

Eine weitere Konsequenz dieses „neuen“ Wohnungsmarktes ist die subjektiv wahrgenommene und, zumindest zum Teil auch objektiv belegbare Reduktion der Qualität im Wohnbau, vor allem der Wohnumfeldgestaltung und der Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume.

Trotz aller Unsicherheiten betreffend die Entwicklungen am Wohnungsmarkt werden konkrete Handlungsempfehlungen sowie mittel- bis langfristig wirkende Vorschläge für die Umsetzung eines qualitativ vollen Wohnbaus und die Verbesserung der Leistbarkeit von Wohnraum in Graz formuliert.

Kommunaler, geförderter und sozialer Wohnbau müssen künftig wieder einen höheren Stellenwert einnehmen. Die Durchmischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Wohnformen innerhalb von größeren Wohnanlagen und Quartieren ist anzustreben, die Qualität der Grün- und Freiflächen ist abzusichern.

Die bestehenden Instrumente, die der Stadt zur Verfügung stehen, sind aus Sicht der Studienautor:innen ausreichend, um quartiersbezogene Stadtentwicklung zu betreiben und somit den Wohnbau zurück in eine qualitätsvolle, ganzheitliche Stadtplanung zu integrieren.

## 2. EINFÜHRUNG

### 2.1. Ausgangslage

Graz war in den letzten Jahren durch eine starke Dynamik im Wohnbau charakterisiert. Der Wohnungsneubau ist in allen Teilen der Stadt sichtbar und veränderte das Gesicht und die Struktur ganzer Stadtteile innerhalb weniger Jahre.

Beobachtet werden neue Player / Stakeholder am Grazer Wohnungsmarkt, gleichzeitig steigt die Kritik an der mangelnden Qualität aktueller Wohnbauprojekte bzw. der Stadtentwicklung insgesamt.

Seitens der Stadt Graz wurde ein Arbeitsausschuss Stadtentwicklung eingerichtet, in dem u.a. die Thematik des aktuellen Grazer Wohnbaus diskutiert wird. Aufbauend auf den in diesem Ausschuss behandelten Themenfeldern und Fragestellungen wurde diese umfassende Studie zur aktuellen Situation des Wohnbaus in Graz erarbeitet.

Zentrales Ziel der vorliegenden Studie ist eine evidenzbasierte Formulierung von Handlungsempfehlungen für eine bessere Absicherung angestrebter Qualitäten im Wohnbau. Dazu wurden, unter anderem, folgende Forschungsfragen untersucht:

- Wie hat sich das Angebot am Wohnungsmarkt über die letzten Jahre hinsichtlich zentraler Charakteristika (Projektgrößen, Wohnungsschlüssel, Freiraum, Eigentümerstruktur etc.) entwickelt?
- Wie haben sich die Preise und Leistbarkeit entwickelt?
- Welche Zusammenhänge zwischen Projektcharakteristika und Kriterien der Wohnqualität können identifiziert werden?
- Führen neue Eigentümerkategorien und damit in Zusammenhang stehende Steuer- und Finanzierungsmodelle zu neuen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt? Lassen sich dabei „Muster“ erkennen, denen die Politik eventuell entgegenwirken könnte?
- Welche Entwicklungen können in Bezug auf Städtebau und Quartiersbildung beobachtet werden?
- Wie werden die Themen Zusammenleben und „sozialer Friede“ in diesen Projekten adressiert?
- Welche hoheitlichen Instrumentarien gibt es gegenwärtig (bzw. kann es künftig geben), um Qualität und Nutzer:innenorientierung im Wohnbau zu gewährleisten.
- Welche Empfehlungen können für StROG und Wohnbauförderung des Landes Steiermark abgeleitet werden?

Im Zeitraum vor und während der Erstellung der Studie wurde das Thema „Wohnbau und Wohnungsmarkt in Graz“ medial aufgegriffen und in der Öffentlichkeit intensiv diskutiert – teilweise auf Basis unvollständiger oder nicht valider Datengrundlagen.

Kernaussagen des öffentlichen Diskurses waren aber immer die gleichen: es würde zu viel in zu kurzer Zeit und in einer für Graz zu hohen Dichte gebaut. Dadurch wird der Verlust typischer Grazer Qualitäten befürchtet.

Daher war es ein besonderes Anliegen der Autor:innen, gemeinsam mit den Mitarbeiter:innen der Ämter der Stadt Graz sowie der zuständigen Landesdienststellen eine möglichst solide Datengrundlage aufzubauen.

Die während der Bearbeitung stattgefundenen Gemeinderatswahl und der damit verbundene Wechsel der politischen Zuständigkeiten haben auf die inhaltliche Arbeit der Studie keinen Einfluss gehabt. Allerdings konnten die im Herbst und Winter geplanten Termine im Arbeitsausschuss Stadtentwicklung nicht durchgeführt werden, da sich der Gemeinderat und die Ausschüsse in dieser Zeit neu formiert haben.

Die fehlenden Feedbackschleifen haben starke Auswirkungen auf die Erstellung der Studie gehabt und vor allem die Fertigstellung verzögert.

## **2.2. Projektablauf und Methodik**

Die Projektvorbereitungen starteten im Frühjahr 2021, die Bearbeitung der Studie erfolgte von Juni 2021 bis April 2022. Um die umfassende Aufgabenstellung zu strukturieren, wurden sieben Arbeitspakete definiert.

Die folgende Grafik zeigt die Arbeitspakete (AP) sowie den vorgesehenen Ablauf der Bearbeitung:

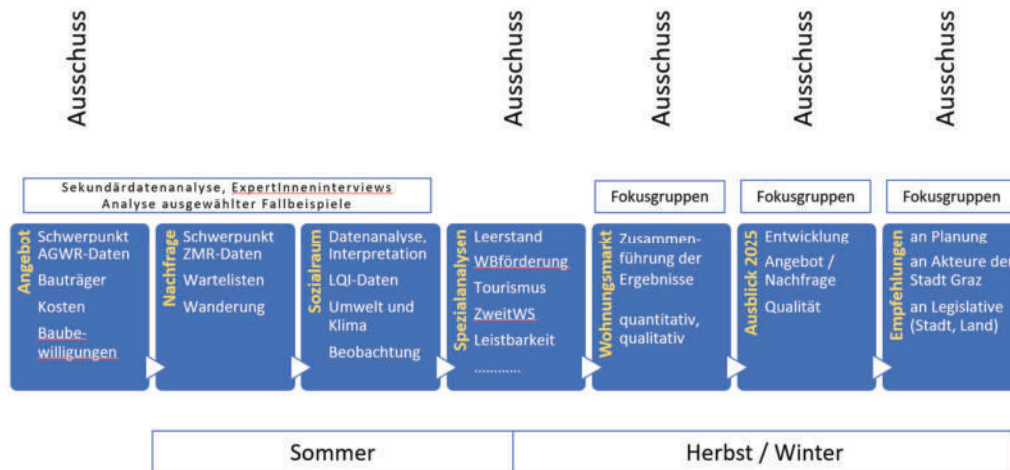


Abbildung 1: Projektablauf und Arbeitspakete (eigene Darstellung)

Die Studie fokussiert die Entwicklungen in den Jahren von 2016 – 2021, sowohl hinsichtlich des Wohnungsneubaus als auch – so geplant – hinsichtlich der Wohnungsnachfrage. Auf Grund mangelnder Datengrundlagen konnten für die Nachfrageentwicklung keine fundierten Ergebnisse abgeleitet werden.

Zusätzlich wurde für einzelne Fragestellungen die Entwicklung im Zeitraum 2010 bis 2015 ergänzend analysiert.

Neben der Datenanalyse wurden für mehrere Case Studies die gesamte Projektentwicklung und die Qualität der Projektumsetzung untersucht. Dazu haben auch mehrere Begehungen in Wohnsiedlungen und in größeren Wohnanlagen stattgefunden.

Schließlich wurde die Einschätzung der zukünftigen Entwicklungen am Grazer Wohnungsmarkt für die nächsten 5 – 10 Jahre mit Expert:innen diskutiert. Um einen möglichst umfassenden Überblick über die aktuellen Entwicklungen am Grazer Wohnungsmarkt zu bekommen, fanden 42 Einzelinterviews mit Vertreter:innen von Projektentwicklern, Bauträgern, Investoren, Finanzinstitutionen, Wohnungsvermittlern Architekturbüros sowie beteiligten Ämtern statt.

Die Erkenntnisse aus den Analysen und den Interviews wurden dann im Rahmen von drei Fokusgruppen diskutiert und vertieft. Diese Fokusgruppen waren ursprünglich als persönliche Treffen konzipiert, haben aber aufgrund der COVID-Situation während der Bearbeitung als online-Termine stattgefunden.

Ebenso als online-Termine wurden die meisten der regelmäßigen Abstimmungstreffen mit den Vertreter:innen des Auftraggebers (Projekt-Steuerungsgruppe), der

Stadtplanung Graz, abgewickelt. In diesen 14-tägigen Treffen wurden alle wichtigen Teilaspekte der Analyse und der daraus abgeleiteten Erkenntnisse und Empfehlungen besprochen.

### *Auswahl und Umgang mit AGWR-Daten*

Zu Beginn der Bearbeitung wurden Auswertungen aus dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR), die durch das Stadtplanungsamt durchgeführt wurden, als Grundlage herangezogen. Übernommen wurde eine Liste mit allen Wohnungen, ausgewertet nach den Kriterien:

- Zeitraum 2015 – 2020, teilweise aufgrund der verzögerten Fertigstellung des Berichtes bis 2021 ergänzt
- Nutzung: Wohnen (WO Wohnung und WA Wohnung / Arbeitsstätte)
- Gebäudeeigenschaft: Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten
- Wohneinheiten ab 30m<sup>2</sup> (um Kellerräume, Waschküchen, Trockenräume, Abstellräume, etc. auszuschließen)

Die Auswertung erfolgte einerseits für die in diesem Zeitraum fertiggestellten Wohnungen, andererseits für die in diesem Zeitraum bewilligten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen.

Alle Auswertungen wurden im Frühjahr 2022 durch das Stadtvermessungsamt auf den Stichtag 31.12.2021 aktualisiert, womit auf die aktuellsten Daten zurückgegriffen wird.

Für den Zeitraum 2010 bis 2014 wurden Daten des Stadtvermessungsamtes herangezogen, wobei die Unsicherheit im AGWR laut Schätzung der zuständigen Mitarbeiterin im Stadtvermessungsamt für diese Periode mit + / - 30% angegeben wird.

Auf Basis der gelieferten Datensätze erfolgte eine Zusammenführung mit den Bezirks- und Sprengelgrenzen (Kartendarstellungen) durch den Auftragnehmer.

Bei allen Auswertungen hat sich herausgestellt, dass die Datengrundlage aus dem AGWR nicht vollständig und nicht vollkommen valide ist. Unsicherheiten bestehen zum Beispiel

- bei offenen Bauvorhaben: Anzahl an geplanten Wohnungen je offenes Wohnprojekt liegt nur in Form der Nutzungsanzahl vor – aber diese Zahl beinhaltet auch Keller, etc.
- bei offenen Bauvorhaben mit einer Bewilligung von vor 2016 ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 31 Steiermärkisches Baugesetz eine

Baubewilligung nach fünf Jahren ohne Baubeginn erlischt. Da diese Löschung jedoch nicht immer im AGWR eingestellt wurde, ist die Fehlerquelle hoch.

- Für das Jahr 2012 gibt es zwischen den Daten, die in den statistischen Jahrbüchern der Stadt Graz publiziert ist und den Daten des AGWR eine sehr hohe Abweichung, die nicht erklärt werden konnte.
- Erst seit Kurzem kann von fehlerfreien Eingaben in das AGWR ausgegangen werden, aber auch für den Zeitraum 2015 – 2020 liegt die mögliche Abweichung bei den Auswertungen gegenüber der Realität noch bei bis zu + /- 10% (laut Angabe Stadtvermessungsamt).

### *Auswahl und Umgang mit ZMR-Daten*

Die in dieser Studie verwendeten Einwohnerdaten stammen aus dem Zentralen Melderegister (ZMR), übernommen zuerst vom Auftraggeber, in der zweiten Phase der Bearbeitung dann direkt vom Referat Statistik der Stadt Graz.

Stichtag der Daten ist immer der 1.1. des jeweiligen Jahres (ohne registrierte Obdachlose) – somit 1.1.2016, 1.1.2017, 1.1.2018, 1.1.2019, 1.1.2020, 1.1.2021 und 1.1.2022.

Für diese Stichtage erfolgte auch eine Verschneidung der Meldedaten mit den AGWR-Daten als eine Grundlage für die Leerstandserhebung durch das Stadtvermessungsamt in Kooperation mit dem Bürger:innenamt.

Kartendarstellungen auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten wurden vom Auftragnehmer erstellt.

Zusätzlich bereitgestellt wurden Binnenwanderungsdaten für die Jahre 2010, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020

- nach Zählsprengel
- differenziert nach HWS und NWS
- differenziert nach Staatsbürgerschaft (Österreich, EU, Nicht-EU)

inkl. Wohnsitzänderungen innerhalb eines Zählsprengels.

Darüber hinaus wurden Daten über das Webtool ViBe-App der Stadt Graz analysiert. Mit diesem Tool kann die Entwicklung der Grazer Bevölkerung seit 2007 in Graz gesamt und den 17 Bezirken dargestellt werden.



### ***Touristische Nutzung von Wohnungen***

Bereits im letzten Wohnungsbericht aus dem Jahr 2016 wurde versucht, die Zahl der Wohnungen zu ermitteln, die an Gäste kurzzeitig vermietet werden. Es wurden alle auf den Plattformen booking.com, airbnb, und Graz Tourismus angebotenen Wohnungen ermittelt.

Im Jahr 2021 wurde die gleiche Analyse nochmals durchgeführt: zusätzlich wurde die räumliche Verteilung der angebotenen Wohnungen auf Ebene der Stadtbezirke ausgewertet.

### ***Leerstandserhebung***

Im Zuge der Bearbeitung dieser Studie konnte noch keine flächendeckende Leerstandserhebung durchgeführt werden. Gemeinsam mit dem Auftraggeber und dem Stadtvermessungsamt wurde aber eine Methodik für die Leerstandserhebung konzipiert und beispielhaft in Teilgebieten erprobt.

Die detaillierte Beschreibung der Vorgangsweise findet sich in Kapitel 4.1.4 (ab Seite 38).

Die grundlegende Idee ist, dass Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung (kein Haupt- oder Nebenwohnsitz auf dieser Nutzungseinheit gemeldet seit mehr als einem Jahr) ein potenzieller Leerstand sind. Eine erste Überprüfung in Testgebieten hat aber ergeben, dass mehr als die Hälfte dieser vermeintlich leerstehenden Wohnungen genutzt sind (als Büro, Praxis oder bewohnt von Menschen ohne Wohnsitzmeldung). Die Abweichungen resultieren teilweise auch aus Unsicherheiten bei der Zuordnung von Wohnsitzmeldung und Nutzungseinheit / Türnummer laut AGWR im Wohnungsbestand. Zuverlässige Aussagen zu Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung sind nur bei den Neuerrichtungen seit 2015 möglich.

Daher sollen die Stromverbrauchsdaten als zweite Grundlage für die Feststellung eines Leerstandes herangezogen werden. Hier gilt es noch, Probleme des Datenschutzes zu klären und Unsicherheiten bei der Zuordnung von Stromzählern zu den Nutzungseinheiten laut AGWR zu bereinigen.

### ***Auswahl und Umgang mit Daten zu Wohnkosten und Leistbarkeit***

Bei der Erfassung der Wohnkosten wurde auf die jährliche Mikrozensus-Wohnungserhebung der Statistik Austria zurückgegriffen, bei der Miete und Betriebskosten (BK) erfasst werden sowie auf Erhebungen von EU-SILC (Statistics of Income and Living Conditions), bei der auch Energiekosten und Zinsen für eventuelle Wohnungskredite enthalten sind. Erhaltungs- und Verbesserungsaufwendungen finden nur Eingang in diese Statistiken, wenn sie über Hausverwaltungen vereinnahmt werden, d.h. bei Wohnungseigentum, nicht aber bei Hauseigentum. Tilgungen für eventuelle Kredite in Zusammenhang mit dem Erwerb von Eigentum werden ebenso nicht erfasst.

Ergänzend wurden Publikationen des WIFO und des Revisionsverbandes der GBVs sowie Auskünfte von Wohnen Graz für die Darstellung der Wohnkostenentwicklung herangezogen.

Für die Preisentwicklungen bei Wohnungsbauland und Wohnungen wurden Daten der ZT datenforum eGen verwendet. Diese sind nicht angebotsbasiert, wie in den meisten Marktanalysen, sondern beziehen sich auf verbücherte Transaktionspreise.

Für die Leistbarkeit wurden neben Erhebungen und Auswertungen der Statistik Austria Publikationen des WIFO, IIBW (Institut für Immobilien Bauen und Wohnen GmbH) und von Deloitte verwendet.

### ***Auswahl und Umgang mit Daten zur Wohnbauförderung***

Diese Daten basieren auf den veröffentlichten Jahresberichten über die Wohnbau- und Ökoförderungen der Fachabteilung Energie und Wohnbau des Landes Steiermark sowie auf zusätzliche Auswertungen der FA 15 des Land Steiermark, die eigens für diese Studie erstellt wurden.

### ***Expert:inneninterviews und Fokusgruppendifkussionen***

Zur Ergänzung des quantitativen Schwerpunkts der Sekundärdatenauswertung zu den Entwicklungen am Wohnungsmarkt über die letzten Jahre, wurde zusätzlich eine umfassende qualitative Forschungsstrategie durchgeführt. Insgesamt wurden mit 42 Personen qualitative Interviews und drei Fokusgruppendifkussionen mit Expert:innen aus relevanten Feldern (siehe Abbildung unten) umgesetzt. Sowohl Interviews als auch Fokusgruppen wurden leitfadengestützt durchgeführt. Bei diesen Leitfäden gab

es einen gleichbleibenden Teil an Fragen für alle Expert:innen. Je nach Expertise wurde dieser Teil um fachspezifische Fragen ergänzt. Die Interview- und Diskussionsteilnehmer:innen sind folgenden Bereichen zuordenbar:

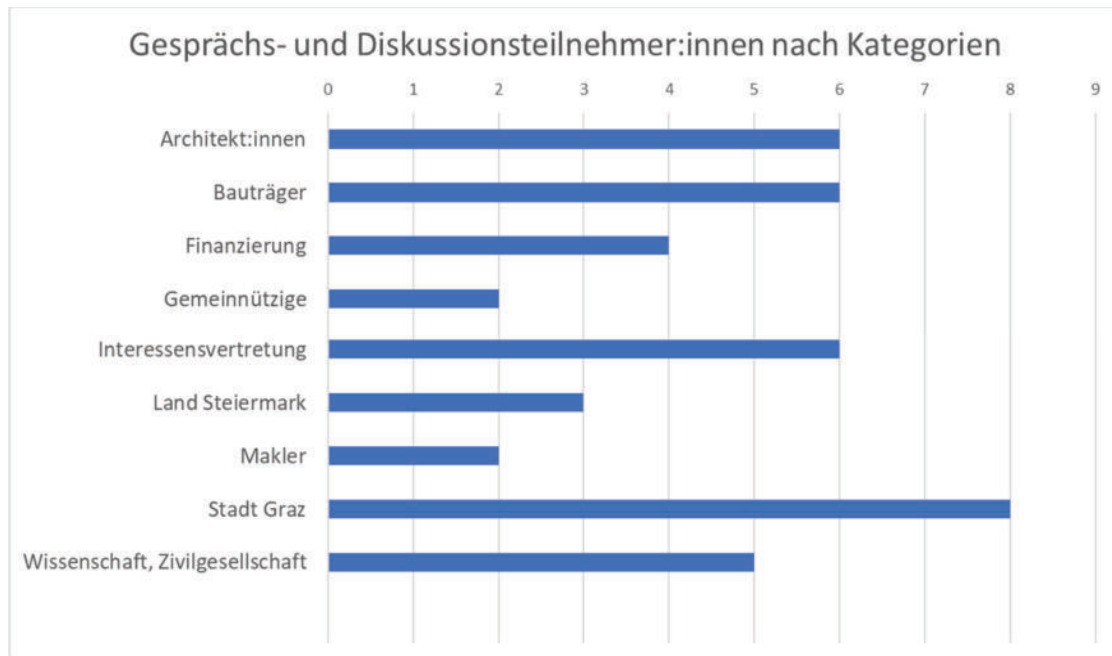


Abbildung 2: Interview- und Diskussionsteilnehmer:innen nach Kategorien

Sowohl Interviews und Fokusgruppendifkussionen wurden für die interne Verwendung zur Auswertung per Audio bzw. Video aufgezeichnet. Da es sich um rund 50 Stunden Material handelt, wurde nur ein Teil der Interviews vollständig transkribiert. In den anderen Fällen wurden schriftliche Zusammenfassungen der Gespräche angefertigt. Die qualitative Forschungsstrategie im Rahmen des Projekts orientierte sich dabei an der Grounded-Theory: Interviews und Diskussionen dienten nicht dazu, subjektive Sichtweisen zu rekonstruieren, sondern versuchten – ausgehend von den Ergebnissen der quantitativen Analysen – dem Wohnbau in Graz zugrundeliegende und allgemein gültige Phänomene sichtbar zu machen. Datenerhebung, -analyse und -auswertung laufen dabei parallel und iterativ. Ziel ist es, identifizierte Phänomene und Muster durch weitere Interviews abzusichern und damit eine „theoretische Sättigung“ hinsichtlich der zu treffenden Aussagen zu erreichen. Für die abgeleiteten Ergebnisse im Rahmen dieser Studie kann von einer inhaltlichen "Sättigung" ausgegangen werden. Das bedeutet, dass dokumentierte Sachverhalte keine Einzelmeinungen sind, sondern mehrfach geäußerte, übertragbare und strapazierfähige Schlussfolgerungen darstellen.

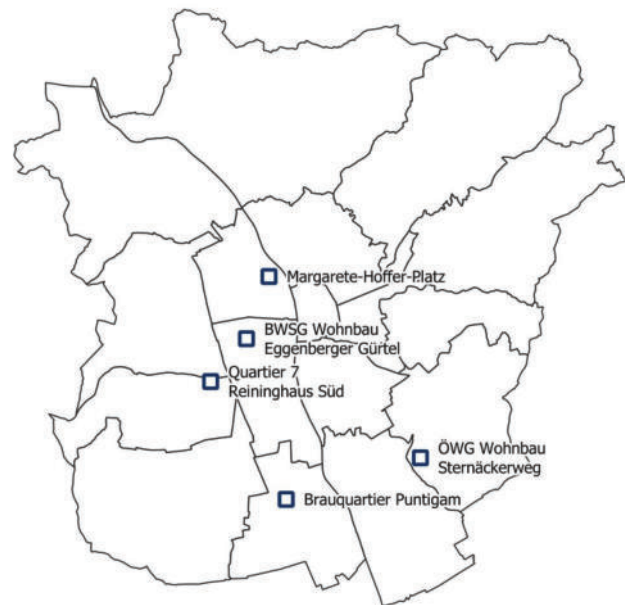
### *Auswahl und Umgang mit Case-Studies*

Um neben der umfassenden Analyse von Sekundärdaten und der Durchführung von Interviews sowie Fokusgruppendifkussionen auch „repräsentative“ Beispiele in die Studie zu integrieren, wurden fünf Wohnbauprojekte als Case-Studies ausgewählt und eingehend analysiert. In der Auswahl wurde versucht eine Mischung hinsichtlich der Projektcharakteristika zu wählen. Dabei wurden u.a. folgende Kriterien für die Auswahl herangezogen:

- Finanzierung: Kommunalen Wohnbau, geförderter und freifinanzierter Wohnbau
- Projektgrößen: „mittel“ bis „groß“
- Wohnungsgrößen
- Lage in der Stadt

Gemeinsam mit der Projekt-Steuerungsgruppe wurden folgende Projekte ausgewählt:

- Brauquartier Puntigam
- BWSG Wohnbau Eggenberger Gürtel
- Margarete-Hoffer-Platz mit Prinzessin Veranda und GWS Wohnbau
- Quartier 7 Reininghaus Süd
- ÖWG Wohnbau Sternäckerweg



Zur Analyse der Case-Studies

wurden gemeinsam mit der Projekt-Steuerungsgruppe vorhandene Informationen entsprechend AGWR, ZMR und Bauverfahren zu jedem Projekt gesammelt, die Projektgenese rekonstruiert, Bebauungspläne analysiert und leitfadengestützte Interviews mit Vertreter:innen der Bauträger und Architekturbüros (Wettbewerbsgewinn bzw. Ausführungsplanung) durchgeführt. Darüber hinaus wurden Recherchen auf relevanten digitalen Plattformen und Medienarchiven durchgeführt. Die Ergebnisse der Analysen werden im Bericht zusammengefasst.

### *Verwendung von LQI-Daten*

Um für die Analyse der Case-Studies sozialräumlich relevante Informationen für das Wohnumfeld zu erhalten, wurden von der Baudirektion der Stadt Graz Daten der LQI-Befragungen 2013 und 2018 zur Verfügung gestellt. Diese Daten sind geographisch nach Befragungszonen aufbereitet. Da die Befragungszonen jedoch deutlich größer als die Quartiere der Case-Studies sind, lassen sich keine direkten Schlussfolgerungen ableiten. Man kann aber sehr wohl Tendenzen in der Einschätzung von Qualitäten durch die Bewohner:innen des jeweiligen Stadtteils erkennen.

Hierbei wurden folgende Indikatoren ausgewertet:

- Wie gerne leben Sie in Ihrem Stadtteil?
- Einschätzung der Lebensqualität im Vergleich zu einem anderen Stadtteil.
- Einschätzung der Lebensqualität im Vergleich zu anderen Städten.
- Wie lange wohnen Sie schon in Ihrem Stadtteil?
- Veränderung der Lebensqualität in Graz in den vergangenen 5 Jahren.
- Veränderung der Lebensqualität in Graz in den nächsten 5 Jahren.
- Indikatorgruppen:
  - o Nahversorgung
  - o Gesundheit und Serviceeinrichtungen
  - o Lebenshaltungskosten
  - o Wohnsituation
  - o Umweltqualität
  - o Erholungs- und Freizeitwert
  - o Sicherheit
  - o Arbeitssituation
  - o Verkehr
  - o Bildung und Kinderbetreuung
  - o Zusammenleben

### 3. INSTRUMENTE DER QUALITÄTSSICHERUNG AM WOHNUNGSMARKT

Die beteiligten Ämter der Stadt Graz, allen voran das Stadtplanungsamt, versuchen über eine Reihe von hoheitlichen und privatrechtlichen Instrumenten, eine ausreichende Qualität der Wohnbauprojekte und deren Einbindung in das Wohnumfeld bzw. in das Stadtquartier zu gewährleisten.

Je nach Ausgangslage der Widmung im Flächenwidmungsplan unterscheiden sich die Projektabläufe und die durch die Stadt eingesetzten Instrumente zur Qualitätssicherung. Zur Anwendung kommen je nach Widmung und Projektgröße:

- Master- und Rahmenpläne vor einer Umwidmung
- Städtebauliche Wettbewerbe (teilweise vor Erstellung von Bebauungsplänen)
- Architektonische Wettbewerbe (Grazer Modell)
- Bebauungsplanung
- Städtebauliche Verträge (Sicherung von Durchwegung, Flächen, sonstige qualitätssichernde Maßnahmen)
- Dienstbarkeit des Bauverbotes
- Vorlage im Fachbeirat
- Ortsbildgutachten im Bauverfahren
- Weitere Fachgutachten anderer Ämter
- Gutachten der ASVK
- Wenn Aufschließungsgebiet: Nachweis der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse

In der Folge werden die wichtigsten aktuellen Instrumente zur Qualitätssicherung kurz charakterisiert.

### 3.1. Hoheitliche Instrumente

Zur Sicherstellung der Qualität im Wohnbau stehen **verschiedene hoheitliche Instrumente auf unterschiedlichen Verwaltungsebenen** zur Verfügung. Die Instrumente folgen hierbei dem Subsidiaritätsprinzip, so dürfen z.B. Festlegungen im Bebauungsplan keiner übergeordneten Ebene (z.B. dem Flächenwidmungsplan) widersprechen.

#### *Überregionale Planung*

Landesweite Grundsätze und Ziele werden im **LEP-Landesentwicklungsprogramm** vorgegeben. Diese Ziele und Grundsätze sind in der örtlichen Raumplanung (z.B. im Flächenwidmungsplan) umzusetzen. Den rechtlichen Rahmen für die örtliche Raumplanung bildet das **StROG Steiermärkisches Raumordnungsgesetz**.

#### *Stadtentwicklungskonzept (STEK) 4.0 / Räumliches Leitbild 1.0 / Flächenwidmungsplan 4.0*

Das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 ist das strategische Planungsinstrument der Stadt Graz. In den 10 Grundsätzen heißt es unter anderem „Graz bietet attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet“ und „Graz bekennt sich zu einem qualitätsvollen Wachstum“.

Flächendeckende Qualitätsstandards bilden die Grundlage für das Agieren der öffentlichen Hand (vor allem der Stadt Graz) bei Investitionen und Flächensicherung, die zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität führen.

Qualitätsvolles Wachstum bedeutet hinsichtlich der Schaffung von neuem Wohnraum „nicht kompensierbarer Qualitätsverlust definiert die Grenzen des Wachstums“.

Zur Umsetzung der Ziele und Festlegungen des STEK 4.0 wurde im Jahr 2019 darauf aufbauend das Räumliche Leitbild 1.0 beschlossen. Diese Instrumente geben den großen Rahmen für die Projektentwicklung an einem konkreten Standort vor.

Das STEK 4.0 bildet die wesentliche Grundlage für den Flächenwidmungsplan 4.0 (in Rechtskraft seit 2018), das Räumliche Leitbild bildet die Grundlage für die Bebauungsplanung und für die gutachterliche Tätigkeit im Bauverfahren seitens des Stadtplanungsamtes.

Der Flächenwidmungsplan legt die Widmungskategorien gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz sowie die zulässige Bebauungsdichte fest. In Abhängigkeit von der Zugehörigkeit zu einem der 31 Teilräume und dem jeweiligen Bereichstyp (es sind gemäß räumlichen Leitbild 13 Bereichstypen definiert) sind für die bauliche Entwicklung weitere konkrete Festlegungen getroffen worden. Diese betreffen zum Beispiel

- den Rahmen der Geschoßanzahl,
- die Bauungsweise,
- die Lage zur Straße,
- die zulässige Funktionsdurchmischung,
- Vorgaben zur Begrünung und Einfriedung,
- Zulässige Formen der Parkierung,
- oder auch den Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden.

Extra festgelegt sind Vorgaben für die Gestaltung von Werbeanlagen und für Hochhausstandorte (Gebäude mit einer Fluchthöhe von mehr als 32 Meter).

Seitens der Stadtplanung wird in den unterschiedlichen Planungs- und Genehmigungsschritten die Einhaltung der Vorgaben aus STEK, räumlichem Leitbild und Flächenwidmungsplan eingefordert und zum Beispiel in Bebauungsplänen umgesetzt. Die Analyse der Case Studies (siehe Anhang zu diesem Bericht) hat aber gezeigt, dass die Vorgaben der Planung insbesondere im Bereich der Grün- und Freiräume oft nicht eingehalten werden.

### ***Rahmenpläne / Masterpläne***

Für 42 Teilgebiete der Stadt Graz wurden vertiefende Stadtentwicklungsprojekte mit einer weiteren Konkretisierung der Vorgaben für die bauliche Entwicklung erstellt. Prominentestes Beispiel ist der Rahmenplan Reininghaus, der als Vorgabe für die Entwicklung der einzelnen Quartiere als Kooperationsprojekt von Stadtplanung, Grün- und Freiraumplanung sowie Verkehrsplanung erstellt wurde. Der Rahmenplan Reininghaus wurde 2010 einstimmig im Grazer Gemeinderat beschlossen.



### Flächenwidmungsplan – Festlegung von Vorbehaltsflächen

Im Flächenwidmungsplan 4.0 wurden erstmals Flächen für „kommunale Einrichtung – Wohnbau“ gemäß §37 STROG als Vorbehaltsflächen festgelegt.

Die Erfahrung mit dieser Form der Flächensicherung für kommunalen Wohnbau nach den ersten zwei Jahren zeigt, dass dieses Instrumentarium erste Erfolge zu verzeichnen hat: selbstverständlich wurden in der kurzen Zeit nicht alle Flächen der Stadt Graz angeboten, bei 3 Flächen können allerdings (Teil-)erfolge vermeldet werden (s.u.).

Insgesamt wurden **13 Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 9,4 Hektar** festgelegt:

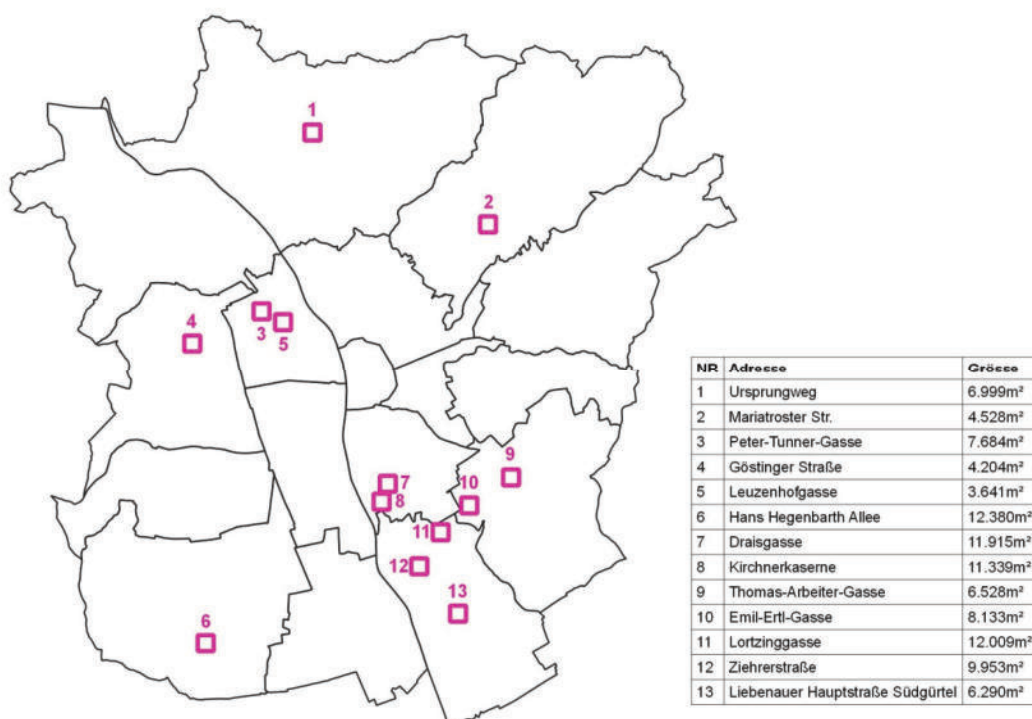


Abbildung 3: Lage der Vorbehaltsflächen für Kommunalen Wohnbau im Stadtgebiet (eigene Darstellung)

#### Stand Jänner 2022:

1. Ursprungweg: bisher kein Ankauf
2. Mariatroster Straße: bisher kein Ankauf, Verhandlungen laufen
3. Peter-Tunner-Gasse: Ankauf erfolgt
4. Göstinger Straße: bisher kein Ankauf
5. Leuzenhofgasse: bisher kein Ankauf
6. Hans-Hegenbarth-Allee: bisher kein Ankauf
7. Draiggasse: in Verhandlung
8. Kirchner-Kaserne: Ankauf erfolgt

9. Thomas-Arbeiter-Gasse: bisher kein Ankauf, Verzicht wahrscheinlich
10. Emil-Ertl-Gasse: bisher kein Ankauf
11. Lortzinggasse: bisher kein Ankauf
12. Ziehrerstraße: Teilankauf erfolgt
13. Liebenauer Hauptstraße: bisher kein Ankauf

Vorbehaltsflächen sind ein geeigneter Baustein zur Schaffung von leistbaren Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen. Bei 3 Ankäufen innerhalb von 2 Jahren und weiteren 2 Fällen, bei denen verhandelt wird, ist der Output sichtbar.

### Bebauungspläne

Gem. §40 StROG sollen von Gemeinden Bebauungspläne (im Verordnungsrang) erstellt werden, um eine geordnete Siedlungsentwicklung zu garantieren. Im Flächenwidmungsplan 4.0 sind alle bebauungsplanpflichtigen Bereiche in einem Bebauungsplanzonierungsplan dargestellt. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus diesem Plan:

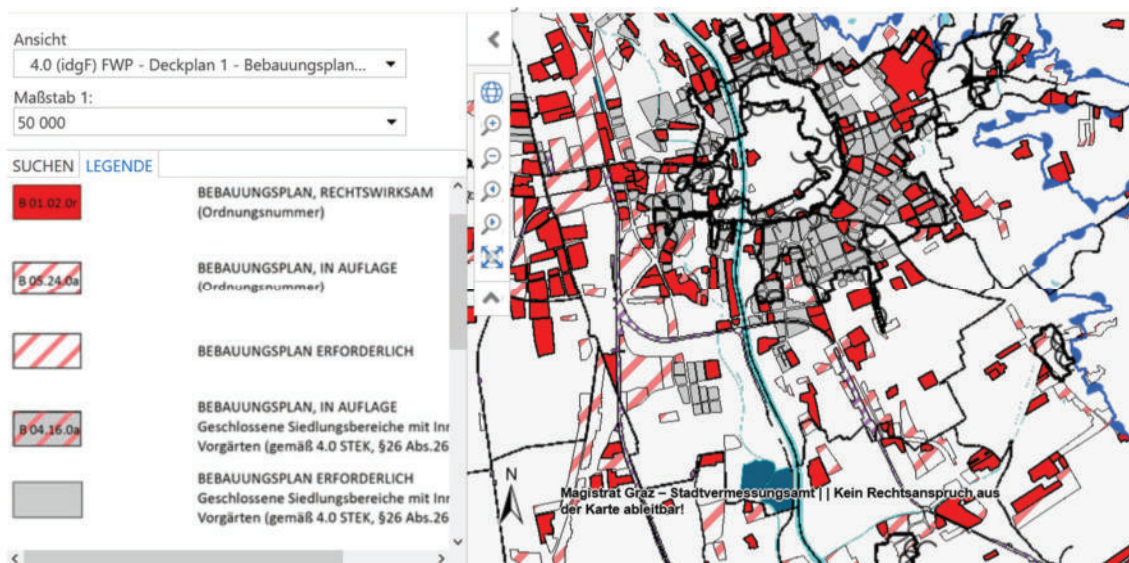


Abbildung 4: Ausschnitt aus Deckplan 1 zum FWP 4.0 - Bebauungsplanzonierungsplan (Quelle: Online 4.0 Stadtentwicklungskonzept)

In der Vergangenheit wurde immer wieder anlassbezogen (Vorhaben eines Bauträgers) ein kleinräumiger Bebauungsplan erarbeitet und beschlossen (Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen hat der Bauwerber das Recht, dass ein kleinräumiger Bebauungsplan erstellt wird). In jüngster Zeit wird verstärkt auf eine quartiersbezogene Abgrenzung von Bebauungsplänen geachtet, zum Beispiel entlang der Haupt-Einfallstraßen nach Graz. Neu ist auch der Versuch, die Entwicklung der Häuserzeilen

entlang der Haupteinfallstraßen von Graz und der unmittelbar dahinter angrenzenden Bereiche mit Bebauungsplänen zu erfassen, unabhängig von einem einzelnen Bauprojekt.

Bei den Inhalten der Bebauungsplan-Verordnungen wurde seitens der Stadt Graz in den letzten Jahren der Spielraum, der seitens des StROG gegeben ist, deutlich intensiver ausgenutzt: zum Beispiel betreffend die Vorgaben für den Grün- und Freiraum oder betreffend der geschoßweisen Nutzungsfestlegungen. Typische Inhalte der Verordnungen sind u.a.

- Bauungsweisen und Nutzungen (z.B. gekuppelt, Wohnnutzung etc.)
- Bauungsgrad und Bauungsdichten
- Bauflucht- und Baugrenzlinien
- Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen und Dächer
- Formale Gestaltung von Gebäuden (z.B. Einschränkung von offenen Laubengängen)
- Stellplätze (Anzahl, Art der Unterbringung z.B. Tiefgarage, oberirdisch etc.)
- Freiflächen, Grüngestaltung (z.B. Baumpflanzungen)

### **Bauverfahren**

Das Genehmigungsverfahren basiert auf dem Steiermärkischen Baugesetz. Die Einhaltung der darin festgelegten Vorgaben ist die Voraussetzung zur Erlangung einer Baugenehmigung. Weiters zu berücksichtigen sind die Festlegungen der Bauungsdichteverordnung.

Während die Vorgaben für das Objekt und für Verkehrsflächen sehr detailliert sind, sind die inhaltlichen Vorgaben für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen sehr reduziert. So wird z.B. die Errichtung eines Kinderspielplatzes ab einer bestimmten Größe des Bauvorhabens vorgeschrieben, allerdings gibt es keine näheren Angaben für die Ausgestaltung eines Kinderspielplatzes. Ähnliches gilt für Grün- und Freiflächen (Außenanlagen). Was jedoch im Baugesetz bis Mitte 2022 festgehalten war, ist der Rechtsanspruch auf die Ausschöpfung der (im Flächenwidmungsplan festgelegten) höchstzulässigen Bauungsdichte (seit Juli 2022 gilt eine geänderte Rechtslage).<sup>1</sup>

Das Stadtplanungsamt hat bei Bauvorhaben die Möglichkeit, über die gutachterliche Tätigkeit eine Stellungnahme zum jeweiligen Bauvorhaben abzugeben.

---

<sup>1</sup> §29 Abs. 2 Stmk. BauG

### **ASVK, Fachbeirat für Baukultur**

Die **Grazer-Altstadtsachverständigenkommission (ASVK)** ist zuständig für Gutachten für Bauprojekte, die innerhalb der Schutzzonen nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz geplant sind. Bei Übergehen der ASVK kann ein Baubescheid im Einzelfall beeinträchtigt werden. Ziel der ASVK ist u.a. die Wahrung des Gebietscharakters der Grazer Altstadt und insbesondere der Wahrung der Grazer Dachlandschaft.

Der **Fachbeirat für Baukultur** existiert seit 2011, er gibt bei Projekten von über 2.000m<sup>2</sup> BGF außerhalb der Altstadtschutzzone und des Gewerbebezugs Stellungnahmen ab. Die Beiziehung des Fachbeirats geschieht vor dem Bauverfahren, ausgenommen sind Projekte, die aus einem Architekturwettbewerb als Siegerprojekte hervorgegangen sind. Die Stellungnahmen gelten als Empfehlung für die weitere Baueinreichung. Die Bewertung erfolgt in der Planungsphase hinsichtlich der Kriterien Ortsbild, Gestaltungsqualität, städtebaulicher Dimension, öffentlicher Raum, Nachhaltigkeitskriterien und Energieeffizienz (Werle 2019).

Mitglieder des Fachbeirats sind Expert:innen des Städtebaus und der Architektur (aktuell 1 Raumplaner und 3 Architekt:innen).

## **3.2. Privatrechtliche Instrumente**

Im Rahmen der **Vertragsraumordnung** ist es Gemeinden möglich mit Projektwerber:innen bzw. Grundeigentümer:innen zivilrechtliche Verträge zur Verwirklichung von Bebauungs- und Nutzungsvorgaben abzuschließen. Vertragsraumordnung ist in Österreich als Instrument zur Baulandmobilisierung üblich (z.B. Befristung von Baugenehmigungen).

Durch **Städtebauliche Verträge** sowie **Mobilitätsverträge** können, in Ergänzung zu den Festlegungen der hoheitlichen Planungsinstrumente, Bestimmungen und Zielvorstellungen für Nutzung und Bebauung eines Grundstückes (oder Quartiers) vereinbart werden.

### **Grazer Modell**

Ausgehend von Vorarbeiten und aufbauend auf Verhandlungen der Stadt Graz mit der Wirtschaftskammer und der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten wurde im Jahr 2006 das „Grazer Modell“ im Gemeinderat beschlossen (vgl. Werle 2019). Dabei handelt es sich um ein Instrument zur Förderung der Baukultur in Graz in Kooperation mit Interessensgruppen und Standesvertretungen. Privaten Investor:innen, welche nicht dem Bundesvergabegesetz unterliegen, wird hierbei empfohlen, bei Projekten ab einer Bruttogeschossfläche von 3.000m<sup>2</sup> Wettbewerbe durchzuführen. Ziel ist, dass Stadtverwaltung und Investor:innen zusammenarbeiten und dadurch übergeordnete Qualitäten entstehen. Dabei sind folgende Ziele im Leitfaden des Graz Modells<sup>2</sup> formuliert:

- Baukultur als Standortfaktor: größere private Hochbauprojekte, insbesondere an ortsbild-prägenden Standorten.
- Verbesserung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten in der Planungsphase und Projektumsetzung, Erhöhung der Marktchancen in der Verwertung.
- Planungsservice durch verbindliche Planungsaussagen aller relevanten städtischen Stellen und damit auch hohes Maß an Planungssicherheit für die Projektentwickler:innen.
- Effiziente Abwicklung von behördlichen Verfahren durch Abklärung von Rahmenbedingungen und Qualitätssicherung im Vorfeld.
- positive Öffentlichkeitswirksamkeit durch gemeinsamen Auftritt aller Beteiligten

Durch die freiwillige Zusammenarbeit von Stadtverwaltung und Investor:innen entsteht eine Verbindlichkeit: „Stadtverwaltung und Investoren wirken bereits bei der Erstellung der Wettbewerbsgrundlagen zusammen. Die im Rahmen eines solchen Wettbewerbs ausgewählten Projekte gelten – wenn ihre wesentlichen Parameter beibehalten werden – für die nachfolgenden Verfahren der Stadt Graz als grundsätzlich umsetzungsfähig und erhalten ein positives städtebauliches Gutachten des Stadtplanungsamts. Neben der Planungssicherheit ist eine weitere effektive und rasche Abwicklung der Projekte die Folge.“ (Werle 2019)

Ab einer Bruttogeschossfläche von 15.000m<sup>2</sup> werden zur Bearbeitung komplexerer städtebaulicher Aufgaben kooperative Verfahren als mögliches Instrumentarium vorgeschlagen. Hier wird beispielhaft die Erstellung eines integrativen städtebaulichen Rahmenplans genannt. Dabei kann es sich um Vorstufen für Architekturwettbewerbe

<sup>2</sup> [https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Gemeinderecht/GEMRE\\_ST\\_60101\\_A10\\_BD\\_124742\\_2015\\_0004/GEMRE\\_ST\\_60101\\_A10\\_BD\\_124742\\_2015\\_0004.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Gemeinderecht/GEMRE_ST_60101_A10_BD_124742_2015_0004/GEMRE_ST_60101_A10_BD_124742_2015_0004.pdf)

handeln. Im Jahr 2018 wurde das Grazer Modell überarbeitet und neuerlich im Gemeinderat beschlossen.

### **Städtebauliche Verträge**

Nach einer Änderung im StROG Steirisches Raumordnungsgesetz ist es seit 2010 für Gemeinden möglich sogenannte Städtebauliche Verträge abzuschließen. Mittels **§43 „Planungskosten- und Aufschließungskostenverträge“** können für Flächenwidmungsplanänderungen, die außerhalb der Revision angeregt werden, vertragliche Vereinbarungen bzgl. der Kostentragung für Planungs- und Aufschließungskosten mit den Grundeigentümer:innen getroffen werden.

Übliche Festlegungen in diesen Verträgen sind, neben der Beteiligung an Infrastrukturkosten

- Maßnahmen in den Bereichen Mobilität, Parkraum und Verkehr (s. u. „Mobilitätsverträge“)
- Maßnahmen in den Bereichen Baukultur, Öffentlicher Raum und Grünraum (z.B. „Überlassungsverträge“ – Überlassung von Grundstücksflächen für öffentliche Verwendung)

Zuständige Stelle für die Vertragsverhandlungen ist die Stadtbaudirektion. Sie ist den betroffenen Fachabteilungen übergeordnet und koordiniert das Vorgehen und die Inhalte der Vertragsverhandlungen, in Abstimmung mit den Fachabteilungen. Nach Unterzeichnung des Vertrags wird von der Stadtbaudirektion ein Pflichtenheft erstellt, in dem die vertraglichen Vereinbarungen, Kosten etc. dargestellt sind. Das Einhalten der Vertragsinhalte bzw. das Vertragsmonitoring erfolgt ebenfalls durch die Stadtbaudirektion.

### **Mobilitätsverträge**

Ein Mobilitätsvertrag wird zwischen der Stadt Graz (Abteilung Verkehrsplanung) und den Bauträger:innen abgeschlossen. Der Mobilitätsvertrag wird im Rahmen der Bebauungsplanung, in enger Abstimmung mit der Abteilung Stadtplanung erstellt. Die Bauträger werden zur Bereitstellung von konkreten Maßnahmen verpflichtet, die der Reduktion des Kfz-Verkehrs dienen, oder zur Entrichtung eines monetären Mobilitätsbeitrages, der z.B. zur Finanzierung von Attraktivierungsmaßnahmen beim



öffentlichen Verkehr dient. Der Mobilitätsvertrag kann Bestandteil eines städtebaulichen Vertrags sein oder für sich allein stehen.

Voraussetzungen für das Abschließen eines Mobilitätsvertrags ist u.a. eine Grundstücks- bzw. Gebietsgröße von mind. 10.000m<sup>2</sup> BGF, somit wird der Mobilitätsvertrag, in der Regel, nur bei größeren Projekten abgeschlossen.

Typische Inhalte der Mobilitätsverträge sind u.a.

- Reduktion der PKW-Stellplätze
- Zuzahlung für ÖV-Zeitkarten für Bewohner:innen
- Echtzeit-Information über Abfahrtszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel
- Radinfrastruktur (Abstellanlagen, Self-Service-Boxen, ...)

Mit Stand September 2020 gibt es in Graz 35 beschlossene Mobilitätsverträge:

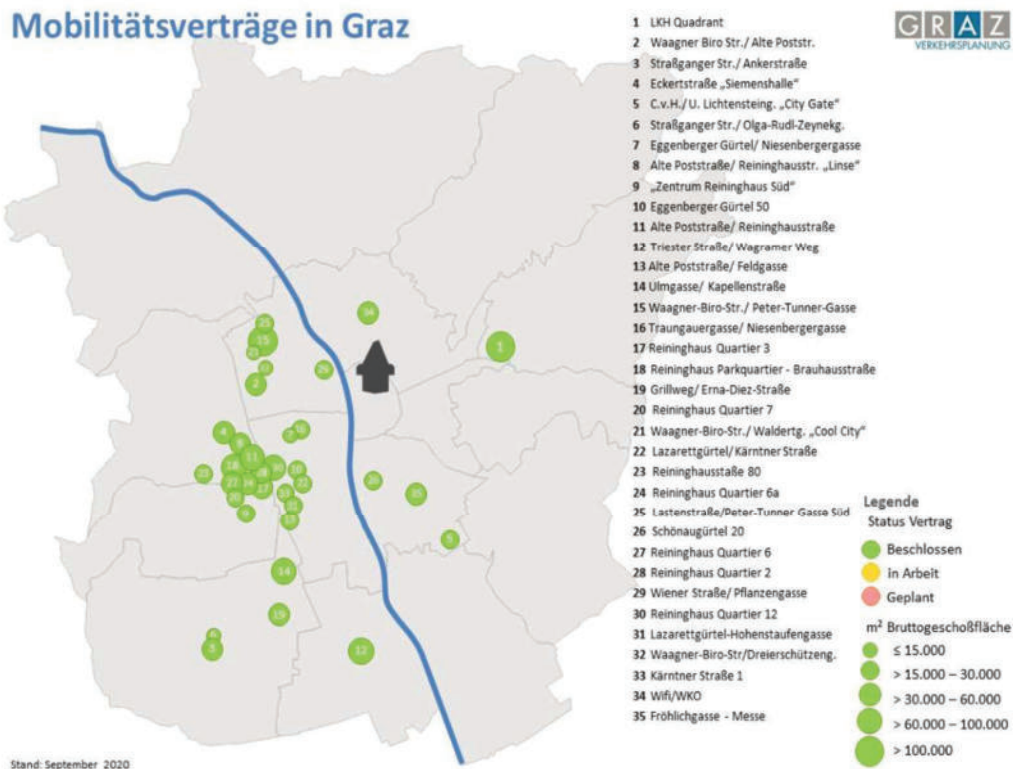


Abbildung 5: Verortung der 35 beschlossenen Mobilitätsverträge in Graz (Quelle: www.graz.at)

Ein Manko der Mobilitätsverträge ist die fehlende Möglichkeit der Sanktion bzw. Kontrolle der Qualität der Umsetzung.

### 3.3. Wohnbauförderung und weitere Instrumente

#### *Wohnbauförderung*

Die steirische Wohnbauförderung wurde in dieser Studie für den Geschoßwohnbau - die so genannte Geschoßbauförderung, die umfassende Sanierungsförderung und die Assanierungsförderung untersucht. Die gegenwärtigen gesetzlichen Rahmenbedingungen gehen auf das Wohnbauförderungsgesetz 1993 zurück. Die Qualität des Wohnbaus ist im geförderten Wohnbau eher durchzusetzen, weil sie eine Förderbedingung darstellt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nur ein geringer Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Graz über die letzten Jahre dem geförderten Wohnbau zuzuordnen sind. Diese Entwicklung liegt vor allem daran, dass anstelle des für Graz für den geförderten Geschoßwohnbau zur Verfügung stehenden Förderkontingents von 50% mittlerweile weniger als 25% von den Wohnbauträgern tatsächlich abgerufen werden.

Im Bereich der Geschossbauförderung kommen zur Qualitätssicherung ein Architekturwettbewerb und der Wohnbautisch zu tragen. Im Bereich der umfassenden Sanierung der Sanierungswohnbautisch und im Bereich der Assanierung das Kriterium einer Aufwertung des Wohnumfeldes.

#### *Wohnbautisch*

Alle Projekte des geförderten Geschoßwohnbaus müssen am Wohnbautisch besprochen werden. Dort wird die Einhaltung der umfangreichen Vorgaben der Wohnbauförderung überprüft. Von Seiten der ZT-Kammer wurde auf die veraltete Kriterienliste hingewiesen, nach der die Projekte überprüft werden. Hinsichtlich der qualitativen Vorgaben beschränkt sich die Beurteilung weitgehend auf die technische und gestalterische Ausführung des Objektes. Dagegen gibt es auch aufgrund der Fördervorgaben nur eine vergleichsweise geringe Möglichkeit, auf die Qualität und Gestaltung des Wohnumfeldes / der Außenanlagen Einfluss zu nehmen.



## 4. ANALYSE

### 4.1. Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage 2015 bis 2021

#### 4.1.1. Bevölkerungsentwicklung

Im Zeitraum von 2010 bis 2022 ist die Grazer Bevölkerung um ca. 40.000 Personen gewachsen (Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze). Bis 2019 ist die Bevölkerung in Graz jährlich im Durchschnitt um etwas mehr als 4.000 Personen gewachsen. Seit 2019 ist das Wachstum, gebremst durch die Corona-Pandemie, geringer als in den Jahren davor:

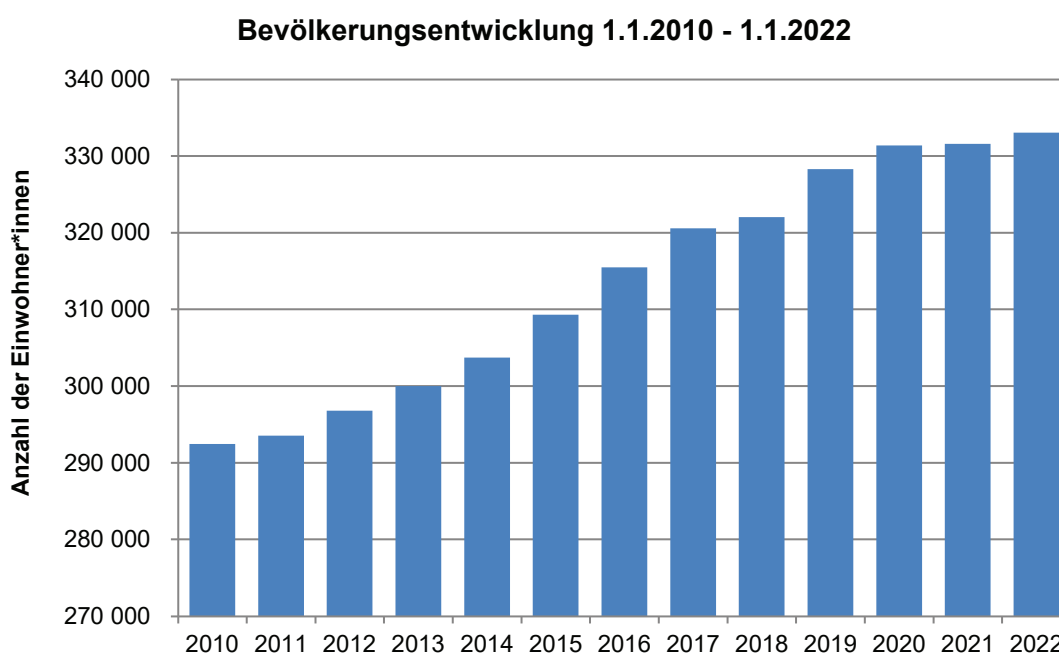


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung seit 2010 (Quelle: Quartalsdaten der Stadt Graz)

Folgende Abbildung zeigt die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2016 bis 2021 auf Ebene der Struktursprengel für das gesamte Grazer Stadtgebiet. Besonders auffällige Sprengel wurden nummeriert und vertiefend analysiert:

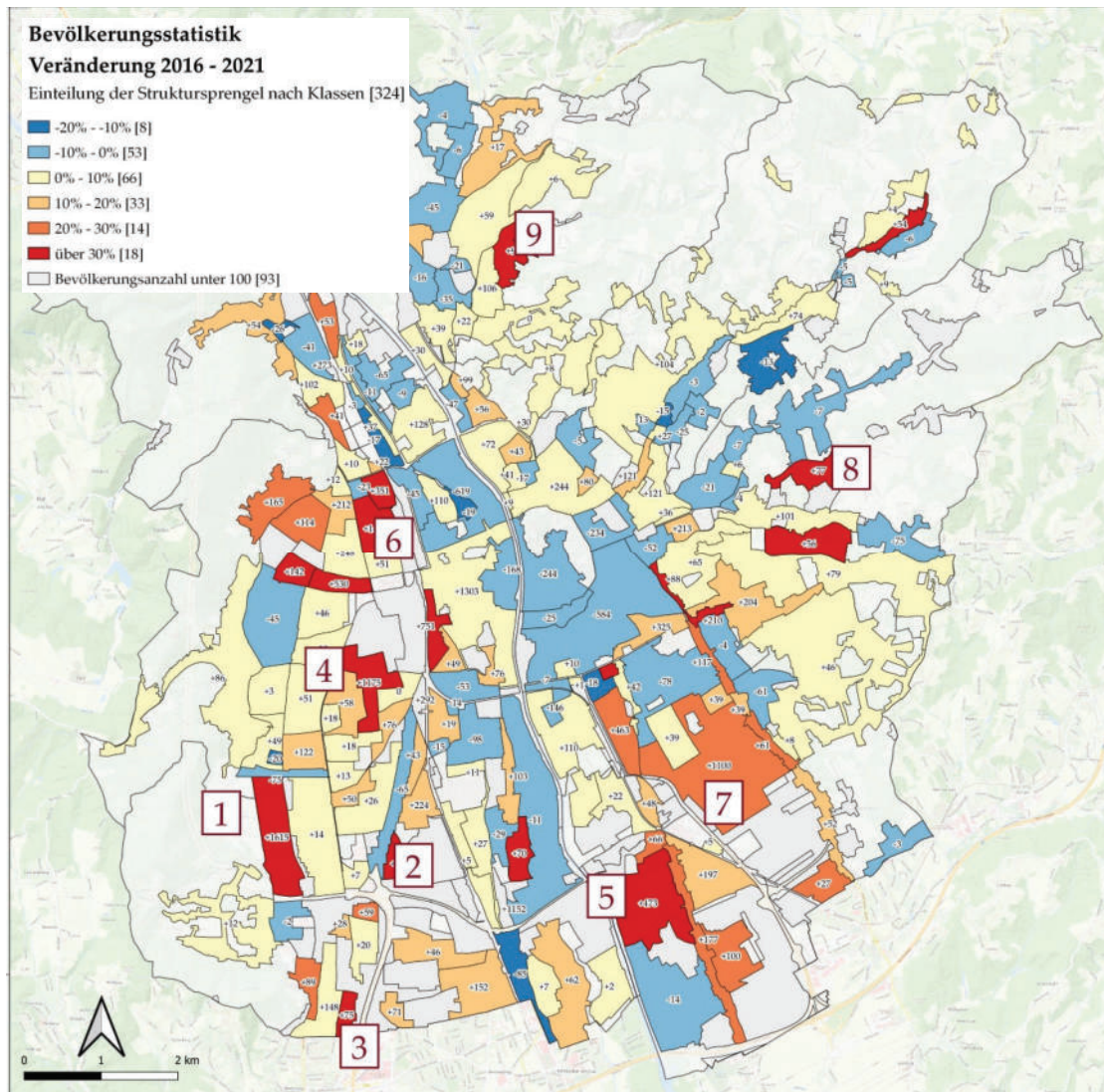


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2016 und 2021 nach Struktursprengeln (eigene Darstellung)

Die rot gefärbten Sprengel stellen jene, mit dem größten relativem Wachstum dar. Ersichtlich sind die Sprengel mit den großen Wohnbauprojekten wie z.B. bei Ziffer 1 Green City, oder Ziffer 4 Reininghaus Quartier 7.

#### 4.1.2. Fertigstellungen

Der Fokus der Bearbeitung liegt gemäß Auftrag beim Geschößwohnungsbau ab den Jahren 2015 / 2016. Wie bereits erwähnt sind Datengrundlagen aus dem AGWR für die Zeit vor 2015 mit Unsicherheiten von +/- 30% behaftet und daher für die Zeit vor 2016 keine zuverlässigen Analysen möglich.

**Es wurden daher nur überprüfte Wohnobjekte mit mehr als 2 Wohneinheiten berücksichtigt (Einfamilienhäuser sind hier nicht erfasst).**

Zur Ermittlung der tatsächlichen Wohnobjekte und der Anzahl der Wohnungen je Wohnobjekt wurden im ersten Schritt aus dem AGWR-Datensatz die tatsächlichen Wohnobjekte ausgewählt und nach Bauperiode, nach Wohnzweck und Gebäudeeigenschaft gefiltert. Doppelte Nennungen wurden durch gleiche Objektnummern und zusätzliches Attribut beim Parameter Identifikationsnummer identifiziert und im zweiten Datensatz (Liste der Wohnungen) die jeweiligen Nennungen manuell entfernt. Knapp 42 solcher Fälle gibt es in der Bauperiode ab 2015.

Die angegebene Kategorie (Spaltenüberschrift im Datensatz) "Nutzungsanzahl" entspricht nach Abklärung mit dem Stadtvermessungsamt nicht der Anzahl an Wohneinheiten. Somit wurde aus einem anderen Datensatz (Nutzungen) nach den gleichen Parametern gefiltert, die doppelten Nennungen herausgefiltert und anschließend die Anzahl der Nennungen je Objektnummer gezählt. Über die Objektnummer wurden die beiden Datensätze auch wieder verknüpft. Über den Parameter Bauperiode wurden die Ergebnisse nach Fertigstellungsjahr gefiltert. Mit diesen Werten wurde anschließend Tabellen je Baujahr erstellt, die nähere Auskünfte über die räumliche Verteilung und Intensität des Wohnungsbaus pro Jahr ergeben.

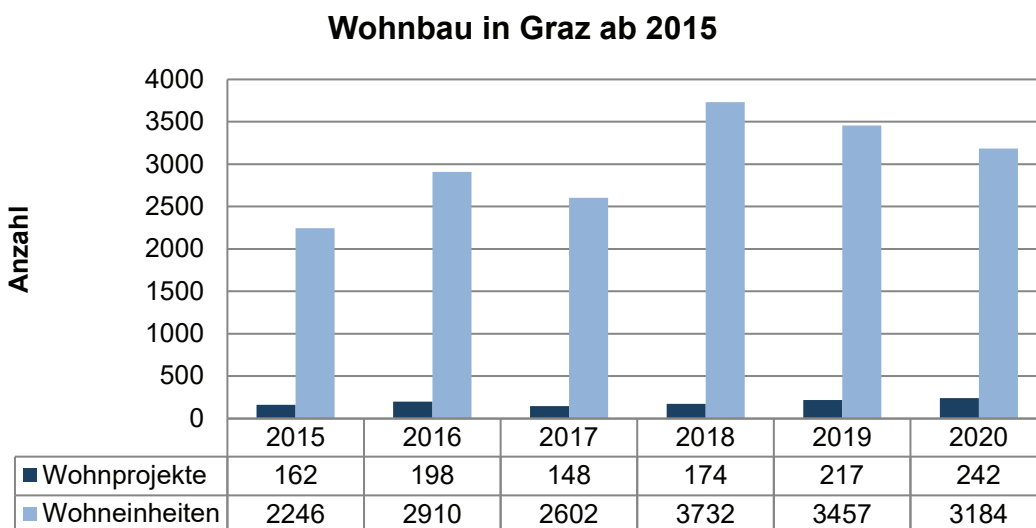


Abbildung 8: Wohnprojekte und Wohneinheiten nach Jahr ab 2015 (eigene Darstellung)

**Insgesamt sind im Zeitraum 2015 bis 2020 1.141 Wohnbauprojekte mit mindestens 2 Wohneinheiten mit insgesamt 18.131 Wohnungen gebaut worden.**

Besonders das Jahr 2018 sticht mit einer hohen Bauintensität hervor.

Je nach Fertigstellung einzelner Projekte schwankt die Zahl der Fertigstellungen pro Jahr und Zählsprenkel sehr stark. Deutlich zu sehen ist die hohe Dynamik in den Bezirken Lend, Gries, Eggenberg, Straßgang und Puntigam – während in den rechts der Mur gelegenen Bezirken die Wohnbautätigkeit vergleichsweise geringer war.

Die Daten wurden im Jahr 2022 noch einmal aktualisiert. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen sowie die durchschnittliche Projektgröße. Es ist deutlich zu erkennen, dass die durchschnittliche Projektgröße in den letzten Jahren wieder abgenommen hat.

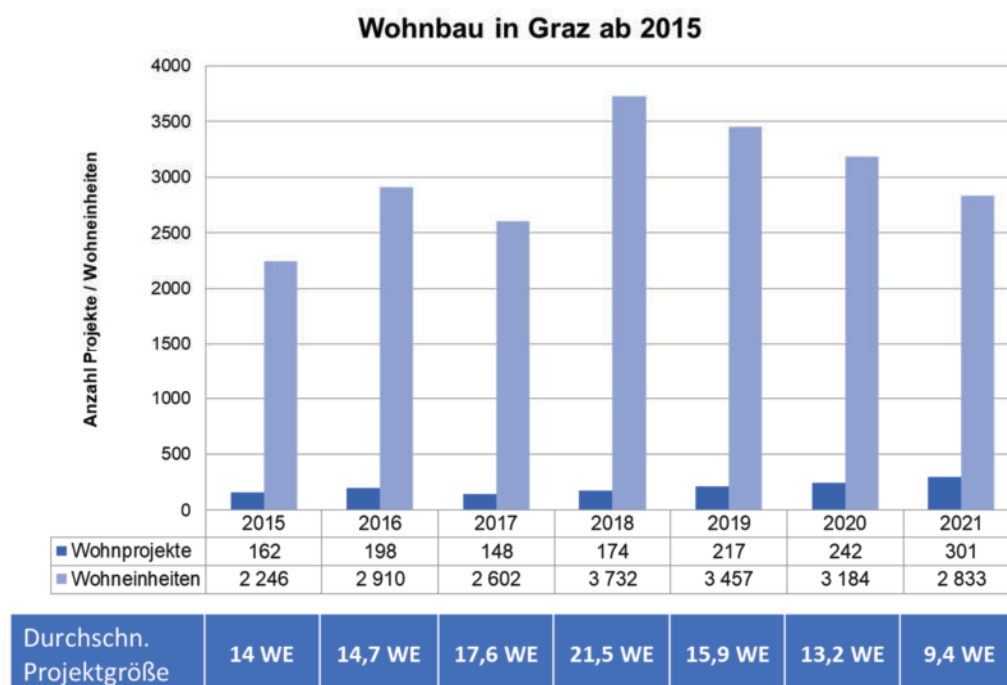


Abbildung 9: Fertigstellungen 2015-2021 mit durchschnittlicher Projektgröße (eigene Darstellung)

### *Anteil der Wohnungen ab 2015 am Gesamtwohnungsbestand*

Beim Gesamtwohnungsbestand wurden die Daten noch nach der Nutzungsart gefiltert, um ausschließlich Wohnungen zu erhalten (WO). Die Karte zeigt, in welchen Struktursprengeln der Zuwachs an Wohnungen in den letzten sechs Jahren bezogen auf den Wohnungsbestand am höchsten war. Die Absolutzahlen geben die tatsächliche Zahl der neu errichteten Wohnungen je Struktursprengel an.



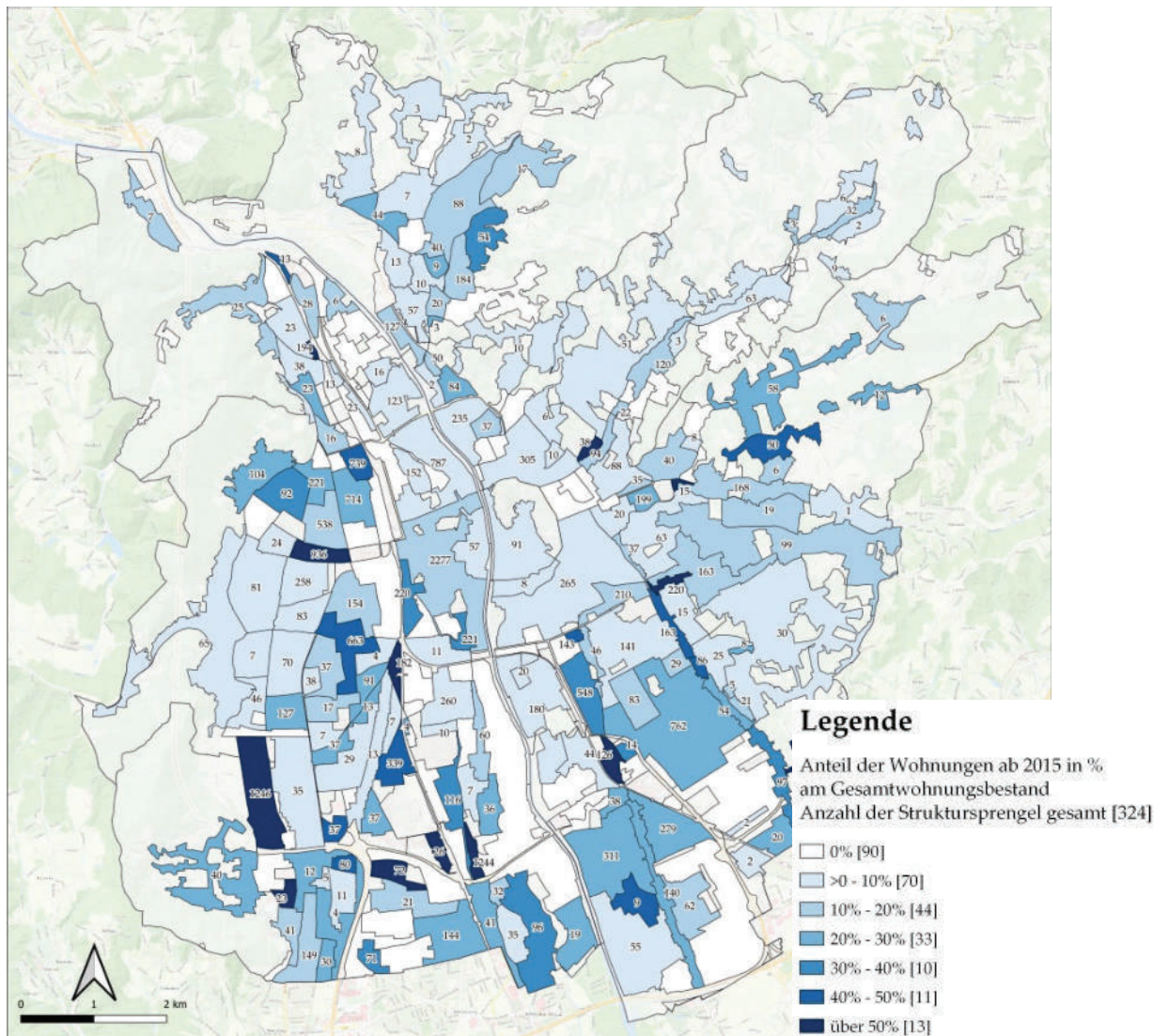


Abbildung 10: Anteil der Wohnungen ab 2015 am Gesamtwohnungsbestand (eigene Darstellung)

### *Projektgrößen und Wohnungsgrößen*

Interessant ist der Blick auf die räumliche Verteilung der Projektgrößen. Durch die Entwicklungsgebiete Reininghaus und Smart City entstehen neue Großprojekte mit mehr als 100 Wohnungen je Projekt. Die Umsetzung von Großprojekten hat davor bereits vor allem in den Bezirken Lend und Gries begonnen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Verteilung der Projekte nach Größenklassen (Punkte) sowie den Anteil der fertiggestellten Projekte (unabhängig von der Projektgröße) für 2015 – 2020:

Tabelle 1: Projektgrößen und durchschnittliche Wohnungsgrößen nach Jahren

Durchschnittliche Wohnungsgrößen je Wohnprojektklasse und Jahr				
2015	Anzahl Projekte	Anzahl Wohnungen	Durchschn. Wohnungsgröße	Durchschn. Wohnraumanzahl
< 20 Wohnungen	136	1189	67.6	2.79
20 - 49 Wohnungen	21	619	58.2	2.59
50 - 99 Wohnungen	2	120	56.7	2.54
> 100 Wohnungen	3	318	45.6	2.47
2016	Anzahl Projekte	Anzahl Wohnungen	Durchschn. Wohnungsgröße	Durchschn. Wohnraumanzahl
< 20 Wohnungen	143	1078	69.8	2.88
20 - 49 Wohnungen	49	1420	64.8	2.67
50 - 99 Wohnungen	6	412	55.3	2.51
> 100 Wohnungen	0	0	0	0
2017	Anzahl Projekte	Anzahl Wohnungen	Durchschn. Wohnungsgröße	Durchschn. Wohnraumanzahl
< 20 Wohnungen	106	920	65.8	2.71
20 - 49 Wohnungen	33	868	64.5	2.67
50 - 99 Wohnungen	5	331	49.8	2.24
> 100 Wohnungen	4	483	53.7	2.31
2018	Anzahl Projekte	Anzahl Wohnungen	Durchschn. Wohnungsgröße	Durchschn. Wohnraumanzahl
< 20 Wohnungen	116	1002	64.2	2.7
20 - 49 Wohnungen	40	1195	61.6	2.62
50 - 99 Wohnungen	13	818	59.3	2.58
> 100 Wohnungen	5	717	50.7	2.58
2019	Anzahl Projekte	Anzahl Wohnungen	Durchschn. Wohnungsgröße	Durchschn. Wohnraumanzahl
< 20 Wohnungen	155	1215	66.0	2.72
20 - 49 Wohnungen	51	1440	58.7	2.59
50 - 99 Wohnungen	10	648	48.9	2.26
> 100 Wohnungen	1	154	55.6	2.4
2020	Anzahl Projekte	Anzahl Wohnungen	Durchschn. Wohnungsgröße	Durchschn. Wohnraumanzahl
< 20 Wohnungen	202	1605	70.4	2.92
20 - 49 Wohnungen	36	1023	59.4	2.54
50 - 99 Wohnungen	1	88	50.8	2.17
> 100 Wohnungen	3	468	46	2.05

In den Jahren seit 2015 hat die Anzahl an fertiggestellten Projekten tendenziell zugenommen, den höchsten Anstieg verzeichnet die Kategorie „Projekte mit bis zu 20 Wohnungen“, Projekte mit über 100 Wohnungen wurden überwiegend in den Jahren 2017 und 2018 errichtet:

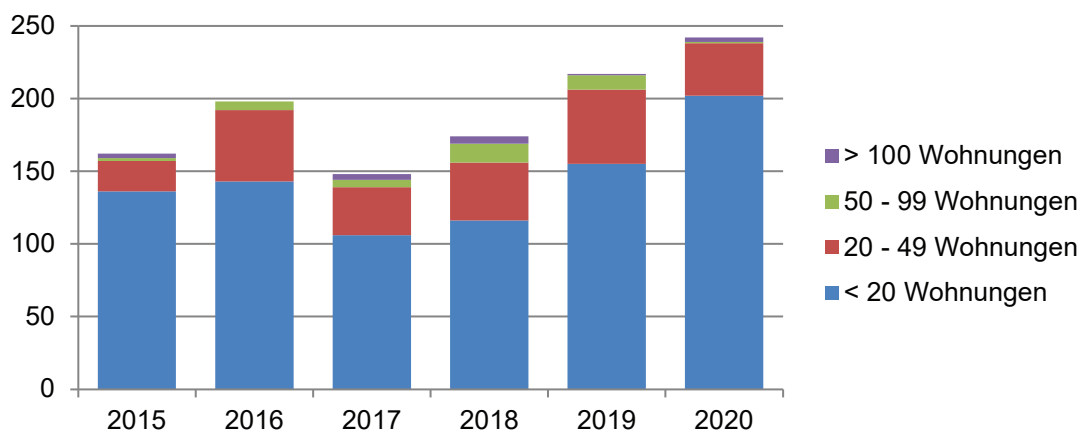


Abbildung 11: Anzahl der fertiggestellten Projekte nach Größen (eigene Darstellung)

Aus den gleichen Tabellen können auch Rückschlüsse auf die Entwicklung der Wohnungsgrößen gezogen werden. Tendenziell hat die durchschnittliche Wohnungsgröße im Wohnungsneubau seit 2016 abgenommen. Es gibt einen eindeutigen Zusammenhang zwischen der Projektgröße und der Größe der angebotenen Wohnungen (s. Tabelle 1). Demnach beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei Projekten mit weniger als 20 Wohneinheiten zwischen 64,2 und 70,4 m<sup>2</sup>, bei den Projekten mit mehr als 50 bis maximal 100 Wohneinheiten zwischen 49,8 und 59,3 m<sup>2</sup> sowie bei den Projekten mit mehr als 100 Wohneinheiten 45,6 und 55,6 m<sup>2</sup> - **je größer die Anzahl der Wohneinheiten je Projekt desto kleiner sind die Wohnungen im Durchschnitt.**

### *Bauintensität nach Jahren*

Folgend wird der Fokus auf die gebauten Wohnprojekte und Wohnungen der einzelnen Jahre von 2015 bis 2020 gelegt. Es wird die Bauintensität des jeweiligen Jahres in den Struktursprengeln verglichen. Die Bauintensität gibt an, welcher Anteil der neuen Bauprojekte in dem jeweiligen Jahr im betroffenen Struktursprengel gebaut wurde.

Folgende Abbildung zeigt die Bauvorhaben der Jahre 2015 bis 2020 nach Struktursprengeln:



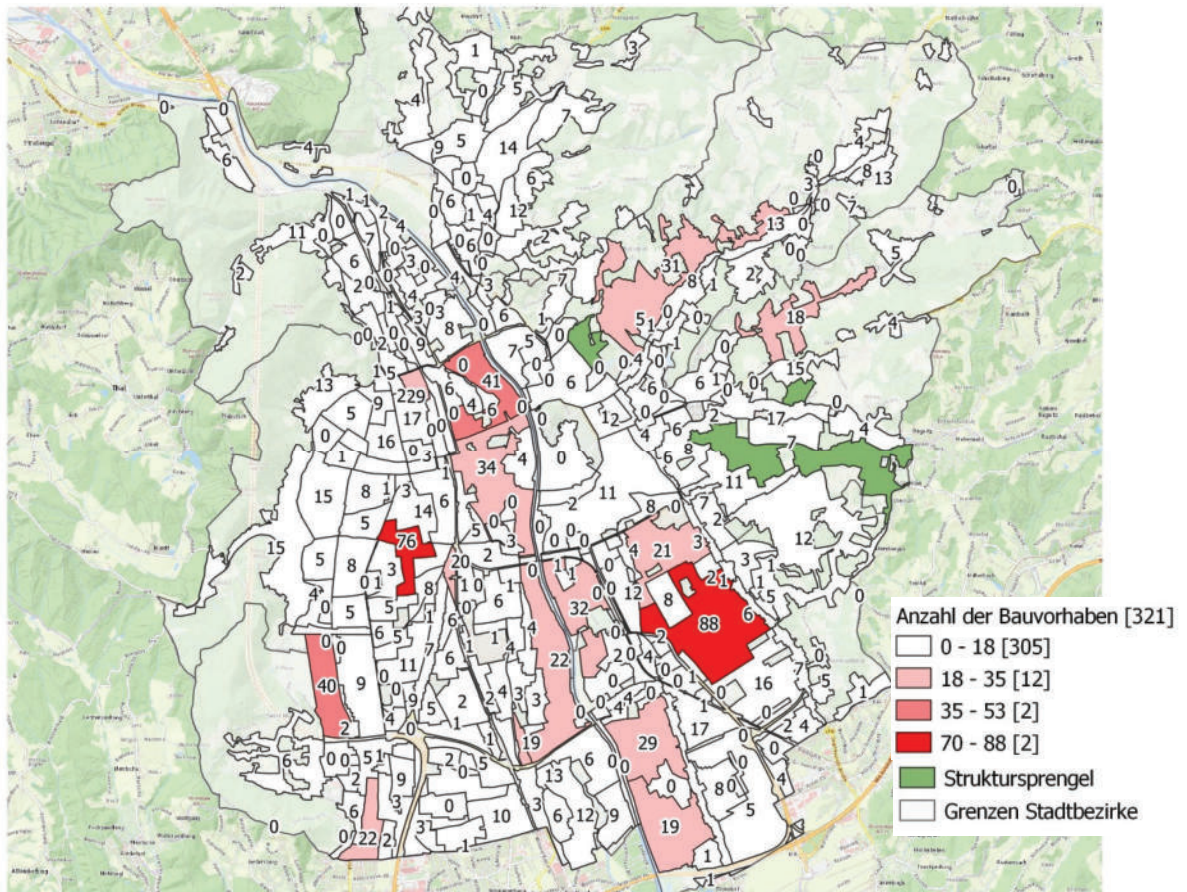


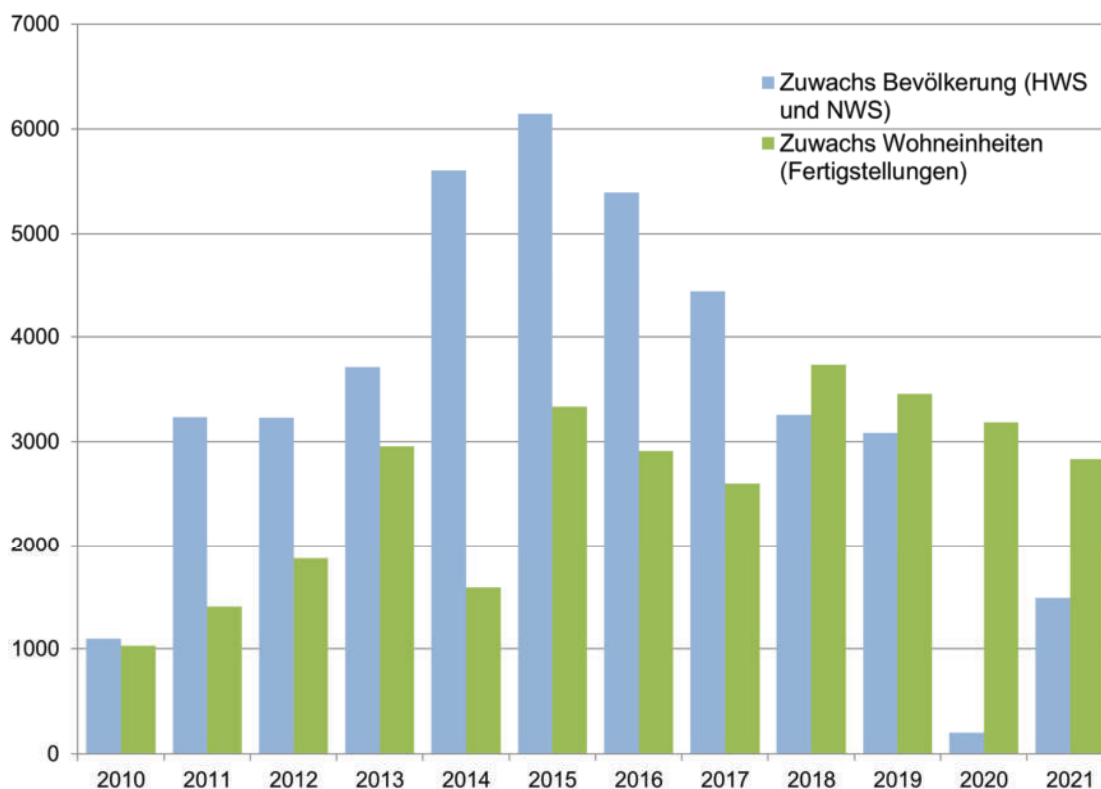
Abbildung 12: Bauintensität der Jahre 2015 bis 2020 nach Struktursprengeln (eigene Darstellung)

Eine besonders hohe Bauintensität kann in einem Sprengel in St. Peter (Sternäckerweg) sowie in Reininghaus festgestellt werden. Erhöhte Bauintensität ist ebenfalls im Nahbereich des Hauptbahnhofs, in Mariatrost, in Straßgang ("Green City") sowie in Puntigam und Murfeld.



#### 4.1.3. Gegenüberstellung Neue Wohnungen - Bevölkerungsentwicklung

Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der neu errichteten Wohnungen in Graz für den Zeitraum 2010 – 2021. Die neu errichteten Wohnungen (Fertigstellungen) werden in Beziehung zur Bevölkerungsentwicklung gesetzt:



**Abbildung 13: Gegenüberstellung von fertiggestellten Wohneinheiten und Bevölkerungszunahme im Zeitraum 2010 bis 2021 (eigene Darstellung)**

Das Bevölkerungswachstum in Graz hat sich seit 2016 verlangsamt, die Zahl der neu errichteten Wohnungen liegt seit 2018 über dem Bevölkerungszuwachs. Daher wird das Angebot an Wohnungen aus der Sicht der Nachfrager größer. Hier stechen vor allem die Jahre ab 2018 hervor. Seit 2018 wurden ca. 13.000 Wohneinheiten fertiggestellt, während die Bevölkerung nur um ca. 6.000 Personen gewachsen ist. Der stark reduzierte Bevölkerungszuwachs im Jahr 2020 ist auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Aber schon davor ist tendenziell ein Überangebot an Wohnungen (verglichen mit dem Bevölkerungszuwachs) zu sehen.

#### 4.1.4. Zweitwohnsitze, Wohnungsleerstand, touristische Nutzung

##### Zweitwohnsitze

Mit Stichtag 1.1.2022 sind in Graz 37.345 Neben- bzw. Zweitwohnsitze gemeldet. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung beträgt ca. 11% und liegt somit im Schnitt der letzten 12 Jahre. Der Vollständigkeit halber wurde auch die Anzahl der registrierten obdachlosen Personen erfasst, die allerdings sehr gering ist und in der Abbildung nicht ersichtlich wird:

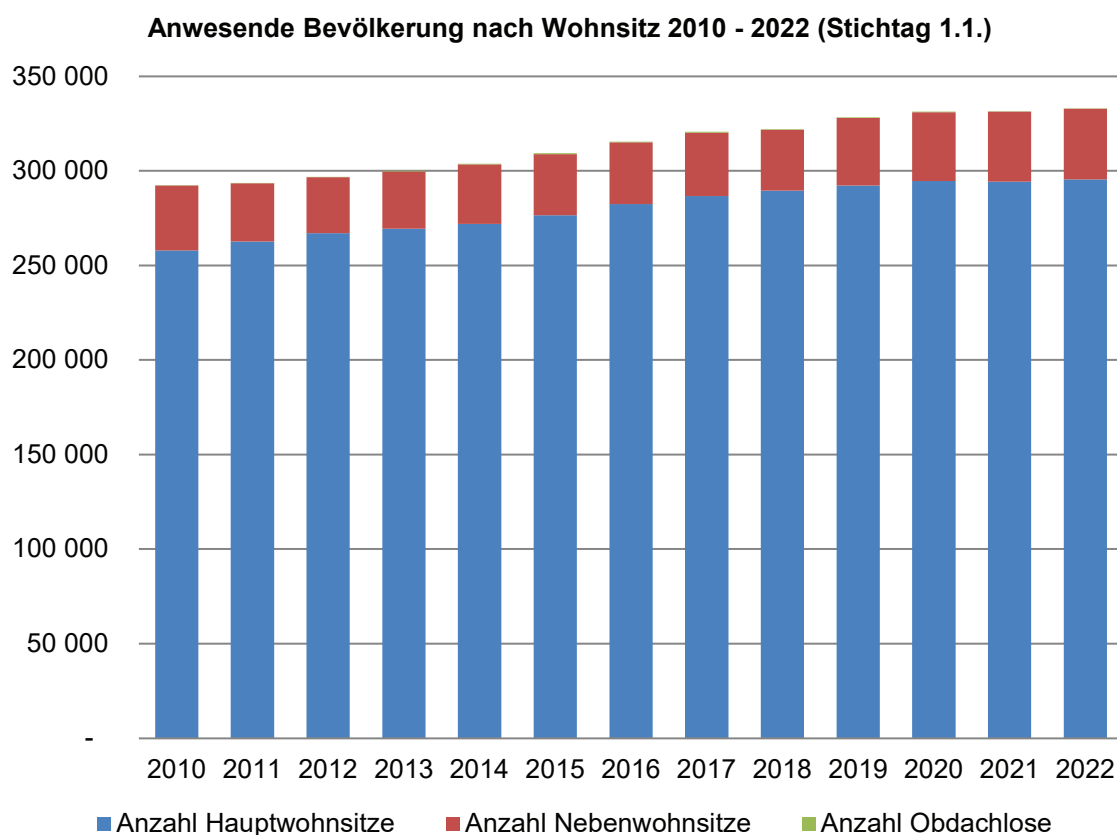


Abbildung 14: Entwicklung der Einwohner:innenzahl nach Wohnsitz im Zeitraum 2010 bis 2022 (eigene Darstellung)

Eine detaillierte Analyse wurde für die Jahre 2016 und 2021 durchgeführt. In der Analyse wurden die Anteile der Nebenwohnsitze auf Struktursprengelbene untersucht. Für das Jahr 2016 konnte ermittelt werden, dass ein großer Teil der Nebenwohnsitze auf Meldungen in Studentenwohnheimen zurückzuführen ist. Der Anteil der Nebenwohnsitze an der Gesamtbevölkerung je Struktursprengel war dort am höchsten, wo Studentenwohnheime situiert sind.

Im Jahr 2021 waren weniger Nebenwohnsitzmeldungen in Studentenwohnheimen zu finden, was vermutlich auf die Corona-Pandemie zurückzuführen ist – Universitäten hatten Großteils auf Distance-Learning umgestellt, das Wohnen am Studienort war somit nicht zwingend notwendig.

### ***Wohnungsleerstand***

Aufgrund der hohen Anzahl an neuen Wohnungen und eines gebremsten Bevölkerungswachstums wird eine Zunahme des Wohnungsleerstandes erwartet. Zusätzlich werden in der öffentlichen Diskussion auch mögliche spekulative Leerstände aufgrund der rasch steigenden Wohnungspreise angenommen.

Um die tatsächliche Situation am Grazer Wohnungsmarkt zu erheben und einen Überblick über die räumliche Verteilung von Wohnungsleerstand zu erhalten, wurde seitens der Stadt Graz, Stadtvermessungsamt in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber und den Autor:innen dieser Studie eine Leerstandserhebung begonnen.

Grundsätzlich ist die Idee, zuerst die Daten des AGWR mit dem ZMR zu verschneiden, um die Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung zu erhalten. Dann soll eine Überprüfung aller Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung hinsichtlich des Stromverbrauchs erfolgen, um dadurch anderweitige Nutzungen erkennen zu können (Büro, Arztpraxis, etc.).

### **Definition von Leerstand**

Zunächst wurde festgelegt, ab wann von einem Leerstand gesprochen wird:

- Wenn in einer Wohnung seit mehr als 1 Jahr keine Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung vorliegt, gilt die Wohnung als „leerstehend“.
- Wenn der Stromverbrauch in einer Wohnung unter 300 kWh/Jahr liegt, kann ein Leerstand vermutet werden, bei einem Jahresverbrauch von unter 500 kWh handelt es sich um einen möglichen/potenziellen Leerstand (zum Vergleich: ein Singlehaushalt verbraucht durchschnittlich ca. 2.000 kWh/Jahr).

Um auf Grundlage der verfügbaren Daten und unter Berücksichtigung der Unsicherheiten bei den Datengrundlagen zu einer möglichst guten Aussage hinsichtlich des Wohnungsleerstandes zu kommen, wurde ein mehrstufiges Verfahren eingeleitet.

## Verschneiden von AGWR-Daten und ZMR-Daten

### Stufe 1: Beispielhaftes Verschneiden von AGWR-Daten und ZMR-Daten

Im Bezirk Geidorf wurde für alle Bauvorhaben, die 2015 – 2019 fertiggestellt wurden, die Zahl der Wohnungen ohne Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung ermittelt.

Bereits bei diesem Schritt sind einige Unsicherheiten aufgetreten (nicht alle bis 31.12.2019 fertiggestellten Objekte wurden im AGWR auch in diesem Zeitraum erfasst, teilweise gibt es fehlerhafte Zuordnungen zu Nutzungseinheitsadressen, vor allem bei Um- und Zubauten sowie bei Dachgeschoßausbauten gibt es Unsicherheiten bei Türnummern, weswegen auch ein Verfahren zur Türnummernberichtigung eingeleitet wurde).

Für den Pilotversuch aussagekräftig ist daher nur der Bereich „Neuerrichtungen“. Für diesen Teil des Wohnungsangebotes wurde im Bezirk Geidorf bei ca. 9% der Wohnungen festgestellt, dass keine Personen auf diese Adresse gemeldet sind (Fertigstellung der Wohnungen 2015 – 2019).

Im Bezirk Jakomini wurde ein zweiter Testlauf mit den gleichen Rahmenbedingungen für Wohnungen durchgeführt, die zwischen 2015 und 2019 errichtet wurden. In dieser Auswahl beträgt der Prozentsatz von Wohnungen, für die keine Wohnsitzmeldung vorliegt, ca. 6%.

### Stufe 2: Nachprüfung einzelner Objekte

Bei detaillierter Betrachtung fiel auf, dass bei einzelnen Neuerrichtungen der Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung zwischen 25 und 30% beträgt (obwohl es sich um Neubauten in guter Lage handelt). In diesen Fällen wurde mit den Hausverwaltungen Kontakt aufgenommen und es wurden vor Ort – Erhebungen durchgeführt (um andere Nutzungen als Wohnnutzung festzustellen).

Ergebnis der Nachfrage bei Hausverwaltungen: in allen diesen Fällen handelt es sich um Wohnungseigentumsgemeinschaften. Die Hausverwaltungen können keine Auskunft geben, weil sie schlichtweg nicht wissen, ob die Wohnungen leerstehend sind bzw. aus welchem Grund.

Ergebnis der stichprobenartigen Vor-Ort Erhebungen: Insgesamt wurden im Bezirk Geidorf 73 Wohnungen, die seit mindestens einem Jahr keine Wohnsitzmeldung aufweisen, aufgesucht. Das Ergebnis war einigermaßen überraschend: 39 Wohnungen waren bewohnt, 3 Wohnungen wurden als Büro verwendet, 3 Wohnungen als Arztpraxen. **Somit konnte nur bei 38% der überprüften Wohnungen ohne**

**Wohnsitzmeldung ein tatsächlicher Leerstand festgestellt werden, der tatsächliche Leerstand bei den neu errichteten Wohnungen seit 2015 beträgt daher ca. 3%.**

#### Auswertung der Stromverbrauchsdaten

Um die Daten des Stromverbrauches für eine Leerstandserhebung verwenden zu können, müssen datenschutzrechtliche Bedenken im Vorfeld ausgeräumt werden. Daher wurde folgende Vorgangsweise vom Auftraggeber in Abstimmung mit dem Stromversorger festgelegt:

- Auswahl von 5-6 Beispielobjekten mit auffallend vielen Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung
- Übermittlung dieser Auswahl an die Energie Graz + Prüfung technische Schnittstelle/Aufbereitung der Stromverbrauchsdaten
- Einreichung des Prozederes bei der österr. Datenschutzbehörde
- Mit Freigabe Datenschutzbehörde „Rollout“ für Bezirke Geidorf und Jakomini

#### Stufe 3: Beispielhafte Auswertung der Stromverbrauchsdaten

Als erster Schritt wurden die Stromverbrauchsdaten für 7 Objekte, die seit 2015 auffallend viele Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen haben, erhoben. Ergebnis: bei keinem einzigen Wohnobjekt, in dem längerfristig keine Wohnsitzmeldung aufscheint, wurde ein längerfristig niedriger Stromverbrauch festgestellt. Das bedeutet, dass alle diese Wohnungen zumindest zeitweise genutzt sind.

#### **Conclusio**

Zum Zeitpunkt des Studienabschlusses können noch keine Aussagen zum tatsächlichen Wohnungsleerstand in Graz gemacht werden. Gemeinsam mit dem Auftraggeber und dem Stadtvermessungsamt wurde eine Methodik entwickelt, mit der eine flächendeckende Leerstandserhebung über den gesamten Wohnungsbestand möglich wäre. Voraussetzung dafür sind aber exakte Daten aus dem AGWR und dem ZMR sowie der Zugang zu Energieverbrauchsdaten. Diese Voraussetzungen sind derzeit noch nicht gegeben.

In weiterer Folge soll diese Leerstandserhebung im Rahmen eines umfassenden Wohnungsmonitorings in die langfristige Strategie der Stadt Graz einfließen.

### Touristische Nutzung

Die Vermietung von Wohnungen an Tourist:innen bzw. an Kurzzeitmieter:innen hat in den letzten Jahren zugenommen.

Um einen Überblick über die aktuelle Situation in Graz zu bekommen, wurden alle im Herbst 2021 über AirBnb und booking.com angebotenen Ferienwohnungen / Apartments erfasst. Insgesamt wurden 383 Wohnungen in fast allen Grazer Stadtbezirken für Tourist:innen angeboten, nur in den Bezirken Ries und Gösting fand sich keine einzige Wohnung. 261 Wohnungen sind kleiner als 70 m<sup>2</sup>, 122 Wohnungen haben 70 m<sup>2</sup> und mehr. Wenn berücksichtigt wird, dass einige Wohnungen nicht über diese beiden Plattformen angeboten werden, kann eine Zahl von ca. 400 bis 450 Wohnungen geschätzt werden, die aktuell als Ferienwohnungen vermietet werden (das sind ca. 0,2 – 0,25% des gesamten Wohnungsbestandes).

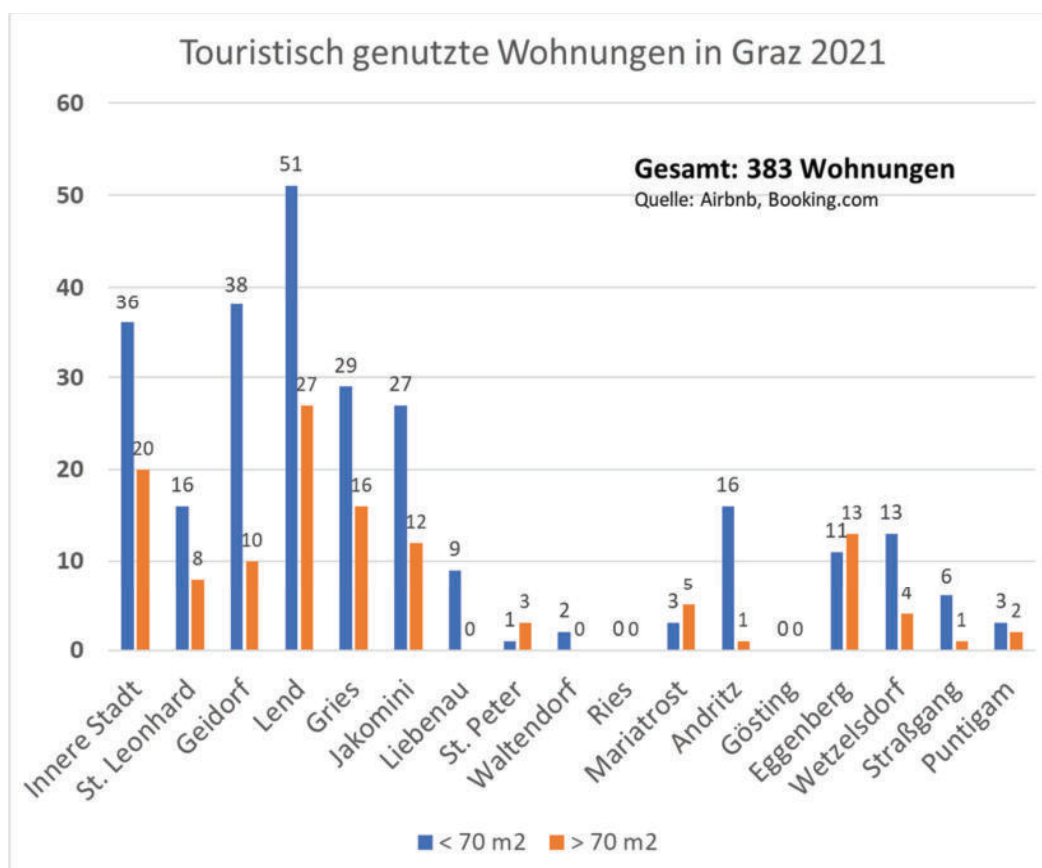


Abbildung 15: Touristisch genutzte Wohnungen in Graz 2021 (Quelle: Airbnb, Booking.com)

Die letzte vergleichbare Erhebung wurde im Juli 2016 durchgeführt. Damals wurden 250 Wohnungen über AirBnb und Booking.com angeboten. **Damit hat sich die Zahl der Ferienwohnungen seit 2016 um ca. 53% erhöht.**

#### **4.1.5. Entwicklung der Nachfrage**

Im Folgenden wird versucht, einen Überblick über die Nachfragestrukturen am Wohnungsmarkt in Graz zu schaffen. Dabei wird vor allem auf das Nachfragesegment der Eigennutzer:innen eingegangen. Im Gegensatz zum Wohnungsangebot mit den zugrunde liegenden Daten des AGWR ist es deutlich schwieriger, Aussagen über die Wohnungsnachfrage zu treffen. Nach der Analyse bestehender Daten zu Zuzügen und Umzügen innerhalb von Graz werden Ergebnisse zu Trends am Wohnungsmarkt und von Wohnungsmarktstudien zusammengefasst.

#### **Zuwanderung**

Als Datengrundlage für Zuzüge und Umzüge dient das Zentrale Melderegister (ZMR). Hier ist zu erwähnen, dass Zuzüge und Umzüge nicht immer in eine Wohnung bzw. ein Haus, sondern auch in Betreuungseinrichtungen, Studentenheime etc. erfolgen können. Trotzdem wird anhand zur Verfügung stehender Daten versucht, ein Bild hinsichtlich der Nachfragestruktur zu schaffen. Im Folgenden werden Daten aus dem Webtool ViBe-App der Stadt Graz dargestellt und um Daten von Statistik Austria ergänzt.

Im Zeitraum von 2015 bis 2022 (Stichtag jeweils 1. 1.) zeigt sich, dass es einen Zuzug von rund 21.700 Personen in die Stadt Graz gab<sup>3</sup>.

Betreffend die soziodemographischen Merkmale der nach Graz Zugezogenen gibt es ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Geschlechtern.

---

<sup>3</sup> <https://vibe.app.graz.at/>. Abgerufen am 27. 10. 2022

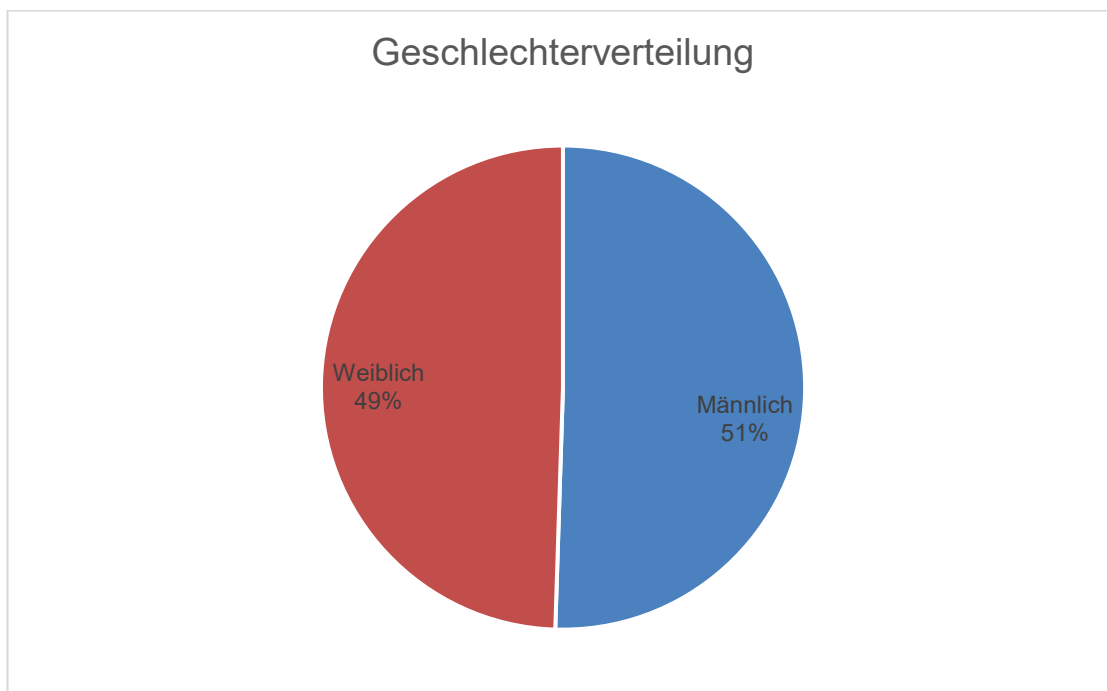


Abbildung 16: Geschlechterverteilung innerhalb der Zuzüge nach Graz (eigene Darstellung, Quelle: Stadt Graz)

Mit 46% sind die meisten Zugewanderten zwischen 18 und 30 Jahre alt, gefolgt von Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige, häufig im Familienverband) sowie 31- bis 40-Jährigen.

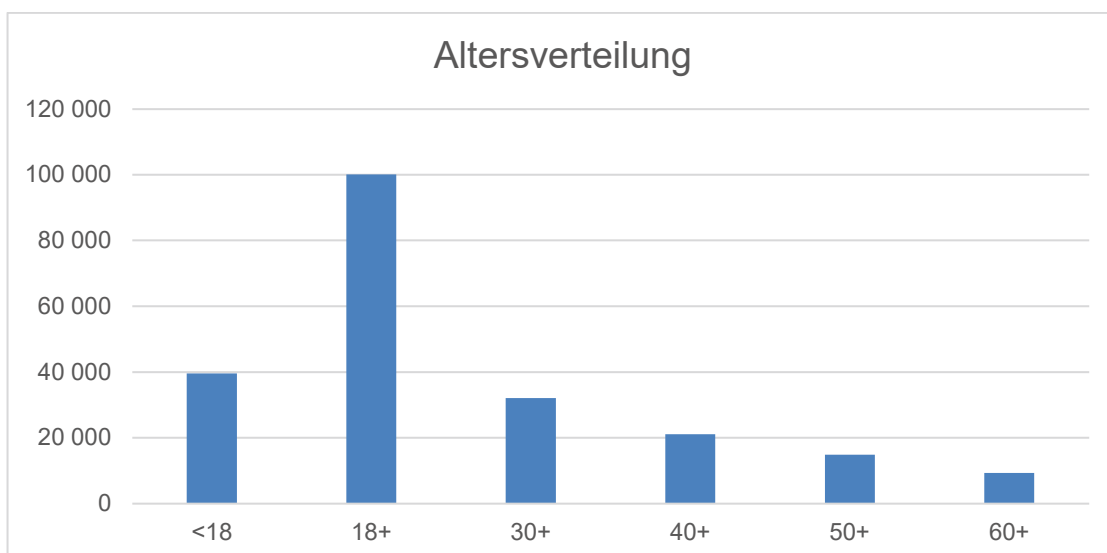
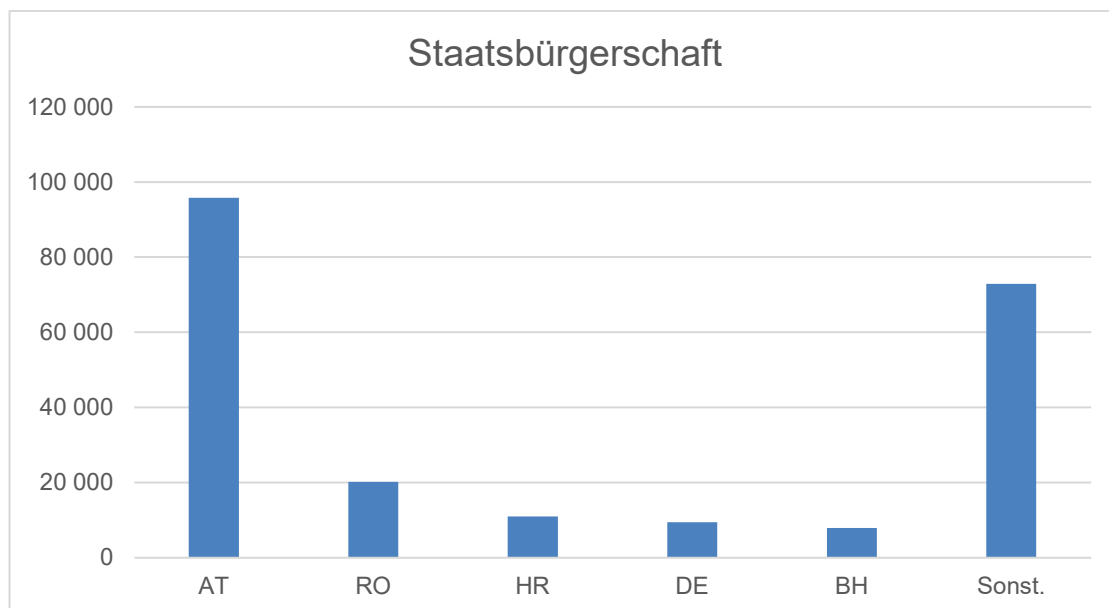


Abbildung 17: Altersverteilung innerhalb der Zuzüge nach Graz (eigene Darstellung, Quelle: Stadt Graz)

44% der Menschen, die im oben genannten Zeitraum nach Graz zugewandert sind, hatten zu diesem Zeitpunkt eine österreichische Staatsbürgerschaft. 9% verfügten



über eine rumänische, 5% über eine kroatische und 4% über eine deutsche Staatsbürgerschaft.



**Abbildung 18: Staatsbürgerschaft innerhalb der Zuzüge nach Graz (eigene Darstellung, Quelle: Stadt Graz)**

Vergleicht man die Zuzüge innerhalb dieses Zeitraums mit jener der Gesamtbevölkerung zum Zeitpunkt 1. 1. 2022 ist somit ersichtlich, dass österreichische Staatsbürger:innen deutlich unterrepräsentiert sind (Gesamtbevölkerung rd. 75%<sup>4</sup>).

Bei den Wegzügen zeigt sich, dass ebenfalls die 18- bis 30-Jährigen (39%), gefolgt von den 31- bis 40-Jährigen (20%), die am stärksten vertretenen Gruppen sind. Hinsichtlich der Staatsbürgerschaft sind Österreicher:innen mit 53% deutlich stärker vertreten als in der Gruppe der Zuziehenden.

Das Wanderungssaldo (Zuzüge minus Wegzüge) ist in den Jahren seit 2015 konstant rückläufig. So lag der Saldo im Jahr 2015 noch bei plus 5.323 Personen und im ersten Coronajahr 2020 dagegen bei minus 267, wobei es sich hier um ein Ausnahmejahr gehandelt hat. Im Jahr 2021 verzeichnet die Stadt Graz wieder ein Plus von 971 Personen bei den Wanderungen. Der Trend einer rückläufigen Bilanz seit dem Jahr 2015 setzt sich damit fort<sup>5</sup>. Interessant ist hierbei, dass das Binnenwanderungsbilanz einen deutlich negativen Wert aufweist. Insgesamt wird die Bilanz jedoch durch die Außenwanderungsbilanz kompensiert. Das bedeutet, es ziehen mehr Menschen in

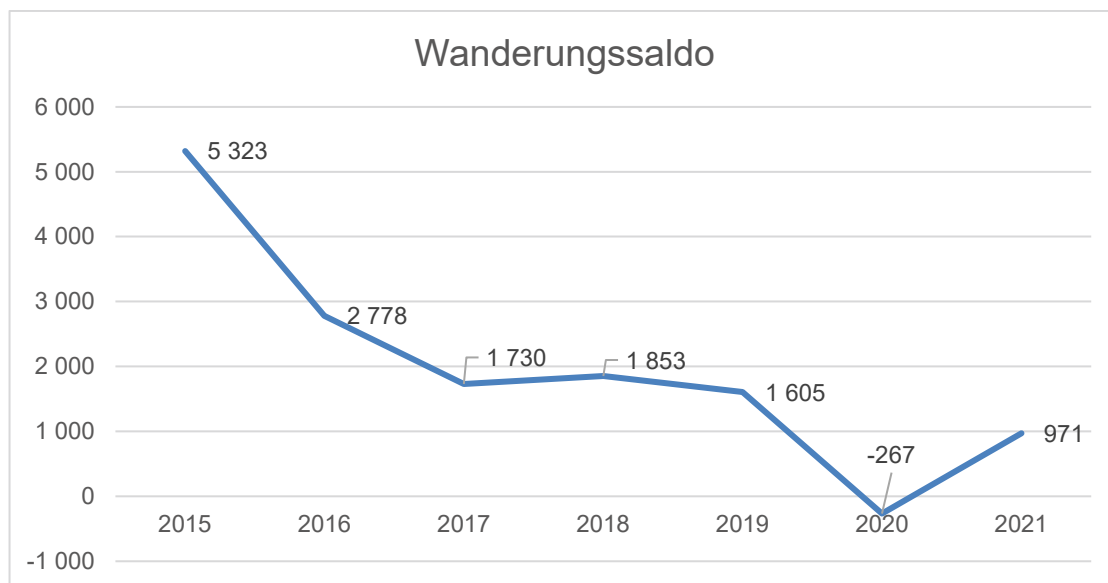
<sup>4</sup>

[https://www.graz.at/cms/beitrag/10022937/7771507/Statistik\\_auslaendische\\_Einwohnerinnen.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10022937/7771507/Statistik_auslaendische_Einwohnerinnen.html). Abgerufen am 27. 10. 2022

<sup>5</sup>

<https://wibis-steiermark.at/bevoelkerung/bewegungen/bevoelkerungsbilanzen/wibis/wanderungsbilanz/steiermark-13-bezirke/zeitreihe/>

andere österreichische Regionen weg als von diesen zu. Währenddessen der Zuzug aus dem Ausland den Wegzug dorthin übertrifft.



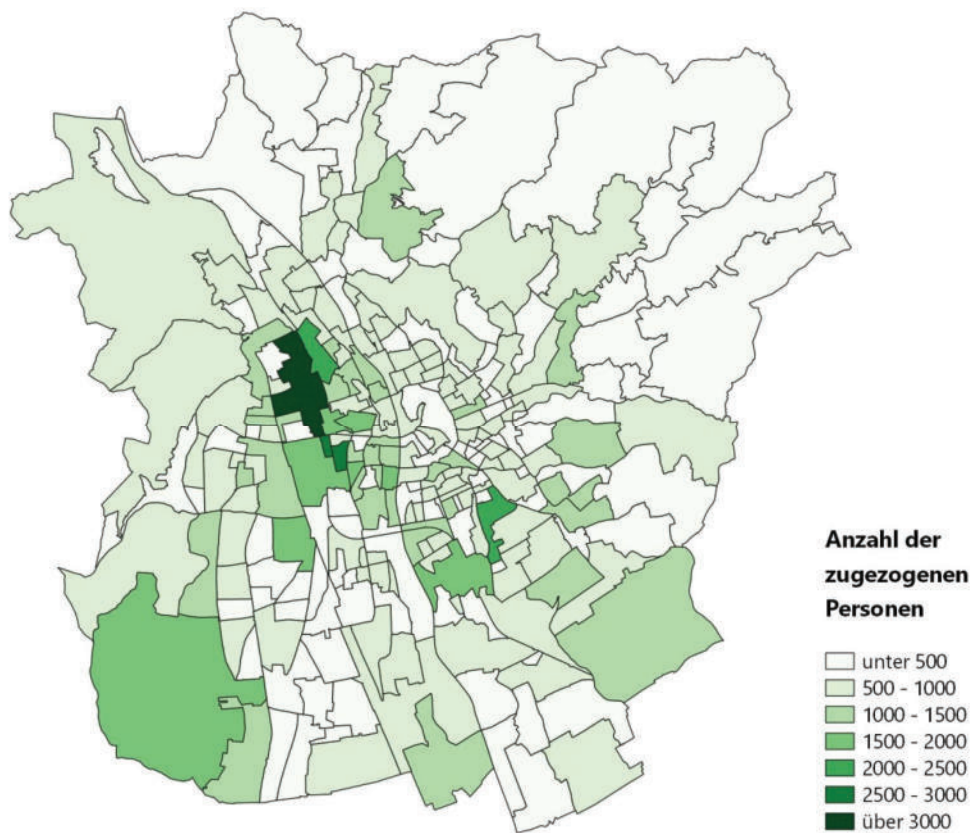
**Abbildung 19: Wanderungssaldo in der Stadt Graz (eigene Darstellung, Quelle: WIBIS, Statistik Austria)**

Vergleicht man diesen Zuzug mit jenem in den Jahren von 2007 bis 2014 gibt es leichte Unterschiede hinsichtlich der Altersverteilung der Zugezogenen. So waren die 18- bis 30-Jährigen mit 50% stärker, die Altersgruppe der über 60-Jährigen mit 3,5% etwas schwächer vertreten. 55% der Zugezogenen hatten zwischen 2007 bis 2014 zum Zeitpunkt des Zuzugs eine österreichische Staatsbürgerschaft.

### **Binnenwanderung**

Auch bei den Umzügen innerhalb von Graz ist im Zeitraum zwischen 2015 bis 2021 mit 45% die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen am stärksten vertreten, gefolgt von den 31- bis 40-Jährigen mit 20%. 60% jener, die in diesem Zeitraum umgezogen sind, hatten zu diesem Zeitpunkt die österreichische Staatsbürgerschaft. Im Zeitraum 2007 bis 2014 gab es eine ähnliche Verteilung hinsichtlich der demographischen Merkmale. Die Wanderungsdaten wurden im Weiteren auf Zählsprengelenebene analysiert, besonders auffällige Sprengel (also jene mit hoher Zahl an Wanderungsbewegungen) wurden genauer untersucht – für diese Sprengel wurden u.a. die Neuerrichtungen seit 2015 aus dem AGWR betrachtet. Bei dieser kleinräumigen Analyse der Binnenwanderung in Graz ist, aufgrund der schon oben angesprochenen Qualität der Datengrundlagen, mit Unschärfen zu rechnen.

Die folgende Abbildung zeigt den Zuzug in die Zählsprengel innerhalb von Graz im Zeitraum 2015 bis 2020:



**Abbildung 20: Binnenwanderung - Zuzug auf Ebene der Zählsprengel im Zeitraum 2015 bis 2020 (eigene Darstellung)**

Der Sprengel mit der höchsten Zahl an zugezogenen Personen (dunkelgrün) liegt in Bahnhofsnähe, dort wurde die Smart City errichtet – es zogen seit 2015 fast 3.300 Personen zu. Die Herkunft der zugezogenen Personen wurde ebenfalls analysiert – es zeigte sich, dass diese aus dem gesamten Grazer Stadtgebiet stammen. Die meisten Personen je Sprengel zogen allerdings aus angrenzenden oder naheliegenden Sprengeln in die Smart City:

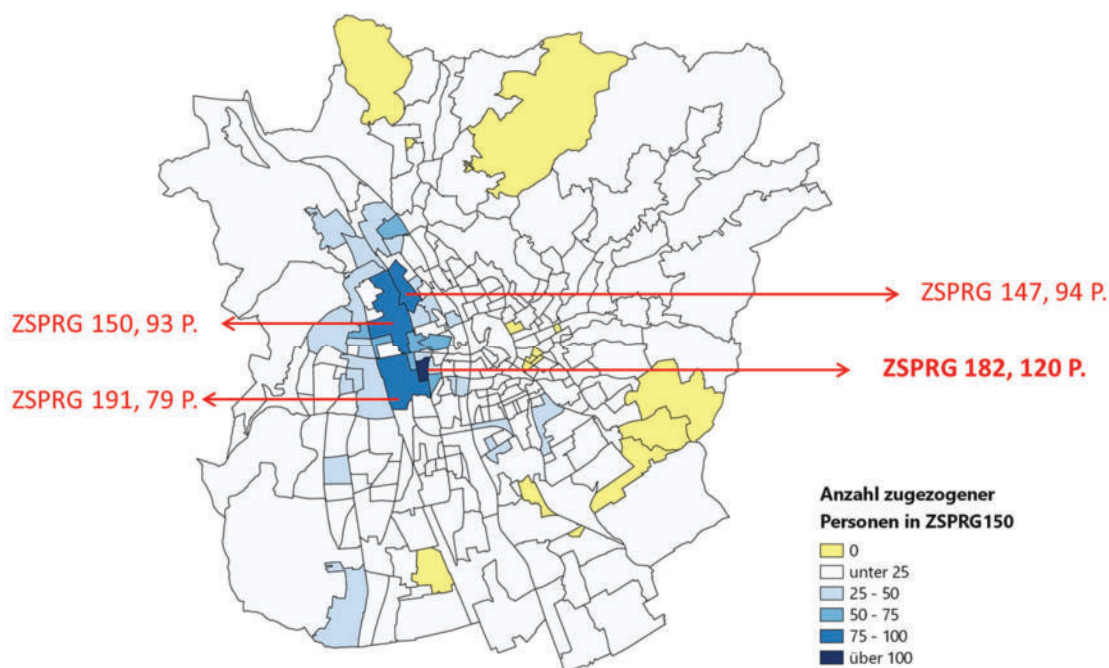


Abbildung 21: Herkunft der Zugezogenen in den Zählsprengele Smart City (eigene Darstellung)

Weiterführend wurde das Gebäudealter aus den Herkunftssprengeln analysiert, in der Erwartung, dass besonders viele Personen aus Zählsprengele mit hohem Anteil an Gebäuden aus den 1960er bis 1990er Jahren in Neubaugebiete ziehen. Im Fall des Zählsprengele Smart City konnte diese These nicht belegt werden.

### Zuzug auf Bezirksebene und Lebensqualitätsindikatoren

Sowohl Zuzüge als auch Umzüge innerhalb der Stadt Graz erfolgten am häufigsten in die Bezirke Gries, Lend und Jakomini<sup>6</sup>. In der Lebensqualitätsbefragung 2018 der Stadt Graz wurde in diesen Bezirken allerdings auch der höchste Handlungsbedarf (Differenz zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit) hinsichtlich der Wohnsituation aller Grazer Bezirke abgeleitet, wobei dieser auf der zu Grunde gelegten Skala "im mittleren Bereich" angesiedelt ist<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> <https://vibe.app.graz.at/ext/index.html>. Abgerufen am 27. 10. 2022

<sup>7</sup>

[https://www.graz.at/cms/dokumente/10317056\\_7749787/2f39e536/LQI\\_011%20Präsentation%20Ergebnisse%202018.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10317056_7749787/2f39e536/LQI_011%20Präsentation%20Ergebnisse%202018.pdf). Abgerufen am 27. 10. 2022



**Abbildung 22: Handlungsbedarf Wohnsituation Bezirksebene in der Stadt Graz (eigene Darstellung, Quelle: Stadt Graz)**

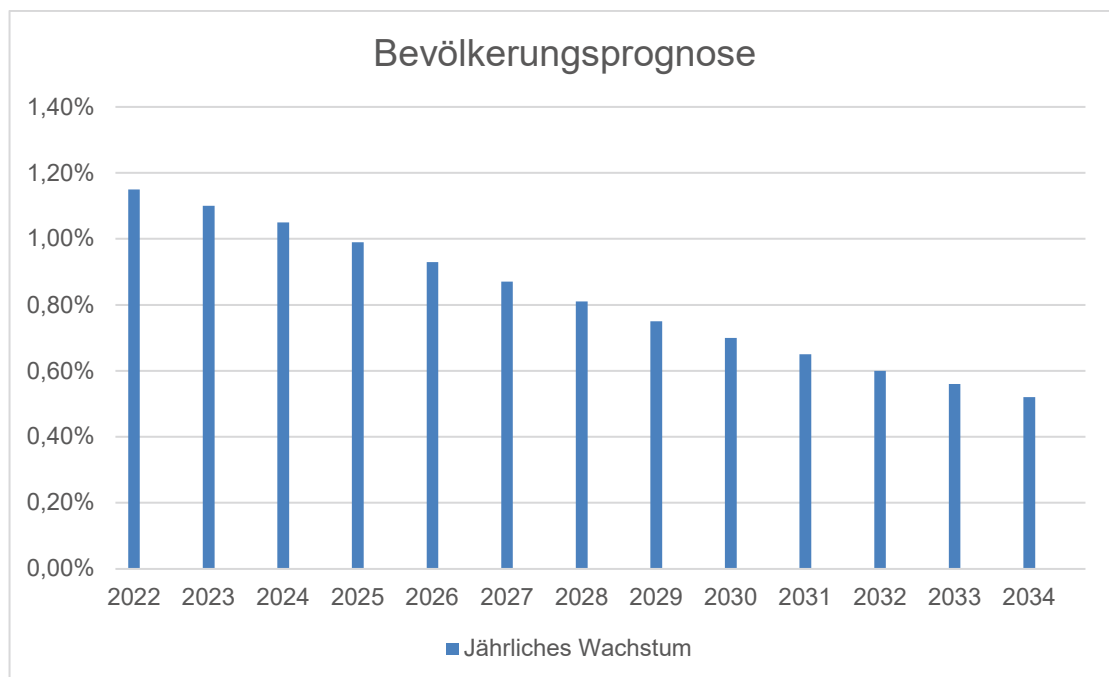
Bei der Frage, wie gerne die Menschen dort wohnen und wie sie die Lebensqualität im Vergleich zu den anderen Stadtteilen beurteilen, liegen die Bezirke Gries und Lend im Bezirksranking an den letzten beiden Stellen. Im Bezirk Gries geben 76% an, sehr gerne oder gerne hier zu leben. Im Bezirk Lend sind dies 81%. Mit 91% liegt der Durchschnitt in der Gesamtstadt deutlich darüber. Im Bezirk Gries geben 61% und im Lend 44% an, dass die Lebensqualität im Stadtteil viel schlechter oder schlechter als in den anderen ist. Gesamtstädtisch liegt dieser Wert bei nur 20%. Beim Indikator "Handlungsbedarfes bei der Umweltqualität" wurden Naturraum und Landschaft, Luftqualität und Lärm im Wohnumfeld, Trinkwasserqualität, Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten, Spiel- und Sportplätzen, Ausstattung mit Park- und Grünflächen sowie die Sauberkeit abgefragt. Nach dem Bezirk Puntigam wird hier wiederum in den Bezirken Lend und Gries der größte Handlungsbedarf attestiert<sup>8</sup>.

### Bevölkerungsprognose

Im Jahr 2014 wurde durch die Stadt Graz in Kooperation mit der Statistik Austria eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2034 erstellt. Trotz der Unsicherheit, die sich vor allem auch durch die Bevölkerungsentwicklung in der Zeit von Corona ergeben hat, zeigt sich ein relativ robustes Bild dieser Zahlen bis zum Jahr 2021. Deswegen werden diese Zahlen im vorliegenden Bericht hier wiedergegeben. Für die Jahre 2022 bis 2034

<sup>8</sup> [http://www1.graz.at/statistik/LQI\\_2018/Broschüre\\_00\\_2018.pdf](http://www1.graz.at/statistik/LQI_2018/Broschüre_00_2018.pdf). Abgerufen am 31. 10. 2022

wird angenommen, dass die Zahl der Bevölkerung in Graz um weitere 10% auf rund 329.000 Einwohner:innen steigt, wobei die Zuwachsraten kontinuierlich<sup>9</sup> sinken.



**Abbildung 23: Bevölkerungsprognose in der Stadt Graz (eigene Darstellung, Quelle: Stadt Graz)**

Die höchsten Zuwachsraten werden bis 2034 in den Bezirken Puntigam (+ 17%), Wetzelsdorf und Gösting (jeweils + 16%) und Liebenau (+ 15%) prognostiziert<sup>10</sup>. Insgesamt wird von einem Zuwachs von 29.814 Menschen ausgegangen. Bei einem Wohnungsschlüssel von 2,31 werden damit weniger als die bereits bewilligten Wohnungen benötigt. Auf die Bevölkerungsprognose und den Ausblick über künftige Entwicklungen wird später in diesem Bericht noch ausführlicher eingegangen.

### **Conclusio**

Die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen ist bei den Zuzügen in die Stadt Graz dominierend. Der Anteil von Menschen mit nicht österreichischer Staatsbürgerschaft ist bei den Zuziehenden höher als in der allgemeinen Bevölkerung von Graz. Zuzug findet häufig in Bezirke statt, wo es eine Herausforderung hinsichtlich Lebensqualität, Wohn- und Grünraumsituation gibt. Der Zuzug hat quantitativ über die letzten Jahre deutlich abgenommen und die Bevölkerungsprognose geht von einem weiteren Rückgang der Steigerungsraten in der Stadt Graz aus.

<sup>9</sup> [http://www1.graz.at/Statistik/bevoelkerung/Bevoelkerungsprognose\\_2015\\_2034.pdf](http://www1.graz.at/Statistik/bevoelkerung/Bevoelkerungsprognose_2015_2034.pdf). Abgerufen am 27. 10. 2022

<sup>10</sup> ebd.

### **Exkurs: Junges Wohnen**

Da es sich bei den 18- bis 30-Jährigen um die größte Zuwanderungsgruppe handelt, wird versucht Hinweise hinsichtlich deren Nachfragestrukturen zu erhalten. Vom IHS wurde im Jahr 2015 eine umfassende Studie zum Thema „**junges Wohnen in Wien**“ erstellt. Dabei wurden vier milieuspezifische Fokusgruppen (in Anlehnung an die Sinus-Milieus) abgehalten und 24 Tiefeninterviews durchgeführt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Wohnwünsche und Erfahrungen bei der Wohnungssuche der 18- bis 30-Jährigen in der Studie auf die Situation in Graz übertragbar sind. Grundsätzlich zeigt sich gerade bei jüngeren Generationen, dass es über die letzten Jahrzehnte zu einer stärkeren Ausdifferenzierung von Lebensstilen und Milieus gekommen ist und „[...] vor diesem Hintergrund entwickeln sie auch neue und stärker differenzierte Wohnwünsche, denen die gegenständliche Studie nachgeht. Anhand der daraus gewonnenen Erkenntnisse lassen sich bestehende Wohnbau-Programme profilieren sowie neue Angebote entwickeln.“<sup>11</sup> Folgende Probleme wurden für die Zielgruppe bei der Wohnungssuche aufgrund ihrer Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt identifiziert:

Die **Kosten und Finanzierung** stehen an erster Stelle. Für die Zielgruppe werden dabei folgende Herausforderungen identifiziert: U.a. ein stark begrenztes Angebot an kleinen Wohnungen, an Wohnungen in "jungen und trendigen" Wohnbezirken, überhöhte private Mieten, ein Mangel an unbefristeten Mietverträgen, den Mangel an geförderten jugendgerechten Wohnungen, lange Wartelisten auch für junge Familie<sup>12</sup> Als Ursachen werden die mangelnde Regulierung des privaten Wohnungsmarktes, die überteuerte Mieten mit Wohnungen als Renditeobjekt sowie steigende Mieten im Altbau und Zusatzkosten für Makler, Kautionen und Ablösen benannt.<sup>13</sup> Hier wird gefordert, geförderten Wohnbau auch auf die Bedürfnisse gerade dieser Zielgruppe anzupassen.

Als weitere Problemdimensionen werden **Zeitprobleme** (Wartezeiten auf Wohnungen, die nicht zu jugendlichen Lebenswelten passen), **Informationsprobleme** (zu Rechten, Pflichten und weiteren Kosten, z.B. Heizkosten, welche diese Gruppe oft übergebührend belasten) genannt.

---

<sup>11</sup> Littig, Beate; Segert, Astrid 2015 S. 16

<sup>12</sup> Ebd. S. 27

<sup>13</sup> Ebd. S. 15



Hinsichtlich Wohnungsbiografien wurde von den Autor:innen ein Modell zu traditionellen und neuen „Wohnungspassagen“ mit unterschiedlichen Wohnmodellen erstellt.

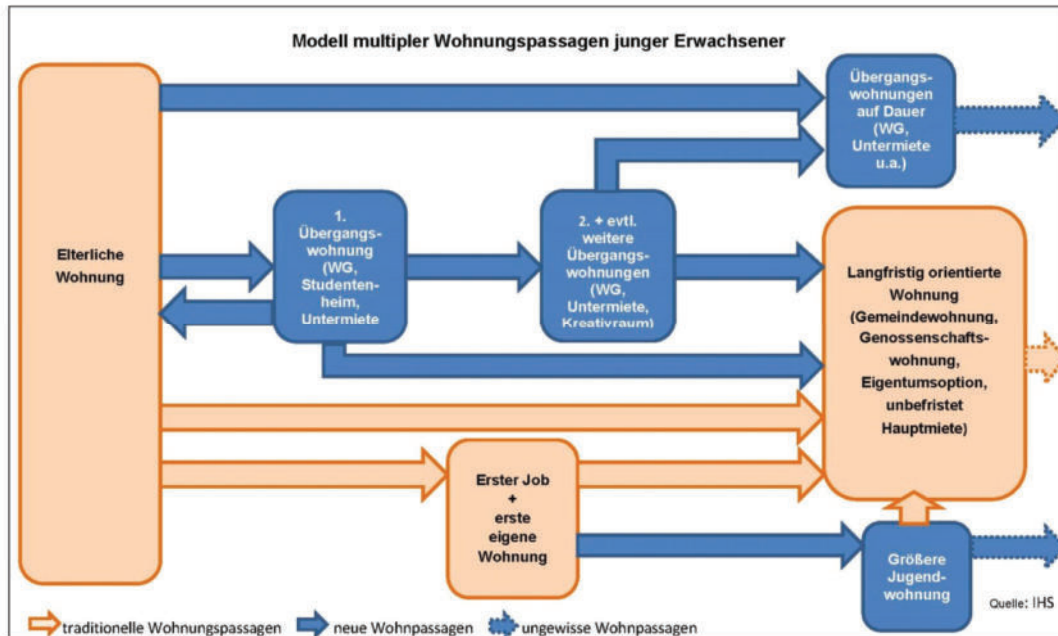


Abbildung 24: Modell multipler jugendlicher Wohnungspassagen (Quelle: IHS 2015)

Hierbei werden vier unterschiedliche Wohnpassagen identifiziert<sup>14</sup>:

- Wohnpassagen mittels freiwilliger oder unfreiwilliger Übergangswohnung (Wohngemeinschaft, Untermiete, Lehrlings- oder Studentenheim, ...)
- Wohnpassagen mittels mehrerer aneinander anschließender Übergangswohnungen (wie oben)
- Wohnpassagen mittels einer kleinen Erstwohnung für Singles oder Paare
- direkter Spätauszug aus der elterlichen Wohnung (*Hotel Mama*) in eine zukunftsfähige Wohnung.

Als Zwischenresümee urteilen die Autor:innen, dass bei den Wohnbiografien „Übergangslösungen“ der verschiedensten Art immer stärkere Verbreitung finden. Diese Flexibilität erweist sich zum einen als erzwungen aufgrund eines Mangels an leistbaren Wohnungen für die Altersgruppe. Sie ist zum anderen ein Teil des Lebensstiles. So flexibel wie junge Leute heute leben, so flexibel gehen sie mit dem

<sup>14</sup> Ebd. S. 34



Thema Wohnen um, ohne grundlegende Wohnwünsche aus dem Auge zu verlieren.“<sup>15</sup>  
 Auf Grundlage dessen, beschreiben die Autor:innen vier Typologien an Wohnwünschen, die sich bei den unterschiedlichen Milieus der jungen Menschen identifizieren lassen, um daraus Schlussfolgerungen für den Wiener Wohnbau abzuleiten:<sup>16</sup>

Planbare und sichere Wohnungen: v.a. für Jugendmilieus der Mitte	(33% der Altersgruppe)
Elementare Standardwohnungen: v.a. für Hedonisten	(25% der Altersgruppe)
Effiziente Wohnungen: v.a. für Digitale Individualisten	(23% der Altersgruppe)
Schöne Wohnungen: v.a. für Performer	(19% der Altersgruppe)

### **Marktforschungsergebnisse am Wohnungsmarkt**

Das Immobilienportal ImmoScout24 ist in Österreich am aktivsten, was Marktforschung für den Immobiliensektor betrifft. Im Folgenden werden ausgewählte Ergebnisse aus den Pressemitteilungen zusammengefasst. Es sei jedoch darauf verwiesen, dass es sich um Auftragsforschung am Immobilienmarkt und damit keine unabhängigen wissenschaftlichen Studien handelt.

**Wohnzufriedenheit:** Generell wird den Österreicher:innen eine hohe Wohnzufriedenheit attestiert. Im Schulnotensystem wird durchschnittlich die Note "gut" vergeben. Dabei zeigt sich jedoch, dass die Zufriedenheit in Stadtlagen deutlich geringer als in ländlichen Gebieten ist. Dies steht wiederum in Zusammenhang mit dem Besitz eines Eigenheims. Im Umland von Städten geben 90% der befragten Personen an, zufrieden zu sein. Innerhalb von Städten sind dies 75%. Insgesamt sinkt die Wohnzufriedenheit mit einer steigenden finanziellen Belastung, die damit einhergeht. Die höchste Unzufriedenheit geht von fehlenden Freiflächen in der Wohnung oder dem Wohnumfeld aus. Gibt es eigene Freiflächen (Balkon, Loggia, Garten) sind 57% sehr zufrieden. Fehlen solche Flächen, geben nur mehr 25% an, sehr zufrieden zu sein.<sup>17</sup>

**Meistgesuchte Wohnungen:** Für die Landeshauptstädte wurde untersucht, welche Inserate für Mietwohnungen am häufigsten kontaktiert wurden. Für die Stadt Graz wird dabei festgestellt, dass die meistgesuchte/kontaktierte Wohnung ein Mietobjekt mit 56

<sup>15</sup> Ebd. S. 34

<sup>16</sup> Ebd. S. 66

<sup>17</sup> <https://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2021/04-02-2021-zufriedenheit-wohnsituation.html>. November 2020 1.000 Österreicher:innen von 18 bis 69 Jahren online befragt. Abgerufen am 28. 10. 2022

m<sup>2</sup> betrifft, über 2,3 Zimmer verfügt und 611 Euro kostet. Hinsichtlich der gewünschten Miete in Euro liegt Graz hiermit am letzten Platz im Landeshauptstädtevergleich - d.h. hier ist entsprechend der Auswertung die geringste Zahlungsbereitschaft gegeben. Österreichweit liegt der Durchschnitt der am häufigsten nachgefragten Wohnungen bei 740 Euro Miete (inkl. Betriebskosten) mit 61 m<sup>2</sup> und 2 Zimmern plus Küche und Bad. Generell zeigt sich auch hier wieder, dass die meistgesuchten Wohnungen über Balkon oder Terrasse verfügen und Freiflächen ein entscheidendes Kriterium bei der Wohnungssuche sind.<sup>18</sup>

**Mikrowohnungen:** Das Interesse an Kleinstwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> wird im Jahr 2020 als sehr hoch attestiert. Gegenüber 2018 und 2019 wird ein Anstieg des Interesses in der Befragung um 60 Prozent festgestellt. Dabei wird unterstrichen, dass dieses Interesse vor allem Anlagemöglichkeiten bzw. die Nutzung als Zweitwohnungen betrifft. In der Studie wird zitiert, dass sich die Käufer:innen solcher Wohnungen zumeist "nicht selbst darin wohnend sehen". Nur 36% der befragten Personen würde selbst darin wohnhaft sein, vordergründig werden diese als Investition gesehen. Als möglicher Trend wird angeführt, dass die Kleinstwohnung künftig möglicherweise als ausgelagertes Homeoffice für Haushalte/Familien dient.<sup>19</sup>

**Freiflächen:** In der im Jahr 2022 durchgeführten Befragung wird die ungebrochen zunehmende Bedeutung von Balkon, Terrasse oder Garten unterstrichen. 89% der befragten Personen würden sogar mehr finanzielle Aufwendungen in Kauf nehmen und in anderen Bereichen des Lebens sparen, um über qualitative Freiflächen zu verfügen. Nach wie vor hat das Thema Wohnen aufgrund der Pandemie an zentraler Bedeutung im Leben vieler Österreicher:innen gewonnen.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> <https://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2021/30-06-2021-meistgesuchte-wohnungen.html>. Ausgewertet wurden die 64.000 Wohnungsinserate in den Landeshauptstädten mit den meisten Interessentenanfragen im ersten Halbjahr 2021. Abgerufen am 28. 10. 2022

<sup>19</sup> <https://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2021/17-03-2021-mikrowohnungen.html>. Februar 2021 500 Österreicher:innen von 18 bis 69 Jahren online befragt. Abgerufen am 28. 10. 2022

<sup>20</sup> <https://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2022/14-04-2022-freiflaeche.html>. März 2022 500 Österreicher:innen von 18 bis 69 Jahren online befragt. Abgerufen am 28. 10. 2022

### *Exkurs: Kriterien der Wohnzufriedenheit*

Da die Marktforschungsergebnisse zeigen, dass die Wohnzufriedenheit in städtischen Lagen deutlich geringer ist, wird im Folgenden das Thema näher beleuchtet. Hier kann die Studie „Wohnzufriedenheit und architektonische Innovation in der Steiermark“ des Wohnbund Steiermark, mit einer intensiven Analyse der Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit, Hinweise geben. Die Studie ist bereits älter als 20 Jahre. Dennoch ist davon auszugehen, dass zentrale Ergebnisse nach wie vor Gültigkeit besitzen.<sup>21</sup> Weiters wurde im Jahr 2017 an der TU-Graz eine Dissertation verfasst, welche auf dieser Wohnzufriedenheitsstudie beruht und im Rahmen derer zentrale empirische Analysen wiederholt wurden und damit ein aktueller Vergleich möglich ist.<sup>22</sup> In der Studie des Wohnbund Steiermark wurde Wohnzufriedenheit als Übereinstimmung von Wohnvorstellungen und tatsächlichen Wohnbedingungen definiert. Es ist damit ein Kriterium, welches misst, inwieweit die Nachfrage durch das gegebene Angebot befriedigt wird. In einer multivariaten Analyse wurde festgestellt, dass folgende Faktoren einen signifikanten Einfluss auf die Wohnzufriedenheit besitzen:<sup>23</sup>

1. Grundrisszufriedenheit: Zufriedenheit mit der Größe und Ausgestaltung der Grundrisse.
2. Probleme: Je weniger bauliche Probleme und Störungen aus dem Wohnumfeld umso höher die Wohnzufriedenheit.
3. Eigentumsform: Jene, die über Wohneigentum verfügen und sich dies leisten können weisen eine höhere Wohnzufriedenheit auf.
4. Soziale Einbindung: Je besser die Nachbarschaft und die Einbindung ins Quartier, desto höher die Wohnzufriedenheit.
5. Aktive Zeit zu Hause: Je mehr Zeit in der Wohnung verbracht wird, desto geringer die Wohnzufriedenheit.
6. Qualitätszufriedenheit: Je höher die Zufriedenheit mit der Bauausführung, desto höher die Zufriedenheit.
7. Allgemeine Lebenszufriedenheit: Je zufriedener im Allgemeinen, desto höher auch die Wohnzufriedenheit.

Grundrisszufriedenheit und Wohnzufriedenheit setzt sich hinsichtlich bestimmter Merkmale folgendermaßen zusammen<sup>24</sup>:

<sup>21</sup> Anm.: Ein CoAutor dieses Berichts war damals selbst an der Erstellung der Studie im Rahmen der Feldarbeit und multivariaten Datenanalyse beteiligt.

<sup>22</sup> Jany 2017

<sup>23</sup> Wohnbund Steiermark 2000, S. 82 ff.

<sup>24</sup> Wohnbund Steiermark 2000, S. 84 f.

Tabelle 2: Grundrissfaktoren und Wohnzufriedenheit (Quelle: A15)

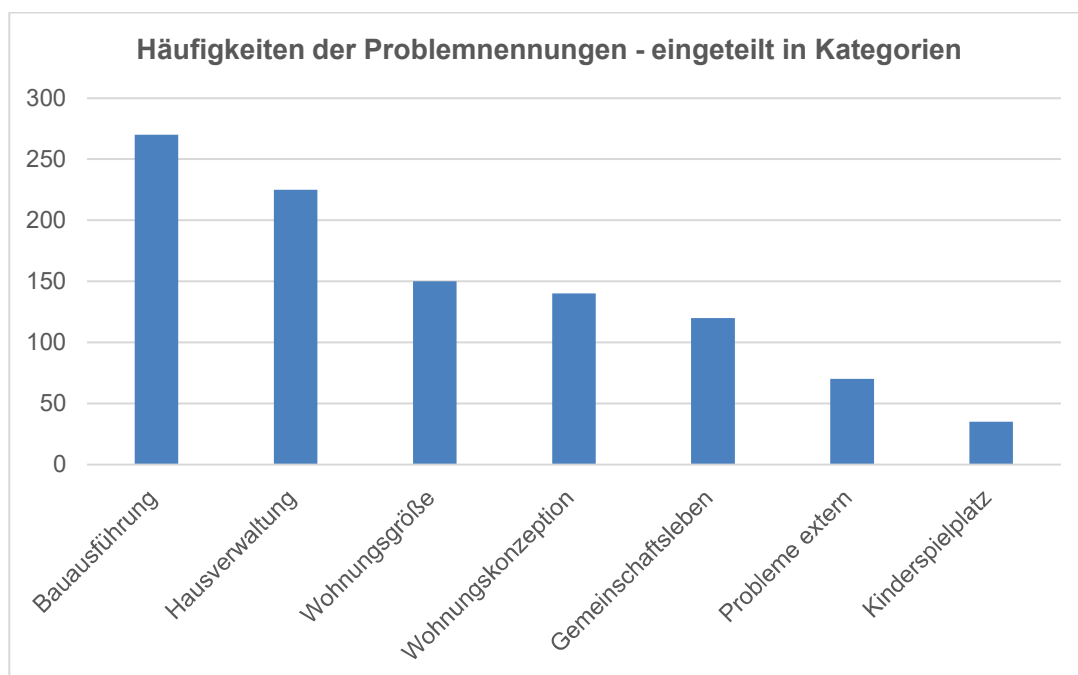
Wohnzufriedenheit Faktoren	sehr zufrieden	zufrieden	unzufrieden
<b>durchschnittliche Wohnungsgröße in den einzelnen Gruppen</b>	87m <sup>2</sup>	84m <sup>2</sup>	73m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Räume*</b>	8,2	7,7	6,7
<b>durchschnittliche m<sup>2</sup> pro Person</b>	34m <sup>2</sup>	31m <sup>2</sup>	23m <sup>2</sup>
<b>durchschnittliche Anzahl der Räume* pro Person</b>	3	3	2,3
<b>Anteil jener, welche die Möglichkeit hatten beim Grundriss mitzubestimmen</b>	61%	47%	26%

\* hier wurden alle Räume gezählt, also auch Vorraum, Küche, Bad, etc.

Hierbei ist zu erwähnen, dass die Zufriedenheit mit Grundrissen nach sozialen Milieus variiert: So bevorzugten zum Zeitpunkt der Studie traditionelle soziale Milieus eher geschlossene Grundrisse mit klaren Raumaufteilungen. Progressivere Milieus dagegen schätzen auch offene loftartige Grundrissstrukturen. Insgesamt zeigt sich, dass Wohnzufrieden stark mit der Größe, der Anzahl der Räume und der Möglichkeit der Mitbestimmung beim Grundriss in Verbindung steht.

Hinsichtlich der Probleme wurden von den über 200 Befragten folgende Bereiche in absoluten Zahlen am häufigsten genannt<sup>25</sup>:

<sup>25</sup> Wohnbund Steiermark 2000, S. 96



**Abbildung 25: Häufigkeiten der Problembereiche (eigene Darstellung, Quelle: Studie Wohnzufriedenheit, Wohnbund Steiermark)**

Die Bauausführung, Probleme mit der Hausverwaltung und Unzufriedenheit mit der Wohnungsgröße wurde hier am häufigsten genannt. In der Studie wurde auch eine Unterscheidung zwischen „Dauerwohnern“ und „Wechselwohnern“ vorgenommen. Bei ersteren ist der Wunsch gegeben, in der gegenwärtigen Wohnung zu bleiben, bei zweiteren wieder bzw. auch öfters umzuziehen. Bei ersteren ist das Fehlen von Problemen wichtig, weiters sind Aussicht, Helligkeit und Lage der Wohnung von zentraler Bedeutung. Grundrisse kommen hier nicht an vorderster Stelle vor. Es ist dabei davon auszugehen, dass die Zufriedenheit mit dem Grundriss generell ein Ausschlusskriterium ist, um „Dauerwohner“ zu werden. Bei „Wechselwohnern“ dagegen ist die Zufriedenheit mit dem Grundriss und die soziale Einbindung in der Wohngegend ein zentraler Faktor für die Wohnzufriedenheit.

### **Aktuelle Wohntrends**

Gegenwärtig gibt es keine belastbaren Studien über gegenwärtige oder künftige Nachfragetrends in Graz. In einem Dossier einer österreichischen Zeitung wurden jedoch im Juli 2020, in der Zeit als in Folge des ersten Corona-Lockdowns Wohnen einen neuen Stellenwert bekam, folgende Trends auf Grund von

Expert:innenmeinungen festgestellt<sup>26</sup>. Diese werden mit eigenen Anmerkungen ergänzt:

**Flexible Grundrisse:** Flexibilität von Grundrissen sind seit langem ein Thema. Aufgrund der Erfahrungen mit Homeoffice und einer intensiven Zeit zu Hause während der Lockdowns ist der Wunsch und die damit einhergehenden Anforderungen an flexibel nutzbare Grundrisse nochmals größer geworden. Die multifunktionale Nutzbarkeit von einzelnen Räumen hat an Bedeutung gewonnen. Hinsichtlich der Umsetzbarkeit werden beispielsweise flexible Wandsysteme genannt. Gerade auf Grund des Trends einer Verkleinerung der Wohnfläche über die letzten Jahre ist die Funktionalität der Grundrisse entscheidend für die Nutzbarkeit.

**Außenräume:** Im Artikel wird festgestellt, dass Balkone, Gärten oder geteilte Terrassen sowie Grünräume ein Grundrecht im Bereich des Wohnens sein sollten. Durch die Corona Pandemie ist die Nachfrage und das Bedürfnis nach privatem und halböffentlichem Freiraum deutlich gestiegen. Dabei spielt jedoch die Qualität der Freiräume eine entscheidende Rolle. Laut Expert:innen werden beispielsweise Balkone über stark befahrenen Straßen nicht genutzt. Grünflächen haben darüber hinaus eine wesentliche Bedeutung hinsichtlich ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit: Einerseits helfen sie urbane Hitzeinseln zu mildern und andererseits bieten sie die Möglichkeit für den Kontakt mit den Nachbarn.

**Gemeinschaftsflächen:** In Wien gehören Gemeinschaftsflächen mittlerweile zur Grundausstattung im sozialen Wohnbau, wie auch im Luxussegment - wobei diese im Letzteren anders ausgeformt sind und oft mit Fitness und Wellness in Verbindung stehen. Expert:innen weisen darauf hin, dass Gemeinschaftsräume eine wichtige Rolle für die "soziale Regulierung" im Haushalt und der Wohnanlage einnehmen können: So können diese als Rückzugsorte außerhalb der Wohnung fungieren und Treffpunkte und Kommunikationsorte in der Nachbarschaft schaffen. Hinsichtlich des Trends zur Reduktion individueller Wohnfläche aus Kostengründen können Gemeinschaftsräume als wichtige "dritte Orte" in der Wohnanlage fungieren und damit zu einer Erweiterung von nutzbaren Flächen führen. Insgesamt kann dies zur Reduktion von Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Sicherstellung von Wohnqualität führen, was einen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit leistet. Erfahrungen zeigen dabei, dass diese Flächen über konkrete Nutzungsmöglichkeiten (Gemeinschaftsküche,

---

<sup>26</sup> <https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/fuenf-wohntrends-der-zukunft-so-wollen-wir-wohnen/400980092>. Abgerufen am 28. 10. 2022

Indoorspielplatz, Bibliothek, Kino etc.) verfügen sollten. "Leere" Räume werden seltener genutzt.

**Ökologisches Bauen:** Ökologie und Umwelt haben in den letzten Jahren u.a. auf Grund der Klimakrise einen zentralen Stellenwert erhalten. Neben Baumaterialien und Kreislaufwirtschaft betrifft dies vor allem auch die Energiesysteme. Erneuerbare Energiequellen im verdichteten Wohnbau werden als wesentliche Möglichkeit zur Forcierung der Energiewende gesehen. Durch die Möglichkeit Energiegemeinschaften zu gründen, ist es auch möglich über Grundstücksgrenzen hinweg gemeinsam erneuerbare Energie zu produzieren. Grätzelkraftwerke bieten beispielsweise die Möglichkeit, dass auch Mieter:innen ohne eigene Dachflächen an der Energiewende finanziell und gemeinschaftlich partizipieren.

**Smart Living:** Die Digitalisierung ist ein Trend über das letzte Jahrzehnt und hat auch den Wohnbereich mit "Smart Tools" erreicht. Begonnen von "Alexa" mit der Sprachsteuerung bis hin zur zentralen Steuerungsmöglichkeiten jeglicher Technik im Haus. Expert:innen stellen jedoch fest, dass mit der Corona Krise das überdigitalisierte-Zuhause an Bedeutung verloren hat. Dennoch nimmt die Digitalisierung in unserer Gesellschaft einen bedeutenden Stellenwert ein. Hier gilt es auch im Wohnbau adäquate und nachhaltig bedeutsame Lösungen zu finden. Hierbei weist zum Beispiel das Energiemanagement eine wichtige Bedeutung auf. Gerade in Hinblick auf die Notwendigkeit Energie einzusparen sind hier Effizienzmöglichkeiten gegeben. Smart Meter könnten die Möglichkeit bieten, in Echtzeit den Energieverbrauch im Haushalt zu verfolgen und damit individuelles Verhalten entsprechend anzupassen. Darüber hinaus wird gegenwärtig zunehmend über "virtuelle Räume" diskutiert. Wie diese künftigen virtuellen Räume das Wohnen verändern, lässt sich gegenwärtig jedoch noch nicht antizipieren.

#### **4.1.6. Ergebnisse aus Fokusgruppen und Expert:innen-Interviews**

Um umfassendere Informationen zu Angebot und Nachfrage auf dem Grazer Wohnungsmarkt zu erhalten, wurde im Sinne einer Methodentriangulation jeweils eine Fokusgruppendifkussion zu diesen beiden Seiten des Wohnungsmarktes durchgeführt. Die Diskussionsleitfäden waren für beide Gruppen ähnlich, sie unterschieden sich jedoch in der Zusammensetzung und Themenfokussierung.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Die Teilnehmer:innenlisten der Fokusgruppen und Interviews sind dem Anhang zu entnehmen.

Beiden Gruppen wurden eingangs Ergebnisse der Sekundärdatenanalyse zu Wohnbautätigkeit, Bevölkerungsentwicklung, Wohnungs- und Mietpreisen und Leistbarkeit präsentiert. Danach wurden die *Trends- und Entwicklungen am Grazer Wohnungsmarkt* allgemein, die *städtebauliche Qualität am Wohnungsmarkt* und *Prognosen für die künftige Entwicklung* diskutiert. Zwischendurch wurden „Blitzumfragen“ zur Auflockerung durchgeführt.

Im Folgenden werden die Inhalte der beiden Gruppen für die drei oben genannten Bereiche zusammengefasst. Diese decken sich weitgehend mit Erkenntnissen aus den Expert:inneninterviews. Deswegen ist von einer "inhaltlichen Sättigung" und damit einer Übertragbarkeit der Ergebnisse auszugehen. Wo es unterschiedliche Positionen gibt, werden diese angeführt.

### ***Aussagen zu Trends und Entwicklung der letzten Jahre am Grazer Wohnungsmarkt***

- Trend zur Immobilie als Veranlagungsprodukt, „Grundbuch statt Sparbuch“
- Der Fokus international tätiger Akteure richtete sich u.a. auf Graz, weil hier die Preise noch nicht so hoch sind wie in Wien, Innsbruck oder Salzburg und weiterer Zuzug erwartet wird. Zusätzlich gibt es in Graz eine grundsätzliche hohe Wohn- und Lebensqualität.
- Die Rahmenbedingungen gegenüber Investor:innen werden in Graz als freundlicher als in anderen Städten wahrgenommen.
- Es wurde die Frage aufgeworfen, ob mit „Großinvestorenprojekten“ nicht zu viele Wohnungen für den Markt produziert werden.
- Die Leistbarkeit wird in beiden Gruppen diskutiert. Knapper werdende Grundstücke und dementsprechende Preissteigerungen werden in Kombination mit steigenden Baukosten und Energiekosten als Treiber für die Wohnkosten gesehen. Vor allem im geförderten Wohnbau ergibt sich hier durch die Kostendeckelung ein Problem.
- Insofern gilt es den Wohnungsmarkt auch differenziert zu betrachten: Sozialer kommunaler Wohnbau, geförderter Wohnbau und freifinanzierter sowie von Investoren getätigter Wohnbau. Bei letzterem wird von „smarten Immobilien“ als ein Teilsegment gesprochen.
- Mit dem Konzept „design to budget“ sollte durch die Optimierung (z.B. Grundrisse) bzw. Reduktion (z.B. Größen) von Wohnungsmerkmalen die Leistbarkeit für bestimmte Gruppen geschaffen werden.
- Beim Dreieck „Lage-Leistbarkeit-Lebensqualität“ müssen aufgrund steigender Kosten evtl. Kompromisse gemacht werden. Teilweise führt dies zur



Abwanderung in den Speckgürtel, wo Preise günstiger sind und die Verkehrsanbindung gut ist.

- Grundsätzlich wird angesichts der hohen Anzahl an Projekten in „der Pipeline“ von einer Entspannung hinsichtlich der Preisentwicklung ausgegangen.
- Projekte, wo sich hauptsächlich kleine Wohnungen konzentrieren, führen zu einer hohen Fluktuation, was zu Problemen in der Nachbarschaft führen kann.

<b>Es ist genug Wohnraum zur Verfügung</b>	<b>Willhaben: Es sind genug Wohnungen am Markt</b>	<b>Umzüge als Wohnraum-Verbesserung großes Thema, wenn leistbar</b>	<b>Preisniveau soll sich durch Vielzahl an Projekten in Pipeline entspannen</b>
<b>Mieter wünschen sich mehr Raum, pro Kind ein Zimmer: Familienwohnungen nachgefragt</b>	<b>Eigentumswohnungssegment - Preise stärker gestiegen als auf Diagrammen gezeigt</b>	<b>Niedrige Zinsbelastung hat höhere Preise ausgeglichen. Das wird sich in Zukunft drehen</b>	<b>Leerstände ausschließlich aufgrund Objekt-überalterung und nicht adäquatem Wohnstandard</b>
<b>Realisierte Wohnungsgrößen und -grundrisse befriedigen nicht aktuelle Wünsche</b>	<b>Auch bei genossenschaftlichem Wohnen sind Verdrängungsprozess zu beobachten.</b>		

Abbildung 26: Aussagen zur aktuellen Situation am Wohnungsmarkt der Fokusgruppe „Nachfrage“ (eigene Darstellung)

- Ein zusätzlicher Trend zu 3 – 4 Zimmer Wohnungen könnte sich ergeben, wenn Einfamilienhäuser für deren Kundensegmente zunehmend unleistbar werden und diese dadurch auf den Wohnungsmarkt gehen.
- Es gibt wieder mehr Nachfrage nach Familienwohnungen und echten Eigentumswohnungen auch im geförderten Bereich.
- Kritisch angemerkt wurde im Rahmen der Interviews die einseitige Ausrichtung auf Architekturwettbewerbe (im Gegensatz z.B. zu Konzeptverfahren) sowie die starke Fokussierung des Wohnbautischen auf rein technische Kriterien, welche nicht immer Faktoren für die Herstellung von Wohnzufriedenheit bzw. einer guten Nachbarschaft ist.
- Leerstände werden zukünftig vor allem in den Wohnbauten der 1960er – 90er gesehen. Neue Wohnungen sind kleiner und strukturierter, alte Wohnungen dagegen teurer und „schlechter“. Es wird angemerkt, dass sich dies bereits in Preisrückgängen für diese Wohnungen und einem befürchteten strukturellen Leerstandsproblem niederschlägt.
- In der Nachfragegruppe wird explizit auf die Situation einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen hingewiesen. Oft müssen hier bis zu 50% des Gehalts fürs Wohnen aufgebracht werden und diese Gruppen können im Sinne von Segregation nur mehr „geballt“ wohnen, was zu weiteren Problemen führen

kann. Einhergehend mit den gegebenen Preissteigerungen und Erhöhung der allgemeinen Lebenshaltungskosten sind hier Konflikte „vorprogrammiert“.

- In der Gruppe Angebot wird angemerkt, dass marktgerecht nicht immer gleichbedeutend mit bedarfsgerecht ist. Ein wesentlicher Trend, der durch die gesellschaftlichen Veränderungen mit „Corona“ entstanden ist, ist der Wunsch nach Frei- und Grünräumen. So sind auch Erdgeschoßwohnungen wieder verstärkt gefragt.

### Aussagen zu den Genehmigungsverfahren

- In der Angebotsgruppe wurde festgestellt, dass Zeiträume und Verfahrensabläufe für die Erstellung von Bebauungsplänen, Einreichung und Verträgen werden kritisch gesehen<sup>28</sup>. So wird die Dauer bis zur Erstellung von Bebauungsplänen bemängelt. Hier wird der Wunsch geäußert, dass Bebauungspläne auch durch externe Expert:innen erstellt werden können, um die Verfahren zu beschleunigen.
- Weiters wird gewünscht, dass es von Seiten der Stadt Graz eine „Verantwortungsübernahme“ für den Gesamtprozess bei größeren Bauvorhaben mit einer Moderation zwischen den einzelnen zuständigen Abteilungen gibt. Von Vertreter:innen der Bauträger wird geäußert, dass sie sich als „Ping-Pong-Ball“ zwischen den Ressorts sehen. Es wird der Wunsch geäußert, dass es eine Ansprechperson gibt.
- Bebauungspläne sollten nicht anlassbezogen, sondern vorausschauend und bauplatzübergreifend erstellt werden. Es wird angemerkt, dass der Blick für „das große Ganze“ fehlt.

Es fehlt das große Ganze	Abwicklung von Projekten soll geändert werden	Wunsch: Für Projektwerber NUR Stadtplanung, nicht die vielen Abteilungen, als Ansprechpartner	Abstimmung zwischen Abteilungen schwierig, z.B. Grünraum vs. Verkehrsplanung
zu viele Gremien und Abteilungen ("7-köpfiger-Drache")	in anderen Städten ist man dankbar, wenn etwas gebaut wird	Kann die Stadtplanung mit ihren Instrumenten ihre Ziele durchsetzen?	Bauträger ist "Ping-Pong-Ball" der Abteilungen der Stadt

Abbildung 27: Aussagen zur Rolle der Stadtplanung in der Fokusgruppe "Angebot" (eigene Darstellung)

<sup>28</sup> An dieser Stelle sei erwähnt, dass in dieser Gruppe keine Vertreter:innen der Stadt Graz beteiligt waren – hier gibt es eine andere Position zu diesen Themen, auf die später eingegangen wird.

## 4.2. Sozioökonomische Aspekte des Grazer Wohnungsmarktes

### 4.2.1. Entwicklung der Wohnungspreise und der Mieten, Leistbarkeit

#### *Wohnkosten und Rechtsverhältnis*

Die Wohnkostenbelastung hängt in hohem Maße davon ab, in welchem Rechtsverhältnis gewohnt wird und (innerhalb der Mietkategorien) von wem gemietet wird.<sup>29</sup>

- Hauseigentümer:innen wohnen am billigsten (2021 gaben sie im Österreich-Durchschnitt EUR 451 pro Monat oder EUR 3,4/m<sup>2</sup> inklusive BK & Energie & Zinsen aus).<sup>30</sup>
- Mieter:innen in privater/ gewerblicher Miete wohnen am teuersten (2021 gaben sie im Österreich-Durchschnitt EUR 795 pro Monat oder EUR 11,4/m<sup>2</sup> inklusive BK & Energie & Zinsen aus).

Nach Art des Rechtsverhältnisses sehen die Wohnkosten wie folgt aus:

**Tabelle 3: Wohnkosten in Österreich 2021 (inkl. Energie und Zinsen) nach Rechtsverhältnis pro HH & m<sup>2</sup> (Quelle: Statistik Austria, EU-SILC)**

<b>Wohnkosten nach Rechtsverhältnis 2021</b>		
in EUR p.m.	pro HH	pro m2
Hauseigentum	451	3,4
Wohnungseigentum	521	6,2
Gemeindewohnung	599	9,7
Genossenschaftswohnung	687	9,9
Private & gewerbliche Miete	795	11,4
insgesamt	558	6,8

Mit durchschnittlich EUR 175 pro Monat haben Haushalte, die im Hauseigentum leben, die höchsten **Energiekosten**. Hier spielt der erhöhte Energiebedarf für Ein- oder Zweifamilienhäuser eine Rolle, aber auch die typischerweise größere Wohnfläche von Häusern. Die Unterschiede der Energiekosten zwischen Wohnungseigentum und Mietwohnungen sind gering und bewegen sich bei rund EUR 100. Auf m<sup>2</sup> -Basis fällt

<sup>29</sup> Statistik Austria Mai 2022

<sup>30</sup> In den EU-SILC Erhebungen sind eventuelle Kapitaltilgungen für Darlehen nicht berücksichtigt. 2020 hatten 40% aller Haus- und 42% aller Wohnungseigentümer Darlehen zu bedienen, im Median in Höhe von EUR 150 p.m. Ebenso bleiben Anzahlungen für Grundkostenanteile bei Genossenschaftswohnungen unberücksichtigt. 11% der Haushalte nehmen dafür ein Darlehen auf und bezahlen dafür (im Median) EUR 110 pro Monat (Statistik Austria, EU SILC, Mai 2021)

auf, dass in Gemeindewohnungen mit EUR 1,7/m<sup>2</sup> die Energiekosten am höchsten sind, während der Durchschnitt bei EUR 1,4/m<sup>2</sup> liegt.

**Tabelle 4: Monatliche Energiekosten fürs Wohnen in Österreich 2021 nach Rechtsverhältnis pro Haushalt & m<sup>2</sup> (Quelle: Statistik Austria, EU-SILC)**

<b>Energiekosten nach Rechtsverhältnis 2021</b>		
in EUR p.m.	pro HH	pro m <sup>2</sup>
Hauseigentum	175	1,4
Wohnungseigentum	104	1,3
Gemeindewohnung	106	1,7
Genossenschaftswohnung	102	1,5
Private & gewerbliche Miete	103	1,5
insgesamt	131	1,4

Neben den Preisschwankungen der Energiepreise spielen der bauliche Zustand, die Lage, die individuellen Nutzungsbedürfnisse und -gewohnheiten, die Heizungsart bzw. das Verrechnungsmodell (Relation Grundgebühr und verbrauchsabhängige Kosten).

Der Rückgang der Preise für Erdöl und Erdgas nach 2012 um mehr als 50% wirkte sich zeitverzögert und abgeschwächt auf die Energieausgaben fürs Wohnen aus. Obere Einkommensschichten profitierten dabei stärker als untere.<sup>31</sup> Die aktuellen Preissteigerungen wirken sich hingegen unmittelbar auf die Energieausgaben aus.

Kritisch zu beurteilen ist die in Graz bestehende hohe Abhängigkeit der Wärmegewinnung der Haushalte von fossilen Brennstoffen. Dies liegt zu einem Großteil daran, dass die Grazer Fernwärme (die 48% der Haushalte mit Wärme versorgt) nur zu 22% aus erneuerbarer Energie und Abwärme bereitgestellt wird und zu 78% aus Erdgas.<sup>32</sup> Hier wird die aktuelle Entwicklung auf den Energiemärkten zu einer rascheren Suche nach Alternativen führen, denn der Status Quo ist nicht nur hinsichtlich der Erreichung der Klimaziele, sondern auch in Hinblick auf die Leistbarkeit des Wohnens eine kritische Größe. Andere Landeshauptstädte haben bei der Fernwärme einen deutlich höheren Anteil an erneuerbarer Energie bzw. Energie aus Abfällen und Reststoffen.

<sup>31</sup> Amann, Mundt, 2021

<sup>32</sup> Global 2000, Februar 2022

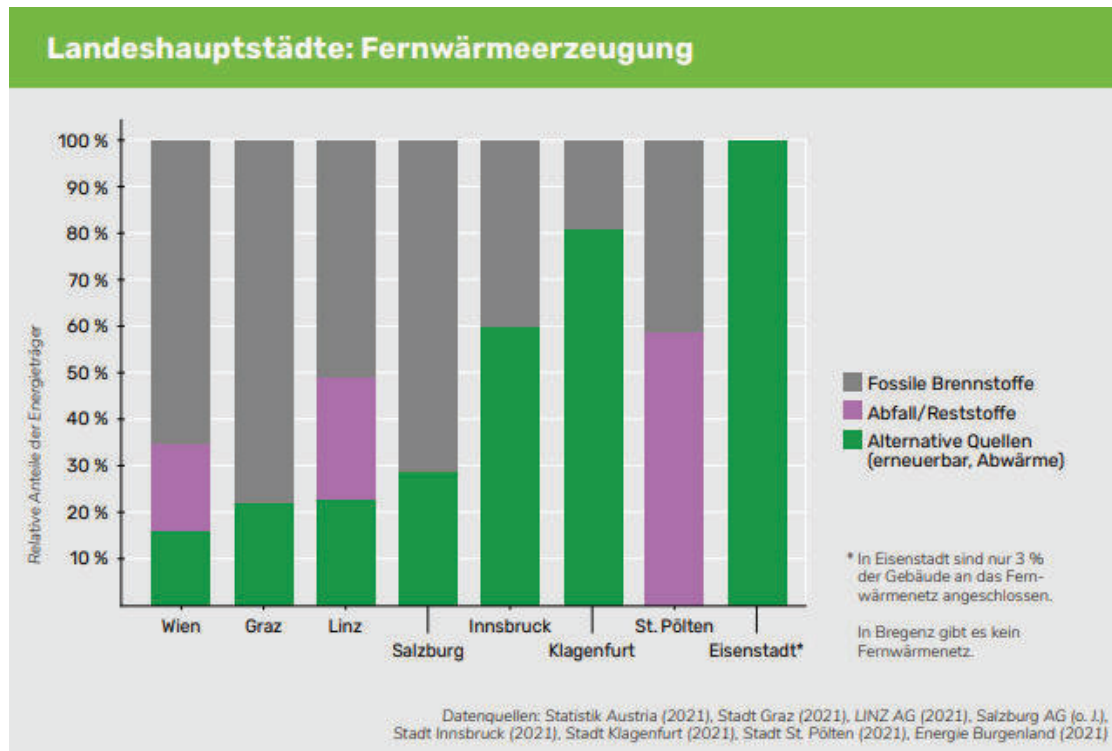


Abbildung 28: Fernwärmeerzeugung in den Landeshauptstädten (Quelle: Global 2000)

Über die Verteilung der restlichen Wärmeproduktion für Haushalte gibt es nur eine Schätzung aus dem Jahr 2015: 18% der Haushalte heizen mit Erdgas, 8% mit Heizöl, rund 20% mit Strom und 6% sind erneuerbare Energiequellen.

### *Wohnkostenentwicklung nach Rechtsverhältnis und Vermieterkategorien in Österreich*

Auch bei den Wohnkostensteigerungen (inkl. BK, Energie und Zinsen) waren in den letzten 5 Jahren Hauseigentümer:innen mit 3,4% am geringsten betroffen, aber auch bei privaten/gewerblichen Mieten waren die Steigerungen mit 7,6% nicht mehr so hoch wie in den Jahren davor. Im Gemeindewohnungs- und GBV-segment hingegen fielen die Anstiege sowohl betragsmäßig (mit plus EUR 89 bzw. plus EUR 67), aber auch prozentuell (mit plus 17,5% bzw. plus 10,8%) am höchsten aus.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Statistik Austria, Tabellenband Wohnen ab 2010

Tabelle 5: Wohnkostenerhöhungen pro Haushalt nach Rechtsverhältnis (inkl. Energie und Zinsen) zwischen 2016-21 (Quelle: Statistik Austria, EU-SILC)

Wohnkostenerhöhungen nach Rechtsverhältnis	2016/21 in EUR pro HH	2016/21 in % pro HH
Hauseigentum	15	3,4%
Wohnungseigentum	45	9,5%
Gemeindewohnung	89	17,5%
Genossenschaftswohnung	67	10,8%
Private & gewerbliche Miete	56	7,6%
insgesamt	48	9,4%

Auch hier spielten die Energiekosten (wie bereits oben erwähnt) eine wesentliche Rolle. In allen Segmenten waren sie rückläufig, lediglich bei Gemeindewohnungen stiegen sie trotz rückläufiger bzw. moderater Energiepreise:

Tabelle 6: Energiekostensteigerungen pro Haushalt nach Rechtsverhältnis zwischen 2016-21 (Quelle: Statistik Austria, EU-SILC)

Energiekostenerhöhung nach Rechtsverhältnis	2016/21 in EUR pro HH	2016/21 in % pro HH
Hauseigentum	-6	-3,3%
Wohnungseigentum	-2	-1,9%
Gemeindewohnung	1	1,0%
Genossenschaftswohnung	-5	-4,7%
Private & gewerbliche Mieten	-10	-8,8%
insgesamt	-6	-4,4%

„Wohnen Graz“ hat ab 2015 einen Schwerpunkt auf die thermische Sanierung von stadteigenen Wohngebäuden gelegt, die bis 2020 bei 71 Objekten (rund ein Viertel der Objekte) durchgeführt wurden. Im Zuge einer stichprobenartigen Prüfung des Rechnungshofs Österreich zeigte sich 2021 jedoch, dass die errechnete Energieeinsparung in Graz nicht erreicht wird und empfiehlt, die Ursachen zu finden und entsprechende Maßnahmen zu setzen.<sup>34</sup>

## Rechtsverhältnisse in den Landeshauptstädten

In Städten leben die Menschen häufiger in Miete und sind somit häufiger von hohen Wohnkosten betroffen. In Wien macht die Miete fast 80% aller Hauptwohnsitzwohnungen aus, in Linz und Innsbruck immer noch mehr als 75%. In Graz ist der Mietanteil mit 61% relativ niedrig und wird durch private/gewerbliche

<sup>34</sup> RH Österreich, Dezember 2021



Mietverhältnisse dominiert. Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen machen in Graz nur rund 15% der Hauptwohnsitze aus.

**Tabelle 7: Anteil nach Art des Rechtsverhältnisses in ausgewählten Landeshauptstädten (Quelle: GBV Research Brief 2021, Datenbasis 2019)**

<b>Städte &gt; 100.000</b>					
<b>Anteil nach Rechtsverhältnis in % (Datenbasis: 2019)</b>	Graz	Linz	Salzburg	Innsbruck	Klagenfurt
Hauseigentum	19%	9%	13%	7%	23%
Wohnungseigentum	20%	15%	23%	17%	18%
Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen	15%	58%	24%	29%	34%
private/gewerbliche Miete	40%	15%	33%	39%	18%
sonstige	6%	4%	7%	8%	6%
<b>Anteil Miete</b>	<b>61%</b>	<b>77%</b>	<b>64%</b>	<b>76%</b>	<b>58%</b>

Im Gebäudebestand in Graz bis 1945 ist der Anteil der privaten und gewerblichen Vermietung mit 66% besonders hoch. Der kommunale und genossenschaftliche Anteil macht in diesem Segment nur 7% der Wohneinheiten aus. Erst in Gebäuden, die zwischen 1945 und 1970 errichtet wurden, beginnen kommunale und genossenschaftliche Wohnungen eine größere Rolle zu spielen. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung ab den 70er Jahren wurde zunehmend mehr in Wohnungseigentum investiert. Ab 2010 gewannen der (Miet)wohnungsbau der GBVs und das frei finanzierte Wohnungseigentum wieder deutlich an Dynamik.

**Tabelle 8: Anteil nach Art des Rechtsverhältnisses & Gebäudealters in Graz (Quelle: GBV Research Brief 2021, Datenbasis 2019)**

<b>Anteil in Graz nach Rechtsverhältnis &amp; Gebäudealter in % (Datenbasis 2019)</b>	<b>Gebäudealter</b>				
	bis 1945	1945-70	1970-90	1990-2010	nach 2010
Hauseigentum	14%	24%	22%	22%	7%
Wohnungseigentum	9%	17%	28%	29%	15%
Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen	7%	22%	14%	14%	26%
private/gewerbliche Miete	66%	30%	28%	31%	45%
sonstige	4%	7%	8%	4%	8%
<b>Anteil Miete</b>	<b>77%</b>	<b>59%</b>	<b>50%</b>	<b>49%</b>	<b>79%</b>

### ***Mietpreise in Graz und Vergleich mit Linz, Salzburg und Innsbruck (Datenbasis 2019)***

Auf Basis der Mikrozensususerhebung 2019 hat der Revisionsverband der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) für die österreichischen Landeshauptstädte eine Sonderauswertung durchgeführt. Vergleicht man die **Verteilung der Mietpreise (inkl. BK) innerhalb der einzelnen Vermieterkategorien** zeigt sich für Graz

folgendes Bild:<sup>35</sup>

- 49% der privaten/gewerblichen Mieten sind höher als 10 EUR/m<sup>2</sup>, im GBV-Bestand sind es nur 15%.
- Private/gewerbliche Mieter:innen zahlen in bis 1945 errichteten Gebäuden durchschnittlich 8,9 EUR/m<sup>2</sup>, in neuen Gebäuden nach 2010 12,3 EUR/m<sup>2</sup>
- GBV-Mieter zahlen in bis 1945 errichteten Gebäuden durchschnittlich 6,2 EUR/m<sup>2</sup>, in neuen nach 2010 9,3 EUR/m<sup>2</sup>
- Bei Mietverträgen, die seit mehr als 20 Jahren bestehen, zahlen private/gewerbliche Mieter nur 5,3 EUR/m<sup>2</sup>, im GBV-Bestand EUR 6,6/m<sup>2</sup>

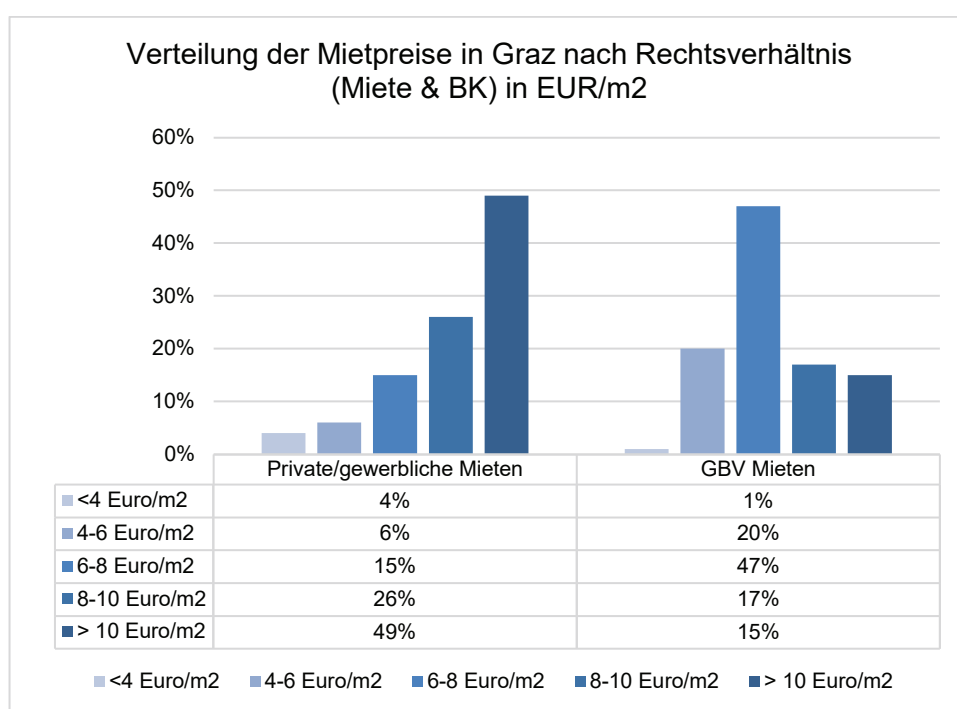
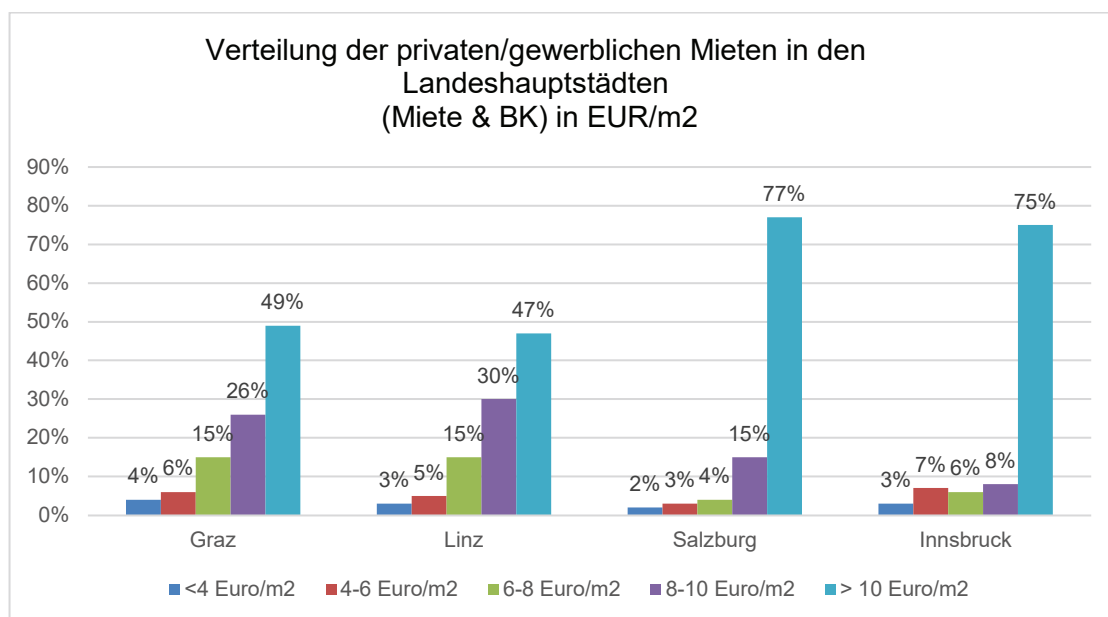


Abbildung 29: Verteilung der Mietpreise von privaten/gewerblichen Vermietern und GBVs in Graz (Quelle: GBV Research Brief 2021, Datenbasis Mikrozensus 2019)

Die Mieten in Linz ist die **Verteilung der Mietkosten im privaten/gewerblichen Bereich** mit jener in Graz vergleichbar, allerdings macht dieses Segment in Linz nur 15% der Hauptwohnsitze aus und in Graz 40%. In Salzburg zahlen 77% der privaten/gewerblichen Mieter:innen mehr als 10 EUR/m<sup>2</sup> und in Innsbruck mehr als 75%.

<sup>35</sup> Kössl, 2020



**Abbildung 30: Verteilung der Mietpreise in den Landeshauptstädten (Quelle: GBV Research Brief 2021, Datenbasis 2019)**

### Wohnen Graz

Laut Auskunft von Wohnen Graz<sup>36</sup> werden für die **stadteigenen Wohnungen in Graz** 60%, bei Übertragungsbauten 2/3 des steirischen Richtwertes verrechnet. Da die Anhebungen für den Richtwert 2020 österreichweit und 2022 in Graz nochmals für die stadteigenen Wohnungen ausgesetzt wurde, wird der Richtwert von 2019 in Höhe von EUR 8,02 herangezogen. Im Österreichvergleich liegt dieser Richtwert im oberen Bereich und wird nur noch von Salzburg und Vorarlberg übertroffen.

Bei den Betriebskosten werden für stadteigene Wohnungen netto im Durchschnitt EUR 2,45 (2020) verrechnet. Bei stadteigenen Gemeindewohnungen erreicht die Miete (inkl. BK) rund 7,75 EUR/m<sup>2</sup>.

Bei den Übertragungsbauten wurden keine Informationen zu den Betriebskosten übermittelt, da diese mit den jeweiligen Baurechtsnehmern direkt abgerechnet werden.

<sup>36</sup> Wohnen Graz, Mail vom 22.12.2021, der Wohnungsbestand von Wohnen Graz betrug Ende 2021 11.182 WE, davon 4.350 stadteigene Wohnungen.

### Entwicklung der Wohnbauland- und Wohnungspreise in Graz

In Graz gab es zwischen 2016 bis 2021 gemäß Erhebungen von ZT datenforum eGen (Stichtag Dezember 2021) 965 verbücherte entgeltliche Transaktionen<sup>37</sup> von Wohnbauland bei mittleren Grundstücksflächen von zuletzt rund 992 m<sup>2</sup>. In den einzelnen Jahren streute die Zahl der Transaktion zwischen 85 und 226 p.a.

Für die Erhebungen werden die Grazer Stadtbezirke in Gruppen vergleichbarer Typologien wie folgt zusammengefasst:

I bis III	Innere Stadt, St. Leonhard, Geidorf
IV bis VI	Lend, Gries, Jakomini
VIII bis X	St. Peter, Waltendorf, Ries
XI und XII	Mariatrost, Andritz
XIII bis XVI	Gösting, Eggenberg, Wetzelsdorf, Straßgang
VII und XVII	Liebenau, Puntigam

Die Wohnbaulandpreise sind in diesem Zeitraum im gesamten Stadtgebiet um 30% auf durchschnittlich 334 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen, am höchsten in St. Peter, Waltendorf und Ries (+53,6% auf 387 EUR/m<sup>2</sup>) und Liebenau und Puntigam (+49,7% auf 286 EUR/m<sup>2</sup>). In Mariatrost und Andritz stiegen die m<sup>2</sup>-Preise hingegen nur um 12,4%, in Lend, Gries und Jakomini waren sie zuletzt sogar rückläufig (-14,9% auf 355 EUR /m<sup>2</sup>).

**Tabelle 9: Wohnbauland Graz, Preissteigerung 2016-2021 und Preise 2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen)**

Wohnbauland	Preissteigerung 2016/2021	Ø Preis in EUR /m <sup>2</sup> 2021
I bis III	47,7%	576
IV bis VI	-14,9%	355
VIII bis X	53,6%	387
XI und XII	12,4%	244
XIII bis XVI	43,0%	319
VII und XVII	49,7%	286
<b>Graz gesamt</b>	<b>30,0%</b>	<b>334</b>

<sup>37</sup> ZT Datenforum, Immobilien Marktbericht Graz (Stichtag Dezember 2021). Berücksichtigung finden nur entgeltliche Transaktionen, nicht jedoch Schenkungen/Erbschaften oder ein Tausch von Liegenschaften oder Wohnungen. Share Deals werden nicht erfasst (weil sie im Grundbuch keinen Niederschlag finden), ebenso wenig wie der Erwerb von ganzen Bauabschnitten (beispielsweise durch Institutionelle Investoren).

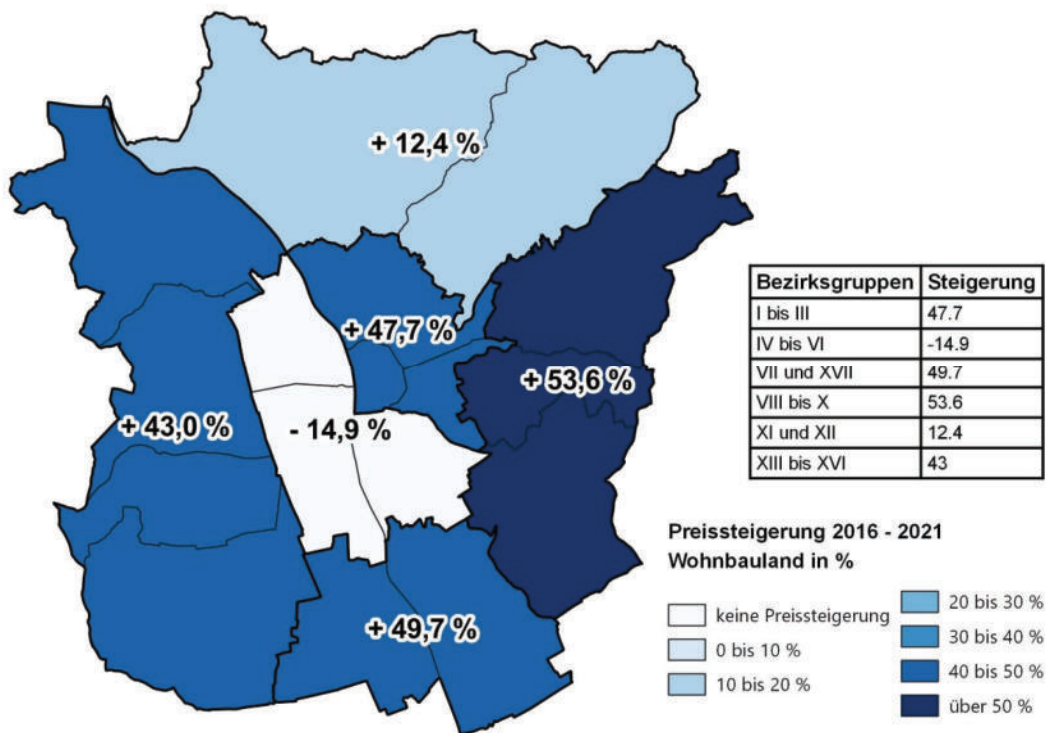


Abbildung 31: Wohnbauland Graz, Preissteigerung 2016-2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen)

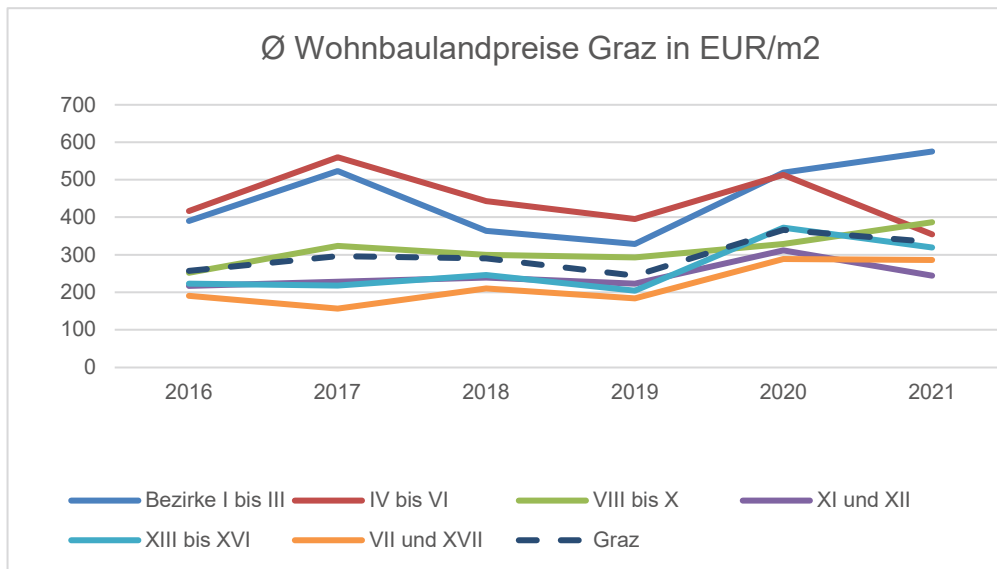


Abbildung 32: Wohnbauland Graz, Preise in EUR/m² 2016-2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen)

Bei den Wohnungen wurden in Graz im Zeitraum zwischen 2016 bis 2021 19.641 verbücherte entgeltliche Transaktionen durchgeführt, Neubauwohnungen machten dabei 40% des Volumens aus, am höchsten war der Neubauanteil 2017 mit 45%, zuletzt ist er auf rund ein Drittel gesunken.

Die Preissteigerungen waren bei den Bestandswohnungen mit 39% zwischen 2016-2021 deutlich höher als bei den Neubauwohnungen, die im Durchschnitt um 22% gestiegen waren.

Nach Bezirken waren die höchsten Preissteigerungen erwartungsgemäß jene Bezirke mit der höchsten Bauaktivität, i.e. Gösting, Eggenberg, Wetzelsdorf und Straßgang (+43% bei Neubauwohnungen auf 4.551 EUR/m<sup>2</sup>) zu beobachten, aber auch in St. Peter, Waltendorf und Ries (+43% auf 5.385 EUR/m<sup>2</sup>). Am rechten Murufer zogen die Preise bei den Bestandswohnungen auch am meisten nach (+47% bei Bestandswohnungen auf 2.681 EUR/m<sup>2</sup>). Im Bestandsbereich waren die Preissteigerungen ansonsten deutlich homogener über die Bezirke verteilt als im Neubaubereich.

**Tabelle 10: Neubau- und Bestandswohnungen (im Eigentum) Graz, Preissteigerung 2016-2021 und Preise 2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen)**

Neubauwohnungen	Preissteigerung 2016/2021	Ø Preis in EUR /m <sup>2</sup> 2021
I bis III	27,4%	5.440
IV bis VI	9,8%	3.792
VIII bis X	43,0%	5.385
XI und XII	22,8%	4.676
XIII bis XVI	42,9%	4.551
VII und XVII	5,0%	3.169
<b>Graz gesamt</b>	<b>22,2%</b>	<b>4.510</b>

Bestandswohnungen	Preissteigerung 2016/2021	Ø Preis in EUR /m <sup>2</sup> 2021
I bis III	34,9%	3.190
IV bis VI	35,8%	2.540
VIII bis X	23,2%	3.189
XI und XII	39,1%	3.172
XIII bis XVI	47,1%	2.681
VII und XVII	30,1%	2.800
<b>Graz gesamt</b>	<b>39,2%</b>	<b>2.798</b>

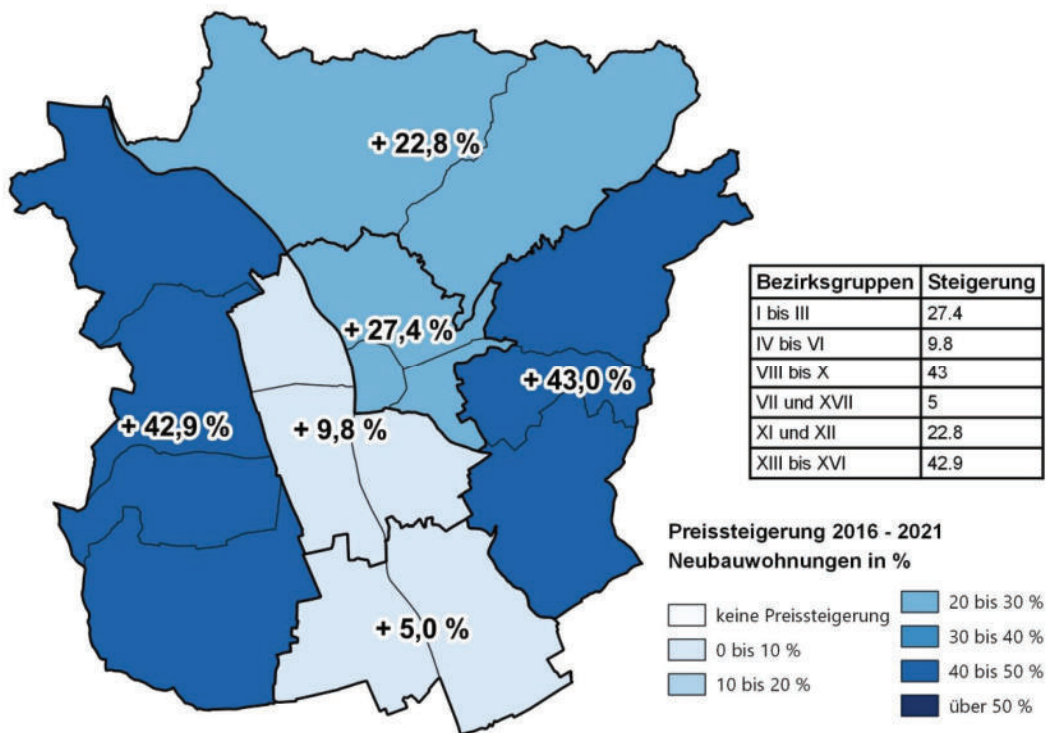


Abbildung 33: Neubauwohnungen (im Eigentum) Graz, Preissteigerung 2016-2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen)

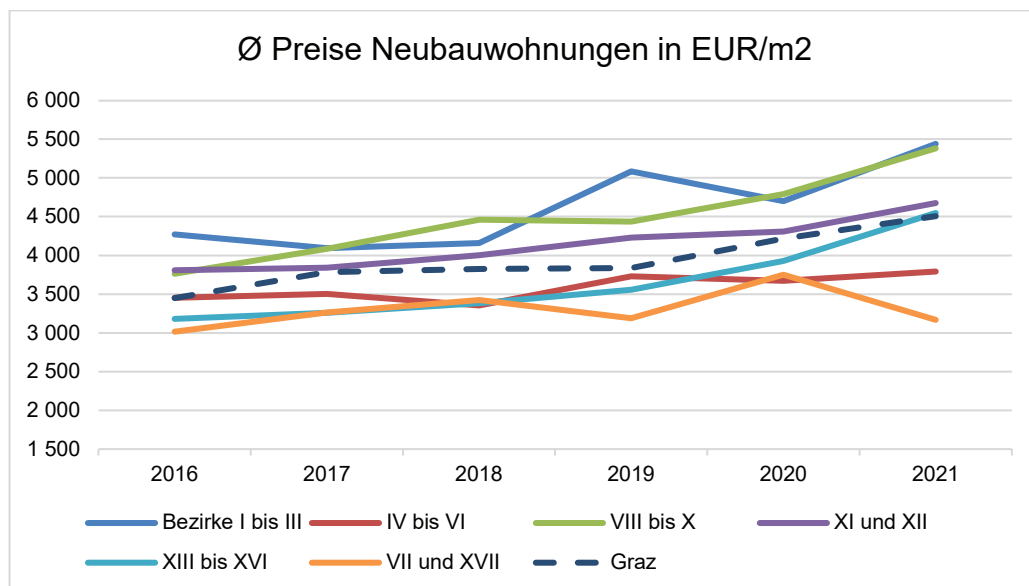


Abbildung 34: Neubauwohnungen (im Eigentum) Graz, Preise in EUR/m2 2016-2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen)



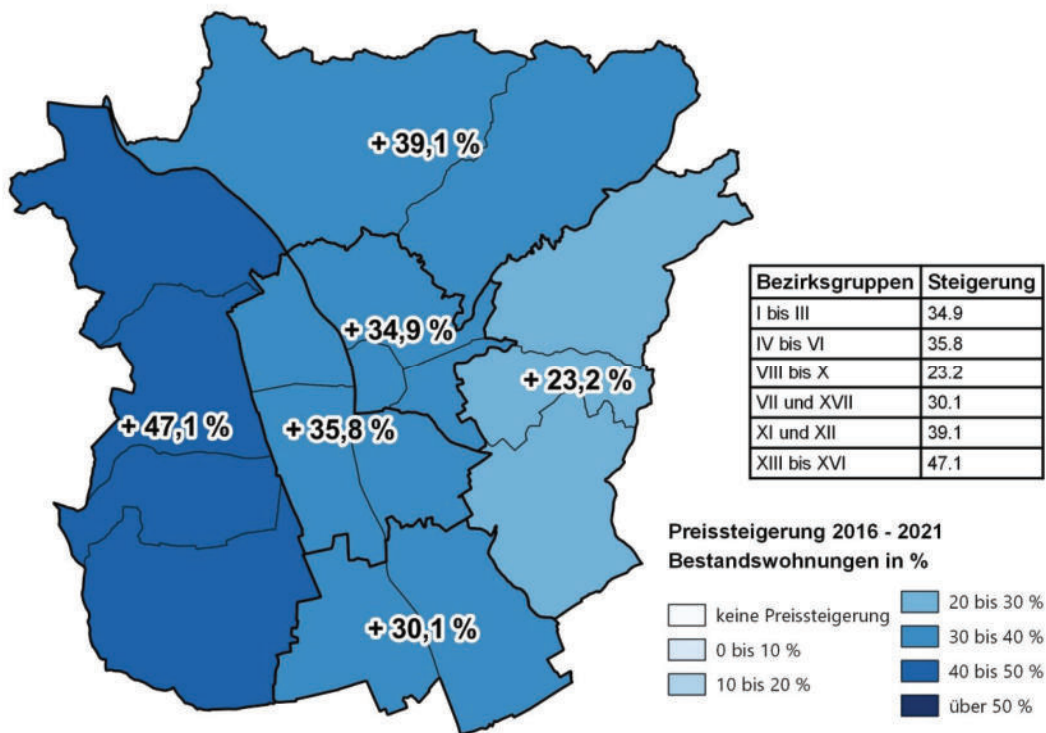


Abbildung 35: Bestandswohnungen (im Eigentum) Graz, Preissteigerung 2016-2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen)

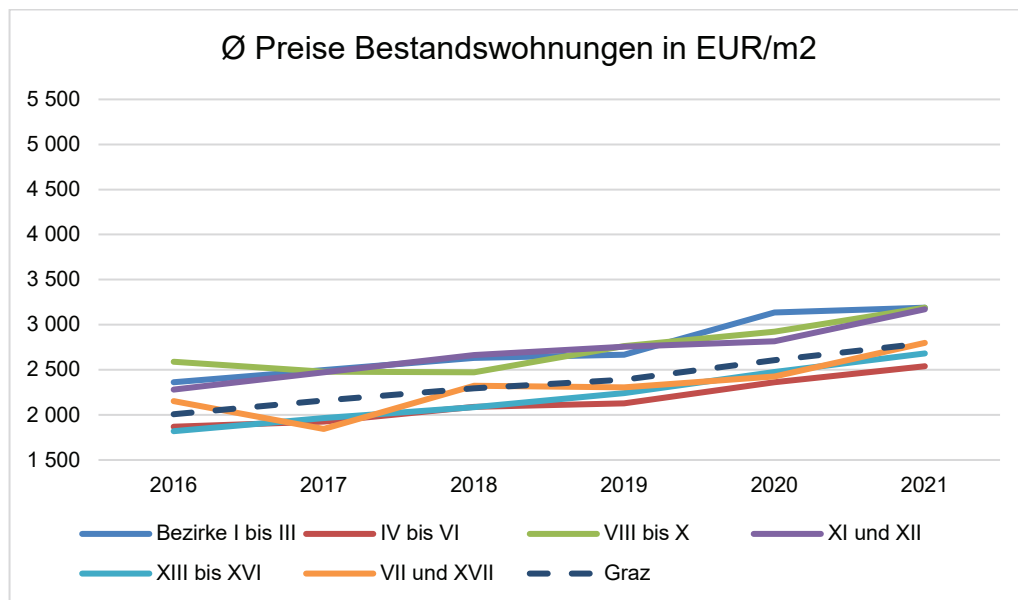


Abbildung 36: Bestandswohnungen (im Eigentum) Graz, Preise in EUR/m<sup>2</sup> 2016-2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen)

### *Leistbarkeit*

Leistbarkeit von Wohnen kann nach unterschiedlichen Kriterien gemessen werden, beispielhaft sind hier einige aufgezählt:

- Wohnkosten als Anteil des Haushaltseinkommens: dabei werden Prozentsätze definiert, ab welchen Haushalte als belastet eingestuft werden
- Residualeinkommen: hier wird gemessen, ob den Haushalten nach Abzug der Wohnungskosten noch ausreichend Mittel zur Deckung der sonstigen Ausgaben zur Verfügung stehen
- Arbeitsstunden, die aufgewendet werden müssen, um sich die Miete leisten zu können (beispielsweise auf Basis eines durchschnittlichen Industriearbeiterlohns)
- Zahl der Bruttojahreslöhne, die aufgewendet werden müssen, um sich den Kauf einer Wohnung in einer bestimmten Ausstattungskategorie und Größe leisten zu können
- Dynamische Betrachtung: durch Vergleich der Entwicklung verschiedener Preisindices und des Haushaltseinkommens

### *Wohnkostenanteil am disponiblen Haushaltseinkommen*

Der Median des verfügbaren Haushaltseinkommens p.a. lag in Österreich 2021 bei EUR 39.988, 25% der Haushalte verfügten über weniger als EUR 25.113, 10% über weniger als EUR 16.219.<sup>38</sup>

Im Durchschnitt gaben Haushalte in Österreich 20% Ihres Einkommens für Wohnen aus. Auf EU-Ebene bzw. nach den Indikatoren für Armut und soziale Eingliederung<sup>39</sup> werden Haushalte dann als überbelastet beurteilt, wenn sie mehr als 40% des disponiblen Haushaltseinkommens für Wohnen verbrauchen. Das waren 2020 9% aller Haushalte in Österreich, i.e. 353.000 Haushalte und rund 556.000 Personen.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Statistik Austria, April 2022

<sup>39</sup> Till et al, 2017

<sup>40</sup> Statistik Austria, Mai 2021

### **Zahl der Bruttojahresgehälter, um sich eine 70m2 Neubauwohnung leisten zu können**

Während 2015 in Österreich laut dem jährlich erhobenen „Property Index“ von Deloitte<sup>41</sup> nicht ganz 6 durchschnittliche Bruttojahresgehälter zum Kauf einer 70m2 Wohnung erforderlich waren, waren es 2020 bereits 10,6 Bruttojahresgehälter. In Deutschland werden 6, in Norwegen, Portugal oder Belgien 4 bis 5, in Irland 3 Bruttojahresgehälter benötigt.

### **Wohnkostenindex und Entwicklung des Haushaltseinkommens**

Die Wohnkosten der Miethaushalte (inkl. BK) auf Basis der monatlichen Mikrozensususerhebung<sup>42</sup> sind von 2010 bis 2021 um 28% gestiegen. Die durchschnittlichen Haushaltseinkommen konnten damit einigermaßen Schritt halten, im ohnehin durch hohe Wohnkosten belasteten untersten Einkommensquintil stieg das Haushaltseinkommen hingegen nur unterproportional.

**Tabelle 11: Veränderung des VPI nach Untergruppen Wohnen/Miete und der HH-einkommen**

	<b>2010/2021</b>
VPI gesamt	23,1%
Wohnen (Miete) gesamt	28,2%
reine Miete	46,9%
Energie	19,1%
Baukostenindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau gesamt	31,9%
Ø Haushaltseinkommen	26,5%
Haushaltseinkommen 1. Quintil (unterste 10% der HH)	24,5%

Die nur geringfügig verschlechterte Wohnkostenbelastung in diesen Jahren war allerdings bei genauerer Analyse den moderaten bzw. in einigen Jahren sogar rückläufigen Energiepreisen zu verdanken, die reinen Mieten waren in diesem Zeitraum um 47% gestiegen. Angesichts der bereits seit 2021 steigenden Energiepreise ist ohne Gegenmaßnahme eine massive Belastung bei den Wohnkosten zu erwarten.

<sup>41</sup> Deloitte, 2016, 2021

<sup>42</sup> Statistik Austria, STATcube, eigene Auswertungen

## VPI Wohnen & Index Haushaltseinkommen in Ö

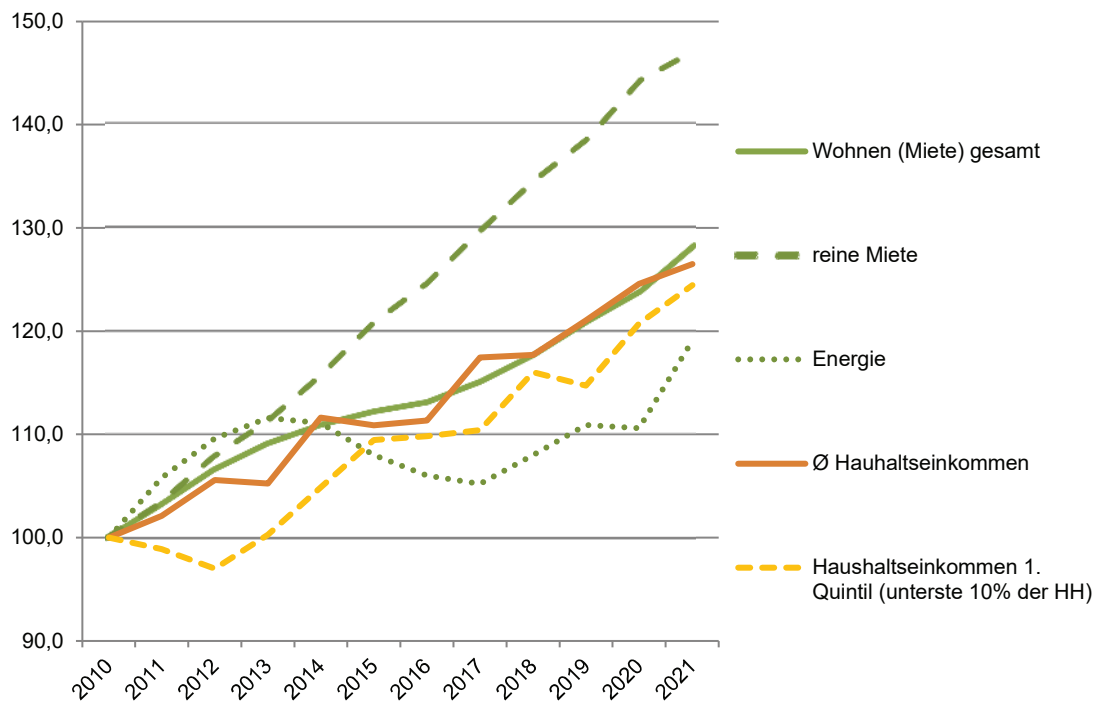


Abbildung 37: Entwicklung des Mietkostenindex und des Index der HH-einkommen 2010-21 (Quelle: Statistik Austria)

### Betroffenheit

Zusammenfassend sind folgende Personengruppen typischerweise stark von hohen Wohnkosten belastet:

- einkommensschwache Haushalte (1. Quintil)
- Bestimmte Haushaltstypen (Alleinerzieher:innen, Langzeitarbeitslose, mit ausländischen Mitgliedern im HH, in Städten...):

Tabelle 12: Haushalte mit hohen durchschnittlichen Wohnkostenbelastungen in Österreich

2020	Ø Wohnkostenbelastung in %
mit Einkommen < 60% des Median	44%
in privaten/gewerblichen Mieten	32%
mit Langzeitarbeitslosigkeit	31%
mit hpts. Sozialleistungen	30%
Alleinerzieher*innen	29%
1-Personen Haushalte	28%
mit ausländischem Mitglied	28%
in Gemeindewohnungen	27%
in Städten > 100.000 EW	26%

- Neukäufer:innen (junge Haushalte, die hochpreisig und mit einer hohen Fremdfinanzierungstangente das Eigentum erworben haben)
- Mieter:innen (im Gegensatz zu Eigentümer:innen)
- Neumieter:innen: Etwa 7 bis 9% aller Hauptmietwohnungen wurden nach Schätzungen des WIFO Mitte der 2000er Jahre neu vermietet. Etwa 60% davon von Privatvermieter:innen, wovon wiederum rund 60% befristet abgeschlossen werden.<sup>43</sup>

Bei Neuverträgen (Mietverträge mit weniger als 2 Jahren Mietvertragsdauer kostet die Miete im Durchschnitt 9,8 EUR/m<sup>2</sup>, bei schon lange bestehenden Mieten sind es 5,7 EUR/m<sup>2</sup>:

Tabelle 13: Durchschnittliche Mietkosten von Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer in Österreich

Mietpreise in EUR/m <sup>2</sup> nach bisheriger Mietvertragsdauer	Mietvertragsdauer					
	bis < 2 Jahre	2 bis < 5 Jahre	5 bis < 10 Jahre	10 bis < 20 Jahre	20 bis < 30 Jahre	30 Jahre +
Miete	7,7	7,1	6,3	5,4	4,6	3,7
Betriebskosten	2,1	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0
<b>Gesamt</b>	<b>9,8</b>	<b>9,2</b>	<b>8,4</b>	<b>7,5</b>	<b>6,6</b>	<b>5,7</b>

- Mieter:innen mit befristeten Verträgen: Bei befristeten Mietverträgen zahlen Haushalte durchschnittlich 10,6 EUR/m<sup>2</sup>, bei unbefristeten 7,5 EUR/m<sup>2</sup>.<sup>44</sup>

<sup>43</sup> Kunnert, Andrea, 2016

<sup>44</sup> Statistik Austria, Mai 2021

#### 4.2.2. Wohnbauförderung

Die auf die Objektförderung ausgerichtete **Wohnbauförderung** in Österreich wird international als ein Erfolgsmodell gesehen, da sie nicht nur hohe Wohnqualität bei gleichzeitiger Leistbarkeit, ein konstantes Wohnungsangebot bei hohen ökologischen Standards der Objekte sicherstellt, sondern auch Wachstums- und Beschäftigungseffekte mit sich bringt.

Hinsichtlich der **Wohnungsgemeinnützigkeit** wird die Kosteneffizienz (Deckelung der Baukosten und Kostendeckungsprinzip bei der Vermietung), Vermögensbindung und die revolvingierende Finanzierung (erwirtschaftete Überschüsse werden in eine Rücklage eingestellt, die wiederum für neue Wohnungen oder Sanierungen verwendet werden) positiv hervorgehoben.<sup>45</sup>

Der Neubau, die Sanierung und Verwaltung erfolgt durch gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) im Rahmen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und hat die Wohnversorgung und Leistbarkeit als primäres Ziel.

Die Wohnbauförderung war in den letzten Jahren in Österreich jedoch einigen Veränderungen unterworfen:<sup>46</sup>

- Ab 2009 wurden die Bundes-Zweckzuschüsse abgeschafft, die Länder dotieren seither die Wohnbauförderung aus den eigenen Budgets bzw. aus Mitteln des allgemeinen Finanzausgleichs.
- Die Wohnbauförderungsinstrumente wurden verändert. Die Steiermark hat die Darlehensvergabe ab 2012 reduziert und vergibt (fast) nur mehr Annuitätenzuschüsse bzw. direkte Förderbeiträge. Da damit keine Finanzierung aus Rückflüssen mehr möglich ist, müssen die Mittel im Landesbudget immer wieder neu beschlossen werden.
- Die Ausgaben für die Wohnbauförderung sind gesunken: in der Steiermark von bis zu EUR 400 Mio. p.a. (bis 2014) auf EUR 200 Mio. im Jahr 2020.

---

<sup>45</sup> OECD 2021

<sup>46</sup> IIBW 2021, BMF-Länderberichte

### **Wohnbauförderungsinstrumente in der Steiermark für Wohnprojekte mit mehreren Wohneinheiten**

Die steirische Wohnbauförderung bietet für Wohnbauprojekte mit mehreren Wohneinheiten (WE) folgende Instrumente an:<sup>47</sup>

- Geförderter Geschößwohnbau
- Assanierung (seit 2012)
- Umfassende Sanierung

Im geförderten Geschößwohnbau sind GBVs und Gemeinden antragsberechtigt, bei der Assanierung und Umfassenden Sanierung können auch Private Antragsteller:innen sein. Die beiden ersteren fördern Neubauprojekte, bei der Umfassenden Sanierung liegt der Schwerpunkt auf der Sanierung und Verdichtung (Dachgeschoßausbau).

	<b>Geschoßwohnbau</b>	<b>Assanierung</b>	<b>Umfassende Sanierung</b>
<b>Förderwerber (Eigentümer oder Bauberechtigter)</b>	GBV oder Gemeinde	Private (natürliche oder juristische Person) bzw. GBV oder Gemeinde	Private (natürliche oder juristische Person) bzw. GBV oder Gemeinde
<b>Projekt</b>	Neubau	Altes, nicht als Ganzes erhaltenswertes Gebäude wird durch Neubau oder Neubauanteil (mindestens 50%) ersetzt, mindestens 3 WE	Sanierung von Gebäuden/Gebäudeteilen, Gebäudeerweiterung max. 50%, mindestens 3 WE

Abbildung 38: Förderwerber und Art des Projektes (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung)

### **Gemeinsame „Förderprinzipien“**

- Qualitätssichernde Maßnahmen in Zusammenhang mit der Projektterrichtung:

<sup>47</sup> Daneben gibt es noch Instrumente wie die „Kleine Sanierung“, welche auch Projekte mit mehreren Wohneinheiten umfassen kann. Diese Förderung zielt neben den Standardanhebungen im Bestand auch auf die Schaffung von Wohnraum in bestehenden Gebäuden (wie DG-ausbauten) ab. Die Förderung besteht in der Gewährung eines Annuitätenzuschusses in Höhe von 15% für 10 Jahre bzw. 14 Jahre (Letzteres für Gemeinden und GBVs) mit unterschiedlichen Deckelungen je nach Maßnahme. Bei Schaffung von Wohnraum beträgt der Deckel EUR 50.000 pro WE. Die „Kleine Sanierung“ ist für den Fördernehmer mit keinen Auflagen verbunden. Auf andere Maßnahmen der Wohnbauförderung, i.e. Ökoförderungen, Eigenheimförderung, Wohnbauscheck bzw. Förderungen von Hausstandsgründungen von Jungfamilien, die auf Maßnahmen von einzelnen Wohnungen oder Haushalten abzielen, wird hier nicht näher eingegangen.



gutachterliche Stellungnahmen zur Grundstücksbeurteilung für die Standorteignung und Beurteilung des baulichen Bestandes (nicht bei umfassender Sanierung), positives Wohnumfeldgutachten (nur bei Assanierung), Beurteilung durch den (Sanierungs)wohnbautisch (der jedoch nur das Projekt selbst und nicht das Projektumfeld beurteilt), technische Gutachten, Gutachten zur Energiebereitstellung, Wettbewerb etc.

- Sicherstellung der Leistbarkeit: unbefristete Mietzinsdeckelungen (im geförderten Geschoßwohnbau) bzw. Mietzinsdeckelung während des Förderzeitraums (bei Assanierung und Umfassender Sanierung), Deckelung des Kaufpreises mit den Herstellungskosten der Wohnung plus einem Aufschlag bei Eigentumserwerb im geförderten Geschoßbau<sup>48</sup>, Eindämmung von Spekulationsgewinnen bei Wiederverkäufen von geförderten Eigentumswohnungen (im geförderten Geschoßbau)<sup>49</sup>.

### Art und Höhe der Förderung

Die Förderungen werden je nach Eigen- oder Fremdmittelfinanzierung des Objektes als Förderbeiträge oder Annuitätenzuschüsse gewährt. Förderdeckelungen werden dabei entweder als maximal förderbaren Kosten pro m<sup>2</sup> bzw. als Maximalbetrag pro Wohneinheit (im Falle der Assanierung) definiert. Im Geschoßwohnbau sind überdies die Baukosten selbst gedeckelt.

Bei der erst 2012 eingeführten Assanierungsförderung ist die Landesförderung vergleichsweise gering. Der größere Fördereffekt entsteht aus der mit Gewährung der Landesförderung junktimierten beschleunigten Abschreibungen, welche es erlaubt, die

---

<sup>48</sup> Die Gestaltung des Kaufpreises stellt eine gewisse „Herausforderung“ dar. Er wird nicht im Voraus fixiert, es herrscht bisher in der Steiermark jedoch die Praxis vor, dass die Mieter die Wohnung zu Herstellungskosten plus eines Aufschlags von 2% erwerben konnten. Da jedoch die Herstellungskosten erst 5 Jahre nach erstmaligem Bezug abgerechnet werden müssen, wird der Kaufpreis erst sehr spät offengelegt und ist somit für Mieter schwer plan- und ansparbar. Die Kaufoption kann bei alten Objekten frühestens 10 Jahre nach Erstbezug ausgeübt werden, bei neuen Objekten, die ab dem 1.8.2019 vermietet wurden 5 Jahre nach Bezug. Grundsätzlich kann von GBVs auch der Verkehrswert verlangt werden, was derzeit in Graz immer wieder zu Diskussionen führt.

<sup>49</sup> Mit den beiden WGG-Novelle 2016 und 2019 wurde für einen etwaigen Weiterverkauf eine Spekulationsfrist (von mittlerweile 15 Jahren) eingeführt. Mehrerlöse innerhalb dieses Zeitraums müssen an die GBV abgeführt werden. Überdies unterliegen Vermietungen in diesem Zeitraum dem Richtpreis.

Herstellkosten über 15 Jahre statt über 66 Jahre abzuschreiben<sup>50</sup>. Diese bei Vermietung der Wohnung (Nutzung als Anlegerwohnung) aus der höheren Verlustzuweisung entstehende ESt-ersparnis wirkt sich bei Anleger:innen in höheren ESt-tarifen naturgemäß stärker aus.

	Geschoßwohnbau	Assanierung	Umfassende Sanierung
<b>Max. Förderbare Kosten</b>	ab 2022/23: max. EUR 1.800/m <sup>2</sup>	max. EUR 50.000 pro WE	max. EUR 950/m <sup>2</sup> bzw. EUR 1.300/m <sup>2</sup> für DG-ausbau, Beseitigung von Substandard
<b>Max. Baukosten/ Mindestkosten</b>	seit 2021: max. EUR 2.100/m <sup>2</sup> bzw. 2.350/m <sup>2</sup>		Sanierungskosten mind. EUR 30.000 pro WE
<b>Art der Förderung</b>	ab 2022/23: Förderungsbeiträge: 1,5% bzw. 2,5% bei "Sozialmietwohnungen" auf Basis eines fiktiven Darlehens in Höhe der max. förderbaren Kosten von EUR 1.800/m <sup>2</sup> und einer Laufzeit von max. 30 Jahren	15%iger Annuitätenzuschuss (wird auf Basis einer fiktiven Verzinsung von 5% errechnet) oder 10% Förderbeiträge über Laufzeit von 10 oder 14 Jahren (GBV oder Gemeinde)	45%iger Annuitätenzuschuss (wird auf Basis einer fiktiven Verzinsung von 3% errechnet) oder 30% Förderbeiträge über Laufzeit von 15 Jahren, Förderdarlehen für GBVs oder Gemeinden (28 Jahre, 0,5% p.a.)
<b>zusätzliche einkommenssteuerliche Vorteile für den Käufer</b>		AfA nach §28 Abs. 3 Z 2 EStG, anstatt 66,7 auf 15 Jahre verteilt	AfA nach §28 Abs. 3 Z 2 EStG, anstatt 66,7 auf 15 Jahre verteilt

Abbildung 39: : Höhe und Art der der Förderung (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung)

Angesichts der zuletzt stark gestiegenen Baukosten und um die hohen baulichen Qualitätsstandards im Geschoßwohnbau weiterhin sicher zu stellen, wurde die (seit 2015 nicht valorisierte) Deckelung der Baukosten im Geschoßwohnbau für die GBVs ab 2021 angehoben. Ab der Förderperiode 2022/23 wurden auch die Obergrenzen der Förderungen pro m<sup>2</sup> erhöht, allerdings bei gleichzeitiger Reduktion des Förderbeitrages von 2% (bzw. 3% bei „Sozialmietwohnungen“) auf 1,5% (bzw. 2,5% bei „Sozialmietwohnungen“) gesenkt. Letzteres ist zwar in der derzeitigen Niedrigzinssituation vertretbar, bedeutet aber eine Reduktion des Förderbarwertes, der in einer Hochzinsphase die Finanzierung erschweren wird.

<sup>50</sup> Diese Möglichkeit steht grundsätzlich allen Bundesländern offen, implementiert wurde sie aber bisher nur in Wien und der Steiermark.

### Förderbedingungen für Vermietung & Verkauf

	Geschoßwohnbau	Assanierung	Umfassende Sanierung
<b>Bedingungen für Vermietung &amp; Verkauf durch Förderwerber</b>	Käufer/Mieter: österr. Staatsbürger (oder gleichgestellt) mit max. Nettajahreseinkommen von EUR 40.800 (1P) bzw. EUR 61.200 (2P) bzw. pro weiterer Person + EUR 5.400	Wohnung muss als HWS vermietet werden oder als HWS für eigene Wohnversorgung dienen	Vermietung vorrangig an begünstigte Personen (gleiche Grenzen wie bei Geschoßbau), auch Eigennutzung
<b>Einschränkungen beim Verkauf</b>	Veräußerung nur mit Zustimmung des Landes Steiermark, bisher max. zu Herstellungskosten +2%, nach WGG-Novelle max. Verkehrswert	Verkauf der Wohnung erst nach Ende des Förderungszeitraums	Förderbedingungen müssen auf Käufer überbunden werden

**Abbildung 40:** Bedingungen für Vermietung und Verkauf der geförderten WE (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung)

### Auswirkungen auf die Leistbarkeit

#### Befristung und Mietdeckelung im geförderten Geschoßwohnbau („Kostendeckungsprinzip“)

- Mietverträge werden unbefristet abgeschlossen, ebenso die Deckelung der Miete („Kostenmiete“)
- Bei Mietbeginn muss ein Grundkostenanteil entrichtet werden, die Miethöhe wird nach dem „Kostendeckungsprinzip“ festgelegt plus einem EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag). Bei „Sozialmietwohnungen“ entfällt der Grundkostenanteil und ist die Miete mit 60% des Richtwertes gedeckelt<sup>51</sup>
- Das „Kostendeckungsprinzip“ ist auf das einzelne Objekt bezogen. Das bedeutet, dass Unterschiede in den Herstellungs- oder Finanzierungskosten der einzelnen Objekte bzw. Zinssatzänderungen sich unmittelbar auf die Mieten auswirken.

Alte Bauprojekte sind daher deutlich billiger, die reinen Kostenmieten variieren laut einer Erhebung des Verbandes der GBVs aus dem Jahr 2019 (Datenbasis 2017)<sup>52</sup> im österreichischen Durchschnitt zwischen 1,8 EUR/m<sup>2</sup> für Wohnungen, die vor 1970 errichtet wurden, und 5,0 EUR/m<sup>2</sup> für neue Objekte im Jahr 2017. Berücksichtigt man die darüber hinaus zu entrichtenden EVBs nivellieren sich die Unterschiede, da die EVBs für ältere Objekte steigen.

Die Rückzahlungsraten von Darlehen sind oft progressiv gestaltet, um in den

<sup>51</sup> Der Richtwert beträgt in der Steiermark seit 1.4.2022 EUR 8,49.

<sup>52</sup> Bauer 2019

Anfangsjahren eine Entlastung der Mieter zu erreichen. Allerdings kommt es dann später zu deutliche Mietpreissteigerungen mit der Folge eines „Wohntourismus“. Erst nach der Rückzahlung der Darlehen sinken die Kosten wieder ab.

- Dennoch liegen die durchschnittlichen Mieten in Wohnungen der GBVs deutlich unter jenen der Wohnungen der privaten Vermieter, laut WIFO<sup>53</sup> sind GBV-Wohnungen bei gleichen Wohnungscharakteristika (Lage, Größe, Ausstattung etc.) im Durchschnitt um 2,3 EUR/m<sup>2</sup> günstiger, bei neueren Wohnungen beträgt der Unterschied 3 EUR/m<sup>2</sup>.

### **Befristung und Mietdeckelung bei Assanierung („Richtwert“)**

- Mietverträge können befristet abgeschlossen werden, die Mietdeckelung ist mit der Laufzeit der Förderung (10 oder 14 Jahre bei GBVs und Gemeinden) begrenzt
- Die Miete ist mit dem Richtwert gedeckelt, es dürfen keine Lagezuschläge verrechnet werden, allerdings kann für Ausstattungen wie Küche, Kellerraum, Internetanschluss bis zu EUR 50 pro Monat verrechnet werden. Bei kleinen Wohnungen (33 m<sup>2</sup>) kann die m<sup>2</sup>-Miete somit um mehr als 1,5 EUR/m<sup>2</sup> steigen.
- Ein Erhaltungsbeitrag in Höhe von derzeit 0,56 EUR/m<sup>2</sup> kann verrechnet werden.

### **Befristung und Mietdeckelung bei der Umfassenden Sanierung („Restannuität“ oder 2/3 des Richtwertes)**

- Mietverträge werden unbefristet abgeschlossen, die Mietdeckelung ist mit der Laufzeit der Förderung begrenzt (15 oder 28 Jahre bei GBVs und Gemeinden), nach der Förderlaufzeit darf ein „ortsüblicher Mietzins“ oder Richtwert verlangt werden
- Die Miete wird bei Fremdfinanzierungen mit maximal der "Restannuität" gedeckelt (=Annuität des geförderten Darlehens minus Annuitätenzuschuss), bei Eigenmittelfinanzierungen bzw. bei Förderdarlehen (Gemeinden und GBVs) mit max. 2/3 des Richtwertes. Zusätzliche können Zuschläge für Ausstattungsmerkmale (wie Küche, Kellerraum und Internetanschluss) bis zu EUR 50 pro Monat verrechnet werden.

---

<sup>53</sup> Klien, Streicher 2021

- Ein Erhaltungsbeitrag in Höhe von derzeit EUR 0,56/m<sup>2</sup> kann verrechnet werden.

### Tatsächliche Miethöhe geförderter Wohnungen in Graz

In der Praxis sind die Mietkosten bei älteren Geschosswohnbauten und bei der Umfassenden Sanierung am niedrigsten und bei der Assanierung am höchsten.

	Geschosswohnbau	Assanierung	Umfassende Sanierung
<b>Miethöhe (inkl. Erhaltungsbeitrag)</b>	EUR 3,8/m <sup>2</sup> bis 8,0/m <sup>2</sup> , je nach Objekt	EUR 9,0/m <sup>2</sup> (Kleinstwohnung EUR 10,5/m <sup>2</sup> )	EUR 4,5/m <sup>2</sup> bei fremd- bzw. EUR 6,2/m <sup>2</sup> bei eigenfinanzierten Objekten (Kleinstwohnung: EUR 6,0/m <sup>2</sup> bzw. EUR 7,7/m <sup>2</sup> )

Abbildung 41: Miethöhe inkl. Erhaltungsbeitrag, ohne BK (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, GBV Revisionsverband, eigene Darstellung)

### Nutzflächen geförderter Wohnungen in Graz (Förderzusicherungen)

Beim geförderten Geschosswohnbau betrug die durchschnittliche Nutzfläche in den letzten 10 Jahren in Graz durchschnittlich 76 m<sup>2</sup> und deckt somit den Bedarf nach familiengerechten Wohnungen. Bei der Assanierungsförderung waren die Wohnungsgrößen deutlich niedriger (durchschnittlich 52 m<sup>2</sup>). Die Deckelung der förderbaren Kosten mit EUR 50.000,-- pro Wohneinheit und nicht nach m<sup>2</sup> sowie der Umstand, dass erst durch die ESt-ersparnis bei Vermietung als Anlegerwohnung ein entsprechend hoher Fördereffekt entsteht, stellen einen hohen Anreiz zu kleineren Nutzflächen dar.

Die niedrige durchschnittliche Wohnungsgröße bei der umfassenden Sanierung (EUR 54 m<sup>2</sup>) ist mit dem hohen Anteil an Heimplätzen zu erklären (rund ein Drittel). In jenen Jahren mit keinen oder geringen Heimplatzförderzusagen lagen die Wohnungsgrößen bei der umfassenden Sanierung zwischen 70 bis 80 m<sup>2</sup>.

Tabelle 14: Ø Nutzfläche der förderzugesicherten WE (2012-21) nach Förderart (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark)

	WE	Ø Nutzfläche in m <sup>2</sup>
<b>2012-21 Graz</b>		
Geschosswohnbau	3.158	75,8
Assanierung	2.729	51,8
Umfassende Sanierung *)	3.739	54,2
*) US inkl. Heimplätzen und nur bis 2020		

### ***Bestand & Eigentumsanteil im Geschoßbau***

Die GBVs verwalteten in der Steiermark per Ende 2020 142.580 Wohnungen, davon 10.490 für Dritte (i.e. Gemeinden) und vom Rest je zur Hälfte Mietwohnungen und bereits ins Eigentum übertragene Wohnungen.

Im Vergleich zu den anderen Bundesländern ist der Anteil der GBV-Wohnungen in der Steiermark gering: GBV-Mietwohnungen machen nur 12% vom gesamten Wohnungsbestandes aus, weniger haben nur Tirol und Vorarlberg, in Oberösterreich und Wien (am oberen Ende) beträgt der Anteil 21%.

Im GBV-Bestand der Steiermark finden sich die meisten GBV-Wohnbauten in Gemeinden mit mittlerer Bevölkerungsdichte (Bezirkshauptstädte) und nicht in Graz.<sup>54</sup>

Wohnungseigentum spielt in Zusammenhang mit Leistbarkeit des Wohnens und vor allem der Prävention von Altersarmut eine große Rolle. Innerhalb der angebotenen Geschoßbauwohnungen wurden aber in den letzten 10 Jahren nur bei 3% der geförderten WE in der Steiermark, bzw. bei 9% in Graz Eigentum erworben, während der Rest (mit und ohne Kaufoption) vermietet wurde.

Das Land Steiermark will den geförderten Eigentumserwerb forcieren und hat für Fördereinreichungen in den Jahren 2022-23 ein Eigentums-Mindestkontingent von 13% bedungen, die neben den Mieten mit Kaufoption angeboten werden sollen.

### ***Förderzusicherungen im geförderten Geschoßbau (Graz-Steiermark)***

In der Steiermark konnten trotz deutlich geringerer Budgets in der Wohnbauförderung die Kontingente im geförderten Geschoßbau von 1.400 WE p.a. bis vor Covid-19 aufrechterhalten werden.

Durch Corona kam es zu deutlich geringeren konkreten Fördereinreichungen und somit Förderzusicherungen.

---

<sup>54</sup> GBV Verbandsstatistik 2021

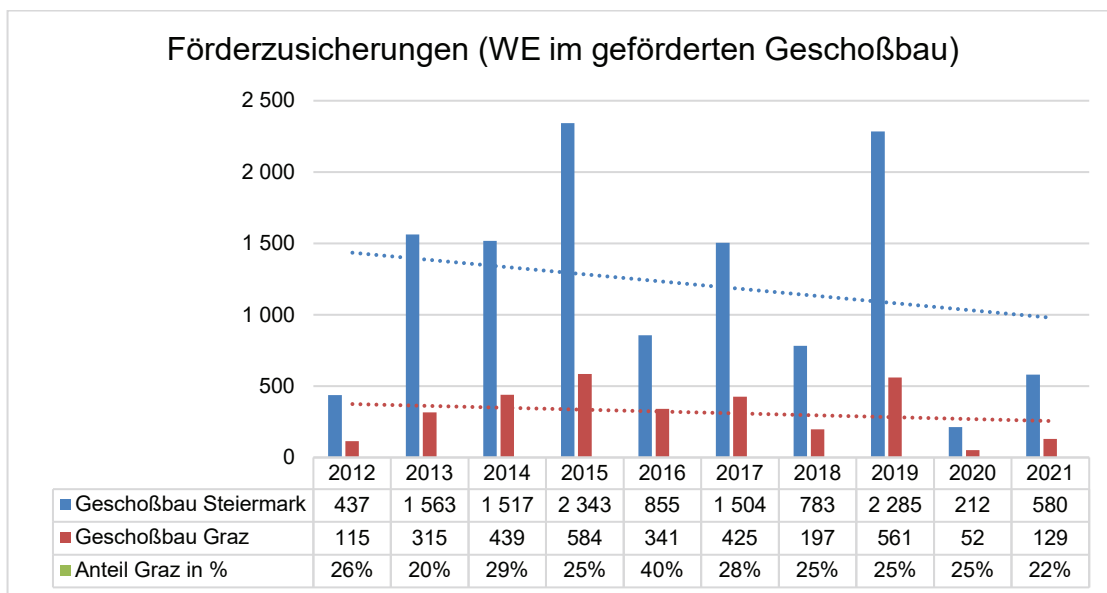


Abbildung 42: Förderzusicherungen im Geschoßbau (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung)

Von den 12.079 förderzugesicherten Wohneinheiten (WE) in der Steiermark in den letzten 10 Jahren, betrafen 3.158 (26%) Graz mit anteilmäßig sinkender Tendenz.

### Förderzusicherungen bei der Assanierung (Graz-Steiermark)

Anders ist es bei der Assanierung, die 2012 eingeführt wurde und in Graz deutliche Zuwächse zu verzeichnen hat. Von den 3.609 förderzugesicherten WE in den letzten 10 Jahren betrafen 2.729 (76%) Graz mit anteilmäßig steigender Tendenz.

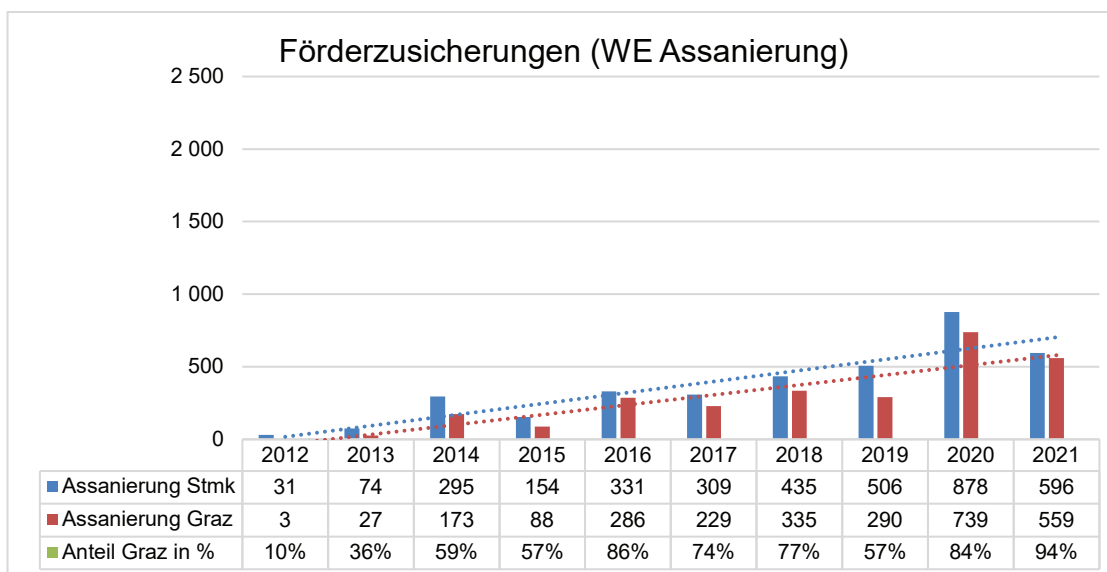


Abbildung 43: Förderzusicherungen Assanierung (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung)



### Vergleich Förderzusicherungen in Graz (inkl. Umfassende Sanierung)

Die Umfassende Sanierung ist in den letzten Jahren in Graz relativ konstant zwischen 200 bis 400 WE, in den letzten 10 Jahren wurden Förderungen für 2.632 WE (plus 1.107 Heimplätze) zugesichert.

Insgesamt wurden in den letzten 10 Jahren in Graz Förderzusicherungen (geförderter Geschoßbau, Assanierung und Umfassende Sanierung) für zusammen rund 8.500 Wohneinheiten gewährt.

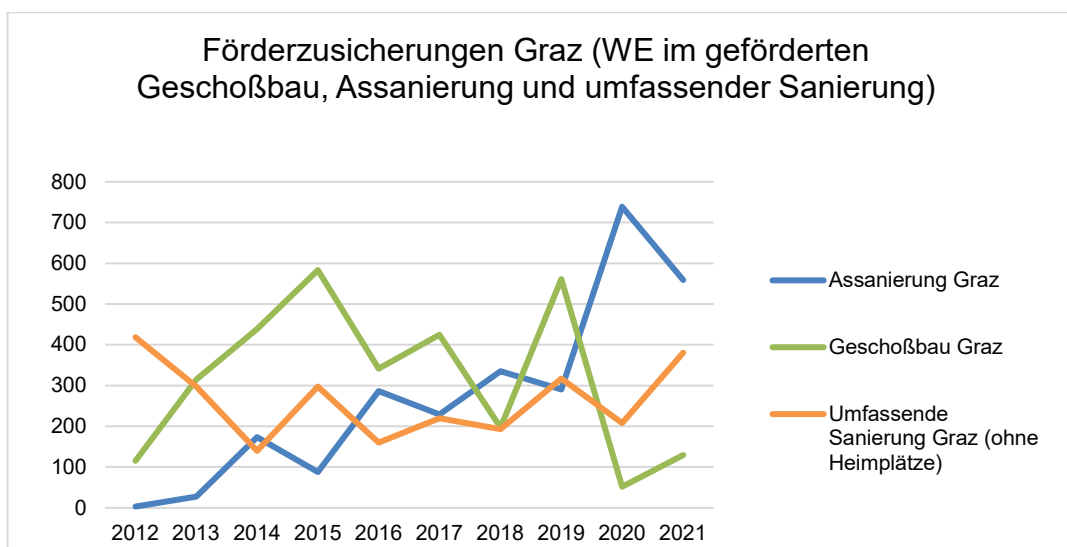


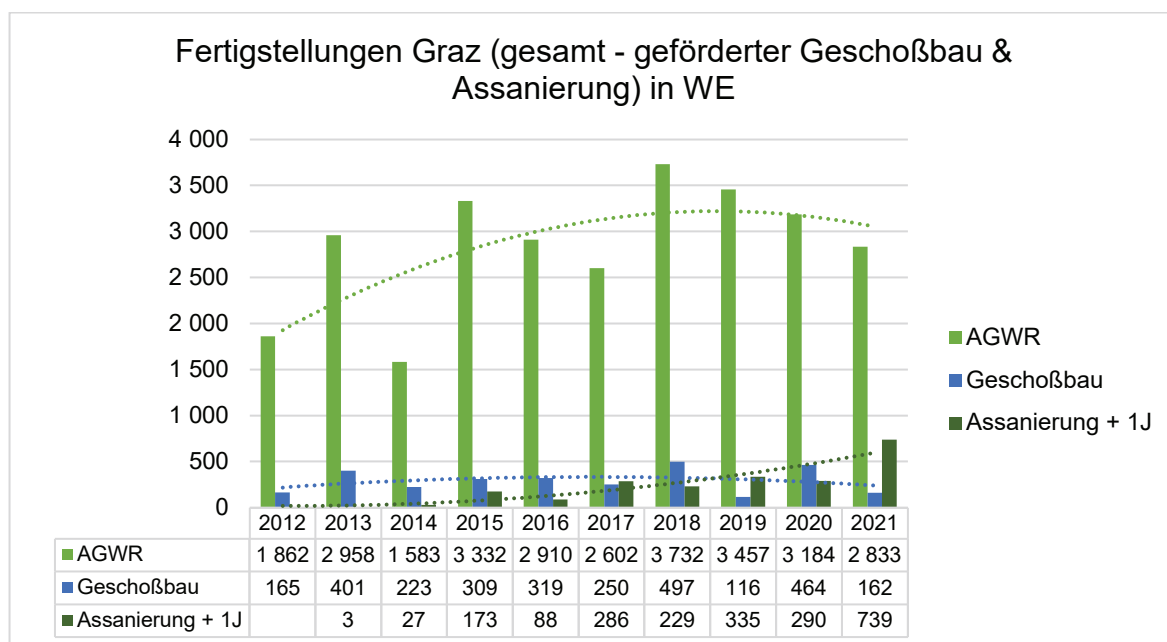
Abbildung 44: Förderzusicherungen Vergleich Geschoßbau, Assanierung und Umfassende Sanierung (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung)

### „Förderdurchsatz“ bei den Fertigstellungen in Graz

Bei den Fertigstellungen standen lediglich Daten für den geförderten Geschoßbau zu Verfügung. Bei den Assanierungen wurden als Näherungswert daher die Förderzusicherungen zeitversetzt um + 1 Jahr herangezogen.

Von den zwischen 2012-21 in Graz fertiggestellten 28.453 wurden 2.906 Wohnungen im Rahem des geförderten Wohnbaus errichtet und 2.170 Wohnungen im Rahmen der Assanierungsförderung

Der „Förderdurchsatz“ (Anteil der fertiggestellten geförderten Wohneinheiten im Vergleich zu den gesamten Fertigstellungen aus dem AGWR) betrug somit im Geschoßbau in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt 10% bzw. bei der Assanierung im Durchschnitt 8%.



**Abbildung 45: Fertigstellungen von Wohnungen in Graz gesamt - geförderter Geschoßbau & Assanierung (Quelle: AGWR, Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung)**

Ein Überblick über die einzelnen Projekte konnte nicht erstellt werden, da das Land Steiermark diese Daten (noch) nicht in die Transparenzdatenbank einspielt.

#### **4.2.3. Wohnbaufinanzierung**

Neben den Förderungen stellen die Eigenmittel keinen unwesentlichen Teil der Wohnbaufinanzierung dar. Allerdings unterscheidet sich der Eigenmitteleinsatz zwischen Gewerblichen Bauträgern, GBVs und Privaten erheblich. Gewerbliche Bauträger stellen ihn meist aus vorverwerteten Eigentumswohnungen im Rahmen des Bauträgersgesetzes dar. Bei GBVs kommt er meist aus den Reserven und Rücklagen und ist vergleichsweise gering.

Hinsichtlich der Fremdfinanzierung gab es bei den Finanzprodukten in den letzten Jahren einige wie folgt dargestellte Veränderungen.

### *Darlehen der Wohnbaubanken (Wohnbauanleihen)*

1993 (in der Hochzinsphase) wurde die steuerliche Begünstigung der Wohnbauanleihen eingeführt. Diese stellen für Wohnbaubanken (s Wohnbaubank, BAWAG, Bank Austria, Hypo, Immobank, Raiffeisen, 3-Banken) eine wichtige Refinanzierungsmöglichkeit der Darlehen an die GBVs dar und waren somit lange Zeit neben der Wohnbauförderung eine wichtige Finanzierungsquelle für den gemeinnützigen Sektor. Die Emissionen betragen 2007 noch über EUR 2 Mrd. sind aber seither stark rückläufig und die Tilgungen übertreffen die Neuemissionen seit 2010.<sup>55</sup> 2020 wurden nur noch rund EUR 30 Mio., 2021 EUR 47 Mio. und nur mehr von der Bank Austria und Hypo emittiert. Grund mögen der teilweise Wegfall der Steuerbegünstigungen gewesen sein, aber vor allem die niedrigen Zinsen, welche die Anleihen zugunsten „klassischer“ Bankenfinanzierungen unattraktiv machen.<sup>56</sup>

### *Klassische Bankenfinanzierungen (an Bauträger und Private)*

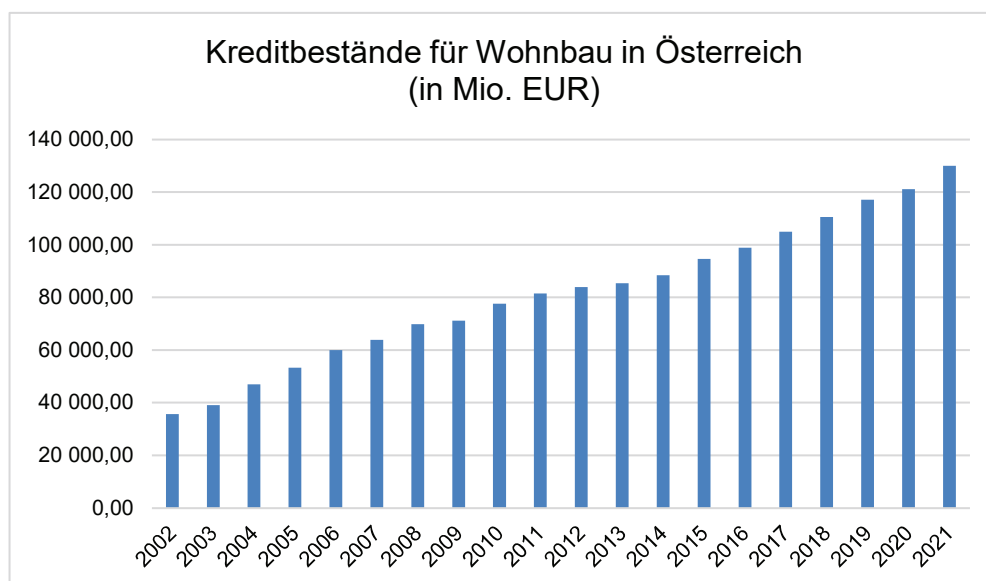


Abbildung 46: Kreditbestände privater Haushalte für Wohnbauzwecke 2002-21 in Mio. EUR (Quelle: OeNB)

Die Kreditbestände privater Haushalte für Wohnbauzwecke in Österreich (Neukredite minus Tilgungen) sind in den letzten 10 Jahren zwischen 3 und 7% p.a. gewachsen

<sup>55</sup> OeNB, 2014

<sup>56</sup> Kössl, 2022

und haben sich seit 2002 mehr als 3,5-facht. 2021 waren mehr als EUR 130 Mrd. aushaftend.

### *Risiken aus der Fremdfinanzierung von Eigentum*

Für rund 40% aller Wohnungen und Häuser im Eigentum werden in Österreich derzeit Kredite zurückgezahlt. Auch für die Finanzierung von Genossenschaftswohnungen werden Kredite aufgenommen, der Anteil ist mit 11% aber deutlich geringer.<sup>57</sup>

Werden die Rückzahlungsverpflichtungen zu den Wohnkosten hinzugerechnet, liegt die Belastung der Haushalte mit Eigentum an Häusern und Wohnungen um 25 bis 30% höher als ohne aufgenommene Kredite.

Für Haus- oder Wohnungseigentümer stellen Tilgung und Verzinsung einer etwaigen Fremdfinanzierung somit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnkostenbelastung dar.

Hinzu kommt das Risiko etwaiger Zinsänderungen bei Kreditverträgen mit variabler Verzinsung. Im Gegensatz zu anderen EU-Ländern, die primär fixe Zinsen für Wohnbaudarlehen vergeben, waren variable Zinsen in Österreich in den letzten Jahren durchaus die Praxis und machen (obwohl Fixzinsvereinbarungen zugenommen haben) bei neuen Kreditvergaben immer noch etwa 37% des gesamten Volumens aus.<sup>58</sup>

Erschwert wird die Lage, wenn auch eine Verwertung der Wohnung die Anschaffungskosten nicht mehr deckt („Überhitzung der Immobilienpreise“). Leistbares Wohnen ist daher nicht nur aus Sicht der individuellen Leistbarkeit ein Thema, sondern auch aus Sicht der Finanzmarktstabilität.

Die OeNB hat deshalb den „Fundamentalpreisindikator“ entwickelt, der sich aus sieben Teilindikatoren zusammensetzt, die verschiedene Perspektiven einer „Überhitzung“ abdecken:

- Haushaltssicht (reale Immobilienpreise und Leistbarkeit)
- Investorensicht (Immobilienpreise im Verhältnis zu Mieten und Baukosten)
- Kredittragfähigkeit, Zinsänderungsrisiko, Relation zwischen Wohnbauinvestitionen und BIP

<sup>57</sup> Statistik Austria, EU SILC, Mai 2021

<sup>58</sup> BDO, Jänner 2022

Der aus diesen Teilindikatoren errechnete Fundamentalpreisindikator gibt die prozentuelle Abweichung der Immobilienpreise von ihrem Fundamentalpreis an und wird quartalsweise ermittelt.

Dieser war zuletzt durch einen starken Anstieg gekennzeichnet. Im vierten Quartal 2021 wurden die Wohnimmobilien in Wien um 35,6%, im Österreichdurchschnitt um 29,8% als überbewertet beurteilt:



**Abbildung 47: OeNB Fundamentalpreisindikator (Quelle: OeNB Property Market Review, Q1/22)**

Grundsätzlich hat Österreich ein stabiles regulatorisches Regelwerk, das Risiken aus der Immobilienfinanzierung in Grenzen hält.

Das Bauträgergesetz sieht eine Zuzählung der Käufermittel nach Baufortschritt vor, eine eventuelle Insolvenz eines Bauträgers schlägt sich daher meist nur insofern auf den Käufer durch, als mit dem Bauträgerwechsel auch höhere Kosten entstehen.

Für Verbraucherkredite wurde 2016 mit dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz die EU Wohnimmobilienrichtlinie in nationales Recht umgesetzt und regelt Bedarfsanalyse, Prüfung der Kreditwürdigkeit (Bonität) und Verbraucherschutz.

Allerdings hat das FMSG (Finanzmarktstabilitätsgremium, bestehend aus Mitgliedern des BMF, Fiskalrates, der FMA und OeNB) aufgrund der Kritik an der zu großzügigen Vergabepaxis der Banken eine Verschärfung der Vergabekriterien für Wohnbauzwecke im Verbraucherbereich empfohlen. Ab Juli 2022 wurden auf

Empfehlung des FMSGs<sup>59</sup> zusätzliche Mindestkriterien eingeführt (Mindesteigenmittelanteil von 20% und Deckelung der Kreditrate mit 40% des Nettoeinkommens, max. Laufzeit 35 Jahre).

#### 4.2.4. Die Wohnung als Finanzprodukt

Immobilieninvestitionen zählen historisch zum Veranlagungsportfolio privater aber auch institutioneller Investor:innen (Versicherungen, Pensionsfonds, Banken etc.) und gelten als Asset Klasse, denen eine Wertstabilität unterstellt wird, sie stehen aber auch für eine niedrige Rendite, geringe Liquidität und Fungibilität, langfristigem Veranlagungshorizont (und somit rechtlichen Veränderungsrisiken sowie Veränderungen des sozioökonomischen Umfeldes und der Infrastruktur ausgesetzt), hohem Investitionsvolumen (außer es wird indirekt über Fonds oder andere Investitionsprodukte investiert) sowie für nicht unerheblichen Erhaltungsinstandhaltung und -setzung) und Verwaltungsaufwand.

Die in den letzten Jahren beobachtbare Attraktivität der Immobilien als Finanzanlage für Privatinvestor:innen, ist das Ergebnis mehrerer Einflussfaktoren:

- Zunehmende Bedeutung der privaten Altersvorsorge
- Steigendes Finanzvermögen der privaten Haushalte in Österreich: Dieses betrug im Q4 2021 EUR 806 Mrd. (rund EUR 89.700 pro Kopf) brutto oder und EUR 593 Mrd. (rund EUR 66.100 pro Kopf) netto nach Abzug der Verbindlichkeiten der Haushalte.<sup>60</sup> Das Nettofinanzvermögen war Ende 2021 im Vergleich zu 2012 nominell um 55% und real um 34% höher.
- Niedrigzinspolitik der EZB und anderer Zentralbanken, welche Investitionen in risikoarme Veranlagungsmöglichkeiten auf den Finanzmärkten unattraktiv machen (Sparbuch, festverzinsliche Wertpapiere).
- Niedrigzinspolitik der EZB, welche die Fremdfinanzierung von Immobilien extrem günstig macht.
- Erwartung von Wertsteigerungen aufgrund des Bevölkerungswachstums und knapper werdender Grundstücke.
- Inflationsschutz durch Indexierung der Miete an den VPI.
- Steuerliche Vorteile (Kauf mit USt, ESt-Stundungen bei Vermietung)

<sup>59</sup> FMSG, März 2022

<sup>60</sup> OeNB. 2022. <https://www.oenb.at/isaweb/report.do?lang=DE&report=801.1.2>, abgerufen Mai 2022

## **Rendite**

Renditeberechnungen, welche realistische Ertragserwartungen widerspiegeln, werden üblicherweise dynamisch erstellt, d.h. über den gesamten Lebenszyklus der Investition und mit diskontierten Werten der Zu- und Abflüsse (Mieten, Bewirtschaftungskosten wie BK, Instandhaltung, Verwaltung, Leerstand).

„Nettoanfangsrendite“ (die in den Vermarktungsprospekten ausgewiesen werden) berücksichtigen nur die Erstinvestition und rechnen fallweise auch „geschätzte“ Wertsteigerungen der Immobilie (also eventuelle Veräußerungsgewinne) mit ein. Tendenziell wird dabei der Ertrag überschätzt dargestellt. Berücksichtigt man auch Instandhaltungen und Verwaltungskosten, so sind in Beispielrechnungen der AK Wien von ausgewählten Anlegerwohnungen die Renditen um 1,5 bis 2%-Punkte niedriger.<sup>61</sup>

Die in Aussicht gestellten Renditen basieren auch in vielen Fällen auf dem höchsten ESt-tarif, die bei vielen geringer verdienenden Anlegern aber nicht angewendet werden können.

## **Grundverkehrsgesetz**

Der Erwerb von Liegenschaften durch Ausländer:innen ist in Österreich grundsätzlich auf Landesebene in den Grundverkehrsgesetzen geregelt und unterliegt Genehmigungsverfahren („Grundverkehrskommission“).

Einige Bundesländer (z.B. Tirol, Vorarlberg, Salzburg) sind sehr restriktiv, Graz ist von vielen dieser Genehmigungspflichten ausgenommen. Dies betrifft nicht nur Angehörige von Drittstaaten sondern auch Stiftungen und Fonds, deren Vermögen oder Erträge überwiegend Ausländer:innen zugutekommen (§22 des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes).

---

<sup>61</sup> Prantner, 2018



## Direkte Immobilienveranlagung: „Zinshaus“, Vorsorgewohnung und Bauherrsmodell

Das **Zinshaus** hat als traditionelle Anlageform in Wohnimmobilien an Bedeutung verloren. Ausschlaggebend dafür sind das sehr geringe Angebot, stark gestiegene Anschaffungskosten, gestiegene Baukosten für die Sanierung und die Deckelung der Miete mit dem Richtwert. Veranlagungen in Neubauten mit freien Mieten versprechen attraktivere Renditen.

Das Konzept der **Vorsorgewohnung** besteht darin, eine Wohnung, an der Wohnungseigentum begründet wird, zum Zwecke der Vermietung zu erwerben. Wird die Wohnung teilweise fremdfinanziert, so soll mit den Mieteinnahmen die Verzinsung und Rückzahlung des Fremdkapitals gedeckt werden können.

Anbieter von Vorsorgewohnungen bieten Anlegern verschieden Verwaltungskonzepte an, von der Übernahme bestimmter Dienstleistungen bis zu „voll-servicierten“ Vorsorgewohnungen, bei denen die Finanzierung, vertragliche Vorbereitungen, Vermietung und laufende Verwaltung sowie steuerliche Betreuung übernommen werden.

Oft steht der Aspekt der Altersvorsorge oder die Wohnversorgung der Nachkommen als Motivation im Vordergrund aber auch steuerliche Aspekte:

- Möglichkeit des Erwerbs mit Umsatzsteuer und Vorsteuerabzug: dies reduziert die Anschaffungskosten (um circa 10%, in höherem Maße, wenn der Grundkostenanteil niedriger ist, was z.B. bei Wohnprojekten mit mehr als 10 WE der Fall ist). Allerdings sind auch von den Mieteinnahmen 10% USt zu entrichten und muss über 20 Jahre vermietet werden, da erst dann die aliquote Rückzahlung der Vorsteuer entfällt. Besteht keine langfristige Vermietungsabsicht, wird in vielen Fällen daher ohne USt gekauft.
- Steuergutschriften bei der Einkommensteuer durch Verluste am Beginn der Vermietung, die allerdings in späteren Phasen durch Gewinne ausgeglichen werden müssen, um nicht den Tatbestand der „Liebhaberei“ auszulösen. Bei der „kleinen Vermietung“ muss nach 20 Jahren, bei der großen Vermietung (mehr als 3 WE) nach 25 Jahren ein Totalüberschuss erzielt werden.
- Besteuerung nach ESt-Tarif (im Gegensatz zu Kapitalerträgen aus Finanzvermögen, die mit der fixen Kapitalertragsteuer von 27,5% besteuert werden). Der Ankauf wird daher oft mit Einkommenslebenszyklus-

überlegungen optimiert. Erwerb und somit Verluste finden in Jahren hoher Einkommen, Gewinne in späteren Phasen mit niedrigerem Grenzsteuersatz (typischerweise in der Pension) statt. Anleger mit höheren Einkommen profitieren deutlich stärker von den Anfangsverlusten aus der Vermietung.

Bei Vorsorgewohnungen trägt der Anleger normalerweise das Vermietungsrisiko der Wohnung (hinsichtlich Mietausfalls durch Leerstand oder Zahlungsunfähigkeit der Mieter). Anbieter von Vorsorgewohnungen bieten daher „Mietenpools“ an, die eine gewisse Risikostreuung sicherstellen.

Im **Bauherrmodell** hingegen ist der Anleger am „Herstellungsvorgang“ des Wohnobjektes beteiligt und erwirbt in einer frühen Phase und somit auf eigene Gefahr und Rechnung einfache Miteigentums- bzw. Mitunternehmeranteile an einer Gesellschaft, in deren Eigentum das Objekt steht.

Beim „Kleinen Bauherrmodell“ wird typischerweise nach Fertigstellung des Baus Wohnungseigentum („Topzuordnung“) erworben, beim „Großen Bauherrmodell“ hält der Anleger Miteigentums- bzw. Mitunternehmeranteile. Typischerweise verfügt der „große Bauherr“ über umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten, trägt aber auch das finanzielle Risiko. Projektentwicklungskosten werden nicht aktiviert, sondern können sofort abgesetzt werden und zu hohen Verlustzuweisungen in den ersten Jahren führen.

Auch im Bauherrmodell unterliegt die Besteuerung dem ESt-tarif und sind mit höherem Einkommen entsprechend höhere Steuereffekte verbunden. Für Anleger mit niedrigerem Einkommen zeigen Modellrechnungen überdies, dass die zugewiesenen Verluste oft nicht „verwertet“ werden und die prognostizierten Renditen nicht erzielt werden können.<sup>62</sup>

In der Steiermark wird das Bauherrmodell oft mit der Assanierungsförderung oder der Umfassenden Sanierung verknüpft, womit die beschleunigte AfA der Herstellungskosten mit einer verkürzten Nutzungsdauer über 15 Jahren in Anspruch genommen werden kann. Dies erhöht die Anfangsverluste und somit den Steuereffekt. Überdies kann die Förderung für den erforderlichen Eigenmittelanteil herangezogen werden. Während der Förderperiode (Laufzeit des Darlehens, für das ein Annuitätenzuschuss gewährt wird oder Laufzeit der Förderbeiträge) ist die Miethöhe mit dem Richtwert gedeckelt.

---

<sup>62</sup> Prantner, 2018

Das „Anlagesegment“ spielt in Graz im Städtevergleich eine große Rolle. Laut einer Auswertung von Exploreal GmbH, die eine Bauträgerdatenbank für Österreich betreiben (seit 2018 werden die Daten für Graz erfasst) ist der Anteil der Anlegerwohnungen in Graz in den letzten 4 Jahren mit zwischen 44% und 53% an den Gesamttransaktionen im Vergleich zu Wien und Linz am höchsten. In Wien macht der Anteil rund 24% bis 30% aus, in Linz zwischen 14% und 30%. Erfasst wurden dabei Käufe, bei welchen mit USt erworben wird und Bauprojekte mit mehr als 5 WE.

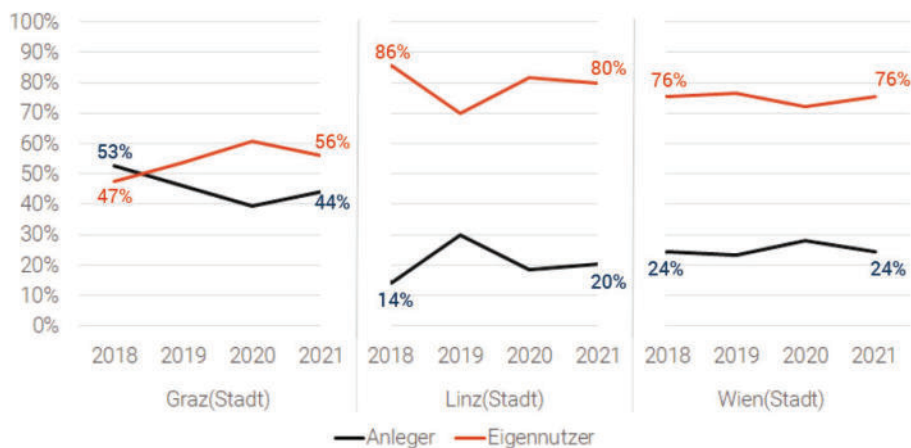


Abbildung 48: Anteil der Anlegerwohnungen im Städtevergleich (Quelle: Exploreal Executive Update Q4/2021)

### **Indirekte Immobilienveranlagung: REITs (Real Estate Investment Trusts), Immobilien AGs, Immobilienfonds**

Neben den direkten Immobilieninvestitionen (Realinvestitionen) spielen indirekte Immobilieninvestitionen eine zunehmend wichtigere Rolle. Der Vorteil für Anleger liegt darin, dass mit kleinen Beträgen an der Immobilienentwicklung teilgenommen werden kann und (im Allgemeinen) gleichzeitig die Vorteile eines Finanzproduktes hinsichtlich Liquidität und Finanzmarktaufsicht bestehen.

Die auf internationaler Ebene etablierten börsennotierten **REITS** (Real Estate Investments Trusts), die 1960 in den USA, 1969 in den Niederlanden, 2003 in Frankreich, 2007 in Deutschland, GB und Italien eingeführt wurden,<sup>63</sup> haben in Österreich noch keinen Eingang in die Rechtsordnung gefunden. Allerdings investieren ausländische Truste in österreichische Immobilien.

Deutsche REITs müssen zu 75% in Immobilien investiert sein, die Gewinne zu 90% ausschütten und haben hohe Eigenkapitalerfordernisse. Grundsätzlich sind sie an langfristigen Mietverträgen interessiert, da sie oft für Institutionelle Investoren und Family Offices investieren.

Bei den an der Wiener Börse derzeit notierten **Immobilien AGs** liegt der Investitionsfokus auf Gewerbe-, Büro- und Hotelimmobilien bzw. Einkaufs- oder Fachmarktzentren und nicht auf Wohnimmobilien. Im Prime Market notieren aktuell die CA Immobilien Anlagen AG, Immofinanz AG und S Immo AG, die alle europaweit investiert sind und im Dritten Markt notiert die Athos Immobilien AG mit Schwerpunkt auf Oberösterreich. Die Conwert Immobilien Invest SE und Atrium European Real Estate AG wurden 2017 bzw. 2022 von der Börse genommen.<sup>64</sup> Allerdings haben deutsche Immobilien AGs in Graz Immobilien erworben:

Bei Wohnimmobilieninvestitionen in Graz spielen **Immobilienfondsgesellschaften** die größte Rolle. Aufgrund der Rechenschaftsberichte besteht ein guter Überblick über deren Engagements.

---

<sup>63</sup> Müller, April 2010

<sup>64</sup> <https://www.wienerborse.at/>, abgerufen Mai 2022

In Österreich gibt es 5 KAGs, die 13 österreichischen Immobilienfonds (8 Publikumsfonds, 5 geschlossene Spezialfonds) mit einem Fondsvolumen von EUR 10,9 Mrd. gestionieren<sup>65</sup>:

**Tabelle 15: Österreichische Immobilien Kapitalanlagegesellschaften (Quelle: VÖIG)**

<b>Österreichische Immobilien KAGs</b>	Fondsvermögen KAG in Mio. EUR per Ende Februar 2022	Marktanteil
Bank Austria Real Invest Immobilien KAG	4.428	40,7%
Erste Immobilien KAG (* 2007)	3.000	27,6%
LLB Immo KAG (Tochter der Lichtensteinschen Landesbank)	1.578	14,5%
Union Investment Real Estate Austria AG	1.272	11,7%
Raiffeisen Immobilien KAG	590	5,4%
Fondsvolumen alle Fonds	<b>10.867</b>	<b>100,0%</b>

Bei geschlossenen Immobilienfonds sind die Anleger meist institutionelle Investoren (Pensionsfonds, Lebensversicherungen etc.). Die offenen Immobilienfonds notieren an der Börse und stehen dem Publikum zur Zeichnung offen. Sie unterliegen als Sondervermögen dem ImmoInvFG (Immobilien-Investmentfondsgesetz) und dem AIFMG (Alternative Investmentfonds Manager Gesetz). Mit Beginn 2022 wurde für Anleger eine Mindestbeholdendauer und eine Rückgabefrist von zusammen 2 Jahren (in Analogie zur deutschen Rechtslage) eingeführt, die bis spätestens 2027 umgesetzt werden sollen und der Sicherstellung der Liquidität der Immobilienfonds dienen sollen.

Von diesen Fonds ist vor allem die Erste Immobilien KAG mit zwei Publikumsfonds (Erste Immobilienfonds und Erste Responsible Immobilienfonds) und die Bank Austria Real Invest mit einem Publikumsfonds und über Grundstücksgesellschaften in Wohnimmobilien in Graz investiert.

Die Erste hat bereits ab 2010 begonnen, Wohnprojekte in Graz zu erwerben, ab 2014/15 beschleunigte sich der Prozess. 2019 fand der derzeit letzte Erwerb (235 WE in der Smart City Mitte) statt. Insgesamt wurden EUR 210 Mio. in Graz investiert.

Die Bank Austria Real Invest hat zwischen 2014 und 17 um EUR 140 Mio. in Wohnprojekte in Graz investiert, zuletzt in Reininghaus („Das Julius“ und „Das Emilie“).

Der Immobilienfonds 1 der Union Investment hat in 2 Wohnimmobilienprojekte (Styriacenter und Home Lend) um EUR 80 Mio. investiert, allerdings sind im Styriacenter auch die Gewerbeflächen mit enthalten.

<sup>65</sup> [https://www.voeig.at/voeig/internet\\_4.nsf/sysPages/oesterrinvestmentfondsmarkt.html](https://www.voeig.at/voeig/internet_4.nsf/sysPages/oesterrinvestmentfondsmarkt.html), abgerufen April 2022

LLB Semper (Liechtensteinsche Landesbank) ist in Graz ausschließlich in Gewerbeimmobilien, der Raiffeisen Immobilienfonds in Graz weder in Gewerbe- noch Wohnimmobilien investiert.

Erworben wird (meist im Alleineigentum) mittels Asset- oder Share Deal, mindestens 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, keine Einzelwohnungen, keine EFH oder Reihenhausanlagen und normalerweise kein Bauerwartungsland.

Typischerweise werden die Immobilien langfristig im Portfolio gehalten und ein hoher Vermietungsgrad angestrebt. Die Rechenschaftsberichte geben einen guten Überblick über die erworbenen Wohneinheiten und Nutzflächen, die Anschaffungskosten und den Vermietungsgrad, der bei allen Objekten zwischen 95 und 100% liegt.

Im Folgenden eine Übersicht:

**Tabelle 16: Wohnimmobilieninvestitionen der österreichischen Immobilienfonds in Graz (Quelle: RIA HJB 30.9.2021, Erste Immobilienfonds HJB 31.10.2021, Erste Responsible Immobilienfonds JB 30.9.2021, immofonds 1, JB 30.9.2021)**

Adresse	vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	davon Nutzfläche WE in m <sup>2</sup>	# WE	Anschaffungs-jahr	Errichtungs-periode	AK (inkl. NK) in EUR		AK in EUR/m <sup>2</sup>
<b>Bank Austria Real Invest</b>								
Reininghauspark 2 ("Das Julius")	14.900	11.800	202	2017	2019-21	45.092.000	Neubau	3.026
Reininghauspark 4 und 6 ("Das Emilie")	14.900	12.600	245	2017	2019-21	45.853.000	Neubau	3.077
Grottenhofstraße 5, 7, 9, 9a, 9b	5.600	5.600	90	2015	2004-05	13.923.223	Sanierung	2.486
	2.300	2.300	39		in Planung	4.786.145	Erweiterung	2.081
Peter-Rosegger-Straße 29, 29a	1.000	1.000	n.a.	2014	2014	2.829.700	Neubau	2.830
Peter-Rosegger-Straße 33, 35, 35a, 35b	2.400	2.400	n.a.	2014	2014	7.147.955	Neubau	2.978
Peter-Rosegger-Straße 37, 37a, 39, 39a	2.400	2.400	n.a.	2014	2014	7.287.674	Neubau	3.037
Brauquartier 19 & 21	4.900	4.900	112	2016	2016-18	13.621.900	Neubau	2.780
<b>Summe</b>	<b>48.400</b>	<b>43.000</b>	<b>688</b>			<b>140.541.597</b>		

Adresse	vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	davon Nutzfläche WE in m <sup>2</sup>	# WE	Anschaffungs-jahr	Errichtungs-periode	AK (inkl. NK) in EUR		AK in EUR/m <sup>2</sup>
<b>Erste Immobilienfonds</b>								
Alte Poststraße 83-85	5.379	4.277	74	2015	2016-17	13.145.014	Neubau	2.444
Eckerstraße 30 c-f + i	8.276	7.627	108	2015	2018	19.916.207	Neubau	2.406
Eggenberg Gürtel 17	6.035	5.857	105	2015	2015-16	14.703.692	Neubau	2.437
Friedhofgasse 17	2.535	2.535	52	2012	2014	5.032.425	Neubau	1.985
Idlhofgasse 40	4.673	4.414	70	2015	2015-16	11.654.807	Neubau	2.494
Oeverseeegasse 20, 20a + 20b	5.200	5.200	90	2012	2014	12.129.668	Neubau	2.333
Zollgasse 3	3.480	3.480	72	2011	2011	6.418.907	Neubau	1.845
Zollgasse 5-11	4.543	4.400	79	2010	2012	10.107.334	Neubau	2.225
Ulmgasse 19 a-c + 21	8.454	8.454	130	2016	2017	20.153.306	Neubau	2.384
Olga-Rudel-Zeynek-Gasse 12-18 ("Green City")	16.208	16.208	246	2015	2019	40.036.671	Neubau	2.470
Mitterstraße 39-43	3.374	3.374	59	2014	2014	8.515.472	Neubau	2.524
<b>Erste Responsible Immobilienfonds</b>								
Wagner-Biro-Straße 106a-c ("Smart City Mitte")	15.311	14.474	235	2019	2022	48.245.677	Neubau	3.151
<b>Summe</b>	<b>83.468</b>	<b>80.299</b>	<b>1.320</b>			<b>210.059.180</b>		

Adresse	vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	davon Nutzfläche WE in m <sup>2</sup>	# WE	Anschaffungs-jahr	Errichtungs-periode	AK (inkl. NK) in EUR		AK in EUR/m <sup>2</sup>
<b>UNION INVESTMENT immofonds 1</b>								
Annenstraße/Volksgartenstraße "Styriacenter"	14.171	8.600	104	2018-2019	2015-18	42.271.908	Sanierung	2.983
Neubaugasse/Wienerstraße "Home Lend"	15.500	15.500	256	2020	2022	37.337.787	Neubau	n.a.
<b>Summe</b>	<b>29.671</b>	<b>24.100</b>	<b>360</b>			<b>79.609.695</b>		

Vereinzelt sind auch in Deutschland notierte Fonds wie z.B. „Nachhaltiger Immobilienfonds Österreich“ der BNP Paribas investiert.

## **„Finanzierungsprodukte“: Immobilienanleihe, Crowdfunding, Verbriefung von Immobilien**

### **„Immobilienanleihen“**

In den letzten Jahren haben kurzfristige (teilweise börsennotierte) Anleihen von Unternehmen an Bedeutung gewonnen, die sich mit dem Erwerb, der Entwicklung, dem Bau und der Vermarktung von Immobilien befassen. Diese haben meist eine kurze Laufzeit von 3 bis 5 Jahren und bieten (im Niedrigzinsumfeld) hohe Renditen von zuletzt 4 bis 6%.

Die FMA wies 2018 (im Anschluss an die Insolvenz von Wienwert) in einer Information<sup>66</sup> darauf hin, dass diese Anleihen mehr Sicherheit suggerieren, als sie tatsächlich bieten. So sind die Emittenten nicht verpflichtet, in das durch die Anleihen aufbrachte Kapital in Immobilien zu investieren. Anleger sind weder direkt noch indirekt an einer Immobilie beteiligt, noch erhalten sie ein verbüchertes Pfandrecht.

Im April 2018 waren 189 Anleihen mit 82 Emittenten mit einem Emissionsvolumen von EUR 6,5 Mrd. offen. Nur ein Drittel der Anleihen waren prospektpflichtig, die meisten unterlagen nicht der Solvenzaufsicht durch die FMA.

### **Crowdinvesting**

Seit der Einführung des Alternativfinanzierungsgesetzes (AltFG) im Jahre 2015 und der Novelle 2018 hat Crowdinvesting auch im Immobilienbereich Einzug gehalten. Das AltFG bietet den Emittenten zahlreiche Erleichterungen hinsichtlich der Formalanforderungen (z.B. keine Prospektpflicht bis EUR 2 Mio., vereinfachter Prospekt bis EUR 5 Mio.).

Privatanleger (im Sinne des KSchG) dürfen dabei über einen Zeitraum von 12 Monaten maximal EUR 5.000 pro Emission investieren oder (bei Nachweis) das Doppelte des Monatsnettoeinkommen oder 10% des Finanzanlagevermögens.

Meist nutzen Emittenten Crowdinvestingplattformen als Vermittler und Vermarkter.

---

<sup>66</sup> FMA, August 2018



2020 wurden in Österreich für Immobilienprojekte rund EUR 70 Mio., 2021 rund EUR 103 Mio. über Crowdfunding, meist in Form eines Nachrangdarlehens mit kurzen Laufzeiten aufgebracht.<sup>67</sup> Der Vorteil der nachrangigen Finanzierung liegt darin, dass diese Mittel von den Banken als Eigenmittel behandelt werden und die Finanzierungslücke in der Entwicklungsphase einer Immobilie schließen. Die Investoren tragen dabei aber auch das volle Entwicklungs- und Verwertungsrisiko.

Folgende Tabelle zeigt eine Auswahl der Projekte jener Crowdfunding Plattformen, die am Standort Graz aktiv sind:

**Tabelle 17: Crowdfundingprojekte in Graz (Quelle: Crowdfundingplattformen, eigene Recherche)**

Crowdfunding Plattform	Projekte in Graz	Volumen in EUR	Zinssatz	Laufzeit	Bauträger
<b>HOME ROCKET GmbH, Graz</b>	2021 Neubaugasse 85	1.123.000	6,75%	24M	VMF Immobilien, Brunn
	2021 Gate 17, Triester Straße 432	1.000.000	7,00%	30M	C&P Immobilien
	2020 Primelweg 1	500.000	7,00%	36M	Sieben Dörfer immobilien
	2020 Gutenbergstraße 7	200.000	6,75%	36M	Sieben Dörfer immobilien
	2019 Andreas Hofer Straße 6	447.000	6,00%	36M	AVORIS, Wien
	2018 Ragnitzstraße 124	365.000	7,00%	30M	wohnraumwerk
	2018 Schönbrunnstraße 16-20	400.000	7,00%	36M	wohnraumwerk
	2018 Mariatrosterstraße 364	460.000	7,50%	30M	wohnraumwerk
	2018 Pomisgasse 3	350.000	7,50%	30M	Aventa Immobilien, Gleisdorf
	2017 Quartier Grillweg	557.800	6,00%	54M	C&P Immobilien
2016 Brauquartier Bauteil 1	1.000.000	8,00%	36M	C&P Immobilien	
<b>dagobertinvest gmbh Crowdfunding, Wien</b>	2022 "Fatestone", Straßgang	450.000	7,75%	18M	Fatestone, Cinac Holding
	Wiener Straße 257	600.000	8,25%	36M	Aventa Immobilien, Gleisdorf
	Kalvarienbergstraße 59	240.000	7,75%	24M	Kasper Immobilien
	2020 Griesgasse 21	247.710	7,25%	24M	Kasper Immobilien
	Gollweg 5	350.130	6,75%	24M	Aventa Immobilien, Gleisdorf
	2019 Blasbauerweg 5	347.750	6,75%	24M	Aventa Immobilien, Gleisdorf
	Diverse WE	341.490	7,50%	18M	Nocere Immobilien GmbH
<b>Rendity GmbH, München, Wien</b>	2021 Mitterstraße 49	1.900.000	6,50%	24M	VMF Immobilien, Brunn
	2020 Meisenweg 6	350.000	6,85%	30M	mw6 m:quadrat GmbH & Co KG
	2019 Baiernstraße 52	700.000	6,00%	12M	AIRA Group Development GmbH
	2018 Nußbaumerstraße 2	300.000	6,50%	18M	AIRA Group Development GmbH

Im Immobilienbereich sind u.a. die in Graz ansässige Home Rocket GmbH, dagobertinvest gmbh Crowdfunding, Wien, und Rendity GmbH, München & Wien aktiv. Meist wird mit ausgewählten Bauträgern gearbeitet (C&P, Aventa, VMF-Immobilien, Sieben Dörfer Immobilien, wohnraumwerk, AIRA etc.). Bis auf das Brauquartier, das Quartier Grillweg und das Gate 17 von C&P sind die Projekte eher kleinvolumig (10 bis 30 WE). In einigen Fällen (vor allem dagobertinvest) wird das Projekt auch nur entwickelt und danach mit der Baugenehmigung verkauft. Oftmals,

<sup>67</sup> Die Geldmarie, 2022

ebenfalls bei dagobertinvest, werden auch Sanierungsmaßnahmen von mehreren Wohneinheiten gebündelt finanziert.

### **Blockchainbasierte oder digitale Anlageprodukte**

Daneben gibt es noch neue Anlagemodelle, bei welchen Bestandsobjekte „verbrieft“ werden und Rechte an Mieterlösen an Investoren verkauft werden. Gekauft werden kann in kleinen Stückelungen, Kauf und Verkauf erfolgen digital über Blockchaintechnologien. Die Transaktionspreise werden durch den Finanzmarkt bestimmt und nicht durch Preise am Immobilienmarkt. Eigentum wird nicht erworben, allerdings werden die Rechte verbüchert (auf dem Lastenblatt).

Derzeit hat dieses Modell noch keine volumsmäßige Bedeutung, allerdings kann es auch für größere Immobilienportfolios institutioneller Investoren zur Erhöhung deren Liquidität angewendet werden.

## 4.3. Projektentwicklung und Wohnumfeldqualität

### 4.3.1. Case Studies

Von den vielen Wohnbauprojekten der letzten Jahre wurden fünf Beispiele als Case Studies ausgewählt und detailliert betrachtet:

- Reininghaus – Q7
- Margarete-Hoffer-Platz
- Sternäckerweg
- Eggenberger Gürtel
- Brauquartier

Im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse der einzelnen Case Studies zusammengefasst, eine ausführliche Beschreibung der ausgewählten Projekte ist dem Anhang zu entnehmen.

#### *Reininghaus – Quartier 7*

Das Quartier 7 der ENW / Siedlungsgenossenschaft ENNSTAL war das erste realisierte Projekt im neuen Grazer Stadtteil Reininghaus. Es umfasst 206 Wohneinheiten, teilweise geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption und teilweise freifinanziertes Eigentum. Das Projekt wurde in Holzbauweise realisiert und beheimatet einen Kindergarten in der Wohnanlage. Städtebaulich ist das Quartier in mehrere Teilquartiere (Höfe) unterteilt<sup>68</sup> und versteht sich als „ökologischer Lebensraum am Reininghauspark“. Das architektonische Siegerprojekt ging aus einem offenen zweistufigen Wettbewerb hervor, an dem 48 Büros teilnahmen. Dieser wurde von balloon architekten ZT OG gewonnen.

Das Projekt wurde gemeinsam mit Hohensinn Architektur realisiert und 2021 mit dem steirischen Holzbaupreis ausgezeichnet. Von den Architekten wird angemerkt, dass die Umsetzung der Wohnbauten weitestgehend entsprechend dem Wettbewerbskonzept erfolgte. Als positiv hervorgehoben wird, dass das Projekt

---

<sup>68</sup>Vgl.

[https://reininghausgründe.at/baukoerper/q7/?gclid=CjwKCAjwryUBhBSEiwAGN5OCEby\\_Oouc61-TIPLgHuXYvsnNKkiJaUPT4CfrBMqNHDZ3ajShxFofhoC71oQAvD\\_BwE](https://reininghausgründe.at/baukoerper/q7/?gclid=CjwKCAjwryUBhBSEiwAGN5OCEby_Oouc61-TIPLgHuXYvsnNKkiJaUPT4CfrBMqNHDZ3ajShxFofhoC71oQAvD_BwE) abgerufen am 26. 5. 2022

einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnungen mit größeren Grundrissen beinhaltet. Gemeinsam mit dem Umstand, dass die Siedlung autofrei ist, zeichnet sich das Quartier dadurch als familienfreundlich aus.

Bei der Freiraumgestaltung mussten in der Umsetzung jedoch Abstriche gegenüber dem ursprünglichen Projekt gemacht werden. Kritisch angemerkt wird die Situierung der offenen Müllsammelstellen entgegen den Planungen (wahrscheinlich hinsichtlich der Dichteberechnung) und den Kosteneinsparungen bei der Umsetzung der Freianlagen und des Stadtplatzes<sup>69</sup>.

### *Margarete-Hoffer-Platz*

Dieser Platz im Bezirk Lend gilt als gelungenes Beispiel für Stadtentwicklung in der Stadt Graz auf einem ehemaligen Gewerbegebiet. Zwischen dem Projekt „Prinzessin Veranda“ (59 WE) und einem Wohnbau der GWS (145 WE) wurde durch eine intensive Kooperation zwischen Stadtverwaltung, Projektentwickler und Architekten ein rd. 2.000 m<sup>2</sup> großer Platz als öffentlicher Raum geschaffen. Prinzessin Veranda wurde vom Bauträger Prolend und dem Architekturbüro Pentaplan zwischen 2012 und 2017 entwickelt und errichtet. Dabei wurde in einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Stadtteil ein Quartier mit dem öffentlichen Platz als Übergang zwischen Kerngebiet und allgemeinen Wohnen angedacht. Um die Schaffung dieses Platzes zu ermöglichen, wurde von den Eigentümern der Grund dafür freiwillig abgetreten.

Das Projekt der GWS wurde im Rahmen eines Architekturwettbewerbs für Wohnbau und Platzgestaltung im Jahr 2015 ausgelobt, welchen das Büro Schwarz Platzer, ebenso wie das ausgeschriebene Gutacherverfahren für die Detailplanung des Platzes, gewann<sup>70</sup>. Beide Bauprojekte weisen gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschoßzonen auf, was zu einer Belebung des Quartiers beiträgt.

Das Projekt „Prinzessin Veranda“ verzeichnet eine leichte Dichteüberschreitung ggü. dem Flächenwidmungsplan, die durch die Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung (u.a. Bäckerei im Erdgeschoß) begründet wird. Im Verordnungstext und in der planlichen Darstellung findet sich allerdings keine Festlegung zur Erdgeschoßnutzung (z.B. Ausschließen von Wohnnutzung in der EG-Zone).

---

<sup>69</sup> Vgl. <https://www.gat.st/news/minus-graz-reininghaus> abgerufen am 4. 6. 2022

<sup>70</sup> Vgl. <http://www.gat.st/news/plus-stadtteilentwicklung> Abgerufen am 26. 5. 2022

Die gemeinsame Zusammenarbeit zur Realisierung des Quartiers, im Sinne eines PPP-Projekts, wird von allen Beteiligten als sehr intensiv beschrieben. Das Projekt Prinzessin Veranda wurde 2018 mit dem Bauherrenpreis ausgezeichnet und das Wohnprojekt der GWS hinsichtlich Architektur und Städtebau lt. den Architekten fast zu 100% entsprechend dem Wettbewerbsergebnis umgesetzt. Weniger Zufriedenheit wird bei der Ausführung der Freiräume verzeichnet. Die zuständigen Architekten geben im Interview an, dass hier die Idee des Wettbewerbs nur zum Teil realisiert werden konnte. Die Verhandlungen mit den einzelnen zuständigen Abteilungen wurden teilweise als schwierig bezeichnet und in gewissen Bereichen wurden Umsetzungen durch die Einigung „auf den kleinsten gemeinsamen Nenner“ geprägt. Weiters wurde bei Materialien und der Ausstattung des Platzes gespart. Der Freiraum ist von zwei Tiefgarageneinfahrten und 15 Kunden:innenparkplätzen geprägt.

### **Sternäckerweg**

Am Sternäckerweg in St. Peter wurden von der ÖWG ca. 400 Wohnungen in Holzbauweise errichtet. Zur Zeit der Realisierung handelte es sich um das größte Holzbauprojekt in der Steiermark, es wurde 2019 mit dem steirischen Holzbaupreis ausgezeichnet. Der offene zweistufige Wettbewerb wurde 2010 bis 2011 durchgeführt und die ARGE balloon\_Wohofsky ZT-KG und gaft&onion ZT-KG ging dabei als Gewinner hervor. Das Projekt wurde in vier Bauabschnitten umgesetzt. Teils handelt es sich um geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption und ein Teil ist ein Übertragungswohnbau der Stadt Graz. In der Wohnanlage ist ein Kinderspielplatz untergebracht.

Die Architekten streichen bei ihrem Entwurfskonzept hervor, dass die Wohnsiedlung bewusst versucht, dem Verlust an Grünraum durch die rege Bautätigkeit im Bezirk St. Peter der letzten Jahrzehnte entgegenzutreten. Dies sollte unter anderem durch unterschiedlich große, innenliegende Hofsituationen, die auch die Zentren der Siedlung bilden, ermöglicht werden.

Von den Architekt:innen wird kritisch angemerkt, dass trotz ambitionierter Freiraumplanung mit der Forderung in der Auslobung „Grünraumgestaltung mit Angaben der Oberflächen, Bepflanzung, Zugänglichkeit etc., ggf. mit erläuternden Skizzen“ darzustellen, in der Realisierung der Freiräume gespart wurde und deswegen das Freiraumkonzept nur in Teilen zur Umsetzung kam. Weiters wurde von den Architekt:innen versucht, die „Gemeindewohnungen“ besser in die gesamte

Wohnanlage zu integrieren. Diese wurden jedoch als eigener Bauabschnitt getrennt realisiert.

Kritisch anzumerken ist, dass eine öffentliche Grünanlage für die Bewohner:innen fehlt. Weiters gibt es keine ausreichende Anbindung an einen leistungsfähigen öffentlichen Verkehr, weswegen in der Mobilität der Bewohner:innen ein hoher Anteil an motorisierten Individualverkehr zu erwarten ist.

### *Eggenberger Gürtel*

Bei der Case Study „Eggenberger Gürtel“ handelt es sich um ein Wohnbauprojekt, das 2019 fertiggestellt wurde. Im STEK 4.0 fällt das Grundstück in die Kategorie „Bereich mit zwei Funktionen - Industrie, Gewerbe/Zentrum“, der Flächenwidmungsplan schärft diese Festlegung mit der Widmung Kerngebiet. Trotz dieser Festlegungen wurde ein reines Wohnbauprojekt errichtet – aus diesem Grund wurde die maximale Dichte von 2,5 nicht ausgeschöpft.

Die reine Wohnfunktion war in einer ersten geplanten Bebauung aus dem Jahr 2008 nicht beabsichtigt. Der damals beschlossene Bebauungsplan sah die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit Parkplatz vor. Dieser Bebauungsplan wurde 2012 hinsichtlich der Parkordnung geändert (Errichtung eines Parkdecks statt einer Tiefgarage). Nach dem Verkauf an BWSG wurde im Jahr 2014 ein Architekturwettbewerb, für ein reines Wohnobjekt, durchgeführt. Der Sieger des Wettbewerbs (Architekt Kirsch ZT) wurde mit der Einreichplanung beauftragt.

Es handelt sich beim Beispiel Eggenberger Gürtel um einen verdichteten Wohnbau im Kerngebiet. Die Lage zwischen Bahntrasse und stark befahrener Straße ist für die reine Wohnnutzung nicht ideal, die getroffenen Maßnahmen bzgl. Lärmschutzes bieten im Innenhof des Projekts trotz allem relative Lärmfreistellung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Neben der Lärmbelastung und Luftverschmutzung durch den Bahn- und Autoverkehr ist die Unterversorgung mit öffentlichen Freiräumen in der Umgebung des Projekts anzumerken. Nach Bezug aller Wohneinheiten wurde, aufgrund von Konflikten, nachträglich das „Friedensbüro“ als Quartiersmanagement eingesetzt.

In den 220 Wohnungen sind insgesamt 808 Personen gemeldet (Haupt- und Nebenwohnsitz). Die Zahl der Meldungen sowie die Altersstruktur lassen darauf schließen, dass viele Familien mit Kindern in dem Objekt wohnen. Auffällig ist der hohe Anteil an Nicht-EU-Ausländer:innen, die fast dreiviertel der gesamten Bewohner:innen ausmachen.

Problematisch an diesem Projekt ist die fehlende Ausgestaltung der Freiflächen; so wurde im Rahmen des Architekturwettbewerbs die Gestaltung der Zone zwischen Gebäude und Bahntrasse gefordert und vom Projektwerber nachgereicht – die Gestaltung wurde allerdings nicht ausgeführt. Eine der Qualitäten, die sich maßgeblich verantwortlich zeichnete für den Wettbewerbsgewinn, wurde somit nicht verwirklicht. Beim ursprünglichen Projekt waren 6 Freiraumzonen mit unterschiedlichen Nutzungen vorgesehen, wie z.B. ein Kräutergarten, ein Grillplatz, Ruhergarten, Platz für Outdoorfitness etc. Verwirklicht wurde keine einzige dieser Zonen, obwohl im Wettbewerbsverfahren großer Wert auf die qualitätsvolle Gestaltung des Freiraums hin zur Bahntrasse gelegt wurde.

Die in der Bauordnung vorgeschriebenen Flächen für Kinderspielplätze sind ebenfalls nicht umgesetzt worden – in diesem Beispiel hätten für die vorhandenen 220 Wohneinheiten ca. 1.100m<sup>2</sup> (5m<sup>2</sup>/Whg.) Kinderspielplatz errichtet werden müssen.

### **Brauquartier**

Die Planungen für das Brauquartier begannen bereits im Jahr 2007, mit der Umwidmung von Industrie zu Gewerbegebiet. 2 Jahre später erfolgt die nächste Umwidmung zu Kerngebiet-Aufschließungsgebiet womit eine Wohnnutzung ermöglicht wurde. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden die betroffenen Grundstücke bereits 3mal weiterverkauft (Bau Immobilien GmbH → Asset One Projektentwicklungs GmbH → GBG – Grazer Gebäude und Baumanagement GmbH → Teile an C+P Consulting AG).

2013 fand schließlich ein Architekturwettbewerb nach dem Grazer Modell statt, den das Büro Scherr + Fürnschuss Architekten gewann. Das Architekturbüro wurde mit der Einreichplanung beauftragt, zusätzlich wurde von einem Landschaftsarchitekturbüro (Monsberger Gartenarchitektur) die Einreichplanung für den Dachgarten beauftragt. 2015 wurde dann schließlich der Bebauungsplan anhand des Siegerprojekts des Wettbewerbs beschlossen und ab 2016 wurde das Projekt bewilligt. Es wurden sowohl Abtretungsvereinbarungen, im Rahmen von städtebaulichen Verträgen, getroffen als auch Mobilitätsverträge, die sich auf den Stellplatzschlüssel auswirken.

Im Bebauungsplan wurde eine Wohnnutzung in bestimmten Bereichen ausgeschlossen und sowohl im Verordnungstext als auch der planlichen Darstellung festgehalten. Für das EG wurde auch eine Raumhöhe von mind. 4m verordnet, um Handels- bzw. Gewerbenutzungen zu ermöglichen.



Den 1.245 Wohnungen stehen 1.152 gemeldete Bewohner:innen (HWS und NWS) gegenüber, was auf vermehrte Einpersonenhaushalte hinweist. Auch die Altersverteilung der Bewohner:innen spricht eher für Singlehaushalte. Mehr als die Hälfte der Bewohner:innen im Brauquartier sind österreichischer Herkunft, 25% stammen ursprünglich aus dem EU-Ausland und 14% aus nicht-EU-Staaten.

Die Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen, Gastronomie und anderen Dienstleistern im Umfeld des Brauquartiers ist als sehr positiv zu bewerten. Durch den Bahnhof Puntigam, die Straßenbahnlinie 5 und diverse Buslinien ist das Brauquartier auch gut an das Stadtzentrum und den höherrangigen ÖV angebunden. Ein Schwachpunkt des Standorts Brauquartier ist die Versorgung mit öffentlichem Raum und mit begrünten Freiflächen. Den Bewohner:innen stehen sogenannte Dachgärten („Flying Garden“) zur Verfügung, für die große Anzahl an Wohneinheiten sind die bestehenden öffentlichen Flächen aber eher klein dimensioniert und bieten keine Rückzugsmöglichkeiten für z.B. Jugendliche.

Die Umsetzung des Projekts entspricht weitestgehend dem Wettbewerbsergebnis. Es sind keine auffälligen Abweichungen zum Siegerprojekt zu erkennen.

### ***Zusammenfassung LQI-Daten für die Befragungszonen***

Insgesamt zeigt die Lebensqualitätsstudie, dass Menschen in ihren Stadtteilen gerne wohnen. Am geringsten ist die Zufriedenheit in der Befragungszone rund um den Eggenberger Gürtel. Hier gibt ein Viertel der Personen an, eher ungern in der Gegend zu wohnen – gefolgt von der Befragungszone rund um den Margarete-Hoffer-Platz. Im Vergleich sagen aber auch 68 % der Bewohner:innen rund um den Eggenberger Gürtel, dass die Lebensqualität hier besser sei, als in anderen Städten. Dennoch meinen rd. 44 % der Bewohner:innen rund um den Eggenberger Gürtel, das Quartier 7 und das Brauquartier, dass die Lebensqualität über die letzten Jahre gesunken ist. Es handelt sich hier um Stadtteile mit hoher Bauaktivität. Insofern ist das als Indikator dafür zu sehen, dass Bautätigkeiten nicht unbedingt mit einer Erhöhung der Attraktivität des Stadtteils einhergehen. Hinsichtlich der Bewertung der 11 Zufriedenheitsindikatoren zeigt sich bei allen fünf analysierten Befragungszonen eine Abnahme der Zufriedenheit hinsichtlich Erholung- und Freizeit im Vergleich von 2013 zu 2018. Dieser Indikator wird im der Befragungszone rund um das Brauquartier Puntigam am schlechtesten bewertet. (Eine ausführliche Auswertung der LQI-Daten für die oben genannten Befragungszonen befindet sich im Anhang.)

### *Ausgewählter Aspekt weiterer Wohnbauprojekte in Graz: mangelhafte Ausführung der Kinderspielplätze*

Im Zuge der Bearbeitung der Case Studies fand eine intensive Beschäftigung mit den Bebauungsplänen der Stadt Graz statt. Dabei ist aufgefallen, dass in den meisten Fällen der laut Baugesetz vorgeschriebene Kinderspielplatz, nicht in den Bebauungsplan eingetragen und im fertigen Projekt auch nicht umgesetzt wird. Doch auch in jenen Fällen, in denen Kinderspielplätze klar im Bebauungsplan verortet (und somit verordnet!) werden, wurden sie schlussendlich nicht umgesetzt:



**Abbildung 49: Bebauungsplan 08.17.0 Gerhart-Hauptmann-Gasse und Luftbild nach Umsetzung (Quelle: Stadt Graz und Google Maps)**



Im ersten Beispiel, Bebauungsplan Gerhart-Hauptman-Gasse, ist klar zu erkennen, wo die Kinderspielflächen situiert sein sollen und welches Ausmaß diese haben. Auf dem Luftbild nach Umsetzung des Projekts ist aus einem vorgesehenen Spielplatz eine Tiefgaragenabfahrt mit Einhausung geworden, der zweite ist eine Grünfläche ohne Spielgerät.

Ein weiteres Beispiel ist in der Grottenhofstraße zu finden:

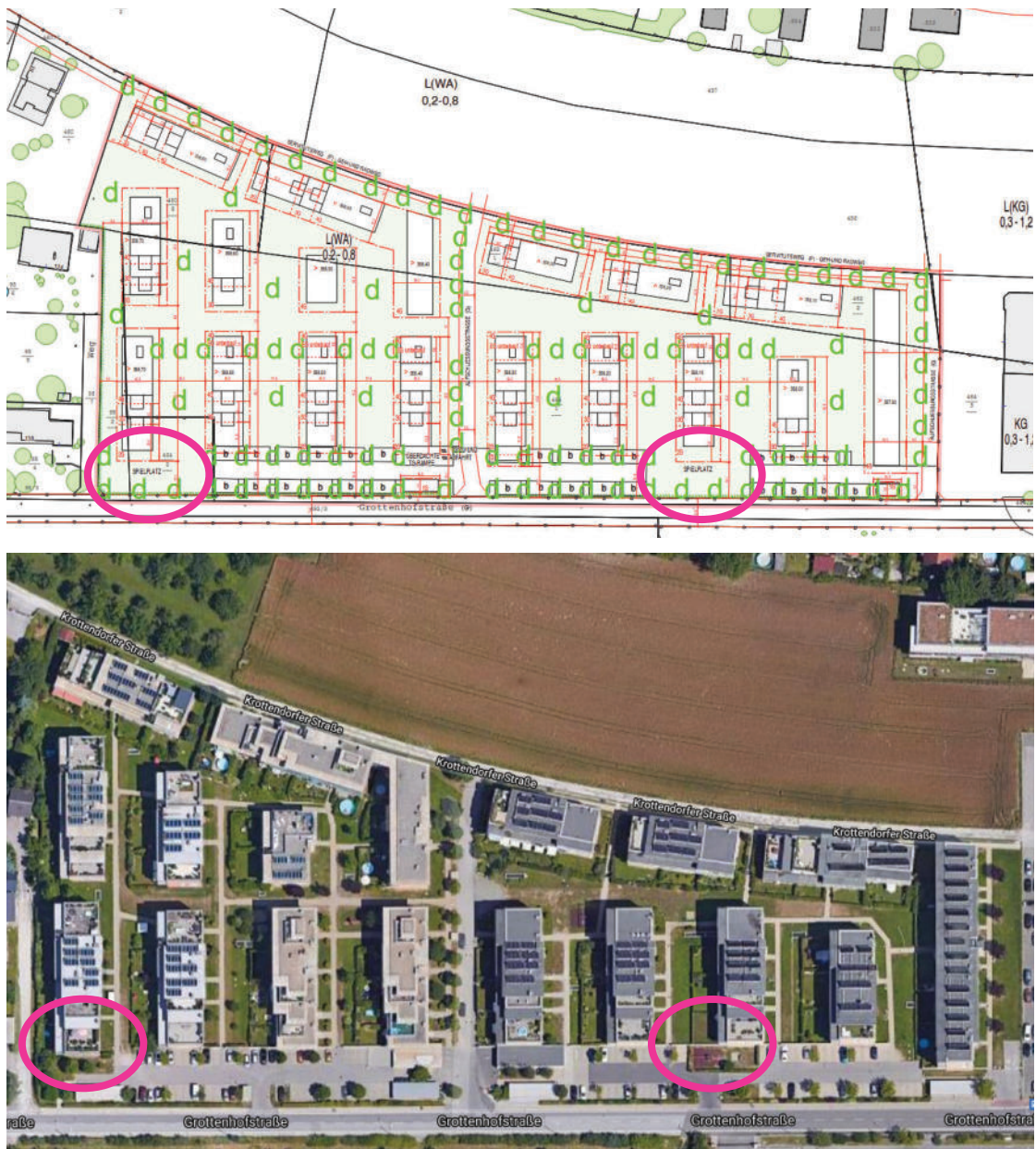


Abbildung 50: Bebauungsplan 15.03.0r Grottenhofstraße und Luftbild nach Umsetzung (Quelle: Stadt Graz und Google Maps)

Der vorgesehene Spielplatz am westlichen Rand des Grundstücks wurde zur Garagenabfahrt, der östliche Spielplatz hingegen wurde tatsächlich umgesetzt.

### *Conclusio aus den Case Studies*

Insgesamt zeigt die Analyse der Case-Studies, dass Wohnbau in Graz in einer hohen Qualität umgesetzt wird. Alle untersuchten Projekte zeigen aber auch Defizite, welche in den Interviews und Fokusgruppen immer wieder als allgemeines Problem im Wohnbau betont wurden:

- An Grün- und Freiflächen muss in der Umsetzung gespart werden und
- Quartiers- sowie Stadtteilentwicklung wird durch einzelne Projekte nicht geleistet.

Zwei der untersuchten Projekte – Brauquartier und Quartier 7 - tragen „Quartier“ in ihrem Namen. Innerhalb der Wohnanlage dieser beiden Projekte funktioniert dieser Ansatz auch. Aber es fehlen – vor allem beim Brauquartier - die Bezüge zum umliegenden Stadtraum. In den Interviews und Fokusgruppen unterstrichen die unterschiedlichen Stakeholder – Projektentwickler:innen, Architekt:innen und Vertreter:innen der Stadt Graz – die Wichtigkeit der Entwicklung von übergeordneten Quartieren und Stadtteilen. Projektentwickler:innen sehen darin eine Aufwertung der Immobilien, Architekt:innen verfolgen den Anspruch einer umfassenden Baukultur und die Stadt Graz will lebenswerte Wohngenden schaffen. Dennoch scheint es, dass dieser gemeinsame Anspruch aufgrund struktureller Gegebenheiten nicht realisiert werden kann.

In der Analyse hat sich gezeigt, dass die Projekte vom Wettbewerbssieg bis zur Umsetzung deutlich an Qualität verlieren. Vor allem die Außenanlagen sind von diesem Qualitätsverlust betroffen. Zum Beispiel wurden **Festlegungen des Stmk. Baugesetzes bzgl. Kinderspielplätze** (5m<sup>2</sup> pro Wohneinheit, mind. 150m<sup>2</sup> zusammenhängende Fläche) in den Bebauungsplänen teilweise nicht dargestellt bzw. auch nicht im Verordnungstext integriert und finden sich dann in den fertiggestellten Projekten nicht wieder. Es werden im Projektverlauf zwar Pläne der Außenanlagen vorgelegt, nicht immer werden diese Planungen allerdings zufriedenstellend umgesetzt. Aber auch bei Projekten, die im Bebauungsplan klar verortete Kinderspielplätze aufweisen, werden diese schlussendlich nicht umgesetzt, so zum Beispiel im Bebauungsplan 08.17.0 Gerhart-Hauptmann-Gasse oder Bebauungsplan 15.03.0r Grottenhofstraße. Im Gegenzug gibt es Projekte wie den Sternäckerweg, in dem die Spielflächen auch ohne Festlegung im Bebauungsplan umgesetzt wurden.

Die Erläuterungsberichte zu den Bebauungsplänen der analysierten Projekte geben in allen Fällen die Entfernung zu **Bildungs- bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen** an.

Leider werden aber keine Angaben über die Kapazität der Einrichtungen oder etwaige Erweiterungsmöglichkeiten. Nur im Rahmenplan für Reininghaus findet sich die Neuerrichtung von Bildungseinrichtungen, jedoch erst nach Fertigstellung der meisten Wohneinheiten. Dieser Umstand mag bei Wohnbauprojekten mit wenigen Wohneinheiten weniger problematisch wirken, bei größeren Projekten oder mehreren Projekten in unmittelbarer Nähe kann von einer zumindest temporären Überbelegung der vorhandenen Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur ausgegangen werden. Auch im Sinne der Gendergerechtigkeit darf die rechtzeitige Zurverfügungstellung einer sehr guten Versorgung mit Kinderbetreuung nicht vernachlässigt werden.

Als besonders problematisch ist die Realisierung **reiner Wohnbauten in hoher Dichte im Kerngebiet** zu sehen (z.B. Case Study Eggenberger Gürtel). Ein Verzicht auf Nutzungsdurchmischung auf mehreren Grundstücken in räumlicher Nähe produziert nicht-lebenswerte „Wohnkasernen“ statt urbanem Flair.

Die Widmung „Kerngebiet“ wird im StROG folgendermaßen definiert:<sup>71</sup>

*„Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für*

- *Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,*
- *Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,*
- *Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten,*
- *Verwaltung und Büros*

*Und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Ist ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes gegeben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.“*

Die reine Wohnbebauung konterkariert also den eigentlichen Sinn der Widmungskategorie (Nutzungsvielfalt). Es sind im Gesetzestext eindeutig die bevorzugten Nutzungen festgelegt, Wohnnutzungen sind „auch“ zulässig. Reine Wohnnutzungen werden nicht dezidiert ausgeschlossen, allerdings darf kein „Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes“ bestehen. Der **Gesetzestext bietet demnach großen Interpretationsspielraum für die Genehmigung bzw. Nicht-Genehmigung reiner Wohnbauprojekte**. Es besteht weiters noch die Möglichkeit, eine gemischte Erdgeschoßzone über den Bebauungsplan vorzuschreiben – im

<sup>71</sup> §30 Abs. 3 StROG

Verordnungstext können auch gewünschte Nutzungen festgeschrieben werden, um EG-Nutzungen wie z.B. Handels- oder Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Die Problematik der Kerngebiete, die mit reiner Wohnnutzung bebaut werden, wird es in Zukunft nicht mehr geben. Derzeit werden solche Projekte noch gebaut, zum Beispiel wurde während dem Verfassen dieser Studie ein Grundstück an der Grenze zu Feldkirchen (Triester Straße 432) entwickelt. An diesem, für verdichteten Wohnbau ungeeigneten Standort werden mit Projekt „Gate 17“ ca. 500 Wohneinheiten errichtet. Im Verordnungstext zum Bebauungsplan ist die Wohnnutzung im Erdgeschoß an 2 Straßenzügen ausgeschlossen, es wird aber keine bestimmte Nutzung (z.B. Handel, Gewerbe) vorgeschrieben.

#### **4.3.2. Quartiers- und Stadtteilentwicklung**

##### ***Stadtteilentwicklung Lend***

Bereits in der Studie „LQI 2013 – RESIDENZIELLE SEGREGATION VERTIEFTE ANALYSE AUSGEWÄHLTER TEILRÄUME“ wurde auf Grundlage der umfassenden Analyse unterschiedlicher Quartiere rund um den Lendplatz und im Bereich Puchstraße/Herrgottwiesgasse darauf hingewiesen, dass durch umfassende Bautätigkeiten und kleinteilige, objekt- bzw. bauplatzbezogene Entwicklungen negative Effekte für das Zusammenleben entstehen. So kann dies einerseits zu einer Verdrängung der derzeitigen Bewohner:innen durch Gentrifizierung führen. Weiters führt eine Erhöhung der Dichten und einer Zunahme der Wohneinheiten gegenüber dem Altbestand zu einer Erhöhung der Bevölkerungsanzahl in den Stadtteilen. Hier braucht es eine vorausschauende Planung, wie einzelne Projekte in Bezug zueinanderstehen und welche Anforderungen für Sozial- und Bildungsinfrastrukturen sowie Erholungs- und Freizeitflächen entstehen. Trotz mehrerer Hinweise in diese Richtung wurden über die letzten Jahre keine umfassenden Aktivitäten zur nachhaltigen Entwicklung von zusammenhängenden Stadtteilen gesetzt. Die Einführung einer Begegnungszone rund um den Lendplatz trägt zur Aufwertung dieses Quartiers bei – wurde aber ohne Beteiligung der BewohnerInnen durchgeführt und hat zu einer weiteren Eventisierung des Stadtteils geführt.

## **Smart City Graz**

Auf der Homepage von Smart City Graz wird der Stadtteil als „energieeffiziente, ressourcenschonende und emissionsarme Stadt höchster Lebensqualität“ beschrieben, „wo neueste Energietechnologien zur Anwendung kommen“<sup>72</sup>. Hier zeigt sich, dass ein „Effizienzansatz“ nicht unbedingt zu einem Mehrwert für das gesamte Quartier mit seinen Bewohner:innen führt bzw. soziale Aspekte des Zusammenlebens nachgereiht hinter einer technologischen Orientierung und Innovation stehen. Der Stadtteil ist noch in Entwicklung und deswegen können noch keine abschließenden Aussagen getroffen werden. Aber es ist evident, dass die Entwicklung des Raums „zwischen den Baukörpern“ nachrangig behandelt wird und deswegen Aufenthaltsqualität für die Menschen vor Ort verloren geht. Im Jahr 2016 wurde ein umfassender und aufwendiger Ideenwettbewerb zur Gestaltung des öffentlichen Raums in der Smart City durchgeführt. Von den Wettbewerbsergebnissen wurde jedoch wenig realisiert. Die Aussage eines Gastronomie-Angestellten in der Smart City bringt dies auf den Punkt: „Vor knapp zwei Jahren, als ich hier angefangen habe zu arbeiten, ist hier Einöde gewesen. „Aber jetzt“, meint der 25-Jährige, „kann man sich schon richtig vorstellen, wie es hier bald aussehen wird. Ich freue mich darauf.“ Nur in einem Punkt ist er (...) skeptisch: „Mit dem Namen Smart City habe ich Probleme. Unter einer smarten Stadt verstehe ich viel Grün, viel Holzbau, eine Art nachbarschaftliche Gemütlichkeit. Aber alles, was man hier sieht, ist Beton und Quadratmetergier. Es liegt nun an den Investoren und Entwicklern, ob das wirklich eine Smart City wird – oder doch nur eine weitere Betonstadt.“ (Czaja 2022)

### **4.3.3. Ergebnisse aus Fokusgruppen und Expert:innen-Interviews**

#### ***Aussagen zu Qualitäten im Wohn- und Städtebau***

- In der Nachfragegruppe herrscht eine weitestgehende Übereinstimmung, dass es im Bereich Grün- und Freiräume Mängel gibt. Dennoch ist es schwer, in der Diskussion Lösungswege zu skizzieren.
- Es herrscht Zustimmung, dass Qualitäten „am Weg“ verloren gehen. So wurde bereits in der Angebotsgruppe angemerkt, dass im Rahmen von Wettbewerben

<sup>72</sup> Vgl. <http://www.smartcitygraz.at> abgerufen am 28. 5. 2022



oder der Bewerbung von Bauvorhaben Schaubilder und Renderings verwendet werden, die dann mit der Realität (u.a. auf Grund von Kosteneinsparungen) oft wenig zu tun haben.

- Auch wurde angemerkt, dass eine Verpflichtung zur gewerblichen Nutzung von Sockelzonen zu einem weiteren Platzbedarf hinsichtlich Stellplätze führt.
- Eine Verpflichtung zur Schaffung von mehr Grünräumen in den Wohnanlagen wird kritisch gesehen. Gerade bei steigenden Grundstückspreisen schlägt sich dies wieder auf die Wohnkosten nieder.
- Betreffend Grünräume und Spielplätze wird beispielsweise der Wunsch geäußert, diese auf öffentlichen Flächen für zusammenhängende Quartiere anzubieten.
- Mit städtebaulichen Verträgen ist bereits Positives gelungen.
- Am Beispiel „Smart-City“ wird jedoch auch erwähnt, dass es auch hier Potentiale zur Schaffung weiterer Qualitäten gibt: So führen nicht-koordinierte Wünsche der städtischen Abteilungen zu einer Schwächung der Verhandlungsposition der Stadt gegenüber den Bauträgern. Dies wiederum führt zu einer Verlängerung der Verfahrensdauern, zu einer Erhöhung der Kosten und zu einer Verminderung der Qualität.
- Weiters wird auch eine bessere, über die unmittelbaren Zuständigkeiten hinausgehende Abstimmung mit beispielweise den Abteilungen für Bildung und Integration sowie Soziales gewünscht.

#### 4.3.4. „Die Qualität geht am Weg verloren“

Im Zuge der Gespräche und Diskussionen sowie durch den Vergleich von Entwurf (z.B. als Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens) und dem tatsächlich ausgeführten Wohnbau im Rahmen von Case Studies wurden **qualitätsmindernde Abweichungen und Veränderungen** im Zuge der Projektentwicklung vom ursprünglichen Projekt bis zur Errichtung festgestellt. Diese beziehen sich vor allem auf

- die Erhöhung der Bebauungsdichte,
- die mangelhafte Ausführung von Grün- und Freiflächen,
- die unzureichende Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen.

Die folgende Grafik zeigt einen beispielhaften Ablauf einer Projektentwicklung und die zugeordneten Qualitätssicherungsinstrumente, mit Kommentaren zum „Verlust der Qualität“ bis zur Fertigstellung eines größeren Projektes.

In **blauer** Schrift sind die qualitätssichernden Instrumente der hoheitlichen Verwaltung dargestellt, in **grün** die ergänzenden Instrumente im Zuge des Genehmigungsverfahrens, in **roter** Schrift die privatrechtlichen Instrumente.

- Schritt 1: Gespräch mit interessiertem Bauträger / Investor
- **Schritt 2: Wettbewerbsausschreibung**
- **Schritt 3: Wettbewerb, Siegerprojekt**
- Schritt 4: Entwurfsplanung durch Architekturbüro
  - Investor verkauft / vermietet bereits und lässt Kund:innenwünsche in die Planung einfließen
- Schritt 5: Einreichplanung durch Architekturbüro
  - In Einzelfällen werden Anforderungen aus dem Baugesetz in den öffentlichen Raum verschoben (z. B. Kinderspielplatz)
- Schritt 6: Detailplanung (erfolgt auch durch MitarbeiterInnen des Bauträgers)
  - Nach Erhalt des Baubescheides wird die Qualität des Bauwerks und der Außenflächen reduziert, um Kosten zu sparen
- Schritt 7: Errichtung
  - Weitere negative Veränderungen gegenüber Planung aufgrund mangelhafter Bauaufsicht und Kontrolle bzw. fehlender Sanktionen bei Nichteinhaltung der Planung, es wird improvisiert und gespart, letztendlich bei den Freiflächen (nicht mehr genug Geld übrig)
- Schritt 8: Fertigstellungsanzeige

- STEK, räumliches Leitbild**
- Rahmen- / Masterpläne**
- Flächenwidmungsplan**
- Quartiersbezogene Bebauungspläne**
- Städtebauliche Verträge**
- Mobilitätsverträge**
- Bauplatzbezogene Bebauungspläne**
- Städtebauliche Verträge**
- Mobilitätsverträge**
- Dienstbarkeit des Bauverbots**
- Wohnbautisch, ASVK, Fachbeirat für Baukultur**
- Baubewilligung**
- Weitere Instrumente:**
- Städtebauliche/raumplanerische Gutachten**
- Vorbehaltsflächen**
- Grundstücksvorsorge**
- Gebiets-/Siedlungsbetreuung**

Abbildung 51: Stufen der Projektentwicklung und zugehörige Instrumente der Qualitätssicherung (eigene Darstellung)

## 4.4. Ausgewählte Good Practices

### *Erstellung eines Bebauungsplans – Verfahren in der Stadt Wien*

Prinzipiell gibt es keine Anlassplanung nur für ein bestimmtes Projekt, Bebauungspläne (BBP) werden immer im Rahmen von Gebietsüberarbeitungen erstellt bzw. adaptiert. Diese Gebietsüberarbeitungen finden ca. alle 10 Jahre statt. Wenn sich in einem Gebiet die Forderungen nach neuen/adaptierten Bebauungsplänen häufen (zum Beispiel aufgrund mehrerer anstehender Projekte) werden Überarbeitungen auch vorgezogen.

Die Struktur der zuständigen Magistratsabteilungen weicht von jener der Stadt Graz ab, es gibt eine klare thematische Trennung, die Abteilungen sind mit Fachplaner:innen der jeweiligen Disziplin besetzt:

- **MA18 Stadtentwicklung und Stadtplanung**, Aufgabe: strategische Planung, Vorgaben für die anderen MA auf gesamtstädtischer Ebene (u.a. Erstellen des STEP)
- **MA19 Architektur und Stadtgestaltung**, Aufgabe: zeitgemäße Entwicklung des Wiener Stadtbildes
- **MA21 Flächenwidmung**, Aufgabe: Erstellen und Anpassen von Flächenwidmungsplan, Erstellen von Bebauungsplänen
- **MA37 Baupolizei**, Aufgabe: Bauvorhaben von der Bewilligung bis zur Fertigstellung

Bei langwierigen und komplizierten BBP-Verfahren werden regelmäßig externe Planungsbüros hinzugezogen.

### **Ablauf eines typischen BBP-Verfahrens in Wien:**

- **Startgespräch** mit allen Beteiligten und allen zuständigen Dienststellen (Grünraum, Verkehr etc.)
- **1. Phase** → Erstellen des „Gründrucks“, BBP-Entwurf
  - Gründruck wird von MA21 an alle Dienststellen ausgeschickt, diese haben ca. 4 Wochen Zeit ihre Stellungnahmen zum Entwurf abzugeben
- **2. Phase** → Durcharbeiten der Stellungnahmen, Beantwortung und Zusammenfassung in Berichtsform

- **3. Phase** → Erstellen „Rotdruck“, BBP-Entwurf mit allen eingearbeiteten Änderungen (auf Basis der Stellungnahmen)
- **4. Phase** → warten auf Fachbeiratssitzung, die 4-5x jährlich stattfindet. Etwaige Änderungen, die vom Fachbeirat empfohlen werden, werden eingearbeitet
- **Vor öffentlicher Auflage** wird Rotdruck an jeweiligen Bezirk geschickt (Erhöhung der Akzeptanz)
- **5. Phase** → öffentliche Auflage – Stellungnahmen beantworten – Berichtslegung
- **6. Phase** → Beschluss im Gemeinderat

Im Vergleich zu Graz besonders bemerkenswert: Trotz der zahlreichen Feedback-Schleifen liegt die **durchschnittliche Verfahrensdauer bei unter 1 Jahr**.

### *Konzeptverfahren und Bauträgerwettbewerbe in der Stadt Wien*

Im Rahmen seiner Studie „Baukultur für das Quartier“ im Auftrag des deutschen Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung stellt Robert Temel eingangs fest, dass „die Bauleitplanung nicht ausreicht, um städtebauliche, architektonische, nutzungsbezogene und soziale Qualitäten von Bauprojekten zu sichern. Ebenso wenig wird es regelmäßig möglich sein, diese zu erreichen, indem Kommunen selbst zu Projektentwicklerinnen werden.“<sup>73</sup> Konzeptverfahren liegen zwischen diesen beiden Strategien und versuchen die „Lücke in der Qualitätssicherung bei Stadtentwicklungsprozessen“ zu schließen<sup>74</sup>. Laut Temel sind es zwei zentrale Gründe, warum Städte solche Verfahren anwenden: Erstens geht es um die Schaffung städtebaulicher Qualitäten, welche seit Mitte der 1990er Jahre wieder verstärkt diskutiert werden und zweitens geht es um Fragen der Leistbarkeit, welche seit der Finanzkrise 2007/08 wieder mehr in den Fokus gerückt ist. Als städtebauliche Qualitäten werden folgende Kriterien genannt:

- Vielfalt
- Nutzungsmischung
- hochwertige Erdgeschossnutzung
- Architektur
- Nachhaltigkeit

---

<sup>73</sup> Temel 2020 S. 5

<sup>74</sup> Ebd.

- Freiraumqualität
- Beteiligung
- Infrastruktur
- soziale Mischung
- Förderung von Nachbarschaft

Temel nennt zwei Voraussetzungen für die Anwendbarkeit solcher Verfahren: „Die Städte müssen Zugriff auf entsprechende Grundstücke haben, das heißt – jedenfalls bisher – in der Regel, sie müssen diese Grundstücke besitzen und verkaufen oder im Erbbaurecht vergeben können. In Zukunft werden Konzeptverfahren wohl auch für Grundstücke, die nicht im kommunalen Eigentum stehen, an Bedeutung gewinnen. Und Kommunen müssen, ob nun intern oder extern, die Kompetenzen und Ressourcen besitzen, Konzeptverfahren vorzubereiten und durchzuführen.“<sup>75</sup>

Auf Konzeptverfahren wird noch im Rahmen der internationalen Beispiele in der Stadt Tübingen eingegangen. In Wien wurde in den 1990er Jahren mit der Durchführung von so genannten Bauträgerwettbewerben begonnen. Dabei werden nicht mehr nur Fördermittel ausgeschüttet, sondern gleichzeitig Grundstücke des Wohnfonds Wien an jene Bauträger vergeben, welche das beste Konzept einreichen. Vor rund 10 Jahren wurde in Wien die soziale Nachhaltigkeit als „vierte Säule“ der Nachhaltigkeitskriterien (neben Ökonomie, Architektur und Ökologie) im geförderten Wohnbau eingeführt: **„Die Durchführung ähnelt einem Architekturwettbewerb, allerdings wird nicht nur die Architektur bewertet, sondern auch der zukünftige Mietpreis, die ökologische Qualität der Projekte und ihre soziale Nachhaltigkeit“**<sup>76</sup>. Bis 2021 wurden rd. 80 solcher Wettbewerbe durchgeführt und dadurch neue Konzepte und Experimente im Wohnbau etabliert. Speziell hierbei ist, dass Wohnbau nicht als „Produkt“ sondern als „Prozess“ verstanden wird. Im Rahmen der Bauträgerwettbewerbe sind Konzepte zur sozialen Durchmischung, der Nachbarschaftsbildung und der Einzugsbegleitung beizulegen und in den Kosten zu kalkulieren. Kritik an Bauträgerwettbewerben gibt es u.a. dahingehend, dass hierfür oft nur die großen, etablierten und namhaften Architekturbüros von den Bauträgern eingeladen werden und „junge, kleinere Büros“ oft keine Chance zur Teilnahme haben. Auf diese Kritik wird bei neueren Verfahren reagiert.

<sup>75</sup> Ebd.

<sup>76</sup> Vgl. Robert Temel: Bauträgerwettbewerbe. In Architektur Aktuell. 25.02.21 <https://www.architektur-aktuell.at/news/baueraegerwettbewerbe>. Abgerufen am 23. 4. 2022

Im Sonnwendviertel im 10. Wiener Gemeindebezirk – am ehemaligen Südbahnhofs- und Industriegelände neben dem neu errichteten Hauptbahnhof – entsteht bis 2025 ein neuer Stadtteil auf einer Fläche von rd. 35 ha mit insgesamt rund 5.500 Wohnungen für etwa 13.000 Bewohner:innen, 20.000 Arbeitsplätzen, Schulcampus, Büros, Parkanlage etc.<sup>77</sup> Bisher realisierte Projekte sind Großteils Resultat verschiedener qualitätssichernder Instrumente. Zwischen 2015 und 2017 wurden ein Bauträgerwettbewerb, ein Baugruppenverfahren und zwei Quartiershäuserverfahren durchgeführt. Damit ist beabsichtigt, dass eine bestmögliche Nutzungsmischung ermöglicht wird und grün- sowie sozialräumliche Qualitäten entstehen. Die Gebäude aus diesen Verfahren machen etwa die Hälfte der Nutzfläche des Quartiers aus.<sup>78</sup>

### **Wohnbauförderung Land Kärnten**

Im Rahmen der Novelle des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2019 (Überarbeitung 2021) wurde das Thema der sozialen Nachhaltigkeit integriert und förderbare Maßnahmen im Bereich der Quartiersentwicklung und des Quartiersmanagements eingeführt. Im geförderten Geschoßwohnbau ist ab einer Projektgröße von 50 Wohneinheiten neben einem Freiraumplan auch ein Sozialraumplan einzureichen. Weiters werden Prozesse zur Quartiersentwicklung über zwei Jahre zu 100% gefördert. Wesentliches Ziel ist „[...] die Schaffung von leistbarem Wohnraum bei gleichzeitig hoher Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner:innen. Neben der Architektur, ökonomischen und ökologischen Faktoren ist dabei die soziale Nachhaltigkeit ein bedeutender Aspekt. Bei der Planung ist auf unterschiedliche Wohnformen mit vielfältigen Grundrissen, auf eine soziale Infrastruktur mit Begegnungszonen, Gemeinschaftsräume, Freiraumgestaltung, Urban Gardening, etc. Bedacht zu nehmen. Eine soziale Durchmischung, partizipative Mitbestimmungskonzepte, udgl. sollen gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen. Damit sich nachhaltige soziale Strukturen in einem Wohnquartier entwickeln können, bedarf es einer professionellen Begleitung, durch einen Quartiersmanager als soziales Bindeglied zwischen den Bewohnern.“<sup>79</sup>

<sup>77</sup> <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/quartiershaeuser-sonnwendviertel>.  
Abgerufen am 23. 4. 2022

<sup>78</sup> Robert Temel: Ein Stück Stadt bauen. Stadt Wien 2019.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/pdf/leben-am-helmut-zilk-park.pdf>

<sup>79</sup> Vgl. R I C H T L I N I E für Beratungs- und Begleitmaßnahmen zur Schaffung und Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung. Land Kärnten.

### *Tübinger Modell*

Das sogenannte "Tübinger Modell" besteht seit den 1990er Jahren und gilt mittlerweile als ein bundesweites Vorbild zur Quartiersentwicklung in Deutschland. Ziel des aktiven Flächenmanagements ist es, preisgünstiges Wohnen zu forcieren und die Herausforderung der sehr hohen (Miet)Preise sowie des hohen Baulandbedarfs zu bewältigen. Tübingen verfolgt dabei für die Entwicklung von Wohnquartieren unter anderem die Strategie, Flächen anzukaufen und diese städtischen Flächen zu Festpreisen an private Akteure zu vergeben. Durch diese Vorgehensweise hat die Kommune die Chance einer größeren Einflussnahme hinsichtlich der Realisierung umfassender Qualitäten. So merkt Prof. Siedentop der TU Dortmund folgendes an: "Der Vorteil eines solchen Zwischenerwerbsmodells ist, dass die Kommune Herrin des Verfahrens ist. Sie kann entscheiden, wann gebaut und wie gebaut wird. Deswegen sehe ich in diesem Modell eine große Vorbildwirkung und hoffe, dass mehr Kommunen ähnliche Ansätze verfolgen".<sup>80</sup>

Die Grundstücke werden an Baugruppen, Genossenschaften und andere zivilgesellschaftliche Akteure über Konzeptwettbewerbe entsprechend inhaltlicher Kriterien (siehe oben) anstelle von Höchstgebot übergeben. Dabei werden unter anderem Kriterien der sozialen Mischung und Vielfalt berücksichtigt.

Der Gemeinderat hat weiters beschlossen, dass in der Stadt Quoten für die Wohnbauentwicklung einzuhalten sind. Auch dort, wo die Stadt für private Bauherren Planungsrecht ermöglicht, muss ein Drittel der Neubauwohnungen langfristig zu sozialen Konditionen vermietet werden. Über eine Förderung des Landes Baden-Württemberg wird Mietausfall vollständig kompensiert.

In der Kernstadt werden dabei folgende Quoten vorgegeben:

- *1/3 geförderter oder gemeinwohlorientierter Wohnungsbau* (langfristige Mietbindungen von 2/3 – 3/4 der ortsüblichen Vergleichsmiete)
- *1/3 stark preisgedämpfter Wohnungsbau* (durch Eigentümer:innen selbst genutzt oder deutlich unter ortsüblicher Vergleichsmiete vermietet)
- *1/3 preisgedämpfter Wohnungsbau* (durch Eigentümer:innen selbst genutzt oder nicht über ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet, dabei kann bis zu einem Drittel der Flächen in diesem Segment ohne Preisdämpfung vermietet werden).

<sup>80</sup> Prof. Siedentop, TU Dortmund, 2021

In Bebauungsplänen, die bei größeren Bauvorhaben verpflichtend sind, kommen Regelungen des Baulandbeschlusses "Fairer Wohnen" zu Tragen. Über einen sogenannten städtebaulichen Vertrag ist dabei festgehalten, dass sich die Bauherren an Folgekosten ihres Projekts, wie benötigte Straßen, öffentliche Einrichtungen, etc. Beteiligen müssen und ein Drittel der projektierten Wohnfläche langfristig als sozialer Wohnraum vermietet werden muss<sup>81</sup>.

---

<sup>81</sup> <https://www.tuebingen.de/26315.html#/29444>, zugegriffen am 25. April 2022.



## 4.5. Ausblick 2025

Im Folgenden wird versucht einen Ausblick zu geben, wie sich Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren entwickeln werden. Es ist allerdings äußerst schwierig, zuverlässige Prognosen zu treffen. Aufgrund der Corona-Pandemie, des Ukrainekrieges, der Energiekrise und der Inflationsentwicklung herrschen gegenwärtig viele Unsicherheiten.

Das Referat für Statistik der Präsidiabteilung Stadt Graz hat, auf Basis der Einwohner:innenzahl des Jahres 2015, eine Prognose bis ins Jahr 2034 erstellt:

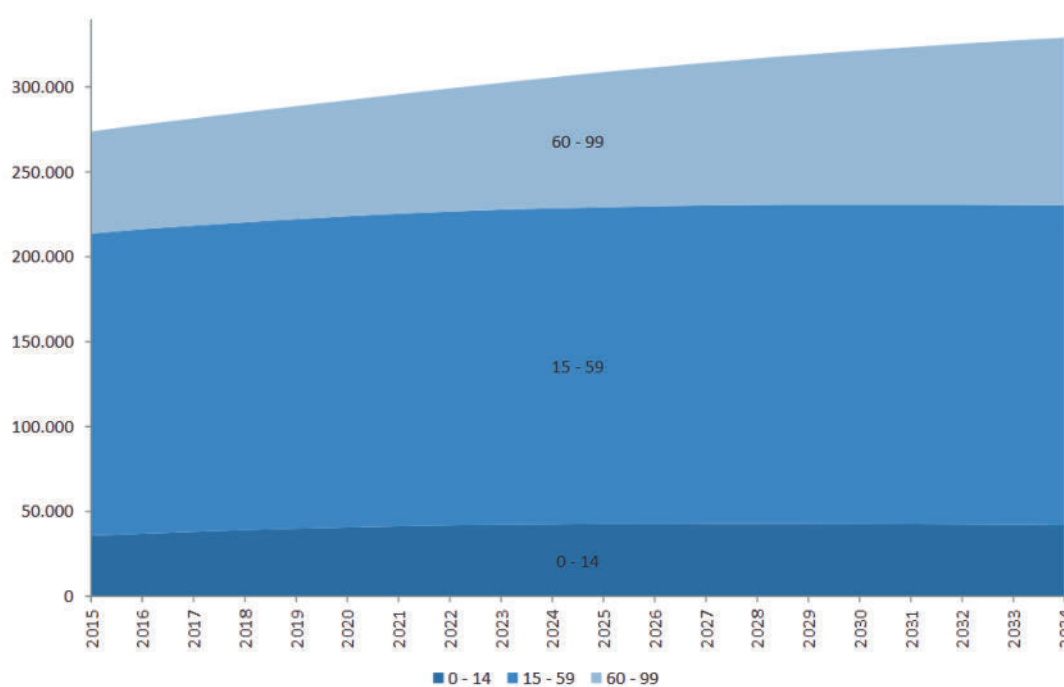


Abbildung 52: Bevölkerungsprognose für Graz bis zum Jahr 2034 (Quelle: Stadt Graz, Referat für Statistik)

Bis 2034 werden, lt. Prognose, 320.069 Menschen in der Stadt Graz ihren Hauptwohnsitz haben. Aus heutiger Sicht sind das ca. 20.000 mehr Einwohner:innen, für die Wohnraum vorhanden sein muss. Eine zweite Prognose wurde von der Abteilung 17 der steiermärkischen Landesregierung erstellt, der gewählte Prognosezeitraum erstreckt sich bis 2060. Bis zum Jahr 2060 werden 363.459 Einwohner:innen prognostiziert, d.h. ein Plus von ca. 60.000 im Vergleich zur aktuellen Bevölkerungszahl.

Um die zukünftige Entwicklung abschätzen zu können wurde die Zahl der bewilligten, aber nicht fertiggestellten (offenen) Bauvorhaben im Wohnbau seit dem Jahr 2015

betrachtet. Insgesamt sind 515 Wohnbauprojekte offen, d.h. bewilligt und nicht fertiggestellt.

Tabelle 18: Offene Wohnbauprojekte nach Bewilligungsjahr

Offene Bauvorhaben (Wohnbauprojekte) nach Bewilligungsjahr	
2015	7
2016	12
2017	35
2018	72
2019	187
2020	202

Die räumliche Verteilung der offenen Bauvorhaben konzentriert sich auf den Süden von Graz, die meisten Bauvorhaben befinden sich in den Bezirken St. Peter, Jakomini, Liebenau sowie Straßgang.

**Es handelt sich um ca. 16.700 Wohneinheiten, die mit Ende 2020 bewilligt waren und voraussichtlich in den nächsten Jahren gebaut werden.**

**Hinweis: Im Jahr 2022 beobachtet der Auftraggeber in etlichen Fällen, dass mit der Ausführung genehmigter Bauvorhaben nicht begonnen wird.**

#### **4.5.1. Ergebnisse aus Fokusgruppen und Expert:innen-Interviews**

Hinsichtlich der Einschätzung künftiger Entwicklungen gab es eine Vielzahl an Themen, die in den Interviews und Fokusgruppendifkussion aufgegriffen wurden. Im Folgenden werden diese zusammengefasst:

- **Leistbarkeit:** Der Fokus sollte auf sozioökonomisch schwache und damit „vulnerable“ Gruppen gelegt werden. Geförderter und sozialer Wohnbau muss daher künftig einen höheren Stellenwert einnehmen.
- Es wurde auch die Meinung geäußert, dass der Markt durchaus in der Lage ist „Inklusion“ herzustellen. Mit einem Angebotsüberschuss sollten sich Preisentwicklungen entspannen.
- **Grundrisse und Wohnungsgrößen:** Kritisch wird angemerkt, dass kleine Wohnungen zwar funktional sein können, aber die Gefahr besteht, dass die

Zimmer einen sehr kleinen Zuschnitt bekommen. Hier muss auf Qualitäten geachtet werden und eine Form der Regulierung von Wohnungsgrößen eingeführt werden muss.

- Eigentums- und Finanzierungsform: Es wird davon ausgegangen, dass bei gleichbleibendem Zinsniveau das Investment in Anlegerwohnungen bestehen bleiben wird. Es wird jedoch auch angemerkt, dass in diesen Modellen mit Vermietung langfristig nicht die jetzigen Renditen erwirtschaftet werden. Deswegen sollte verstärkt für Eigentum:innen „gebaut“ werden. Von Seiten der Wohnbauförderung wird angestrebt, die Quote für Eigentumswohnungen zu erhöhen.
- Diversifikation: Es wird die Notwendigkeit geäußert, dass es mehr Durchmischung von Wohnformen innerhalb von Wohnanlagen und Quartieren braucht. „More of the same“ konzentriert auf einen Platz kann zu Leerständen und einer Erhöhung von Konflikten führen. Auch sollten neue „experimentelle“ Wohnformen entstehen.
- Energie, Mobilität und Raumplanung: Die Kosten für Wohnen und Energie(bilanzen) müssen im Sinne von Lebenszyklusorientierung umfassender und längerfristig „gerechnet“ werden. Hinsichtlich der Mobilität darf nicht das Auto an erster Stelle stehen. Eine „Verdichtung“ von innen nach außen wird gewünscht. Auch wird gefordert, dass im Sinne der Minimierung von Versiegelung höhere Dichten und Gebäudehöhen zugelassen werden müssen. Es wird angemerkt, dass mit Corona sichtbar wurde, wie schnell Veränderungen und Anpassungen geschehen.
- Bestand und Leerstand: Insgesamt wird befürchtet, dass ältere Wohnungen bei steigendem Neubauangebot zusehends leer stehen. Es braucht eine Fokussierung auf die Modernisierung des Gebäudebestands. Dort wo dies nicht möglich ist, sollte ein Abriss erfolgen, um neuen leistbaren Wohnbau zu schaffen. Gleichzeitig ist auf eine Ressourcenschonung zu achten. Hinsichtlich der Leerstände im Bestand werden Modelle zur Mobilisierung dieser gewünscht. Auch wird die Frage gestellt, was mit Stellplätzen, Garagen und Car-Ports passiert, wenn die Mobilität sich verändert hat.
- Freiräume und Quartiersbildung: Es wird immer wieder angemerkt, dass es in der Stadt Graz zu wenig Fokus auf Freiräume und Quartiere gibt. Hier braucht es neue Ansätze um dies zu leisten. Einerseits werden Defizite wie beispielweise in der Smart City angeführt. Darüber hinaus wird jedoch auch hingewiesen, dass es Abseits der „Leuchtturmprojekte“ Defizite bezüglich der Schaffung von Quartieren gegeben sind.
- Prozesse: Es sollten mehr Stakeholder und Expert:innen aus verschiedenen Bereichen einbezogen werden. Dadurch könnten mehr Nachhaltigkeit sowie

neue Wohnformen und Modelle des Zusammenlebens entstehen. Weiters braucht es eine bessere Abstimmung und Steuerung der einzelnen beteiligten Zuständigen und Abteilungen der Stadt Graz.

## 5. FAZIT AUS DER ANALYSE

Im Zeitraum 2015 bis 2021 sind 1.442 Wohnbauprojekte mit mindestens 2 Wohneinheiten mit insgesamt 20.964 Wohnungen umgesetzt worden. Allein in den Jahren 2018 bis 2021 stehen insgesamt 13.000 neue Wohnungen einem Bevölkerungszuwachs von ca. 6.000 Personen gegenüber.

Daraus ist ersichtlich, dass im Beobachtungszeitraum **deutlich mehr Wohnungen errichtet wurden, als aufgrund des Bevölkerungswachstums notwendig gewesen wären**. Zusätzlich waren zum Berichtszeitpunkt ca. 16.000 Wohneinheiten bereits bewilligt, die in den kommenden Jahren auf den Markt kommen.

Dieser Druck lässt Boden- und Wohnungspreise kontinuierlich steigen, auch Corona hat diesen Trend nicht gebrochen. Damit steigen die benötigten Finanzmittel für Wohnungseigentum auch für die Mittelschicht immer weiter an, was bisher durch die niedrigen Kreditzinsen abgefedert wurde. Während 2015 in Österreich laut dem jährlich erhobenen „Property Index“ von Deloitte nicht ganz 6 durchschnittliche Bruttojahresgehälter zum Kauf einer 70m<sup>2</sup> Wohnung erforderlich waren, waren es 2020 bereits 10,6 Bruttojahresgehälter. Damit ist Österreich auch europaweit ganz vorne.

Die Corona-Pandemie hat den Zuzug nach Graz und das Bevölkerungswachstum gebremst – eine Tendenz, die bereits vor der Pandemie erkennbar war (Anmerkung: Im Jahr 2022 verstärkt sich die Zuwanderung gegenüber den Jahren 2020 und 2021 wieder). Teilweise führen die hohen Wohnungspreise in der Stadt zur Abwanderung in den Speckgürtel, wo Preise günstiger sind und die Verkehrsanbindung gut ist.

Auffallend ist die Zunahme von Projekten mit mehr als 50 bzw. 100 Wohneinheiten an einem Standort. Bei diesen Projekten werden im Schnitt die kleinsten Wohnungen gebaut (zugeschnitten in erster Linie für Anleger), mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen um die 50m<sup>2</sup>, bei einzelnen Bauvorhaben liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße sogar deutlich darunter. Zum Vergleich: bei den kleineren Projekten werden Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 60 – 70 m<sup>2</sup> gebaut.

Aus den Diskussionen in den Fokusgruppen und den Expert:inneninterviews kann eine hohe Unzufriedenheit mit der Qualität im Wohnbau abgeleitet werden. Trotz des Einsatzes einer Vielzahl von qualitätssichernden Instrumenten durch die Stadt, insbesondere durch das Stadtplanungsamt, wird der **Verlust an Qualität** bei vielen

Projekten sowohl bezogen auf der Gebäudequalität als auch hinsichtlich des Wohnumfeldes kritisiert.

Die Ziele der Stadt und die Ergebnisse von Architekturwettbewerben entsprechen oft nicht der (gebauten) Realität: So fehlt beispielsweise die Sicherung von ausreichenden Grün- und Freiräumen in den Quartieren, aber auch auf gesamtstädtischer Ebene. Das subjektive Gefühl „derzeit wird jeder verfügbare Quadratmeter mit zu dichtem Wohnbau bebaut“ ist allgegenwärtig und kann durch die Analyse der Case Studies und weiterer bebauungsplanpflichtiger Vorhaben belegt werden.

Hinsichtlich der **Leistbarkeit des Wohnens** wurde festgestellt, dass die „Soziale Treffsicherheit“ der Wohnbauförderung nicht ausreichend gewährleistet ist und in Graz nur ein Teil der für Graz reservierten Wohnbaukontingente im geförderten Geschoßbau tatsächlich in Anspruch genommen wird. Aufgrund der hohen Liegenschaftspreise in Graz werden die geförderten Geschoßbauten eher im Umland umgesetzt. Das ist deshalb problematisch, da Graz im Vergleich zu anderen Städten bereits jetzt nur 15% der hauptwohnsitzgemeldeten Personen in Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen leben (in den österreichischen Vergleichsstädten liegt dieser Wert zwischen 24 und 58%).

Verschärft wird die Thematik der Leistbarkeit dadurch, dass der Anstieg der Wohnkosten zwischen 2016 und 2021 prozentuell gerade im kommunalen und im geförderten Wohnbau am höchsten war.

Da die bisherigen Bemühungen seitens der Stadt Graz und des Landes Steiermark zur Sicherstellung der Qualitäten im Wohnbau und im Wohnumfeld sowie zur Gewährleistung der Leistbarkeit des Wohnens nicht ausreichend erfolgreich waren, werden in dieser Studie eine Reihe von Handlungsbedarfen und Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Es ist festzustellen, dass ca. 16.000 zusätzliche Wohneinheiten bereits bewilligt sind und in den kommenden ein bis vier Jahren zusätzlich auf den Markt kommen werden. Die Dynamik beim Wohnbau wird in den kommenden Jahren auch von mehreren globalen Trends beeinflusst werden: Zinsen steigen, festverzinsliche Wertpapiere sind dadurch wieder attraktiver und eine Alternative für die Geldanlage, Immobilienkredite werden teurer.

**Die Studienautor:innen gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Immobilien insgesamt nicht mehr so stark sein wird wie in den Jahren zuvor.**

Trotz aller Unsicherheiten wird versucht, **mittel- bis langfristig wirkende Vorschläge** für eine Verbesserung der Umsetzung eines qualitätvollen Wohnbaus und einer Verbesserung der Leistbarkeit von Wohnraum in Graz zu unterbreiten.

Kommunaler, geförderter und sozialer Wohnbau müssen künftig wieder einen höheren Stellenwert einnehmen. Die Durchmischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Wohnformen innerhalb von größeren Wohnanlagen und Quartieren ist anzustreben. Die Stadt ist gefordert, den Investoren und Bauträgern noch stärkere und klarere Vorgaben zu machen, diese auch konsequent zu kontrollieren und auch zu sanktionieren.

Erreicht werden soll all dies unter anderem durch eine **verstärkte Interdisziplinarität auf allen Ebenen der Stadtentwicklung und der Projektentwicklung**, die sich auch in der entsprechenden Zusammensetzung von Mitarbeiter:innen in Ämtern oder bei der Zusammensetzung von Jurys widerspiegelt.

## 6. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

In den letzten Jahren wurde ausreichend Wohnraum geschaffen, allerdings zunehmend mehr jener, der die Ansprüche von Mehrpersonenhaushalten, insbesondere junger Familien nicht mehr erfüllt und vor allem für neue Wohnungssuchende nicht leistbar ist.

Auch in absehbarer Zukunft wird der Anlegermarkt die Zahl der neu errichteten Wohnungen steuern und es ist davon auszugehen, dass ausreichend Wohnungen neu errichtet werden. Alleine zum Berichtszeitpunkt waren über 16.000 neue Wohnungen bereits bewilligt und kommen in den kommenden Jahren auf den Markt.

Umso wichtiger ist es, seitens der Stadt Graz und des Landes Steiermark auf die Leistbarkeit und die Qualität von Wohnungen und des Wohnumfeldes zu achten. Wo aus Sicht der Autor:innen dieser Studie gesetzliche Rahmenbedingungen geändert werden sollten, wird in den Handlungsempfehlungen extra hervorgehoben.

Um die Qualität im Wohnbau und in der Wohnumfeldgestaltung langfristig zu heben, genügt es nicht, eine der folgenden Empfehlungen umzusetzen. Nur im Zusammenspiel der unterschiedlichen Maßnahmen kann es zu einer nachhaltigen Veränderung kommen, da sich viele Empfehlungen ergänzen bzw. aufeinander aufbauen.

Alle Handlungsempfehlungen betreffen den Wirkungsbereich der Stadt Graz, des Landes Steiermark als Gesetzgeber oder den Bund als Gesetzgeber.

Schließlich darf nicht vergessen werden, dass die Entwicklung nicht an den Stadtgrenzen Halt macht. Alle Hinweise zur Leistbarkeit und zur Qualität im Wohnbau gelten genauso im Stadtumland. Im Idealfall wird das Thema Wohnen nicht nur auf Graz allein gesehen, sondern in einem stadtreionalen Kontext behandelt. Wenn sich bestimmte Nachfragergruppen (z.B. junge Familien) innerhalb der Stadtgrenzen keine adäquate Wohnung mehr leisten können und auf das Umland ausweichen, muss auch dort eine geordnete, den Grundsätzen der Raumplanung entsprechende Siedlungsentwicklung gewährleistet sein. Nur gemeinsam können der Bodenverbrauch reduziert und z.B. ÖV-affine Strukturen geschaffen werden.



## 6.1. Leistbares Wohnen – kommunaler Wohnbau

Der Anteil kommunaler Wohnungen ist trotz der Wiederaufnahme des Baus von Gemeindewohnungen seit dem Jahr 2016 weiter gesunken. Waren es im Jahr 2016 10.955 kommunale Wohnungen von insgesamt 163.000 WE, das sind 6,72%, waren es im Jahr 2021 11.182 kommunale Wohnungen bei einem Wohnungsbestand von knapp 180.000, das sind nur noch 6,21%. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Zahl leistbarer Wohnungen muss der Anteil an kommunalen Wohnungen gesteigert werden.

Um den Anteil wieder auf ca. 7% zu heben, müssen in den kommenden fünf Jahren deutlich mehr kommunale Wohnungen entstehen. Aufgrund des hohen Nachholbedarfes, im Vergleich zu anderen österreichischen Landeshauptstädten, sollte der Anteil an kommunalen Wohnungen in Folge weiter sukzessive erhöht werden.

### **Handlungsempfehlung: Ausweitung des kommunalen Wohnbaus**

- Dazu ist es notwendig, in den kommenden Jahren mindestens 250 kommunale Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.
- Die dafür erforderlichen Flächen können durch eine Ausweitung der Vorbehaltsflächen im Flächenwidmungsplan bereitgestellt werden.
- Forcierung des Austauschs von Erfahrungen zwischen den Bundesländern bzw. Städten (z.B. im Rahmen von Planungstreffen)

### **Handlungsempfehlung: Maßnahmen zur Senkung der Energie- und Betriebskosten im kommunalen Wohnbau**

- Umsetzung von Maßnahmen gegen den hohen Energieverbrauch (Evaluierung des hohen Energieverbrauchs bei kommunalen Wohnungen, siehe RH-Bericht FN 25, der Schulungen für Energiesparen empfiehlt)
- Forcierung des projektbezogenen Ausbaus der erneuerbaren Energie
- Einsichtnahme und Einflussnahme auf BK im übertragenen Wohnbau
- Kooperation hinsichtlich der Energieberatung mit sozialen Trägern (zB. Caritas)

## 6.2. Leistbares Wohnen – geförderter Wohnbau

### 6.2.1. Geförderter Geschoßwohnbau

In den letzten Jahren sind die Förderzusicherungen für Graz im geförderten Geschosswohnbau auf 25% der Förderzusicherungen steiermarkweit zurückgegangen. Die Zusicherungen für Graz haben in den letzten 10 Jahren nie mehr als 40% ausgemacht. Dieser Anteil ist kurzfristig wieder auf 50% zu heben.

#### **Handlungsempfehlung: Erhöhung des Anteils des geförderten Geschoßwohnbaus in Graz**

- Sofortige Erarbeitung einer Strategie durch Politik und Wohnbauförderung des Landes in enger Abstimmung mit den genossenschaftlichen Wohnbauträgern, wie die erforderlichen Flächen für den geförderten Wohnbau in Graz mobilisiert werden können.
- Erhöhung des zuletzt auf 22% gesunkenen Anteils der Förderzusicherungen des geförderten Geschoßbaus in Graz am gesamtsteirischen Kontingent auf die zugesagten 50% (mit entsprechenden Sanktionen wie dem Verfall der Kontingente)

Die Analyse hat gezeigt, dass die Treffsicherheit bei der Unterstützung einkommensschwacher Haushalte im geförderten und kommunalen Wohnbau nicht gewährleistet ist. Mit der Begründung einer gewünschten sozialen Durchmischung werden die Einkommensgrenzen zu hoch angesetzt.

#### **Handlungsempfehlung: Stärkere soziale Treffsicherheit bei der Vergabe geförderter Wohnungen**

- Erhöhung der sozialen Treffsicherheit bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der „Durchmischung“ (Quoten für einkommensschwache Haushalte; spezielle Wohnbedarfsgründe, für die der Grundkostenanteil (teilweise) entfällt (nach dem Wiener Modell der „Smart Wohnungen“) etc.)

- Forcierung des leistbaren Eigentumserwerbs von Genossenschaftswohnungen und Verbesserung der Kalkulierbarkeit und Transparenz bei Ermittlung des Kaufpreises (ein Beitrag Vermeidung von Altersarmut)

Hinsichtlich der Kriterien der Wohnbauförderung wird empfohlen, so wie in Wien oder Kärnten, neben Ökonomie, Architektur und Ökologie auch die Säule der sozialen Nachhaltigkeit zu integrieren. Dies bedeutet Wohnbau weniger als Produkt und stärker als integrierten Prozess mit Wohneinbegleitung, Nachbarschafts- und Quartiersentwicklung zu sehen. Gleichzeitig erhalten die Siedlungsfreiräume durch die Kombination von ökologischen und sozialen Kriterien einen neuen Stellenwert.

#### **Handlungsempfehlung: Anpassung des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes**

- Hinsichtlich der Kriterien der Wohnbauförderung wird empfohlen, so wie in Wien oder Kärnten, neben Ökonomie, Architektur und Ökologie **auch die Säule der sozialen Nachhaltigkeit zu integrieren**. Dies bedeutet, dass diese Kriterien auch bei Architekturwettbewerben und am Wohnbautisch des Landes Steiermark eine Berücksichtigung finden sollten.

#### **6.2.2. Assanierung**

Die Analyse hat gezeigt, dass die aktuelle Form der Assanierung den Bau kleiner Wohnungen forciert, die soziale Treffsicherheit nicht gegeben ist, und die Junktimierung der Förderung mit zusätzlichen einkommenssteuerlichen Vorteilen tendenziell zu höheren Liegenschaftspreisen geführt hat.

Die derzeitige Assanierungsförderung sollte geändert werden, um den Anspruch der Schaffung von leistbarem Wohnraum besser erfüllen zu können.

#### **Handlungsempfehlung: Adaptierung der Assanierungsförderung**

- Adaptierung der Förderung hinsichtlich mehr Anreiz zu größeren Wohnungsgrößen (m<sup>2</sup>-bezogene Förderung wie bei umfassender Sanierung)
- Herabsetzung der Mietobergrenzen hinsichtlich höherer sozialer Treffsicherheit oder Einführung eines Mindestkontingents an Wohneinheiten, die unter dem Richtwert vermietet werden

Hinweis: während der Erarbeitung dieser Studie wurde eine Novellierung der Steiermärkischen Wohnbauförderung vorbereitet, die Anfang 2023 in Kraft treten wird. Einige Anregungen aus diesem Bericht sind möglicherweise darin bereits berücksichtigt.

### **6.3. Leistbares Wohnen – frei finanzierter Wohnbau**

#### **Handlungsempfehlung: Leistbarkeitsbeiträge bei frei finanzierten Projekten**

- Lobbying für eine Vereinheitlichung des MRG hinsichtlich der Einführung von Richtwertdeckelungen (Vollanwendung) für alle Wohnungen nach Ende der Finanzierungsphase des Baus (15-20 Jahre)
- Erweiterung der Wohnbauförderung auf private Wohnbaugruppen und partizipative Modelle im Geschosßbau.
- Anreiz für Private: Verlängerung der Fristen für Mietzinsdeckelungen von Privaten, die mit Fördermitteln bauen.
- Festschreibung eines Anteils leistbarer Wohnungen im freifinanzierten Wohnbau im Bebauungsplan bzw. einem korrespondierenden Vertrag

#### **Handlungsempfehlung: Langfristig kalkulierbare und sichere Energieversorgung**

- Verpflichtende Maßnahmen zur Errichtung von PV-Anlagen und/oder anderer nachhaltiger individueller Energiequellen (Geothermie, Nutzung von Abwärme)
- Forcierter Umstieg auf erneuerbare Energie bei der Fernwärme
- Fortsetzung der thermischen Sanierung im kommunalen und im geförderten Wohnbau

### **Handlungsempfehlung: Evaluierung der Finanzierungserfordernisse und der Aufbringung der Mittel**

- Auf Bundesebene: Mehrwertabgabe ermöglichen.
- Auf Landesebene: Starke Anhebung der Bauabgabe.
- Alternative Finanzierungen: Europäische Investitionsbank, Crowdfunding, etc.

## **6.4. Bedarfsgerechte Wohnungen**

In den letzten Jahren hat die durchschnittliche Wohnungsgröße bei den neu errichteten Wohnungen kontinuierlich abgenommen. Je größer ein Wohnbauprojekt, umso kleiner ist die durchschnittliche Wohnungsgröße der neu errichteten Wohnungen.

Diese Entwicklung entspricht nicht den politischen Zielen und nicht den Erwartungen der Wohnungssuchenden. Daher soll der weiteren Verkleinerung von Neubauwohnungen entgegengewirkt werden.

### **Handlungsempfehlung: Sicherstellung ausreichender Wohnungsgrößen**

- Festlegen einer durchschnittlichen Wohnungsgröße im Bebauungsplan, die sicherstellt, dass sich der Durchschnitt der Wohnungsgröße durch einen geeigneten Wohnungsmix im Quartier nicht weiter verringert, eventuell auch durch Festlegung einer Mindestanzahl von größeren Wohnungen.
- Flächendeckende Erhebung des Grazer Durchschnitts der Wohnungsgrößen im Bestand auf Basis von Quartiersabgrenzungen, und Übernahme derselben als Teil der Grundlagenforschung in hoheitliche Instrumente, wo möglich und sinnvoll.
- Die durchschnittliche Wohnungsgröße und der Wohnungsmix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen soll sich am Grazer Durchschnitt oder am Quartiersdurchschnitt orientieren. Liegen die Werte stark über oder unter dem Durchschnitt bedarf es einer nachvollziehbaren fachlichen Begründung von

Seiten des Bauwerbers (bei größeren Vorhaben auch in Form eines extern beauftragten Gutachtens).

- Regelmäßige Evaluierung der Entwicklungen und Anforderungen auf der Nachfrageseite (demografische Entwicklungen, Zielgruppenbezogenen Auswertungen, berufliche Mobilität, Flexibilität (Zusammenlegung/Verkleinerung von Wohnungen, Umbau in altersgerechte Wohnungen etc.)
- Forcierung von flexiblen Wohnformen und Grundrissen, die adaptiert werden können.
- Entwicklung von „Prototypen“, die für verschiedene Lebensphasen angepasst werden können.

## **6.5. Zusammenleben und Nachbarschaft in den Wohnanlagen und im Quartier**

Grundsätzlich gilt: je mehr Wohneinheiten in einem Projekt errichtet werden und je dichter gebaut wird, umso höher ist die Wahrscheinlichkeit für soziale Spannungen.

Um diesen Gefahren entgegenzuwirken, können stärkere Rahmenbedingungen seitens der Stadt Graz gesetzt werden.

### **Handlungsempfehlung: Eingreifen in die zukünftig gebauten Wohnungsgrößen durch die Stadt Graz**

- Diversifikation der Wohnungsgrößen: Vorgabe des Wohnungsgrößenmix im Rahmen der Bebauungsplanung mit dem Ziel, dass sich der Durchschnitt der Wohnungsgröße im Quartier nicht weiter verringert und dass die Errichtung von nur einem Typus Wohnung untersagt wird.
- Dafür erforderlich: Flächendeckende Erhebung Bestandsmix und darauf aufbauend und unter Einbeziehung soziologische Basiswerte Definition eines Zielmixes in den hoheitlichen Instrumenten (z.B: STEK)

**Handlungsempfehlung: Einflussnahme auf die Zusammensetzung der Bewohner:innen**

- Schaffung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Festlegung von Vergabeschlüsseln bei Projekten mit mehr als 20 Wohneinheiten, damit bei Vergabe der Wohnungen Quoten für „vulnerable Gruppen“ berücksichtigt werden können.
- Schaffung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Festlegung der Durchmischung von Eigentums- und Mietobjekten innerhalb von einem Projekt

**Handlungsempfehlung: Wohneinbegleitung und dauerhafte Projektbetreuung**

- Wohneinbegleitung und verpflichtende dauerhafte Projektbetreuung bei Projekten ab 50 Wohneinheiten, auch in Form der Wiedereinführung des Hausmeisters / der Hausmeisterin.
- Die dauerhafte Projektbetreuung soll den Kontakt mit der Hausverwaltung erleichtern und fördern, z.B. kann so rasch auf eine fehlende Betreuung von Außenanlagen hingewiesen und diese eingeleitet werden (was sich wiederum auf die Wohnqualität in einer Siedlung und die Zufriedenheit ihrer Bewohner:innen positiv auswirkt)
- Förderung von gemeinschaftsbildenden partizipativen Aktivitäten mit dem Ziel das Zusammenleben positiv zu fördern und Konflikten präventiv entgegenzuwirken.
- Verpflichtende Errichtung von der Bewohner:innenstruktur angepassten Gemeinschaftsräumen bei Projekten ab 3.000m<sup>2</sup> BGF (Schwellenwert im Grazer Modell) oder ab 30 Wohneinheiten mit Konzept für Betreiberschaft (zB Selbstverwaltung) bei Projekten ab 50 Wohneinheiten.

## 6.6. Wohnungsleerstand

Alle bisherigen Untersuchungen – auch die 2021 durchgeführten Stichproben in den Bezirken Geidorf und Jakomini – haben gezeigt, dass der Leerstand in Graz im Rahmen marktüblicher Größenordnungen von 2 – 3%, in Ausnahmefällen bis 4% beträgt.

Im Zuge der Recherchen wurde aber von Seiten vieler Akteure am Wohnungsmarkt die Befürchtung geäußert, dass aufgrund der starken Zunahme an neuen Wohnungen Probleme ab der Zweit- oder Drittvermietung bei kleineren Wohnungen auftreten könnten und diese Wohnungen länger leerstehen könnten. Gleichzeitig beginnt eine Tendenz, dass Bewohner:innen von schlechteren Wohnhausanlagen aus den 50er- bis 90er-Jahren in Neubauwohnungen übersiedeln und die älteren Wohnungen nur mehr schwer vermietbar sind. Daher wird vorgeschlagen:

### **Handlungsempfehlung: Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum**

- Erhebung und Evaluierung der Gründe des Leerstandes (Überforderung bei Vermietung, Vermietung alter und/oder unsanierter Wohnungen oft schwierig, etc.)
- Wiederholung der Empfehlung aus dem Wohnungsbericht 2016: Schaffung von Anreizen und Modellen, den Leerstand zu mobilisieren (z.B. Dornbirner Modell)
- Sollte der feststellbare Leerstand dauerhaft über 5% liegen, dann soll über eine Leerstandsabgabe verhandelt werden (Einführung einer Leerstandsabgabe nur, wenn der Nutzen eindeutig den Aufwand übersteigt, ansonsten ist es besser, sich auf die Mobilisierung des Leerstandes zu konzentrieren).



## 6.7. Grün- und Freiflächen

Bei den Wohnbauprojekten der letzten Jahre ist ein Mangel an Freiflächenqualität festzustellen. In der Analyse konnte gezeigt werden, dass die hohen Ansprüche an die Grün- und Freiflächengestaltung, die im Rahmen von Wettbewerben oder Bebauungsplänen gefordert werden, aufgrund des Kostendrucks während der Projektumsetzung oft nicht realisiert werden.

Aufgrund fehlender Ressourcen für die Kontrolle der Ausführungs- und Gestaltungsvorgaben vor allem für den Grün- und Freiraum sind die hoheitlichen Instrumente, aber auch die privatrechtlichen Vereinbarungen mit Bauträgern oft zahnlos.

### 6.7.1. Grün- und Freiflächen innerhalb von Wohnanlagen

Die Analyse hat gezeigt, dass in den meisten Bebauungsplänen genaue Festlegungen von Grün- und Freiflächen bzw. Kinderspielflächen fehlen. Manche Bebauungspläne weisen diese genauen Festlegungen auf, die Umsetzung erfolgte dennoch nicht zu 100%. Allerdings konnten in jenen Projekten, in denen die Bebauungspläne die Freiflächen festlegten, eine höhere Umsetzungsquote erreicht werden. Aus diesem Grund sollen in Zukunft in jedem Bebauungsplan die Grün- und Freiflächen sowie Kinderspielplätze (bei Bedarf) genau verortet und Vorgaben für deren Ausgestaltung angegeben werden.

#### **Handlungsempfehlung: Genaue Festlegungen in den Bebauungsplänen**

- Genaue Vorgaben für die Ausgestaltung von Grün- und Freiflächen im Bebauungsplan, auch im Fall redundanter Darstellung zu anderen Gesetzesmaterien (Stmk. BauG).
- In den Bebauungsplänen sollen mindestens Festlegungen zur Lage und Größe von Grün- und Freiflächen enthalten sein.

Für die tatsächliche Umsetzung der in den Bebauungsplänen festgelegten Flächen ist es notwendig, diese nach spätestens einem Jahr zu überprüfen. Wird eine vom Bebauungsplan abweichende Umsetzung der Grün- und Freiflächen (bzw. Kinderspielflächen) festgestellt werden weitere Maßnahmen geltend (z.B. Nachbesserung). Ziel ist die Steigerung der positiven Auswirkungen auf das Klima sowie auf soziale Aspekte.

**Handlungsempfehlung: Aufbau eines wirksamen Kontroll- und Sanktionsmechanismus**

- Evaluierungen von umgesetzten Projekten hinsichtlich der Einhaltung der geforderten und vereinbarten qualitätssichernden Maßnahmen, einerseits als Grundlage für mögliche Sanktionierungen, andererseits als Lernprozess für alle Beteiligten.
- Formulieren von Sanktionsmaßnahmen bei nicht Einhaltung der Qualitätsstandards in den zivilrechtlichen Vereinbarungen.
- Schaffung positiver Anreize für Erhalt und Pflege bestehender Grünflächen, zum Beispiel durch Wahl der schönsten, am besten bespielbaren Plätze im Bezirk / in Graz/ in einer Genossenschaft...
- Aufbau eines wirksamen Kontroll- und Sanktionsmechanismus für die Einhaltung von Vorgaben zur Grün- und Freiflächengestaltung.
- Evaluierung der Maßnahmen hinsichtlich ihrer Klimawirksamkeit (Kühlung etc.), sozialer Wirksamkeit (soziale Verträglichkeit, Gendergerechtigkeit etc.)
- Schaffung ausreichender Ressourcen, um eine Überwachung der vereinbarten Maßnahmen zu gewährleisten.
- Nachweis der ordnungsgemäßen Errichtung von Grün- und Freiflächen (ähnlich der Fertigstellungsanzeige) durch fachkundige Institutionen (Freiraumplaner, Gärtner, etc.)

### **6.7.2. Öffentliche Grün- und Freiflächen**

Die Sicherung von öffentlichen Grün- und Freiflächen erfolgt in der Regel über die Festlegung von Vorbehaltsflächen (gem. §26a StROG). Problematisch sind hier die zeitliche Komponente sowie die Umsetzungsperspektive bei solchen Flächen.

Zusätzlich gibt es für Graz die Grünraum-Offensive, deren Ziel die langfristige Flächensicherung v.a. in dicht bebauten Stadtteilen ist. Der größte Handlungsbedarf bestand bei Erstellung der Grünraum-Offensive im Jahr 2014 in den Stadtteilen Lend West und Ost, Reininghaus, Gries Nord und Süd sowie Jakomini Nord und Süd.

Gerade in den Stadtteilen, in denen in den letzten Jahren starke Nachverdichtung im Wohnbau betrieben wurde, ist die Zurverfügungstellung von öffentlichen Grün- und Freiflächen von besonderer Bedeutung für die Wohnqualität, der dort lebenden Bevölkerung.

#### **Handlungsempfehlung: weitere Umsetzung der Grünraum-Offensive**

- Vorantreiben des Grundstücksankaufs bei bereits gewidmeten Vorbehaltsflächen
- Gestaltung der erworbenen Grundstücke im Sinne der Grünraum-Offensive
- Entwicklung von Konzepten zur Mehrfach- und Zwischennutzung von Flächen
- Gestaltung des öffentlichen Raums im Sinne einer Steigerung der Aufenthaltsqualität vorzugsweise in unterausgestatteten Gebieten

### **6.7.3. Änderungen in der Gesetzgebung**

Für die Gestaltung von Grün- und Freiflächen bietet der Bebauungsplan Möglichkeiten, diese detailliert festzulegen (z.B. Oberflächengestaltung, Kinderspielplätze etc.). In diesem Fall sind diese Festlegungen in den "zusätzlichen" Inhalten des Bebauungsplans zu finden - wären sie Teil der Mindestinhalte könnte u.a. die genaue Größe und Position von Kinderspielplätzen durch den Bebauungsplan verordnet werden. Zumindest die Festlegung von Standorten der Kinderspielplätze sollte ein Pflichtinhalt des Bebauungsplans sein.

§10 Stmk. BauG gibt Grundlagen für die Errichtung von Kinderspielplätzen bei Wohnbauprojekten vor. An dieser Stelle z.B. die Ausmaße der benötigten Flächen festgehalten, nicht aber Vorgaben zu Gestaltung dieser Flächen.

#### **Handlungsempfehlung: Änderung des §41 StROG**

- Verschieben von Abs.2 Z8 in Abs. 1: Zumindest die räumliche Verortung und Ausdehnung von Kinderspielplätzen soll Mindestinhalt in der Bebauungsplanung sein. Basis für die Größe der Flächen ist das Steiermärkische Baugesetz.

#### **Handlungsempfehlung BauG:**

- Aufnahme einer Definition Kinderspielplatz und Festlegung, welche Sinne die Ausstattung desselben jedenfalls ansprechen muss = Beitrag zur motorischen Entwicklung und zur sensorischen Integration.

## **6.8. Stadtplanung und Stadtentwicklung**

Das Thema Wohnbau kann nicht isoliert von Stadtplanung und Stadtentwicklung betrachtet werden. Qualitätsvoller Wohnbau bezieht sich immer auch auf die Einbettung in das Quartier, in dem gebaut und gewohnt wird und nicht nur auf das einzelne Grundstück bzw. den einzelnen Bauplatz. Infolgedessen nahm die Beschäftigung mit Stadtplanung und Stadtentwicklung einen wesentlichen Teil der Arbeiten an dieser Studie ein.

In den Gesprächen mit Vertreter:innen unterschiedlicher Interessensgruppen konnte eine latente Unzufriedenheit mit der aktuellen Stadtentwicklung festgestellt werden. Während der Bearbeitung dieser Studie ist die Diskussion um Wohnbau und Stadtentwicklung auch in den Medien intensiv geführt worden. Dem Bearbeitungsteam gegenüber wurde von mehreren Gesprächspartnern das Fehlen einer langfristigen, klaren Vision für die Stadt Graz und daraus abgeleiteter klarer Rahmenvorgaben für die Projektentwicklung bemängelt. Das Stadtentwicklungskonzept und das räumliche

Leitbild reichen aus Sicht der Interviewpartner noch nicht aus. Wobei die Anliegen unterschiedlich sind und vom Bedarf an Grün, vom gewünschten Erhalt alter und historisch wertvoller Bausubstanz über den sorgsameren Umgang mit charakteristischen Stadtvierteln bis hin zum Wunsch nach klaren und nachvollziehbaren Vorgaben, die für alle gleich gelten, reichen.

In der Analyse wurde dargestellt, dass die Stadtplanung intensiv bemüht ist, durch die Anwendung unterschiedlichster hoheitlicher und privatwirtschaftlicher Instrumente die Qualität der Projektentwicklung und der Umsetzung zu verbessern. Oft fehlt es an Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten, um die Qualitäten letztendlich einfordern zu können. Im Zuge der Bearbeitung wurde aber auch festgestellt, dass der Stellenwert einer interdisziplinär angelegten Stadtentwicklung in Graz noch zu gering ist. Aus diesem Grund werden an dieser Stelle Handlungsempfehlungen formuliert, die über die eigentliche Fragestellung dieser Studie hinausgehen. Die Autor:innen sind davon überzeugt, dass eine deutliche Verbesserung im Wohnbau, in der Gestaltung des Wohnumfeldes und in der Gestaltung der öffentlichen Räume nur mit einer Intensivierung einer konzeptionellen, interdisziplinär arbeitenden Stadtentwicklung erreicht werden kann.

**Handlungsempfehlung: Schaffung eines klaren Rahmens für Projektentwicklungen und Sicherstellung einer interdisziplinär arbeitenden Stadtverwaltung**

- Partizipative Erstellung eines langfristig angelegten Stadtentwicklungsplanes mit klaren Festlegungen zu den angestrebten Qualitäten in den Stadtteilen und Quartieren sowie bei der Umsetzung größerer Stadtentwicklungsprojekte.
- Prüfung des daraus abzuleitenden Änderungsbedarfes im Stadtentwicklungskonzept STEK bzw. im Flächenwidmungsplan (speziell im Sinn einer Aufwertung der öffentlichen Räume und einer strategischen Grünraumplanung).
- Sicherstellung der Interdisziplinarität durch Integration von Fachleuten unterschiedlicher Disziplinen in der Vorbereitung von Wettbewerben, Wettbewerbsjurs, in den städtischen Ämtern und in Teams von extern vergebenen Tätigkeiten der Stadtentwicklung bzw. Stadtplanung.
- Übernahme der schriftlichen Inhalte des räumlichen Leitbilds in die Bebauungspläne, wie dies gem. §41 StROG als Mindestinhalt gefordert wird.

Bei vielen Projekten konnten in der Analyse Bebauungsdichte-Überschreitungen festgestellt werden. Diese Überschreitungen entstehen teilweise durch Abtretungsflächen, deren Wegfall kompensiert wird, teilweise wurden größere Dichteüberschreitungen auch durch die großzügige Auslegung der Bebauungsdichteverordnung ermöglicht. Im „Normalfall“ betragen die Dichteüberschreitungen bis zu 30%, es gibt aber auch Beispiele, wo die im Flächenwidmungsplan festgelegte maximale Bebauungsdichte bei Einrechnung aller Bauteile um bis zu 100% überschritten wurde – offenbar immer im legalen Rahmen.

Grundsätzlich sieht das steiermärkische Raumordnungsrecht mit der zweistufigen Dichtefestlegung (gebietsweise 1:5.000 in den Flächenwidmungsplänen, detailliert entweder im Bebauungsplan oder Bauverfahren) ein geeignetes Instrumentarium vor, um sowohl eine kompakte und flächensparende Siedlungsentwicklung als auch eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten. Abweichungen von der im Flächenwidmungsplan festgelegten Dichte müssen bewusste Entscheidungen auf Grundlage einer raumplanerischen und städtebaulichen Argumentation sein. Dass durch kreative Interpretation rechtlicher Bestimmungen Baumassen genehmigt werden, die erhebliche von den Zielen der Flächenwidmung abweichen, ist künftig zu unterbinden. Die Umsetzung solcher Projekte widerspricht auch den Festlegungen des STEK zum 6. Grundsatz der Stadtentwicklung.

Nach einem Urteil des Landesverwaltungsgerichts im Jahr 2019 entflammte die Diskussion um die Auslegung der Bebauungsdichteverordnung erneut und gipfelte in einer Novellierung der Verordnung, die bei Vorliegen dieses Berichtes bereits in Kraft sein wird. Bei einer strengeren Auslegung, nach Inkrafttreten der novellierten Verordnung, wird in Zukunft der rechtliche Rahmen für diese extremen Dichteüberschreitungen nicht mehr vorhanden sein.

### **Handlungsempfehlung: Umsetzung verbindlicher Bebauungsdichten**

- Überarbeitung der Bebauungsdichteverordnung: Einrechnen aller Bauteile in die Bebauungsdichte. (Novelle der Verordnung wird im Jahr 2022 in Kraft treten)
- Gutachten, die für eine Dichteüberschreitung notwendig sind, dürfen nicht durch den Bauwerber selbst, sondern sollen durch weisungsfreie Gutachter

innerhalb der Stadtverwaltung erstellt werden, nur dadurch können Eigeninteressen der Projektwerber ausgeschlossen werden.

Immer wieder werden Bebauungspläne für relativ kleine Planungsgebiete verordnet. Wichtig ist, dass auch in solchen Fällen eine Gesamtbetrachtung des Quartiers erfolgt.

Für die Entwicklung in Bestandsquartieren geht es um die Festlegung ambitionierter Qualitätsziele für die räumliche Entwicklung, Schaffung von Multifunktionalität, der Schaffung eines Mehrwertes für die Umgebung durch jedes einzelne Bauprojekt, Sharinginfrastrukturen, Gemeinschaftseinrichtungen und quartiersbezogene Grün- und Freizeiträume zur Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen.

Mit den von der Stadt Graz entwickelten Stadtteileitbilder wurde bereits der erste Schritt in Richtung quartiersbezogener Bebauungspläne getan.

### **Handlungsempfehlung: Partizipative Quartiersplanung und -entwicklung**

- Partizipative Erstellung von Stadtteilkonzepten unter Berücksichtigung der Anforderungen aller Bevölkerungsgruppen.
- Stadtteil- oder Quartierspläne sollen verbindliche Rahmenvorgaben für die Festlegungen im Flächenwidmungsplan sowie in Bebauungsplänen enthalten. Bei Neubauprojekten ist zum Beispiel das Sichern von qualitätsvollen öffentlichen Freiräumen sowie die Festlegung und Umsetzung von bauplatzübergreifenden Grünstrukturen, Infrastrukturen und Maßnahmen für die Bevölkerung zu behandeln. Für die Entwicklung in Bestandsquartieren geht es um die Festlegung ambitionierter Qualitätsziele für die räumliche Entwicklung, Schaffung von Multifunktionalität, der Schaffung eines Mehrwertes für die Umgebung durch jedes einzelne Bauprojekt, Sharinginfrastrukturen, Gemeinschaftseinrichtungen und quartiersbezogene Grün- und Freizeiträume zur Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen.

### **Handlungsempfehlung: Gebietsbezogene statt projektbezogener Bebauungspläne**

- Weitere Forcierung der Erstellung bauplatzübergreifender, quartiersbezogener Bebauungspläne in der Bebauungsplanzonierung. Die möglichen Inhalte und Anwendungen sind in §40 und §41 StROG festgehalten, über die

Bebauungsplanung kann die Siedlungsentwicklung wesentlich mitgestaltet werden.

- Sichern von qualitativvollen öffentlichen Freiräumen sowie Festlegung und Umsetzung von bauplatzübergreifenden Infrastrukturen und Maßnahmen (z.B. gemeinsame Tiefgaragen und -einfahrten, bauplatzübergreifende Nutzung von Gemeinschaft- und Freiräumen) durch Errichtung privatrechtlicher Verträge mit- und zwischen den Bauträgern.
- Erstellung und Überarbeitung von Bebauungsplänen bei Vorliegen mehrerer Planungsinteressen (nicht für ein einzelnes Projekt).

Es gibt derzeit 42 Rahmenpläne für einzelne Teilgebiete in der Stadt Graz. Diese nehmen jedoch in der gegenwärtig gelebten Planungspraxis eine untergeordnete Rolle ein, sind Online nicht einsichtig und der Bevölkerung nicht bekannt. So wurde auch vom Beirat für Bürgerbeteiligung die "Verbindlichkeit von Rahmenplänen bzw. Transparenz und öffentliche Mitteilung, wenn Änderungen vorgenommen werden" eingefordert.

#### **Handlungsempfehlung: breitere Anwendung von städtebaulichen Verträgen**

- Neue Konzeption der städtebaulichen Verträge und Ausweitung des Einsatzgebietes auf alle größeren Bauvorhaben

##### **6.8.1. Änderungen im Steiermärkischen Baugesetz**

In §29 Abs. 2 Stmk. BauG ist der Rechtsanspruch auf maximale Dichteausnutzung festgelegt:

*„Auf die Ausschöpfung der für Baugebiete im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte besteht ein Rechtsanspruch, sofern nicht ein Bebauungsplan oder die Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes entgegenstehen“*

Im Juni 2022 fand eine Umformulierung dieses Paragraphen statt, die jedoch am Rechtsanspruch an sich nichts ändert. In §29 Abs. 2 Stmk. BauG heißt es nun:

*„Sofern ein Bebauungsplan oder die Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes dem nicht entgegenstehen, darf die für Baugebiete im*



*Flächenwidmungsplan festgesetzte höchstzulässige Bebauungsdichte ausgeschöpft werden.“*

### **Handlungsempfehlung: Rücknahme des Rechtsanspruches auf Ausschöpfung der höchstzulässigen Bebauungsdichte**

- Streichen von §29 Abs. 2 Stmk. BauG aus dem Baugesetz. Ein Streichen des Rechtsanspruches auf Dichteausschöpfung kann wesentlich zur Qualitätssicherung bei Projekten jeder Größe beitragen, die Position der Stadtplanung wird dadurch wesentlich gestärkt und die Mitgestaltung vereinfacht. Dichteüberschreitungen sind durch gutachterliche Verfahren und fachlicher Argumentation auch jetzt jedenfalls möglich, müssen jedoch fachlich begründet werden im Sinne des StROG.

#### **6.8.2. Änderungen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz**

Die Stadt Graz steht vor dem Problem, dass es vermehrt zu überwiegenden Wohnnutzungen in Kerngebietswidmungen kommt. Es gibt die Möglichkeit, die Wohnnutzung auf der Ebene der Flächenwidmungsplanung auszuschließen.

Ein weiteres Instrument, das hier zusätzlich steuernd eingreifen kann, ist der Bebauungsplan. Gem. §41 Abs. 2 Z 5 ist die Festlegung der Anzahl der Wohnungen bzw. Anteil der Wohnnutzflächen ein "zusätzlicher" Inhalt im Bebauungsplan, d.h. es kann der Anteil der Wohnnutzfläche verordnet werden - muss aber nicht. Wäre diese Festlegung Teil der Mindestinhalte des Bebauungsplans, wäre die Angabe der Verteilung der Nutzungen, und damit der Ausschluss reiner Wohnnutzung (!) ein Pflichtbestandteil des verordneten Bebauungsplans.

### **Handlungsempfehlung: Änderung des §41 StROG**

- Verschieben von Abs.2 Z5 in Abs.1 Angabe der Anzahl der Wohneinheiten bzw. Anteil der Wohnnutzfläche wären dann bei den Mindestinhalten zu finden und somit könnte eine reine Wohnnutzung im Kerngebiet in Zukunft verhindert werden.

## 6.9. Kontrolle

In der Analyse wurde die fehlende Umsetzung von qualitätssichernden Maßnahmen vor allem im Wohnumfeld bemängelt. Ein wesentlicher Grund dafür liegt in der unzureichenden Kontrolle und auch unzureichender Sanktionen nach Projektumsetzung.

Aufgrund fehlender Ressourcen für die Kontrolle der Ausführungs- und Gestaltungsvorgaben vor allem für den Grün- und Freiraum sind die hoheitlichen Instrumente, aber auch die privatrechtlichen Vereinbarungen mit Bauträgern oft zahnlos.

### **Handlungsempfehlung: Aufbau eines wirksamen Kontroll- und Sanktionsmechanismus**

- Evaluierungen von umgesetzten Projekten hinsichtlich der Einhaltung der geforderten und vereinbarten qualitätssichernden Maßnahmen, einerseits als Grundlage für mögliche Sanktionierungen, andererseits als Lernprozess für alle Beteiligten.
- Formulieren von Sanktionsmaßnahmen bei Nicht-Einhaltung der Qualitätsstandards in die zivilrechtliche Vereinbarung.
- Aufbau eines wirksamen Kontroll- und Sanktionsmechanismus für die Einhaltung von Vorgaben, insbesondere zur Grün- und Freiflächengestaltung.
- Schaffung ausreichender Ressourcen, um eine Überwachung der vereinbarten Maßnahmen zu gewährleisten.

## 6.10. Monitoring und Forschung

### 6.10.1. Verbesserung des Datenbestandes

Im Zuge der Bearbeitung dieser Studie war es nicht möglich, eine exakte Zahl über die fertiggestellten Wohnungen pro Jahr zu erhalten. Das Problem ist die richtige und rechtzeitige Eingabe der Fertigstellungen in das AGWR.

Ebenso ist es aktuell nicht möglich, die Zahl der fertiggestellten, geförderten Wohnungen pro Jahr für Graz festzustellen. Es gibt nur die Information zu den Förderungszusicherungen.

#### **Handlungsempfehlung: Verbesserung des AGWR-Datenbestandes und des Datenmonitorings**

- Exakte Eingabe der Daten ins AGWR und Bereinigung der Datenbestände.
- Meldung einer Förderungszusage für Graz an das Stadtvermessungsamt, dort wird die Art der Förderung als Zusatzvermerk ins AGWR eingetragen.
- Jährliche kurze Berichtlegung zum Wohnbau in Graz im Rahmen des statistischen Jahrbuches der Stadt

### 6.10.2. Erhebungen zum Wohnungsleerstand

Seit Jahren gibt es in Graz und anderen Landeshauptstädten kontroverielle Diskussionen zum Thema Wohnungsleerstand, welches auch ein „politisch umkämpftes“ Themenfeld ist. Die genannten, vermuteten Zahlen divergieren oft um den Faktor 4-5. In der Wissenschaft, der angewandten Forschung und auch im Rahmen der durchgeführten Stichproben in den Bezirken Geidorf und Jakomini zeigt sich, dass die Erhebung von Leerständen kein einfaches Unterfangen ist.

Hinsichtlich der Gründe für Wohnungsleerstand bestehen ebenfalls noch Wissenslücken. Diese zu füllen ist für eine erfolgreiche Mobilisierung von Leerstand bzw. die Konzeption maßgeschneiderter Werkzeuge und Programme unabdinglich. Ohne verlässliche und aktuelle Datengrundlagen sind Maßnahmen wie z.B.

Leerstandsaktivierung bzw. allfällige Leerstandsabgaben nicht umsetzbar. Daher wird empfohlen:

### **Handlungsempfehlung: Leerstandserhebung und Leerstandsmonitoring**

- Anwendung der vorbereiteten Methodik zur Leerstandserhebung für das gesamte Stadtgebiet.
- Weitgehend automatisierte stadtweite Leerstandserhebung alle 2 Jahre und Beobachtung der Entwicklungen.

### **6.10.3. Wohnbauforschung**

In der zweiten Hälfte des 20sten Jahrhunderts wurden regelmäßig Analysen zu aktuellen Entwicklungen im Wohnbau und Forschungsprojekte im Wohnbau durchgeführt. Die Wohnbauforschung lieferte Grundlagen für die Verbesserung der Qualität des Bauens und der Erhöhung der Wohnzufriedenheit.

Die steirische Wohnbauförderung sollte auch wieder ihre Rolle als Impulsgeber im Wohnbau einnehmen und durch die Förderung von Experimenten neue Konzepte des Wohnens ermöglichen, die wiederum ein Benchmark für freifinanzierten Wohnbau sein könnten. Im Rahmen von Pilotprojekten konnten unterschiedliche Ansätze zum leistbaren und bedarfsgerechten Wohnbau praktisch erprobt werden.

### **Handlungsempfehlung: Wiederaufnahme der Wohnbauforschung**

- Regelmäßiges Screening ausgewählter Aspekte, Untersuchungen und Befragungen zum Thema Wohnen und Wohnzufriedenheit in Kooperation mit Universitäten und FHs.
- Laufende Beobachtung der Nachfragetrends.
- Entwicklung und Förderung von Pilotprojekten.

## 6.11. Ergänzende Vorschläge zur Qualitätssicherung im Wohnbau

Mit dem Grazer Modell wurde ein "Instrument zur Förderung der Baukultur in Graz" in Kooperation mit Interessensgruppen und Standesvertretungen geschaffen. Die Anwendung dieses Instruments basiert auf Freiwilligkeit, wobei eine "Verbindlichkeit durch das Prinzip der Gegenseitigkeit" entsteht. Dabei wird die "Einhaltung von städtebaulichen und architektonischen Qualitätskriterien sowie die sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekte der Baukultur" unterstrichen.

Somit hat die Stadtplanung die Möglichkeit, die Rahmenbedingungen für die Wettbewerbe mit zu bestimmen. Dahingehend wurden jedoch von mehreren Seiten kritische Anmerkungen gemacht. Diese betreffen in erster Linie

- Schaubilder / Renderings, welche die Umgebung teilweise ausblenden oder stark reduzieren, gleichzeitig Lichtverhältnisse und eine Grüngestaltung suggerieren, die in der Praxis nicht umgesetzt werden können,
- Priorisierungen, wenn im Zweifelsfall der städtebaulich beste Beitrag nicht gekürt wird, weil ein anderes Projekt „architektonisch überzeugt“. Die zu starke Fokussierung auf das Objekt verhindert manchmal bessere Lösungen für den Stadtteil bzw. für ein Quartier.

Wie im Abschnitt "Sicherstellung der Interdisziplinarität" bereits dargelegt, wird oft mehr Interdisziplinarität und Diversität im Rahmen von "Wettbewerben" gewünscht.

Positive Erfahrungen zur Sicherung geforderter Qualitäten im Wohnbau hat Tübingen mit Konzeptverfahren gemacht. Neben der Architektur spielen auch die zukünftigen Wohnkosten, die ökologische Qualität der Projekte und ihre soziale und ökonomische Nachhaltigkeit, vor allem auch in Hinblick auf das umliegende Quartier und den Stadtteil eine besondere Rolle.

Eine weitere Verbesserung der Umfeldqualität kann durch verbindliche Festlegungen zum Freiraum und zum Sozialraum erreicht werden. Nach dem Vorbild von Kärnten (geförderter Wohnbau) helfen verbindliche Konzepte zum Frei- und Sozialraum, die Qualität im Wohnbau und im Wohnumfeld zu erhöhen.

**Handlungsempfehlung: Verbesserung der Qualität der Schaubilder / Renderings in Wettbewerbsverfahren**

- Verpflichtende realistische Darstellung der Umgebung inklusive aller bestehenden und bereits in Vorbereitung befindlichen Bauvorhaben. Die Nichtbeachtung dieser Vorgabe kann als Ausschlussgrund dienen.

**Handlungsempfehlung: Aufwertung zusätzlicher Disziplinen im Wettbewerbsverfahren**

- Beiziehen von Landschaftsplaner:innen, Soziolog:innen und Raumplaner:innen in den Ausschreibungsprozess bei Wettbewerben
- Höchstes Augenmerk auf zusätzliche Disziplinen abseits der Architektur bei Bewertung von Wettbewerbsbeiträgen
- Jedes Projekt muss im Wettbewerbsprozess eine „interdisziplinäre Schleuse“ durchlaufen

**Handlungsempfehlung: Änderung der Zusammensetzung von Wettbewerbsjurs**

- Integration von Generalist:innen in diese Jurs (z.B. Raumplaner:innen, Landschaftsplaner:innen, Sozialwissenschaften etc.).

**Handlungsempfehlung: Erprobung von Konzeptverfahren nach Tübinger Vorbild**

- Durchführung von Pilot-Konzeptverfahren, bei denen auch Baugruppen, Vereine etc. am „Wettbewerbsprozess“ beteiligt werden. Diese Verfahren sollen vorrangig auf Vorbehaltsflächen für kommunalen Wohnbau durchgeführt werden.

**Handlungsempfehlung: Verbindliche Freiraum- und Sozialraumkonzepte**

- Verbindliche Erstellung eines Frei- und Sozialraumkonzeptes durch befugte Fachplaner:innen bei Wettbewerben sowie bei Projekten mit mehr als 100 Wohneinheiten.

## 7. ANHANG

### 7.1. Team

Die Bearbeitung erfolgte durch ein interdisziplinäres Team mit umfassenden Vernetzungen im Bereich des Wohnungsthemas.

#### **Projektleitung: Dipl.Ing. Günther Rettensteiner, Büro regionalis.**

Das Thema „Wohnen in Graz“ begleitet den Projektleiter (Raumplaner und Verkehrsplaner) seit der Erarbeitung des „Sachprogramms Wohnen in Graz“, das 1996 vom Gemeinderat beschlossen wurde. In den Jahren 1999 und 2003 verfasste er eine umfassende Evaluierung des Sachprogramms mit Aktualisierungen der Datengrundlagen. In den Jahren 2008 / 2009 wurden vom Büro regionalis die Grundlagen für das Stadtentwicklungskonzept STEK 4.0 zu den Themenbereichen „Bevölkerung und Wohnen“ im Auftrag der Stadtplanung aufbereitet.

Im Zuge der Entwicklung der „Lebensqualitätsindikatoren LQI“ wurde das Thema Wohnen in Graz gemeinsam mit dem Projektpartner GISDAT bearbeitet. Im Jahr 2013 wurde – aufbauend auf die LQI-Daten sowie vertiefender Analysen und Auswertungen – gemeinsam mit Mag. Rainer Rosegger und Mag. Joachim Hainzl eine Studie zur „Residenziellen Segregation in Graz“ erstellt.

#### **Projektpartnerin: Mag.a Franziska Winkler, Ökonomin**

Frau Winkler arbeitet seit 2007 als Unternehmensberaterin für Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Kosten-Nutzen-Analysen und die Strukturierung von Finanzierungen von Infrastrukturprojekten. Sie blickt davor auf eine langjährige Erfahrung in der Projekt- und Unternehmensförderung und -finanzierung und der Abwicklung von EU-Förderprogrammen in der FGG (Finanzierungsgarantie-Gesellschaft des Bundes, nunmehr AWS) und in einer regionalen Förderstelle zurück.

An der FH Joanneum unterrichtet sie das Fach „Infrastrukturfinanzierungen“ im Masterlehrgang „Energy and Transport Management“. Mit dem Büro regionalis wurden bereits einige gemeinsame Projekte im Bereich der Regionalentwicklung sowie im Verkehrsbereich abgewickelt.

Aufgrund der Tätigkeit als ehemalige Aufsichtsrätin in der Holding Graz existiert ein fundiertes Wissen über die wirtschaftlichen Tätigkeiten und über die Organisationsstrukturen der Stadt Graz.

**Projektpartner: Mag. Rainer Rosegger, Agentur SCAN**

Die Agentur SCAN wurde 2001 gegründet. Im Zuge der Tätigkeiten wurden in den letzten 20 Jahren über 150 Projekte erfolgreich entwickelt und durchgeführt. Zu den zahlreichen Auftraggebern zählen öffentliche Institutionen, Unternehmen, Agenturen und Einzelpersonen. Von Anfang an waren neben Projekten im Bereich der Kultur, der Siedlungsentwicklung und Zentrumsentwicklung sowie im Wohnbau Beteiligungsformate ein wichtiger Bestandteil der Betätigung. Neben wissenschaftlichen Arbeiten hat die Konzeption und Umsetzung von Projekten und die Partizipation von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, Akteuren, Stakeholdern und auch BewohnerInnen im Fokus vieler unserer Projekte.



## 7.2. Besprechungen und Interviews

Mit folgenden Personen wurden leitfadengestützte Interviews geführt:

Name	Kategorie
DI Michael Pech / ÖSW	Bauträger
DI Birgit Leinich / ÖSW	Bauträger
DI Johannes Wohovsky / Balloon Architekten	Architekten
DI Iris Rampula / Balloon Architekten	Architekten
Mag. Gerhard Uhlmann / Wohnen Graz	Stadt Graz
Arch. Univ.-Prof. Degros Aglaee / TU Graz	Wissenschaft, Zivilgesellschaft
Mag. Daniel Thum / Erste Immobilienfonds	Finanzierung
Mag. Patrick Pongratz / GRAWE ImmoAG	Bauträger
Nikolaus Lallitsch / Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH	Makler
Karl Roschitz / Immobilienabteilung der Stadt Graz	Stadt Graz
Mag. Matthias Eder / Immobilienabteilung der Stadt Graz	Stadt Graz
Angelika Greimel-Rechling, MA / Steiermärkische Bank und Sparkassen AG	Finanzierung
Renate Ferlitz / Steiermärkische Bank und Sparkassen AG	Finanzierung
DI Wolfgang Feigl / Verkehrsplanung der Stadt Graz	Stadt Graz
DI Barbara Urban / Verkehrsplanung der Stadt Graz	Stadt Graz
Dr. Michael Murg / Brickwise Investment GmbH	Finanzierung
DI Dr. Birgit Skerbetz / Land Steiermark, Abteilung 13	Land Steiermark
Dr. Elfriede Aydogar-Wurzinger-Url / Wohnungsamt der Stadt Graz	Stadt Graz
DI Alexandra Marion Würz-Stalder / FH Joanneum	Wissenschaft, Zivilgesellschaft
Mag. Christian Krainer / ÖWG	Gemeinnützige
Ing. Wolfram Sacherer / Wohnbaugruppe	Gemeinnützige
DI Klaus Jeschek / Pentaplan / Megaron / ProLend	Bauträger
DI Gottfried Prasenc / GAFT / ZT-Kammer	Architekten
DI. Christoph Platzer, Schwarz Platzer Architekten	Architekten
Dir. Ing. Johannes Geiger, GWS	Architekten
DI Gernot Kupfer, ZT-Kammer	Interessensvertretung

DI Burkhard Schelischansky, ZT-Kammer	Interessensvertretung
DI Iris Rampula-Farrag, ZT-Kammer	Interessensvertretung
DI Klaus Richter, ZT-Kammer	Interessensvertretung
DI Thomas Pilz, AAPS	Interessensvertretung
DI Christoph Schwarz, AAPS	Architekten
Mag. Christina Trattner, Zusammenwohnen	Wissenschaft, Zivilgesellschaft
Mag. Jutta Dier, Friedensbüro	Wissenschaft, Zivilgesellschaft
Dr. Michael Wrentschur, Interact	Wissenschaft, Zivilgesellschaft
Ing. Alois Marchel, REMAX	Makler
Mag. Christian Leger, NHD	Bauträger
Ing. Robert Schöggel, Chronos	Bauträger
Mag. Michael Sebanz, Abt. 15 Land Steiermark	Land Steiermark
DI Gerhard Springer, ZT-Kammer	Interessensvertretung
Mag. Andrea Teschinegg, A13	Land Steiermark
Mag. Christina Forenbacher, Abt. 15	Land Steiermark
DI Julia Karimi-Auer, Abt. 15	Land Steiermark

Zusätzlich zu den Einzelinterviews mit den oben genannten Personen wurden regelmäßige Arbeitstreffen (alle 14 Tage) mit dem Auftraggeber sowie 3 Fokusgruppen abgehalten.

## 7.3. Verzeichnisse

### 7.3.1. Literaturverzeichnis

AK Steiermark, Abteilung Wirtschaftspolitik (2015): Regionalstatistik Steiermark 2015

Amann, Wolfgang, Mundt, Alexis. Jänner 2020. „Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitätsvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen“. IIBW im Auftrag des BMASGK

Bauer, Eva. Februar 2019. „Mieten bei den Gemeinnützigen -Ursachen und für Unterschiede und Veränderungen“. GBV-Revisionsverband <https://www.gbv-aktuell.at/news/300-mieten-bei-den-gemeinnuetzigen-ursachen-fuer-unterschiede-und-veraenderungen?highlight=WyJldmEiLCJiYXVlciIsImV2YSBiYXVlciJd>

BDO Corporate Finance GmbH. Jänner 2022. „Studie Private Wohnbaufinanzierung in Österreich“

Deloitte. Juli 2021. „Property Index, Overview of European Residential Markets“ 10th edition

Die Geldmarie. Das unabhängige Finanzportal.  
<https://www.geldmarie.at/crowdinvesting/crowdfunding-crowdinvesting-immobilien.html>

Exploreal. Executive Update 9. Q4/2021

FMA. August 2018. „FMA Marktanalyse: Investitionen in Immobilienanleihen dürfen nicht mit Investitionen in Immobilien verwechselt werden“. FMA Marktanalyse

FMSG. März 2022. Presseausendung zur 31. Sitzung 1. März 2022

GBV-Revisionsverband. Jänner 2022. „Verbandsstatistik 2021“  
[https://www.gbv.at/Fakten\\_Analysen/](https://www.gbv.at/Fakten_Analysen/)

Global 2000. Februar 2022. „So heizen die Landeshauptstädte“.  
<https://www.global2000.at/sites/global/files/GLOBAL2000Landeshauptst%C3%A4dte studie.pdf>

IIBW. September 2021. „Wohnbauförderung in Österreich 2020“  
<http://iibw.at/documents/2021%20IIBW%20Wohnbaufoerderung%202020.pdf>

Klien, Michael, Streicher, Gerhard. März 2021. „Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus“. WIFO-Publikation  
[https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person\\_dokument/person\\_dokument.jart?publikationsid=66962&mime\\_type=application/pdf](https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=66962&mime_type=application/pdf)

Jany, Andrea 2017: Der Wohnbau des Modell Steiermark. Hochschulschrift. Graz

Kössl, Gerald. November 2020. „Research Brief: Mieten in den Landeshauptstädten Österreichs“. GBV-Revisionsverband

Kössl, Gerald. April 2022. „Fakten & Analysen: Wohnbaubanken“. GBV-Revisionsverband

- Kunnert, Andrea. Juli 2016. „Leistbarkeit von Wohnen in Österreich. Operationalisierung und demographische Komponenten. WIFO Land Steiermark. Bericht über die Wohnbau- und Ökoförderungen, Jahresstatistiken 2012-21
- Littig, Beate u. Segert, Astrid 2015: Junges Wohnen in Wien. Analyse von Wohnwünschen junger WienerInnen aus milieuspezifischer Perspektive.
- Müller, Michael. April 2010 „Komparative Untersuchung der EU-REIT-Regime“. Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis TU Darmstadt
- OECD. Mai 2021. „Brick by Brick: Building Better Housing Policies“ [https://www.oecd-ilibrary.org/economics/brick-by-brick\\_b453b043-en](https://www.oecd-ilibrary.org/economics/brick-by-brick_b453b043-en)
- OeNB. 2014. Statistiken Daten & Analysen. „Rückläufige Tendenz bei Anleiheemissionen der Wohnbaubanken“
- OeNB. Februar 2022. Immobilien Aktuell. „Property Market Review. Housing markets in Austria and CESEE“
- Prantner, Christian et al. April 2018. „Geldanlage Vorsorgewohnung. Chancen und Risiken für AnlegerInnen -Schlussfolgerungen aus einer Markterhebung“ Arbeiterkammer Wien, April 2018
- Rechnungshof Österreich. Dezember 2021. „Ausgewählte Aspekte des Liegenschaftsmanagements der Stadt Graz“
- Stadt Graz, Abteilung für Verkehrsplanung (11.11.2021): Mobilitätsverträge (<https://www.graz.at/cms/beitrag/10265468/7760054/>)
- Statistik Austria. 2021. „Erweiterte Betrachtung der Energiearmut in Österreich 2018“.
- Statistik Austria. April 2022. „Tabellenband EU-SILC 2021. Einkommen, Armut und Lebensbedingungen“
- Statistik Austria. Mai 2021. „Wohnen 2020 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“ (Mikrozensus, EU-SILC, Immobilien- und Baumaßnahmenstatistik) & Statistik Austria, EU SILC. „Tabellenband Wohnen“. 2010 bis 2021. zuletzt erschienen im Mai 2022
- Till, Matthias et al. September 2017. „Armut und soziale Ausgrenzung 2008 bis 2016. Entwicklung von Indikatoren und aktuelle Ergebnisse zur Vererbung von Teilhabechancen in Österreich“. Statistik Austria im Auftrag des BMASK
- Werle, Bertram 2019: Das „Grazer Modell“ und der Fachbeirat für Baukultur. ARCHITEKTURJOURNAL / WETTBEWERBE. Magazin für Baukultur.
- Wohnbund Steiermark 2000: Wohnzufriedenheit und architektonische Innovation in der Steiermark seit den 60er Jahren.
- ZT Datenforum. 2020 und 2021. Immobilien Marktberichte Graz und Graz nach Bezirken.

### 7.3.2. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Projektablauf und Arbeitspakete (eigene Darstellung) .....	10
Abbildung 2: Interview- und Diskussionsteilnehmer:innen nach Kategorien .....	15
Abbildung 3: Lage der Vorbehaltsflächen für Kommunalen Wohnbau im Stadtgebiet (eigene Darstellung) .....	21
Abbildung 4: Ausschnitt aus Deckplan 1 zum FWP 4.0 - Bebauungsplanzonierungsplan (Quelle: Online 4.0 Stadtentwicklungskonzept).....	22
Abbildung 5: Verortung der 35 beschlossenen Mobilitätsverträge in Graz (Quelle: www.graz.at) .....	27
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung seit 2010 (Quelle: Quartalsdaten der Stadt Graz) .....	29
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2016 und 2021 nach Struktursprengeln (eigene Darstellung) .....	30
Abbildung 8: Wohnprojekte und Wohneinheiten nach Jahr ab 2015 (eigene Darstellung).....	31
Abbildung 9: Fertigstellungen 2015-2021 mit durchschnittlicher Projektgröße (eigene Darstellung).....	32
Abbildung 10: Anteil der Wohnungen ab 2015 am Gesamtwohnungsbestand (eigene Darstellung).....	33
Abbildung 11: Anzahl der fertiggestellten Projekte nach Größen (eigene Darstellung) .....	35
Abbildung 12: Bauintensität der Jahre 2015 bis 2020 nach Struktursprengeln (eigene Darstellung).....	36
Abbildung 13: Gegenüberstellung von fertiggestellten Wohneinheiten und Bevölkerungszunahme im Zeitraum 2010 bis 2021 (eigene Darstellung).....	37
Abbildung 14: Entwicklung der Einwohner:innenzahl nach Wohnsitz im Zeitraum 2010 bis 2022 (eigene Darstellung).....	38
Abbildung 15: Touristisch genutzte Wohnungen in Graz 2021 (Quelle: Airbnb, Booking.com) .....	42
Abbildung 16: Geschlechterverteilung innerhalb der Zuzüge nach Graz (eigene Darstellung, Quelle: Stadt Graz).....	44
Abbildung 17: Altersverteilung innerhalb der Zuzüge nach Graz (eigene Darstellung, Quelle: Stadt Graz).....	44

Abbildung 18: Staatsbürgerschaft innerhalb der Zuzüge nach Graz (eigene Darstellung, Quelle: Stadt Graz).....	45
Abbildung 19: Wanderungssaldo in der Stadt Graz (eigene Darstellung, Quelle: WIBIS, Statistik Austria) .....	46
Abbildung 20: Binnenwanderung - Zuzug auf Ebene der Zählsprengel im Zeitraum 2015 bis 2020 (eigene Darstellung).....	47
Abbildung 21: Herkunft der Zugezogenen in den Zählsprengel Smart City (eigene Darstellung).....	48
Abbildung 22: Handlungsbedarf Wohnsituation Bezirksebene in der Stadt Graz (eigene Darstellung, Quelle: Stadt Graz) .....	49
Abbildung 23: Bevölkerungsprognose in der Stadt Graz (eigene Darstellung, Quelle: Stadt Graz).....	50
Abbildung 24: Modell multipler jugendlicher Wohnungspassagen (Quelle: IHS 2015) .....	52
Abbildung 25: Häufigkeiten der Problembereiche (eigene Darstellung, Quelle: Studie Wohnzufriedenheit, Wohnbund Steiermark) .....	57
Abbildung 26: Aussagen zur aktuellen Situation am Wohnungsmarkt der Fokusgruppe „Nachfrage“ (eigene Darstellung).....	61
Abbildung 27: Aussagen zur Rolle der Stadtplanung in der Fokusgruppe "Angebot" (eigene Darstellung) .....	62
Abbildung 29: Fernwärmeerzeugung in den Landeshauptstädten (Quelle: Global 2000).....	65
Abbildung 30: Verteilung der Mietpreise von privaten/gewerblichen Vermietern und GBVs in Graz (Quelle: GBV Research Brief 2021, Datenbasis Mikrozensus 2019) .....	68
Abbildung 31: Verteilung der Mietpreise in den Landeshauptstädten (Quelle: GBV Research Brief 2021, Datenbasis 2019) .....	69
Abbildung 32: Wohnbauland Graz, Preissteigerung 2016-2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen) .....	71
Abbildung 33: Wohnbauland Graz, Preise in EUR/m <sup>2</sup> 2016-2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen) .....	71
Abbildung 34: Neubauwohnungen (im Eigentum) Graz, Preissteigerung 2016-2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen).....	73
Abbildung 35: Neubauwohnungen (im Eigentum) Graz, Preise in EUR/m <sup>2</sup> 2016-2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen).....	73

Abbildung 36: Bestandswohnungen (im Eigentum) Graz, Preissteigerung 2016-2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen).....	74
Abbildung 37: Bestandswohnungen (im Eigentum) Graz, Preise in EUR/m2 2016- 2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen).....	74
Abbildung 38: Entwicklung des Mietkostenindex und des Index der HH-einkommen 2010-21 (Quelle: Statistik Austria).....	77
Abbildung 39: Förderwerber und Art des Projektes (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung).....	80
Abbildung 40: : Höhe und Art der der Förderung (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung).....	82
Abbildung 41: Bedingungen für Vermietung und Verkauf der geförderten WE (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung).....	83
Abbildung 42: Miethöhe inkl. Erhaltungsbeitrag, ohne BK (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, GBV Revisionsverband, eigene Darstellung).....	85
Abbildung 43: Förderzusicherungen im Geschoßbau (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung).....	87
Abbildung 44: Förderzusicherungen Assanierung (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung).....	87
Abbildung 45: Förderzusicherungen Vergleich Geschoßbau, Assanierung und Umfassende Sanierung (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung).....	88
Abbildung 46: Fertigstellungen von Wohnungen in Graz gesamt - geförderter Geschoßbau & Assanierung (Quelle: AGWR, Abt. 15 Land Steiermark, eigene Darstellung).....	89
Abbildung 47: Kreditbestände privater Haushalte für Wohnbauzwecke 2002-21 in Mio. EUR (Quelle: OeNB).....	90
Abbildung 48: OeNB Fundamentalpreisindikator (Quelle: OeNB Property Market Review, Q1/22).....	92
Abbildung 49: Anteil der Anlegerwohnungen im Städtevergleich (Quelle: Exploreal Executive Update Q4/2021).....	97
Abbildung 50: Bebauungsplan 08.17.0 Gerhart-Hauptmann-Gasse und Luftbild nach Umsetzung (Quelle: Stadt Graz und Google Maps).....	110
Abbildung 51: Bebauungsplan 15.03.0r Grottenhofstraße und Luftbild nach Umsetzung (Quelle: Stadt Graz und Google Maps).....	111
Abbildung 28: Stufen der Projektentwicklung und zugehörige Instrumente der Qualitätssicherung (eigene Darstellung).....	117

Abbildung 52: Bevölkerungsprognose für Graz bis zum Jahr 2034 (Quelle: Stadt Graz, Referat für Statistik) .....	124
Abbildung 53: Rendering zum Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs (Quelle: <a href="https://www.homerocket.com/brauquartier-graz-puntigam-bauteil-1">https://www.homerocket.com/brauquartier-graz-puntigam-bauteil-1</a> ).....	166
Abbildung 54: Tatsächliche Umsetzung des Projekts (eigene Aufnahme) .....	166
Abbildung 55: Altersstruktur und Herkunft der Bewohner:innen im Brauquartier (eigene Darstellung, Daten aus ZMR) .....	169
Abbildung 56: Infrastruktureinrichtungen im Wohnumfeld Brauquartier (Quelle: <a href="http://www.brauquartier-puntigam.at/informationen/das-brauquartier-auf-einen-klick/">http://www.brauquartier-puntigam.at/informationen/das-brauquartier-auf-einen-klick/</a> ) .....	170
Abbildung 57: Skizze für die Innenhofgestaltung aus dem Siegerprojekt des Wettbewerbs (Quelle: <a href="http://www.gat.st/sites/default/files/11uberarbeitung.pdf">http://www.gat.st/sites/default/files/11uberarbeitung.pdf</a> ) .....	171
Abbildung 58: Realisierung des Projekts (eigene Aufnahme) .....	171
Abbildung 59: Ausschnitt aus dem STEK (links) und dem Flächenwidmungsplan (rechts) für die Case Study Eggenberg Gürtel (Quelle: Stadt Graz). .....	173
Abbildung 60: Altersstruktur und Herkunft der Bewohner:innen Eggenberger Gürtel (eigene Darstellung, Daten aus ZMR) .....	175
Abbildung 61: Ausschnitt aus dem Plakat zum Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs (Quelle: <a href="http://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1417443993_33.pdf">http://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1417443993_33.pdf</a> ) .....	176
Abbildung 62: Tatsächliche Umsetzung der Zone zur Bahntrasse (eigene Aufnahme) .....	176
Abbildung 63: Rendering zum Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs (Quelle: <a href="http://www.gat.st/news/graz-reininghaus-quartier-7">http://www.gat.st/news/graz-reininghaus-quartier-7</a> ).....	177
Abbildung 64: Tatsächliche Umsetzung des Innenhofbereichs (eigene Aufnahme) .....	177
Abbildung 65: Ausschnitt aus dem STEK (links) und dem Flächenwidmungsplan (rechts) für die Case Study Quartier 7 Reininghaus (Quelle: Stadt Graz), maßstabslos .....	180
Abbildung 66: Altersstruktur und Herkunft der Bewohner:innen Q7 Reininghaus (eigene Darstellung, Daten aus ZMR) .....	181
Abbildung 67: Rendering zum Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs (Quelle: Atelier Frühwirth; ÖWG Wohnbau) .....	183
Abbildung 68: Tatsächliche Umsetzung der halböffentlichen Freiflächen (eigene Aufnahme).....	183



Abbildung 69: Ausschnitt aus dem STEK (links) und dem Flächenwidmungsplan (rechts) für die Case Study Sternäckerweg (Quelle: Stadt Graz), maßstabslos .....	185
Abbildung 70: Altersstruktur und Herkunft der Bewohner:innen Sternäckerweg (eigene Darstellung, Daten aus ZMR) .....	188
Abbildung 71: Street-View Google Maps (Aufgenommen im Jänner 2021) .....	188
Abbildung 72: Ausschnitt aus dem STEK (links) und dem Flächenwidmungsplan (rechts) für die Case Study Margarete-Hoffer-Platz (Quelle: Stadt Graz), maßstabslos .....	192
Abbildung 73: Altersstruktur und Herkunft der Bewohner:innen GWS Projekt (eigene Darstellung, Daten aus ZMR) .....	194
Abbildung 74: Altersstruktur und Herkunft der Bewohner:innen Prinzessin Veranda (eigene Darstellung, Daten aus ZMR) .....	195
Abbildung 75: Tiefgarageneinhausungen zwischen Prinzessin Veranda und GWS Projekt (eigene Aufnahme).....	196

### 7.3.3. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Projektgrößen und durchschnittliche Wohnungsgrößen nach Jahren .....	34
Tabelle 2: Grundrissfaktoren und Wohnzufriedenheit (Quelle: A15).....	56
Tabelle 3: Wohnkosten in Österreich 2021 (inkl. Energie und Zinsen) nach Rechtsverhältnis pro HH & m <sup>2</sup> (Quelle: Statistik Austria, EU-SILC) .....	63
Tabelle 4: Monatliche Energiekosten fürs Wohnen in Österreich 2021 nach Rechtsverhältnis pro Haushalt & m <sup>2</sup> (Quelle: Statistik Austria, EU-SILC) .....	64
Tabelle 5: Wohnkostenerhöhungen pro Haushalt nach Rechtsverhältnis (inkl. Energie und Zinsen) zwischen 2016-21 (Quelle: Statistik Austria, EU-SILC).....	66
Tabelle 6: Energiekostensteigerungen pro Haushalt nach Rechtsverhältnis zwischen 2016-21 (Quelle: Statistik Austria, EU-SILC).....	66
Tabelle 7: Anteil nach Art des Rechtsverhältnisses in ausgewählten Landeshauptstädten (Quelle: GBV Research Brief 2021, Datenbasis 2019) .....	67
Tabelle 8: Anteil nach Art des Rechtsverhältnisses & Gebäudealters in Graz (Quelle: GBV Research Brief 2021, Datenbasis 2019) .....	67
Tabelle 9: Wohnbauland Graz, Preissteigerung 2016-2021 und Preise 2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen).....	70

Tabelle 10: Neubau- und Bestandswohnungen (im Eigentum) Graz, Preissteigerung 2016-2021 und Preise 2021 (Quelle: Immobilien-Marktbericht ZT datenforum eGen).....	72
Tabelle 11: Veränderung des VPI nach Untergruppen Wohnen/Miete und der HH-einkommen .....	76
Tabelle 12: Haushalte mit hohen durchschnittlichen Wohnkostenbelastungen in Österreich .....	78
Tabelle 13: Durchschnittliche Mietkosten von Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer in Österreich .....	78
Tabelle 14: Ø Nutzfläche der förderzugesicherten WE (2012-21) nach Förderart (Quelle: Abt. 15 Land Steiermark).....	85
Tabelle 15: Österreichische Immobilien Kapitalanlagegesellschaften (Quelle: VÖIG) .....	99
Tabelle 16: Wohnimmobilieninvestitionen der österreichischen Immobilienfonds in Graz (Quelle: RIA HJB 30.9.2021, Erste Immobilienfonds HJB 31.10.2021, Erste Responsible Immobilienfonds JB 30.9.2021, immofonds 1, JB 30.9.2021) .....	100
Tabelle 17: Crowdfundingprojekte in Graz (Quelle: Crowdfundingplattformen, eigene Recherche).....	102
Tabelle 18: Offene Wohnbauprojekte nach Bewilligungsjahr .....	125

## 7.4. Case Studies im Detail

### *Brauquartier*



Abbildung 53: Rendering zum Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs  
(Quelle: <https://www.homerocket.com/brauquartier-graz-puntigam-bauteil-1>)



Abbildung 54: Tatsächliche Umsetzung des Projekts (eigene Aufnahme)

<b>ECKDATEN</b>	Brauquartier
<b>Projektentwickler</b>	C&P Consulting AG
<b>Bauträger im Bauverfahren</b>	C&P Consulting AG
<b>Qualitätssichernde Instrumente (Wettbewerb etc.)</b>	Wettbewerb
<b>Bebauungsplan</b>	17.18.0
<b>Adresse</b>	Brauquartier 1, 3, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 25
<b>EZ, Grundstücksnummern</b>	EZ 1467 Gstk. 34/4; EZ 1468 Gstk. 34/1; EZ 1008 Gstk. 40/2; EZ 1465 Gstk. 40/8; EZ 1470 Gstk. 40/7 Gstk. 34/7
<b>Datum Bewilligung</b>	Je nach Bauabschnitt unterschiedlich, zwischen Juli 2016 und Juni 2017
<b>Datum Fertigstellung</b>	Je nach Bauabschnitt unterschiedlich, zwischen Jänner 2018 und September 2019
<b>Liegenschaftsgröße</b>	
<b>Bauplatzgröße</b>	36.628m <sup>2</sup> (nach Abtretung Verkehrsflächen)
<b>Bebauungsdichte</b>	2,13
<b>Geschoße</b>	7 bis 8
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	1.245
<b>BGF in m2</b>	79.771m <sup>2</sup>
<b>NGF in m2</b>	77.967m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsgrößen in m2 (Range)</b>	32m <sup>2</sup> bis 113m <sup>2</sup>
<b>Durchschnitt Wohnungsgröße in m2</b>	ca. 43m <sup>2</sup>

<b>Zahl der Bewohner:innen</b>	1.049 HWS und 103 NWS (lt. ZMR Stichtag 01.07.21)
<b>Quartiersmanagement</b>	Einzugsbegleitung, Quartiersmanagement
<b>Gewerbeflächen / Mischnutzung</b>	Ja
<b>Freiflächen, Gemeinschaftsräume</b>	Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsgärten & Spielflächen am Dach
<b>Abstellplätze Auto</b>	543
<b>Abstellplätze Rad</b>	2.649
<b>Wohnform (Eigentum, Miete, Mischform)</b>	Miet- und Eigentumswohnungen

### Projektgenese / Verfahrensablauf

Die Planungen für das Brauquartier begannen bereits im Jahr 2007, mit der Umwidmung von Industrie zu Gewerbegebiet. 2 Jahre später erfolgte die nächste Umwidmung zu Kerngebiet-Aufschließungsgebiet womit eine Wohnnutzung ermöglicht wurde. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden die betroffenen Grundstücke bereits 3mal weiterverkauft (Bau Immobilien GmbH → Asset One Projektentwicklungs GmbH → GBG – Grazer Gebäude und Baumanagement GmbH → Teile an C+P Consulting AG). 2013 fand schließlich ein **Architekturwettbewerb** nach dem Grazer Modell statt, den das Büro Scherr + Fürnschuss Architekten gewann. Das Architekturbüro wurde mit der Einreichplanung beauftragt, zusätzlich wurde von einem Landschaftsarchitekturbüro (Monsberger Gartenarchitektur) die Einreichplanung für den Dachgarten durchgeführt. 2015 wurde dann schließlich der **Bebauungsplan** anhand des Siegerprojekts des Wettbewerbs beschlossen und ab 2016 wurde das Projekt bewilligt.

### Städtebauliche Verträge

Es wurden sowohl Abtretungsvereinbarungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen getroffen als auch Mobilitätsverträge, die sich auf den Stellplatzschlüssel auswirken.

### Bewohner:innenstruktur

Den 1.245 Wohnungen stehen 1.152 gemeldet Bewohner:innen (HWS und NWS) gegenüber, was auf vermehrte Einpersonenhaushalte bzw. potentiell leerstand hinweist. Auch die Altersverteilung der Bewohner:innen spricht eher für Single- als Familienhaushalte:

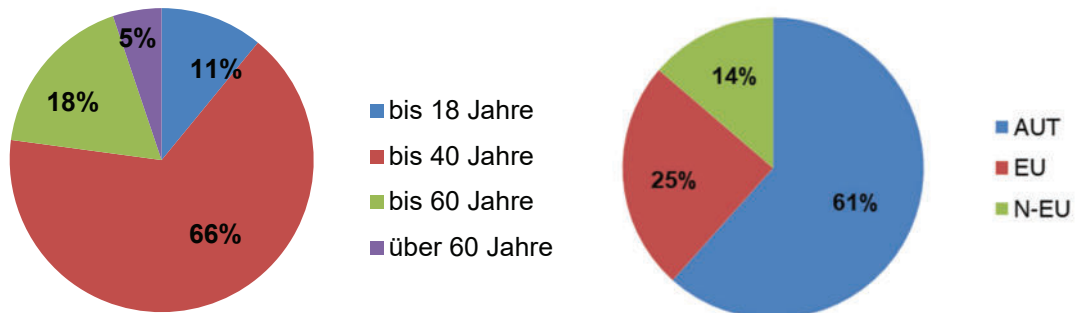


Abbildung 55: Altersstruktur und Herkunft der Bewohner:innen im Brauquartier (eigene Darstellung, Daten aus ZMR)

Deutlich mehr als die Hälfte der Bewohner:innen im Brauquartier sind österreichischer Herkunft, 25% stammen ursprünglich aus dem EU-Ausland und 14% aus anderen nicht-EU-Staaten.

### Infrastruktur, Quartier und Wohnumfeld

Das Brauquartier liegt direkt an der stark befahrenen Triester Straße, die Straßenbahnlinie 5 und diverse Buslinien binden den Standort an das Stadtzentrum und höherrangigen ÖV an. Es befinden sich mehrere Nahversorgungs- und Gastronomieeinrichtungen am Standort:





Abbildung 56: Infrastruktureinrichtungen im Wohnumfeld Brauquartier (Quelle: <http://www.brauquartier-puntigam.at/informationen/das-brauquartier-auf-einen-klick/>)

Ein Schwachpunkt des Standorts Brauquartier ist die Versorgung mit öffentlichem Raum und mit begrünten Freiflächen. Den Bewohner:innen stehen sogenannte Dachgärten („Flying Garden“) zur Verfügung, für die große Anzahl an Wohneinheiten sind die bestehenden öffentlichen Flächen allerdings zu klein dimensioniert und bieten keine Rückzugsmöglichkeiten für z.B. Jugendliche.

### Vergleich Planung – Umsetzung

Die Umsetzung des Projekts entspricht weitestgehend dem Wettbewerbsergebnis. Es sind keine auffälligen Abweichungen zum Siegerprojekt zu erkennen.

## *Eggenberger Gürtel*



**Abbildung 57: Skizze für die Innenhofgestaltung aus dem Siegerprojekt des Wettbewerbs (Quelle: <http://www.gat.st/sites/default/files/11uberarbeitung.pdf>)**



**Abbildung 58: Realisierung des Projekts (eigene Aufnahme)**



<b>ECKDATEN</b>	Eggenberger Gürtel - BWSG
<b>Projektentwickler</b>	BWSG
<b>Bauträger im Bauverfahren</b>	BWSG
<b>Qualitätssichernde Instrumente (Wettbewerb etc.)</b>	Wettbewerb
<b>Bebauungsplan</b>	05.15.0, 05.15.1, 05.15.2, 05.15.3
<b>Adresse</b>	Eggenberger Gürtel 50, 52, 52a-b, 54, 54a, 56, 56a-56c
<b>EZ, Grundstücksnummern</b>	EZ 2193, GST 977
<b>Datum Bewilligung</b>	12.06.2017
<b>Datum Fertigstellung</b>	05.12.2019
<b>Liegenschaftsgröße</b>	12.448m <sup>2</sup>
<b>Bauplatzgröße</b>	12.188m <sup>2</sup> (nach Abtretung für Geh- und Radweg)
<b>Bebauungsdichte</b>	2,07
<b>Geschoße</b>	6 bis 7
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	220
<b>BGF in m2</b>	30.015m <sup>2</sup>
<b>NGF in m2</b>	25.244m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsgrößen in m2 (Range)</b>	52m <sup>2</sup> bis 118m <sup>2</sup>
<b>Durchschnitt Wohnungsgröße in m2</b>	ca. 76m <sup>2</sup>
<b>Zahl der Bewohner:innen</b>	796 HWS und 12 NWS (lt. ZMR Stichtag 01.07.21)
<b>Quartiersmanagement</b>	Nein, aber Einsatz des Friedensbüros nach Einzug auf Grund von Konflikten
<b>Gewerbeflächen / Mischnutzung</b>	Nein

<b>Freiflächen, Gemeinschaftsräume</b>	Begrünter Innenhof, Gemeinschaftshaus im Innenhof
<b>Abstellplätze Auto</b>	110
<b>Abstellplätze Rad</b>	484
<b>Wohnform (Eigentum, Miete, Mischform)</b>	Mietwohnungen

### Projektgenese / Verfahrensablauf

Bei der Case Study „Eggenberger Gürtel“ handelt es sich um ein Wohnbauprojekt, das 2019 fertiggestellt wurde. Rechtlicher Rahmen für die Entwicklung des Grundstücks bildeten u.a. das STEK 4.0 sowie der Flächenwidmungsplan 4.0:



Abbildung 59: Ausschnitt aus dem STEK (links) und dem Flächenwidmungsplan (rechts) für die Case Study Eggenberg Gürtel (Quelle: Stadt Graz)

Im STEK 4.0 fällt das Grundstück in die Kategorie „Bereich mit zwei Funktionen - Industrie, Gewerbe/Zentrum“, der Flächenwidmungsplan schärft diese Festlegung mit der Widmung Kerngebiet. Trotz dieser Festlegungen wurde ein reines Wohnbauprojekt errichtet – aus diesem Grund wurde die maximale Dichte von 2,5 nicht ausgeschöpft.

Die reine Wohnfunktion war in einer ersten geplanten Bebauung aus dem Jahr 2008 nicht beabsichtigt. Der damals beschlossene Bebauungsplan sah die Errichtung eines Fachmarktzentrum mit Parkplatz vor. Dieser Bebauungsplan wurde 2012 hinsichtlich

der Parkordnung geändert (Errichtung eines Parkdecks statt einer Tiefgarage). Nach dem Verkauf an BWSG wurde im Jahr 2014 ein Architekturwettbewerb, für ein reines Wohnobjekt, durchgeführt. Der Sieger des Wettbewerbs (Architekt Kirsch ZT) wurde mit der Einreichplanung beauftragt.

2015 folgte die Erstellung eines Bebauungsplans für das neue Wohnprojekt, 2018 gab es eine Änderung bzgl. der Stellplatzanzahl. Somit gab es bis zur Verwirklichung des Projekts 2 Grundstückseigentümer und 3 Änderungen im Bebauungsplan.

### **Städtebauliche Verträge**

Es wurden sowohl Abtretungsvereinbarungen (Radweg entlang des Eggenberger Gürtels), im Rahmen von städtebaulichen Verträgen, getroffen als auch ein Mobilitätsvertrag, die sich auf den Stellplatzschlüssel auswirken. Im Mobilitätsvertrag sind weiters Vorgaben bzgl. Radabstellanlagen, Displays mit Echtzeitinformation über den ÖV sowie das Abhalten von Fahrradservicetagen etc. festgelegt. Nicht festgelegt ist die Qualität der Radständer, der Self-Service-Boxen etc. Die Überprüfung dieser Forderungen erfolgt über eine jährliche Meldung vom Bauherrn selbst, diese Verpflichtung zur jährlichen Berichterstattung läuft 6 Jahre nach Vertragsabschluss aus – ab diesem Zeitpunkt gibt es keine Handhabe mehr bzgl. der Umsetzung der Vertragsinhalte. Bei einem Lokalausweis zeigt sich, dass die Umsetzung hinsichtlich der Festlegungen zum Radverkehr wenig qualitativ erfolgt.

### **Bewohner:innenstruktur**

In den 220 Wohnungen sind insgesamt 808 Personen gemeldet (Haupt- und Nebenwohnsitz). Die Zahl der Meldungen sowie die Altersstruktur lassen darauf schließen, dass viele Familien mit Kindern in dem Objekt wohnen. Auffällig ist der hohe Anteil an Nicht-EU-Ausländer:innen, die fast drei Viertel der gesamten Bewohner:innen ausmachen.

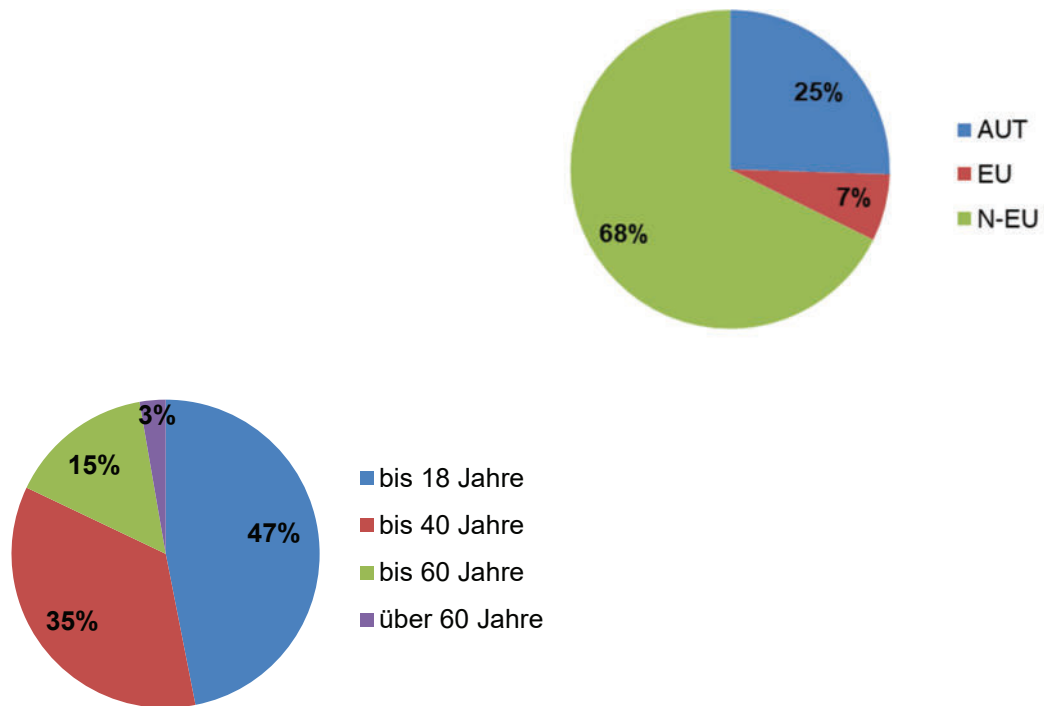


Abbildung 60: Altersstruktur und Herkunft der Bewohner:innen Eggenberger Gürtel (eigene Darstellung, Daten aus ZMR)

### Infrastruktur, Quartier und Wohnumfeld

Das Projekt liegt zwischen dem stark befahrenen Eggenberger Gürtel und der Bahntrasse unweit des Grazer Hauptbahnhofes. Am Hauptbahnhof bzw. der Annenstraße befinden sich auch die nächsten Einkaufsmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über mehrere Buslinien.

Neben der Lärmbelastung und Luftverschmutzung durch den Bahn- und Autoverkehr ist die Unterversorgung mit öffentlichen Freiräumen in der Umgebung des Projekts problematisch.

### Vergleich Planung – Umsetzung

Besonders auffällig ist die fehlende Umsetzung der im Siegerprojekt des Wettbewerbs projektierten Außenanlagen. Beim ursprünglichen Projekt waren 6 Freiraumzonen mit unterschiedlichen Nutzungen vorgesehen, wie z.B. ein Kräutergarten, ein Grillplatz, Ruhegarten, Platz für Outdoorfitness etc.:

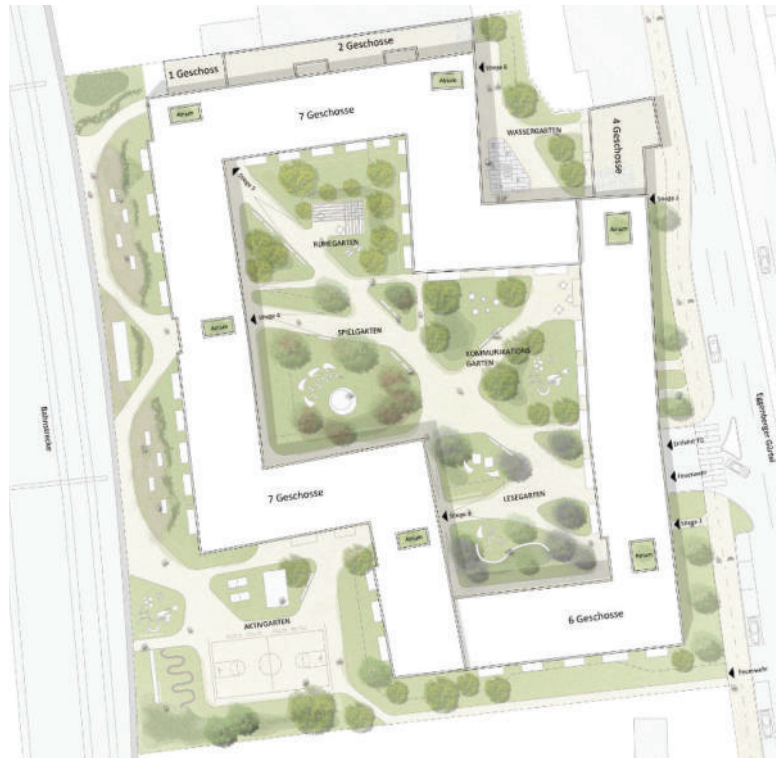


Abbildung 61: Ausschnitt aus dem Plakat zum Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs (Quelle: [http://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med\\_binary/original/1417443993\\_33.pdf](http://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1417443993_33.pdf))

Verwirklicht wurde keine einzige dieser Zonen, obwohl im Wettbewerbsverfahren großer Wert auf die qualitätsvolle Gestaltung des Freiraums hin zur Bahntrasse gelegt wurde.



Abbildung 62: Tatsächliche Umsetzung der Zone zur Bahntrasse (eigene Aufnahme)



## Quartier 7 Reininghaus



Abbildung 63: Rendering zum Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs  
(Quelle: <http://www.gat.st/news/graz-reininghaus-quartier-7>)



Abbildung 64: Tatsächliche Umsetzung des Innenhofbereichs (eigene Aufnahme)

<b>ECKDATEN</b>	
<b>Projektentwickler</b>	ENW
<b>Bauträger im Bauverfahren</b>	ENW
<b>Qualitätssichernde Instrumente (Wettbewerb etc.)</b>	Wettbewerb
<b>Bebauungsplan</b>	15.07.0 und 15.06.0
<b>Adresse</b>	Maria-Pachleitner-Straße 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 / Maria-Pachleitner-Straße 31,33, 35, 37, 55, 57, 59, 61, 63
<b>EZ, Grundstücksnummern</b>	EZ 2605 GST 665/1 u. EZ 2644 GST 665/11
<b>Datum Bewilligung</b>	22.08.2017
<b>Datum Fertigstellung</b>	01.07.2020
<b>Liegenschaftsgröße</b>	14.504 m <sup>2</sup> u. 14.504 m <sup>2</sup>
<b>Bauplatzgröße</b>	29.008m <sup>2</sup>
<b>Bebauungsdichte</b>	0,75
<b>Geschoße</b>	3 bis 6
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	206
<b>BGF in m2</b>	31.288m <sup>2</sup>
<b>NGF in m2</b>	21.621m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsgrößen in m2 (Range)</b>	47m <sup>2</sup> bis 94m <sup>2</sup>
<b>Durchschnitt Wohnungsgröße in m2</b>	ca. 73m <sup>2</sup>
<b>Zahl der Bewohner:innen</b>	471 HWS (lt. ZMR, Stand 01.07.2021), 10 NWS
<b>Quartiersmanagement</b>	Einzugsbegleitung mit Stadtteilmanagement Reininghaus und ENW
<b>Gewerbeflächen / Mischnutzung</b>	Kindergarten / Praxen

<b>Freiflächen, Gemeinschaftsräume</b>	
<b>Abstellplätze Auto</b>	160
<b>Abstellplätze Rad</b>	382
<b>Wohnform (Eigentum, Miete, Mischform)</b>	freifinanzierte Eigentums- bzw. geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption

### **Projektgenese / Verfahrensablauf**

Beim Quartier 7 handelt es sich um das erste fertiggestellte Quartier im Stadterweiterungsgebiet Graz Reininghaus. Auf dem Areal wurde Mitte des 19. Jahrhunderts mit der Bierproduktion der Familie Reininghaus begonnen. 2003 wurde diese an die Heiniken AG verkauft und die Reininghaus Gründe 2005 durch die Immobilienentwicklungs GmbH „Asset One“ gekauft<sup>82</sup>. Asset One war in den darauffolgenden Jahren sehr aktiv und startete einen breiten Stakeholderprozess in der Stadt Graz. Dieser diente der Erörterung der Entwicklungsmöglichkeiten dieses größten zusammenhängenden Grazer Stadtentwicklungsgebietes auf ehemaligen Industrie- und Ackerflächen. Asset One beauftragte die Erstellung des „Rahmenplans“, welcher im Jahr 2010 einstimmig vom Gemeinderat der Stadt Graz beschlossen wurde. Durch die Wirtschaftskrise 2009 geriet Asset One in finanzielle Schwierigkeiten. Im Jahr der Gemeinderatswahl 2012 wurde eine Bürgerbefragung zur Zukunft des Stadtentwicklungsgebietes durchgeführt. Mit nur 31 Prozent sprach sich eine klare Minderheit der Teilnehmenden für einen Ankauf des Areals durch die Stadt und einer damit einhergehenden „idealen Entwicklung des Stadtteils“ aus<sup>83</sup>. Teile der Liegenschaft wurden daraufhin an gemeinnützige und private Bauträger verkauft. Umwidmungen und Änderungen des Flächenwidmungsplans wurden 2013 im Gemeinderat beschlossen, begleitende Verträge für das Areal erstellt und u.a. die Grundstücke des „Quartier 7“ durch die ENW und die Siedlungsgenossenschaft ENNSTAL erworben.

<sup>82</sup> <https://reininghausgrunde.at/fakten-hintergrunde/> abgerufen am 3. 6. 2022

<sup>83</sup> Kleine Zeitung: Nach Bürgervotum heißt es zurück an den Start. 17.07.2012. abgerufen am 3. 6. 2022



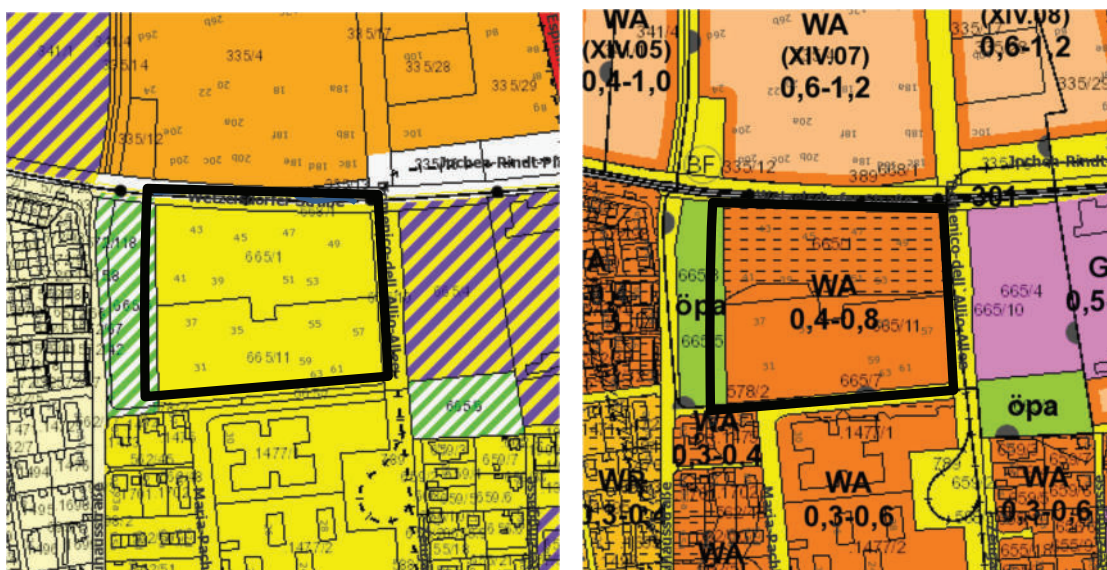


Abbildung 65: Ausschnitt aus dem STEK (links) und dem Flächenwidmungsplan (rechts) für die Case Study Quartier 7 Reininghaus (Quelle: Stadt Graz), maßstabslos

Im Stadtentwicklungskonzept 4.0 der Stadt Graz ist die Liegenschaft des Quartiers 7 mit der Funktion Wohnen mittlerer Dichte festgelegt. Im Westen ist eine Fläche als Eignungszone für Sport, Freizeit, Ökologie dargestellt. Die Wetzelsdorfer Straße im Norden des Quartiers 7 trennt die Wohngebiete mit vorwiegend hoher Dichte sowie Kerngebiete von Wohngebieten geringerer Dichte südlich davon. Im Flächenwidmungsplan 4.0 sind die Grundstücke vom Quartier 7 als Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,4-0,8 festgelegt. Die angrenzende Freifläche ist hier als öffentlicher Park erkenntlich gemacht.

Im Jahr 2014 – 2015 wurde durch die Stadt Graz und die ENW ein Architekturwettbewerb vorbereitet und dieser im Jahr 2016 im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens umgesetzt. 49 Projekte wurden eingereicht. Da es sich um einen der ersten Wettbewerbe am Areal handelte, war das Interesse entsprechend hoch. Sieger dieses Wettbewerbs wurden balloon architekten ZT OG (Graz). Unter anderem wurde dies von der Jury folgendermaßen begründet: „Das Projekt erfüllt in überzeugender Art und Weise Zielsetzungen der Stadt Graz für diese Liegenschaft. Zur Wetzelsdorfer Straße bzw. zur zukünftigen Straßenbahnlinie hin entsteht ein lebendiges, höhendifferenziertes Spiel zueinander versetzter Volumen mit hoher Prägnanz und schlüssiger Funktionsverteilung.“<sup>84</sup> Vom Büro balloon architekten wurde das Projekt gemeinsam mit Hohensinn Architektur (2. Rang Wettbewerb) in der

<sup>84</sup> <https://www.wettbewerb.cc/singleview/article/graz-reininghaus-quartier-7> abgerufen am 3. 6. 2022

Umsetzung planerisch begleitet. Intention war es weiterzuführen, was, in unmittelbarer Nachbarschaft beim Projekt Hummelkaserne, bereits umgesetzt wurde: moderner und mehrgeschossiger Holzbau im urbanen Raum. Das Projekt wurde im Jahr 2020 – als erstes Reininghaus Projekt – fertiggestellt und bezogen. Laut Architekten und Bauträger zeichnet sich das Projekt neben der ökologischen Bauweise vor allem auch durch den Wohnungsschlüssel aus. 40 Prozent der Wohnungen wurden als Vier-Zimmer-Einheiten realisiert und damit ein klares Signal an Familien ausgesendet, was auch in der Freiraumgestaltung Berücksichtigung findet. Die Freiraumplanung wurde von Winkler Landschaftsarchitektur umgesetzt. Im Jahr 2021 erhielt das Projekt die Auszeichnung des steirischen Holzbaupreises.

### Städtebauliche Verträge

Abtretungs- und Servitutsvertrag und städtebauliche Verträge (Kultur, Soziales, Mobilität, etc.) wurden entsprechend der koordinierten Vorgehensweise bei der Entwicklung der Reininghausgründe abgeschlossen. Eine Besonderheit ist auch die „Autofreiheit“ des Quartiers und der reduzierte Parkplatzschlüssel in der Quartiers-Tiefgarage mit 0,7. Dies sorgte für Aufsehen in Graz. Da eine fixe Vergabe der Stellflächen nicht möglich ist wurde ein „intelligentes“ Parkplatzmanagement eingeführt.

### Bewohner:innenstruktur

In den 202 Wohnungen sind insgesamt 481 Personen gemeldet (Haupt- und Nebenwohnsitz). Mehr als zwei Drittel aller Bewohner:innen sind österreichische Staatsbürger:innen.

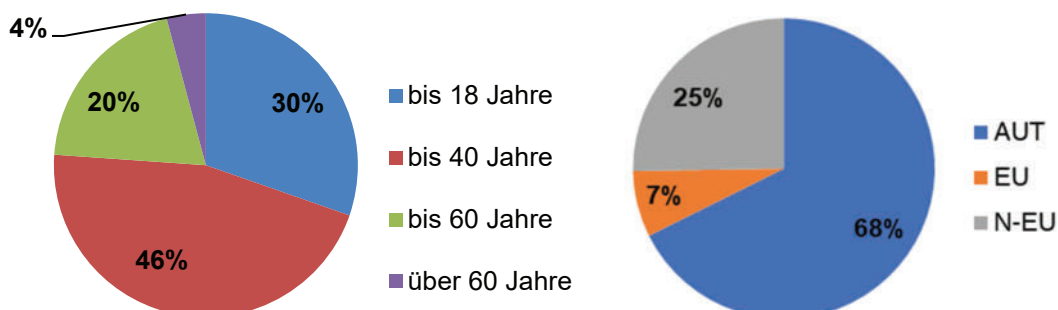


Abbildung 66: Altersstruktur und Herkunft der Bewohner:innen Q7 Reininghaus (eigene Darstellung, Daten aus ZMR)

Knapp ein Drittel der Bewohner:innen sind unter 18 Jahre und mit 46% ist annähernd die Hälfte unter 40 Jahre alt. Diese Zahlen spiegeln die stark familienorientierte Ausrichtung des Wohnbauprojekts wider. Ein Fünftel der Bewohner:innen ist 40 bis 60 Jahre alt und immerhin 4% sind über 60 Jahre alt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,4 P/HH.

### **Infrastruktur, Quartier und Wohnumfeld**

Da es sich um das erste realisierte Projekt auf den Reininghausgründen handelt, war die Infrastrukturausstattung am Beginn relativ gering, sie befindet sich jedoch in Entwicklung. Im November 2021 wurde die neue Straßenbahnlinie eröffnet, wodurch eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben ist. Schulen, Bildungs- und Kultureinrichtungen werden sukzessive im Stadtteil umgesetzt.

### **Vergleich Planung – Umsetzung**

Die Wohnbauten wurden weitestgehend entsprechend dem Wettbewerbsergebnis umgesetzt. Kritisch angemerkt wird in einem Bericht auf der Architekturplattform gat.st, dass entgegen der Planungen die Müllräume nicht als geschlossene Räume im Erdgeschoß sondern als offene Müllsammelstellen entlang der Wetzelsdorfer Straße untergebracht sind. Weiters wird kritisch festgestellt, dass entgegen den Festlegungen im Bebauungsplan die Freiflächen nicht in der geplanten Form umgesetzt wurden. So wird zusammengefasst: „Laut Architekt Andreas Gratl von balloon, wurden die Außenanlagen von einem sehr engagierten Landschaftsplaner geplant und auch wie geplant ausgeschrieben. Schlussendlich fiel die Gestaltung des Stadtplatzes jedoch der „Kostenfrage“ zum Opfer. Dies bestätigt auch der Bauträger: Es werden während des Bauprozesses laufend die Kosten festgestellt und die Außenanlagen kommen halt zum Schluss, da reicht meist das Budget nicht mehr. Man muss den Kostenrahmen des geförderten Wohnbaus einhalten und Holzbau ist auch um 8-10 % teurer als herkömmlicher Wohnbau“<sup>85</sup>.

---

<sup>85</sup> Vgl. <https://www.gat.st/news/minus-graz-reininghaus-abgerufen-am-4.-6.-2020>

## Sternäckerweg



Abbildung 67: Rendering zum Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs (Quelle: Atelier Frühwirth; ÖWG Wohnbau)



Abbildung 68: Tatsächliche Umsetzung der halböffentlichen Freiflächen (eigene Aufnahme)



<b>ECKDATEN</b>	
<b>Projektentwickler</b>	ÖWG
<b>Bauträger im Bauverfahren</b>	ÖWG
<b>Qualitätssichernde Instrumente (Wettbewerb etc.)</b>	Wettbewerb
<b>Bebauungsplan</b>	08.15.0
<b>Adresse</b>	Sternäckerweg 48a-e & 50a-f; 52a-d & 54a-f; 56a-d & 58a-i. Übertragungswohnbau: 56a-d & 58a-i
<b>EZ, Grundstücksnummern</b>	EZ 1207, GST 933/4; EZ 83, GST 933/1; EZ 1235, GST 933/5; BA III fehlt
<b>Datum Bewilligung</b>	
<b>Datum Fertigstellung</b>	Herbst 2018, Sommer 2020, November 2021
<b>Liegenschaftsgröße</b>	11.873 m <sup>2</sup> ; 11.488 m <sup>2</sup> ; 16.358 m <sup>2</sup>
<b>Bauplatzgröße</b>	
<b>Bebauungsdichte</b>	
<b>Geschoße</b>	2 bis 4
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	
<b>BGF in m<sup>2</sup></b>	23.288m <sup>2</sup> OHNE BA III
<b>NGF in m<sup>2</sup></b>	18.033m <sup>2</sup> OHNE BA III
<b>Wohnungsgrößen in m<sup>2</sup> (Range)</b>	49m <sup>2</sup> bis 115m <sup>2</sup> OHNE BA III
<b>Durchschnitt Wohnungsgröße in m<sup>2</sup></b>	Ca. 68-69m <sup>2</sup> OHNE BA III

<b>Zahl der Bewohner:innen</b>	402 OHNE BA III
<b>Quartiersmanagement</b>	Nur im Rahmen der ÖWG Ersteinzugsbegleitung + Stadt Graz für Wohnen Graz
<b>Gewerbeflächen / Mischnutzung</b>	
<b>Freiflächen, Gemeinschaftsräume</b>	
<b>Abstellplätze Auto</b>	690
<b>Abstellplätze Rad</b>	765
<b>Wohnform (Eigentum, Miete, Mischform)</b>	

### Projektgenese / Verfahrensablauf

Im Jahr 2010 startete die Projektvorbereitung für alle Bauabschnitte am Sternäckerweg. Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland – Reines Wohngebiet (WR)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2- 0,6 festgelegt.



Abbildung 69: Ausschnitt aus dem STEK (links) und dem Flächenwidmungsplan (rechts) für die Case Study Sternäckerweg (Quelle: Stadt Graz), maßstabslos

Bereits vor Projektbeginn sorgte die Verkehrssituation im Stadtteil für Diskussionen und Unmut. 2009 wurde in St. Peter eine Bezirksteilversammlung zum Thema Verkehr im Stadtteil abgehalten. Laut Protokoll des Gemeinderates vom 21. Jänner 2010 nahmen an dieser Veranstaltung 200 Personen teil. Ein damaliger ÖVP Gemeinderat merkte an, dass von der damals zuständigen Vizebürgermeisterin und Verkehrsreferentin ein Verkehrskonzept für St. Peter, insbesondere für den Teilbereich Sternäckerweg - St.-Peter-Hauptstraße - Hubertusstraße – Neufeldweg, versprochen wurde. Und sagt: „In diesem Gebiet entstand in den letzten Jahren (...) eine Vielzahl an Wohnungen. Weitere Großgrundstücke sind bereits als Bauland gewidmet und lassen eine rege Bautätigkeit in absehbarer Zukunft in diesem Teil von St. Peter erwarten.“ Die angesprochene Vizebürgermeisterin merkt daraufhin an: „Die Hoffnung, dass immer dann, wenn man ein Verkehrsproblem hat, mit einem Verkehrskonzept alles gelöst ist, kann ich leider nicht bestätigen. Es wurde auch in dem Sinn kein Verkehrskonzept zugesagt, es hat diese Veranstaltung gegeben (...). In der Diskussion wurde offensichtlich, dass die unterschiedlichen Anrainer:innengruppen teilweise diametral unterschiedliche Interessen, so die Verkehrslage vor Ort, haben und somit auch sehr unterschiedliche Vorstellungen, Wünsche und Forderungen für die Gestaltung des Verkehrssystems haben.“ Laut Verkehrserhebung war der Verkehr vor Ort zu 2/3 Ziel- und Quellverkehr.<sup>86</sup> In Hinblick auf die künftige Bebauung der zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Ackerflächen und der damit zu erwartenden weiteren Zunahme des Verkehrsaufkommens wurde 2010 vor Ort eine Bürger:inneninitiative gegründet.

Im Jahr 2010 wurde von der ÖWGES - Gemeinnützige Wohnbau Ges.m.b.H ein Gutachterverfahren gestartet. Ziel des Verfahrens war „die Erlangung von Bebauungsvorschlägen für die angegebenen Grundstücke“<sup>87</sup>, welches jedoch nicht zu Ende geführt wurde. 2011 wurde dann ein offener, zweistufiger Wettbewerb ausgelobt. Aus diesem Wettbewerb gingen balloon architekten (Graz) als Sieger hervor, welche gemeinsam mit dem beteiligten Büro gaft&onion (Graz) die Einreichplanung ausführten. Am Wettbewerb war in der Arbeitsgemeinschaft eine Landschaftsplanerin beteiligt, da diesem Thema im Zuge der Auslobung einen besonderen Stellenwert beigemessen wurde. Im Siegerprojekt wurde hervorgehoben, dass der Entwurf bewusst dem Verlust von Grün- und Ackerflächen im Stadtteil entgegenzutreten

---

<sup>86</sup>

Vgl. [https://data.graz.gv.at/katalog/verwaltung%20und%20politik/Gemeinderatsprotokolle/2010\\_01\\_21.txt](https://data.graz.gv.at/katalog/verwaltung%20und%20politik/Gemeinderatsprotokolle/2010_01_21.txt) abgerufen am 3. 6. 2022

<sup>87</sup> Vgl. <https://www.architekturwettbewerb.at/competition/id/806> abgerufen am 3. 6. 2022



versucht. Das Entwurfskonzept wird folgendermaßen beschrieben: „Mäanderförmige, in die Länge gezogene Volumina lockern die Siedlung in Nord-Süd Richtung auf und formen unterschiedlich große, innenliegende Hofsituationen, die auch die Zentren der Siedlung bilden“<sup>88</sup>. Im Jahr 2014 wurde der Bebauungsplan beschlossen. Im Bebauungsplan wurde eine Überschreitung der Bebauungsdichte gem. Bebauungsdichteverordnung 1993 auf höchstens 0,8 festgeschrieben und damit begründet, dass geringe Überschreitungen in der Stadt Graz aufgrund des Wohnungsbedarfs bei in sich geschlossenen Wohnprojekten eine „üblich gewordene“ Vorgehensweise sei. Grundlage dafür sei die Juryentscheidung, das Gestaltungskonzept und die Annahme, dass für die Nachbarbebauung daraus keine Nachteile entstehen. Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Verkehr wurden im Umkreis zwei Buslinien sowie Straßen- und S-Bahn beim Murpark angeführt.<sup>89</sup> Der Wohnbau wurde in einzelnen Bauabschnitten in Holzbauweise realisiert und im Jahr 2019 mit dem steirischen Holzbaupreis ausgezeichnet. Im Quartier wurde ein Kindergarten realisiert.

### **Städtebauliche Verträge**

Es wurden ein Abtretungsvertrag für Verkehrsflächen und ein Servitutsvertrag erstellt. Im Bebauungsplan wurde festgeschrieben, dass entsprechend den damaligen verkehrspolitischen Zielsetzungen der Stadt Graz ein reduzierter Parkplatzschlüssel anzustreben ist und je 70 bis 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein Stellplatz (davon mind. 80% in Tiefgaragen vorzusehen) ist.

### **Bewohner:innenstruktur**

OHNE BA III

Vor Ort sind insgesamt 402 Bewohner:innen gemeldet. Der Großteil der Bewohner:innen des Projekts Sternäckerweg verfügt über eine österreichische Staatsbürgerschaft.

---

<sup>88</sup> Vgl. [http://www.balloon-rgw.at/projekt/wohnbauung-sternaeckerweg\\_abgerufen\\_am\\_3.6.2022](http://www.balloon-rgw.at/projekt/wohnbauung-sternaeckerweg_abgerufen_am_3.6.2022)

<sup>89</sup> Vgl. [https://www.graz.at/cms/dokumente/10235805\\_7758108/590490c2/08\\_15\\_0\\_ERL\\_pdfa\\_sig.pdf\\_abgerufen\\_am\\_3.6.2022](https://www.graz.at/cms/dokumente/10235805_7758108/590490c2/08_15_0_ERL_pdfa_sig.pdf_abgerufen_am_3.6.2022)

Etwas über drei Viertel der BewohnerInnen sind bis 40 Jahre alt. 26% der Personen sind bis 18 Jahre alt. Somit ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Bewohner:innen um junge Familien handelt.

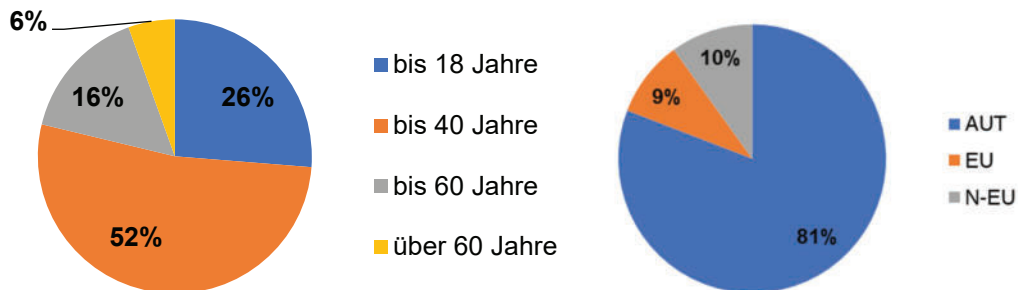


Abbildung 70: Altersstruktur und Herkunft der Bewohner:innen Sternäckerweg (eigene Darstellung, Daten aus ZMR)

### Infrastruktur, Quartier und Wohnumfeld

Im Quartier befinden sich ein Kindergarten und rund um das Quartier weitere Kinderbetreuungseinrichtungen. Bildungseinrichtungen der Primär- und Sekundärstufe liegen in der Liebenauer- und St. Peter Hauptstraße. Ein umfassendes Einkaufsangebot mit Nahversorger befindet sich im Shoppingcenter Murpark, welches in rund 10 Minuten fußläufig zu erreichen ist.



Abbildung 71: Street-View Google Maps (Aufgenommen im Jänner 2021)

Direkt vor der Wohnanlage gibt es eine Bushaltestelle mit einer Anbindung zum Murpark mit einem Bus, der im 20 Minuten-Takt verkehrt.

Wie eingangs erwähnt wurde die Verkehrssituation vor Ort von Beginn an kritisch gesehen. Da ein leistungsfähiger öffentlicher Verkehr vor Ort fehlt und der Fußweg zum Murpark wenig attraktiv ist, ist dies nach wie vor als kritischer Punkt zu sehen.

### **Vergleich Planung – Umsetzung**

Hinsichtlich Umsetzung zeigt sich, dass der Wohnbau weitestgehend entsprechend den Planungen umgesetzt wurde. Die privaten Grünflächen werden gut angenommen. Defizite gibt es in der Realisierung der halböffentlichen Freiflächen in der Wohnanlage.

*Margarete-Hoffer-Platz*

<b>ECKDATEN</b>	Prinzessin Veranda	GWS
<b>Projektentwickler</b>	Prolend Projektentwicklungs GmbH	GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.
<b>Bauträger im Bauverfahren</b>	Prolend Projektentwicklungs GmbH	GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.
<b>Qualitätssichernde Instrumente (Wettbewerb etc.)</b>	Gestaltungskonzept	Wettbewerb
<b>Bebauungsplan</b>	04.17.0 und 04.17.1	04.24.0 und 04.24.1
<b>Adresse</b>	Grüne Gasse 7, 9, Wiener Straße 15a, 24?	Grüne Gasse 19a-f
<b>EZ, Grundstücksnummern</b>	EZ 1330, GST 1568/1, EZ 1330, GST 1568/2, EZ 1330, GST 1570, EZ 1330, GST 1569/1	EZ 2155, GST 1549/1
<b>Datum Bewilligung</b>	23.03.2015	10.05.2017
<b>Datum Fertigstellung</b>	27.06.2019	a/b 17.02.2020 <hr/> c/d/e/f 08.04.2021
<b>Liegenschaftsgröße</b>	3.446 m <sup>2</sup>	9.009 m <sup>2</sup>
<b>Bauplatzgröße</b>	2.995m <sup>2</sup>	8.855m <sup>2</sup>

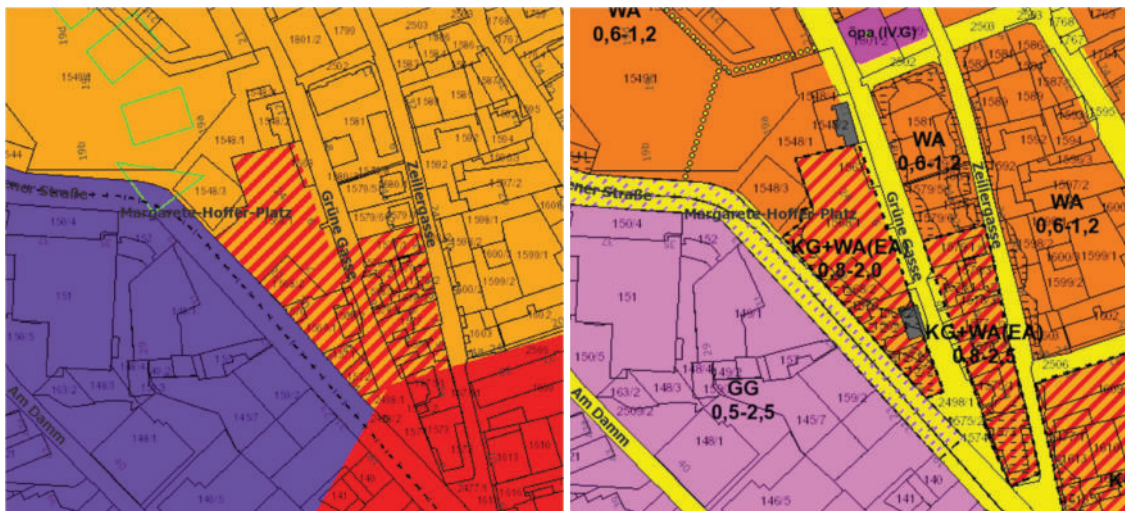
<b>Bebauungsdichte</b>	2,43	1,93
<b>Geschoße</b>	6	5 bis 6
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	59	145
<b>BGF in m2</b>	10.384m <sup>2</sup>	20.311m <sup>2</sup>
<b>NGF in m2</b>	7.271m <sup>2</sup>	17.088m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsgrößen in m2 (Range)</b>	43m <sup>2</sup> bis 137m <sup>2</sup>	40m <sup>2</sup> bis 96m <sup>2</sup>
<b>Durchschnitt Wohnungsgröße in m2</b>	ca. 69m <sup>2</sup>	ca. 65m <sup>2</sup>
<b>Zahl der Bewohner:innen</b>	98	207
<b>Quartiersmanagement</b>	nein	nein
<b>Gewerbeflächen / Mischnutzung</b>	ja	ja
<b>Freiflächen, Gemeinschaftsräume</b>	ja	ja
<b>Abstellplätze Auto</b>	79	184
<b>Abstellplätze Rad</b>	137	293
<b>Wohnform (Eigentum, Miete, Mischform)</b>	Eigentum / Anlegerwohnungen	Eigentum

### **Projektgenese / Verfahrensablauf**

Der Margarete-Hoffer-Platz wurde im Jahr 2020/21 fertiggestellt und wird von den beiden Wohnbauprojekten „Prinzessin Veranda“ und GWS Grüne Gasse umfasst. Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein ehemaliges Industrie- und Gewerbegebiet im Eigentum der Firma Salis und Braunstein. Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 wurde der Bereich „als „Bauland -Kerngebiet mit Allgemeines Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentrum“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. Die Grundstücke der GWS im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von

0,2 – 1,2 ausgewiesen<sup>90</sup>. Im Zuge der 3.20 bzw. 3.22 Flächenwidmungsplanänderung wurde die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet, wobei im Rahmen der Bebauungsplanung eine Erhöhung der Bebauungsdichte erfolgen kann, wenn sich dies bei näherer Untersuchung aus städtebaulichen Gründen und angestrebter räumlicher Entwicklung als sinnvoll herausstellt.<sup>91</sup>

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz ist der Bereich Margarete-Hoffer-Platz als Nutzungsüberlagerung der Funktionen Wohnen hoher Dichte und Stadtzentrum dargestellt. Auch im 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Areal als Überlagerung von Allgemeinem Wohngebiet und Kerngebiet mit dem Ausschluss von Einkaufszentren mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,0 festgelegt.



**Abbildung 72: Ausschnitt aus dem STEK (links) und dem Flächenwidmungsplan (rechts) für die Case Study Margarete-Hoffer-Platz (Quelle: Stadt Graz), maßstablos**

Im Jahr 2008 wurde städtebauliches Gutachterverfahren zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen im Rahmen des Grazer Modells durchgeführt. Es wurden sechs Büros zur Teilnahme eingeladen und ein Siegerprojekt nominiert. Die Grundstücke wurden später von der PROLEND Projektentwicklung GmbH, ein im Stadtteil befindlicher Bauträger in Personalunion mit dem Architekturbüro Pentaplan, sowie der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnbau und Siedlungswesen m.b.H. erworben.

<sup>90</sup>

Vgl. [https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Gemeinderecht/GEMRE\\_ST\\_60101\\_A14\\_009517\\_2016\\_0024/04.24.0\\_BP\\_Erlaeuterungsbericht.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Gemeinderecht/GEMRE_ST_60101_A14_009517_2016_0024/04.24.0_BP_Erlaeuterungsbericht.pdf) abgerufen am 3. 6. 2022

<sup>91</sup> Vgl. [https://www.graz.at/cms/dokumente/10235864\\_7758108/aa4cd770/04\\_17\\_0\\_ERL.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10235864_7758108/aa4cd770/04_17_0_ERL.pdf) abgerufen am 3. 6. 2022



Das Wohnprojekt „Prinzessin Veranda“ wurde von den Büros PROLEND und Pentaplan entwickelt, geplant und errichtet. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines Gestaltungskonzepts des Architekturbüros im Jahr 2014 beschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird beschrieben: „Das Planungsgebiet befindet sich ungefähr 250m nördlich des Lendplatzes, ausgehend von der Kreuzung Wiener Straße und der Grünen Gasse. Die Bebauung des Quartiers ist hinsichtlich Maßstäblichkeit, Gebäudehöhe, Alter der Bausubstanz heterogen. Die Nutzungen teilen sich in Geschäfts- und Gewerbenutzung, Büros bzw. Wohnen auf.“<sup>92</sup>

PROLEND und Pentaplan war es von Beginn an ein Anliegen, ein Quartier im Übergang zwischen Industrie-, Gewerbe- und Wohngebiet zu schaffen. Das Wohnbauprojekt wurde 2017 fertiggestellt und mit dem Bauherrenpreis sowie der GerambRose ausgezeichnet. Im Jahr 2018 wurde eine Änderung des Bebauungsplans mit einer Erhöhung der höchst zulässigen Dichte vorgenommen. Im Rahmen dessen wurde auch auf das Projekt der GWS verwiesen und die Idee der Umsetzung eines gemeinsamen Platzes festgeschrieben.

Von der GWS wurde im Jahr 2015 ein Wettbewerb entsprechend dem Grazer Modell ausgeschrieben (das Projekt wurde freifinanziert durch den gemeinnützigen Bauträger umgesetzt) und acht Büros wurden zur Teilnahme eingeladen. Ziel war die Erlangung von Vorentwürfen für eine städtebauliche Bebauung sowie Gestaltung des künftigen ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Platzes. Der Wettbewerb wurde von Schwarz.Platzer.Architekten ZT-GmbH (Graz) gewonnen. Für die Detailplanung des Platzes wurde von den Bauträgern PROLEND und GWS ein Gutachterverfahren mit drei Beteiligten ausgeschrieben, welches ebenfalls von Schwarz.Platzer.Architekten gewonnen werden konnte. Der Bebauungsplan wurde 2014 erstellt und 2018 eine abgestimmte Änderung durchgeführt.

### **Städtebauliche Verträge**

Es gibt einen Abtretungsvertrag und Dienstbarkeitsvertrag. In den Bebauungsplänen wurde pro 85m<sup>2</sup> bis 95m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche je ein Stellplatz festgelegt. Ebenfalls wurde festgeschrieben: „Um die gewünschte öffentliche Nutzung und die Beispielbarkeit des neuen Platzes, die in einem privatrechtlichen Vertrag abgesichert wird, auch im Sinne des Steiermärkischen Raumordnungsrechtes zu gewährleisten,

---

<sup>92</sup> Vgl. [https://www.graz.at/cms/dokumente/10235864\\_7758108/aa4cd770/04\\_17\\_0\\_ERL.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10235864_7758108/aa4cd770/04_17_0_ERL.pdf) abgerufen am 3. 6. 2022



bedarf es einer Änderung des 04.17.0 Bebauungsplanes“ betreffend dem Bebauungsplan von „Prinzessin Veranda“. Ebenfalls wurde Bezug auf das denkmalgeschützte Haus im Osten des künftigen Platzes genommen.

### Bewohner:innenstruktur

#### GWS

In den 145 Wohnungen sind 207 Bewohner:innen gemeldet. Rund drei Viertel dieser verfügen über eine österreichische Staatsbürgerschaft. Etwa zwei Drittel der Personen sind zwischen 18 und bis 40 Jahre alt. 17% sind bis 18 und 15% 40 bis 60 Jahre alt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt aktuell 1,4 P/HH.

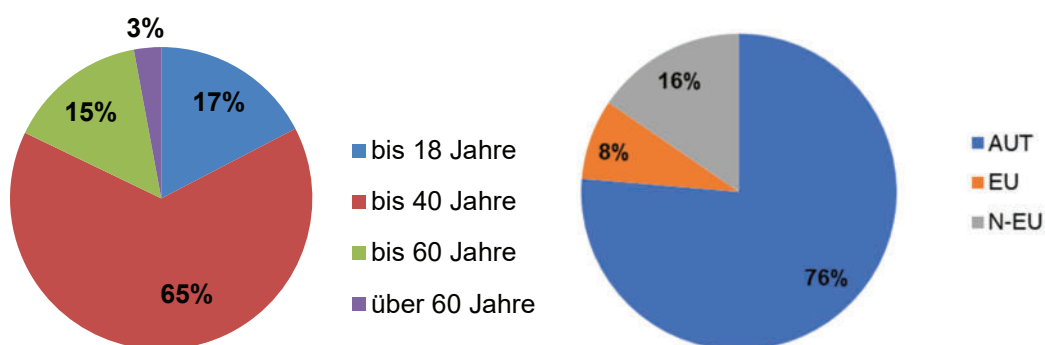


Abbildung 73: Altersstruktur und Herkunft der Bewohner:innen GWS Projekt (eigene Darstellung, Daten aus ZMR)

#### PRINZESSIN VERANDA

In den 59 Wohnungen sind 98 Personen gemeldet. Davon verfügen 85% über eine österreichische Staatsbürgerschaft. Wie auch im GWS Projekt sind 65% der Bewohner:innen zwischen 18 und 40 Jahre alt. Mit 13% ist jedoch ein geringerer Anteil an Personen unter 18 und mit 20% ein größerer Anteil zwischen 40 und 60 Jahre alt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt derzeit bei 1,7 P/HH.

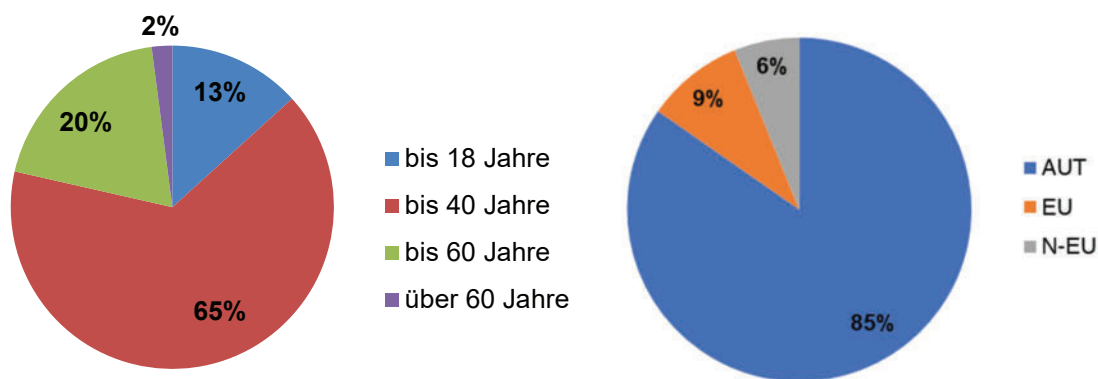


Abbildung 74: Altersstruktur und Herkunft der Bewohner:innen Prinzessin Veranda (eigene Darstellung, Daten aus ZMR)

### Infrastruktur, Quartier und Wohnumfeld

Durch die zentrale Lage im Bezirk Lend und die gewerbliche Nutzung der Sockelzonen gibt es eine gute infrastrukturelle Ausstattung im und um das Quartier. Öffentlicher Grünraum ist generell ein Defizit im Bezirk. Der Fuß- und Radweg entlang des rechten Murufers ist nahe gelegen. Hier zeigt sich jedoch aufgrund der hohen Frequentierung bei Schönwetter eine gewisse Überlastung.

### Vergleich Planung – Umsetzung

Die Wohnbauten wurden weitestgehend entsprechend den Planungen umgesetzt. Bei der Platzgestaltung wurden aufgrund von Einsparungen Änderungen hinsichtlich Qualität und Materialien vorgenommen.<sup>93</sup> Das Abstimmungsverfahren zwischen Bauträger, Stadt Graz und Planer wird als sehr intensiv beschrieben. Von der Jury des Bauherrenpreises 2018 wird auch die quartierbildende Funktion des Wohnbaus Prinzessin Veranda hervorgehoben: „Das Projekt mit dem klingenden Namen Prinzessin Veranda beweist in heterogen bebauter Umgebung, dass nicht nur gute Grundrisse, konsequente Materialisierung und hochwertige Ausstattungsdetails den Stellenwert eines Stadtbausteins bestimmen, sondern vor allem seine städtebauliche Strahlkraft im Kontext der Entfaltungsmöglichkeiten eines Quartiers“<sup>94</sup>.

Irritierend sind die zwei separaten Tiefgarageneinfahrten für die beiden Wohnprojekte am Platz. Dies war auf Grund von rechtlichen Gegebenheiten nicht anders umzusetzen. Im Bebauungsplan 04.24.0 wurde festgeschrieben: „Aus Sicht der

<sup>93</sup> Vgl. <https://www.gat.st/news/plus-stadtteilentwicklung> abgerufen am 3. 6. 2022

<sup>94</sup> Vgl. <https://www.gat.st/news/prinzessin-veranda> abgerufen am 4. 6. 2022

Platzgestaltung sollte die TG-Einhausung so unscheinbar/transparent wie möglich ausfallen, ist jedoch im Baubewilligungsverfahren eine Tiefgaragen-Einhausung aufgrund der Emissionen notwendig, kann bzw. muss diese natürlich errichtet werden.“<sup>95</sup>



Abbildung 75: Tiefgarageneinhausungen zwischen Prinzessin Veranda und GWS Projekt (eigene Aufnahme)

---

<sup>95</sup> Vgl.

[https://www.graz.at/cms/dokumente/10235864\\_7758108/b815d430/04.17.1\\_ERL\\_signiert.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10235864_7758108/b815d430/04.17.1_ERL_signiert.pdf)  
abgerufen am 3. 6. 2022