

Pressekonferenz
STUDIE
GRAZER WOHNBAU

Vizebürgermeisterin Judith Schwentner
Abteilungsleiter Bernhard Inninger

DI Günther Rettensteiner
Mag. Franziska Winkler
Mag. Rainer Rosegger

graz.at/stadtplanung

G R A Z



Forschungsfragen zum Wohnbau 2015-2020

- **Angebot am Wohnungsmarkt:** Projektgrößen, Wohnungsschlüssel, Freiraum, Eigentümer:innenstruktur, etc.
- **Preise und Leistbarkeit**
- **Wohnqualität**
- Auswirkungen neuer **Eigentümer:innenkategorien**
- **Empfehlungen**

Projektlauf und Methodik

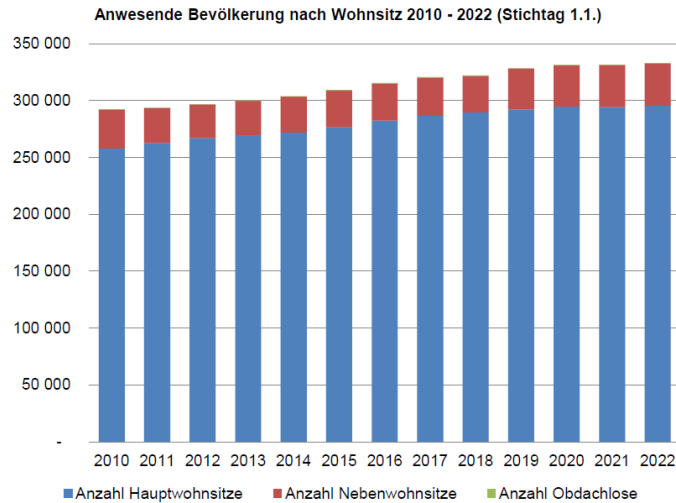
- Abstimmung im Rahmen des „Unterausschusses Stadtentwicklung“ mit allen Mitgliedern im März 2021
- beauftragt durch das Stadtplanungsamt
 - Kooperationen mit Stadtvermessungsamt und Präsidiabteilung

– Datenauswertungen:

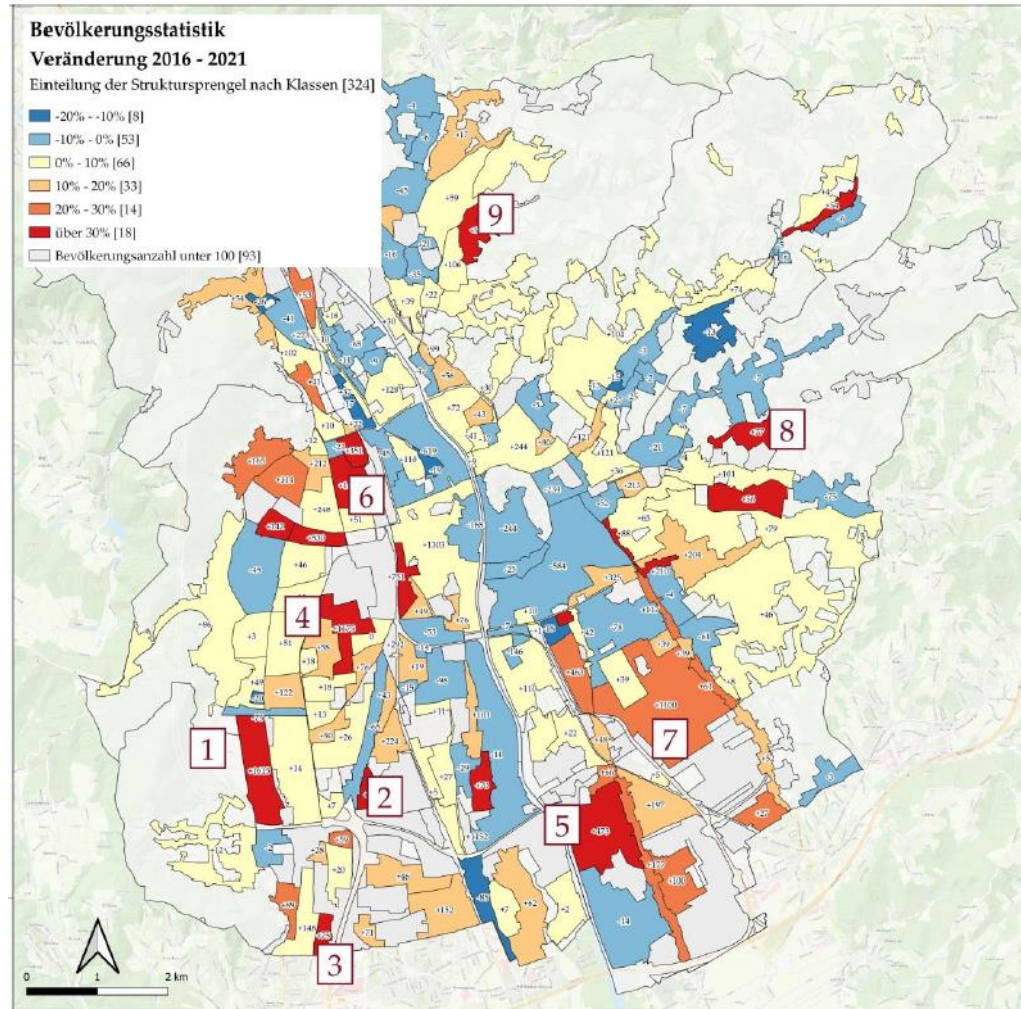
Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR); Zentrale Melderegister (ZMR); Statistik Austria; Statistics of Income and Living Conditions (EU-SILC); Österr. Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), ZT datenforum eGen; Institut für Immobilien Bauen und Wohnen GmbH (IIBW), Deloitte, Exploreal GmbH, Lebensqualitätsindikatoren Graz (LQI Graz)

– 42 Einzelinterviews, Focusgruppen

Projektentwickler:innen, Bauträgern, Investor:innen, Finanzinstitutionen, Architekt:innen, Gemeinnützige Bauträger, Interessensvertretungen, Makler:innen, Zivilgesellschaft, Ämter Stadt Graz und Land Steiermark



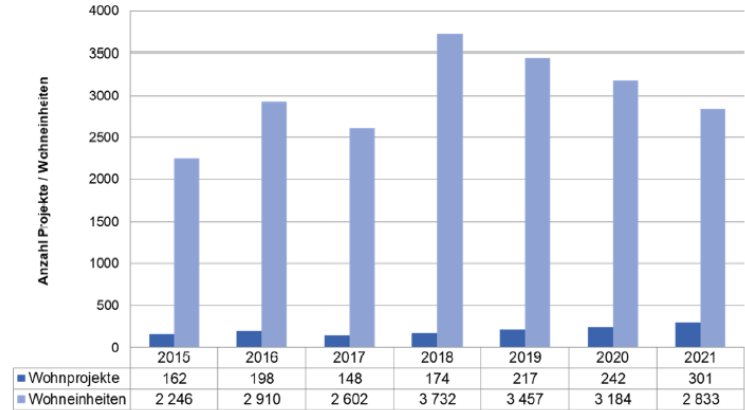
- bis 2017 jährlich um fast 4.000 Personen gewachsen
- hohe Dynamik in den Bezirken Lend, Gries, Eggenberg, Straßgang und Puntigam
- Zweit-/Nebenwohnsitze konstant in den letzten 12 Jahren bei ca. 11%



- Im Zeitraum 2015 bis 2020:
 - **1.141 Wohnbauprojekte** mit mind. 2 Wohneinheiten errichtet
 - **18.131 Wohnungen** errichtet

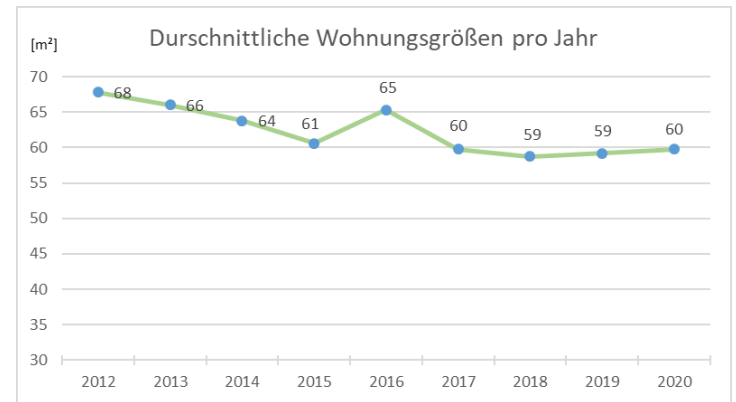
- Je größer die Anzahl der Wohneinheiten je Projekt, desto kleiner sind die Wohnungen im Durchschnitt

Wohnbau in Graz ab 2015

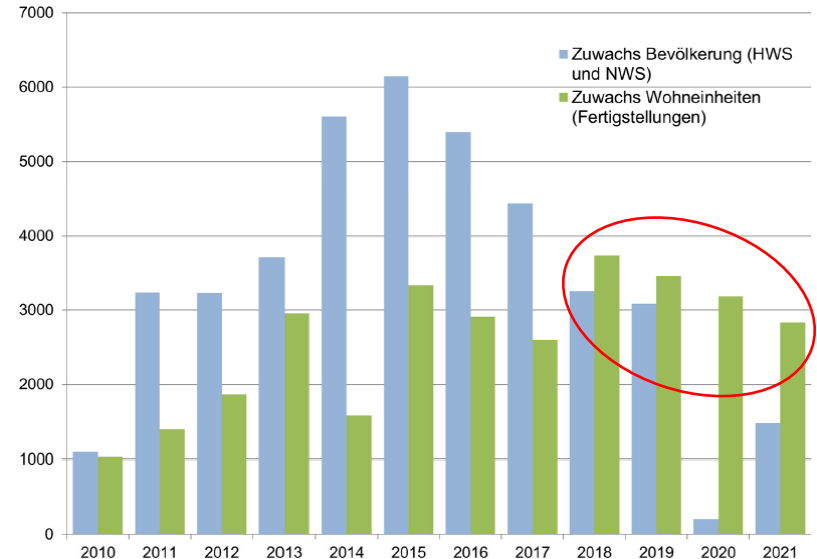


Durchschnittliche Wohnungsgrößen je Wohnprojektklasse und Jahr					
Jahr	Anzahl Projekte	Anzahl Wohnungen	Durchschn. Wohnungsgröße	Durchschn. Wohnraumanzahl	
2015	< 20 Wohnungen	136	67.6	2.79	
	20 - 49 Wohnungen	21	58.2	2.59	
	50 - 99 Wohnungen	2	56.7	2.54	
	> 100 Wohnungen	3	45.6	2.47	
	2018	Anzahl 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	2.54	
> 100 Wohnungen	5	717	50.7	2.58	
2020	< 20 Wohnungen	202	70.4	2.92	
	20 - 49 Wohnungen	36	59.4	2.54	
	50 - 99 Wohnungen	1	88	50.8	2.17
	> 100 Wohnungen	3	468	46	2.05

- derzeitiger **Durchschnitt** der **Wohnungsgrößen** in Graz bei **ca. 69m²**
- **seit 2012** nimmt die **durchschnittliche Wohnungsgröße** im Wohnungsneubau **ab**



- **Typischer Zeitversatz Bevölkerungsentw. > Wohnbauleistung:** bis 2018 Personenzuwachs über Wohnungszuwachs, seither Umkehr



Wohnungsleerstand

Ziel der Studie in Bezug zur Leerstandserhebung:

- *Entwicklung einer Methodik zur Erhebung*
- *Erste pilothafte Anwendung*

- **Methodik: Abgleich der Daten** aus dem **AGWR** und **ZMR** / Abgleich mit **Stromverbrauchsdaten** (Jahresverbrauch) / Erhebung **vor Ort**
- Nur **Neubauten im Zeitraum von 2015 – 2019 untersucht** aufgrund Datenqualität
- **Derzeit keine automatisierte Auswertung möglich** – daher pilothafte Anwendung in zwei Bezirken (Stichprobe ca. 2.500 WE, davon 38 leerstehend).
- Restriktionen beim Einsatz der Stromverbrauchsdaten laut Bescheid der österr. Datenschutzbehörde (DSB)
- **Keine repräsentativen Ergebnisse. Hinweis auf Wohnungen mit geringer Nutzung!**

Entwicklung der Nachfrage

MARKTBEOBACHTUNG

Marktbeobachtungen, Studien:

- *diverse Plattformen wie ImmoScout24, ...*
- *Wohnbund Steiermark*

– **Schwierige Datengrundlagen:**

Keine Graz-spezifischen Datengrundlagen oder Befragungen zur Nachfrageseite vorhanden

– **Meistgesuchte Wohnung in Graz:**

56 m², 2,3 Zimmer mit einer Miete von € 611. Graz hat damit die geringste Zahlungsbereitschaft aller Landeshauptstädte.

– **Nachfrage nach Mikrowohnungen:**

Anstieg gegenüber 2018 und 2019, getrieben von Anlegerinteressen. Nur 36% der Interessent:innen würden selbst darin wohnen (wollen).

– **Weiter zunehmende Bedeutung von Freiflächen:**

89% der Befragten sind auch bereit, für Balkon, Terrasse oder Garten mehr Geld auszugeben

– **Kriterien für Wohnzufriedenheit:**

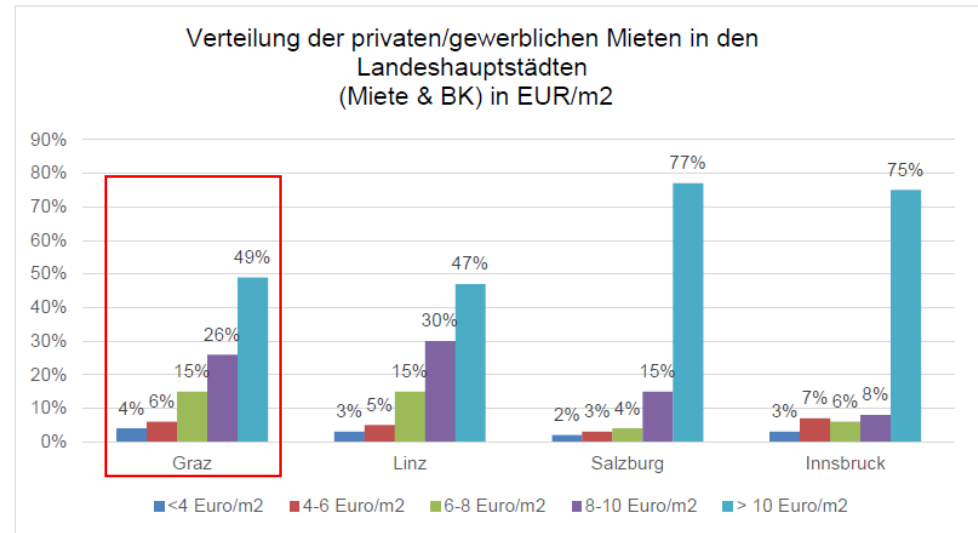
Eigentum, Kosten, Nachbarschaft und Einbindung ins Quartier

Sozioökonomische Aspekte

Vergleich der Rechtsverhältnisse:

- *Mietanteil in Graz relativ niedrig und durch privat/gewerbliche Mietverhältnisse dominiert*
- *Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen nur rund 15% in Graz*
- *Verteilung der Mietpreise in Graz besser im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten*
- *Bei Gebäudebestand bis 1945 Anteil der privaten / gewerblichen Mieten mit 66% besonders hoch*

Städte > 100.000					
Anteil nach Rechtsverhältnis in % (Datenbasis: 2019)	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%
Anteil Miete	61%	77%	64%	76%	58%



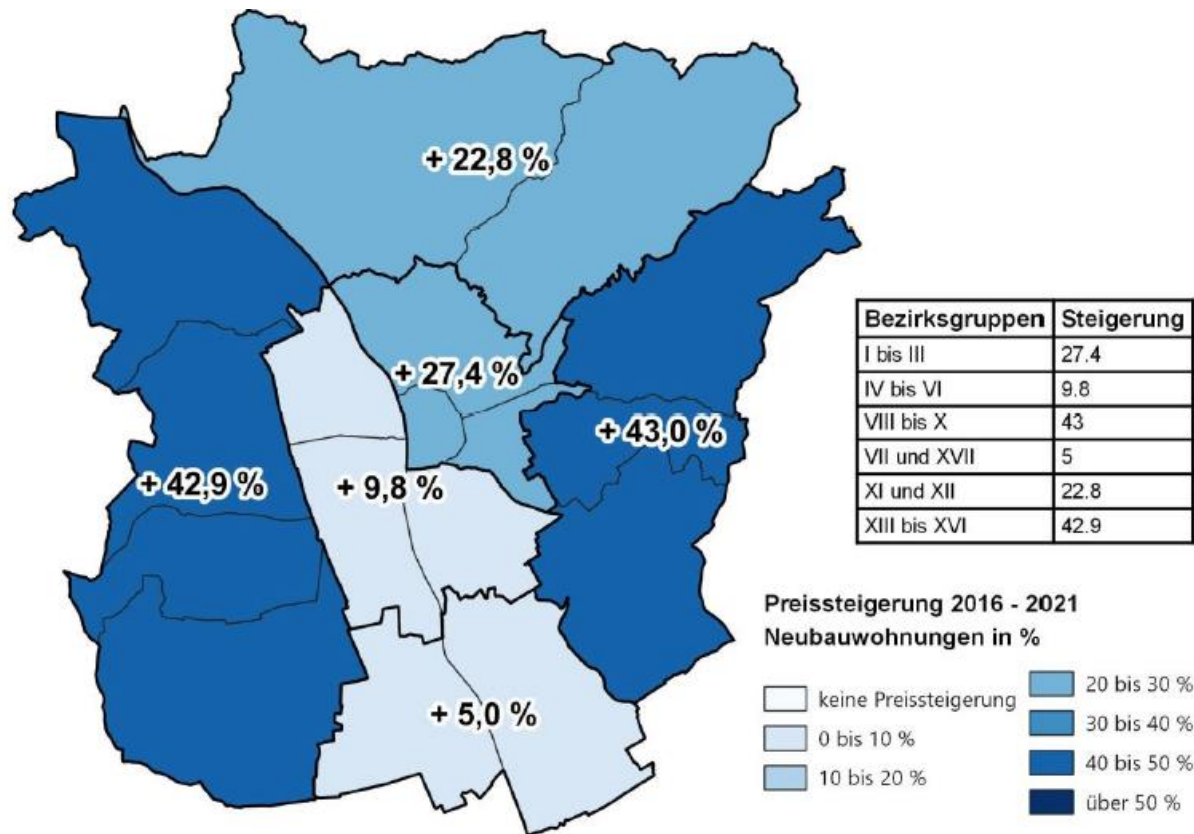
Sozioökonomische Aspekte

Neubauwohnungen (im Eigentum), Preissteigerung 2016-2021

- In jenen Bezirken mit hoher Bauaktivität wie Eggenberg, Wetzelsdorf, Straßgang, etc.

Bestandswohnungen (im Eigentum), Preissteigerung 2016-2021

- Homogenere Verteilung über die Bezirke

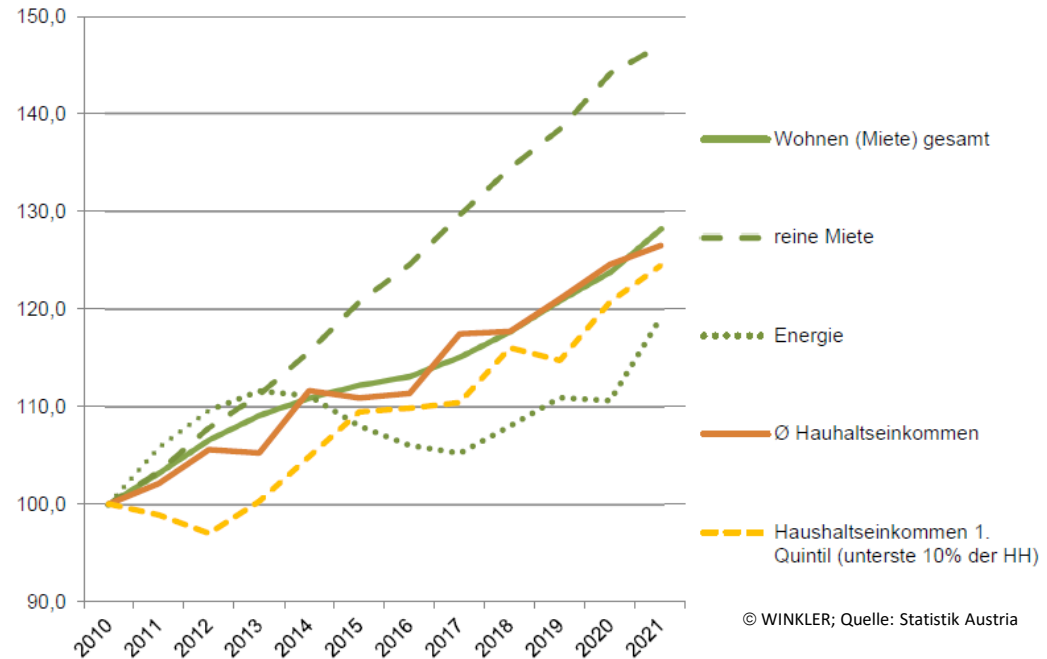


Sozioökonomische Aspekte

Leistungsfähigkeit:

- **Wohnkosten Miete (inkl. Betriebskosten) um 28% gestiegen, reine Mieten um 47% gestiegen**
- geringfügig verschlechterte Wohnkostenbelastung auf Grund moderaten bzw. in einigen Jahren sogar rückläufigen Energiepreisen
- seit 2021 bereits steigende Energiepreise -> aktuelle Energiepreise führen zu massiver Belastung bei den Wohnkosten

VPI Wohnen & Index Haushaltseinkommen in Ö



EU-Standard Armutsgrenze:

Wenn mehr als 40% des Haushaltseinkommen für Wohnen verbraucht wird
in Graz rund 19%
in Österreich rund 9%

Sozioökonomische Aspekte

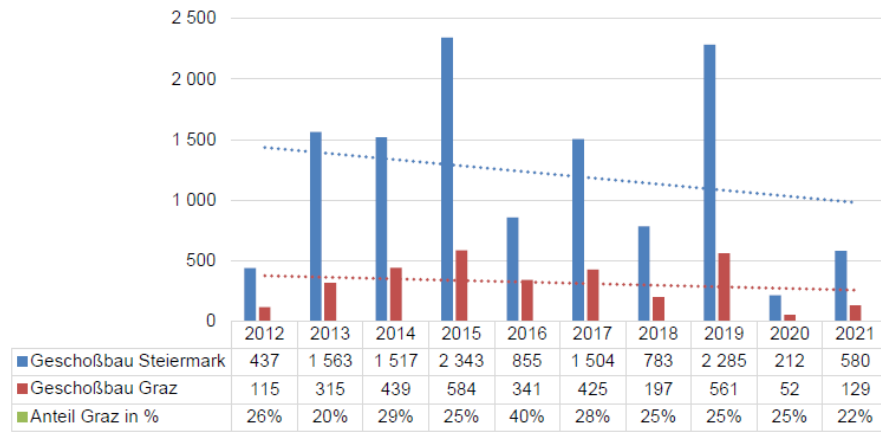
Wohnbauförderung:

- In den letzten 10 Jahren Anteil in Graz bei 26% aller geförderten Wohnungen in der Steiermark
- Gemessen an allen errichteten Wohnungen in Graz lag der Anteil bei rund 10%
- Weiterhin sinkende Tendenz

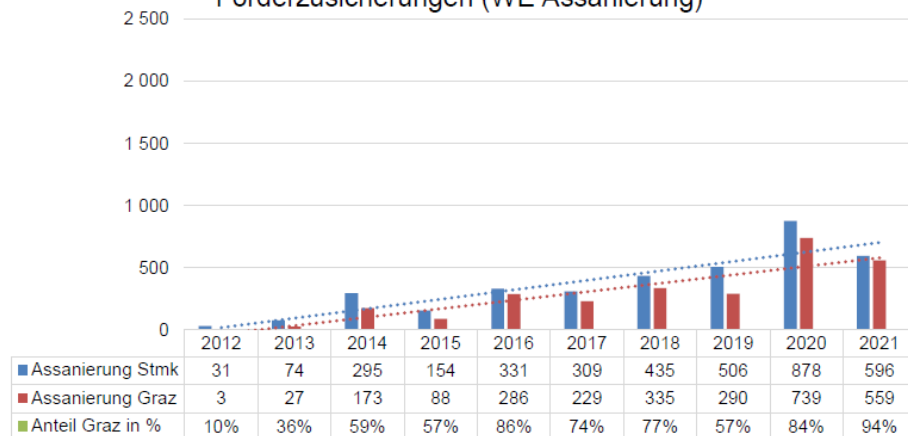
Assanierungsförderung:

- In den letzten 10 Jahren 2.729 Wohnungen in Graz bzw. 76% aller Assanierungen in der Steiermark
- Gemessen an allen errichteten Wohnungen in Graz lag der Anteil bei rund 8%
- Tendenz weiterhin steigend

Förderzusicherungen (WE im geförderten Geschoßbau)



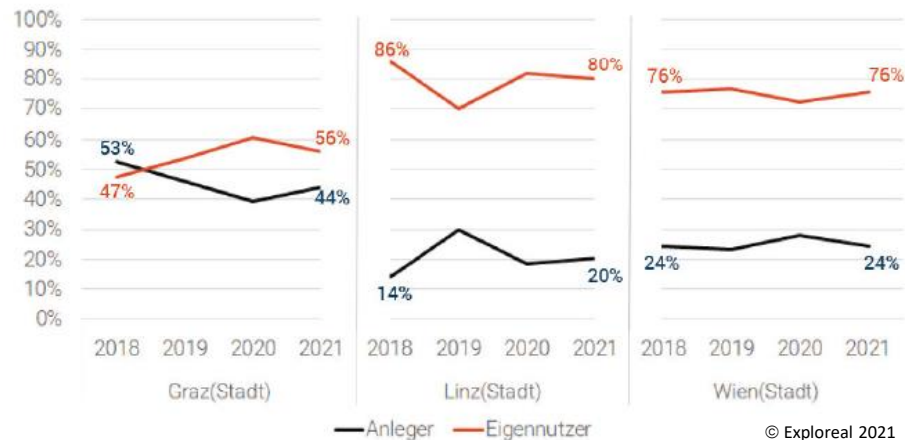
Förderzusicherungen (WE Assanierung)



Sozioökonomische Aspekte

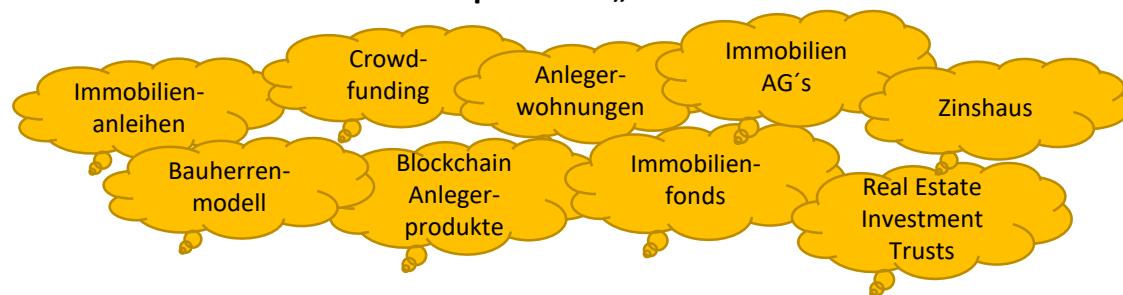
Wohnung als Finanzprodukt

- Für rund 40% aller Wohnungen und Häuser im Eigentum werden in Österreich **derzeit Kredite zurückgezahlt**
- Immobilieninvestitionen durch Versicherungen, Pensionsfonds, Banken, etc.
- Zunehmende Bedeutung private Altersvorsorge
- (bisherige) Niedrigzinspolitik der EZB
- Steuerliche Vorteile (Kauf mit Ust., Est-Stundungen bei Vermietung) -> Anlegerwohnungen



„Anlegesegment“ spielt in Graz im Städtevergleich eine große Rolle

Finanzprodukte „Wohnen“:



4.

FAZIT der Studie



Allgemeines Fazit der Analysen

- **Seit Jahren kontinuierlich starke Steigerung der Boden- und Wohnpreise**

Anmerkung: aktuell erheblich verschärft durch Baukosten, Zinsen, Energie

- **Zunahme von Projekten mit mehr als 50 bzw. 100 Wohneinheiten**

- **sinkende durchschnittliche Wohnungsgrößen**

- **Umsetzungsqualität vor allem beim Freiraum verbesserungswürdig**

- **Bis 2018 weniger Wohnungen errichtet als Zuwachs an Personen, seit 2018 mehr**

Anmerkung: 2022 wieder stärkerer Zuzug

Allgemeines Fazit der Analysen

- **geringer Anteil an gefördertem Wohnbau in Graz**
- **Dynamik des „Finanzproduktes Wohnen“** von globalen Trends beeinflusst: Zinsen steigen, Kreditvergaben/Kreditkriterien, etc.
- **Leerstanderhebung** auf Wohnungsebene **kurz- und mittelfristig nicht möglich**
- Verstärkte **Interdisziplinarität** auf Ebene der Stadtentwicklung und Projektentwicklung angeregt (Ämter, Wettbewerbsjurys, etc.)

5.

HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

(Auswahl)



1. Leistbarkeit

Land

Land

Land

- Ausweitung des kommunalen Wohnbaus
- Mehr geförderter Geschoßwohnbau in Graz
- Soziale Nachhaltigkeit als Kriterium in die Wohnbauförderung
- Adaptierung der Assanierungsförderung (aktuell...)
- Einsatz der Vertragsraumordnung auch für leistbares Wohnen **Ab sofort**
- Vorbehaltsflächen für kommunalen Wohnbau im FLÄWI
- Prüfung der Senkung der Energie- und Betriebskosten im kommunalen Wohnbau für Bedürftige **Ab sofort**

2. Bedarfsgerechtigkeit

- **Hinwirken auf ausreichende Wohnungsgrößen: STEK, Bebauungsplanung**
- **Prüfung von Mobilisierungsmaßnahmen für leerstehenden Wohnraum**

Ab sofort

3. Zusammenleben und Nachbarschaft

Bund

Land

– Einflussnahme auf die Zusammensetzung der Bewohner:innen

– Wohneinbegleitung und dauerhafte Projektbetreuung

4. Grün- und Freiflächen

Land

Land

– **Genaue Festlegungen in den Bebauungsplänen**

Ab sofort

– **Spielplätze in die Bebauungspläne (Raumordnungsgesetz)**

Ab sofort

– **Begriffsdefinition Spielplatz im Baugesetz**

– **Aufbau eines wirksamen Kontroll- und Sanktionsmechanismus**

– **weitere Umsetzung der Grünraum-Offensive**

Ab sofort

5. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Land

- Vermehrt interdisziplinär arbeitenden Stadtverwaltung
- Klare und nachvollziehbare Bebauungsdichteregelung (aktuell...)
- **partizipative Quartiersplanung und -entwicklung**
- **Anwendung von städtebaulichen Verträgen auch für leistbares Wohnen**
- Rücknahme des Rechtsanspruches auf Ausschöpfung der höchstzulässigen Bebauungsdichte

Stadtteil-
Leitbild

Ab sofort

Land

6. Kontrolle

- **Verbesserung der Kontroll- und Sanktionsmechanismen (behördlich und zivilrechtlich)**, damit die angestrebte Qualität auch in der Realität ankommt

7. Monitoring und Forschung

Land

- **Verbesserung des AGWR-Datenbestandes**
- **Vollständige statistische Leerstandserhebung in einem Pilotgebiet**
- **Wiederaufnahme der Wohnbauforschung**

Danke!

