



Gesucht: leistbare Wohnung in schöner,
ruhiger, grüner und zentraler Lage!

Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016

Quelle Titelbild: www.gratis-reports.info

Graz, im November 2016

Bearbeitung:

Mag. Dr. Anna Hagauer (regionalis)

DI Günther Rettensteiner (regionalis)

Mag. David Prabitz (inspire)

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

Mag.^a Edith Zitz (inspire)

regionalis

inspire
thinking

Franziska Winkler
Projekt- & Unternehmensfinanzierungen

Im Auftrag von:

Stadt Graz - Amt für Wohnungsangelegenheiten

Auftragnehmer:

Regionalis Verkehrsplanung und Regionalentwicklung e. U.

Wastiangasse 1/I - 8010 Graz, Austria

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

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

email: office@regionalis.at

UID: ATU47670907, FN: 349382y

www.regionalis.at



Inhaltsverzeichnis

1. Hinführung	4
Einleitung.....	5
Ablauf und Methodik.....	6
2. Wohnungsnachfrage	9
Bevölkerungsentwicklung und Prognosen	10
Aktuelle Trends in der Bevölkerungsentwicklung	17
Sozioökonomie	20
Bevölkerungsgruppen mit speziellen Anforderungen.....	25
Leistbares Wohnen.....	29
3. Wohnungsangebot	33
Wohnungen in Graz.....	34
Gemeindewohnungen	35
Wohnungsleerstand	45
Wohnqualität und Umfeld.....	51
Wohnkosten	52
Aktuelle Trends am Grazer Wohnungsmarkt.....	63
4. Steuerungsinstrumente	66
Subjektförderung.....	67
Objektförderung.....	71
Weitere Steuerungsinstrumente.....	74
5. Szenarien	78
Ausgangslage	79
Mögliche Entwicklungsszenarien	81
6. Maßnahmenvorschläge	84
7. Zusammenfassung	91
8. Alles Weitere	96
Bearbeitungsteam	97
Fokusgruppen und Einzelgespräche.....	100
Literaturverzeichnis	102
Kurzinterviews	106

1. Hinführung



Einleitung

Das Amt für Wohnungsangelegenheiten wurde vom Gemeinderat mit der Erstellung eines Wohnungsberichtes beauftragt, in dem eine umfassende Darstellung der aktuellen Situation und des zukünftigen Bedarfes am Grazer Wohnungsmarkt erstellt werden soll. Zur Unterstützung der Arbeiten wurde mit Schreiben vom 29. April 2016 ein externer Forschungsauftrag zur Erstellung der Grundlagen für den Bericht an ein interdisziplinäres Team unter der Leitung des Büros regionalis in Graz erteilt.

Hintergrund bilden die dynamischen Entwicklungen am Wohnungsmarkt: seit Beginn des 21. Jahrhunderts steigt die Bevölkerungszahl in Graz kontinuierlich an. Betrug die Zahl der Wohnbevölkerung (das sind die hauptwohnsitzgemeldeten Personen in Graz) gegen Ende der 1990er-Jahre ca. 240.000, so ist diese Zahl bis Ende 2015 auf 282.479 gestiegen. Das entspricht einer Zunahme um ca. 17,7% (bzw. einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme von ca. 1,15%, wobei die stärkste Bevölkerungszunahme von 2014 auf 2015 mit 2,15% zu verzeichnen war).

Dieses rasche Wachstum der Bevölkerung, das sich hauptsächlich aus den internationalen Wanderungsbewegungen speist, bringt neue Herausforderungen für die Wohnversorgung. Aufgrund des begrenzten Siedlungsraumes der Stadt Graz führt der zunehmende Wohnbau zu steigenden Bodenpreisen, die auf die Wohnungspreise durchschlagen. Parallel dazu sind Wohnungen in den letzten Jahren beliebte Anlageobjekte geworden, was den Druck auf den Wohnungsneubau und auf die Preisentwicklung zusätzlich erhöht hat.

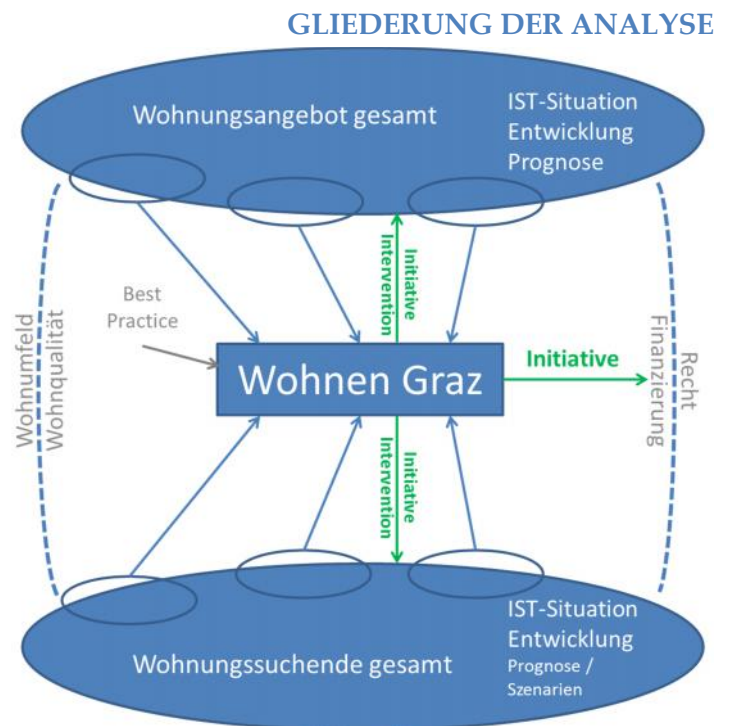
Als Folge dieser Entwicklung stehen immer mehr Menschen vor der Situation, dass sie sich mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln nicht mehr den Wohnraum leisten können, den sie sich wünschen. Immer öfter wird das Schlagwort vom „leistbaren Wohnen“ strapaziert, wobei diese Diskussion nicht mehr nur auf die einkommensschwache Bevölkerung beschränkt ist.

Das Interesse am Wohnungsbericht war von Beginn an groß, da viele GesprächspartnerInnen und Akteure am Wohnungsmarkt verlässliche Zahlen und Trendeinschätzungen für ihre weitere Arbeit erwarten.

Ablauf und Methodik

Ablauf

Dieser Bericht gliedert sich im Wesentlichen in drei Teile. Zuerst wird versucht, den Grazer Wohnungsmarkt mit möglichst vielen Facetten zu beschreiben und zu analysieren. Die genaue Betrachtung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot gibt einen Überblick über die Mechanismen des Grazer Wohnungsmarktes. Zusätzlich werden rechtliche und finanzielle Steuerungsinstrumente angesprochen, diese werden als verbindendes Element zwischen Wohnungsangebot und Wohnungssuchende verstanden. Zu den einzelnen Themen wurden Daten, Fakten und Informationen mit verschiedenen Methoden, welche unten beschrieben werden, gesammelt.



Quelle: eigene Bearbeitung

Anschließend werden mögliche Szenarien entwickelt. Auf Basis dieser Bestandsaufnahme werden Maßnahmenvorschläge formuliert, wie die Stadt Graz in Hinblick auf leistbares Wohnen die Herausforderungen der Zukunft bewerkstelligen kann.

Datensammlung und Recherche

Da die Beschreibung des Grazer Wohnungsmarktes ein wesentlicher Bestandteil dieses Berichtes ist, wurde versucht, möglichst viele Daten und Fakten rund um das Wohnen und die Akteure am Wohnungsmarkt zu sammeln. Dazu wurden diverse Internetquellen, Fachliteratur sowie rechtliche Grundlagen verwendet, wobei zu großen Teilen auf Informationen und Auswertungen der offiziellen Statistiken (Stadt Graz, Land Steiermark, Statistik Austria) sowie auf Datengrundlagen von mehreren Abteilungen der Stadt Graz zurückgegriffen wurde.

Fokusgruppen

Da das Thema Wohnen und Wohnungen in Graz sehr vielschichtig und komplex ist, versuchte das Bearbeitungsteam möglichst viele Meinungen und Zugänge von Personen einzuholen, die sich beruflich mit diesem Thema beschäftigen. Dies geschah anhand der qualitativen Erhebungsmethode der Fokusgruppen und mit ergänzenden Einzelgesprächen.

Das Team lud, in Abstimmung mit dem Auftraggeber, zu zwei Fokusgruppen ein: Eine mit Personen, die Wohnungssuchende unterstützen und begleiten, die zweite mit Personen, die mit der Wohnraumbereitstellung befasst sind. Insgesamt wurden vier Termine abgehalten. In der ersten Runde wurden die TeilnehmerInnen gebeten positive und negative Aspekte sowie Verbesserungsvorschläge zu nennen. Diese Treffen fanden sehr frei mit loser Struktur statt. In der zweiten Runde wurden die Gruppen mit den Ergebnissen des Berichts, somit auch mit den Aussagen der jeweils anderen Fokusgruppe, konfrontiert. Die Erkenntnisse aus den Fokusgruppen sind in die einzelnen Kapitel einfließen, sie sind jedoch absichtlich nicht als solche erkenntlich gemacht.

Einzelgespräche und Telefonate

Die ergänzenden Einzelgespräche (teils leitfadengestützt) und Telefonate wurden hauptsächlich mit VertreterInnen von öffentlichen Stellen (BMWFW, Land Steiermark und Stadt Graz) und von NGOs geführt. Mit diesen Gesprächen wurde versucht, die Mechanismen und Trends des Grazer Wohnungsmarktes besser zu verstehen und somit besser beschreiben zu können.

Kurzinterviews - Gespräche im Wohnungsamt als Partizipationselement

Um einen möglichst umfassende Blick auf den Wohnungsmarkt werfen zu können wurden außerdem kurze Gespräche mit aktuell wohnungssuchenden Personen im Wohnungsamt geführt. Sie fanden am 9. August 2016 von 8 Uhr bis 9 Uhr statt. Dabei wurden Personen, die zur Beratung kamen, um ein kurzes Gespräch (2-3 Minuten) nach ihrer Beratung gebeten. Die Fragen richteten sich nach der derzeitigen Wohnsituation, nach Suchpraktiken sowie nach Erfahrungen am Wohnungsmarkt und mit dem Wohnungsamt.

2. Wohnungsnachfrage



Im folgenden Abschnitt werden einige Parameter analysiert, die die Möglichkeiten der Bevölkerung am Grazer Wohnungsmarkt beschreiben. Hier gehen wir vor allem auf die Entwicklungen und Prognosen der Bevölkerungszahlen ein. Angeschlossen werden aktuelle Trends, die in Gesprächen und Interviews geäußert wurden.

In weiterer Folge werden die sozioökonomischen Rahmenbedingungen beschrieben, werden Rollen von Personengruppen mit besonderen Anforderungen erläutert und es wird schlussendlich ein Überblick über den Begriff „leistbares Wohnen“ – mit Parametern, die diesen Begriff beschreiben – gegeben.

Bevölkerungsentwicklung und Prognosen

In der Statistik wird unterschieden zwischen Wohnbevölkerung (das sind alle Personen mit Hauptwohnsitz in Graz) und der anwesenden Bevölkerung (alle Personen mit Hauptwohnsitz, Nebenwohnsitz oder ohne Wohnsitz in Graz). Die unten angeführten Zahlen stammen aus den Volkszählungen (1951 – 2011) sowie aus dem ZMR (Zentrales Melderegister) der Stadt Graz.

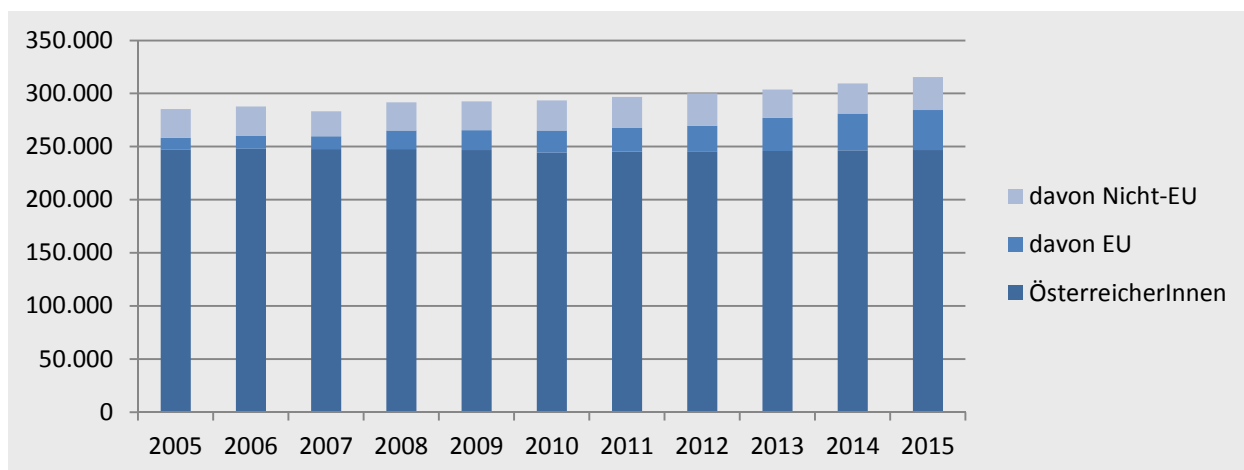
Langfristige Bevölkerungsentwicklung

Die langfristige Entwicklung zeigt, dass die Wohnbevölkerung der Stadt Graz nach einem Höchststand Ende der 60er Jahre bis ca. 2000 abgenommen hat. Erst seit der Jahrtausendwende gibt es eine positive Dynamik, die in den letzten Jahren besonders stark war. Interessant ist auch, dass sich die Zahl der Frauen und Männer langsam angleicht. In Graz gab es 2006 in etwa wieder gleich viele EinwohnerInnen wie bereits 1974, seit 2006 wächst die Stadt kontinuierlich.

Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren

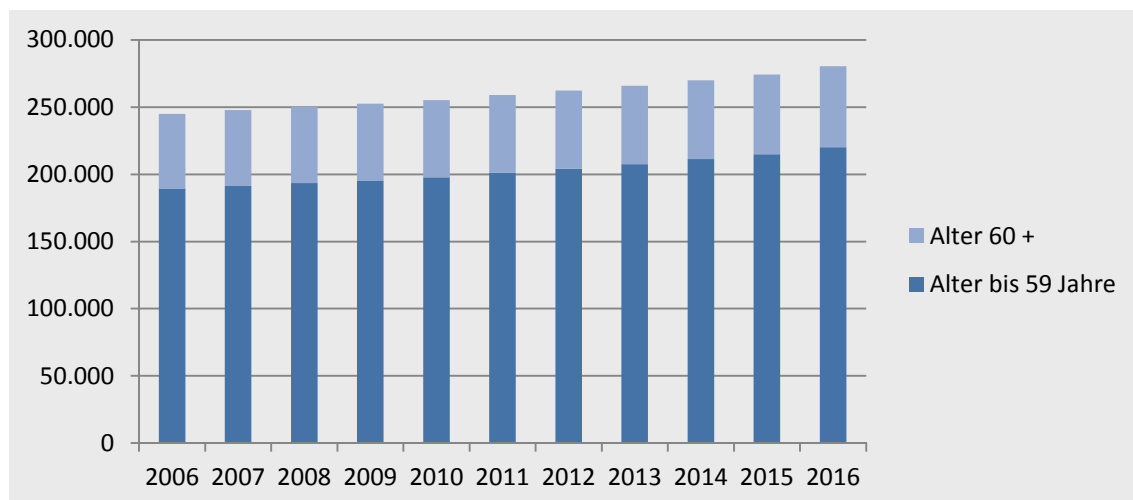
Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre, differenziert nach Staatsbürgerschaften, zeigt, dass das Wachstum hauptsächlich durch Personen erfolgt, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen. Die Zahl der ÖsterreicherInnen in Graz blieb in diesem Zeitraum annähernd konstant. Das größte Wachstum kann bei der Gruppe der Personen mit anderen EU-Staatsbürgerschaften beobachtet werden. Über 5.000 EinwohnerInnen weisen dabei folgende Staatsbürgerschaftsgruppen auf: Rumänien, Deutschland, Bosnien und Herzegowina, Kroatien sowie Türkei. Bei diesen sechs Gruppen gab es von 2013 bis 2015 einen Zuwachs von 4.818 Personen, wobei der mit Abstand größte Zuwachs durch rumänische StaatsbürgerInnen erfolgte.

ENTWICKLUNG DER ANWESENDEN BEVÖLKERUNG NACH STAATSBÜRGERSCHAFT



Quelle: Stadt Graz, Präsidiabteilung

Die Gruppe der über 60-jährigen wächst, allerdings nicht so stark wie die Wohnbevölkerung der Stadt Graz. Das heißt, die Wohnbevölkerung wird jünger.



Quelle: Stadt Graz, Präsidiabteilung

Hinsichtlich der Veränderungen der Haupt- und Nebenwohnsitze kann festgestellt werden, dass die Hauptwohnsitze seit 2006 kontinuierlich zwischen ein und zwei Prozentpunkte ansteigen, während die Nebenwohnsitze vor allem bis 2012 deutlich zurückgegangen sind. Seit 2012 ist auch hier wieder ein leichtes Wachstum bemerkbar.

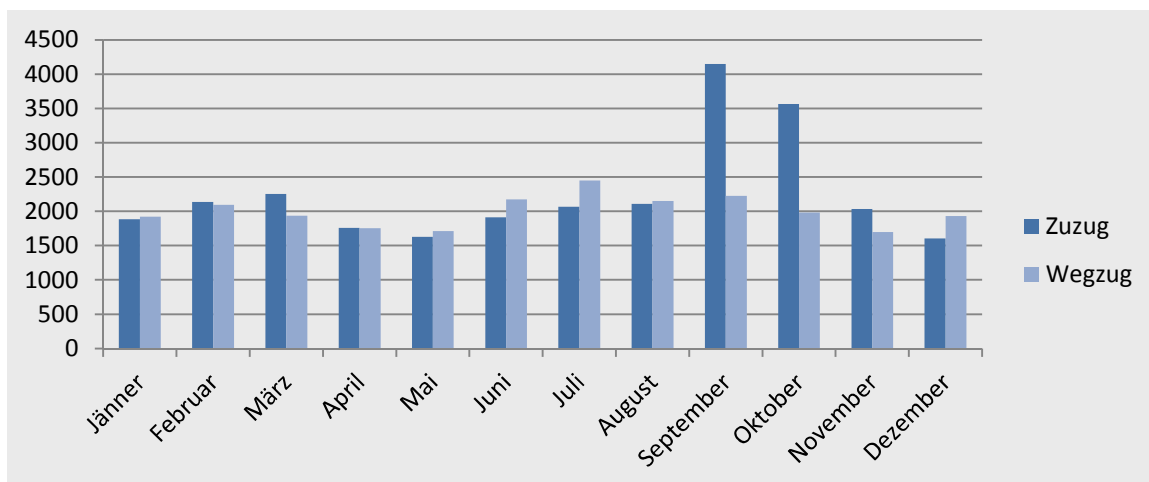
PROZENTUALE VERÄNDERUNG DER HAUPT- UND NEBENWOHNSITZE

Jahr	Hauptwohnsitze	Nebenwohnsitze
2006	1,07 %	-0,95 %
2007	1,10 %	-2,24 %
2008	0,99 %	-1,51 %
2009	1,00 %	-4,75 %
2010	1,81 %	-10,45 %
2011	1,68 %	-3,94 %
2012	0,90 %	2,93 %
2013	0,98 %	3,02 %
2014	1,67 %	3,12 %
2015	2,15 %	0,52 %

Quelle: Stadt Graz, Präsidiabteilung

Aufgrund der Daten der Zu- und Wegzüge kann festgestellt werden, dass pro Monat in Graz um die 2.000 Personen zuziehen und wegziehen. Über das Jahr gesehen sind diese Zahlen relativ konstant. Mit Ausnahme der Monate September und Oktober, in diesen beiden Monaten verdoppeln sich die Zuzüge beinahe. Offensichtlich ziehen zu dieser Zeit vermehrt Studierende zu.

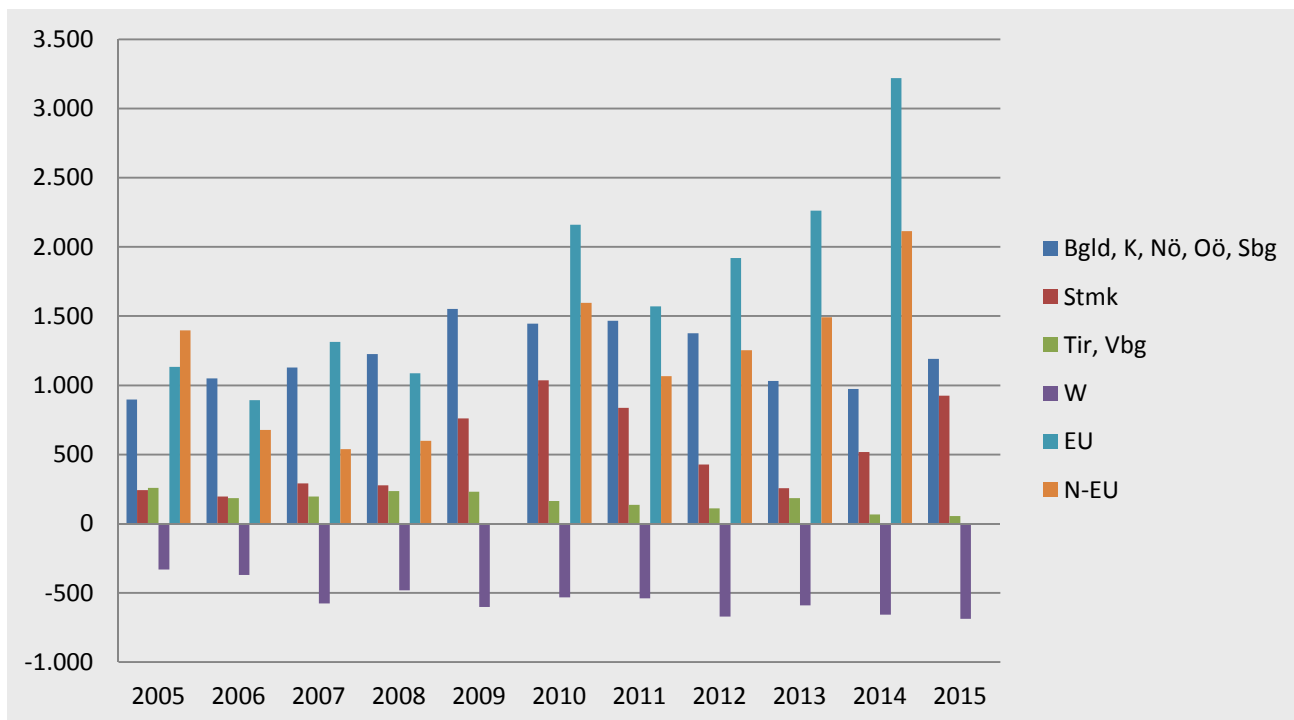
DURCHSCHNITTLICHE ZUZÜGE UND WEGZÜGE PRO MONAT 2015



Quelle: Stadt Graz, Präsidiabteilung

Bei den Wanderungsbewegungen der letzten 10 Jahre fällt auf, dass die wesentlichen Wanderungsgewinne seit 2013 durch Zuwanderung aus EU-Ländern sowie aus Nicht-EU-Ländern resultieren (für 2009 und 2015 liegen keine vollständigen Daten vor).

WANDERUNGSGEWINNE UND VERLUSTE NACH HERKUNFT



Quelle: Stadt Graz, Präsidiabteilung

Dagegen bleibt die Zuwanderung aus den ländlichen Regionen der Steiermark und aus den anderen Bundesländern im Jahresverlauf weitgehend konstant. Eine leichte Steigerung ist bei der Abwanderung aus Graz in Richtung Wien festzustellen.

Bevölkerungsstand 31.12.2015

Am 31.12.2015 setzte sich die anwesende Grazer Bevölkerung (315.464 Personen) folgendermaßen zusammen:

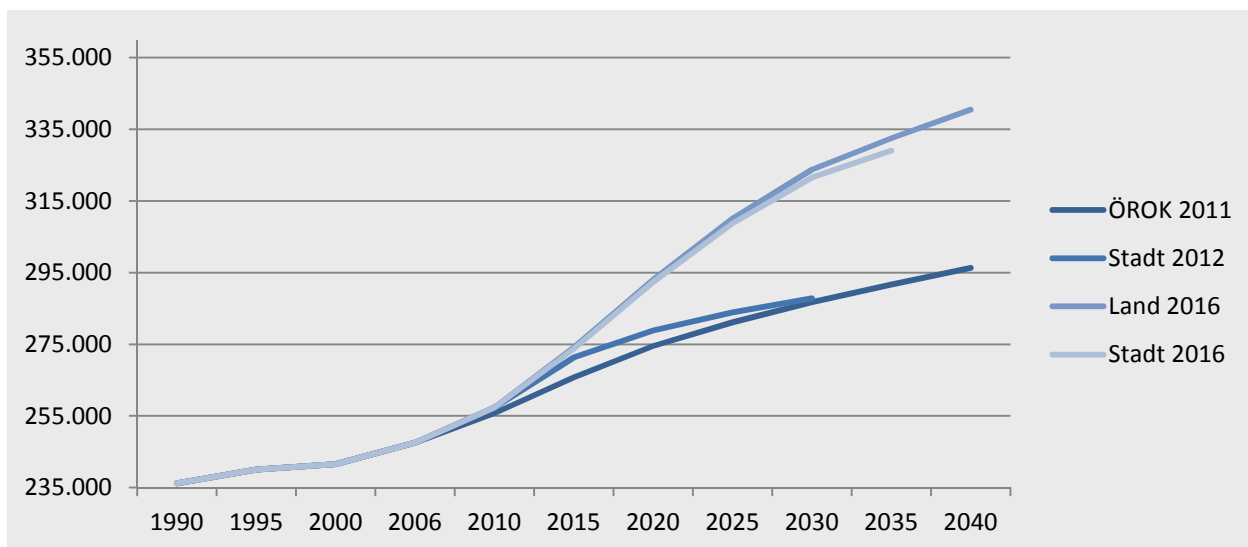
- 282.479 Personen waren mit Hauptwohnsitz gemeldet (89,5%)
- 32.523 Personen waren mit Nebenwohnsitz gemeldet (10,5%)
- 462 Personen waren ohne Wohnsitz gemeldet
- 154.472 Personen waren Männer (48,9%)
- 160.992 Personen waren Frauen (51,1%)
- 246.879 hatten die österreichische Staatsbürgerschaft (78,3%)
- 68.585 hatten keine österreichische Staatsbürgerschaft (21,7%), davon hatten 37.610 eine EU-Staatsbürgerschaft und 30.975 hatten keine EU-Staatsbürgerschaft.
- Die fünf größten Staatsbürgerschaftsgruppen:
 - Bosnien und Herzegowina (6.306)
 - Kroatien (5.928)
 - Rumänien (5.915)
 - Deutschland (5.899) und
 - Türkei (5.048)
- Von 2013 auf 2014 gab es einen Wanderungsgewinn von 5.592 Personen (30.242 Zuzug und 24.650 Wegzug) und einen Geburtenüberschuss von 482.
-

Bevölkerungsprognosen

Die Bevölkerungsprognosen für Graz unterscheiden sich stark, je nachdem ob sie vor oder nach 2012 erstellt wurden. Bis 2012 wurde mit einem kontinuierlichen moderaten Bevölkerungsanstieg gerechnet, sodass die Zahl der Wohnbevölkerung bis 2040 auf knapp unter 300.000 ansteigt.

Aufgrund der starken Dynamik der letzten Jahre zeigen die neuen Prognosen, dass die Zahl der Wohnbevölkerung schon viel früher die Grenze von 300.000 überschreitet und auf bis zu 340.000 Personen im Jahr 2040 ansteigen kann.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN FÜR GRAZ IM VERGLEICH



Quellen: Stadt Graz, Land Steiermark, ÖROK

Die Landesstatistik hat die im Jahr 2015 erschienene bundesweite Bezirksprognose der ÖROK auf die durch die Gemeindestrukturreform geänderten Bezirksgrenzen umgerechnet und zusätzlich auf die neuen Gemeinden heruntergebrochen. Dieser Prognose liegen allerdings die hohen Zuwachsraten der letzten Jahre zugrunde.

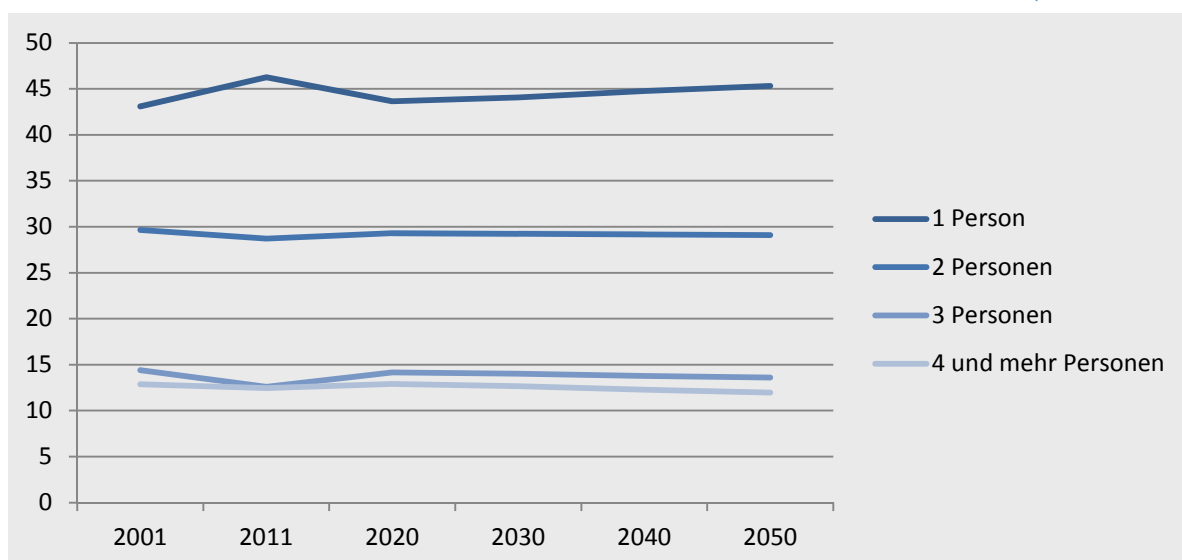
Für die Landeshauptstadt Graz und das suburbane Umland wird ein starkes Bevölkerungswachstum vorausgesagt. Hingegen müssen die obersteirischen Bezirke und die strukturschwachen Peripheriegebiete mit deutlichen Rückgängen rechnen, besonders bei Menschen im Erwerbsalter. Es wird dort etwa ab 2020 zu einem spürbaren Mangel an potentiellen Arbeitskräften kommen.

Der Bezirk Graz-Stadt wird laut Prognose ÖROK/Land 2015 bis 2050 den größten Bevölkerungsanstieg (+28,2 Prozent, +77.241 EinwohnerInnen) verzeichnen, gefolgt von Graz-Umgebung mit +12 Prozent (+17.626 EinwohnerInnen). Im Jahr 2020 sollen ca. 293.000 EinwohnerInnen erreicht werden, im Jahr 2030 werden es schon knapp 324.000 Personen sein.

Graz wird weiterhin eine relativ „junge“ Stadt bleiben, denn das Durchschnittsalter wird bis 2031 „nur“ auf 42,3 Jahre steigen (von derzeit 40,9). Grund für diese Entwicklung wird der Geburtenüberschuss und die anhaltende Zuwanderung sein. Die Bevölkerungsprognose beschreibt außerdem, dass die im Ausland geborene Bevölkerung deutlich stärker wachsen wird als die Gesamtbevölkerung. So wird 2031 der Anteil der im Ausland geborenen GrazerInnen 25% betragen.

Abschließend wird noch auf eine Prognose eingegangen, die sich auf die prozentuale Verteilung der Haushaltsgrößen in Graz bezieht. Hier sind in allen Haushaltsgrößen in etwa gleich große Steigerungsraten zu erwarten. Ein überproportionales Wachstum der Ein-Personen Haushalte wurde hier nicht nachgewiesen.

ANTEIL DER HAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖSSEN (PROZENT)



Quelle: Landesstatistik Steiermark

Aktuelle Trends in der Bevölkerungsentwicklung

An dieser Stelle werden Trends beschrieben, die im Zuge der Bearbeitung aus diversen Quellen (Analyse der vorhergehenden Kapitel, Einzelgespräche, Fokusgruppen,...) an das Bearbeitungsteam herangetragen wurden.

1. Bevölkerungswachstum

Die detaillierte Auswertung der Veränderungen bei der anwesenden Bevölkerung zeigt noch keine Trendänderung – der Zuzug nach Graz hält auch im ersten Halbjahr 2016 unvermindert an.

Betrachtet man die Zusammensetzung der zuwandernden Bevölkerung, gibt es einen eindeutigen Trend: während der Zuzug aus der Steiermark und dem übrigen Österreich seit vielen Jahren konstant ist, wird das Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren zu einem zunehmenden Teil von zuwandernden Personen aus der EU sowie aus Nicht-EU Ländern getragen. Nur Richtung der Bundeshauptstadt Wien verliert Graz pro Jahr ca. 600 Personen.

Diese Entwicklung verändert die Struktur der Haushalte in Graz (diese werden größer), die Struktur der Bevölkerung (diese wird jünger) und damit mittelfristig die Nachfrage nach Gemeindewohnungen: die NachfragerInnen benötigen immer öfter größere Wohnungen (Haushalte mit mehreren Kindern).

2. Altersstruktur

Graz weist eine kontinuierlich steigende Anzahl älterer Menschen auf. Laut Armutsbericht Steiermark aus dem Jahr 2016 liegt die Armutsgefährdung älterer Männer (65 Jahre +) gemäß den Ergebnissen der gesamteuropäische Sozialerhebung EU-SILC 2014 bei 11%, diejenige älterer Frauen (65 Jahre +) sogar bei 16%. Dies gilt insbesondere für alleinlebende ältere Frauen. Die prekäre finanzielle Situation speziell von älteren Frauen - immer in Verbindung mit dem sozioökonomischen Status und der Bildung - belegt neben vielen anderen Forschungen auch die 2013/2014 erstmals

durchgeführte Österreichische Interdisziplinäre Hochaltrigenstudie, die die Lage in Wien und Steiermark bearbeitete. Grazspezifische Zahlen liegen nicht vor.

3. Haushalte mit geringem und sehr geringem Einkommen

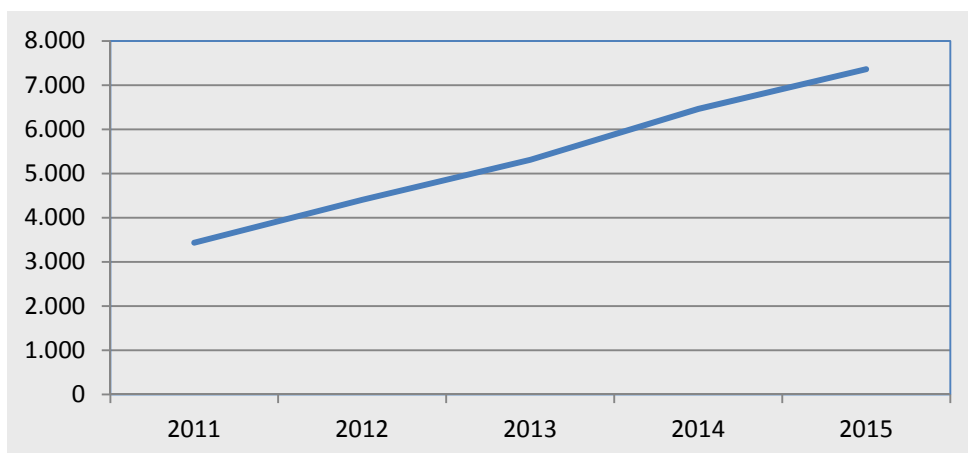
Aufgrund der Struktur der Zuwanderung, dem kontinuierlichen Anstieg von Teilzeitbeschäftigungen und den Reallohnverlusten der letzten Jahre steigt der Anteil von Haushalten mit geringem Einkommen.

Im Sozialbericht 2013 – 2014 des Sozialministeriums wurde festgestellt, dass die Kluft zwischen „arm“ und „reich“ immer weiter aufgeht. Der Trend der Verschlechterung setzt sich fort: 20% der Beschäftigten haben nur mehr 1,9% der Bruttobezüge bekommen.

4. Bedarfsorientierte Mindestsicherung

Folgende Zahlen des Sozialamtes belegen die steigende Anzahl der Bedarfsgemeinschaften, die im jeweiligen Jahr die Bedarfsorientierte Mindestsicherung bezogen haben. In der Steiermark gibt es die Besonderheit, dass auch noch Leistungen aus der „offenen Sozialhilfe“ ausgezahlt werden, die in geringem Ausmaß u.a. zur Existenzsicherung von spezifischen Gruppen von MigrantInnen gewährt wird.

MINDESTSICHERUNG IN GRAZ – ANZAHL DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN



Quelle: Stadt Graz, Sozialamt

5. MigrantInnen

MigrantInnen sind ein höchst heterogener Teil der Gesellschaft, weshalb verallgemeinerbare Aussagen nicht leicht zu treffen sind. Zusammenfassend lässt sich jedoch folgendes feststellen: Die Ergebnisse des EU-SILC 2014 zeigen, dass generell migrantische Haushalte mit mindestens 22% eine deutlich höhere Armutsgefährdung als nicht-migrantische Haushalte aufweisen. Laut „migration & integration. zahlen. daten. indikatoren 2016“ liegt eine geringere migrantische Erwerbstätigkeit im Vergleich zu ÖsterreicherInnen vor, speziell, was die weibliche Erwerbsbeteiligung betrifft (Migrantinnen: 58%, Österreicherinnen: 70% erwerbstätig). Einen starken Einfluss hat die Herkunft, wobei Personen mit türkischer bzw. Drittstaats-Herkunft die schlechteste Erwerbsbeteiligung aufweisen. MigrantInnen erfahren verschiedene Formen der strukturellen Ausgrenzung und Diskriminierung in allen lebensweltlichen Bereichen, somit auch, was ihren Zugang zu Beschäftigung und zu Wohnraum betrifft. *Sollten wir diese Kausalität nicht stärker herausarbeiten?*

6. Asylberechtigte

Derzeit leben in der Steiermark ca. 11.500 AsylwerberInnen, davon ca. 3.000 in Graz. Aufgrund der aktuellen Anerkennungsquoten kann davon ausgegangen werden, dass ca. 50% einen positiven Asylbescheid bekommen. Durch der Wanderungsbewegungen der Asylberechtigten innerhalb von Österreich (Trend in Richtung Großstädte) ist zu erwarten, dass ca. 500 der derzeitigen AsylwerberInnen als Asylberechtigte in Graz bleiben werden, zusätzlich werden ca. 1.000 Asylberechtigte aus den steirischen Bezirken nach Graz zuwandern. Somit werden in den nächsten Jahren ca. 1.500 – 2.000 Personen in Graz wohnversorgt werden müssen. Davon wird erfahrungsgemäß ein Teil in der bisherigen Wohnversorgung bleiben, bei Verwandten / Bekannten unterkommen, sodass maximal 750 – 1.000 Personen auf den Wohnungsmarkt kommen werden. Nicht abschätzbar ist jedoch, welche Dynamik der Familiennachzug mit sich bringen wird, der diese Anzahl beeinflussen wird.

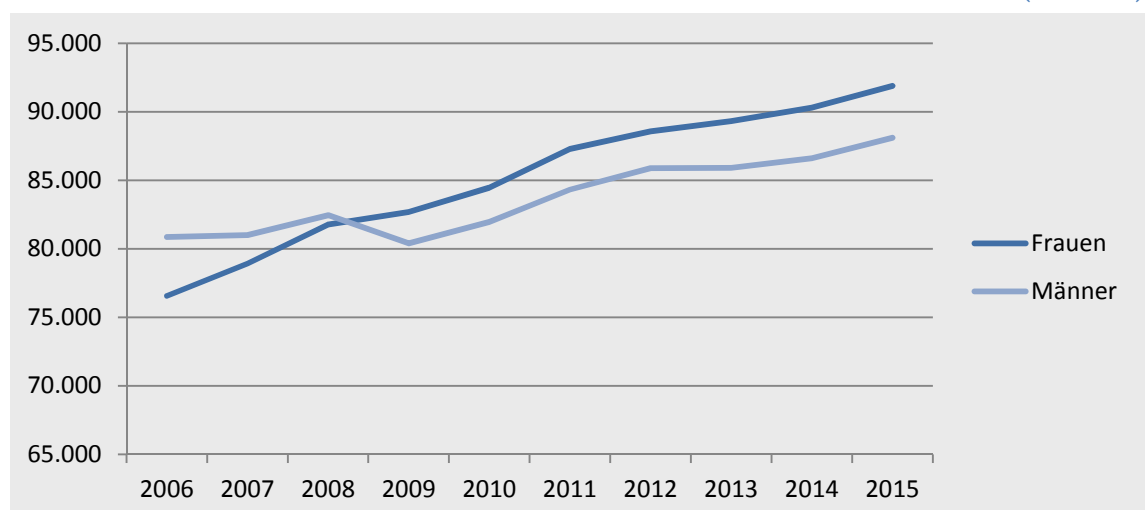
Sozioökonomie

Die Wirtschaftsstruktur von Graz ist, einem städtischen Ballungszentrum entsprechend, durch einen hohen Anteil des Dienstleistungssektors dominiert (knapp 85 %). Von hoher Bedeutung sind neben dem öffentlichen Bereich wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (Ingenieurbüros, Architektur), der Handel sowie Tourismus und Finanzdienstleistungen. Stärker als in anderen Städten ist die Wirtschaft in Graz aber auch industriell und gewerblich geprägt. Neben der Baubranche sind insbesondere der stark exportorientierte Automobil(zuliefer)bereich sowie der Maschinenbau und die Elektronik von Bedeutung. Die Grazer Wirtschaft ist durch Großbetriebe geprägt. Rund 55 % der in Graz unselbstständig Beschäftigten arbeiten in Betrieben mit mehr als 250 Beschäftigten. In der gesamten Steiermark sind es rund 40%.

Beschäftigung und Erwerbsarbeitslosigkeit

Die Beschäftigung in der Stadt Graz entwickelte sich deutlich besser als im gesamten Bundesland. Die Zahl der unselbstständig Beschäftigten wuchs in Graz in den 10 Jahren bis 2015 mit rund 15% deutlich stärker als der Landesdurchschnitt (plus rund 10%). Männer arbeiten eher vollzeitbeschäftigt, aber auch in Branchen, die von Konjunkturzyklen betroffen sind, was auch den Rückgang der Beschäftigung nach der Wirtschaftskrise 2008 erklärt. Frauen waren davon wenig betroffen und weisen einen stetigeren Anstieg an der Erwerbsarbeit auf. Allerdings ist auch der Anteil an Teilzeitbeschäftigten deutlich höher als bei Männern.

UNSELBSTÄNDIG BESCHÄFTIGTE GRAZ (STADT)

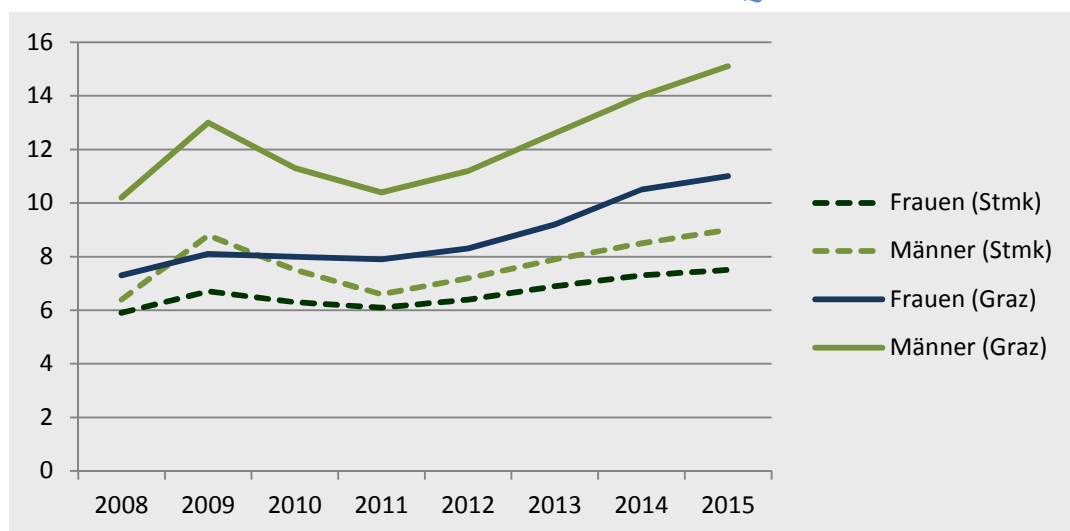


Quelle: HVSV

Von den rund 180.000 unselbständig Beschäftigten hatten 2015 knapp 94.000 Personen ihren Wohnsitz auch in Graz, der Rest pendelt ein.

Mit der Zahl der Beschäftigungsausweitung stieg aber (angesichts des seit der Wirtschaftskrise 2008 niedrigen BIP-Wachstums) auch die Zahl der Arbeitslosen. Mehr als 14.000 Personen waren 2015 in Graz arbeitslos (davon 5.600 Frauen). Die Arbeitslosenquote erreichte bei den Frauen 2015 11%, bei den Männern 15,1%, im Durchschnitt 13,2%.

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE IM VERGLEICH



Quelle: WIBIS

Im Städtevergleich wird die Arbeitslosenquote lediglich von Wien übertroffen (13,5 %), die anderen städtischen Zentren Österreichs weisen eine zum Teil deutlich geringere Quote auf (Linz 8 %, Innsbruck 6,9 %, Salzburg 6,3 %).

Eine vom AMS Steiermark, der WK Steiermark und der Stadt Graz in Auftrag gegebene Studie, bei der die Stadt Graz mit dem oberösterreichischen Zentralraum und der Stadt Linz verglichen wird, führt dies auf strukturelle Unterschiede zurück, u.a. auf:

- die dynamischere Bevölkerungsentwicklung in Graz, die einen höheren Druck auf den Arbeitsmarkt ausübt, während sich in Oberösterreich das Bevölkerungswachstum auf mehrere Bezirke verteilt
- in Graz gibt es anteilig an der Gesamtbevölkerung im Vergleich zu Linz mehr junge Personen, die auf den Arbeitsmarkt kommen, sowie
- die höhere Bedeutung der wissensintensiven und spezialisierten Dienstleistungen und Produktionen in Graz durch die große Bedeutung der

Universitäten und Fachhochschulen mit hoch qualifizierten Arbeitsplätzen, während Linz industrieller orientiert und die Arbeitskräftenachfrage breiter gefächert ist (nach verschiedenen Qualifikationen, die auch zwischen den Wirtschaftssektoren leichter wechseln können).

Auffällig ist der Anstieg der Langzeitarbeitslosigkeit (Personen, die länger als 12 Monate arbeitslos vorgemerkt sind) von rund 600 im Jahr 2014 auf rund 2.200 Personen im Jahr 2015. Dieser ist auf eine Rücknahme der Schulungsmaßnahmen beim AMS zurückzuführen, welche die Dauer der Arbeitslosigkeit unterbricht. Dieser statistische Effekt ist österreichweit zu beobachten.

Da laut Mittelfristprognosen des WIFO (April 2016) die österreichische Wirtschaft auch in den nächsten Jahren nur langsam wachsen wird, ist nicht zu erwarten, dass es auch bei weiterer Ausweitung der Beschäftigung (2016/2020 erwartete +1,1% p. a.) zu einer Entspannung bei den Arbeitslosenraten kommen wird.

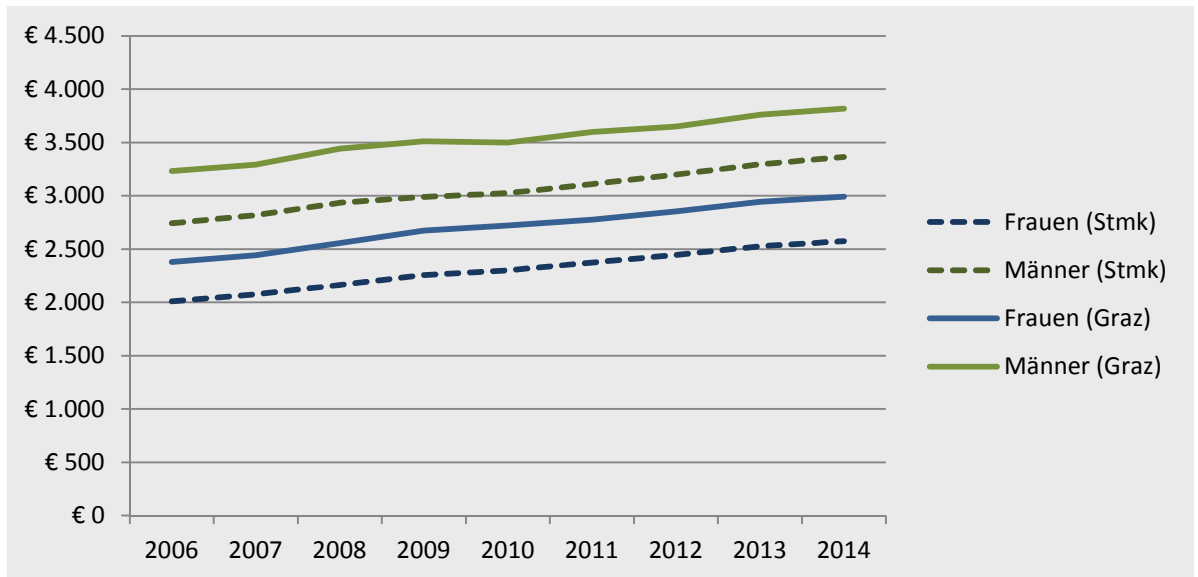
Einkommensverteilung und „Atypische Beschäftigung“

Graz ist als wirtschaftlich starke Region mit einem überdurchschnittlich hohen Wohlstandsniveau anzusehen. Das regionale Bruttoinlandsprodukt pro EinwohnerIn in der Region Graz (Graz und Graz-Umgebung) gehört zu den höchsten in Österreich. Der Kaufkraftindex der Stadt Graz beträgt 108% des Österreichwertes, die Kaufkraft der gesamten Steiermark liegt mit 95% darunter. Diese Wohlstandsindikatoren basieren jedoch auf Durchschnittswerten, die keine Aussage darüber treffen, wie dieser Wohlstand verteilt ist. Insgesamt hat die Ungleichverteilung in den letzten Jahren zugenommen.

Wesentliche Faktoren dabei sind:

- Einkommensunterschiede zwischen vollzeitbeschäftigten Männern und Frauen bestehen nach wie vor. Die durchschnittlichen Bruttobezüge vollzeitbeschäftigter Frauen in Graz sind von 2006 bis 2014 stärker gewachsen als jene der Männer, + 25,7% versus + 18,1%. Dennoch ist das monatliche Einkommen vollzeitbeschäftigter Männer (inkl. Sonderzahlungen) mit EUR 3.816,-- immer noch um 28% höher als jenes der Frauen mit EUR 2.990,-- (Gender Pay Gap).

BRUTTOBEZÜGE VOLLZEITBESCHÄFTIGTER

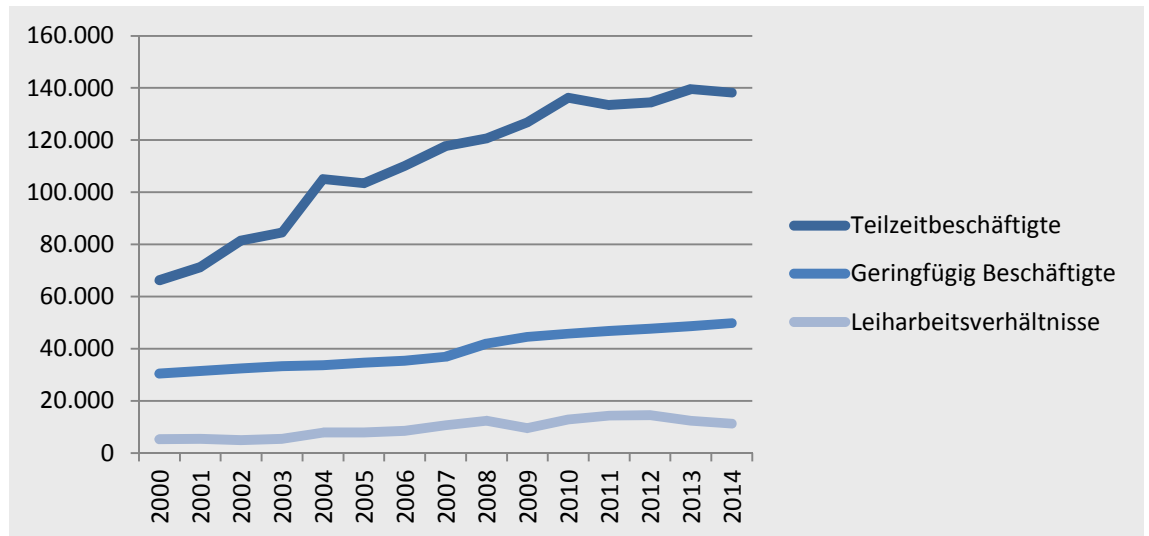


Quelle:WIBIS

- Es hat eine Verschiebung von Lohn- zu Nichtlohneinkommen (Unternehmens-, Vermögens- und Mieteinkommen) stattgefunden. Die Lohneinkommen haben 1994 noch 76%, 2013 nur mehr 70% des gesamten Einkommens betragen.
- Dazu kommt eine ausgeprägte Ungleichheit in der Vermögensverteilung: 30% besitzen kein Vermögen, am anderen Ende besitzen 10% der Bevölkerung 60% des Vermögens.
- Trotz steigender Beschäftigung ist die Zahl der Vollzeitbeschäftigten rückläufig.
- Der Anteil der Teilzeitbeschäftigungen steigt vor allem bei Frauen: 2014 waren dies in der Steiermark 50% der Frauen und 85% der Männer.
- Atypische Beschäftigungsverhältnisse (Teilzeit-, geringfügige Beschäftigung und Leiharbeit) haben in den letzten 15 Jahren stark zugenommen. Diese gehen mit unzureichender sozialer Absicherung, Prekarisierung und Sorge um den Arbeitsplatz einher.

Insgesamt haben sich in der Steiermark die atypischen Beschäftigungsverhältnisse wie folgt entwickelt:

ATYPISCHE BESCHÄFTIGUNGSVERHÄLTNISSE - STEIERMARK

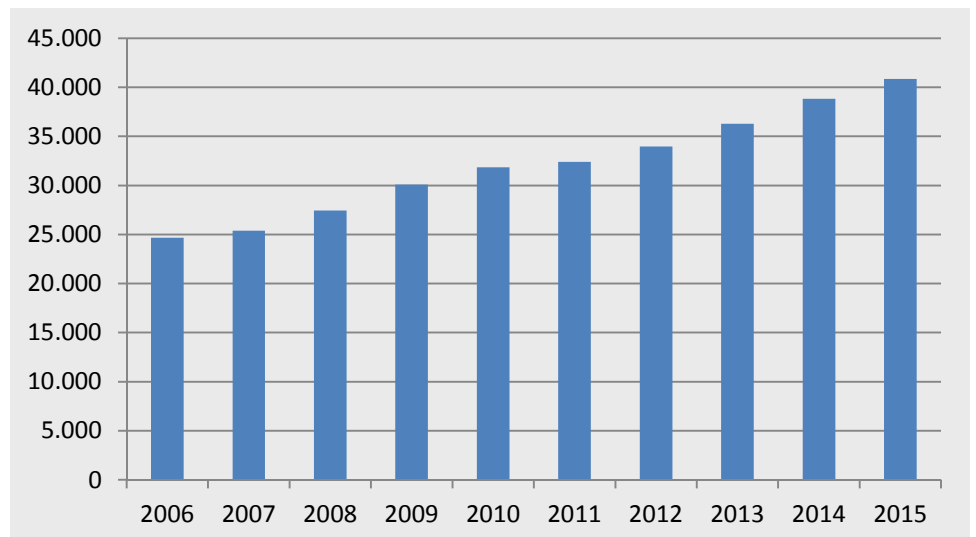


Quelle: Regionalstatistik Steiermark

Armutsgefährdung unter Selbstständigen

In den letzten 10 Jahren hat sich die Zahl der EPU's (Ein-Personen-Unternehmen ohne Angestellten) in der Steiermark von knapp 25.000 (2006) auf fast 41.000 (2015) erhöht. Große Anteile daran haben vor allem die Sparten „Gewerbe und Handwerk“, „Handel“ und „Information und Consulting“.

EIN-PERSONEN-UNTERNEHMEN IN DER STEIERMARK



Quelle: WIBIS

Viele dieser Unternehmensgründungen erfolgten als Alternative zur Arbeitslosigkeit und tragen – vor allem in Branchen mit geringen Gewinnmargen – ein hohes Risiko des Scheiterns in sich.

Bevölkerungsgruppen mit speziellen Anforderungen

Zwei Diskussionsstränge zeichneten sich bei der Erarbeitung des Berichtes als besonders präsent ab, weshalb sie hier gesondert dargestellt werden: nämlich der Zuzug von geflüchteten Menschen nach Graz und die Tatsache, dass Menschen im Wohnumfeld sich teils für Mitbewohnende sehr verstörend verhalten können.

AsylwerberInnen und Asylberechtigte / Subsidiär Schutzberechtigte

Klar zu unterscheiden ist zwischen der Wohnversorgung von AsylwerberInnen und Asylberechtigten/ Subsidiär Schutzberechtigten, da beide Gruppen einen unterschiedlichen rechtlichen Status haben. Im Folgenden werden diese Zuzugssituationen getrennt dargestellt.

Weltweit sind 60 Millionen Menschen auf der Flucht. Aufgrund der zahlreichen Kriegs- und sonstigen Krisengebiete in der Welt gibt es aktuell intensive Fluchtbewegungen nach Europa und nach Österreich. Durch den Anstieg an AsylwerberInnen und in der Folge an Asylberechtigten/ Subsidiär Schutzberechtigten in Österreich stellt sich für alle Kommunen, insbesondere für größere Städte, die Frage, ob und wenn ja in welchem Umfang dadurch mehr Wohnbedarf erforderlich ist.

Im Jahr 2015 wurden in Österreich 88.340 Asylanträgen eingebracht, im 1. Halbjahr 2016 waren es 25.691 Asylanträge. Im 1. Halbjahr 2016 waren somit ca. 85.000 AsylwerberInnen in Österreich in der Grundversorgung, davon 12.341 in der Steiermark und etwa 2.700 in Graz.

Das Land Steiermark (Referat Flüchtlingsangelegenheiten) gab für August 2016 folgende Zahlen bekannt:

- In der Steiermark befinden sich 11.591 AsylwerberInnen in der Grundversorgung.
- In den steirischen Bezirken leben davon 8.534 Personen, in Graz leben 3.057 Personen.
- In Quartieren leben 1.893 und in privaten Wohnformen 1.164 Personen.

- Es besteht keine quantifizierbare Einschätzung, wie stark die Abwanderungsbewegungen von anerkannten Flüchtlingen nach Wien ist: Dort kann gleich mit Zuerkennung des Flüchtlingsstatus die Mindestsicherung bezogen werden.
- Es besteht keine quantifizierbare Einschätzung, wie viele Menschen nach Zuerkennung des Flüchtlingsstatus aus den steirischen Bezirken nach Graz ziehen.

Dem Trend zufolge ist jedoch mit einer starken Zuwanderung in die städtischen Ballungsräume zu rechnen, vor allem aber nach Wien.

AsylwerberInnen bleiben im Regelfall bis zur Entscheidung über ihren Asylantrag in dafür vorgesehenen Quartieren („Flüchtlingsheime“). Wird ihr Antrag anerkannt, erhalten sie einen Konventionspass und sind ÖsterreicherInnen weitgehend gleichgestellt; wird er abgelehnt, müssen sie Österreich verlassen. Personen, deren individuelles Asylrecht zwar nicht anerkannt wird, die aber in ihrem Heimatland der generellen Gefahr der Folter oder unmenschlicher Behandlung ausgesetzt sind oder wegen eines laufenden Bürgerkrieges nicht heimreisen können, dürfen als sogenannte „subsidiär Schutzberechtigte“ bleiben.

Innerhalb Österreichs werden die AsylwerberInnen nach einem dem Verhältnis der Bevölkerungszahlen entsprechenden Schlüssel auf die Bundesländer verteilt. Nach diesem Aufteilungsschlüssel entfallen auf die Steiermark derzeit 14,24% aller in Österreich registrierten AsylwerberInnen.

Die Grundversorgung beinhaltet für AsylwerberInnen Unterbringung, Verpflegung und Krankenversorgung. Hier bestehen mehrere Modelle:

- **Vollversorgung:** Die QuartiergeberInnen erhalten einen Tagsatz von € 19,-- für Unterbringung und Verpflegung, die AsylwerberInnen € 40,-- im Monat an Taschengeld.
- **Teil-Selbstversorgung:** Die QuartiergeberInnen erhalten einen Tagsatz von € 19,--, davon zahlen sie den AsylwerberInnen pro Monat € 110,-- für die Selbstverpflegung. Des Weiteren werden Grundnahrungsmittel und Hygieneartikel zur Verfügung gestellt. Die AsylwerberInnen erhalten € 40,-- im Monat an Taschengeld.
- **Selbstversorgung:** Die QuartiergeberInnen erhalten einen Tagsatz von € 12,-- für die Unterbringung. Die AsylwerberInnen verpflegen sich selbst und erhalten € 150,-- pro Monat an Verpflegsgeld.

Leben AsylwerberInnen in selbst organisiertem und gemietetem Wohnraum ohne Betreuung durch den Quartiergeber, erhält eine Einzelperson in diesen Privatwohnungen 120,--, eine Familie € 240,-- für die Miete (pro Monat). Das Verpflegungsgeld beträgt pro Person / Monat für Erwachsene € 200,--, für Minderjährige € 90,--. Die Kosten für die Versorgung von AsylwerberInnen werden den Ländern zu 60% vom Bund refundiert (zu 100%, wenn das Asylverfahren länger als 12 Monate dauert).

Grundsätzlich wird ein Mangel an Quartieren für die Unterbringung und Versorgung der geflüchteten Menschen wahrgenommen, weswegen es für die Länder nicht immer leicht ist, diese Quote zu erfüllen. Bei der Unterbringung in Quartieren in den steirischen Gemeinden versucht man auf eine Verhältnismäßigkeit zur Bevölkerungszahl zu achten, von Großquartieren abzugehen und auf soziale Verträglichkeit, Inklusion und örtliche Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

Die Grundversorgungsunterstützung für Wohnen außerhalb von Quartieren ist mit € 120,- für Einzelpersonen und € 240,- für Familien pro Monat sehr gering. Wohnungen in dieser Preiskategorie gibt es de facto in Graz kaum. Das führt in der Praxis dazu, dass vermehrt Wohngemeinschaften eingegangen werden.

Aktuelle Entwicklungen

Der im August 2016 präsentierte österreichische Integrationsbericht stellt fest, dass die Großstädte, insbesondere Wien, die meisten Asylberechtigten aufnehmen und veranschlagt den aus ganz Österreich gespeisten Zuzug nach Wien mit rund 70%. Er geht davon aus, dass diese Sekundärmigration so bleiben wird. Er hält weiters fest, dass Asylberechtigte - de facto ÖsterreicherInnen gleichgestellt - dennoch bei der Wohnungssuche nur einen begrenzten Handlungsspielraum haben.

Laut Anfrage beim Flüchtlingsbüro des Landes Steiermark kommt es momentan nach Abschluss des Asylverfahrens und Zuerkennung des Asylstatus bzw. des subsidiären Schutzes zu einer Abwanderung der in der Steiermark lebenden Asylberechtigten nach Wien, die zahlenmäßig jedoch nicht näher erfasst werden kann. Dies rührt unter anderem daher, dass Menschen in der Steiermark nach Asyl-Zuerkennung noch vier Monate in der Grundversorgung verbleiben. Die dort vorgesehenen Leistungen sind,

speziell auch für das Wohnen, sehr niedrig. In Wien ist stattdessen ein Mindestsicherungsbezug sofort ab Asyl-Zuerkennung möglich. Diese Leistungen sind finanziell klar vorteilhafter als die Grundversorgung. Die Höhe der Wiener Mindeststandards 2016 sieht folgendermaßen aus: bei Alleinstehenden, Alleinerzieherinnen oder Alleinerziehern: 837,76 Euro, bei Paaren (pro Person): 628,32 Euro und bei Kindern (pro Kind): 226,20 Euro.

Im 2. Halbjahr 2016 wird im Rahmen des Finanzausgleiches zwischen Bund und Ländern verstärkt verhandelt, ob es eine vereinheitlichte Mindestsicherung in Österreich geben wird, da die derzeit gültige Artikel 15a-Vereinbarung mit Ende des Jahres ausläuft. Aktuelle Entscheidungen, z.B. die in Oberösterreich, deuten aber derzeit nicht auf eine Harmonisierung hin.

Bleibt also auch in Zukunft ein ausgeprägtes Leistungsgefälle und eine zeitliche Verschiebung bei der Grundversorgung und der Mindestsicherung bestehen, ist es wahrscheinlich, dass es weiterhin zu starken Abwanderungen nach Wien kommen wird.

Generell ist jedoch verstärktes Augenmerk darauf zu legen, dass die Schwierigkeiten, die geflüchtete Menschen am privaten Wohnungsmarkt haben, nicht verstärkt dazu führt, dass sie nur Zugang zu schlechten Unterkünften, die überteuert angeboten werden, erhalten. Hier sind Diskriminierungspraxen mitzukalkulieren, die dem Wohnungsmarkt insgesamt nicht guttun würden, da sie mittelfristig allen Wohnungssuchenden schwer schaden würden.

Im Wohnumfeld auffallende Personen

Eine weitere, in den Fokusgruppen und Interviews genannte Gruppe, die schwerer Zugang zu Wohnraum hat, sind Personen die im Wohnungswesen als aufmerksamkeiterregend wahrgenommen werden. Diese Gruppe kann durch ihr auffallendes bzw. als solches wahrgenommenes Verhalten im Wohnumfeld so stark in einer belastenden Form präsent sein, dass sie latent bis offen von Wohnungsverlust bedroht sein kann. Trotz diverser ExpertInnenfeedbacks war es nicht möglich, diese stark spürbare, aber äußerst heterogene Gruppen unter einer Bezeichnung zusammenzufassen, die in sich selbst nicht wiederum ausgrenzend und stigmatisierend wirkt. Fakt ist, dass hier Maßnahmen der Umfeld- und Gemeinwesenarbeit bzw. der Wohnbetreuung wirksam sein können und müssen, man

jedoch auch klar die Eigenverantwortung der einzelnen Menschen für ein friedliches Zusammenleben in Erinnerung rufen muss.

Kurz möchten wir Personen mit tatsächlich krankheitswertigen Beeinträchtigungen erwähnen. Steiermark- bzw. Graz-spezifische Daten zur Prävalenz von psychischen Beeinträchtigungen werden von folgender Annahme der WHO abgeleitet: Demnach ist jede vierte Person einmal im Leben von einer psychischen Beeinträchtigung betroffen, für deren Bewältigung sie professionelle Hilfe benötigen würde. In der Steiermark wären das rund 300.000 Personen, wobei Frauen stärker betroffen sind. Auf Graz umgelegt sind dies ca. 75.000 Personen. Festzuhalten ist, dass diese Krisen auch sehr kurz sein können und nicht zwangsläufig relevant für das Thema Wohnen werden. Betreutes Wohnen als eine spezifische professionelle Unterstützungsform ist in der Versorgungsregion VR 61 Graz-GU-Nord und GU-Süd jedoch noch deutlich ausbaubar. Derzeit ist die Versorgungslage bei nur 30,8%, so der steirische Psychiatriebericht.

Leistbares Wohnen

„Leistbares Wohnen“ wird häufig als der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen definiert. Wohnen ist aber nur ein Teil eines leistbaren Lebens. Wohnen ist zwar ein Grundbedürfnis, neben anderen Grundbedürfnissen wie Nahrung oder Kleidung. In der heutigen Gesellschaft muss man auch Mobilität und Kommunikation zu den Grundbedürfnissen zählen, ebenso Bedürfnisse nach Erholung, Freizeit und Kultur. Armut drückt sich nicht nur in geringerem Einkommen, sondern generell in geringerer Lebensqualität und schlechteren gesellschaftlichen Teilhabechancen aus.

Wohnkosten im Kontext der Einkommensentwicklung

Die Wohnkosten in Österreich haben sich laut Statistik Austria im Zeitraum von 2005 bis 2014 stärker als das allgemeine Preisniveau (VPI) und vor allem deutlich stärker als die Einkommen unselbständig Erwerbstätiger erhöht. Preistreiber waren vor allem die Mietkosten, die im Zeitraum 2005 - 2014 um fast 33% stiegen, während der allgemeine VPI nur um 20% anstieg. Das durchschnittliche Nettojahreseinkommen der unselbständig Beschäftigten wuchs in diesem Zeitraum um 17,5%, jenes der

Vollzeitbeschäftigten um 26,3%. Für 2015 konnte der Vergleich mit den Nettoeinkommen (Basis Lohnsteuerstatistik) noch nicht vorgenommen werden.

VERGLEICH VPI, WOHNKOSTENINDEX UND EINKOMMENSSTEIGERUNG IN %

Veränderung in %	2005/2014
VPI 2005 gesamt	20,10%
VPI 2005, Hauptgruppe Wohnen	29,80%
- davon Mieten	32,80%
- davon Energie	32,90%
Baukostenindex 2005 für Wohnungs- und Siedlungswesen gesamt	28,40%
Durchschnittl. Nettojahreseinkommen unselbst. Erw erbstätiger	17,52%
Durchschnittl. Bruttobezüge vollzeitbeschäftigter unselbst. Erw erbstätiger	26,30%

Quelle: Statistik Austria, WIBIS, Lohnsteuerstatistik, eigene Berechnungen

Die regelmäßig stattfindende gesamteuropäische Sozialerhebung (EU-SILC) erfasst alle Wohnkosten sowie alle Rechtsverhältnisse (also Eigentum und Miete) und setzt sie in Relation zu den Einkommensgruppen.

Demnach gibt ein Viertel der Haushalte in Österreich mindestens 26% des Haushaltseinkommens fürs Wohnen aus. Besonders stark betroffen sind niedrige Einkommen (mit weniger als 60% des Medianeinkommens), Einelternhaushalte sowie alleinlebende Frauen und Männer. 9% der Haushalte in Österreich geben mehr als 40% des Haushaltseinkommens fürs Wohnen aus: Diese gelten als „arm“.

WOHNKOSTENANTEIL NACH HAUSHALTSTYP UND EINKOMMENSGRUPPE

	Haushalte insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	3.810	7	10	16	26	39	21
Haushalte mit Pension							
Zusammen	984	7	10	15	23	34	19
Alleinlebende Männer	148	(9)	13	19	25	(37)	21
Alleinlebende Frauen	317	10	15	22	30	40	24
Mehrpersonenhaushalt	519	6	9	12	17	23	14
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.826	7	10	17	27	41	22
Alleinlebende Männer	483	9	15	23	36	56	29
Alleinlebende Frauen	469	11	18	28	39	58	32
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	843	6	8	12	20	32	16
Haushalte mit Kindern							
Ein-Elternhaushalt	117	(12)	18	26	35	(48)	29
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	453	6	8	13	20	30	16
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	334	6	8	12	19	29	15
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	128	(7)	11	17	23	(30)	20
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	587	14	24	36	55	100	43
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.865	7	10	16	23	32	18
hoch (≥ 180% des Medians)	357	4	5	8	12	16	9

Quelle: Statistik Austria, EU-SILC

Armutsgefährdung

Alle Personen, deren jährliches Haushaltseinkommen geringer als 60% des Medianlebensstandards ist, gelten als armutsgefährdet. Vermögensbesitz oder Schulden bleiben unberücksichtigt. Als Einkommen werden insbesondere Erwerbseinkünfte, Kapitalerträge, Pensionen und Transferleistungen gezählt. Transfers vom verfügbaren Einkommen an andere Haushalte (z.B. Alimente) werden abgezogen. Leben mehrere Personen in einem Haushalt werden alle ihre Einkünfte zusammengezählt.

Gemäß der Armutskonferenz beträgt auf Basis der Zahlen von 2015 die österreichische Armutsgefährdungsschwelle 1.161 Euro monatlich für einen Einpersonenhaushalt. Kommt zur Armutsgefährdung noch eine Form der sozialen Ausgrenzung hinzu, dann gilt man als manifest arm.

Unter sozialer Ausgrenzung versteht man Formen wie: Einschränkung grundlegender Bedürfnisse, eine schlechten Wohnsituation, Beeinträchtigung der Gesundheit sowie der Gefahr der Reduzierung sozialer Kontakte und der Teilnahme am öffentlichen und

kulturellen Leben. Aber auch psychische und physische Erkrankungen, Behinderungen etc. gehören dazu.

Armutsgefährdung in der Steiermark

Im Zeitraum von 2004 bis 2010 besteht österreichweit ein relativ konstanter Anteil an armutsgefährdeten Menschen, der jedoch regionale Spezifika aufweist. Steiermarkweit sind laut dem 2016 erstellten Armutsbericht 156.000 Person armutsbetroffen (auf Basis der EU-SILC 2014, Statistics of Income and Living Conditions), das sind 12,9 % der Bevölkerung: Sie müssen mit weniger als 1.123 Euro im Monat ihr Auslangen finden. In der Literatur der Armutsforschung findet man verschiedene Faktoren, die armutsgefährdend sein können. Dazu gehören speziell Geschlecht, Alter (Kinder/Jugendliche und ältere Menschen), Migrationsbiografie, Bildungsabschluss, Behinderung, Krankheit.

Armutsgefährdung in Graz

Für eine regelmäßige Bestandsaufnahme zur sozialen Lage in Graz bestehen keine veröffentlichten Berichte. Der 2010 erschienene und nicht aktualisierte „Erste Armutsbericht der Stadt Graz“ des Instituts für Arbeitsmarktbetreuung und -forschung im Auftrag des Sozialamtes geht von einer Zahl von 40.000 von Armut bedrohten Personen in Graz aus. Unter Armutsgefährdung von spezifischen Bevölkerungsgruppen werden im Bericht u.a. ältere Menschen und MigrantInnen genannt: Diese Gruppen sind zahlenmäßig im Wachsen. Die 2010 angegebene Zahl der Armutsbedrohten wird mit Sicherheit inzwischen überschritten.

Der spezielle Bereich der Wohnungslosenhilfe (Obdachlose, Wohnungslose, prekär wohnende Menschen) wird in Auftrag des Sozialamtes der Stadt Graz erstmals beforscht. Die Ergebnisse werden 2017 vorliegen. Hier ist ein Zuzug von in den steirischen Bezirken nicht entsprechend unterstützten Menschen nach Graz feststellbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der betrachteten Indikatoren die Zahl der Menschen, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht versorgen können, steigt.

3. Wohnungsangebot



Im folgenden Kapitel möchten wir die Angebotsseite des Grazer Wohnungsmarktes beschreiben. Hierzu werden zunächst die Wohnungen in Graz quantifiziert. Anschließend werden die Gemeindewohnungen mit den Zahlen der Vormerkungen und der Zuweisungen beschrieben. Des Weiteren werden Wohnungsleerstände, die Wohnqualität sowie die Wohnkosten thematisiert.

Grundsätzlich wird als eine Wohnung "ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen" verstanden.

Wohnungen in Graz

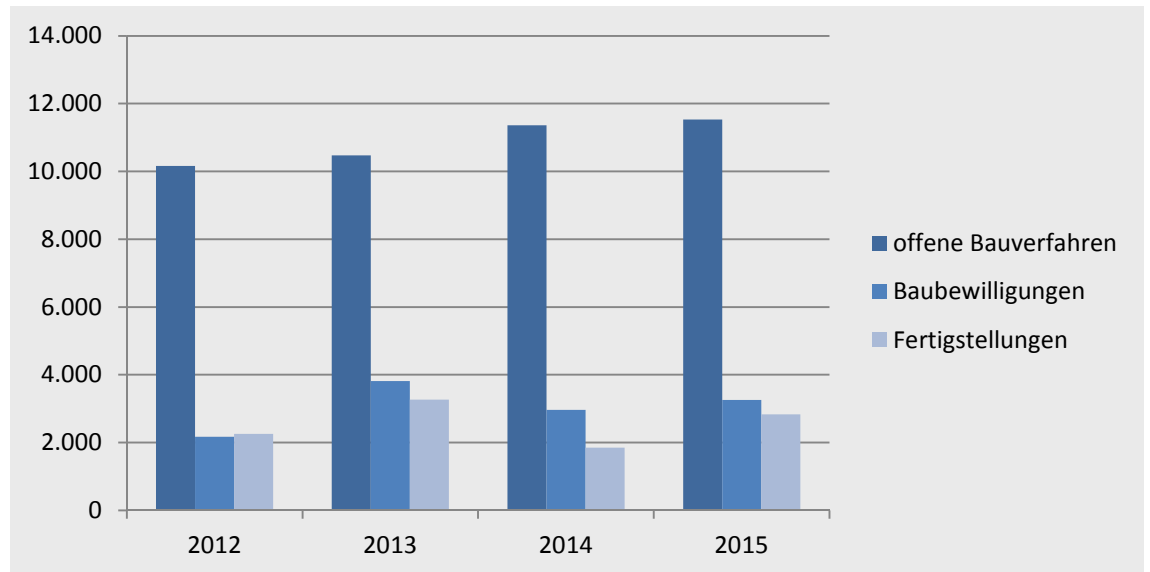
Anzahl von Wohnungen in Graz

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes gab es keine aktuelle Zahl der Wohnungen in der Stadt Graz. Je nach Quelle werden derzeit bis zu 170.000 Wohnungen vermutet. Letzte verlässliche Grundlage bildet das Jahr 2011, in dem für die Stadt Graz vom Österreichischen Statistischen Zentralamt (ÖSTAT) 152.995 Wohnungen (= Wohneinheiten inklusive Einfamilienhäuser) angegeben werden. Addiert man zu diesem Ausgangswert die Wohnbautätigkeit der letzten Jahre dazu (Quelle: Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz), gab es mit Stand 01.01.2016 ca. 163.000 Wohnungen in Graz.

Wohnbautätigkeiten

Die Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz stellte Zahlen über die laut Baubewilligung fertig gestellten Wohneinheiten seit 2012 zur Verfügung. Diese Zahlen zeigen, dass in den letzten 4 Jahren pro Jahr zwischen 1.700 und 2.700 Wohneinheiten errichtet wurden.

BAUVORHABEN UND FERTIGSTELLUNGEN



Quelle: Stadt Graz, Bau- und Anlagenbehörde

Nähere Angaben zum Wohnungsbestand und zur Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauträger fehlen zum Zeitpunkt der Berichterlegung. Ebenso fehlen für Graz aktuelle Angaben über die Rechtsform der Wohnungen. Diese sind entscheidend für die Höhe der Wohnkosten.

Gemeindewohnungen

Gelingende Wohnungspolitik ist ein anspruchsvoller Teil der Gesellschaftspolitik. Sie dient dem sozialen Zusammenhalt und ist ein Motor für das friedliche Zusammenleben in einer spürbar vielfältigeren Gesellschaft. Das Menschenrecht auf Wohnen (Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte) ist in Österreich jedoch leider nur eine Staatszielbestimmung. Es hat daher nur reinen Aufforderungscharakter und ist individuell nicht einklagbar.

Ein wesentliches Instrument zur Sicherung des Menschenrechts auf Wohnen stellt der soziale Wohnbau dar. Darunter versteht man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf am freien Wohnungsmarkt nicht oder nicht in ausreichendem Maß decken können.

Definition „Gemeindewohnung“

Unter „Gemeindewohnung“ sind in diesem Bericht alle Wohnungen subsummiert, bei denen die Stadt selbst Eigentümerin und Verwalterin ist und bei denen die Stadt Graz darüber hinaus ein Zuweisungsrecht besitzt. Eigentümer und Verwalter ist dabei aber ein gemeinnütziger Wohnbauträger, in der Folge werden diese Wohnungen auch als „Übertragungswohnungen“ bezeichnet.

Historie sozialer Wohnbau

Der soziale Wohnbau hat seine Wurzeln in der Bekämpfung der Wohnungsarmut. In Österreichs Städten entstanden ab Beginn des 20. Jahrhunderts, besonders stark jedoch in den 1920er- und frühen 1930er-Jahren sowie zwischen den 1950er- und 1970er-Jahren, eine Vielzahl an sozialen Wohnbauprojekten. Diese wurden in der Regel „Gemeindebau“ genannt. Sie waren häufig in Hofform angelegt und hatten vier bis sechs Etagen. Neuere Gemeindebauprojekte haben vielfältigere, architektonisch oft sehr anspruchsvolle Erscheinungsformen. Das österreichische System der sozialen Wohnversorgung ist durch einen engen Zusammenhang zwischen Wohnbauförderung und dem Agieren gemeinnütziger Bauvereinigungen gekennzeichnet. Neben der sozialen Funktion wirken generell Wohnbauförderprogramme stimulierend für die Konjunktur und kurbeln im Speziellen die Bauwirtschaft an.

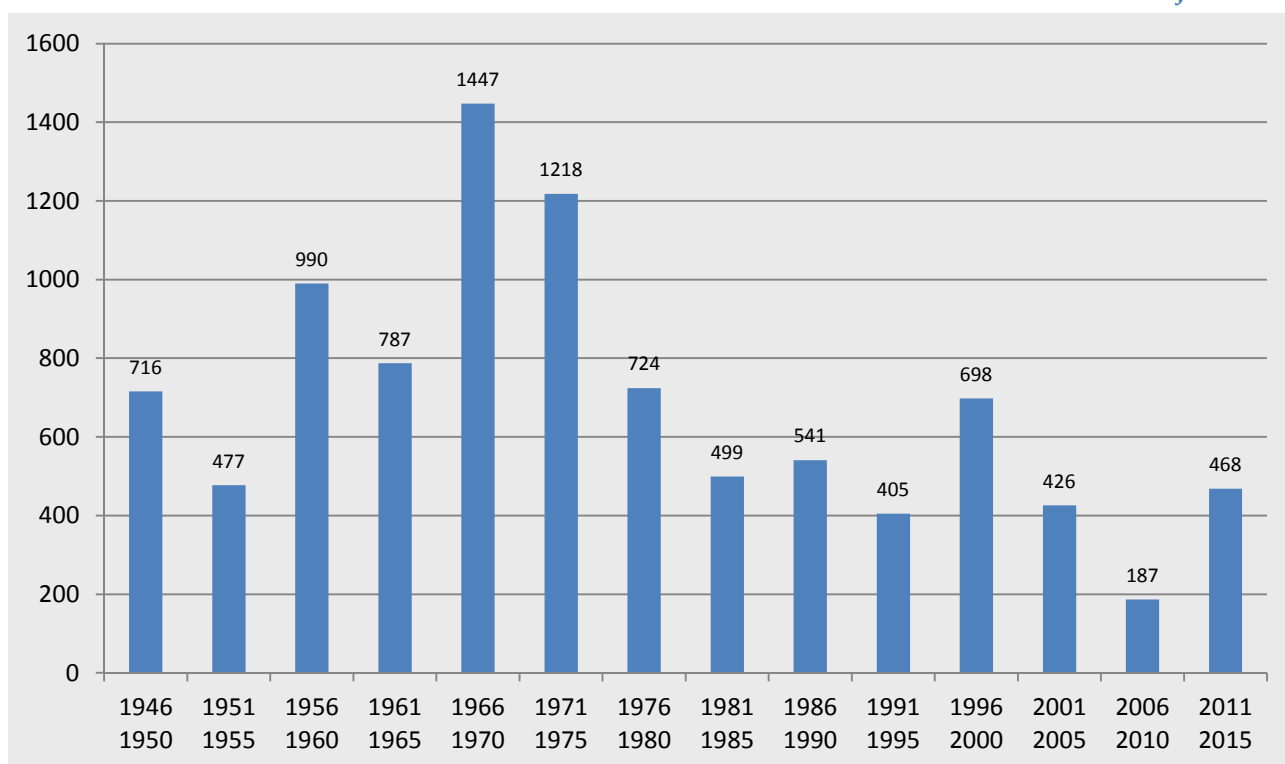
Entwicklung der Gemeindewohnungen in Graz

Der Grazer Gemeindewohnbau entstand in der Zeit der großen Wohnungsnot nach dem ersten Weltkrieg. Im Jahre 1919 wurden die ersten Gemeindewohnbauten von der Stadt Graz erreicht. Nach dem Zweiten Weltkrieg kam es erneut zu einer verstärkten Bautätigkeit, wobei ab Ende der 50er Jahre Übertragungswohnbauten in Zusammenarbeit mit Genossenschaften entstanden. Bereits ab 1919 entwickelte die Stadt Graz eigene Zuweisungsverfahren, die systematisch aktualisiert wurden, um Transparenz bei der Vergabe zu gewährleisten. Nur Graz und einige weitere Städte verfügen über eine relevante öffentliche Wohnversorgung in Form von Gemeindewohnungen.

Bis Anfang der 1960er Jahre hat die Stadt Graz noch selbst Wohnungen gebaut. Seit damals wurden neue Gemeindewohnungen ausschließlich von gemeinnützigen Wohnbauträgern errichtet. Die Stadt Graz stellt die Grundstücke zur Verfügung, überträgt ein Baurecht an den Wohnbauträger und erhält meist nach 55 Jahren die Wohnungen ins Eigentum übertragen.

Es gibt derzeit keine vollständige Aufzeichnung über die Entwicklung der Gesamtzahl der Gemeindewohnungen nach 1945. Interessant ist aber die Entwicklung der Bautätigkeit für Gemeindewohnungen seit 1946. Daran ist deutlich zu erkennen, dass die durchschnittliche Wohnbauleistung im kommunalen Wohnbau schon einmal bei knapp 300 Wohnungen im Jahr gelegen ist. Bei der Interpretation dieser Zusammenstellung ist darauf zu achten, dass gleichzeitig immer wieder Wohnungen vom Markt genommen wurden oder durch Zusammenlegungen im Zuge von Sanierungen Wohnungen weggefallen sind. Diese Wohnbautätigkeit lässt daher keinen direkten Rückschluss auf die jeweilige Gesamtzahl an verfügbaren Gemeindewohnungen zu.

WOHNBAULEISTUNGEN FÜR GEMEINDEWOHNUNGEN SEIT 1945, JEWEILS ZWISCHEN DEN ANGEGEBENEN JAHREN



Quelle: Stadt Graz, Wohnungsamt

Betreffend den Anteil der Gemeindewohnungen am gesamten Wohnungsbestand kann von den vorhandenen Zahlen das ungefähre Ausmaß der Entwicklung grob nachvollzogen werden:

ENTWICKLUNG DES ANTEILES DER GEMEINDEWOHNUNGEN AM GESAMTEN WOHNUNGSBESTAND

	Wohnungen gesamt	Wohnungen mit Einweisungsrecht der Gemeinde	Anteil der Gemeindewohnungen am gesamten Wohnungsbestand in %
1995	115.720	5.600	4,8
2011	152.995	10.500	6,9
2016	163.000	10.955	6,7

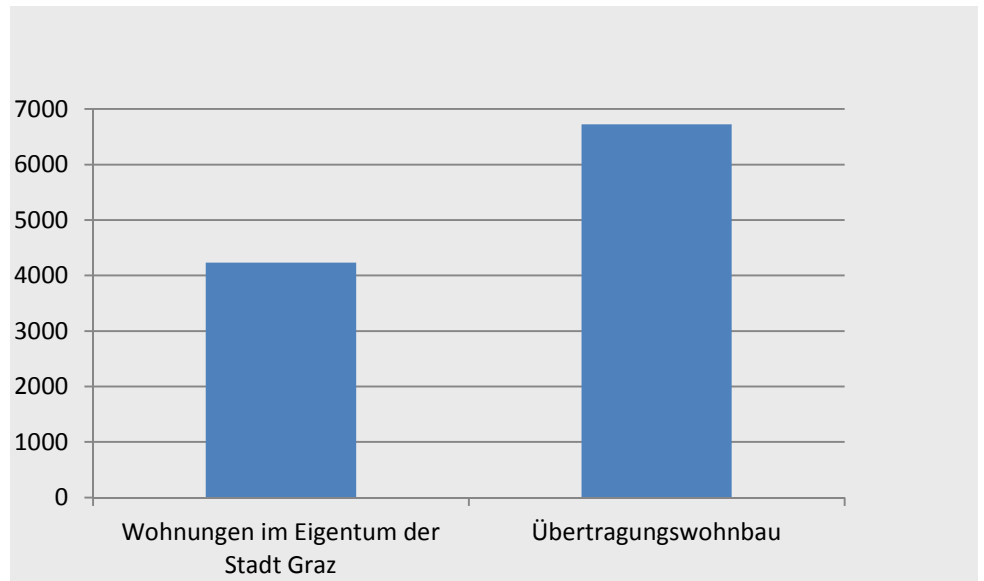
Quelle: Stadt Graz, Wohnungsamt

Seit 1995 konnte der Anteil an Gemeindewohnungen (Wohnungen mit Zuweisungsrecht der Gemeinde) am gesamten Wohnungsbestand in Graz auf ca. 7% (2011) gebracht werden. Aufgrund des Baubooms am freien Wohnungsmarkt ist dieser Anteil in den letzten Jahren wieder leicht gesunken.

Aktueller Bestand an Gemeindewohnungen

Die Stadt Graz verfügt mit Februar 2016 über 4.231 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz und 6.724 Übertragungswohnungen, dementsprechend hat die Stadt Graz Zugriff auf 10.955 Wohnungen.

GEMEINDEWOHNUNGEN



Quelle: Stadt Graz, Wohnungsamt

Knapp etwas mehr als die Hälfte der Gemeindewohnungen sind Kategorie A-Wohnungen, ca. 36% sind Kategorie B-Wohnungen, 10% Kategorie C-Wohnungen und die restlichen 1,9% Kategorie D-Wohnungen, letztere sind derzeit unbrauchbar. In den letzten Jahren sind sukzessive Wohnungen saniert worden. 2005 beispielsweise waren nur knapp $\frac{1}{4}$ der Wohnungen in der Kategorie A, die Zahl der Kategorie D-Wohnungen wurde seit 2005 halbiert. 10% dieser Wohnungen sind kleiner als 35m², 37% haben 36 – 50 m², 39% haben 51 – 70m², 11% 71-90m² und 2% über 90m².

Aktuelle Aktivitäten der Stadt Graz im sozialen Wohnbau

Seit 2007 hat die Stadt Graz wieder verstärkt Aktivitäten gesetzt, um den sozialen Wohnbau zu forcieren: Im Sonderwohnbauprogramm 2010 wurden von der Stadt Graz („Haus Graz“-eigene und zugekaufte) Grundstücksflächen von zusammen rund 75.500 m² bereitgestellt. Errichtet wurden die rund 500 Wohnungen mit einer Nutzfläche von rund 32.500 m² von Wohnbaugenossenschaften mittels unentgeltlichen Baurechtsverträgen. Die Stadt Graz hat das Zuweisungsrecht. Im Durchschnitt betragen die Errichtungskosten EUR 1.850 pro m² (Bandbreite zwischen EUR 1.330 und 2.100 EUR pro m²). Bedacht genommen wurde dabei

- auf sehr hohe Energiestandards (teilweise Passivhäuser mit Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen), deren Handhabung allerdings manche MieterInnen überfordert,

- auf eine möglichst ausgewogene Durchmischung der Wohnungs- und somit Familiengrößen und
- auf eine adäquate räumliche Streuung im Stadtgebiet.

Das Nachfolgeprogramm mit weiteren rund 500 Wohnungen soll bis 2019 abgeschlossen sein. Die Bedeckung für die Liegenschaftskäufe ist vorhanden (EUR 8,9 Mio.), einzelne Transaktionen müssen aber noch im Gemeinderat beschlossen werden. Daher wird meist mit Optionsverträgen gearbeitet und es ist keine Teilnahme an Bieterverfahren möglich.

Die folgende Tabelle fasst die wesentlichen Kennzahlen der beiden Sonderwohnbauprogramme zusammen:

FERTIGSTELLUNG VON WOHNBAUPROJEKTEN

Wohnbauprojekte Fertigstellung Stadt Graz	Zahl der Wohneinheiten	m2 gesamt	Kosten in EUR		
			gesamt	pro Wohnung	pro m2
2007-2016 Ist	498	32.524	60.002.699	120.487	1.845
2017-2021 Plan	754	keine Angaben			

Quelle: Amt für Wohnungsangelegenheiten, eigene Berechnungen

Im neuen Flächenwidmungsplan 4.0 der Stadt Graz (derzeit in der 2. Auflage) sollen 12 Flächen als „Vorbehaltsflächen“ für den sozialen Wohnbau ausgewiesen werden. Dieses Instrument gab es bisher nur für andere öffentliche Nutzungen.

Im Jahr 2011 wurde im Zuge der Neuordnung der Magistratsabteilungen und der Beteiligungsgesellschaften im „Haus Graz“ die „Abteilung Immobilien“ geschaffen, die zentral verantwortlich für alle Angelegenheiten des städtischen Liegenschaftsverkehrs ist (An- und Verkauf von Liegenschaften, Erstverträge und Bestandsverträge, Immobilienmarktbeobachtung etc.). Diese Abteilung hat sich mittlerweile eine fundierte Kompetenz aufgebaut, ist aktiver Mitspieler am Markt geworden und versucht, geeignete Flächen für die Errichtung von Gemeindewohnungen zu erwerben.

In den Jahren 2007 bis 2016 wurden insgesamt 374 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von fast 21.000 m2 umfassend und thermisch saniert. Teilweise wurden Lift e eingebaut, vereinzelt die Gebäude auf Passivhausstandard gebracht. Insgesamt wurden rund EUR 25,9 Mio. dafür aufgewendet, pro Wohnung im Durchschnitt EUR 70.000. Bis 2020 sollen weitere 87 Wohnungen umfassend mit einem Gesamtaufwand von EUR 7,3 Mio. (inkl. Dachgeschoßausbauten) saniert werden. Die folgende Tabelle fasst die wesentlichen Kennzahlen der Sanierungsaktivitäten zusammen:

UMFASSENDE SANIERUNG VON WOHN EINHEITEN

Umfassende Sanierung Stadt Graz	Zahl der Wohneinheiten	m2 gesamt	Kosten in EUR		
			gesamt	pro Wohnung	pro m2
2007-2016 Ist	374	20.953	25.918.143	69.300	1.237
2017-2020 Plan	87	4.963	7.262.751	83.480	1.463

Quelle: Amt für Wohnungsangelegenheiten, eigene Berechnungen

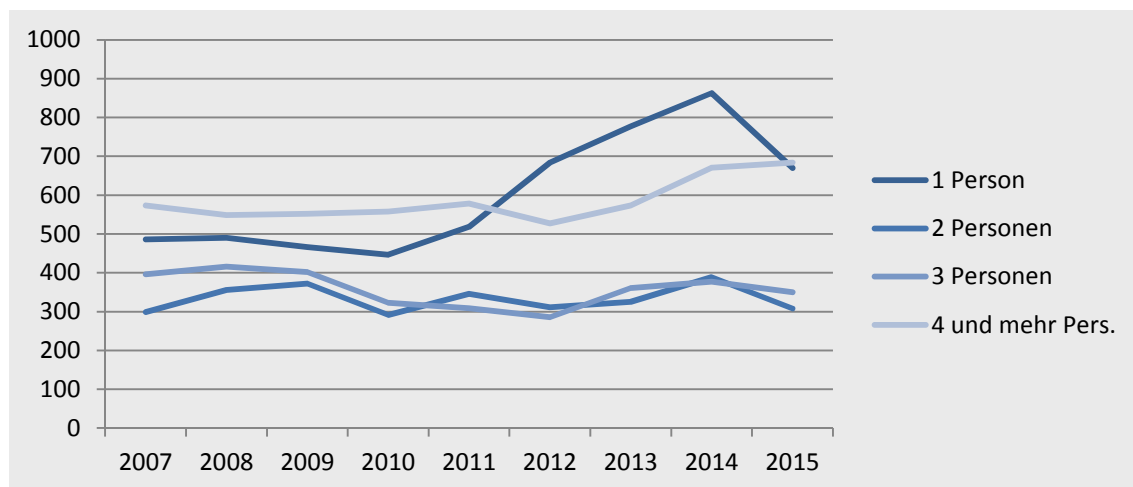
Darüber hinaus werden laufend thermische Sanierungen vorgenommen, Fenster getauscht oder die Dachgeschosse ausgebaut. 2017 werden 301 Wohnungen in diesem Rahmen saniert und 22 neue Dachgeschoßwohnungen errichtet, mit einem Bauvolumen von rund EUR 8,5 Mio.

Im Juni 2015 wurde die Richtlinie über den Verkauf von Gemeindewohnungen aus dem Jahr 1993 ausgesetzt. MieterInnen von Gemeindewohnungen hatten die Möglichkeit, Wohnungseigentum an den gemieteten Wohnungen zu erwerben, was allerdings nur in sehr geringem Ausmaß genutzt worden war (ca. 120 Wohnungen).

Entwicklung der Vormerkungen und Zuweisungen

Die Zahl der Vormerkungen ist 2012 bis 2014 überdurchschnittlich stark gestiegen. Dieser Anstieg wurde auch durch die Ankündigung beeinflusst, dass die Richtlinien für die Zuweisung einer Gemeindewohnung geändert werden. Diese Änderung der Richtlinien wurde im Frühjahr 2015 umgesetzt, die Zahl der Vormerkungen ist vor allem bei den Einpersonenhaushalten anschließend wieder gesunken.

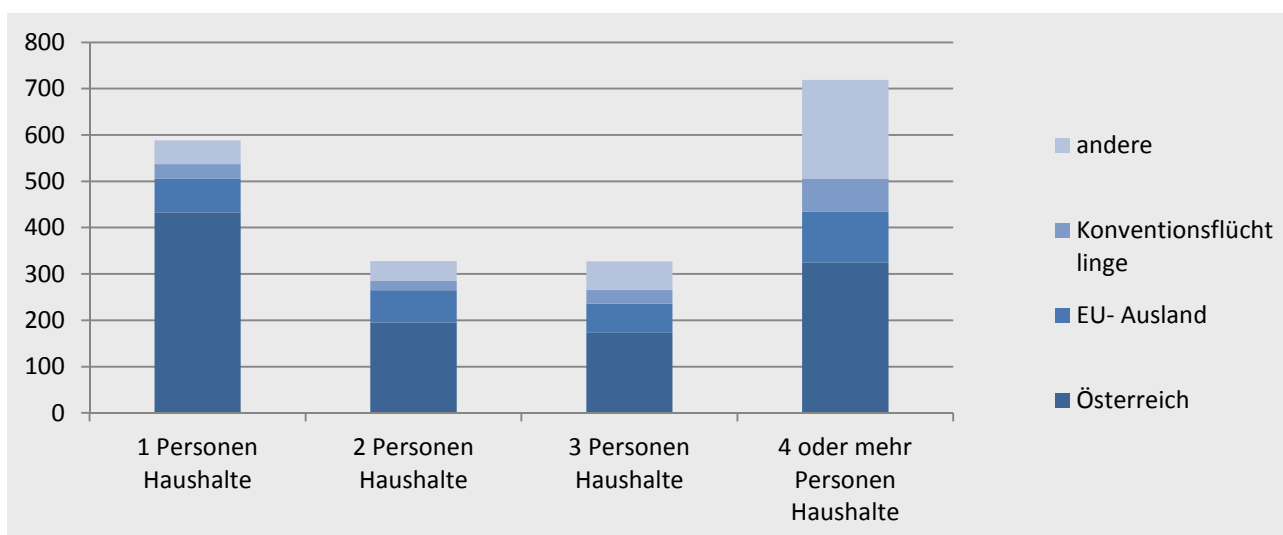
VORMERKUNGEN NACH HAUSHALTSGRÖßEN



Quelle: Stadt Graz, Wohnungsamt

Mitte 2016 waren 1.962 Haushalte für Wohnungen vorgemerkt, diese werden derzeit nach Haushaltsgrößen sowie nach Staatsbürgerschaften unterteilt erfasst. Die untenstehende Tabelle zeigt, dass der Anteil der Haushalte mit österreichischen Staatsbürgerschaften abnimmt, je größer die Haushalte werden. Die Anzahl der Haushalte aus dem EU-Ausland ist in allen 4 Haushaltsgrößen annähernd konstant. Bei den Konventionsflüchtlingen sucht beinahe die Hälfte nach einer Wohnung für 4 oder mehr Personen. Bei allen anderen Staatsbürgerschaften suchen fast 2/3 nach Wohnungen für 4 oder mehr Personen.

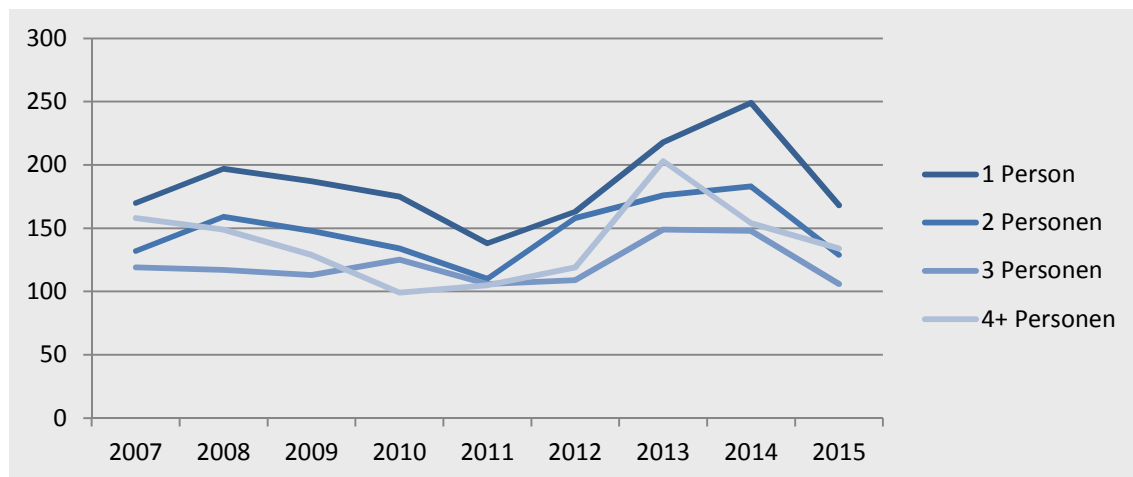
VORMERKUNGEN NACH STAATSBÜRGERSCHAFT UND HAUSHALTSGRÖßEN



Quelle: Stadt Graz, Wohnungsamt

Seit 2007 sind im Schnitt 1.492 Personen pro Jahr neu zugewiesen worden (zum Vergleich: Vorgemerkt sind durchschnittlich in etwa 5.300 Personen). Die Entwicklung der Zuweisungen nach Haushaltsgrößen zeigt ein über die Jahre differenziertes Bild. Die Vergabe ist jeweils abhängig von der Größe der frei werdenden Wohnungen im Bestand und von der Größe der neu übernommenen Wohnungen.

ZUWEISUNGEN NACH HAUSHALTSGRÖSSEN



Quelle: Stadt Graz, Wohnungsamt

Einzelfälle und Punktefälle

Das Wohnungsamt unterscheidet in den Wartelisten für die Gemeindewohnungen zwischen Punkte- und Einzelfällen. Einzelfälle bezeichnen Notfälle, wobei ein Notfall durch folgende Situationen definiert wird: Unbewohnbarkeit einer Wohnung, Unterkunft in einer privaten Notschlafstelle, Unterkunft in einer öffentlichen Notunterkunft, drohender Wohnungsverlust oder Wohnungslosigkeit. In solchen Fällen versucht die Stadt Graz möglichst rasch eine Wohnversorgung herbeizuführen.

Punktefälle sind alle anderen Fälle. Hier wird, nach einem Punktesystem, die derzeitige Wohnsituation beurteilt und eine Reihung vorgenommen.

Derzeit sind 158 (8%) der vorgemerkten Haushalte Einzelfälle und 1.804 (92%) Punktefälle. $\frac{3}{4}$ der Einzelfälle betreffen österreichische StaatsbürgerInnen, der Großteil hiervon sind Ein-Personen-Haushalte. Nur wenige Einzelfälle verfügen über einen Niederlassungsnachweis, sind Konventionsflüchtlinge oder sind InhaberInnen der Rot-Weiß-Rot Card.

Die am schwierigsten wohnzuversorgenden Gruppen in Graz

Interessant ist auch die Erfahrung der Wohnungsinformationsstelle, die sich um die Anliegen aller Wohnungssuchenden und aller AnbieterInnen kümmert, wobei der Schwerpunkt der Fragen die Gemeindewohnungen und allgemein Mietwohnungen betrifft. Die am schwierigsten wohnzuversorgenden Gruppen in Graz sind

- MigrantInnen
- Kinderreiche Familien (oft in Kombination mit Herkunft, siehe oben)
- Menschen mit geringem Einkommen, die derzeit schlecht wohnversorgt sind
- Menschen, die mit der rechtlichen Komplexität der Materie nicht umgehen können

Genereller wird der Trend beobachtet, dass es „in den letzten Jahren immer mehr Menschen gibt, die immer mehr Unterstützung benötigen“.

Wohnen in Gemeindewohnungen

Im Zuge der Erhebungen wurden im Wohnungsamt Kurzinterviews mit Personen geführt, die aktuell auf der Vormerkliste stehen und auf eine Gemeindewohnung warten. Wir möchten an dieser Stelle die Aussagen zusammenfassen und einen Überblick über Motive des Einzugs, Umzugs oder Auszugs aus Gemeindewohnungen geben. Die Interviews sind im 8. Kapitel in Kürze wiedergegeben.

Die befragten Personen wohnen derzeit entweder bereits in Gemeindewohnungen und suchen um Wohnungswechsel an oder sie versorgen sich am privaten Markt. Der Wunsch nach einem Wechsel in eine Gemeindewohnung ergibt sich, da die Wohnungen billiger sind und mehr Sicherheit und finanzielle Konstanz bieten. Es gibt keine befristeten Mietverträge und auch die Miethöhen sind nicht der Willkür der VermieterInnen ausgesetzt. Dennoch werden die Wohnungen genau angeschaut und nur eine wirklich passende Wohnung genommen. Einige Personen suchen lieber länger (bis zu 4 Jahre) und nehmen dafür in Kauf länger am privaten Markt zu sein. Wohnungswechsel wurden beantragt, wenn sich die Familie vergrößert. 2 Personen müssen sich aufgrund einer Trennung eine neue Wohnung suchen. Alle befragten Personen wussten über private Netzwerke über die Möglichkeit Bescheid, dass sie um eine Gemeindewohnung ansuchen können.

Die Verweilzeiten in Gemeindewohnungen sind sehr unterschiedlich. Manche nutzen die Wohnung als Übergangslösung, manche ziehen aus, wenn es neue PartnerInnen gibt und man sich etwas Eigenes leisten kann und will. In manchen Fällen ändern sich die Lebensumstände, und manche gehen auch zurück in die Herkunftsregionen.

Wohnungsleerstand

Man spricht von Leerstand, wenn ein Gebäude oder eine Wohnung dauerhaft (durchgehend zumindest ein halbes Jahr) nicht genutzt wird. Leerstehende Immobilien werden in Österreich seit einigen Jahren verstärkt diskutiert. Initiativen zur Aktivierung von gewerblichen (Erdgeschoß)Leerständen treten verstärkt auf den Plan. Systematische Wohnungsleerstandserhebungen wurden bereits vor Jahrzehnten (Salzburg, Wien) durchgeführt bzw. projektiert (Graz). Leerstände, insbesondere im Ortskern, sind unerwünscht, da mit ihnen ein negatives Image einhergeht: Bei diesen sichtbaren Leerständen handelt es sich meist um ehemalige Handels- oder Gewerbebetriebe. Wohnungsleerstände im Geschößwohnbau fallen dagegen viel weniger auf.

Leerstände werden in der Literatur unterschieden nach gewerblichem Leerstand, Wohnungsleerstand sowie Brachen oder, bezogen auf die Dauer der Nicht- oder Mindernutzung, in konjunkturelle/ temporäre (Nichtnutzung unter drei Monate), strukturelle bzw. auch spekulative Leerstände. Man spricht auch von "nicht-marktaktivem, definitivem, mittelfristigen Leerstand" im Gegensatz zum "marktaktiven, temporären Leerstand".

Erhebungsmodell

Zur Leerstandserhebung wurden international verschiedene Modelle entwickelt, die immer nur auf enge Zeiträume bezogen aussagekräftig sind. Die klassische Methode liegt in der Stromverbrauchsdatenauswertung. Herangezogen werden alle Wohnungen mit einem Verbrauch unter 200 kWh pro Jahr. Dafür ist die Kooperation mit allen Energielieferanten im Zielgebiet Voraussetzung. Ausgeschlossen werden Daten aus dem nicht-privaten Bereich (Waschküchen, Garagen, Ganglichter etc.).

Gesellschaftspolitisch ist eine Leerstands-Dokumentierung wünschenswert, diese ist jedoch aus Datenschutzgründen eingegrenzt. Die durch Erhebungen generierten Informationen sind daher anonymisiert auszuwerten: Die Salzburger Wohnungsleerstandserhebung aus 2015 fasst beispielsweise alle Anlagen innerhalb einer 250x250-Meter-Rasterzelle zusammen.

Zugleich entstehen verschiedene Formen der öffentlichen Darstellung („Kataster“) von Leerständen, etwa der aktuell auch auf Wien ausgedehnte „Leerstandsmelder“, in den Privatpersonen, aber zunehmend auch Unternehmen Informationen einspeisen. Das Land Steiermark plant ein allerdings nicht-öffentliches Tool zur Verortung von Leerständen.

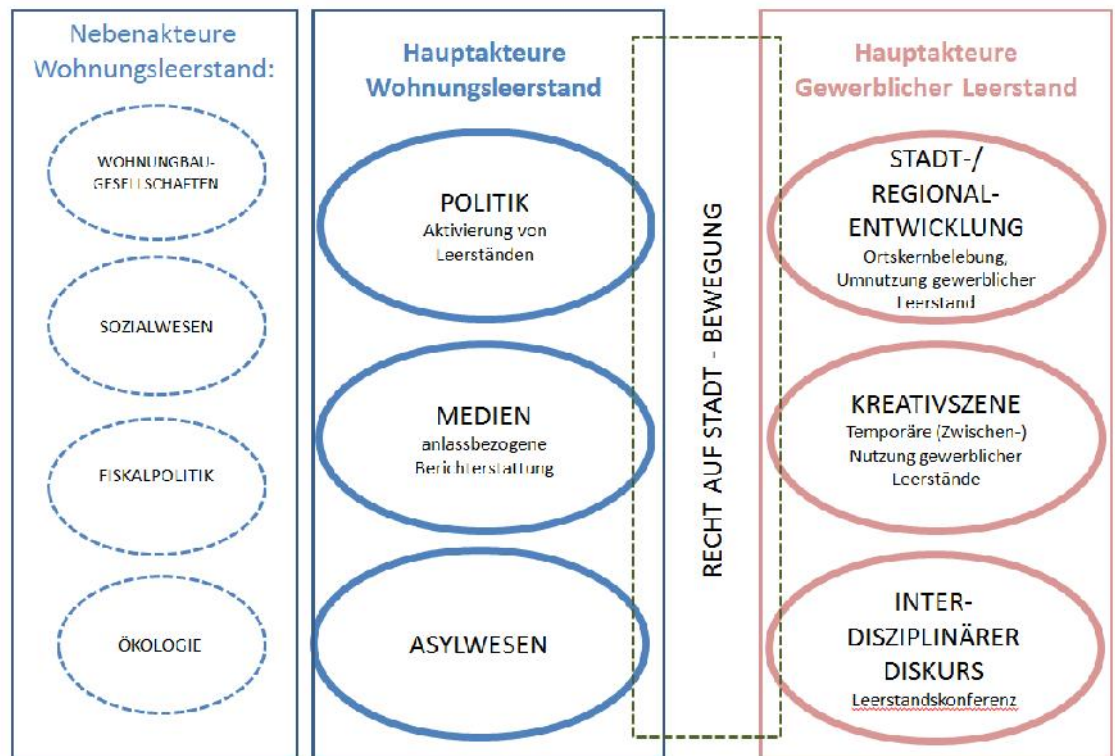
Diskursanalyse

Aufschlussreich ist ein genauerer Blick, wer sich in welchem Zusammenhang öffentlich wahrnehmbar zum Leerstand äußert und somit wirkungsmächtig für konsistente Leerstandsaktivierung werden kann.

Ab 2010 erstellte die IG Kultur Wien die dreiteilige Studie „Perspektive Leerstand“, speziell zu temporären, künstlerischen (Zwischen)Nutzungen. Seit 2011 findet jährlich die österreichische Leerstandskonferenz statt. 2012 beeinflussen die Grazer Architektinnen Anna Resch und Lisa Enzenhofer mit ihrer Diplomarbeit zu gewerblichen Leerständen speziell im Bezirk Lend maßgeblich den Leerstandsdiskurs. Für das Stadtplanungsamt Graz führen sie 2011/2012 diese Forschungsarbeit nochmals erweitert fort. Im Herbst 2015 wendet sich die IG Kultur Wien und die IG Kultur Österreich mit zwei Petitionen „Leerstände öffnen“ an den Nationalrat, die starke rechtliche Eingriffe, speziell auch steuerliche Instrumente, zur Leerstandsaktivierung fordern; dazu liegen Stellungnahmen mehrerer Ministerien vor. Zeitgleich entsteht ein öffentlicher Diskussionsstrang, etwa von der IG Architektur, zur Leerstandsöffnung für Flüchtlingsunterkünfte, ausgelöst durch die starken Fluchtbewegungen ab Sommer 2015. Eine zunehmende Zahl von Gemeinden setzt sich seit Jahren aktiv mit Leerstandsmanagement in Verbindung mit Innenstadtbelebung bzw. mit Abwanderungstendenzen auseinander; in den Bereich fällt etwa das „Weissbuch Innenstadt“ des Städtebundes mit seinem Blick auf Klein- und Mittelstädte aus 2015.

Wenn man die Akteure der Auseinandersetzung zum Leerstand näher betrachtet, kann man folgende dreigeteilte Clusterung vornehmen:

LEERSTANDSAKTEURE



Quelle: Eigene Darstellung

Die Hauptakteure beim gewerblichen Leerstand aus der Stadt-/ Regionalentwicklung, der Kreativszene und der Fachleute aus dem interdisziplinären Diskurs beziehen sich in ihrer sehr präsenten Positionierung und ihrem Lobbying vornehmlich auf den gewerblichen Leerstand, was sich in ihrer Kommunikationsstrategie und ihren Metaphern abbildet: „temporäre Bespielung“, „Raumaneignung“, „kreative Zwischennutzungen“ stehen eher für kurzfristige Nutzungen. Diese Maßnahmen sind viel weniger bindend als tatsächlich anderen Personen mittel- bis längerfristig Wohnraum bereitzustellen.

Was hingegen den Wohnungsleerstand betrifft, sind die Akteure deutlich leiser als die im gewerblichen Sektor. Hier sind Medien und Politik in Zusammenhang mit „leistbarem Wohnen“, aber auch mit dem vermuteten spekulativen Leerstand („Anlegerwohnungen“, „Leerstandsabgabe“) präsent. Aktuelle Akteure sind hier ab 2015 Institutionen des öffentlichen wie privaten Asylwesens, die die Bereitstellung von Flüchtlingsquartieren thematisieren. Die deutlich weniger öffentlich wahrnehmbaren, daher als Nebenakteure bezeichneten Institutionen beim Wohnungsleerstands-Diskurs sind die Wohnungswirtschaft, das Sozialwesen, die Fiskalpolitik (die die steuerliche Ausgestaltung von Leerstands-Mobilisierungsformen verantwortet) und die

Wissenschaft. Auch die Ökologie ist wenig präsent, hier ginge es um zeitgemäße Sanierungen, die zugleich bei Wohnungsleerständen die Betriebskosten senken helfen könnten.

Eine konzertierte Aktivierung des Wohnungsleerstandes bedarf einer verstärkten öffentlichen Präsenz der bisherigen Nebenakteure, die sowohl auf der Netzwerkebene als auch bei konkreten Umsetzungsprojekten viel stärker eingebunden werden sollten. Zudem braucht es Kommunikationsstrategien, die diese Weiterentwicklung des Diskurses berücksichtigen.

Zur Quantifizierung des Wohnungsleerstands in Graz

Zur Quantifizierung des vertretbaren Wohnungsleerstandes: 2 bis 3 Prozent Leerstände des Gesamtwohnungsbestands werden als eine nicht bedenkliche, marktkonforme Menge betrachtet. Für Graz liegen Teilforschungsarbeiten zum gewerblicher Leerstand, aber keine umfassende Wohnungs-Leerstandserhebung vor.

Auch in anderen Städten gibt es teils wenig stichhaltige Erhebungen zu diesem Thema. Alle Versuche der Erfassung und Quantifizierung des Wohnungsleerstandes in den letzten Jahren zeigen ein sehr ähnliches Bild: in Städten mit starker Wohnungsnachfrage wird aufgrund von Erhebungen oder aufgrund von Annahmen ein Wohnungsleerstand von 2 bis 4 % Anteil am gesamten Wohnungsbestand zitiert. Marktaktiver Leerstand (in Deutschland auch als „Fluktuationsleerstand“ bezeichnet) und nicht marktaktiver Leerstand halten sich dabei in etwa die Waage.

In Leipzig (einer Stadt mit starker Abwanderung nach der Wende) betrug der Leerstand teilweise über 10%, im Jahr 2014 ist er auf 7% gesunken (Quelle: Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig 2015).

Die aktuellste Wohnungs-Leerstandserhebung in einer mit Graz vergleichbaren Stadt stammt aus Salzburg. Das Salzburger Institut für Raumplanung und Wohnen (SIR) hat dabei Wohnungen erfasst, die länger als vier Monate durchgehend leer gestanden sind. Ergebnis: das SIR schätzt die Zahl der „theoretisch mobilisierbaren“ Wohnungen auf bis zu 3.500, das wären ca. 3,8% des gesamten Wohnungsbestandes. In dieser Zahl ist aber auch ein Teil des marktaktiven Leerstandes (zum Beispiel zwischen zwei Vermietungen) enthalten, sodass die Zahl der tatsächlich zusätzlich mobilisierbaren Wohnungen noch deutlich unter diesem Wert liegen wird.

Aufgrund der oben genannten Beispiele kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsleerstand derzeit auch in Graz gegen 4 % tendiert. Marktaktiver und nicht marktaktiver Leerstand halten sich dabei in etwa die Waage. Das bedeutet, dass der Wohnungsleerstand in Graz mit insgesamt ca. 6.000 – 7.000 Wohnungen beziffert werden kann. Damit beträgt der langfristige, nicht marktaktive Leerstand in Graz derzeit ca. 3.000 – 3.500 Wohnungen. Die Motive der EigentümerInnen, Wohnungen leer stehenden zu lassen, sind vor allem:

- Dringender Sanierungsbedarf wird nicht durchgeführt (aus finanziellen oder persönlichen Gründen).
- Die Wohnung wird für den Eigenbedarf vorgehalten.
- EigentümerInnen scheuen vor der Vermietung zurück, weil sie ihnen zu umständlich ist, schlechte Erfahrungen mit bisherigen Vermietungen vorliegen oder die Vermietung keine ausreichenden finanziellen Vorteile bringt (hier gibt es einen Konnex zum Steuerrecht).
- Die Wohnung wird nur als Geldanlage in der Erwartung „gehortet“, dass der Wert in den nächsten Jahren stark steigt (Spekulationskalkül).

Die Gruppe, deren Wohnungen mobilisierbar wären, sind EigentümerInnen, die vor einer Vermietung aus den oben genannten Gründen zurückschrecken. Für diese Zielgruppe wurde in Dornbirn ein Modell entwickelt, das auch für die Stadt Graz zur Anwendung kommen könnte. Auch das in Entwicklung befindliche Salzburger Modell kann als Vorbild dienen.

Dornbirner Modell

Ausgangslage für das Konzept ist die Berücksichtigung der vielfältigen Sorgen potenzieller (Klein)VermieterInnen, die zu Leerstand führen: von Hürden im Mietrecht bis zu negativen Erfahrungen mit MieterInnen, aber auch hohe Renovierungskosten und Unerfahrenheit mit Vermietungsmodalitäten generell.

2016 startete Vorarlberg ein Modellprojekt zur Reaktivierung leerstehender Wohnungen, wobei das Land Vorarlberg, die VEV - Vorarlberger Eigentümervereinigung, die Vogewosi - Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. und die Stadt Dornbirn zusammenarbeiten. Dies soll sowohl für die MieterInnen als auch für die VermieterInnen Vorteile bringen und den sozialen Wohnbau entlasten. Das Ziel war, in einem ersten Schritt 50 leerstehende Wohnungen auf den Markt zu bringen.

Dabei soll den VermieterInnen die Sicherheit geboten werden, die Wohnungen zu einem Mietzins, der 20 Prozent unter dem Vorarlberger Richtwert liegt, kontinuierlich zu vermieten. Aktuell liegt dieser Wert bei 6,62 Euro pro Quadratmeter. Die Zuweisung der Wohnung erfolgt durch das Wohnungsamt der Stadt Dornbirn an vorgemerkte Wohnungssuchende.

Die Verwaltungsabwicklung der Vermietung erfolgt durch die Vogewosi. Das Land übernimmt eine Haftung für allfällige Mietrückstände und notwendige Renovierungskosten, welche über die Kautions hinausgehen. Zwischen dem Vermieter und der Vogewosi wird ein „Mietverwaltungsauftrag“ abgeschlossen. Dadurch tritt die Vogewosi als Vertreter des Vermieters auf.

Die VEV (Vorarlberger Eigentümervertretung) macht die Erstberatung, Vogewosi die Hausverwaltung, die Stadt Dornbirn die Zuweisungsmodalitäten. Vor Einführung des Modelles wurden keine Erhebungen bezüglich Leerstand durchgeführt. Kautitionen müssen die MieterInnen selber aufbringen. Erst wenn diese nicht greifen käme es zu einer Haftungsübernahme durch das Land.

Das Modell wird derzeit trotz der bisher mäßigen Erfolge (statt der angepeilten 50 Wohnungen wurden bisher 10 Wohnungen aktiviert) auf ganz Vorarlberg ausgedehnt.

Salzburger Modell

Auch die Stadt Salzburg hat ein vergleichbares Projekt im Anlaufen. Die Stadt wird selbst zum Mieter und Vermieter. Das soll Anreiz für all jene sein, die sich vor „Mietnomaden“ und Bürokratie fürchten. Die Idee: Die Stadt mietet Wohnungen um 70 Prozent des Marktpreises an und vermietet sie um 80 Prozent weiter. EigentümerInnen müssen sich um nichts kümmern. Zumindest 100 Wohnungen sollen damit pro Jahr vermietet werden können. Adressiert werden dabei Personen, die knapp die Vergabekriterien für eine Gemeindewohnung verfehlen, aber leistbaren Wohnraum benötigen.

Wohnqualität und Umfeld

Aufgrund des starken Zuwanderungsdrucks sehen viele BeobachterInnen die Gefahr einer fortschreitenden „Verstädterung“ (rein quantitative Zunahme der Bevölkerung) in vielen Teilbereichen von Graz. Es wird versucht, eine möglichst große Zahl von Wohnungen zu errichten, in sehr hohen Dichten auch an immer schlechter geeigneten Standorten.

Die Anforderung „leistbaren Wohnraum“ zu schaffen wird zunehmend als Vorwand für die Reduktion der Qualität des Wohnbaus und des Wohnumfeldes genommen. Immer kleinere Wohnungen mit immer kleineren Zimmern oder die Erhöhung zulässiger Bebauungsdichten gehen Hand in Hand mit der Reduktion der Anforderungen an die Wohnumfeldqualität (z.B. Verzicht auf Lagequalitäten im geförderten Wohnbau) und sollen die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt bremsen. Tatsächlich sorgen diese Entwicklungen dafür, dass die AnbieterInnen den höchsten m²-Preis erzielen können. Die Folge ist fortschreitende Verstädterung anstelle strategischer Urbanisierung, die gebaute Realität ist immer mehr eine Summe von Einzelinteressen.

Auch wenn Stadt- und Regionalplanung versuchen, durch die Festlegung von Stadtteilzentren, durch die Verdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Bereichen sowie durch den Versuch, Grün- und Freiflächen zu erhalten, gegenzusteuern: es wächst die Sorge, dass zunehmende Enge und unzureichende Umfeldqualitäten den „Reparaturbedarf“ in Form von Siedlungs- und Wohnbetreuung stark ansteigen lassen wird.

Zur Erhaltung des sozialen Friedens wurde von mehreren GesprächspartnerInnen darauf hingewiesen, dass gerade im geförderten Wohnbau sowie im Gemeindewohnbau eine weitere Reduktion der Standards unbedingt vermieden werden soll. Lieber ein paar Wohnungen weniger errichten, dafür dort gute Voraussetzungen für das Wohnen schaffen.

Aber auch mit Blick auf den freien Wohnungsmarkt besteht die Sorge, dass zu kleine, neue Wohnungen in schlechter Lage auf Dauer nicht marktfähig sein werden. Dort besteht die Gefahr einer sozialen Segregation – die Fluktuation steigt, sozial schlechter gestellte Personen bleiben, die Renditen sinken, ganze Siedlungen steigen sozial ab.

Die Folge werden auch dort zunehmende Konflikte und steigender Betreuungsbedarf sein.

Ein Lösungsansatz wäre die Begrenzung der zulässigen Bebauungsdichte nach oben mit maximal 1,2 – 1,4. Damit lassen sich noch Bauformen für das Wohnen umsetzen, die Schutz, Geborgenheit, Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeit erlauben.

Wohnkosten

Spricht man von Wohnkosten, ist nicht nur wegen der Heterogenität des Immobilienmarktes oft Unterschiedliches gemeint, sondern auch wegen der unterschiedlichen Erfassungsmethoden, bei welchen oft nur Teilsegmente bearbeitet werden. Für die Erfassung der Wohnkosten stehen in Österreich mehrere Datenquellen mit unterschiedlichen Zugängen zur Verfügung. Im Folgenden wird auf deren Anwendungsmöglichkeiten (Miete, Eigentum, regionale Differenzierung etc.) kurz eingegangen:

1. Wohnkosten als Teil des Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Wohnkosten (Mieten, Ausgaben für Eigentum, Instandhaltung und Reparatur, Betriebskosten, Strom und Heizung) werden als Teilindex innerhalb der Gesamterhebung des VPI erfasst (Gewichtung 18,4%). Dies erfolgt in Form einer Mikrozensuserhebung, erfasst den Bestand und nicht nur neue Abschlüsse und wird für Gesamtösterreich erhoben.

2. Austria Immobilienpreisindex der TU Wien (Fachbeirat Stadt- und Regionalforschung, Prof. Feilmayr) & OeNB Immobilienpreisindex

Der seit dem Jahr 2000 errechnete Index erfasst sowohl Eigentum als auch Miete und basiert auf den im Internet veröffentlichten Angeboten der Austrian Immobilienbörse (AIB). Bei den Mieten handelt es sich meist um Bruttomieten (netto plus USt plus Betriebskosten). In einer Modellrechnung werden die unterschiedlichen Qualitäten der Immobilien (Alter, Ausstattung etc.) berücksichtigt und somit Kostenvergleiche ermöglicht. Da es sich um Angebotspreise handelt, werden die tatsächlichen

Transaktionspreise nicht erfasst. Die Auswertung erfolgt für Gesamtösterreich und Wien/Wien Umgebung.

3. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich (WKO)

Die WKO erfasst seit 1990 Eigentums- und Mietpreise und auch gewerbliche Immobilien, auf Basis einer jährlichen Umfrage unter den Fachverbandsmitgliedern. Beim Mietenspiegel werden nur frei vereinbarte Mietabschlüsse erfasst, keine Verträge nach dem Richtwert. Es handelt sich um Nettomieten ohne USt und Betriebskosten. Beim Kaufpreisspiegel werden die Transaktionen ohne USt erfasst und es wird seit 2014 nach Wohnlage und Wohnwert, bei Miete nach Wohnwert und Größe (bis 60m² und über 60m²) differenziert. Die Daten werden nach politischen Bezirken erhoben.

4. Kaufpreisdatsammlungen aus dem Grundbuch

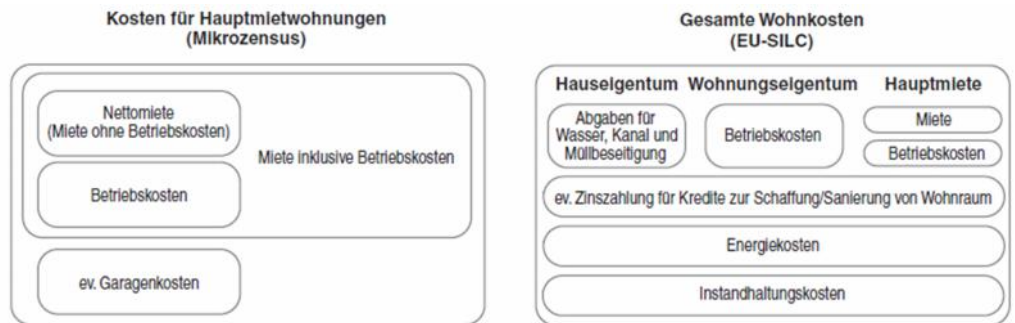
Das ZT datenforum und seit kurzem auch ImmoUnited (in Kooperation mit REMAX), erheben basierend auf Grundbuchsdaten die Immobilienkäufe. Der Vorteil dieser Erhebung ist, dass tatsächliche Transaktionen erfasst werden. Auswertungen werden auf Anfrage gemacht, Ableitungen zu Alter und Ausstattung sowie m²-Preise sind nur teilweise ableitbar.

5. Statistik Austria, jährliche Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC

Diese jährliche Erhebung stellt einen breit gefassten Überblick zum Thema Wohnen auf Basis von 3 Datenquellen dar:

- Baumaßnahmenstatistik: quartalsweise, Sekundärstatistik
- Mikrozensus-Wohnungserhebung: quartalsweise, rund 20.000 Haushalte, erfasst Kosten für Hauptmietwohnungen (Miete und Betriebskosten), Auswertung nach Wohneinheiten oder m²
- EU-SILC (Statistics of Income and Living Conditions): jährlich, rund 6.000 Haushalte, erfasst gesamte Wohnkosten (Hauptmiete, Haus- und Wohnungseigentum) und neben Miete und Betriebskosten auch Energie und Zinsen bzw. Instandhaltungskosten, Auswertung nach Haushalten oder Personen (Äquivalenzgewicht) oder m².

GEGENÜBERSTELLUNG DER WOHNKOSTEN IN MIKROZENSUS UND EU-SILC



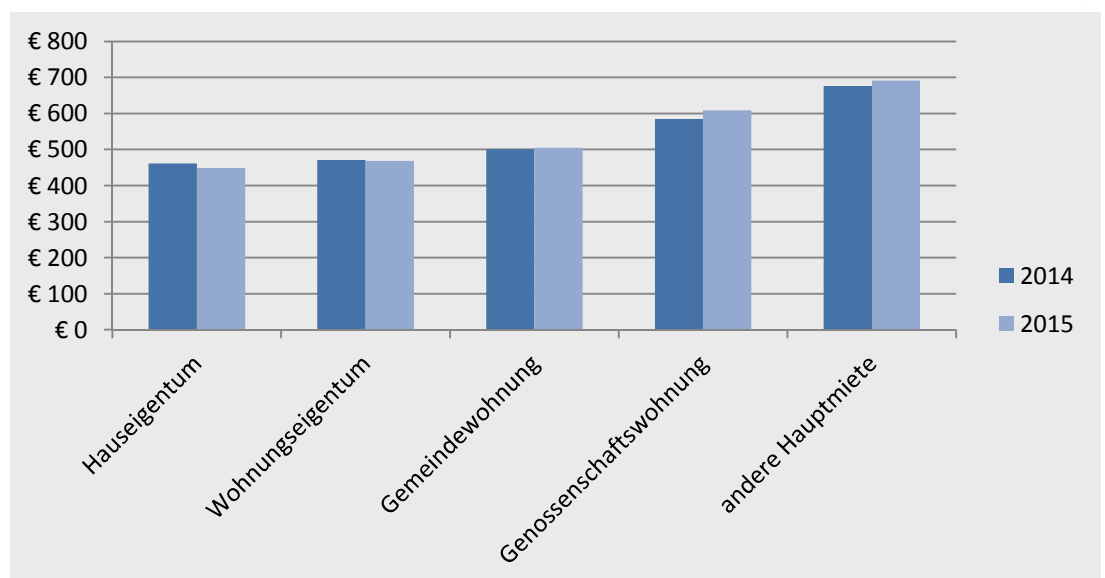
Quelle: Statistik Austria

Auswertungen sind nur auf Bundesländerebene oder zusammengefassten Aggregaten möglich, nicht aber auf Bezirksebene.

Wohnkosten und Rechtsform

Wohnkosten hängen in hohem Maße davon ab, in welcher Rechtsform gewohnt wird. Gemäß EU-SILC, welche einen Wohnkostenvergleich zwischen Eigentum und Miete ermöglicht, beträgt der Durchschnitt der gesamten Wohnkosten in Österreich EUR 506 pro Haushalt. Betrachtet man den Median, zeigt sich, dass die Hälfte der österreichischen Haushalte niedrigere Wohnkosten als EUR 406 im Monat hat.

DURCHSCHNITTliche GESAMTE WOHNKOSTEN NACH RECHTSFORMEN PRO HAUSHALT 2014 UND 2015 IN ÖSTERREICH (EUR PRO MONAT):

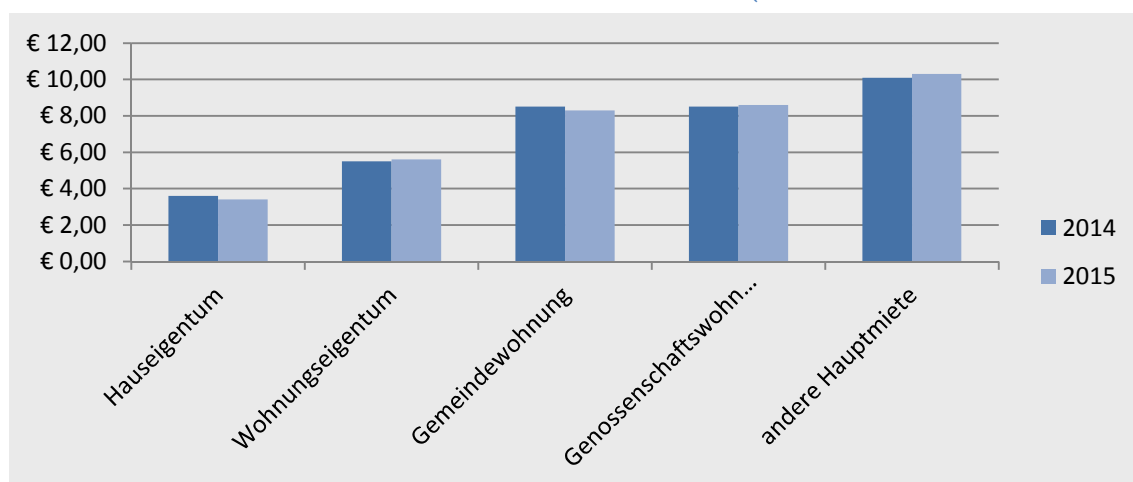


Quelle: Statistik Austria EU-SILC 2015

EU-SILC-Wohnkosten beinhalten neben den Mieten und Betriebskosten auch die Kosten für Energie und etwaige Zinsen für die Fremdfinanzierung, nicht jedoch die Tilgungen.

Bei den durchschnittlichen Wohnungskosten pro m² (inkl. Energiekosten und Zinsen) klafft die Schere noch weiter auseinander. Die Wohnkosten betragen in Österreich im Durchschnitt EUR 6,1 pro m². Für nicht gemeinnützige Mieten werden EUR 10,3, für Gemeindewohnungen EUR 8,3 und für Genossenschaftswohnungen EUR 8,6 pro m² bezahlt.

DURCHSCHNITTliche GESAMTE WOHNKOSTEN NACH RECHTSFORMEN 2014 UND 2015 IN ÖSTERREICH (EUR PRO M² PRO MONAT)

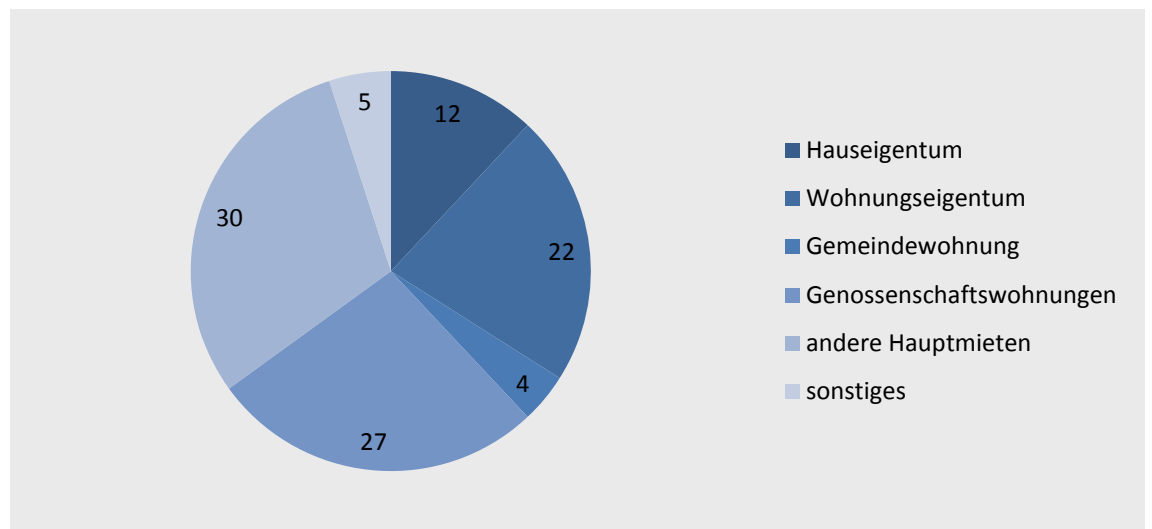


Quelle: Statistik Austria EU-SILC 2015
Preise inkl. Energiekosten und Zinsen

Von den rund 3,8 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich wurden 2015 knapp die Hälfte im Eigentum (Haus oder Wohnung) und 42% in Haupt- oder Untermiete bewohnt. Die übrigen 9% betreffen verschiedene mietfreie oder unentgeltliche Wohnverhältnisse (z.B. von Verwandten bewohnte Wohnungen oder Dienst- und Naturalwohnungen).

Innerhalb der Hauptmietwohnungen ist österreichweit in den letzten Jahren der Anteil an Genossenschaftswohnungen zulasten der Privatvermietungen auf fast 40% gestiegen, jener der Gemeindewohnungen bei etwas unter 20% relativ konstant geblieben bzw. leicht gesunken. In den größeren Gemeinden und vor allem Städten leben die Menschen häufiger in Miete. In Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck dominiert die Miete (61% an allen Hauptwohnsitzwohnungen).

RECHTSVERHÄLTNIS DER HAUPTWOHNSITZE IN GRAZ, LINZ, SALZBURG UND INNSBRUCK



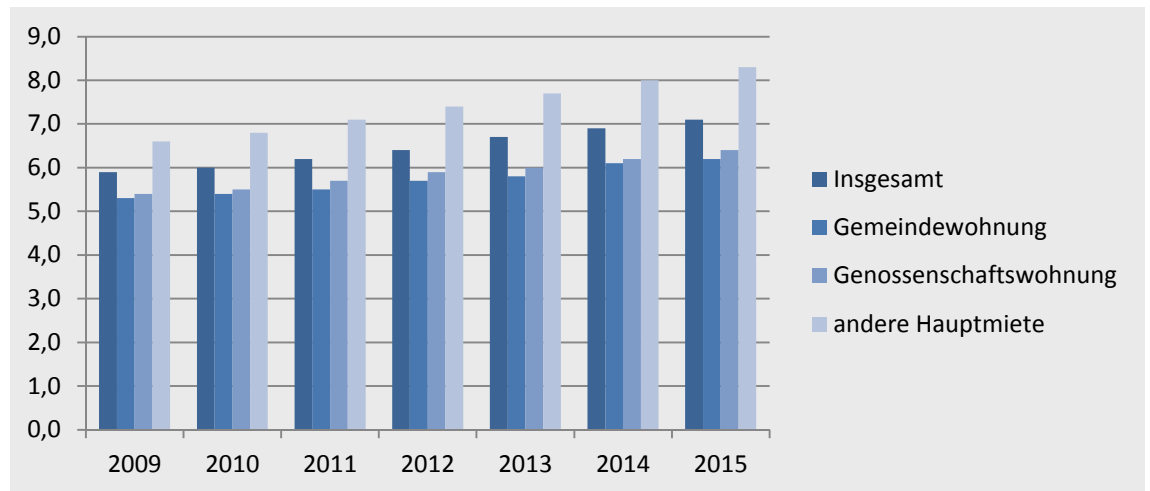
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

Genauere Daten für Graz stehen leider nicht zur Verfügung.

Wohnkosten für Hauptmietwohnungen

Aufgrund des großen Anteils an Hauptmietwohnungen im städtischen Bereich kommt der Mietpreisentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Laut Mikrozensususerhebung der Statistik Austria sind in Österreich die durchschnittlichen Mietkosten inkl. Betriebskosten von 5,9 EUR pro m² im Jahr 2009 auf 7,1 EUR pro m² im Jahr 2015 gestiegen. Freie Mieten oder Richtwertmieten haben sich in diesem Zeitraum um fast 26% verteuert, der Unterschied zu Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen hat sich von 1,3 EUR (bzw. 1,2 EUR bei Genossenschaften) auf 2,1 EUR (bzw. 1,9 EUR bei Genossenschaften) erhöht.

WOHNKOSTEN HAUPTMIETWOHNUNGEN (INKL. BETRIEBSKOSTEN) IN ÖSTERREICH (EUR PRO M² PRO MONAT)



Österreich	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2009/2015
Insgesamt	5,9	6,0	6,2	6,4	6,7	6,9	7,1	20,3%
Gemeindewohnung	5,3	5,4	5,5	5,7	5,8	6,1	6,2	17,0%
Genossenschaftswohnung	5,4	5,5	5,7	5,9	6,0	6,2	6,4	18,5%
andere Hauptmiete	6,6	6,8	7,1	7,4	7,7	8,0	8,3	25,8%

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus
Preise ohne Energiekosten und Zinsen

Der Anteil der Betriebskosten ist anteilmäßig über die Zeit relativ stabil geblieben, tendenziell jedoch leicht gesunken.

Mietpreise bei Neumieten

Etwa 7 bis 9% aller Hauptmietwohnungen werden nach Schätzungen des WIFO pro Jahr neu vermietet. Etwa 60% davon von PrivatvermieterInnen, wovon wiederum rund 60% befristet abgeschlossen werden.

MIETPREISE PRO M² IN ÖSTERREICH 2012

Mietpreise pro m ² Österreich 2012	Bestand	neue Verträge	Delta
Insgesamt	6,3	7,4	17,5%
Gemeindewohnungen	5,6	6,1	8,9%
Genossenschaftswohnungen	5,8	6,3	8,6%
Andere Hauptmietwohnungen	7,0	8,4	20,0%

Q: Baumgartner, WIFO 2013

Quelle: Statistik Austria

Laut dieser Studie mussten NeumieterInnen 2012 außerhalb des gemeinnützigen Wohnungsmarktes um 20% mehr zahlen, aber auch im Gemeinde- und Genossenschaftsbereich musste um 9% mehr Miete entrichtet werden.

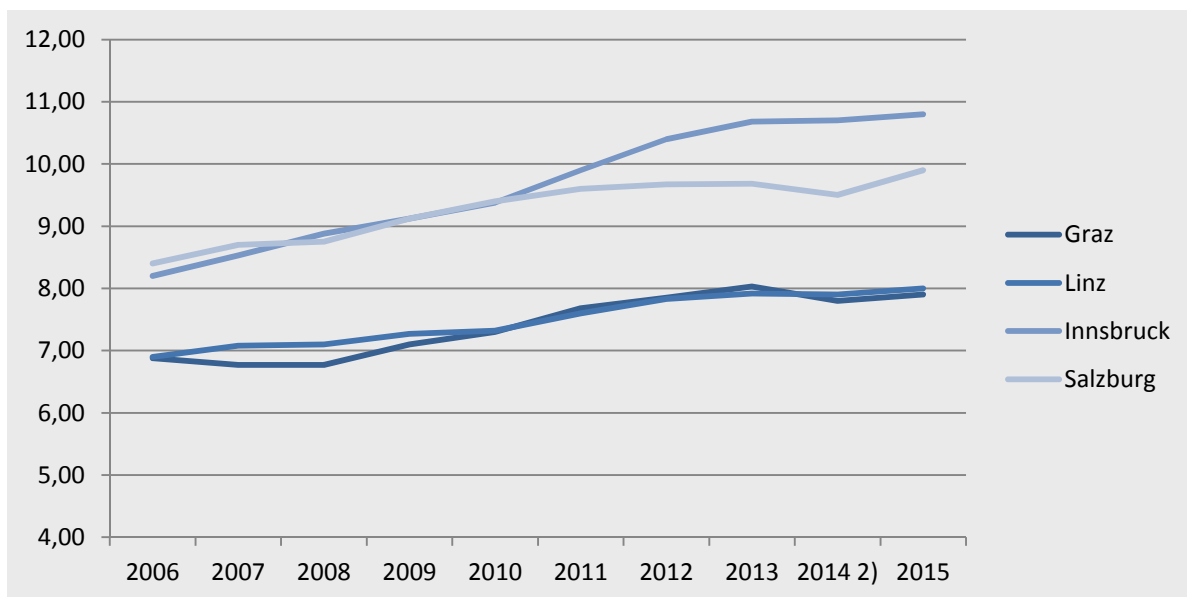
Mietpreisentwicklung in Graz

Als Datenquelle wurde auf den Immobilien-Preisspiegel der WKO zurückgegriffen, die jährlich Bezirksauswertungen auf Basis von Maklerbefragungen erstellt, jedoch lediglich Mieten erfasst, die nicht der Mietzinsobergrenze gemäß § 16 Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen. Es handelt sich dabei um Nettomieten ohne Betriebskosten.

Die Mietpreishöhe und -entwicklung in Graz und Linz haben einen gleichen Verlauf und sind preislich immer noch relativ günstig, während Innsbruck von den Landeshauptstädten die höchsten Mieten hat, gefolgt von Salzburg.

Die Mietpreise in Graz sind im Durchschnitt demnach zwischen 2006 und 2015 nur um 11% gestiegen. Die Miethöhe ist allerdings stark lagen- und ausstattungsabhängig und streute je nach Wohnwert im Jahr 2015 in Graz zwischen EUR 6,9 und EUR 9,4 (bis 60 m²) bzw. EUR 6,5 und EUR 8,9 (ab 60m²).

MIETPREISENTWICKLUNG IM STÄDTEVERGLEICH, IN EUR/M²

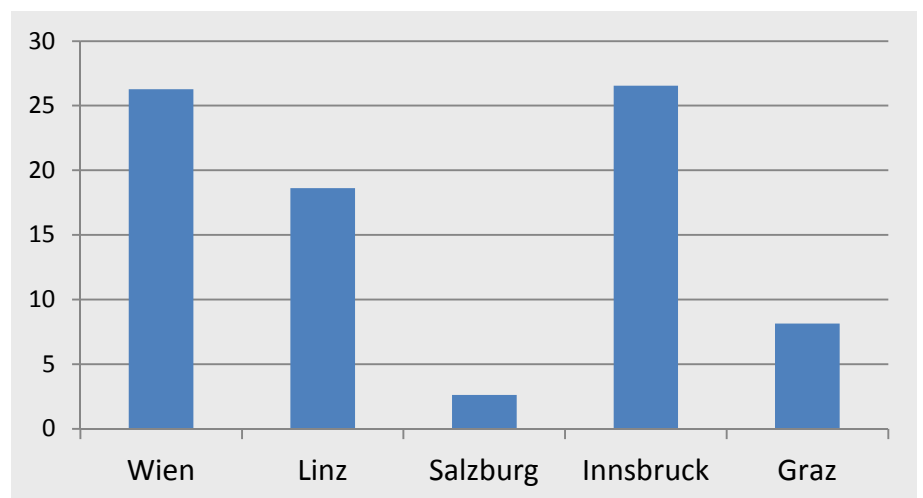


Quelle: WKO Immobilienpreisspiegel 2016

Einfluss der Gemeindewohnungen auf die allgemeinen Mietpreise

Es gibt in der Literatur keinen gesicherten Zusammenhang zwischen dem Anteil der Gemeindewohnungen in einer Stadt und der Entwicklung der allgemeinen Mietpreise. Die Mietpreisbildung hängt von sehr vielen Faktoren ab, die aufgrund der räumlichen, strukturellen und wirtschaftlichen Situation einer Stadt sehr unterschiedlich sind. Hier wurde zumindest für die großen österreichischen Städte versucht, die Zahlen zu analysieren. Zunächst wurde die Zahl der Gemeindewohnungen in Relation zur Gesamtzahl der Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung gesetzt:

ANTEIL DER GEMEINDEWOHNUNGEN 2011 IN PROZENT



Quelle: Stadt Graz, Wohnungsamt

Schön zu erkennen ist das völlig unterschiedliche Bild in den österreichischen Städten. Es wäre jetzt zu vermuten, dass der hohe Anteil an Gemeindewohnungen in Wien und Innsbruck dämpfend auf die Mietzinsbildung am freien Wohnungsmarkt wirkt.

Auffallend ist, dass Linz und Graz in etwa die gleiche Miethöhe und Mietpreisentwicklung haben, obwohl Linz einen deutlich höheren Anteil an Gemeindewohnungen hat, während Innsbruck die Stadt mit den höchsten Mietpreisen ist, trotz einem Anteil an Gemeindewohnungen in der Größenordnung von Wien. Somit lässt sich hier kein Zusammenhang zwischen dem Anteil der Gemeindewohnungen und den Mietpreisen am allgemeinen Wohnungsmarkt herstellen.

Sonstige Einflüsse auf die Wohnkosten: Wohnungen für TouristInnen ?

Im Juli 2016 wurden insgesamt ca. 250 Wohnungen in dieser Form angeboten. Die Tendenz ist noch steigend, allerdings gibt es keine Zeitreihen über die Veränderungen auf diesem Markt. Anders als in touristisch stark entwickelten Städten oder Stadtteilen (z.B. in Berlin, wo in den touristisch interessantesten Stadtteilen bereits mehrere Tausend Wohnungen in dieser Form angeboten werden), ist der Anteil dieser Wohnungen mit ca. 0,15% des Wohnungsbestandes in Graz sehr gering.

Risiken aus der Fremdfinanzierung von Eigentum

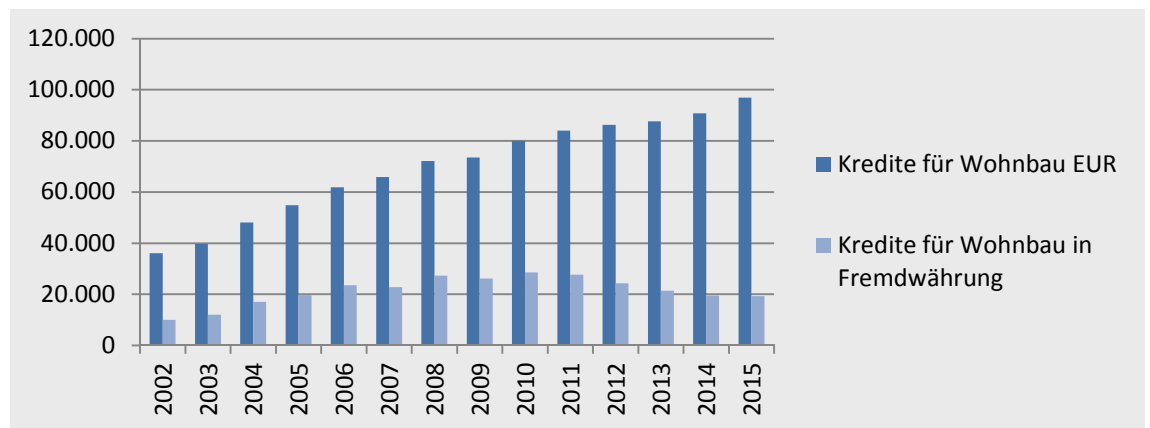
Für Haus- oder WohnungseigentümerInnen, die grundsätzlich günstiger wohnen als MieterInnen, stellen im Falle der Fremdfinanzierung der Wohnung auch die Tilgungsraten für Kredite eine hohe Wohnkostenbelastung dar. Diese werden nirgends erfasst, auch in den EU-SILC-Wohnungskosten nicht, die zwar die Zinsbelastungen der privaten Haushalte beinhalten, nicht aber Tilgungen von Wohnkrediten.

Für rund 40% aller Wohnungen und Häuser im Eigentum werden in Österreich derzeit Kredite zurückgezahlt. Der Anteil ist bei Haus- und Wohnungseigentum in etwa gleich groß. Auch für die Finanzierung von Genossenschaftswohnungen werden Kredite aufgenommen, der Anteil ist mit 12% aber deutlich geringer.

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 (Quelle: Statistik Austria EU-SILC 2015).

Die Neuvergabe an Wohnbaukrediten in Österreich ist in den Jahren seit der Wirtschaftskrise 2008 um mehr als 11% p.a. gestiegen. Die Ausleihungen der privaten Haushalte für Wohnbauzwecke hat sich seit 2002 auf EUR 118 Mrd. mehr als verdreifacht. Fremdwährungskredite sind zwar rückläufig, machen aber immer noch (umgerechnet) EUR 19 Mrd. aus. Der Großteil davon sind CHF-Kredite, die noch nicht konvertiert wurden.

KREDITE AN PRIVATE HAUSHALTE FÜR WOHNBAUZWECKE (IM EURORAUM UND IN FREMDWÄHRUNG) 2002 BIS 2015, IN MIO. EUR



Quelle: OeNB

Rund 80% der Neuverschuldung ist variabel verzinst. Die variable Verzinsung birgt ein hohes Zinsänderungsrisiko in sich, wenn der derzeit niedrige 3 oder 6 Monats EURIBOR wieder ansteigen sollte, was über die lange Laufzeit der Wohnbaukredite durchaus wahrscheinlich ist.

Geht man beispielsweise von Anschaffungs- oder Errichtungskosten (inkl.) Grundanteil von EUR 2.200 pro m² und einem Fremdfinanzierungsbedarf von EUR 1.500 pro m² aus (rund ein Drittel eigenmittelfinanziert), so erhöht sich die monatliche Belastung (ohne weitere Bankspesen) für eine Laufzeit von 25 Jahren von EUR 5,65 (bei 1% Verzinsung) auf EUR 8,77 (bei 5% Verzinsung). Für eine 70m²-Wohnung steigt der Kapitaldienst von rund EUR 400 pro Monat auf über EUR 610. Dies bedeutet eine höhere Wohnkostenbelastung von EUR 210 pro Monat.

Besonders brisant wird die Lage dann, wenn auch eine Verwertung der Wohnung die Anschaffungskosten nicht mehr deckt. „Leistbares Wohnen“ ist daher nicht nur aus sozialer Sicht ein Thema geworden, sondern auch aus Sicht der Finanzmarktstabilität, die dann gefährdet ist, wenn es zu einer Immobilienblase oder Überhitzung des Marktes kommt.

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 zu Mieten, Immobilienpreise zu Baukosten)

- Kredittragfähigkeit, Zinsänderungsrisiko, Relation zwischen Wohnbauinvestitionen und BIP

Der aus diesen Teilindikatoren errechnete Fundamentalpreisindikator gibt die prozentuelle Abweichung der Immobilienpreise von ihrem Fundamentalpreis an und wird quartalsweise ermittelt. Dieser wird für Gesamtösterreich und Wien errechnet und stellt sich aktuell wie folgt dar (Juli 2016).

FUNDAMENTALPREISINDIKATOR



Quelle: OeNB

Für Gesamtösterreich ist die Immobilienpreisentwicklung durchaus noch im Einklang mit den Fundamentalpreisen. Für Wien kann man allerdings gemäß diesem Indikator doch von einer Überbewertung des Marktes um rund 20% sprechen, was bedeutet, dass die Immobilienpreise deutlich stärker als das Haushaltseinkommen, die Mieten, die Baukosten und die Verbraucherpreise gestiegen sind.

Aktuelle Trends am Grazer Wohnungsmarkt

An dieser Stelle werden Trends beschrieben, die im Zuge der Bearbeitung aus diversen Quellen (v.a. Einzelgespräche, Fokusgruppen,...) an das Bearbeitungsteam herangetragen wurden.

1. Allgemeiner Wohnbau

- Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnungen erlebt der Wohnbau in Graz seit einigen Jahren einen Boom, der aufgrund der bereits bewilligten und der offenen Bauvorhaben auch die nächsten Jahre anhalten könnte. Seitens der Stadtplanung (Flächenwidmungsplan 4.0) sind ausreichend Flächen für einen anhaltend starken Wohnbau in den nächsten 10 – 15 Jahren vorhanden. Alleine im Jahr 2015 wurden für über 3.000 neue Wohneinheiten in Graz Bewilligungen erteilt, fast 10.000 Wohnungen (inklusive Einfamilienhäuser) wurden als offene Bauvorhaben geführt. Im ersten Halbjahr 2016 wurden über 2.700 neue Wohneinheiten fertiggestellt.
- Die Wohnungsgröße ist in den letzten Jahren von durchschnittlich 86m² (1995) auf 99m² (2015) gestiegen.
- Die Haushaltsgrößen sinken weiter, österreichweit von 2,54 (1995) auf 2,22 (2015), in der Steiermark von 2,69 (1995) auf 2,27 (2015).
- Die Ausstattung hat sich in den letzten Jahren stark verbessert. 1985 waren nur 43% aller Hauptwohnsitzwohnungen Kategorie A, 2015 sind es 93%.

2. Gemeindewohnungen

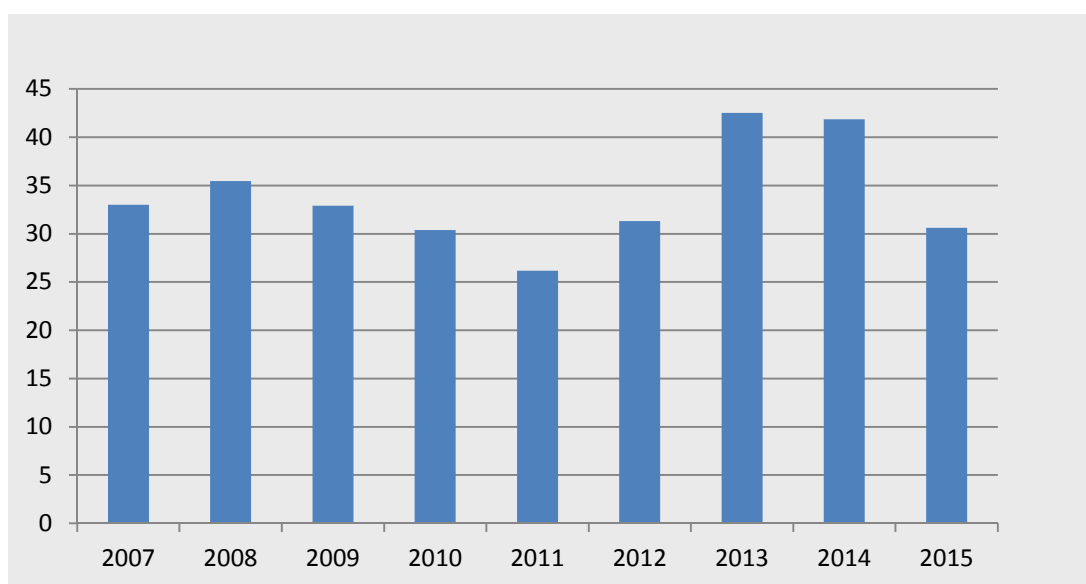
In den letzten zehn Jahren ist der Bestand an Gemeindewohnungen durchschnittlich um 50 pro Jahre gewachsen. Unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln haben die gemeinnützigen Wohnbauträger 498 Wohnungen mit Zuweisungsrecht durch die Stadt Graz errichtet.

Der kontinuierliche Zuwachs an Wohnungen und die Änderung der Richtlinien für die Zuweisung einer Gemeindewohnung 2014 / 2015 haben dazu geführt, dass die

durchschnittliche Wartezeit auf eine Wohnung für die InteressentInnen in etwa gleich geblieben ist. Aktuell betragen die Wartezeiten auf eine Gemeindewohnung zwischen 6 und 12 Monate, nur bei großen Haushalten mit 4 und mehr Personen ist die Wartezeit auf bis zu 2 Jahre gestiegen.

Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass im Jahresverlauf seit 2007 erst durch die Übernahme von über 300 neuen Gemeindewohnungen in den Jahren 2013 und 2014 das Verhältnis von Vormerkungen zu Zuweisungen sehr zugunsten der auf eine Gemeindewohnung Wartenden beeinflusst wurde.

ZUWEISUNGEN IN PROZENT DER VORMERKUNGEN



Quelle: Stadt Graz, Wohnungsamt

In diesen beiden Jahren konnten deutlich über 40% der vorgemerkten Haushalte versorgt werden, im Jahr 2015 (ohne Übernahme neuer Gemeindewohnungen) sank dieser Wert sofort wieder auf 30%. Auch in den Jahren 2008 bis 2011 kann man gut beobachten, welchen Einfluss der fehlende Bau von Gemeindewohnungen auf den Anteil der Zuweisungen hat (die Zahl der Vormerkungen steigt, die Zahl der Zuweisungen sinkt = längere Wartezeiten auf eine Gemeindewohnung).

Wohnungssuchende suchen über Zeitungen, das SWS, Wohnungsamt, Internet. Das Internet ist allerdings gerade für InteressentInnen von Gemeindewohnungen noch immer schwierig – noch nicht für alle nutzbar.

3. Mietwohnungen

- Derzeit am leichtesten (und am lukrativsten) zu verkaufen / vermieten: Wohnungen mit 50 – 70 m² mit einfachen, standardisierten Grundrissen
- Klassische 3-Zimmer-Wohnungen kaum noch anzubringen, gut geht dagegen die 4-Zimmer-Wohnung mit getrennt begehbaren Zimmern, Lift und Balkon (immer öfter auch „Verdiener-WGs“)
- Auch Garconnieren mit € 450 – 500 Miete sind derzeit schlecht zu vermieten
- Neue Anlegerwohnungen: Erstvermietung 10 – 12 €/m², ab der Zweitvermietung nur noch 7 – 8 €/m² erzielbar
- Sanierete Wohnungen: recht konstant um 8,5 – 9 €/m²
- Die Nachfrage bei Mietwohnungen ist teilweise zurückgegangen, obwohl Mieten nicht mehr gestiegen sind
- Nicht sanierte Wohnungen schwer zu vermieten, bei sanierten Wohnungen gibt es aber immer weniger Menschen, die sich diese leisten können
- Der Preis der Wohnungen bestimmt, wer zuzieht: je teurer die Wohnungen, desto mehr einkommensstarke Personen, je günstiger die Wohnungen, desto mehr einkommensschwache Personen ziehen zu
- Schmerzgrenzen bei der Vermietung (in guter Lage):
 - Einzimmerwohnung: € 490 inkl. Heizung
 - Zweizimmerwohnung: € 690 exkl. Heizung
 - Dreizimmerwohnung: € 890 exkl. Heizung
 - Vierzimmerwohnung: € 1.100 exkl. Heizung
 - Für Studierende: Einzimmerwohnung € 9,67, ab Zweizimmerwohnung: € 7,44
- Derzeit fehlen am Markt:
 - Dreizimmerwohnungen um € 600
 - Zweizimmerwohnungen mit 45 – 55 m² und gut durchdachtem Grundriss
 - Dreizimmerwohnungen mit 60 – 70 m² und gut durchdachtem Grundriss
 - Immer in Verbindung mit einem privaten Zugang zu Licht, Luft und Sonne (Balkon, Terrasse oder Vorgarten)

4. Steuerungsinstrumente



An dieser Stelle wird auf die unterschiedlichen Steuerungsinstrumente am Wohnungsmarkt und ihr Zuständigkeiten eingegangen. Grundsätzlich gibt es österreichweit eine breite Diskussion, ob mehr Mittel für die Subjektförderung oder mehr für die Objektförderung investiert werden sollen. In Österreich bestehen aufgrund kompetenzrechtlicher Bestimmungen für jedes Bundesland eigene gesetzliche Grundlagen im Förderbereich.

Subjektförderung

Unter Subjektförderung werden „individuelle Beihilfen für Mieterinnen und Mieter in Abhängigkeit vom Einkommen verstanden“. In Folge soll ein kurzer Überblick über die finanziellen Unterstützungsleistungen in Zusammenhang mit Wohnen gegeben werden, die Menschen, die in der Stadt Graz leben, zur Verfügung stehen und deren Bemessung in erste Linie durch den/die FördernehmerIn / das Subjekt determiniert wird.

Wohnunterstützung

Das alte System der Wohnbeihilfe, bisher geregelt im Wohnbauförderungsgesetz, wird künftig vom Wohnunterstützungsgesetz und dazugehörigen Durchführungsverordnungen abgelöst. Die Wohnbeihilfe gibt es damit nicht mehr bzw. sie läuft aus. Die Wohnunterstützung wird von einer Stelle in der Sozialabteilung des Landes abgewickelt.

Die Wohnunterstützung, in Kraft mit 01.09.2016, orientiert sich in Zukunft ausschließlich an bedürftigen Personen und deren Lebensumständen, nicht hingegen mehr, wie es noch bei der Wohnbeihilfe der Fall war, an Mieten oder Betriebskosten. Entscheidend für die Zuerkennung einer Wohnunterstützung werden daher nur das Einkommen und die Haushaltsgröße, nicht jedoch die individuelle Ausgestaltung des Wohnens, wie etwa Größe oder Lage der Wohnung, sein.

Für die Berechnung der Höhe der Wohnunterstützung werden zwei Einkommensgrenzen festgelegt. Unterhalb von 628 Euro monatlich (das entspricht der

Mindestsicherung ohne Wohnkostenanteil) wird die Wohnunterstützung in voller Höhe ausbezahlt, über 1.123 Euro (das ist der derzeitige Wert für Armutsgefährdung) gibt es diese Unterstützung nicht mehr. Innerhalb dieses Korridors wird die Wohnunterstützung stufenlos erfolgen, je nach Einkommen und Haushaltsgröße. Der Satz für die Gewährung der vollen Wohnunterstützung bleibt mit 143 Euro pro Monat für einen Ein-Personen-Haushalt im Vergleich zur bisherigen Wohnbeihilfe unverändert.

Bis dato wurden Zuschüsse zum Wohnen gleich aus drei verschiedenen „Töpfen“ gespeist: der Großteil über die Wohnbeihilfe, doch auch aus der Mindestsicherung und aus dem Titel „Ergänzender Wohnungsaufwand“.

Durch die Zugrundelegung der Armutsgefährdungsschwelle als Fördergrenze wandelt sich die Wohnunterstützung von einer breiten Förderung zu einer klassischen Sozialleistung. Die Intention der neuen gesetzlichen Regelung soll darin bestehen, dass alle Zielgruppen gleich und sozial gerecht behandelt werden. Dadurch soll die soziale Treffsicherheit erhöht und die Verwaltung vereinfacht werden. Es wird ein einheitlicher, strengerer Einkommensbegriff für die Beurteilung der Unterstützungswürdigkeit herangezogen. Die Überprüfung der Einkommenssituation wird ähnlich zur Mindestsicherung durchgeführt. Für Studierende wird der Bezug eines Stipendiums Voraussetzung für eine Unterstützung.

Laut Land Steiermark ist ein Puffer für Valorierungen vorgesehen, um die Entwicklungen bei der Immobilien- und Wirtschaftssituation in der Steiermark zu berücksichtigen. In Folge sind Evaluierungen des neuen Systems vorgesehen.

Wohnbeihilfe NEU

Die Wohnbeihilfe war die klassische Form der Subjektförderung. Im Sommer 2016 kam es hier zu einer umfassenden Reform, die essentielle Veränderungen beim erhöhten Mietaufwand in der Mindestsicherung und eine grundsätzliche Änderung der Wohnbeihilfe brachte.

Mindestsicherung

Die Mindestsicherung gilt als unterstes soziales Netz. Sie deckt Wohnkosten bei Miete und Eigentum ab. Die gesetzliche Grundlage ist die Vereinbarung über eine bundesweite bedarfsorientierte Mindestsicherung, die im Steiermärkischen Mindestsicherungsgesetz und in der Mindestsicherungsgesetz-DVO ausgestaltet ist. Die zuständige Behörde ist das Sozialamt im Magistrat Graz.

Detailliert kann seitens des Sozialamtes Graz nicht angegeben werden, wie viel Mittel konkret für den Bereich Wohnen ausbezahlt wurden. Im Jahre 2015 wurde in Graz ein gesamter Mitteleinsatz von € 36.160.548,60 für 7.361 Bedarfsgemeinschaften aus der Mindestsicherung erbracht. Bedarfsgemeinschaften geben nicht die Anzahl derer an, die Mindestsicherung bezogen haben, sondern die Haushalte. Eine Bedarfsgemeinschaft kann aus einer oder mehreren Personen bestehen.

Grundversorgung

Die Grundversorgung erhalten AsylwerberInnen und subsidiär Schutzberechtigte zur Abdeckung von Mietaufwendungen. Gesetzliche Grundlage ist die Grundversorgungsvereinbarung sowie das Betreuungsgesetz. Zuständige Behörde ist im Land Steiermark das Referat für Flüchtlingsangelegenheiten der Sozialabteilung. In der Grundversorgung der Steiermark befinden sich 11.591 Personen. In den Bezirken leben davon 8.534 Personen und in Graz leben 3.057 Personen. In Graz leben in Quartieren 1.893 und in privaten Wohnformen 1.164 Personen.

Kautionsbeitrag

Wohnungssuchende, die nach den Richtlinien für die Vergabe einer Gemeindewohnung die Voraussetzungen für die Zuweisung einer solchen haben und bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten, können um eine finanzielle Unterstützung für die Anmietung einer Wohnung am privaten Wohnungsmarkt im Amt für Wohnungsangelegenheiten ansuchen.

Derzeit wird vom Wohnungsamt an neuen Richtlinien für die Gewährung eines rückzahlbaren Kautionsbeitrages gearbeitet. Vorausgesetzt, dass künftig ein höheres Budget zur Verfügung steht, soll der Zugang zum Kautionsbeitrag bei Anmietung von Wohnungen am privaten Markt erweitert und der Beitrag auch erhöht werden. Gedacht ist auch an Wohnungssuchende, die nicht alle Kriterien für die Zuweisung einer Gemeindewohnung erfüllen. Relevant wird jedoch jedenfalls das Haushaltseinkommen sein. Ziel ist, weiterhin den Druck auf Gemeindewohnungen zu nehmen und einen größeren Personenkreis bei der Wohnungssuche am privaten Markt besser zu unterstützen. Mittel 2015: € 60.000,--, ausbezahlt € 41.452,-- an 97 Personen, Rückzahlungsbetrag: € 5.622,-- (von 18 Personen)

Sozialhilfe

In der Steiermark gibt es die Besonderheit, dass neben der Mindestsicherung auch noch die sogenannte „offene Sozialhilfe“, geregelt im steiermärkischen Sozialhilfegesetz, als fundamentales soziales Netz besteht. Vorgesehen ist die Sozialhilfe unter anderem für Menschen, die zwar einen Aufenthaltstitel für Österreich haben, dieser aber nicht „dauerhaft“ ausgesprochen wurde, wie es das Mindestsicherungsgesetz als Bezugsvoraussetzung verlangt. Die Sozialhilfe unterstützt den sogenannten „vertretbaren Wohnungsaufwand“ bei Miete und Eigentum. Wie hoch die Mittel für Wohnen in der Sozialhilfe in der Stadt Graz sind bzw. waren kann seitens des Sozialamtes nicht aus den Gesamtleistungen herausgerechnet werden. Die Bezugsgruppe ist aber im Vergleich zur Mindestsicherung marginal. Zuletzt wurden im Jahre 2015 389 Bedarfsgemeinschaften mit Mitteln aus der Sozialhilfe/Sicherung des Lebensbedarfes unterstützt.

Mietdeckelungen bei Gemeindewohnungen

Die Gemeinde- und Übertragungswohnungen in Graz sind mit folgenden Mietpreisen gedeckelt:

- Kategorie A: € 4,23/m²
- Kategorie B: € 3,13/m²
- Kategorie C: € 2,06/m²
- Kategorie D: € 0,86/m² - 1,71/m²

Ebenso werden Einkommensobergrenzen definiert: Jahresnettoeinkommen EUR 27.000,- bzw. EUR 40.000 für 2 Personen und + EUR 4.500 für jede weitere Person. Mietzinszahlungen sind für Gemeindewohnungen und Übertragungswohnbauten möglich. Die Grundlage dafür bilden mehrere Gemeinderatsbeschlüsse aus den 90er Jahren. Die zuständige Behörde ist im Magistrat Graz das Referat für Mietzinszahlungen. Als Budget standen im Jahre 2015 € 290.000,- dafür zur Verfügung, wobei es zu einer Ausschöpfung von € 237.288,06,- gekommen ist.

Objektförderung

Wohnbauförderungen

Die Wohnbauförderung ist in Österreich auf Objektförderung ausgerichtet. Der Vorteil dieses Schwerpunktes ist, dass wirtschaftliche, beschäftigungspolitische, soziale und ökologische Ziele gleichzeitig erreicht werden können bei (im Vergleich zur reinen Subjektförderung) deutlich niedrigeren Finanzierungsvolumina. Dies zeigt sich, wenn man die österreichische Wohnbauförderung mit anderen europäischen Modellen vergleicht. Diese setzt zwar an den Herstellungskosten des neugebauten oder sanierten Objektes an, beinhaltet aber auch Komponenten, die eine subjektbezogene Förderung darstellen („leistbares Wohnen in leistbaren Bauten“).

Üblicherweise werden die maximalen Baukosten gedeckelt, Einkommensgrenzen für NutzerInnen vorgeschrieben oder der Mietzins zeitlich befristet gedeckelt. Die Einkommensobergrenzen sind meist großzügig bemessen, sodass auch mittlere Einkommen anspruchsberechtigt sind. Dies soll einer räumlichen Segregation vorbeugen und die soziale Durchmischung unterstützen.

Die Ausgaben für die Wohnbauförderung (Objektförderung) haben sich in den letzten Jahren in der Steiermark von EUR 334 Mio. (2006) auf EUR 395 Mio. (2014) erhöht, das bedeutet ein Plus von über 18,3%. Real, im Vergleich zum VPI (+18,3%) sind die Ausgaben jedoch nicht gewachsen, im Vergleich zum Baukostenindex für Wohnbau und Siedlungswirtschaft (+22,8%) sind sie real sogar etwas geringer geworden.

FÖRDERAUSGABEN FÜR WOHNBAUFÖRDERUNG (STIEIERMARK)

Förderausgaben Steiermark					
in Mio. EUR	Neubau	Sanierung	Objektför- derung gesamt	VPI 2005	Baukosten index 2005
2006	226,47	107,74	334,21	101,5	104,6
2007	246,75	100,65	347,40	103,7	109,2
2008	260,05	114,63	374,68	107,0	114,9
2009	266,41	114,88	381,29	107,9	115,6
2010	273,41	97,09	370,50	109,5	119,3
2011	271,81	98,52	370,33	113,1	122
2012	289,04	90,67	379,71	115,9	124,5
2013	297,97	96,49	394,46	118,2	126,9
2014	303,22	92,03	395,25	120,1	128,4
2015	noch nicht verfügbar			121,2	130,4
2006/2014			18,3%	18,3%	22,8%

Quelle: BMF-Länderberichte zur Wohnbauförderung

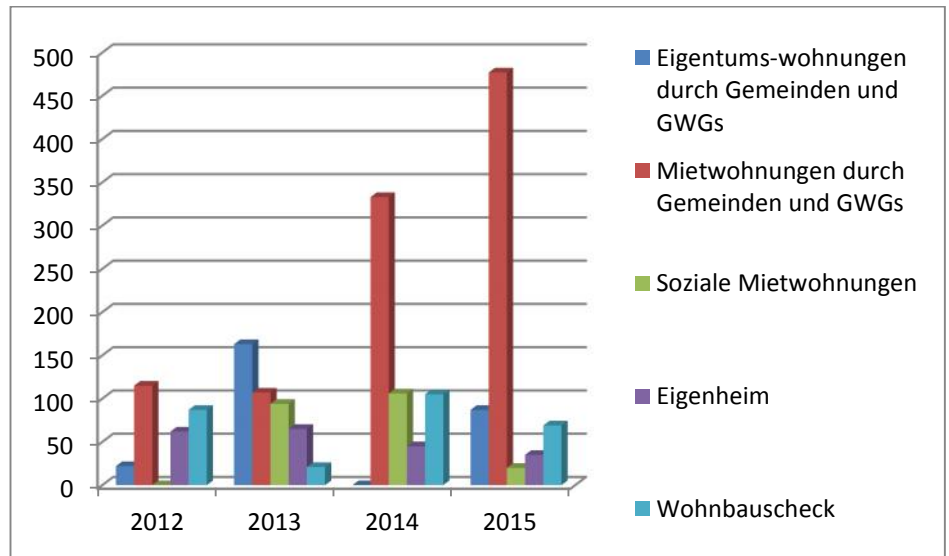
Quelle: BMF Länderbericht zur Wohnbauförderung

Auf Basis einer Wohnbedarfserhebung in den steirischen Bezirken und der Projekteinreichungen der Wohnbaugenossenschaften und Gemeinden, die den Großteil der Fördermittel beantragen, wird die Verteilung der Wohnbaumittel jährlich neu verhandelt.

Über die Beibehaltung der Wohnbauförderung mit der Förderung von insgesamt 1.500 neuen Wohneinheiten und rund 1.900 Sanierungen gibt es in der Steiermark politischen Konsens, wenn auch mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen. Auch wenn die Wohnbauförderung sich nicht mehr wie in der Vergangenheit aus Rückflüssen selbst finanziert, sondern immer wieder neu beschlossen werden muss, dürften daher die Budgetmittel auch in den nächsten Jahren gesichert sein.

In den letzten Jahren (zwischen 2012 und 2015) wurden in der Stadt Graz (ohne die Förderung von Heimplätzen) insgesamt 2.013 Wohneinheiten im Neubau gefördert, auf die einzelnen Jahre und Förderinstrumente verteilte sich die Wohnbauförderung wie folgt:

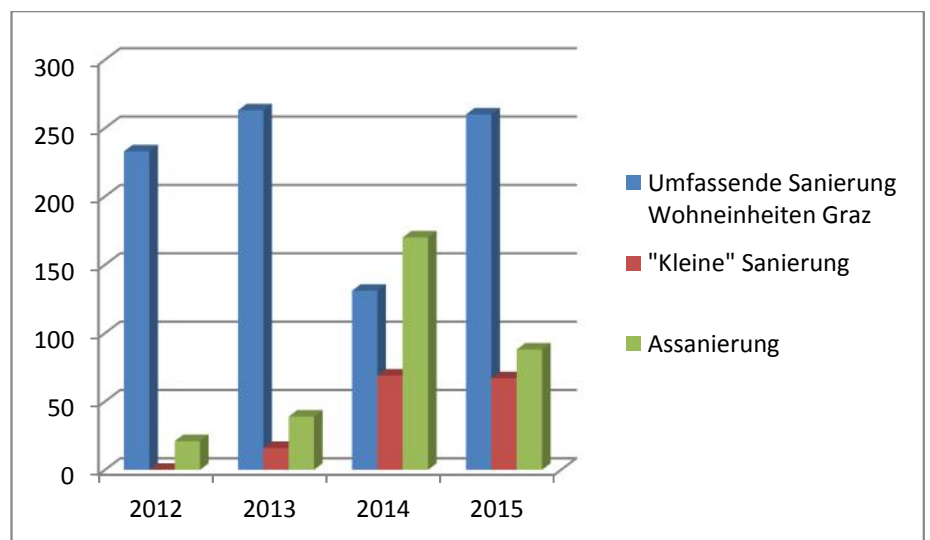
GEFÖRDERTE WOHN EINHEITEN GRAZ (NEUBAU)



Quelle: Land Steiermark, Abteilung 15

Bei der Schaffung von Wohneinheiten durch die „Umfassende“ und „Kleine“ Sanierung sowie Assanierung (im Wesentlichen im Rahmen von Nutzungsumwidmungen oder Ausbauten von Dachgeschoßen) wurden im selben Zeitraum 1.357 Wohneinheiten gefördert:

GEFÖRDERTE WOHN EINHEITEN IN GRAZ (SANIERUNG)



Quelle: Land Steiermark, Abteilung 15

Weitere Steuerungsinstrumente

Mietpreisdeckelung

1982 wurde das Mietrechtsgesetz (MRG) verabschiedet, mit „Kategoriemieten“ und ab 1994 „Richtwerten“ als Mietzinsobergrenze für Wohnungen, die in den Vollarwendungsbereich fallen. Typischerweise betrifft es Wohnungen in Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden. Befristungen wirken sich im Vollarwendungsbereich mit einem Abschlag von 25% auf den Mietzins aus.

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Das WGG deckelt die maximalen Mietzinse mit „Kostenmieten“. Diese beinhalten die Verwaltungskostenpauschale, den Finanzierungsbeitrag, die Eigenmittelverzinsung und den EBV (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag). Das WGG wurde mit der Novelle 2015 mit Gültigkeit ab Juli 2016 neu geregelt.

Steuerliche Anreize/ Prämien und öffentlich gestützte Refinanzierungen

Einkommenssteuer

Mit der Steuerreform 2012 wurden die steuerlichen Vorteile privaten Wohnungseigentums drastisch eingeschränkt (Entfall der Spekulationsfrist von 10 Jahren bei Veräußerung). Allerdings wird der Veräußerungsgewinn seither mit einem fixen Satz besteuert (zuerst 25%, ab 2016 30%), was Einkommen in höheren Einkommenstarifstufen begünstigt. Mit 1.1.2016 wurden restriktive Regelungen zum Grundanteil und zur Instandhaltung wirksam. Überdies werden die Sonderausgaben für Wohnraumschaffung und -sanierung ab 2020 gänzlich gestrichen. In Hinblick auf die Wohnraumschaffung spielte die Sonderausgabe als Lenkungsinstrument jedoch ohnehin keine relevante Rolle.

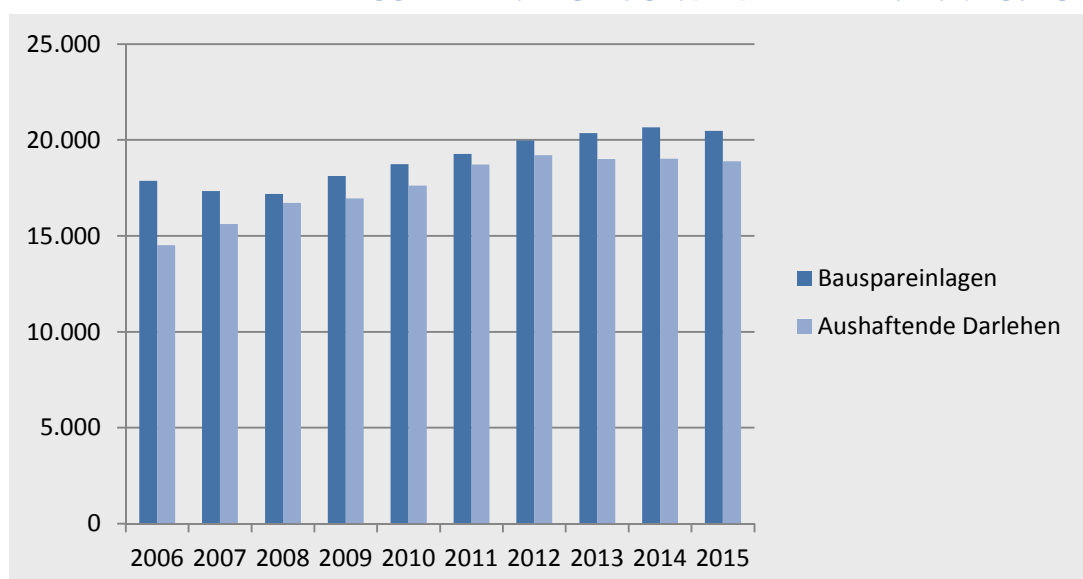
Bei Vermietung gibt es im Vergleich zu anderen Einkunftsarten keine Vergünstigungen und es wird nach Einkommenssteuertarif besteuert. Die Limitierung der steuerlich anerkannten Absetzung für Abnutzung (AfA auf 1,5% der Anschaffungskosten (entspricht einer Nutzungsdauer von 66 Jahren) stellt für VermieterInnen einen finanziellen Nachteil dar, weil die wirtschaftliche

Nutzungsdauer typischerweise deutlich kürzer ist, wenn nicht laufend für die Instandhaltung Geld ausgegeben wird.

Bausparen

Seit 1953 gibt es die Bausparförderung (Gewährung von staatlichen Prämien zur Sparleistung) und die damit in Zusammenhang gewährten Bauspardarlehen, die für die langfristige gestützte Baufinanzierung (Grundstücks- und Wohnraumkauf) verwendet werden können. Ab 2005 können die durch Einlagen aufgebrauchten Mittel allerdings auch für Bildungs- und Pflegedarlehen verwendet werden. Dennoch sind die Bauspardarlehen trotz steigender Bauspareinlagen seit 2012 rückläufig und hafteten 2015 mit EUR 18,9 Mrd. aus. Die Bauspareinlagen betragen 2015 EUR 20,5 Mrd.

BAUSPAREINLAGEN UND -DARLEHEN IN MIO. EUR



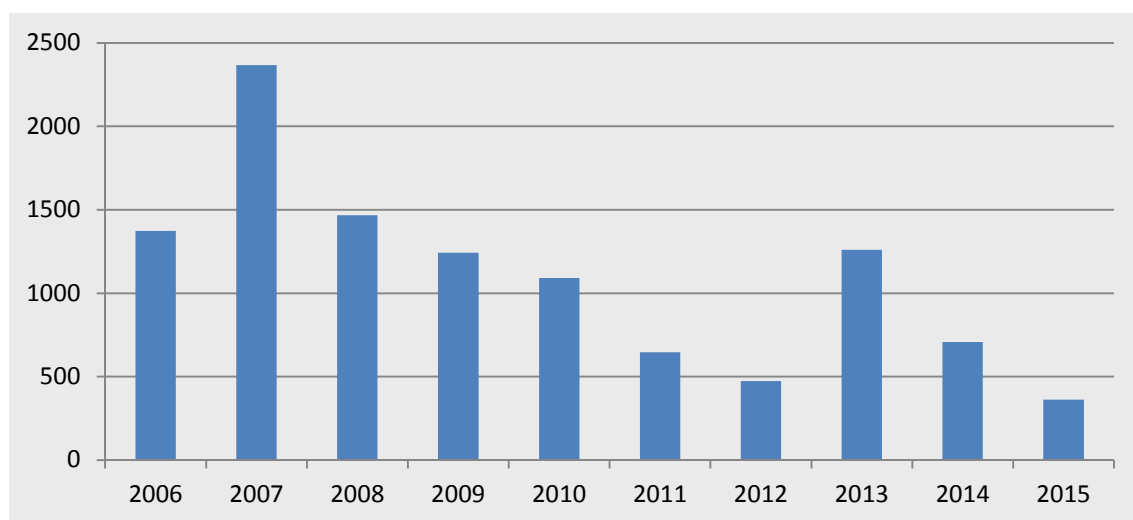
Quelle: OeNB

Wohnbaubanken

Die 1993 eingeführte steuerliche Begünstigung von Wohnbauanleihen (KESt-Befreiung) stand in Zusammenhang damit, im damaligen Hochzinsniveau langfristig eine günstigere und stabilere Finanzierung schaffen. Die Emissionen der 6 Wohnbaubanken erreichten 2007 mit fast EUR 2,3 Mrd. ein Maximum, zuletzt (2015) waren es EUR 363 Mio. Insgesamt wurden seit Einführung der Wohnbauanleihen insgesamt rund EUR 20,5 Mrd. emittiert. Ende 2015 waren EUR 10,7 Mrd. offen.

Die Verwendung der Emissionserlöse ist auf die Finanzierung von wohnbaufördernden oder gleichen Kriterien unterliegenden Objekten beschränkt. Der größte Anteil geht an gemeinnützige Wohnbaugesellschaften, ein geringerer Anteil an gewerbliche Wohnbauträger und private Bauherrn.

EMISSIONSERLÖSE DER WOHNBAUBANKEN IN MIO. EURO



Quelle: GBV

Wohnbauinvestitionsbank WBIB

Im Dezember 2015 wurde im Nationalrat die Gründung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) beschlossen, welche in Ergänzung zur Wohnbauförderung der Länder die Finanzierung von „leistbarem Wohnen“ unterstützen soll. Ziel ist es, an gemeinnützige und gewerbliche Wohnbauträger sowie Gebietskörperschaften langfristige wohnbaubezogene Kredite (energieeffizienter Wohnraum und siedlungsbezogene Infrastruktur) zu vergeben. Die Kreditvergaben an Gebietskörperschaften sollen sich auf Letzteres beziehen.

Im ersten Schritt soll als Refinanzierung ein zinsgünstiges Globaldarlehen der Europäischen Investitionsbank (EIB) in Höhe von EUR 700 Mio. aufgenommen werden, das in Höhe von EUR 500 Mio. vom Bund behaftet wird. Ziel ist es, in 5 bis 7 Jahren EUR 5 Mrd. für die Schaffung von rund 30.000 leistbaren Wohnungen und EUR 750 Mio. für siedlungsbezogene Infrastruktur zu mobilisieren. Kreditrückflüsse sollen im Sinne eines revolving Systems wieder verwendet werden.

Die Konzessionserteilung durch die Finanzmarktaufsicht (FMA) erfolgte Mitte August 2016. Hauptgesellschafter sind neben der Österreichische Hotel- und Tourismusbank (ÖHT), die sWohnbaubank und die Raiffeisen Bausparbank. Eine beihilfenrechtliche Genehmigung steht noch aus.

5. Szenarien



Ausgangslage

Generell wird für die nächsten Jahre von einem anhaltenden Trend des Zuzugs in die Stadt ausgegangen. Alle Bevölkerungsprognosen zeigen in diese Richtung, wobei im Jahr 2030 ca. 320.000 bis 325.000 Menschen in Graz hauptwohnsitzgemeldet sein sollen. Die Kurve des Bevölkerungsanstiegs flacht im Laufe der Jahre ab. Diese Entwicklung verändert die Struktur der Haushalte in Graz (diese werden größer), die Struktur der Bevölkerung (diese wird jünger) und damit mittelfristig die Nachfrage nach Gemeindewohnungen. Die NachfragerInnen benötigen immer öfter größere Wohnungen (Haushalte mit mehreren Kindern).

Es besteht die Erwartung, dass sich die Zahl derjenigen, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht mehr ausreichend wohnversorgen können, steigt – vielleicht sogar stark steigt. Begründet wird dies einerseits mit den steigenden Wohnungspreisen und den steigenden Mieten und andererseits mit den sinkenden Realeinkommen für eine immer größere Bevölkerungsgruppe. Anzeichen dafür sind nicht nur die zunehmenden Anträge beim kommunalen Wohnen, sondern auch die steigende Arbeitslosigkeit, die Zunahme der atypischen Beschäftigungsverhältnisse und die teilweise „Flucht“ in die Selbständigkeit in Form der Zunahme von Einpersonenerunternehmen.

Die Bevölkerungsgruppen, die nicht genügend Kapital für den Erwerb einer Eigentumswohnung haben, nehmen zu, wodurch die Nachfrage nach Eigentumswohnungen laut Aussage einiger AkteurInnen eher stagniert, dagegen die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter steigt. Dass trotzdem die erzielbaren Mieten teilweise sinken hängt eventuell damit zusammen, dass aufgrund der vielen Anlegerwohnungen eine hohe Zahl an Mietwohnungen gleichzeitig auf den Markt kommt. Bei neuen Anlegerwohnungen sinkt die erzielbare Miete ab der Zweitvermietung gegenüber den ursprünglichen Erwartungen: laut Aussage mehrerer Gesprächspartner kann man bei Erstvermietung noch 10 - 12 €/m² kalte Miete erzielen, der Ertrag sinkt jedoch ab der Zweitvermietung auf 7 - 9 €/m². Immer öfter ziehen MieterInnen bereits nach einem Jahr aus der teuren Wohnung aus.

Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnungen erlebt der Wohnbau in Graz seit einigen Jahren einen Boom, der aufgrund der bereits bewilligten und der offenen Bauvorhaben auch die nächsten Jahre anhalten könnte. Seitens der Flächenwidmung

sind jedenfalls ausreichend Flächen für einen anhaltend starken Wohnbau in den nächsten 10 – 15 Jahren vorhanden. Alleine im Jahr 2015 wurden für über 3.000 neue Wohneinheiten in Graz Bewilligungen erteilt, fast 10.000 Wohnungen (inklusive Einfamilienhäuser) werden als offene Bauvorhaben geführt.

Trotzdem gelingt es nicht, alle Menschen wohnzuversorgen, die nach Graz ziehen wollen. Familien mit der Sehnsucht nach einem Eigenheim mit Garten finden kaum etwas, genauso wie Haushalte mit geringerem Einkommen und gleichzeitigem Wunsch nach einer ausreichend großen Wohnung.

Wohnungen in schlechter Lage und mit fehlenden Qualitätsmerkmalen (z.B. kein Balkon, kein Lift) können nicht mehr so rasch und nicht mehr so teuer verkauft werden.

Aufgrund des großen Entwicklungsdrucks und den fehlenden Eingriffsmöglichkeiten der öffentlichen Hand kommt es in Graz zunehmend zu einer „Verstädterung“ (rein quantitatives Wachstum) anstelle einer „Urbanisierung“ (gleichzeitige quantitative Entwicklung und Entwicklung der Infrastruktur und Umfeldqualität für die Entstehung eines urbanen Lebens). Wenn jeder Bauplatz losgelöst vom engeren und weiteren Umfeld bebaut wird, entsteht ein „Siedlungskonglomerat“ anstelle einer Stadt. Diese Entwicklung betrifft inzwischen auch die südlich an Graz angrenzenden Gemeinden.

Klein- und Kleinstwohnungen erfüllen die Vorgabe der Investoren nach maximalem Ertrag pro m² Wohnnutzfläche – aber wer soll dauerhaft in diesen zu kleinen Wohnungen leben? Offenbar gibt es bereits Probleme, diese Wohnungen am Markt zu platzieren – daher wird über Öffentlichkeitsarbeit die kleine Wohnungsgröße „gut geredet“, und zwar europaweit (z.B. unter dem Begriff „Smart Wohnungen“). Werden wir uns in 30 Jahren in den Siedlungen noch wohlfühlen – oder steigt der Zwang zu häufigerem Wohnungswechsel und / oder die Gefahr einer Abwertung ganzer Wohnquartiere?

Es ist zu beobachten, dass der Betreuungsbedarf im Wohnen steigt. Personen sind zunehmend auf externe Leistungen und Unterstützungen angewiesen. Nicht nur „kulturell“ bedingte Konfliktfelder nehmen zu, sondern auch Defizite im sozialen Umgang.

Noch kann man aus den aktuellsten Entwicklungen dieser informellen Trends keine Vorhersage ableiten. Alles deutet aber darauf hin, dass die NachfragerInnen wählerischer werden und nicht mehr bereit sind, jeden Preis zu bezahlen – oder nicht mehr in der Lage sind, jeden Preis zu bezahlen.

Mögliche Entwicklungsszenarien

Szenario 1: Trendszenario starkes Bevölkerungswachstum

Wie in den Prognoserechnungen der letzten beiden Jahre vorhergesagt, wird die Bevölkerung in Graz weiter stark ansteigen, eine deutliche Abflachung des Anstiegs ist erst ab 2030 zu erwarten.

Der Neubau von Wohnungen hält mit der Zuwanderung Schritt. Es gibt ausreichende Flächenreserven und Verdichtungspotenzial innerhalb der Stadtgrenzen, um die prognostizierte EinwohnerInnenzahl unterzubringen. Die Wohnungspreise und Mieten bleiben hoch, werden aber in einigen Segmenten sinken, da die Zahlungsbereitschaft der neu zuziehenden Bevölkerung tendenziell abnimmt.

Szenario 2: Abgeschwächtes Bevölkerungswachstum

Die Beobachtungen der letzten Monate (Stand September 2016) geben erste Hinweise auf eine Veränderung der Bevölkerungsdynamik und des Wohnungsmarktes in Graz. Die hohen Wohnungskosten und die gleichzeitig steigende Armutsgefährdung in der Bevölkerung könnten sich bremsend auf den Zuzug nach Graz auswirken.

Noch ist es zu früh, um von einer generellen Trendveränderung zu sprechen. Trotzdem ist diese Entwicklung in einem Szenario zu betrachten, da es mehrere Ursachen für eine anhaltende Abschwächung des Bevölkerungswachstums – bei gleichzeitig verstärktem Wachstum im suburbanen Raum – in Graz geben kann.

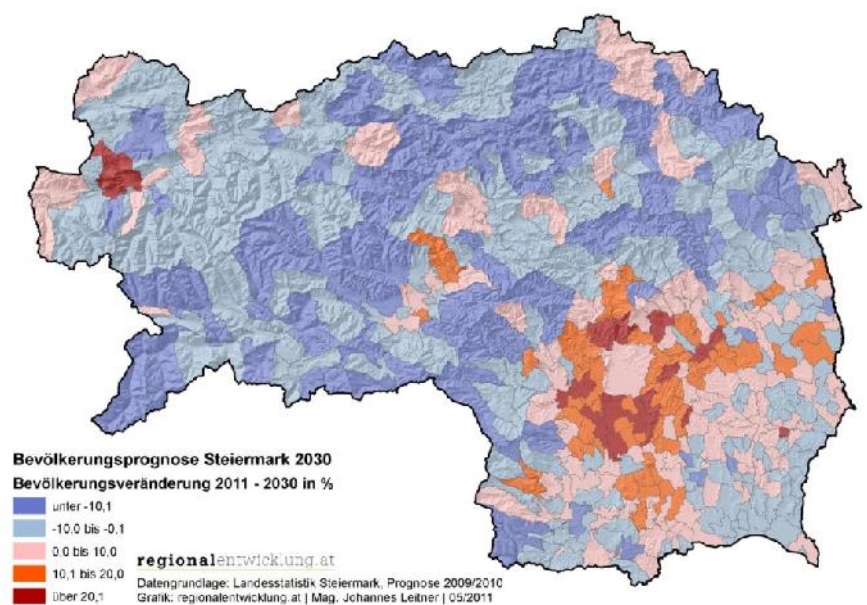
Was sind mögliche Ursachen für diese Entwicklung:

- Abschwächung der internationalen Flüchtlingsströme, die Österreich erreichen
- Zunehmende Schwierigkeiten bei der Wohnversorgung innerhalb der Stadt Graz aufgrund der Preisentwicklung
- Viele Zuziehende der letzten Jahre waren auch Jugendliche. Zum Zeitpunkt der Familiengründung zieht es viele davon wieder ins Umland.
- Verstärkte Arbeitsplatzangebote in den Umlandgemeinden, aufgrund der niedrigeren Kosten bei Betriebsansiedlungen außerhalb von Graz.
- Weiterer Ausbau des ÖPNV (S-Bahn) und der Infrastruktur in den Umlandgemeinden erhöht die Attraktivität der Wohnstandorte außerhalb von Graz.

Wenn der Wohnbau in den Umlandgemeinden weiterhin deutlich günstigere Wohnungen bereitstellt, werden mehr Menschen, die eigentlich nach Graz ziehen wollen, sich doch im Umland ansiedeln. Insbesondere betrifft dies junge Familien mit Kindern, die innerhalb der Stadtgrenzen immer seltener ihre Wohnvorstellungen verwirklichen können.

Wie sich die Entwicklung räumlich darstellen wird, hat regionalentwicklung.at auf Basis der Daten der Landesstatistik Steiermark ausgearbeitet.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2011 - 2030



Quelle: regionalentwicklung.at

Es wird damit gerechnet, dass sich das Umland von Graz prozentuell bis 2030 stärker als die Stadt Graz entwickeln wird. Die Dynamik wird im gesamten Raum zwischen Bruck an der Mur und Spielfeld sowie bis in die Oststeiermark spürbar sein.

Das bedeutet, dass die Verteilung der Menschen auch hinsichtlich einzelner Personen- und Haushaltsgruppen Stadtgrenzen überschreitend und differenziert zu betrachten ist. Die wichtigsten Gruppen, die kontinuierlich ins Umland ausweichen werden, sind die jungen Familien mit Kindern sowie kleinere Haushalte mit mittlerem bis geringem Einkommen, die sich die gewünschte Wohnungsgröße in Graz nicht mehr leisten können oder wollen.

6. Maßnahmenvorschläge



Gelingende kommunale Wohnungspolitik mit verstärkten Akzenten in Richtung „qualitativ hochwertiger kommunaler Wohnbau“ trägt maßgeblich zur langfristigen Attraktivierung der wachsenden Stadt Graz bei. Es muss das Ziel der Stadt Graz sein, eine ausreichende Zahl von attraktiven Gemeindewohnungen anbieten zu können, die breiteren Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen. Damit wird unter anderem eine ausreichende soziale Durchmischung in allen Wohngebieten sichergestellt. Möglich erscheint das Erreichen bzw. Halten eines Anteiles von 7% vom gesamten Wohnungsbestand in Graz. Dieser Prozentsatz wurde 2011 bereits weitgehend erreicht.

Maßnahme 1:

Erhöhung der Zahl an Gemeindewohnungen um ca. 150 Wohnungen pro Jahr durch Neubau (bezogen auf Szenario 1, siehe Kapitel 5)

- davon ca. 100 Wohnungen pro Jahr als Übertragungswohnbauten unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln (Sonderwohnbauprogramm II) mit besonderem Augenmerk auf die Erhöhung des Angebotes für Haushalte mit 4 und mehr Personen
- davon ca. 50 Wohneinheiten pro Jahr als „neuer kommunaler Wohnbau der Stadt Graz“; Wohnen Graz errichtet bzw. lässt errichten
- Bündelung von maximal 60 – 100 Wohnungen an einem Standort

Zuständigkeit: Wohnen Graz, in Abstimmung mit Abteilung für Immobilien

Fristigkeit: bis zu 750 neue Wohnungen pro Legislaturperiode

Kosten: ca. EUR 115 Mio. pro Legislaturperiode (Grundkosten ca. EUR 20.000 je Wohnung, Errichtungskosten ca. EUR 130.000 je Wohnung)

Maßnahme 2:

Erhöhung der Zahl an Gemeindewohnungen um ca. 50 Wohnungen pro Jahr durch Mobilisierung von Leerstand (bezogen auf Szenario 1)

- Festlegung von Qualitätskriterien für Immobilien / Wohnungen, die aus dem Leerstand übernommen werden
- Die Stadt tritt als Mieter auf (kümmert sich auch um Brauchbarmachung) und vermietet an vorgemerkte Haushalte weiter
- Die Stadt fördert die Mobilisierung (Vorbild Dornbirner oder Salzburger Modell)
- Die Stadt tritt als Käufer von leerstehenden Immobilien auf und vermietet die Wohnungen

Zuständigkeit: Wohnen Graz

Fristigkeit: bis zu 250 Wohnungen pro Legislaturperiode

Kosten: ca. EUR 7,5 Mio. pro Legislaturperiode (ca. 30.000 pro Wohnung)

Maßnahme 3:

Fortführung des Sanierungsprogramms bei Gemeindewohnungen

- Durchführung einer umfassenden Sanierung bei weiterhin bis zu 35 Wohnungen pro Jahr (Anheben der Qualität auf eine Kategorie A-Wohnung)
- Fortführung der Wohnungsverbesserungen im Rahmen der kleinen Sanierung

Zuständigkeit: Wohnen Graz

Fristigkeit: bis zu ca. 175 Wohnungen pro Legislaturperiode in der umfassende Sanierung, bis zu ca. 700 Wohnungen pro Legislaturperiode in der kleinen Sanierung

Kosten: bis zu ca. EUR 14 Mio. pro Legislaturperiode für umfassende Sanierung, bis zu ca. EUR 17,5 Mio. pro Legislaturperiode für kleine Sanierungen

Maßnahme 4:

Ausbau des bestehenden Kautionsbeitrages

- Viele Menschen könnten sich am Markt wohnversorgen, scheitern aber an den hohen Einstiegskosten (Kautionsbeitrag, Makler, Provision, Umzug).
- Damit soll der Zugang zum Kautionsbeitrag bei Anmietung von Wohnungen am privaten Markt erweitert und der Beitrag auch erhöht werden.
- Der Beitrag soll rückzahlbar gestaltet werden.

Zuständigkeit: Amt für Wohnungsangelegenheiten in Abstimmung mit Sozialamt

Fristigkeit: ab sofort

Kosten: abhängig von der Ausgestaltung des Instrumentes

Maßnahme 5:

Ausbau der Siedlungsbetreuung / Wohneinbegleitung / Wohnbegleitung

- Ausbau der Siedlungsbetreuung auf Basis der bestehenden Strukturen (Stadtteil- und Nachbarschaftszentren, Stadtteilarbeit) und Bündelung der finanziellen und personellen Ressourcen.
- Stärkung von Maßnahmen der Wohneinbegleitung und der Wohnbegleitung

Zuständigkeit: Amt für Wohnungsangelegenheiten, Wohnen Graz, in Abstimmung mit Stadtteilarbeit, Stadtbaudirektion, Sozialamt, Gesundheitsamt

Fristigkeit: ab sofort

Kosten: sind an dieser Stelle nicht seriös zu bewerten

Maßnahme 6:

Sicherung eines qualitativ ansprechenden Wohnumfeldes im geförderten und im kommunalen Wohnbau

Wenn die Stadt Graz selbst Wohnungen baut oder Wohnbauträger in Kooperation mit Wohnen Graz neue Gemeindewohnungen errichten, genügt es nicht, möglichst viele Menschen rasch wohnzuversorgen. Ziel soll auch eine modellhafte Quartiersentwicklung sein – es muss einen MEHRWERT gegenüber einer reinen Sozialleistung geben

- Trotz des Kostendrucks sollen städtebauliche und freiräumliche Aspekte weiterhin sehr bewusst bei allen geförderten Geschosswohnbauten und speziell bei der Errichtung neuer Gemeindewohnungen berücksichtigt werden.
- Durch den Entfall umweltbezogener Kriterien für die Inanspruchnahme der Wohnbauförderung muss die Stadt selbst ein geeignetes Wohnumfeld sicherstellen.
- Installierung eines Runden Tisches mit allen Beteiligten, um die qualitativen Anforderungen an das kommunale Wohnen zu definieren und mittels geeigneter Instrumente umzusetzen.
- Beispiel: Verstärkte Anwendung des Instrumentes der Bebauungsplanung auch in bereits bebauten Gebieten zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Lückenfüllung und Verdichtung

Zuständigkeit: Wohnen Graz in Abstimmung mit Stadtplanungsamt, Stadtbaudirektion

Fristigkeit: ab sofort

Kosten: sind an dieser Stelle nicht seriös zu bewerten

Maßnahme 7:

Berücksichtigung der soziodemografischen Entwicklungen bei der Schaffung neuer Gemeindewohnungen

- laufendes Wohnbau- und Nachfragemonitoring
- Mehr Wohnungen für Haushalte mit 4 und mehr Personen
- Stärkere Durchmischung von Grundrissen innerhalb eines Quartiers
- Abgleichung an Änderungen der langfristigen demographischen Prognosen oder strukturpolitischen Veränderungen

Zuständigkeit: Wohnen Graz in Abstimmung mit Stadtplanung, Referat für Statistik,

Fristigkeit: ab sofort

Maßnahme 8:

Sicherung der mittelfristigen Bedeckung des kommunalen Wohnbaus

- Erstellung eines mehrjährigen Finanzierungsplanes für die Maßnahmen 1 bis 7
- Herbeiführung entsprechender Bedeckungsbeschlüsse
- Um das langfristige Risiko für die Stadt im kommunalen Wohnbau zu reduzieren, sollen auch Instrumente für eine langfristig stabile, günstige Finanzierung in Anspruch genommen werden
- Eine Lebenszyklusbetrachtung ist anzustreben: Betrachtung der langfristigen Ertragsstruktur (Erlöse, Aufwendungen, Instandsetzungen) der Wohnimmobilien sowie der damit eventuell zu erwartende Bedeckungsbedarf.

Zuständigkeit: Wohnen Graz, in Abstimmung mit Finanzdirektion, Abteilung für Immobilien

Fristigkeit: ab sofort

Kosten: keine, verwaltungsinterne Bearbeitung

Maßnahme 9:

Rechtliche Verankerung von Vorbehaltsflächen für den kommunalen Wohnbau im Stmk. Raumordnungsgesetz

- Bessere rechtliche Absicherung der Vorbehaltsflächen für den kommunalen Wohnbau, Petition an das Land Steiermark, A 13
- Entwicklung eines Modells nach Südtiroler Vorbild zur Mobilisierung von günstigem Bauland für den kommunalen Wohnbau.

Zuständigkeit: Wohnen Graz, in Abstimmung mit Stadtplanung

Fristigkeit: ab sofort

Kosten: keine, verwaltungsinterne Bearbeitung

7. Zusammenfassung



Die Stadt Graz wird auch in den nächsten Jahren weiter wachsen. Im Jahr 2020 sollen bereits 293.000 Personen ihren Hauptwohnsitz in Graz haben (aktuell sind es ca. 282.000), bis 2030 soll sich diese Zahl auf ca. 324.000 Personen erhöhen. Zusammen mit den Personen, die in Graz einen Nebenwohnsitz angemeldet haben, beträgt die wohnzuversorgende Bevölkerung wahrscheinlich 2030 ca. 360.000 – 370.000 Menschen (derzeit ca. 315.000, das sind + 16% in 14 Jahren).

Graz braucht daher auch in Zukunft einen starken Wohnbau, wenn alle zuziehenden Menschen wohnversorgt werden sollen. Baulandreserven sind für den Bedarf bis 2030 vorhanden, aktuell sind fast 10.000 Wohnungen bereits bewilligt und werden in den nächsten Jahren fertiggestellt. Das sind mehr Wohnungen, als laut Bevölkerungsprognose bis 2020 tatsächlich benötigt würden.

Die Wohnungswirtschaft ist leistungsstark genug, um den Wohnungsbedarf in Graz zu befriedigen. Das ist auch auf die steigenden Preise beim Verkauf oder der Vermietung von neuen Wohnungen zurückzuführen, wodurch die Renditeerwartungen der Bauträger erfüllt werden. Dabei kann der Markt bei weitem nicht für alle zuzugswilligen Menschen einen passenden Wohnraum bereitstellen. Vor allem junge Familien mit dem Wunsch nach einem privaten Garten (Doppelhaus, Reihenhaus) müssen sich im suburbanen Raum wohnversorgen. Aber auch Menschen, denen das Preisniveau für eine passende Wohnung in Graz zu hoch ist, ziehen ins Umland und nehmen das Pendeln nach Graz in Kauf.

Neben den Preisen sind in den letzten Jahren auch die Ansprüche an das Wohnen gestiegen, daher klafft immer öfter ein Loch zwischen der gewünschten Wohnung und der Finanzierbarkeit. Immer mehr Menschen empfinden das Wohnen daher als „nicht mehr leistbar“.

Gleichzeitig steigt in Graz die Armutsgefährdung zum Beispiel durch den Anstieg der Arbeitslosigkeit und durch die laufenden Reallohnverluste, die wiederum die unteren EinkommensbezieherInnen stärker betreffen als gut Verdienende, weil die Einkommensschere immer weiter aufgeht.

Daraus folgt die zunehmende Verantwortung der öffentlichen Hand, eine Wohnversorgung für jene Menschen anzubieten, die am freien Markt keine Wohnmöglichkeit (mehr) finden oder dafür deutlich mehr als ein Drittel ihres Einkommens ausgeben müssen. Seit 2008 gibt es im Rahmen von Sonderwohnbauprogrammen Erfolge: die Zahl der Gemeindewohnungen (das sind

Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz sowie Wohnungen, in die die Stadt Graz ein Zuweisungsrecht hat) ist von ca. 10.500 auf aktuell 10.955 gestiegen. Trotz dieser Anstrengung ist der Anteil der Gemeindewohnungen am gesamten Wohnungsbestand von ca. 7% auf derzeit ca. 6,75% gesunken. Auch die Zahl der mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Wohnungen ist in den letzten 10 Jahren zurückgegangen. Damit sinkt die Zahl der Wohnungen, bei denen die Mietpreise nicht dem freien Markt unterliegen, weiter ab.

Die Stadt Graz kann diesem Trend nur entgegenwirken, wenn in den kommenden Jahren die Zahl der mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Wohnungen in Graz wieder angehoben werden kann und die Stadt den Bestand an Gemeindewohnungen deutlich anheben kann, um zumindest wieder auf ca. 7% des gesamten Wohnungsbestandes zu kommen.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssten in den nächsten Jahren ca. 1.500 zusätzliche Gemeindewohnungen entstehen. Zumindest in eineinhalb Legislaturperioden sollte dieses Ziel erreicht werden. In den darauffolgenden Jahren würde der Bedarf bis 2030 ca. weitere 100 neue Gemeindewohnungen pro Jahr ausmachen (nur zum Vergleich: würde das politische Ziel heißen, dass 2030 10% der Wohnungen in Graz Gemeindewohnungen sein sollen, müssten bis dahin ca. 7.750 neue Gemeindewohnungen errichtet werden).

Eine wichtige Voraussetzung, um die erforderlichen Grundflächen für den sozialen Wohnbau in der Stadt zu sichern, wäre ein stärkerer Eingriff in das Eigentumsrecht im Zuge der Raumordnung. GrundeigentümerInnen, deren Grünland / Betriebsgebiet in Bauland umgewidmet wird, müssten zur Abtretung eines Teiles der Grundflächen für den sozialen Wohnbau unter Marktwert verpflichtet werden können (Abschöpfung eines Teiles des Widmungsgewinns). Ohne Maßnahmen im Bereich der Bodenpolitik werden die erforderlichen Grundstücke schwer zu finanzieren sein.

Wenn es gelingt, den Anteil der Gemeindewohnungen wieder auf zumindest 7% zu heben, dann bleibt die Gemeinde ein wichtiger Anbieter am Wohnungsmarkt. Eine Gemeindewohnung ist dann nicht nur eine „Sozialleistung“, sondern steht einer breiteren Klientel offen. Damit kann der Bildung von segregierten Quartieren bzw. der Gefahr fehlender Durchmischung entgegengewirkt werden, was im Sinn eines sozialen Friedens unumgänglich ist.

Zusammenfassend können folgende Schlüsse gezogen werden:

- 1.) Es ist sinnvoll, die Zahl an Gemeindewohnungen weiter zu erhöhen, und**
- 2.) es gibt weiteren Sanierungsbedarf bei Gemeindewohnungen**

Ad.1) Es braucht weitere neue Gemeindewohnungen,

- um den steigenden Bedarf zu decken, der sich aus Bevölkerungswachstum, sozialen Umständen und steigenden Wohnkosten ergibt,
- um die Wartezeiten auf eine Gemeindewohnung zu verkürzen,
- weil die NachfragerInnen nach Gemeindewohnungen einen besonderen Bedarf nach Stabilität und einer langfristig günstigen Wohnversorgung haben,
- um als Stadt weiterhin als Anbieter günstiger Wohnungen am allgemeinen Wohnungsmarkt auftreten zu können.

Will die Stadt Graz den Anteil der Zuweisungen bezogen auf die Vormerkungen erhöhen und damit die Wartezeit auf eine Gemeindewohnung verkürzen, dann muss die Zahl der Gemeindewohnungen in den kommenden Jahren steigen. Sollen 40% der Vormerkungen innerhalb eines Jahres in eine Zuweisung münden, braucht es konstant mindestens 100 zusätzliche Gemeindewohnungen pro Jahr. Wenn die Zuweisungsquote in Richtung 50% erhöht werden soll, braucht es konstant ca. 200 neue Gemeindewohnungen pro Jahr.

Ad.2) Sanierungsbedarf bei Gemeindewohnungen

In den letzten 10 Jahren wurden im Schnitt knapp 40 Gemeindewohnungen pro Jahr umfassend saniert. Dadurch konnte die Zahl der Kategorie C- und B-Wohnungen sukzessive reduziert werden, der Anteil der Kategorie A-Wohnungen konnte inzwischen bereits auf über 50% gehoben werden.

Diese Entwicklung soll weiter fortgesetzt werden. Im Programm bis 2020 sind bisher 87 Wohnungen zur umfassenden Sanierung vorgesehen, dieser Wert sollte nach Möglichkeit zumindest verdoppelt werden. Parallel dazu sind auch die im Rahmen der „Kleinen Sanierung“ laufend vorgenommenen Verbesserungen an Gemeindewohnungen fortzuführen.

Die Wohnbevölkerung in Graz wird weiter wachsen, bis 2030 auf voraussichtlich 324.000 Personen

Seit 2012 werden in Graz ca. 2.200 Wohnungen pro Jahr neu errichtet

Atypische Beschäftigungsverhältnisse haben stark zugenommen

Es ist keine Entspannung am Arbeitsmarkt zu erwarten

Mietpreissteigerungen treffen v.a. NeumieterInnen

EigentümerInnen wohnen am billigsten,
PrivatmieterInnen am teuersten

Es werden vermehrt private Wohngemeinschaften von Flüchtlingen beobachtet.

Besonders armutsgefährdete Faktoren sind: Geschlecht, Alter (Kinder, Jugendliche und ältere Menschen), Migrationsbiographie, Bildungsabschluss sowie Behinderung und Krankheit

- Kommunaler Wohnbau:
- ist armutsvermeidend
 - bietet langfristig günstige Wohnverhältnisse
 - wirkt stressmindernd
 - und schafft die Möglichkeit für kleinen Wohlstand

2016 hat die Stadt Graz Zugriff auf 10.955 Wohnungen

8. Alles Weitere



Bearbeitungsteam

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.

Mitarbeiterin: Mag.a Dr.in Anna Hagauer, Büro regionalis

Anna Hagauer (Umweltsystemwissenschaftlerin) hat die Wohnungssituation in Graz im Rahmen ihrer Dissertation zum Thema „Segregation in Graz“ umfassend bearbeitet und war auch Mitautorin der Studie zur „Residenziellen Segregation in Graz“. Einen Arbeitsschwerpunkt von Frau Hagauer bildete die Analyse / Auswertung komplexer Daten sowie die grafische und planliche Darstellung von Analyseergebnissen. Solche Analysen wurden bereits im Rahmen der LQI-Bearbeitungen von ihr durchgeführt.

Anna Hagauer hat im Zuge ihrer Dissertation, aber auch im Rahmen ihrer früheren Mitarbeit am Institut für Geografie der Universität Graz eine grundlegende Recherche zum Thema Wohnen in anderen Städten Österreichs und Europas durchgeführt und brachte dieses Know-How in die aktuelle Bearbeitung ein.

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.

Projektpartnerin: Mag.^a Edith Zitz, inspire

Langjährige Erfahrung in der Projektarbeit mit Fokus Diversität (insbesondere Alter, Geschlecht, Migration) und Beteiligung bot viele Anknüpfungspunkte – vor allem zu den Rahmenbedingungen der Wohnversorgung von Bevölkerungsgruppen, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht oder nur schwer versorgen können. Zitz ist zudem im Bereich Nutzungsfragen des öffentlichen Raumes tätig. Als Organisationsentwicklerin initiierte und begleitete sie komplexe Projekte wie z.B. „Gender und Diversität in der Logistik“/ Land Steiermark, was sich im vielfältigen Netzwerk von Frau Zitz auf der Landes-, Bundes- und Gemeindeebene und der Kenntnis von logistischen und Verwaltungsprozessen abbildet. Studium: Englisch, Geschichte, Rechtswissenschaften in Graz und den USA / Montclair.

Projektpartner: Mag. David Prabitz, inspire

Herr Prabitz (Jurist) war von 2005 bis 2016 Mitarbeiter der Delogierungsprävention (Wohnungssicherungsstelle WOG). Daraus resultiert eine reichhaltige Erfahrung in den Themenfeldern prekäres Wohnen / drohender Wohnungsverlust / leistbarer Wohnraum / Obdachlosigkeit / Wohnungssuche und gute Vernetzung zu den relevanten Ämtern und Einrichtungen der NGO's.

Stellvertretender Leiter der Existenzberatung der Caritas (vormals Sozialberatung) und Mitarbeiter der Sozialrechtsberatung mit den Schwerpunkten Mindestsicherung / Sozialhilfe, Transferleistungen und auch Wohnrecht. Herr Prabitz ist im Rahmen der „refugee law clinic“ am Institut für Völkerrecht Vortragender und hält regelmäßig Fachvorträge.

Herr Prabitz hat die rechtlichen Grundlagen im Bereich von Wohnbauförderung, Wohnrecht und Transferleistungen und durch die beruflichen Erfahrung/Vernetzung die sozioökonomischen Wohnaspekte bearbeitet.

Fokusgruppen und Einzelgespräche

Mit folgenden Personen wurden Einzelgespräche oder Telefonate durchgeführt:

- Dr. Johannes Andrieu, Land Steiermark Fachabteilung Energie und Wohnbau
- Dr. Elfriede Aydogar-Wurzinger, Stadt Graz Amt für Wohnungsangelegenheiten, Eigenbetrieb Wohnen Graz
- Mag. Susanne Bauer, AK Steiermark
- DI Daniel Baumgartner, Land Steiermark Fachteam Baukultur
- DI Eva-Maria Benedikt, Stadt Graz Stadtentwicklung
- Mag. Stefan Gaspar, Gaspar Realitäten Management KG
- Em. Prof. Dr. Peter Gasser-Steiner
- Thomas Gigerl, Land Steiermark A15 Energie und Wohnbau
- Dr. Astrid Glauninger, Stadt Graz WOIST
- Elke Kahr, Bürgermeisterstellvertreterin
- Mag.^a FH Andrea Knafl, Jugend am Werk, housing first
- Mag. Oliver Konrad, Stadt Graz Stadtplanung
- DDr. Susanna Krainz, Gesundheitsfonds Steiermark
- Mag.^a Barbara Laminger, Stadt Graz Sozialamt
- Univ.Prof.arch.Dipl.Ing. Andreas Lichtblau, Institut für Wohnbau, TU Graz
- Mag.^a Theresia Metzenrath, Büro LR Kampus
- Mag. Andreas Morianz, Abteilung für Wirtschafts- und Tourismusentwicklung, Stadt Graz
- Dr. Heinz Riedel, AMS Steiermark
- Katharina Peer, Karl Roschitz, Stadt Graz Abteilung für Immobilien
- DI Anna Resch, Architektin
- Mag. Gerhard Schnögl, Haus und Grundbesitzerbund Steiermark
- Dipl.Ing. Wilhelm Schrenk, Ingenieurkonsulent für Raumplanung u. Raumordnung
- Mag. Michael Sebanz, Büro LR Seitinger
- Ök. – Rat. LR Johann Seitinger
- MR Dr. Andreas Sommer, BMWFW, Abt. C1/7 Wohnungs- und Siedlungspolitik
- Mag. Andreas Streimelweger, GBV (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband)
- Mag. Andrea Teschinegg, Land Steiermark Bau- und Raumordnung

- Mag. Gerhard Uhlmann, Stadt Graz Amt für Wohnungsangelegenheiten, Eigenbetrieb Wohnen Graz
- Dr. Norbert Wisiak, Abteilungsvorstand Amt für Wohnungsangelegenheiten i.R.

Folgende Personen nahmen an den Fokusgruppen teil:

Wohnraumsuchende:

- Dr. Elfriede Aydogar-Wurzinger, Stadt Graz Amt für Wohnungsangelegenheiten, Eigenbetrieb Wohnen Graz
- Mag.^a Susanne Bauer, AK Steiermark
- Mag. Jutta Dier, Friedensbüro
- Mag. (FH) Markus Haidinger
- Mag.^a Barbara Laminger, Stadt Graz Sozialamt
- Mag. Gerhard Uhlmann, Stadt Graz Amt für Wohnungsangelegenheiten, Eigenbetrieb Wohnen Graz
- DSA Maria Umdasch-Resch, Stadt Graz Sozialarbeit und Sozialbetreuung
- Eveline Würger, Jugend am Werk

Wohnraumbereitsteller:

- Dr. Elfriede Aydogar-Wurzinger, Stadt Graz Amt für Wohnungsangelegenheiten, Eigenbetrieb Wohnen Graz
- Ing. Gerald Gollenz, Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- DI Eva Gyüre, ZT Kammer
- DI Bernhard Inninger, Stadt Graz Stadtplanung
- DI Alexander Pongratz, WKO
- Ing. Wolfram Sacherer, Wohnbaugruppe
- DI Hans Schaffer, ÖWG
- DI Johann Tatzl, Land Steiermark A15
- Mag. Gerhard Uhlmann, Stadt Graz Amt für Wohnungsangelegenheiten, Eigenbetrieb Wohnen Graz

Literaturverzeichnis

Kapitel Bevölkerung

Arbeitsmarktservice (2016): diverse Inhalte, www.ams.at

Arbeiterkammer Steiermark (2015): Kosten des Wohnens in der Steiermark, Abteilung Marktforschung

Arbeiterkammer Steiermark (2015): Regionalstatistik Steiermark , Graz

Bundesministerium für Europa, Integration und Äußeres (2016): Integrationsbericht Zwischenbilanz des Expertenrats zum 50 Punkte-Plan

Dimmel et al (2014): Handbuch Armut in Österreich

Gstinig, Kirschner, Kurzmann et al. (2014): Arbeitsmarktanalyse der Stadt Graz im Vergleich zu Linz, Joanneum Research Policies, Zentrum für Wirtschafts- und Innovationsforschung, Graz

Institut für Arbeitsmarktbetreuung und-forschung (2010): Armut in Graz, Erster Armutsbericht der Stadt Graz

Institut für Arbeitsmarktbetreuung und-forschung (2016): Armutsbericht

Land Steiermark (2016): WIBIS Wirtschaftspolitisches Berichts- und Informationssystem, diverse Inhalte, <http://www.wibis-steiermark.at/>

Land Steiermark (2016): diverse Inhalte, www.verwaltung.steiermark.at

Mein Bezirk (2016): Landesstatistik veröffentlicht neue Bevölkerungsprognose

Österreichischer Integrationsfonds (2016): Flucht und Asyl – 1. Halbjahr 2016

Reisinger, Strapatsas (2014:) Gemeinde. Wohnen. Aspekte des Grazer Gemeindewohnbaus

Sozialministerium (2016): diverse Inhalte, www.sozialministerium.at

Stadt Graz (2016): Wirtschaft findet Stadt, Wirtschaftsbericht der Stadt Graz

Stadt Graz (2016): unveröffentlichte Auszüge aus dem ZMR, Präsidialabteilung

Statistik Austria (2014): Wohnen 2013, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik

Statistik Austria (2016): diverse Inhalte, www.statistik.at

Stoppacher P. Edler M. (2016): Armut in der Steiermark, IFA, Graz

WIFO (2016): Monatsbericht Mai 2016, Die Wirtschaft in den Bundesländern

WIFO (2016): Monatsbericht Update der mittelfristigen Prognose der österreichischen Wirtschaft 2016 bis 2020

Kapitel Wohnungen

Amann W., Mundt A., Wieser R., (2014): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014, IIBW (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wien

Amann W., Mundt A., Wieser R., (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs, IIBW (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wien

Andexlinger et al (2005): YEAN Tirol City - neue Urbanität in den Alpen

Baumgartner J. (2013): Die Mietpreisentwicklung in Österreich, Eine deskriptive Analyse für die Jahre 2005 bis 2012, WIFO Monatsbericht 7/2013, Wien

Beer C., Wagner K. (2012): Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte: Ergebnisse einer aktuellen Erhebung, Geldpolitik und Wirtschaft, Wien,

Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (2016): Wieviel Raum steht einem Menschen zu? in KONSTRUKTIV 302, Zeitschrift der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Seite 8 ff.

EUROSTAT (2016): diverse Inhalte, <http://ec.europa.eu/eurostat/de>

Kunnert A., Baumgartner J. (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, WIFI, Wien

IG Kultur Wien (2016): Studie – Perspektive Leerstand, <http://www.igkulturwien.net/index.php?id=236>

Initiative für ein unverwechselbares Graz (2014): Wohnen ist das Grundbedürfnis des Menschen, Unterlage zur Pressekonferenz am 10. Juli 2014

Kunnert A., Baumgartner J., (2012): Instrumente der österreichischen Wohnungspolitik, WIFO, Wien, November 2012

Kunnert A. (2016): Leistbarkeit von Wohnen in Österreich, Operationalisierung und demographische Komponenten, WIFO, Wien

Land Salzburg (2016): diverse Inhalte zum Thema Leerstand, www.salzburg.gv.at

Lange, Prasenc, Saiko (2013): Ortsentwürfe – Urbanität im 21. Jahrhundert

Nonconform zt gmbh (2016): Leerstandskonferenz, www.leerstandskonferenz.at

OeNB (2014): Aktuelle Fragen der Geldpolitik und Finanzmarktstabilität, Power Point Präsentation, Workshop an der TU Wien

OeNB (2016): Immobilienmarktmonitor, Abteilung Volkswirtschaftliche Analysen

Oberhuber A., Amann W., (2005): Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung der Bundesländer, FGW (Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Wien, Juni 2005

Oberhuber A., Denk D. (2014): Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich, FGW (Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Wien

Rettensteiner G., Haiböck D., (1999): Sachprogramm Wohnen in Graz, Zwischenbilanz. Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (2015): Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg, Zahlen – Gründe - Mobilisierungsmaßnahmen

Stadt Graz Abteilung für Wohnbau und Wohnbauförderung (1996): Stadtentwicklungskonzept Graz – Sachprogramm WOHNEN

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau (2015): Wohnungspolitisches Konzept, Fortschreibung 2015

Stadt Wien (2015): Die Ergebnisse der Wohnungsleerstand-Erhebung in Wien, <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2015/08/27013.html>

Statistik Austria (2015): Wohnen 2015, Mikrozensususerhebung und EU-SILC, Wien

Statistik Austria (2016): StatCube, eigene Auswertungen

Vorarlberger Eigentümer Vereinigung (2015): Sinnvolles Konzept zur Leerstands-Aktivierung findet in Dornbirn Umsetzung, <http://www.vev.or.at/vereinszeitschrift/leitartikel-detail/sinnvolles-konzept-zur-leerstands-aktivierung-findet-in-dornbirn-umsetzung>

WKO (2016): Immobilienspiegel-Preisspiegel 2016, Wien

WKO (2016): Pressemitteilungen zum Immobilienpreisspiegel 2008 bis 2015

Kapitel Steuerungsinstrumente

Kletzan-Slamanig D., Köppl A., (2016): Subventionen und Steuern mit Umweltrelevanz in den Bereichen Energie und Verkehr, Wien, WIFO

Oberhuber A., Denk D., (2014): Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW), Wien

Kurzinterviews

Kurzinterviews am Amt für Wohnungsangelegenheiten

Herr A, ca. 30 Jahre, Türkei

Lebt seit ca. 9 Jahren in einer privaten Wohnung. Von Freunden/Bekanntem hat er von der Möglichkeit der Gemeindewohnungen erfahren. Ansuchen um eine Gemeindewohnung tut er, weil dieser für ihn eher leistbar ist. Daneben hat er auch auf dem privaten Wohnungsmarkt gesucht, er wünscht sich drei Zimmer und die waren immer zu teuer. Erwartung an die Gemeindewohnung hat er keine. Er wartet darauf seit ca. 2 Jahren, heute ist er ins Wohnungsamt wegen Erhalt der Liste gekommen. Seine Wünsche ans Amt wären, ein größeres Wohnungsangebot, positiv empfindet er die Mitarbeiter die sehr freundlich und hilfsbereit seien.

Herr B, ca. 35 Jahre, Türkei

Lebt bereits mit seiner Familie (Frau, drei minderjährige Kinder) seit vier Jahren in einer Gemeindewohnung, davor hatte er für zwei Jahre eine Wohnung am privaten Markt. Über das Gemeindewohnungsangebot hat er seinerzeit von Bekannten erfahren. Am privaten Wohnungsmarkt hat er nicht gesucht, weil eine Gemeindewohnung günstiger sei; Kautions, Miete. Eine Gemeindewohnung fühle sich wie eine eigene Wohnung an, es gebe keine Befristung und es komme nicht zu ständigen Vertragsänderungen mit Mietsteigerungen.

Wünschen würde er sich durch den Wohnungswechsel eine größere Wohnung mit ca. 70 bis 80 m² weil seine Frau schwanger ist und bald ihr viertes Kind bekommt. Gewartet hat er auf die aktuelle Gemeindewohnung 3 Jahre, für den Wohnungswechsel ca. ein Jahr. Bezüglich +/- beim Wohnungsamt äußert er sich nicht.

Herr C, ca. 45/50 Jahre, Rumänien

Lebt momentan mit seiner geschiedenen Frau und den Kindern in einer Mitkaufwohnung. Über Gemeindewohnungen weiß er von seinem Bekanntenkreis. Er sucht eine Gemeindewohnung weil er zum einen am privaten Wohnungsmarkt nichts gefunden hat (zu teuer, Maklerprovision) und er mit seiner geschiedenen Frau nicht mehr zusammen wohnen kann. Heute ist er ins Wohnungsamt gekommen weil er eine Liste bekommen hat für neue Wohnungen.

Verbesserungsvorschläge: Würde sich eine Erstprüfung mit ein paar Fotos, vergleichbar mit dem privaten Wohnungsmarkt wünschen. Für ihn als Berufstätigen ist es sehr schwer, ständig von der Arbeit wegzubleiben um dann alle Wohnungen anzusehen.

Herr D, ca. 30 Jahre, Nigeria

Lebt momentan mit seiner Familie, zwei Kinder, schwangere Frau in einer privat gemieteten Wohnung auf rund 54m². Von Gemeindewohnungen weiß er aus seinem Freundeskreis. Er möchte eine Gemeindewohnung weil diese mehr Sicherheit, Stabilität und Konstanz bei der Miete geben und Wohnbeihilfe bezogen werden könne. Er braucht eine größere Wohnung für seine Familie die wider Zuwachs erhält und außerdem möchte er endlich eine eigene Küche. Er sucht seit ca. 3 – 4 Monaten nach einer passenden Gemeindewohnung, Liste hat er heute keine, er wollte einfach nur Nachfragen ob sich was ergeben hat.

Frau E, ca 30 Jahre, Äthiopien

Frau E. ist ursprünglich als Asylwerberin nach Österreich gekommen. Nach einer Gewalterfahrung hat sie im Frauenhaus von Gemeindewohnungen erfahren. Leider konnte sie damals keine bekommen als sie das Frauenhaus wieder verließ und musste sich eine Wohnung am privaten Wohnungsmarkt anmieten. Momentan lebt sie auf 35m². Sie ist Vollzeit berufstätig, verdient aber nur um die € 800,-. Eine Gemeindewohnung strebt sie an weil diese mehr Sicherheit geben und finanziell eher für sie leistbar sind. Sie wartet seit 8 Monate auf eine Gemeindewohnung und hat heute eine Liste bekommen. Kritik oder Wünsche an das Wohnungsamt hat sie keine, sie sei sehr glücklich dass es es gibt und dass sie heute eine Liste bekommen hat.

Frau F, ca. 40 Jahre

Frau F. wohnt derzeit in der Wagner-Biro-Straße mit ihrer Familie in einer Wohnung die Privat vermietet ist. Preislich ist diese Wohnung ganz in Ordnung jedoch ist sie dunkel, kalt, alt und der Schimmel wächst an den Wänden hoch wodurch die Kinder oft krank sind. Über die Möglichkeit einer Gemeindewohnung hat sie über Bekannte erfahren. Sie erwartet sich eine ordentliche Wohnung die beheizbar ist und billiger als die derzeitige. Außerdem gibt eine Gemeindewohnung Sicherheit da diese Verträge nicht kurzfristig beendet werden können. Sie ist bereits 4 Jahre auf der Liste, die Wohnungen die sie bisher angeschaut hat waren entweder alt, zu klein oder hatten keinen Lift. Die Adresse ist ihr hingegen egal. Sie würde gerne Wohnungen reservieren können und wenn sie eine Wohnung hat „ist alles gut“.

Frau F, ca. 65 Jahre, Österreich

Sie wohnt bereits seit 30 Jahren in einer Gemeindewohnung und hat jetzt einen Wohnungswechsel beantragt da das Haus in dem sie jetzt wohnt alt und feucht ist. Am freien Markt sind ihr die Wohnungen zu teuer, und außerdem hat sie eine eigene Küche, und die kann sie in andere Wohnungen nicht mitnehmen. Sie sucht jetzt bereits seit 2 Jahren nach einer neuen Wohnung und kommt regelmäßig um sich welche zu holen. Sie stört, dass man so kämpfen muss um die Wohnung, sie will nicht immer herlaufen müssen.

Frau G, ca. 45 Jahre Österreich

Frau G. befindet sich gerade in einer Trennung, sie hatte ihren ca. 10 Jahre alten Sohn mit. Durch die Trennung braucht sie eine neue Wohnung. Sie schaut sich auch auf dem freien Markt um, da sie aber nur begrenzte Mittel hat konnte sie aufgrund der Maklerprovisionen und der Kautions nicht am freien Markt zuschlagen. Sie sieht die Gemeindewohnung als Übergangslösung für die sie nicht zu viel Geld ausgeben muss. Sie sucht seit einigen Monaten. Sie ist ins Wohnungsamt bekommen, da sie im Internet freie Wohnungen gesehen hat die in Frage kommen würden. Sie meinte auch, dass die Qualität der Beratung sehr von den Beratern abhängt, telefonisch ist sie nicht so gut beraten worden wie vor Ort. Das System mit der Nummernausgabe findet sie gut.