

WOHNEN IN GRAZ

Wohnen ist ein
Grundbedürfnis des
Menschen.

Die individuellen Anforderungen an eine
Wohnung in Bezug auf Wohnform, Größe
und Lage im Stadtgebiet differieren je
nach finanziellen Möglichkeiten,
Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes,
Familienstand und
kulturellem Hintergrund
der Wohnungssuchenden.



Pressekonferenz, 10. Juli 2014
Doris Pollet-Kammerlander, Heinz
Rosmann, Erika Thümmel

Das **4.0 STEK (Stadtentwicklungskonzept)** enthält sowohl hinsichtlich der Rahmenbedingungen zur Förderung einer positiven Bevölkerungsentwicklung als auch der Schaffung eines attraktiven und bedürfnisgerechten Wohnraumes und der Erhaltung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes eine Reihe von Zielsetzungen und Maßnahmen, die bei einem entsprechenden Engagement der Politik auch eine qualitative Umsetzung erwarten lassen.

Ein großer Teil, der in den letzten Jahren realisierten und gegenwärtig beworbenen Wohnbauten, **sprengen jedoch den städtebaulichen Maßstab und fügen sich wenig bis gar nicht in die gegebenen Strukturen und das jeweilige Wohnumfeld ein.**

Bestimmend scheinen vornehmlich Investoreninteressen zu sein, die aus einem Bauplatz das Maximum herauszuholen versuchen und sich nicht um die räumlichen Qualitäten der Umgebung kümmern, z.B: 15 Hochhäuser am Fuß von St. Martin, „smarte“ Wohnbauten am Verschubbahnhof, Hochhäuser direkt an der Mur, etc.

Als eines der Hauptmotive zur Unterstützung dieser Entwicklung wird von den verantwortlichen Politikern immer wieder die **enorme Bevölkerungsentwicklung** herangezogen. Die allgegenwärtigen Slogans heißen **„der Wohnbau soll höher werden und die Stadt nachverdichtet!“**

Nicht diskutiert werden in diesem Zusammenhang:

- Kommen **die das Wachstum generierenden Personen (Immigranten, Studierende, zerbrechende Familien)** überhaupt als Interessenten für die beworbenen Wohnbauten infrage?
- **Welche Wohnqualitäten** sollen den Wohnungssuchenden angeboten werden?
- **Wie hoch ist der aktuelle Leerstand?** Warum gibt es diesen Leerstand?
 - Es gibt eine erschreckend hohe Dunkelziffer an leerstehenden Wohnungen aber keine exakten Untersuchungen! Warum müssen immer weiter Wohnungen gebaut werden, obwohl genug vorhanden sind, die aber nicht auf den Wohnungsmarkt kommen?
 - Warum wird von Seiten der Stadt nicht dieser Markt positiv beeinflusst, so dass die vorhandenen Strukturen besser genutzt werden?
- Warum werden die komplexen Fragen der Wohnqualität - Wohnungsgröße, Kinder- und Familiengerechtigkeit, Zugang zu halböffentlichen und öffentlichen Frei- und Sportflächen, Umwelteinflüsse, öffentliche Verkehrsmittel, aber auch Herstellungs- und Betriebskosten, etc.nicht ausreichend diskutiert?

So verwundert es nicht, dass sich in Graz nunmehr eine ähnliche Entwicklung abzeichnet, wie sie für die 1960er Jahre mit einem großen nachkriegsbedingten Wohnungsbedarf typisch war:

- Zur Maximierung der Baumassen wurden **Wohnhochhäuser an beliebigen Stellen** im Stadtgebiet erbaut.
- Wohnbauten wurden **ohne Rücksicht auf die umgebenden baulichen Strukturen** und Umwelteinwirkungen errichtet.
- Notwendige **infrastrukturelle Einrichtungen** (Kindergärten, Schulen, Spiel- und Sportplätze, Erschließung etc.) blieben häufig unbeachtet.

Die in den 1970er Jahren durchgeführten **soziologischen Forschungen** und die daraus gewonnenen Erkenntnisse über die **Nachteile von Wohnhochhäusern** für ein familien- und kindergerechtes Wohnen, die in mehreren Bundesländern - so auch in der Steiermark und daher auch in Graz - zu einer Einschränkung der Wohnbauförderung auf Gebäude mit maximal acht Geschoßen führten (zum damaligen Zeitpunkt waren in Graz ca. 50 Wohnhochhäuser baubewilligt und konnten ohne Förderung nicht mehr errichtet werden!), bleiben heute weitestgehend unbeachtet.

Die Bevölkerungsentwicklung als Motiv für einen ungezügelten Wohnbau:

Die Daten aus der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahrzehnte zeigen kein eindeutiges und vor allem kein schlüssiges Bild und werden vielfach willkürlich interpretiert und propagandistisch genutzt. Immerhin ist die Immobilienbranche der derzeit zahlungskräftigste Auftraggeber von Inseraten in allen Printmedien und sind sie die direkten Nutznießer dieser Interpretationen.

Meist werden die Daten der Volkszählung **2001 mit einem statistischen Tiefstand* der Wohnbevölkerung von 226.244** als Basis für das Wachstum der Bevölkerung herangezogen und daraus geschlossen, dass die Stadt Graz innerhalb von 10 Jahren um ca. 40.720 Personen zunahm und dass der dafür notwendige Wohnraum durch Abkehr von bisherigen Grundsätzen zu entwickeln wäre.

Bei genauerer Betrachtung der Statistiken ist jedoch erkennbar, dass die **Datenerhebung nicht konsistent ist**. Es ist nicht möglich, dass die **Wohnbevölkerung am 31.12.2000 noch 241.530 betrug und ca. 6 Monate später nur noch 226.244!** Auch die Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2005 zeigt einen Zuwachs innerhalb von lediglich 4 Jahren um 21.204 Personen(!) für den es **keine plausible Erklärung** gibt. Interessant

** Diese statistischen Daten müssen sehr differenziert betrachtet werden, da sich die Erhebungsmethode in diesem Zeitraum vollständig geändert hat: gab es bis dahin sehr genaue vom Statistischen Zentralamt im Zuge von Volkszählungen erhobendes Zahlenmaterial, wird nun das Melderegister der Gemeinden als Basis verwendet. Und das dabei die Gemeinden aus Steuergründern großes Interesse an einer hohen Einwohnerzahl haben ist bekannt.*

wäre die Frage an die Politik, wie sie diesen enormen Bevölkerungszuwachs durch den Bau von Wohnungen gesteuert hat.

Aus den vorhandenen Daten kann nur der Schluss gezogen werden, dass die Ergebnisse der Volkszählung und die Jahre der Umstellung der Bevölkerungsstatistik, also der Zeitraum von **2001 bis 2005, keine zuverlässige Basis für Interpretationen** darstellen und die Daten für diesen Zeitraum zu interpolieren wären.

Das bedeutet einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs vom Jahr 2000 mit 241.530 Personen bis 2005 auf 247.448 Personen mit jährlich ca. 1.183 Personen. Danach gibt es ein stärkeres Wachstum bis 2012 auf 269.365 Personen, also jährlich ca. 3.130. Insgesamt nahm die Wohnbevölkerung **zwischen 2000 und 2012 somit nicht um ca. 40.720 Personen, sondern um 27.835 Personen zu.**

Für die Entwicklung der Stadt und für die Schaffung der erforderlichen Infrastruktur sind die Bevölkerungsdaten unter Einschluss der Zweitwohnsitze (z.B. Studenten) d.h. die anwesende Bevölkerung am aussagekräftigsten. Diese Daten sind allerdings ebenso durch eine Änderung der Erhebungsmodalitäten erst ab 2006 für eine Auswertung brauchbar.

Die anwesende Bevölkerung nahm von **2006 bis 2012 von 285.387 auf 296.772 Personen zu, das sind 11.385 Personen mehr.**

Um eine Seriosität in die Diskussion der Wohnbauentwicklung der Stadt Graz zu bringen, ist **eine umfassende Grundlagenerfassung (Wohnungslieferstand, genaue Bevölkerungsdaten, räumliche Ressourcen)** und die Erarbeitung eines verbindlichen Sachprogramm über den Wohnungsbedarf für alle Kategorien, die sich an den im 4.0 STEK festgesetzten Zielen orientieren müsste, dringend geboten.

Hohe Lebensqualität trotz beträchtlicher Dichte beispielsweise in der Mass-Mensch Siedlung



Hohe Lebensqualität trotz beträchtlicher Dichte beispielsweise in der Wienerberger Siedlung

