



Bauboom und Leerstand Über Nachhaltigkeit im Städtebau

CEG

April 2019

INITIATIVE FÜR EIN UNVERWECHSELBARES GRAZ



Einleitung

Bereits im Dezember 2015 machten wir in der Broschüre „Bauboom trotz Leerstand“ auf die Probleme des offensichtlich ungezügelter Wohnbaus in Graz aufmerksam; kritisiert wurden mangelnde Standortqualität, zu hohe Wohndichten, fehlende Freiräume, Wohnbau als Kapitalanlage, die Dominanz von Kleinwohnungen und hohe Wohnungskosten. In der Folge gab es Diskussionen und Veranstaltungen zu diesem wichtigen Thema der Stadtentwicklung – tatsächlich geschehen ist aber wenig, eine vielfach geforderte Leerstandserhebung fand nicht statt. Auch in den Medien wird diese Problematik kaum aufgegriffen, sind doch die Inserate der Immobilienwirtschaft eine wichtige Einnahmequelle.

2016 wurde der Wohnungsbericht der Stadt Graz fertiggestellt. Er enthält eine umfassende Darstellung der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt wie auch ein Bündel an Maßnahmen für den zukünftigen Bedarf, darunter den Bau von mehr Gemeindewohnungen.

Tatsächlich aber wird die Entwicklung am Immobilienmarkt durch international tätige Immobilienfonds maßgeblich bestimmt und weiter angeheizt. Immobilienfonds verteilen das Kapital durch Wohnungseinkäufe oft weltweit auf viele Städte. Dabei geht es also nicht mehr um die einzelne Wohnung oder den Standort, sondern um die möglichst hohe Rendite durch viele Immobilien. Das führt zu einer Anonymisierung des Wohnungseigentums.

Noch bevor die Neuauflage dieser Broschüre abgeschlossen war, rief ein offener Brief einer prominenten Grazerin vielfältige Reaktionen hervor, auch die des Grazer Bürgermeisters. Es zeigte sich, dass viele Grazerinnen und Grazer den gegenwärtigen frei finanzierten Wohnbau als überbordend und zu sehr von den Investoreninteressen bestimmt empfinden; das betrifft vor allem die oft qualitätslosen Bauvolumina, die sehr hohen Bebauungsdichten und vice versa die fehlenden Freiräume und damit einhergehend der Verlust an städtebaulicher Qualität.

Auch die jüngst in Berlin und Deutschland aufgeflamte öffentliche Diskussion über zu hohe Mietpreise, die Privatisierung des Wohnungsmarktes und die Verantwortung der Politik für einen sozialen Wohnbau zeigt, dass dieser Themenkomplex einer dringenden politischen Behandlung und öffentlichen Debatte bedarf. Oder wollen wir unsere Stadt internationalen Wohnbaufonds, die ihre Finanzprodukte europaweit nach dem Höchstbieterprinzip anbieten, überlassen?

Mit dieser Broschüre bieten wir einige Grundlagen für einen notwendigen öffentlichen Dialog und hoffen auf angemessene Resonanz.

Sigi Binder, Doris Pollet-Kammerlander, Heinz Rosmann, Erika Thümmel



„...sie ham uns a Haus herbaut...“

Das Lied von Arik Brauer aus den siebziger Jahren können wohl heutzutage viele Grazerinnen und Grazer singen. Es wird gebaut als ob es kein Morgen gäbe. Jede kleinste Lücke wird ausgenutzt, Hänge werden abgetragen, Hinterhöfe und Gärten werden umgegraben, Villen werden dem Erdboden gleichgemacht und stattdessen Häuserblöcke in Villenvierteln gesetzt, in Gründerzeitviertel werden noch so schmale Lücken verbaut, Grünflächen werden zu Luxus-Appartements umfunktioniert, direkt an stark befahrenen Straßenkreuzungen ragen dichte Verbauungen wie Türme empor, und schadstoffbelastete Einfahrtsstraßen werden zum Wohneldorado erklärt.

Es sind Verbauungen, die keine Rücksicht nehmen auf das Stadtbild, auf die Kubatur oder Gebäudehöhe in der Nachbarschaft, auf den Verlust von Sonneneinstrahlung und Tageslicht, auf die Erhaltung von Bäumen und Schaffung neuen Grünraums. Auf diese Weise wächst die Stadt ausschließlich quantitativ ohne Berücksichtigung einer nachhaltigen und umsichtigen Stadtentwicklung, die Lebensqualität für alle schaffen sollte.

Was ist da passiert, fragen sich viele.

Zum einen wurden in den 1990iger Jahren das Raumordnungs- und Baugesetz weitgehend den Bedürfnissen der Bauwirtschaft angepasst, wie das verbriefte Recht, die maximale Bebauungsdichte ausnützen zu können; die Einspruchsrechte der Nachbarn wurden dermaßen reduziert, dass sie de facto kaum mehr existieren. Zum anderen wurde der Immobilienmarkt - aggressiv umworben - zu einer der beliebtesten Anlageformen, sei es in Form von Anlagewohnungen oder in Form von Immobilienfonds. Bei Anlagewohnungen geht es nicht um Leistbarkeit oder Qualität,

sondern um Kapitalanlage und Rendite. Der Wohnungsmarkt wird zum Finanzmarktplatz.

Also wurde und wird gebaut und die Stadt zusehends versiegelt, um ein Finanzprodukt anbieten und verkaufen zu können. Wegen der steigenden Nachfrage nach diesen Anlageformen, wird der Preis auch immer teurer; einerseits durch massiv steigende Grundstückspreise, andererseits durch die Baukosten selbst aufgrund der guten Auftragslage.

Längst haben Investoren bei der Stadtentwicklung das Heft in der Hand. Die Instrumente der Flächenwidmung und Bauordnung entpuppen sich in dieser Situation als zahnlose Werkzeuge. Statt Wohnbaudichten zurückzunehmen, statt grüne Inseln, bewaldete private Grundstücksflächen und Gärten aus dem bebaubaren Gebiet durch eigene Kennzeichnung herauszunehmen und so zu schützen, statt eigens Wohnflächen vorbehalten für gemeinnützigen Wohnbau (Modell Wien) zu schaffen, ging man beim letzten Flächenwidmungsplan daran, großzügig und großflächig zu verdichten – ohne den tatsächlichen Bedarf zu prüfen.

So entsteht Leerstand. Es gibt zu viel des gleichen Angebots und das an unattraktiven Lagen und zu teuer. Denn das Finanzprodukt Immobilie funktioniert weit weniger gut als bewohnbarer Wohnraum. Im Neuzustand lässt sich die Immobilie noch vermieten, doch die Fluktuation ist groß und mit jeder weiteren Mieter-Nachfolge sinkt der Wert der Immobilie und sie ist nur mehr schwer zu vermieten. Kann es sich eine Stadt auf Dauer leisten, für ein Finanzprodukt und für hohe Renditen von Anlegern ihre kostbaren noch freien Flächen, Lücken, Böschungen, Gärten und Grünflächen zu versiegeln und dafür auch noch die Infrastruktur (Wasser, Strom, Kanal, Heizung, Straße) zu erschließen?

Wohnungsnot und Bauboom

Gebetsmühlenartig hören wir, die Stadt wächst und braucht mehr Wohnraum. Das allein scheint Rechtfertigung genug zu sein, auf Teufel komm raus die Baukräne in den Himmel wachsen zu lassen.

Denn tatsächlich boomt der Wohnungsbau in Österreich, noch nie zuvor wurden so viele Wohneinheiten errichtet. Ja es werden sogar mehr Wohnungen pro Kopf gebaut als in jedem anderen Land Europas (©immoverkauf 24, August 2018). Wohnbauforscher Wolfgang Amman warnte im „Standard“ bereits 2018 vor einer Überhitzung des Marktes. Er sprach sich zugleich dafür aus, künftig zurückhaltender mit den Baugenehmigungen umzugehen – und steht mit dieser Meinung alles andere als alleine da.

Das ist kein Widerspruch zur oft beklagten Wohnungsnot, denn vor allem leistbarer Wohnraum ist rar. Wohnungen gelten als Vehikel für Geldanlage oder Pensionsvorsorge und werden zunehmend zu einem Produkt für Anleger und Unternehmer. Sie werden also immer öfter gar nicht dafür errichtet, dass Menschen dort leben. Zudem steigen die Wohnkosten stärker als das Einkommen. Während man 2014 noch 31 von 100 Euro fürs Wohnen ausgeben musste, sind es 2018 aktuell 35 von 100 Euro; das Haushaltsnettoeinkommen ist in Österreich seit 2014 um 2,2 Prozent leicht gesunken. Not und Überfluss existieren also nebeneinander.

Der Boom betrifft vor allem freifinanzierte Eigentumswohnungen und Finanzprodukte wie Anlegerwohnungen. So äußerte sich das Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen besorgt darüber, dass die Schere zwischen freifinanziertem und gefördertem Wohnbau immer weiter aufgeht und warnt vor einer Überhitzung beim Wohnungsneubau, da der Neubau den geschätzten Bedarf bereits erheblich übersteigt; das betrifft Wien und die Steiermark.

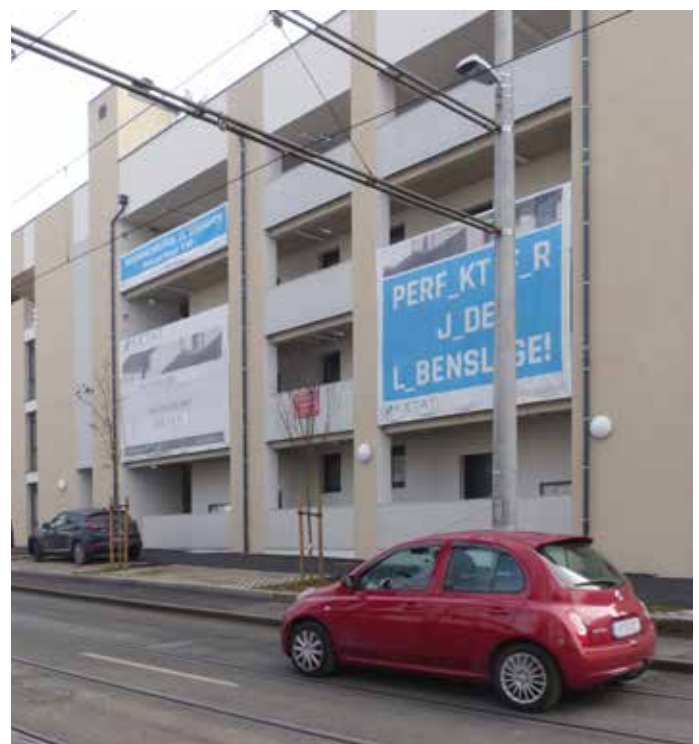
Wie schaut das in Graz aus? Der Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016 und die Bevölkerungsstatistik können darauf Antwort geben:

Der Zuwachs der Grazer Bevölkerung, zuletzt 2019 um fast 3.000 Menschen (aktuell 292.269 Bewohner/innen mit Hauptwohnsitz) ist dem Zuzug aus dem Ausland geschuldet; zu fast gleichen Teilen aus EU Ländern und anderen Ländern. Für die nächsten Jahre wird mit einem anhaltenden Trend des Zuzugs gerechnet, allerdings flacht die Kurve schon jetzt ab und wirkt sich stärker als bisher angenommen im Umland von Graz aus.

Der Wohnungsbericht der Stadt Graz hält dazu auch fest, dass aufgrund der Struktur der Zuwanderung, dem kontinuierlichen Anstieg von Teilzeitbeschäftigungen und den Reallohnverlusten der letzten Jahre der Anteil von Haus-

halten mit geringem Einkommen steigt. Zudem haben sich laut Statistik Austria die Wohnkosten zwischen 2005 bis 2014 stärker als das allgemeine Preisniveau erhöht – ein Trend, der anhält. Man kann davon ausgehen, dass die Zahl derjenigen, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht mehr ausreichend wohnversorgen können, steigen wird.

Gesucht ist also leistbarer Wohnraum, laut Wohnungsbericht der Stadt Graz am besten zwischen 45 bis 70m². Das wird nicht so einfach sein.



Wohnbau als Geldanlage

Das was am freien Markt von gewerblichen Bauträgern gebaut wird, richtet sich nicht nach den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden, sondern nach der Rendite, die mit der Wohnanlage erreicht werden kann. Da wird gebaut, was die rechtlichen Rahmenbedingungen samt Ausnahmeregelung gerade noch hergeben, finanziert durch Banken und Immobilienfonds. Das geht zu Lasten der Lebensqualität für alle Bewohner/innen der Stadt und führt zur Wertminderung der benachbarten Gebäude.

Denn städtebauliche Rahmenbedingungen wie die Qualität des Wohnumfeldes, ausreichender Grünraum, die Erreichbarkeit von Spiel- und Erholungsräumen, öffentliche Verkehrserschließung, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Besonnung und Lärmschutz spielen keine Rolle. Klangvolle Namen sollen etwas darstellen, was es so gar nicht gibt, wie z.B. „Wohnen im Villengarten“, von dem nach der Verbauung nichts mehr übrig ist außer Nachbars Garten, „Amalfi“, das direkt beim Gewerbezentrum und der Autobahnauffahrt gelegen so gar nichts mit seinem Namensvetter im Süden Italiens gemein hat, „Weitblick“, von dem aus man entweder in einen Friedhof oder zu einer stark befahrenen und verbauten Kreuzung blicken kann; an weiteren Beispielen gibt es keinen Mangel.

In Wettbewerbsmanier und in Bieterverfahren werden die Preise der ohnehin schon raren Baugrundstücke in exorbitante Höhen getrieben; das allein verteuert schon die Wohnungskosten. Solcherart frei finanzierte Wohnungen unterliegen keinen Vorgaben was die Qualität der Bau-

ausführung betrifft und erfüllen somit in der Regel auch keine über das Baugesetz hinausreichende Vorgaben und keine besonderen Qualitätsansprüche. Oft wird äußerst billig gebaut, um so die hohen Kosten, die beim Kauf vom Grundstück entstanden sind, zu kompensieren. Die Folge ist vielfach, dass immer kleinere Wohnungen gebaut werden. Rund 12% der neugebauten Wohnungen sind sogenannte Mikrowohnungen, also Kleinstwohnungen, die dem Wunsch der Investoren nach maximalem Ertrag entspringen. Um diese Mikrowohnungen noch besser vermarkten zu können, werden sie als „Smarte Wohnungen“ angepriesen. Doch smart ist daran gar nichts, denn es steigt die Notwendigkeit zum häufigeren Wohnungswechsel, damit verbunden ist das Risiko des häufigeren Leerstandes und durch die Kumulierung solcher Kleinstwohnungen in einem Wohnblock bzw. einer Siedlung die Abwertung eines ganzen Quartiers. Diese Wohnungen reichen zum Schlafen und Essen für max. 2 Personen, alles andere wie Freizeitbeschäftigung muss ausgelagert werden. Selbst Fachleute aus der Immobilienbranche sehen das kritisch. Diese Mikrowohnungen werden ja nicht aufgrund einer hohen Nachfrage gebaut, sondern weil sich Anleger das leisten können.

Da passt es ganz gut, dass mit dem 4.0 Flächenwidmungsplan die zulässigen Bebauungsdichten in sensiblen Bereichen erhöht wurden und Anforderungen an die Qualität des Wohnumfeldes (Grünraum, Spielplätze, usw.) wie sie noch in den 1980iger und 90iger Jahren gegolten haben, aufgegeben werden.





Ökologie, Qualität und Gemeinnützigkeit im Wohnbau

Bis 2002 wurden noch zwei Drittel des mehrgeschossigen Neubaus in Österreich mit öffentlichen Förderungen errichtet; heute sind es nur mehr circa 40%. Errichtet werden diese Wohnungen überwiegend von Gemeinden und/oder Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften.

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften unterliegen einem speziellen Bundesgesetz, das den Nutzen für die Gemeinschaft - und nicht eine Gewinnmaximierung - verpflichtend in den Vordergrund stellt; Gewinne, die nur eingeschränkt gemacht werden dürfen, müssen wieder in Wohnbaumaßnahmen fließen. Die steirische Wohnbauförderung hat sich den bedarfsgerechten und leistbaren Wohnraum zum Ziel gesetzt, wobei Ökologie und Wohnqualität von besonderer Bedeutung sind.

Auch gesellschaftliche und soziale Kriterien spielen eine wichtige Rolle: Es muss auf die Bedürfnisse von Kindern, behinderten und alten Menschen Bedacht genommen werden. Um diese Ziele zu erreichen, gibt es in der Zwischenzeit viele Vorgaben und gesetzliche Bestimmungen, die wohnbaugeförderten Wohnraum in den Errichtungskosten oft teuer werden lassen. Die Wohnbauförderung federt dabei Kosten für einzelne Mieter/innen oder Käufer/innen durch eine Subjektförderung ab.

Im Rahmen des wohnbaugeförderten Wohnens wird bedarfsgerecht gebaut:

Die Wohnungsgrößen sind mehrheitlich für Familien mit Kindern ausgerichtet, ebenso die ausreichenden Frei- und Grünflächen als Treffpunkt für Jung und Alt. Neue und mit öffentlicher Förderung errichtete Wohnanlagen reagieren auf das Schutzbedürfnis der Bewohner/innen vor negativen Einflüssen, wie Straßenlärm und Staub und berücksichtigen die Gestaltung des Wohnumfeldes durch großräumige Bepflanzungen.

Keine Hochhäuser

Seit den 1970iger Jahren werden aufgrund zahlreicher soziologischer Untersuchungen und negativer Erfahrungen Wohnhochhäuser von der Wohnbauförderung ausgeschlossen. Die Wohnanlagen haben sich in das Umfeld zu integrieren und die Gebäudehöhen an der umliegenden Bebauung zu orientieren. Das führte zu vielen qualitätsvollen Wohnprojekten (Modell Steiermark), die Graz und die Steiermark weit über Österreich hinaus als beispielgebend für die Architekturentwicklung bekannt machten.

Leerstand

Der Bauboom erzeugt Leerstand, weil zu viel und am Bedarf vorbei gebaut wird. Dort wo frei finanziert und von gewerblichen Bauträgern wie Investorengesellschaften gebaut wird, stehen mehr Wohnungen frei. Diese Wohnungen liegen häufig an unattraktiven Standorten, sind zu teuer, zu dicht verbaut mit wenig bis keinem Grünraum und oft zu klein. Oft ziehen Mieter/innen nach einem Jahr aus Gründen wie diesen bereits wieder aus. Aber auch in Altbauten stehen Wohnungen leer, weil jahrelang keine Sanierung bzw. Renovierung stattgefunden hat und die Wohnungen so nicht mehr den heutigen hygienischen und wärmetechnischen Voraussetzungen entsprechen. Hier besteht die Gefahr, dass bei solch vernachlässigten aber bautechnisch oft hochwertigen Objekten der Abriss die nächste Konsequenz sein könnte.

In Wien stehen 10.000 nutzbare Wohnungen im Bereich der Privatwohnungen definitiv leer. Hinzu kommen etwa 25.000 Wohnungen, die von drei Wochen bis zweieinhalb Jahre durch Umzug, Renovierung und Wohnungssuche leer stehen aber disponibel sind; das hat eine Studie der Wiener Wohnbauforschung 2015 ergeben. Diese 25.000 Wohnungen bilden einen marktaktiven Leerstand, d.h. sie können als Wohnungsangebot aktiviert werden.

In der Stadt Salzburg stehen etwa 5.000 Wohnungen frei – gähnende Leere! Relativ hoch ist der Anteil an leerstehenden Wohnungen in Gebäuden, die in den 1960 – 1980er Jahren errichtet wurden, hat das Salzburger Institut für Raumordnung (SIR) 2015 erhoben. Warum die Wohnungen leer stehen hat viele Gründe: die Wohnung als Geldanlage, keine „Scherereien“ mit Mietern, andere lassen die Wohnungen leer stehen, weil ihnen Vermietung rechtlich und steuermäßig zu komplex ist, manche Wohnungen lassen sich nicht (mehr) vermieten....

In Graz schätzen die Autor/innen des Wohnungsberichtes den Leerstand auf insgesamt 6-7.000 Wohnungen oder 4% (2015); 3.000 seien davon dauerhafter also nicht marktaktiver Leerstand. Diese Schätzung wurde in Analogie zum Ergebnis der Erhebung in Salzburg getroffen. Ein reiner Größenvergleich zwischen Salzburg und Graz ist aber wenig aussagekräftig, solange nicht die quantitative Entwicklung der Wohnbautätigkeit und das Volumen der Bautätigkeit berücksichtigt wurden.

Laut Umweltbundesamt stehen in Österreich Immobilien im Ausmaß von 40.000 Hektar leer. Das entspricht ungefähr die Fläche der Stadt Wien. Leerstand verursacht Kosten für die Allgemeinheit: Infrastruktur (Kanal, Wasser, Fernwärme, Straßen usw.), die für ein Bauvorhaben geschaffen wurden, werden nur zum Teil genutzt und so durch Gebühren bezahlt; der Ausfall geht auf Kosten aller.

Leerstand erzeugt nicht nur ökonomisch negative Folgen, auch aus ökologischen Gründen sollte Leerstand als bestehende Ressource nachhaltig genutzt werden:

In Graz wurde 2012 eine Diplomarbeit mit dem Titel „Vom Leerstand zur Ressource“ verfasst. Allein im Bezirk Lend wurden damals rund 105.000 Quadratmeter ungenutzte Wohnräume, Industrieanlagen und Freiflächen entdeckt!

Vorarberger Modell

In der Stadt Salzburg und in Vorarlberg übernimmt die öffentliche Hand die Vermietung leerstehender Wohnungen. In Vorarlberg vergeben die jeweiligen Wohn- und Sozialämter die Wohnungen ähnlich wie im geförderten Wohnbau. Auch die Einkommensgrenzen entsprechen jenen im geförderten Wohnbau. Das Land Vorarlberg garantiert fixe Mieteinnahmen, falls der Mieter nicht zahlen sollte. Auch mögliche grobe Schäden an der Wohnung sind von der Garantie umfasst. (Gewinn, 14.2.2018). Aber die Herausforderung ist weiterhin, die Eigentümer zum Vermieten zu motivieren; es braucht noch viel Aufklärungsarbeit - bis 2018 konnten in Vorarlberg 20 und in der Stadt Salzburg 11 Wohnungen so vermietet werden.



Info

Wohnbau bzw. Wohnversorgung in Graz

2017 gab es in Graz 181.361 Wohnungen; geht man von den bisherigen Erfahrungswerten von 2.500 Wohnungen/Jahr aus, so sind das geschätzt 186.500 Wohnungen mit diesem Jahr.

Sozialer Wohnbau / Gemeindewohnbau

Die Stadt Graz verfügt über 10.955 Wohnungen (2016), das sind Wohnungen, bei denen die Stadt entweder selbst Eigentümerin ist oder ein Zuweisungsrecht hat. Das sind in etwa 6% des Wohnungsbestandes in Graz. Nur in Salzburg gibt es prozentuell noch weniger Gemeindewohnungen.

Geförderter Wohnbau

Im geförderten Wohnbau werden Förderungsmittel in Anspruch genommen, die von den Käufern übernommen und abbezahlt werden. Zur Erlangung einer Wohnbauförderung gelten für den Käufer bestimmte Einkommensobergrenzen. Der Wohnbauträger unterliegt beim Verkauf der Wohnung ebenso einer Obergrenze, er kann sie also nicht frei am Markt verkaufen.

Laut Wohnungsbericht der Stadt Graz wurden zwischen 2012 und 2015 insgesamt im Neubau 2.013 Wohneinheiten gefördert; das sind in der Mehrzahl Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Nach einer Einschätzung des Verbandes der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaf-

ten, beträgt das Bauvolumen des geförderten Wohnbaus 40% des gesamten Wohnungsbaus.

Freifinanzierter Wohnbau

Freifinanzierte Wohnungen unterliegen keinem Kostendeckungsprinzip, sie werden ohne Förderungsmittel errichtet und können zu einem freien Marktpreis verkauft werden. Auch der Käufer unterliegt keiner Einkommensobergrenze. Der Großteil des freifinanzierten Wohnbaus fällt auf den Eigenheimbereich.

Wohnbau als Geldanlage

Anlegerwohnungen werden von gewerblichen Bauträgern, von Investorengesellschaften oder Banken zum Zweck der Geldanlage errichtet. Der Zweck dieser Wohnungen ist nicht die private Nutzung, sondern das Einkommen durch Vermietung und der Steigerung des Mehrwertes der Immobilie. In einem Immobilienfonds erwerben Anleger/innen Anteile von Wohnungen, die regional oder auch international gestreut von Fondsmanagern erworben und vermietet werden.

Geworben wird mit dem großen Naturanteil des Bezirks St. Peter - damit ist wohl der Messendorferberg gemeint, dessen Kamm auch immer mehr verbaut wird und an dessen Südhang sich das besagte Anlageprojekt befindet; angepriesen werden auch nahe Einkaufsmöglichkeiten - die gibt es im angrenzenden Gewerbegebiet tatsächlich wie auch der versprochene großartige Ausblick auf die Koralm durchaus genossen werden kann, sieht man großzügig über das gewerblich industrielle Vorfeld hinweg. Soviel zu Highlight und Luxus bei Wohnungsgrößen zwischen 32 und 64m² mit Terrassen...



Wohnbau als Finanzprodukt

Durch die Null-Zins Politik der Europäischen Notenbank und die Bankenkrise im Jahr 2008 fand eine Verdrängung der traditionellen Anlageformen zugunsten von Immobilien als Anlageform statt. Der österreichische Staat fördert großzügig Anlageformen in Immobilien und trägt so massiv zur Erhitzung des Immobilienmarktes bei. Preissteigerung bei Grundstücken und Immobilien sind die eine Folge, eine weitere ist, dass für ein Anlagemodell Grund und Boden in städtischen Ballungsräumen staatlich gefördert versiegelt über den Bedarf hinaus verbaut wird.

Anlegerwohnung

Zweck einer solchen Wohnung ist nicht die Eigennutzung, sondern die Erzielung von Einnahmen durch Vermietung und die Vermehrung des investierten Kapitals durch die Wertsteigerung der Immobilie. Diese Anlegerform wird vom Staat unterstützt: der Kaufpreis einer Anlegerwohnung ist umsatzsteuerfrei (also günstiger als eine gleichwertige Wohnung zur Eigennutzung), zudem ist es möglich, den Gebäudeanteil der Wohnung jährlich mit 1,5 % abzuschreiben. Die Küche kann als Sonderausstattung mit 10% jährlich abgeschrieben werden.

Ist die Wohnung kreditfinanziert, ergeben sich weitere Steuervorteile für die Eigentümer. Die Kreditzinsen gelten als steuerlich absetzbare Kosten, auch die Kreditnebenkosten. Steuerberater wie Maklergebühren (bei Vermietung) können ebenso von der Steuer abgesetzt werden und mindern so die zu versteuernden Einnahmen aus dem Mietverhältnis. Das alles gilt solange der Eigentümer die Wohnung für einen Zeitraum von 20 Jahren nicht selbst nutzt. Das größte Risiko ist Leerstand. Viele Mieter bleiben nur ein Jahr in der Wohnung; mit jeder Nachvermietung sinken aber der Wert und die Attraktivität der Immobilie. Entweder gibt der Eigentümer mit dem Preis nach oder die Immobilie steht leer.

Die Nachfrage scheint quantitativ zu stagnieren: 2018 wurden mehr als zehn Prozent weniger Immobilien verkauft als im Vorjahr, aber die Immobilien erzielten durchschnittlich sieben Prozent höhere Verkaufspreise.

Immobilienfonds

Das sind Investmentfonds, die nicht in Aktien oder Anleihen, sondern in eine oder mehrere Immobilien investieren. Mit einem Anteil an einem Immobilienfonds werden Anleger Miteigentümer von Einkaufszentren, Bürogebäuden oder Wohnanlagen. Jeder Anleger erhält dabei ein oder mehrere Zertifikate, die seinen Anteil am Fondsvermögen repräsentieren. Bei offenen Immobilienfonds wird das Kapital der Kleinanleger in verschiedene Immobilien investiert, womit die Risikostreuung breiter ist. Spezielle Risiken sind Leerstände und Mietausfälle. Das kann den Kurs beeinflussen, auch wenn Schwankungen bei den Einkünften im Allgemeinen ausgeglichen werden können. In Folge der niedrigen Zinsen bei anderen Anlageformen, werden Immobilienfonds interessanter und teils regelrecht überschwemmt. Es wird für Fondsmanager immer schwieriger, geeignete Objekte zu finden, wobei die weltweit gestiegenen Immobilienpreise dazu beitragen. So werden sowohl Immobilien in Übersee als auch in Europa in B-Lagen gekauft. Das birgt Risiken. Köhlen die Immobilienmärkte irgendwann ab, dann sind die Objekte in schlechteren Lagen als erstes von Leerstand und Mietausfällen betroffen. Es könnte aber auch der Brexit nachhaltige Folgen für manche Immobilienfonds haben, wenn abertausende Büros und Wohnungen durch Absiedlung geräumt werden und leer stehen.

Bauherrenmodell

Das ist eine Anlageform zur Sanierung und Revitalisierung von Altbauten, bei dem der Investor im Zusammenschluss mit anderen Investoren Anteile an einem Altbau erwirbt und von Förderungen, Steuervorteilen und Mieten profitiert.



Hitze und Staub – Auswirkungen des ungezügelter Baubooms

Mit dem Bauboom einher geht ungebremst eine weitere Versiegelung, was gravierende Auswirkungen auf das Klima in der Stadt hat.

Grundstücke werden leergeräumt, Bäume wie Büsche werden gefällt, es wird bis an die Gehsteigkante bzw. Nachbargrenze ausgebaggert, um das Investitionsvolumen durch großzügig geplante Tiefgaragen – die dann zur Vermietung angeboten werden – maximal auszuschöpfen. Da bleibt kaum natürlicher Boden für ausreichende Nachpflanzungen zurück; in wenige Pflanzlöcher werden kleinwüchsige Alibibäume gesetzt, die weder eine Sauerstoffproduktion, Schallreduktion noch Speicherung von Oberflächenwasser gewährleisten oder absichern können. Mangelhafter Grünraum ist also oft die Folge von Nachverdichtung auf dafür zu kleinen Grundstücken im Stadtgebiet. Versiegelte Flächen sind aber deutlich wärmer als Grünland, weil die kühlende Wirkung durch Verdunstung fehlt, wodurch die Hitze-Belastung zusätzlich verstärkt wird.

Österreich ist Europameister im Bodenverbrauch. In keinem anderen Land Europas wird so viel fruchtbarer Boden verbaut und zerstört. Der Baudruck der Investoren auf die Politik ist enorm: Täglich wird eine Fläche von 20 Hektar für Wohnbau und Straßen verbaut und versiegelt, das entspricht etwa 30 Fußballfeldern. Laut Statistik Austria hat seit 2001 die in Österreich verbaute Fläche um 25% zugenommen, während im gleichen Zeitraum die heimische Bevölkerung um 9,1 Prozent anstieg! Eine market Umfrage zeigt, dass dieses Thema für die heimische Bevölkerung ein wichtiges Anliegen ist (die Presse, 14.11.2018).

Einmal durch Versiegelung zerstört, lässt sich ein Boden nicht mehr so einfach „wiederherstellen“. Eine Entsiegelung ist kostspielig und zeitaufwendig: 1 Zentimeter Humus benötigt laut Umweltbundesamt 100 – 200 Jahre. Der ungezügelter Flächenverbrauch führt nicht nur zu einem dauerhaften Verlust biologisch wertvollen Bodens, sondern er wird auch seiner vielfältigen Funktionen beraubt. Aber gerade diese Funktionen wären für eine stark belastete Stadt wie Graz von größter Wichtigkeit:

Böden sind wichtige Wasserspeicher. Durch intensive Bebauung und Versiegelung gehen Wasserspeicher verloren. Hochwasser- und Überschwemmungsschäden nehmen zu, denn 1 Hektar funktioneller Boden kann bis zu 2000 m³ Wasser speichern. Versiegelte Flächen verhindern so die Wasserversickerung und erhöhen das Hochwasserrisiko.

Böden senken den Temperaturanstieg. Nach allen wissenschaftlichen Studien der letzten Jahre ist Österreich – und dabei der Grazer Raum – besonders vom Klimawandel betroffen. Versiegelte Flächen erhöhen die Hitzeeffekte und verändern das Mikroklima negativ. Die Folge sind mehr

Hitzetage pro Jahr und eine große Belastung v.a. für ältere Menschen.

Böden binden Staubpartikel. Mehr verbaute Flächen bringt auch mehr Verkehr. Die Luftverschmutzung in der Feinstaub-Hochburg Graz überschreitet alle Grenzen und erhöht das Krankheitsrisiko und verkürzt die durchschnittliche Lebenserwartung.

Das Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie wird klar verfehlt, denn der heimische Bodenverbrauch liegt noch immer um den Faktor 5 über dem Ziel der österreichischen Bundesregierung aus dem Jahr 2002.



Unsere Forderungen

- **Mehr Gemeindewohnungen und geförderte Wohnungen** als bisher für Graz
- Neue **Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau«** im Raumordnungsgesetz verankern
- **Höhere Qualitätskriterien** analog zum geförderten Wohnbau auch für den frei finanzierten Wohnbau
- **Leerstandserhebung** und Leerstandsdatenbank für Graz und die Steiermark
- **Modell Vorarlberg** zur Weitervermietung leerstehender Objekte für Graz und die Steiermark übernehmen
- **Strikte Einhaltung der im Stadtentwicklungskonzept** normierten Zielsetzungen zur Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Ressourcen, der Beschränkung der Bodenversiegelung, der Sicherung von Innenhöfen, Erhöhung des Baumbestandes und Freihalten der Uferstreifen
- **Überarbeitung des** als Entwurf vorliegenden **Räumlichen Leitbildes** bezüglich einer Beschränkung von zukünftiger Versiegelung, einer Entsiegelung von Nutzflächen (Innenhöfe, Parkplätze, Zufahrtswege, Gehwege in Parkanlagen, Straßenbahngelände und verpflichtender Richtwerte.
- **Überarbeitung** und Aktualisierung der **Sachprogramme für den Grünraum** (1997!) für die freiraumplanerischen Standards
- **Erhaltung** der öffentlichen und in Privatbesitz befindlichen **grünen Inseln** in der Stadt durch Ausweisung im Flächenwidmungsplan, ausreichende Begrünung und Baumpflanzungen entlang der Straßenränder, der Einfahrtsstraßen und der Baugrundstücke
- Anreizsysteme für begrünte Fassaden **und extensiv begrünte Dachflächen**

Quellen

Wohnungsbericht der Stadt Graz, 2016, https://www.graz.at/cms/dokumente/10278454_7763300/5e301db3/Wohnungsbericht_Graz_END.pdf

Graz in Zahlen 2017, http://www1.graz.at/statistik/Graz_in_Zahlen/GIZ_2017.pdf

Graz, Zahlen und Fakten 2019, https://www.graz.at/cms/beitrag/10034466/7772565/Zahlen_Fakten_Bevölkerung_Bezirke_Wirtschaft.html

Wohnbauförderung Steiermark, <http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12121130/113383956/>

Rasanter Wohnungsbau in Österreich: Bau-boom und seine Folgen, immoverkauf 24, Trends von Kathleen Dornberger 28.08.2018, <https://www.immoverkauf24.at/services/news/rasanter-wohnungsbau-in-oesterreich-bau-boom-und-seine-folgen/>

EIMX - der Erschwinglichkeitsindex, <https://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2018/27-02-2018-Erschwinglichkeitsindex.html>

Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, <http://www.iibw.at/index.php/de-de/>

Wolfgang Amman und Klaus Lugger, Österreichisches Wohn - Handbuch 2016 http://iibw.at/documents/2016%20Amann_Lugger%20%C3%96sterreichisches%20Wohnhandbuch.pdf

Kampf gegen den Leerstand, <https://www.gewinn.com/immobilien/immobilien-news/artikel/kampf-gegen-leerstand-vermieten-ohne-risiko/>

Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg, https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/endbericht_wohnungsleerstand_final.pdf

Leerstandsstudie Vorarlberg, <https://www.vev.or.at/veranstaltungen/veranstaltungen-detail/vorarlberger-eigentuemervereinigung-praesentiert-ergebnisse-der-leerstandstudie>

Alle Daten und Statistiken, die im Bericht erwähnt oder zitiert werden, beziehen sich immer auf die letztverfügbaren und veröffentlichten Daten

WEIL UNS NICHT EGAL IST, WAS AUS UNSERER STADT WIRD!

WER SIND WIR?

Eine zivilgesellschaftlich engagierte Gruppe von Grazern und Grazerinnen, die von keiner Partei oder Organisation unterstützt wird.

Kontakt: info@unverwechselbaresgraz.at
www.unverwechselbaresgraz.at

WAS WOLLEN WIR?

Als Unesco Welterbe, City of Design und Stadt der Menschenrechte soll Graz sein historisches Erbe in und außerhalb der Altstadt in Würde erhalten und Neues mit hoher Qualität schaffen und einfügen. Eine qualitätsvolle Gestaltung des Lebensraumes schafft Wohlbefinden für BewohnerInnen und BesucherInnen.

- Änderungen von überzogenen Baugesetzen, die bislang einseitig die Investoren begünstigen und die Nachbarrechte reduzieren, den Wohnraum für viele BürgerInnen unerschwinglich teuer und das Erhalten von alten Gebäuden fast unmöglich machen.
- Nachverdichtungen durch das Verbauen von Innenhöfen ist ebenso Einhalt zu gebieten, wie überdimensionierten Ausbauten von Dachgeschossen und von überzogenen Investitionsprojekten. Der Stadtraum verfügt über ausreichend Baulücken und nicht genutztes Bauland, wo sozial und ästhetisch verträglich gebaut werden kann.
- Erhaltung von Parkanlagen, Gärten und Vorgärten sowie Erhaltung von das Stadtbild prägenden Gebäuden. Bausünden der Vergangenheit dürfen nicht Anlass dafür sein, historisch gewachsene Ensembles und Grünflächen vollständig zu opfern.
- Der Entscheidungswillkür der politisch Verantwortlichen ist in Anbetracht des großen Investitionsdruckes Einhalt zu gebieten.

WAS KÖNNEN SIE FÜR UNS TUN?

Nur wenn viele BürgerInnen diesen Anliegen Gehör verschaffen kann etwas bewirkt werden. Bitte Unterschreiben Sie auf der Unterschriftenliste (Print oder Internet). Bitte leiten Sie diese weiter und verbreiten sie in Ihrem Bekanntenkreis.

Arbeiten Sie mit, indem Sie uns helfen bei der Erstellung von Dokumentation und bei der Verbreitung der Informationen.

Kommen Sie zu unseren Treffen.

Spenden Sie - wir haben ein Vereinskonto zur Abrechnung von Sachkosten - arbeiten aber ausschließlich ehrenamtlich.

Posten Sie Beiträge in unserer Facebook Gruppe „Unverwechselbares Graz“

Entwickeln Sie eigene Ideen, wie man diesen Anliegen vermehrt Gehör verschaffen kann...

Unterstützen Sie uns finanziell: Konto IBAN: AT28 1420 0200 1094 2684, BIG: EASYATW1