

# Bau- stopp jetzt!

CEZ

15. November 2020

INITIATIVE FÜR EIN UNVERWECHSELBARES GRAZ



## Es reicht.

In den vergangenen Jahren wurde auf Teufel komm raus gebaut, immer mit der Rechtfertigung des Bevölkerungszuwachses. Nun aber stellt sich heraus, dass viel zu viele Wohnungen gebaut wurden und weit weniger Menschen nach Graz zugezogen sind. Nicht genug damit, weitere 10.000 Wohnungen sollen laut Zeitungsberichten noch in der Pipeline sein.

Jahrelang wurde seitens der Stadtregerenden dem Bau-boom gehuldigt, der Bürgermeister drückte wiederholt seine Freude über den Himmel voller Baukränen aus und interpretierte es ausschließlich als positive Entwicklung und als Indiz für Wachstum und Fortschritt. Aber der Bau-boom bringt nicht nur ein zu viel an Wohnungen, sprich Leerstand, sondern auch massive Umweltbelastung, Bodenversiegelung – und damit einhergehend die Zerstörung des Grünraums. Dazu kommt, dass mit Baukränen und Wohntürmen auch Grundstückspreise, Baukosten und Kosten fürs Wohnen in schwindelerregende Höhen steigen. Das kommt auch daher, dass diese Verbauungen kaum etwas mit Wohnen im ursprünglichen Sinn zu tun hat. Die meisten Immobilienprojekte sind Finanzprodukte, die dazu dienen, Geld möglichst gewinnbringend anzulegen. Die Folgekosten dieser Vergeudung von Grund und Boden werden am Ende des Tages alle Steuerzahler\*innen tragen müssen.

Immer mehr Gemeinden in Österreich wollen dem allgemein vorherrschenden Bebauungsdruck von Seiten ge-

werblicher Bauträger und Investoren mit zeitlich befristeten Bausperren etwas entgegensetzen; Eisenstadt z.B. hat angesichts des steigenden Baubooms jüngst die Notbremse gezogen. Die Bausperre gilt zwei Jahre für Bauprojekte mit Ausnahme von Einfamilienhäusern. In der Zeit soll ein flächendeckender Bebauungsplan unter Mitwirkung der Bevölkerung erstellt werden, der festlegt, was, wo und wie gebaut wird.

Es ist höchste Zeit, auch in Graz die Bremse zu ziehen und dem Druck der Investoren etwas entgegen zu setzen – eine Bausperre! In dieser Zeit soll der Leerstand und der tatsächliche Wohnungsbedarf erhoben und die Raumplanung mit einer ökologisch und sozial nachhaltigen Ziel-ausrichtung überarbeitet werden.

Mit dieser Broschüre (wie bereits mit den bisherigen Broschüren zu ähnlichen Themen) wollen wir das Problem, dass Wohnen zur Massenware geworden ist, und unsere Lebensräume und die Qualitäten der Stadt den Interessen der Investoren geopfert werden, aufgreifen und die längst fällige Diskussion über bedarfsbezogenes und qualitätsvolles Wohnen in Graz aufs Neue anstoßen.

Wir hoffen auf viel positive Resonanz und Beiträge aus der Zivilbevölkerung und ein Echo von den Verantwortlichen der Stadt!

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

Stichtag	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020
<b>Bevölkerung</b>				
Hauptwohnsitz Anzahl der Personen	286.686	289.440	292.269	294.630
Nebenwohnsitz	33.901		35.684	36.408
Ohne Wohnsitz gemeldet			323	321
Gesamt anwesende Bevölkerung	320.587	325.021	328.276	331.359
<b>Zuwachs</b>	<b>+ 5.123</b>	<b>+ 4.434</b>	<b>+ 3.255</b>	<b>+ 3.083</b>
<b>Wohnungen</b>				
Anzahl der Wohnungen	181.361	187.028	192.837	198.688
<b>Zuwachs</b>	<b>+ 5.347</b>	<b>+ 5.667</b>	<b>+ 5.809</b>	<b>+ 5.851*)</b>

\*) von 1.1.2020 bis 1.7.2020 eine weitere Steigerung um 3.304 auf 201.992 Wohnungen

Quelle: Graz in Zahlen, Statistiken der Landeshauptstadt

## Genug ist genug

Die Geschichte der wachsenden Stadt und des steigenden Wohnraumbedarfs stimmt so nicht mehr. Immer mehr Zeitungen berichten darüber, dass mehr Wohnungen gebaut als eigentlich gebraucht werden. Mit Blick auf die Statistik der Stadt Graz zeigt sich, dass wir schon seit gut zwei Jahren ein Überangebot an Wohnungen haben.

2020 leben 295.000 Menschen<sup>1</sup> ständig in Graz; mit jenen, die sich nur zeitweilig (Nebenwohnsitze) hier aufhalten sind es 331.000. Der jährliche Zuwachs ist seit zwei Jahren mit ca. 3.000 Personen rückläufig.

Demgegenüber steigt die Zahl der Wohnungen in Graz stetig an, jährlich kommen mehr als 5.000 dazu. So verfügt Graz im heurigen Jahr bereits über mehr als 200.000 Wohnungen! Laut Landesstatistik beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Steiermark 1,99 Personen. Das sind gut 40.000 Wohnungen mehr als zum Wohnen gebraucht werden. Dazu kommt, dass derzeit rund 10.000 Wohnungen in Planung bzw. im Verfahren für eine Baubewilligung sind; davon rund 6.500 Wohneinheiten allein in den neuen Stadtvierteln Reininghaus und Waagner-Biro!

So bestätigen auch Vertreter der Immobilienbranche: „Ähnlich wie in Wien übersteigt auch in der Steiermark das Angebot von Bauräger-Wohneinheiten die prognostizierte Haushaltsentwicklung“, so Immobilien-Fachgruppenobmann Gerald Gollenz in der Kleinen Zeitung (12.10.2020); und Experten von explorial (Baurägerdatenbank) bekräftigen: Gemäß der prognostizierten Haushaltsentwicklung werden jährlich zwischen 1.500 und 2.000 Wohnungen gebraucht – gebaut werden aber jährlich weit mehr als 5.000!



# Spekulation statt Wohnen

Und es wird weiter gebaut: Ein Blick in die Internetseiten nur einiger der bekanntesten gewerblichen Bauträger in Graz zeigt ein Volumen von mehr als 5.000 neuen Wohnungen in Vorbereitung (!) – dazu zählen nicht jene Projekte, die bereits im Bau sind. Wie der „Grazer“ am 11.10.2020 berichtete, seien noch mehr als 10.000 Wohnungen in der Pipeline.

## Warum also wird immer weiter gebaut?

Das liegt vor allem daran, dass Wohnraum zum Spekulations- und Investitionsprodukt wurde. Weil es auf der Bank kaum Zinsen für Geldeinlagen gibt, suchen Anleger neue Investitionsmöglichkeiten mit hohen Renditen – und die gibt es am Immobilienmarkt. Es ist eine Flucht ins Betongold. Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen spricht in diesem Zusammenhang von einem „**irrwitzigen freifinanzierten Bauboom in Städten wie Wien und Graz**“. Begünstigt wird das in Österreich noch durch den Steuervorteil für Anlegerwohnungen: Die Anleger können Kreditzinsen und Kosten für den Wohnungserhalt bei der Bemessung ihrer Einkommenssteuer geltend machen. Zusätzlich ist der Erwerb/Kauf einer Anlagewohnung befreit von der Mehrwertsteuer – alles Kosten, die von allen Steuerzahler\*innen getragen werden.....

Mehr und mehr sind es aber Fonds und international tätige Investor\*innen, die hier auf Jagd nach Rendite gehen. Dabei geht es nicht um die Schaffung von leistbarem Wohnraum oder bedarfsgerechten Wohnformen, sondern ausschließlich um (vermeintlich) langfristig attraktive Renditen. Das lässt sich sogar ohne Vermietung erzielen, wenn die Bodenpreise entsprechend steigen – und dafür sorgt eben der anhaltende Bauboom, durch den der Preis für das immer knapper werdende Bauland in die Höhe getrieben wird. So lässt die Spekulation am Immobilienmarkt nicht nur die Preise explodieren, sondern ist auch im besonderen Maß für den überschießenden Bauboom verantwortlich.

Mit einem Blick auf die investorenfreundlichen Bau- und Raumordnungsgesetze in der Steiermark verwundert es auch nicht, wenn heimische Medien berichten, dass sich der Grazer Wohnimmobilienmarkt neben Wien als zweites wichtiges Investmentziel in Österreich etabliert hat und Immobilienfonds zunehmend auf Neubauten in Graz setzen. Der hohe Anteil an Eigentumswohnungen hierorts ist auch ein Zeichen dafür, dass vor allem *große Immobilienfonds* Interesse am Standort Graz haben.

Zudem setzt der anhaltende Bauboom offensichtlich auch die Regeln des Marktes außer Kraft. Wenn mehr gebaut wird, sollten Wohnungen eigentlich günstiger werden. Wie aber die steigenden Kosten am Wohnungsmarkt zeigen, ist eher das Gegenteil der Fall: Je mehr gebaut wird, desto teurer wird der Grund und Boden – und damit auch das

Wohnen. Ein wichtiger Grund dafür ist der zunehmende Leerstand. Attraktive Renditen lassen sich auch ohne Vermietung erzielen, solange die Bodenpreise entsprechend steigen. Und dafür sorgt eben der anhaltende Bauboom, durch den der Preis für das immer knapper werdende Bauland in die Höhe getrieben wird. Leere Wohnungen sind kein großes Problem für (internationale) Investoren, sehr wohl aber für wohnungssuchende Grazer\*innen. Leerstand ist zudem die verschwenderischste Nutzung des immer knapper werdenden Bodens – und konterkariert das städtebauliche Ziel einer maßvollen Verdichtung.

Durch Spekulation und exorbitante Grundstückspreise und Wohnkosten wird es für Grazer\*innen (insbesondere Junge) immer schwieriger, eigenen Wohnraum zu schaffen.



# Die Folgen der Spekulation:

## Teures Wohnen

Das Wohnen in Österreich wird immer teurer, die Menschen können sich oft das Wohnen nicht mehr leisten. Auch in Graz haben sich die Quadratmeterpreise einer Wohnung in 10 Jahren um ein Drittel erhöht. Mittlerweile müssen 30–40 % des Einkommens für's Wohnen aufgebracht werden. Schon der Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016 weist darauf hin, dass sich immer weniger Menschen am freien Wohnungsmarkt ausreichend wohnversorgen können; gesucht wird also leistbarer Wohnraum, denn tatsächlich steigen die Preise fürs Wohnen deutlich stärker als das Einkommen.



Der Wohnungsneubau hat sich von der Wohnbauförderung – also dem sozialen Wohnbau – längst entkoppelt. Jahrelang lag die Dotierung der Wohnbauförderung österreichweit bei 3 Milliarden Euro. Seit einigen Jahren ist der Betrag rückläufig, 2020 werden dem Trend folgend erstmals weniger als 2 Milliarden Euro für die Wohnbauförderung ausgegeben. Diesen Rückgang der Wohnbauförderung hält Wohnbauforscher Amann für alarmierend, weil damit auch wichtige Lenkungseffekte hinsichtlich Wohnbaukosten bzw. Preise, Flächenverbrauch und Energieeffizienz verloren gehen.

Dasselbe Bild zeichnet sich in der Steiermark ab: Laut Statistik Steiermark wurden 2006 noch insgesamt fast 10.000 Wohneinheiten mittels Wohnbauförderung errichtet, dafür wurden mehr als 350 Mio. Fördermittel bereitgestellt. 2019 sind es nur mehr 3.000 Wohneinheiten, für die 100 Mio. Fördermittel verfügbar waren. Kein Wunder, dass gewerbliche Bauträger und Investoren auf einen Anteil von fast drei Viertel am Wohnungsmarkt kommen, Gemeinnützige Wohnbauträger aber nur mehr auf 28 Prozent.

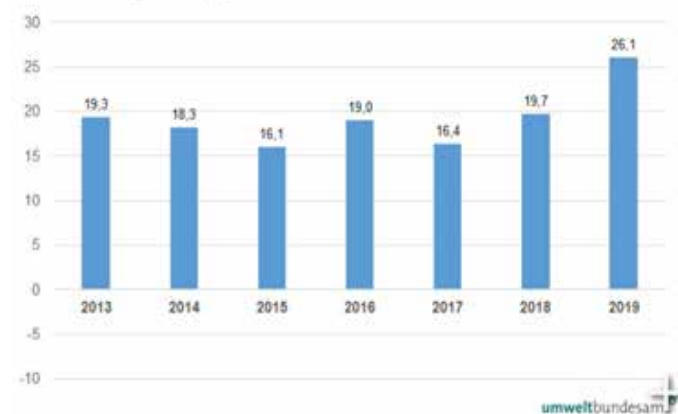
## Zugepflastert

Die Weltnaturschutzunion IUCN hat erst kürzlich einen Aufruf gestartet, dass die biologische Vielfalt weltweit in Gefahr ist. Für Österreich gilt die Alarmstufe Rot. Wir sind europaweit mit Kroatien das Schlusslicht. Die natürlichen Lebensräume zahlreicher Insekten, Amphibien, Vögel und Wildtiere wie auch vieler Pflanzenarten gehen rapide verloren. Einer der Hauptgründe ist das Betonfieber – kein anderes Land in Europa hat derartig viel an Boden zugepflastert wie Österreich!

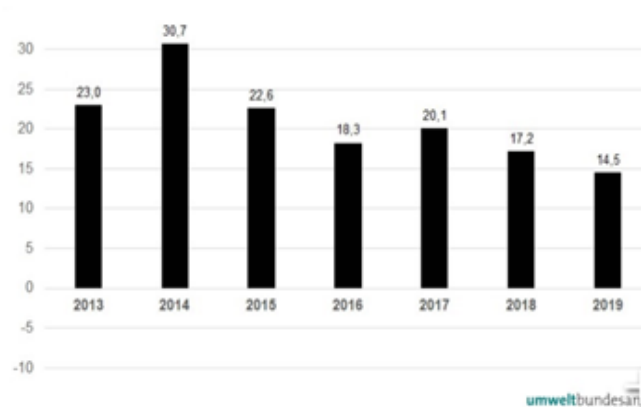
*Der tägliche Bodenverbrauch* in Österreich liegt 2020 bei rund 13 Hektar, das entspricht 20 Fußballfeldern. Das Ziel aber wäre laut Regierungsplan maximal 2,5 Hektar (4 Fußballfelder). Die Steiermark liegt bei der Flächeninanspruchnahme in den letzten drei Jahren im Spitzenfeld (Umweltbundesamt 2020). Den größten Anteil an Versiegelung nehmen dabei seit gut zwei Jahren Bau- und Betriebsflächen ein; wobei vor allem die Bauflächen in den letzten beiden Jahren exorbitant gestiegen sind, während die Betriebsflächen einen leichten Rückgang erleben:

Es ist der Bauwut, angeheizt durch Spekulation, zu verdanken, dass unsere Böden und die natürliche Lebensumwelt mehr und mehr zerstört werden.

Jährlicher Zuwachs des Bodenverbrauchs nach Sektoren  
Bauflächen [km<sup>2</sup> / Jahr]



Jährlicher Zuwachs des Bodenverbrauchs nach Sektoren:  
Betriebsflächen [km<sup>2</sup> / Jahr]





## Grünflächenfraß

Der Verlust an Grünflächen ist mittlerweile dramatisch. Wo einmal Einfamilienhäuser mit Gärten standen, wachsen jetzt mehrgeschossige Blöcke aus dem Boden, vom einstigen Garten keine Spur. Der Flächenwidmungsplan erlaubt auch die Bebauung von hinter Wohnhäusern und Villen liegenden Grünflächen, die einst als Gärten zur grünen Lunge von Graz beigetragen haben. Immer mehr dringen Investoren in einst grüne Villenvierteln und in den unmittelbaren Grüngürtel von Graz vor. Denn alle diese lose verbauten Flächen (Villen und kleine Einfamilienhäuser) sind *als Bauland ausgewiesen!* Der Bauboom macht davor nicht halt.

Dazu kommt noch die tägliche Zerstörung von Grünraum durch Bauvorhaben. Der Einfachheit halber werden Baugrundstücke als erster Schritt von allem Grün frei geräumt, d.h. alles was dort wächst und blüht wird plattgemacht.

Auf einer solchen freigeräumten Fläche lässt sich leichter mit schweren Baumaschinen arbeiten. Nachpflanzungen reichen nie an das heran, was niedergemacht wurde. Statt blühender Wiesen gibt es pflegeleichte gepflasterte Flächen und schmale Rasenstreifen; statt großer Bäume zurechtgestutzte Alibibäumchen.

Durch den Flächenwidmungsplan 2017 wurden große Gartenflächen, die bislang als Freiland ausgewiesen waren, zu Bauland, wie z.B. Garten der Villa Neumann (Heinrichstraße/Rosenhaingasse), der Park der Villa Lapp (Lindweg 33), der Park des Schlosses Oberandritz, große Grünflächen unterhalb von St. Martin u.a.m.

*Im Zeitraum von 2003 bis 2016 gingen durch Umwidmungen von Freiland in Bauland rund 36 ha Freifläche verloren,*

das ist mehr als Stadtpark (22 ha), Augarten (7,5 ha) und Volksgarten (4,6 ha) zusammen!



# Verstädterung versus Urbanisierung

*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.*

(Aus dem Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016)

Das war der durchaus zutreffende Befund im Jahr 2016.

2017 beschließt der Grazer Gemeinderat den Flächenwidmungsplan, der in vielen Bereichen der Stadt eine Erhöhung der Bebauungsdichte vorsieht, zudem Nutzungsumwidmungen von Gebieten, um so eine dichtere Bebauung zu ermöglichen und einen Verlust von Grünraum durch Umwidmungen in Bauland ohne adäquaten Ersatz. Außerdem liegt dem Flächenwidmungsplan kein zukunftsorientiertes Verkehrskonzept zugrunde, das den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und den von Fuß- und Radwegen als Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen vorsieht.

2018 beschließt der Grazer Gemeinderat eine Klimawandelanpassungsstrategie – Aktionsplan 2022; enthalten ist ein Bündel von Maßnahmen als Antwort auf die mannigfaltigen Herausforderungen im Städtebau in Zeiten des Klimawandels. Diese Maßnahmen haben aber nur empfehlenden Charakter und werden in der täglichen Praxis bei Entscheidungen über Bebauungspläne und Baubescheide ignoriert. Die Empfehlungen fließen auch nicht in das Räumliche Leitbild ein, noch wird in Erwägung gezogen, den Flächenwidmungsplan entsprechend diesen klimarelevanten Maßnahmen zu adaptieren.

2019 beschließt der Grazer Gemeinderat das Räumliche Leitbild, das überhaupt keine verbindlichen klimarelevanten baulichen Vorgaben macht, wie etwa Stopp bzw. Begrenzung der Versiegelung, Begrünung von Straßenzügen (damit einhergehend Abrücken der Bebauung vom Gehsteigrand), mehr Grünraum pro Bauplatz, usw.

Der Grazer Gemeinderat hat also entgegen dem Wohnungsbericht 2016 und den Beschlüssen zum Klimawandel-Aktionsplan mit den Beschlüssen zur Raumordnung sehr investorenfreundlich Pflöcke eingeschlagen und damit dem Wildwuchs (Siedlungskonglomerat), dem Verlust

von Grünraum und der weiteren Versiegelung Tür und Tor geöffnet – Verdichtung ist das Zauberwort.

Aus städtebaulicher Sicht ist Verdichtung aber kein Selbstzweck, denn es können damit unterschiedliche Ziele verfolgt werden. Wenn Stadträume bloß vollgestopft und (über)verdichtet werden, verkehren sich Vorteile rasch in Nachteile. Das ist auch nicht im langfristigen Interesse von Investoren, denn die Qualität des Wohnumfelds hat immer größeren Einfluss auf die Vermietungschancen und die zu erzielende Miete. Das hat nicht zuletzt die aktuelle Pandemie klar aufgezeigt und bereits zu entsprechenden Reaktionen auf dem Wohnungsmarkt geführt. Wohnen im Umland der Stadt wird wieder attraktiver und es werden jene Wohnlagen bevorzugt, die Grün- und Freiflächen entweder auf dem Wohnareal selber oder in unmittelbarer Nähe anbieten.





## Massenware Wohnen

*Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen.*

Eine Wohnung bildet die räumliche Hülle und Basis für die individuelle Existenz – den Ausgangspunkt für die täglichen Aktivitäten (Ausbildung, Beruf und Freizeit) und das Ziel für die Rückkehr – und sie sollte Schutz und Identifizierung mit dem Ort (Wohnzufriedenheit) bieten.

Je mehr Qualitäten eine Wohnung aufweist, wie eine gute Orientierung und Besonnung, ein attraktives Wohnumfeld mit Grünflächen, zugeordnete Freiräume, kinder- und familiengerechte Dimension, soziale und verkehrliche Infrastruktur, die Möglichkeit der Mitgestaltung, etc., umso höher wird die Zufriedenheit und Identifizierung mit der Gesamtsituation. Negative Einflüsse, wie Lärm, mangelnde Besonnung, Einblicke, räumliche Enge, sozialer Druck, etc. sollen jedenfalls vermieden werden.

Eine Vielzahl an Projekten, die gegenwärtig in Bau oder Planung sind, orientiert sich allerdings nicht an diesen Qualitätsmerkmalen. Es geht hauptsächlich um Quantitäten, die maximale Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten (Recht auf Ausnutzung der maximalen Bebauungsdichte!), möglichst viele (kleine) Wohneinheiten, hohe Gebäude und weniger um die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner\*innen, familien- und kindergerechte Konzepte und das Bemühen um städtebauliche und architektonische Qualitäten.

In der Gesamthaltung erinnert diese Entwicklung an die Sechziger- und frühen Siebzigerjahre, als in Graz ohne Rücksicht auf den Bestand an beliebigen Orten Verdichtungen und eine Vielzahl an Hochhäusern entstanden (weitere 50 waren noch baubewilligt, konnten aber durch Verlust der Förderungen nicht mehr realisiert werden!).

Diese deutlich spürbaren Verschlechterungen unseres Lebensraumes durch Abriss von charakteristischen Altbauten, Verlust an Grünflächen und Bäumen sowie die mangelnde städtebauliche Integration von in den Dimensionen überbordenden Neubauten, erzeugen in der

*Bevölkerung ein Gefühl der Ohnmacht, sich gegen die dominante „Baulobby“ wirkungsvoll wehren zu können. Immer deutlicher wird die Kluft zwischen den euphorischen Ankündigungen von Projekten, den vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätzen, Planungszielen, Verordnungen etc. und den tatsächlichen Veränderungen im Stadtraum.*

Diese dynamische Entwicklung führt zwangsläufig zu einer Reduktion städtebaulicher Qualitäten und löst eine nicht zu übersehende Frustration in der Bevölkerung aus (siehe auch die vermehrten kritischen Berichte und Postings in den Medien). Demokratiepessimismus ist das äußerst bedenklich, weil die dadurch vermehrte Unzufriedenheit mit den verantwortlichen Politikern eine Reaktion erwarten lässt.

Die vermehrte Wohnbautätigkeit dient immer weniger zur Deckung eines konkreten Wohnungsbedarfes der Bevölkerung. Wohnungen mutierten zu einem Finanzprodukt, das international gehandelt und dort eingesetzt wird, wo die höchsten Renditen zu erwarten sind. Es werden daher immer häufiger Wohnanlagen gebaut, für die es noch keine tatsächlichen Interessenten gibt und die deshalb auch nicht an der Gestaltung des Objektes und des Wohnumfeldes mitwirken können. Es findet quasi eine Entkoppelung von direkten Wohnansprüchen – solche auf eine freie Wahl des Wohnortes, eine qualitätsvolle städtebauliche Gestaltung des äußeren Lebensbereiches und einer bedürfnisorientierten Prägung der Wohnung, die erst eine Identifizierung mit dem Ort ermöglichen – und dem Wohnungsmarkt statt. Dies unterstützt eine starke Fluktuation und verhindert eine soziale Integration. Viele wissenschaftliche Untersuchungen aus den Siebzigerjahren zeigen die daraus resultierenden sozialen Probleme auf.

Bei einem Rundgang durch die „smart-city“ in der Waagner-Biro-Straße und am Reininghausgelände wirkt die städtebauliche und architektonische Gestaltung der Projekte wenig überzeugend.

*Wer möchte dort als Kind aufwachsen?*





# Unsere Forderungen:

**Es dürfen keine weiteren Anlegerwohnbauten errichtet werden, wenn kein konkreter Wohnungsbedarf besteht:**

- *Bausperre und Moratorium zur Erhebung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs*
- *Beschluss eines Sachprogramms Wohnbau mit dem Fokus auf leistbarem Wohnen und Wohnqualität*

**Rasche Datenerhebung über den Wohnungsmarkt:**

- *Bevölkerungsentwicklung*
- *Datenbank der bewilligten Projekte und in Planung befindlicher Vorhaben und Leerstandsdatenbank*
- *Analyse des Wohnungsmarktes – geförderter und frei finanziierter Wohnbau, Anlegerwohnbau/Investorenprojekte*

**Revision der Raumordnungspläne:**

- *Anpassung des Stadtentwicklungskonzeptes, des Räumlichen Leitbildes, des Flächenwidmungsplans und der Bebauungspläne an den tatsächlichen Wohnbedarf (auf Basis der Bevölkerungsentwicklung)*
- *Anpassung an die vom Gemeinderat beschlossenen Maßnahmen der Klimawandelstrategie – Aktionsplan 2022*
- *Verankerung einer neuen Baugebietskategorie »Gebiete für geförderten Wohnbau« im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz*

**Neuausrichtung des Wohnungsmarktes:**

- *Deutliche Steigerung der Anzahl von geförderten Wohnungen und Gemeindewohnungen*
- *Höhere Qualitätskriterien analog zum geförderten Wohnbau auch für den frei finanzierten Wohnbau*
- *Anstelle von Masse mehr Qualität der Wohnungen und einer kinder- und familiengerechten Gestaltung des Wohnumfeldes als Entwicklungsziel*



KS GROUP insula

## Smart City - Parkview Living

...the smart way of living

**klimaschonend wohnen**

- 25 Eigentumswohnungen von 52 m<sup>2</sup> bis 94 m<sup>2</sup>
- 2- bis 4-Zimmer-Varianten
- Hochwertige Ausstattung
- Große Balkone oder Terrassen mit Eigengärten
- Fußbodenheizung
- Revolver-Fächenschaltung
- Für Anzeigen: Vorkaufvertrag
- HWB: 23,7 kWh/m<sup>2</sup>a, NEE: 0,822 (Klasse A)

Beratung und Verkauf:

**T +43 5 0100 - 26400**  
**graz@sreal.at**

**REAL**  
 Immobilien

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

**FORTUNA**  
 IMMOBILIEN

**AIRA**  
 ARCHITECTURE GROUP

HIER ENTSTEHEN: 32 moderne Terrassen-Wohnungen, 33 bis 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Top-Ausstattung, Fertigstellung Frühjahr 2021 - PROVISIONSFREI

**Infos: 0316 / 712 777**  
**www.Fortunaimmobilien.at**



Überall in Graz wird gebaut aber niemand scheint zu wissen wie viele Projekte gerade in der Pipeline sind.

## Wie viele Wohneinheiten sind in Vorbereitung, in Planung oder im Bau?

Da keine offiziellen Zahlen zugänglich sind, wurde über die Homepages der größten Bauträger recherchiert, welche Projekte in Vorbereitung, in Planung oder im Bau sind.

### Tonweber 1.194

Graz, Etrichgasse	43
Wohnen am Tiergarten	90
Im weißen Löwen, Petersgasse	28
Parkside ORF Park, Marburgerstr.	83
Jugendstil & Design, Eckertsraße	11
Stadt Leben am Wasser, Ruckerlbergg.	6
Blue Bird, Körblergasse	18
Grazer Licht Gärten, Herrgottwiesg.	72
Central Park Graz, Glacisstraße	48
Elisabeth Tower, Elisabethnergasse	126
Villa beim Schloss Eggenberg	12
Im Kaisergarten, Puchstraße	52
Murhof Living, Puchstraße	9
Blüten Allee Burenstraße,	8
Wohnen im Villengarten St. Peter	60
Wohnen an der Mur, Liebenau	36
Wohnen am FH Campus	37
Alles ums Eck, Ägydigasse	20
Urban Living Graz Lend, Zeillerg.	12
Lend is Trend, Neubaugasse	25
Wohnen beim Kunsthaus	42
Wohnen im Park Eibachg. Liebenau	172
White House Straßgangerstraße	30
Wohnen bei der Universität, Sandg.	6
Smart Investment, Reininghausstr.	37
City View Plüddemanngasse	20
City Live, Petersgasse	18
Fernblick in St. Peter, Petersbergenstr.	20
Lorenz Hof, Lorenz Vest Weg	18
An der Universität, Fr,- Kaulbachstr.	15
Schloss St. Martin	16
König Arthur, Arthur Marchgasse	14

### Immola 302

Twin House, Robert Stolzgasse	14
Home Lend, Neubaugasse	265
Haus im Glück, Hans Auergasse	12
Silent Living, Mariatrosterstraße	11
Das Johann, Seiersberg	62

### Haring Group 141

Green Paradise, Straßgangerstraße	141
-----------------------------------	-----

### Kohlbacher 86

Andritz, Prohaskagasse	33
------------------------	----

Petrifelderstraße	10
Puntigam, Gmeinstraße	43
und zusätzlich in Vorbereitung	
Puntigam, Gmeinstraße 3. BA	?
Liebenau, Kloiberweg	?
Liebenau, Neufeldweg	?
St.Peter, Toni-Schruf-Weg	?

### ÖWG

Starhembergasse 2.BA	101
Plüddemanngasse 27	40
Liebenauer Hauptstraße 246	15
Hafnerstraße 215	113
Sternäckerweg 52	105

### BK Immo

Hubert Hoffmann Ring	27
Stiftingtalstraße	22
Neufeldweg	29
Straßgangerstraße	11

### Venta

Stadtflair, Jakomini	29
M173 Jakomini	7
Lebensart St. Peter	23
Graz Eggenberg Allee 10	113

### Mag Maier

Sandgasse	51
-----------	----

### BeWo

Kehlberg	9
Ries	18
Hilmteich	17
Rechbauerstraße	48

Zusätzlich in Vorbereitung:  
Eggenberg, Eckertstraße  
Stiftingbach

### GWS

Lendpark	282
Herrgottwiesgasse	31
Heinrichstraße	22
Mariatrosterstraße	29
Plüddemanngasse	13
Andritz, Pfeifferhofweg	22
St. Peter, Messendorfberg	13
Waltendorf, Burgfriedweg	22
Karlauerstraße in Vorbereitung	?

### Chronos

Franz Pratterstraße 5	12
Waltendorfer Gürtel 15	28
Merangasse 55a	52
Bienengasse 14a	33
Johann-Michal-Steffen Weg	18
Korösisstraße 60 1	5
Ruthardweg	70
Algersdorferstraße 50	15

zusätzlich in Vorbereitung:	
Leonhardstraße 29 und 61	?
Kalvarienbergstraße 22	?
Heinrich Caspar Gasse 25b	?

### Wegraz 70

Ankerstraße	70
-------------	----

### 374 FÖL Liegenschaftsentw. GmbH 48

Fölling	48
---------	----

### IMK-Immo Konrad GmbH 41

König Franz	41
-------------	----

### NHD 449

Graz-Gries – Rankencity	260
Landscape, Zeillergasse	24
Westlicht, Am Anger, Andritz	6
Schlossblick, Lustbühel	9
Seidenhofstraße, Eggenberg	4
Mariatrosterstraße	30
Stiftingtalstraße	20
Rotmoosweg, Andritz	11
Statteggerstraße	20
Johann Haidenstraße	5
Hochsteingasse	0
Andritzer Reichsstraße	50

### C&P Immobilien 1.162

St.Peter Hauptstraße 183	50
Quartier 4, Straßgang	600
Gate 17, Triesterstraße 3.BA	512

### Gesamt 6.111

Dazu kommen die beiden Großprojekte:

**Smart City ca. 1.300**

**Reininghaus ca. 5.200**

**Das ergibt 12.611**

Wohnungen in den nächsten zwei bis drei Jahren – und das mit einem 2020 schon vorhandenen Überhang von fast 50.000 Wohnungen! Insgesamt haben wir somit mehr als 60.000 Wohnung zu viel.

## Was wird mit all den leeren Wohnungen passieren?

Recherche 20. Okt. - 10. Nov. 2020, selbstverständlich kann diese Liste nicht vollständig sein. Man beachte auch die klingenden Namen!

# 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](mailto:info@unverwechselbaresgraz.at)  
[www.unverwechselbaresgraz.at](http://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:  
[www.facebook.com/groups/unverwechselbaresgraz](http://www.facebook.com/groups/unverwechselbaresgraz)

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