

# Der Wohnimmobilienmarkt der Landeshauptstadt Graz – eine Perspektive für die kommenden fünf Jahre

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
Magister Alexander Bosak, MRICS, MBA

Christopher Pongratz BSc.

00630428

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **CHRISTOPHER PONGRATZ BSC.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DER WOHNIMMOBILIENMARKT DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ – EINE PERSPEKTIVE FÜR DIE KOMMENDEN FÜNF JAHRE", 81 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 04.11.2020



Unterschrift

## *KURZFASSUNG*

Es ist davon auszugehen, dass sich die Immobiliensituation in Graz auf Grund der demografischen Entwicklung und der Marktentwicklung im Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre signifikant verändern wird. Daraus resultiert ein grundlegendes Interesse sowohl für ortsansässige Unternehmen als auch für externe Investoren diese Entwicklung des Wohnungsimmobiliemarktes der Landeshauptstadt nachzuvollziehen. Hierauf wird ganz bewusst der Fokus vorliegender Masterarbeit gelegt. Diese befasst sich mit der Entwicklung des Wohnimmobiliemarktes der Landeshauptstadt Graz, betrachtet auf die nächsten fünf Jahre. Im Zuge der vorliegenden Thesis wurden statistische Daten, wie Bevölkerung, Wohnungsbestand, Bevölkerungswachstum und verfügbares Jahreshaushaltseinkommen erhoben, welche im weiteren Verlauf mit empirisch erhobenen Daten kontrastiv dargestellt wurden. Selbige empirische Daten wurden mittels eigens konzipierter Umfrage nach Nienhüser/Krins (2005) erhoben und fokussieren sich vorwiegend auf Parameter wie: Wohnungsproduktion, Verkaufspreise, Nettohauptmietzinse, Parkplatzzahl und -kosten sowie Wohnungsanzahl. Diese Daten für den Wohnungsimmobiliemarkt der Landeshauptstadt Graz wurden aus einer Teilerhebung mit einer bewussten Auswahl, nach eigener Einschätzung, der wichtigsten am Markt vertretenen Bauträger, Baufirmen, Maklerunternehmen und Hausverwaltungsunternehmen durchgeführt, um aussagekräftige Prognosen für drängende Fragen zur Leistbarkeit von städtischem Wohnraum sowie der Produktion von Wohnraum im Verhältnis zur Bevölkerungsveränderung zu erzielen. Die wichtigsten Erkenntnisse dieser Masterarbeit sind, dass in der Landeshauptstadt Graz nicht von einer Überbelastung von Wohnkosten gesprochen werden kann und bis zum Jahr 2025, nach den in dieser Thesis behandelten Daten, ein Bedarf an 932 Wohnungen bestehen wird.

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
1.1 Ausgangssituation.....	1
1.2 Aufbau der Arbeit.....	2
1.3 Methodik.....	3
2 Analyse der öffentlich verfügbaren statistischen Daten.....	5
2.1 Stand der Bevölkerung und Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Graz mit Stichtag 01.10.2020 und Ermittlung des Verhältnisses von bestehenden Wohnungen zu bestehenden Haushalten.....	5
2.1.1 Bevölkerungsstand der Landeshauptstadt Graz.....	5
2.1.2 Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Graz.....	7
2.1.3 Haushaltsgrößen Landeshauptstadt Graz Stand 2018.....	8
2.1.4 Diskussion.....	9
2.2 Bevölkerungsprognose 2015-2034 sowie Nettozuzug, Geburten und Sterbefälle in den Jahren 2006 bis 2019 für die Landeshauptstadt Graz.....	12
2.2.1 Bevölkerungsprognose 2015-2034 für die Landeshauptstadt Graz.....	12
2.2.2 Nettozuzug in der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019.....	18
2.2.3 Geburten in der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019.....	19
2.2.4 Sterbefälle in der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019.....	21
2.2.5 Diskussion.....	23
2.3 Verfügbares Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark.....	27
3 Empirische Umfrage zu Wohnbauprojekten in Bau, in Planung und Hauptmietzins in Bestandsobjekten.....	29
3.1 Datenerhebungsverfahren.....	29
3.2 Auswahlverfahren.....	30
3.3 Fragebogen.....	31
3.3.1 Aufbau Fragebogen Teil 1 & 2 – Wohnen Projekte im Bau, Projekte in Entwicklung.....	32
3.3.2 Aufbau Fragebogen 3 – Wohnen Mietpreise aktuell.....	36
3.4 Auswertungsverfahren.....	37
3.5 Durchführung.....	38
4 Ergebnisse.....	39
4.1 Fragebogen Wohnen Projekte im Bau.....	39
4.1.1 Ergebnisse Fragebogen Wohnen Projekte im Bau.....	39
4.2 Fragebogen Wohnen Projekte in Entwicklung.....	44
4.2.1 Ergebnisse Fragebogen Wohnen Projekte in Entwicklung.....	44
4.3 Fragebogen Wohnen Mietpreise aktuell.....	48
4.3.1 Ergebnisse Fragebogen Wohnen Mietpreise aktuell.....	49
5 Gegenüberstellung.....	55

5.1 Gegenüberstellung der Produktion von Wohnraum zur Gesamtveränderung der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Graz für die Betrachtungszeiträume bis 2022 und 2025 .....	55
5.1.1 Gegenüberstellung der Produktion von Wohnraum zur Gesamtveränderung der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Graz bis 2022 .....	56
5.1.2 Gegenüberstellung der Produktion von Wohnraum zur Gesamtveränderung der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Graz bis 2025 .....	58
5.2 Gegenüberstellung der Nettoverkaufspreise und Nettohauptmietzinse laut empirischer Umfrage mit dem verfügbaren jährlichen Haushaltseinkommen in der Steiermark .....	61
5.2.1 Gegenüberstellung der durchschnittlichen Nettohauptmietzinse laut der empirischen Umfragen zum durchschnittlichen verfügbaren Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark..	62
5.2.2 Gegenüberstellung der durchschnittlichen Nettoverkaufspreise laut der empirischen Umfragen zum durchschnittlichen verfügbaren Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark..	65
6 Schlussfolgerungen .....	70
Literaturverzeichnis.....	72
Abbildungsverzeichnis.....	74

## 1. Einleitung

Es ist davon auszugehen, dass sich die Immobiliensituation in Graz auf Grund der demografischen Entwicklung und der Marktentwicklung im Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre signifikant verändern wird. Daraus resultiert ein grundlegendes Interesse sowohl für ortsansässige Unternehmen als auch für externe Investoren diese Entwicklung des Wohnungsimmobiliemarktes der Landeshauptstadt nachzuvollziehen. Darauf wird ganz bewusst der Fokus vorliegender Masterarbeit gelegt.

### 1.1 Ausgangssituation

Immobilienmarktberichte zählen zu den wichtigsten Informationsbezugsquellen für Investoren. Sie ermöglichen es Interessenten, welche nicht mit dem Gebiet, das der Marktbericht abbildet, vertraut sind, Informationen über die Beschaffenheit des Marktes zu erlangen. Jedoch sind Marktberichte auch ein probates Mittel für ansässige Investoren und Entwickler, um Ihre Angebotspreise zu validieren und zu prüfen. Für das Treffen von Kauf- oder Verkaufsentscheidungen ist ein fundierter Marktbericht unumgänglich. Sie tragen zur Markttransparenz bei, indem sie aufzeigen, welche Objekte zu welchem Preis angeboten werden und mit welchem Mietzins man beispielsweise in der Vermietung rechnen kann. Eine Marktanalyse allein zeigt aber nur das Gegenwarts- oder Vergangenheitsbild eines Marktes. Um ein umfassendes Bild des gewählten Immobilienmarktes zu gewährleisten, müssen auch Marktprognosen zur zukünftigen Marktentwicklung erarbeitet und aufgezeigt werden. (vgl. Gabler Wirtschaftslexikon: 2020)

Laut Beyerle (2006: 123) sollen in einem Research möglichst alle Zusammenhänge von Systemen dargestellt werden, was insbesondere über die Einbindung von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgt. Hierdurch lässt sich ein strategischer Informationsvorsprung generieren.

„[...] [Grundsätzlich] kann man einen Paradigmenwechsel attestieren: Weg vom „klassischen“ Research, welches überwiegend deskriptiv, vergangenheitsbezogen und qualitativ ausgerichtet war, hin zum „modernen“ Research, das sich konzeptionell, analytisch, zukunftsbezogen und quantitativ darstellt“. (Beyerle 2006: 124)

Für den Wohnungsmarkt in Graz gibt es einen Marktbericht, welcher seit zwei Jahren von der EHL Investment Consulting GmbH und der Trivalu Real Estate Investments publiziert wird. Dieser Marktbericht behandelt die Themen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Arbeitsbevölkerung und Tourismus, Kaufpreisentwicklung des Grazer Wohnungsmarktes sowie die Mieten. (vgl. Grazer Wohnungsmarktbericht 2019/2020: 1 ff.) In diesem Marktbericht werden die einzelnen Punkte jedoch separat voneinander dargestellt. Ziel dieser Masterarbeit ist es, die jeweiligen Themen zu verbinden und eine Prognose für die Zukunft des Grazer Wohnimmobilienmarktes zu erstellen. Hieraus ergibt sich folgende Forschungsfrage für diese Arbeit:

### **„Wohin entwickelt sich der Grazer Wohnimmobilienmarkt?“**

Anhand der Ergebnisse der empirischen Studie zum Wohnbau in der Landeshauptstadt Graz und den öffentlichen Statistiken sollen drängende Fragen zur Leistbarkeit von Wohnraum in der Landeshauptstadt Graz sowie der Produktion von Wohnraum im Verhältnis zur Bevölkerungsveränderung geklärt werden.

## *1.2 Aufbau der Arbeit*

Diese Arbeit gliedert sich in drei eigenständige Teile. Zu Beginn steht eine Analyse der öffentlich verfügbaren statistischen Daten für die Steiermark und die Landeshauptstadt Graz im Zentrum des Interesses. Diese Daten umfassen die Bevölkerung mit Haupt- & Nebenwohnsitzen in der Stadt Graz, den Wohnungsbestand in der Stadt Graz, die Anzahl der Haushalte sowie die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Graz und wurden direkt von der Präsidialabteilung der Landeshauptstadt Graz abgefragt. Ebenso Berücksichtigung findet in diesem Kontext

das durchschnittliche Haushaltseinkommen, die Bevölkerungsprognose für die Stadt Graz sowie die Gesamtveränderung der Bevölkerung für die Stadt Graz.

Anhand dieser gewonnen Erkenntnisse erfolgt in einem nächsten Schritt eine empirische Umfrage unter den in der Landeshauptstadt Graz tätigen Bauträgern, Baufirmen, Maklerunternehmen und Hausverwaltungsunternehmen im Zuge derer Erkenntnis über die geplante Anzahl von Wohnungen, die geplante Wohnnutzfläche, geplante Nettoverkaufspreise, die geplante Stellplatzanzahl sowie den geplanten Nettohauptmietzins von bereits im Bau befindlichen Wohnbauprojekten, Wohnbauprojekten in Entwicklung und den aktuellen Nettohauptmietzinsen für bereits fertig gestellte Wohnbauten erlangt werden soll.

Im letzten Teil dieser Masterarbeit werden die Ergebnisse der empirischen Studie den diskutierten statistischen Daten aus dem ersten Teil vorliegender Forschungsarbeit gegenübergestellt und mit statistischen Daten, wie zum Beispiel Betriebskosten, Kaufnebenkosten, Finanzierung und Endverbraucherpreis modifiziert, um die oben gestellte Forschungsfrage zu beantworten und somit offenlegen zu können, inwiefern Potentiale am Wohnimmobilienmarkt bestehen könnten.

### 1.3 Methodik

Zum Zwecke dieser Masterarbeit wurde auf die gängige Forschungspraxis der Befragung mittels eigens konzipierten Fragebogens rekurriert. Diese Vorgehensweise findet theoretische Anlehnung an Nienhüser/Krins (2005: 75 ff)

Im Zuge der empirischen Umfrage wurde eine Auswahl von in Graz tätigen Bauträgern, Baufirmen, Maklerunternehmen und Hausverwaltungsunternehmen, welche in Summe einen sehr breiten und damit repräsentativen Querschnitt der Baubranche in der Landeshauptstadt darstellt, herangezogen und qualifiziert befragt. Insgesamt wurden einundsechzig Unternehmen kontaktiert und um ihre Teilnahme an der Umfrage gebeten. Die Umfrage erfolgte mittels drei eigenständiger Fragebögen, welche in einem ersten Schritt an alle obig genannten Unternehmen ausgesendet

wurden. Grundsätzlich wurden die Fragebögen in drei unterschiedliche Teilbereiche konzipiert und unterteilt.

Der erste Teilbereich umfasst die Projekte, welche sich bereits im Bau befinden oder bereits über eine rechtswirksame Baugenehmigung verfügen. Hier wird davon ausgegangen, dass diese Projekte in den kommenden zwei Jahren fertiggestellt werden. Der zweite Teilbereich umfasst all jene Projekte, welche sich noch im Stadium der Entwicklung befinden. Für diese Projekte werden bis zu fünf Jahre als Zeitraum für die Fertigstellung angenommen. Der dritte und letzte Teilbereich der Umfrage widmet sich den aktuellen Mietpreisen in der Landeshauptstadt Graz.

Alle drei Teile der Umfrage wurden an die einundsechzig teilnehmenden Unternehmen versendet, damit allen Unternehmen die Möglichkeit gegeben wurde, Daten zu den Teilbereichen zur Verfügung zu stellen, auch wenn einer der Teile nicht dem Tätigkeitsfeld des Unternehmens entspricht. Somit wurde von vornherein keine Vorselektion bezüglich der Unternehmen vorgenommen, damit ein möglichst umfassendes und valables Bild des Grazer Wohnimmobilienmarktes gewährleistet wird.

## *2 Analyse der öffentlich verfügbaren statistischen Daten*

Laut Gradnitzer (2014: 51) verwenden 65,2 Prozent der Marktteilnehmer öffentliche, statistische Daten als Informationsquelle, wenn ein Immobilienmarkt eingeschätzt werden muss. Öffentlich verfügbare, statistische Daten bilden eine grundlegende Datenbasis für die Einschätzung eines Marktes. Wichtig ist hierbei jedoch nicht nur die Analyse des IST-Standes, sondern auch die Betrachtung für die zukünftige Entwicklung des Marktes (vgl. Diederichs 1999: 35 ff). Auf Basis der genannten Relevanz von öffentlich verfügbaren Daten widmet sich dieses Kapitel dem Überblick und der Diskussion dieser wichtigen Informationsquelle.

### *2.1 Stand der Bevölkerung und Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Graz mit Stichtag 01.10.2020 und Ermittlung des Verhältnisses von bestehenden Wohnungen zu bestehenden Haushalten*

Für die Beantwortung der Fragestellung dieser Masterarbeit ist eine Darstellung des bereits verfügbaren Wohnraumes in der Relation zur Bevölkerung mit aktuellem Stand unerlässlich. Nur so kann festgestellt werden, ob bereits ein Überhang an verfügbarem Wohnraum vorherrscht. Aus diesem Grund wird in den beiden folgenden Kapiteln sowohl der Bevölkerungsstand als auch der Wohnungsbestand eruiert, ehe diese miteinander, unter Zuhilfenahme der Haushaltsgröße, in Relation gesetzt werden.

#### *2.1.1 Bevölkerungsstand der Landeshauptstadt Graz*

Laut Auskunft der Stadt Graz – Präsidiabteilung Statistik ZMR (2020) – sind zum Stichtag 01.10.2020 in der Landeshauptstadt Graz 294.781 Personen mit einem Hauptwohnsitz, 36.174 Personen mit einem Nebenwohnsitz und 316 Obdachlose erfasst. Dies wird nachstehend in Abbildung 1 dargestellt.

## Bevölkerungsstand am 1.10.2020

Bevölkerung	Anzahl Personen
Hauptwohnsitz	294.781
Nebenwohnsitz	36.174
Obdachlos	316
Gesamtergebnis	331.271

Abbildung 1: Bevölkerungsstand Landeshauptstadt Graz (Stadt-Graz-Präsidialabteilung Statistik ZMR, 2020)

Diese Personen teilen sich, wie in nachfolgender Abbildung 2 ersichtlich, auf die siebzehn Grazer Gemeindebezirke wie folgt auf:

Anwesende Bevölkerung nach Wohnsitz und Geschlecht pro Bezirk  
Stand 01.10.2020

Bezirk	HWS*			NWS*			O*			Gesamt		
	Männer	Frauen	Gesamt	Männer	Frauen	Gesamt	Männer	Frauen	Gesamt	Männer	Frauen	Gesamt
1	1.884	1.670	3.554	422	440	862	0	0	0	2.306	2.110	4.416
2	7.459	7.820	15.279	1.639	1.764	3.403	0	0	0	9.098	9.584	18.682
3	11.712	12.935	24.647	2.393	3.186	5.579	1	0	1	14.106	16.121	30.227
4	15.904	15.716	31.620	1.561	1.701	3.262	0	0	0	17.465	17.417	34.882
5	16.119	14.305	30.424	1.795	1.458	3.253	252	52	304	18.166	15.815	33.981
6	16.679	16.065	32.744	2.877	2.439	5.316	1	0	1	19.557	18.504	38.061
7	7.725	7.815	15.540	642	697	1.339	0	0	0	8.367	8.512	16.879
8	7.777	8.410	16.187	745	800	1.545	0	0	0	8.522	9.210	17.732
9	5.742	6.376	12.118	722	872	1.594	0	0	0	6.464	7.248	13.712
10	2.776	3.302	6.078	427	605	1.032	0	0	0	3.203	3.907	7.110
11	4.714	5.065	9.779	594	723	1.317	0	0	0	5.308	5.788	11.096
12	9.212	9.994	19.206	724	845	1.569	0	0	0	9.936	10.839	20.775
13	5.588	5.769	11.357	326	450	776	6	3	9	5.920	6.222	12.142
14	10.535	10.916	21.451	1.065	1.096	2.161	0	0	0	11.600	12.012	23.612
15	7.962	8.784	16.746	450	604	1.054	1	0	1	8.413	9.388	17.801
16	9.004	9.168	18.172	605	741	1.346	0	0	0	9.609	9.909	19.518
17	5.068	4.811	9.879	403	363	766	0	0	0	5.471	5.174	10.645
<b>Graz</b>	<b>145.860</b>	<b>148.921</b>	<b>294.781</b>	<b>17.390</b>	<b>18.784</b>	<b>36.174</b>	<b>261</b>	<b>55</b>	<b>316</b>	<b>163.511</b>	<b>167.760</b>	<b>331.271</b>

\*) HWS = Hauptwohnsitz, NWS = Nebenwohnsitz, O = Obdachlos

Abbildung 2: Anwesende Bevölkerung nach Wohnsitz und Geschlecht pro Bezirk (Magistrat Graz – Bürgerinnenamt SMI, 2020)

Die in Graz erfassten und gemeldeten Personen mit Hauptwohnsitz lassen sich, siehe hierzu nachstehende Abbildung 3, in ÖsterreicherInnen, in EU-BürgerInnen und in Nicht-EU-BürgerInnen noch weiter unterteilen.

**Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach EU-Angehörigkeit und Geschlecht pro Bezirk  
Stand 01.10.2020**

Bezirk	Anwesende Bevölkerung nach Wohnsitz und Geschlecht pro Bezirk - Stand 01.10.2020											
	A*			EU*			N-EU*			Gesamt		
	Männer	Frauen	Gesamt	Männer	Frauen	Gesamt	Männer	Frauen	Gesamt	Männer	Frauen	Gesamt
1	1.352	1.288	2.640	332	226	558	200	156	356	1.884	1.670	3.554
2	5.959	6.411	12.370	927	835	1.762	573	574	1.147	7.459	7.820	15.279
3	9.351	10.725	20.076	1.324	1.303	2.627	1.037	907	1.944	11.712	12.935	24.647
4	9.723	10.251	19.974	2.562	2.293	4.855	3.619	3.172	6.791	15.904	15.716	31.620
5	8.269	7.913	16.182	3.174	2.556	5.730	4.676	3.836	8.512	16.119	14.305	30.424
6	11.842	11.827	23.669	2.436	2.120	4.556	2.401	2.118	4.519	16.679	16.065	32.744
7	5.906	6.161	12.067	1.012	883	1.895	807	771	1.578	7.725	7.815	15.540
8	6.676	7.451	14.127	689	623	1.312	412	336	748	7.777	8.410	16.187
9	4.911	5.619	10.530	526	443	969	305	314	619	5.742	6.376	12.118
10	2.412	2.901	5.313	240	264	504	124	137	261	2.776	3.302	6.078
11	4.047	4.381	8.428	437	466	903	230	218	448	4.714	5.065	9.779
12	8.015	8.757	16.772	694	746	1.440	503	491	994	9.212	9.994	19.206
13	3.802	4.117	7.919	889	782	1.671	897	870	1.767	5.588	5.769	11.357
14	7.401	8.078	15.479	1.513	1.355	2.868	1.621	1.483	3.104	10.535	10.916	21.451
15	6.156	7.072	13.228	917	879	1.796	889	833	1.722	7.962	8.784	16.746
16	6.945	7.336	14.281	1.181	955	2.136	878	877	1.755	9.004	9.168	18.172
17	3.649	3.664	7.313	889	711	1.600	530	436	966	5.068	4.811	9.879
<b>Graz</b>	<b>106.416</b>	<b>113.952</b>	<b>220.368</b>	<b>19.742</b>	<b>17.440</b>	<b>37.182</b>	<b>19.702</b>	<b>17.529</b>	<b>37.231</b>	<b>145.860</b>	<b>148.921</b>	<b>294.781</b>

\*) A = ÖsterreicherInnen, EU = EU-BürgerInnen (ausgenommen ÖsterreicherInnen), N-EU = Nicht-EU-BürgerInnen

**Abbildung 3: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach EU-Angehörigkeit und Geschlecht pro Bezirk  
(Magistrat Graz – Bürgerinnenamt SMI, 2020)**

Für die Belange dieser Masterarbeit sind allerdings nur jene Personen relevant, die ihren Wohnsitz in Graz gemeldet haben. Diese berechnen sich aus den Haupt- und Nebenwohnsitzen. Somit sind als Gesamtergebnis 294.781 und 36.174 Personen relevant. Hieraus ergeben sich in Summe *330.955 Personen* als Datenausgangsbasis.

### 2.1.2 Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Graz

Der Bestand an Wohnungen mit Stichtag 01.10.2020, aufgeteilt in Wohnen sowie Wohnen und Arbeiten, beträgt nach Auskunft der Stadt Graz – Präsidialabteilung Statistik AGWR (2020) – 3.750 Wohnungen für Wohnen und Arbeiten sowie 200.185 Wohnungen für Wohnen. Insgesamt ergeben sich somit *203.935 Wohnungen*. Dies wird nachstehend in Abbildung 4 dargestellt.

#### Wohnungsbestand am 1.10.2020

Nutzungsart 1.10.2020	Anzahl_Wohnungen
Wohnen und Arbeiten	3.750
Wohnen	200.185
<b>Gesamt</b>	<b>203.935</b>

**Abbildung 4: Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Graz (Stadt-Graz-Präsidialabteilung Statistik AGWR, 2020)**

### 2.1.3 Haushaltsgrößen Landeshauptstadt Graz Stand 2018

Laut Statistik Austria (2019: 18) entspricht eine Haushaltsgröße der Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der gegenständlichen Wohnung. Hier entspricht der Hauptwohnsitz jedoch nicht der Melderealität, sondern der bei der Umfrage der Statistik Austria getätigten Aussage, ob die angegebenen Personen dauerhaft im Haushalt leben.

Die derzeitige durchschnittliche Größe eines Haushalts in der Landeshauptstadt Graz beträgt, bekannt gegeben durch die Präsidualabteilung Graz nach Angabe der Statistik Austria (2020), *1,978539053 Personen*. Die Haushalte werden in Einpersonenhaushalte, mit 65.902 Stück, Zweipersonenhaushalte, mit 41.171 Stück, Dreipersonenhaushalte, mit 16.857 Stück, Vierpersonenhaushalte, mit 11.327 Stück, und Haushalten über fünf Personen, mit 6.650 Stück, unterschieden und angegeben. Insgesamt ergeben sich somit *141.907 Haushalte* in der Landeshauptstadt Graz.

Mit 46,44 Prozent sind Einpersonenhaushalte mit deutlichem Abstand die vorherrschende Haushaltsgröße. Darauf folgen Zweipersonenhaushalte mit 29,01 Prozent. Mit deutlichem Abstand sind Dreipersonenhaushalte mit 11,88 Prozent an dritter Stelle zu nennen und gefolgt von Vierpersonenhaushalten mit 7,98 Prozent und Fünfpersonenhaushalten mit lediglich 4,69 Prozent. Die Daten zu den Haushalten werden in der Abbildung 5 genau aufgelistet.

Haushaltsgrößen in Graz  
2018 lt Quelle Statistik  
Austria

Haushaltsgrößen 2018 im Grazer Durchschnitt						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen	Durchschn. Haushaltsgröße
Anzahl	65.902	41.171	16.857	11.327	6.650	1,978539053
Prozentanteil	46,44%	29,01%	11,88%	7,98%	4,69%	

Abbildung 5: Haushaltsgrößen in der Landeshauptstadt Graz (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidualabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2020)

#### 2.1.4 Diskussion

Für diese Arbeit ist es relevant zu erfahren, wie und in welcher Korrelation sich der Bestand an Wohnungen einerseits und die in Graz gemeldeten Personen andererseits zueinander verhält. Mit Hilfe der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Landeshauptstadt Graz sollen die in Haupt- und Nebenwohnsitzen gemeldeten Personen auf eine Summe der in Graz ansässigen Haushalte dargestellt werden. Dieses Ergebnis wird mit der Anzahl der Haushalte laut Statistik Austria verglichen und verifiziert.

Die Anzahl dieser Haushalte wird der Anzahl der in Graz gemeldeten Wohnungen gegenübergestellt. Hierdurch kann festgestellt werden, ob die Anzahl der Wohnungen für die bereits bestehende Bevölkerung als ausreichend gelten kann. Natürlich ist hierbei anzumerken, dass die Anzahl der Bevölkerung und Haushalte der Landeshauptstadt Graz einer gewissen Unschärfe unterliegt, da Personen ohne Hauptwohnsitz oder ohne Nebenwohnsitz nicht aufscheinen.

Wie bereits in Kapitel 2.1.1 dargestellt, ergeben sich für den Wohnimmobilienmarkt der Landeshauptstadt Graz zwei relevante Bestandteile der Bevölkerungsstatistik vom 01.10.2020. Dies sind die Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze. Auf diese entfallen *330.955 Personen*.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Landeshauptstadt Graz liegt, wie in Kapitel 1.1.3 beschrieben, bei 1,978539053 Personen. Insgesamt sind 141.907 Haushalte ausgewiesen. Wenn die durchschnittliche Haushaltsgröße der Bevölkerungsstatistik gegenübergestellt wird, ergeben sich *167.272,41 Haushalte* in der Landeshauptstadt Graz. Dies unterscheidet sich von der Statistik Austria. Für diese Masterthesis wird der Bevölkerungsstatistik der Landeshauptstadt Graz eine höhere Relevanz ausgesprochen. Die soeben besprochenen Zahlen sind in Abbildung 6 nochmals kontrastierend dargestellt.

Datenpaare	Ergebnis
Personen in Haupt- und Nebenwohnsitzen Stadt Graz	Haushalte in Graz
330 955,00	167 272,41
Durchschnittliche Haushaltsgröße Stadt Graz	Haushalte in Graz laut Statistik Austria
1,98	141 907,00

Abbildung 6: Haushalte in Graz errechnet mit durchschnittlicher Haushaltsgröße (eigene Darstellung)

Der Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Graz umfasst, wie in Kapitel 2.1.2 dargestellt, 203.935 Wohnungen. Wie bereits vorab erwähnt, umfasst die durch die Statistik Austria gemeldete Haushaltsgröße die Anzahl der Personen, welche nach eigenen Angaben dauerhaft im Haushalt leben (vgl. Statistik Austria 2019:18). Für diese Masterthese wird daher angenommen, dass die ermittelten Haushalte einer Wohnung entsprechen.

Im nächsten Schritt wird der Bestand an Wohnungen mit den ermittelten Haushalten in der Landeshauptstadt Graz verglichen. Bei 203.935 Wohnungen und 167.272 Haushalten ergibt sich somit eine Differenz von *36.663 Wohnungen*. Diese ermittelte Größe umfasst *17,98 Prozent* der gemeldeten Wohnungen. Die soeben beschriebenen Rechenschritte sind in Abbildung 7 dargestellt.

Datenpaare	Ergebnis
Wohnungsbestand Landeshauptstadt Graz	Differenz Bestand zu Haushalt
203 935,00	36 662,59
Haushalte in Graz	% der Differenz zu Bestand
167 272,41	17,98%

Abbildung 7: Differenz Wohnungsbestand zu Haushaltsanzahl der Landeshauptstadt Graz (eigene Darstellung)

Die Gesamtanierungsrate für Wohnbau liegt mit Stand April 2020 in der Steiermark bei *1,8 Prozent* (vgl. Amann/Storch/Schiedler 2020: 31). Dies wird in Abbildung 8 dargestellt.

Tabelle 15: Gesamtsanierungsrate Wohnbau 2009-2018 (Wohnungen) nach Bundesländern

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Ø
Burgenland	1,7%	1,3%	2,4%	1,8%	1,8%	1,6%	1,7%	1,2%	1,1%	1,8%	1,6%
Kärnten	1,8%	2,0%	1,1%	1,0%	2,4%	1,9%	1,8%	1,6%	1,8%	1,4%	1,7%
Niederösterreich	1,9%	2,0%	2,1%	1,8%	1,8%	1,5%	1,3%	1,1%	1,4%	1,4%	1,6%
Oberösterreich	1,8%	2,7%	2,1%	2,2%	1,9%	1,7%	1,8%	1,6%	1,7%	1,9%	1,9%
Salzburg	2,0%	1,5%	1,9%	2,4%	1,8%	1,1%	1,1%	1,0%	1,3%	1,1%	1,5%
Steiermark	3,3%	2,5%	1,6%	2,0%	1,9%	1,6%	1,3%	1,1%	1,4%	1,3%	1,8%
Tirol	1,9%	2,4%	3,0%	1,9%	2,1%	2,0%	1,9%	2,0%	1,3%	1,1%	1,9%
Vorarlberg	1,1%	1,4%	2,7%	2,1%	1,5%	1,2%	1,0%	0,9%	1,5%	1,5%	1,5%
Wien	1,7%	1,7%	1,8%	2,3%	1,7%	1,5%	1,1%	1,0%	1,1%	1,0%	1,5%
Österreich	2,0%	2,1%	2,0%	2,0%	1,8%	1,6%	1,4%	1,3%	1,4%	1,4%	1,7%

Anm.: Umfassende Sanierungsäquivalente (Anteil pro Jahr bezogen auf Wohnungen).  
 Quelle: Wohnbauförderung (BMLFUW 2011-2013, 2015-2016, BMNT 2017, 2019a, IIBW 2019a, BMF 2019),  
 Leitgrößen (BMVIT 2019, GPH 2020, KFP 2019, LKNÖ 2019, VOK 2019), Wohnungsstatistik (IIBW 2019b),  
 Mikrozensus (STATISTIK AUSTRIA 2019), eigene Berechnung.

Abbildung 8: Gesamtsanierungsrate (Amann/Storch/Schiedler, 2020: 31)

Bei einer Sanierungsrate von 1,8 Prozent ergibt sich bei dem bekanntgegebenen Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Graz von 203.935 Wohnungen eine Anzahl von 3.670,83 Wohnungen, bei welchen von einer Sanierung auszugehen ist. Subtrahiert man nun die 3.670,83 Wohnungen, welche sich in Sanierung befinden, von der oben ermittelten Summe von 36.662,59 Wohnungen, welche zurzeit keinen Haushalt in Graz beheimaten, so ergibt sich eine Anzahl von 32.991,76 Wohnungen, welche zum Stichtag 01.10.2020 in der Landeshauptstadt Graz verfügbar sind.

Anhand der berechneten Zahlen ist davon auszugehen, dass mit Stichtag 01.10.2020 ein Überhang an Wohnungsbestand zu vorhandenen Haushalten in der Landeshauptstadt Graz von 32.992 Wohnungen besteht. Laut Bauer/Mayrhofer (2020: 2) ist jedoch von einer rechnerischen Differenz zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsbedarf 2019 von 8.000 verfügbaren Wohnungen, ohne Anstandshaushalten und 11.500 verfügbaren Wohnungen mit Berücksichtigung von Anstandshaushalten im Jahr 2019 auszugehen, wodurch die oben genannte Erkenntnis mit Vorsicht zu betrachten ist, da diese Masterarbeit nur den Bevölkerungsstand und Wohnungsbestand mit Stichtag 01.10.2020 in Betracht gezogen und keine weiteren Faktoren miteinbezogen hat.

## 2.2 Bevölkerungsprognose 2015-2034 sowie Nettozuzug, Geburten und Sterbefälle in den Jahren 2006 bis 2019 für die Landeshauptstadt Graz

Um die masterarbeitsimmanente Forschungsfrage nach der Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes der Landeshauptstadt Graz aussagekräftig beantworten zu können, ist eine Darstellung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung zu erstellen.

Anhand dieser kann, im Vergleich mit der empirischen Erhebung der zu erwartenden Produktion von Wohnungen durch die befragten Bauträger, Baufirmen, Maklerunternehmen und Hausverwaltungsunternehmen, festgestellt werden, ob für den Betrachtungszeitraum von fünf Jahren bis 2025 eine ausreichende Anzahl an Wohnungen für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs zur Verfügung stehen wird.

### 2.2.1 Bevölkerungsprognose 2015-2034 für die Landeshauptstadt Graz

In diesem Kapitel soll gezielt der Frage nachgegangen werden, wie sich die Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz in den nächsten Jahren entwickeln wird und ob weitere Daten zu dieser Entwicklung von Nöten sind.

Laut Magistrat Graz – Präsidualabteilung (2015: 8) – sind die Daten für die hier vorgestellte Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Graz, nach Vorgabe der Statistik Austria, eine Schätzung auf Basis der Bevölkerungszahl und Struktur mit Stichtag 01.01.2014. Die Bevölkerungsveränderung wurde anhand der Annahme von fünf die Entwicklung maßgeblich beeinflussenden Parametern getroffen: Fertilität, Mortalität, Zuwanderung nach Graz, Abwanderung aus Graz und Binnenwanderung in den siebzehn Grazer Bezirken.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Graz wird bis zum Jahr 2034 auf 329.000 Personen anwachsen, dies bedeutet ein absolutes Wachstum von *59.000 Personen* oder 22 Prozent im Vergleich zum Jahre 2015. Der Zuwachs der Bevölkerung wird aller

Voraussicht nach in allen siebzehn Grazer Stadtbezirken erfolgen. Die größten Zuwächse werden allerdings in den Bezirken Sankt Leonhard, Eggenberg, Wetzelsdorf, Puntigam, Geidorf, Gries, Jakomini, Liebenau und Gösting erwartet (vgl. Magistrat Graz – Präsidiabteilung 2015: 10).

Die in dieser Masterthesis bereits vorgestellten Bevölkerungszahlen zum Stichtag 01.10.2020 umfassen Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze und Obdachlose. Die in der Bevölkerungsprognose 2015-2034 angegebene Bevölkerung umfasst die in der Landeshauptstadt Graz gemeldeten Hauptwohnsitze.

### *2.2.1.1 Bevölkerungsprognose in absoluten Zahlen 2015-2034 für die Landeshauptstadt Graz und die einzelnen Bezirke*

Analysiert man die erwartete Bevölkerungsprognose näher, so ergibt sich für jeden Gemeindebezirk der Landeshauptstadt Graz ein Zuwachs der Bevölkerung für die kommenden Jahre. Die absoluten Zahlen für die einzelnen Bezirke der Landeshauptstadt Graz werden in den folgenden Abbildungen 9, 10 und 11 im Detail dargestellt.

**Bevölkerungsentwicklung Graz und Bezirke 1 - 5**

Jahr	Graz	1. Innere Stadt	2. St.Leonhard	3. Geidorf	4. Lend	5. Gries
2015	273.744	3.879	15.626	24.191	30.023	26.996
2016	277.815	3.967	15.860	24.560	30.659	27.561
2017	281.515	4.022	16.120	24.929	31.171	28.104
2018	285.174	4.065	16.405	25.309	31.625	28.657
2019	288.799	4.094	16.704	25.687	32.031	29.210
2020	292.368	4.079	16.916	25.918	32.445	29.605
2021	295.863	4.064	17.137	26.151	32.800	30.027
2022	299.255	4.072	17.352	26.384	33.130	30.399
2023	302.540	4.095	17.581	26.648	33.408	30.643
2024	305.704	4.117	17.792	26.888	33.658	30.872
2025	308.735	4.137	17.983	27.103	33.880	31.081
2026	311.604	4.188	18.256	27.445	33.992	31.438
2027	314.315	4.227	18.492	27.731	34.096	31.713
2028	316.868	4.258	18.692	27.968	34.183	31.927
2029	319.253	4.282	18.861	28.163	34.249	32.093
2030	321.486	4.299	19.003	28.322	34.295	32.221
2031	323.568	4.312	19.118	28.448	34.320	32.315
2032	325.519	4.319	19.212	28.546	34.328	32.382
2033	327.351	4.322	19.287	28.621	34.319	32.427
2034	329.069	4.322	19.343	28.673	34.295	32.448

**Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Graz und Bezirke 1-5 (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidiabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 12)**

#### 1.4 Bevölkerungsentwicklung Bezirke 6 - 11

Jahr	6. Jakomini	7. Liebenau	8. St. Peter	9. Waltendorf	10. Ries	11. Mariatrost
2015	32.298	13.459	14.488	11.745	5.714	9.402
2016	32.926	13.549	14.515	11.755	5.743	9.483
2017	33.498	13.640	14.545	11.776	5.767	9.539
2018	34.063	13.743	14.588	11.814	5.793	9.586
2019	34.613	13.858	14.648	11.869	5.825	9.628
2020	34.981	13.935	14.756	11.891	5.838	9.679
2021	35.352	14.034	14.870	11.935	5.859	9.723
2022	35.709	14.141	14.982	11.988	5.885	9.775
2023	36.012	14.272	15.195	12.064	5.922	9.843
2024	36.299	14.410	15.389	12.145	5.962	9.914
2025	36.561	14.554	15.571	12.231	6.004	9.987
2026	37.042	14.768	15.649	12.379	6.077	10.057
2027	37.430	14.973	15.746	12.522	6.147	10.132
2028	37.746	15.171	15.854	12.660	6.216	10.211
2029	38.001	15.365	15.967	12.793	6.282	10.291
2030	38.207	15.556	16.084	12.922	6.346	10.371
2031	38.369	15.744	16.201	13.047	6.409	10.452
2032	38.493	15.929	16.318	13.168	6.471	10.533
2033	38.585	16.113	16.436	13.285	6.532	10.613
2034	38.647	16.295	16.552	13.400	6.591	10.693

Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung Graz und Bezirke 6-11 (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidiabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 13)

#### Bevölkerungsentwicklung Bezirke 12 - 17

Jahr	12. Andritz	13. Gösting	14. Eggenberg	15. Wetzelsdorf	16. Straßgang	17. Puntigam
2015	18.858	10.795	19.238	14.823	14.599	7.611
2016	19.076	10.877	19.535	14.970	14.933	7.844
2017	19.255	10.960	19.820	15.112	15.219	8.038
2018	19.412	11.050	20.113	15.261	15.479	8.209
2019	19.557	11.150	20.417	15.421	15.722	8.366
2020	19.703	11.193	21.118	15.602	16.062	8.647
2021	19.843	11.260	21.735	15.800	16.379	8.894
2022	19.983	11.342	22.295	16.007	16.683	9.129
2023	20.009	11.454	22.685	16.148	16.997	9.565
2024	20.057	11.570	23.074	16.308	17.299	9.949
2025	20.123	11.688	23.458	16.483	17.593	10.297
2026	20.269	11.889	23.550	16.750	17.631	10.224
2027	20.415	12.074	23.701	17.005	17.706	10.207
2028	20.561	12.248	23.887	17.251	17.807	10.226
2029	20.707	12.415	24.095	17.490	17.927	10.270
2030	20.853	12.576	24.315	17.724	18.061	10.331
2031	20.998	12.732	24.541	17.954	18.205	10.403
2032	21.143	12.885	24.771	18.181	18.356	10.484
2033	21.288	13.035	25.002	18.404	18.514	10.571
2034	21.433	13.181	25.233	18.625	18.676	10.662

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Graz und Bezirke 12-17 (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidiabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 13)

Laut Magistrat Graz – Präsidualabteilung (2015: 12) wurde für das Jahr 2020 von der Statistik Austria eine Bevölkerung von 292.368 erwartet. Der in Kapitel 2.1.1 beschriebene Stand der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz umfasst mit dem Stichtag 01.10.2020 bereits 294.781 Personen mit einem Hauptwohnsitz, wodurch sich erkennen lässt, dass zwischen Realität und Prognose bereits eine Diskrepanz vorherrscht.

### 2.2.1.2 Bevölkerungsentwicklung – Gesamtveränderung für die Landeshauptstadt Graz 2015-2034

Für diese Arbeit ist es von besonderer Bedeutung die gesamte Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Graz darzustellen, um diese mit dem zu erwartenden Zuwachs an Wohnungen gegenüberzustellen.

Laut Magistrat Graz – Präsidualabteilung (2015: 10) wurde von der Statistik Austria für die Jahre von 2015 bis 2034 ein Bevölkerungszuwachs von 59.000 Personen ermittelt. Diese teilen sich auf die Jahre des Prognosezeitraums nach Abbildung 12 auf.

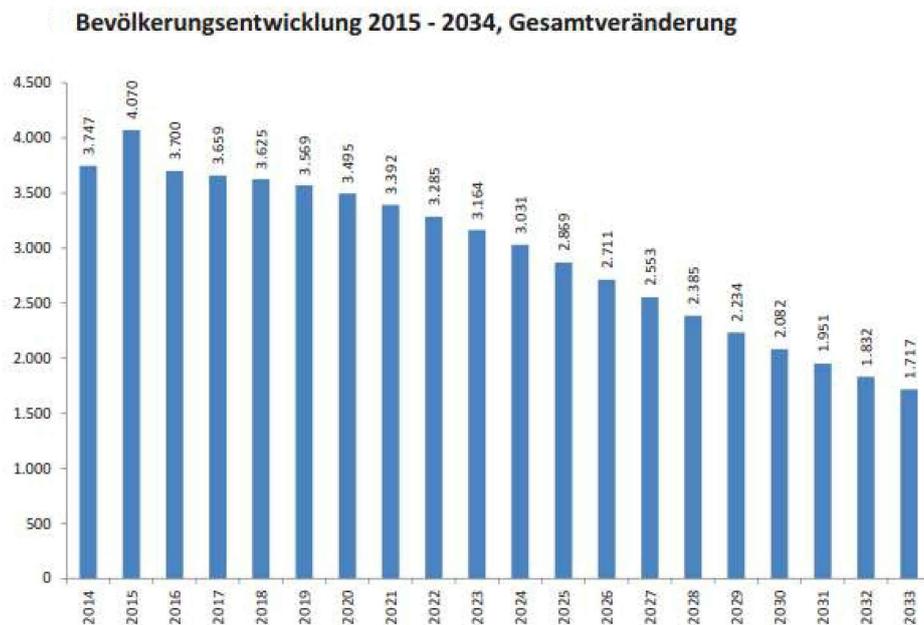


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung 2015-2034, Gesamtveränderung (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidualabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 16)

### 2.2.1.3 Bevölkerungsentwicklung Veränderung der einzelnen Bezirke für die Landeshauptstadt Graz 2015-2034

Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs der einzelnen Bezirke der Landeshauptstadt Graz wird in den Abbildungen 13, 14 und 15 dargestellt. Im Vergleich zum vorangegangenen Kapitel ist hier die Zuwachsrate ersichtlich.

**Bevölkerungsentwicklung, Gesamtveränderung - Graz und Bezirke 1 - 5**

Jahr	Graz	1. Innere Stadt	2. St.Leonhard	3. Geidorf	4. Lend	5. Gries
2014	3.747	113	208	367	621	366
2015	4.070	88	234	369	636	565
2016	3.700	56	260	368	512	543
2017	3.659	42	285	380	454	553
2018	3.625	29	299	378	405	553
2019	3.569	-15	212	231	414	395
2020	3.495	-16	221	233	355	422
2021	3.392	8	214	233	330	372
2022	3.285	23	230	264	278	244
2023	3.164	22	211	240	250	230
2024	3.031	20	191	215	222	209
2025	2.869	51	274	342	112	357
2026	2.711	39	235	286	104	274
2027	2.553	31	201	238	87	215
2028	2.385	24	169	195	66	165
2029	2.234	17	141	159	46	128
2030	2.082	12	116	126	25	94
2031	1.951	7	94	98	8	68
2032	1.832	3	74	74	-8	44
2033	1.717	0	57	52	-25	21

**Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung 2015-2034, Gesamtveränderung Graz und Bezirke 1-5. (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidiabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 16)**

### Bevölkerungsentwicklung, Gesamtveränderung - Bezirke 6 - 11

Jahr	6. Jakomini	7. Liebenau	8. St. Peter	9. Waltendorf	10. Ries	11. Mariatrost
2014	642	108	45	18	44	122
2015	628	90	27	11	29	81
2016	572	92	30	21	24	56
2017	565	102	44	38	27	47
2018	549	115	60	55	31	42
2019	368	77	107	23	13	52
2020	371	99	114	44	21	44
2021	357	107	112	53	26	52
2022	303	131	213	76	37	68
2023	287	138	194	81	40	71
2024	262	144	182	86	42	73
2025	481	214	77	148	73	69
2026	388	205	97	143	70	75
2027	316	199	108	138	68	79
2028	255	194	113	133	66	80
2029	206	191	116	129	65	81
2030	161	188	117	125	63	81
2031	124	185	117	121	62	81
2032	92	184	117	118	61	80
2033	62	182	116	115	60	80

Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung 2015-2034, Gesamtveränderung Graz und Bezirke 6-11. (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidialabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 16)

### Bevölkerungsentwicklung, Gesamtveränderung - Bezirke 12 - 17

Jahr	12. Andritz	13. Gösting	14. Eggenberg	15. Wetzelsdorf	16. Straßgang	17. Puntigam
2014	199	107	214	161	216	197
2015	218	82	297	148	334	234
2016	179	82	285	142	286	194
2017	157	90	293	149	260	171
2018	145	100	304	160	243	157
2019	145	43	701	182	340	281
2020	141	67	617	198	317	248
2021	140	82	560	207	304	234
2022	25	113	389	141	314	436
2023	49	115	389	160	302	385
2024	66	118	385	175	294	348
2025	145	201	91	267	39	-73
2026	146	185	151	255	75	-17
2027	146	174	187	246	101	19
2028	146	167	208	239	120	44
2029	146	161	220	234	134	61
2030	145	157	226	230	144	73
2031	145	153	230	226	152	81
2032	145	150	231	223	157	87
2033	145	147	232	221	162	92

Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung 2015-2034, Gesamtveränderung Graz und Bezirke 12-17. (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidialabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 16)

## 2.2.2 Nettozuzug in der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019

Wie bereits in Kapitel 2.2.1.1 festgestellt wurde, wird laut Magistrat Graz – Präsidualabteilung (2015: 12) – für das Jahr 2020 seitens der Statistik Austria eine Bevölkerung von 292.368 in der Landeshauptstadt Graz erwartet. Der in Kapitel 2.1.1 beschriebene Stand der Grazer Bevölkerung umfasst mit dem Stichtag 01.10.2020 bereits 294.781 Personen mit einem Hauptwohnsitz.

Aus diesem Grund wurde für vorliegende Masterarbeit der bereits erfolgte Zuzug und Wegzug für die Jahre 2006 bis 2019 bei der Präsidualabteilung für Statistik der Landeshauptstadt Graz abgefragt, um den durchschnittlichen Nettozuzug für die Landeshauptstadt Graz pro Jahr feststellen zu können. Laut Stadt Graz – Präsidualabteilung Statistik ZMR (2020) – werden bei den Zuzügen und Wegzügen Daten für Hauptwohnsitz, Nebenwohnsitz und Obdachlose berücksichtigt. Um eine Vergleichbarkeit mit der Bevölkerungsprognose 2015-2034 laut Magistrat Graz – Präsidualabteilung (2015) – nach Vorgabe der Statistik Austria herzustellen, werden in dieser Masterthesis in der Aufstellung der Zuzüge und Wegzüge ausschließlich die Hauptwohnsitze berücksichtigt. Kombiniert mit der durchschnittlichen Anzahl an Geburten und der Anzahl an Sterbefällen für den Zeitraum 2006 bis 2019 kann somit die durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Graz dargestellt und diese Daten in Folge mit der Bevölkerungsprognose verglichen werden.

Der Nettozuzug für den Zeitraum von 2006 bis 2019 liegt laut Auskunft der Stadt Graz – Präsidualabteilung Statistik ZMR (2020) – bei 26.910 Personen mit gemeldetem und bestätigtem Hauptwohnsitz in Graz. Die genaue Aufteilung des Nettozuzuges wird in Abbildung 16 dargestellt.

Nettozug im Zeitverlauf von 2006 bis 2019 für die Landeshauptstadt Graz	
Summe Nettozug 2006	1 138
Summe Nettozug 2007	1 082
Summe Nettozug 2008	920
Summe Nettozug 2009	736
Summe Nettozug 2010	2 993
Summe Nettozug 2011	2 755
Summe Nettozug 2012	986
Summe Nettozug 2013	948
Summe Nettozug 2014	3 096
Summe Nettozug 2015	4 151
Summe Nettozug 2016	2 990
Summe Nettozug 2017	1 891
Summe Nettozug 2018	1 879
Summe Nettozug 2019	1 345
<b>Nettozug kummuliert</b>	<b>26 910</b>

Abbildung 16: Nettozug Hauptwohnsitze Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (Stadt Graz – Präsidiabteilung Statistik ZMR, 2020 – eigene Bearbeitung)

Um einen durchschnittlichen Zuzug für die Landeshauptstadt Graz darzustellen, wird im nächsten Schritt der errechnete Nettozug von 26.910 Personen dem Betrachtungszeitraum von 2006 bis 2019, somit 13 Jahren, gegenübergestellt. Dies wird in Abbildung 17 veranschaulicht.

Nettozug kummuliert	26 910
Zeitraum in Jahren 2006-2019	13
<b>Durchschnittlicher Nettozug</b>	<b>2070</b>

Abbildung 17: Durchschnittlicher Nettozug Hauptwohnsitze Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (Stadt Graz – Präsidiabteilung Statistik ZMR, 2020 – eigene Bearbeitung)

Nach oben dargestellter Berechnung hat die Landeshauptstadt Graz in den Jahren 2006 bis 2019 einen durchschnittlichen Nettozug von *2.070 Personen* pro Jahr zu verzeichnen. Verglichen mit der bereits vorgestellten Bevölkerungsprognose für 2015-2034 ist hier von einer beachtlichen Diskrepanz auszugehen.

### 2.2.3 Geburten in der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019

Wie bereits in Kapitel 2.2.2 festgestellt wurde, soll durch die Kombination der durchschnittlichen Anzahl von Geburten, Sterbefälle und dem Nettozug für den

Zeitraum von 2006 bis 2019 die durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Graz dargestellt werden. Diese Daten werden in Folge mit der Bevölkerungsprognose verglichen.

Für die Landeshauptstadt Graz sind laut WIBIS (2020) durch die Statistik Austria 37.811 Lebendgeborene im Berichtszeitraum 2006 bis 2019 gemeldet worden. Die genaue Aufteilung der Geburten auf die verschiedenen Jahre wird in Abbildung 18 dargestellt.

Geburten im Zeitverlauf von 2006 bis 2019 für die Landeshauptstadt Graz	
Geburten 2006	2 408
Geburten 2007	2 430
Geburten 2008	2 550
Geburten 2009	2 423
Geburten 2010	2 665
Geburten 2011	2 485
Geburten 2012	2 558
Geburten 2013	2 604
Geburten 2014	2 696
Geburten 2015	3 028
Geburten 2016	3 020
Geburten 2017	2 977
Geburten 2018	2 972
Geburten 2019	2 995
<b>Geburten kummuliert</b>	<b>37 811</b>

Abbildung 18: Geburten Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (WIBIS, 2020 – eigene Bearbeitung)

Um eine durchschnittliche Anzahl von Geburten für die Landeshauptstadt Graz darzustellen, wird im nächsten Schritt die errechnete Anzahl an Geburten von 37.811 Lebendgeborenen im Betrachtungszeitraum von 2006 bis 2019, somit 13 Jahren, gegenübergestellt. Dies wird in Abbildung 19 veranschaulicht.

Geburten kummuliert	37 811
Zeitraum in Jahren 2006-2019	13
<b>Durchschnittliche Anzahl von Geburten</b>	<b>2908,538462</b>

Abbildung 19: Durchschnittliche Anzahl an Geburten Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (WIBIS, 2020 – eigene Bearbeitung)

Die in Abbildung 19 dargestellte Berechnung ergibt für die Landeshauptstadt Graz in den Jahren 2006 bis 2019 eine durchschnittliche Anzahl an Geburten von 2.909 Lebendgeborenen pro Jahr.

#### 2.2.4 Sterbefälle in der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019

Für die durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz werden in diesem Kapitel die durchschnittlichen Sterbefälle in der Landeshauptstadt Graz ermittelt, um diese Daten in Folge, kombiniert mit dem durchschnittlichen Nettozuzug und der durchschnittlichen Anzahl der Geburten, mit der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Graz 2015-2034 zu vergleichen.

Für die Landeshauptstadt Graz sind laut WIBIS (2020) durch die Statistik Austria 31.320 Sterbefälle im Beobachtungszeitraum 2006 bis 2019 gemeldet worden. Die Aufteilung der Sterbefälle auf die betrachteten Jahre von 2006 bis 2019 werden in Abbildung 20 aufgezeigt.

Sterbefälle im Zeitverlauf von 2006 bis 2019 für die Landeshauptstadt Graz	
Sterbefälle 2006	2 204
Sterbefälle 2007	2 243
Sterbefälle 2008	2 261
Sterbefälle 2009	2 265
Sterbefälle 2010	2 178
Sterbefälle 2011	2 165
Sterbefälle 2012	2 185
Sterbefälle 2013	2 068
Sterbefälle 2014	2 207
Sterbefälle 2015	2 338
Sterbefälle 2016	2 239
Sterbefälle 2017	2 332
Sterbefälle 2018	2 301
Sterbefälle 2019	2 334
<b>Sterbefälle kumuliert</b>	<b>31 320</b>

**Abbildung 20: Sterbefälle Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (WIBIS, 2020 – eigene Bearbeitung)**

Um eine durchschnittliche Anzahl von Sterbefällen für die Landeshauptstadt Graz darzustellen, wird im nächsten Schritt die errechnete Anzahl an Sterbefällen von 31.320 dem Betrachtungszeitraum von 2006 bis 2019, somit 13 Jahren, gegenübergestellt. Die Berechnung hierzu findet sich in nachstehender Abbildung 21.

Sterbefälle kummuliert	31 320
Zeitraum in Jahren 2006-2019	13
<b>Durchschnittliche Anzahl von Sterbefällen</b>	<b>2409,230769</b>

**Abbildung 21: Durchschnittliche Anzahl an Sterbefällen Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (WIBIS, 2020 – eigene Bearbeitung)**

Anhand der oben dargestellten Berechnung ergibt sich für die Landeshauptstadt Graz in den Jahren 2006 bis 2019 eine durchschnittliche Anzahl an Sterbefällen von 2.409 pro Jahr.

## 2.2.5 Diskussion

Für diese Masterthese sind die Prognosen für die Jahre 2021, 2022, 2023, 2024 und 2025 ausschlaggebend. Bis zum Ende dieses fünfjährigen Zeitraumes werden in der empirischen Umfrage die fertiggestellten Projekte abgefragt. Der Zeitraum von fünf Jahren wird in zwei Schritten behandelt.

Die erste Benchmark beschäftigt sich mit der Bevölkerung und dem Zuwachs der Bevölkerung bis zum Jahr 2022, dies entspricht in der empirischen Umfrage jenem Teil der Projekte, welche bereits eine Baugenehmigung aufweisen oder sich sogar bereits in Bau befinden. Der zweite Schritt behandelt den Zuwachs der Bevölkerung vom Jahr 2022 bis zum Jahr 2025, dies entspricht in der empirischen Umfrage jenem Teil der Projekte, welcher noch in der Planungsphase ist und noch keine Baugenehmigung aufweist.

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum der Landeshauptstadt Graz laut Magistrat Graz – Präsidiabteilung (2015) – nach Vorgabe der Statistik Austria für 2015 bis 2034 wird mit den Daten der Stadt Graz – Präsidiabteilung Statistik ZMR (2020) – für den durchschnittlichen Nettozuzug in den Jahren 2006 bis 2019 und den Daten laut WIBIS (2020) nach Vorgabe der Statistik Austria für die durchschnittliche Geburtenanzahl und die Anzahl an Sterbefällen für die Jahre 2006 bis 2019 verglichen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die in dieser Masterthesis weiter verwendeten Daten verifiziert sind. Kritisch anzumerken gilt, dass in den Jahren 2014 und 2015, welche in die Berechnungen für das Bevölkerungswachstum und auch in den Nettozuzug miteingeflossen sind durch die Flüchtlingswelle höhere Zuzugsraten verzeichnet worden sind, welche das Gesamtergebnis beeinflussen können.

### *2.2.5.1 Durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz für den Zeitraum 2006 bis 2019*

Um die durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz zu errechnen, wird der in Kapitel 2.2.2 errechnete durchschnittliche Nettozuzug, die in Kapitel 2.2.3 errechnete durchschnittliche Anzahl an Geburten und die in Kapitel

2.2.4 errechnete durchschnittliche Anzahl an Sterbefällen für die Landeshauptstadt Graz zusammengeführt.

Der durchschnittliche Nettozuzug und die durchschnittliche Anzahl an Geburten werden addiert, ehe hiervon die durchschnittliche Anzahl an Sterbefällen subtrahiert wird. Die beschriebene Berechnung ist in Abbildung 22 dargestellt.

Durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019	
Durchschnittlicher Nettozuzug	2 070,00
Durchschnittliche Anzahl an Geburten	2 908,54
Durchschnittliche Anzahl an Sterbefällen	2 409,23
<b>Durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung</b>	<b>2 569,31</b>

**Abbildung 22: Durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (Stadt Graz – Präsidialabteilung Statistik ZMR, 2020 & WIBIS, 2020 – eigene Bearbeitung)**

Anhand der dargestellten Berechnung ergibt sich eine durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz von 2.569 Personen pro Jahr.

Wie bereits eingangs in diesem Kapitel erwähnt, ist für diese Masterthesis die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2021 bis 2025 ausschlaggebend, da diese mit der empirischen Umfrage verglichen wird. Bei Betrachtung der oben beschriebenen Gesamtveränderung der Landeshauptstadt Graz auf den Zeitraum von fünf Jahren ergibt sich ein Zuwachs von 12.847 Personen in diesem Zeitraum.

#### *2.2.5.2 Gegenüberstellung durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019 zur Bevölkerungsentwicklung -Gesamtveränderung für die Landeshauptstadt Graz 2015-2034 für den Betrachtungszeitraum 2021 bis 2025*

Die in Kapitel 2.2.1.2 beschriebene Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz laut Bevölkerungsprognose 2015-2034, welche in Abbildung 12 dargestellt ist, weist für das Jahr 2021 eine Gesamtveränderung von 3.392 Personen, für das Jahr 2022 eine Gesamtveränderung von 3.285 Personen, für das Jahr 2023 eine Gesamtveränderung von 3.164 Personen, für das Jahr 2024 eine Gesamtveränderung von 3.031 Personen und für das Jahr 2025 eine

Gesamtveränderung von 2.869 Personen auf. Somit ergibt sich für den Betrachtungszeitraum 2021 bis 2025 eine Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz von 15.741 Personen laut Bevölkerungsprognose 2015-2034.

Stellt man dieser Zahl nun die in Kapitel 2.2.5.1 errechnete durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019 in der Höhe von 12.847 Personen gegenüber, so ergibt sich eine Differenz von 2.894 Personen.

In diesem Zusammenhang ferner zu beachten gilt es, dass bei einer Berücksichtigung der Nebenwohnsitze und Obdachlosen in der von der Stadt Graz – Präsidiabteilung Statistik ZMR (2020) – zur Verfügung gestellten Übersicht eine deutlich höhere durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019 vorliegen würde. Der mit Hauptwohnsitzen, Nebenwohnsitzen und Obdachlosen errechnete Nettozuzug der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019 wird in nachstehender Abbildung 23 dargestellt. Der hieraus resultierende durchschnittliche Nettozuzug der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019 ist in Abbildung 24 ersichtlich. Die auf Basis des durchschnittlichen Nettozuzugs, unter Berücksichtigung von Nebenwohnsitzen und Obdachlosen, errechnete durchschnittliche Gesamtveränderung der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019 wird in Abbildung 25 präsentiert.

Alle hier vorgestellten Berechnungen berücksichtigen jedoch auch Daten aus den Jahren 2014 und 2015, in denen durch die Flüchtlingswelle ein erhöhter Zuzug stattgefunden hat, dies ist bei der Betrachtung der errechneten Gesamtveränderung immer zu bedenken.

Nettozug im Zeitverlauf von 2006 bis 2019 für die Landeshauptstadt Graz	
Summe Nettozug 2006	2 335
Summe Nettozug 2007	1 913
Summe Nettozug 2008	1 938
Summe Nettozug 2009	868
Summe Nettozug 2010	1 096
Summe Nettozug 2011	3 234
Summe Nettozug 2012	3 230
Summe Nettozug 2013	3 571
Summe Nettozug 2014	5 592
Summe Nettozug 2015	6 141
Summe Nettozug 2016	5 123
Summe Nettozug 2017	4 434
Summe Nettozug 2018	3 672
Summe Nettozug 2019	3 083
<b>Nettozug kumuliert</b>	<b>46 230</b>

Abbildung 23: Nettozug Hauptwohnsitze, Nebenwohnsitze und Obdachlose Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (Stadt Graz – Präsidiabteilung Statistik ZMR, 2020 – eigene Bearbeitung)

Nettozug kumuliert	46 230
Zeitraum in Jahren 2006-2019	13
<b>Durchschnittlicher Nettozug</b>	<b>3556,153846</b>

Abbildung 24: Durchschnittlicher Nettozug Hauptwohnsitze, Nebenwohnsitze und Obdachlose Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (Stadt Graz – Präsidiabteilung Statistik ZMR, 2020 – eigene Bearbeitung)

Durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019	
Durchschnittlicher Nettozug	3 556,15
Durchschnittliche Anzahl an Geburten	2 908,54
Durchschnittliche Anzahl an Sterbefällen	2 409,23
<b>Durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung</b>	<b>4 055,46</b>

Abbildung 25: Durchschnittliche Gesamtveränderung mit Berücksichtigung der Nebenwohnsitze und Obdachlosen der Bevölkerung Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (Stadt Graz – Präsidiabteilung Statistik ZMR, 2020 & WIBIS, 2020 – eigene Bearbeitung)

Wird die durchschnittliche Gesamtveränderung mit Nebenwohnsitzen und Obdachlosen der Landeshauptstadt Graz von 2006 bis 2019 herangezogen, so ergibt sich für den Betrachtungszeitraum von 2021 bis 2025 eine Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz von 20.275 Personen.

Stellt man dieser Zahl nun die oben errechnete Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz laut Bevölkerungsprognose 2015-2034 für den Zeitraum

2021 bis 2025 in Höhe von 15.741 Personen gegenüber, so ergibt sich eine Differenz von 4.534 Personen.

Wie durch diese Gegenüberstellungen festgestellt wurde, liegt die Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz aus der Bevölkerungsprognose 2015-2034 laut Magistrat Graz – Präsidiabteilung (2015) – nach Vorgabe der Statistik Austria für den Betrachtungszeitraum 2021 bis 2025, unter Berücksichtigung der Hauptwohnsitze für den Betrachtungszeitraum von 2021 bis 2025, über der durchschnittlichen Gesamtveränderung der Landeshauptstadt Graz und unter der durchschnittlichen Gesamtveränderung der Landeshauptstadt Graz unter Berücksichtigung der Hauptwohnsitze, Nebenwohnsitze und Obdachlosen für den Betrachtungszeitraum 2021 bis 2025.

Um einen möglichst unvoreingenommenen Vergleich zwischen den in der empirischen Umfrage erhobenen Daten und der Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Graz für den Betrachtungszeitraum von 2021 bis 2025 zu gewährleisten, werden in dieser Masterarbeit alle drei Ergebnisse der Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz in der Gegenüberstellung diskutiert werden.

### *2.3 Verfügbares Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark*

Anhand der Ergebnisse der empirischen Studie zum Wohnbau in der Landeshauptstadt Graz und den öffentlichen Statistiken sollen in dieser Masterarbeit drängende Fragen zur Leistbarkeit von Wohnraum in der Landeshauptstadt Graz sowie der Produktion von Wohnraum im Verhältnis zum Bevölkerungszuzug geklärt werden.

Um die Fragestellung nach der Leistbarkeit von Wohnraum in der Landeshauptstadt Graz zu beantworten, wird das durchschnittliche verfügbare Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark den Ergebnissen der empirischen Umfrage zu Hauptmietzins in Bestandsobjekten, zu geplantem Hauptmietzins von in Bau befindlichen, oder in Planung befindlichen Projekten und den gewählten

Nettoverkaufspreisen von Wohnnutzfläche bei Projekten in Bau oder Planung bis 2025 gegenübergestellt.

Die in der empirischen Umfrage erhobenen Daten werden mit Statistiken zu durchschnittlichen Betriebskosten, durchschnittlichen Finanzierungskosten, durchschnittlichem Kreditzins und Kaufnebenkosten modifiziert, um ein möglichst realitätsgetreues Bild der Wohnkosten wiederzugeben. Bei den Hauptmietzinsen und Betriebskosten werden die Werte jeweils um die Steuer von 10 Prozent erhöht. Die Nettoverkaufspreise werden auf Endverbraucherpreise angepasst.

Laut Statistik Austria (2020: 18) entspricht das verfügbare Haushaltseinkommen dem Sekundäreinkommen und erhaltenen Privattransfers abzüglich geleisteten Privattransfers. Ein Privattransfer umfasst Unterhaltszahlungen, Alimente und freiwillige Unterstützungen zwischen Haushalten. Als Sekundäreinkommen gilt das Primäreinkommen inklusive Sozialleistungen abzüglich Abgaben. Das Primäreinkommen wiederum umfasst das Faktoreinkommen zuzüglich Altersleistungen. Als Faktoreinkommen gelten Arbeitseinkommen sowie Privatpension und Kapitaleinkommen.

Nach Statistik Austria (2020: 157) beträgt das verfügbare Jahreshaushaltseinkommen im Bundesland Steiermark für 10 Prozent der Haushalte weniger als € 13.552, für 25 Prozent der Haushalte weniger als € 22.240, für 50 Prozent der Haushalte weniger als € 36.349, für 75 Prozent der Haushalte weniger als € 54.535, für 90 Prozent der Haushalte weniger als € 75.573. Das sich daraus ergebende durchschnittliche Jahreshaushaltseinkommen im Bundesland Steiermark umfasst € 41.639. Die angeführten Ergebnisse werden in Abbildung 26 dargestellt.

**Tabelle 1a: Verfügbares Jahreshaushaltseinkommen nach Bundesländern**  
 Disposable income of private households in Austria by federal provinces

...% der Haushalte im Bundesland ... verfügen über weniger als ... EUR	Verfügbares Jahreshaushaltseinkommen									
	Gesamt	Burgenland	Kärnten	Nieder- Steierreich	Ober- Steierreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
Anzahl der Haushalte insgesamt in 1.000	3.914	125	252	722	632	239	544	325	167	908
10%	14.820	16.534	12.796	16.296	16.597	16.691	13.552	15.189	14.193	13.353
25%	22.959	23.352	22.436	25.377	24.580	24.897	22.240	23.232	22.282	19.929
50%	36.977	37.786	36.781	40.443	39.158	37.995	36.349	38.053	36.517	32.912
75%	56.496	55.695	55.958	60.433	59.230	57.874	54.535	56.603	53.092	51.279
90%	78.491	81.588	74.851	81.714	82.981	81.787	75.573	76.921	79.409	75.654
Arithmetisches Mittel	43.449	44.128	41.942	46.542	45.498	44.489	41.639	43.136	44.325	40.652

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017-2019. - Klammerung: Schwankungsbreite liegt zwischen 1/3 und 2/3 des Schätzwerts. Strich: Werte mit einer Schwankungsbreite größer als 2/3 des Schätzwerts werden nicht ausgegeben.

**Abbildung 26: Verfügbares Jahreshaushaltseinkommen nach Bundesländern. (Statistik Austria, 2020: 157)**

### 3 Empirische Umfrage zu Wohnbauprojekten in Bau, in Planung und Hauptmietzins in Bestandsobjekten

Um den oben diskutierten statistischen Daten und Erkenntnissen nun empirische Daten entgegenzusetzen gilt es in einem ersten Schritt ein probates Datenerhebungsverfahren auszuwählen. Hierfür wird auf die facheinschlägige Literatur rekurriert. Das folgende Kapitel befasst sich dementsprechend mit der Datenbasis, hier insbesondere mit dem gewählten Erhebungsverfahren und der Auswahl der zu befragenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer, der Methode der Datenauswertung sowie den verwendeten Umfragebögen.

#### 3.1 Datenerhebungsverfahren

Für die Datenerhebung gibt es laut Nienhüser/Krins (2005: 86) vier verschiedene Verfahrenstypen: Inhaltsanalyse, Befragung, nonreaktive Verfahren und Beobachtung. Diese gliedern sich wiederum in verschiedene Unterarten, die auf der folgenden Abbildung 27 dargestellt werden.

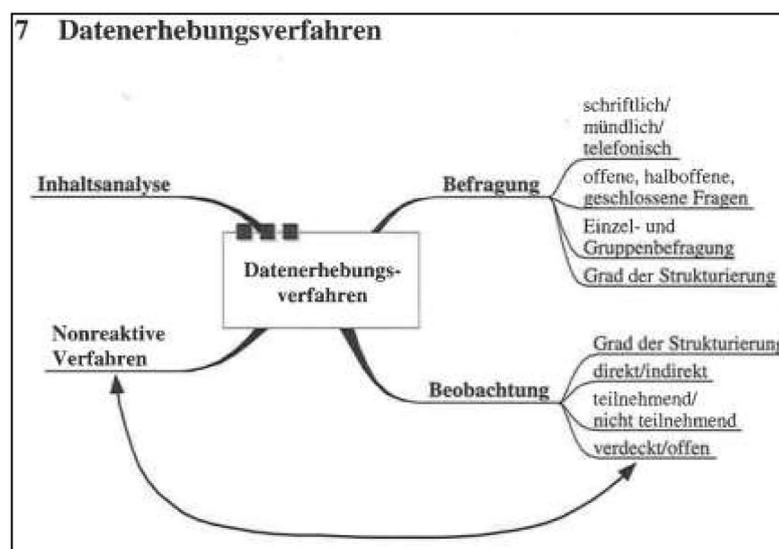


Abbildung 27: Datenerhebungsverfahren (Nienhüser/Krins, 2005: 86.)

Um das richtige Verfahren auszuwählen, müssen verschiedene Gesichtspunkte, wie zum Beispiel die Fragestellung, die finanziellen Mittel und der Untersuchungsgegenstand, berücksichtigt werden. Unter diesen Betrachtungspunkten muss das Verfahren im Anschluss den gewünschten Informationsbedarf abdecken. (vgl. Nienhüser/Krins 2005: 86)

Für die vorliegende Arbeit wurde das Datenerhebungsverfahren der Befragung gewählt. Auf Grund der besseren Wahrung der Anonymität und um die Datenschutzgrundverordnung streng einhalten zu können sowie um bei kritischen Fragestellungen die größtmögliche Offenheit und Akzeptanz zu erreichen, wurde die Befragung in schriftlicher Form durchgeführt. (vgl. Nienhüser/Krins 2005: 87 ff.)

### 3.2 Auswahlverfahren

Um eine geeignete Auswahl treffen zu können, muss zuerst definiert werden, woraus diese getroffen werden soll. Hierbei spricht man von der Grundgesamtheit. Um die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes der Landeshauptstadt Graz korrekt abzubilden, sind als Grundgesamtheit für die Belange vorliegender Masterarbeit sämtliche in der Landeshauptstadt Graz tätigen Bauträger, Baufirmen, Maklerunternehmen und Hausverwaltungsunternehmen anzunehmen. (vgl. Nienhüser/Krins 2005: 75)

Eine Grundgesamtheit legt jedoch nur fest, auf welche Auswahl sich die geplante Untersuchung bezieht, nicht aber, wer befragt wird. Daher muss mithilfe nachfolgender Abbildung eruiert werden, wie Ergebnisse erhoben werden sollen (vgl. Nienhüser/Krins 2005: 76).

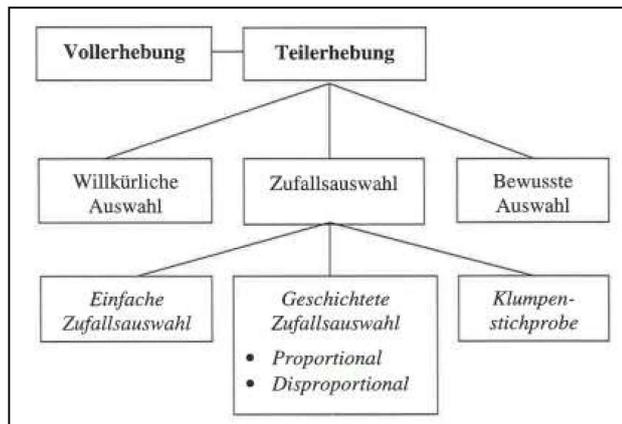


Abbildung 28: Auswahlverfahren (Nienhüser/Krins, 2005: 76)

Für den Wohnungsimmobiliemarkt der Landeshauptstadt Graz wurde eine Teilerhebung mit einer bewussten Auswahl, nach eigener Einschätzung, der wichtigsten am Markt vertretenen Bauträger, Baufirmen, Maklerunternehmen und Hausverwaltungsunternehmen durchgeführt. Hierbei handelte es sich zum Zeitpunkt der Befragung vom 17.06.2020 bis 15.10.2020 um einundsechzig relevante Unternehmen. Um die Anonymität der Befragten zu gewährleisten, wird in dieser Arbeit von einer Veröffentlichung der Unternehmensnamen abgesehen.

### 3.3 Fragebogen

Die Umfrage zum Wohnungsimmobiliemarkt der Landeshauptstadt Graz wurde mittels drei selbst erstellter Fragebögen durchgeführt. Die drei Fragebögen behandeln die Bereiche Wohnen - Projekte im Bau Fertigstellungszeitraum zwei Jahre, Wohnen - Projekte in Entwicklung Fertigstellungszeitraum bis zu fünf Jahre und Wohnen - Mietpreise aktuell. Der Aufbau und die Konzeption des jeweiligen Fragebogens wird in den Kapiteln 3.3.1 und 3.3.2 näher behandelt. Die Fragebögen wurden mit einem Begleitmail versendet, in welchem die einzelnen Punkte der Umfrage näher erläutert wurden und ausdrücklich auf die Wahrung der Anonymität der Befragten hingewiesen wurde.

### 3.3.1 Aufbau Fragebogen Teil 1 & 2 – Wohnen Projekte im Bau, Projekte in Entwicklung

Für die Umfrage zu Projekten im Bau und Projekten in Entwicklung im Sektor Wohnen in der Landeshauptstadt Graz wurden dieselben Parameter gewählt. Bei Projekten im Bau sind die Parameter jedoch bereits tatsächlich in Umsetzung, bei Projekten in Planung hingegen sind die Parameter als geplante Werte anzugeben, die sich dementsprechend bis zum tatsächlichen Ausführungsbeginn noch ändern können.

Die gewählten Parameter stützen sich auf die Aussagen von Gradnitzer (2014: 9 ff) und sind folgende: (1) Lage des Projektes, anzugeben in Grazer Stadtbezirk und Straßename, (2) gesamte Wohnnutzfläche im Projekt, (3) Anzahl der Wohnungen pro Projekt, (4) Anzahl der Tiefgaragenplätze im Projekt, (5) durchschnittliche Nettopreise pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und pro Tiefgaragenstellplatz, (6) Prognose für den erwarteten Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und (7) Bauwerkskosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche.

#### 3.3.1.1 Definition Wohnnutzfläche

Die Wohnnutzfläche wird für diese Arbeit nach dem Paragraphen 17 Absatz 2 des österreichischen Mietrechtsgesetzes, Inkrafttretensdatum 01.07.2000, letzte Änderung durch BGBl. I Nr. 36/2000, definiert. „Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie Ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzers im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt.“ (MRG §17-RIS, 2020: online)

### 3.3.1.2 Definition Hauptmietzins

Der Hauptmietzins wird für diese Arbeit nach dem Paragraphen 16 des österreichischen Mietrechtsgesetzes, Inkrafttretensdatum 01.01.2015, letzte Änderung durch BGBl. I Nr. 100/2014, definiert. Der Hauptmietzins wurde im Rahmen dieser Masterarbeit als Nettowert ohne Befristungsabschlag abgefragt. Die in der Umfrage zum Wohnungsimmobiliemarkt der Landeshauptstadt Graz erfragten Projekte umfassen Projekte die betreffend des österreichischen Mietrechtsgesetzes in Teilanwendung oder Vollanwendung liegen können. (vgl. MRG §1-RIS, 2020: online)

Insofern Mietobjekte dem österreichischen Mietrechtsgesetz unterliegen, können laut Paragraph 16 verschiedene Höhen des Hauptmietzinses vorliegen. Die Höhe des Hauptmietzinses kann, nach Absatz eins Paragraph 16, als angemessener Hauptmietzins festgelegt werden und nach den Absätzen zwei bis fünf des Paragraphen 16 diversen Beschränkungen unterliegen. (vgl. MRG § 16-RIS, 2020: online)

### 3.3.1.3 Definition Bauwerkskosten

Die in dieser Masterarbeit abgefragten Bauwerkskosten werden nach der ÖNORM B 1801-2, Objekt-Folgekosten (2011: 6) definiert. Laut der ÖNORM B 1801-2 gliedern sich die Kosten im Bauwesen in neun Kostenbereiche. Diese umfassen den Grund, die Aufschließung, das Bauwerk-Rohbau, das Bauwerk-Technik, das Bauwerk-Ausbau, die Einrichtung, die Außenanlagen, Honorare, Nebenkosten und Reserven. Die Gruppe der Bauwerkskosten umfasst die Kostenbereiche Bauwerk-Rohbau, Bauwerk-Technik und Bauwerk-Ausbau.

### 3.3.1.4 Fragebögen Wohnen Projekte im Bau und Projekte in Entwicklung

Die Fragebögen zu Wohnen Projekte im Bau und Wohnen Projekte in Entwicklung sind in den Abbildungen 29 und 30 dargestellt.





### 3.3.2 Aufbau Fragebogen 3 – Wohnen Mietpreise aktuell

Für die Umfrage zu den aktuellen Mietpreisen wurden folgende Parameter gewählt:

- (1) Die Lage des Objektes, anzugeben in Grazer Stadtbezirk und Straßename sowie
- (2) die Höhe des durchschnittlichen Nettohauptmietzinses im genannten Objekt.

Weiters wurde für den Parameter (3) durchschnittlicher Nettohauptmietzins eine genauere Definierung erbeten. Die Befragten wurden aufgefordert anzukreuzen, ob der abgefragte, durchschnittliche Nettohauptmietzins in Objekten definiert als Neubau mit freiem oder angemessenem Mietzins, als Altbau mit freiem oder angemessenem Mietzins oder als Altbau mit Richtwert erhoben wird. Der Parameter (4) Nettohauptmietzins wurde bereits in Kapitel 3.3.1.2 näher definiert, die Abgrenzung zwischen Altbau mit Richtwert oder Altbau mit freiem oder angemessenen Mietzins wird nachstehend näher erläutert.

Der Hauptmietzins mit angemessenem Betrag im Altbau gilt für Objekte, welche auf Grund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung errichtet worden sind und wenn der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung durch Umbau, Aufbau, Einbau oder Zubau neu geschaffen worden ist. Weiters gilt der angemessene Hauptmietzins für Objekte, welche unter Denkmalschutz stehen und für Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B, welche eine Nutzfläche von über 130 Quadratmetern aufweisen und innerhalb von sechs Monaten neu vermietet worden sind. Sollten in diesen Mietgegenständen vor der neuerlichen Vermietung Verbesserungsarbeiten durchgeführt worden sein, erhöht sich der Zeitraum der genannten Frist auf ein Jahr. (vgl. MRG §16-RIS, 2020: online)

#### 3.3.2.1 Fragebogen Wohnen Mietpreise aktuell

Der Fragebogen zu Wohnen Mietpreise aktuell ist in der Abbildungen 31 dargestellt.



verschiedenen Rückmeldungen der einzelnen Unternehmen zu kombinieren, wird mittels Excel der Mittelwertvergleich mit arithmetischem Mittel durchgeführt.

### 3.5 Durchführung

Am 17.06.2020 wurden die Fragebögen per E-Mail an die einundsechzig ausgewählten Unternehmen, welche als wichtigste Teilnehmer am Wohnungsimmobiliemarkt der Landeshauptstadt Graz bewusst nach eigener Einschätzung ausgewählt wurden, versendet. In der E-Mail wurde auf die genauen Definitionen der oben genannten Parameter hingewiesen und die Möglichkeiten der Retournierung dargestellt. Im Zeitraum zwischen dem 17.06.2020 und dem 15.10.2020 wurden die einundsechzig Teilnehmer gebeten die Fragebögen ausgefüllt per E-Mail zurückzusenden, oder in einem persönlichen Gespräch mit Herrn Christopher Pongratz zu befüllen respektive zu übergeben. Die ausgewerteten Daten wurden außerdem für den von der EHL Investment Consulting GmbH und der Trivalue Real Estate Investments publizierten Marktbericht für die Landeshauptstadt Graz 2020 verwendet, worauf die Teilnehmerinnen und Teilnehmer im E-Mail und auf den Fragebögen explizit hingewiesen wurden.

## 4 Ergebnisse

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Umfrage zum Wohnungsimmobiliemarkt der Landeshauptstadt Graz beschrieben. Von den einundsechzig Unternehmen, die befragt wurden, beantworteten 21 Befragte den Fragebogen. Das entspricht einer Beteiligung von 34,43 Prozent. Der erzielte Rücklauf für den Fragebogen Wohnen Projekte im Bau umfasst einundfünfzig Objekte, für den Fragebogen Wohnen Projekte in Entwicklung wurden fünfundvierzig Objekte gemeldet und der dritte Fragebogen Wohnen Mietpreise aktuell behandelt die Nettohauptmietzinse in hundertundein eigenständigen Objekten. Die erhaltenen Daten werden mit den in der aktuellen Bauträgerdatenbank Exploreal für die Landeshauptstadt Graz verfügbaren Daten verglichen und in den folgenden Kapiteln diskutiert. Die Auflistungen und Bearbeitungen der erzielten Ergebnisse der drei Fragebögen sind in den Kapiteln 4.1, 4.2 und 4.3 ersichtlich.

### 4.1 Fragebogen Wohnen Projekte im Bau

Der Fragebogen Wohnen Projekte im Bau bezieht sich auf Projekte im Sektor Wohnen, welche bereits über eine Baugenehmigung verfügen, oder sich bereits im Bau befinden. Der Fertigstellungszeitraum für diese Projekte ist bis 2022 vorgesehen.

#### 4.1.1 Ergebnisse Fragebogen Wohnen Projekte im Bau

Wie bereits vorab erwähnt, umfasst der Rücklauf des Fragebogens Projekte im Bau einundfünfzig Objekte. In diesen Objekten werden 127.438,65 Quadratmeter an Wohnnutzfläche, 2.248 Wohnungen und 1.295 Parkplätze errichtet. Die Anzahl der Wohnungen und die Anzahl der Wohnnutzfläche wurde in fünfzig Objekten gemeldet. Die Anzahl der Parkplätze wurde in zweiunddreißig Objekten gemeldet. Die Ergebnisse der Umfrage Wohnen Projekte im Bau sind in Abbildung 32 und 33 dargestellt.

Marktforschung Graz - Wohnen - Im Auftrag von EHI & Trivium mit Unterstützung der technischen Universität Wien								
Erster Teil - Projekte im Bau								
Stadt/Projekt - Bezirk	Stadt/Projekt - Straße	Wohnfläche/Projekt	Anzahl Wohnungen	Bezahl. Teilprojekte	Durchschnittlicher Wohnpreis pro m² BWF	Durchschnittlicher Wohnpreis pro 10 Parteien	Bezahl. Hauptkategorie/Projekt pro m² BWF	Bezahlkriterium pro m² BWF
Andritz	Radegunder Straße	1 200,00	22,00	16,00	3 935,00	21 000,00	11,00	2 500,00
Andritz	Pfeifferhofweg	900,00	10,00	K.A.	4 475,00	K.A.	K.A.	3 000,00
Liebenau	Anton-Lippe-Platz	680,00	13,00	K.A.	3 535,00	K.A.	9,50	2 250,00
Wetzelsdorf	Schreinerstraße	402,00	8,00	K.A.	3 407,00	K.A.	9,50	2 200,00
Gries	Finkengasse	1 963,00	42,00	12,00	2 900,00	17 500,00	8,85	2 200,00
Lend	Kalvarienbergstr. 33	930,00	15,00	9,00	3 850,00	K.A.	8,52	2 150,00
Jakomini	Münzgrabenstr. 174	498,00	8,00	K.A.	3 150,00	K.A.	8,52	1 800,00
Lend	Wagner Büro	4 300,00	86,00	48,00	3 800,00	20 500,00	8,20	2 100,00
Eggenberg	Eisengasse	1 430,00	20,00	25,00	K.A.	K.A.	4,12	1 980,00
Geidorf	Schillerstr.	540,00	9,00	K.A.	K.A.	K.A.	4,90	1 910,00
Gries	Annenstr.	1 790,00	33,00	K.A.	K.A.	K.A.	4,90	1 680,00
Eggenberg	K.A.	7 402,00	134,00	85,00	3 200,00	K.A.	9,30	1 900,00
Straßgang	K.A.	1 944,00	41,00	41,00	3 200,00	K.A.	8,02	1 900,00
Ries	K.A.	809,00	18,00	K.A.	3 500,00	K.A.	K.A.	2 100,00
Straßgang	K.A.	754,00	9,00	K.A.	3 600,00	K.A.	K.A.	2 000,00
Geidorf	K.A.	917,00	17,00	17,00	4 300,00	21 000,00	K.A.	1 800,00
Straßgang	Erna-Dier-Gasse	7 865,00	209,00	102,00	3 000,00	17 000,00	9,30	K.A.
Straßgang	Grillweg	6 443,00	100,00	85,00	3 050,00	18 000,00	9,30	K.A.
Andritz	Andritzer Reichsstraße	2 128,00	30,00	41,00	3 454,00	19 782,00	K.A.	K.A.
Ries	Stiftungstalstraße	1 456,00	26,00	33,00	4 381,00	18 900,00	K.A.	K.A.
Jakomini	Neufeldweg	1 621,00	29,00	28,00	4 077,00	18 900,00	K.A.	K.A.
Jakomini	Münzgrabenstr.	3 032,16	29,00	38,00	4 297,57	22 500,00	K.A.	K.A.
St. Peter	Nußbaumerstraße	2 157,00	42,00	39,00	3 754,00	20 500,00	K.A.	K.A.
Andritz	Pfanghofweg	625,29	10,00	18,00	3 711,73	20 000,00	K.A.	K.A.
Eggenberg	Baierstraße	2 157,00	32,00	33,00	3 876,95	20 800,00	K.A.	K.A.
Andritz	Ursprungweg	689,40	9,00	7,00	4 379,00	17 500,00	K.A.	K.A.
St. Peter	Artur-Nichl-Gasse	1 282,00	20,00	20,00	4 126,00	21 000,00	K.A.	K.A.
Gries	Grenadiergasse	1 360,00	27,00	22,00	4 129,00	25 000,00	K.A.	K.A.

Abbildung 32: Ergebnisse Wohnen Projekte im Bau Teil 1 (eigene Darstellung)

Mariatrost	Mariatrosterstr.	936,00	11,00	15,00	5 000,00	22 000,00	K.A.	K.A.
Liebenau	Liebenauer HS	651,82	15,00	13,00	2 998,58	15 050,00	K.A.	K.A.
Strassgang	Gradnerstr.11 3 BA	1 303,00	20,00	21,00	2 936,36	19 181,82	K.A.	1 580,00
Lend	Grüne Gasse 19c-f	10 914,00	152,00	151,00	2 190,91	18 545,45	K.A.	1 350,00
Liebenau	Eichbachgasse	1 070,00	20,00	K.A.	4 509,94	K.A.	K.A.	K.A.
Lend	Neubaugasse	16 225,00	255,00	172,00	3 300,00	K.A.	11,50	K.A.
Geidorf	Grillparzerstr.	411,00	5,00	K.A.	5 686,03	K.A.	12,50	K.A.
Jakomini	Schönau Gürtel	8 525,00	143,00	K.A.	3 200,00	K.A.	10,50	K.A.
Andritz	Weizbachweg	1 005,34	13,00	14,00	3 839,65	20 571,43	9,50	K.A.
Gries	Ungergasse	5 159,00	115,00	49,00	3 200,00	K.A.	10,50	K.A.
Andritz	Winterweg 19	385,00	6,00	K.A.	3 349,02	K.A.	9,50	K.A.
Andritz	Gleispachgasse	671,00	12,00	13,00	3 249,47	20 325,00	10,00	K.A.
St. Peter	Nußbaumerstraße	2 340,00	40,00	37,00	3 600,00	K.A.	K.A.	K.A.
St. Peter	Bruckner Straße	2 375,00	31,00	31,00	3 500,00	K.A.	K.A.	K.A.
St. Peter	Karl Schönherggasse	443,00	6,00	K.A.	5 100,00	K.A.	K.A.	K.A.
St. Peter	Neufeldweg	1 020,00	29,00	K.A.	3 800,00	K.A.	K.A.	K.A.
Jakomini	Sandgasse	K.A.	k	K.A.	3 800,00	20 000,00	K.A.	K.A.
Leonhard	Walter Reger Gasse	1 229,00	27,00	K.A.	4 100,00	22 500,00	K.A.	K.A.
Waltendorf	Waltendorfer Hauptstr.	938,00	14,00	K.A.	3 200,00	20 000,00	K.A.	K.A.
Leonhard	K.A.	2 757,00	49,00	K.A.	4 250,00	22 500,00	K.A.	K.A.
Eggenberg	Reininghaus	6 800,00	108,00	K.A.	3 818,18	19 000,00	10,50	K.A.
Jakomini	Münzgrabenstraße 173	2 241,27	36,00	36,00	4 080,00	22 616,64	K.A.	K.A.
Jakomini	Hafnerriegel 50+52	1 464,37	33,00	24,00	3 300,00	K.A.	11,50	K.A.

Abbildung 33: Ergebnisse Wohnen Projekte im Bau Teil 2 (eigene Darstellung)

In der in Kapitel 5 dargestellten Diskussion über die Leistbarkeit von Wohnraum in der Landeshauptstadt Graz sowie der Produktion von Wohnraum im Verhältnis zum Bevölkerungszuzug werden für die Anzahl der Wohnungen auch die Daten der Bauträgerdatenbank Exploreal (2020) bis zum Jahr 2025 verglichen.

Laut der Bauträgerdatenbank Exploreal (2020) sind für die Jahre 2021 und 2022 eine Anzahl von *6.836 Wohnungen* in der Landeshauptstadt Graz zu erwarten. Die in dieser Umfrage erhobenen *2.248 Wohnungen* ergeben hiervon *32,9 Prozent*.

#### 4.1.1.1 Durchschnittliche Wohnungsgröße, Fragebogen Wohnen Projekte im Bau

Aus den fünfzig Objekten, für welche die Wohnnutzfläche und Anzahl der Wohnungen gemeldet worden ist, wurde die durchschnittliche Wohnungsgröße analysiert. Aus *127.438,65 Quadratmetern* Wohnnutzfläche und *2.248 Wohnungen* ergibt sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von *56.69 Quadratmetern*.

#### 4.1.1.2 Durchschnittliche Nettopreise pro Quadratmeter Wohnraum, Fragebogen Wohnen Projekte im Bau

Von den einundfünfzig Projekten wurde für fünfzig Objekte die Wohnnutzfläche gemeldet und für insgesamt siebenundvierzig Objekte waren Nettoverkaufspreis und Wohnnutzfläche verfügbar. Aus den genannten Objekten ergibt sich ein Verkaufsvolumen von € *422.578.596,4*. Setzt man dieses in Relation zu der gemeldeten Wohnnutzfläche von *123.678,65 Quadratmetern*, so ergibt sich ein durchschnittlicher Nettoverkaufspreis von € *3.416,75*. Die Berechnung hierzu ist in Abbildung 34 dargestellt.

Durchschnittlicher Nettoverkaufspreis pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	123 678,65
Verkaufsvolumen in €	422 578 596,40
<b>Ergebnis</b>	<b>3 416,75</b>

Abbildung 34: Durchschnittlicher Nettoverkaufspreis pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Wohnen Projekte im Bau (eigene Darstellung).

#### 4.1.1.3 Durchschnittliche Nettopreise pro Parkplatz, Fragebogen Wohnen Projekte im Bau

Von den einundfünfzig Projekten wurde für siebenundzwanzig Objekte der Nettoverkaufspreis pro Parkplatz genannt, für insgesamt dreiundzwanzig Objekte waren Nettoverkaufspreis und Anzahl an Parkplätzen verfügbar. Aus den genannten Objekten ergibt sich ein Verkaufsvolumen von € 16.003.617,88. Setzt man dieses in Relation zu den 822 gemeldeten Parkplätzen, welchen ein Nettoverkaufspreis gegenübersteht, so ergibt sich ein durchschnittlicher Nettoverkaufspreis von € 9.469,12. Die Berechnung hierzu ist in Abbildung 35 dargestellt.

Durchschnittlicher Nettoverkaufspreis pro Parkplatz	
Anzahl Parkplätze	822,00
Verkaufsvolumen in €	16 003 617,88
<b>Ergebnis</b>	<b>19 469,12</b>

Abbildung 35: Durchschnittlicher Nettoverkaufspreis pro Parkplatz, Wohnen Projekte im Bau (eigene Darstellung)

#### 4.1.1.4 Durchschnittliche Bauwerkskosten, Fragebogen Wohnen Projekte im Bau

Von den einundfünfzig Projekten wurden für achtzehn Objekte die Nettobauwerkskosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und die Wohnnutzfläche genannt. Somit ergibt sich ein Volumen von Bauwerkskosten in Höhe von € 71.374.440; setzt man dieses in Relation zu der gemeldeten Wohnnutzfläche,

welcher Bauwerkskosten gegenüberstehen, so ergeben sich durchschnittliche Nettobauwerkskosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche von € 1.840,69. Die Berechnung hierzu ist in Abbildung 36 ersichtlich gemacht.

Durchschnittliche Nettobauwerkskosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche	
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	38 776,00
Volumen Bauwerkskosten €	71 374 440,00
<b>Ergebnis</b>	<b>1 840,69</b>

**Abbildung 36: Durchschnittliche Bauwerkskosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Wohnen Projekte im Bau (eigene Darstellung)**

#### 4.1.1.5 Durchschnittlicher Nettohauptmietzins, Fragebogen Wohnen Projekte im Bau

Von den einundfünfzig Projekten wurden für dreiundzwanzig Objekte der geplante Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und die Wohnnutzfläche angegeben. Somit ergibt sich ein Volumen an Nettohauptmietzins von € 766.646,08. Wird dieses in Relation zu den Quadratmetern Wohnnutzfläche, für welche ein Nettohauptmietzins gemeldet wurde, gesetzt, so ergibt sich ein geplanter durchschnittlicher Nettohauptmietzins von € 9,82 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat. In Abbildung 37 wird die Berechnung hierfür dargestellt.

Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche	
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	78 032,71
Volumen Nettohauptmietzins €	766 646,08
<b>Ergebnis</b>	<b>9,82</b>

**Abbildung 37: Durchschnittlicher geplanter Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Wohnen Projekte im Bau (eigene Darstellung)**

## 4.2 Fragebogen Wohnen Projekte in Entwicklung

Der Fragebogen Wohnen Projekte in Entwicklung bezieht sich auf Projekte im Sektor Wohnen der Landeshauptstadt Graz, welche sich zum Zeitpunkt der Umfrage bei den befragten Unternehmen in Planung befinden und noch keine Baugenehmigung aufweisen. Der Fertigstellungszeitraum für diese Projekte ist bis 2025 vorgesehen.

### 4.2.1 Ergebnisse Fragebogen Wohnen Projekte in Entwicklung

Der Rücklauf des Fragebogens Projekte in Entwicklung umfasst fünfundvierzig Objekte. In diesen Objekten sind *135.109,3 Quadratmeter* an Wohnnutzfläche, *2.482 Wohnungen* und *1.855 Parkplätze* geplant. Die geplante Anzahl der Wohnungen wurde in vierundvierzig Objekten, die geplante Anzahl der Wohnnutzfläche in fünfundvierzig Objekten und die geplante Anzahl der Parkplätze in sechsundzwanzig Objekten gemeldet. Die Ergebnisse der Umfrage Wohnen Projekte in Entwicklung sind in Abbildung 38 und 39 dargestellt.

Marktforschung Graz - Wohnen - im Auftrag von EHL & Trivalue mit Unterstützung der technischen Universität Wien								
Lage Projekt - Bezirk	Lage Projekt - Straße	Zweiter Teil - Projekte in Entwicklung						
		Optimale Wohnwertliche Projekt	Optimale Anzahl Wohnungen	Optimale Anzahl Teilprojekte	Optimale Durchschnittliche Netto-Preise pro m <sup>2</sup> WNF	Optimale Durchschnittliche Netto-Preise pro 10 Parterre	Optimale Netto-Investitions Progress pro m <sup>2</sup> WNF	Optimale Baukosten pro m <sup>2</sup> WNF
Eggenberg	Herbersteinstraße	458,00	13,00	K.A.	3 750,00	K.A.	10,20	2 300,00
Wetzelsdorf	Herbersteinstraße	475,00	7,00	K.A.	3 600,00	K.A.	9,80	2 200,00
Gösting	Augasse	1 375,00	28,00	K.A.	3 900,00	K.A.	8,52	2 215,00
Eggenberg	Baiernstraße	1 450,00	33,00	K.A.	3 750,00	K.A.	8,52	2 350,00
Eggenberg	Karl Morre Straße	1 380,00	30,00	K.A.	4 250,00	K.A.	8,52	2 301,00
Eggenberg	Eckertstraße	1 034,00	22,00	K.A.	4 250,00	K.A.	8,52	2 301,00
Eggenberg	Vinzenzgasse	617,00	18,00	K.A.	4 250,00	K.A.	8,52	2 400,00
Gries	Dornschneidergasse	1 120,00	22,00	K.A.	4 050,00	K.A.	8,52	2 300,00
Lend	Austeingasse	795,00	13,00	K.A.	4 200,00	K.A.	8,52	2 000,00
Lend	Grüne Gasse	1 800,00	35,00	K.A.	4 200,00	K.A.	9,00	2 050,00
Geidorf	Elisabethstr.	350,00	8,00	K.A.	4 400,00	K.A.	10,00	2 150,00
Jakomini	Brockmanngasse	330,00	8,00	K.A.	K.A.	K.A.	4,49	2 400,00
Geidorf	Humboldstr.	585,00	6,00	K.A.	K.A.	K.A.	5,50	2 250,00
Gries	Annenstr.	2 100,00	25,00	K.A.	K.A.	K.A.	4,34	2 010,00
Straßgang	Ankerstr.	3 981,00	63,00	60,00	3 500,00	20 000,00	8,52	2 050,00
Waltendorf	Schulgasse	372,00	5,00	K.A.	5 445,00	K.A.	14,00	0,00
Eggenberg	K.A.	17 700,00	341,00	358,00	3 300,00	K.A.	9,00	2 100,00
Geidorf	K.A.	1 659,00	18,00	30,00	4 700,00	25 000,00	0,00	2 300,00
Innere Stadt	K.A.	950,00	K.A.	5,00	3 900,00	22 000,00	K.A.	2 200,00
Leonhard	K.A.	3 215,00	56,00	45,00	5 000,00	25 000,00	K.A.	2 300,00
Ries	K.A.	1 785,00	16,00	17,00	3 900,00	20 000,00	K.A.	2 200,00
St.Peter	St. Peter HS 183	2 070,00	50,00	38,00	4 200,00	23 000,00	9,50	K.A.
Gösting	Zankstraße 28	1 194,00	30,00	K.A.	3 800,00	K.A.	9,60	K.A.

Abbildung 38: Ergebnisse Wohnen Projekte in Entwicklung Teil 1 (eigene Darstellung)

Puntigam	Triesterstraße 432 BT2	12 511,00	279,00	177,00	3 400,00	18 000,00	9,20	K.A.
Gries	Hergottwiesgasse	2 050,00	31,00	31,00	2 536,36	19 090,91	K.A.	1 550,00
Lend	Lastenstraße	16 660,00	307,00	167,00	2 909,09	22 454,55	K.A.	1 920,00
Gries	Karlauer Straße 27	3 475,00	73,00	K.A.	3 400,00	K.A.	11,50	K.A.
Andritz	Hans-Auer-Gasse 14	650,00	12,00	12,00	4 508,00	21 000,00	9,75	K.A.
Geidorf	Körösstraße 150	630,00	14,00	15,00	4 940,83	22 583,99	11,75	K.A.
Jakomini	Hauptplatz 5	4 597,00	82,00	66,00	4 740,00	25 500,00	K.A.	2 200,00
Waltendorf	Am Ring 5-7	2 100,00	37,00	25,00	K.A.	K.A.	4,60	2 010,00
Waltendorf	Koflgasse 25	880,00	19,00	19,00	K.A.	K.A.	4,60	2 175,00
Waltendorf	Waltendorfer HS	1 300,00	17,00	23,00	5 700,00	22 000,00	K.A.	K.A.
Waltendorf	Waltendorfer HS	2 800,00	36,00	88,00	4 000,00	20 000,00	11,00	K.A.
Jakomini	Münzgrabenstr. 173a	1 200,00	21,00	27,00	4 400,00	20 000,00	K.A.	K.A.
Lend	Neubaugasse 27	1 620,00	38,00	20,00	4 000,00	20 000,00	K.A.	K.A.
Geidorf	Lindweg 17	4 173,00	67,00	90,00	4 200,00	20 000,00	11,00	K.A.
Ries	Riesstraße 73	572,40	13,00	13,00	4 553,37	K.A.	11,00	K.A.
Waltendorf	Marktgasse 9	828,01	11,00	14,00	4 918,49	22 000,00	K.A.	K.A.
Eggenberg	Eggenberger Allee	6 371,98	113,00	80,00	3 800,00	20 000,00	K.A.	K.A.
St.Peter	Kittnerweg 12	2 413,10	31,00	49,00	4 743,55	22 000,00	K.A.	K.A.
Waltendorf	Karl-Binder-gasse	1 283,95	15,00	K.A.	3 890,05	K.A.	K.A.	K.A.
Jakomini	Conrad v. Hötendorf	20 419,20	383,00	365,00	3 500,00	20 000,00	K.A.	K.A.
St. Peter	Steinkläublweg	904,68	16,00	21,00	3 400,00	15 000,00	K.A.	K.A.
Liebenau	Dieselweg	874,98	20,00	K.A.	3 500,00	K.A.	10,00	K.A.

Abbildung 39: Ergebnisse Wohnen Projekte in Entwicklung Teil 2 (eigene Darstellung)

Laut der Bauträgerdatenbank Exploreal (2020) sind für die Jahre 2023 bis 2025 eine Anzahl von *2.481 Wohnungen* in der Landeshauptstadt Graz zu erwarten. Die in dieser Umfrage erhobenen geplanten 2.482 Wohnungen sind somit fast deckungsgleich. Hier ist zu erwähnen, dass eventuell bereits Wohnungen, welche laut Exploreal (2020) bis 2022 fertiggestellt werden, bei den befragten Unternehmen als Wohnungen in Projekten gesehen werden, die zur Zeit der Umfrage als Projekte in Entwicklung gelten. In der in Kapitel V dargestellten Diskussion über die Leistbarkeit von Wohnraum in der Landeshauptstadt Graz sowie der Produktion von Wohnraum im Verhältnis zum Bevölkerungszuzug werden für die Anzahl der Wohnungen auch die Daten der Bauträgerdatenbank Exploreal (2020) bis zum Jahr 2025 verglichen.

#### 4.2.1.1 Durchschnittliche Wohnungsgröße, Fragebogen Wohnen Projekte in Entwicklung

Aus den vierundvierzig Objekten, für welche die geplante Wohnnutzfläche und Anzahl der Wohnungen gemeldet worden ist, wurde die durchschnittliche Wohnungsgröße analysiert. Aus geplanten 135.109,3 Quadratmetern Wohnnutzfläche und 2.482 Wohnungen ergibt sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von *54,44 Quadratmetern*.

#### 4.2.1.2 Durchschnittliche Nettopreise pro Quadratmeter Wohnraum, Fragebogen Wohnen Projekte in Entwicklung

Von den fünfundvierzig Projekten wurden für alle Objekte die geplante Wohnnutzfläche gemeldet und für insgesamt vierzig Objekte waren geplanter Nettoverkaufspreis und Wohnnutzfläche verfügbar. Aus den genannten Objekten ergibt sich ein Verkaufsvolumen von € 474.909.257. Setzt man dieses in Relation zu der gemeldeten geplanten Wohnnutzfläche von 129.114,3 Quadratmetern, so ergibt sich ein durchschnittlicher Nettoverkaufspreis von € 3.678,21. Die Berechnung hierzu ist in Abbildung 40 dargestellt.

Durchschnittlicher Nettoverkaufspreis pro Quadratmeter Wohnnutzfläche	
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	129 114,30
Verkaufsvolumen in €	474 909 257,00
<b>Ergebnis</b>	<b>3 678,21</b>

**Abbildung 40: Durchschnittlicher Nettoverkaufspreis pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Wohnen Projekte in Entwicklung (eigene Darstellung)**

#### 4.2.1.3 Durchschnittliche Nettopreise pro Parkplatz, Fragebogen Wohnen Projekte in Entwicklung

Von den fünfundvierzig Projekten wurden für insgesamt zweiundzwanzig Objekte der geplante Nettoverkaufspreis und die geplante Anzahl an Parkplätzen genannt. Aus den genannten Objekten ergibt sich ein Verkaufsvolumen von € 29.807.487,12. Setzt man dieses in Relation zu den 1440 gemeldeten Parkplätzen, welchen ein Nettoverkaufspreis gegenübersteht, so ergibt sich ein durchschnittlicher Nettoverkaufspreis von € 20.699,64. Die Berechnung hierzu ist in Abbildung 41 dargestellt.

Durchschnittlicher Nettoverkaufspreis pro Parkplatz	
Anzahl Parkplätze	1 440,00
Verkaufsvolumen in €	29 807 487,12
<b>Ergebnis</b>	<b>20 699,64</b>

**Abbildung 41: Durchschnittlicher Nettoverkaufspreis pro Parkplatz, Wohnen Projekte in Entwicklung (eigene Darstellung)**

#### 4.2.1.4 Durchschnittliche Bauwerkskosten, Fragebogen Wohnen Projekte in Entwicklung

Von den fünfundvierzig Projekten wurden für fünfundzwanzig Objekte die geplanten Nettobauwerkskosten pro geplantem Quadratmeter Wohnnutzfläche und die geplante Wohnnutzfläche genannt. Somit ergibt sich ein Volumen von Bauwerkskosten in Höhe von € 144.496.039. Setzt man dieses in Relation zu der gemeldeten Wohnnutzfläche, welcher Bauwerkskosten gegenüberstehen, so ergeben sich durchschnittliche

Nettobauwerkskosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche von € 2.080,7. Die Berechnung hierzu ist in Abbildung 42 ersichtlich gemacht.

Durchschnittliche Nettobauwerkskosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche	
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	69 446,00
Volumen Bauwerkskosten €	144 496 039,00
<b>Ergebnis</b>	<b>2 080,70</b>

**Abbildung 42: Durchschnittliche Bauwerkskosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Wohnen Projekte in Entwicklung (eigene Darstellung)**

#### 4.2.1.5 Durchschnittlicher Nettohauptmietzins, Fragebogen Wohnen Projekte in Entwicklung

Von den fünfundvierzig Projekten wurden für neunundzwanzig Objekte der geplante Nettohauptmietzins pro geplantem Quadratmeter Wohnnutzfläche und die geplante Wohnnutzfläche angegeben. Somit ergibt sich ein Volumen an Nettohauptmietzins von € 612.863,14. Wird dieses in Relation zu den Quadratmetern Wohnnutzfläche, für welche ein Nettohauptmietzins gemeldet wurde, gesetzt, so ergibt sich ein geplanter durchschnittlicher Nettohauptmietzins von € 9,03 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat. In Abbildung 43 wird die Berechnung hierfür dargestellt.

Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche	
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	67 852,38
Volumen Nettohauptmietzins €	612 863,14
<b>Ergebnis</b>	<b>9,03</b>

**Abbildung 43: Durchschnittlicher geplanter Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Wohnen Projekte in Entwicklung (eigene Darstellung)**

### 4.3 Fragebogen Wohnen Mietpreise aktuell

Der Fragebogen Wohnen Mietpreise aktuell bezieht sich auf die im Zuge der Umfrage erhobenen durchschnittlichen Nettohauptmietzinse in Objekten, welche bereits

fertiggestellt sind und zum Zeitpunkt dieser Umfrage über MieterInnen verfügt haben. Die Nettohauptmietzinse werden dem Objekt betreffend, in welchem sie erhoben wurden, näher definiert.

#### *4.3.1 Ergebnisse Fragebogen Wohnen Mietpreise aktuell*

Der Rücklauf des Fragebogens zu aktuellen Mietpreisen in der Landeshauptstadt Graz umfasst hundertundein Objekte. Von diesen Objekten sind fünfzig ein Neubau mit zumindest angemessener Höhe des Nettohauptmietzinses. Weitere dreißig Objekte sind ein Altbau mit zumindest angemessener Höhe des Nettohauptmietzinses und lediglich einundzwanzig Objekte sind ein Altbau mit der Beschränkung des Nettohauptmietzinses auf den steirischen Richtwert, welcher laut OIZ (2020: 30) mit Stand 01.04.2019 maximal € 8,02 beträgt. Die Ergebnisse der Umfrage Wohnen Mietpreise aktuell sind in Abbildung 44 und 45 dargestellt.

Markumfrage Graz - Wohnen - im Auftrag von EHL & Trivalus mit Unterstützung der Technischen Universität Wien					
Dritter Teil - Mietpreise					
Objekt-Bezeichnung	Objekt-Adresse	Miete des durchschnittlichen Referenzmengenraums	Miete von fünf bis zehn m <sup>2</sup> für ein- oder zweigeschossige Objekte	Miete von fünf bis zehn m <sup>2</sup> für ein- oder zweigeschossige Objekte	Miete von fünf bis zehn m <sup>2</sup> für ein- oder zweigeschossige Objekte
Lend	Babenbergerstraße 110	7,96			X
Jakomini	Conrad v. Hötendorf	7,80			X
Eggenberg	Frangelgasse	8,50	X		
Lend	Sigmundstadt	8,00	X		
Jakomini	Brockmannsgasse	7,30		X	
Jakomini	Zimmerplatzgasse	7,30			X
Lend	Fichtestraße	7,50			X
Eggenberg	Eggenberger Allee	7,20			X
Eggenberg	Alte Post Straße	9,50	X		
St. Peter	Karl Huber Gasse	9,00	X		
St. Peter	Nußbaumerstr.	10,00	X		
Geidorf	Heinrichstraße	8,00			X
Leonhard	Schillerstraße	7,30		X	
Leonhard	Nibelungengasse	7,40		X	
Lend	Orpheumgasse	8,00			X
Wetzelsdorf	Krottendorferstr.	7,00			X
Ries	Riesstr. 270	10,50	X		
Geidorf	Hilfsteichstr.22	12,50	X		
Waltendorf	Obere Teichstr.	12,00	X		
Straßgang	Martinhofstr.04	10,00	X		
Straßgang	Kehlberg	12,00	X		
Mariatrost	Mariatrosterstr.12	7,00		X	
Ries	Stiftungtalstr.	9,00	X		
Puntigam	Brauquartier BA 06	9,70	X		
Puntigam	Brauquartier BA 07	9,37	X		
Puntigam	Brauquartier BA 08	10,06	X		
Geidorf	Schanzelgasse	6,75		X	
Leonhard	Ruckerberggürtel	7,70			X
Leonhard	Leonhardstr.	7,43		X	
Jakomini	Jakob-Redtenbacher	8,01			X
Jakomini	Kastelfeldgasse	8,84			X
Lend	Lendkei	8,02			X
Geidorf	Richard-Wagner	5,49			X
Geidorf	Panoramagasse	10,04	X		
Geidorf	K.A.	8,01			X
Leonhard	Hartenaugasse	8,02			X
Gries	Belgiergasse	6,36			X
Leonhard	Nibelungengasse	7,90			X
Ries	Holubgasse	12,86	X		
St. Peter	Scheizergasse	11,23	X		
Leonhard	Mandellstr.	7,48			X
Geidorf	Heinrichstraße	10,26	X		
Gries	Auf d. Tändelwiese	3,35	X		
Wetzelsdorf	Robert Fuchsstr. 15	3,16	X		
Lend	Kalvarienberggürtel	3,65	X		
Lend	Wagner-Biro-Str.	11,43	X		
Straßgang	Straßganger Straße	8,70	X		
Straßgang	Olga-Rudel-Zeynek-Ga.	9,85	X		
Jakomini	Leitnergasse 11	6,21		X	
Jakomini	Münzgrabenstr.90	5,84		X	

Abbildung 44: Ergebnisse Wohnen Mietpreise aktuell Teil 1 (eigene Darstellung)

Innere Stadt	Schießstadtgasse	6,30		X	
Wetzelsdorf	Erdbergweg	6,71		x	
Gries	Sterngasse	6,22		x	
Gösting	Anton Kleinoscheg	7,52	X		
Jakomini	Moygasse 18	4,60			X
St. Peter	Marburger Str.	10,00	X		
Straßgang	Am Katzlbach	9,00	X		
Leonhard	Leonhardstr.	8,84		X	
Jakomini	Schönaugasse	8,72		X	
Geidorf	Grabenstraße	8,52		X	
Lend	Hackhergasse	7,78	x		
Geidorf	Wickenburggasse 26	8,43	X		
Leonhard	Petersgasse 19	8,47	X		
Liebenau	Messendorferstraße 73	9,70	X		
Gösting	Flabutscherstraße 119	6,74		X	
Wetzelsdorf	Krottendorferstraße	8,53	X		
Gries	Triesterstraße 11	5,26		X	
St. Peter	St. Peter HS	9,78	X		
Jakomini	Münzgrabenstr. 91	8,85		X	
Eggenberg	Göstingerstraße 19	8,36	X		
Waltendorf	Riegelgasse 1	9,05	X		
Waltendorf	Plöddemanngasse 50	9,05	X		
Geidorf	Heinrichstraße 73	11,00	X		
Jakomini	Johann-Sebastian-Bach	9,25	X		
Gries	Lagergasse	10,00	X		
Geidorf	Attemsgasse	7,50		X	
Jakomini	Brockmanngasse	5,40		X	
Liebenau	Dieselweg	6,00		X	
Jakomini	Leitnergasse 18	5,86		X	
Mariatrost	Reifentalgasse	5,02		X	
Jakomini	Steyrergasse	6,94		X	
Gries	Lazarettgasse	7,90		X	
Andritz	Andritzer Reichsstr.	13,00	X		
Gries	Kapellenstr.	8,40		X	
Geidorf	Rosenberggasse	8,40	X		
Innere Stadt	Gleisdorfergasse	7,80		X	
Straßgang	Gartengasse	7,40		X	
Geidorf	Heinrichstraße	6,40		X	
Gries	Karlaplatz	6,80			X
Jakomini	Brockmanngasse	5,70			X
Leonhard	Schürzelgasse	7,30	X		
Jakomini	Schönaugasse	11,10	X		
Gries	Alte Poststraße	10,21	X		
Eggenberg	Schetstraße	8,80	X		
Liebenau	Kadettengasse	8,47	X		
Jakomini	Münzgrabenstraße	8,10	X		
Innere Stadt	Wielandgasse	8,00		X	
Geidorf	Körbsstraße	10,50	X		
Gries	Griesplatz	8,00	X		
Mariatrost	Oberer Plattenweg	6,90		X	
Wetzelsdorf	Straßangerstraße	9,10	X		

Abbildung 45: Ergebnisse Wohnen Mietpreise aktuell Teil 2 (eigene Darstellung)

#### 4.3.1.1 Durchschnittlicher aktueller Nettohauptmietzins in der Landeshauptstadt Graz für Objekte im Neubau, Fragebogen Wohnen Mietpreise aktuell

Von den hundertundein Objekten, welche in der Umfrage zu den aktuellen Mietpreisen in der Landeshauptstadt Graz von den befragten Unternehmen genannt wurden, sind, wie bereits in Kapitel 4.3.1 dargelegt, fünfzig Objekte ein Neubau mit zumindest angemessener Höhe des Nettohauptmietzinses. Für diese Objekte ergibt sich eine Summe der genannten Nettohauptmietzinse von € 466,02, welche in Relation zur Anzahl einen durchschnittlichen Nettohauptmietzins von € 9,32 ergeben. In Abbildung 46 wird die Berechnung hierfür dargestellt.

Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche Neubau	
Anzahl der Objekte	50,00
Summe Nettohauptmietzinse €	466,02
<b>Ergebnis</b>	<b>9,32</b>

Abbildung 46: Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche Neubau, Wohnen Mietpreise aktuell (eigene Darstellung)

#### 4.3.1.2 Durchschnittlicher aktueller Nettohauptmietzins in der Landeshauptstadt Graz für Objekte im Altbau mit angemessener Höhe des Nettohauptmietzinses, Fragebogen Wohnen Mietpreise aktuell

Von den hundertundein genannten Objekten sind, wie bereits in Kapitel 4.3.1 dargelegt, dreißig Objekte ein Altbau mit zumindest angemessener Höhe des Nettohauptmietzinses. Für diese Objekte ergibt sich eine Summe der genannten Nettohauptmietzinse von € 211,63, welche in Relation zur Anzahl einen durchschnittlichen Nettohauptmietzins von € 7,05 ergeben. In Abbildung 47 sind die Rechenschritte ersichtlich gemacht.

Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche Altbau angemessen	
Anzahl der Objekte	30,00
Summe Nettohauptmietzinse €	211,63
<b>Ergebnis</b>	<b>7,05</b>

**Abbildung 47: Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche Altbau mit angemessener Höhe des Nettohauptmietzinses, Wohnen Mietpreise aktuell (eigene Darstellung)**

#### 4.3.1.3 Durchschnittlicher aktueller Nettohauptmietzins in der Landeshauptstadt Graz für Objekte im Altbau mit Beschränkung auf den steirischen Richtwert, Fragebogen Wohnen Mietpreise aktuell

Von den hundertundein genannten Objekten sind, wie bereits in Kapitel 4.3.1 beschrieben, einundzwanzig Objekte ein Altbau mit der Beschränkung des Nettohauptmietzinses auf den steirischen Richtwert. Für diese Objekte ergibt sich eine Summe der genannten Nettohauptmietzinse von € 151,69, welche in Relation zur Anzahl einen durchschnittlichen Nettohauptmietzins von € 7,22 ergeben. In Abbildung 48 wird die Berechnung hierfür dargestellt.

Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche Altbau Richtwert	
Anzahl der Objekte	21,00
Summe Nettohauptmietzinse €	151,69
<b>Ergebnis</b>	<b>7,22</b>

**Abbildung 48: Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche Altbau mit Beschränkung auf den steirischen Richtwert, Wohnen Mietpreise aktuell (eigene Darstellung)**

#### 4.3.1.4 Durchschnittlicher aktueller Nettohauptmietzins in der Landeshauptstadt Graz, Fragebogen Wohnen Mietpreise aktuell

Aus den hundertundein genannten Objekten ergibt sich eine Summe der genannten Nettohauptmietzinse von € 829,34, welche in Relation zur Anzahl einen durchschnittlichen Nettohauptmietzins von € 8,21 ergeben. Die Berechnung wird in Abbildung 49 durchgeführt.

Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche Landeshauptstadt Graz	
Anzahl der Objekte	101,00
Summe Nettohauptmietzinse €	829,34
<b>Ergebnis</b>	<b>8,21</b>

**Abbildung 49: Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche Landeshauptstadt Graz, Wohnen Mietpreise aktuell (eigene Darstellung)**

## *§ Gegenüberstellung*

Die in den Kapiteln 2, 3 und 4 erhobenen und diskutierten Daten werden in diesem Teil der Masterarbeit miteinander verglichen, um darzulegen, welche Entwicklung für den Wohnungsimmobiliemarkt der Landeshauptstadt Graz mit den vorhandenen Daten angenommen werden kann. So soll dargestellt werden, wie sich die Produktion von Wohnraum im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung darstellt und ob in der Landeshauptstadt Graz in den Jahren bis 2022 und bis 2025 aller Voraussicht nach zu viel oder zu wenig Wohnraum produziert wird. Außerdem soll mit der Hilfe von zusätzlichen Faktoren wie Betriebskosten, Kaufnebenkosten, Finanzierung und der Ermittlung des Endverbraucherpreises die Wohnkostenbelastung dargestellt werden, um die Leistbarkeit von Wohnraum in der Landeshauptstadt Graz näher zu betrachten.

### *§.1 Gegenüberstellung der Produktion von Wohnraum zur Gesamtveränderung der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Graz für die Betrachtungszeiträume bis 2022 und 2025*

Wie bereits in Kapitel 2.1.4 näher erläutert, kann anhand der berechneten Zahlen davon ausgegangen werden, dass mit Stichtag 01.10.2020 ein Überhang an Wohnungsbestand zu vorhandenen Haushalten in der Landeshauptstadt Graz von 32.992 Wohnungen besteht. Diese Erkenntnis wird jedoch durch die Ergebnisse der Studie zum Wohnungsleerstand in Graz (vgl. Bauer/Mayrhofer, 2020: 2), wonach ein Überschussangebot an Wohnungen in der Landeshauptstadt Graz von 7.000 bis 11.000 Stück im Jahr 2019 vorliegt und welche sich tiefergehender mit dem Thema beschäftigt hat, detailreicher dargestellt.

In diesem Kapitel sollen die in der empirischen Umfrage erhobenen Daten zur Anzahl der produzierten Wohnungen und die Daten der Bauträgerplattform Exploreal zu produzierten Wohnungen bis zum Jahr 2022 und bis zum Jahr 2025 mit dem zu erwartenden Zuwachs der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Graz, laut Kapitel 2.2.5.2, für diesen Zeitraum verglichen werden.

Um den Zuwachs mit der Anzahl von Wohnungen vergleichbar zu machen, muss dieser in Haushalte umgewandelt werden. Dies wird anhand der derzeitigen durchschnittlichen Größe eines Haushalts in der Landeshauptstadt Graz, welche nach Auskunft der Präsidualabteilung nach der Statistik Austria (2020) 1,978539053 Personen beträgt, bewerkstelligt. Die durch die Statistik Austria gemeldete Haushaltsgröße umfasst die Anzahl der Personen, welche nach eigenen Angaben dauerhaft im Haushalt leben (vgl. Statistik Austria 2019: 18).

### *5.1.1 Gegenüberstellung der Produktion von Wohnraum zur Gesamtveränderung der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Graz bis 2022*

In den vorangegangenen Kapiteln wurden verschiedene Zahlen für die Gesamtveränderung der Bevölkerung und die Produktion von Wohnungen in der Landeshauptstadt Graz vorgestellt. Die Bauträgerdatenbank Exploreal (2020) geht davon aus, dass in den Jahren 2021 und 2022 insgesamt 6.836 Wohnungen in der Landeshauptstadt Graz zu erwarten sind. Die empirische Umfrage unter den teilnehmenden Unternehmen, welche in der Landeshauptstadt Graz im Sektor des Wohnbaus tätig sind, ergab eine Anzahl von 2.248 Wohnungen mit Fertigstellungszeitraum bis zum Jahr 2022.

Die in Kapitel 2.2.1.2 beschriebene Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz laut Bevölkerungsprognose 2015-2034, welche in Abbildung 12 dargestellt ist, weist für das Jahr 2021 eine Gesamtveränderung von 3.392 Personen, für das Jahr 2022 eine Gesamtveränderung von 3.285 Personen aus. Hiermit ergibt sich eine Gesamtveränderung von 6.677 Personen bis 2022 (vgl. Magistrat Graz – Präsidualabteilung, 2015: 10). Die in Kapitel 2.2.5.1 ermittelte durchschnittliche Gesamtveränderung der Landeshauptstadt Graz, unter Berücksichtigung der Hauptwohnsitze, umfasst nach Abbildung 25 pro Jahr 2.569,31 Personen. Hiermit ergibt sich eine Gesamtveränderung von 5.138,62 Personen bis 2022. Als letzte Kennziffer aus dieser Masterarbeit wird die durchschnittliche Gesamtveränderung der Landeshauptstadt Graz, unter Berücksichtigung der Hauptwohnsitze, Nebenwohnsitze und Obdachlosen, welche nach Abbildung 25 pro Jahr 4.055,46 Personen umfasst,

verglichen. Hierbei ergibt sich eine Gesamtveränderung von 8.110,92 Personen bis 2022.

#### 5.1.1.1 Gesamtveränderung der Haushalte in der Landeshauptstadt Graz bis 2022

Die oben beschriebene Gesamtveränderung der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Graz bis 2022 muss im nächsten Schritt in Haushalte transferiert werden. Hierzu werden die absoluten Zahlen in Relation zur durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,978539053 Personen gesetzt. Die Berechnung für die Transformation in Haushalte wird in Abbildung 50 dargestellt.

Transformation Gesamtveränderung der Bevölkerung bis 2022 in Anzahl von Haushalten - Landeshauptstadt Graz	
<b>Anzahl an Personen bis 2022</b>	
Gesamtveränderung lt. Bevölkerungsprognose 2015-2034	6677
Durchschnittliche Gesamtveränderung mit Hauptwohnsitzen 2006-2019	5138,62
Durchschnittliche Gesamtveränderung mit Haupt- & Nebenwohnsitzen 2006-2019	8110,92
<b>Anzahl an Haushalten bis 2022</b>	
Durchschnittliche Haushaltsgröße Landeshauptstadt Graz	1,978539053
<b>Haushalte lt. Bevölkerungsprognose 2015-2034</b>	<b>3374,71226</b>
<b>Haushalte mit Hauptwohnsitzen laut Durchschnitt 2006-2019</b>	<b>2597,17896</b>
<b>Haushalte mit Haupt- &amp; Nebenwohnsitzen laut Durchschnitt 2006-2019</b>	<b>4099,449029</b>

Abbildung 50: Veränderung an Haushalten, Landeshauptstadt Graz bis 2022 (eigene Darstellung)

#### 5.1.1.2 Veränderung der Haushalte verglichen mit Produktion an Wohnungen bis 2022

Die oben dargestellte Veränderung der Haushalte in der Landeshauptstadt Graz wird im nächsten Schritt mit der Produktion an Wohnungen laut empirischer Umfrage und der Bauträgerdatenbank Exploreal (2020) verglichen, um festzustellen, ob ein Überhang an Wohnungen zu Haushalten existiert. Laut Exploreal (2020) werden im Jahr 2021 und 2022 insgesamt 6.836 Wohnungen produziert.

Vergleicht man diese mit der Veränderung an Haushalten laut Bevölkerungsprognose 2015-2034 in der Höhe von 3.375, so ergibt sich ein Überhang von 3.461 Wohnungen. Im Vergleich mit der Veränderung an Haushalten laut durchschnittlicher Gesamtveränderung unter Berücksichtigung der Hauptwohnsitze von 2006-2019, in Höhe von 2.597, ergibt sich ein Überhang an Wohnungen von 4.239 Stück. Für den Vergleich mit den Haushalten laut durchschnittlicher Gesamtveränderung unter Berücksichtigung von Hauptwohnsitzen, Nebenwohnsitzen und Obdachlosen von

2006-2019, in Höhe von 4.099, ergibt sich ein Überhang an Wohnungen von 2.737 Stück. Die beschriebenen Berechnungen sind in Abbildung 51 näher dargestellt.

Vergleich zwischen der erwarteten Anzahl an Wohnung laut Exploreal 2021 & 2022 in Höhe von 6.836 und der Gesamtveränderung der Haushalte		
Gesamtveränderung der Haushalte bis 2022 in der Landeshauptstadt Graz		Differenz
Haushalte lt. Bevölkerungsprognose 2015-2034	3374,71226	<b>3461,28774</b>
Haushalte mit Hauptwohnsitzen laut Durchschnitt 2006-2019	2597,17896	<b>4238,82104</b>
Haushalte mit Haupt- & Nebenwohnsitzen laut Durchschnitt 2006-2019	4099,449029	<b>2736,550971</b>

**Abbildung 51: Differenz Haushalte zu Wohnungen laut Exploreal (2020) für 2021 und 2022 (eigene Darstellung)**

Laut der durchgeführten empirischen Umfrage unter den Bauträgern, Baufirmen, Maklerunternehmen und Hausverwaltungsunternehmen werden im Jahr 2021 und 2022 insgesamt 2.248 Wohnungen produziert. Jedoch umfasst die empirische Umfrage nur eine Beteiligung von 34,43 Prozent. Würde man die Anzahl der Wohnungen auf eine Beteiligung von 100 Prozent hochrechnen ergebe sich eine Produktion von 6.529 Wohnungen bis 2022. Diese Zahl deckt sich annähernd mit den erhobenen Daten der Bauträgerdatenbank Exploreal (2020), wodurch keine weitere Gegenüberstellung der empirisch Erhobenen Daten für den Betrachtungszeitraum bis 2022 benötigt wird.

### 5.1.2 Gegenüberstellung der Produktion von Wohnraum zur Gesamtveränderung der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Graz bis 2025

Für den finalen Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2025 werden die Anzahl an Wohnungen bis 2022 sowie bis 2025 addiert und mit der Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz dargestellt und in Haushalten ausgedrückt, ehe sie bis zum Jahr 2025 verglichen werden. Die Bauträgerdatenbank Exploreal (2020) geht davon aus, dass in den Jahren 2021, 2022, 2023, 2024 und 2025 insgesamt 9.317 Wohnungen in der Landeshauptstadt Graz zu erwarten sind, wovon 2.481 Stück auf den Betrachtungszeitraum von 2022 bis 2025 entfallen. Die empirische Umfrage unter den teilnehmenden Unternehmen ergab eine Anzahl von 2.482 Wohnungen mit Fertigstellungszeitraum bis 2025, welche sich in Entwicklung befinden und noch keine Baugenehmigung aufweisen. Dies deckt sich mit den Daten der Bauträgerdatenbank Exploreal (2020), daher wird auf eine Hochrechnung der erhobenen Zahlen verzichtet und die erwartete Wohnungsanzahl laut Exploreal (2020) von 9.317 behandelt.

Die in Kapitel 2.2.1.2 beschriebene Gesamtveränderung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz laut Bevölkerungsprognose 2015-2034, welche in Abbildung 12 dargestellt ist, weist für das Jahr 2021 eine Gesamtveränderung von 3.392 Personen, für das Jahr 2022 eine Gesamtveränderung von 3.285 Personen, für das Jahr 2023 eine Gesamtveränderung von 3.164 Personen, für das Jahr 2024 eine Gesamtveränderung von 3.031 Personen und für das Jahr 2025 eine Gesamtveränderung von 2.869 Personen aus. Hiermit ergibt sich eine Gesamtveränderung von 15.741 Personen bis 2025 (vgl. Magistrat Graz – Präsidialabteilung, 2015: 10). Die in Kapitel 2.2.5.1 ermittelte durchschnittliche Gesamtveränderung der Landeshauptstadt Graz, unter Berücksichtigung der Hauptwohnsitze, umfasst nach Abbildung 25 pro Jahr 2.569,31 Personen. Hiermit ergibt sich eine Gesamtveränderung von 12.846,55 Personen bis 2025. Als letzte Kennziffer wird die durchschnittliche Gesamtveränderung der Landeshauptstadt Graz, unter Berücksichtigung der Hauptwohnsitze, Nebenwohnsitze und Obdachlosen, welche nach Abbildung 25 pro Jahr 4.055,46 Personen umfasst, verglichen. Hiermit ergibt sich eine Gesamtveränderung von 20.277,3 Personen bis 2025.

#### 5.1.2.1 Gesamtveränderung der Haushalte in der Landeshauptstadt Graz bis 2025

Wie bereits im vorher behandelten Kapitel werden im nächsten Schritt die verschiedenen Gesamtveränderungen der Bevölkerung der Landeshauptstadt Graz in Haushaltsanzahlen umgewandelt. Die Berechnung hierfür wird in Abbildung 52 dargestellt.

Transformation Gesamtveränderung der Bevölkerung bis 2025 in Anzahl von Haushalten - Landeshauptstadt Graz	
<b>Anzahl an Personen bis 2025</b>	
Gesamtveränderung lt. Bevölkerungsprognose 2015-2034	15741
Durchschnittliche Gesamtveränderung mit Hauptwohnsitzen 2006-2019	12846,55
Durchschnittliche Gesamtveränderung mit Haupt- & Nebenwohnsitzen 2006-2019	20277,3
<b>Anzahl an Haushalten bis 2025</b>	
Durchschnittliche Haushaltsgröße Landeshauptstadt Graz	1,978539053
<b>Haushalte lt. Bevölkerungsprognose 2015-2034</b>	<b>7955,870255</b>
<b>Haushalte mit Hauptwohnsitzen laut Durchschnitt 2006-2019</b>	<b>6492,9474</b>
<b>Haushalte mit Haupt- &amp; Nebenwohnsitzen laut Durchschnitt 2006-2019</b>	<b>10248,62257</b>

Abbildung 52: Veränderung an Haushalten, Landeshauptstadt Graz bis 2025 (eigene Darstellung)

### 5.1.2.2 Veränderung der Haushalte verglichen mit Produktion an Wohnungen bis 2025

Die oben dargestellte Veränderung der Haushalte in der Landeshauptstadt Graz wird im nächsten Schritt mit der Produktion an Wohnungen laut empirischer Umfrage und der Bauträgerdatenbank Exploreal (2020) verglichen, um festzustellen, ob ein Überhang an Wohnungen zu Haushalten existiert. Laut Exploreal (2020) werden im Jahr 2021, 2022, 2023, 2024 und 2025 insgesamt 9.317 Wohnungen produziert.

Vergleicht man diese mit der Veränderung an Haushalten laut Bevölkerungsprognose 2015-2034 in der Höhe von 7.956, so ergibt sich ein Überhang von 1.361 Wohnungen. Im Vergleich mit der Veränderung an Haushalten laut durchschnittlicher Gesamtveränderung unter Berücksichtigung der Hauptwohnsitze von 2006-2019, in Höhe von 6.493, ergibt sich ein Überhang an Wohnungen von 2.824 Stück. Für den Vergleich mit den Haushalten laut durchschnittlicher Gesamtveränderung, unter Berücksichtigung von Hauptwohnsitzen, Nebenwohnsitzen und Obdachlosen von 2006-2019, in Höhe von 10.249, ergibt sich ein Bedarf an Wohnungen von 932 Stück. Die beschriebenen Berechnungen sind in Abbildung 53 näher dargestellt.

Vergleich zwischen der erwarteten Anzahl an Wohnungen laut Exploreal bis 2025 in Höhe von 9.317 und der Gesamtveränderung der Haushalte		
Gesamtveränderung der Haushalte bis 2025 in der Landeshauptstadt Graz		Differenz
Haushalte lt. Bevölkerungsprognose 2015-2034	7955,870255	1361,129745
Haushalte mit Hauptwohnsitzen laut Durchschnitt 2006-2019	6492,9474	2824,0526
Haushalte mit Haupt- & Nebenwohnsitzen laut Durchschnitt 2006-2019	10248,62257	-931,6225729

Abbildung 53: Differenz Haushalte zu Wohnungen laut Exploreal (2020) für 2021, 2022, 2023, 2024 und 2025 (eigene Darstellung)

Laut der durchgeführten empirischen Umfrage unter den Bauträgern, Baufirmen, Maklerunternehmen und Hausverwaltungsunternehmen werden bis zum Jahr 2025 9.011 Wohnungen produziert. Diese Zahl ist fast ident mit der Zahl, welche durch die Bauträgerdatenbank Exploreal (2020) übermittelt wurde, daher wird von einer Gegenüberstellung dieser Daten abgesehen.

## 5.2 Gegenüberstellung der Nettoverkaufspreise und Nettohauptmietzinse laut empirischer Umfrage mit dem verfügbaren jährlichen Haushaltseinkommen in der Steiermark

Folgend wird das in Kapitel 2.3 erhobene und diskutierte verfügbare Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark laut Statistik Austria (2020: 157) mit den in der empirischen Umfrage erhobenen Nettohauptmietzinsen und Nettoverkaufspreisen für Projekte im Bau, Fertigstellung bis 2022 und für Projekte in Entwicklung, Fertigstellung bis 2025 sowie Nettohauptmietzinsen in bestehenden Wohnungen verglichen.

Die erhobenen Daten zu durchschnittlichen Nettohauptmietzins in bereits bestehenden Wohnungen sowie durchschnittlichen Nettohauptmietzins für Projekte im Bau und durchschnittlichen Nettohauptmietzins für Projekte in Entwicklung werden um die durchschnittlichen Betriebskosten für das Land Steiermark und der Steuer von zehn Prozent erhöht.

Die Nettoverkaufspreise für Projekte im Bau und Projekte in Entwicklung werden auf den Endverbraucherpreis umgerechnet und mit Daten zu durchschnittlicher Kredithöhe und Kreditdauer sowie den Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie modifiziert.

Als Wohnungsgrößen werden die in der empirischen Umfrage erhobenen Wohnungsgrößen von 56,69 Quadratmetern bei Projekten im Bau, 54,44 Quadratmetern bei Projekten in Entwicklung und die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in der Steiermark von 105,6 Quadratmetern im Jahr 2019, laut Statistik Austria – Mikrozensus (2020), verwendet.

Somit soll ein möglichst realitätsnahes Bild der Wohnkosten ermöglicht und eine Berechnung des Wohnkostenanteils nachvollziehbar gemacht werden. Der Wohnkostenanteil entspricht laut Statistik Austria (2019: 22) dem Anteil der Wohnkosten am gesamten Haushaltseinkommen. Laut Statistik Austria (2019: 22)

wird bei einem Wohnkostenanteil von über vierzig Prozent des Jahreshaushaltseinkommens von einer Überbelastung durch Wohnkosten gesprochen.

### *5.2.1 Gegenüberstellung der durchschnittlichen Nettohauptmietzins laut der empirischen Umfragen zum durchschnittlichen verfügbaren Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark*

Das durchschnittliche verfügbare Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark umfasst, wie in Abbildung 26 dargestellt, € 41.639. Um die Wohnkosten laut der empirischen Umfrage darzustellen, muss eine Summe aus durchschnittlichem Nettohauptmietzins und durchschnittlichen Betriebskosten, beide mit der gesetzlichen Umsatzsteuer für Wohnen von zehn Prozent, gebildet werden (vgl. Statistik Austria, 2020: 12). Diese Summe wird mit der ermittelten Wohnungsgröße multipliziert und auf ein Jahr hochgerechnet. Dies ergibt die jährlichen Wohnkosten.

#### *5.2.1.1 Gegenüberstellung des durchschnittlichen Nettohauptmietzins laut der empirischen Umfrage Wohnen Mietpreise aktuell zum durchschnittlichen verfügbaren Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark*

Der durchschnittliche Nettohauptmietzins laut der empirischen Umfrage Wohnen Mietpreise aktuell beträgt, wie in dieser Masterarbeit bereits ermittelt und in Abbildung 49 dargestellt, € 8,21 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von zehn Prozent ergeben sich somit € 9,031. Die Betriebskosten inklusive bereits enthaltener gesetzlicher Umsatzsteuer betragen in der Steiermark für das Jahr 2019 € 1,90 pro Quadratmeter (vgl. Statistik Austria, 2019: 60). Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 105,6 Quadratmetern betragen die monatlichen Wohnkosten € 1.154 und die jährlichen Wohnkosten € 13.852. Die Berechnung ist in Abbildung 54 dargestellt.

Durchschnittliche Wohnkosten Landeshauptstadt Graz lt. Umfrage Wohnen Mietpreise aktuell	
Durchschnittlicher Hauptmietzins inkl. 10% Ust. in €	9,031
Durchschnittliche Betriebskosten inkl. 10% Ust. in €	1,9
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	105,6
Monatliche Wohnkosten in €	1154,3136
<b>Jährliche Wohnkosten in €</b>	<b>13851,7632</b>

Abbildung 54: Durchschnittliche Wohnkosten Landeshauptstadt Graz, Umfrage Wohnen Mietpreise aktuell (eigene Darstellung)

Im Vergleich der erhobenen jährlichen durchschnittlichen Wohnkosten von € 13.852 mit dem jährlichen durchschnittlichen verfügbaren Haushaltseinkommen in der Steiermark von € 41.639 kann nicht von einer Überbelastung durch Wohnkosten gesprochen werden, da der Wohnkostenanteil 33,27 Prozent umfasst.

#### 5.2.1.2 Gegenüberstellung des durchschnittlichen Nettohauptmietzins laut der empirischen Umfrage Wohnen Projekte im Bau zum durchschnittlichen verfügbaren Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark

Der durchschnittliche Nettohauptmietzins laut der empirischen Umfrage Wohnen Projekte im Bau beträgt, wie bereits ermittelt und in Abbildung 37 dargestellt, € 9,82 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von zehn Prozent ergeben sich somit € 10,802. Die Betriebskosten inklusive bereits enthaltener gesetzlicher Umsatzsteuer betragen in der Steiermark für das Jahr 2019 € 1,90 pro Quadratmeter (vgl. Statistik Austria, 2019: 60). Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 56,69 Quadratmetern betragen die monatlichen Wohnkosten € 720 und die jährlichen Wohnkosten € 8.641. Die Berechnung ist in Abbildung 55 ersichtlich.

Durchschnittliche Wohnkosten Landeshauptstadt Graz lt. Umfrage Projekte im Bau	
Durchschnittlicher Hauptmietzins inkl. 10% Ust. in €	10,802
Durchschnittliche Betriebskosten inkl. 10% Ust. in €	1,9
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	56,69
Monatliche Wohnkosten in €	720,07638
<b>Jährliche Wohnkosten in €</b>	<b>8640,91656</b>

Abbildung 55: Durchschnittliche Wohnkosten Landeshauptstadt Graz, Umfrage Projekte im Bau (eigene Darstellung).

Im Vergleich der erhobenen jährlichen Wohnkosten von € 8.641 mit dem jährlichen verfügbaren Haushaltseinkommen in der Steiermark von € 41.639 umfassen diese einen Wohnkostenanteil von 20,75 Prozent, sodass nicht von einer Überbelastung durch Wohnkosten gesprochen werden kann.

### 5.2.1.3 Gegenüberstellung des durchschnittlichen Nettohauptmietzins laut der empirischen Umfrage Wohnen Projekte in Entwicklung zum durchschnittlichen verfügbaren Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark

Der durchschnittliche Nettohauptmietzins laut der empirischen Umfrage Wohnen Projekte in Entwicklung beträgt, wie in Abbildung 43 dargestellt, € 9,03 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von zehn Prozent ergeben sich somit € 9,933. Die Betriebskosten inklusive bereits enthaltener gesetzlicher Umsatzsteuer betragen in der Steiermark für das Jahr 2019 € 1,90 pro Quadratmeter (vgl. Statistik Austria, 2019: 60). Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 54,44 Quadratmetern betragen die monatlichen Wohnkosten € 644 und die jährlichen Wohnkosten € 7.730. In Abbildung 56 kann die Berechnung nachvollzogen werden.

Durchschnittliche Wohnkosten Landeshauptstadt Graz lt. Umfrage Projekte in Entwicklung	
Durchschnittlicher Hauptmietzins inkl. 10% Ust. in €	9,933
Durchschnittliche Betriebskosten inkl. 10% Ust. in €	1,9
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	54,44
Monatliche Wohnkosten in €	644,18852
<b>Jährliche Wohnkosten in €</b>	<b>7730,26224</b>

Abbildung 56: Durchschnittliche Wohnkosten Landeshauptstadt Graz, Umfrage Projekte in Entwicklung (eigene Darstellung)

Im Vergleich der erhobenen jährlichen Wohnkosten von € 7.730 mit dem jährlichen verfügbaren Haushaltseinkommen in der Steiermark von € 41.639 umfassen diese einen Wohnkostenanteil von 18,57 Prozent, somit kann nicht von einer Überbelastung durch Wohnkosten gesprochen werden.

### 5.2.2 Gegenüberstellung der durchschnittlichen Nettoverkaufspreise laut der empirischen Umfragen zum durchschnittlichen verfügbaren Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark

In diesem Kapitel werden die durchschnittlichen Nettoverkaufspreise, welche im Zuge der Umfragen für Wohnen Projekte im Bau und Wohnen Projekte in Entwicklung erhoben wurden, mit der durchschnittlichen Wohnungsgröße der beiden Umfragen multipliziert und dem durchschnittlichem Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark gegenübergestellt.

Um eine möglichst realitätsnahe Abbildung der anfallenden Wohnkosten zu ermöglichen, werden die erhobenen Nettoverkaufspreise auf Endverbraucherpreise umgerechnet. Der Unterschied von Endverbraucherpreis zu Nettoverkaufspreis bewirkt, aufgrund der unterschiedlichen Steueranteile von Gewerblichen und Endverbrauchern, eine Erhöhung des Nettoverkaufspreises von rund *elf Prozent* (vgl. Wollein, 2011: 2).

Folgend wird der Endverbraucherpreis um die anfallenden Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie erhöht. Diese umfassen angenommene *1,2 Prozent* des Kaufpreises als Kosten der Vertragserrichtung, anfallende Umsatzsteuer bereits inkludiert, *3,6 Prozent* des Kaufpreises an Vermittlungsprovision, anfallende Umsatzsteuer bereits inkludiert, *3,5 Prozent* vom Kaufpreis an Grunderwerbssteuer, *1,1 Prozent* vom Kaufpreis an Grundbucheintragungsgebühr und für die zu finanzierende Summe *1,2 Prozent* an Grundbucheintragungsgebühr für die Hypothek (vgl. ÖVI, 2017: 2f.).

Für die Finanzierung werden Nebenkosten in der Höhe von *zwei Prozent* der zu finanzierenden Summe angenommen. Es wird ein Anteil von *fünfundzwanzig Prozent* an Eigenkapital angenommen. Somit werden *fünfundsiebzig Prozent* der Kaufpreissumme samt Nebenkosten für den Wohnungskauf mit dem gängigen Zinssatz für Wohnbaukredite laut OENB (2020) von *1,31 Prozent* per Anno im August 2020, auf eine angenommene Dauer von *zwanzig Jahren* Laufzeit, in eine jährliche Annuität laut Grazer Treuhand (2020) umgewandelt.

Das durchschnittliche verfügbare Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark umfasst, wie in Abbildung 26 dargestellt, € 41.639 und wird in Relation zu den oben genannten Prämissen errechneten Annuität zuzüglich der anfallenden durchschnittlichen, jährlichen Betriebskosten inklusive Umsatzsteuer von zehn Prozent laut Statistik Austria (2019: 60) und dem angenommenen Anteil des Kaufpreises samt Nebenkosten für den Kauf der Immobilie an Eigenkapital sowie Grundbucheintragungsgebühr der zu finanzierenden Summe und Nebenkosten der Finanzierung, betrachtet, auf zwanzig Jahre umgewandelt, in einen jährlichen Betrag gesetzt, um somit den jährlichen Wohnkostenanteil zu errechnen.

#### 5.2.2.1 Gegenüberstellung des Nettoverkaufspreises laut der empirischen Umfrage Wohnen Projekte im Bau zu dem verfügbaren Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark

Der durchschnittliche Nettoverkaufspreis, erhoben in der Umfrage Wohnen Projekte im Bau, beträgt laut Kapitel 4.1.1.2 € 3.416,75 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Die Wohnnutzfläche umfasst 56,69 Quadratmeter. Somit ergibt sich eine absolute Summe von € 193.695,56 als Nettokaufpreis.

Der Nettokaufpreis wird nun um 11 Prozent auf den Endverbraucherpreis erhöht und entspricht somit € 215.002,07.

Auf den errechneten Endverbraucherpreis werden 9,4 Prozent an Nebenkosten angerechnet, somit ergibt sich eine Summe von € 20.210,20 an Nebenkosten für den Wohnungskauf.

75 Prozent der Summe aus Nebenkosten für den Kauf der Immobilie und Endverbraucherpreis in der Höhe von € 235.212,27 werden finanziert. Dies entspricht € 176.409,20.

Die Annuität für einen Kredit in der Höhe von € 176.409,20, gerechnet mit einer Annahme der Laufzeit auf zwanzig Jahre und einem Zinssatz für Wohnbaukredite in Höhe von 1,31 Prozent per Anno laut OENB (2020), beträgt nach Berechnung der Grazer Treuhand (2020) jährlich € 10.083,66.

Für die finanzierte Summe von € 176.409,2 fallen 1,2 Prozent an Grundbucheintragungsgebühr für die Hypothek und zwei Prozent an Nebenkosten für die Finanzierung an. Dies ergibt € 5.645,10.

25 Prozent an Eigenmittel der Summe aus Nebenkosten für den Kauf der Immobilie und dem Endverbraucherpreis in Höhe von € 235.212,27 machen € 58.803,10 aus.

Wird die Summe aus Eigenmitteln sowie Grundbucheintragungsgebühr und Nebenkosten für die Finanzierung in Höhe von € 64.448,2 auf zwanzig Jahre betrachtet, so ergibt sich eine theoretische jährliche Belastung von € 3.222,41.

Die jährlichen Betriebskosten, inklusive zehn Prozent Umsatzsteuer, für eine Wohnung mit der Größe von 56,69 Quadratmetern ergeben laut Statistik Austria (2019: 60) € 1.292,53.

Die jährlich anfallenden Wohnkosten für den Kauf einer Wohnung als Endverbraucher mit der Größe von 56,69 Quadratmetern nach einem Nettoverkaufspreis laut der Umfrage Wohnen Projekte im Bau beträgt somit € 14.598,6.

Wird das jährlich verfügbare Haushaltseinkommen in der Steiermark von € 41.639 mit den errechneten jährlichen Wohnkosten von € 14.598,6 verglichen, so umfassen diese einen Wohnkostenanteil von 35,06 Prozent, wodurch nicht von einer Überbelastung durch Wohnkosten gesprochen werden kann.

#### 5.2.2.2 Gegenüberstellung des Nettoverkaufspreises laut der empirischen Umfrage Wohnen Projekte in Entwicklung zu dem verfügbaren Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark

Der durchschnittliche Nettoverkaufspreis, erhoben in der Umfrage Wohnen Projekte in Entwicklung, beträgt laut Kapitel 4.2.1.2 € 3.678,21 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Die Wohnnutzfläche umfasst 54,44 Quadratmeter. Somit ergibt sich eine absolute Summe von € 200.241,75 als Nettokaufpreis.

Der Nettokaufpreis wird nun um 11 Prozent auf den Endverbraucherpreis erhöht und entspricht somit € 222.268,34.

Auf den errechneten Endverbraucherpreis werden 9,4 Prozent an Nebenkosten angerechnet, wodurch sich eine Summe von € 20.893,22 an Nebenkosten für den Wohnungskauf ergibt.

75 Prozent der Summe aus Nebenkosten für den Kauf der Immobilie und Endverbraucherpreis in der Höhe von € 243.161,56 werden finanziert. Dies entspricht € 182.371,17.

Die Annuität für einen Kredit in der Höhe von € 182.371,17, gerechnet mit einer Annahme der Laufzeit auf zwanzig Jahre und einem Zinssatz für Wohnbaukredite in Höhe von 1,31 Prozent per Anno laut OENB (2020), beträgt nach Berechnung der Grazer Treuhand (2020) jährlich € 10.424,45.

Für die finanzierte Summe von € 182.371,17 fallen 1,2 Prozent an Grundbucheintragungsgebühr für die Hypothek und zwei Prozent an Nebenkosten für die Finanzierung an. Dies ergibt € 5.835,90.

25 Prozent an Eigenmittel der Summe aus Nebenkosten für den Kauf der Immobilie und dem Endverbraucherpreis in Höhe von € 243.161,56 machen € 60.790,39 aus.

Wird die Summe aus Eigenmitteln sowie Grundbucheintragungsgebühr und Nebenkosten für die Finanzierung in Höhe von € 66.626,29 auf zwanzig Jahre betrachtet, so ergibt sich eine theoretische jährliche Belastung von € 3.331,32.

Die jährlichen Betriebskosten inklusive zehn Prozent Umsatzsteuer für eine Wohnung mit der Größe von 54,44 Quadratmetern ergeben laut Statistik Austria (2019, S. 60) € 1.241,23.

Die jährlich anfallenden Wohnkosten für den Kauf einer Wohnung als Endverbraucher mit der Größe von 54,44 Quadratmetern nach einem Nettoverkaufspreis laut der Umfrage Wohnen Projekte in Entwicklung beträgt somit € 14.997, -.

Wird das jährlich verfügbare Haushaltseinkommen in der Steiermark von € 41.639 mit den errechneten jährlichen Wohnkosten von € 14.997, verglichen, so umfassen diese einen Wohnkostenanteil von 36,02 Prozent, somit kann nicht von einer Überbelastung durch Wohnkosten gesprochen werden.

## 6 Schlussfolgerungen

In dieser Masterarbeit konnte anhand der Ergebnisse der empirischen Umfrage und der besprochenen öffentlich zugänglichen Statistiken mit Zuhilfenahme der Bauträgerdatenbank Exploreal (2020) der Wohnungsimmobiliemarkt der Landeshauptstadt Graz ausreichend untersucht werden, um die gestellte Forschungsfrage nach der Entwicklung desselbigen zu beantworten, dies im Zeitraum bis zum Jahr 2025.

Es konnte festgestellt werden, dass mit Stand 01.10.2020 ein Überhang an Wohnungsbestand zu vorhanden Haushalten in der Landeshauptstadt Graz besteht. Dieser Überhang an verfügbaren Wohnungen beträgt 32.992 Stück. Jedoch ist anzumerken, dass anhand der Studie zum Wohnungsleerstand in Graz laut Bauer/Mayrhofer (2020: 2) nur von einem Überhang von minimal 7.000 bis maximal 11.000 Wohnungen im Jahr 2019 auszugehen ist, wenn alle Faktoren berücksichtigt werden, wodurch die Erkenntnis dieser Studie vorbehaltlich zu betrachten ist. Für die weitere Forschung wäre es interessant zu erfahren, wie diese verfügbaren Wohnungen beschaffen sind und welche Nutzung sie aufweisen. Hier könnte eruiert werden, ob diese Wohnungen eventuell durch die Plattform Airbnb genutzt werden, oder für eine Vermietung nicht mehr zeitgemäß sind.

Durch die empirische Umfrage zu Wohnen Projekte im Bau, Wohnen Projekte in Entwicklung und der Bauträgerdatenbank Exploreal, im Vergleich mit den verschiedenen erhobenen Veränderungen der Haushalte in der Landeshauptstadt Graz, konnten in dieser Masterarbeit diverse Möglichkeiten der Entwicklung von Wohnungsproduktion im Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung festgehalten werden. Unter Betrachtung der Teilbereiche, Wohnungsproduktion laut Exploreal und den Haushalten laut durchschnittlicher Gesamtveränderung unter Berücksichtigung von Hauptwohnsitzen, Nebenwohnsitzen und Obdachlosen von 2006-2019, welche die höchste erwartete Gesamtveränderung der Bevölkerung darstellt, wird bis Ende 2022 ein Überhang an Wohnungen von 2.737 Stück bestehen. Dieser Überhang an Wohnungen wird jedoch bis zum Ende des Jahres 2025, nach Ergebnissen dieser

Masterarbeit, unter den gleichen Blickwinkeln, in einen Bedarf an Wohnungen von 932 Stück übergehen. In Anbetracht der verschiedenen Ergebnisse dieser Arbeit zu diesem Thema wäre es aufschlussreich zu erfahren, welche der verschiedenen Prognosen zutrifft und mit welchen Mitteln ein noch besserer Vergleich möglich wäre.

Der letzte Teil dieser Arbeit widmet sich der Erkenntnis, ob betreffend der aktuellen und zukünftig zu erwartenden Wohnkosten in der Landeshauptstadt Graz, im Vergleich zum verfügbaren Jahreshaushaltseinkommen in der Steiermark, von einer Überbelastung durch Wohnkosten gesprochen werden kann. Hier kann sowohl bei Wohnkosten aus Miete als auch bei Wohnkosten im Zuge eines Wohnungskaufs in Anbetracht der festgestellten Wohnungsgrößen und unter Zuhilfenahme diverser Faktoren wie Betriebskosten, Finanzierungskosten, Nebenkosten beim Grundstückskauf, Kreditzins und Kreditlaufzeit davon ausgegangen werden, dass in der Landeshauptstadt Graz keine Überbelastung durch Wohnkosten vorliegt. Für die weitergehende Forschung wäre es wissenswert, ob durch die Veränderung von ehemals größeren Wohnungen zu den nun vorherrschenden und laut den Teilen der empirischen Umfrage auch zukünftig produzierten kleineren Wohnungsgrößen, unter Zuhilfenahme von zukünftig zu erwartenden verfügbaren Jahreshaushaltseinkommen, von einer Verringerung der Belastung durch Wohnkosten auszugehen ist.

Anhand dieser Masterthesis konnte dargestellt werden, dass wie von Beyerle (2006: 123) gefordert, in einem Research möglichst alle Zusammenhänge von Systemen dargestellt werden sollen, was insbesondere über die Einbindung von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgt. Hierdurch kann ein strategischer Informationsvorsprung generiert werden. Es wäre daher für zukünftige Marktberichte möglich sich an dieser Arbeit zu orientieren um die verschiedenen Daten in einem umfassenden Gesamtbild zu verknüpfen und somit einen genaueren und tiefergreifenden Blick auf den betrachteten Immobilienmarkt zu ermöglichen.

## Literaturverzeichnis

**Amann, W. / Storch, A. / Schiedler, W. (2020):** Definition und Messung der thermisch energetischen Sanierungsrate in Österreich – April 2020, IIBW-Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH & Umweltbundesamt GmbH, Wien, S. 1-38.

**Bauer, S. / Mayrhofer, P. (2020):** Wohnungsleerstand in Graz, Graz, S. 1- 17.

**Beyerle, T. (2006):** Immobilienmarkt-Research in Deutschland. In: Zeitschrift für Angewandte Geographie 3/2006, S. 123-126.

**Diederichs, C.J. (1999):** Immobilienmanagement im Lebenszyklus – Projektentwicklung, Projektmanagement, Facility Management, Immobilienbewertung. 2. erw. & akt. Aufl., Springer, Berlin Heidelberg.

**Erdmann, H. (2020):** Die mietrechtlichen Richtwerte - für die Neuvermietung der mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 RichtWG). OIZ-Österreichische Immobilienzeitung, 10/2020, Wien, S. 30-33.

**EXPLOREAL die aktuelle Bauträgerdatenbank (2020):** Daten Auszug direkt übermittelt per E-Mail von Geschäftsführer – Exploreal am 19.10.2020.

**Göttlinger, S. et. al. (2020):** Tabellenband EU-SILC 2019 und Bundesländertabellen mit Dreijahresdurchschnitt EU-SILC 2017 bis 2019. Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. Statistik Austria, Wien, S. 1- 189.

**Gradnitzer, G. (2014):** Anforderungen an Marktberichte aus Sicht der unterschiedlichen Akteure am Büroimmobilienmarkt. Veröffentlichte Dissertation, Technische Universität Wien, Wien.

**Magistrat Graz-Präsidialabteilung, Referat für Statistik (2015):** Bevölkerungsprognose 2015-2034 für die Landeshauptstadt Graz – Juli 2015, Graz, S. 1- 178.

**Magistrat Graz-Präsidialabteilung, Referat für Statistik ZMR (2020):** Daten Auszug direkt übermittelt per E-Mail vom Referat für Statistik – Präsidialabteilung Graz am 20.10.2020.

**Magistrat Graz-Präsidialabteilung, Referat für Statistik AGWR (2020):** Daten Auszug direkt übermittelt per E-Mail vom Referat für Statistik – Präsidialabteilung Graz am 20.10.2020.

**Magistrat Graz-Präsidialabteilung, Referat für Statistik BürgerInnenamt SMI (2020):** Daten Auszug direkt übermittelt per E-Mail vom Referat für Statistik – Präsidialabteilung Graz am 20.10.2020.

**NEBENKOSTENÜBERSICHT (2017):** Kauf/Verkauf einer Immobilie und Informationen zum Maklervertrag. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft 2017, Wien, S. 1-14.

**Nienhüser, W. / Krins, Ch. (2005):** Betriebliche Personalforschung. Eine problemorientierte Einführung. München /Mering, Hampp.

**ÖNORM B 1801-2, (2011):** Bauprojekt- und Objektmanagement. Teil 2: Objekt-Folgekosten. Austrian Standards Institute 2011, Wien, S. 1- 20.

**Pörtl, F. / Mendel, M. / Fitzek, J. / Konrad, D. (2019):** Grazer Wohnungsmarktbericht – Ausgabe 2019/2020, EHL Investment Consulting GmbH & Trivalue Real Estate Investments, Wien, S. 1-20.

**Schöber, K. / Heuberger, R. / Vollmann, K. (2019):** Wohnen 2019. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC. Statistik Austria, Wien, S. 1-100.

**Wollein, A. (2011):** Umsatzsteuer im Bewertungsverfahren. In: Sachverständige. 3/2011, S. 144.

## Onlinequellen:

**Gabler Wirtschaftslexikon (2020):** Marktanalyse, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/marktanalyse-38117> - abgerufen am: 18.10.2020.

**Grazer Treuhand (2020):** Annuitätenrechner, <https://www.grazertreuhand.at/service/online-rechner/annuitaetenrechner/> - abgerufen am 26.10.2020.

**OENB – Österreichische Nationalbank (2020):** Zinssatz für Wohnbaukredite, <https://www.oenb.at/Statistik/Charts/Chart-4.html> - abgerufen am 26.10.2020.

**RIS – Rechtsinformationssystem des Bundes (2020):** §17 MRG, <https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40008317/NOR40008317.pdf> - abgerufen am 23.10.2020.

**RIS – Rechtsinformationssystem des Bundes (2020):** §1 MRG, <https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40105099/NOR40105099.pdf> - abgerufen am 21.10.2020.

**RIS – Rechtsinformationssystem des Bundes (2020):** §16 MRG, <https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40167129/NOR40167129.pdf> - abgerufen am 23.10.2020.

**Statistik Austria-Mikrozensus (2020):** Durchschnittliche Wohnfläche, [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html) - abgerufen am 21.10.2020.

**WIBIS-Wirtschaftspolitisches Berichts- und Informationssystem (2020):** Geburten Steiermark-Graz, <https://wibis-steiermark.at/bevoelkerung/bewegungen/geburten-und-sterbefaelle/wibis/geburten/steiermark-13-bezirke/zeitreihe/#tab=tab-table> - abgerufen am 22.10.2020.

**WIBIS-Wirtschaftspolitisches Berichts- und Informationssystem (2020):** Sterbefälle Steiermark-Graz, <https://wibis-steiermark.at/bevoelkerung/bewegungen/geburten-und-sterbefaelle/wibis/sterbefaelle/steiermark-13-bezirke/zeitreihe/#tab=tab-table> - abgerufen am 22.10.2020.

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b>	Bevölkerungsstand Landeshauptstadt Graz (Stadt-Graz-Präsidialabteilung Statistik ZMR, 2020).....	6
<b>Abbildung 2:</b>	Anwesende Bevölkerung nach Wohnsitz und Geschlecht pro Bezirk (Magistrat Graz – Bürgerinnenamt SMI, 2020).....	6
<b>Abbildung 3:</b>	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach EU-Angehörigkeit und Geschlecht pro Bezirk (Magistrat Graz – Bürgerinnenamt SMI, 2020).....	7
<b>Abbildung 4:</b>	Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Graz (Stadt-Graz-Präsidialabteilung Statistik AGWR, 2020).....	7
<b>Abbildung 5:</b>	Haushaltsgrößen in der Landeshauptstadt Graz (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidialabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2020).....	8
<b>Abbildung 6:</b>	Haushalte in Graz errechnet mit durchschnittlicher Haushaltsgröße (eigene Darstellung).....	10
<b>Abbildung 7:</b>	Differenz Wohnungsbestand zu Haushaltsanzahl der Landeshauptstadt Graz (eigene Darstellung).....	10
<b>Abbildung 8:</b>	Gesamtsanierungsrate (Amann/Storch/Schiedler, 2020: 31).....	11
<b>Abbildung 9:</b>	Bevölkerungsentwicklung Graz und Bezirke 1-5 (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidialabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 12).....	13
<b>Abbildung 10:</b>	Bevölkerungsentwicklung Graz und Bezirke 6-11 (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidialabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 13).....	14
<b>Abbildung 11:</b>	Bevölkerungsentwicklung Graz und Bezirke 12-17 (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidialabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 13).....	14
<b>Abbildung 12:</b>	Bevölkerungsentwicklung 2015-2034, Gesamtveränderung (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidialabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 16).....	15
<b>Abbildung 13:</b>	Bevölkerungsentwicklung 2015-2034, Gesamtveränderung Graz und Bezirke 1-5. (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidialabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 16).....	16
<b>Abbildung 14:</b>	Bevölkerungsentwicklung 2015-2034, Gesamtveränderung Graz und Bezirke 6-11. (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidialabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 16).....	17
<b>Abbildung 15:</b>	Bevölkerungsentwicklung 2015-2034, Gesamtveränderung Graz und Bezirke 12-17. (Statistik Austria – Bearbeitung Präsidialabteilung Stadt Graz Abteilung Statistik, 2015: 16).....	17
<b>Abbildung 16:</b>	Nettozuzug Hauptwohnsitze Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (Stadt Graz – Präsidialabteilung Statistik ZMR, 2020 – eigene Bearbeitung).....	19
<b>Abbildung 17:</b>	Durchschnittlicher Nettozuzug Hauptwohnsitze Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (Stadt Graz – Präsidialabteilung Statistik ZMR, 2020 – eigene Bearbeitung).....	19
<b>Abbildung 18:</b>	Geburten Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (WIBIS, 2020 – eigene Bearbeitung).....	20
<b>Abbildung 19:</b>	Durchschnittliche Anzahl an Geburten Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (WIBIS, 2020 – eigene Bearbeitung).....	20
<b>Abbildung 20:</b>	Sterbefälle Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (WIBIS, 2020 – eigene Bearbeitung).....	21
<b>Abbildung 21:</b>	Durchschnittliche Anzahl an Sterbefällen Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (WIBIS, 2020 – eigene Bearbeitung).....	22

<b>Abbildung 22:</b>	Durchschnittliche Gesamtveränderung der Bevölkerung Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (Stadt Graz – Präsidiabteilung Statistik ZMR, 2020 & WIBIS, 2020 – eigene Bearbeitung).....	24
<b>Abbildung 23:</b>	Nettozugang Hauptwohnsitze, Nebenwohnsitze und Obdachlose Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (Stadt Graz – Präsidiabteilung Statistik ZMR, 2020 – eigene Bearbeitung).....	26
<b>Abbildung 24:</b>	Durchschnittlicher Nettozugang Hauptwohnsitze, Nebenwohnsitze und Obdachlose Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (Stadt Graz – Präsidiabteilung Statistik ZMR, 2020 – eigene Bearbeitung).....	26
<b>Abbildung 25:</b>	Durchschnittliche Gesamtveränderung mit Berücksichtigung der Nebenwohnsitze und Obdachlosen der Bevölkerung Landeshauptstadt Graz 2006 bis 2019. (Stadt Graz – Präsidiabteilung Statistik ZMR, 2020 & WIBIS, 2020 – eigene Bearbeitung).....	26
<b>Abbildung 26:</b>	Verfügbares Jahreshaushaltseinkommen nach Bundesländern. (Statistik Austria, 2020: 157) .....	28
<b>Abbildung 27:</b>	Datenerhebungsverfahren (Nienhüser/Krins, 2005: 86.).....	29
<b>Abbildung 28:</b>	Auswahlverfahren (Nienhüser/Krins, 2005: 76) .....	31
<b>Abbildung 29:</b>	Fragebogen Wohnen Projekte im Bau (eigene Darstellung). .....	34
<b>Abbildung 30:</b>	Fragebogen Wohnen Projekte in Entwicklung (eigene Darstellung). .....	35
<b>Abbildung 31:</b>	Fragebogen Wohnen Mietpreise aktuell (eigene Darstellung).....	37
<b>Abbildung 32:</b>	Ergebnisse Wohnen Projekte im Bau Teil 1 (eigene Darstellung).....	40
<b>Abbildung 33:</b>	Ergebnisse Wohnen Projekte im Bau Teil 2 (eigene Darstellung).....	40
<b>Abbildung 34:</b>	Durchschnittlicher Nettoverkaufspreis pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Wohnen Projekte im Bau (eigene Darstellung). .....	42
<b>Abbildung 35:</b>	Durchschnittlicher Nettoverkaufspreis pro Parkplatz, Wohnen Projekte im Bau (eigene Darstellung).....	42
<b>Abbildung 36:</b>	Durchschnittliche Bauwerkskosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Wohnen Projekte im Bau (eigene Darstellung) .....	43
<b>Abbildung 37:</b>	Durchschnittlicher geplanter Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Wohnen Projekte im Bau (eigene Darstellung).....	43
<b>Abbildung 38:</b>	Ergebnisse Wohnen Projekte in Entwicklung Teil 1 (eigene Darstellung) .....	45
<b>Abbildung 39:</b>	Ergebnisse Wohnen Projekte in Entwicklung Teil 2 (eigene Darstellung) .....	45
<b>Abbildung 40:</b>	Durchschnittlicher Nettoverkaufspreis pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Wohnen Projekte in Entwicklung (eigene Darstellung) .....	47
<b>Abbildung 41:</b>	Durchschnittlicher Nettoverkaufspreis pro Parkplatz, Wohnen Projekte in Entwicklung (eigene Darstellung).....	47
<b>Abbildung 42:</b>	Durchschnittliche Bauwerkskosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Wohnen Projekte in Entwicklung (eigene Darstellung) .....	48
<b>Abbildung 43:</b>	Durchschnittlicher geplanter Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Wohnen Projekte in Entwicklung (eigene Darstellung).....	48
<b>Abbildung 44:</b>	Ergebnisse Wohnen Mietpreise aktuell Teil 1 (eigene Darstellung).....	50
<b>Abbildung 45:</b>	Ergebnisse Wohnen Mietpreise aktuell Teil 2 (eigene Darstellung).....	51
<b>Abbildung 46:</b>	Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche Neubau, Wohnen Mietpreise aktuell (eigene Darstellung).....	52
<b>Abbildung 47:</b>	Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche Altbau mit angemessener Höhe des Nettohauptmietzins, Wohnen Mietpreise aktuell (eigene Darstellung).....	53
<b>Abbildung 48:</b>	Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche Altbau mit Beschränkung auf den steirischen Richtwert, Wohnen Mietpreise aktuell (eigene Darstellung).....	53
<b>Abbildung 49:</b>	Durchschnittlicher Nettohauptmietzins pro Quadratmeter Wohnnutzfläche Landeshauptstadt Graz, Wohnen Mietpreise aktuell (eigene Darstellung) .....	54

<b>Abbildung 50:</b>	Veränderung an Haushalten, Landeshauptstadt Graz bis 2022 (eigene Darstellung).....	57
<b>Abbildung 51:</b>	Differenz Haushalte zu Wohnungen laut Exploreal (2020) für 2021 und 2022 (eigene Darstellung).....	58
<b>Abbildung 52:</b>	Veränderung an Haushalten, Landeshauptstadt Graz bis 2025 (eigene Darstellung).....	59
<b>Abbildung 53:</b>	Differenz Haushalte zu Wohnungen laut Exploreal (2020) für 2021, 2022, 2023, 2024 und 2025 (eigene Darstellung).....	60
<b>Abbildung 54:</b>	Durchschnittliche Wohnkosten Landeshauptstadt Graz, Umfrage Wohnen Mietpreise aktuell (eigene Darstellung).....	63
<b>Abbildung 55:</b>	Durchschnittliche Wohnkosten Landeshauptstadt Graz, Umfrage Projekte im Bau (eigene Darstellung).....	63
<b>Abbildung 56:</b>	Durchschnittliche Wohnkosten Landeshauptstadt Graz, Umfrage Projekte in Entwicklung (eigene Darstellung).....	64