

STEIRISCHER
BAU
TAG
2023

**Wohnbau –
radikal neu
gedacht**

Kompendium zur
Startveranstaltung



Bauen. Wohnen. Zukunft.



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Sie halten das erste Kompendium der steirischen Landesinnung Bau in Händen, das sich ganz der Zukunft des Bauens verschrieben hat. Ausgangspunkt dafür war die im Frühjahr 2023 im Auftrag der Landesinnung durchgeführte Bau-Enquete „Wie wohnen wir 2035?“, bei der wir unterschiedliche Akteure der Baubranche nach den für sie wichtigsten Themen und Bedürfnissen befragt haben: Unternehmen und Banken sind dabei ebenso zu Wort gekommen wie die Bevölkerung, bei der wir unter anderem die aktuelle Wohnsituation und wichtige Zukunftsthemen erfragt haben.

Die gesammelten Ergebnisse haben wir am Steirischen Bautag am 18. April 2023 präsentiert. Wir stellen sie Ihnen nun in gedruckter Form zur Verfügung. Sie finden darin sämtliche Befragungen, durchgeführt vom Institut für Wirtschafts- und Standortentwicklung IWS sowie mResearch. Dazu kommt noch die Einschätzung der aktuellen Zins- und Kreditentwicklung durch die Raiffeisen-Landesbank Steiermark sowie die Zusammenfassung einer Studie über Potenziale zur Reduktion der Bauwerkskosten. Eine wichtige Rolle bei der Bewältigung der zukünftigen Herausforderungen spielt die Zukunftsagentur Bau (ZAB), die wir einleitend kurz vorstellen.

Daraus leiten wir als Landesinnung einen klaren Auftrag ab, den wir „Wohnbau – radikal neu gedacht“ nennen. Unter diesem Motto werden wir in regelmäßigen Abständen über die aktuellen Entwicklungen berichten. In der aktuellen Situation ist es am allerwichtigsten, dass die Politik die richtigen Entscheidungen trifft, damit es im Wohnbau zu keinem Stillstand kommt. Unterstützende Unterlagen dafür stellen wir mit diesem Kompendium allen Beteiligten in Politik und Wirtschaft gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!

BM TechnR Ing. Michael Stvarnik
Landesinnungsmeister

Inhalt

01

ZAB – die Zukunftsagentur Bau

06–09 ZAB im Überblick | Wichtige Projekte

02

Bevölkerungsbefragung Steiermark im Rahmen des Steiermark Radar

10–59 Onlinebefragung und CATI

03

Bau-Enquete – Ergebnisse der Datenrecherche

60–79

04

Baubranche Steiermark – Ergebnisse der Umfrage zur aktuellen Situation

80–91 Ergebnisse Online Befragung und CATI (telefonische Interviews)

05

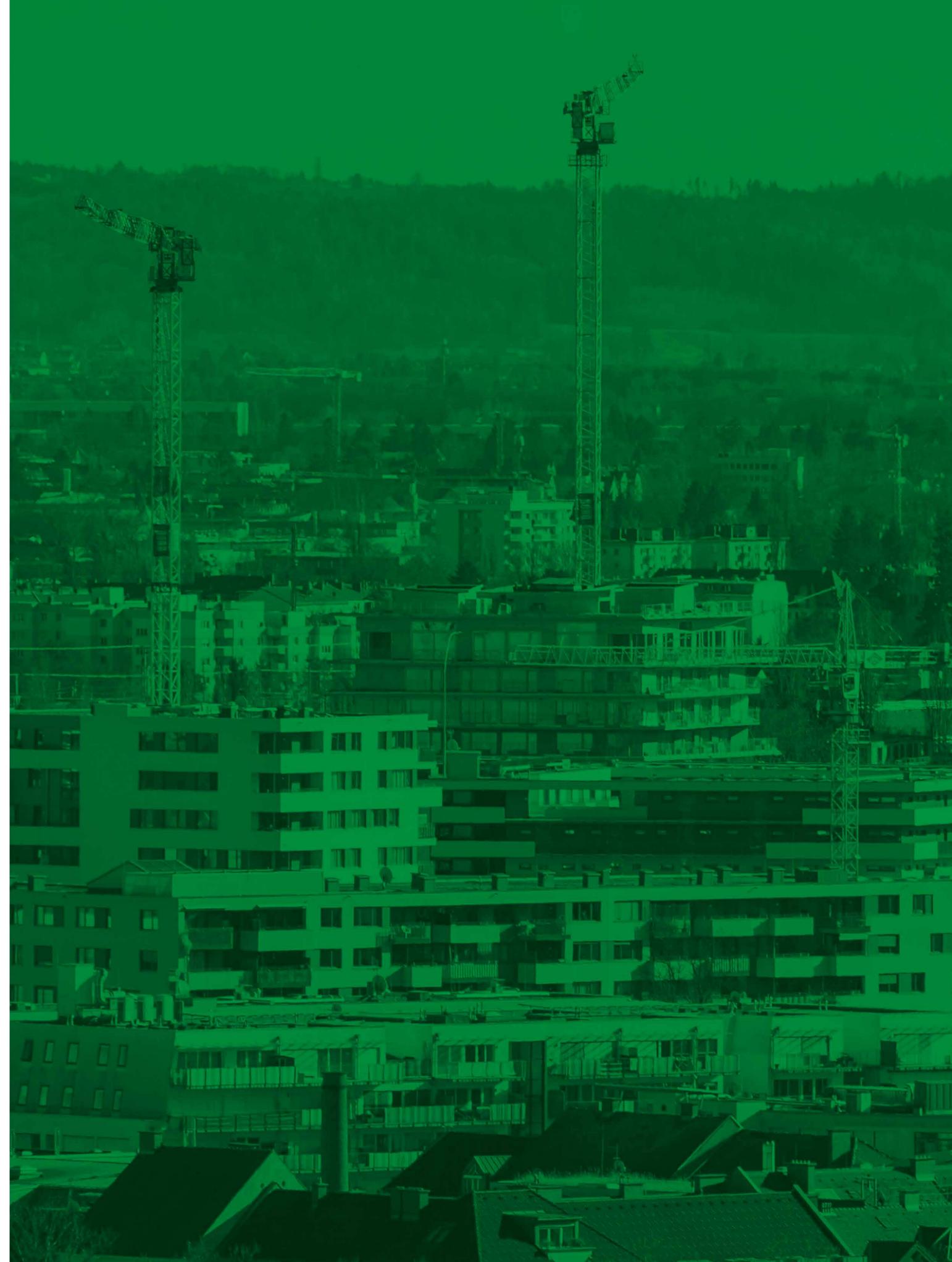
Wohnimmobilienfinanzierungen / KIM-VO zu den derzeitigen bankrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den geopolitischen Auswirkungen

92–99 Wirtschaftliche Entwicklung allgemein | Zeitreise KIM-VO

06

Potenziale zur Reduktion der Bauwerkskosten mit dem Fokus auf Bauvorschriften

100–117 Zusammenfassung der Studie von Dipl.-Ing. Dr. techn. Andreas Kropik TU Wien



01

ZAB – die Zukunftsagentur Bau

Die Zukunftsagentur Bau ist eine Institution, die das umfangreiche Wissen aus den Bereichen Forschung, Digitalisierung und Bildung bündelt. Sie ist ein Zusammenschluss von Bundesinnung, Landesinnungen, BAUakademien und dem Kompetenzzentrum Bauforschung und wird einen bedeutenden Beitrag zur zukünftigen Entwicklung der Bauwirtschaft leisten. So entsteht ein Wissensnetzwerk, das wichtige Impulse für die gesamte Baubranche sammelt und den Unternehmen und der Öffentlichkeit zur Verfügung stellt.



ZAB im Überblick

Die Gründung der Zukunftsagentur Bau stellt einen bedeutsamen Meilenstein dar, um die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen der Bauwirtschaft anzugehen. Das bereits seit 2014 existierende Kompetenzzentrum Bauforschung (KBF) wurde umstrukturiert und erweitert und agiert nun als Zukunftsagentur Bau (ZAB). Neben dem Schwerpunkt Bauforschung sind nun zusätzlich die Bereiche Digitalisierung & Innovation sowie Bildung & Kommunikation abgedeckt. Der Österreichische Baumeisterverband (ÖBV) ist Eigentümer der ZAB. Das erklärte Ziel der ZAB besteht darin, die österreichische Bauwirtschaft für zukünftige Herausforderungen zu stärken. Dies wird durch die Schaffung und Bündelung neuen Wissens erreicht, das anschließend den einheimischen Unternehmen in praxisorientierter Form zugänglich gemacht wird.

Herausforderung angenommen!

Die Zukunftsagentur Bau konzentriert sich somit auf die Herausforderungen der Bauwirtschaft, einschließlich Digitalisierung, nachhaltigem Bauen und Fachkräftemangel. Sie begegnet diesen in forschungs- und anwendungsorientierten Innovationsprojekten. Insbesondere für KMUs besteht ein hoher Bedarf an Unterstützung in diesen Bereichen. Die BAUakademien fungieren weiterhin als Schnittstelle zwischen Wissensschaffung und Anwendung, mit praxisorientierter Aus- und Weiterbildung an acht Standorten in ganz Österreich.

Die Zukunftsagentur BAU hat auch die Aufgabe, die Landesinnungen effektiv zu unterstützen – mit sinnvollen und relevanten Projekten für die Baubetriebe. In diesem Zusammenhang hat die ZAB eine Österreich-Tour gestartet, um die Landesinnungen persönlich über aktuelle Projekte zu informieren, die strategischen Ziele der ZAB

abzustimmen und die spezifischen Bedürfnisse der Baubetriebe auf Landesebene zu berücksichtigen.

Die neu geschaffenen Ressourcen der Zukunftsagentur Bau erlauben es, neben bedeutenden Bauforschungsprojekten zukünftig anwendungsorientierte Projekte im Bereich Digitalisierung und Innovation für die Bauwirtschaft durchzuführen. Vor allem wird angestrebt, durch die Bildung eines Digitalisierungsnetzwerks Baubetriebe direkt zu unterstützen. Dies ergibt sich aus dem starken Bedarf an Unterstützung hinsichtlich zukünftiger Herausforderungen und dem wachsenden Bewusstsein der Bauwirtschaft für Digitalisierung und Innovation.

Nach signifikanten Erfolgen, wie der Online-Lernplattform E-BAULEHRE oder dem berufsbegleitenden Studiengang MSc Building Information Modeling, ist es das Ziel, weitere digitale Projekte in der Aus- und Weiterbildung zu implementieren. Denn nur wenn Unternehmen dieses Wissen effektiv einsetzen können, wird ein echter und direkter Nutzen schnell und nachhaltig erzielt.

Fokus auf Forschung, Digitalisierung und Bildung

Mit jeder Verschärfung der gesetzlichen Regelungen, wie der CO₂-Bepreisung oder der EU-Gebäuderichtlinie, nimmt die Bedeutung der Bauforschung zu. Aktuelle Themen wie der Mangel an Fachkräften und die Digitalisierung stehen dabei im Fokus. Im Kontext des Klimawandels gewinnen Themen wie nachhaltige Ressourcennutzung, zirkuläres Bauen, innovative Bautechniken, neue Konstruktionen und Materialien, Bauprozesse und Baukultur zunehmend an Bedeutung. Das Ziel ist es, in Zusammenarbeit mit Unternehmen und der Wissenschaft praktikable Lösungen zu entwickeln, die effizient umgesetzt werden können.

01

Die Zuständigkeiten im Bereich **Bauforschung** werden, wie schon bisher, beim Kompetenzzentrum Bauforschung (KBF) liegen. Der Zusammenfluss führt zu signifikanten Vorteilen für alle Beteiligten durch Nutzung von Synergien und Bündelung von Fachkenntnissen. Darüber hinaus soll das Tätigkeitsfeld nicht nur fortentwickelt, sondern auch um bedeutende Bereiche der Bauforschung ergänzt werden. Im Fokus stehen dabei Themen wie Baubetrieb, Produktivität, Digitalisierung, Automatisierung, Robotik sowie Human Resources, beispielsweise bezüglich Arbeitsplätzen, Arbeitssicherheit und Arbeitsmethoden.

Die Projekte im Bereich **Digitalisierung** und Innovation zielen darauf ab, die digitale Wertschöpfung zu verbessern und die Innovationskraft der österreichischen Bauwirtschaft zu stärken. Zu den Kernthemen zählen das Sammeln von Innovationen, die Entwicklung digitaler Fähigkeiten in der Baubranche, der Aufbau eines Netzwerks für Digitalisierung und Innovation unter Einbeziehung von Mitgliedsunternehmen und externen Institutionen sowie die Weiterentwicklung bestehender Digitalisierungsprojekte. Eine angemessene Strategie ist entscheidend für eine erfolgreiche digitale Transformation. Nur gut etablierte Prozesse sollten digitalisiert werden, da andernfalls Frustration droht. Die ZAB bündelt die vielfältigen digitalen Möglichkeiten für Baubetriebe und fördert den Wissenstransfer und den Austausch von Erfahrungen. Der dritte Schwerpunkt konzentriert sich auf die Integration der Ergebnisse aus den Bereichen Digitalisierung, Innovation, Bauforschung und Zukunftsthemen in die **Weiterbildung**. Zudem übernimmt dieser Bereich die Rolle des Kommunikators und Multiplikators im Innovationsprozess.

Wichtige Projekte

Digitalisierung

Mit der fortschreitenden Digitalisierung der Baubranche nehmen auch die Anfragen für Bauleistungen mit einem vorgegebenen BIM-Modell und einer funktionalen Beschreibung zu – nicht nur im gewerblichen, sondern auch im privaten Bereich. Insbesondere für mittelständische Baubetriebe stellt dies eine neue Herausforderung dar, auf die viele kaum oder gar nicht vorbereitet sind. Die Methodik des Building Information Modeling (BIM) bietet zahlreiche Vorteile, die bisher allerdings nur teilweise ausgeschöpft werden. Um nahtlose Arbeitsabläufe zu ermöglichen, muss eine kollaborative Zusammenarbeit auf einer Datenbasis (BIM-Modell) zur Normalität werden. In diesem Projekt soll auf Grundlage des neuen BIM-Handbuchs ermittelt und analysiert werden, welche Kompetenzen für BIM-Ausschreibungen benötigt werden. Hierbei werden folgende Ergebnisse angestrebt: Aufzählung der Kompetenzanforderungen, Schulungsplan (bei Bedarf) sowie Softwareanforderungen. Mit diesen Ergebnissen können Baubetriebe sich gezielt auf zukünftige Ausschreibungen vorbereiten, die ein vertraglich bindendes BIM-Modell erfordern und sich somit optimal auf die künftigen Anforderungen der Baubranche einstellen.

Cool*Alps

Das Alpine Space Small Scale Projekt COOL*ALPS, geleitet von der ZAB, konnte sich gegen 64 Mitbewerber durchsetzen und zielt darauf ab, die Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel und die Energiesicherheit im Alpenraum zu verbessern, indem es die Verbreitung thermisch aktivierter Gebäude fördert. Diese ermöglichen CO₂-freies Heizen und Kühlen und steigern die Widerstandsfähigkeit von Siedlungen gegenüber Hitzeperioden.

Das Hauptziel des Projekts ist es, durch die Verwendung thermisch aktivierter Bauteile (TABs) eine verbesserte

Anpassungsfähigkeit und Energiesicherheit von Siedlungen zu erreichen. Mit der neuen „Informations- und Vernetzungsplattform TAB alpiner Raum“ sollen der Wissenstransfer gestärkt, Kompetenzen verbessert und Entscheidungsträger sensibilisiert werden. Die Plattform wird als Drehscheibe dienen und innovative Projekte und Planer sichtbar machen und vernetzen. Begleitend dazu werden ein Vorschlagspapier für TAB-Förderung und mehrere Veranstaltungen für die Zielgruppe organisiert.

Fachkräftemangel

Ein Schwerpunktthema ist der Fachkräftemangel, dessen Bekämpfung aktuell ein eigenes Projekt gewidmet ist. Wenn die Auftragslage in mittelständischen Unternehmen stabil bleibt, könnte sich diese Situation durch natürliche Abgänge wie Pensionierungen sogar noch weiter verschlimmern. Darüber hinaus verlassen immer mehr Mitarbeiter und Führungskräfte – insbesondere aus dem Bauhauptgewerbe – ihre Betriebe aus verschiedenen Gründen frühzeitig. Wenn die Auslöser für diesen Trend reduziert oder sogar beseitigt werden könnten, würde dies die Suche nach neuem Personal erleichtern.

Das Ziel dieses Projekts ist es, die Annahme zu bestätigen, dass viele Mitarbeiter aus dem Bauhauptgewerbe vor dem Pensionsalter zu anderen Branchen wechseln und die verantwortlichen Faktoren dafür zu identifizieren. Die aus dem Projekt gewonnenen Daten und Erkenntnisse werden den Baubetrieben dabei helfen, ihre Arbeitsplätze so zu gestalten und weiterzuentwickeln, dass sie eine langfristige Bindung der Mitarbeiter fördern. Mit dieser Studie wird ein Schritt zur Verbesserung des Fach- und Führungskräftemangels in der Baubranche angestrebt.

01

Abgeschlossene Forschungsprojekte

Folgende Projekte der ZAB wurden bereits erfolgreich abgeschlossen:

- Digitaler Reifegrad in der Baubranche
- TABS HP – Microlaboraufbau für Bauteilaktivierung 2.0
- TABS im EA – Bauteilsysteme im Energieausweis
- Feuchteschäden in Nassräumen
- Zukunftsfähige Fassadensysteme im geförderten Wohnbau

Laufende Forschungsprojekte

Folgende Projekte der ZAB sind aktuell im Laufen:

- Digitaler Reifegrad in der Baubranche Teil 2
- BIM-Parameter
- BIM-Properties für die österreichische Bauwirtschaft 2022
- Innovationslabor DigitalfindetStadt
- Cool*Buildings / Kühlstrategien in Wohngebäuden
- CoolBRICK Ziegel Zukunft+
- Renowave.at – Innovationslabor Gebäudesanierung
- Wohnpark Wolfsbrunn, Phase 3

Folgende Forschungsprojekte sind geplant:

- Recycling in use
- Bau Think Tank
- Expertenpool Digitalisierung
- Future Lab
- Produktivitätssteigerung
- Exoskelette

Weitere Informationen:
www.zukunft-bau.at

Bevölkerungs- befragung Steiermark im Rahmen des Steiermark Radar

Onlinebefragung + CATI, März 2023

Tabellenband

Landesinnung Bau,
Fachvertretung Bauindustrie
WKO Steiermark



Untersuchungs- design

Untersuchungsgegenstand:

Einstellungen rund ums Thema „Wohnen“

Zielgruppe:

Steirische Bevölkerung im Alter von 16-75 Jahren

Methode:

Mixed-Method-Ansatz: Onlinebefragung + CATI mittels semistandardisiertem Fragebogen, Quotaverfahren

Fallzahl:

Soll: Graz n=350 – Steirische Bezirke n=400

Ist: Graz n=350 – Steirische Bezirke n=400

Schwankungsbreite:

~ +/- 3,65% - Punkte (bei n=750)

Untersuchungszeitraum:

13. März – 22. März 2023

Durchführung:

m(Research
Marktforschung, Merchandising, Consulting GmbH

Projektleitung:

Mag. Peter Maderl (GF)
Mag. Maria Dörre-Steinrissler (PL)

Auftraggeber:

Landesinnung Bau, Fachvertretung Bauindustrie –
WKO Steiermark

Ansprechpersonen für Abstimmung Fragebogen:

Mag. Dr. Ewald Verhounig, Mag. Simone Harder (IWS)

Copyright:

Das Recht zur Veröffentlichung ergeht an den
Auftraggeber.

Erläuterungen zum Lesen der Tabellen

Folgende allgemeine Bemerkungen sind den Ergebnissen voranzustellen:

Zur Analyse wurde das Statistikpaket SPSS 27.0 herangezogen. Dieses summiert die %-Werte aufgrund des allgemeinen Rundungsproblems nicht exakt auf jene Zahl, welche durch einfaches Aufaddieren mit dem Taschenrechner ermittelt wird, sondern immer auf 100%. Die Abweichungen liegen bei 1%.

Prozentwerte

Die Tabellen geben an, von wie viel Prozent der Befragten die ausgewiesenen Antworten gegeben wurden. Dabei erfolgt die Prozentuierung in der letzten Zeile bzw. der Zeile rechts außen auf das Total/Gesamt (= alle Befragten), in den restlichen Zeilen auf Teilgruppen.

Unter „Basis“ (= Prozentuierbasis) wird die Zahl der Fälle in der Stichprobe angegeben, auf die prozentuiert wurde.

Summen, die in den Tabellen ausgewiesen werden, können infolge vorgenommener Auf- oder Abrundungen vom Sollwert (z.B. 100%) geringfügig abweichen (z.B. 99% oder 101%).

Mittelwerte

Spezialtabellen über Mittelwerte sollen anhand des folgenden Beispiels erläutert werden:
MW 2,24 MW (=Mittelwert), entspricht dem arithmetischen Mittel.

→ Interpretation der Mittelwerte

Ab einem Mittelwert von 2,5 spricht man bereits von einer mäßigen Wichtigkeit bzw. Zufriedenheit.

02

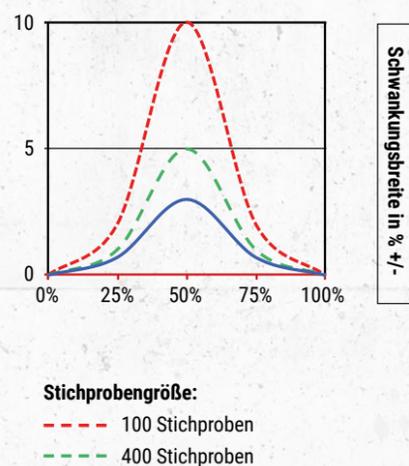
Statistische Schwankungsbreiten

Die Schwankungsbreiten für Prozentwerte und die Vertrauensbereiche für Mittelwerte sind für den Fall einfacher Zufallsstichproben dargestellt. Sie werden üblicherweise auch für kompliziertere Sampling-Methoden als eine erste Annäherung verwendet. Die Berechnung der Schwankungsbreite (mit 95%-iger Sicherheit) soll anhand des folgenden Lesebeispiels und der folgenden Darstellungen erläutert werden:

Lesebeispiel: Bei einer Stichprobengröße von 400 Interviews beträgt die maximale Schwankungsbreite der Prozentwerte +/- 5%. Diese maximale Schwankungsbreite tritt aber nur bei einem Tabellenwert von 50% auf, der statistisch wahre Wert liegt demnach zwischen 45% und 55%.

Bei einem Tabellenwert von 10% oder 90% beträgt die maximale Schwankungsbreite nur +/-3%. Die statistische Genauigkeit ist demnach umso höher, je näher der Tabellenwert bei 0% oder 100% liegt:

		PROZENTWERTE IN DER ERGEBNISTABELLE								
		3/97	5/95	10/90	15/85	20/80	25/75	30/70	40/60	50
ANZAHL DER INTERVIEWS	50	4,8	6,2	8,5	10,1	11,3	12,2	13,0	13,9	14,1
	100	3,4	4,4	6,0	7,1	8,0	8,7	9,2	9,8	10,0
	200	2,4	3,1	4,2	5,0	5,7	6,1	6,5	6,9	7,1
	300	2,0	2,5	3,5	4,1	4,6	5,0	5,3	5,7	5,8
	400	1,7	2,2	3,0	3,6	4,0	4,3	4,6	4,9	5,0
	500	1,5	1,9	2,7	3,2	3,6	3,9	4,1	4,4	4,5
	756	1,2	1,6	2,2	2,6	2,9	3,2	3,3	3,6	3,7
	1.000	1,1	1,4	1,9	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	3,2
	1.500	0,9	1,1	1,5	1,8	2,1	2,2	2,4	2,5	2,6
	2.000	0,8	1,0	1,3	1,6	1,8	1,9	2,0	2,2	2,2
5.000	0,5	0,6	0,8	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,4	



Anmerkungen

02

Folgende allgemeine Anmerkungen sind den Ergebnissen voranzustellen:

Die Daten von GESAMT n=750 wurden aufgrund der Repräsentativität der Stichprobe einer Gewichtung unterzogen. Die Gewichtungsfaktoren werden nach Bevölkerungsanteil (gemäß der Stichprobe) in den Bezirken berechnet.

Die Faktoren sehen wie folgt aus:

	Prozent SOLL	Prozent IST	Gewichtungsfaktor
Bruck-Mürzzuschlag	7,68%	5,47%	1,403861470
Deutschlandsberg	4,89%	3,20%	1,527806591
Graz (Stadt)	23,86%	46,67%	0,5111151594
Graz-Umgebung	12,70%	8,93%	1,422127117
Hartberg-Fürstenfeld	7,25%	5,20%	1,394889236
Leibnitz	6,97%	4,93%	1,412859902
Leoben	4,64%	3,33%	1,394788975
Liezen	6,25%	4,40%	1,421121291
Murau	2,14%	1,47%	1,458644378
Murtal	5,59%	3,87%	1,445615405
Südoststeiermark	6,68%	4,67%	1,431437599
Voitsberg	4,08%	2,80%	1,457411319
Weiz	7,26%	5,07%	1,431192931

02 Stichprobenstruktur (ungewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	
Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag	41	5,47	
	Deutschlandsberg	24	3,20	
	Graz	350	46,67	
	Graz -Umgebung	67	8,93	
	Hartberg -Fürstenfeld	39	5,20	
	Leibnitz	37	4,93	
	Leoben	25	3,33	
	Liezen	33	4,40	
	Murau	11	1,47	
	Murtal	29	3,87	
	Südoststeiermark	35	4,67	
	Voitsberg	21	2,80	
	Weiz	38	5,07	
	Gesamt	750	100,00	
	Stadt vs. Land	lebe in einer Stadt	467	62,27
		lebe am Land (in einem Dorf)	283	37,73
Gesamt		750	100,00	
Geschlecht	männlich	375	50,00	
	weiblich	374	49,87	
	divers/non -binär	1	0,13	
	Gesamt	750	100,00	
Alter	16-29	138	18,40	
	30-39	133	17,73	
	40-49	132	17,60	
	50-59	158	21,07	
	60 und älter	189	25,20	
	Gesamt	750	100,00	
Bildung	(noch) kein Abschluss	2	0,27	
	Pflichtschule	54	7,20	
	Lehre/ Fach-/Handelsschule	317	42,27	
	Matura	211	28,13	
	FH/Universität/andere akadem. Ausbildung	166	22,13	
Gesamt	750	100,00		
Region	Graz	350	46,67	
	restl. Stmk.	400	53,33	
	Gesamt	750	100,00	
Bildung_1	ohne Matura	373	49,73	
	mit Matura	377	50,27	
	Gesamt	750	100,00	

Quotierte Merkmale: Bezirk (F1), Geschlecht (F3), Alter (F4), Graz (Stadtbezirk – F1a)
Anfallsstichprobe: Bildung (F5), Netto-Haushaltseinkommen (F13), Stadt vs. Land (F2)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Bezirk Graz	Innere Stadt	6	1,71
	St. Leonhard	20	5,71
	Geidorf	30	8,57
	Lend	38	10,86
	Gries	34	9,71
	Jakomini	38	10,86
	Liebenau	19	5,43
	St. Peter	19	5,43
	Waltendorf	14	4,00
	Ries	6	1,71
	Mariatrost	10	2,86
	Andritz	23	6,57
	Gösting	13	3,71
	Eggenberg	29	8,29
	Wetzelsdorf	20	5,71
	Straßgang	20	5,71
	Puntigam	11	3,14
	Gesamt	350	100,00
Murufer	linkes Murufer	185	52,86
	rechtes Murufer	165	47,14
	Gesamt	350	100,00

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Netto - HH - EK	keine Angabe	132	17,60
	bis 1.000€	41	5,47
	1.001€ bis 2.000€	170	22,67
	2.001€ bis 3.000€	136	18,13
	3.001€ bis 4.000€	103	13,73
	4.001 bis 5.000€	96	12,80
	über 5.000€	72	9,60
Gesamt	750	100,00	

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
HH_EK	k.A.	132	17,60
	bis € 2.000	211	28,13
	2.001€ bis 3.000€	136	18,13
	3.001€ bis 4.000€	103	13,73
	4.001 bis 5.000€	96	12,80
	über 5.000€	72	9,60
Gesamt	750	100,00	

02 Stichprobenstruktur (gewichtet nach Bevölkerungszahl)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	
Bezirk	Bruck -Mürzzuschlag	58	7,68	
	Deutschlandsberg	37	4,89	
	Graz	179	23,86	
	Graz -Umgebung	95	12,71	
	Hartberg -Fürstenfeld	54	7,25	
	Leibnitz	52	6,97	
	Leoben	35	4,65	
	Liezen	47	6,25	
	Murau	16	2,14	
	Murtal	42	5,59	
	Südoststeiermark	50	6,68	
	Voitsberg	31	4,08	
	Weiz	54	7,25	
	Gesamt	750	100,00	
	Geschlecht	männlich	374	49,94
		weiblich	374	49,87
divers/non -binär		1	0,19	
Gesamt		750	100,00	

Stichprobenstruktur Bezirke Graz

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Geschlecht	männlich	176	50,29
	weiblich	174	49,71
	divers/non -binär	0	0,00
	Gesamt	350	100,00
Alter	16-29	92	26,29
	30-39	73	20,86
	40-49	56	16,00
	50-59	63	18,00
	60 und älter	66	18,86
	Gesamt	350	100,00
	Bildung	(noch) kein Abschluss	0
Pflichtschule		19	5,43
Lehre/ Fach-/Handelsschule		102	29,14
Matura		122	34,86
FH/Universität/andere akadem. Ausbildung		107	30,57
Gesamt		350	100,00
Bildung_1	ohne Matura	121	34,57
	mit Matura	229	65,43
	Gesamt	350	100,00
Murufer	linkes Murufer	185	52,86
	rechtes Murufer	165	47,14
	Gesamt	350	100,00

Quotierte Merkmale: Geschlecht, Alter, Murufer (Bezirk)

Anfallsstichprobe: Bildung

02 Zusammenfassung



$\frac{2}{3}$ der Steirer:innen lebt aktuell in Eigentum und ist damit sehr zufrieden.

~66,7% der befragten Steirer:innen geben an, dass sie **aktuell in Eigentum wohnen**, ~18% leben in einer Eigentumswohnung, ~44% in einem Einfamilienhaus und ~5% in einem Reihnhaus. Das **andere Drittel** lebt in **Miete** und das vermehrt in einer **Mietwohnung** (~29%).

Je jünger, desto eher lebt man aktuell in einer Mietwohnung – und das vorrangig in Graz.

In der restlichen Steiermark lebt man vermehrt in einem Einfamilienhaus, wobei ca. $\frac{1}{4}$ der Befragten auch dort in einer Mietwohnung lebt.

$\frac{2}{3}$ jener, welche in einem **Einfamilienhaus in Eigentum** lebt, ist damit auch **sehr zufrieden**.

Jene, welche in einer **Eigentumswohnung** leben, sind zu **46% sehr zufrieden** und zu **~43% eher zufrieden**.

Die **geringste Zufriedenheit** weisen jene auf, welche aktuell in einem **Mietverhältnis** leben.

Etwas mehr als ein Drittel der Steirer:innen beschäftigt sich derzeit mit dem Thema „Immobilien / Wohnform“.

~38% geben an, dass sie sich derzeit mit dem Thema **„Immobilien / Wohnen“ auseinandersetzen**.

Tendenziell setzt man sich mehr mit diesem Thema auseinander, wenn man jünger ist (bis zu 49 Jahren).

Auch scheint das Thema tendenziell relevanter zu sein, je höher das Netto-Haushaltseinkommen ist.

Relative Mehrheit bevorzugt Einfamilienhaus im Eigentum als Wohnform.

~46% der befragten Steirer:innen geben an, dass ihre **bevorzugte Wohnform** das **Einfamilienhaus im Eigentum** ist. ~20% präferieren derzeit eine **Mietwohnung**, ~17% bevorzugen eine **Eigentumswohnung**.

02

Je jünger, desto eher wird eine Mietwohnung präferiert und das vermehrt in Graz. Eigentumswohnungen werden vermehrt in Graz präferiert – das Einfamilienhaus im Eigentum hingegen in den anderen steirischen Bezirken.

Je höher das Einkommen, desto eher wird ein Einfamilienhaus im Eigentum präferiert und je geringer das Einkommen, desto eher eine Mietwohnung.

Alles größer 60 m² und min. 3 Zimmer präferiert die Mehrheit.

Dass die Wohnform **mindestens 60 m²** haben soll, geben **~89% der Befragten** an.

~21% wünschen sich eine Größe von 60–75m², ~28% 76–100 m² und ~40% wünschen sich mehr als 100 m².

Bei **Eigentumswohnungen** wünscht sich die Mehrheit **mindestens 76 m²**, bei **Einfamilienhäusern** will man **mehr als 100 m²**. Bei **Mietwohnungen** wünscht sich die Mehrheit **min. 61 m²** – nur ein geringer Teil wünscht sich eine Mietwohnung bis zu 40 m² (~4%).

Mindestens 3 Zimmer soll die Wohnform **bei ca. 87% der Befragten** haben, ~28% möchten genau 3 Zimmer, ~32% hätten gerne 4 Zimmer und ~27% wünschen sich 5 und mehr Zimmer.

Je größer die gewünschte Quadratmeteranzahl, desto mehr Zimmer sind gewünscht.

Bei Wohnungen von 41–60 m² ist die am meisten gewünschte Zimmeranzahl 2, bei einer Größe von 61–75 m² ist die am meisten gewünschte Zimmeranzahl 3. Bei einer Wohnfläche von 76–100 m² sind es bereits 4 Zimmer und bei einer Größe von über 100 m² wünscht sich die Mehrheit 5 und mehr Zimmer, wobei es sich hier vermehrt um die Einfamilienhäuser handelt.

Bei Eigentumswohnungen bevorzugt die relative Mehrheit 3 Zimmer (~44%) gefolgt von 4 Zimmern (~35%).

Abstellplatz für Auto, Keller(-abteil), Garten(-anteil) und Balkon sind die am meisten zusätzlich entscheidenden Faktoren für die Wohnform.

~72% geben an, dass der **Abstellplatz für das Auto** ein **wesentlicher Faktor** für die Entscheidung der Wohnform darstellt, weitere ~72% geben den **Keller bzw. das Kellerabteil** an, ~70% geben den **Garten** bzw. einen **Gartenanteil** an und ~65% sehen den **Balkon** als entscheidendes Element. Weitere wichtige Faktoren sind die Energieeffizienz (~52%) oder die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (~45%). **Weniger entscheidend** sind **Carsharing-Möglichkeiten** in der Nähe (~1,5%) oder **Ladestationen für E-Bikes** (~7,7%) oder **Smart Home** (~7,9%).

Die Barrierefreiheit als entscheidender Faktor spielt eher eine Rolle, je älter man ist. Auch der Keller bzw. das Kellerabteil spielt eher eine Rolle, je älter man ist.

Besonders in Graz ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr für fast $\frac{2}{3}$ der Grazer:innen entscheidend. Für jene, welche sich aktuell auch mit dem Thema „Immobilien / Wohnen“ auseinandersetzen, scheint auch der Punkt ökologische bzw. nachhaltige Bauweise und Ausstattung aktuell zu ca. einem Drittel eine Rolle zu spielen.

Als Hürden in der Immobilienbranche werden aktuell die Finanzierung des Eigenheims und die Höhe der Mietpreise gesehen.

~73% sehen die **Finanzierung des Eigenheims** als derzeitige **große Hürde** im Immobilienbereich, ~64% sehen die **Höhe der Mietpreise** als Hürde an. Etwas mehr als $\frac{1}{3}$ der Befragten sieht das passende Immobilienangebot als Hürde an. Je ca. $\frac{1}{4}$ sieht als Hürde die behördlichen Auflagen bei Bauvorhaben oder auch die Anforderungen der Vermieter.

02 Tabellarische Zusammenstellung Aktuelle Wohnform

Gesamt (gewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	133	17,77
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	330	44,04
	einem Reihenhaus im Eigentum	36	4,83
	einer Mietwohnung	218	29,10
	einem Haus/Reihenhaus in Miete	32	4,26
	Gesamt	750	100,00

Nach Geschlecht – Basis: 749 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		männlich		weiblich	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	76	20,27	83	22,19
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	148	39,47	124	33,16
	einem Reihenhaus im Eigentum	14	3,73	21	5,61
	einer Mietwohnung	123	32,80	134	35,83
	einem Haus/Reihenhaus in Miete	14	3,73	12	3,21
	Gesamt	375	100,00	374	100,00

Nach Alter – Basis: 750

		Alter									
		16-29		30-39		40-49		50-59		60 und älter	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)						
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	19	13,77	29	21,80	30	22,73	33	20,89	48	25,40
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	40	28,99	41	30,83	54	40,91	68	43,04	70	37,04
	einem Reihenhaus im Eigentum	8	5,80	7	5,26	8	6,06	3	1,90	9	4,76
	einer Mietwohnung	67	48,55	53	39,85	36	27,27	46	29,11	55	29,10
	einem Haus/Reihenhaus in Miete	4	2,90	3	2,26	4	3,03	8	5,06	7	3,70
	Gesamt	138	100,00	133	100,00	132	100,00	158	100,00	189	100,00

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	19	13,77	59	22,26	81	23,34
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	40	28,99	95	35,85	138	39,77
	einem Reihenhaus im Eigentum	8	5,80	15	5,66	12	3,46
	einer Mietwohnung	67	48,55	89	33,58	101	29,11
	einem Haus/Reihenhaus in Miete	4	2,90	7	2,64	15	4,32
	Gesamt	138	100,00	265	100,00	347	100,00

Frage 6: Wie ist Ihre aktuelle Wohnform? Wohnen Sie in ...

Basis: 750, geschlossene Fragestellung

Die Fragen 1 bis 5 beziehen auf persönliche Angaben wie Wohnort, Alter etc. und werden hier nicht angeführt.

Nach Region (Graz vs. restl. Stmk) – Basis: 750

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	102	29,14	57	14,25
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	65	18,57	208	52,00
	einem Reihenhaus im Eigentum	15	4,29	20	5,00
	einer Mietwohnung	162	46,29	95	23,75
	einem Haus/Reihenhaus in Miete	6	1,71	20	5,00
	Gesamt	350	100,00	400	100,00

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt vs. Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	134	28,69	25	8,83
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	96	20,56	177	62,54
	einem Reihenhaus im Eigentum	20	4,28	15	5,30
	einer Mietwohnung	205	43,90	52	18,37
	einem Haus/Reihenhaus in Miete	12	2,57	14	4,95
	Gesamt	467	100,00	283	100,00

02 Aktuelle Wohnform

Frage 6:
Wie ist Ihre aktuelle Wohnform?
Wohnen Sie in ...

02

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung_1			
		ohne Matura		mit Matura	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	73	19,57	86	22,81
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	141	37,80	132	35,01
	einem Reihenhaushaus im Eigentum	10	2,68	25	6,63
	einer Mietwohnung	134	35,92	123	32,63
	einem Haus/Reihenhaushaus in Miete	15	4,02	11	2,92
	Gesamt	373	100,00	377	100,00

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK					
		k.A.		bis € 2.000		2.001€ bis 3.000€	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	29	21,97	43	20,38	26	19,12
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	57	43,18	48	22,75	45	33,09
	einem Reihenhaushaus im Eigentum	4	3,03	11	5,21	7	5,15
	einer Mietwohnung	35	26,52	102	48,34	49	36,03
	einem Haus/Reihenhaushaus in Miete	7	5,30	7	3,32	9	6,62
	Gesamt	132	100,00	211	100,00	136	100,00

HH_EK					
3.001€ bis 4.000€		4.001 bis 5.000€		über 5.000€	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
21	20,39	23	23,96	17	23,61
38	36,89	40	41,67	45	62,50
7	6,80	6	6,25	0	0,00
36	34,95	26	27,08	9	12,50
1	0,97	1	1,04	1	1,39
103	100,00	96	100,00	72	100,00

02 Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“

Gesamt (gewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“	ja	284	37,91
	nein	466	62,09
	Gesamt	750	100,00

Nach Geschlecht – Basis: 749 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		männlich		weiblich	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“	ja	144	38,40	153	40,91
	nein	231	61,60	221	59,09
	Gesamt	375	100,00	374	100,00

Nach Alter – Basis: 750

		Alter									
		16-29		30-39		40-49		50-59		60 und älter	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)						
Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“	ja	69	50,00	62	46,62	62	46,97	58	36,71	46	24,34
	nein	69	50,00	71	53,38	70	53,03	100	63,29	143	75,66
	Gesamt	138	100,00	133	100,00	132	100,00	158	100,00	189	100,00

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“	ja	69	50,00	124	46,79	104	29,97
	nein	69	50,00	141	53,21	243	70,03
	Gesamt	138	100,00	265	100,00	347	100,00

Frage 7:

Beschäftigen Sie sich derzeit mit dem Thema „Immobilien / Wohnform“, unabhängig davon, ob Sie auf der Suche nach einer neuen Unterkunft (Miete oder Eigentum) sind oder ein Eigenheim planen zu bauen?

Basis: 750, geschlossene Fragestellung

Nach Region (Graz vs. restl. Stmk)– Basis: 750

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“	ja	153	43,71	144	36,00
	nein	197	56,29	256	64,00
	Gesamt	350	100,00	400	100,00

Nach Stadt/Land– Basis: 750

		Stadt vs. Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“	ja	197	42,18	100	35,34
	nein	270	57,82	183	64,66
	Gesamt	467	100,00	283	100,00

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung_1			
		ohne Matura		mit Matura	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“	ja	122	32,71	175	46,42
	nein	251	67,29	202	53,58
	Gesamt	373	100,00	377	100,00

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK											
		k.A.		bis € 2.000		2.001€ bis 3.000€		3.001€ bis 4.000€		4.001 bis 5.000€		über 5.000€	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“	ja	40	30,30	60	28,44	60	44,12	57	55,34	42	43,75	38	52,78
	nein	92	69,70	151	71,56	76	55,88	46	44,66	54	56,25	34	47,22
	Gesamt	132	100,00	211	100,00	136	100,00	103	100,00	96	100,00	72	100,00

02 Bevorzugung Wohnform

Gesamt (gewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Art der Wohnform bevorzugt	Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus	125	16,69
	Einfamilienhaus im Eigentum	346	46,18
	Reihenhaus im Eigentum	41	5,42
	Mietwohnung	147	19,56
	Haus/Reihenhaus in Miete	47	6,32
	habe keine Präferenzen	44	5,83
	Gesamt	750	100,00

Nach Geschlecht – Basis: 749 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		männlich		weiblich	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Art der Wohnform bevorzugt	Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus	76	20,27	69	18,45
	Einfamilienhaus im Eigentum	162	43,20	146	39,04
	Reihenhaus im Eigentum	15	4,00	25	6,68
	Mietwohnung	85	22,67	91	24,33
	Haus/Reihenhaus in Miete	17	4,53	22	5,88
	habe keine Präferenzen	20	5,33	21	5,61
	Gesamt	375	100,00	374	100,00

Nach Alter – Basis: 750

		Alter									
		16-29		30-39		40-49		50-59		60 und älter	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)						
Art der Wohnform bevorzugt	Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus	19	13,77	28	21,05	23	17,42	33	20,89	42	22,22
	Einfamilienhaus im Eigentum	54	39,13	52	39,10	64	48,48	67	42,41	72	38,10
	Reihenhaus im Eigentum	7	5,07	7	5,26	12	9,09	4	2,53	10	5,29
	Mietwohnung	49	35,51	31	23,31	20	15,15	33	20,89	43	22,75
	Haus/Reihenhaus in Miete	5	3,62	8	6,02	5	3,79	11	6,96	10	5,29
	habe keine Präferenzen	4	2,90	7	5,26	8	6,06	10	6,33	12	6,35
	Gesamt	138	100,00	133	100,00	132	100,00	158	100,00	189	100,00

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Art der Wohnform bevorzugt	Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus	19	13,77	51	19,25	75	21,61
	Einfamilienhaus im Eigentum	54	39,13	116	43,77	139	40,06
	Reihenhaus im Eigentum	7	5,07	19	7,17	14	4,03
	Mietwohnung	49	35,51	51	19,25	76	21,90
	Haus/Reihenhaus in Miete	5	3,62	13	4,91	21	6,05
	habe keine Präferenzen	4	2,90	15	5,66	22	6,34
	Gesamt	138	100,00	265	100,00	347	100,00

Frage 8: Welche Art der Wohnform wird von Ihnen in Ihrer aktuellen Lebenssituation bevorzugt?

(Nur 1 Antwort zulässig)

Basis: 750, geschlossene Fragestellung

Nach Region (Graz vs. restl. Stmk) – Basis: 750

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Art der Wohnform bevorzugt	Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus	89	25,43	56	14,00
	Einfamilienhaus im Eigentum	104	29,71	205	51,25
	Reihenhaus im Eigentum	18	5,14	22	5,50
	Mietwohnung	114	32,57	62	15,50
	Haus/Reihenhaus in Miete	9	2,57	30	7,50
	habe keine Präferenzen	16	4,57	25	6,25
	Gesamt	350	100,00	400	100,00

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt vs. Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Art der Wohnform bevorzugt	Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus	119	25,48	26	9,19
	Einfamilienhaus im Eigentum	142	30,41	167	59,01
	Reihenhaus im Eigentum	22	4,71	18	6,36
	Mietwohnung	138	29,55	38	13,43
	Haus/Reihenhaus in Miete	18	3,85	21	7,42
	habe keine Präferenzen	28	6,00	13	4,59
	Gesamt	467	100,00	283	100,00

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung_1			
		ohne Matura		mit Matura	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Art der Wohnform bevorzugt	Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus	71	19,03	74	19,63
	Einfamilienhaus im Eigentum	137	36,73	172	45,62
	Reihenhaus im Eigentum	16	4,29	24	6,37
	Mietwohnung	90	24,13	86	22,81
	Haus/Reihenhaus in Miete	29	7,77	10	2,65
	habe keine Präferenzen	30	8,04	11	2,92
	Gesamt	373	100,00	377	100,00

02 Bevorzugung Wohnform

Frage 8:
Welche Art der Wohnform wird von Ihnen
in Ihrer aktuellen Lebenssituation bevorzugt?

02

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK							
		k.A.		bis € 2.000		2.001€ bis 3.000€		3.001€ bis 4.000€	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Art der Wohnform bevorzugt	Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus	26	19,70	36	17,06	23	16,91	21	20,39
	Einfamilienhaus im Eigentum	58	43,94	48	22,75	57	41,91	53	51,46
	Reihenhaus im Eigentum	2	1,52	15	7,11	10	7,35	5	4,85
	Mietwohnung	33	25,00	73	34,60	31	22,79	17	16,50
	Haus/Reihenhaus in Miete	5	3,79	21	9,95	6	4,41	5	4,85
	habe keine Präferenzen	8	6,06	18	8,53	9	6,62	2	1,94
	Gesamt	132	100,00	211	100,00	136	100,00	103	100,00

4.001 bis 5.000€		über 5.000€	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
21	21,88	18	25,00
47	48,96	46	63,89
8	8,33	0	0,00
16	16,67	6	8,33
1	1,04	1	1,39
3	3,13	1	1,39
96	100,00	72	100,00

Nach aktueller Wohnform – Basis: 750

		aktuelle Wohnform					
		einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus		einem Einfamilienhaus im Eigentum		einem Reihenhaus im Eigentum	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Art der Wohnform bevorzugt	Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus	99	62,26	13	4,76	1	2,86
	Einfamilienhaus im Eigentum	34	21,38	222	81,32	4	11,43
	Reihenhaus im Eigentum	8	5,03	9	3,30	19	54,29
	Mietwohnung	2	1,26	9	3,30	5	14,29
	Haus/Reihenhaus in Miete	5	3,14	5	1,83	6	17,14
	habe keine Präferenzen	11	6,92	15	5,49	0	0,00
	Gesamt	159	100,00	273	100,00	35	100,00

einer Mietwohnung		einem Haus/Reihenhaus in Miete	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
31	12,06	1	3,85
41	15,95	8	30,77
4	1,56	0	0,00
155	60,31	5	19,23
12	4,67	11	42,31
14	5,45	1	3,85
257	100,00	26	100,00

Nach Beschäftigung mit Immobilien – Basis: 750

		Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“			
		ja		nein	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Art der Wohnform bevorzugt	Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus	58	19,53	87	19,21
	Einfamilienhaus im Eigentum	129	43,43	180	39,74
	Reihenhaus im Eigentum	20	6,73	20	4,42
	Mietwohnung	68	22,90	108	23,84
	Haus/Reihenhaus in Miete	16	5,39	23	5,08
	habe keine Präferenzen	6	2,02	35	7,73
	Gesamt	297	100,00	453	100,00

02 Größe Wohnform - Quadratmeter

02

Frage 9:
Wie groß sollte Ihre Wohnung bzw. Ihr Eigenheim vorzugsweise sein?

Basis: 750, geschlossene Fragestellung

Gesamt (gewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m ²	12	1,59
	41-60 m ²	70	9,38
	61-75 m ²	154	20,54
	76-100 m ²	212	28,20
	Über 100 m ²	302	40,29
Gesamt		750	100,00

Nach Geschlecht – Basis: 749 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		männlich		weiblich	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m ²	9	2,40	7	1,87
	41-60 m ²	42	11,20	38	10,16
	61-75 m ²	69	18,40	87	23,26
	76-100 m ²	104	27,73	113	30,21
	Über 100 m ²	151	40,27	129	34,49
	Gesamt		375	100,00	374

Nach Alter – Basis: 750

		Alter									
		16-29		30-39		40-49		50-59		60 und älter	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m ²	6	4,35	5	3,76	1	0,76	1	0,63	3	1,59
	41-60 m ²	23	16,67	10	7,52	5	3,79	15	9,49	27	14,29
	61-75 m ²	29	21,01	17	12,78	30	22,73	37	23,42	44	23,28
	76-100 m ²	41	29,71	42	31,58	38	28,79	51	32,28	45	23,81
	Über 100 m ²	39	28,26	59	44,36	58	43,94	54	34,18	70	37,04
	Gesamt		138	100,00	133	100,00	132	100,00	158	100,00	189

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m ²	6	4,35	6	2,26	4	1,15
	41-60 m ²	23	16,67	15	5,66	42	12,10
	61-75 m ²	29	21,01	47	17,74	81	23,34
	76-100 m ²	41	29,71	80	30,19	96	27,67
	Über 100 m ²	39	28,26	117	44,15	124	35,73
	Gesamt		138	100,00	265	100,00	347

Nach Region (Graz vs. restl. Stmk) – Basis: 750

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m ²	12	3,43	4	1,00
	41-60 m ²	48	13,71	32	8,00
	61-75 m ²	76	21,71	81	20,25
	76-100 m ²	107	30,57	110	27,50
	Über 100 m ²	107	30,57	173	43,25
	Gesamt		350	100,00	400

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt vs. Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m ²	12	2,57	4	1,41
	41-60 m ²	55	11,78	25	8,83
	61-75 m ²	104	22,27	53	18,73
	76-100 m ²	150	32,12	67	23,67
	Über 100 m ²	146	31,26	134	47,35
	Gesamt		467	100,00	283

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung_1			
		ohne Matura		mit Matura	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m ²	7	1,88	9	2,39
	41-60 m ²	51	13,67	29	7,69
	61-75 m ²	94	25,20	63	16,71
	76-100 m ²	108	28,95	109	28,91
	Über 100 m ²	113	30,29	167	44,30
	Gesamt		373	100,00	377

02 Größe Wohnform - Quadratmeter

Frage 9:
Wie groß sollte Ihre Wohnung bzw.
Ihr Eigenheim vorzugsweise sein?

02

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK											
		k.A.		bis € 2.000		2.001€ bis 3.000€		3.001€ bis 4.000€		4.001 bis 5.000€		über 5.000€	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m ²	2	1,52	12	5,69	2	1,47	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	41-60 m ²	10	7,58	44	20,85	16	11,76	6	5,83	4	4,17	0	0,00
	61-75 m ²	23	17,42	67	31,75	37	27,21	16	15,53	12	12,50	2	2,78
	76-100 m ²	42	31,82	44	20,85	48	35,29	31	30,10	29	30,21	23	31,94
	Über 100 m ²	55	41,67	44	20,85	33	24,26	50	48,54	51	53,13	47	65,28
	Gesamt	132	100,00	211	100,00	136	100,00	103	100,00	96	100,00	72	100,00

Nach aktueller Wohnform – Basis: 750

		aktuelle Wohnform									
		einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus		einem Einfamilienhaus im Eigentum		einem Reihenhaus im Eigentum		einer Mietwohnung		einem Haus/Reihenhaus in Miete	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m ²	1	0,63	2	0,73	1	2,86	11	4,28	1	3,85
	41-60 m ²	13	8,18	11	4,03	1	2,86	52	20,23	3	11,54
	61-75 m ²	30	18,87	28	10,26	3	8,57	91	35,41	5	19,23
	76-100 m ²	70	44,03	69	25,27	11	31,43	62	24,12	5	19,23
	Über 100 m ²	45	28,30	163	59,71	19	54,29	41	15,95	12	46,15
	Gesamt	159	100,00	273	100,00	35	100,00	257	100,00	26	100,00

Nach Beschäftigung mit Immobilien – Basis: 750

		Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“			
		ja		nein	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m ²	7	2,36	9	1,99
	41-60 m ²	29	9,76	51	11,26
	61-75 m ²	57	19,19	100	22,08
	76-100 m ²	83	27,95	134	29,58
	Über 100 m ²	121	40,74	159	35,10
	Gesamt	297	100,00	453	100,00

02 Größe Wohnform - Anzahl Zimmer

Frage 9:
Wie groß sollte Ihre Wohnung bzw.
Ihr Eigenheim vorzugsweise sein?

02

Gesamt (gewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	6	0,80
	2 Zimmer	94	12,51
	3 Zimmer	208	27,70
	4 Zimmer	240	31,99
	5 Zimmer und mehr	202	27,00
Gesamt		750	100,00

Nach Angabe Größe in Quadratmeter – Basis: 750

		Quadratmeter					
		0-40m ²		41-60 m ²		61-75 m ²	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zimmer	1 Zimmer	6	37,50	4	5,00	0	0,00
	2 Zimmer	7	43,75	52	65,00	36	22,93
	3 Zimmer	3	18,75	20	25,00	89	56,69
	4 Zimmer	0	0,00	4	5,00	29	18,47
	5 Zimmer und mehr	0	0,00	0	0,00	3	1,91
Gesamt		16	100,00	80	100,00	157	100,00

		76-100 m ²		Über 100 m ²	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
	0	0	0,00	0	0,00
	5	5	2,30	1	0,36
	85	85	39,17	27	9,64
	103	103	47,47	90	32,14
	24	24	11,06	162	57,86
	217	217	100,00	280	100,00

Nach Bevorzugung Wohnform – Basis: 750

		Art der Wohnform bevorzugt							
		Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus		Einfamilienhaus im Eigentum		Reihenhaus im Eigentum		Mietwohnung	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	2	1,38	0	0,00	1	2,50	7	3,98
	2 Zimmer	13	8,97	12	3,88	2	5,00	63	35,80
	3 Zimmer	64	44,14	61	19,74	7	17,50	74	42,05
	4 Zimmer	51	35,17	104	33,66	24	60,00	25	14,20
	5 Zimmer und mehr	15	10,34	132	42,72	6	15,00	7	3,98
Gesamt		145	100,00	309	100,00	40	100,00	176	100,00

		Haus/Reihenhaus in Miete		habe keine Präferenzen	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
	0	0	0,00	0	0,00
	5	5	12,82	6	14,63
	6	6	15,38	12	29,27
	9	9	23,08	13	31,71
	19	19	48,72	10	24,39
	39	39	100,00	41	100,00

Nach Geschlecht – Basis: 749 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		männlich		weiblich	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	5	1,33	5	1,34
	2 Zimmer	49	13,07	52	13,90
	3 Zimmer	96	25,60	128	34,22
	4 Zimmer	115	30,67	110	29,41
	5 Zimmer und mehr	110	29,33	79	21,12
Gesamt		375	100,00	374	100,00

02 Größe Wohnform - Anzahl Zimmer

Frage 9:
Wie groß sollte Ihre Wohnung bzw.
Ihr Eigenheim vorzugsweise sein?

02

Nach Alter – Basis: 750

		Alter					
		16-29		30-39		40-49	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	4	2,90	1	0,75	2	1,52
	2 Zimmer	23	16,67	12	9,02	12	9,09
	3 Zimmer	43	31,16	42	31,58	33	25,00
	4 Zimmer	45	32,61	38	28,57	43	32,58
	5 Zimmer und mehr	23	16,67	40	30,08	42	31,82
	Gesamt	138	100,00	133	100,00	132	100,00

		50-59		60 und älter	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
		Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	2	1,27
2 Zimmer	19		12,03	35	18,52
3 Zimmer	51		32,28	55	29,10
4 Zimmer	52		32,91	48	25,40
5 Zimmer und mehr	34		21,52	50	26,46
Gesamt	158		100,00	189	100,00

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	4	2,90	3	1,13	3	0,86
	2 Zimmer	23	16,67	24	9,06	54	15,56
	3 Zimmer	43	31,16	75	28,30	106	30,55
	4 Zimmer	45	32,61	81	30,57	100	28,82
	5 Zimmer und mehr	23	16,67	82	30,94	84	24,21
	Gesamt	138	100,00	265	100,00	347	100,00

Nach Region (Graz vs. restl. Stmk) – Basis: 750

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	9	2,57	1	0,25
	2 Zimmer	55	15,71	46	11,50
	3 Zimmer	122	34,86	102	25,50
	4 Zimmer	90	25,71	136	34,00
	5 Zimmer und mehr	74	21,14	115	28,75
	Gesamt	350	100,00	400	100,00

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung_1			
		ohne Matura		mit Matura	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	5	1,34	5	1,33
	2 Zimmer	58	15,55	43	11,41
	3 Zimmer	119	31,90	105	27,85
	4 Zimmer	95	25,47	131	34,75
	5 Zimmer und mehr	96	25,74	93	24,67
	Gesamt	373	100,00	377	100,00

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt vs. Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	9	1,93	1	0,35
	2 Zimmer	67	14,35	34	12,01
	3 Zimmer	163	34,90	61	21,55
	4 Zimmer	132	28,27	94	33,22
	5 Zimmer und mehr	96	20,56	93	32,86
	Gesamt	467	100,00	283	100,00

02 Größe Wohnform - Anzahl Zimmer

Frage 9:
Wie groß sollte Ihre Wohnung bzw.
Ihr Eigenheim vorzugsweise sein

02

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK							
		k.A.		bis € 2.000		2.001€ bis 3.000€		3.001€ bis 4.000€	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	2	1,52	6	2,84	2	1,47	0	0,00
	2 Zimmer	21	15,91	44	20,85	21	15,44	6	5,83
	3 Zimmer	34	25,76	62	29,38	49	36,03	30	29,13
	4 Zimmer	37	28,03	54	25,59	38	27,94	37	35,92
	5 Zimmer und mehr	38	28,79	45	21,33	26	19,12	30	29,13
	Gesamt	132	100,00	211	100,00	136	100,00	103	100,00

4.001 bis 5.000€		über 5.000€	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
0	0,00	0	0,00
9	9,38	0	0,00
31	32,29	18	25,00
36	37,50	24	33,33
20	20,83	30	41,67
96	100,00	72	100,00

Nach aktueller Wohnform – Basis: 750

		aktuelle Wohnform					
		einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus		einem Einfamilienhaus im Eigentum		einem Reihenhaus im Eigentum	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	1	0,63	2	0,73	0	0,00
	2 Zimmer	12	7,55	19	6,96	1	2,86
	3 Zimmer	66	41,51	47	17,22	7	20,00
	4 Zimmer	53	33,33	91	33,33	16	45,71
	5 Zimmer und mehr	27	16,98	114	41,76	11	31,43
	Gesamt	159	100,00	273	100,00	35	100,00

einer Mietwohnung		einem Haus/Reihenhaus in Miete	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
7	2,72	0	0,00
64	24,90	5	19,23
97	37,74	7	26,92
60	23,35	6	23,08
29	11,28	8	30,77
257	100,00	26	100,00

Nach Beschäftigung mit Thema „Immobilien“ – Basis: 750

		Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“			
		ja		nein	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	1	0,34	9	1,99
	2 Zimmer	38	12,79	63	13,91
	3 Zimmer	100	33,67	124	27,37
	4 Zimmer	88	29,63	138	30,46
	5 Zimmer und mehr	70	23,57	119	26,27
	Gesamt	297	100,00	453	100,00

02 Weitere zusätzliche Faktoren für die Wahl der Wohnform

Gesamt (gewichtet)

		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Barrierefreiheit	245	32,70
	Energieeffizienz	393	52,38
	Abstellplätze für Fahrräder	253	33,70
	Abstellplatz für Auto	537	71,62
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	338	45,02
	Carsharing-Möglichkeit	11	1,51
	Ladestationen für E-Auto	109	14,60
	Ladestationen für E-Bikes	58	7,68
	Keller(-abteil)	537	71,60
	Balkon	489	65,27
	Garten(-anteil)	523	69,68
	Smart Home	59	7,87
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	181	24,12
	Sonstiges	26	3,46
	keine	10	1,39
Gesamt	3769	502,60	

Sonstiges – nämlich: Basis: 26

	Häufigkeit
Ruhe / Ruhige Wohnumgebung / Ruhige Lage	5
Lift	4
Pool	3
Preis / Günstige Miete	3
Carport / Garage(n)	2
Dachterasse / Terrasse	2
Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Ärzte, Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Arbeit, SBAHN...)	2
Fenster S/W	1
freie Sicht in West, Nord und Ost. Keine Berge herum, in der Nähe von Wasser wenn möglich	1
Glasfaseranschluss	1
Katzen müssen akzeptiert werden	1
Klima (Höhenlage)	1
Lage im Erdgeschoss	1
Lage	1
Nähe zu Lebensmittelgeschäften, Schulen	1
Solarstrom	1
Werkstätte	1
Gesamt	31

Frage 10: Welche zusätzlichen Faktoren spielen bei der Wahl einer Wohnform für Sie eine entscheidende Rolle?

Basis: 750, Mehrfachantworten möglich

Nach Geschlecht – Basis: 749 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		männlich		weiblich	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Barrierefreiheit	105	28,00	121	32,35
	Energieeffizienz	189	50,40	186	49,73
	Abstellplätze für Fahrräder	151	40,27	120	32,09
	Abstellplatz für Auto	251	66,93	266	71,12
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	176	46,93	206	55,08
	Carsharing-Möglichkeit	5	1,33	10	2,67
	Ladestationen für E-Auto	57	15,20	53	14,17
	Ladestationen für E-Bikes	29	7,73	25	6,68
	Keller(-abteil)	285	76,00	259	69,25
	Balkon	250	66,67	265	70,86
	Garten(-anteil)	244	65,07	241	64,44
	Smart Home	42	11,20	23	6,15
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	89	23,73	84	22,46
	Sonstiges	20	5,33	11	2,94
	keine	2	0,53	6	1,60
Gesamt	1895	505,33	1876	501,60	

02 Weitere zusätzliche Faktoren für die Wahl der Wohnform

Frage 10:
Welche zusätzlichen Faktoren spielen bei der Wahl einer Wohnform für Sie eine entscheidende Rolle?

02

Nach Alter – Basis: 750

		Alter							
		16-29		30-39		40-49		50-59	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Barrierefreiheit	26	18,84	23	17,29	30	22,73	63	39,87
	Energieeffizienz	58	42,03	70	52,63	69	52,27	80	50,63
	Abstellplätze für Fahrräder	50	36,23	54	40,60	47	35,61	56	35,44
	Abstellplatz für Auto	86	62,32	94	70,68	84	63,64	119	75,32
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	68	49,28	66	49,62	63	47,73	79	50,00
	Carsharing-Möglichkeit	2	1,45	3	2,26	3	2,27	4	2,53
	Ladestationen für E-Auto	16	11,59	21	15,79	26	19,70	19	12,03
	Ladestationen für E-Bikes	8	5,80	11	8,27	6	4,55	16	10,13
	Keller(-abteil)	82	59,42	97	72,93	91	68,94	129	81,65
	Balkon	97	70,29	89	66,92	78	59,09	108	68,35
	Garten(-anteil)	81	58,70	90	67,67	98	74,24	103	65,19
	Smart Home	14	10,14	22	16,54	13	9,85	8	5,06
	ökologische bzw nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	24	17,39	31	23,31	32	24,24	34	21,52
	Sonstiges	4	2,90	6	4,51	4	3,03	11	6,96
	keine	0	0,00	1	0,75	1	0,76	2	1,27
	Gesamt	616	446,38	678	509,77	645	488,64	831	525,95

60 und älter	
Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
84	44,44
98	51,85
65	34,39
135	71,43
107	56,61
3	1,59
28	14,81
14	7,41
146	77,25
143	75,66
114	60,32
8	4,23
53	28,04
6	3,17
4	2,12
1008	533,33

Nach Region (Graz vs. restl. Stmk) – Basis: 750

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Barrierefreiheit	85	24,29	141	35,25
	Energieeffizienz	156	44,57	219	54,75
	Abstellplätze für Fahrräder	148	42,29	124	31,00
	Abstellplatz für Auto	221	63,14	297	74,25
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	228	65,14	155	38,75
	Carsharing-Möglichkeit	11	3,14	4	1,00
	Ladestationen für E-Auto	52	14,86	58	14,50
	Ladestationen für E-Bikes	23	6,57	32	8,00
	Keller(-abteil)	263	75,14	282	70,50
	Balkon	268	76,57	247	61,75
	Garten(-anteil)	187	53,43	299	74,75
	Smart Home	37	10,57	28	7,00
	ökologische bzw nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	74	21,14	100	25,00
	Sonstiges	20	5,71	11	2,75
	keine	1	0,29	7	1,75
	Gesamt	1774	506,86	2004	501,00

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Barrierefreiheit	26	18,84	53	20,00	147	42,36
	Energieeffizienz	58	42,03	139	52,45	178	51,30
	Abstellplätze für Fahrräder	50	36,23	101	38,11	121	34,87
	Abstellplatz für Auto	86	62,32	178	67,17	254	73,20
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	68	49,28	129	48,68	186	53,60
	Carsharing-Möglichkeit	2	1,45	6	2,26	7	2,02
	Ladestationen für E-Auto	16	11,59	47	17,74	47	13,54
	Ladestationen für E-Bikes	8	5,80	17	6,42	30	8,65
	Keller(-abteil)	82	59,42	188	70,94	275	79,25
	Balkon	97	70,29	167	63,02	251	72,33
	Garten(-anteil)	81	58,70	188	70,94	217	62,54
	Smart Home	14	10,14	35	13,21	16	4,61
	ökologische bzw nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	24	17,39	63	23,77	87	25,07
	Sonstiges	4	2,90	10	3,77	17	4,90
	keine	0	0,00	2	0,75	6	1,73
	Gesamt	616	446,38	1323	499,25	1839	529,97

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt vs. Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Barrierefreiheit	126	26,98	100	35,34
	Energieeffizienz	223	47,75	152	53,71
	Abstellplätze für Fahrräder	185	39,61	87	30,74
	Abstellplatz für Auto	308	65,95	210	74,20
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	285	61,03	98	34,63
	Carsharing-Möglichkeit	13	2,78	2	0,71
	Ladestationen für E-Auto	67	14,35	43	15,19
	Ladestationen für E-Bikes	34	7,28	21	7,42
	Keller(-abteil)	349	74,73	196	69,26
	Balkon	344	73,66	171	60,42
	Garten(-anteil)	262	56,10	224	79,15
	Smart Home	45	9,64	20	7,07
	ökologische bzw nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	101	21,63	73	25,80
	Sonstiges	23	4,93	8	2,83
	keine	3	0,64	5	1,77
	Gesamt	2368	507,07	1410	498,23

02 Weitere zusätzliche Faktoren für die Wahl der Wohnform

Frage 10: Welche zusätzlichen Faktoren spielen bei der Wahl einer Wohnform für Sie eine entscheidende Rolle?

02

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung_1			
		ohne Matura		mit Matura	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Barrierefreiheit	127	34,05	99	26,26
	Energieeffizienz	170	45,58	205	54,38
	Abstellplätze für Fahrräder	121	32,44	151	40,05
	Abstellplatz für Auto	247	66,22	271	71,88
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	163	43,70	220	58,36
	Carsharing-Möglichkeit	3	0,80	12	3,18
	Ladestationen für E-Auto	51	13,67	59	15,65
	Ladestationen für E-Bikes	30	8,04	25	6,63
	Keller(-abteil)	283	75,87	262	69,50
	Balkon	269	72,12	246	65,25
	Garten(-anteil)	253	67,83	233	61,80
	Smart Home	27	7,24	38	10,08
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	69	18,50	105	27,85
	Sonstiges	10	2,68	21	5,57
	keine	7	1,88	1	0,27
	Gesamt	1830	490,62	1948	516,71

Nach Beschäftigung mit Thema „Immobilien“ – Basis: 750

		Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“			
		ja		nein	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Barrierefreiheit	95	31,99	131	28,92
	Energieeffizienz	161	54,21	214	47,24
	Abstellplätze für Fahrräder	110	37,04	162	35,76
	Abstellplatz für Auto	224	75,42	294	64,90
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	167	56,23	216	47,68
	Carsharing - Möglichkeit	10	3,37	5	1,10
	Ladestationen für E-Auto	43	14,48	67	14,79
	Ladestationen für E-Bikes	25	8,42	30	6,62
	Keller(-abteil)	204	68,69	341	75,28
	Balkon	200	67,34	315	69,54
	Garten(-anteil)	194	65,32	292	64,46
	Smart Home	43	14,48	22	4,86
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	90	30,30	84	18,54
	Sonstiges	16	5,39	15	3,31
	keine	1	0,34	7	1,55
	Gesamt	1583	533,00	2195	484,55

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK							
		k.A.		bis € 2.000		2.001€ bis 3.000€		3.001€ bis 4.000€	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Barrierefreiheit	41	31,06	69	32,70	34	25,00	34	33,01
	Energieeffizienz	49	37,12	104	49,29	59	43,38	64	62,14
	Abstellplätze für Fahrräder	35	26,52	68	32,23	51	37,50	45	43,69
	Abstellplatz für Auto	90	68,18	105	49,76	107	78,68	75	72,82
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	66	50,00	92	43,60	69	50,74	58	56,31
	Carsharing - Möglichkeit	3	2,27	4	1,90	1	0,74	3	2,91
	Ladestationen für E-Auto	15	11,36	27	12,80	18	13,24	13	12,62
	Ladestationen für E-Bikes	4	3,03	15	7,11	10	7,35	9	8,74
	Keller(-abteil)	85	64,39	160	75,83	99	72,79	81	78,64
	Balkon	84	63,64	157	74,41	95	69,85	71	68,93
	Garten(-anteil)	75	56,82	131	62,09	88	64,71	74	71,84
	Smart Home	3	2,27	16	7,58	10	7,35	15	14,56
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	25	18,94	34	16,11	37	27,21	29	28,16
	Sonstiges	3	2,27	7	3,32	5	3,68	6	5,83
	keine	6	4,55	1	0,47	0	0,00	1	0,97
	Gesamt	584	442,42	990	469,19	683	502,21	578	561,17

		4.001 bis 5.000€		über 5.000€	
Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
20	20,83	28	38,89		
54	56,25	45	62,50		
42	43,75	31	43,06		
77	80,21	64	88,89		
64	66,67	34	47,22		
3	3,13	1	1,39		
24	25,00	13	18,06		
11	11,46	6	8,33		
64	66,67	56	77,78		
67	69,79	41	56,94		
64	66,67	54	75,00		
11	11,46	10	13,89		
30	31,25	19	26,39		
4	4,17	6	8,33		
0	0,00	0	0,00		
535	557,29	408	566,67		

02 Weitere zusätzliche Faktoren für die Wahl der Wohnform

Frage 10:
Welche zusätzlichen Faktoren spielen bei der Wahl einer Wohnform für Sie eine entscheidende Rolle?

02

Nach Bevorzugung Wohnform – Basis: 750

		Art der Wohnform bevorzugt							
		Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus		Einfamilienhaus im Eigentum		Reihenhaus im Eigentum		Mietwohnung	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Barrierefreiheit	57	39,31	89	28,80	11	27,50	46	26,14
	Energieeffizienz	74	51,03	169	54,69	24	60,00	64	36,36
	Abstellplätze für Fahrräder	63	43,45	110	35,60	18	45,00	57	32,39
	Abstellplatz für Auto	109	75,17	242	78,32	27	67,50	100	56,82
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	101	69,66	127	41,10	27	67,50	103	58,52
	Carsharing - Möglichkeit	5	3,45	2	0,65	1	2,50	3	1,70
	Ladestationen für E-Auto	24	16,55	57	18,45	9	22,50	11	6,25
	Ladestationen für E-Bikes	9	6,21	30	9,71	5	12,50	6	3,41
	Keller(-abteil)	123	84,83	216	69,90	28	70,00	122	69,32
	Balkon	123	84,83	169	54,69	24	60,00	148	84,09
	Garten(-anteil)	59	40,69	270	87,38	35	87,50	64	36,36
	Smart Home	8	5,52	44	14,24	3	7,50	9	5,11
	ökologische bzw nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	33	22,76	93	30,10	12	30,00	17	9,66
	Sonstiges	11	7,59	11	3,56	1	2,50	8	4,55
	keine	0	0,00	4	1,29	0	0,00	1	0,57
	Gesamt	799	551,03	1633	528,48	225	562,50	759	431,25

Haus/Reihenhaus in Miete		habe keine Präferenzen	
Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
14	35,90	9	21,95
23	58,97	21	51,22
17	43,59	7	17,07
26	66,67	14	34,15
13	33,33	12	29,27
3	7,69	1	2,44
5	12,82	4	9,76
2	5,13	3	7,32
27	69,23	29	70,73
18	46,15	33	80,49
31	79,49	27	65,85
1	2,56	0	0,00
8	20,51	11	26,83
0	0,00	0	0,00
1	2,56	2	4,88
189	484,62	173	421,95

02 Aktuelle Hürden im Immobilienbereich

Gesamt (gewichtet)

		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F14	Höhe der Mietpreise	485	64,63
	Finanzierung des Eigenheims	549	73,26
	Passendes Immobilien - Angebot	295	39,30
	Anforderungen der Vermieter	185	24,61
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	196	26,19
	Suche nach einem Bauunternehmen	95	12,64
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe	93	12,46
	Sonstiges	13	1,68
	weiß nicht/keine Angabe	51	6,76
	Gesamt	1961	261,52

Sonstiges – Basis: 13

	Häufigkeit
Die hohen Preise / Betriebskosten, Zinsen, Materialkosten, ständig steigende Preise / Höhe der Immobilienpreise / Energiekosten / überteuert	7
Aufteilung und Nutzung des Wohnraumes	1
Die Frechheit, dass Anleger weniger zahlen als Personen, die den Wohnraum brauchen/wollen	1
Rechtliche Bevorzugung der Vermieter gegenüber den Mietern, obwohl Wohnen ein Grundrecht ist	1
schwer vergleichbare Angebote bei Renovierungen	1
Solarstrom	1
Zustand der Immobilien	1
Gesamt	13

Frage 11: Was sind aus Ihrer Sicht derzeit die größten Hürden im Immobilienbereich?

Basis: 750, Mehrfachantworten möglich

Nach Geschlecht – Basis: 749 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		männlich		weiblich	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F14	Höhe der Mietpreise	248	66,13	244	65,24
	Finanzierung des Eigenheims	268	71,47	275	73,53
	Passendes Immobilien - Angebot	155	41,33	138	36,90
	Anforderungen der Vermieter	90	24,00	79	21,12
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	99	26,40	87	23,26
	Suche nach einem Bauunternehmen	41	10,93	47	12,57
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe	46	12,27	43	11,50
	Sonstiges	9	2,40	3	0,80
	weiß nicht/keine Angabe	21	5,60	26	6,95
	Gesamt	977	260,53	942	251,87

02 Aktuelle Hürden im Immobilienbereich

Frage 11:
Was sind aus Ihrer Sicht derzeit die größten Hürden im Immobilienbereich?

02

Nach Alter – Basis: 750

		Alter								60 und älter	
		16-29		30-39		40-49		50-59		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)		
F14	Höhe der Mietpreise	110	79,71	83	62,41	85	64,39	99	62,66	116	61,38
	Finanzierung des Eigenheims	86	62,32	104	78,20	102	77,27	121	76,58	131	69,31
	Passendes Immobilien - Angebot	59	42,75	56	42,11	54	40,91	66	41,77	59	31,22
	Anforderungen der Vermieter	27	19,57	30	22,56	29	21,97	37	23,42	47	24,87
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	27	19,57	29	21,80	34	25,76	45	28,48	51	26,98
	Suche nach einem Bauunternehmen	18	13,04	18	13,53	15	11,36	11	6,96	26	13,76
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe	14	10,14	13	9,77	19	14,39	15	9,49	28	14,81
	Sonstiges	1	0,72	2	1,50	3	2,27	4	2,53	2	1,06
	weiß nicht/keine Angabe	5	3,62	6	4,51	5	3,79	10	6,33	21	11,11
	Gesamt	347	251,45	341	256,39	346	262,12	408	258,23	481	254,50

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F14	Höhe der Mietpreise	110	79,71	168	63,40	215	61,96
	Finanzierung des Eigenheims	86	62,32	206	77,74	252	72,62
	Passendes Immobilien - Angebot	59	42,75	110	41,51	125	36,02
	Anforderungen der Vermieter	27	19,57	59	22,26	84	24,21
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	27	19,57	63	23,77	96	27,67
	Suche nach einem Bauunternehmen	18	13,04	33	12,45	37	10,66
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe	14	10,14	32	12,08	43	12,39
	Sonstiges	1	0,72	5	1,89	6	1,73
	weiß nicht/keine Angabe	5	3,62	11	4,15	31	8,93
	Gesamt	347	251,45	687	259,25	889	256,20

Nach Region (Graz vs. restl. Stmk) – Basis: 750

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F14	Höhe der Mietpreise	239	68,29	254	63,50
	Finanzierung des Eigenheims	248	70,86	296	74,00
	Passendes Immobilien - Angebot	136	38,86	158	39,50
	Anforderungen der Vermieter	64	18,29	106	26,50
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	76	21,71	110	27,50
	Suche nach einem Bauunternehmen	34	9,71	54	13,50
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe	37	10,57	52	13,00
	Sonstiges	5	1,43	7	1,75
	weiß nicht/keine Angabe	18	5,14	29	7,25
	Gesamt	857	244,86	1066	266,50

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt vs. Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F14	Höhe der Mietpreise	304	65,10	189	66,78
	Finanzierung des Eigenheims	320	68,52	224	79,15
	Passendes Immobilien - Angebot	177	37,90	117	41,34
	Anforderungen der Vermieter	90	19,27	80	28,27
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	98	20,99	88	31,10
	Suche nach einem Bauunternehmen	47	10,06	41	14,49
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe	48	10,28	41	14,49
	Sonstiges	7	1,50	5	1,77
	weiß nicht/keine Angabe	31	6,64	16	5,65
	Gesamt	1122	240,26	801	283,04

02 Aktuelle Hürden im Immobilienbereich

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung_1			
		ohne Matura		mit Matura	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F14	Höhe der Mietpreise	266	71,31	227	60,21
	Finanzierung des Eigenheims	275	73,73	269	71,35
	Passendes Immobilien - Angebot	161	43,16	133	35,28
	Anforderungen der Vermieter	120	32,17	50	13,26
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	112	30,03	74	19,63
	Suche nach einem Bauunternehmen	40	10,72	48	12,73
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe	43	11,53	46	12,20
	Sonstiges	5	1,34	7	1,86
	weiß nicht/keine Angabe	27	7,24	20	5,31
	Gesamt	1049	281,23	874	231,83

Frage 11: Was sind aus Ihrer Sicht derzeit die größten Hürden im Immobilienbereich?

Nach Beschäftigung mit Thema „Immobilien“ – Basis: 750

		Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“			
		ja		nein	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F14	Höhe der Mietpreise	188	63,30	305	67,33
	Finanzierung des Eigenheims	215	72,39	329	72,63
	Passendes Immobilien - Angebot	130	43,77	164	36,20
	Anforderungen der Vermieter	57	19,19	113	24,94
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	74	24,92	112	24,72
	Suche nach einem Bauunternehmen	42	14,14	46	10,15
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe	44	14,81	45	9,93
	Sonstiges	7	2,36	5	1,10
	weiß nicht/keine Angabe	4	1,35	43	9,49
	Gesamt	761	256,23	1162	256,51

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK							
		k.A.		bis € 2.000		2.001€ bis 3.000€		3.001€ bis 4.000€	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F14	Höhe der Mietpreise	82	62,12	164	77,73	101	74,26	67	65,05
	Finanzierung des Eigenheims	83	62,88	149	70,62	102	75,00	82	79,61
	Passendes Immobilien - Angebot	36	27,27	103	48,82	55	40,44	43	41,75
	Anforderungen der Vermieter	14	10,61	92	43,60	32	23,53	18	17,48
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	21	15,91	67	31,75	41	30,15	27	26,21
	Suche nach einem Bauunternehmen	9	6,82	31	14,69	20	14,71	9	8,74
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe	12	9,09	23	10,90	16	11,76	14	13,59
	Sonstiges	1	0,76	4	1,90	2	1,47	2	1,94
	weiß nicht/keine Angabe	21	15,91	11	5,21	4	2,94	2	1,94
	Gesamt	279	211,36	644	305,21	373	274,26	264	256,31

		4.001 bis 5.000€		über 5.000€	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
		47	48,96	32	44,44
		72	75,00	56	77,78
		28	29,17	29	40,28
		9	9,38	5	6,94
		15	15,63	15	20,83
		7	7,29	12	16,67
		12	12,50	12	16,67
		1	1,04	2	2,78
		8	8,33	1	1,39
Gesamt		199	207,29	164	227,78

02 Aktuelle Hürden im Immobilienbereich

Frage 11:
Was sind aus Ihrer Sicht derzeit die größten Hürden im Immobilienbereich?

02

Nach Bevorzugung Wohnform – Basis: 750

		Art der Wohnform bevorzugt							
		Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus		Einfamilienhaus im Eigentum		Reihenhaus im Eigentum		Mietwohnung	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F14	Höhe der Mietpreise	92	63,45	169	54,69	21	52,50	148	84,09
	Finanzierung des Eigenheims	109	75,17	245	79,29	34	85,00	96	54,55
	Passendes Immobilien -Angebot	62	42,76	117	37,86	18	45,00	55	31,25
	Anforderungen der Vermieter	31	21,38	55	17,80	13	32,50	37	21,02
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	30	20,69	106	34,30	13	32,50	22	12,50
	Suche nach einem Bauunternehmen	12	8,28	54	17,48	5	12,50	8	4,55
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe	15	10,34	48	15,53	7	17,50	9	5,11
	Sonstiges	2	1,38	5	1,62	1	2,50	4	2,27
	weiß nicht/keine Angabe	12	8,28	20	6,47	0	0,00	11	6,25
	Gesamt	365	251,72	819	265,05	112	280,00	390	221,59

Haus/Reihenhaus in Miete		habe keine Präferenzen	
Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
31	79,49	32	78,05
29	74,36	31	75,61
15	38,46	27	65,85
15	38,46	19	46,34
6	15,38	9	21,95
5	12,82	4	9,76
6	15,38	4	9,76
0	0,00	0	0,00
2	5,13	2	4,88
109	279,49	128	312,20

02 Zufriedenheit mit Wohnform

02

Frage 12:
Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnform?

Basis: 750, geschlossene Fragestellung

Gesamt (gewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitiger Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	3	0,41
	sehr zufrieden	363	48,42
	eher zufrieden	303	40,46
	eher nicht zufrieden	75	9,94
	gar nicht zufrieden	6	0,77
	Gesamt	750	100,00

Nach aktueller Wohnform – Basis: 750

		aktuelle Wohnform					
		einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus		einem Einfamilienhaus im Eigentum		einem Reihenhaus im Eigentum	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitiger Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	0	0,00	3	1,10	1	2,86
	sehr zufrieden	73	45,91	185	67,77	7	20,00
	eher zufrieden	69	43,40	72	26,37	25	71,43
	eher nicht zufrieden	17	10,69	13	4,76	1	2,86
	gar nicht zufrieden	0	0,00	0	0,00	1	2,86
	Gesamt	159	100,00	273	100,00	35	100,00

		einer Mietwohnung		einem Haus/Reihenhaus in Miete	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
		1	0,39	1	3,85
66	25,68	11	42,31		
144	56,03	12	46,15		
41	15,95	2	7,69		
5	1,95	0	0,00		
257	100,00	26	100,00		

Nach Geschlecht – Basis: 749 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		männlich		weiblich	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitiger Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	3	0,80	3	0,80
	sehr zufrieden	176	46,93	165	44,12
	eher zufrieden	161	42,93	161	43,05
	eher nicht zufrieden	32	8,53	42	11,23
	gar nicht zufrieden	3	0,80	3	0,80
	Gesamt	375	100,00	374	100,00

02 Zufriedenheit mit Wohnform

Frage 12:
Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnform?

02

Nach Alter – Basis: 750

		Alter					
		16-29		30-39		40-49	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitiger Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	3	2,17	2	1,50	0	0,00
	sehr zufrieden	52	37,68	48	36,09	52	39,39
	eher zufrieden	61	44,20	65	48,87	64	48,48
	eher nicht zufrieden	20	14,49	16	12,03	15	11,36
	gar nicht zufrieden	2	1,45	2	1,50	1	0,76
	Gesamt	138	100,00	133	100,00	132	100,00

		50-59		60 und älter	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitiger Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	1	0,63	0	0,00
	sehr zufrieden	78	49,37	112	59,26
	eher zufrieden	63	39,87	69	36,51
	eher nicht zufrieden	15	9,49	8	4,23
	gar nicht zufrieden	1	0,63	0	0,00
	Gesamt	158	100,00	189	100,00

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitiger Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	3	2,17	2	0,75	1	0,29
	sehr zufrieden	52	37,68	100	37,74	190	54,76
	eher zufrieden	61	44,20	129	48,68	132	38,04
	eher nicht zufrieden	20	14,49	31	11,70	23	6,63
	gar nicht zufrieden	2	1,45	3	1,13	1	0,29
	Gesamt	138	100,00	265	100,00	347	100,00

Nach Region (Graz vs. restl. Stmk) – Basis: 750

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitiger Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	6	1,71	0	0,00
	sehr zufrieden	137	39,14	205	51,25
	eher zufrieden	170	48,57	152	38,00
	eher nicht zufrieden	34	9,71	40	10,00
	gar nicht zufrieden	3	0,86	3	0,75
	Gesamt	350	100,00	400	100,00

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung_1			
		ohne Matura		mit Matura	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitiger Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	2	0,54	4	1,06
	sehr zufrieden	165	44,24	177	46,95
	eher zufrieden	157	42,09	165	43,77
	eher nicht zufrieden	45	12,06	29	7,69
	gar nicht zufrieden	4	1,07	2	0,53
	Gesamt	373	100,00	377	100,00

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt vs. Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitiger Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	6	1,28	0	0,00
	sehr zufrieden	189	40,47	153	54,06
	eher zufrieden	221	47,32	101	35,69
	eher nicht zufrieden	47	10,06	27	9,54
	gar nicht zufrieden	4	0,86	2	0,71
	Gesamt	467	100,00	283	100,00

02 Zufriedenheit mit Wohnform

Frage 12:
Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnform?

02

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK							
		k.A.		bis € 2.000		2.001€ bis 3.000€		3.001€ bis 4.000€	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitiger Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	4	3,03	2	0,95	0	0,00	0	0,00
	sehr zufrieden	77	58,33	67	31,75	51	37,50	49	47,57
	eher zufrieden	38	28,79	109	51,66	66	48,53	49	47,57
	eher nicht zufrieden	13	9,85	30	14,22	18	13,24	4	3,88
	gar nicht zufrieden	0	0,00	3	1,42	1	0,74	1	0,97
	Gesamt	132	100,00	211	100,00	136	100,00	103	100,00

4.001 bis 5.000€		über 5.000€	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
0	0,00	0	0,00
45	46,88	53	73,61
44	45,83	16	22,22
6	6,25	3	4,17
1	1,04	0	0,00
96	100,00	72	100,00

Nach Beschäftigung mit Thema „Immobilien“ – Basis: 750

		Beschäftigung mit Thema „Immobilien / Wohnform“			
		ja		nein	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitiger Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	3	1,01	3	0,66
	sehr zufrieden	96	32,32	246	54,30
	eher zufrieden	143	48,15	179	39,51
	eher nicht zufrieden	49	16,50	25	5,52
	gar nicht zufrieden	6	2,02	0	0,00
	Gesamt	297	100,00	453	100,00

Nach Bevorzugung Wohnform – Basis: 750

		Art der Wohnform bevorzugt							
		Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus		Einfamilienhaus im Eigentum		Reihenhaus im Eigentum		Mietwohnung	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitiger Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	1	0,69	1	0,32	0	0,00	3	1,70
	sehr zufrieden	69	47,59	182	58,90	11	27,50	53	30,11
	eher zufrieden	62	42,76	98	31,72	27	67,50	92	52,27
	eher nicht zufrieden	11	7,59	27	8,74	2	5,00	25	14,20
	gar nicht zufrieden	2	1,38	1	0,32	0	0,00	3	1,70
	Gesamt	145	100,00	309	100,00	40	100,00	176	100,00

Haus/Reihenhaus in Miete		habe keine Präferenzen	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
0	0,00	1	2,44
13	33,33	14	34,15
20	51,28	23	56,10
6	15,38	3	7,32
0	0,00	0	0,00
39	100,00	41	100,00

Nach Größe Wohnung/Eigenheim – Basis: 750

		Quadratmeter					
		0-40m ²		41-60 m ²		61-75 m ²	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitiger Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	0	0,00	2	2,50	3	1,91
	sehr zufrieden	2	12,50	31	38,75	48	30,57
	eher zufrieden	13	81,25	37	46,25	85	54,14
	eher nicht zufrieden	1	6,25	9	11,25	20	12,74
	gar nicht zufrieden	0	0,00	1	1,25	1	0,64
	Gesamt	16	100,00	80	100,00	157	100,00

76-100 m ²		Über 100 m ²	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
0	0,00	1	0,36
104	47,93	157	56,07
84	38,71	103	36,79
27	12,44	17	6,07
2	0,92	2	0,71
217	100,00	280	100,00

03 Bau-Enquete – Erste Ergebnisse der Datenrecherche

Stand 3. März 2023

Institut für Wirtschafts- und
Standortentwicklung



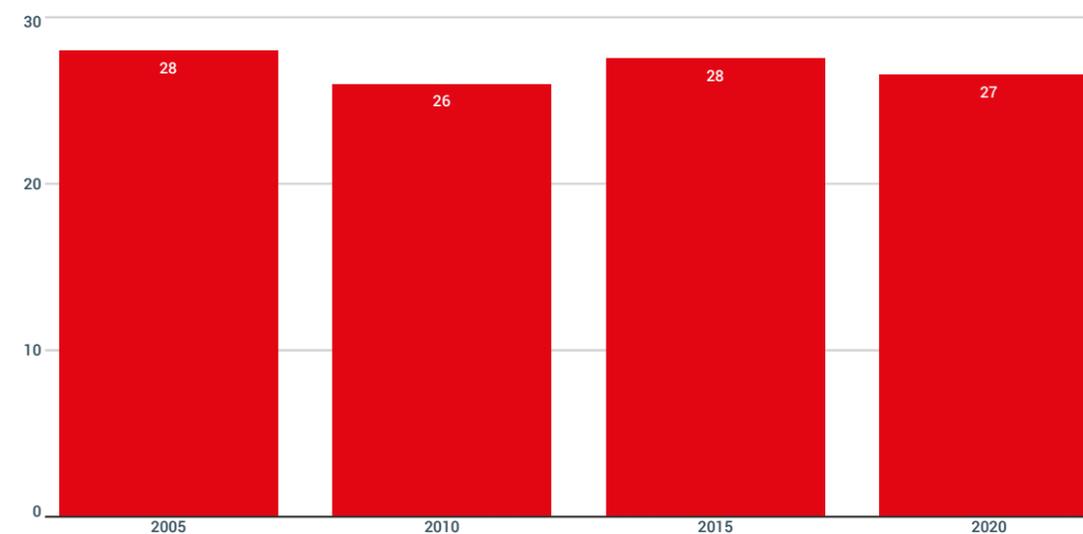
Leistbarkeit von Wohnfläche im Zeitvergleich

Wie lange muss ein durchschnittlicher Arbeitnehmer arbeiten, um sich einen Quadratmeter Wohnfläche leisten zu können? (in Tagen)

Formel zur Berechnung der Tage: durchschnittlicher Quadratmeterpreis pro Monat/durchschnittliches Nettoeinkommen pro Monat * 365/12

Anmerkung Quadratmeterpreise: Datenquelle Immobilienpreisspiegel: durchschnittliche Werte für Eigentumswohnungen (Erstbezug) in der Steiermark unter 100 m² mit durchschnittlichem Wohnwert und normaler Wohnlage.

Anmerkung Nettoeinkommen: Berechnung des durchschnittlichen Nettoeinkommens auf Basis des Bruttomedianeinkommens veröffentlicht durch WIBIS Steiermark mit den Daten des DVSV (Dachverband der Sozialversicherungsträger) mittels einer Annäherung durch Anwendung des jeweiligen Einkommensteuertarifes, der begünstigten Besteuerung von Sonderzahlungen sowie des Verkehrsabsetzbetrages unter Berücksichtigung der zutreffenden Rechtslage des jeweiligen Jahres.



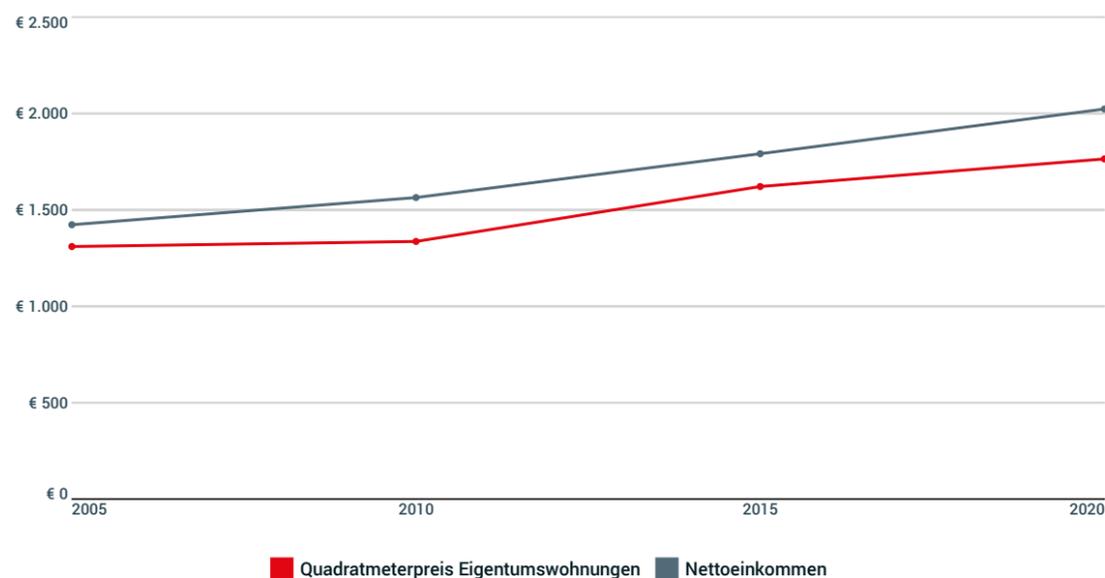
Quelle: Berechnung IWS WKO Steiermark auf Basis Quadratmeterpreise Immobilienpreisspiegel WKO und Einkommensdaten WIBIS Steiermark (aufbereitete Daten des DVSV)

03 Leistbarkeit von Wohnfläche im Zeitvergleich

Quadratmeterpreis Eigentumswohnungen und Nettoeinkommen

Anmerkung Quadratmeterpreise: Datenquelle Immobilienpreisspiegel: durchschnittliche Werte für Eigentumswohnungen (Erstbezug) in der Steiermark unter 100 m² mit durchschnittlichem Wohnwert und normaler Wohnlage.

Anmerkung Nettoeinkommen: Berechnung des durchschnittlichen Nettoeinkommens auf Basis des Bruttomedianeinkommens veröffentlicht durch WIBIS Steiermark mit den Daten des DSVS (Dachverband der Sozialversicherungsträger) mittels einer Annäherung durch Anwendung des jeweiligen Einkommensteuertarifes, der begünstigten Besteuerung von Sonderzahlungen sowie des Verkehrsabsetzbetrages unter Berücksichtigung der zutreffenden Rechtslage des jeweiligen Jahres.



Quelle: Berechnung IWS WKO Steiermark auf Basis Quadratmeterpreise Immobilienpreisspiegel und Einkommensdaten WIBIS Steiermark (aufbereitete Daten DSVS)

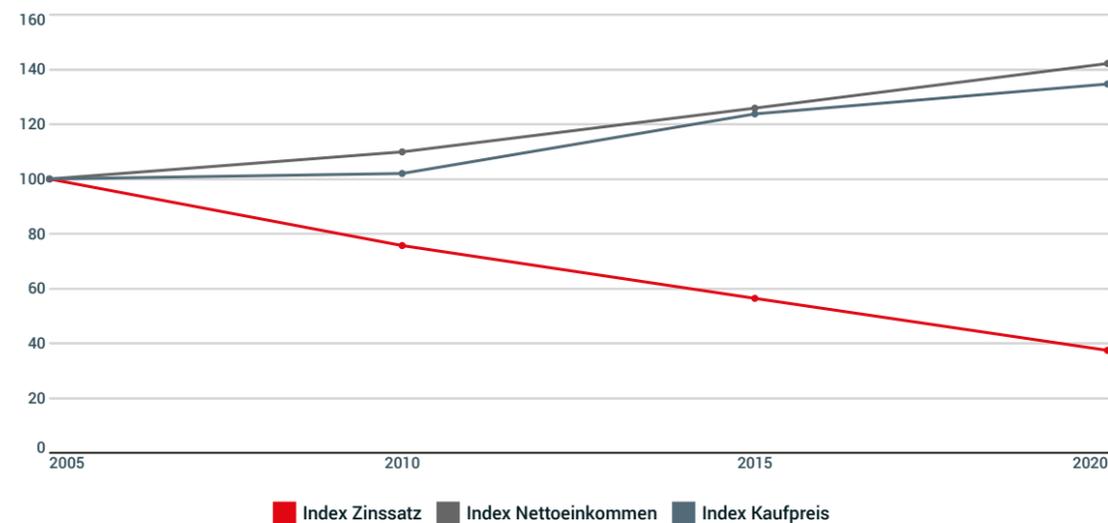
03

Zinssatz, Nettoeinkommen und Kaufpreis Eigentumswohnung als Index mit Referenzjahr 2005

Anmerkung Zinssatz: Quelle OeNB (Zinssätze Wohnbaukredite Neugeschäft)

Anmerkung Nettoeinkommen: Berechnung des durchschnittlichen Nettoeinkommens auf Basis des Bruttomedianeinkommens veröffentlicht durch WIBIS Steiermark mit den Daten des DSVS (Dachverband der Sozialversicherungsträger) mittels einer Annäherung durch Anwendung des jeweiligen Einkommensteuertarifes, der begünstigten Besteuerung von Sonderzahlungen sowie des Verkehrsabsetzbetrages unter Berücksichtigung der zutreffenden Rechtslage des jeweiligen Jahres.

Anmerkung Kaufpreis Eigentumswohnung: Datenquelle Immobilienpreisspiegel: durchschnittliche Werte für Eigentumswohnungen (Erstbezug) in der Steiermark unter 100 m² mit durchschnittlichem Wohnwert und normaler Wohnlage.



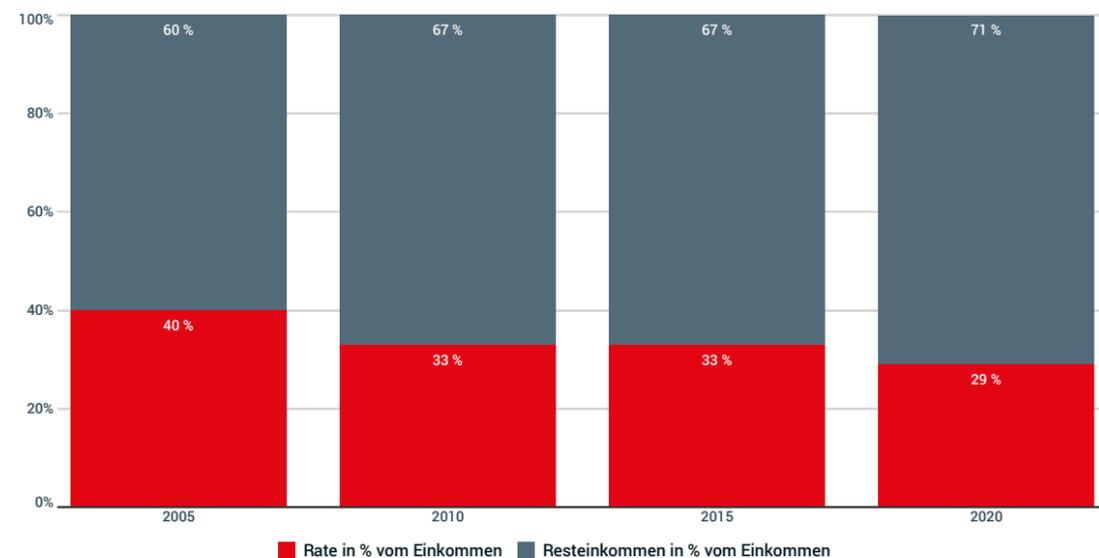
Quelle: Berechnung IWS WKO Steiermark auf Basis Quadratmeterpreise Immobilienpreisspiegel WKO, Einkommensdaten WIBIS Steiermark (aufbereitete Daten des DSVS) und Zinssätze der OeNB (Wohnbau Kreditzinssätze Neugeschäft)

03 Leistbarkeit von Wohnfläche im Zeitvergleich

Wie groß ist der Anteil eines durchschnittlichen Nettojahreseinkommens, welcher für die Rückzahlung eines Wohnkredites aufgewendet wird?

Anmerkung Wohnkredit: Kreditaufnahme in Höhe des Kaufpreises einer durchschnittlichen Eigentumswohnung von 100 m² über eine Laufzeit von 30 Jahren (Quelle Immobilienpreisspiegel); Zinssatz Quelle OeNB (Kreditzinssätze Wohnbau Neugeschäft)

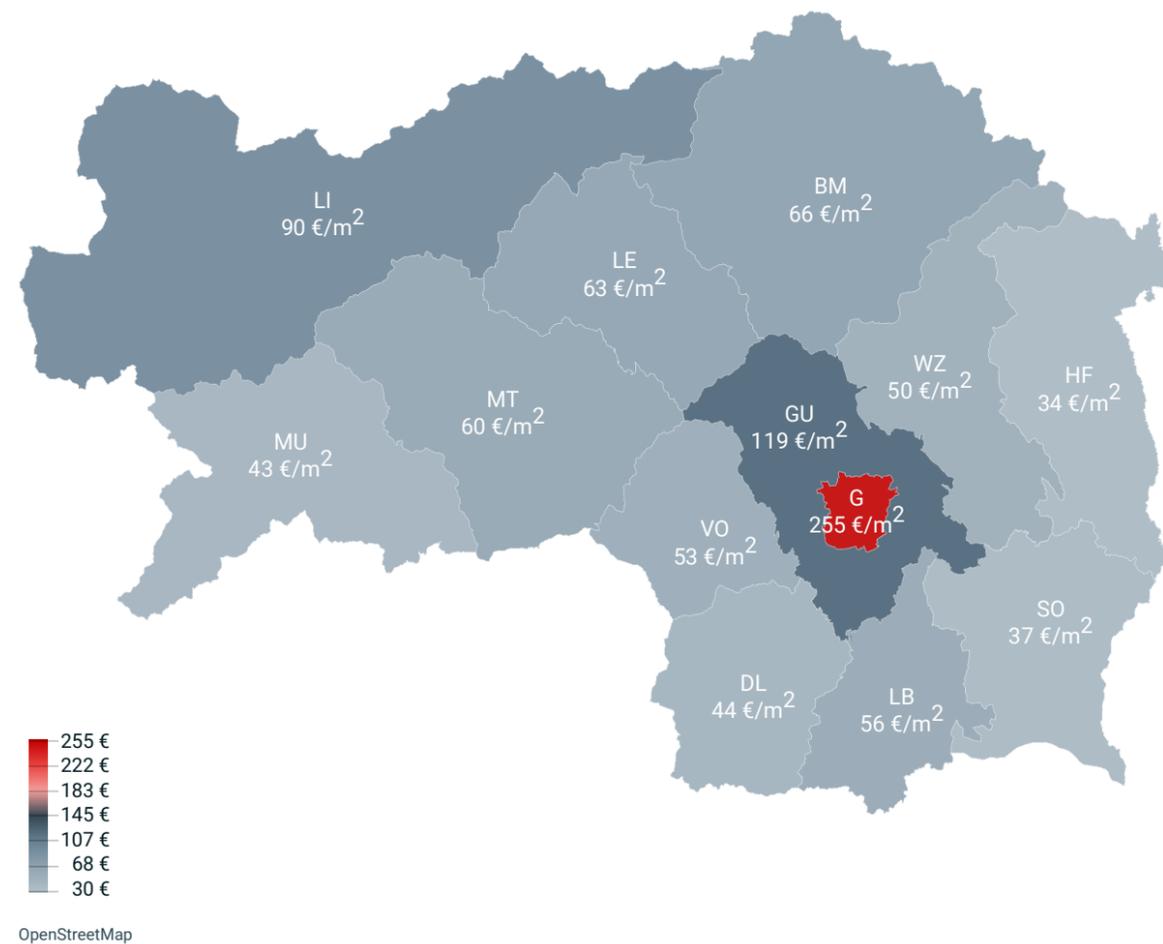
Anmerkung Nettojahreseinkommens: Berechnung des durchschnittlichen Nettoeinkommens auf Basis des Bruttomedianeinkommens veröffentlicht durch WIBIS Steiermark mit den Daten des DVS (Dachverband der Sozialversicherungsträger) mittels einer Annäherung durch Anwendung des jeweiligen Einkommensteuertarifes, der begünstigten Besteuerung von Sonderzahlungen sowie des Verkehrsabsetzbetrages unter Berücksichtigung der zutreffenden Rechtslage des jeweiligen Jahres



Quelle: Berechnung IWS WKO Steiermark auf Basis Quadratmeterpreise Immobilienpreisspiegel WKO, Einkommensdaten WIBIS Steiermark (aufbereitete Daten des DVS) und Zinssätze der OeNB (Wohnbau Kreditzinssätze Neugeschäft)

Baugrundstücke – durchschnittliche Quadratmeterpreise 2022

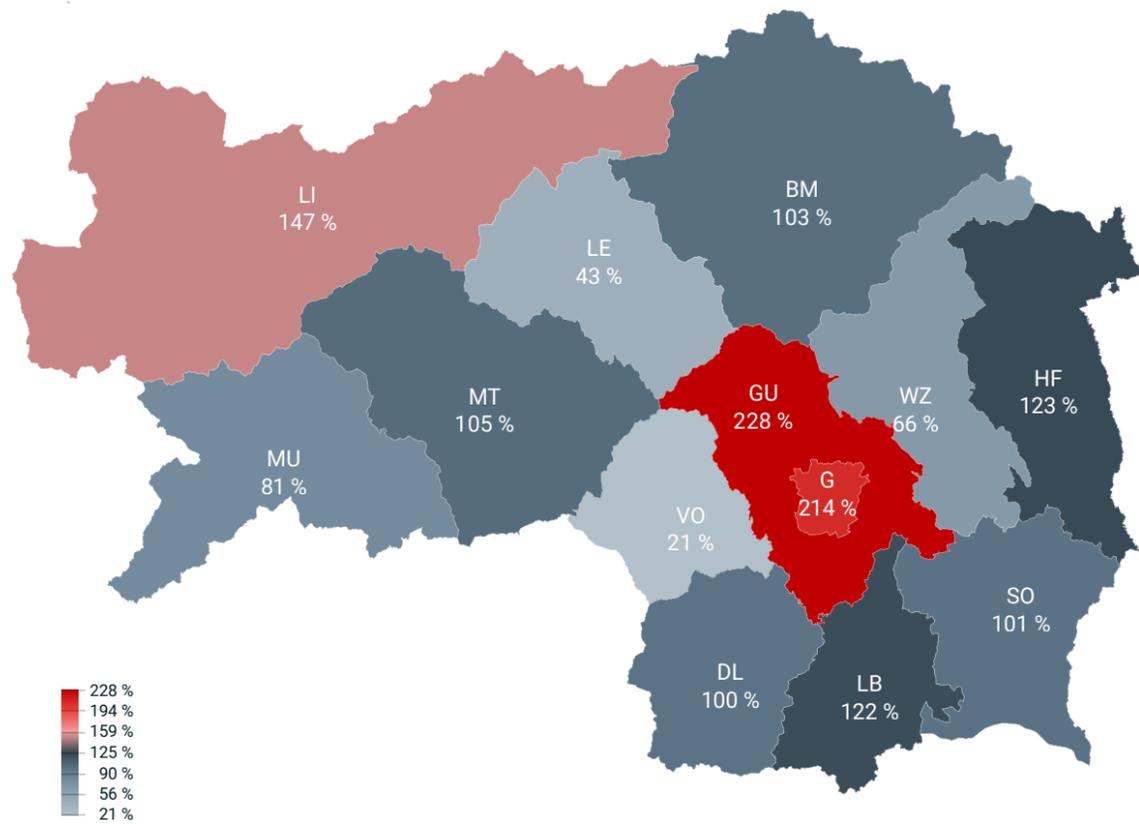
03



Quelle: Darstellung IWS WKO Steiermark auf Basis der Daten Immobilienpreisspiegel WKO

03 Baugrundstücke – durchschnittliche Quadratmeterpreise

prozentuelle Veränderung über die Jahre 2001 bis 2022

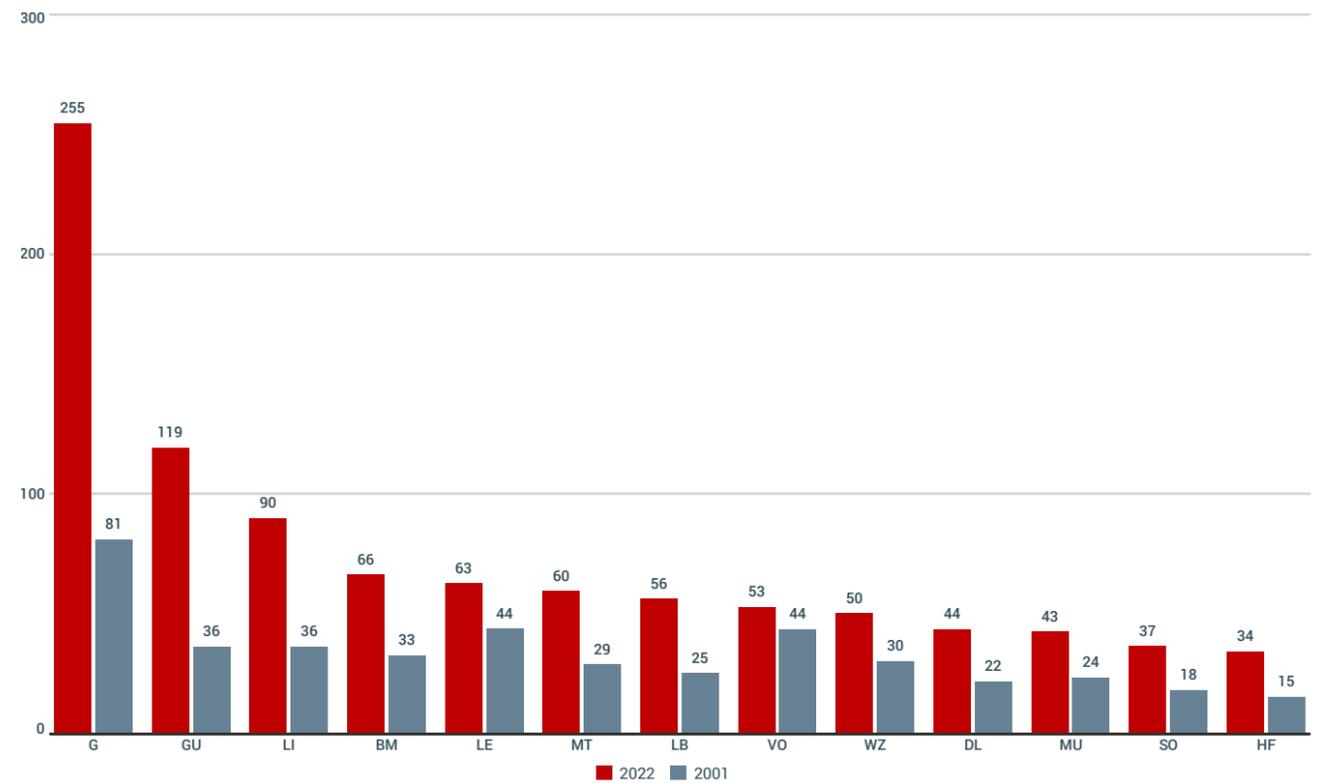


OpenStreetMap

Quelle: Darstellung IWS WKO Steiermark auf Basis der Daten Immobilienpreisspiegel WKO

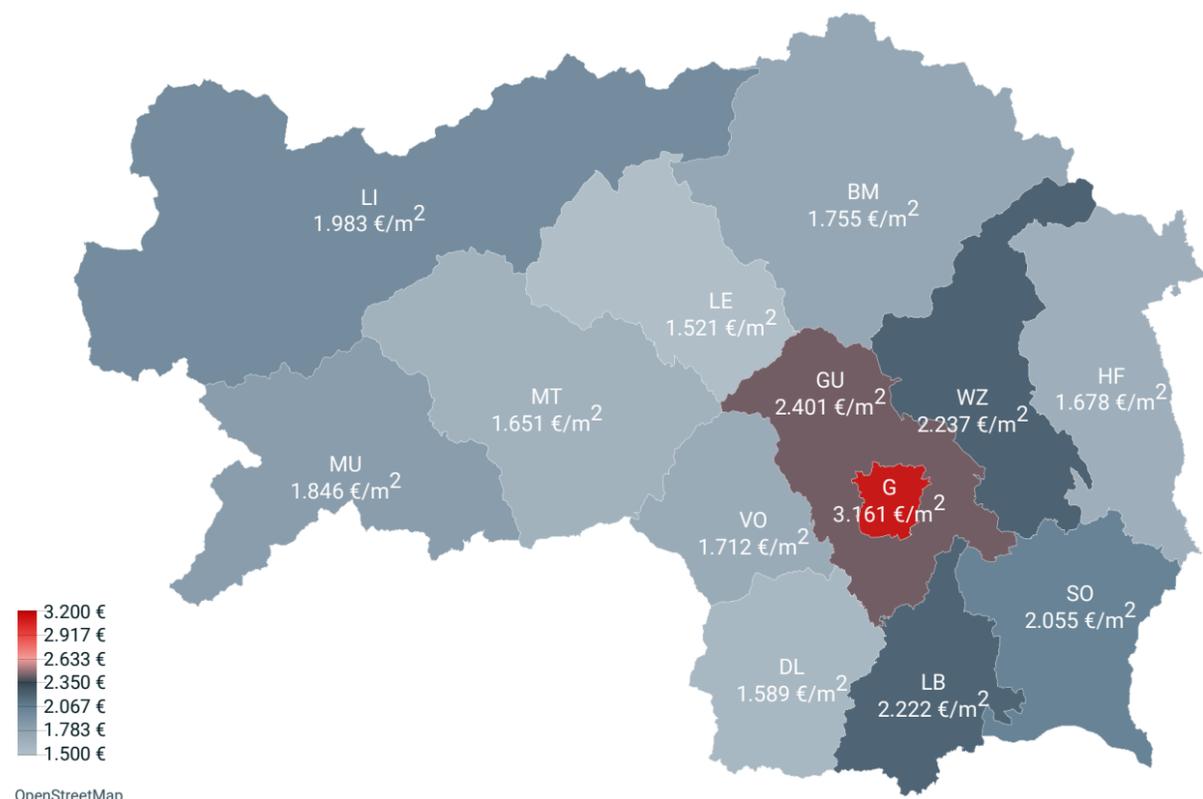
03 Baugrundstücke – durchschnittliche Quadratmeterpreise nach Bezirken im Zeitvergleich

in Euro



Quelle: Darstellung IWS WKO Steiermark auf Basis der Daten Immobilienpreisspiegel WKO

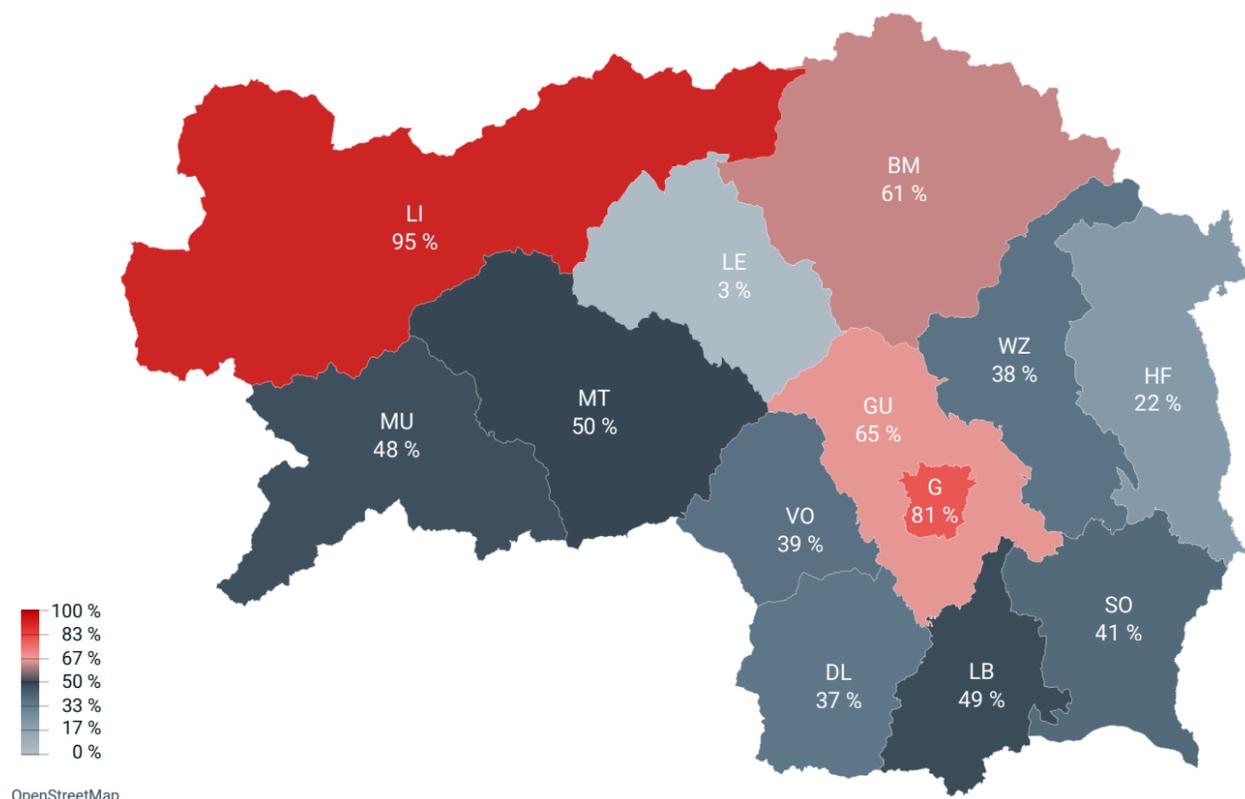
03 Eigentumswohnungen – durchschnittliche Quadratmeterpreise 2022



Quelle: Darstellung IWS WKO Steiermark auf Basis der Daten Immobilienpreisspiegel WKO

03 Eigentumswohnungen – durchschnittliche Quadratmeterpreise

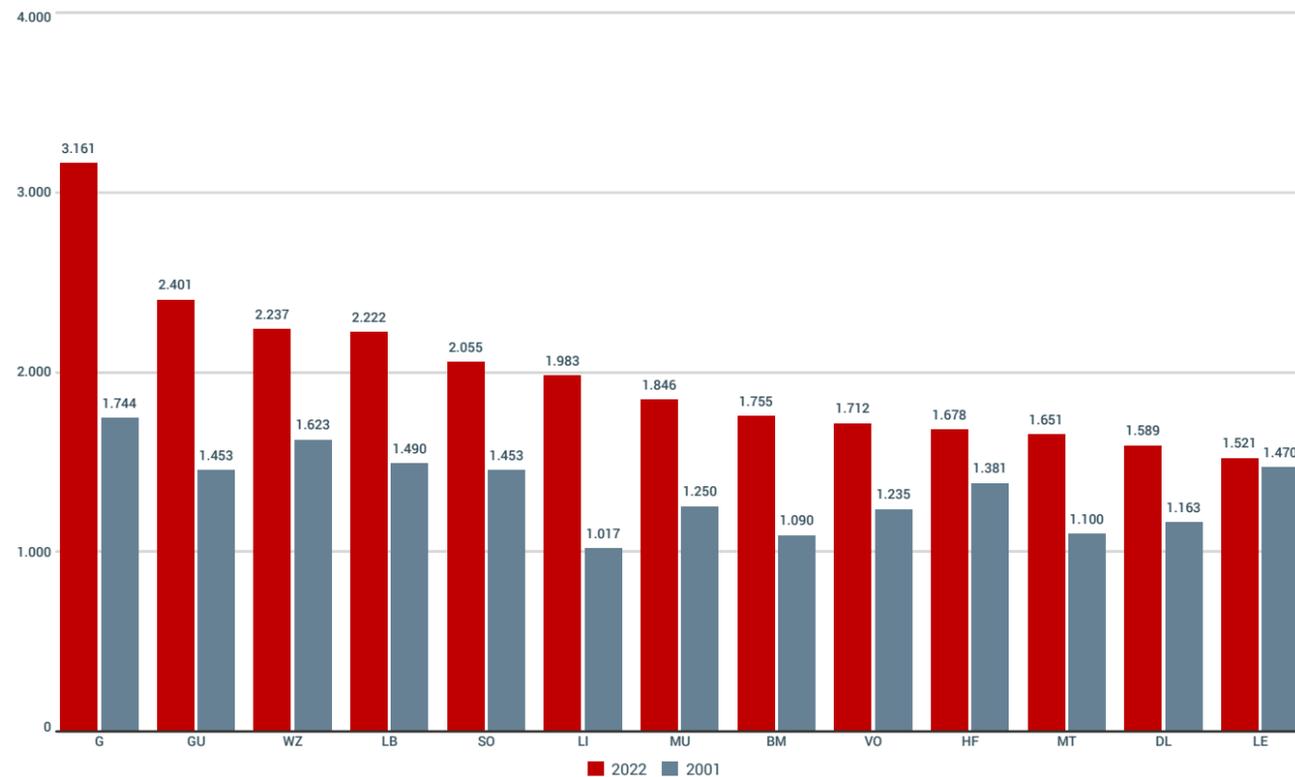
prozentuelle Veränderung über die Jahre 2001 bis 2022



Quelle: Darstellung IWS WKO Steiermark auf Basis der Daten Immobilienpreisspiegel WKO

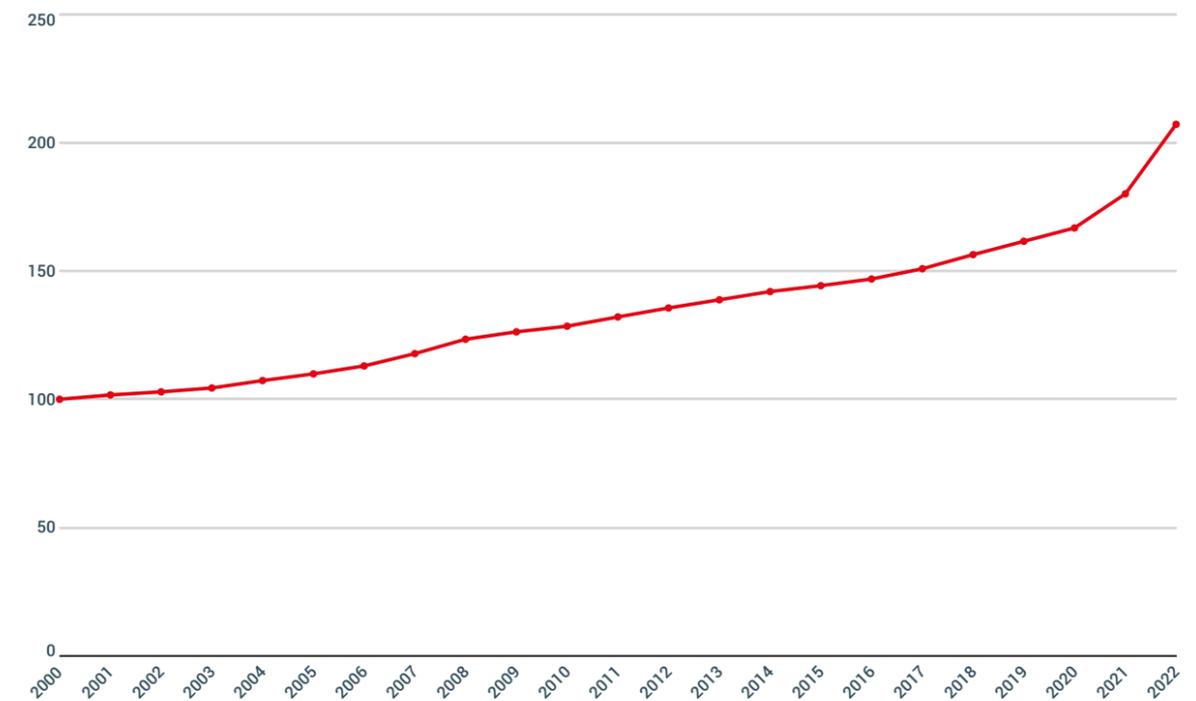
03 Eigentumswohnungen – durchschnittliche Quadratmeterpreise nach Bezirken im Zeitvergleich

in Euro



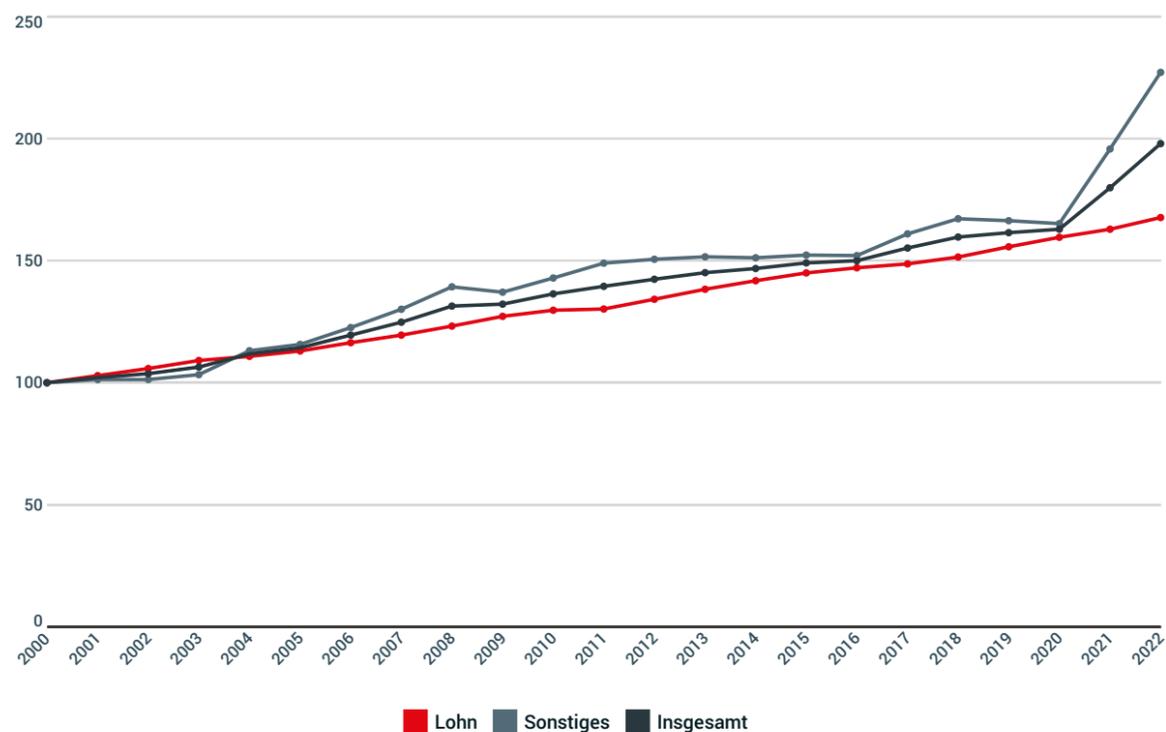
Quelle: Darstellung IWS WKO Steiermark auf Basis der Daten Immobilienpreisspiegel WKO

03 Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau



Quelle: Statistik Austria (Baupreisindex)

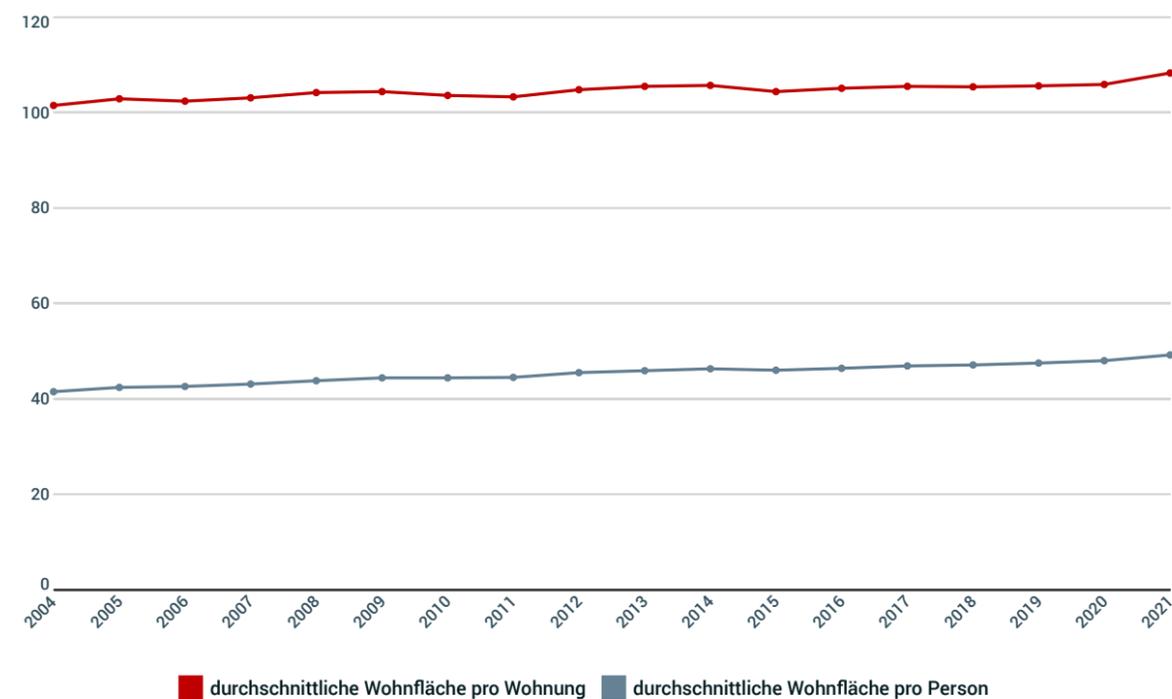
03 Baukostenindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau



Quelle: Statistik Austria (Baukostenindex)

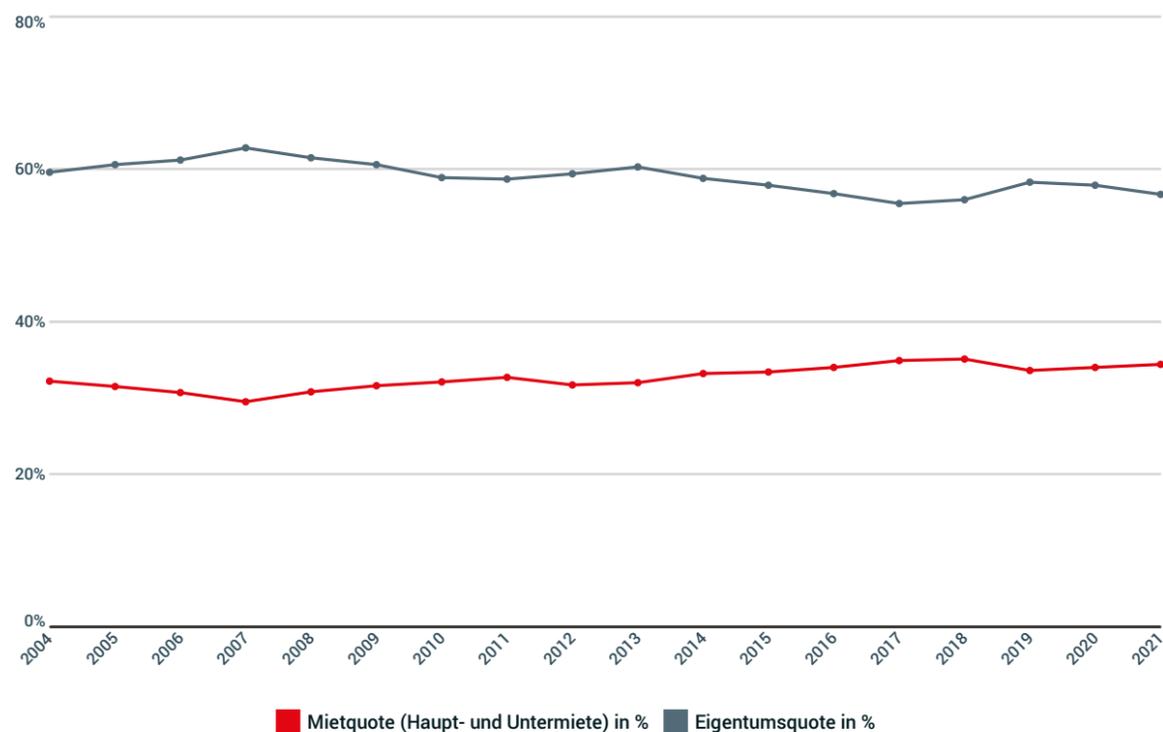
03 Wohnungsgrößen in der Steiermark im Zeitvergleich

in Quadratmeter



Quelle: Statistik Austria (Wohnsituation)

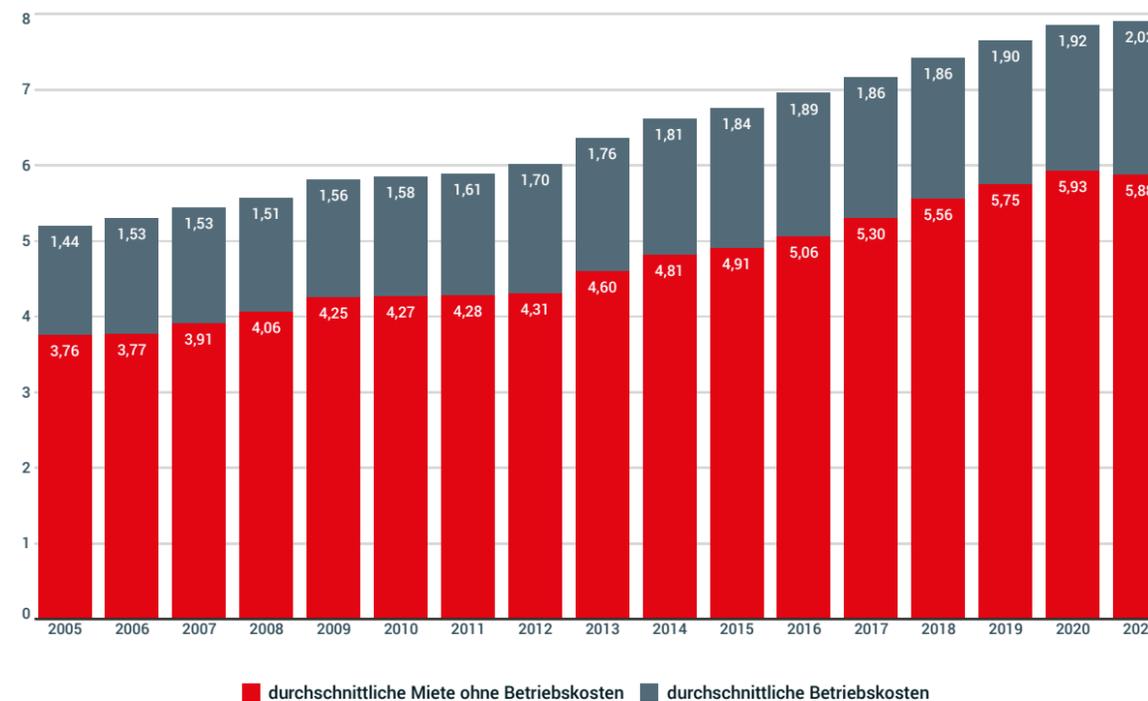
03 Miet- und Eigentumsquote in der Steiermark im Zeitvergleich



Quelle: Statistik Austria (Wohnsituation)

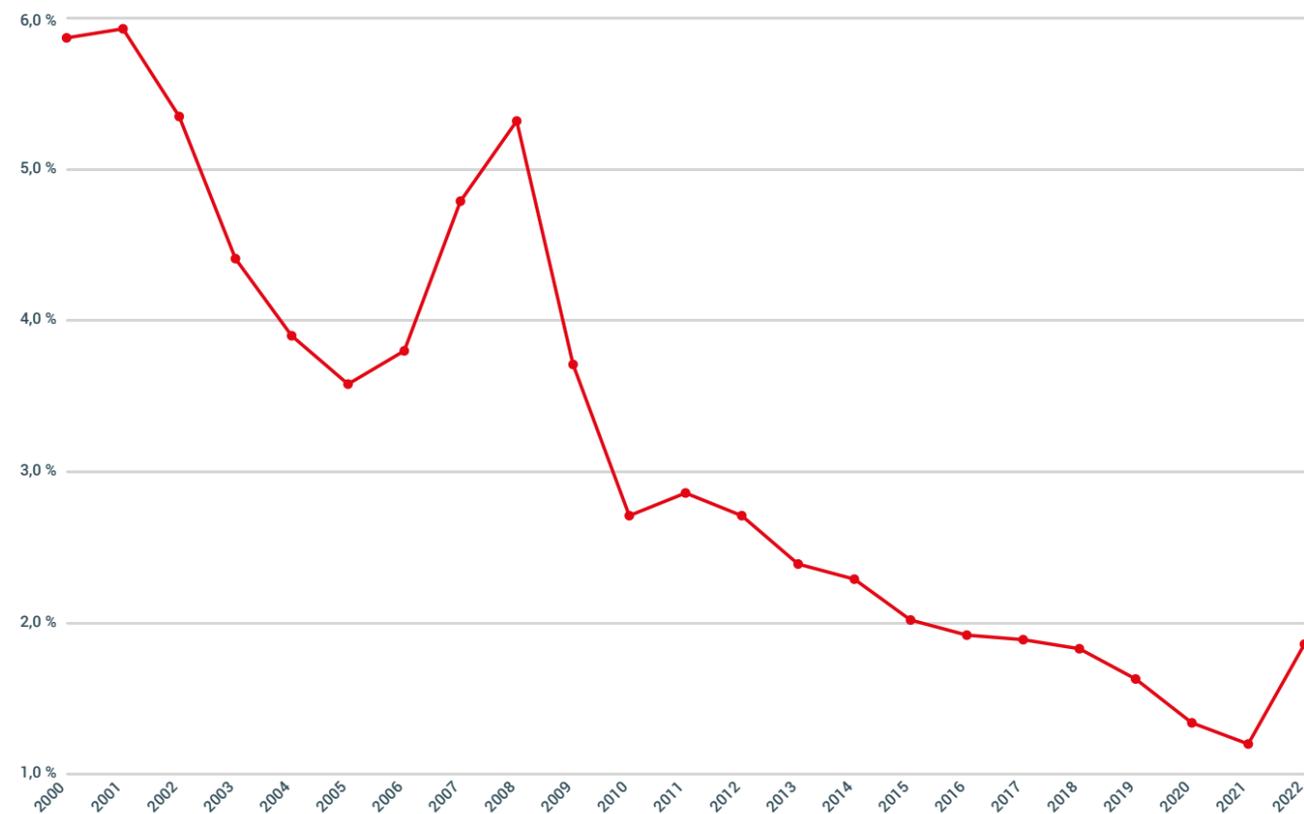
03 Mietpreise und Betriebskosten in der Steiermark im Zeitvergleich

pro Quadratmeter in Euro



Quelle: Statistik Austria (Wohnkosten)

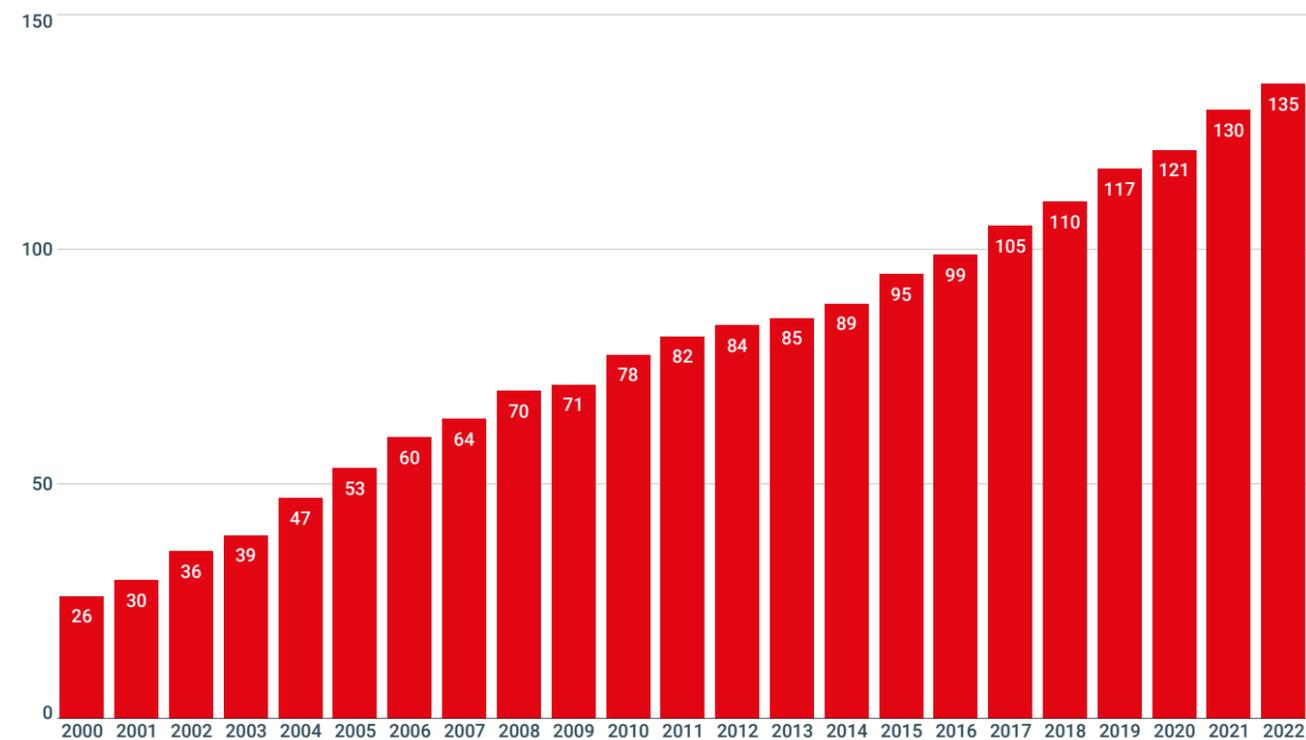
03 Zinssatz für Wohnbaukredite in Österreich im Zeitvergleich



Quelle: OeNB (Kreditzinssätze – Neugeschäft)

03 Entwicklung der Wohnbaukredite privater Haushalte in Österreich im Zeitvergleich

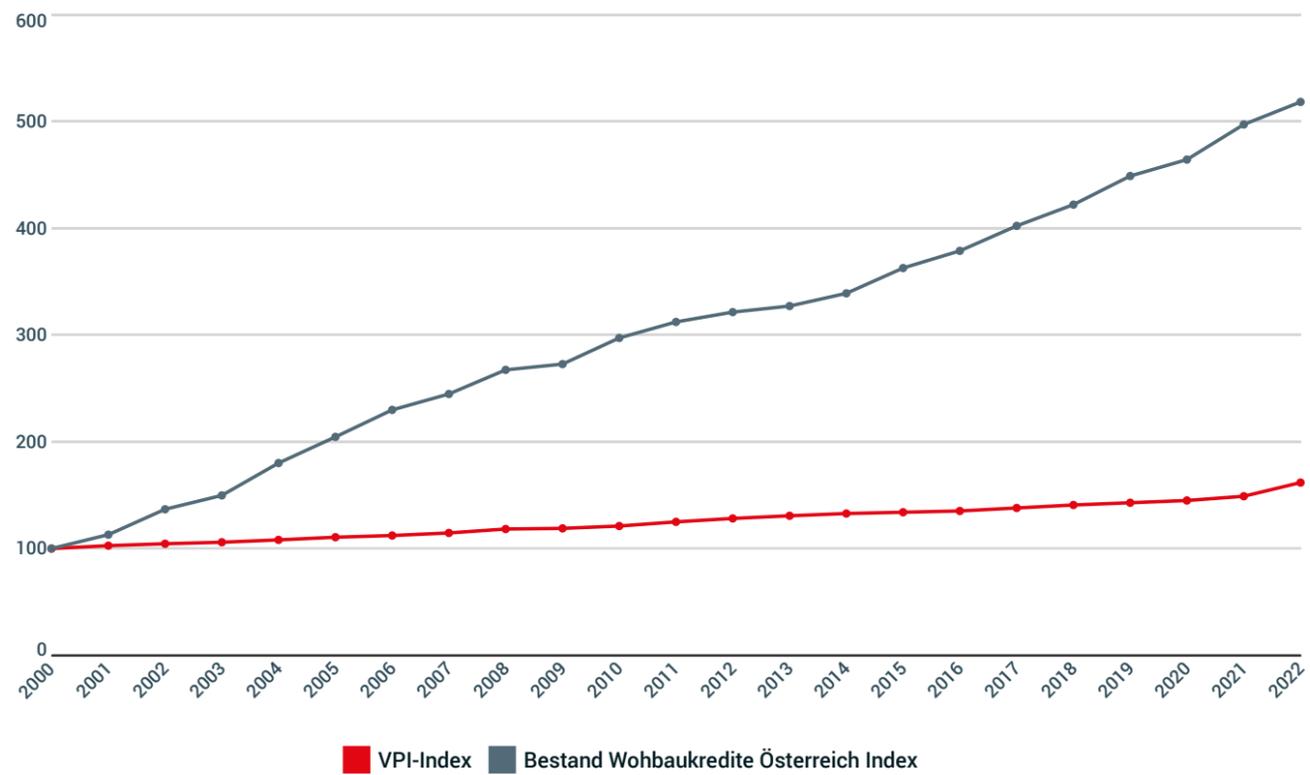
in Mrd Euro



Quelle: OeNB (Kreditentwicklung privater Haushalte in Österreich)

03 Bestand Volumen Wohnbaukredite und Inflation

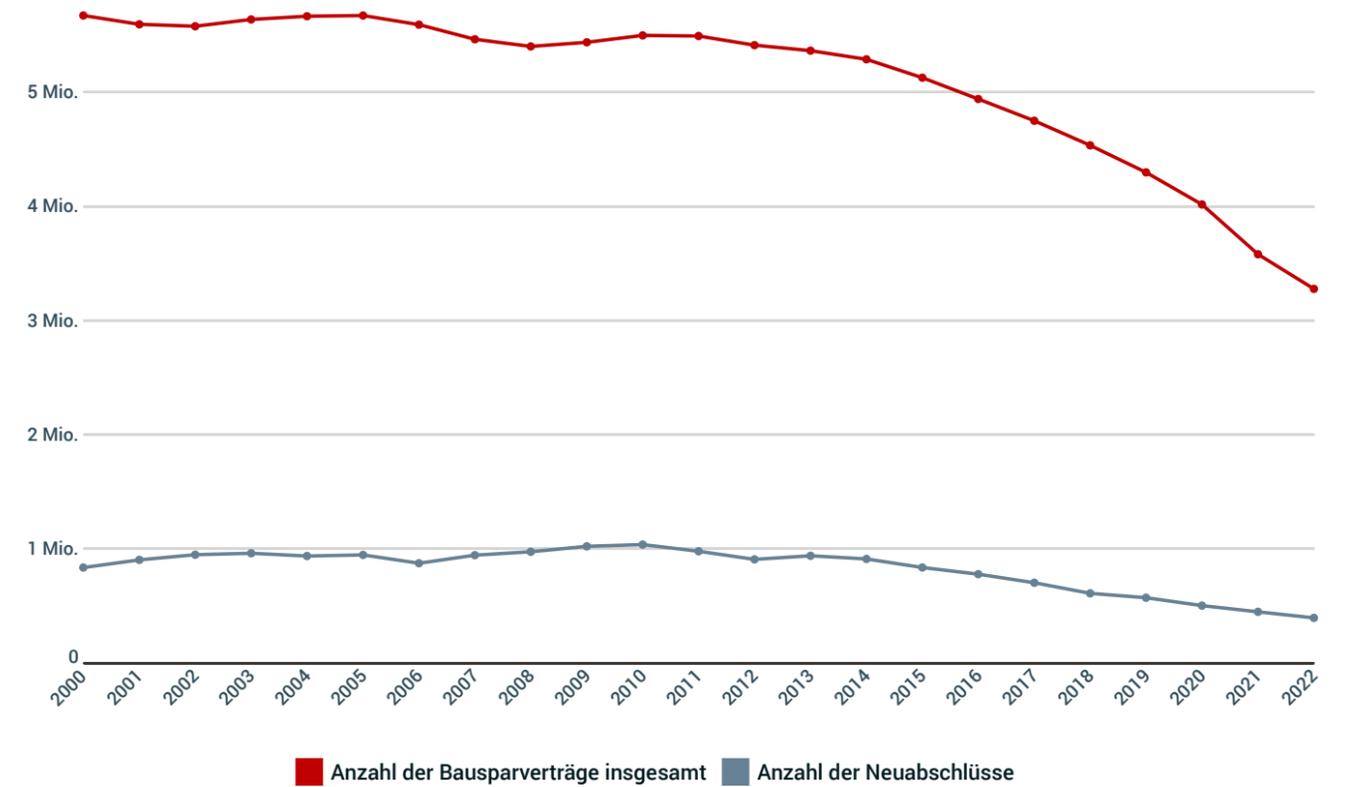
Indizes mit Referenzjahr 2000



Quelle: OeNB (Kreditentwicklung privater Haushalte in Österreich sowie im Euroraum gegliedert nach Verwendungszweck); Statistik Austria (Verbraucherpreisindex)

Bausparkassenverträge in Österreich im Zeitvergleich

03



Quelle: OeNB (Bausparkassen - Anzahl der Bausparverträge)

04 Baubranche Steiermark – Ergebnisse der Umfrage zur aktuellen Situation

Umfragezeitraum: 10. bis 26. März 2023
 Methode: standardisierte Online-Befragung
 Befragungssample: Mitglieder der LI Bau, LI Holzbau und des FV Bauindustrie
 Rücklauf: 121 von 2.272 = 5,3%

Im Auftrag der Landesinnung Bau durchgeführt durch das
 Institut für Wirtschafts- und Standortentwicklung
 (IWS) der WKO Steiermark
 Rückfragen zur Umfrage an
 T: +43 (0)316 601-796
 E: iws@wkstmk.at



Wichtigstes in Kürze

Die Auftragslage in der steirischen Baubranche wird durchschnittlich als befriedigend eingestuft (Durchschnittsnote: 2,5) und dürfte auch in den kommenden 6 Monaten überwiegend stabil bleiben.

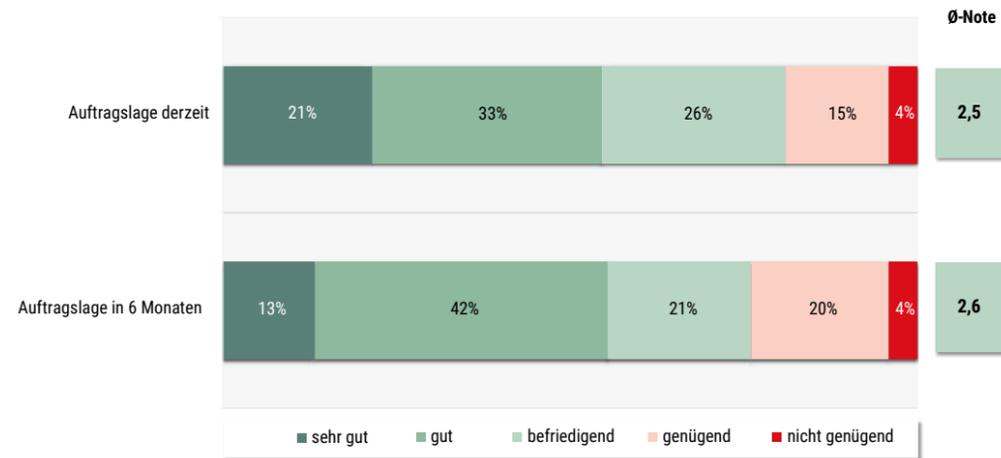
Die steigenden Herstellungskosten (88% der befragten Unternehmen), der Anstieg der Zinsen bzw. Finanzierungskosten (79%), die Zunahme bei den Grundstückskosten (78%), die Erhöhung der Energiekosten (67%) und die steigenden Personalkosten (65%) stellen aktuell die größten Herausforderungen für die steirische Baubranche dar.

Von den Gesamtkosten, die bei Neubauten entstehen, entfallen, laut Rückmeldung der befragten Unternehmen, schätzungsweise knapp die Hälfte auf die Herstellungskosten (somit z.B. auf die Baustelleneinrichtung, die Erdarbeiten, den Rohbau, den Innenausbau etc.), in etwa ein Viertel auf die Grundstückskosten, knapp ein Fünftel ist auf die Finanzierung zurückzuführen und in etwa 15% stellen die Baunebenkosten dar.

In puncto Wohnbau- und Hausbautrends ist vor allem eine Bedeutungszunahme der Energieeffizienz (78% der Unternehmen) zu beobachten. Auch der Abstellplatz für Autos (48%), der eigene Garten bzw. Gartenanteil (46%), die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (45%) und die Barrierefreiheit (41%) stellen wichtige Faktoren bei Neubauten dar.

In etwa jeder zweite befragte Betrieb hatte im Rahmen von behördlichen Genehmigungsverfahren Probleme. 79% schätzen den diesbezüglichen bürokratischen Aufwand als (sehr) hoch ein. Demensprechend sind Maßnahmen zur Effizienzsteigerung bei der Durchführung notwendig: So z.B. Checklisten und ein besseres Serviceangebot der Behörden, die elektronische Akteneinsicht oder auch strengere Erledigungsvorgaben.

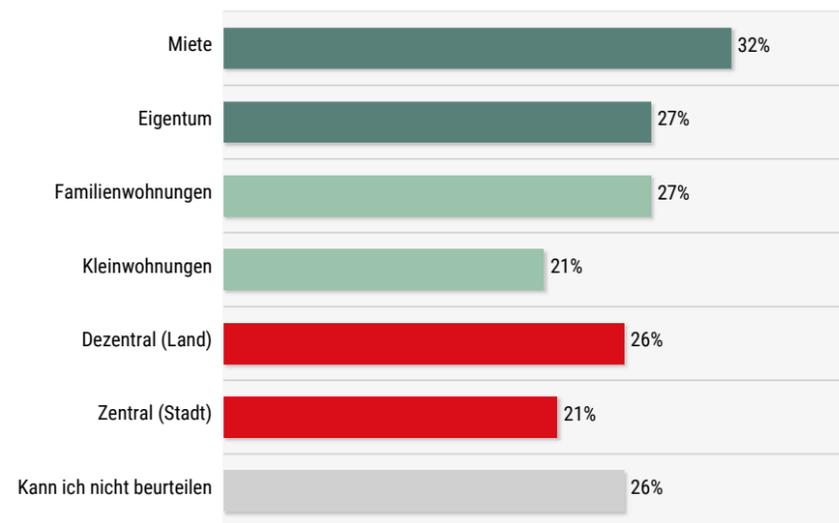
04 Die aktuelle und zukünftige Auftragslage



Frage 1: wie gestaltet sich die aktuelle Auftragslage Ihres Unternehmens und wie wird sich diese in den nächsten 6 Monaten entwickeln? Beantwortet von 121 von 121 Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

Trends im Wohnungs- und Hausbau

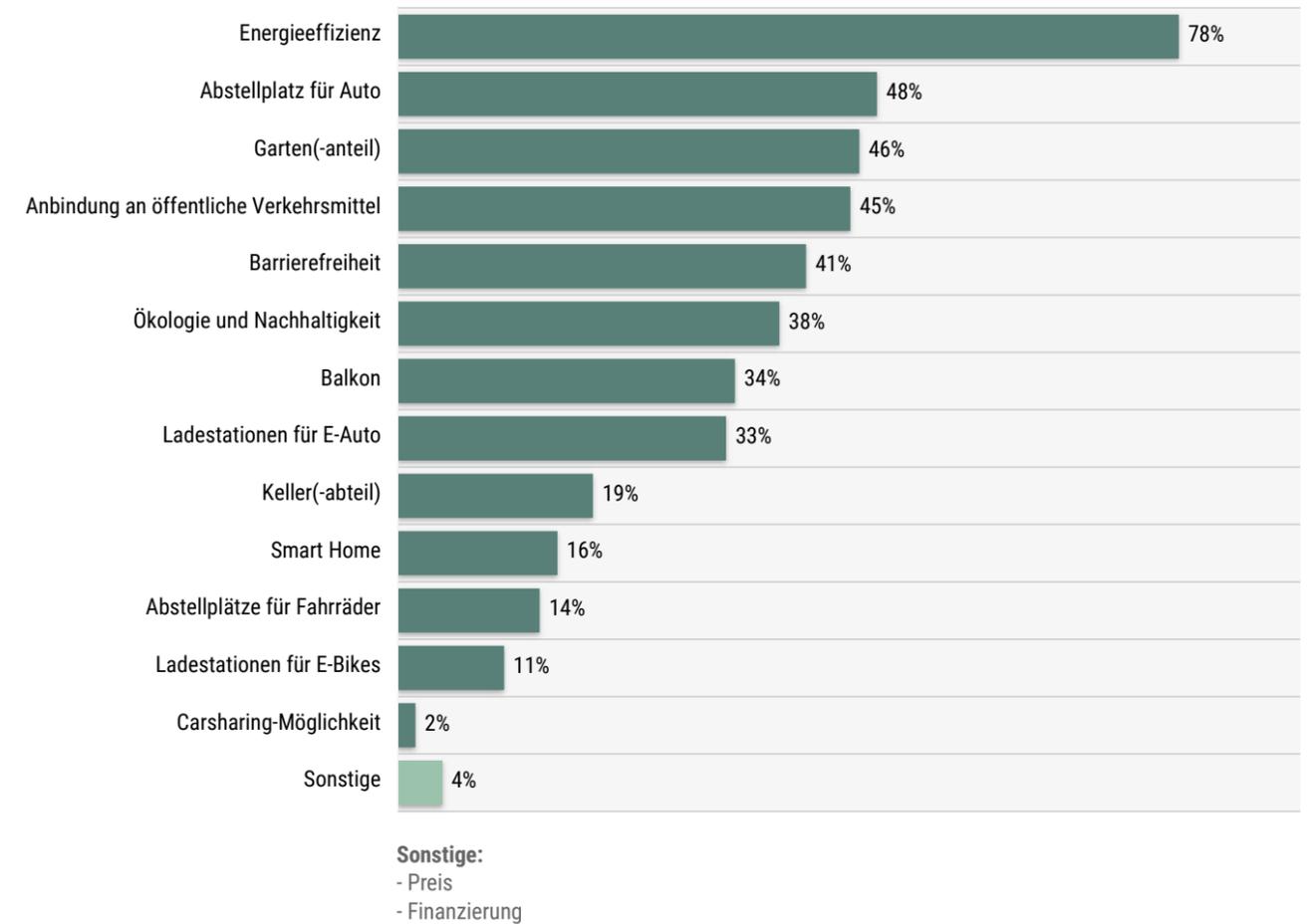
Mehrfachnennungen möglich



Frage 2: Wo liegen Ihrer Erfahrung nach aktuell die Trends im Wohnungs- und Hausbau? (Mehrfachnennungen möglich) Beantwortet von 117 von 121 Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

04 Wichtige Faktoren im Haus- und Wohnungsbau

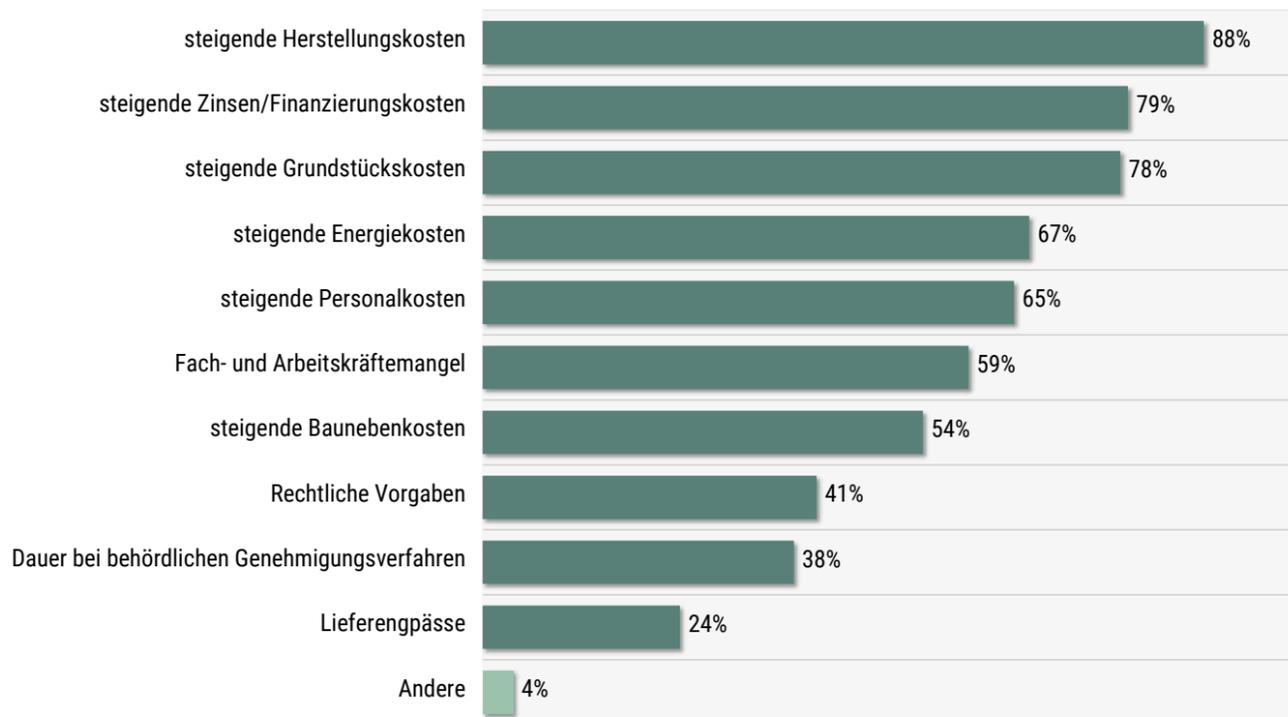
Mehrfachnennungen möglich



Frage 3: Welche Faktoren spielen Ihrer Erfahrung nach beim Wohnungs- und Hausbau zunehmend eine Rolle? (Mehrfachnennungen möglich) Beantwortet von 113 von 121 Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

04 Die größten Herausforderungen

Mehrfachnennungen möglich

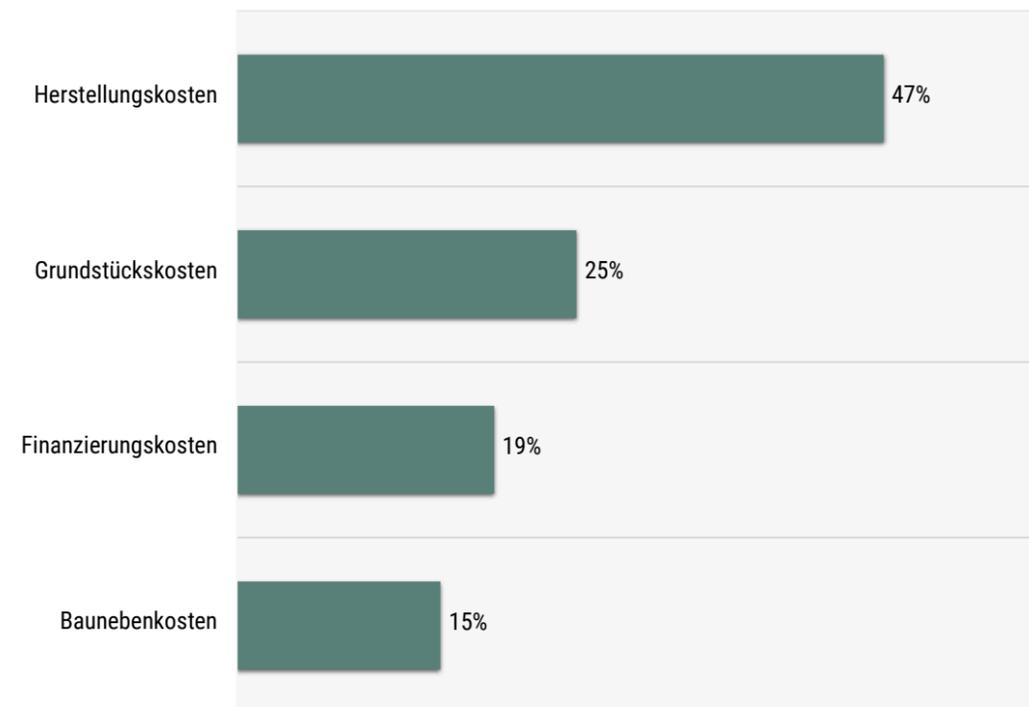


- Andere:**
- Abgaben (Leerstandsabgabe, Baulandmobilisierungsabgabe...)
 - Künstliche lieferantenseitige Verknappung
 - Wohnungsvergabepaxis
 - Schlechtere Ertragsaussichten bei Anlegerwohnungen
 - Fehlendes Vertrauen in Bezug auf die weitere Entwicklung am Immobilienmarkt

Frage 4:
 Wo sehen Sie aktuell die größten Herausforderungen im Wohnungs- und Hausbau? (Mehrfachnennungen möglich)

Beantwortet von 108 von 121
 Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

04 Verteilung der Gesamtkosten bei Neubauten im Durchschnitt

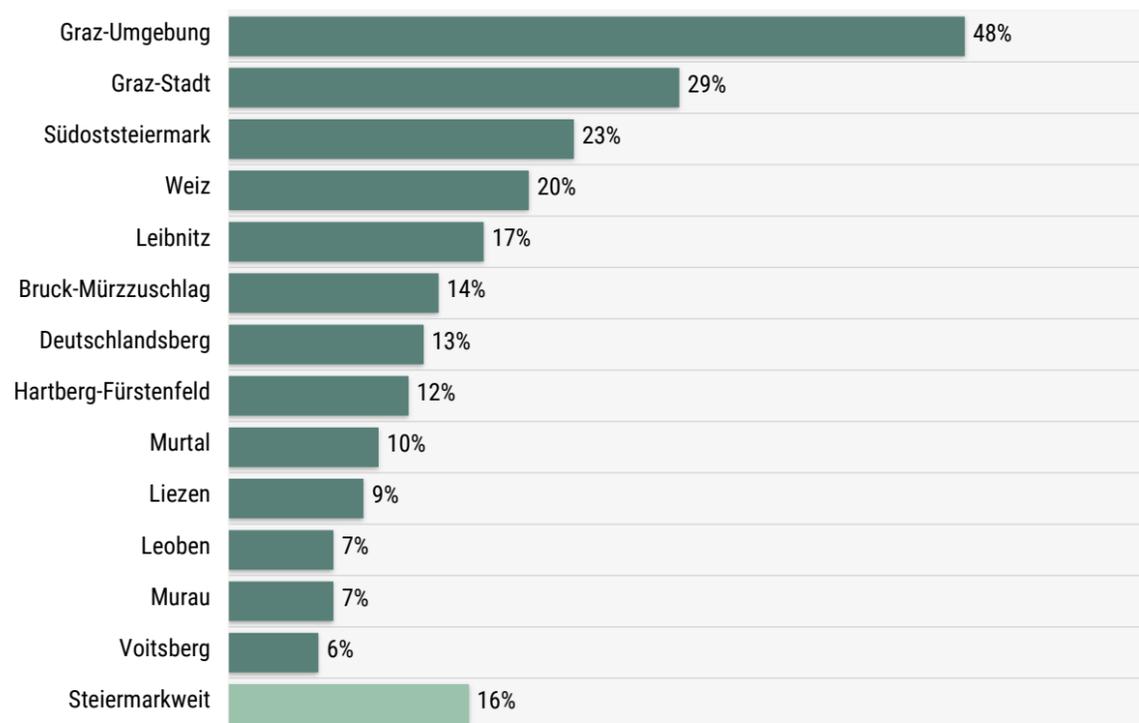


Frage 5:
 Wie verteilen sich die Gesamtkosten, die bei Neubauten entstehen, schätzungsweise auf folgende Bereiche auf?

Beantwortet von 105 von 121
 Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

04 Überwiegende regionale Bautätigkeit

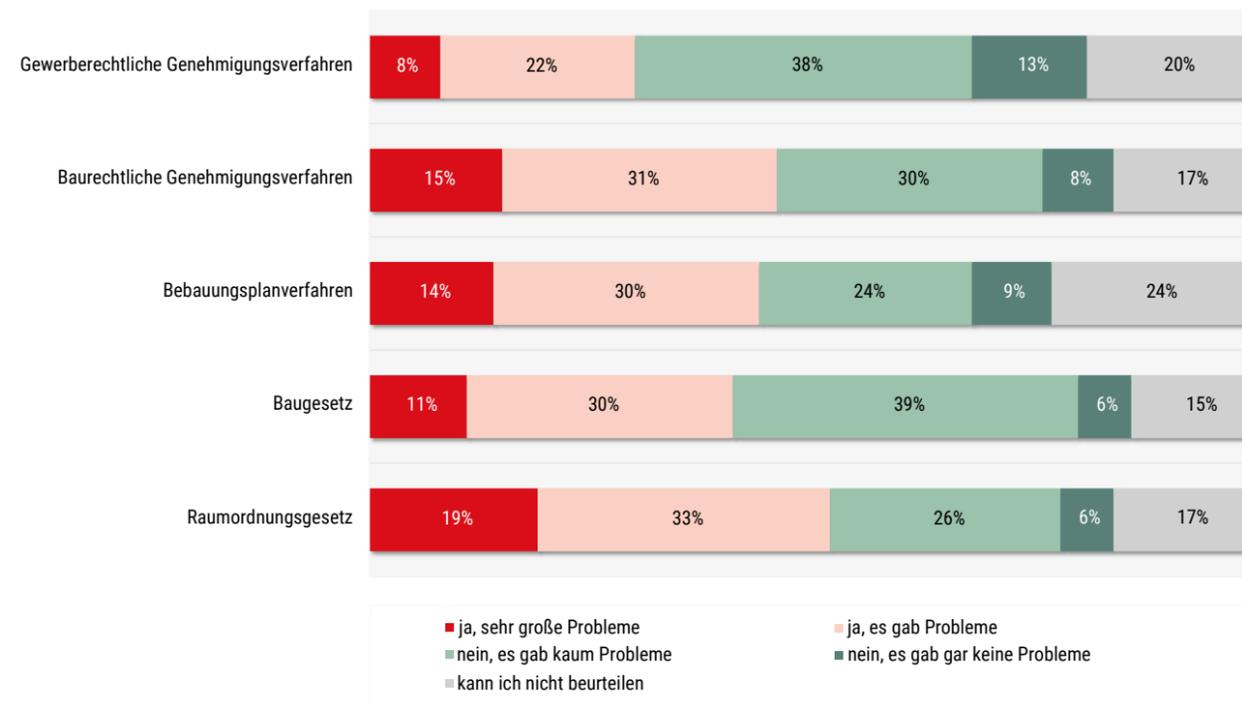
Mehrfachnennungen möglich



Frage 6:
In welchen Bezirken der Steiermark sind Sie überwiegend tätig? (Mehrfachnennungen möglich)

Beantwortet von 102 von 121
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

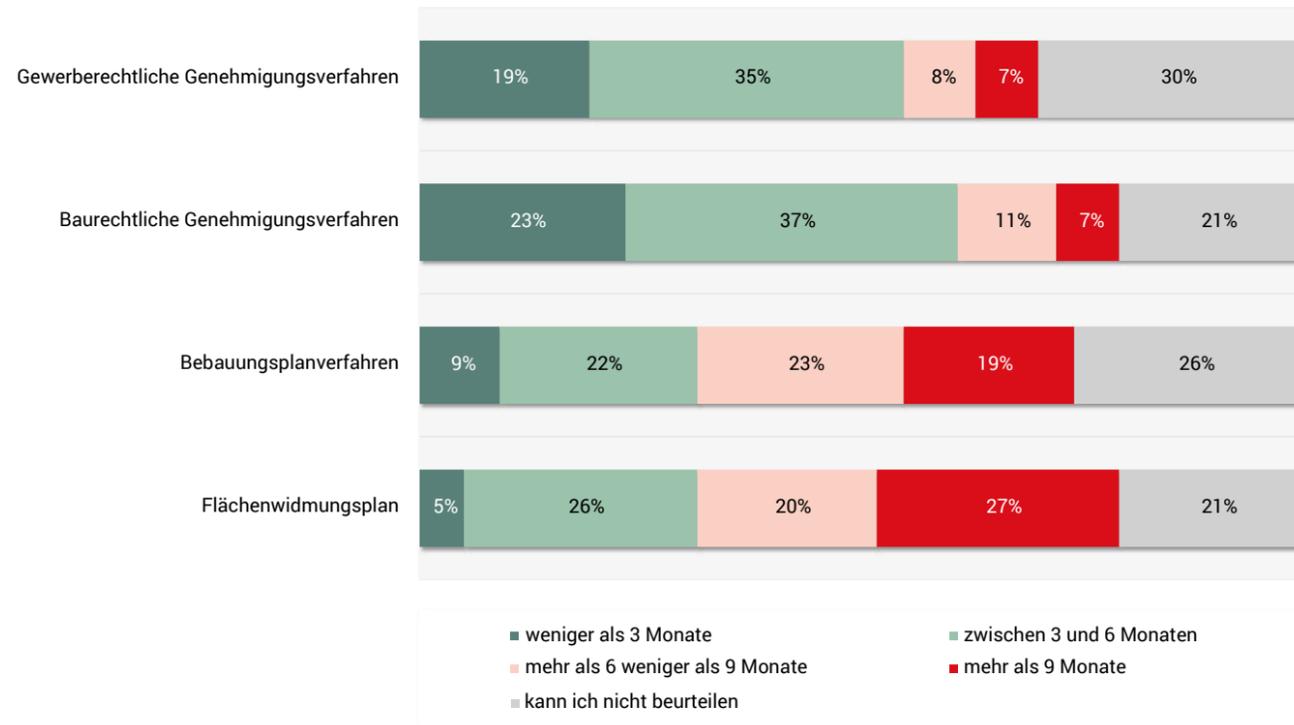
04 Behördliche Genehmigungsverfahren Probleme



Frage 7:
Um ein klareres Bild über die Dauer behördlicher Genehmigungsverfahren zu erhalten, möchten wir Ihnen dazu ein paar zusätzliche Fragen stellen. Gab es in Ihrem Unternehmen bei behördlichen Genehmigungsverfahren (z.B. Raumordnung, Bebauungspläne, baurechtliche Genehmigungsverfahren) Probleme?

Beantwortet von 101 von 121
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

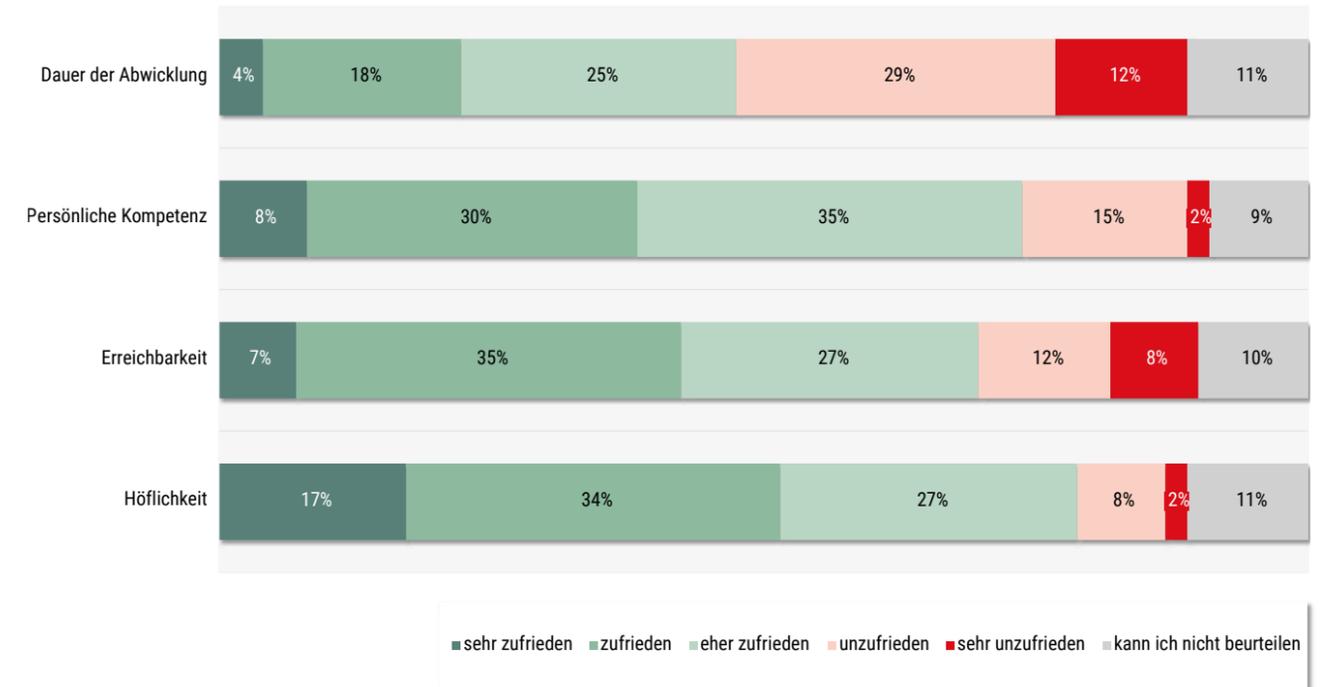
04 Behördliche Genehmigungsverfahren Dauer



Frage 8:
Wie lange dauert Ihrer Erfahrung nach die Abwicklung eines Genehmigungsverfahrens (Antrag bis Genehmigung) durchschnittlich?

Beantwortet von 99 von 121
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

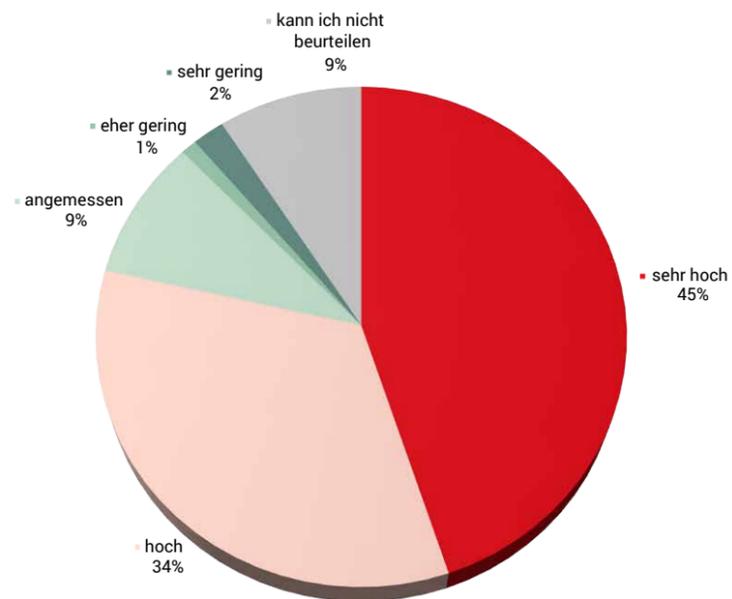
04 Behördliche Genehmigungsverfahren Zufriedenheit der Unternehmen



Frage 9:
Wie zufrieden waren Sie mit der zuständigen Stelle bzw. den abwickelnden Personen im Hinblick auf...

Beantwortet von 99 von 121
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

04 Behördliche Genehmigungsverfahren Aufwand



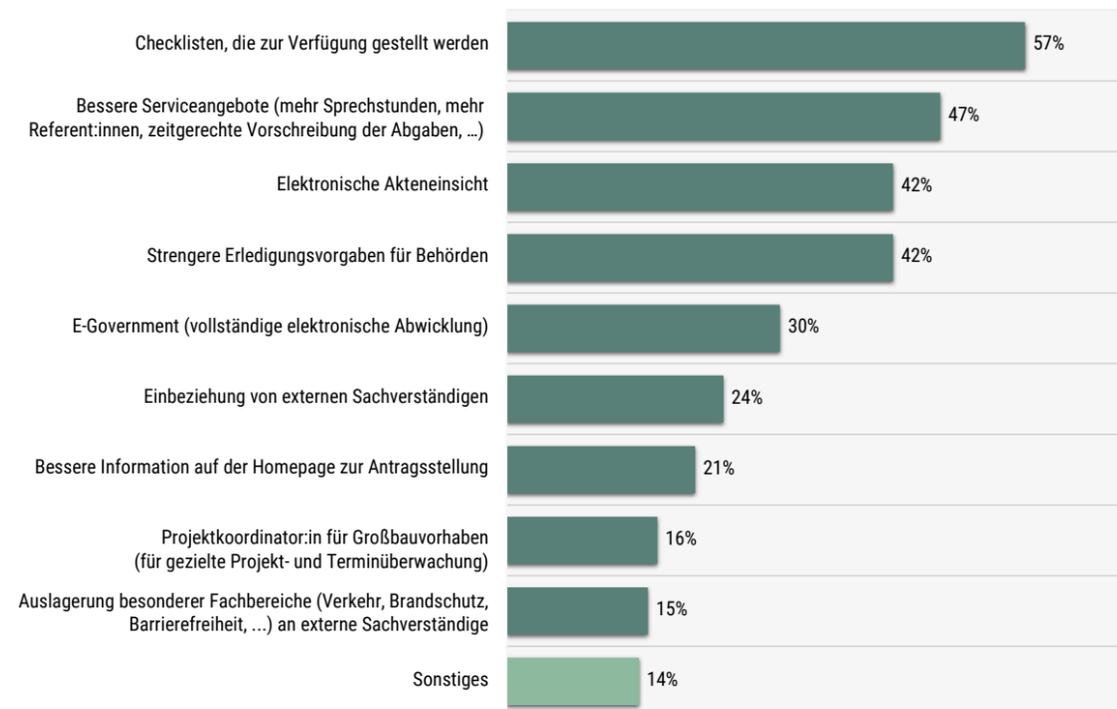
Frage 10:
Wie bewerten Sie generell den bürokratischen Aufwand bei behördlichen Genehmigungsverfahren (z.B. Raumordnung, Bebauungsplan, baurechtliche Genehmigungsverfahren)?

Beantwortet von 98 von 121
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

Abschließende Anmerkungen der befragten Unternehmen

- Aktuelle Herausforderungen: Steigende Kredit- und Finanzierungskosten, steigende Material- und Energiekosten
- Klarere gesetzliche bzw. technische Regelungen und unbürokratische Abwicklung von Förderungen notwendig
- Senkung der Steuern- und Abgabenlast (vor allem der Lohnnebenkosten)
- Abwicklung der behördlichen Verfahren ist von der jeweiligen Gemeinde abhängig (Fachwissen des Personals etc.)
- Kontrolle der Eignung von nicht amtlichen Bausachverständigen

04 Behördliche Genehmigungsverfahren Notwendige Maßnahmen



Sonstiges:
- Bürokratieabbau notwendig (klare gesetzliche Regelungen etc.)
- Zentrale Anlaufstelle
- Mehr Fachpersonal
- Strengere Erledigungsvorgaben für Behörden

Frage 11:
Durch welche Maßnahmen können Ihrer Meinung nach Verfahren effizienter abgewickelt werden?

Beantwortet von 97 von 121
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

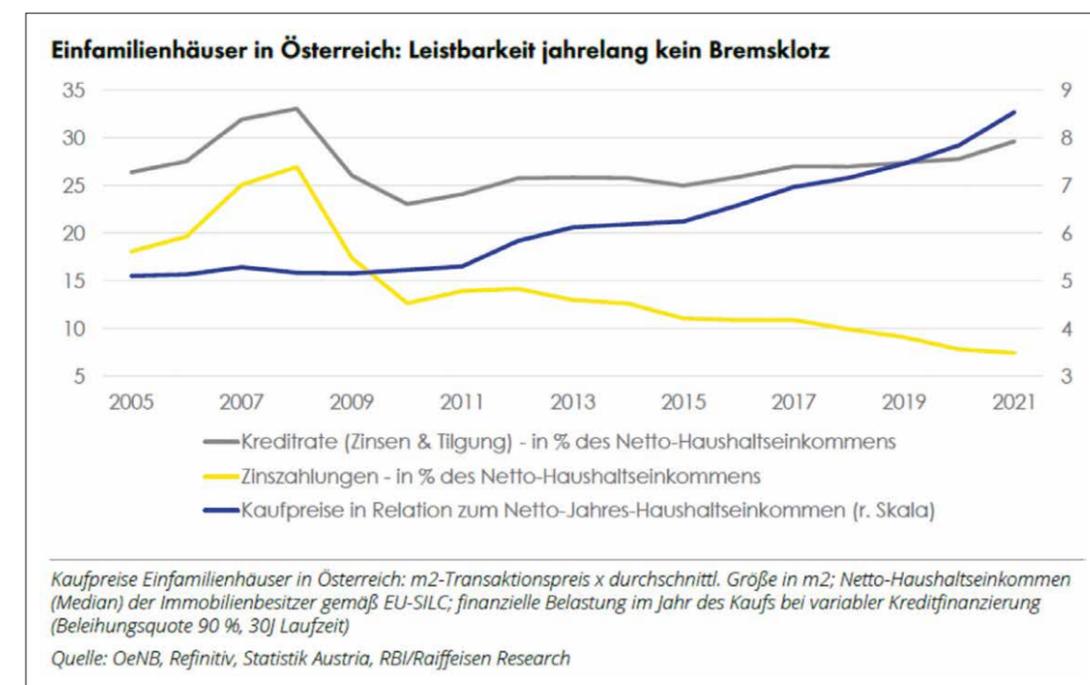
05 Wohnimmobilien- finanzierungen / KIM-VO zu den derzeitigen bankrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den geopolitischen Aus- wirkungen

Historie bzw. Rückblick:

Entwicklung in den letzten 14 Jahren (seit Finanzkrise) zeigt kontinuierlichen Rückgang der Zinsen und stetigen Anstieg der Immobilienpreise.

Deutlich gesunkene Veranlagungs- und Kreditzinsen rechtfertigen aus Anlegersicht ein höheres Preis-, aber auch geringeres Renditeniveau.

Monatliche Kreditraten haben sich in Relation zum Einkommen aber kaum verändert.



Erläuterungen:

Preiserhöhung durchschnittliches Einfamilienwohnhaus von T€ 136 (2005) auf T€ 373 (2021) - dies entspricht dem 8,5-fachen Jahres-Netto-Haushaltseinkommen

Im Gegensatz dazu keine Veränderung der Kreditraten über diesen Zeitraum (Thema „Leistbarkeit“ von untergeordneter Bedeutung)

05

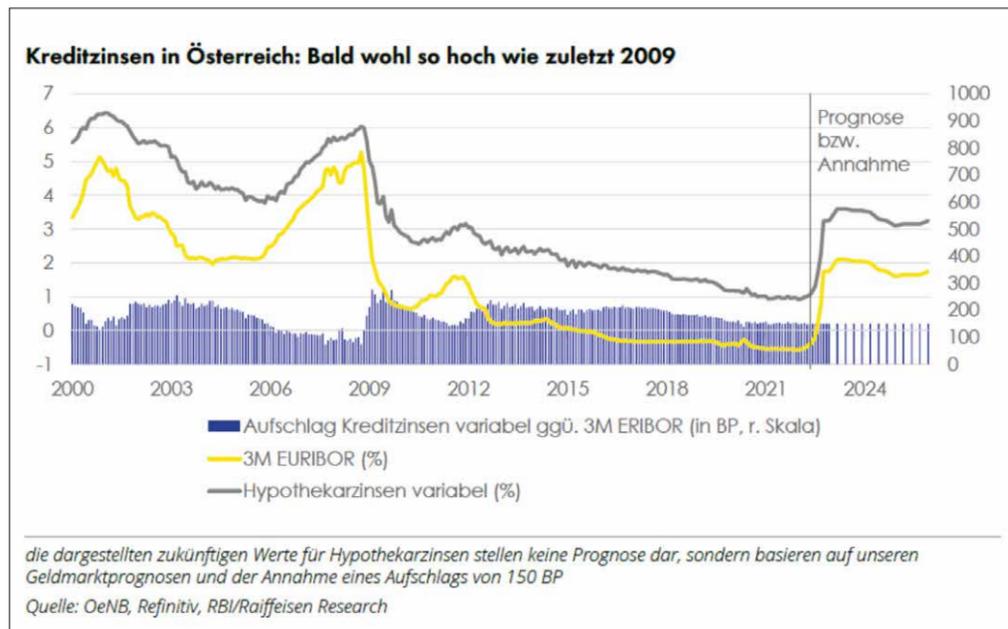
Zinswende aktuell mit wesentlichen Auswirkungen:

Ausgangslage:

- > Zinsniveau aktuell seit Frühjahr 2022 mit deutlichem Auftrieb
- > 3-Monats-Euribor - entgegen der längerfristigen Kapitalmarktzinsen steht hier der Anstieg noch bevor (bis 1. Quartal 2023 prognostiziert > 2%!)

Auswirkungen / Folgen auf Wohnimmobilienfinanzierungen:

- > Ende der Zeit der hohen Preiszuwächse
- > Unklar sind die Folgen im Detail, insbesondere nur Abflachung des Preiswachstums (stagnierende Preise) als Folge, dass für potentielle Käufer / Immobilienbesitzer der Eigentumserwerb erschwert wird, oder tatsächliche Korrekturphase am Immobilienmarkt als Folge, dass bestehende Kreditnehmer aufgrund des geänderten Zinsumfeldes wirtschaftliche Schwierigkeiten aufweisen (u. a. „Zwangsverkäufe“)
- > Wesentlich dabei: „Zinstoleranz“ der Kreditnehmer iZm. dem Zeitpunkt der Kreditgewährung!



05



Erläuterungen:

Kennzahl Netto-Haushaltseinkommen – der Vergleich von Haushalten mit Wohneigentum und jenen die zur Miete wohnen zeigt unterschiedliche Einkommensniveaus (Eigentum rund T€ 45, Miete rund T€ 33)

KZ Netto-Haushaltseinkommen: AN-Entgelt abzgl. Steuern/Abgaben zuzgl. Sozialleistungen/Transfers

05

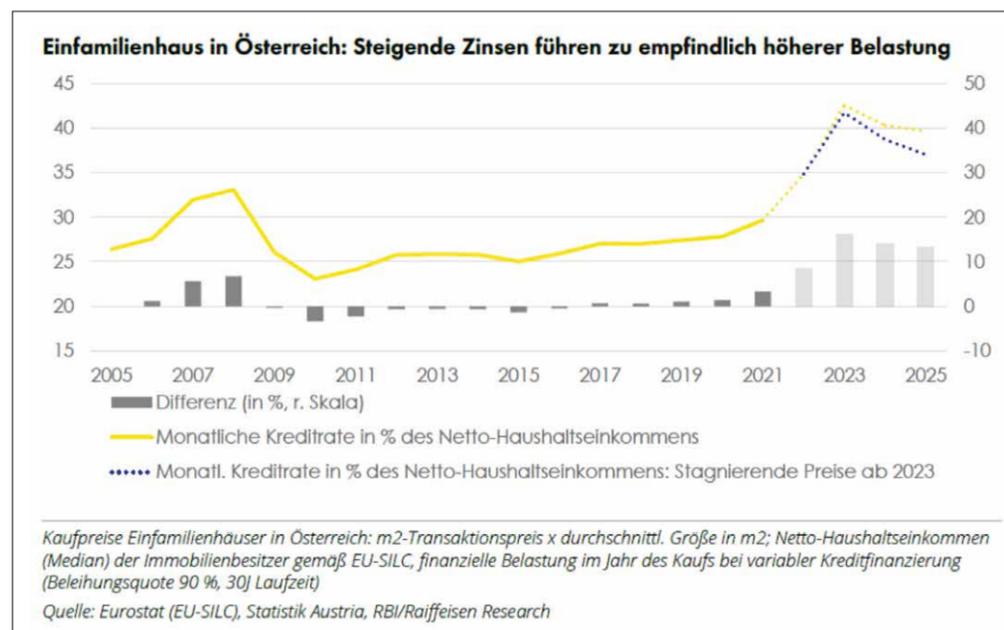
Zusammenspiel Zinsen, Einkommen, Immobilienpreise:

Annahmen/Prognosen:

- > Variable Kreditzinsen als Benchmark für die künftige Kreditvergabe (Annahmen unabhängig der gegenläufigen Entwicklung in den letzten Jahren)
- > Mit 04/2022 nur noch 30% der Neukredite mit variabler Verzinsung (2015 noch 87%)
- > Prognose Hypothekarkreditzinssatz: Durchschnitt 2022 mit 1,8%, 2023 mit bereits 3,6%
- > Rückgang auf Zinsniveau vor 2021 unwahrscheinlich - Grund ist insbesondere der längerfristige Inflationsdruck (keine Rückkehr zu Null- bzw. Negativzinsniveau)
- > Anstieg nominale Haushaltseinkommen: 3% für 2022, 6% für 2023, 4% für 2024

Auswirkungen/Folgen:

- > Frage der finanziellen „Schmerzgrenze“ für bestehende Kreditnehmer ist abhängig von der künftigen Einkommensentwicklung
- > Zinsentwicklung wird nur zum Teil durch Anstieg der Haushaltseinkommen abgefangen
- > Zusammenspiel Zins- und Einkommensentwicklung v. a. für bestehende Kreditnehmer relevant
- > Entwicklung Immobilienpreise (zusätzlich) für potentielle Immobilienerwerber von Bedeutung



Erläuterungen:

Prognose für 2023: Kontinuierlicher Zinsanstieg und das Preiswachstum (Prognose 2% p. a.) haben eine Erhöhung des Schuldendienstes auf 43% zur Folge!

Conclusio

05

- Zinswende schneller und stärker als erwartet - Folge wird eine deutliche Verlangsamung des (Immobilien)-preisauftriebs sein
- Variable Kreditzinsen werden auf Niveaus von 2009 vorstoßen und Nachfragerückgang bewirken
- Phase länger anhaltender oder deutlicher Preisrückgänge wird aber nicht erwartet
- Höhenflug der letzten Jahre ging nicht dem Ausbau struktureller Fehlentwicklungen einher (u. a. überdimensionaler Bausektor, ausufernde Überschuldung der privaten Haushalte, Immobilienblasen)

05

Überblick Fragen – Antworten („F&A's“)

Begriffsbestimmungen

- > Anknüpfungspunkt Hauptwohnsitz bei Finanzierung eines Zweitwohnsitzes
- > Definition der Umschuldung, Definition neuer Wohnbaukredit - Zusammenfassung bestehender Kredite (ohne Aufstockung)
- > Kreditvertrag - Zeitpunkt des Abschlusses
- > Kreditverwendungszweck - (Nach-)Finanzierungen für z. B. Pool, Garage, Außenanlagen, Zufahrt, Solaranlage, Photovoltaik und Wärmespeicher
- > „Besser-Leben-Kredit“ – Anwendungsbereich KIM-V
- > Änderung Kreditnehmer iZm. Kredit/Schuldübernahme (Beispiel Scheidung)
- > Ausfinanzierung bestehender Baugirokonten - Vorgangsweise
- > Sanierungen – Frage, inwieweit solche Finanzierungen in den Anwendungsbereich KIM-VO fallen
- > Grundstücke ohne Bebauungsabsicht
- > Mietkaufwohnungen - Finanzierungen für Genossenschaftsanteile bzw. Grundkostenanteile einer Miet-Kauf-Wohnung
- > Finanzierungen WEG / MEG (Anwendungsbereich KIM-VO)

Beleihungsquote

- > Definition CRR-Sicherheiten (z. B. Wertpapierdepots)
- > „Überbesicherung“ als Erfordernis zur Einhaltung der BelQu
- > Bankgarantie / Haftung / Bürgschaften – kein Ansatz als CRR-Sicherheit
- > Definition der „bestehenden privaten Wohnimmobilienfinanzierungen“ gem. § 7 Abs. 2 KIM-VO iZm. „denselben“ oder „dieselben“ Kreditnehmer
- > Investitionskosten - Bedeutung und Relevanz
- > Thema „gesplittete Wohnbaufinanzierung“ (RB + Bausparkasse)
- > Vorfinanzierung von Förderdarlehen

Schuldendienstquote

- > Bestandteile im Nenner der Schuldendienstquote („Einkommen“)
- > Definition „Fremdbankverbindlichkeiten“,
- > Definition der Rückzahlungsquote
- > Einzelunternehmer/EA-Rechner - Darstellung Einkommen und Gesamtverbindlichkeiten
- > Berücksichtigung Bürgen in der Schuldendienstquote
- > Berücksichtigung fiktive Miete für Anlegerwohnungen
- > Berücksichtigung fiktive Miete für gebundene Eigenmittel aus Bestandsimmobilien
- > Leasingraten – Berücksichtigung Restwerte

Geringfügigkeitsgrenze

- > Höhe der Geringfügigkeitsgrenze iZm. Sanierungen/Ersatzinvestitionen
- > Grenze von T€ 50 iVgl. Kreditnehmer / Obligo
- > Definition der Institutsbezogenen Obergrenze

05

Studie Potenziale zur Reduktion der Bauwerkskosten

(mit dem Fokus auf Bauvorschriften)

Zusammenfassung

VERFASSER:

Dipl.-Ing. Dr. techn. Andreas Kropik
Professor für Bauwirtschaft und Baumanagement (TU-Wien)

AUFTRAGGEBER:

Bundesinnung Bau
in der Wirtschaftskammer Österreich



Projektaufgabe

Die Baukosten sind zuletzt stark gestiegen. Neben der allgemeinen Preisentwicklung (Inflation) bestehen jedoch weitere Ursachen. Qualitätsanforderungen, der Flächenbedarf sowie technische, funktionale und architektonische Anforderungen an Bauwerke steigen ständig. Nicht zuletzt erhöht auch das Denken in Lebenszykluskosten die Baukosten. Höhere Bauwerkskosten sollen zu geringeren Folgekosten (zB Betriebskosten) führen.

Die Weiterentwicklung von technischen Regeln schaffen meistens einen höheren Standard und bringt selten Ansätze für Kosteneinsparungen. Manifestiert werden die Anforderungen vor allem in den Bauvorschriften der Bundesländer, den OIB-Richtlinien, Wohnbauförderungsgesetzen, nationalen (ÖNORMEN) und internationalen Normen (CEN/ISO) oder der EU-Gebäuderichtlinie.

Das Thema „Leistbares Bauen und Wohnen“ beschäftigt die Baubranche genauso wie die Öffentlichkeit. Eine Google-Abfrage mit dem Stichwort „leistbares Wohnen“ ergibt ca. 119.000 Beiträge.

Im **ersten Hauptteil** der Studie (Kapitel 3) werden, insbesondere zum Thema leistbares Wohnen, statistische Grundlagen vorgetragen.

Im **zweiten Hauptteil** (Kapitel 4) sind themenrelevante Studien besprochen und deren Hauptaussagen zusammengefasst.

Der **dritte Hauptteil** analysiert Bauvorschriften, insbesondere darin enthaltene technische und funktionale Anforderungen (ab Kapitel 5).

Der **vierte Hauptteil** beschäftigt sich mit durch die Planung beeinflussbare Kosten(-treiber) und wie Kosten vermieden werden können (ab Kapitel 14.2).

Ergänzt ist die Studie mit einem **Anhang** (Kapitel 17) der neben Detailinformationen auch das Literaturverzeichnis und einen Index enthält.

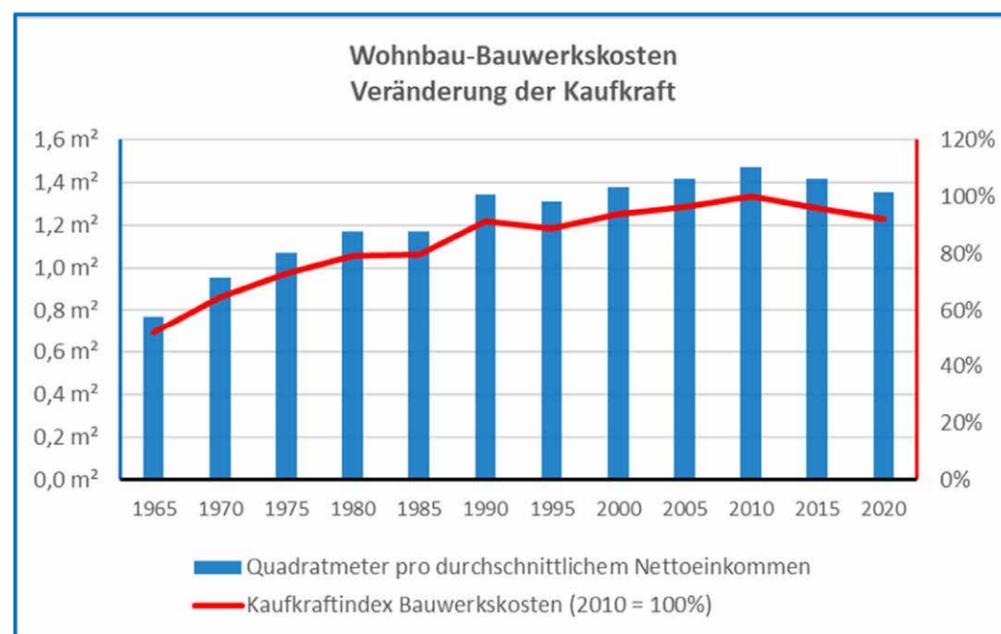
06

Zusammenfassung und Überblick über die Empfehlungen Erster Hauptteil der Studie

2.1 Zur Leistbarkeit

(Kapitel 3.1 ab Seite 27)

Die Bauwerkskosten (Rohbau, Ausbau, Haustechnik) sind bis zur Jahrtausendwende in Bezug zum verfügbaren Einkommen teils stark gesunken. Die Zunahme der Kaufkraft verringerte sich ab den 90-iger Jahren und etwa ab 2005/2010 stiegen die Bauwerkskosten wesentlich stärker als das verfügbare Einkommen an. Es kam zu einem Kaufkraftverlust. (Zusätzlich stiegen auch die Grundstückspreise stark an. Die Studie behandelt die Bauwerkskosten (Abbildung 3.2), weshalb diese Kosten nur rudimentär bei dieser Studie eine Rolle spielen).



Dieser Trend, der Verlust an Kaufkraft, ist ein besorgniserregendes Signal für die Entwicklung, Errichtung und Finanzierbarkeit künftiger (Wohn-)Bauprojekte.

Wird der Trend nicht gestoppt, können sich Durchschnittsverdiener mit ihrem Bezug die Errichtung von immer weniger Quadratmeter Wohnnutzfläche leisten.

06

Zweiter Hauptteil der Studie

2.2 Bestehende Studien – ein Überblick

(Kapitel 4 ab Seite 42)

Kostengünstiges Bauen und leistbares Wohnen ist das Thema vieler Untersuchungen und Studien. Praktisch alle kommen zum Ergebnis, dass die durch das Baurecht, Normen und Richtlinien laufend erhöhten Anforderungen (Standards) das Bauen erheblich verteuert hat.

Beim Einsparen von Baukosten ist eine Interessensabwägung nötig. Mit einer **kritischen Hinterfragung der Ansprüche** könnten teils erhebliche Einsparungen erzielt werden. Einsparungen sind, allen vorliegenden Studien zum Trotz, offenbar aber nicht en vogue. Das kann schließlich auch anhand eines Salzburger Polit-Projekts, fast hautnah, miterlebt werden (Kapitel 14.2). Die Sparkultur scheint manchen Interessenvertretungen nicht eigen.

Diese Situation führt aber dazu, dass sich immer weniger Menschen die Neuerrichtung, erhebliche Umbauarbeiten im Bestand oder den Kauf einer Immobilie leisten können. Die derzeitige Situation am Kapitalmarkt (2022) bringt steigende Zinsen. Geringe Finanzierungskosten und die lockere Vergabe von Immobilienkrediten haben in der Vergangenheit dazu geführt, dass, trotz steigender Bauwerks- und Bodenkosten, die finanzielle Gesamtbelastung weniger progressive gestiegen ist. Dieser Trend scheint nun vorbei.

Daher ist es geboten jene Stellschrauben zu orten, die in den diversen Studien bereits auch immer wieder genannt sind, die die weitgehend unbeeinflussbare inflationsbedingte Baupreissteigerung durch Einsparungseffekte, resultierend durch Senken von Standards, dämpfen können. Wohnen kann dadurch leistbarer werden und Unternehmen werden durch geringere Errichtungs- oder Mietaufwendungen für gewerblich genutzte Immobilien wettbewerbsfähiger.

Dritter Hauptteil der Studie

2.3 Zum Baurecht im Allgemeinen

(Kapitel 5 ab Seite 73)

Das österreichische Baurecht ist wegen der Länderkompetenz uneinheitlich. Das beginnt mit den Bezeichnungen der Rechtsvorschriften oder der unterschiedlich verwendeten Begriffe und endet bei unterschiedlichen Standards. Teils sind Regelungen selbst widersprüchlich (zB Kapitel 5.10 oder 11.3.2.1). Zu allgemeinen Synergieeffekten, und daher Kosteneinsparungen bei der Planung, in der Verwaltung, in der Gesetzgebung bis hin zu den Gerichtskosten im Streitfall, könnte eine österreichische **Musterbauordnung** beitragen. Die bereits vielen (und gescheiterten) Versuche lassen jedoch befürchten, dass dieses dringende Bedürfnis nur schwer realisiert werden kann (siehe Kapitel 5.2, insbesondere 5.10.4).

In vielen Bereichen kann eine **Übererfüllung, auch von bereits übergeordnet gesetzten Zielvorgaben oder Anforderungen** geortet werden.

Das betrifft das Baurecht ebenso wie Richtlinien und ÖNORMEN. Regelungssetzenden sind offenbar die Auswirkungen der Regeln auf Kosten- und Nutzenzuwachs nicht immer bewusst.

Individuelles Abweichen von OIB-Richtlinien oder ÖNORMEN ist zwar theoretisch möglich, praktisch ist dem jedoch Grenzen gesetzt.

Aus den dargelegten Missständen und weiteren Überlegungen entwickeln sich folgende vorgeschlagene Maßnahmen:

Maßnahme 1: Kritisches Hinterfragen der in den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften festgelegten / zukünftig festzulegenden technischen Mindestanforderungen und Standards. Das gilt auch für alle ÖNORMEN. Keine Verabschiedung von Baugesetzen, Bauverordnungen udgl sowie von BauÖNORMEN ohne eine objektive Abschätzung der Auswirkungen auf die Bauwerkskosten, zB in Form einer objektiven und öffentlich kommunizierten Kosten-Nutzen-abwägung.

Maßnahme 2: Europarechtliche Anforderungen sind als Mindestmaß anzusehen und es darf kein „golden plating“ betrieben werden. Empfehlungen dürfen nicht als Muss-Bestimmungen in das nationale Recht übersetzt werden. Bestehende Vorschriften sind auf mögliche Übererfüllungen zu untersuchen.

Maßnahme 3: Die laufenden Novellierungen des öffentlichen Baurechts sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken, eine umfassende Änderung ist den Anwendern zumutbarer als viele diverse kleine. Eine maßvolle Taktung ist bei Änderungen anzustreben.

Maßnahme 4: Die Harmonisierungsbestrebungen müssen weiter fortgesetzt werden und dürfen bei den bautechnischen Bestimmungen nicht enden. Es bedarf einer einheitlichen baurechtlichen/bautechnischen Sprache. Es bedarf eines einheitlichen baurechtlichen Rahmens, zB in Form einer Musterbauordnung nach deutschem Vorbild. Die Umsetzung dieser Maßnahmen schafft verringerten Aufwand beim Planen und Errichten und damit zu einer Kostenentlastung.

Maßnahme 5: Bereits die OIB-Richtlinien sollten Möglichkeiten aufzeigen unter welchen Umständen oder Voraussetzungen ein Abweichen (Unterschreiten) von den Standardvorgaben möglich ist.

Zu einer Erhöhung der Bauwerkskosten führen aber nicht nur die inflationsbedingt laufend höheren Faktorkosten (Arbeit und Material), sondern auch die stetig steigenden Anforderungen (Komfort, Barrierefreiheit, energetische Maßnahmen, bauliche Sicherheits- und Sicherheitsvorschriften samt geänderten Berechnungsverfahren die zu einem Mehrverbrauch von Baustoffen führen, usw).

Bauvorschriften bevormunden die Bauherrschaft wie Konsumenten und Projektentwickler sowie die Planungs- und Architekturbranche. Echte (notwendige) Mindeststandards werden offenbar laufend von Wunschstandards abgelöst und deren Notwendigkeit oder Effizienz wird nicht hinterfragt oder liegen im politisch-gesellschaftlichen Tabubereich.

Jeweils vorgenommene (partielle) Vergleiche mit Landesbauordnungen aus Deutschland bzw der dt Musterbauordnung (auf die die dt Landesbauordnungen idR zurückgreifen) zeigen, dass viele Vorgaben in Österreich höher als in Deutschland sind (zB Aufzugsanlagen oder Barrierefreiheit).

In Hinblick auf den Kaufkraftverlust, der maßgeblich durch höhere Standards hervorgerufen ist, scheint eine ökonomische Betrachtung der Auswirkungen von Änderungen oder Neufassungen von Baugesetzen, technischen Richtlinien (insbesondere OIB-RL) und ÖNORMEN ein geeigneter Weg das Kostenbewusstsein stärker in den Fokus zu rücken.

Dritter Hauptteil der Studie

Maßnahme 6: Verpflichtung zur neutralen und objektiven sowie verständlich und transparent dargestellten Berechnung der ökonomischen Auswirkungen auf die Bauwerkskosten durch neue (geänderte) Bauvorschriften, technische Richtlinien und ÖNORMEN.

2.4 Ausgewählte kostentreibende Standards im Baurecht

In den Kapiteln 6 bis 12 sind wesentliche Vorgaben der Landesgesetzgeber analysiert, partiell¹ miteinander verglichen und tw auch der Harmonisierungsgrundlage (dazu Kapitel 5.2) und der dt Musterbauordnung gegenübergestellt.

Flächeneffizienz, Sonderflächen und Räume

(Kapitel 6 ab Seite 103)

Es zeigt sich, dass eine flächeneffiziente Planung durch gesetzliche Vorgaben konterkariert wird. Das Baurecht sieht (unterschiedliche) Mindestanforderungen an Raumanzahl bzw Flächen vor. Vom Bad getrennte Toilette, ein gesonderter Abstellraum oder Wohnraum vorraum vermindern die nutzbare Fläche, verursachen zusätzliche Bauwerkskosten wegen zusätzlicher konstruktiver Bauteile und stellen daher Kostentreiber dar. Allgemeinräume bzw -plätze wie verpflichtend zu errichtende Kinderspielflächen und Wasch- und Trockenräume führen unweigerlich zu Errichtungskosten und einer Kostenumlage auf die Nutzungseinheiten. Kleine Wohngebäude mit wenigen Wohnungen sind überproportional betroffen.

Maßnahme 7: Leistbares Wohnen führt zunächst über die Fläche. Die Errichtung von Kleinwohnungen sollte daher durch im Baurecht vorgeschriebenen Mindestgrößenvorgaben nicht behindert werden. Raumkonfigurationen (Abstellraum, Vorraum oder getrennte Toilette) sollten ein Thema des Marktes, aber nicht des Baurechts sein. Das gilt auch für den Zwang zur Errichtung von allgemein nutzbaren Räumen (zB Waschküche). Sie verursachen nicht nur Bau- und Betriebskosten, sondern verringern auch die vermiet- bzw verkaufbare Fläche die den Kostenträger aller Kosten darstellt. Mehr Mut zum Markt schafft den Errichtern mehr Spielräume und Kunden (Mieter/Käufer) können am Markt nach eigenen Bedürfnissen wählen.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen für KFZ und Fahrräder ist in Kapitel 8 und von Aufzügen in Kapitel 11 behandelt.

¹ Dabei sind immer nur einige landesspezifischen Regelungen dargestellt. Es würde den Rahmen der Studie sprengen, bei jedem Thema alle Länderregelungen vollständig zu vergleichen. Wie komplex und umfangreich sich manche Themen darstellen, hat Buchner mit ihrer Arbeit zur Barrierefreiheit eindrucksvoll aufgezeigt (siehe dazu Kapitel 12).

Abmessungen von Gängen, Stiegenhäuser und Fluchtwegen

(Kapitel 7 ab Seite 113)

Ein übermäßiger Flächenverbrauch durch die notwendige vertikale und horizontale Gebäudeerschließung vermindert die erreichbare Hauptnutzfläche (zB Wohnnutzfläche). Außerhalb einer barrierefreien Errichtung eines Gebäudes sind die in der OIB-RL festgelegten, und meist unverändert ins Baurecht übernommenen Mindestanforderungen einer kritischen Überprüfung zu unterziehen. Eine überschlägige Analyse zeigt, dass zB eine um 10 cm geringere Gangbreite zu einer Erhöhung der Wohnnutzfläche um bis zu 1 % führen kann. Im gleichen Ausmaß würden sich auch die Kosten pro m² Wohnnutzfläche vermindern.

Maßnahme 8: Einen typischen Kostentreiber stellen überdimensionierte Erschließungsflächen in Gebäuden dar. Eine kritische Auseinandersetzung mit den Mindestabmessungen im Hinblick auf das Ziel ein gutes Sicherheitsniveau zu schaffen (Entfuchtung), und andere Aspekte wie Komfort, Architektur oder das Abdecken höchst unwahrscheinlicher Fälle, müsste zu einer Reduktion von manchen in der OIB-RL festgelegten Mindestabmessung führen.

Errichtung von Stellplätzen für KFZ und Fahrräder

(Kapitel 8 ab Seite 116)

Der Wandel in der Mobilität ist unübersehbar. Der Motorisierungsgrad nimmt in Städten (mit wenig vorhandenen Straßenparkplätzen) tendenziell ab. In abgeschiedenen ländlichen Gebieten (mit vorhandenen Straßenparkplätzen) nimmt er zu. Das Errichten von Wohnimmobilien in ländlichen Gebieten mit Abwanderungstendenz wird durch die Errichtung von Stellplätzen verteuert. Eine Mindeststellplatzanzahl für KFZ in den Bauordnungen vorzusehen, die von Gemeinden nur erhöht aber nicht verringert werden kann, ist daher nicht im Trend der Zeit. Dass es auch ganz ohne Stellplatzpflicht für KFZ geht, zeigt zB Berlin.

Maßnahme 9: Die Festlegung einer Höchst- anstelle einer Mindestanzahl für PKW-Stellplätze in den Bauordnungen und eine Ermächtigung der Gemeinden eine geringere Zahl in den Bebauungsbestimmungen festzulegen würde es den Gemeinden ermöglichen durch Wegfall eines Kostentreibers kostengünstigeren Wohnraum zu schaffen und Ansiedlungsanreize zu schaffen. Ob in Städten und Zentren Pflichtstellplätze noch zeitgemäß sind oder die Notwendigkeit der Errichtung dem Markt (Immobilienerrichter) überlassen werden kann ist angesichts der Tatsache,

Dritter Hauptteil der Studie

dass der öffentliche Parkraum auch bewirtschaftet ist, eigentlich keine Glaubensfrage mehr. Angesichts der von der Politik und teilweise auch gesellschaftlich geforderten Reduktion des Individualverkehrs, ist die Vorgabe einer Stellplatzverpflichtung nicht mehr opportun.

Maßnahme 10: Auch Fahrradstellplätze, insbesondere in Verbindung mit hohe Anforderungen an die Qualitätskriterien für diese sind ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor. Qualitätskriterien dürfen nicht zu verordneten „Luxus“-Radstellplätzen führen.

Auch die starr vorgegebene Stellplatzgröße (aus der OIB-RL) kann sich als Kostentreiber entpuppen. ZB zeigt ein Blick nach Deutschland, dass die festgelegten Stellplatzmindestabmessungen oder auch die lichte Raumhöhe von Garagen kein Tabuthema sein dürfen.

Maßnahme 11: Eine flexiblere Vorgabe (zB nach deutschem Vorbild) der Stellplatzmindestabmessungen kann den Flächenbedarf verringern. Denkanstöße liefern Kleinwagenstellflächen, Familienstellflächen für mehrere KFZ im Familienverbund oder Parkordnungen, um die Flächeneffizienz des Parkraums zu erhöhen.

Die lichte Raumhöhe

(Kapitel 9 ab Seite 133)

Ein Blick ins benachbarte Ausland zeigt, dass die Regelgeschoßhöhe von 2,50 m für Aufenthaltsräume großzügig bemessen ist.

Maßnahme 12: Reduktion der Mindestraumhöhe in Wohngebäuden auf 2,40 m und Sonderregelungen für das Dachgeschoß können bei einem Projekt die Nutzfläche erhöhen und damit die Kosten pro m² senken.

Belichtung

(Kapitel 10 ab Seite 137)

Als besonderer Kostentreiber sind die Mindestglasflächen grundsätzlich nicht anzusehen. In Kombination mit dem Begriff Aufenthaltsräume jedoch uU von Relevanz (zB Küche als Aufenthaltsraum; nach der dt Musterbauordnung können Küchen auch fensterlos gestaltet werden).

Aufzugsanlagen

(Kapitel 11 ab Seite 139)

Aufzugsanlagen sind sowohl bei der Errichtung als auch im Betrieb teuer. Weiters verschlechtert der Aufzugsschacht das Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogeschosßfläche. Sie gelten daher als einer der wesentlichen Kostentreiber. Nach der Harmonisierungsgrundlage (siehe Kapitel 5.2) wäre bei mehr als vier oberirdischen Geschoßen und mehr als zehn Wohneinheiten ein Aufzug zu errichten. (Vier oberirdische können beispielsweise auch nach der dt. Musterbauordnung aufzugslos errichtet werden). Die Landesbauordnungen verschärfen diese Vorgabe und die Grenze liegt in der Regel bei drei statt vier Geschoßen und bezieht sich nicht immer nur auf oberirdische Geschoße, sondern bezieht manchmal auch Tiefgaragengeschoße mit ein.

Maßnahme 13: Eine gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von Aufzugsanlagen bei Wohngebäuden mit mehr als 4 oberirdischen Geschoßen erscheint, auch angesichts der Harmonisierungsrichtlinie und internationaler Usance, sinnvoll. Die strengeren Regeln in den Bauordnungen verteuern den Bau und erhöhen die Betriebskosten.

Barrierefreiheit

(Kapitel 12 ab Seite 144)

Bauwerke barrierefrei zu errichten, löst einen beachtlichen Zielkonflikt aus. Dem Anliegen, auch körperlich beeinträchtigten Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wobei meist auch auf die alternde Gesellschaft verwiesen wird, und der Forderung nach leistbarem Wohnen besteht ein Zielkonflikt. Offenbar wird dem ersten Ziel höhere Priorität eingeräumt, wie ein Salzburger Projekt „Initiative kostenreduzierte Wohnbauten“ zeigt (Kapitel 14.2). Wahrscheinlich orientieren sich die gesetzlichen Vorgaben weniger an der Realität bezüglich der Nachfrage, sondern an politischen Forderungen.

Dritter Hauptteil der Studie

Maßnahme 14: Reduktion der zwingend zu errichtenden Anzahl von barrierefreien Wohneinheiten je Wohngebäude. Barrierefreiheit ist ein politisches Thema und wohl auch gesellschaftliches Anliegen. Regelungen, die nahezu den gesamten mehrgeschoßigen Wohnungsbau betreffen, sodass alle Wohnungen barrierefrei zu gestalten oder zumindest vorzubereiten sind, sind jedoch auf ihre tatsächliche Sinnhaftigkeit hin zu prüfen und zu hinterfragen. Zwischen den Zielen Barrierefreiheit und günstig Bauen besteht ein Konflikt. Eine Reduktion der Anzahl der zu schaffenden Einheiten kann das leistbare Wohnen – ebenfalls ein politisches Anliegen – näherbringen und vielen Menschen ermöglichen.

Kostentreiber Energieeffizienz

(Kapitel 13 ab Seite 152)

Immer bessere Gebäudedämmung führt zu progressiv steigenden Kostenanteilen, der Energieverbrauch sinkt jedoch nur degressiv. Das Nutzerverhalten hat einen wesentlichen Anteil am möglichen Einsparungseffekt. Technische Anlagen, auch jene die die Energieeffizienz unterstützen, zählen zu den „kurzfristigen“ Kostenbereichen. Steigt ihr Verhältnis zu den gesamten Bauwerkskosten an, führt das zu einem verstärkten Gebäudeverschleiß.

Sonstiges

(Kapitel 14 ab Seite 154)

Im Kapitel 14.1 sind Abweichungen der Landesgesetzgeber von den OIB-Richtlinien besprochen und in Kapitel 14.2 die gescheiterte Initiative „Kostenreduzierte Wohnbauten in Salzburg“.

Vierter Hauptteil der Studie

2.5 Durch die Planung beeinflussbare Kostenfaktoren

Im vierten Hauptteil sind individuelle, vom Errichter beherrschbare kostenbeeinflussende Umstände genannt. Sie betreffen das Vergabeverfahren und den Vertrag (Kapitel 15) und diverse allgemeine Planungsgrundsätze (Kapitel 16).

2.6 Tabellarische Zusammenfassung der Empfehlungen und Verbindung mit den Einflussgebern

Maßnahmenkatalog im Überblick				
A	Übergeordnete Maßnahmen	Anmerkung	Siehe Kap.	Umsetzung durch
A1	Vereinheitlichung der Bauvorschriften		5	Erfordert überregionalen und länderübergreifenden politischen Willen der Bundesländer
A1.1	Länderübergreifende und die Regelwerke übergreifende Verwendung von einheitlichen Begriffen; Schaffung eines Begriffs-lexikons	Überregionale und überparteiliche Festlegung der baurechtlichen und bautechnischen Begriffe um eine Einheitlichkeit in allen (Rechts-) Vorschriften erreichen zu können.	5.10	Erarbeitung durch Expertengruppe / Arbeitsausschuss. Umsetzung durch die Landesgesetzgeber.
A1.2	Gleichartige Regelwerke mit einheitlicher Struktur und Gliederung	Im Bereich der technischen Bauvorschriften liefern die OIB-RL bereits die Basis.	5.10.4	Landesgesetzgeber
A1.3	Schaffung einer Musterbauordnung		5.2 5.10.4	Expertengruppe / Arbeitsausschuss (Länder, rechtliche und technische Experten aus Verwaltung und Wirtschaft)

Ergänzende Ausführungen

A	Übergeordnete Maßnahmen	Anmerkung	Siehe Kap.	Umsetzung durch
A2	Schaffung von Mindest- und nicht von Wunschstandards; Evaluierung bestehender Standards.		5.8	Alle Gruppen die in einem Normierungsprozess tätig sind (Gesetzgeber, OIB, Normenausschüsse usw)
A3	Verzicht auf „golden plating“	Grundsätzlich sollten EU-Regelwerke (EURL, EN-Normen) als Standard, ohne ihn auszuweiten, übernommen werden.	5.8 (zB auch 8.5)	Alle an der Schaffung von Standards Beteiligte (Gesetzgeber, OIB, Normenausschüsse usw)
A4	Ein langfristig stabiles rechtliches und technisches Umfeld; häufige Änderungen vermeiden, Änderungsbedarf zusammenfassen und periodisch gemeinsam verlautbaren.		5.9	Alle an der Schaffung von Standards Beteiligte
A5	Darstellung der ökonomischen Auswirkungen von (Änderungen der) Baugesetze und der baurelevanten ÖNORMEN.		5.12	Landesgesetzgeber Austrian Standards Institut

B	Detailmaßnahmen	Anmerkung	Siehe Kap.	Umsetzung durch
B1	Entfall von Mindest-Flächenvorgaben und Vorgaben zu Räume bestimmter Nutzung.		6	
B2	Individualisierung der Mindestabmessungen von Gängen, Stiegenhäuser und Fluchtwegen.		7	OIB und Landesgesetzgeber
B3	Evaluierung der Stellplatzzahl für PKW und Fahrräder.		8.6.1 8.6.2	Landesgesetzgeber
B4	Evaluierung der Stellplatzgröße.		8.6.3	OIB und Landesgesetzgeber
B5	Reduktion der minimalen lichten Raumhöhe auf 2,40 m (im Wohnungsbau), mehr Flexibilität im Dachgeschoß.		9	OIB und Landesgesetzgeber
B6	Verpflichtende Aufzugsanlage bei Wohngebäuden erst bei mehr als 4 oberirdischen Geschoßen (Akzeptanz der Harmonisierungsgrundlage).	Harmonisierungsgrundlage siehe Kapitel 5.2.	11	Landesgesetzgeber
B7	Angemessene Anforderungen an die Anzahl und Ausstattung barrierefreier Wohnungen / Gebäude.		12	OIB und Landesgesetzgeber

06

Ergänzende Ausführungen

06

C	Projektspezifische und individuelle Maßnahmen	Anmerkung	Siehe Kap.	Umsetzung durch
C1	Verwendung von Eignungs- und Zuschlagskriterien die einen freien und ausreichend lebhaften Wettbewerb ermöglichen.		15.1 bis 15.4	Ausschreibende Stelle
C2	Verwendung faire Vertragsbedingungen die zu keinen unkalkulierbaren Risikoaufschlägen führen.		15.4	Ausschreibende Stelle
C3	Beachtung von Wirtschaftlichkeitsparametern bei der Planung und such im Rahmen von Architekturwettbewerben.		15.5 16.2	Anforderung an Wettbewerbe, Projektentwicklung, Planung
C4	Maßvolle Gebäudeausstattung		16.3	Projektentwicklung, Planung

2.7 Wer und was nimmt Einfluss auf die Bauwerkskosten?



2.8 Einflussgeber: Landesgesetzgeber

Bauordnungen, Bauvorschriften udgl unterliegen der Landesgesetzgebung. Sie stellen die verfahrensrechtlichen und technischen Rahmenbedingungen des Bauens dar.

Übergeordnete Empfehlung

Die Empfehlung, zu einem weitgehend einheitlichen rechtlichen baurechtlichen Rahmen zu gelangen, ist bereits eine alte Forderung zu deren Umsetzung es eines gemeinsamen politischen Willens bedarf. Die Umsetzung gelingt nur im Konsens mit allen Ländern. Deutschland, mit mehr Ländern als Österreich, zeigt, dass eine weitgehende Harmonisierung des länderspezifischen Baurechts möglich ist.

Ein einheitlicher und allgemein akzeptierter Rahmen spart Kosten in der Gesetzgebung und Verwaltung sowie in der Planung und Ausführung und schafft größere Rechtssicherheit. Detailempfehlungen

Detailempfehlungen

Überspannte Regulierungen, die Wunsch- statt Mindeststandards erzeugen, führen immer zu mehr oder weniger starken Kostentreibern. Eine Rücknahme oder Abschwächung bestehender baurechtlicher Standards scheint politisch oft nicht opportun, darf aber angesichts des zunehmenden und eigentlich schon dramatischen Kaufkraftverlustes (Kapitel 3.1.2) nicht tabu sein. Jeder Landesgesetzgeber kann über die Rücknahme oder das Rückführen von hohen Standards autonom entscheiden.

2.9 Einflussgeber: OIB

Durch die übertragenen Aufgaben ist das OIB ein wichtiger Einflussgeber für einen Teil der technischen Bauvorschriften. Die im OIB gesetzten Standards sollten nicht interessenspolitisch gesetzt, sondern mit dem klaren Fokus auf **Mindeststandards evidenzbasiert erarbeitet** werden. Die Umsetzung der OIB-RL verbleibt bei den Landesgesetzgebern.

2.10 Einflussgeber: Normenausschüsse

Nur wenige technische Normen sind fester Bestandteil der Baugesetze. Vor allem auf elektrotechnische Normen wird verwiesen. Ein Großteil der technischen Normen wird nicht dezidiert über einen Verweis, sondern über die

06 Ergänzende Ausführungen

verpflichtende Beachtung des Stands der Technik indirekt Teil des Baurechts. Normenarbeit ist Lobbyarbeit und es ist daher nicht davon auszugehen, dass kostengünstige Errichtung eines Bauwerks im Fokus der Normenschaffung liegt. Ob der Inhalt einer Norm oder Richtlinie tatsächlich technisch **und ökonomisch sinnvoll** ist, lässt sich nur schwer sagen, da es keine ökonomische Folgeabschätzung gibt.

2.11 Einflussgeber: Regionale Bauvorschriften und Flächenwidmung

Regionale Bauvorschriften und die Flächenwidmung ist der Vollständigkeit halber genannt. Erlassen sind diese Vorschriften teils von den Ländern und teils von den Gemeinden.

2.12 Einflussgeber: Bundesgesetzgeber

Eine Reihe von Bundesgesetzen hat Einfluss auf die Errichtung und Gestaltung von Bauwerken oder auf das Vergabeverfahren. Das Bundesvergabegesetz, Regelungen zu Arbeitsstätten, das Gewerberecht usw sind an dieser Stelle zu nennen.

2.13 Einflussgeber: Errichter und individuelle Planung

Vorgaben im Rahmen eines Planungswettbewerbs, die individuelle Planung und das gewünschte Qualitätsniveau (Projektziele) beeinflussen die Bauwerkskosten erheblich.



Impressum

Herausgeber:
Landesinnung Bau
Wirtschaftskammer Steiermark
Köblergasse 111-113
8010 Graz

Bildnachweis:
Adobe Stock – Eugene Sergeev (Cover), LukaszDesign (S. 2), Photofex (S. 5),
Andrii Yalanskyi (S. 16), Andrey Popov (S. 117)

