



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization

ZENTRUM ZUR FÖRDERUNG DER PROMOTION OF
MENSCHENRECHTE HUMAN RIGHTS
IN GEMEINDEN AT THE LOCAL AND
UND REGIONEN REGIONAL LEVELS

Under the auspices of UNESCO

Occasional Paper No. 40

Autor: Europäisches Trainings- und Forschungszentrum für
Menschenrechte und Demokratie (ETC Graz)

FAIRMIETUNG IN DER STEIERMARK

Das Recht auf angemessenen Wohnraum in
der Steiermark: eine Bestandsaufnahme aus
menschenrechtlicher Perspektive

*Langzeitstudie im Auftrag der
Antidiskriminierungsstelle Steiermark*

Graz, Januar 2023

Autor: Europäisches Trainings- und Forschungszentrum für Menschenrechte und Demokratie (ETC Graz)

FairMietung in der Steiermark

Das Recht auf angemessenen Wohnraum in der Steiermark: eine Bestandsaufnahme aus menschenrechtlicher Perspektive

Langzeitstudie im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle Steiermark

Graz, Januar 2023



Executive Summary

Die vorliegende Studie befasst sich in drei Schritten mit dem Menschenrecht auf angemessenen Wohnraum in der Steiermark. Zuerst wurde im Jahr 2014 die Ausgangsstudie durchgeführt, die der Frage nachging, ob der diskriminierungsfreie Zugang zu angemessenem Wohnraum in der Steiermark verwirklicht war. Die Zugänglichkeit wurde durch eine Analyse der Auswahl- und Vergabepaxen von Wohnungsanbieter*innen überprüft. Um eventuelle regionale Unterschiede beziehungsweise Unterschiede zwischen Stadt und Land feststellen zu können, wurde die Untersuchung in vier steirischen Regionen durchgeführt. Mittels Fokusgruppendifkussionen wurden strukturelle Zugangsbarrieren, Beschränkungen des Zugangs durch gesellschaftliche Stereotype, sowie Benachteiligungen aufgrund individueller, vorurteilsbehafteter Haltungen gegenüber bestimmten Personen herausgearbeitet. Basierend auf den ermittelten Ergebnissen wurde dann in einem zweiten Schritt im Jahr 2021 eine Aktualisierung mittels Sekundärforschung vorgenommen. Diese beleuchtete den Zeitraum von 2014 bis 2021. In einem finalen, dritten Schritt wurde diese Aktualisierung im Jahr 2022 neuerlich mit den aktuellsten Informationen aufgrund von soziopolitischen und -ökonomischen Entwicklungen, wie der steigenden Inflation und dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, ergänzt.

Auf Basis der Fokusgruppen gingen die folgenden zentralen Ergebnisse der Studie 2014 hervor: Die Verfügbarkeit von ausreichendem Wohnraum wurde für die Stadt Graz verneint; in den übrigen Regionen wurde sie generell als ausreichend bezeichnet, aber es zeigte sich, dass das Verhältnis von Angebot und Nachfrage zunächst vom wirtschaftlichen Standort der Gemeinde und der damit zusammenhängenden Zu- und Abwanderung abhängig war.

Grundsätzlich wurde in der Studie unterschieden zwischen dem Segment des öffentlichen und geförderten Wohnbaus, mit der primären Aufgabe der Wohnraumversorgung, und dem Segment des gewerblich vermittelten und privaten Angebots, das vorrangig auf Einkommenserzielung oder Vermögensanlage abstellt. Fixe Vergabekriterien wurden nur bei Gemeindewohnungen und teilweise bei Genossenschaften im öffentlichen Auftrag identifiziert. So orientierten sich die Vergaberegeln im öffentlichen und geförderten Wohnbau der Gemeinden primär am Wohnbedarf nach sozialen Kriterien. Auf struktureller Ebene wurden meist Personen ohne EU-Staatsbürgerschaft vom Zugang ausgeschlossen. Im gewerblich vermittelten Segment gab es nur wirtschaftliche Ausschlusskriterien. Strukturelle Barrieren waren die Makler*innenprovision und Kautions. Zudem wurde ein Unterschied zwischen Vergabekriterien und -praxen ermittelt. Unter anderem wurde die Inländer*innenbevorzugung als Praxis genannt. Lediglich bei Gemeindewohnungen der Stadt Graz erfolgte die Reihung von Bewerber*innen nach einem strengen Punkteschema.



Es wurde festgestellt, dass es Wohnungsanbieter*innen bei der Vergabe um die Vermeidung von den drei Risikofaktoren ging: Mietzahlungsausfälle, Schäden am Bestandsobjekt und Kosten durch Nachbarschaftskonflikte. Die Risikoeinschätzung von Bewerber*innen erfolgte einerseits durch „harte“ wirtschaftliche Kriterien wie Bonitätsprüfung, Selbstauskünfte, Warnkreditabfrage und Einkommensnachweise, andererseits auch durch das „Bauchgefühl“ der Anbieter*innen. Dies führte zu einer erhöhten Risikozuschreibung an gewisse Personenkreise. Folgende benachteiligte Personenkreise wurden für alle Anbieter*innensegmente identifiziert: Menschen mit psychischen Belastungen, Personen, denen geringe Finanzkraft und/oder Unzuverlässigkeit attestiert wird, kinderreiche Haushalte, sowie Personen, die als „fremd“ oder als nicht vertrauenserweckend wahrgenommen werden. Besonders betroffen sind wiederum Wohnungssuchende, auf die mehrere dieser Kriterien zutreffen.

Es zeigte sich im Jahr 2014, dass aus menschenrechtlicher Sicht der diskriminierungsfreie Zugang zu angemessenem Wohnraum in der Steiermark nicht vollständig gewährleistet war. Die Voraussetzung einer EU-Staatsbürgerschaft oder Bevorzugung von Bewerber*innen mit österreichischer Staatsbürgerschaft im Zugang zu Gemeindewohnungen in manchen steirischen Gemeinden widersprach der geltenden Rechtslage. Am privaten bzw. gewerblich vermittelten Wohnungsmarkt waren insbesondere einkommensschwache Personen im Nachteil.

Basierend auf diesen Ergebnissen wurde die Studie in den Jahren 2021 und 2022 mittels Sekundärforschung aktualisiert. Für den Zeitraum von acht Jahren konnten langfristig bestehende, negative Entwicklungen ermittelt werden, die beständig Druck auf den steirischen Wohnungsmarkt ausüben sowie die festgestellte und auch legitime Selektion beim Zugang zu Wohnraum weiterhin verstärken. Es handelt sich hierbei um die folgenden Entwicklungen:

Der Anstieg an steirischen Haushalten, insbesondere Einpersonenhaushalten, setzt sich deutlich fort. Es kam zu einer verstärkten Urbanisierung des steirischen Zentralraums. Das zukünftig erwartete Bevölkerungswachstum bis 2050 wird sich auf die Stadt Graz und den Bezirk Graz-Umgebung konzentrieren. Es ist weiterhin eine kontinuierliche, signifikante Abwanderung aus den ländlichen steirischen Gemeinden und Regionen zu verzeichnen. Der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung steigt und ist vor allem in jenen Bezirken besonders hoch, die bereits einen deutlichen Bevölkerungsrückgang erleben.

Neben diesen bevölkerungsdynamischen Entwicklungen erhöht sich der Preisdruck in der ganzen Steiermark. Die durchschnittliche Bruttomiete pro m² für Hauptmietwohnungen ist gestiegen. Generell ist der Preisanstieg in der Stadt Graz am höchsten. Die bereits 2014 bestehende Zweitwohnsitzproblematik, insbesondere in den steirischen Tourismusgemeinden, verschärfte sich zusehends.



Im Jahr 2022 verschärft sich der ökonomische Druck auf die steirische Bevölkerung abermals aufgrund von soziopolitischen und -ökonomischen Entwicklungen. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine treiben die Inflationsrate in Österreich auf einen Höchststand wie zuletzt vor 70 Jahren. Die Folgen sind weiterhin exorbitant steigende Mietpreise sowie überdurchschnittlich hohe Preisanstiege für Heizung und Strom. Zudem steigen neben Wohnungserhaltungskosten auch die Preise für Lebensmittel. Insbesondere junge Menschen unter 30 Jahren haben mit den Folgen dieser Preisanstiege zu kämpfen und sehen sich mit existenziellen Problemen konfrontiert. Sie zählen folglich zu den sozioökonomisch benachteiligten Bevölkerungsgruppen.

Durch die Aktualisierungen im Jahr 2021 und 2022 zeigte sich, dass das Zusammenspiel aus den identifizierten Entwicklungen zu einer generell erhöhten ökonomischen Belastung der Wohnraumsuchenden in der Steiermark führt. Insbesondere für jene 2014 bereits als benachteiligt identifizierten Personengruppen, die aufgrund ihrer schwächeren sozio-ökonomischen Lage keinen diskriminierungsfreien Zugang zu angemessenem Wohnraum haben, stellen diese Entwicklungen neuerlich erschwerte Bedingungen dar. Das bedeutet folglich, dass auch im Jahr 2022 das Menschenrecht auf angemessenen Wohnraum nicht für alle Einwohner*innen gewährleistet ist.

Die legitime und auch notwendige Selektion bei der Vergabe von Wohnraum muss folglich ihren Fokus auf mehr Fairness und Gleichheit legen, um einen diskriminierungsfreien Zugang zu gewährleisten. Wohnungsanbieter*innen aus beiden Segmenten sind gefordert, ihre Entscheidungsmechanismen bei der Vergabe von Wohnraum selbstständig fairen und transparenten Kriterien im Sinne der Diskriminierungsfreiheit zu unterwerfen. Auf diese Weise kann bestehenden Ungleichheiten entgegengewirkt werden. Zudem zeigt sich deutlich, dass der Bedarf an leistbarem Wohnraum immer weiter steigt. Das bedeutet nun, dass neben der Gewährleistung eines diskriminierungsfreien Zugangs zu angemessenen Wohnraum, auch die Möglichkeit der Erhaltung dieses Wohnraums dringend gefördert werden muss. Denn nur auf diese Weise kann es gelingen, das Recht auf angemessenen Wohnraum nachhaltig für alle Menschen in der Steiermark sicherzustellen. Die im Rahmen des Bürger*innenbeteiligungsprojekts des Theatervereins InterACT erarbeiteten Vorschläge und Anliegen können dafür bereits eine solide Ausgangsbasis bilden. Zudem zeigt sich, dass eine zunehmende gesellschaftspolitische Thematisierung des Rechts auf angemessenes Wohnen, wie etwa in den Menschenrechtsberichten der Stadt Graz 2021 und 2022, durch Video-Spots von Jungjournalist*innen der Online-Plattform Kenne deine Rechte oder durch die Auseinandersetzung auf internationaler Ebene, eine stärkere Bewusstseinsbildung für die Dringlichkeit der verschiedenen Problemstellungen im Zusammenhang mit diesem Recht in der Steiermark bewirkt.

Inhalt

1. Einleitung	7
2. Methodische Vorgehensweise	8
2.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen des Menschenrechts auf angemessenes Wohnen für Österreich.....	8
2.2 Ziele und Methode Studie 2014	10
2.3 Aktualisierung 2021 und 2022.....	12
3. Das Recht auf angemessenen Wohnraum in der Steiermark von 2014 bis 2022.....	12
3.1 Bedarf an steirischem Wohnraum	13
3.1.1 Die steirische Bevölkerungsentwicklung.....	13
3.1.2 Zunehmende Urbanisierung	14
3.1.3 Prognose: Überalterung.....	15
3.1.4 Verfügbarer Wohnraum	17
3.1.5 Nachfrage	18
3.2 Zugang zu Wohnraum auf der strukturellen Ebene.....	23
3.2.1 Gemeindewohnungen	24
3.2.2 Genossenschaften.....	28
3.2.3 Gewerbliche Vermittlung.....	29
3.2.4 Private	31
3.2.5 Der/Die „gute Mieter*in“	31
3.3 Gleichberechtigter Zugang vs. diskriminierende Zugangsbeschränkungen.....	32
3.3.1 Vorbemerkung zu den verwendeten Begrifflichkeiten in diesem Kapitel	34
3.3.2 „Ausländer*innen“	34
3.3.3 Familien	38
3.3.4 „Personen mit psychischen Problemen“	39
3.4 Sozioökonomische Aspekte	40
3.4.1 Die Preisentwicklung des steirischen Wohnraums	40
3.4.2 Benachteiligte Gruppen	42
3.4.3 Preisanstiege durch Zweitwohnsitze	45
3.4.4 Geografische Lage	46
3.4.5 Teuerung 2022	47
3.5 Gesellschaftspolitische Auseinandersetzung	48
4. Zusammenfassung	50



1. Einleitung

Die hier vorliegende Langzeitstudie beleuchtet das Recht auf angemessenen Wohnraum in der Steiermark und versucht, Diskriminierungen am steirischen Wohnungsmarkt zu identifizieren. Ihren Ausgangspunkt nahm die Studie im Jahr 2014. Ursprünglich wurde untersucht, wer am steirischen Wohnungsmarkt beim Zugang zu angemessenem Wohnraum diskriminiert wird und welche diskriminierenden Praktiken identifiziert werden können. Nach Fertigstellung der Studie im Jahr 2014 wurde diese aus unterschiedlichen Gründen, auch politischen, nicht veröffentlicht.

Im Jahr 2021 drückten nun erneut zahlreiche Stressoren auf den steirischen Wohnungsmarkt. Diese Stressoren, die teilweise schon seit vielen Jahren bestehen, verhindern die diskriminierungsfreie Ausübung des Menschenrechts auf angemessenen Wohnraum für gewisse Bevölkerungsgruppen. Dies zeigte nicht zuletzt der Menschenrechtsbericht des Menschenrechtsbeirates der Stadt Graz im Jahr 2021 für die Stadt Graz sehr deutlich.¹ In der Folge hat man sich dazu entschieden, die ursprüngliche Studie aus dem Jahr 2014 neuerlich zu betrachten und mittels einer Aktualisierung im Jahr 2021 auf den neuesten Stand zu bringen.

Die Leitfrage der Aktualisierung 2021 befasste sich nun nicht mehr ausschließlich mit dem Aspekt der Zugänglichkeit zu angemessenem Wohnraum in der Steiermark, sondern wurde unter dem Aspekt der vorherrschenden Stressoren am Wohnungsmarkt folgendermaßen formuliert: Was sind aus menschenrechtlicher Perspektive jene Stressoren, die dazu führen, dass das Recht auf angemessenen Wohnraum in der Steiermark nicht in einem Ausmaß erfüllt ist, der unserer Wohlstandsgesellschaft entsprechen würde?

Es wurde nun die ursprüngliche Studie aus dem Jahr 2014 herangezogen und um die menschenrechtlich relevanten Stressoren, die eine diskriminierungsfreie Ausübung des Rechts auf angemessenen Wohnraum für alle in der Steiermark lebenden Menschen behindern, aktualisiert. Diese Aktualisierung fand im Jahr 2021 statt, wurde aber neuerlich durch die vorherrschenden sozioökonomischen und -politischen Entwicklungen im Jahr 2022, wie die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, ergänzt.

¹ Menschenrechtsbeirat der Stadt Graz, Menschenrechtsbericht 2021 der Stadt Graz. Empfehlungen zum Recht auf angemessenen Wohnraum und zur urbanen Resilienz, 2021, https://www.graz.at/cms/dokumente/10152653_7771447/5a79d47e/MRB-Bericht2021_web.pdf (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).



Die nun vorliegende Langzeitstudie ist eine Bestandsaufnahme von unterschiedlichen Stressoren, mit zum Teil auch Hinweisen darauf, wie von unterschiedlicher Seite mit diesen Stressoren umgegangen wird und welche Auswirkungen das alles tatsächlich auf die Menschen hat, die ein Recht auf Wohnen haben.

An dieser Stelle ist zudem anzumerken, dass das Recht auf angemessenen Wohnraum eines der am schlechtesten geschützten Menschenrechte in Österreich ist. Nicht zuletzt daher ist es auch notwendig, auf diesem Markt mit grundrechtlichen Implikationen einen Rahmen für Fairness zu schaffen.

2. Methodische Vorgehensweise

2.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen des Menschenrechts auf angemessenes Wohnen für Österreich

Ausgangspunkt der Überlegungen der vorliegenden Studie ist, wie bereits angeführt, das Menschenrecht auf angemessenes Wohnen. Dieses Recht ist in einer Vielzahl von internationalen Menschenrechtsdokumenten erwähnt. Konkret ausgestaltet und kommentiert ist es für Artikel 11 Abs. 1 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (WSK-Pakt)², zu dessen Einhaltung sich auch die Republik Österreich verpflichtet hat. Die Anforderungen der Angemessenheit des Wohnraums werden in den Allgemeinen Bemerkungen Nr. 4 Randzahl (Rz) 8 (1991)³ konkretisiert. Diese umfassen:

a. *Gesetzlicher Schutz*: So sollte ungeachtet der Form der Unterkunft (z.B. private oder öffentliche Mietwohnung, Wohngemeinschaft, Pacht, Eigennutzung des Eigentümers, Notunterkunft, etc.) allen Menschen eine gewisse Sicherheit zustehen, die durch rechtlichen Schutz gegen Zwangsumsiedlung, Belästigung und andere Bedrohungen zu gewährleisten ist.

b. *Verfügbarkeit von Dienstleistungen, Material, Einrichtungen und Infrastruktur*: Eine angemessene Unterkunft muss bestimmte Einrichtungen enthalten, die für die Gesundheit, die Sicherheit, den Komfort und die Ernährung wesentlich sind. Dies beinhaltet einen nachhaltigen Zugang zu natürlichen und allgemeinen Ressourcen, sauberem Trinkwasser, Energie für Kochen, Heizung und Beleuchtung, Sanitär- und Wascheinrichtungen, Möglichkeit

² International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, General Assembly resolution 2200A (XXI) of 16 December 1966, <http://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx> (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

³ CESCR General comment 4, The right to adequate housing (Art.11 (1)) vom Dezember 1991, (CESCR E/1992/23), <http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/0/469f4d91a9378221c12563ed0053547e?Opendocument> (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).



zur Lagerung von Nahrungsmitteln, Müllentsorgung, Grundstücksentwässerung und Notdiensten.

c. *Leistbarkeit*: Die mit dem Wohnen verbundenen persönlichen oder Haushalts-Kosten sollten nicht so hoch sein, dass die Erfüllung oder Befriedigung anderer Grundbedürfnisse bedroht oder gefährdet wird. Die Vertragsstaaten sollten Schritte setzen, um zu gewährleisten, dass die durch die Unterkunft entstehenden Kosten im Allgemeinen im Verhältnis zu den Einkommensniveaus angemessen sind. Die Vertragsstaaten sollten Unterkunft für diejenigen bezuschussen, die nicht imstande sind, sich eine bezahlte Unterkunft zu leisten, und Wohnbeihilfen einführen, die für die jeweiligen Bedürfnisse angemessen sind. Zudem sollen Mieter*innen gegen unangemessene Miethöhen oder Mieterhöhungen geschützt werden.

d. *Bewohnbarkeit* im Sinne der „Health Principles of Housing⁴“ der Weltgesundheitsorganisation (WHO): Den Bewohner*innen muss ausreichend Raum zur Verfügung stehen, welcher Schutz vor Kälte, Feuchtigkeit, Hitze, Regen, Wind oder anderen Bedrohungen der Gesundheit, vor Konstruktionsfehlern und Krankheitsüberträgern bietet.

e. *Zugänglichkeit*: Benachteiligten Personengruppen (wie z.B. ältere Menschen, Kinder, Menschen mit physischer oder psychischer Behinderung) muss uneingeschränkter und nachhaltiger Zugang zu den Ressourcen gewährt werden, die angemessenes Wohnen ermöglichen und diese sollten bei der Wohnversorgung bis zu einem gewissen Grad bevorzugt behandelt werden. Sowohl die Wohnungsgesetzgebung als auch Wohnungspolitik sollten die spezifischen Wohnungsbedürfnisse dieser Gruppen berücksichtigen.

f. *Lage*: Zugang zu und Erreichbarkeit von Beschäftigungsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und anderen sozialen Diensten muss möglich sein.

g. *Kulturelle Angemessenheit*: Bauweise, Baumaterialien und die dahinterstehende Politik müssen den Ausdruck kultureller Identität und Diversität in angemessener Weise ermöglichen.

Des Weiteren wird festgehalten, dass das Recht auf angemessenes Wohnen nicht isoliert von anderen Menschenrechten betrachtet werden kann. Explizit werden unter anderem das Konzept der menschlichen Würde und das Prinzip des Diskriminierungsverbots (Rz 9) genannt. Im Falle von einer Diskriminierung bei der Vergabe oder dem Zugang zu Wohnraum sollen wirksame innerstaatliche Rechtsbehelfe zur Verfügung stehen (Rz 17 d.). Rz 11 geht

⁴ WHO, Health Principles of Housing, 1989, http://whqlibdoc.who.int/publications/1989/9241561270_eng.pdf (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).



über das formale Gleichbehandlungsgebot hinaus und fordert materielle Gleichheit: Demnach sind Vertragsstaaten angehalten, benachteiligte soziale Gruppen verstärkt zu berücksichtigen. Dementsprechend sollten Politik und Gesetzgebung nicht bereits privilegierte soziale Gruppen auf Kosten anderer begünstigen. Die Mittel zur vollen Verwirklichung dieses Rechts müssen effektiv sein, im Detail werden die dafür notwendigen Maßnahmen aber den Staaten überlassen (Rz 12). Daraus leitet sich eine Verpflichtung zu einem Monitoring ab. Die überarbeiteten Allgemeinen Richtlinien, die vom Ausschuss zu Form und Inhalt von Staatenberichten verabschiedet wurden (E/C.12/1991/1), betonen die Notwendigkeit „detaillierte Informationen über diejenigen Gruppen in der Gesellschaft bereit zu stellen, die schutzbedürftig und im Hinblick auf Unterkunft benachteiligt sind“ (Rz 13).

2.2 Ziele und Methode Studie 2014

Die Studie aus dem Jahr 2014 beschränkte sich als eine Bestandsaufnahme zum Zugang zu Wohnraum auf den Punkt e. „Zugänglichkeit“ der Allgemeinen Bemerkungen Nr. 4 zum Art. 11 WSK-Pakt in Verbindung mit dem Diskriminierungsverbot. Neben Fragen, auf welche Weise der Wohnungsmarkt angebotsseitig strukturiert ist und ob das Angebot den nachfrageseitigen Bedarf zu decken im Stande ist (Verfügbarkeit), geht es in erster Linie darum, zu klären, ob und, gegebenenfalls, welche Beschränkungen des Zugangs zu Wohnraum identifizierbar sind. Die Annehmbarkeit von verfügbarem Wohnraum wird hier nicht thematisiert.

Die empirische Erhebung näherte sich der Fragestellung aus einer Perspektive, die nicht die Wohnungssuchenden in den Blick nimmt, sondern jene Akteur*innen der Angebotsseite, die den Zugang zu Wohnraum vermitteln. Das zentrale Anliegen dieses Ansatzes war, einen besseren Einblick in die Praxis der Vergabe bzw. Vermittlung von Wohnraum in der Steiermark zu erhalten und konkret den freien Zugang zu angemessenem Wohnraum zu untersuchen. Um eine entsprechende Einschätzung vornehmen zu können, wurden

1. vier geographische Regionen ausgewählt: Graz, die Bezirke Bruck-Mürzzuschlag und Leoben, der Bezirk Liezen und die Bezirke Südoststeiermark und Hartberg-Fürstenfeld
2. Wohnungsanbieter*innen und Intermediär*innen als Expert*innen zu Fokusgruppendifkussionen eingeladen
3. Interviewleitfäden entworfen, die Zugangsbarrieren auf der Strukturebene in den verschiedenen Marktsegmenten aufzeigen, Bevorzugungen und Benachteiligungen aufgrund stigmatisierender Zuschreibungen offenbaren und Aufschluss darüber



geben, wen die eventuellen Barrieren und Zuschreibungen in welchem Segment mit welchen Konsequenzen treffen;

4. Die Kriterien zur Erfüllung des Rechts auf angemessenes Wohnen hinsichtlich sozioökonomischer, physischer und geographischer sowie gleichberechtigter, d.h. diskriminierungsfreier, Zugänglichkeit angewendet.

Die Methode der Fokusgruppendifkussion wurde gewählt, um die in der Branche üblichen Vergabekriterien und dahinterstehenden Überlegungen, Begründungen, Prioritäten und Zuschreibungen zu erheben. Diskussionen provozieren einen Austausch von Ansichten und bringen einerseits, in der gegenseitigen Bestätigung, geteilte Meinungsbilder einer Gruppe zum Ausdruck und legen andererseits in Erwiderungen und Gegenargumenten Differenzen innerhalb dieser Gruppe frei. Die Fokusgruppen setzten sich aus Wohnungsanbieter*innen zusammen, die als Gemeinsamkeit Erfahrung in der Praxis der Wohnungsvermittlung mitbringen. Durch die Einbindung verschiedener Angebotssegmente ließen sich in der Diskussion segmentübergreifende wie auch segmentspezifische Praktiken und Vorstellungen erheben. Die Abhaltung der Diskussionsrunden in vier steirischen Regionen ermöglichte eine Unterscheidung nicht nur nach Region, sondern vor allem nach Gemeindegröße.

Eingeladen waren Verantwortliche des öffentlichen Wohnbaus (Gemeinden, Wohnungsreferate), Vertreter*innen von Genossenschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen, die Vertretung der Privatvermieter*innen, Makler*innen, Immobilienvertreter*innen von Banken und Bauträgern sowie Rechtsanwält*innen mit Erfahrung in diesem Bereich. Von 55 eingeladenen Wohnungsanbieter*innen nahmen insgesamt 22 Personen an den vier Diskussionsrunden teil. Explizite Ablehnungen gab es von einigen wenigen Eingeladenen, verteilt über alle Segmente, andere sagten ihre Teilnahme aus terminlichen Gründen ab. In drei Fällen stellten die Gemeinden Räumlichkeiten zur Verfügung. Die Diskussionen dauerten 1,5 bis 2 Stunden; die Tonaufnahmen wurden zusammenfassend verschriftlicht und ausgewertet.

Der Diskussionsleitfaden gliederte sich in fünf thematische Blöcke:

1. Ablauf der Wohnungsvergabe bzw. -vermittlung in der Praxis (Unterschiede in den Segmenten, Entscheidungskompetenz welcher Stellen, Verhältnis von Angebot und Nachfrage)
2. Kriterien der Auswahl von Bewerber*innen (Auswahlkriterien und deren Begründungen)
3. Vorstellungen von „dem/der idealen Mieter*in“
4. Erfahrungen mit „Problemmieter*innen“



5. Einschätzung, welche Personengruppen Schwierigkeiten in der Wohnversorgung haben

Die Aussagen aus den Diskussionen wurden entsprechend den Kriterien des Artikel 11 Abs 1 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (WSK-Pakt) ausgewertet.

Es ist zu beachten, dass die im Jahr 2014 analysierten Einschätzungen aus Gesprächen mit Expert*innen der Angebotsseite stammen. Die Studie gab somit einen Einblick in deren Sichtweise und analysierte diese im Hinblick auf Zugangsbarrieren zu Wohnraum. Dem steht nicht entgegen, dass andere Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt – insbesondere Wohnungssuchende – widersprechende Einschätzungen vertreten. Die Studie kann hoffentlich einen Beitrag zur kritischen Gegenüberstellung der unterschiedlichen Perspektiven leisten.

2.3 Aktualisierung 2021 und 2022

Die Ergebnisse der Fokusgruppendifkussion bieten einen Überblick über die Situation im Jahre 2014. 2021 wurden die Ergebnisse mittel Sekundärforschung aktualisiert und ein Überblick über die Entwicklungen der letzten Jahre gegeben. Im Jahr 2022 wurde neuerlich eine knappe Aktualisierung durchgeführt, um aktuelle soziopolitische und -ökonomische Entwicklungen abbilden zu können. Die ursprüngliche Gliederung der Studie aus dem Jahr 2014 wurde in Hinblick an die neue Fragestellung angepasst.

3. Das Recht auf angemessenen Wohnraum in der Steiermark von 2014 bis 2022

Dieses Kapitel befasst sich mit den im Rahmen der Langzeitstudie als zentral identifizierten Themen, die das Recht auf angemessenen Wohnraum in der Steiermark im Zeitraum von 2014 bis 2022 prägten und weiterhin prägen. Es konnten die folgenden vier Schwerpunkte ermittelt werden, die gleichzeitig die Gliederung des Kapitels darstellen: Bedarf an Wohnraum, Zugang zu Wohnraum auf der strukturellen Ebene, diskriminierungsfreier Zugang zu Wohnraum und sozioökonomische Aspekte des angemessenen Wohnraums. Die vier Themen unterteilen sich in weitere Unterkapitel, die jeweils relevante Entwicklungen oder Bereiche genauer betrachten. Die diskutierten Bereiche zeigen langjährig bestehende, negative Entwicklungen, sogenannte Stressoren, die auf den steirischen Wohnungsmarkt und somit die diskriminierungsfreie Umsetzung des Rechts auf angemessenen Wohnraum für alle in der Steiermark lebenden Menschen drücken.



3.1 Bedarf an steirischem Wohnraum

Als erstes soll der Bedarf an angemessenen Wohnraum in der Steiermark im untersuchten Zeitraum beleuchtet werden. Zuerst wird die steirische Bevölkerungsentwicklung thematisiert und relevante Trends ermittelt, die einen Einfluss auf den steirischen Wohnraumbedarf ausüben. Danach wird näher auf die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum in der Steiermark eingegangen. Abschließend wird der Fokus auf die Wohnraum-Nachfrage in den steirischen Gemeinden gelegt und auch mit relevanten Trends der steirischen Bevölkerungsentwicklung in Zusammenhang gebracht. Ein besonderes Augenmerk wird auf die Stadt Graz sowie den barrierefreien Wohnraum gelegt.

3.1.1 Die steirische Bevölkerungsentwicklung

Im Hinblick auf die **Wohnbevölkerung der Steiermark** lässt sich ein **geringes Wachstum** erkennen. Mit Stand 2011 lebten 1.206.611 Menschen in der Steiermark; mit Stand 1.1.2021 waren es 1.247.077. Das entspricht einem Einwohner*innenwachstum von +3,4%.⁵ Die statistische Auswertung der Wanderungsbewegungen (Zuzüge minus Wegzüge) in der Steiermark seit 2012 zeigt einen rapiden Anstieg des Wanderungssaldos von 2012 bis 2015. Von 2015 bis 2017 kehrt sich dieser Wert wieder um und es kommt zu einem drastischen Rückgang. Seit dem Jahr 2017 zeigt sich jedoch, dass das Wanderungssaldo bis 2019 wieder konstant ansteigt.⁶ Im Jahr 2020 ist jedoch gegenüber 2019 wieder ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.⁷

Im Hinblick auf die Themen Migration und Staatsbürgerschaft zeigt sich, dass insgesamt 1.099.259 steirische Einwohner*innen österreichische Staatsbürger*innen sind. Im Vergleich mit dem Vorjahr lässt sich ein Rückgang von 0,4% feststellen.⁸ 2019 fanden noch 1.017 Einbürgerungen statt. Gegenüber 2018 entspricht das einem Anstieg von +38,2%, wobei das geringe absolute Niveau zu beachten ist.⁹ Im Jahr 2020 wurden bereits deutlich weniger Menschen eingebürgert (857 Personen). Im Vergleich mit 2019 bedeutet dies einen Rückgang

⁵ Land Steiermark, Steiermark – Wohnbevölkerung am 1.1.2021. Wanderungen 2020, 2021, S. 10 https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12651292_141979459/67a296b3/Heft%206-2021%20Wohnbev%C3%B6lkerung_2021_Internet.pdf (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

⁶ Land Steiermark, Steiermark – Wohnbevölkerung am 1.1.2020. Wanderungen 2019, 2020, S. 12 https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12658765_141979497/08f2f8db/Heft%2010-2020%20Wohnbev%C3%B6lkerung_2020_Internet.pdf (zuletzt aufgerufen am 30.06.2021).

⁷ Land Steiermark, Steiermark – Wohnbevölkerung am 1.1.2021. Wanderungen 2020, 2021, S. 12 https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12651292_141979459/67a296b3/Heft%206-2021%20Wohnbev%C3%B6lkerung_2021_Internet.pdf (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

⁸ Land Steiermark, Steiermark – Wohnbevölkerung am 1.1.2021. Wanderungen 2020, 2021, S. 11 https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12651292_141979459/67a296b3/Heft%206-2021%20Wohnbev%C3%B6lkerung_2021_Internet.pdf (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

⁹ Land Steiermark, Steiermark – Wohnbevölkerung am 1.1.2020. Wanderungen 2019, 2020, S. 11 https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12658765_141979497/08f2f8db/Heft%2010-2020%20Wohnbev%C3%B6lkerung_2020_Internet.pdf (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).



um -15,7%.¹⁰ Der Anteil an Personen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft belief sich 2021 auf 11,9% (verglichen mit 9,6% im Jahr 2016). Im bundesweiten Vergleich ist dies ein niedriger Wert.¹¹

3.1.1.1 Zunehmende Urbanisierung

Eine statistische Auswertung der **steirischen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2011 bis 2017**¹² zeigt deutliche regionale Unterschiede. Die **Gesamtbevölkerung der Steiermark wuchs zwar in diesem Zeitraum um +2,2%, war jedoch in sieben von 13 Bezirken rückläufig**. Der deutlichste Bevölkerungsrückgang wurde in den Bezirken Südoststeiermark (-4,4%), Murau (-4,3%), Leoben (-3,4%) und Bruck-Mürzzuschlag (-2,8%) verzeichnet. Das stärkste Bevölkerungswachstum wiesen hingegen die Bezirke Stadt Graz (+8,5%), Graz-Umgebung (+6,0%) sowie Leibnitz (+5,8%) auf. Diese Entwicklung zeigt die Urbanisierung im steirischen Zentralraum, die auf Gemeindeebene¹³ noch deutlicher ersichtlich wird: Das stärkste Bevölkerungswachstum verzeichneten Karlsdorf bei Graz (+22%) und Premstätten (+20%) im Bezirk Graz-Umgebung sowie Ludersdorf-Wilfersdorf (+21%) im Bezirk Weiz. Den höchsten Bevölkerungsrückgang verzeichnete Eisenerz (-25%) im Bezirk Leoben und Hohentauern (-23%) im Bezirk Murtal.¹⁴

Diese Zahlen belegen einen Trend, der bereits seit Jahren deutlich spürbar ist: die **zunehmende Urbanisierung der steirischen Großstädte**, insbesondere der Stadt Graz. Die Bevölkerungsentwicklung sowie die Prognosen zeigen, dass speziell die Bezirke Stadt Graz und Graz-Umgebung ein großes Bevölkerungswachstum erfahren. Pull-Faktoren für den steigenden Zuzug in den urbanen Raum sind unter anderem das Angebot des tertiären Bildungsbereichs, die Präsenz großer und teilweise internationaler Arbeitgeber*innen, die städtische Infrastruktur und auch gastronomische sowie Kunst- und Kulturangebote.¹⁵ Dieser Trend am steirischen Immobilienmarkt verstärkte sich auch im Jahr 2020 während der COVID-

¹⁰ Land Steiermark, Steiermark – Wohnbevölkerung am 1.1.2021. Wanderungen 2020, 2021, S. 11 https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12651292_141979459/67a296b3/Heft%206-2021%20Wohnbev%C3%B6lkerung_2021_Internet.pdf (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

¹¹ Land Steiermark, Steiermark – Wohnbevölkerung am 1.1.2021. Wanderungen 2020, 2021, S. 11 https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12651292_141979459/67a296b3/Heft%206-2021%20Wohnbev%C3%B6lkerung_2021_Internet.pdf (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022)

¹² Statistik Austria, Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2021, S. 9f., https://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html?includePage=detailedView§ionName=Wohnen&publ=476 (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

¹³ Addendum veröfentlichte im Jahr 2018 eine besondere Landkarte, die auf einer Spezialauswertung der Statistik Austria basiert. Es können hier österreichweit Gemeinden ausgewählt werden und so alle Binnenwanderungen im Zeitraum von 2003 bis 2017 nach Herkunfts- und Zielgemeinde aufgerufen werden. Mehr Infos unter: <https://www.addendum.org/landflucht/wohin-zieht-das-land/>

¹⁴ Statistik Austria, Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2021, S. 9f., https://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html?includePage=detailedView§ionName=Wohnen&publ=476 (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

¹⁵ Captura Unternehmensgruppe, „Immobilienmarkt in den letzten Jahrzehnten“, 12.05.2021, <https://captura-group.cc/immobilienmarkt-in-den-letzten-jahrzehnten/> (zuletzt aufgerufen: 08.07.2021).



19-Pandemie. So wurden insgesamt 2,7 von 4 Milliarden Euro für Immobilien im Großraum Graz ausgegeben.¹⁶ Dem Phänomen der zunehmenden Urbanisierung steht im ländlichen Bereich die **Problematik der Landflucht** gegenüber. Die angeführten Zahlen belegen auch hier deutlich den steigenden Bevölkerungsverlust in zahlreichen ländlichen Regionen der Steiermark. Ein bedeutender Faktor für den starken Bevölkerungsrückgang in Eisenerz, aber auch anderen obersteirischen Regionen, ist der Verlust von zahlreichen industriellen Arbeitsplätzen.¹⁷ Es wurde ermittelt, dass Abwanderung vor allem junge Menschen und insbesondere Frauen betrifft. So ziehen vor allem junge Frauen aus ihren ländlichen Geburtsorten in urbanere Zentren, auf der Suche nach besseren Arbeitsmarktangeboten, da diese am Land eher von Landwirtschaft, handwerklichen und gewerblichen Berufen dominiert werden, höheren Ausbildungsmöglichkeiten sowie Weltoffenheit.¹⁸ Dieser Problematik widmen sich nun verstärkt steirische Initiativen der Landwirtschafts- und Wirtschaftskammer. Sie zielen darauf ab, das Phänomen zu verlangsamen.¹⁹

Die COVID-19-Pandemie beeinflusst jedoch auch diesen jahrelangen Trend, indem man eine neue Vorliebe für das Land feststellen kann, insbesondere aufgrund der Möglichkeiten der Heimarbeit.²⁰ So steigt auch die Nachfrage nach größerem Wohnraum, um neben dem privaten Raum auch Platz für das Büro zu schaffen.²¹ Inwieweit die Pandemie aber wirklich zu einer eventuellen Neubelebung der ländlichen Regionen führen kann, wird erst die Zukunft weisen.

3.1.1.2 Prognose: Überalterung

Der **ÖROK Regionalprognose 2018** geht von einer Konzentration des künftigen Bevölkerungswachstums im Jahr 2040 in der Steiermark vor allem in der Stadt Graz (+20,0%) sowie im Bezirk Graz-Umgebung (+8,9%) aus. Auch in Weiz (+3,0%) und Leibnitz (+1,6%) wird ein leichter Anstieg erwartet. Daraus ergibt sich, dass insbesondere der Ballungsraum **Graz** ein **besonderes Wachstum** verzeichnen wird. Die Grazer Bevölkerung wuchs von

¹⁶ WKO, „Starke Nachfrage nach Immobilien“, 11.02.2021, <https://news.wko.at/news/steiermark/Starke-Nachfrage-nach-Immobilien.html> (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

¹⁷ DerStandard, „Welche Gemeinden wachsen, welche schrumpfen“, 14.04.2017, <https://www.derstandard.at/story/2000055821519/welche-gemeinden-wachsen-welche-schrumpfen> (zuletzt aufgerufen am 08.07.2021).

¹⁸ DerStandard, „Welche Gemeinden wachsen, welche schrumpfen“, 14.04.2017, <https://www.derstandard.at/story/2000055821519/welche-gemeinden-wachsen-welche-schrumpfen> (zuletzt aufgerufen am 08.07.2021).

¹⁹ Mehr Informationen unter anderem: <https://steiermark.orf.at/stories/3083830/> oder <https://steiermark.orf.at/stories/3059371/>

²⁰ WKO, „Starke Nachfrage nach Immobilien“, 11.02.2021, <https://news.wko.at/news/steiermark/Starke-Nachfrage-nach-Immobilien.html> (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

²¹ WKÖ, „Stabilität am österreichischen Wohnungsmarkt“, https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20210621_OTS0155/wkoe-stabilitaet-am-oesterreichischen-immobilienmarkt (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).



Anfang 2014 bis Ende 2020 von 303.716 auf 331.271 Personen.²² Seit 2002 verzeichnet Graz einen Zuzug von 18,6% und ist von allen Städten Österreichs zwischen 2002 und 2018 am stärksten gewachsen.²³ Die Stadt Graz schätzt die jährliche Zuwanderung auf rund 20.000 Personen, davon sind 7.100 bis 7.500 aus dem Ausland und zwischen 12.300 und 12.700 aus den übrigen acht österreichischen Bundesländern.²⁴ Der Entwicklung in Graz steht ein Bevölkerungsverlust im Zeitraum von 2011 bis 2019 in der zweit- und drittgrößten Stadt der Steiermark – Leoben und Kapfenberg – von -0,1% beziehungsweise -2,6% gegenüber.²⁵

Besonders drastisch wird der Bevölkerungsrückgang in Murau (-14,8%), aber auch in den Bezirken Murtal und Leoben (beide -9,2%), Bruck-Mürzzuschlag (-9,1%) und Liezen (-8,0%) sein. Daraus ergibt sich zudem, dass **der steigende Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung** ein zentrales Thema in der Steiermark sein wird, insbesondere in jenen Bezirken, die bereits jetzt einen Wachstumsrückgang verzeichnen. Für das Jahr 2040 wird prognostiziert, dass der Anteil an über 65-Jährigen in den steirischen Regionen zwischen 28,0% (Bezirk Graz-Umgebung) und 33,7% (Bezirk Murau) liegen wird. Die Stadt Graz hingegen wird mit 23,1% den niedrigsten Wert verzeichnen, welcher im Zeitraum von 2018 bis 2040 um 6,4% steigen wird.²⁶

Im April 2022 erschien die **Aktualisierung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose für Österreich im Auftrag der ÖROK**. Sie befasst sich mit der Bevölkerungsprognose von 2021 bis 2050. Für die Steiermark wird weiterhin davon ausgegangen, dass das Bundesland mit Ausnahme von Kärnten auch **bis 2050 das schwächste Bevölkerungswachstum mit lediglich 2,3%** aufweist. Potentielle Zuwanderungsgewinne werden durch hohe Zahlen an Sterbefällen gedämpft.²⁷ Hinsichtlich des 2018 prognostizierten starken Bevölkerungswachstums von +20% in der **Stadt Graz**, ermittelte die neue

²² Stadt Graz, „Bevölkerungsauswertungen nach Quartalen“, http://www1.graz.at/Statistik/Bev%C3%B6lkerung/Bev%C3%B6lkerung_vergangene_Quartale.pdf (zuletzt aufgerufen am 22.6.2021).

²³ Österreichischer Städtebund, Österreichs Städte in Zahlen, S. 11, http://www1.graz.at/statistik/Jahrbuecher/OESTIZ/OESTIZ_2020.pdf (zuletzt aufgerufen am 22.6.2021).

²⁴ Stadt Graz, Bevölkerungsprognose 2015-2034 für die Landeshauptstadt Graz, S. 9 http://www1.graz.at/Statistik/bev%C3%B6lkerung/Bev%C3%B6lkerungsprognose_2015_2034.pdf (zuletzt aufgerufen am 22.6.2021).

²⁵ Österreichischer Städtebund, Österreichs Städte in Zahlen 2020, S. 14, http://www1.graz.at/statistik/Jahrbuecher/OESTIZ/OESTIZ_2020.pdf (zuletzt aufgerufen am 22.6.2021).

²⁶ ÖROK, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2018 bis 2040 mit einer Projektion bis 2060 und Modellfortschreibung bis 2075 (ÖROK-Prognose), 2019, S.41f., https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose_2018/Bericht_BevPrognose_2_018.pdf (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

²⁷ ÖROK, ÖROK-Regionalprognosen 2021 bis 2050 Bevölkerung, 2022, S. 41, https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Progose_2021/OEROK_212_OEROK-BevPrognose_2021-2050.pdf, (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

Prognoseberechnung einen deutlich abgeschwächten Wert von **+10,9%**. Als Grund hierfür wird die erhöhte **Binnenabwanderung** angeführt.²⁸ In diesem Zusammenhang zeigt sich auch ein veränderter Bevölkerungsanstiegswert für den Bezirk Graz-Umgebung, der nun doch ein deutlich höheres Wachstum von +16,5% zu erwarten hat. Die Binnenzuwanderungsgewinne werden hier als Grund genannt.²⁹ Auch die Bezirke Weiz und Leibnitz weisen leicht erhöhte Werte auf gegenüber der Prognose aus 2018. Die grundsätzlich erwarteten Rückgänge in der restlichen Steiermark werden auch für 2050 bestätigt.³⁰

Unabhängig von den schlussendlich realen Zahlen im Jahr 2050, muss jedoch für alle in der Steiermark lebenden Menschen ausreichend angemessener Wohnraum zur Verfügung stehen. Die beiden folgenden Kapitel konzentrieren sich nun auf dieses Thema und beleuchten die existierenden Angebot und Nachfrage-Dynamiken in den steirischen Gemeinden.

3.1.2 Verfügbarer Wohnraum

Die **Registerzählung 2011** zeigte für die Steiermark einen **Gesamtbestand von insgesamt 616.801 Wohnungen** (Hauptwohnsitzwohnungen und sonstige Wohnungen), davon waren knapp 80% in Privateigentum, rund 6% im Eigentum von Bund, Ländern, Gemeinden und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften, rund 10% im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen und ca. 5% gehörten sonstigen Unternehmen.³¹ Bis 2020 stieg die Gesamtzahl der Wohnungen in der Steiermark auf 683.587.³² Es liegt bislang für 2020 keine Aufschlüsselung hinsichtlich des Eigentübertyps vor.

In der Steiermark zählte die Statistik Austria für das Jahr 2012 510.000 Hauptwohnsitzwohnungen³³, rund 60% davon belaufen sich auf Eigentum, in Haupt- und

²⁸ ÖROK, ÖROK-Regionalprognosen 2021 bis 2050 Bevölkerung, 2022, S. 41, https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Progose_2021/OEROK_212_OEROK-BevPrognose_2021-2050.pdf, (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

²⁹ ÖROK, ÖROK-Regionalprognosen 2021 bis 2050 Bevölkerung, 2022, S. 41f., https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Progose_2021/OEROK_212_OEROK-BevPrognose_2021-2050.pdf, (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

³⁰ ÖROK, ÖROK-Regionalprognosen 2021 bis 2050 Bevölkerung, 2022, S. 41, https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Progose_2021/OEROK_212_OEROK-BevPrognose_2021-2050.pdf, (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

³¹ Statistik Austria, Gebäude und Wohnungen 2011 nach dem Eigentübertyp des Gebäudes und Bundesland, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/bestand_an_gebaeuden_und_wohnungen/index.html (zuletzt aufgerufen am 13.03.2014).

³² Statistik Austria, Anzahl der Gebäude und Wohnungen nach Bundesländern, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/gebaeude_und_wohnungsregister/bestandsdaten/index.html (zuletzt aufgerufen am 22.6.2021).

³³ Eine Hauptwohnsitzwohnung ist eine Wohnung oder ein Haus, in der/dem ein Haushalt seinen Hauptwohnsitz gemeldet hat. Es werden sowohl Eigentum- als auch Mietverhältnisse berücksichtigt.



Untermiete stehen rund 30% der Hauptwohnsitze.³⁴ Bis zum Jahr **2021 ist die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen auf 558.600** gestiegen.³⁵ Von diesen werden 57% in Eigentum und 34% in Mietverhältnissen (Gemeinde-, Genossenschafts-, sonstige Hauptmietwohnungen oder Untermiete) bewohnt. Die restlichen 9% der steirischen Privathaushalte leben in anderen, mietfreien oder unentgeltlichen Wohnverhältnissen oder Dienst- und Naturalwohnungen.³⁶ Hinsichtlich der **Eigentumsverhältnisse** entfallen von der Gesamtanzahl an Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt 45% auf Hauseigentum und 12% auf Wohnungseigentum.³⁷ In Bezug auf die Mietverhältnisse gilt grundsätzlich, dass **Hauptwohnsitzwohnungen in Hauptmiete** auf Basis ihres Rechtsverhältnisses in drei Gruppen geteilt werden: Hauptmiete einer Gemeindewohnung, Hauptmietwohnung bei einer Genossenschaft oder gemeinnützigen Bauvereinigung und „andere Hauptmiete“, d.h. bei gewerblichen oder privaten Anbieter:innen.³⁸ Im Jahr 2021 entfallen von der Gesamtanzahl an Hauptwohnsitzwohnungen 3% auf Gemeindewohnungen, 13% auf Genossenschaftswohnungen und 17% auf andere Hauptmiete.³⁹

Betrachtet man das Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen österreichweit in Hinblick auf Gemeindegrößen, so lässt sich deutlich erkennen, dass in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohner*innen, zu welchen auch die Stadt Graz zählt, die Hauptmiete gegenüber dem Eigentum klar dominiert. In kleineren Gemeinden findet sich häufiger das Eigentum als Hauptwohnform.⁴⁰

Das nachfolgende Kapitel setzt sich nun mit der Nachfrage nach angemessenem Wohnraum in der Steiermark auseinander.

3.1.3 Nachfrage

Auf Basis der Daten des Mikrozensus 2020 besteht in der Steiermark ein durchschnittlicher Haushalt aus 2,2 Personen.⁴¹ Verglichen mit den Zahlen der Vorjahre lässt sich eine

³⁴ Statistik Austria, Wohnen 2013, S. 23,

http://www.statistik.at/web_de/static/publikation_wohnen_2013_079376.pdf (zuletzt aufgerufen am 06.07.2021).

³⁵ Statistik Austria, Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2022, S. 24

<https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

³⁶ Statistik Austria, Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2022, S. 27

<https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

³⁷ Statistik Austria, Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2022, S. 29

<https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

³⁸ Einteilung der Statistik Austria

³⁹ Statistik Austria, Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2022, S. 29

<https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

⁴⁰ Statistik Austria, Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2022, S. 29

<https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

⁴¹ Statistik Austria, Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2021, S. 32

https://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html?includePage=detailedView§ionName=Wohnen&publd=476 (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).



kontinuierliche Abnahme der Haushaltsgröße in der Steiermark (gleich wie im Rest Österreichs) erkennen. So ist der Wert von 2008 auf 2018 bereits von 2,4 Personen pro Haushalt auf 2,3 gesunken.⁴² Die Stadt Graz sticht aus der Statistik hervor, denn hier beläuft sich die durchschnittliche Größe der Haushalte auf 1,7 Personen.⁴³ In der gesamten Steiermark sind von der Gesamtanzahl an Hauptwohnsitzwohnungen im Jahr 2021 37% **Einpersonenhaushalte**.⁴⁴ Zieht man das Jahr 1961 als Vergleichswert heran, sieht man, dass der Anteil an Einpersonenhaushalten noch bei 16% lag. Es zeichnet sich ein klarer Trend ab, der sich auch in den nächsten Jahren deutlich verstärken wird. Die Statistik Austria geht in ihrer Prognose bis 2050 davon aus, dass sich die Zahl der Alleinlebenden um fast ein Drittel, also 54.500 Personen, erhöhen wird. Bis 2080 wird ein neuerlicher leichter Anstieg erwartet.⁴⁵

Zu Beginn der Langzeitstudie im Jahr 2013 standen zum **Verhältnis von Wohnraumangebot und Wohnungssuchenden**, insbesondere für das Mietsegment, kaum statistische Daten zur Verfügung. Für das Jahr 2017 lassen sich die folgende Daten finden: Es kommen in der gesamten Steiermark auf 1.000 Bewohner*innen 529 Wohnungen. Es wird deutlich, dass es große Unterschiede zwischen den steirischen Bezirken gibt. In der Südost- und Oststeiermark ist der Wohnungsbestand am geringsten. Die Spitze bildet hierbei der Bezirk Weiz mit 463 Wohnungen pro 1.000 Einwohner*innen. Die Obersteiermark (Leoben mit 631 Wohnungen auf 1.000 Einwohner*innen und Bruck-Mürzzuschlag mit 585) kann demgegenüber gemeinsam mit Liezen (607) den größten Wohnungsbestand verzeichnen. In Graz kommen im Jahr 2017 ca. 559 Wohnungen auf 1.000 Einwohner*innen.⁴⁶

Im Rahmen einer Fokusgruppendifkussion, die den Auftakt der hier vorliegenden Langzeitstudie im Jahr 2013 markiert, wurden die Teilnehmenden um Ihre Einschätzungen zum Thema Angebot und Nachfrage am steirischen Wohnungsmarkt gebeten. Ihre Anmerkungen dienen als Ausgangspunkt für die Beleuchtung dieses Aspekts und wurden im

⁴² Arbeiterkammer Steiermark, Wohnungsmärkte und öffentliche Verkehrsinfrastruktur in der Steiermark, 2019, S. 8

https://stmk.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/wirtschaft/Konsumentenpolitik/190225_Wohnungsmaerkte_und_oeffentliche_Verkehrsinfrastrukt.pdf (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

⁴³ EHL, Grazer Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2019/2020, [S.7](https://www.ehl.at/fileadmin/user_upload/grazer_wohnungsmarktbericht_2020.pdf), https://www.ehl.at/fileadmin/user_upload/grazer_wohnungsmarktbericht_2020.pdf (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

⁴⁴ Statistik Austria, Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2021, S. 32 https://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html?includePage=detailedView§ionName=Wohnen&publ=476 (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

⁴⁵ Land Steiermark, Steiermark – Entwicklung des Wohnbaus 1961-2017, S. 4ff. https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12651365_141979459/e1e1a3b6/Bericht_Entwicklung%20des%20Wohnbaus_1961-2017.pdf (zuletzt aufgerufen am 06.07.2021)

⁴⁶ Arbeiterkammer Steiermark, Wohnungsmärkte und öffentliche Verkehrsinfrastruktur in der Steiermark, 2019, S. 11, https://stmk.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/wirtschaft/Konsumentenpolitik/190225_Wohnungsmaerkte_und_oeffentliche_Verkehrsinfrastrukt.pdf (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).



Zuge der Aktualisierung 2021 an relevanten Stellen um Informationen ergänzt. Wie bereits im Absatz zuvor angeführt, gibt es große Unterschiede in den steirischen Bezirken. Auch die Ergebnisse der Fokusgruppendifkussionen zeigen, dass eine Clusterung der Gemeinden nach Größe hier sinnvoll ist, um aussagekräftige Ergebnisse wiederzugeben.

Laut Auskunft der Diskussionsteilnehmenden ist die Nachfrage nach Wohnraum in den teilnehmenden Gemeinden mit 10.000 bis 20.000 Einwohner*innen im Jahr 2013 groß. Auf Wartelisten von Gemeinden und Genossenschaften seien 300 bis 500 Wohnungsbewerber*innen gelistet. Die Wartezeit könne mehrere Jahre betragen und sei abhängig von der Fluktuation, die laut Diskussionsteilnehmenden schwanke und sich je nach Bereich unterscheide. Insbesondere bei großen Wohnungen für Familien sei die Fluktuation gering, wodurch sich lange Wartezeiten ergäben. Grundsätzlich sei das Angebot an großen Wohnungen aber am Privatmarkt gegeben, wobei die Nachfrage gering sei, da Familien mit Kindern sich eher nach Häusern umsehen würden. Als Ausnahme wurden ‚ausländische‘⁴⁷ Familien genannt, die sich die großen Wohnungen jedoch nicht leisten könnten.

Vertreter*innen von Siedlungsgenossenschaften bestätigten eine große Nachfrage in Ballungsräumen, bei ca. 500 Vormerkungen in der Region im Jahr 2013. Hohe Nachfrage bestünde vor allem nach kleineren Wohnungen, insbesondere für ältere Menschen, sowie nach betreutem Wohnen. Wie bereits erwähnt, lässt sich eine zunehmende Alterung der Bevölkerung in der Steiermark feststellen. Wohnungspolitisch steigt der Handlungsbedarf im Bereich „**altersgerechtes Wohnen**“ folglich immer mehr.

Auch in kleineren Gemeinden mit bis zu 3000 Einwohner*innen war die Nachfrage im Jahr 2013 prinzipiell gegeben. Manche Gemeinden verzeichneten einen Zuzug, andere berichteten, dass die Anzahl der Einwohner*innen zwar gleich geblieben war, die Anzahl der Haushalte aber deutlich gestiegen sei. Wie bereits erwähnt, lässt sich eine **kontinuierliche Verkleinerung der Haushalte** in der Steiermark feststellen. Der Trend bewegt sich in Richtung Einzelhaushalte, die in der Steiermark mit Stand 2021 37% aller Haushalte ausmachen. Ein teilnehmender Gemeindevertreter meinte dagegen, seine Gemeinde sei froh „über jeden, der kommt“ (FG 3), denn wie schon eingangs festgestellt, kann in ländlichen Regionen der Steiermark ein deutlicher und insbesondere auch zukünftig anhaltender Bevölkerungsrückgang identifiziert werden. Die Gemeinden verwalten zwischen 50 und 100 Gemeindewohnungen. In den Gemeindezentren sei die Nachfrage groß, weiter außerhalb wäre es aber mitunter schwer, Mieter*innen zu finden. Neu sanierte Gemeindewohnungen

⁴⁷ Anmerkung: Begriffe und Bezeichnungen von Personen(gruppen) werden im Text so wiedergegeben, wie sie in der Diskussion von den Teilnehmer*innen verwendet wurden.



würden einerseits von der Nachfrageseite gefordert, andererseits würde durch die Sanierungen der Preisunterschied zum Privatmarkt nivelliert. Generell könnten die kleineren Gemeinden Wohnraum aber günstiger anbieten als vergleichsweise die Stadt Graz, denn hier sind die Mietpreise steiermarkweit am höchsten.

Die Größenordnungen in der **Stadt Graz** gestalten sich generell etwas anders. Die Stadt Graz verwaltete im Jahre 2014 10.700 Gemeindewohnungen, wobei sie bei 4.200 Wohnungen als Eigentümerin auftrat und bei weiteren 6.500 Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften ein Zuweisungsrecht hatte. Mit dem Jahre 2022 sind diese Zahlen nur bedingt gestiegen: Die Stadt Graz verfügt über ein Einweisungsrecht für 11.200 Gemeindewohnungen, davon sind 4.350 stadteigene Wohnungen.⁴⁸ Zuzug und Bevölkerungswachstum erzeugen in Graz einen großen Bedarf an Wohnraum. Die Grazer Bevölkerung wuchs von Anfang 2014 bis Ende 2020 von 303.716 auf 331.271 Personen.⁴⁹ Seit 2002 verzeichnet Graz einen Zuzug von 18,6% und ist von allen Städten Österreichs zwischen 2002 und 2018 am stärksten gewachsen.⁵⁰ Die Stadt Graz schätzt die jährliche Zuwanderung auf rund 20.000 Personen, davon sind 7.100 bis 7.500 aus dem Ausland und zwischen 12.300 und 12.700 aus den übrigen acht österreichischen Bundesländern.⁵¹ Wie bereits erwähnt, wird bis 2050 ein Bevölkerungswachstum von +10,9% prognostiziert.⁵² Die Diskussionsteilnehmenden aus Graz sind sich 2014 einig, dass die Nachfrage das Angebot bei Weitem übersteigt und sich dieser Trend in den nächsten Jahren noch verstärken wird. Diese Einschätzung bestätigt sich in den Zahlen aus 2020.

Nicht mehr ganz so einig sind sich die Diskutant*innen über die **Beschaffenheit der Angebotsknappheit**. Während ein Bauträger der Ansicht ist, die Zahl der Wohnungen sei schlicht zu gering und der Nachfragedruck entstehe aufgrund der restriktiven Bestimmungen, die Neubauten verhinderten, vertreten andere den Standpunkt, dass es an sich genügend, jedoch zu wenig leistbaren Wohnraum gäbe. Ein Diskussionsteilnehmer schätzt, dass in Graz 2000 bis 7000 Wohnungen leer stünden, eine Zahl, die von anderen Teilnehmer*innen als viel zu hoch gegriffen abgewiesen wird. 2016 wird die Zahl in der Grazer Wohnungsstudie auf

⁴⁸ Menschenrechtsbeirat der Stadt Graz, Menschenrechtsbericht 2022 der Stadt Graz, 2022.

⁴⁹ Stadt Graz, Bevölkerungsauswertungen nach Quartalen, http://www1.graz.at/Statistik/Bev%C3%B6lkerung/Bev%C3%B6lkerung_vergangene_Quartale.pdf (zuletzt aufgerufen am 22.6.2021).

⁵⁰ Österreichischer Städtebund, Österreichs Städte in Zahlen, S.

11 http://www1.graz.at/statistik/Jahrbuecher/OESTIZ/OESTIZ_2020.pdf (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

⁵¹ Stadt Graz: Bevölkerungsprognose 2015-2034 für die Landeshauptstadt Graz, S.

9 http://www1.graz.at/Statistik/bev%C3%B6lkerung/Bev%C3%B6lkerungsprognose_2015_2034.pdf (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

⁵² ÖROK, ÖROK-Regionalprognosen 2021 bis 2050 Bevölkerung, 2022, S. 41,

https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Progose_2021/OEROK_212_OEROK-BevPrognose_2021-2050.pdf, (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).



6.000-7.000 Wohnungen, also rund 4% der zur Verfügung stehenden Wohnungen, geschätzt.⁵³ Hinsichtlich des **Wohnungsleerstandes** wurde im April 2022 eine **Gesetzesnovelle der Steiermärkischen Bau- und Raumordnung** durch das Land Steiermark beschlossen. Dadurch entsteht nun für steirische Gemeinden die **Möglichkeit leerstehenden Wohnraum mit einer Abgabe** von bis zu zehn Euro pro Quadratmeter und Jahr zu versehen. Gleiches gilt auch für Zweitwohnsitze (siehe Kapitel 3.4.3 S. 44).⁵⁴ Die Stadt Graz wollte ursprünglich möglichst rasch eine Leerstands- und Zweitwohnsitzabgabe einführen und so stelle die Grazer SPÖ bereits am 28. April 2022 einen Dringlichkeitsantrag in der Gemeinderatssitzung.⁵⁵ Im Oktober 2022 wird die Abgabe schlussendlich jedoch vorerst nicht eingeführt, sondern lediglich eine Leerstandserhebung für zwei Grazer Bezirke durchgeführt. Je nach Relevanz der Ergebnisse, die noch 2023 vorliegen sollen, wird dann über eine Einführung der Abgabe entschieden.⁵⁶

3.1.3.1 Barrierefreier Wohnraum

In Zusammenhang mit dem Thema Angebot und Nachfrage wurde ein weiterer äußerst wichtiger Punkt von den Fokusgruppenteilnehmenden angesprochen, nämlich der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum.

Im Jahr 2013 waren die Diskussionsteilnehmenden der Meinung, dass ausreichend barrierefreier Wohnraum in der Steiermark zur Verfügung stand, nicht zuletzt durch den nachträglichen Einbau von Liften in ältere Wohnbauten. Es wurde zudem angemerkt, dass die Ansprüche der Kund*innen steigen würden, und folglich manche Wohnungen über längere Zeit leer stünden. Als problematisch wurde thematisiert, dass die Errichtung und Ausstattung barrierefreier Wohnungen hohe Kosten verursachen, die in höheren Mieten ihren Niederschlag fänden. Im Jahr 2015 kam es schlussendlich tatsächlich zu einer entsprechenden Änderung im Steiermärkischen Baugesetz, welche den seit 2011 verpflichtend geregelten anpassbaren Wohnraum von 100% auf 25% der Wohnungen bzw. der Fläche im Neubau reduzierte. Diese Regelung wurde von zahlreichen Stimmen stark kritisiert und als klarer Rückschritt für eine selbstbestimmte Lebensgestaltung von Menschen mit Behinderung postuliert. Eine Baugesetzesnovelle im Jahr 2019 führte jedoch dazu, dass man

⁵³ Stadt Graz: Wohnungsbericht 2016, 2016, S. 49, https://www.graz.at/cms/dokumente/10244383_7983601/886a7fd6/Wohnungsbericht_Graz_END.pdf (zuletzt aufgerufen am 22.6.2021).

⁵⁴ ORF Steiermark, „Umstrittene Leerstandsabgabe beschlossen“, 26.4.2022, <https://steiermark.orf.at/stories/3153499/> (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).

⁵⁵ Kleine Zeitung, „Graz prescht vor: Leerstands- und Zweitwohnsitzabgabe kommt 2023“, 28.4.2022. Zum Dringlichkeitsantrag: https://www.graz.at/cms/dokumente/10390376_10696015/5e6791f9/08_SP%C3%96.pdf.

⁵⁶ Kleine Zeitung, „Der lange Weg zur Abgabe gegen Leerstand“, 9.10.2022.



von dieser Regelung wieder abwich.⁵⁷ Gemäß **§ 76 (4) Steiermärkisches Baugesetz i.d.F. vom 08.10.2021** gilt nun für die barrierefreie Gestaltung von Bauwerken:

Wohngebäude (Neubauten und solche, die durch Nutzungsänderungen entstehen) mit mehr als drei Wohnungen sind nach den Grundsätzen für den anpassbaren Wohnbau zu planen und zu errichten. Für den anpassbaren Wohnbau müssen jedenfalls die Anforderungen nach Abs. 2 Z 1 und 3 eingehalten werden. In Verbindungswegen sind Stufen, Schwellen und ähnliche Hindernisse grundsätzlich zu vermeiden.⁵⁸

An dieser Stelle ist wiederum festzuhalten, dass, wie bereits an vorangegangener Stelle thematisiert, die demographische Entwicklung in Österreich einen überproportionalen Anstieg der über 65-Jährigen im Vergleich zu den anderen Altersgruppen verzeichnet. Die Gewährleistung von barrierefreiem Wohnraum wird somit auch in Zusammenhang mit altersgerechtem Wohnen immer wichtiger.⁵⁹

Neben dem großen Thema des Bedarfs an angemessenem Wohnraum, der in der Steiermark wie nun festgestellt nachhaltig durch die stetig älter werdenden Bevölkerung, die konstant steigende Anzahl an Einpersonenhaushalten sowie die zunehmende Urbanisierung der steirischen Großstädte geprägt wird, soll in einem nächsten Schritt der Fokus auf den Zugang zu angemessenem Wohnraum gelegt werden. Hier ist einerseits die strukturelle Ebene relevant, die einige Barrieren bereithält. Andererseits ist auch das Thema des diskriminierungsfreien Zugangs zu Wohnraum von großer Wichtigkeit. Diese beiden Bereiche werden in den nachfolgenden Kapiteln diskutiert. Als erstes wird der Zugang zu angemessenem Wohnraum auf der strukturellen Ebene beleuchtet.

3.2 Zugang zu Wohnraum auf der strukturellen Ebene

Der Zugang zu Wohnraum wird auf der strukturellen Ebene durch **Wohnungsvergabekriterien** geregelt. Es wird von der Grundannahme ausgegangen, dass sich Personen, die über ein ausreichendes Einkommen verfügen, (auch) auf dem privaten Wohnungsmarkt versorgen können müssten. Daher sind im öffentlichen und geförderten Wohnbau Kriterien gerechtfertigt, die Personen bevorzugen, von denen anzunehmen ist, dass sie das nicht oder nur erschwert können.

⁵⁷ Verein Bizepts, „Steiermark wieder Vorbild“, 2021, <https://www.bizeps.or.at/steiermark-wieder-vorbild/> (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

⁵⁸ RIS, Steiermärkisches Baugesetz § 76 i.d.F. vom 08.10.2021, <https://www.ris.bka.gv.at/eli/lgb/ST/1995/59/P76/LST40028396> (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022).

⁵⁹ ÖROK Bevölkerungsprognose 2018, 2019, S.8., https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u.Region/2.Daten_und.Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose_2018/Bericht_BevPrognose_2_018.pdf (zuletzt aufgerufen am 21.10.2022),



Die Gemeinden sind befugt, die Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen selbst festzulegen. Sachlich gerechtfertigte Zugangsregelungen sind beispielsweise Einkommenshöchstgrenzen oder ein bestimmtes Mindestalter, sowie Kriterien der Dringlichkeit des Bedarfs zur Abwendung von Notsituationen oder der Haushaltsgröße.

In Bezug auf die Staatsangehörigkeit bzw. den Aufenthaltsstatus der Bewerber*innen sind bei der Vergabe von Gemeindewohnungen Österreicher*innen, andere EU- oder EWR-Bürger*innen, „Konventionsflüchtlinge“, und – seit Umsetzung der EU-Richtlinie 2003/109/EG – auch Personen mit einem Aufenthaltstitel gemäß dem Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz zu berücksichtigen. Eine Bevorzugung von österreichischen Staatsbürger*innen bzw. ortsansässigen Personen bei der Vergabe von Gemeindewohnungen ist demnach nicht gerechtfertigt.

Auf dem privaten Wohnungsmarkt liegt die Entscheidung über wohnungwerbende Personen grundsätzlich bei den Wohnungsanbieter*innen, jedoch ist es im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes unzulässig, eine Person aufgrund ihrer ethnischen Zugehörigkeit oder ihres Geschlechtes zu bevorzugen bzw. zu benachteiligen. Eine dahingehende Präferenz ist nur gerechtfertigt, wenn die unmittelbare Privatsphäre betroffen ist, also beispielsweise ein Zimmer in der eigenen Wohnung untervermietet wird.

Generell zeigt sich, dass **Barrieren im Zugang zu Wohnraum in zwei bis drei Stufen** bestehen können:

1. Zulassung zu Antrag und Vermittlung: Darunter fallen Kriterien, die bestimmte Personen bereits vor der Antragstellung oder Bewerbung ausschließen.
2. Strukturelle Barrieren in der Vergabe: Darunter fallen objektive Auswahlkriterien nach Vormerkdauer, Bonitätsprüfung, Haushaltsgröße etc.
3. Personelle Barrieren in der Vergabe: Wenn es mehrere nach Punkt 2 gleichgereichte Bewerbende gibt, entscheidet schlussendlich im letzten Schritt der Anbietende auf Basis seines persönlichen Eindrucks.

In den folgenden Kapiteln wird der Zugang zu Wohnraum auf der strukturellen Ebene nach Wohnraumanbietenden beleuchtet.

3.2.1 Gemeindewohnungen

Die Zuweisung von Gemeindewohnungen erfolgt nach **mehr oder weniger festgeschriebenen Vergaberichtlinien**, die je nach Gemeinde unterschiedlich ausgestaltet sind. Zu den offiziellen Vorgaben treten **in der Praxis übliche Auswahlkriterien** hinzu. Die



Entscheidung über die Vergabe erfolgt in den Gemeindegremien, wobei den Bürgermeister*innen je nach Gemeinde ein mehr oder weniger großer Einfluss zukommt, von Mitsprache bis hin zur Alleinentscheidung.

Die Ergebnisse der Fokusgruppendifkussion ergaben, dass zum Beispiel eine steirische Gemeinde mit über 10.000 Einwohner*innen in ihren Wohnungsvergaberichtlinien als Voraussetzung zur Vormerkung für eine Gemeindewohnung die **Antragsberechtigung laut Wohnbauförderungsgesetz**, das heißt ein Einkommen unter der Einkommensgrenze, festschreibt. Eine weitere Voraussetzung ist die **Staatsbürgerschaft**. So sind Österreicher*innen, EU-Bürger*innen oder Personen, die ihren Hauptwohnsitz seit mindestens fünf Jahren in der Gemeinde haben, zur Antragstellung für eine Gemeindewohnung berechtigt. Neuzugezogene aus EU-Drittstaaten werden folglich ausgeschlossen. Nach Aussage des Gemeindevertreters sind Asylwerber*innen den EU-Bürger*innen gleichgestellt. In der Vergabe ist ein festgesetztes Kriterium das **Verhältnis von Wohnungsgröße zu Haushaltsgröße**: Wird eine große Wohnung frei, so wird sie bevorzugt an eine Familie vergeben. Diese Gemeinde trifft die Vergabeentscheidung in enger Kooperation mit Genossenschaft und Privaten, an welche die Vermittlung ausgelagert wird. Vorschläge werden von den Wohnungsreferent*innen der Gemeinde dem/der Bürgermeister*in und dem zuständigen Arbeitsgremium vorgelegt, die Entscheidung obliegt letztlich dem/der Bürgermeister*in. Diese Gemeinde führt lange Wartelisten, zum Zeitpunkt der Fokusgruppendifkussion sind ungefähr 300 Personen als Anwärter*innen gemeldet.

Eine Gemeinde mit über 20.000 Einwohner*innen schränkt in der Antragsberechtigung das Kriterium der Staatsbürgerschaft noch weiter ein: Zugelassen sind demnach ausschließlich Österreicher*innen und EU-Bürger*innen. Asylwerbende und Drittstaatsangehörige sind nicht zugangsberechtigt. Weitere **Ausschlussgründe sind Mietrückstände oder unangemessenes Verhalten der Bewerber*innen in der vorherigen Wohnung**. Zur Auswahl von Wohnungsbewerber*innen legt der/die Vizebürgermeister*in mit einem Arbeitsgremium dem/der Stadtrat/Stadträtin einen Vorschlag vor, die Entscheidung ergeht per Stadtratsbeschluss.

In einer Gemeinde mit über 6.000 Einwohner*innen obliegt die Verwaltung der Gemeindewohnungen einer Genossenschaft und das Zuweisungsrecht liegt bei der Gemeinde. Die Reihung von Wohnungsbewerber*innen erfolgt nach **Vormerkdauer**; zudem gilt die **Einkommenssicherheit** als Kriterium. Österreichische Staatsbürger*innen werden zuerst berücksichtigt und **soziale Härtefälle** vorgezogen. Die Entscheidung trifft der/die Wohnungsreferent*in der Gemeinde in Absprache mit der Genossenschaft. Der/die Bürgermeister*in, dem/der formal die Entscheidungskompetenz zukommt, wird informiert.



Eine Tourismusgemeinde mit über 4.000 Einwohner*innen nennt als Hauptkriterium eine „beinharte“ **Bonitätsprüfung**. Zusätzliche Kriterien sind das **soziale Umfeld und der Familienstand**.

In den teilnehmenden kleineren Gemeinden mit bis zu 3.000 Einwohner*innen gibt es keine formalen Voraussetzungen bei Ansuchen um eine Gemeindewohnung. Das Einkommen sei anzugeben, aber nicht ausschlaggebend. Weit wesentlicher sei der **Ruf der ansuchenden Mieter*innen in der Gemeinde bzw. der bisherigen Wohngemeinde**. Als weitere Auswahlkriterien wurden die Vormerkdauer und Familiengröße genannt. Berücksichtigung finden außerdem die Nähe des Arbeitsplatzes des/der Bewerbers/Bewerberin und soziale Härtefälle, insbesondere dringender Wohnraumbedarf beispielsweise in Folge einer Scheidung. In einer kleinen Gemeinde, die angab, dass das Angebot in der Regel ausreiche, um alle Ansuchenden mit Wohnraum zu versorgen, kommen Kriterien nur in Bezug auf die Zuteilung zu einer „passenden“ Wohnung bzw. Hausgemeinschaft zur Anwendung. Die Entscheidung wird je nach Gemeinde in einem Ausschuss oder einer Arbeitsgruppe vorbereitet und zum Teil von dieser oder aber im Gemeinderat getroffen. In einer Diskussion wurde kritisch auf eine nicht teilnehmende Gemeinde hingewiesen, in der sich der Bürgermeister die Vergabeentscheidung ausschließlich vorbehalte und jede*r Bewerber*in persönlich bei ihm vorstellig werden müsse.

Die Diskussionsteilnehmenden sprachen in Bezug auf die Vergabepaxen von **deutlichen Unterschieden zwischen den Gemeinden**. Als Gemeinsamkeit wurde festgestellt, dass Gemeindevertreter*innen die Entscheidung trafen und eigene Gemeindemitglieder gegenüber Neuzugezogenen bevorzugt würden.

Die umfassendsten Vergaberichtlinien für Gemeindewohnungen hat die **Stadt Graz**. Mit Stand 2014 wurde eine Checkliste mit Voraussetzungen verwendet, um Bewerber*innen nach einem Punktesystem einzustufen. Zum Ansuchen zugelassen wurden Bewerber*innen, die mindestens zehn Punkte erreichten. Am Punktesystem orientierte sich auch die Reihung auf der Warteliste, mit höherer Punkteanzahl reduzierte sich die Wartezeit. Als Faustregel galt, je weniger eine Person verdient, je mehr Kinder im Haushalt leben und je mehr Defizite die derzeitige Wohnung aufweist, desto höher die Punktezahl. Ein- bis Drei-Personen-Haushalte mussten damals mit einer Wartezeit von ca. einem Jahr rechnen; Haushalte mit vier und mehr Personen ca. zwei Jahre. Für die zugewiesene Wohnungsgröße galt als Richtwert, dass die Miete ein Drittel des Einkommens nicht überschreiten sollte. Österreicher*innen, EU-Bürger*innen, Flüchtlinge nach der Genfer Konvention und Nicht-EU-Bürger*innen mit mindestens fünfjähriger Aufenthaltsbewilligung nach dem Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz sind gleichermaßen mit Wohnraum zu versorgen.



Die Vergabe von Gemeindewohnungen in der Stadt Graz erfuhr im **Jahr 2017 eine rechtliche Änderung** mittels der Richtlinie für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 29.06.2017 (GZ.: WG 058074/2014/0005). Die Richtlinie umfasste zwei bedeutende Veränderungen. So waren Wohnungssuchende fortan nur berechtigt, um eine Gemeindewohnung anzusuchen, wenn sie zum Zeitpunkt der Antragstellung ihren Hauptwohnsitz im Sinne des Meldegesetzes seit fünf Jahren ununterbrochen in Graz hatten. Dadurch verlängerte sich die Wartefrist auf eine Gemeindewohnung deutlich. Die zweite Änderung betraf eine Gruppe bislang anspruchsberechtigter Personen: Flüchtlinge im Sinne der Genfer Flüchtlingskonvention. Diese waren fortan vom Zugang zu einer Gemeindewohnung in der Stadt Graz ausgeschlossen.⁶⁰

Die Änderungen bei der Vergabe von Gemeindewohnungen im Jahr 2017 wurden von verschiedenen Seiten scharf kritisiert. Der Grüne Gemeinderatsklub Graz argumentierte in seinem Beitrag zum Menschenrechtsbericht 2020 der Stadt Graz, dass die Auswirkungen dieser beiden Änderungen bereits nach kurzer Zeit sehr deutlich spürbar waren. Soziale Einrichtungen meldeten, dass vor allem wohnungslose Menschen, die in Übergangs- oder Notunterkünften leben, aufgrund ihrer Meldeunterbrechungen keinen Zugang mehr zu Gemeindewohnungen hatten. Ebenso zeigte sich eine problematische Situation für anerkannte Flüchtlinge, denen folglich nur mehr der private Wohnungsmarkt zur Verfügung stand. Diese Wohnungen waren aber aufgrund hoher Zugangskosten nicht leistbar. Diese diskriminierende Praxis spiegelte sich auch in aktuellen Leerständen wider, die seit dem Inkrafttreten der Richtlinie zu verzeichnen sind.⁶¹ Auch die BAWO kritisierte die Änderungen in einer Stellungnahme und verwies auf Zahlen des Frauenwohnheims Graz, dem es im Jahr 2017 noch gelingen konnte 25% der Nutzerinnen in eine Gemeindewohnung zu vermitteln, wohingegen diese Vermittlung 2019 nur mehr in 5% der Fälle möglich war. Auch die Jugendnotschlafstelle meldete alarmierende Zahlen, denn es war seit Inkrafttreten der Richtlinie lediglich gelungen, ein Paar in eine Gemeindewohnung zu vermitteln. Als besonders problematisch wurde diese Entwicklung insbesondere eingestuft, da die

⁶⁰ Richtlinie für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 29.06.2017 (GZ.: WG 058074/2014/0005) https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Gemeinderecht/GEMRE_ST_60101_WG_058074_2014_0005/GEMRE_ST_60101_WG_058074_2014_0005.pdf (zuletzt aufgerufen 28.10.2022).

⁶¹ Menschenrechtsbeirat der Stadt Graz, Menschenrechtsbericht 2020 der Stadt Graz, 2020, S. 64 https://www.graz.at/cms/dokumente/10152653_7771447/0f37d3a5/Menschenrechtsbericht%202020.pdf (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).



Wohnungsloserhebung 2017 feststellte, dass die größte Gruppe der wohnungslosen Personen jene, der Menschen unter 30 Jahren war.⁶²

Am 27. März 2020 wurde zudem eine Dringlichkeitsverfügung erlassen, welche die Erhöhung der Einkommensgrenze und das Aussetzen des Punktesystems, welches all jenen Menschen in besonders prekären Wohnverhältnissen einen bevorzugten Zugang gewährleistete, beschloss. Auch diese Änderung wurde wiederum scharf kritisiert. Die BAWO wies darauf hin, dass ein (vorübergehendes) Aussetzen des Punktesystems sowie die Anhebung der Einkommensgrenzen, Menschen in prekären Lebenssituationen benachteiligen könnten. Insbesondere die Transparenz der Zuteilung von Gemeindewohnungen würde stark unter dem Aussetzen des Punktesystems leiden.⁶³

Mit Antritt der neuen Stadtregierung unter Bürgermeisterin Elke Kahr im Herbst 2021 wurden die Zugangsvoraussetzungen zu Gemeindewohnungen in der Stadt Graz **im April 2022 neuerlich geändert**. Fortan dürfen auch wieder unbefristet Asylberechtigte um eine Gemeindewohnung ansuchen. Des Weiteren wurde die Mindestdauer des Hauptwohnsitzes von fünf Jahren auf ein Jahr herabgesetzt. Zudem reicht nun auch ein einjähriges Beschäftigungsverhältnis in Graz, um einen Antrag für eine Gemeindewohnung zu stellen. Diese Änderungen stellen eine Erleichterung beim Zugang zu Gemeindewohnungen in der Stadt Graz dar.⁶⁴

3.2.2 Genossenschaften

Im Bereich des geförderten Wohnbaus **orientieren sich** die Genossenschaften **an den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes**. **Bewerber*innen**, die aufgrund von **Einkommen und Haushaltsgröße als förderungswürdig einzustufen** sind, werden bevorzugt behandelt. Als weitere Kriterien wurden von Genossenschaftsvertreter*innen die **Vormerkdauer**, die **Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs** und im Einzelfall zu berücksichtigende **soziale Kriterien** genannt, wobei diese nicht spezifiziert wurden. In Bezug auf die Vormerkdauer unterscheidet eine Grazer Genossenschaft zwischen dem Angebot für Eigentum, Mietkauf, freifinanzierten Wohnungen und geförderten Mietwohnungen. Während für Eigentums- und Mietkaufwohnungen Wartelisten geführt werden und die Reihung für die Vergabe ausschlaggebend sei, gibt es diese bei Mietwohnungen aufgrund der

⁶² BAWO, 2020, S. 2f. https://bawo.at/101/wp-content/uploads/2020/05/Bawo-Stellungnahme_Graz-1.pdf (zuletzt aufgerufen 28.10.2022).

⁶³ BAWO 2020, S. 3f. https://bawo.at/101/wp-content/uploads/2020/05/Bawo-Stellungnahme_Graz-1.pdf (zuletzt aufgerufen 28.10.2022).

⁶⁴ Stadt Graz, Gemeindewohnung: Ansuchen, Voraussetzungen, 2022, https://www.graz.at/cms/beitrag/10273051/7763343/Gemeindewohnung_Ansuchen_Voraussetzungen.html (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).



Schnelllebigkeit der Nachfrage nicht. Bei geförderten Mietwohnungen ist die Berücksichtigung der bereits genannten Förderungswürdigkeit geboten, bei freifinanzierten Wohnungen gilt als Grundsatz 'first come, first serve'.

Die Genossenschaftsvertreter*innen gaben an, das **Einkommen** der Bewerber*innen zu erfragen, manche Genossenschaften verlangen die Vorlage eines Jahreslohnzettels. Während eine Genossenschaftsvertretung angab, sie hätten nicht die Möglichkeit, die Bonität der Bewerber*innen über den Kreditschutzverband (KSV) abzufragen, bestätigte die Vertreterin einer anderen Genossenschaft, dass KSV-Abfragen im Falle von Mietkauf Standard seien.

Über die Vergabe entscheidet in der Regel der/die zuständige Referent*in. Dabei spielt es zusätzlich zu den genannten Kriterien eine Rolle, ob der/die Bewerber*in in den Augen des/der Referenten/Referentin einen vertrauenswürdigen Eindruck erwecke.

3.2.3 Gewerbliche Vermittlung

Bei der gewerblichen Wohnraum-Vermittlung sind **Immobilienmakler*innen** zwischengeschaltet, um zwischen Wohnungsabgebenden und Wohnungssuchenden zu vermitteln und einen Vertragsabschluss zustande zu bringen. Grundsätzlich kann er von beiden Seiten beauftragt werden.⁶⁵ Bei der gewerblichen Vermittlung am Privatmarkt bestehen grundsätzlich **keine Vergaberichtlinien**. Die an der Fokusgruppendifkussion teilnehmenden Makler*innen gaben an, dass sie mitunter **Richtlinien durch die Vermieter*innen bzw. Eigentümer*innen** zu berücksichtigen hätten. So würden insbesondere Vermieter*innen, die im gleichen Haus wohnen, Wünsche äußern wie: keine Hunde, lieber ältere/jüngere Personen, lieber mit/ohne Kinder. Zumindest in Graz seien derartige Vorgaben aber sehr selten.

Abgesehen von diesen individuellen Wünschen leiten die Makler*innen aus ihrer Verantwortung gegenüber dem/der Eigentümer*in gewisse Kriterien ab, um eine*n „**ordentliche*n Mieter*in**“ zu vermitteln. Übereinstimmend wurde hier von den Makler*innen formuliert, dass letztere*r eine Person sei, die **die Miete zahlt, den Mietgegenstand sorgsam behandelt und sich in die Hausgemeinschaft einfügt**.

Das Hauptkriterium bei der Vermittlung ist unumstritten die **Finanzkraft** der Bewerber*innen. Deren finanzielle Situation wird per Selbstauskunft und insbesondere in Graz mittels Bonitätsprüfung (KSV- bzw. Warnkreditabfrage) geprüft. Eine Maklerin merkte an, dass sich

⁶⁵ Arbeiterkammer Wien, Der Umgang mit Immobilienmaklern. Tipps für Wohnungssuchende, Jänner 2022, https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/immobilienmakler_2022.pdf (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).



in ihrem Sektor bereits durch die Zahlungen von Kautions-, Rechtsgeschäftsgebühren und Maklerprovision eine Art Bonitätsprüfung ergäbe. Bei der Vergabe von Eigentum kommen mitunter Bietverfahren zur Anwendung, die über Rechtsanwälte/Rechtsanwältinnen abgewickelt werden. Grundsätzlich gelte sowohl bei Kauf- als auch Mietangeboten das Prinzip 'wer zuerst kommt, mahlt zuerst'.

Aus dem Kriterium der Finanzkraft potentieller Mieter*innen ist insbesondere die Zahlung der **Immobilienmakler*innenhonorars**, die sogenannte Provision, als bedeutende strukturell-ökonomische Barriere zum Zugang zu Wohnraum in dieser Vermittlungsart zu nennen. Eine Provision wird bei erfolgreichem Zustandekommen eines Kauf- oder Mietvertrags fällig und kann grundsätzlich bislang von Wohnungsabgebenden aber auch Wohnungssuchenden zu verrichten sein. Generell ist die Provision formfrei zu vereinbaren, also gilt sowohl ein schriftliches, mündliches oder durch „schlüssiges Handeln“ Zustandekommen einer Provisionsvereinbarung. Hinsichtlich der Höhe der Provision in Hinblick auf das Mietsegment gilt aktuell, dass Vermieter*innen maximal drei Bruttomonatsmieten zu zahlen haben, und Mieter*innen je nach Mietdauer zwischen maximal 0,5 und drei Bruttomonatsmieten.⁶⁶

Im Hinblick auf die Zahlung der Makler*innenprovision kam es **im Frühjahr 2022** zu einer gesetzlichen Änderung durch die Bundesregierung. Es wurde sich auf die **Einführung des Erstauftraggeberprinzips**, auch Bestellerprinzips genannt, mit spätestens Jänner 2023 geeinigt. Dieses Prinzip umfasst die Regelung, dass fortan nur mehr die Person, die eine*n Immobilienmakler*in beauftragt, die Provision zahlen soll. Denn bislang wurden häufig in der Praxis Immobilienmakler*innen von Vermieter*innen beauftragt, aber schlussendlich mussten die Kosten von den Mieter*innen nach Abschluss einer erfolgreichen Vermittlung übernommen werden, was zu sehr hohen Wohnungseinstiegskosten, neben unter anderem der zuzahlenden Kautions-, führte.⁶⁷ Mit Einführung des Bestellerprinzips soll sich dies nun ändern und daher insbesondere der ökonomische Druck auf Mieter*innen gesenkt werden. Denn durch §17a Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, dürfen Makler*innen von Mieter*innen keine Provision mehr für Mietwohnungen verlangen, die in irgendeiner Form oder per Aushang inseriert sind.⁶⁸

⁶⁶ Immo Welt, „Maklerprovision: Wie hoch sie sein darf, wer sie zahlt“, 2022, <https://www.immowelt.at/r/a/maklerprovision-wie-hoch-sie-sein-darf-wer-sie-zahlt.html> (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).

⁶⁷ Immo Welt, „Bestellerprinzip – Was Makler, Mieter und Vermieter wissen sollten“, 2022, <https://www.immowelt.at/r/a/bestellerprinzip.html> (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).

⁶⁸ WKO, „Erstauftraggeberprinzip („Bestellerprinzip“) bei der Vermittlung von Mietwohnungen, 2022, https://www.wko.at/branchen/information consulting/immobilien-vermoegegenstreuhaender/Entwurf_Bestellerprinzip.html (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).



In kleineren Gemeinden achten die Makler*innen in einem größeren Ausmaß auch auf die „**Persönlichkeit**“ der Kund*innen. Ein Makler gab an, sich über den Ruf des/der Mieters/Mieterin in der Gemeinde zu informieren bzw. sich im persönlichen Gespräch mit Fragen zu Arbeitsplatz, Familie, Einkommen, Gründe für den Umzug u.a. einen Eindruck zu verschaffen. Dies beschränke sich allerdings auf Mieter*innen, bei Kaufinteressent*innen gäbe ausschließlich die Zahlungsfähigkeit den Ausschlag. Auch Grazer Makler*innen gaben an, die „Qualität“ der Kund*innen als Mieter*innen im persönlichen Kontakt einzuschätzen. Dies sei allerdings der Bonitätsprüfung weit nachrangig. Ein Grazer Bauträger merkte an, dass für ihn die Persönlichkeit der Bewerbenden gänzlich unerheblich sei, denn das Zusammenleben hätten sich die Nachbar*innen untereinander auszumachen.

Die Entscheidung für eine*n Bewerbe*:in obliegt durchwegs dem/der Eigentümer*in. Im Mietbereich könnten die Makler*innen eine Vorauswahl treffen, bei Eigentumskäufen seien sie dagegen gesetzlich verpflichtet, die Unterlagen aller Kaufinteressent*innen an den/die Eigentümer*in weiterzuleiten.

3.2.4 Private

Ein Vertreter des Vereins privater Hausbesitzer*innen führte als wesentliche Wünsche privater Anbieter*innen die **pünktliche Zahlung der Miete** und die **schonende Behandlung des Mietobjekts** an. Sofern Vermieter*innen im gleichen Haus wohnten, spiele zusätzlich eine Rolle, ob man sich den Bewerbenden **als zukünftige*n Nachbarn/Nachbarin vorstellen** könne.

Da private Wohnungsanbieter*innen nicht auf professionelle Bonitätsprüfungen zurückgreifen können, müssten sie sich zur Einschätzung der Zahlungsfähigkeit auf ihren **persönlichen Eindruck** verlassen. Personen, die mehrerer Wohnobjekte vermieten, würden auch eine Selbstauskunft verlangen.

Wie bereits erwähnt, werden vor allem in der Stadt Graz viele Investitionen von Privatpersonen in den Immobilienmarkt verzeichnet. Dies bedeutet auch einen Anstieg der privaten Vermieter*innen.⁶⁹

3.2.5 Der/Die „gute Mieter*in“

Über alle Segmente und Regionen hinweg fanden die Teilnehmenden der Fokusgruppen zur Übereinstimmung, dass drei Kriterien „gute Mieter*innen“ ausmachen: Sie zahlen ihre Miete

⁶⁹ Arbeiterkammer Steiermark, Wohnungsmärkte und öffentliche Verkehrsinfrastruktur in der Steiermark, Februar 2019, S. 21, https://stmk.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/wirtschaft/Konsumentenpolitik/190225_Wohnungsmarkte_und_oeffentliche_Verkehrsinfrastrukturu.pdf (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).



regelmäßig, behandeln den Mietgegenstand sorgfältig und arrangieren sich mit den Nachbar*innen.

In der Gewichtung der drei Aspekte und der Strategien der Wohnraumanbieter*innen, sich diesbezüglich Sicherheit zu verschaffen, zeigen sich drei deutliche Tendenzen:

1. Je kleiner die Gemeinde und damit geringer die Anonymität ist, desto mehr Gewicht kommt dem „Ruf“ einer Person zu; je größer und anonymere dagegen eine Gemeinde, desto ausschlaggebender ist die finanzielle Prüfung.
2. Auch vom Anbieter*innensegment bzw. von der Professionalität des/der Wohnungsanbieter*in ist die Gewichtung von Bonitätsprüfung vs. Persönlichkeitseinschätzung abhängig: Eine KSV-Abfrage wird nur von großen gewerblichen Vermittler*innen durchgeführt. Gemeinden, Genossenschaften und kleinere Vermieter*innen fordern Selbstauskunft und unter Umständen Einkommensnachweise. Private Einzelvermieter*innen entscheiden in der Regel nach ihrem persönlichen Eindruck.
3. Der soziale Auftrag von Wohnraumanbietenden nimmt in der folgenden Reihenfolge ab: Gemeinde – Genossenschaft – Vermittlung – Private. Dementsprechend nimmt die Einstellung zu, dass Wohnungswerber*innen nach freier Einschätzung an- oder abgelehnt werden können, um das eigene Kostenrisiko zu minimieren.

3.3 Gleichberechtigter Zugang vs. diskriminierende Zugangsbeschränkungen

Diskriminierungsfreier Zugang zu Wohnraum ist ein Menschenrecht, welches in Österreich auf mehreren Ebenen rechtlich umgesetzt ist. Für einen gleichberechtigten Zugang zu Wohnraum sind grundsätzlich drei Gesetze relevant, nämlich das **Gleichbehandlungsgesetz (GIBG)**⁷⁰, das **Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG)**⁷¹ und das **Steiermärkische Landes-Gleichbehandlungsgesetz (LGBG)**⁷². Gemäß § 30 GIBG darf beim Zugang zu Wohnraum nicht nach dem Geschlecht (Abs. 1) oder nach ethnischer Zugehörigkeit (Abs. 2) unterschieden werden. Gemäß § 2 Abs. 2 BGStG sind Menschen mit Behinderung vor Diskriminierung beim Zugang zu Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, geschützt. Gemäß § 1 in Verbindung mit § 32 Abs. 2 Z. 5 LGBG gilt das Diskriminierungsverbot für das Land und die Gemeinden beim Zugang zu Wohnraum für die

⁷⁰ Bundesgesetz über die Gleichbehandlung (Gleichbehandlungsgesetz - GIBG), BGBl. I Nr. 66/2004, idF BGBl. I Nr. 107/2013.

⁷¹ Bundesgesetz über die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz – BGStG), BGBl. I Nr. 82/2005, idF BGBl. I Nr. 59/2014.

⁷² Landes-Gleichbehandlungsgesetz L-GBG, LBGBl. Nr. 66/2004, idF LBGBl. Nr. 165/2013.



Diskriminierungsgründe Geschlecht, ethnische Zugehörigkeit, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter und sexuelle Orientierung und Identität.

Daraus folgt, dass am freien Wohnungsmarkt von privaten Anbieter*innen der Zugang zu Wohnraum nicht aufgrund von Geschlecht, ethnischer Zugehörigkeit oder Behinderung verwehrt werden darf. Gemeinden dürfen in den von ihnen vergebenen Wohnungen darüber hinaus nicht nach Alter, sexueller Orientierung oder Religion oder Weltanschauung unterscheiden. Gleiches gilt für Genossenschaften oder Bauträger, die im öffentlichen Auftrag mit Fördermitteln des Landes Wohnraum vergeben.

Ein Diskriminierungsschutz nach sozialem Status beziehungsweise Einkommen ist nicht gesetzlich geregelt. Allerdings kommt beim geförderten Wohnbau durch soziale Staffelung eine angemessene Bevorzugung im Sinne des Rechts auf angemessene Unterkunft zur Geltung.

Das Diskriminierungsverbot bezieht sich auf die **unmittelbare Benachteiligung bei der Vergabe von Wohnraum** und auf **mittelbare Benachteiligung durch geregelte Zugangskriterien**. Letztere können innerhalb enger Grenzen zur Verfolgung eines rechtmäßigen Ziels mit angemessenen und erforderlichen Mitteln (Verhältnismäßigkeitsgrundsatz) Ungleichbehandlungen rechtfertigen.

Die Landesgleichbehandlungsbeauftragte Frau Mag.^a Dr.ⁱⁿ Schulze-Bauer informiert in einem Gespräch vom 16. September 2022, dass es aktuell keine Fälle zum Thema Wohnen in Bezug auf das Landesgleichbehandlungsgesetz in der Steiermark gibt. Es gab und gibt Anfragen zu Gemeindewohnungszuweisungen, aber es wurde hier jedoch noch nie ein konkreter Fall entschieden.⁷³

Für dieses Kapitel dient wiederum die Fokusgruppendifkussion als Basis und wurde an relevanten Stellen mit neuen Informationen ergänzt. Es wurden gewisse Bevölkerungsgruppen als die am häufigsten diskriminierten Gruppen beim Zugang zu Wohnraum in der Steiermark identifiziert. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt. Zuerst wird jedoch eine kurze Vorbemerkung zur besseren Einordnung der im Rahmen der Fokusgruppendifkussion von den Diskussionsteilnehmenden verwendeten Begrifflichkeiten vorangestellt.

⁷³ Gespräch mit der Landesgleichbehandlungsbeauftragten Frau Mag.a Dr.in Schulze-Bauer vom 16. September 2022



3.3.1 Vorbemerkung zu den verwendeten Begrifflichkeiten in diesem Kapitel

In den Fokusgruppendifkussionen kamen Personengruppen zur Sprache, die im Zugang zu Wohnraum von anderen Bewerber*innen unterschieden wurden. Die Klassifizierung dieser Personengruppen erfolgte mittels Bezeichnungen, die von den Diskussionsteilnehmenden unstrittig verwendet und nicht näher definiert wurden. So fassten die Teilnehmenden in ihren Aussagen eine Personengruppe zusammen, die mit dem Begriff „Ausländer*innen“ bzw. „ausländische Familien“ bezeichnet wurde. In den meisten Wortmeldungen wurde die Bezeichnung nicht spezifiziert, wodurch hier keine nähere Aussage darüber getroffen werden kann, nach welchen Merkmalen die Diskussionsteilnehmenden welche Personen unter diesen Begriff klassifizierten (Staatsangehörigkeit der Person, jene der Eltern, Sprachverwendung, äußerliche Merkmale o.Ä.).

Analoges gilt für die von den Teilnehmenden zusammengefasste Gruppe der „Familien“: Auch der Begriff der „Familie“ wurde von den Diskussionsteilnehmenden nicht näher definiert. Aus den Kontexten der Äußerungen lässt sich ableiten, dass darunter Haushalte mit zumindest einem minderjährigen Kind und in der Regel zwei Elternteilen verstanden werden. Alleinerziehende Eltern wurden mitunter gesondert genannt, dürften aber generell auch unter dem Begriff der Familie verstanden worden sein.

Die dritte formulierte Personengruppe umfasste „Menschen mit psychischen Problemen“. Auch hier erfolgte keine klare Abgrenzung, häufig wurde diese Gruppe jedoch in Zusammenhang mit Besachwalterung gestellt. An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass seit 2018 von der „Erwachsenenvertretung“ und nicht mehr von der „Besachwalterung“ gesprochen wird. Im Folgenden wird jedoch weiterhin der zum Zeitpunkt der Diskussion gültige Begriff der „Besachwalterung“ verwendet, in Fußnoten jedoch auf die aktuelle Bezeichnung hingewiesen.

An Stellen, an denen aus dem Zusammenhang keine nähere Bestimmung der spezifisch gemeinten Personen(gruppe) getroffen werden kann, wird im nachfolgenden Text der von den Diskussionsteilnehmenden gebrauchte Begriff beibehalten.

3.3.2 „Ausländer*innen“

Strukturelle Barrieren existieren für **Nicht-EU-Staatsbürger*innen** in jenen Gemeinden, in denen der Zugang zu Gemeindewohnungen an eine EU-Staatsbürgerschaft oder eine gewisse Aufenthaltsdauer in der Gemeinde geknüpft ist.

‘Ausländische‘ Mieter*innen wurden in den Diskussionen **häufig mit einer kinderreichen Familie assoziiert** und die Problemlagen im Zugang zu Wohnraum auch entsprechend



verknüpft. So berichteten Gemeinden und Genossenschaften im Zusammenhang mit dem Angebot an großen und preisgünstigen Wohnungen von Schwierigkeiten, 'ausländische' Familien mit mehr als drei Kindern unterzubringen. Kinder wurden wiederum mit einem **höheren Lärmpegel** in Verbindungen gebracht, was in Überlegungen zur Wohnungsvergabe einfließt: „Wo lauter alte Menschen wohnen, sollte nicht unbedingt eine Ausländerfamilie mit fünf Kindern untergebracht werden“ (FG 2).

Die Grazer Diskussionsteilnehmenden stellten als Auswahlkriterium ausschließlich den finanziellen Aspekt in den Vordergrund. „Ich frag nicht nach, woher er kommt, wenn er sich das leisten kann, was er anmieten möchte, wird jeder gleich behandelt“ (FG 4). Ein Vermittler bemerkte, dass in der Vergangenheit mitunter von Vermieter*innen der Wunsch geäußert worden war, keine 'Ausländer*innen' auszuwählen; das Bewusstsein bei den Wohnungsvermieter*innen diesbezüglich hätte sich aber verbessert. Generell würden die Eigentümer*innen selten Vorgaben an die Makler*innen herantragen.

Die Grazer Diskussionsteilnehmenden vermuteten **Diskriminierung aufgrund der Herkunft am ehesten bei Privatvermieter*innen**. Für die Gemeindewohnungen stelle sich die Frage nicht, da Wohnungen ausschließlich aufgrund des objektiven Punktesystems zugeteilt würden. Wie bereits erläutert, wurde dieses Punktesystem jedoch mit einer Dringlichkeitsverfügung 2020 (vorläufig) Außerkraft gesetzt. Ein Vertreter der Stadt berichtete, dass die **Wohnberatung speziell von 'Afrikaner*innen' in Anspruch genommen** wird, da diese bei der Wohnungssuche öfter Schwierigkeiten hätten. Er führte dies auf Ablehnung aufgrund der Hautfarbe zurück. Im privaten Bereich gäbe es in Graz einige kleinere Vermieter*innen im Bereich von 20-30 Wohnungen, von denen bekannt sei, dass sie an 'Afrikaner*innen' keine Wohnungen vermieteten. Der Verein für Interkultur, Konfliktmanagement, Empowerment, Migrationsbegleitung, Bildung und Arbeit (Verein IKEMBA) in Graz bestätigte in seinem Beitrag zum Menschenrechtsbericht 2020 der Stadt Graz diese Vermutung und schilderte den Fall einer nigerianischen Frau, die auf der Wohnungssuche mehrmals von privaten Wohnungsanbieter*innen abgewiesen wurde, nachdem sie auf die Frage, woher sie komme, wahrheitsgemäß geantwortet habe. Zudem gab sie an, dass auch ihre Kinder zum Teil ein Ausschlusskriterium waren.⁷⁴

Die Vorbehalte speziell gegen Personen afrikanischer Herkunft wurden in anderen Gemeinden bestätigt. So sprach der Vertreter einer Genossenschaft zunächst davon, dass sich die Einstellung der Ortsansässigen gegenüber 'Ausländer*innen' deutlich verbessert

⁷⁴ Menschenrechtsbeirat der Stadt Graz, Menschenrechtsbericht 2020 der Stadt Graz, S. 13, https://www.graz.at/cms/dokumente/10152653_7771447/0f37d3a5/Menschenrechtsbericht%202020.pdf (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).



hätte; konkret auf Wohnungssuchende mit dunkler Hautfarbe angesprochen, bestätigte derselbe Teilnehmer, dass es gegen diese „jedenfalls“ Vorbehalte gäbe (FG 2).

Generell wurde insbesondere in der Fokusgruppe mit Gemeinden von 10.000-20.000 Einwohner*innen vom **Misstrauen ‘österreichischer’ Bewohner*innen gegenüber ‘Ausländer*innen’** berichtet. Bereits ein ‘ausländisch’ klingender Name könne Ängste und Vorurteile wecken. In mehreren Gemeinden wurde die Erfahrung gemacht, dass Bewohner*innen bereits im Vorfeld anmerkten, keine ‘Ausländer*innen’ in der Nachbarwohnung haben zu wollen. „Oft wird gesagt, tut mir den ja nicht hinein! Das passiert meist schon, wenn einer eine Wohnung anschauen kommt, der etwas anders aussieht“ (FG 1). ‘Österreichische’ Mieter*innen hätten das Gefühl, den Neuzugezogenen würden alle Türen geöffnet und sie würden bevorzugt behandelt. Die Gemeinden und Genossenschaften dieser Region gaben an, sich über Hausversammlungen oder gemeinsame Veranstaltungen um ein besseres Verständnis zu bemühen.

Mehrere Gemeindevertreter*innen betonten im Zusammenhang mit ihrem Auftrag, alle Personen in ihrer Gemeinde mit Wohnungen zu versorgen, dass sie etwaigen Anmerkungen von Ortsansässigen, ‘Ausländer*innen’ nicht in der Nachbarschaft zu wollen, keine Berücksichtigung schenken. Geachtet werde jedoch auf **die Zusammensetzung der Mietergemeinschaft**: „Ghettobildung“ wurde mehrfach als problematisch thematisiert. Man wolle vermeiden, dass ein ganzer Ortsteil oder ein ganzes Haus nur von ‘Ausländer*innen’ bewohnt sei. Die Wohnungsanbieter*innen waren sich einig, dass eine **Durchmischung und Verteilung ‘ausländischer’ Mieter*innen das beste Modell zur Integration der Bewohner*innen** sei und es im Auftrag der Gemeinden liege, dies in der Wohnungsvergabe sicherzustellen. Insbesondere die Nachbarschaft ‘in- und ausländischer’ Familien wurde für die Integration als förderlich angesehen, da die Kinder miteinander spielen würden. Für die **Stadt Graz** ist im Menschenrechtsbericht 2020 in der Stellungnahme des Wohnungsamts der Stadt Graz zu lesen, dass bei der Vergabe von Gemeindewohnungen auf eine soziale Durchmischung geachtet wird, um eine Ghettobildung zu vermeiden.⁷⁵ Dieser Meldung gegenüber steht der Beitrag der Kinder- und Jugendanwaltschaft Steiermark, der ebenfalls für den Bericht rückgemeldet wurde, und spezifiziert, dass ein großes Problem in der Stadt Graz die fehlende soziale und ethnische Durchmischung in bestimmten Wohngebieten ist. Diese **residentielle Segregation** ist einerseits dem Mangel an leistbarem Wohnraum geschuldet, andererseits auch dem Wunsch des Zugehörigkeitsgefühls zur eigenen Community. Als Folge

⁷⁵ Menschenrechtsbeirat der Stadt Graz, Menschenrechtsbericht 2020 der Stadt Graz, 2020, S. 63, https://www.graz.at/cms/dokumente/10152653_7771447/0f37d3a5/Menschenrechtsbericht%202020.pdf (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).



bilden sich sogenannte „Brennpunktschulen“, die gravierende negative Auswirkungen auf die Entwicklungs- und Bildungschancen von Kindern und Jugendlichen haben.⁷⁶

Auf den Aspekt **Religion** wurde nur in einer Diskussion eingegangen. Bei „gemäßigten Muslim*innen“ (FG 4) stelle sich nach Aussage eines Gemeindevertreters kein Problem, wobei nicht spezifiziert wurde, woran das Adjektiv „gemäßigt“ gemessen wird. Im Zusammenhang mit der Benennung von Muslim*innen oder, als speziell herausgegriffene Staatsangehörigkeit, von Türk*innen wurde berichtet, dass diese gut vernetzt seien und sich freiwerdende Wohnungen untereinander weiterleiten würden. Dies wurde von den Diskussionsteilnehmer*innen im Hinblick auf die gewünschte Verteilung ‘ausländischer’ Mieter*innen teilweise als problematisch beurteilt.

Im Zusammenleben zwischen ‘Österreicher*innen’ und ‘Ausländer*innen’ sah ein Großteil der Diskussionsteilnehmer*innen ein gewisses **Konfliktpotential**, das mit dem **Zusammentreffen unterschiedlicher Kulturen** begründet wurde. Als Unterschiede in der Mentalität bezeichneten zwei Diskussionsteilnehmer*innen einen unterschiedlichen Umgang mit Lärm bzw. die Nichteinhaltung der Nachtruhe. Konfliktpotential bestünde jedoch nicht nur zwischen ‘Österreicher*innen’ und ‘Ausländer*innen’, sondern auch unter unterschiedlichen Gruppen von ‘Ausländer*innen’. „Manche Volksgruppen passen einfach nicht zusammen und haben Probleme damit, gemeinsam zu wohnen“ (FG 1). Zur Förderung guter Nachbarschaft hatten einige Gemeinden und Genossenschaften Wohn- bzw. Nachbarschaftsprojekte initiiert und mit Betreuungspersonen, Mediation und/oder dem Veranstellen von Festen gute Erfahrungen gemacht.

Generell wurde vertreten, dass es unter ‘Ausländer*innen’ und ‘Österreicher*innen’ gleichermaßen „gute“ und „schlechte“ Mieter*innen gäbe. Die Diskussionsteilnehmer*innen hätten keine spezifisch negativen Erfahrungen mit ‘ausländischen’ Mieter*innen gemacht. Positive Zuschreibungen wurden von manchen Vermittler*innen in Bezug auf die Zahlungsmoral vorgenommen, die bei ‘ausländischen’ Mieter*innen ihrer Erfahrung nach höher sei.

Vertreter*innen kleiner Gemeinden gaben an, Mietprobleme gleich welcher Art individuell im persönlichen Gespräch zu behandeln. Einzelne ‘ausländische’ Mieter*innen würden „im Mietergefüge nicht weiter auffallen“ (FG 3).

⁷⁶ Menschenrechtsbeirat der Stadt Graz, Menschenrechtsbericht 2020 der Stadt Graz, 2020, S. 30, https://www.graz.at/cms/dokumente/10152653_7771447/0f37d3a5/Menschenrechtsbericht%202020.pdf (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).



Wie in den vorangegangenen Kapiteln behandelt, beruht der **persönliche Eindruck**, den sich Wohnungsvermittler*innen bzw. Vermieter*innen von Bewerber*innen machen – und der keine unwesentliche Rolle im Zugang zu Wohnraum spielt –, auf dem persönlichen Gespräch mit den zukünftigen Mieter*innen. Dies verweist auf die Rolle der **Sprachkenntnisse**, welche von einem Makler einer mittelgroßen Gemeinde auch explizit angesprochen wurde. „Wenn weder Englisch- noch Deutschkenntnisse vorhanden sind, gibt es am privaten Sektor definitiv ein Problem und man wird kaum einen Vermieter finden.“ (FG 1).

3.3.3 Familien

In allen Gemeinden wurde „Familie“ als ein soziales Kriterium für die Bevorzugung in der Vergabe von Gemeindewohnungen genannt. Bei **Kindern** wird ein **dringlicherer Wohnungsbedarf** angenommen und entsprechend berücksichtigt. In Graz erhalten Bewerber*innen je nach Kinderzahl mehr Punkte im Vergabesystem. Wie bereits erläutert, wurde dieses Punktesystem im Zuge der Dringlichkeitsverordnung 2020 (vorläufig) Außerkraft gesetzt.

Auch die Genossenschaften berücksichtigen im geförderten Wohnungsbereich die Familiengröße in Übereinstimmung mit den Förderkriterien des Wohnungsförderungsgesetzes. So sind Referent*innen angehalten, bei der Vergabe größerer Wohnungen, die Haushaltsgröße zu beachten: „Ich werde nicht eine Drei-Zimmer-Wohnung einem Single geben, wenn eine dreiköpfige Familie darauf wartet“ (FG 4).

Auch wenn von Gemeinden und Genossenschaften auf „Härtefälle“ verwiesen wird, sind meist Personen mit Kindern angesprochen. Als Beispiel wurden häufig Mütter mit Kindern genannt, die nach einer Scheidung oder einem Unfall des/der Partners/Partnerin dringend eine neue Wohnung brauchen. Von einem einzelnen Gemeindevertreter wurde angemerkt, dass dieses Kriterium von manchen Wohnungsbewerber*innen ausgenutzt würde: „Oft werden Kinder vorgeschoben, dass man schnell eine neue Wohnung braucht“ (FG 1).

Makler*innen und Vertreter*innen der Bauträger gaben an, dass in ihrer Auswahl unerheblich sei, ob es sich bei den Bewerber*innen um alleinstehende Personen oder Familien handelt. Die **Familiengröße wird allerdings in die Einschätzung der Zahlungskraft einbezogen**. Eigentümer*innen würden vereinzelt die Vorgabe an die Makler*innen herantragen, keine Kinder in der Wohnung zu wollen, was mit dem erhöhten Lärmpegel begründet würde. Hier stellten mehreren Diskussionsteilnehmer*innen den Konnex zu ‘ausländischen’ Mieter*innen her: Den betreffenden Vermieter*innen sei egal, ob ‘ausländische’ oder ‘inländische’ Familien anfragten, sie möchten aufgrund des Lärms schlicht keine Kinder in der Wohnung über sich.



Die Gemeinden bezeichneten es aufgrund ihres sozialen Auftrags als undenkbar, Familien von Gemeindewohnungen abzuweisen. Der Faktor **Kinderlärm führt aber zu Überlegungen über die Zuweisung bestimmter Wohnungen**, um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Insbesondere von Vertreter*innen der Gemeinden, in denen sich Angebot und Nachfrage die Waage halten und insofern eine gewisse Flexibilität gegeben ist, wird besonderes Augenmerk auf die Zusammensetzung der Hausgemeinschaften gelegt. Aus der Erfahrung der Diskussionsteilnehmer*innen seien Lärm, und darauf beruhend Generationenkonflikte zwischen Pensionist*innen und Familien mit Kleinkindern, der häufigste Grund für Nachbarschaftskonflikte. Insofern wurde von mehreren Genossenschafts- und Gemeindevertreter*innen angegeben, eine Familie nach Möglichkeit in der Nachbarschaft anderer Familien und nicht in einem Haus voller Pensionist*innen unterzubringen. „Wenn ich ein Haus habe, wo nur Jungfamilien wohnen, da wird sich niemand aufregen, wenn das Kind des Nachbarn schreit. Aber wenn du zwei Jungfamilien in einem Haus hast, wo sonst nur alleinstehende Leute oder Ältere sind, dann kann das auch nicht immer funktionieren“ (FG 3).

Nicht nur der Schutz anderer Nachbar*innen vor Kinderlärm, sondern auch der Schutz der Familien wird bedacht. Als unpassende Konstellation wurde beispielsweise genannt: eine Mutter mit Kleinkind in einem Haus, in dem lauter Männer wohnen; oder ein Besitzer eines Kampfhundes in der Wohnung neben kleinen Kindern. Als besonders wünschenswerte Kombination galt unter den Diskussionsteilnehmer*innen, wie bereits erwähnt, die Nachbarschaft ‘in- und ausländischer’ Familien im Hinblick auf deren Integration.

Ausgenommen von derartigen Verteilungsüberlegungen ist die Stadt Graz, denn hier werden den Bewerber*innen drei freie Wohnungen, die in ihrer Größe der Anzahl der Haushaltsmitglieder und dem Einkommen entsprechen, angeboten, unter denen diese selbst eine Auswahl zu treffen haben. Demgegenüber gaben Vertreter*innen kleiner Gemeinden an, individuell bei den Altmietter*innen nachzufragen. Schließlich gäbe es auch Pensionist*innen, die sich über Kinder in der Nachbarwohnung freuen würden.

3.3.4 „Personen mit psychischen Problemen“

Eine Personengruppe, die von den Diskussionsteilnehmer*innen im Zusammenhang mit Problemen mit Mieter*innen angesprochen wurde, sind Personen mit psychischen Erkrankungen bzw. Personen mit Alkohol- oder Drogenproblemen, „weil sie **in ihrem ganzen Lebensablauf anders agieren** und auch von den Sachwaltern⁷⁷ nicht so betreut werden, dass sie in der Gemeinschaft mit ihrem Verhalten Platz finden. Leute, die alles Mögliche aus

⁷⁷ Seit 2018 „Erwachsenenvertretung“



dem Fenster werfen; schwer zu bewältigende Konflikte“ (FG 4). Besonders schwierig seien jene Fälle, in denen kein* Sachwalter*in⁷⁸ als Ansprechperson zur Verfügung stehe.

Eine Gemeinde gab an, bei Personen mit psychischen Erkrankungen, darüber nachzudenken, ob sie den/die Betroffene*n als Mieter*in aufnehme. Die anderen Gemeindevertreter*innen unterstrichen ihren Versorgungsauftrag, sähen sich aber mitunter in einem **Dilemma aufgrund der verursachten Schäden und Probleme mit den Nachbar*innen**, die bis zum Wohnungswechsel anderer Mieter*innen führen würden. Als Lösungsmöglichkeit wurden besondere Betreuung (Mediation) bzw. wiederum ein besonderes Augenmerk auf die Zuweisung einer Wohnung in geeigneter Nachbarschaft genannt.

3.4 Sozioökonomische Aspekte

Sozioökonomische Einflussfaktoren auf den Zugang zu angemessenem Wohnraum sind vielfältig. Im Folgenden werden diejenigen betrachtet, welche das Umfeld und die Situation der wohnungwerbenden Personen betreffen und über die Dimension Einkommen bis zu einem gewissen Grad objektivierbar sind. Zentraler Faktor ist das Einkommen. Dabei geht es sowohl um die Höhe als auch um die Sicherheit im Sinne der Einkommenserwartung. Mit dem Kriterium Einkommen sind weitere Faktoren verbunden, die eventuell weitere Umstände mit sich bringen. Dazu zählen u.a. Arbeitslosigkeit, Verschuldung und Familienstand.

3.4.1 Die Preisentwicklung des steirischen Wohnraums

In der Steiermark stieg die **durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten pro m² für Hauptmietwohnungen** auf Basis des Mikrozensus 2021 von 6,6 Euro im Jahr 2014 auf 7,9 Euro im Jahr 2021⁷⁹. Im Jahr 2022 lassen sich laut Immobilienspiegel des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Steiermark bei den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen für Mietwohnungen grundsätzlich große Schwankungen feststellen: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis schwankt zwischen 5,68 Euro in Murau und 9,09 Euro in der Stadt Graz. Es lassen sich verglichen mit dem Vorjahr Steigerungen in allen steirischen Bezirken im Mietwohnungssegment identifizieren, die im einstelligen Prozentbereich liegen. In der Stadt Graz, wie bereits angeführt, und im Bezirk Graz-Umgebung wohnt man zur Miete am teuersten. In den Bezirken Murau, Murtal und Voitsberg am günstigsten.⁸⁰ Verglichen mit

⁷⁸ Seit 2018 „Erwachsenenvertretung“

⁷⁹ Landesstatistik Steiermark, „Tabelle Hauptmietwohnungen – Durchschnittliche Miete inkl. Betriebskosten 2014-2021, 2022, https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12651366_142970621/656d3f53/Wohnungserhebung%20Mietkosten%20nach%20Rechtsverh%C3%A4ltnis%202014-2021.pdf (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).

⁸⁰ WKO Steiermark, Immobilienpreisspiegel Steiermark 2022, 2022, https://news.wko.at/news/steiermark/immobilienpreisspiegel-2022-Steiermark_1.pdf (zuletzt aufgerufen am 25.10.2022).



anderen Bundesländern jedoch sind die Mietpreise in der Steiermark günstig. So sind Mietwohnungen nur in Kärnten und dem Burgenland günstiger.⁸¹

Die durchschnittliche Miete von **Gemeindewohnungen** in der Steiermark stieg von 5,6 Euro pro m² im Jahr 2014 auf 6,2 Euro pro m² im Jahr 2021.⁸² Im Menschenrechtsbericht 2021 der Stadt Graz wurde festgestellt, dass der Mietpreis für Gemeindewohnungen bei ca. 400 bis 500 Euro startet. In Bezug auf Beziehende von Sozialleistungen würde dies bedeuten, dass ungefähr die Hälfte dieser Leistung zur Begleichung der Mietkosten gebraucht würde. Das sei zu hoch, denn grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass Wohnraum dann als angemessen leistbar gilt, wenn nicht mehr als ein Drittel des Einkommens dafür aufgewendet werden muss.⁸³

Genossenschaftswohnungen stiegen steiermarkweit im Durchschnitt von 5,7 Euro pro m² im Jahr 2014 auf 6,9 Euro pro m² im Jahr 2021.⁸⁴

Gleich wie bei den Mietwohnungen finden sich die günstigsten neuen und gebrauchten **Eigentumswohnungen** 2022 in den Bezirken Murau (1.874,95 bzw. 924,47 Euro pro m²) und Murtal (1.863,96 bzw. 914,29 Euro pro m²). Am teuersten bleibt es wie schon erwähnt in der Stadt Graz mit 3.589,50 bzw. 2.095,14 Euro pro m².⁸⁵

Ganz allgemein konnte der Immobilienspiegel des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder für das Jahr 2022 feststellen, dass man hinsichtlich **Baugrundstücken, Einfamilienhäusern, Reihenhäusern** sowie **neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen** in der Steiermark im Jahr 2022 am günstigsten liegt. Generell sind die Immobilienpreise in der Steiermark, obgleich sie Steigerungen erfahren haben, im österreichweiten Vergleich sehr günstig. Wobei die Stadt Graz und ihr Ballungsraum

⁸¹ WKO Steiermark, „So hat sich der steirische Immobilienmarkt entwickelt“, 25.05.2022, <https://news.wko.at/news/steiermark/steirisch-Immobilienmarkt.html> (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).

⁸² Landesstatistik Steiermark, „Tabelle Hauptmietwohnungen – Durchschnittliche Miete inkl. Betriebskosten 2014-2021, 2022, https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12651366_142970621/656d3f53/Wohnungserhebung%20Mietkosten%20nach%20Rechtsverh%C3%A4ltnis%202014-2021.pdf (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).

⁸³ Menschenrechtsbeirat der Stadt Graz, Menschenrechtsbericht 2021 der Stadt Graz, 2021, S. 23, https://www.graz.at/cms/dokumente/10152653_7771447/5a79d47e/MRB-Bericht2021_web.pdf (zuletzt aufgerufen am 25.10.2022).

⁸⁴ Landesstatistik Steiermark, „Tabelle Hauptmietwohnungen – Durchschnittliche Miete inkl. Betriebskosten 2014-2021, 2022, https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12651366_142970621/656d3f53/Wohnungserhebung%20Mietkosten%20nach%20Rechtsverh%C3%A4ltnis%202014-2021.pdf (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).

⁸⁵ WKO Steiermark, Immobilienpreisspiegel Steiermark 2022, 2022, https://news.wko.at/news/steiermark/Immobilienpreisspiegel-2022-Steiermark_1.pdf (zuletzt aufgerufen am 25.10.2022).



durchgehend eine Ausnahme darstellen mit sehr hohen Durchschnittspreisen sowohl bei Eigentum als auch Miete sowie Wohnung und Haus.⁸⁶

Die **Landeshauptstadt** verzeichnet den größten Haushaltszuwuchs sowie die höchsten Häuser- und Wohnungspreise verglichen mit den übrigen steirischen Bezirken.⁸⁷ Die Preisentwicklung im Großraum Graz ist höher und volatiler als im Rest der Steiermark. Die eigene Dynamik in Graz kann auf demografische Entwicklungen und immer höher werdende Qualitätsstandards für Wohnungen zurückgeführt werden, welche eine Vervielfältigung der Teilmärkte innerhalb des Wohnungsmarktes mit sich bringt. Der private Mietmarkt ist in Graz und den umliegenden Bezirken besonders ausgeprägt.⁸⁸ In Österreich erfährt der Bereich **Investment** in den Wohnbereich ein enormes Wachstum – von 6% Marktanteil in 2017 auf fast 20% Marktanteil in 2018.⁸⁹ Eine Umschichtung von Ersparnissen in Immobilien ist aber vor allem im Großraum Graz sichtbar.⁹⁰ Graz dominiert den steirischen Wohnungsmarkt und handelt jede zweite steirische Wohnung. In keinem anderen Bundesland ist die Konzentration auf den Zentralraum derart groß.⁹¹

3.4.2 Benachteiligte Gruppen

Aus den Fokusgruppendifkussionen ließ sich klar erkennen, dass finanziell schlechter gestellte Personen als jene Bevölkerungsgruppe zu identifizieren sind, die es besonders schwer haben, Zugang zu Wohnraum zu finden. Dies bezieht sich nicht allein auf den Zugang zu geeignetem, ausreichend großem und den eigenen Vorstellungen entsprechendem Wohnraum. Für **einkommensschwache Personen** existieren Barrieren, überhaupt irgendeine Wohnung zu bekommen. So ergab sich aus der Fokusgruppendifkussion auch, dass **Familien mit geringem Einkommen** ein Problem haben, größere Wohnungen zu finden, da sie sich diese nicht leisten können. Das Problem der Leistbarkeit einer ausreichend

⁸⁶ WKO Steiermark, „So hat sich der steirische Immobilienmarkt entwickelt“, 25.05.2022, <https://news.wko.at/news/steiermark/steirisch-Immobilienmarkt.html> (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).

⁸⁷ Arbeiterkammer Steiermark, Wohnungsmärkte und öffentliche Verkehrsinfrastruktur in der Steiermark, Februar 2019, S.28, https://stmk.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/wirtschaft/Konsumentenpolitik/190225_Wohnungsmaerkte_und_oeffentliche_Verkehrsinfrastrukt.pdf (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

⁸⁸ Arbeiterkammer Steiermark, Wohnungsmärkte und öffentliche Verkehrsinfrastruktur in der Steiermark, Februar 2019, S.21, https://stmk.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/wirtschaft/Konsumentenpolitik/190225_Wohnungsmaerkte_und_oeffentliche_Verkehrsinfrastrukt.pdf (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

⁸⁹ EHL Immobilien Gruppe, Investmentmarktüberblick Österreich 2019, https://www.immodienstag.at/wp-content/uploads/2019/01/EHL_Immodienstag_Wohnungsmarktbericht-Graz_20190326.pdf (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

⁹⁰ Arbeiterkammer Steiermark, Wohnungsmärkte und öffentliche Verkehrsinfrastruktur in der Steiermark, Februar 2019, S.21, https://stmk.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/wirtschaft/Konsumentenpolitik/190225_Wohnungsmaerkte_und_oeffentliche_Verkehrsinfrastrukt.pdf (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

⁹¹ Re/MAX ImmoSpiegel, Gesamtüberblick über den österreichischen Wohnungsmarkt – 1. Halbjahr 2020, <https://www.remax.at/de/presse/presseaussendungen/gesamtueberblick-ueber-den-oesterreichischen-wohnungsmarkt-1-halbjahr-2020-re-max-immospiegel-16784> (zuletzt aufgerufen am 21.06.2021).



großen Wohnung für Familien mit mehreren Kindern stellt sich insbesondere in Graz. Ein Vertreter der Stadt Graz berichtete, dass immer mehr vollzeitbeschäftigte Familienväter und -mütter um eine Gemeindewohnung ansuchen würden, da sie sich am Privatmarkt keine entsprechende Wohnung leisten könnten. Im Bereich der Eigentumswohnungen führt die große Nachfrage zu einer Auswahl in Bietverfahren, bei denen, laut einem Bankvertreter, Familien mit ihren Ersparnissen mit vermögenden Anleger*innen konkurrieren müssten.

Eine Studie des Landes Steiermark aus 2018 stellt fest, dass vor allem **Alleinlebende, Nicht-Österreicher*innen, Personen in Haushalten mit weiblicher Hauptverdienerin, Haushalte mit wenig oder keiner Erwerbsbeteiligung, Arbeitslose und Nicht-Erwerbstätige** besonders durch Wohnkosten belastet sind.⁹²

Generell liegen die Hürden zum einen in den **Einstiegskosten vor dem Bezug einer Wohnung**, wenn Vertragsvergebührung, Kautions und erster Mietzins auf einmal zu bezahlen sind. Für das von Immobilienmakler*innen vermittelte Segment besteht zusätzlich die bereits thematisierte strukturell-ökonomische Barriere des zu entrichtenden Vermittlungshonorars, der Makler*innenprovision. Ein Grazer Makler beschrieb in der Diskussion das Selbstverständnis, mit dem unterschiedliche Berufsgruppen unterschiedlich finanzstarke Mieter*innenschichten bedienen würden: Der/Die Makler*in bediene eher finanzstarke Mieter*innen, Genossenschaften bzw. Gemeinnützige das mittlere Segment und zur Gemeinde „kommt dann der, der froh ist, überhaupt eine Wohnung zu bekommen“ (FG 4).

Die Gemeindevertreter*innen sahen in der Tat ihren Auftrag darin, jene wohn zu versorgen, die sich am Privatmarkt keine Wohnung leisten können. Dem entsprechen auch Vorgaben von Einkommensobergrenzen als Antragsvoraussetzung für Gemeindewohnungen. Aus dem allgemeinen Verweis von finanziell schwachen Personen auf das öffentliche Wohnungssegment ist eine besondere Schwierigkeit im Zugang zu Wohnraum für jene Personen(gruppen) anzunehmen, die aufgrund der im vorigen Abschnitt genannten Kriterien für Gemeindewohnungen nicht antragsberechtigt sind (Drittstaatsangehörige, die je nach Gemeinde generell oder zumindest in den ersten Jahren ihres Aufenthaltes nicht antragsberechtigt sind) und gleichzeitig über ein geringes Einkommen verfügen.

Der Frage der Leistbarkeit steht **von Seiten der Wohnraumanbieter*innen** das schon erwähnte **Sicherungsinteresse** gegenüber. Ein Vertreter der Stadt Graz kritisierte, dass viele

⁹² Peter Stoppacher und Manfred Saurug, Armut in der Steiermark – eine Bestandsaufnahme in unterschiedlichen Bereichen im Auftrag des Landes Steiermark, Institut für Arbeitsmarktbetreuung und -forschung, September 2018, S. 57.
https://www.soziales.steiermark.at/cms/dokumente/12688727_5339/d6cf0b9e/Armutbericht%202018.pdf
(zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).



Bewerber*innen am privaten Markt aufgrund der Bonitätsprüfung scheitern würden. Die Anbieter*innen und Vermittler*innen am privaten Wohnungsmarkt verteidigten demgegenüber ihr Interesse an einer Prüfung der Zahlungsfähigkeit ihrer Kund*innen, da eine spätere Delogierung zwar möglich, aber langwierig und kostspielig sei. So hätten Wohnungsanbieter*innen insbesondere ein Interesse daran, durch Vorabprüfung so genannte „Mietnomaden“ abzuwehren, d.h. Personen, die niemals Miete zahlen, die Wohnung bis zur Delogierung bewohnen und dann in eine neue Wohnung „weiterziehen“. Die Zahlungsfähigkeit wurde von den Diskussionsteilnehmenden, die den privaten Sektor vertraten, insbesondere in Graz, als das ausschlaggebende Kriterium allen anderen vorangestellt. „Gesichertes Einkommen ist für den Vermieter wichtig, dass er [der Mieter] sich die Wohnung leisten kann, dass er sich die Kautionsleistung leisten kann, eine Rechtsgeschäftsgebühr und eine Maklerprovision, dann sind wir fertig.“ (FG 4). Die Einstiegsgebühren im Makler*innensegment würden dabei die Bonitätsprüfung über KSV-Abfrage ersetzen.

Neben diesen objektiven Prüfmethode n zählt auch der **persönliche Eindruck von Bewerber*innen** als Prüfkriterium. Dieses subjektive Kriterium ist **schwer zu fassen**. Aus den Diskussionen ergab sich, dass dabei weniger auf das Aussehen einer Person abgestellt wird als auf deren Verhalten: So hinterlasse es zwar einen anderen Eindruck, wenn jemand „in einem schwarzen Anzug durch die Tür kommt, als jemand, der mit Gummistiefeln kommt“ (FG 3). Generell seien Kleidung oder Auto aber nach Erfahrung der Diskussionsteilnehmer*innen kein Garant für Zahlungskraft. „Jemand, der einen schönen Anzug anhat und ein I-Phone, ist vielleicht hoch verschuldet“ (FG 4). Die Zahlungsart wird von einigen Teilnehmer*innen als Indiz für Vertrauenswürdigkeit gewertet: „immer dort, wo jemand mit dem Geldbündel winkt, ist Vorsicht geboten“; „jeder, der ernst zu nehmen ist, hat eine Bankverbindung“ (FG 4).

Das **Verhalten der Bewerber*innen** sei jedenfalls aufschlussreicher als das Äußere. Die Vertreterin einer Genossenschaft nannte als Beispiel, dass eine Person, die Termine mehrmals verschiebe, Wünsche zur Wohnungsausstattung kurzfristig ändere und einmal getroffene Entscheidungen zurückziehe, weniger vertrauenswürdig sei als eine Person, die wohlüberlegt und planend vorgehe. „Wenn jemand so kommt, ‘heut mache ich’s so, morgen so’, so ist der dann auch im Geldverhalten. Ist Gefühlssache, wir machen keine Bonitätsprüfung.“ (FG 4).

Vermittler*innen von Genossenschaften und Privaten gewinnen ihren Eindruck zudem über das **Gespräch mit den Bewerber*innen**, in dem eine gewisse Offenheit, über die Lebenssituation Auskunft zu geben, erwartet wird. „Wenn ich nichts verbochen habe, dann kann ich gewisse Dinge sagen: Wer bin ich, wo komm ich her, was mache ich, was tue ich,



wo arbeite ich, habe ich eine Familie usw. Diese Dinge kann ich ja alle sagen. Und bei vielen Leuten entscheidet natürlich der persönliche Eindruck.“ (FG 3)

Als problematisch wurde die Situation insbesondere in **Graz** bezeichnet, wo die Mietpreise deutlich höher sind als in den Umlandgemeinden. Hier verlagerte sich die Diskussion zunehmend auf das unzureichende Angebot an leistbarem Wohnraum. Dabei seien längst nicht nur klassische Armutsguppen betroffen, sondern es werde auch für Durchschnittsverdiener*innen immer schwieriger, sich im Ballungsraum Graz mit Wohnraum zu versorgen. Aber auch außerhalb von Graz wurde thematisiert, dass die Mieten stärker steigen als das Einkommen der Mieter*innen. Eine Studie der Arbeiterkammer Steiermark aus 2019 bestätigte, dass alle Mietkosten in der Steiermark zwischen 2008 und 2018 stärker als die Inflation gestiegen sind. Während die Inflation bei 18,97% lag, stiegen die Mieten je nach Kategorie zwischen 26,12% (Genossenschaftswohnungen) bis 33,84% (Private Mietwohnungen) an. Der Tariflohn stieg im gleichen Zeitraum um 25,48%. Auch Nettomietzinsen stiegen im Schnitt, mit Ausnahme der Gemeindewohnungen, stärker als die Betriebskosten. Daraus lässt sich schließen, dass Wohnen im Vergleich zu anderen Ausgaben der Haushalte übermäßig teurer wurde.⁹³

3.4.3 Preisanstiege durch Zweitwohnsitze

Aus der Fokusgruppendifkussion ergab sich, dass in **Tourismugemeinden** vor allem ein **Bedarf an leistbarem Wohnraum** bestand. Die Preise seien hoch, was dazu führe, dass weniger Eigentum und dafür mehr Miete oder Mietkauf nachgefragt werde. In diesem Zusammenhang wurde die Problematik der **Zweitwohnsitze** angesprochen: Vermögende aus dem Ausland würden Wohnungen aufkaufen, was zu einer Verknappung von Wohnraum und Preisdruck am Privatmarkt führe. Dies erzeuge wiederum Druck auf die Gemeinde, für leistbaren Wohnraum zu sorgen. Die Problematik der Zweitwohnsitze ist auch im Jahr 2021 nach wie vor ein brisantes Thema. Der Trend zu steigenden Zweitwohnsitzen setzte sich fort, wie aus zahlreichen Artikeln zu entnehmen ist. „Buy to let“ – also **Kauf und Rückverpachtung** („kaufe, um zu vermieten“) – ist eine Entwicklung die insbesondere in den steirischen Tourismugemeinden zu beobachten ist. Die „Am Schauplatz“-Reportage vom 27. Mai 2021 verdeutlichte, dass im steirischen Ausseerland aktuell zahlreiche Bauprojekte von in- aber auch ausländischen Investor*innen realisiert werden, welche die Anzahl an Zweitwohnsitzen in die Höhe treiben. Einige Beispiele sind Bauvorhaben am Grundlsee, im Skigebiet Tauplitz

⁹³ Arbeiterkammer Steiermark, Kosten des Wohnens in der Steiermark - Mieten und Betriebskosten in der Steiermark 2018, AK-Marktforschung, November 2019, S. 26, https://stmk.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/wohnen/20200121_Kosten_des_Wohnens_2018.pdf (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).



und in Bad Mitterndorf.⁹⁴ Auch die Gemeinden Ramsau am Dachstein, Haus im Ennstal und Schladming kennen die Problematik der steigenden Zweitwohnsitze. Die **einheimische Bevölkerung** äußert verstärkt ihren Unmut, da durch die Zunahme an Investitionen und die boomende Bauwirtschaft, Grundstückspreise enorm steigen und **kaum noch leistbar** sind.⁹⁵ Auch die COVID-19-Pandemie spiegelt diese Problematik wider. Die obersteirischen Bezirke Murau und Liezen vermelden seit Dezember 2020 einen deutlichen Anstieg an Zweitwohnsitzen, wiederum vor allem in den Skigemeinden Schladming, Ramsau, Bad Mitterndorf sowie Gröbming. Insbesondere ist es nicht erwünscht, dass Personen in den Skiregionen einen Zweitwohnsitz lediglich zum Skifahren anmelden. Ein Bürgermeister meldete 80 Zweitwohnsitzmeldungen an nur einem Tag, die auch eine von vielen Möglichkeiten waren, um COVID-19-Bestimmungen zu umgehen.⁹⁶ Das **Land Steiermark** reagierte schlussendlich auf die Problematik der Zweitwohnsitze mittels der bereits thematisierten **Gesetzesnovelle der Bau- und Raumordnung in der Steiermark**. Diese umfasst neben der Möglichkeit, eine Leerstandsabgabe einzuführen, auch jene einer **Zweitwohnsitzabgabe**. Gleich wie bei der bereits angesprochenen Leerstandsabgabe, können steirische Gemeinden auch hier selbst entscheiden, ob sie eine Abgabe für Zweitwohnsitze erheben möchten oder nicht. Die Höhe entspricht wiederum jener der Leerstandsabgabe.⁹⁷ Grundsätzlich haben die Gemeinden mit 1. Oktober 2022 die Möglichkeit, die Abgabe zu erheben. Wie viele Gemeinden von diesem Instrument schlussendlich Gebrauch machen werden, ist noch nicht klar. Die Gemeinde Ramsau am Dachstein hat eine Erhebung sowohl der Zweitwohnsitz- als auch Leerstandsabgabe jedenfalls für Jänner 2023 beschlossen. Die Gemeinde Schladming entschloss sich beispielsweise bislang lediglich dazu, eine Abgabe für Zweitwohnsitze einzuführen.⁹⁸

3.4.4 Geografische Lage

Die geographische Lage einer Wohnung bezieht sich zum einen auf die Entfernung von Arbeitsplatz, Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung etc. und, diesbezüglich relevant, ihre Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur. Die Lage einer

⁹⁴ APA, „Betongold im Ausseerland“: „Am Schauplatz“-Reportage über Widerstand gegen touristische Millionenprojekte in der Steiermark, 26.05.2021, https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20210526_OT50085/betongold-im-ausseerland-am-schauplatz-reportage-ueber-widerstand-gegen-touristische-millionenprojekte-in-der-steiermark (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

⁹⁵ ORF Steiermark, „Zweitwohnsitze: Baustopp in Ramsau und Haus“, 20.09.2022, <https://steiermark.orf.at/stories/3067767/> (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

⁹⁶ ORF Steiermark, „Häufung von Zweitwohnsitzen in Skigebieten“, 4.2.2022, <https://steiermark.orf.at/stories/3088486/> (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

⁹⁷ ORF Steiermark, „Umstrittene Leerstandsabgabe beschlossen“, 26.04.2022, <https://steiermark.orf.at/stories/3153499/> (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).

⁹⁸ ORF Steiermark, „Abwarten bei Leerstandsabgabe“, 20.09.2022, <https://steiermark.orf.at/stories/3175963/> (zuletzt aufgerufen am 24.10.2022).



Wohnung beeinflusst die Lebensqualität zum anderen auch über Faktoren wie Lärm, Licht, Luftqualität, etc. Da sich **mit geographisch begehrter Lage in der Regel der Preis der Wohnung erhöht**, ist auch dieser Aspekt mit dem sozioökonomischen Faktor verknüpft. „Gute Lage“ bedeutet für Wohnungssuchende, laut Auskunft der Diskussionsteilnehmer*innen, **Zentrumsnähe und/oder eine gute Infrastruktur**. Dies gelte insbesondere für Familien in Bezug auf die Entfernung zu Kindergarten bzw. Schule. Entsprechend der stärkeren Nachfrage sind auch die Mieten in diesen Lagen höher. Daraus ergäbe sich für viele Mieter*innen eine Abwägung in Bezug auf die Leistbarkeit zwischen Wohn- und Mobilitätskosten. Gemeindeübergreifend betrachtet sind Nachfrage und Mietpreise in den regionalen Ballungszentren, insbesondere in Graz, höher als in den Umlandgemeinden. Innerhalb der **Stadt Graz** sind die Infrastruktur, Anbindung zum öffentlichen Verkehr und „Attraktivität“ des Gesamtumfeldes wesentliche Kriterien, die das Mietniveau beeinflussen. Hier ist ein klarer **Unterschied zwischen dem linken und dem rechten Mur-Ufer** ersichtlich. Die Anfrage nach Wohnraum am westlichen Mur-Ufer (Bezirke Eggenberg, Gries, Lend, Straßgang und Puntigam) ist aufgrund von zahlreichen Mietwohnungsprojekten in diesen „Trendvierteln“ wesentlich höher als am östlichen Mur-Ufer.⁹⁹

3.4.5 Teuerung 2022

Im September 2022 lag die **Inflationsrate in Österreich bei 10,5%** und war damit so hoch wie zuletzt vor 70 Jahren.¹⁰⁰ Im Jahr 2022 kommt es durch die **steigende Inflation** zu besonderen Belastungen im Bereich leistbares Wohnen, die an die Auswirkungen der seit 2020 bestehenden **COVID-19-Pandemie** sowie die steigende Teuerungswelle infolge des **russischen Angriffskrieges auf die Ukraine** geknüpft sind. Die Arbeiterkammer Steiermark meldet im September 2022, dass sich die Anzahl an Anfragen in Bezug auf Wohnkosten und Energie im Vergleichszeitraum zum Vorjahr vervierfacht bis sogar verfünffacht hat. Die **Mietpreise in der Steiermark steigen massiv** an. Die Erhöhungen sind an Schwankungsklauseln in Mietverträgen geknüpft, die es Vermieter*innen ermöglichen, Mieten sogar dreimal im Jahr zu erhöhen. Die massiven Teuerungen sind nicht nur im Bereich der Miete zu spüren, sondern in den verschiedensten Lebensbereichen, die alle eng mit Wohnungserhaltungsfaktoren verknüpft sind: Insbesondere machen die **rapide steigenden Heiz- und Stromkosten** sehr vielen Menschen in der Steiermark, sowie in ganz Österreich, zu schaffen. Die **Energiekosten sind im Vergleich zum Vorjahr zum Großteil zwischen 80**

⁹⁹ (Quelle: EHL, Grazer Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2019/2020, [S.13, Quelle: https://www.ehl.at/fileadmin/user_upload/grazer_wohnungsmarktbericht_2020.pdf](https://www.ehl.at/fileadmin/user_upload/grazer_wohnungsmarktbericht_2020.pdf))

¹⁰⁰ INFINA, „Statistik Inflation: in Österreich 2000-2022“, 27.10.2022, <https://www.infina.at/trends/statistik-inflation/#:~:text=Aktuelle%20Inflation%20in%20%C3%96sterreich%20%5BStand,h%C3%B6chsten%20Stand%20seit%2070%20Jahren> (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).



und 130 Prozent gestiegen. Kurz vor dem Winter sind viele Menschen nun besorgt. Zudem stiegen und **steigen auch weiterhin die Preise für Lebensmittel**, so musste man pro Woche um ungefähr 15,9 Prozent mehr als im letzten Jahr für Lebensmittel ausgeben. All diese Bereiche zeigen einen deutlichen Anstieg der Lebenserhaltungskosten, die den Ruf nach leistbarem Wohnraum noch lauter werden lassen.¹⁰¹ Insbesondere **junge Menschen** unter 30 Jahren spüren die Preisanstiege im Bereich Wohnen sehr deutlich. Mietpreisanstiege sowie Erhöhungen der monatlichen Strom- und Heizzahlungen führen zu existenziellen Unsicherheiten unter jungen Menschen wie Studierenden. Diese wissen oftmals nicht, wie sie die bereits eingetroffenen oder zu erwartenden Nachzahlungen begleichen, und sich dementsprechend in Zukunft ihre Wohnung leisten sollen.¹⁰²

3.5 Gesellschaftspolitische Auseinandersetzung

Mit der problematischen Thematik des (un)leistbaren Wohnraums setzte sich in den Jahren 2021 und 2022 auch die politische Ebene verstärkt auseinander. Im Zuge der **Internationalen Konferenz zu Menschenrechten auf der lokalen und regionalen Ebene** am 8. Februar 2021 in Graz diskutierte die Grazer Bürgermeisterin Elke Kahr in internationalem Rahmen mit Vertreter*innen internationaler Organisation und der UNESCO das Recht auf angemessenes Wohnen. Sie unterstrich die große Bedeutung des Themas und hob hervor, dass es eine zwingende Notwendigkeit ist, dass das Recht auf angemessenes Wohnen diskriminierungsfrei für alle Menschen umgesetzt werden muss, insbesondere in Hinblick auf Zugänglichkeit und Leistbarkeit. Sie machte zudem darauf aufmerksam, dass die Situation in der Stadt Graz im internationalen Vergleich mit anderen Städten eventuell besser sei, jedoch dennoch ein großer Verbesserungsbedarf vorherrsche. Dabei verwies sie unter anderem auf das Problem, dass zwar die Anzahl an Neubauten kontinuierlich steige, ein großer Teil der Grazer Bevölkerung sich aber weiterhin keine angemessenen Wohnungen leisten könne.¹⁰³

Die Podiumsdiskussion dieser Konferenz wurde artistisch von der **professionellen Theater- und Kulturinitiative InterACT** begleitet. Vor jeder Frage wurden kurze Theaterbeiträge der Gruppe zum Thema Recht auf angemessenes Wohnen eingespielt. Der Verein setzt sich bereits seit Jahren mit diesem Recht sowie den Problemen der diskriminierungsfreien

¹⁰¹ ORF Steiermark, „Inflation: Anfragen bei AK explodieren“, 16.09.2022, <https://steiermark.orf.at/stories/3173881/> (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

¹⁰² Kleine Zeitung, „Viele Studierende haben existenzielle Fragen“, 4.10.2022, https://www.kleinezeitung.at/steiermark/6197836/Teuerungen-treffen-Junge_Viele-Studierende-haben-existenzielle-Fragen (zuletzt aufgerufen am 28.10.2022).

¹⁰³ Europäisches Trainings- und Forschungszentrum für Menschenrechte und Demokratie, „From intentions to commitments: towards the effective and sustainable implementation of human rights“, 09.03.2021, verfügbar unter <https://www.humanrightsgolocal.org/2022/03/09/from-intentions-to-commitments-towards-the-effective-and-sustainable-implementation-of-human-rights/> (zuletzt aufgerufen am 16.11.2022).



Umsetzung auseinander. InterACT erarbeitete im Rahmen eines legislativen, partizipativen und mehrstufigen Theaterprozesses von drei Jahren unter dem Titel „Ware Wohnen Menschenrecht“ **Vorschläge für leistbares, menschenwürdiges und bedürfnisgerechtes Wohnen in Graz und der Steiermark**. Es handelte sich hierbei um ein **Bürger*innenbeteiligungsprojekt**. Das bedeutet, dass die Anliegen und Vorschläge durch das aktive Mitwirken und Gestalten der steirischen Bevölkerung und zahlreichen Partnerorganisationen erarbeitet wurden.¹⁰⁴ Ein erhöhter Handlungsbedarf wurde in den folgenden Themenbereichen von der steirischen Bevölkerung als besonders relevant identifiziert: Diskriminierung, Barrieren und Menschenrechtsverletzungen am Wohnungsmarkt überwinden, Alternativen schaffen für Beherbergungsbetriebe und prekäre Wohnformen, Wohnen für alle leistbar machen, Wohnbaupolitik und Wohnen in dicht verbauten Gebieten sowie Mietrecht reformieren.¹⁰⁵ Die entwickelten Vorschläge, um wohnen in der Steiermark für alle leistbar zu machen, betreffen unter anderem die Begrenzung von Miethöhen und Betriebskosten, die Erleichterung des Zugangs zu Gemeindewohnungen, die Abschaffung der Makler*innenprovision, die Reservierung eines Mindestprozentanteils neu gebauter Wohnungen für den sozialen und gemeinnützigen Wohnbau, die Eindämmung von Immobilienspekulation, die Einführung einer effektiven Leerstandspolitik, insbesondere die Einführung von Leerstandsabgaben, die Implementierung eines unabhängigen und überparteilichen Mieternotrufs bei der Stadt Graz, die Schaffung einer klaren Rechtslage für „Beherbergungsbetriebe“, die am Mietrecht und menschlichen Standards orientiert ist, sowie die Schaffung von ausreichend menschenwürdigen und günstigen, niederschweligen und öffentlichen Übergangswohnungen für Menschen in prekären Lebenslagen u.v.m.¹⁰⁶

Die im Zuge des Projekts erarbeiteten Vorschläge und Empfehlungen spiegeln die große Problematik des Bedarfs an diskriminierungsfreiem und leistbarem angemessenem Wohnraum in der Steiermark wider. Der Projektbericht sowie das Ergebnispapier können als Basis für die Förderung des Rechts auf angemessenen Wohnraum in der Steiermark dienen.

Auch der **Menschenrechtsbeirat der Stadt Graz** thematisiert nun bereits seit zwei Jahren in Folge in seinem jährlich erscheinenden Menschenrechtsbericht, der die aktuelle Situation der Menschenrechte in der Stadt Graz beleuchtet, das Recht auf angemessenes Wohnen. Der

¹⁰⁴ InterACT, Projektbericht mit Lösungsideen, Vorschlägen und Empfehlungen für ein leistbares, menschenwürdiges und bedürfnisgerechtes Wohnen in Graz und in der Steiermark, 2020, verfügbar unter <https://www.interact-online.org/aktuell/wohnen-fuer-alle> (zuletzt aufgerufen am 02.11.2022).

¹⁰⁵ InterACT, Projektbericht mit Lösungsideen, Vorschlägen und Empfehlungen für ein leistbares, menschenwürdiges und bedürfnisgerechtes Wohnen in Graz und in der Steiermark, 2020, verfügbar unter <https://www.interact-online.org/aktuell/wohnen-fuer-alle> (zuletzt aufgerufen am 02.11.2022).

¹⁰⁶ InterACT, Projektbericht mit Lösungsideen, Vorschlägen und Empfehlungen für ein leistbares, menschenwürdiges und bedürfnisgerechtes Wohnen in Graz und in der Steiermark, 2020, verfügbar unter <https://www.interact-online.org/aktuell/wohnen-fuer-alle> (zuletzt aufgerufen am 02.11.2022).



Menschenrechtsbericht 2021 erarbeitete Stressoren, die sich negativ auf die Stadt Graz auswirken. Dabei wurden die folgenden vier Dimensionen betrachtet: ökonomische, soziale, ökologische und institutionelle. Es wurde zudem aufgezeigt, dass das Recht auf angemessenes Wohnen einer der zentralen und wichtigsten Grundbestandteile für alle Menschen ist und mit zahlreichen anderen Menschenrechten, wie dem Recht auf soziale Sicherheit, Arbeit, Recht auf Gesundheit und auch dem Diskriminierungsverbot, in direktem Zusammenhang steht. Die Mitglieder des Menschenrechtsbeirates erarbeiteten für den Menschenrechtsbericht 2021 zehn Empfehlungen zur Förderung der Umsetzung des Rechts auf angemessenes Wohnen für alle Menschen in der Stadt Graz.¹⁰⁷ Der **Menschenrechtsbericht 2022** evaluiert nun die Umsetzung der Empfehlungen durch die Stadtregierung.¹⁰⁸

Auch die Online-Jugendplattform des Menschenrechtsbeirates der Stadt Graz „**Kenne deine Rechte**“, die von jungen Menschen für junge Menschen gestaltet und mit verschiedenen multimedialen Inhalten befüllt wird, greift in ihrer **Video-Spots-Reihe „Platz für Menschenrechte“** das Thema angemessenes Wohnen auf. Die Kenne deine Rechte-Jungjournalist*innen wollen in dem Video-Spot „Wohnen – Wohnen ist ein Menschenrecht“ auf die Relevanz des Themas sowie die vielfältigen Diskriminierungserfahrungen, die mit diesem Recht verknüpft sind, aufmerksam machen und ein Bewusstsein für die aktuelle Problematik schaffen.¹⁰⁹

Diese breite gesellschaftspolitische Auseinandersetzung verschiedenster Gruppen mit dem Thema zeigt dessen zunehmende Relevanz deutlich.

4. Zusammenfassung

Die vorliegende Langzeitstudie „FairMietung in der Steiermark. Das Recht auf angemessenen Wohnraum in der Steiermark: eine Bestandsaufnahme aus menschenrechtlicher Perspektive“ umfasst drei Entstehungsetappen. Die ursprüngliche Studie wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Basierend auf den Ergebnissen wurde im Jahr 2021 eine Aktualisierung im Rahmen von einer Sekundärforschung vorgenommen. Diese konzentrierte sich auf den Zeitraum von 2014 bis 2021. Im Jahr 2022 wurde eine neuerliche Ergänzung der Aktualisierung aufgrund von soziopolitischen und -ökonomischen Entwicklungen, wie der steigenden Inflation und des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, durchgeführt. In diesem Abschnitt werden nun

¹⁰⁷ Menschenrechtsbeirat der Stadt Graz, Der Menschenrechtsbericht der Stadt Graz 2021, 2021.

¹⁰⁸ Menschenrechtsbeirat der Stadt Graz, Der Menschenrechtsbericht der Stadt Graz 2022, 2022.

¹⁰⁹ Kenne deine Rechte, Videos, 2022, verfügbar unter <https://www.kennedeinerechte.at/videos/> (zuletzt aufgerufen am 16.11.2022).



abschließend einerseits die zentralen Studienergebnisse aus dem Jahr 2014 dargestellt. Andererseits werden die identifizierten Entwicklungen, die im Rahmen der Aktualisierung 2021/22 ermittelt wurden, zusammenfassend angeführt und mit den Ergebnissen aus 2014 in Relation gebracht.

Die Studie aus dem Jahr 2014 untersuchte, ob der Zugang zu angemessenem Wohnraum in der Steiermark zu jenem Zeitpunkt verwirklicht war. Dabei wurde der Ansatz gewählt, die Zugänglichkeit durch eine Analyse der Auswahl- und Vergabepaxen von Seiten der Wohnungsanbieter*innen zu beleuchten. Daraus konnten Schlussfolgerungen gezogen werden, welche Personengruppen erschwerten Zugang zu angemessenem Wohnraum in der Steiermark hatten, oder allenfalls davon gänzlich ausgeschlossen waren. Mittels Fokusgruppendifkussionen wurden strukturelle Zugangsbarrieren, Beschränkungen des Zugangs durch gesellschaftliche Stereotype, sowie Benachteiligungen aufgrund individueller vorurteilsbehafteter Einstellungen und Haltungen gegenüber bestimmten Personen herausgearbeitet.¹¹⁰ Eine Herangehensweise nach vorab definierten „klassischen“ Risikogruppen wurde bewusst vermieden und die Fragestellung diesbezüglich offen gehalten.

Es wurde untersucht, wie die **Auswahl von Wohnungsbewerber*innen, Vergaberegeln und Vergabepaxen** aussieht und welche Überlegungen dahinter stehen. Daraus konnten schließlich Rückschlüsse auf die Benachteiligung bestimmter Personen im Zugang zu Wohnraum gezogen werden. Um eventuelle regionale Unterschiede beziehungsweise Unterschiede zwischen Stadt und Land feststellen zu können, wurde die Untersuchung in vier steirischen Regionen durchgeführt.

In einem ersten Schritt wurde der Frage nach **Wohnraumbedarf in der Steiermark** nachgegangen. 2014 ließ sich das nicht für das ganze Bundesland einheitlich beantworten. Während die Diskussionsteilnehmer*innen eine ausreichende Wohnraumverfügbarkeit für die Stadt Graz insbesondere mit Hinblick auf leistbaren Wohnraum eindeutig verneinten, zeigte sich in den Regionen ein differenzierteres Bild: Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage war hier zunächst vom wirtschaftlichen Standort der Gemeinde und damit zusammenhängender Zu- und Abwanderung abhängig. Generell wurde das Angebot mengenmäßig als ausreichend bezeichnet. Allerdings stieg selbst in Gemeinden mit konstanter Bevölkerungsanzahl die **Nachfrage nach leistbarem Wohnraum**. Dies wurde

¹¹⁰ Eine solche Vorgangsweise birgt mehrere Nachteile und Risiken. Die Definition einer Gruppe selbst ist problematisch, nicht zuletzt, weil sie nur pauschalierend erfolgen kann und damit eventuelle Stigmata perpetuiert; sie fasst Personen zusammen, die sich selbst nicht notwendigerweise miteinander identifizieren; sie macht Mitglieder der Gruppen von vornherein zu Opfern, die vielleicht gar keine sind. Nicht zuletzt schränkt ein gruppenorientierter Ansatz das Erkenntnisfeld ein, weil er betroffene Personen außer Acht lässt, die nicht in die definierten Gruppen einzuordnen sind.



einerseits auf den **wirtschaftlichen Druck**, dem die Einwohner*innen ausgesetzt wären, zurückgeführt, und andererseits auf den Trend, dass bei gleichbleibender **Bevölkerungszahl die Anzahl der Haushalte steigen** würde. Preisdruck entstehe einerseits in den Gemeindezentren aufgrund der Nachfrage nach Wohnungen in zentraler Lage. In obersteirischen Tourismusgemeinden wurde speziell eine Angebotsverknappung durch **Zweitwohnsitze** thematisiert. Andererseits entstehe Preisdruck auch durch die steigenden Ansprüche der Wohnungssuchenden an die Ausstattung der Wohnungen beziehungsweise gesetzlichen Anforderungen im Zuge der umfassenden Sanierung von Altbestand, wie betreuungsgerechte Wohnungen oder Barrierefreiheit.

Wohnraum wird von verschiedenen Anbieter*innen verwaltet bzw. vermittelt. Generell ist zwischen zwei Segmenten zu unterscheiden: einerseits der **öffentliche und geförderte Wohnbau**, andererseits das **gewerblich vermittelte und private Angebot**. Dem Segment des öffentlichen und geförderten Wohnbaus (von Gemeinden, Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnbauträgern) kommt die primäre Aufgabe der Wohnraumversorgung zu. Im Segment des gewerblich vermittelten und privaten Angebots (Bauträger, Makler*innen, Private) wird hingegen vorrangig auf Einkommenserzielung abgestellt. Hinsichtlich der Bedarfsdeckung folgt daraus, dass im erstgenannten Segment diese unter wirtschaftlichen Nebenbedingungen im Vordergrund steht, während im zweitgenannten Segment legitimer Weise ausschließlich wirtschaftliche Kriterien gelten. Nach übereinstimmender Aussage der Diskussionsteilnehmer*innen geht es den Wohnungsanbieter*innen grundsätzlich um die **Vermeidung von drei Risikofaktoren: Mietzahlungsausfälle, Schäden am Bestandsobjekt und Kosten bzw. Unannehmlichkeiten durch Nachbarschaftskonflikte**. Es ist anzuführen, dass die Möglichkeiten zur Risikovermeidung im kommerziellen beziehungsweise privaten Segment stärker genutzt werden können. Nachfrageüberhang führt notwendiger Weise zu größeren Auswahlmöglichkeiten beziehungsweise auch Auswahlnotwendigkeiten auf Seiten der Wohnraumanbieter*innen. Sind keine eindeutig festgelegten Vergaberegeln vorgesehen, besteht tendenziell eine höhere Gefahr diskriminierender Selektion von Wohnungswerber*innen.

Es zeigte sich, dass fixe Vergabekriterien, die zum einen die Antragsberechtigung und zum anderen die Auswahl von Wohnungsbewerber*innen regeln, lediglich bei Gemeindewohnungen und teilweise bei Genossenschaften im öffentlichen Auftrag zur Anwendung kommen. Die Vergaberegeln der Gemeinden sind unterschiedlich ausgestaltet. Es wurde festgestellt, dass mit der Gemeindegröße tendenziell auch der Formalisierungsgrad der Vergabe wächst. Vergaberegeln orientierten sich in erster Linie am Wohnbedarf nach sozialen Kriterien, wobei Einkommen(sobergrenzen) und Haushaltsgröße die am häufigsten



genannten Indikatoren darstellten. Daneben wurden auf struktureller Ebene hauptsächlich Personen ohne EU-Staatsbürgerschaft vom Zugang zu Gemeindewohnungen oder geförderten Genossenschaftswohnungen ausgeschlossen. Der Kreis der berechtigten Personen wurde je nach Gemeinde unterschiedlich eng gezogen, wobei insbesondere Drittstaatsangehörige ohne gesicherten Daueraufenthaltsstatus einen Nachteil hatten. Demgegenüber kannte der gewerblich vermittelte Wohnungssektor allein wirtschaftliche Ausschlusskriterien. Hier bestand die strukturelle Zugangsbarriere in den Kosten der Vermittlungshonorare.

Von Vergaberegeln sind die Vergabepaxen zu unterscheiden. Es zeigte sich vor allem in kleineren Gemeinden und auch bei den Genossenschaften, dass sich offiziell festgelegte Regeln mit den üblichen Praxen vermischten. Wirtschaftliche Kriterien spielten bei den Vergabepraktiken auch bei Gemeinden eine stärkere Rolle als in den Kriterienkatalogen. Allerdings wurden insbesondere bei der Auswahl zwischen mehreren Wohnungsbewerber*innen auch nicht ökonomisch begründete Kriterien herangezogen. Diesbezüglich wurden unter anderem Inländer*innenbevorzugung oder Bevorzugung von Personen „aus der Gemeinde“ genannt. Davon auszunehmen ist die Stadt Graz, wo aufgrund der Anonymität die Reihung der zahlreichen Anträge auf Gemeindewohnungen nach einem strengen Punkteschema erfolgte.

Die gewerblichen Vermittler*innen und privaten Wohnungsanbieter*innen beriefen sich ausschließlich auf ökonomische Kriterien. Eine Benachteiligung von bestimmten Personen ohne eine zumindest mittelbare Bezugnahme auf die genannten Risiken (Mietzahlungsausfall, Schäden und Nachbarschaftskonflikte) wurde von den befragten Expert*innen kaum angenommen. Eine Ausnahme stellen Privatanbieter*innen dar, die in unmittelbarer Nachbarschaft wohnten und sich Sympathiegründe vorbehielten. Die Risikoeinschätzung erfolgte über eine mehr oder weniger zuverlässige Bonitätsprüfung, Selbstauskünfte, Warnkreditabfrage und Einkommensnachweise. Von Arbeitslosigkeit betroffene Personen hatten Nachteile. Neben den „harten“ wirtschaftlichen Kriterien erfolgte die Einschätzung der Bewerber*innen im Hinblick auf die Minimierung der Risiken im Wesentlichen nach „Bauchgefühl“. Während in dieser Abschätzung zweifellos ein stark subjektives Element lag, waren generalisierende Zuschreibungen von Zuverlässigkeit zu bestimmten Personengruppen oder -merkmalen aus den Aussagen der Diskussionsteilnehmenden nicht ableitbar. Die Gemeindegröße spielte eine Rolle. In kleinen Gemeinden wurde der Ruf der werbenden Personen innerhalb der Gemeinde oder bei ehemaligen Vermieter*innen ermittelt, während dies in größeren Gemeinden (ab ca. 4000 Einwohner*innen) nur schwer möglich war.

Hinsichtlich der drei genannten Risikofaktoren – Zahlungsausfall, Schäden am Bestandsobjekt und Nachbarschaftskonflikte – konnte festgestellt werden, dass diese insbesondere den folgenden Personengruppen zugeschrieben werden: Das **Risiko des Zahlungsausfalls** wurde **einkommensschwachen, „unzuverlässig“ oder „planlos“ erscheinenden Bewerber*innen und Personen, deren Einkommensstabilität in Frage gestellt wird**, zugeschrieben. Personen, mit denen sich Vermieter*innen sprachlich nicht verständigen können, wurden zwar nicht per se als unzuverlässig eingestuft, es bestanden allerdings Vorbehalte, weil das Risiko nicht eingeschätzt werden könnte.

Das **Risiko für Schäden am Bestandsobjekt** wurde vorwiegend **„sozialen Randgruppen“** zugeschrieben. Darunter wurden in den Diskussionen Personen verstanden, die „von der (regionalen) Norm abweichende Lebensstile“ pflegen, Personen mit Drogen- oder Alkoholproblemen, mit psychischen „Problemen“, bis zu einem gewissen Grad Familien mit mehreren Kindern und in geringem Ausmaß Personen, von denen vermutet wird, dass sie bürgerliche Werte aus herkunftskulturellen Gründen nicht teilen.

Die diffuseste Risikoart waren die **befürchteten Nachbarschaftskonflikte**. Konfliktpotenzial wurde hierbei sowohl den betroffenen Personen als auch der bestehenden Mieter*innengemeinschaft zugeschrieben. Von diesen Zuschreibungen betroffen waren hauptsächlich **„ausländische“ Wohnungsbewerber*innen** (bewertet nach Religion, Aussehen, Hautfarbe, Sprache oder auch nur Namen), **kinderreiche Haushalte** (assoziiert mit Lärm) und **Menschen mit psychischen Belastungen**, insbesondere wenn diese medizinisch attestiert waren. Bei letzterer Personengruppe wurden alle drei Risiken potenziell angenommen. Im Falle der Bestellung einer Erwachsenenvertretung sei die Risikoeinschätzung hinsichtlich Zahlungsausfall und Schäden freundlicher.

Aus menschenrechtlicher Sicht war **2014 der Zugang zu angemessenem Wohnraum in der Steiermark nicht vollständig gewährleistet**. Als benachteiligte Personenkreise identifiziert wurden: Drittstaatsangehörige, einkommensschwache Personen, Menschen mit psychischen Belastungen, Personen, denen eine geringe Finanzkraft und/oder Unzuverlässigkeit attestiert wird (Arbeitslose, Personen ohne ein eigenes Konto), kinderreiche Haushalte, sowie Personen, die als „fremd“ wahrgenommen werden (unter den als „ausländisch“ titulierten Personen sind diesbezüglich vor allem Personen mit dunkler Hautfarbe betroffen) oder als nicht vertrauenserweckend (Personen, die nicht bereitwillig über ihre Lebensverhältnisse berichten, Bewerber*innen, mit denen die Verständigung sprachlich schwer möglich ist oder Personen, denen durch Kleidung und Verhalten ein subkultureller Lebensstil zugeordnet wird). Insbesondere betroffen waren wiederum Wohnungssuchende, die mehrere dieser Kriterien



kombinieren („ausländische“ Familie mit mehreren Kindern, Zurückhaltung in der Auskunft zur eigenen Person bei geringer Finanzkraft, etc.).

Der Zugang zu angemessenem Wohnraum steht jeder Person ohne Unterschied, insbesondere der „Rasse“, Hautfarbe, Geschlecht, Sprache, Religion, politischer oder anderer Weltanschauung, nationaler oder sozialer Herkunft, Vermögen, Geburt oder sonst einem Status zu (vgl. Artikel 2 WSK-Pakt). Das Menschenrecht auf angemessenen Wohnraum muss seitens des verpflichteten Staates und seiner Gebietskörperschaften ohne Unterschied geachtet, geschützt und gewährleistet sein.

Die steirischen Gemeinden zeigten sich ihrer Verantwortung der Wohnversorgung bewusst und versuchten, benachteiligte Personen und soziale „Härtefälle“ verstärkt zu berücksichtigen. Zu diesbezüglich sachlich gerechtfertigten Kriterien gesellten sich jedoch mitunter Unterscheidungen, die in Achtung des Diskriminierungsverbotes nicht gerechtfertigt waren, beispielsweise der Ausschluss von Personen ohne Unionsbürgerschaft oder die Bevorzugung ortsansässiger Personen.

Im privaten Wohnsegment führen die zweifellos legitimen wirtschaftlichen Kriterien in der Auswahl von Bewerber*innen zu einer Verdrängung von einkommensschwachen Personen in das öffentlich geförderte Segment. Dass private Vermieter*innen aus Sympathiegründen auch Selektionen vornehmen, die die Gleichbehandlungsgesetze missachten, wurde in den Expert*innenrunden nicht ausgeschlossen. Inwieweit und in welchem Umfang es zu Diskriminierungen kommt, kann daraus aber nicht abschließend beurteilt werden.

Der **Schutz des Rechts auf angemessenen Wohnraum durch das Gesetz ist unvollständig**. Zwar sehen Gesetz und Praxis eine Bevorzugung mancher verletzlicher Gruppen beim Zugang zu Wohnraum vor, aber nicht alle Gruppen sind aufgrund unterschiedlicher Anwendungsbereiche der einschlägigen Gesetze in gleicher Weise geschützt. So ist das Angebot an öffentlich zugänglichem Wohnraum durch die Gebietskörperschaften vom einschlägigen Diskriminierungsverbot weitreichender als für Private; nachdem dieses Angebot die Nachfrage alleine nicht decken kann, bleibt der rechtliche Schutz unvollständig.

Die im Jahr 2014 durchgeführte Studie ergab, dass der **diskriminierungsfreie Zugang zu Wohnraum nicht für alle Personen gewährleistet** war. Insbesondere bei multipler oder intersektionaler Benachteiligung ist eine angemessene Wohnversorgung nicht garantiert. Dies gilt insbesondere für Asylwerber*innen, neu zugezogene Personen oder für von Armut betroffene Menschen, die keinen Anspruch auf entsprechende Sozialleistungen haben.



Basierend auf diesem zentralen Ergebnis, wurde **die Studie im Jahr 2021 und nochmals 2022 mittels Sekundärforschung aktualisiert**. Der verstrichene Zeitraum von sieben bzw. acht Jahren ermöglichte aus menschenrechtlicher Perspektive die Identifizierung von langjährig bestehenden, negativen Trends und Entwicklungen, sogenannten **Stressoren, die beständig Druck auf den steirischen Wohnungsmarkt ausüben**. Es handelt sich hierbei um die folgenden Entwicklungen:

Der bereits 2014 festgestellte **Anstieg an steirischen Haushalten** setzte sich bis 2022 fort. Die kontinuierliche Abnahme der steirischen Haushaltsgröße und die rasant steigende Anzahl an **Einpersonenhaushalten** wurden als einflussnehmende Entwicklung ermittelt. Ein weiterer Faktor ist die sich von 2014 bis 2022 weiterhin verstärkende **Urbanisierung des steirischen Zentralraums**. Das zukünftige Bevölkerungswachstum konzentriert sich auf die Stadt Graz und den Bezirk Graz-Umgebung. Dieser Entwicklung steht eine kontinuierliche, signifikante **Abwanderung aus den steirischen ländlichen Gemeinden und Regionen** gegenüber. Damit in direktem Zusammenhang steht auch der **steigende Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung** als Trend. Hiervon sind insbesondere jene Bezirke betroffen, die bereits einen deutlichen Bevölkerungsrückgang erleben. Diese Entwicklung bedingt einen starken wohnungspolitischen Handlungsbedarf im Bereich altersgerechtes Wohnen.

Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie und der damit einhergehende Rückzug in den privaten Wohnraum lässt eine leichte Umkehr der zunehmenden Verstädterung erwarten. Hierbei ist allerdings nicht von einer dichteren Besiedelung in den obersteirischen ländlichen Regionen auszugehen, sondern von einem verstärkten Zuzug in den Grazer Ballungsraum. Konkrete Aussagen zu dieser Entwicklung können zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht getroffen werden.

Im untersuchten Zeitraum wurde ein **Anstieg der durchschnittlichen Bruttomiete pro m²** für Hauptmietwohnungen in der ganzen Steiermark ermittelt. Hierbei wurde jedoch eine deutliche Schwankungsbreite von Quadratmeterpreisen zwischen 5,68 und 9,09 Euro in den steirischen Bezirken festgestellt. Der **Preisanstieg für Miet- und Eigentumswohnungen ist in der Stadt Graz am höchsten**. Die bereits 2014 thematisierte **Zweiwohnsitzproblematik** bleibt auch weiterhin eine zentrale Einflussgröße, insbesondere in den steirischen Tourismusgemeinden. Zudem treiben verstärkte Bauprojekte von in- und ausländischen Investor*innen die Grundstückspreise in die Höhe.

Diese Entwicklungen der letzten Jahre erhöhen den Druck auf den gesamten steirischen Wohnungsmarkt. Der drastische Anstieg an Einpersonenhaushalten führt zu einer höheren Nachfrage nach leistbaren Wohnungen. In Zusammenhang mit der zunehmenden



Verstädterung des steirischen Zentralraums, insbesondere dem Zuzug in Städte wie Graz, und dem Preisdruck, der wiederum höhere Mieten vor allem in den steirischen größeren Städten bedingt, führt dies zu einer vor allem ökonomisch erhöhten Belastung der Wohnungssuchenden in der Steiermark. Insbesondere für jene 2014 bereits als benachteiligt identifizierten Personenkreise, die aufgrund ihrer schwächeren sozio-ökonomischen Lage keinen diskriminierungsfreien Zugang zu angemessenem Wohnraum haben, stellen diese Entwicklungen neuerlich erschwerte Zugangsbarrieren dar. Folglich wächst der Abstand zwischen jenen Personen, die Zugang zu angemessenem Wohnraum haben, und jenen, denen dieser Zugang immer mehr verwehrt wird.

Im Jahr 2022 verschärft sich die ökonomische Last auf die in der Steiermark lebenden Menschen nochmals deutlich aufgrund von soziopolitischen und -ökonomischen Entwicklungen, wie den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine. Die **Inflationsrate** in Österreich erreicht einen Höchststand wie zuletzt vor 70 Jahren. Die **Mietpreise steigen** rasant in die Höhe, so sind unter anderem Mietpreiserhöhung dreimal im Jahr möglich. Zudem **steigen Preise für Strom und Heizung rasant** an. Des Weiteren erhöhen sich auch neben den Wohnungserhaltungskosten andere Kostenpunkte, die zur Lebenserhaltung unabdingbar sind, wie Lebensmittel. Zu den grundsätzlich **benachteiligten, sozioökonomisch schwachen Bevölkerungsgruppen** zählen **nun auch vermehrt junge Menschen unter 30 Jahren**, wie Studierende, die sich zunehmend mit existenziellen Problemen konfrontiert sehen, da sie sich die explosiv steigenden Miet- und Strom- und Heizungskosten nicht oder kaum noch leisten können.

Die Selektion bei der Vergabe von angemessenem Wohnraum wurde bereits 2014 als legitim und auch notwendig festgestellt. Angesichts der Druck ausübenden Entwicklungen der letzten Jahre muss bei dieser Selektion nun ein klarer Fokus auf deren Diskriminierungsfreiheit gelegt werden. Wohnungsanbieter*innen aus beiden Segmenten sind gefordert, ihre Entscheidungsmechanismen bei der Vergabe von Wohnraum dem Grundprinzip der Gleichheit zu verpflichten. Das bedeutet faire und transparente Vergabekriterien einzuhalten. Auf diese Weise können Wohnraumanbieter*innen bestehenden Ungleichheiten entgegenwirken und nachhaltig sicherstellen, dass trotz dieser Bruchlinien der Zugang zu Wohnraum in der Steiermark besser gewährleistet werden kann. Denn das dringende Bedürfnis nach Zugang zu angemessenem Wohnraum ist heute spürbarer und aktueller denn je. So verdeutlichte die aktuelle COVID-19-Gesundheitskrise, dass ein angemessener Wohnraum für jeden Menschen sogar Leben retten kann.

Zudem lässt sich aber auch ganz klar feststellen, dass der **Ruf nach leistbarem Wohnraum in der Steiermark, insbesondere in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen, immer**



lauter wird. Es muss folgerichtig also nicht nur darauf geachtet werden, dass ein diskriminierungsfreier Zugang zu angemessenem Wohnraum im Sinne der Fairness und Gleichheit für alle in der Steiermark lebenden Menschen gewährleistet wird. Es muss zudem auch sichergestellt werden, dass alle Menschen nachdem sie Zugang zu angemessenen Wohnraum erlangt haben, diesen auch weiterhin bewohnen können. Das bedeutet, dass aufgrund der vorherrschenden, aktuellen Stressoren auf dem Wohnungsmarkt in der Steiermark aus menschenrechtlicher Perspektive **eine Förderung des diskriminierungsfreien Zugangs sowie des leistbaren Wohnraums** angestrebt werden sollte, um niemanden zurückzulassen. Die im Rahmen des Bürger*innenbeteiligungsprojekts des Theatervereins InterACT erarbeiteten Vorschläge und Anliegen können dafür bereits eine solide Ausgangsbasis bilden.

