

# STEIRISCHER BAU TAG 2025

## Wohnbau – radikal neu gedacht

Kompendium 2025  
im Rahmen der Bau-Enquete



# Inhalt

## 01

**So gelingt leistbares Wohnen.  
Potenziale für den Wohnraum der Zukunft**

06–35

## 02

**Zusammenfassung und Ausblick**

36–37    Arbeitsgruppe Planungsstandards GBVs Steiermark  
38–39    Arbeitsgruppen 2023 bis 2025

## 03

**Bevölkerungsbefragung Steiermark  
im Rahmen des Steiermark Radar**

40–91    Onlinebefragung und CATI  
92–101    Hauptergebnisse Landesinnung Bau

## 04

**Bau-Enquete – Ergebnisse der Datenrecherche**

102–129

## 05

**Baubranche Steiermark –  
Ergebnisse der Umfrage zur aktuellen Situation**

130–141    Ergebnisse Online-Befragung und CATI (telefonische Interviews)







© Michaela Lorber

Wohnen ist weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf – es ist die Basis für Lebensqualität, Sicherheit und gesellschaftlichen Zusammenhalt. Gerade in Zeiten steigender Bau- und Wohnkosten sowie wachsender Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit stehen wir als Gesellschaft vor großen Herausforderungen. Deshalb ist es mir als Wohnbaulandesrätin ein besonderes Anliegen, innovative Wege zu beschreiten, um für die Steirerinnen und Steirer leistbaren, hochwertigen und zugleich nachhaltigen Wohnraum zu schaffen.

Das Pilotprojekt „Wohnbau radikal neu gedacht“ ist ein eindrucksvolles Beispiel dafür, wie Wirtschaft, Wissenschaft und Politik gemeinsam neue Lösungsansätze entwickeln können. Die von der Landesinnung Bau initiierte Initiative bringt mit der FH JOANNEUM und der Zukunftsagentur Bau (ZAB) starke Partner an einen Tisch, die ihre Expertise gebündelt einsetzen, um das Bauen und Planen effizienter, ressourcenschonender und kostengünstiger zu gestalten. Dieser Brückenschlag zwischen Praxis und Forschung ist ein zentraler Schlüssel für die Zukunft unseres Wohnbaus.

Als Land Steiermark teilen wir mit der Wirtschaft ein gemeinsames Ziel: Wohnraum zu schaffen, der leistbar, nachhaltig und hochwertig ist. Die Steiermark hat das große Glück, auf innovative Unternehmen, engagierte Fachkräfte und eine Bauwirtschaft mit starkem Pioniergeist zählen zu können. Genau dieser Innovationsgeist ist es, der es ermöglicht, radikal neu zu denken und mutige Schritte zu gehen.

Mit Projekten wie diesem setzen wir ein starkes Signal: Wir wollen die Wohnbaupolitik nicht nur verwalten, sondern aktiv gestalten – zukunftsorientiert, verantwortungsbewusst und im Dienst der Menschen. Ich bin überzeugt, dass „Wohnbau radikal neu gedacht“ nicht nur wichtige Impulse für die Branche liefert, sondern auch das Vertrauen der Menschen in eine sichere, nachhaltige und leistbare Wohnzukunft stärkt.

Mein herzlicher Dank gilt allen, die mit großem Einsatz an dieser Initiative mitwirken. Ihr Engagement zeigt, dass wir in der Steiermark die Herausforderungen der Zukunft gemeinsam anpacken – zum Wohle aller Generationen.

Ihre

**Simone Schmiedtbauer**  
Landesrätin



## Bauen. Wohnen. Zukunft.

„Wohnbau – radikal neu gedacht“ ist der Titel eines groß angelegten Projekts der steirischen Landesinnung Bau, dass wir im Jahr 2023 gestartet haben. Wir haben dabei nach Antworten auf dringende Fragen der Bau- und Immobilienwirtschaft, aber auch der Bevölkerung im Allgemeinen gesucht, um damit sicherzustellen, dass wir auch in Zukunft leistbaren und qualitativ hochwertigen, geförderten Wohnraum zur Verfügung stellen können. Dazu haben wir in Zusammenarbeit mit dem Institut für Wirtschafts- und Standortentwicklung IWS sowie mResearch in den Jahren 2023 bis 2025 umfangreiche Zahlen und Daten erhoben, die uns ein verlässliches Bild zu den wichtigsten Themen und Bedürfnissen geben. Dieses Zahlenmaterial haben wir in einem jährlichen Kompendium zusammengefasst, das wir im Rahmen der steirischen Bautage präsentiert haben.

Parallel dazu haben wir mit der ZAB Zukunftsagentur Bau in Zusammenarbeit mit der FH Joanneum mit der Erarbeitung dieser Potenzialanalyse begonnen. Um unser Ziel „leistbarer Wohnraum“ zu erreichen, wurden 3 Arbeitsgruppen installiert, mit den inhaltlichen Schwerpunkten Projektentwicklung, Bautechnik und Planung installiert. Dabei war es uns wichtig, uns so breit wie möglich aufzustellen und neben der FH – Joanneum und der ZAB hochkarätige Partner mit an Bord zu holen, nämlich die FH Joanneum, die ÖWG Wohnbau, die Wohnbaugruppe Ennstal sowie die Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft. Darüber hinaus hat das Land Steiermark Vertreter:innen in die Arbeitsgruppen entsandt. Unser Dank gilt allen beteiligten Institutionen und besonders Landesrätin Simone Schmiedtbauer.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei DI Gunther Graupner von der Zukunftsagentur Bau und Dr. Thomas Mathoi vom Institut für Architektur und Bauingenieurwesen der FH Joanneum für ihr Engagement.

Ich freue mich, Ihnen mit diesem nun vorliegenden Band den Abschluss des Projekts präsentieren zu können. Sie finden darin zum einen die aktuellen Zahlen unserer aus den vorangegangenen Bänden bereits bekannten Erhebungen. Zum anderen stellen wir Ihnen eine detaillierte Analyse der Potenziale für den Wohnraum der Zukunft vor.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!

**BM TechnR Ing. Michael Stvarnik**  
Landesinnungsmeister

# 01 So gelingt leistbares Wohnen. Potenziale für den Wohnraum der Zukunft.

## 1 Einleitung

### 1.1 Initiative

### 1.2 Potenzialanalyse

### 1.3 Ziel

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Bedeutung des (sozialen) Wohnbaus

### 2.2 Grundlagen

## 3 Potenzialanalyse

### 3.1 Potenziale in der Planung

### 3.2 Potenziale in der Ausführung und im Betrieb

### 3.3 Potenziale in der Projektabwicklung

## 4 Fazit

## 1 Einleitung

### 1.1 Initiative

Die von der steirischen Landesinnung Bau unter der Führung von Landesinnungsmeister Michael Stvarnik ins Leben gerufene Initiative Wohnbau RADIKAL neu gedacht hat das leistbare und kostengünstige Planen und Bauen von Wohnraum zum Ziel.

Zur wissenschaftlichen Unterstützung der Landesinnung wurde bei dieser Initiative die FH JOANNEUM von der ZAB Zukunftsagentur Bau GmbH beauftragt, eine Studie in Form einer Potenzialanalyse zum Thema Leistbarer Wohnraum zu verfassen. Dieses Projekt wurde von LIM Michael Stvarnik, DI Gunther Graupner von der Zukunftsagentur Bau, ZAB und Dr. Thomas Mathoi vom Institut für Architektur und Bauingenieurwesen (kurz: IAB) der FH JOANNEUM geleitet.

### 1.2 Potenzialanalyse

Das Ausarbeiten der Potenzialanalyse erfolgte in drei Arbeitspaketen zur Planung, Bautechnik und Projektabwicklung von Wohnbauvorhaben. Für jedes Arbeitspaket wurde eine Arbeitsgruppe bestehend aus Expertinnen und Experten von Wohnbauträgern, Wohnbaugenossenschaften, Architektur- und Ingenieurbüros, Bauunternehmen, sowie dem Land Steiermark eingesetzt. In einem vierten Arbeitspaket erfolgte die Organisation, das Projektmanagement und das redaktionelle Zusammenstellen der Potenzialanalyse als Ergebnisunterlage.

#### AP.01 – Planung, unter der Leitung von Architekt DI Dr. Jan Werner (IAB – FH JOANNEUM)

Christian Wurzingner – Baumeister Leitner, Planung & Bauaufsicht Gesellschaft mbH

Karl Heinz Lackner – LACKNER LOIBNEGGER + PARTNER CONSULTING GmbH

Helmut Lanz – Land Steiermark, Ortsbildschutz

Guido Strohecker – Strohecker & Partner Architekten

#### AP.02 – Bautechnik, unter der Leitung von DI Dr. Ewald Hasler (IAB – FH JOANNEUM)

Bernhard Albler – ENW Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

Thomas Purgstaller – Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m.b.H.

Michael Stvarnik – Landesinnungsmeister Bau, WKO Steiermark

Robert Jantsche – Land Steiermark, Referat Bautechnik und Gestaltung

Herwig Huber – Technisches Büro, Ing. Hermann Hofer GmbH

#### AP.03 – Projektabwicklung, unter der Leitung von DI Dr. Thomas Mathoi (IAB – FH JOANNEUM)

Alexander Pongratz – Pongratz Bau Gesellschaft m.b.H.

Johannes Lackner – Wirtschaftskammer Steiermark, Gewerbe und Handwerk, Landesinnung Bau

Michael Hilmar – Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg. GesmbH

Barbara Böß – Land Steiermark, Referat Bautechnik und Gestaltung

### 1.3 Ziel

Ausgehend von der aktuell rückläufigen Entwicklung im Wohnbau, geprägt von steigenden Baukosten, sinkenden Baubewilligungen und wirtschaftlicher Unsicherheit sollen auf vom Institut für Architektur und Bauingenieurwesen an der FH JOANNEUM im Auftrag der Zukunftsagentur Bau GmbH und auf Initiative der steirischen Landesinnung Bau systematisch Potenziale zur Senkung von Herstellungs- und Betriebskosten im Wohnbau mit dem Ziel analysiert werden, leistbaren Wohnraum langfristig sicherzustellen. Grundlage für diese Potenzialanalyse soll ein ganzheitlicher Ansatz sein, der die ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte über den gesamten Lebenszyklus von der



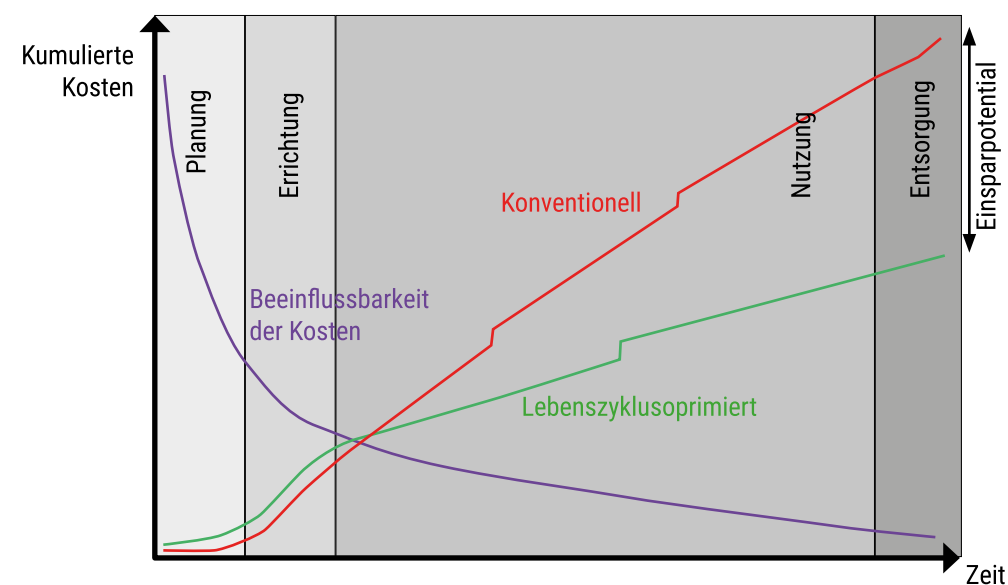
## 01

Planung, Ausführung, über den Betrieb bis hin zum Rückbau und Recycling berücksichtigt und somit nicht bloß Bau- und Errichtungskosten betrachtet. Denn die Kosten während der Nutzungsphase für Betrieb, Wartung und Instandhaltung überschreiten üblicherweise die Aufwendungen für die Herstellung. Für die Optimierung des gesamten Lebenszyklus eines Wohngebäudes sind daher die frühen Projektphasen von besonderer Bedeutung, wie folgende Grafik veranschaulicht.

barkeit, Recyclingfähigkeit etc.) werden qualitativ in den Bandbreiten hohes, mittleres, oder geringes Potenzial und mit der Möglichkeit einer kurz-, mittel- oder langfristigen Umsetzbarkeit bewertet und dargestellt.

Hierbei ist anzumerken, dass es im Rahmen dieser Potenzialanalyse nicht möglich ist, eindeutige und quantitative Aussagen in Bezug auf bestimmte Maßnahmen zu treffen. Vorgeschlagene Systeme, Konzepte und Konstruktionen

Lebenszyklus von Gebäuden



Das Ergebnis der vorliegenden Potenzialanalyse zeigt daher die Möglichkeiten zur Effektivitätssteigerung über den gesamten Lebenszyklus und die Potenziale als Beitrag zur Schaffung von leistbarem Wohnraum sowohl für Auftraggeber:innen als auch für zukünftige Nutzer:innen.

Die Potenziale in Bezug auf die Reduktion der Bau-, Errichtungs- und Betriebs- bzw. Instandhaltungskosten sowie – sofern sinnvoll möglich – in der Nachhaltigkeit (Rückbau-

müssen in weiterer Folge ganzheitlich betrachtet und einem wirtschaftlichen Vergleich unterzogen werden, um eindeutige Aussagen in Bezug auf Kosten zu geben sowie das tatsächliche Einsparpotential zu ermitteln.

## 2 Ausgangssituation

## 01

Die Bauwirtschaft hat eine bedeutende Schlüsselstellung in der Gesamtwirtschaft. Nicht nur auf nationaler, auch auf internationaler Ebene ist die Bauwirtschaft eine Konjunkturlokomotive und ein Indikator für Konjunkturschwankungen. Zudem prägt die Bauwirtschaft die Umwelt durch ihre Produkte – die Bauwerke – und erreicht eine große Tragweite in der Gesellschaft, denn das Bauen erfüllt die Grundbedürfnisse des Wohnens mit seinen sozialpolitischen Faktoren bis hin zur infrastrukturellen Versorgung der Gesellschaft. Und zusammen mit einer guten Infrastruktur bilden funktionierende Bauwerke und gesunder Wohnraum eine wesentliche Grundlage für die wirtschaftlichen Leistungen anderer Wirtschaftszweige.

Noch im Jahr 2022 war der Wohnungsbau auf einem Rekordhoch (ORF, 2023). Damals wurden in Österreich insgesamt 72.245 Wohnungen fertiggestellt, was einen Anstieg von 2,6 Prozent gegenüber 2021 und den höchsten Wert seit den frühen 1980er-Jahren dargestellt hat. Wien verzeichnete mit 10,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner die höchste Fertigstellungsrate, gefolgt von Vorarlberg (9,6) und Tirol (9,3). Diese hohe Fertigstellungsrate im Jahr 2022 ist auf einen Rekord von rund 86.000 baubewilligten Wohnungen im Jahr 2017 und knapp 85.000 baubewilligten Wohnungen im Jahr 2019 zurückzuführen. Allerdings sind die Baubewilligungen seither und insbesondere seit 2021 sogar stark rückläufig und erreichten 2023 mit 46.565 baubewilligten Wohnungen einen vorläufigen Tiefpunkt, was natürlich einen zukünftigen Rückgang der Fertigstellungen und somit eine deutliche Reduktion der Wohnbautätigkeiten bedeutet. Dieser Trend hat sich 2024 fortgesetzt, wenn auch zum Ende hin leicht entspannt. Im dritten Quartal 2024 wurden laut Statistik Austria 11.563 Baubewilligungen für Wohnungen erteilt, was einem Zuwachs von ungefähr einem Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2023 entspricht. (Statistik Austria, Baubewilligungen, 2024)

Der unterschiedliche Verlauf der Baukosten und Baupreise

in Österreich spiegelt diese rückläufige Situation in der Bauwirtschaft nicht wider. Denn im annähernd selben Zeitraum ist der Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau von Januar 2021 bis Januar 2025 um 25,7 Prozent von 102,8 auf 129,2 Punkte angestiegen, während der Baupreisindex für den Hochbau um 32,9 Prozent von 102,7 auf 136,5 Punkte zugelegt hat. (Statistik Austria, Konjunktur, 2024)

Die rückläufige Entwicklung im Wohnbau in Österreich hat neben den gestiegenen Baupreisen noch weitere Ursachen. Diese liegen einerseits in den gestiegenen Immobilienpreisen, die sich derzeit auf einem hohen Niveau einpendeln. Andererseits dämpfen steigende Zinssätze und strenge Vorgaben bei Kreditvergaben sowie wirtschaftliche Unsicherheiten die Nachfrage nach Immobilien.

Der Bericht „Steirische Bauvorschau 2025 (WKÖ, Bauvorschau, 2024) betitelt die rückläufige Entwicklung am Wohnbausektor als Wohnbaukrise und prognostiziert die Entwicklung in der Steiermark für 2025 mit einem weiteren Minus von 7,8 Prozent, nach den rückläufigen Entwicklungen aus dem Jahr 2023 mit einem Minus von 12,8 Prozent und einem Minus von 9,0 Prozent im Jahr 2024. Von dieser Entwicklung sind Graz und Graz-Umgebung besonders betroffen. Dort betrug im Jahr 2024 der Rückgang 13,2 Prozent. In der restlichen Steiermark gibt es ebenfalls negative Entwicklungen.

Positiv wird im Bericht „Steirische Bauvorschau 2025“ (WKÖ, Bauvorschau, 2024) vermerkt, dass der geförderte Wohnbau stabil bleibt und sich somit als wichtiger Faktor zur Bewältigung der Krise etablieren könnte. Das belegen auch Zahlen zu den Ausgaben für Wohnbauförderung. Diese betrugen in Österreich 2023 in Summe 2,2 Milliarden Euro. Der leichte Anstieg in den letzten Jahren resultiert jedoch hauptsächlich aus der Anpassung der Fördersätze an die gestiegenen Baukosten, sodass mit mehr Geld weniger gebaut werden kann. Insgesamt gab es 2023 rund

## 01

17.000 Förderzusicherungen, davon 13.200 für Geschosswohnungen und 3.800 für Eigenheime, gegenüber 17.600 im Jahr 2022. (Der Standard, Wohnbau steckt weiterhin in der Krise, 2024)

Der österreichische Wohnbausektor ist folglich mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert, insbesondere durch sinkende Baubewilligungen und steigende Baukosten, trotz erhöhter Fördermittel. Die Frage, ob und vor allem wie Wohnraum auch in naher Zukunft leistbar bleiben wird, drängt sich förmlich auf. Die bisherigen Forderungen aus dem Positionspapier Wohnbau der Wirtschaftskammer Steiermark (WKO, Positionspapier, 2012) bleiben somit auch dreizehn Jahre später aufrecht und haben vermutlich 2025 noch wesentlich mehr Bedeutung als noch vor sechs oder sieben Jahren. Darüber hinaus fordert die steirische Landesinnung Bau (WKO, Leistbarer Wohnraum, 2025) ein Nachziehen der Valorisierung von Förderungen auch für kleinere Bauvorhaben im ländlichen Bereich, konkrete Vorgaben und ein Anforderungsprofil für den Wohnbautisch zur Entbürokratisierung und Beschleunigung der Verfahren, sowie eine Anhebung der Bebauungsdichte zur Kostenreduktion.

## 2.1 Bedeutung des (sozialen) Wohnbaus

Für die Bauwirtschaft spielt das Schaffen von Wohnraum seit jeher eine wesentliche Rolle. Die Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Statistik Austria, Gebäudezählung, 2023) hat ergeben, dass sich der Wohnungsbestand in Österreich seit 1869 verfünffacht hat. Zugleich ist die Wohnqualität in den letzten zehn Jahren weiter gestiegen, dies wird sichtbar durch mehr Wohnfläche pro Person und hochwertiger ausgestattete Wohnungen. Der Anteil an hochwertigen Wohnungen der A-Kategorie ist seit 2011 von 90 Prozent auf 93,5 Prozent in 2021 gestiegen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße hat von 93,4 m<sup>2</sup> (2011) auf 96,2 m<sup>2</sup> (2021) zugenommen. Während die Wohnqualität insgesamt gestiegen ist, sind auch die Miet- und

Immobilienpreise stark angestiegen. Mieten für Wohnraum sind seit 2010 um ca. 52 Prozent gestiegen, die Kaufpreise für Wohnraum haben seit 2010 um 121,8 Prozent zugenommen, zeigen aber seit Ende 2022 leichte Rückgänge. Die Miet- und Kaufpreise steigen besonders in Ballungsräumen und touristischen Zentren stark an, da dort der Wohnungsmarkt zunehmend von Kapitalinteressen bestimmt und Wohnraum als Finanzanlage behandelt wird. Das führt dazu, dass gemeinnützige Wohnbauträger eine schwächere Rolle spielen und die soziale Wohnungsversorgung geschwächt wird, während private Akteure profitieren und leistbarer Wohnraum nicht mehr sichergestellt werden kann.

Sozialer und gemeinnütziger Wohnbau haben in Österreich eine lange Tradition. Letzterer ist aus dem ursprünglich rein kommunalen sozialen Wohnbau entstanden. Österreich hat mit rund 880.000 Sozialwohnungen einen hohen Anteil von 24 Prozent am gesamten Wohnungsbestand und 60 Prozent im Mietwohnungssektor. EU-weit rangiert Österreich damit an zweiter Stelle. Gesamt macht der soziale Wohnbau ungefähr 30 Prozent der Gesamtneubauleistung in Österreich aus (Streimelweger, 2013). Wien hat mit 43 Prozent am Gesamtwohnungsbestand den höchsten Anteil an sozialem Wohnbau, während er in Vorarlberg, Tirol und dem Burgenland unter 15 Prozent liegt. (Tamesberger et al., 2019) Gemeinnützige Wohnbauträger sind gesetzlich dazu verpflichtet, Gewinne nicht an Eigentümer auszuschütten, sondern in den Wohnbau zu reinvestieren. Im Gegenzug profitieren sie von Steuererleichterungen und Förderungen, was sie von rein privat- und marktwirtschaftlich orientierten Bauträgern abgrenzt.

Generell sind der soziale und der gemeinnützige Wohnbau in Österreich bewusst breit angelegt. Sie sind nicht nur auf sozial Schwache, sondern auch auf die Mittelschicht ausgerichtet. Dies fördert sozialen Zusammenhalt und Integration. Dadurch ist der soziale, aber auch der gemeinnützige Wohnbau in Österreich ein wichtiger Bestandteil

## 01

sozialer Stabilität und wirtschaftlicher Krisenprävention. Sie ermöglichen breiten Bevölkerungsschichten erschwinglichen Wohnraum und stabilisieren den Wohnungsmarkt. Durch staatliche Intervention in Form der Wohnbauförderung soll Immobilienpreisblasen entgegengewirkt und zudem gewährleistet werden, dass Wohnraum nicht allein den Marktfaktoren überlassen bleibt. Das gelingt nicht zuletzt auch deshalb, weil soziale und gemeinnützige Wohnbauträger Mieten dauerhaft niedrig halten und so eine rein spekulative Verwertung verhindern.

## 2.2 Grundlagen

Das Positionspapier Wohnbau der Wirtschaftskammer Steiermark (WKO, Positionspapier, 2012) enthält einen detaillierten Forderungskatalog zur Förderung des Wohnbaus. Neben einer Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung und einer Ablehnung der damals diskutierten Reduzierung der Wohnbauförderungsmittel besonders im mehrgeschossigen Wohnbau und bei umfassenden Sanierungen wurden Ausschreibungsregelungen für gemeinnützige Wohnbauträger in Form transparenter Ausschreibungen für geförderte Bauprojekte, eine Abschaffung der Betriebskostenförderung und stattdessen eine Orientierung der Fördermittel an der Gesamtenergieeffizienz der Gebäude sowie die steuerliche Absetzbarkeit von thermischen Sanierungsmaßnahmen und die Reform des Mietkaufmodells gefordert. Diese Forderungen zielten damals bereits darauf ab, den Wohnbau zu beleben, leistbares Wohnen zu fördern und gleichzeitig nachhaltige Sanierungen voranzutreiben.

Die 2023 von Prof. Andreas Kropik veröffentlichte Studie (Kropik, 2023) mit dem Titel „Potenziale zur Reduktion der Bauwerkskosten (mit Fokus auf Bauvorschriften)“ analysiert die Faktoren, die Baukosten treiben, besonders mit Blick auf gesetzliche und normative Vorgaben in Österreich. Insbesondere prangert die Studie eine Überregulierung und Wunschstandards und fehlende Einheitlichkeit

im Baurecht an. Österreichische Bauvorschriften enthalten lt. der Studie oft überhöhte Standards und Wunsch- statt Mindeststandards, was zu einer erheblichen Verteuerung des Bauens führen kann und Einsparpotenziale verhindert. Zudem verursachen fehlende einheitliche Standards im Baurecht zusätzliche Kosten in Planung, Ausführung und Verwaltung. Als kritische Kostentreiber identifiziert die Studie explizit Stellplatzpflichten (PKW/Fahrrad), Barrierefreiheit, Mindestflächenvorgaben, überdimensionierte Erschließungsflächen (Treppenhäuser, Gänge), verpflichtende Aufzüge und überhöhte energetische Standards als wesentliche Treiber der Bauwerkskosten. Daraus abgeleitet werden konkrete Maßnahmen zur Reduktion vorgeschlagen, darunter die Vereinheitlichung der Bauvorschriften durch eine Musterbauordnung, Reduktion auf Mindeststandards (z.B. Raumhöhen, Stellplätze), kritische Evaluierung der Barrierefreiheit, eine Beschränkung verpflichtender Aufzugsanlagen auf Gebäude mit mehr als vier oberirdischen Geschossen und Abschaffung nicht notwendiger Raumvorgaben.

Im Jahr 2024 hat die Universität Innsbruck im Auftrag der ZAB eine Analyse zur Kostenreduktion im Wohnbau durchgeführt (Uni Innsbruck, 2024). Anhand konkreter Praxisbeispiele wurden die monetären Einsparpotenziale bei technischen Bauausführungen, welche teils von Normen und anderweitigen Vorschriften abweichen, beziffert. Darüber hinaus wurde auch die jeweilige Einsparung im CO<sub>2</sub>-Verbrauch bewertet. Zu jedem Beispiel werden die Abweichungen von Normen und Vorschriften dokumentiert sowie eine Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile bzw. allenfalls vorhandener Qualitätsänderungen dargestellt. Im selben Jahr veröffentlicht die Kammer für Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten ein Whitepaper zum Gebäudetyp e3 (ZT-Kammer, 2024) in Anlehnung an die Initiative der Bayrischen Architektenkammer. Mit einem Bekenntnis zur Untersuchung der Übertragbarkeit des deutschen Modells auf österreichische Verhältnisse wird



01

ein Programm aus sieben Punkten definiert, um das Qualitätsniveau für die österreichische Variante dieses Gebäudetyps genauer zu skizzieren.

3 Potenzialanalyse

01

In der Potenzialanalyse werden auf Basis vorangegangener Expert:innengespräche Maßnahmen bzw. Handlungsempfehlungen dargestellt, die zu einer Effektivitätssteigerung in Hinblick auf Bau-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie auf Nachhaltigkeit und der Geschwindigkeit in der Projektabwicklung im Wohnbau führen können.

Die Gliederung der Analyse ist auf die Phasen des Lebenszyklus eines Wohngebäudes bezogen – von der Planung über die Ausführung bis zum Betrieb, inklusive der Projektabwicklung.

3.1 Potenziale in der Planung

Die steigenden Baukosten stellen eine der größten Herausforderungen im modernen Wohnbau dar. Eine durchdachte und effiziente Planung kann jedoch einen erheblichen Einfluss auf die Kosten ermöglichen, ohne dabei Qualität oder Nachhaltigkeit zu beeinträchtigen.

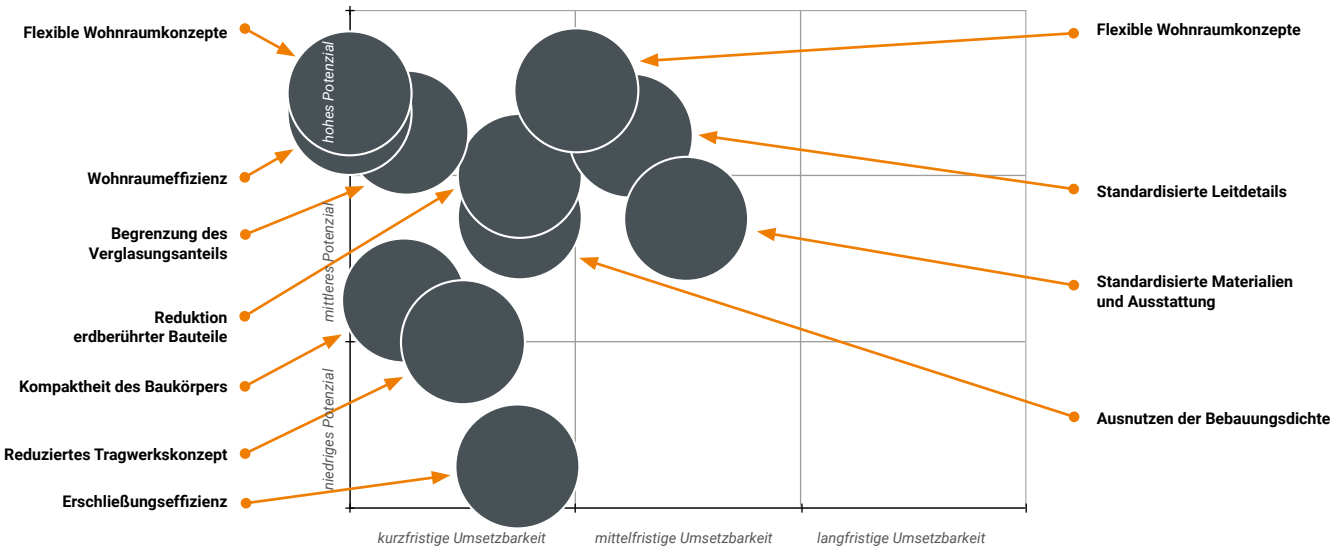
Ein Großteil der Baukosten werden bereits in den ersten Planungsphasen festgelegt. Eine sorgfältige Grundlagen-

ermittlung und Vorplanung ermöglicht es, kostenintensive Änderungen während der Bauphase zu vermeiden.

Um die kostenrelevanten Einflussparameter in der Planungsphase zu detektieren, wurden von einem Expertenteam die Potenziale im Entwurf, in der Bautechnik und in der Technischen Gebäudeausstattung (TGA) herausgearbeitet.

3.1.1 Potenziale im Entwurf

Der Entwurf, bestehend aus den Leistungsphasen Vorentwurf und der Entwurfsplanung, stellt im Planungsablauf den ersten wesentlichen Schritt bei der Planung von Wohnbauten dar. Im Entwurf werden die Kubatur, die Erscheinung, die Lage am Grundstück, die äußere und innere Erschließung sowie die Funktionsabläufe konzipiert und in einer baubaren Gesamtlösung zusammengefasst. Es ist naheliegend, dass in dieser Phase bereits viele Entscheidungen bewusst und/oder unbewusst getroffen werden, die die spätere Realisierung des Bauwerks in technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht stark prägen. Aus diesem Grund wurden im Zuge dieser Potenzialana-



## 01

lyse wesentliche Bereiche aus der Entwurfsphase näher betrachtet und diese hinsichtlich ihres Einflusses mittels ABC-Analyse auf die Bau-, Errichtungs-, Betriebs- und Recyclingkosten eines Wohnbaus qualitativ bewertet. Daraus ergeben sich folgende Parameter, die die Kosten, die Geschwindigkeit und die Nachhaltigkeit im Wohnbau wesentlich beeinflussen. In einem nächsten Schritt wären diese Maßnahmen aufbauend auf der gegenständlichen Potenzialanalyse in einen Entwurfs-Katalog für den Wohnbau zusammenzuführen.

### 3.1.1.1 Kompaktheit

Die Kompaktheit eines Baukörpers beschreibt das Verhältnis zwischen dem Volumen (V) und der umschließenden Gebäudehülle bzw. Oberfläche (A). Je kompakter ein Gebäude ist, desto günstiger ist dieses V/A-Verhältnis. Ein würfelförmiger Baukörper gilt dabei als besonders kompakt, da er bei gleichem Volumen die kleinstmögliche Oberfläche aufweist.

Die Kompaktheit eines Baukörpers bietet mittleres Potenzial für die Kosteneffizienz bei der Herstellung, im Betrieb und bei einem späteren Recycling. Diese Maßnahme lässt sich kurzfristig in der Planung umsetzen.

#### ***Einfluss der Kompaktheit auf die Wirtschaftlichkeit***

##### **Baukosten**

- Geringerer Materialaufwand für die Gebäudehülle und den Ausbau durch minimierte Gebäudemassen
- Reduzierte Bauzeit
- Vereinfachte Konstruktionsdetails durch weniger Vor- und Rücksprünge

##### **Betriebskosten**

- Niedrigere Heizkosten durch geringere Wärmeverluste über die Gebäudehülle
- ggf. geringere Kosten für Kühlung im Sommer
- Geringerer Wartungs- und Instandhaltungsaufwand für Fassaden und Dächer
- Bessere energetische Gesamtbilanz

##### **Recyclingkosten**

- Geringerer Entsorgungsaufwand für die Gebäudehülle und den Ausbau durch minimierte Gebäudemassen
- Reduzierte Rückbauzeit

#### ***Herausforderungen durch Kompaktheit***

##### **Gestalterische Limitierungen**

- Eingeschränkte architektonische Ausdrucksmöglichkeiten
- Weniger Spielraum für individuelle Gestaltungselemente
- Möglicherweise monotone Erscheinung
- Wiedererkennungswert sinkt, Gefahr von Monotonie steigt

##### **Funktionale Einschränkungen**

- Weniger Flexibilität bei der Grundrissgestaltung
- Eingeschränkte Möglichkeiten für Balkone und Terrassen
- Schwierigere Integration von Außenräumen
- Potenziell ungünstigere Belichtungssituationen
- Ggf. Kompromisse bei der Raumorganisation notwendig

#### ***Querverbindungen und Abhängigkeiten***

Die rechtlichen Vorgaben auch in Hinblick auf das A/V-Verhältnis (OIB-Richtlinie 6) sind zu beachten. Die Wechselwirkung zu anderen Potenzialen ist gegeben in Bezug auf das Tragkonzept, die Erschließung, die Materialauswahl und die Technische Gebäudeausrüstung.

### 3.1.1.2 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse (Bruttogeschossfläche) durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

Die Bruttogeschossfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Geschosse eines Gebäudes, gemessen über die Außenmaße. Die Bruttogeschossfläche wird demnach von Außenkante zu Außenkante der umschließenden Bau-

## 01

teile gemessen und schließt dabei alle Grundflächen ein – auch Konstruktionsflächen wie Wände.

Eine kosteneffiziente Planung sollte die BGF immer im Zusammenhang mit anderen Kennzahlen wie dem Verhältnis von Nutzfläche zu BGF, dem Verhältnis von Außenwandfläche zu BGF und der Kompaktheit des Baukörpers betrachten.

Das Potenzial der Ausnutzung der Dichte wird als hoch eingestuft. Diese Maßnahme lässt sich kurzfristig in der Planung umsetzen.

#### ***Einfluss der Bebauungsdichte auf die Wirtschaftlichkeit Grundstückskosten***

- Eine höhere Bebauungsdichte reduziert die anteiligen Grundstückskosten je Quadratmeter Nutzfläche.

##### **Erschließungskosten**

- Eine höhere Bebauungsdichte reduziert die anteiligen Erschließungskosten je Quadratmeter Wohnfläche.

#### ***Herausforderungen in Bezug auf eine hohe Bebauungsdichte***

##### **Soziale Nachhaltigkeit**

- Eine hohe Bebauungsdichte bedeutet im sozialen Wohnbau eine hohe Bevölkerungsdichte. Dies bringt die Gefahr von steigenden sozialen Brennpunkten mit sich.

##### **Umwelt und wirtschaftliche Effizienz**

- Durch eine höhere Bebauungsdichte steigt auch die Wahrscheinlichkeit einer höheren Versiegelung. Eine solche erhöht die Gefahr von Überflutungen und Überschwemmungen sowie Stauwasserbildung bei Starkregenereignissen.
- Die Bebauungsdichte allein sagt nichts über die tatsächlich nutzbare Fläche aus.
- Eine hohe Bebauungsdichte bedeutet nicht automatisch mehr Wohnfläche. Ein effizienter Umgang mit der zur Verfügung stehenden Bruttogeschossfläche

in der Planung ist notwendig.

- Viel Bruttogeschossfläche bedeutet nicht zwangsläufig hohe Kosteneffizienz, da ineffiziente Grundrisse oder ungünstige Gebäudeformen die Baukosten stark erhöhen können.
- Unterschiedliche Konstruktionsarten (z.B. massive Wände vs. Leichtbauweise) führen bei gleicher BGF zu verschiedenen Nutzflächen.
- Die reine BGF-Betrachtung vernachlässigt qualitative Aspekte wie Flexibilität der Räume oder Energieeffizienz.

#### ***Querverbindungen und Abhängigkeiten***

##### **Rechtliche Vorgaben**

- Die zulässige Bebauungsdichte wird über die Raumordnung vorgegeben.

##### **Wechselwirkung zu anderen Potenzialen**

- Effizienz: Das Verhältnis von BGF zu Nutzfläche sollte möglichst optimal sein (geringer Konstruktionsflächenanteil).
- Kompaktheit: Kompakte Gebäudeformen reduzieren die Außenwandfläche im Verhältnis zur BGF.
- Materialauswahl: Standardisierte Grundrisse und wiederkehrende Elemente senken die Baukosten pro m<sup>2</sup> BGF.
- Raum-Effizienz: Die Geschosshöhe beeinflusst die Baukosten erheblich, da sie sich direkt auf die umbauten Volumina auswirkt.
- Erschließungs-Effizienz: Eine effiziente Erschließung minimiert unproduktive Verkehrsflächen.

### 3.1.1.3 Reduziertes Tragwerkskonzept

Die statische Planung bestimmt maßgeblich, wie Lasten im Gebäude abgeleitet werden und welche Baumaterialien in welchen Dimensionen eingesetzt werden müssen. Je anspruchsvoller die Statik, desto höher sind in der Regel die erforderlichen Material- und Ausführungsstandards. Statisch komplexe Planungen beziehen sich auf



## 01

Gebäudeentwürfe, die komplexe Tragwerksstrukturen erfordern. Darunter fallen beispielsweise:

- Weitgespannte Konstruktionen ohne zusätzliche Stützen
- Auskragende Gebäudeteile wie Balkone oder Erker
- Unregelmäßige Grundrisse mit wenigen tragende Wänden
- Gebäude mit großen Öffnungen in tragenden Wänden
- Besondere architektonische Elemente wie verschachtelte Etagen oder asymmetrische Dachformen

Statisch aufwändige Planungen im Wohnbau haben demnach sowohl bedeutende Vor- als auch Nachteile. Sie ermöglichen architektonische Innovation und funktionale Flexibilität, führen jedoch zu höheren Errichtungskosten. Der Schlüssel zur wirtschaftlichen Optimierung liegt in der ausgewogenen Abwägung zwischen gestalterischem Anspruch und konstruktiver Effizienz.

Die Wirtschaftlichkeit sollte dabei nicht nur anhand der Baukosten, sondern auch unter Berücksichtigung der Vermarktbarkeit, der Nutzungsqualität und der Langlebigkeit bewertet werden. Letztendlich ist die optimale Balance zwischen statischem Aufwand und Kosteneffizienz immer projektspezifisch und vom jeweiligen Kontext abhängig.

Das Potenzial einer Spannweitenbeschränkung im Tragwerkskonzept wird hier als mittel eingestuft. Diese Maßnahme lässt sich kurzfristig in der Planung umsetzen.

### ***Einfluss der Tragwerkskonzeption auf die Wirtschaftlichkeit***

#### **Spannweite**

- Eine höhere Spannweite erfordert einen höheren Bewehrungsanteil und in der Regel eine höhere Bauteildicke. Das führt zu erhöhten Materialeinsätzen und zu einem geringeren Nutzflächenverhältnis.
- Größere stützenfreie Spannweiten ermöglichen eine höhere Nutzungsflexibilität und großzügige Raumzuschnitte.

#### **Auskragungen**

- Auskragungen erhöhen die Oberfläche eines Bauwerkes

#### **Unregelmäßige Grundrisse**

- Grundrisse, die in übereinanderliegenden Stockwerken zu unterschiedlichen Lagen von tragenden Wänden und zu unterschiedlichen Spannweiten der Decken führen, erfordern einen erhöhten Planungsaufwand und steigern die statisch notwendigen Interventionen. In der Regel geht dies einher mit dem Einsatz von Stahlbeton und ggf. einem erhöhten Bewehrungsgrad der tragenden Bauteile. Dies steigert die Baukosten deutlich.

#### **Öffnungsgrößen**

- Im Wohnbau sind die Außenwände aus Schallschutzgründen in der Regel sehr massiv ausgeführt und Teil des Tragwerkskonzepts. Große Öffnungen in diesen Bauteilen steigern einerseits die notwendigen statischen Maßnahmen und führen andererseits zur Schwächung des Schallschutzes. Gleichzeitig ermöglichen große Öffnungen in Außenbauteilen eine bessere Belichtung der Innenräume.

### ***Herausforderungen in Bezug auf ein reduziertes Tragwerkskonzept***

#### **Planung**

- Eine frühzeitige Integration der Tragwerksplanung in den Entwurfsprozess ist notwendig, um kostspielige Anpassungen zu vermeiden.
- BIM als Planungsmethode

#### **Ausgewogenheit**

- Effiziente Spannweiten definieren, die einerseits aus statischer Sicht kostengünstig umsetzbar sind, andererseits eine maximale Nutzungsflexibilität ermöglichen
- Definition von Einzel-Öffnungsgrößen, um Spannweiten von Überlagen und Unterzügen zu standardisieren und kosteneffizient umsetzen zu können

## 01

### ***Querverbindungen und Abhängigkeiten***

#### **Wechselwirkung zu anderen Potenzialen**

- Auskragungen: Die Vergrößerung der Oberfläche steht in direkter Wechselwirkung mit der Kompaktheit eines Bauwerks.
- Materialwahl: Die eingesetzten Materialien aufgrund von statischem Erfordernis stehen in direkter Wechselwirkung zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Günstigere Baumaterialien senken die Gesamtkosten in der Herstellung.
- Öffnungen: Direkte Wechselwirkung zum Verglasungsverhältnis

#### **3.1.1.4 Begrenzung des Verglasungsanteils**

Das optimale Verhältnis zwischen Verglasungen und opaken Bauteilen im Wohnbau ist ein komplexer Balanceakt zwischen Initialkosten, Betriebskosten, energetischer Performance und Wohnqualität. Dieses Verhältnis wird als Fensterflächenanteil oder Glasanteil bezeichnet und ist ein wesentlicher Parameter in der Gebäudeplanung.

Während ein höherer Verglasungsanteil die Wohnqualität steigern kann, führt er in der Regel zu höheren Bau- und potenziell auch Betriebskosten. Moderne Wohngebäude weisen durchschnittlich Fensterflächenanteile zwischen 20% und 40% der Fassadenfläche auf, wobei die Tendenz in den letzten Jahrzehnten zu höheren Glasanteilen ging. Die wirtschaftlichste Lösung liegt jedoch meist in einer differenzierten, an den jeweiligen Kontext angepassten Fassadengestaltung mit himmelsrichtungsabhängigen Glasanteilen und durchdachten Verschattungskonzepten.

Für maximale Kosteneffizienz empfiehlt sich eine frühe integrative Planung, bei der Architektur, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit von Beginn an gemeinsam optimiert werden. Hohes Potenzial wird durch die Vorgabe von Vorzugsmaßen für Fenstergrößen gesehen, also eine Begrenzung des Verglasungsanteils. Diese Maßnahme lässt sich kurzfristig in der Planung umsetzen.

### ***Einfluss des Verglasungsverhältnisses auf die Wirtschaftlichkeit***

#### **Energetische Einflüsse**

- Erhöhte solare Wärmegewinne, insbesondere bei Südfassaden (Reduktion des Heizwärmebedarfs)
- Reduzierter Kunstlichtbedarf durch verbesserte Tageslichtnutzung (potenz. Energieeinsparung)
- Wärmeverluste insbesondere auf der sonnenabgewandten Nordseite durch schlechtere U-Werte von Glas im Vergleich zu einer gut gedämmten Außenwand
- Zusätzliche Verschattung notwendig (Risiko der sommerlichen Überhitzung)

#### **Nutzungsqualität**

- Höhere Wohnqualität durch bessere Tageslichtversorgung
- Intensivere Verbindung zum Außenraum
- Gefühlte Erweiterung der Wohnfläche durch visuelle Raumvergrößerung
- Potenziell höhere Miet- oder Verkaufspreise durch attraktivere Wohnräume

#### **Material Glas**

- Höhere Initialkosten: Verglasung ist pro Quadratmeter typischerweise 2–4-mal teurer als eine opake Wandkonstruktion
- Teurer in der Ausführung durch komplexere Anschlussdetails
- Höhere Kosten für Sonnenschutzsysteme
- Größerer Wartungs- und Reinigungsaufwand
- Höhere Austauschkosten im Lebenszyklus (Fenster haben typischerweise kürzere Lebensdauer als massive Wände)

## 01

**Herausforderungen in Bezug auf das Verglasungs-Verhältnis****Rechtlich**

- Das Baugesetz schreibt auf Basis der OIB-Richtlinie 3 eine natürliche Belichtung (Architekturlichte) von Aufenthaltsräumen im Ausmaß von mind. 12% der jeweiligen Raumfläche zwingend vor.

**Planung**

- Individuelle Planung ermöglicht die effiziente Abstimmung des Verglasungs-Verhältnisses auf den jeweiligen Standort und die Ausrichtung (z.B. Nord, Ost, Süd, West) zur bestmöglichen Nutzung von solaren Einträgen bzw. passiven Kühlung.
- Frühzeitige Definition eines (standortbezogenen) Verglasungs-Verhältnisses ermöglicht eine nachhaltige Planung und wirtschaftliche Effizienzsteigerung

**Querverbindungen und Abhängigkeiten****Wechselwirkung zu anderen Potenzialen**

- TGA: solare Einträge und Wärmeverluste über Verglasungsverhältnis steuerbar
- Lebenszyklus: Verglasungen haben eine geringere Lebensdauer und erfordern mehr Instandhaltung.
- Statik: Direkte Wechselwirkung zu „reduziertes Tragwerkskonzept – Öffnungsgrößen“

**3.1.1.5 Reduktion erdberührter Bauteile**

Das optimale Verhältnis zwischen erdberührten Bauteilen (EB: Fundamente, Bodenplatten, Kelleraußenwände) und außenluftberührten Bauteilen (AB: Außenwände, Dächer, Fenster) im Wohnbau ist ein wesentlicher Faktor für die Baukosten, die energetische Effizienz, die Wirtschaftlichkeit und Nutzungsqualität. Dieses Verhältnis wird maßgeblich durch die Gebäudeform, die Anzahl der Geschosse und die Entscheidung für oder gegen eine Unterkellerung bestimmt. Erdberührte Bauteile sind jene Gebäudekomponenten, die direkt mit dem Erdreich in Kontakt stehen. Sie

müssen speziellen Anforderungen an Feuchtigkeitsschutz, Wärmedämmung und Statik gerecht werden. Außenluftberührte Bauteile grenzen an die Atmosphäre und sind unterschiedlichen Witterungsbedingungen ausgesetzt, was spezifische bauphysikalische und gestalterische Herausforderungen mit sich bringt.

Während erdberührte Bauteile höhere Anfangsinvestitionen erfordern, können sie langfristig sowohl energetische als auch funktionale Vorteile bieten. Allerdings dürfen Aufenthalts- und Wohnräume nicht unterirdisch situiert werden und wird die Nutzungsqualität von unterirdischen Räumen in Österreich nicht als besonders hochwertig eingestuft.

Eine wirtschaftlich optimale Lösung berücksichtigt die spezifischen Standortbedingungen, Nutzungsanforderungen und regionalen Parameter. Pauschalempfehlungen sind daher schwierig. Die frühzeitige integrative Planung, bei der Architektur, Energiekonzept, Bautechnik und Wirtschaftlichkeit gemeinsam optimiert werden, führt zu den kosteneffizientesten Lösungen im Verhältnis zwischen erdberührten und außenluftberührten Gebäudeteilen. Hohes Potenzial wird in der Reduktion des Anteils an erdberührten Bauteilen gesehen. Diese Maßnahme lässt sich kurzfristig in der Planung umsetzen.

**Einfluss des EB/AB-Verhältnisses auf die Wirtschaftlichkeit****Energetische Einflüsse**

- Erdberührte Bauteile sind gegenüber außenluftberührten Bauteilen geringeren Temperaturschwankungen durch die thermische Trägheit des Erdreichs ausgesetzt und haben dadurch reduzierte Wärmeverluste bei tiefen Außentemperaturen.
- Erdberührte Bauteile bieten einen verbesserten sommerlichen Wärmeschutz und das Potenzial für passive Kühlung.

## 01

**Bauphysikalische Einflüsse**

- Erdberührte Bauteile sind gegenüber außenluftberührten Bauteilen geringerer Windbelastung ausgesetzt.
- Erdberührte Bauteile bieten Schutz vor extremen Witterungsbedingungen.
- Erdberührte Bauteile haben eine geringere Schallübertragung von außen.
- Erdberührte Bauteile weisen eine reduzierte Fassadenfläche bei teilweiser Einbettung ins Erdreich auf.
- Außenluftberührte Bauteile haben keine dauerhafte Feuchtigkeitsbelastung.
- Außenluftberührte Bauteile haben keine dauerhafte Belastung durch drückendes Erdreich.
- Außenluftberührte Bauteile können einfacher natürlich belichtet und belüftet werden.

**Funktionale und wirtschaftliche Einflüsse**

- Abdichtung gegenüber der dauerhaften Feuchtigkeit aus dem Erdreich notwendig
- Verringerung des Versieglungsgrads durch Situierung von untergeordneten Räumen im erdberührten bzw. unterirdischen Bereich
- Als hochwertiger Wohnraum kaum nutzbar
- Höhere Herstellungskosten aufgrund des Erfordernisses von dauerhaft feuchtigkeitsbeständiger Wärmedämmung und Konstruktion

**Herausforderungen in Bezug auf das EB/AB-Verhältnis****Rechtlich**

- Das Baugesetz schreibt auf Basis der OIB-Richtlinie 3 eine natürliche Belichtung (Architekturlichte) von Aufenthaltsräumen im Ausmaß von mind. 12% der jeweiligen Raumfläche sowie eine natürliche Belichtung vor.
- Aufenthaltsräume müssen zumindest teilweise über dem angrenzenden Gelände liegen.

**Planung**

- Abhängig vom Grundstück und dessen geografischer Lage ist eine Verwertung von erdberührten Bereichen

(z.B.: Hanglage) als hochwertiger Wohnraum eingeschränkt möglich.

- Nebenräume und Abstellflächen können bei entsprechender Konzeption und Berücksichtigung gut im erdberührten Bereich situiert werden.
- Individuelle Bewertung und Entscheidung bei der Schaffung von Raum – insbesondere Nebenräumen – hinsichtlich der Gegenüberstellung von flächenversiegelnder, dichterrelevanter Konzeption (AB) oder kostenintensiverer, unterirdischer Konzeption (EB).

**3.1.1.6 Wohnraumeffizienz**

Räumliche Effizienz im Wohnbau bezieht sich auf die optimale Gestaltung und Dimensionierung von Wohnräumen, die ein Maximum an Wohnqualität bei einem Minimum an Flächenverbrauch ermöglicht. Dieser Ansatz zielt darauf ab, jeden Quadratmeter effektiv zu nutzen, überflüssige Flächen zu eliminieren und funktionale Räume zu schaffen, die den tatsächlichen Nutzungsbedürfnissen entsprechen.

Gerade bei hohen Baukosten und Grundstückspreisen ist die flächeneffiziente Planung von Bedeutung. Sie beeinflusst nicht nur die Errichtungskosten eines Gebäudes, sondern wirkt sich über den gesamten Lebenszyklus auf die Wirtschaftlichkeit aus – von den Bewirtschaftungskosten bis hin zur Wertbeständigkeit aufgrund flächeneffizienterer Gestaltung und dadurch besserer Vermiet- und Verkaufsmöglichkeiten. Die Optimierung von Raumgrößen hin zu flexiblen Grundrisslayouts kann sowohl die Bau- als auch die Betriebskosten signifikant reduzieren, ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen. Dabei ist vor allem die Reduktion und/oder Vermeidung von Leerstand bzw. Umbaunotwendigkeit während der gesamten Nutzungsphase anzustreben. Eine erfolgreiche flächeneffiziente Planung setzt daher einen integrierten Ansatz voraus, welcher die sich rasch ändernden gesellschaftlichen Anforderungen genauso berücksichtigt wie die ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit.



## 01

Daher bietet eine flächeneffiziente Wohnraumplanung ein hohes Potenzial und lässt sich in der Planung kurzfristig umsetzen.

### ***Einfluss von Raum-Effizienz auf die Wirtschaftlichkeit***

#### **Grundrisslayout und umbautes Volumen**

- Effiziente und gut nutzbare Raumaufteilungen sichern eine langfristige Nutzbarkeit und reduzieren den Leerstand.
- Flächenoptimierte, kompakte Grundrisse führen zu geringerem umbautem Volumen (Bruttorauminhalt).

#### **Nutzer:innenspezifische Einflüsse**

- Die gesellschaftliche Veränderung erfordert mehrschichtige, flexible Wohnraumkonzepte.
- Die wirtschaftliche Situation von potenziellen Nutzern erfordert effizientere und damit günstigere Raumlösungen.

#### **Funktionale und wirtschaftliche Einflüsse**

- Vermeidung von Leerstand führt zu höherer Kosteneffizienz.
- Reduziertes Bauvolumen führt zu reduziertem Materialeinsatz und kleiner dimensionierten haustechnischen Anlagen.
- Geringerer Bruttorauminhalt führt direkt zu Kostenreduktion.

### ***Herausforderungen in Bezug auf die Raum-Effizienz***

#### **Gesellschaft**

- Die Anforderungen der Gesellschaft sind zunehmend dynamisch und fluktuierend.
- Um den Anforderungen einer sehr dynamischen Gesellschaft gerecht zu werden und eine langfristige Nachfrage am Markt sicherstellen zu können, sind flexible, anpassbare Raumstrukturen sinnvoll und effizient.

#### **Planung**

- Ein Wohnbau wird für eine Nutzungszeit von ca. 80

Jahren errichtet. Die Planung sollte diesen langen Zeitraum in der Raumkonfiguration berücksichtigen, insbesondere wenn sich die Anforderungen der potenziellen Nutzer in diesem Zeitraum zunehmend rasch wandeln/verändern.

- Fokus auf unterschiedliche Nutzungsszenarien der Gesellschaft, vor Reduktion von Anzahl und Größe der Räume.
- Reduktion der Wohnungsgrößen nur bei gleichzeitiger Kompensation durch Standortvorteile (z.B. Gemeinschaftsanlagen, temporär zusätzlich anmietbare Räumlichkeiten), um Leerstand zu vermeiden

#### **3.1.1.7 Erschließungseffizienz**

Eine effiziente Erschließung von Wohnbauten ist ein entscheidender Faktor für deren wirtschaftlichen Erfolg. Sie umfasst alle Maßnahmen, die nötig sind, um das Grundstück und die darauf geplanten Bauwerke zu erschließen, sowie die Aufschließung durch technische Infrastruktur und Anbindung.

Eine effiziente Erschließung erfordert einen ganzheitlichen Ansatz, der sowohl kurzfristige Kostenaspekte als auch langfristige Wirtschaftlichkeit berücksichtigt und somit einen wesentlichen Beitrag zur Gesamttrentabilität von Wohnbauprojekten leistet. Insbesondere ist hier einerseits der effiziente Umgang mit Außenbereichen zur Minimierung der Versiegelung zu nennen und andererseits die kompakte Erschließung von Wohnbauten im Inneren, um das Bauvolumen kompakt und effizient zu halten und das Verhältnis zwischen Wohnnutzfläche und Erschließungsfläche zu optimieren.

Das Potenzial der Optimierung der anteiligen Verkehrsfläche im Sinne einer effizienten Erschließung wird jedoch als gering eingestuft und lässt sich in der Planung sofort umsetzen.

## 01

### ***Einfluss der Erschließung auf die Wirtschaftlichkeit***

#### **Leitungen**

- Optimierte Anordnung von Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation)
- Kürzere Leitungswege sparen Material und Installationskosten
- Optimierte Erdarbeiten durch angepasste Planung

#### **Verkehrsflächen**

- Durchdachte Wegeführung und Straßenanbindung
- Effiziente Grundstücksaufteilung und -nutzung (z.B. Stellflächen, befestigte Flächen)

#### **Funktionale und wirtschaftliche Einflüsse**

- Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten
- Wandel der Mobilität: Integration von Share-Konzepten können individuelle Abstellflächen reduzieren

### ***Herausforderungen in Bezug auf die Erschließungseffizienz***

#### **Versiegelung**

- Geringerer Flächenverbrauch für Erschließungsanlagen
- Minimierte Bodenversiegelung bedeutet Verringerung des Retentionsbedarfs.

#### **Bauvolumen**

- Reduktion des Bauvolumens durch optimierte und kompakte interne Erschließung

#### **3.1.1.8 Flexible Wohnraumkonzepte**

Flexible Wohnraumkonzepte beschreiben Ansätze, bei denen Wohnflächen adaptierbar gestaltet werden, um sich verändernden Lebensumständen und Nutzer:innenbedürfnissen anzupassen. Dazu unterscheidet man zwischen Konzepten, in welchen die Nutzungseinheiten selbst z.B. durch Integration dauerhaft flexibler Raumtrennelemente anpassbar und flexibel gestaltet werden (FG), und Konzepten, welche zwar statische Grundrisslösungen vorsehen, in diesen aber multiflexibel nutzbare Zusatzräume anbie-

tet, welche gemeinschaftliche, bzw. temporär individuell genutzt werden können (FN).

Die wirtschaftliche Bewertung flexibler Wohnraumkonzepte lässt sich bei einer Lebenszyklusbetrachtung einfacher darstellen. Während die anfänglichen Investitionskosten je nach umgesetztem Konzept höher ausfallen können, werden diese oft langfristig durch wirtschaftliche Vorteile, wie z.B. verlängerte Nutzungsdauer, reduzierte Anpassungskosten und höhere Marktattraktivität kompensiert oder sogar übertroffen.

Entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg ist eine bedarfsgerechte Planung, die das richtige Maß an Flexibilität bietet, ohne durch überdimensionierte Anpassungsmöglichkeiten unwirtschaftlich zu werden.

Das Potenzial im Bereich der Flexibilität in der Wohnraumnutzung in Kombination mit der Möglichkeit einfacher Adaptionsmaßnahmen an geänderte Nutzungskonzepte wird als hoch eingestuft und lässt sich in der Planung kurzfristig umsetzen.

### ***Einfluss von flexiblen Raumkonzepten auf die Wirtschaftlichkeit***

#### **Flexible Grundrisskonzepte**

- Modulare Raumaufteilungen mit verschiebbaren Wänden oder Trennwandsystemen heben die Herstellkosten, senken die Umbaukosten und den Leerstand.
- Anpassbare Grundrisse durch nicht-tragende Innenwände heben die Herstellkosten nicht wesentlich, erfordern aber einen gewissen Leerstand und Umbauaufwand während der Anpassung.
- Reduzierte Leerstandsrisiken durch vielseitige Nutzbarkeit

#### **Flexible Nutzungskonzepte**

- Multifunktionale Räume, die verschiedene Nutzungen ermöglichen, bieten Zusatzraum für Nutzer, die temporären Bedarf haben. Sie reduzieren das Gesamtbau-

## 01

volumen und die ständige Wohnnutzfläche des Einzelnen, ohne eine temporäre Steigerung des persönlichen Platzbedarfs auszuschließen.

- Share-Konzepte ermöglichen die kostenoptimierte Nutzung von nur zeitweise benötigtem Zusatzraum für den Nutzer und reduzieren die Herstellkosten ohne wesentliche Einschränkung der Nutzbarkeit.
- Reduzierte Leerstandsrisiken durch vielseitige Nutzbarkeit

#### Funktionale und wirtschaftliche Einflüsse

- Attraktivität für breitere Zielgruppen durch Anpassungsfähigkeit
- Anpassung an verschiedene Lebensphasen ohne umfangreiche Umbauten
- Optimale Ausnutzung begrenzter Wohnflächen
- Vermeidung von selten genutzten Räumen
- Verdichtungspotenzial ohne Komfortverlust

#### Herausforderungen in Bezug auf die Erschließungseffizienz

##### Ressourcenschonung

- Weniger strukturelle Änderungen über die Gebäudelebensdauer
- Reduzierter Materialverbrauch bei Umnutzungen
- Geringerer Energieverbrauch durch bedarfsgerechte Raumnutzung

### 3.1.2 Potenzial in der Bautechnik und -konstruktion

Die Erkenntnisse aus den Expert:innengesprächen haben ergeben, dass es sinnvoll ist, auch im Bereich der Bautechnik und der Baukonstruktion Bauweisen vorzuschlagen, um sie in weiterer Folge detailliert zu untersuchen und das daraus resultierende Einsparungspotenzial zu quantifizieren. Eine Systematisierung durch reduzierte, erprobte Varianten wird in Form eines Leitdetailkatalogs vorgeschlagen.

Dabei wird empfohlen, sich auf standardisierte Bauweisen einzuschränken, wie beispielsweise im Rohbau auf Wände aus Ziegel, Mantelbeton oder in Holzmassivbauweise, Decken aus Stahlbeton, Elementdecken oder Verbunddecken bei Holzbauweise und im Ausbau zum Beispiel Fassaden mit WDVS oder Holzverschalung, nicht tragende Zwischenwände in Trockenbauweise sowie Fußbodenaufbauten mit Zementestrich. Eine weitere Folge dieser Empfehlung sind standardisierte Leitdetails.

#### 3.1.2.1 Standardisierte Leitdetails

Standardisierte Leitdetails im Wohnbau sind vordefinierte, einheitliche Konstruktionslösungen für wiederkehrende bauliche Situationen. Sie umfassen detaillierte Vorgaben für Bauteilübergänge und -anschlüsse samt Ausführungsmethoden, die als Richtlinien für Planungs- und Bauprozesse dienen können.

Definierte Baukonstruktionen und standardisierte Leitdetails in Form eines Leitdetailkatalogs können, insbesondere bei größeren Bauprojekten oder Bauträgern mit umfangreichem Wohnungsbestand, hohes Potenzial für eine Kostenersparnis bieten und mittelfristig umgesetzt werden.

Die Standardisierung führt zu Planungs- und Ausführungseffizienz, reduziert Fehlerquoten und ermöglicht positive Preiseffekte bei Material und Ausführung.

## 01

Um einen dauerhaften wirtschaftlichen Vorteil erzielen zu können, ist jedoch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Standardisierung und notwendiger Individualität sowie ein kontinuierlicher Prozess der Evaluation und Aktualisierung notwendig, um den Leitdetailkatalog auf dem aktuellen Stand der Technik zu halten und Innovationen zu integrieren.

#### Einfluss von standardisierten Leitdetails auf die Wirtschaftlichkeit

##### Planungssicherheit

- Erprobte, technisch ausgereifte Lösungen
- Konsistente Einhaltung von Baustandards und -normen
- Reduzierung von Planungsfehlern und nachträglichen Änderungen
- Effizientere Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Planungsbeteiligten
- Reduzierung von Materialvielfalt und den damit verbundenen Verarbeitungsrichtlinien

##### Kostensicherheit

- Reduktion der Planungskosten
- Rahmenverträge und garantierte Pauschalen sind möglich
- Effizienzsteigerung im Bauprozess durch Wiederholungseffekte
- Effizientere Wartungsprozesse durch Gleichartigkeit der Bauteile

#### Herausforderungen in Bezug auf standardisierte Leitdetails

##### Monotonie und Uniformität

- Risiko monotoner, uniformer Wohnbauten
- Potenzielle Verhinderung optimaler Lösungen zugunsten standardisierter Ansätze

#### Innovation und Weiterentwicklung

- Einmal standardisierte Leitdetails bergen das Risiko, nicht weiterentwickelt zu werden.
- Risiko der Fortschreibung veralteter Standards
- Innovationen im Baustoffsektor, Bauprozess und/oder Baustoffrecycling sollten dauerhaft in die Detailbildung einfließen

#### Baurecht, Klima und Gesellschaft

- Änderungen im Baustandard, Baurecht und Baunormen müssen begleitend in Details einfließen
- Gesellschaftliche und klimatische Änderungen haben Auswirkungen auf die Bauweise und somit auch auf die zugrunde liegenden Leitdetails.

### 3.1.2.2 Standardisierte Materialien und Ausstattungen

Unter einer festgelegten Material- bzw. Ausstattungsauswahl werden zugelassene Materialien, Bauprodukte und Ausstattungselemente verstanden. Sie definieren einen verbindlichen Rahmen für Planung und Ausführung insbesondere von sozialen und gemeinnützigen Wohnbauprojekten und umfassen

- festgelegte Produkt- und Materialspektren für verschiedene Bauteile,
- definierte Qualitäts- und Leistungsstandards,
- spezifizierte technische Anforderungen und Eigenschaften,
- Vorgaben zu Oberflächen, Farben und Ausführungsvarianten sowie
- Preis- und Lieferantenangaben.

Die wirtschaftliche Bewertung einer vorgegebenen Material- und Ausstattungsauswahl im Wohnbau hängt maßgeblich vom Umfang der Projekte ab. Bei größeren Wohnbauprojekten oder Wohnbaugesellschaften mit umfangreichem Bestand überwiegen in der Regel die wirtschaftlichen Vorteile durch positive Preiseffekte, Prozessoptimierung und langfristige Bewirtschaftungssynergien.



# 01

Um einen dauerhaften wirtschaftlichen Vorteil erzielen zu können, ist ein kontinuierlicher Prozess der Evaluierung und Aktualisierung notwendig, um die definierten Standards für Materialien und Ausstattung auf dem aktuellen Stand der Technik zu halten und Innovationen zu integrieren.

Das Potenzial von vordefinierten Material- und Ausstattungsstandards insbesondere im sozialen und gemeinnützigen Wohnbau wird aufgrund einer möglichen Produktionseffizienz zur Stärkung von modularen und seriellen Bauweisen als hoch eingestuft und lässt sich mittelfristig umsetzen.

**Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit**

**Planungssicherheit**

- Reduzierter Aufwand bei Material- und Produktauswahl
- Effizientere Planungsprozesse durch Standardisierung
- Reduzierter Schulungsaufwand für technisches Personal
- Sicherstellung gesetzlicher und normativer Anforderungen
- Kontinuierliche Qualitätsstandards über verschiedene Projekte hinweg

**Kostensicherheit**

- Bündelung von Einkaufsvolumen ermöglicht günstigere Konditionen
- Rahmenverträge mit Lieferanten führen zu reduzierten Preisen
- Bekannte und verlässliche Kostenstrukturen
- Reduziertes Risiko unvorhergesehener Preisschwankungen

**Herausforderungen in Bezug auf standardisierte Leitdetails**

**Fehlende Individualität und Wiedererkennungswert (USP)**

- Limitierte Gestaltungsfreiheit für Architekten und Planer

- Potenzielle Monotonie in der Gestaltung
- Schwierigkeiten bei ungewöhnlichen baulichen Situationen

**Innovation und Weiterentwicklung**

- Verzögerte Integration neuer, möglicherweise effizienterer Materialien
- Erschwerter Einsatz alternativer oder nachhaltiger Bauweisen
- Innovationen im Baustoffsektor, Bauprozess und / oder Baustoffrecycling sollten dauerhaft in die Material- und Ausstattungskataloge einfließen
- Potenziell höhere Kosten bei notwendigen Abweichungen vom Katalog

**3.1.3 Potenzial in der Gebäudetechnik**

Die Erkenntnisse aus den Expert:innengesprächen haben ergeben, dass es sinnvoll ist, auch im Bereich der technischen Gebäudeausstattung (TGA) Systeme vorzuschlagen bzw. festzulegen, um sie zur Quantifizierung möglicher Einsparungspotenziale hinsichtlich Bau- und Betriebs- bzw. Instandhaltungskosten in weiterer Folge detailliert zu untersuchen. Eine Systematisierung durch erprobte Varianten wird in Form eines TGA-Katalogs vorgeschlagen.

Aufgrund der rasanten Entwicklung im Bereich der technischen Komplexität eines Gebäudes und der fehlenden Balance zwischen Energieeinsparung, Kosten und vor allem dem Nutzer:innenkomfort stellt sich bezogen auf die Planung im Wohnbau jedoch vordergründig die Frage, wie viel Gebäudetechnik in einem Wohnbau überhaupt erforderlich ist. Es gilt dabei insbesondere zu hinterfragen, inwieweit High-Tech-Lösungen für die Nutzer:innenzufriedenheit von Vorteil sind bzw. inwieweit sich das Nutzer:innenverhalten derart verändert hat, dass flexible, schnellanpassbare Low-Tech-Lösungen in der technischen Gebäudeausstattung diesen Bedarf am ehesten decken können.

Zudem gilt es, bautechnische Schicksalsgemeinschaften zu vermeiden. Eine bautechnische Schicksalsgemein-

# 01

schaft ist eine Konstruktion, bei der Bauteile mit unterschiedlichen Lebensdauern so verbaut werden, dass eine Erneuerung des Bauteils mit der kürzeren Lebensdauer nur möglich ist, wenn ein Bauteil mit einer längeren Lebensdauer zerstört wird. Dies zeigt das Beispiel Fußbodenheizung, die eine Nutzungsdauer von 20 bis 30 Jahren hat gegenüber dem schwimmenden Estrich mit 50 Jahren, in dem sie verbaut ist.

Darauf aufbauend liegt der Schwerpunkt in der technischen Gebäudeausstattung eines Wohnbaus also in der Umsetzung von Suffizienz. Die Reduktion der technischen Gebäudeausstattung auf das Wesentliche, stets mit dem Ziel, ein flexibles, ganzheitliche sowie kosten- und energieeffizientes Low-Tech-Konzept zu entwickeln, steht dabei im Vordergrund.

Hohes Potenzial wird daher von den Expert:innen in der Bündelung von Know-how durch einfache bzw. innovative Gebäudetechnik und -ausstattung in Form eines TGA-Katalogs für den Wohnbau gesehen, der mittelfristig umsetzbar ist.

**3.1.3.1 Sanitäreinrichtung**

Es spielen die Reparaturfähigkeit, Ersatzteilsicherheit und Austauschbarkeit eine wesentliche Rolle für die Langlebigkeit einer gebäudetechnischen Ausstattung und Konstruktion. So wird u.a. auf die Verwendung von Produkten zuverlässiger Hersteller hingewiesen.

Am Beispiel der Reparaturfreundlichkeit eines Unter-Putz-Spülkastens wird das Problem deutlich. Abhängig davon, ob und in welcher Form Ersatzteile verfügbar sind, können bewegliche Teile leichter ausgetauscht werden. Dadurch kann bei Defekt ein Austausch der gesamten Konstruktion vermieden und so Kosten und Aufwand reduziert werden.

**3.1.3.2 Energieversorgung**

Die Aspekte der Energieversorgung weisen bei sinnvoller Planung ein hohes Potenzial auf, da sie über die gesamte

Nutzungsdauer durch geringere Energiekosten Einsparungen bringen und so allfällig höhere Baukosten in der Errichtungsphase amortisiert werden können. Dazu ist ein übergeordnetes Gesamtenergiekonzept erforderlich, das Wohnbauten nicht nur als einzelne, solitäre Gebäude berücksichtigt, sondern – sofern möglich – im Kollektiv betrachtet.

Umfassende alternative Energieversorgungskonzepte, wie zum Beispiel die Kombination von Wärmepumpe und Photovoltaik, die Nutzung von Abwärme und Wärme aus Abwasser, die Einbeziehung von Mobilitätskonzepten und Energiegemeinschaften u.Ä. bieten ein großes Potenzial und müssen weiter untersucht werden. Eine dezentrale Warmwasserversorgung bezogen auf den Betrieb wird als effizienter angenommen, muss jedoch gesamtheitlich geprüft werden.

**3.1.3.3 Elektrotechnik**

Elektroinstallationen im Wohnbau sollen nach Auffassung der Expert:innen eine sinnvolle, durch die Nutzer:innen einfach anzupassende und erweiterbare Standardausstattung beinhalten. Überlegenswert wären beispielsweise Kabelkanäle, in Anlehnung an den Bürobau. Solche Systeme müssen jedoch ansprechend gestaltet und überzeugend praktikabel sein, damit sie von den Nutzer:innen akzeptiert werden.

Die Berücksichtigung der Wünsche der Nutzer:innen darf nicht vernachlässigt werden, Untersuchungen (BBSR, 2024) zeigen, dass die elektrotechnische Ausstattung, wie beispielsweise die Anzahl der Steckdosen, einen hohen Stellenwert bei den Nutzer:innen hat. Bei Nichtbeachtung bestünde das Risiko, dass Wohnraum hergestellt wird, der die Nutzer:innen nicht zufriedenstellt.

**3.1.3.4 Sensorik**

Im Bereich der Sensortechnologie wird von den Expert:innen angeregt, über eine elektrotechnische Standardaus-

## 02

stattung hinaus, technisch sinnvolle sowie wirtschaftlich angemessene Sensornetze und Messverfahren in Wohnbauten zu integrieren. Im Speziellen sollen Schnittstellen und Frühwarnsysteme für Nutzer:innen mit gängigen Smart-Home-Plattformen bereitgestellt werden, die über das bloße Steuern von Beleuchtung oder Heizung hinausgehen.

Dies verlängert die Lebens- und Nutzungsdauer eines Wohnbaus durch eine zielgerichtete Wartung bzw. Instandhaltung und frühzeitige Schadenserkennung samt -prävention.

Zudem entsteht bei entsprechender Anbindung an ein digitales Gebäudemodell eine über den gesamten Lebenszyklus sensorisch-dynamisch mitwachsende Gebäude-datensammlung, die zudem eine wertvolle Grundlage für die Planung und Errichtung vergleichbarer, zukünftiger Objekte darstellt. Dabei werden folgende Bereiche unterschieden:

- Structural Health Daten (Belastungen und Verformungen jeglicher Art an der tragenden und nicht tragenden Baukonstruktion)
- Daten zur technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Energieverbrauch, Wärmemengenmessungen etc.)
- Komfort- und Gesundheitsdaten (z.B. Raumluftqualität, Temperatur, Luftschadstoffe, Feuchte etc.)
- Frühwarnsysteme (z.B. Schäden an Wasserleitungen, undichte Regenwassereinflüsse auf Flachdächern etc.)

### 3.1.4 Handlungsempfehlungen

Damit die vorgenannten Potenziale auch tatsächlich ausgeschöpft werden können, wird empfohlen, folgende Voraussetzungen zu schaffen:

Zusammenführen der im Zuge der Expert:innengespräche aufgezeigten Potenziale in einem Entwurfskatalog mit konkreten Festlegungen und Vorgaben für die Planung von Wohnbauten, wie zum Beispiel zu

- Kompaktheit der Baukörper und optimale Baudichteausnutzung
- Tragwerksexposition, Verglasungsverhältnisse und Minimierung von erdberührten Bauteilen
- Flexible Nutzungskonzepte mit optimal darauf abgestimmten Erschließungsflächen, öffentlichen Flächen und Räumen für eine gemeinschaftliche Nutzung (z.B. Begegnungszonen, Rad- und Kinderwagenabstellzonen etc.)
- Verwendung von industriell vorgefertigten Modulen (z.B. Modulwände, Sanitärzellen etc.) und standardisierten Serienmöblierung

Erstellen eines standardisierten Material- und Ausstattungskatalogs als Wohnbaustandard mit Fokus auf dauerhaften und gut bewährten sowie reparaturfreundlichen Materialien und Ausstattungskomponenten in drei Qualitätsstandards (z.B. einfacher, mittlerer und hoher Standard).

Erstellen eines Leitdetailkatalogs als bautechnischer Standard für den Wohnbau

Erstellen eines Gebäudetechnikkatalogs für den Wohnbau in drei Qualitätsstandards (z.B. einfacher, mittlerer und hoher Standard), in dem Low-Tech-Systeme gegenüber High-Tech-Systemen bevorzugt und Kriterien wie Reparaturfähigkeit, Ersatzteilsicherheit und Austauschbarkeit mitberücksichtigt werden, sowie mit konkreten Vorgaben und Festlegungen unter anderem zu

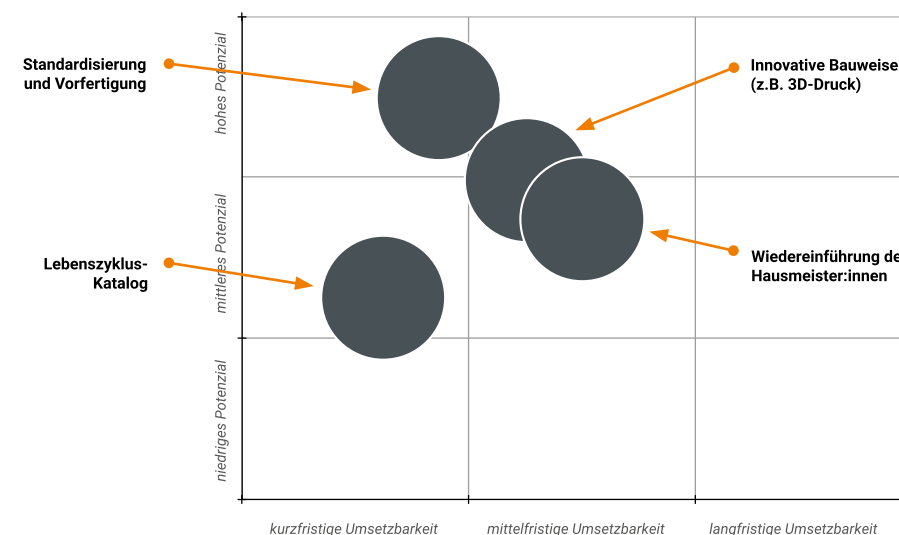
- Wärme- und Warmwasserversorgungssystemn
- Sanitärausstattungen
- Elektrotechnik
- Sensortechnik

Regelmäßig wiederkehrende Evaluierungen und Überarbeitungen der vorgenannten Kataloge zumindest alle vier Jahre (angelehnt an die Veröffentlichung der OIB-Richtlinien), um diese an technische und normative Entwicklungen sowie Innovationen anpassen zu können.

## 01

## 3.2 Potenziale in der Ausführung und im Betrieb

Viele Herausforderungen in der Ausführungsphase sind schon zum Zeitpunkt der Planung zu berücksichtigen. Mögliche Einsparungspotenziale in der Ausführung werden somit bereits in der Planungsphase maßgeblich bestimmt.



### 3.2.1 Potenzial durch Standardisierung

Für die Erreichung von langen Nutzungsdauern wird im Bereich der Bauausführung auf eine Reduktion der Bauteilschichten, Arbeitsgängen und Komplexität der Bauweise hingewiesen. Dabei können z.B.: monomaterielle und monolithische Bauweisen an Bedeutung gewinnen. Robuste Konstruktionen mit einer klaren Trennung und Trennbarkeit von Rohbau und Ausbau spielen dabei eine große Rolle. In diesem Bereich wird hohes Potenzial in Bezug auf eine Kostenersparnis gesehen, welches sich bereits in der Planungsphase kurzfristig umsetzen lässt. Es wird darauf hingewiesen, Konstruktionen und Materialien zu verwenden, die sich bewährt haben, bei denen auch

handwerkliche Erfahrung der ausführenden Personen vorhanden ist. Besonders bei wichtigen Konstruktionen, die sehr fehleranfällig sind, wie z.B. bei Flachdächern, wird eine Reduktion auf standardisierte und erprobte Lösungen vorgeschlagen. Diese bieten den Vorteil einer höheren Funktionssicherheit sowie besseren Planungs- und Kosten-sicherheit. Durch die sich ergebende Routine werden die

Abläufe in der Ausführungsphase zudem besser und schneller, was zu einer generellen Prozessoptimierung führt.

Im Bereich der Bauausführung wird hohes Potenzial in der Standardisierung und Vorfertigung gesehen. Standardisierte Elemente wie z.B. Treppenläufe mit Liftschacht, Sanitärzellen, Balkone etc. werden vorgeschlagen, müssen

jedoch, wie bereits erwähnt, schon in der Planung berücksichtigt werden. Konkrete Einsparungen in den Bau- und Betriebskosten sind nach Auffassung der Expert:innen insbesondere bei vorgefertigten Elementen nur erzielbar, wenn Elemente mit standardisierten Abmessungen, vorgegebener Typenstatik etc. verwendet werden.

### 3.2.2 Potenzial durch innovative Bauweisen

Innovative, maschinelle und weitgehend automatisierte Fertigungsmethoden haben in den letzten zwei Jahrzehnten zunehmend an Bedeutung gewonnen. Besonders in Bereichen wiederkehrender Bauaufgaben, zu welcher auch der Wohnbau gehört, haben automatisierte, maschinelle

## 01

Fertigungsmethoden und -techniken ein hohes Potenzial, um zur Kostenreduktion beizutragen. Innovative, maschinelle Fertigungsmethoden sind beispielsweise:

- **3D-Druck im Bauwesen**

Additive Fertigungstechnologie zur Erstellung von Gebäudekomponenten oder ganzen Gebäudestrukturen; ermöglicht komplexe geometrische Formen und reduziert Materialverschwendung

- **Robotergestützte Fertigungstechniken**

Robotische Systeme für Anwendungen in der Bauausführung, wie z.B. Maurerarbeiten, Schweißarbeiten, Bewehrungsverlegung, Betonierarbeiten

- **Modulare Vorfertigung**

Industrielle Herstellung von Bauteilen in kontrollierten Werkshallen ermöglichen: höhere Qualitätskontrolle, kürzere Bauzeiten, reduzierte Wetterabhängigkeit und geringere Baustellenkosten

- **Digitale Fabrikation**

präzise Vorausplanung und Simulation von Bauprozessen durch Integration von Building Information Modeling (BIM), computergenerierter Konstruktion und automatisierter Produktionsplanung

- **Drohnentechnologie**

Einsatz von Drohnen zur Baustellenüberwachung, Vermessung, Fortschrittskontrollen und Inspektion schwer zugänglicher Bereiche

- **Autonome Baumaschinen**

Selbstständig arbeitende Baugeräte mit GPS- und KI-gesteuerten Systemen für eine erhöhte Effizienz und Sicherheit auf Baustellen

Diese Technologien bieten neue Möglichkeiten, den Bauprozess effizienter und kostengünstiger zu gestalten, indem sie traditionelle Bauverfahren durch automatisierte und präzisere Produktionstechniken ersetzen. Ihr Einsatz in der Bauindustrie kann den Materialeinsatz reduzieren, den Arbeitsaufwand minimieren und die Bauzeit verkürzen.

Demzufolge haben innovative, maschinelle Fertigungsmethoden hohes Potenzial, die Effizienz im Wohnbau zu erhöhen, insbesondere durch Lohnkostensenkung, die Optimierung des Materialverbrauchs sowie durch kürzere Bauzeiten. Dennoch stehen der breiten Implementierung dieser Technologien noch Herausforderungen wie hohe Anfangsinvestitionen oder technologische und rechtliche Hürden gegenüber. Langfristig könnten diese Methoden jedoch zu einer wichtigen Säule für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnbau werden.

### 3.2.3 Potenzial im Lebenszyklus

Vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen Betrachtung eines Wohnbaus von der Planung, Herstellung über den Betrieb bis hin zum Rückbau müssen weitere Einflüsse wie ökologische Aspekte und Folgekosten mitbeachtet werden, die im Zuge der Nutzung, Instandhaltung, Wartung, Reinigung und aus dem Rückbau entstehen. Um diese gesamthafte Betrachtungsweise bereits in frühen Projekt- und Planungsphasen besser integrieren zu können, sollte ein Lebenszykluskatalog für den Wohnbau ausgearbeitet werden. Zudem wird eine ökologische und wirtschaftliche Betrachtung im Rahmen einer LCA-Analyse der verwendeten Baustoffe und Baumaterialien bzw. Baukonstruktionen auf 50 Jahre vorgeschlagen, in Anlehnung an die bevorstehende Änderung in den OIB-Richtlinien – OIB RL7. In diesem Zusammenhang wird zudem eine Subventionierung von ökologischen Materialien sowie im Gegenzug einer CO<sub>2</sub>-Besteuerung von weniger ökologischen oder gar problematischen Baustoffen vorgeschlagen. Hochwertige und langlebige Bauweisen mit pflegeleichten Materialien, welche einfach zerlegbar, rückbaubar, recyclingfähig sind, sollen grundsätzlich bevorzugt in die Materialpalette aufgenommen werden (siehe oben unter Standardisierter Material- und Ausstattungskatalog).

Das Potenzial für eine mögliche Kostenersparnis bei Bau und Betrieb wird von den Expert:innen als mittel einge-

## 01

stuft, ließe sich jedoch kurzfristig in der Planungsphase umsetzen, da es sinnvoll ist, bereits in den Rohbau zu investieren und damit auch eine bessere Anpassbarkeit in Hinblick auf die Gebäudetechnik zu erlangen. Denn Konstruktionen mit definierten Schnittstellen lassen bauliche Änderungen leichter zu und erhöhen damit die Flexibilität.

### 3.2.4 Potenzial durch Wiedereinführung der Hausmeister:innen

Während der Nutzungsphase eines Gebäudes sind Instandhaltung und Instandsetzung bzw. Reparatur von Bauteilen und Installationen von großer Wichtigkeit, um die vorgesehenen Nutzungsdauern zu erreichen oder gar zu verlängern. Für eine Verbesserung bzw. Verlängerung der Nutzungsdauer sind regelmäßige Wartung und laufende Pflege sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen notwendig. Inspektionen von Bauteilen und Installationen in vorgegebenen Intervallen sowie kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Reparaturen können unmittelbar durch eine zuständige Person erfolgen. Diese Person hat zudem die Möglichkeit, umfangreichere Arbeiten schnellstmöglich bei Dritten zu veranlassen und deren Umsetzung zu überwachen. Auf diese Weise ist es möglich, ein Wohngebäude oder eine Wohnanlage kontinuierlich in einem guten Zustand zu halten und Schäden vorzubeugen. Bewohner:innen haben eine definierte Anlaufstelle, um Mängel, Beschädigungen, etc. zu melden, so dass eine kurzfristige Mängelbeseitigung oder Reparatur erfolgen kann. Auch im Hinblick auf ein Gesamtenergiekonzept können Abweichungen im Energieverbrauch, im Wasserverbrauch und sonstige Unstimmigkeiten früh erkannt, angepasst und Ursachen beseitigt werden.

Von den Expert:innen wird für den Betrieb eines Wohngebäudes der Einsatz bzw. die Wiederbelebung der Hausmeister:innen mit einem hohen Potenzial hinsichtlich einer Reduktion von Betriebs- und Instandhaltungskosten

bewertet, bei mittelfristiger Umsetzbarkeit.

### 3.2.5 Handlungsempfehlungen

Damit die vorgenannten Potentiale auch tatsächlich ausgeschöpft werden können, wird empfohlen, folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- Verstärkter Einsatz von monomateriellen und monolithischen Bauweisen im Wohnbau
- Investitionen in Forschung und Entwicklung innovativer Materialien für automatisierbare, maschinelle Fertigungsmethoden
- Erstellen eines Lebenszykluskatalogs für Wohnbauten mit Hinweisen und Vorgaben zu pflegeleichten, einfach zerleg- und rückbaubaren, recyclingfähigen, langlebigen und ökologischen Baustoffe, Baumaterialien und Baukonstruktionen
- Wiedereinführung der Hausmeister:innen inklusive Vorgaben für die Aufgabenbereiche sowie Inspektionsintervalle über Checklisten. Als Vorlage für objektbezogene Checklisten können zum Beispiel das Bauwerksbuch gemäß Bauordnung für Wien (Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, 2014) oder das Unterhaltsheft für die periodische Gebäudezustandsermittlung (IP BAU, 1992) herangezogen werden.



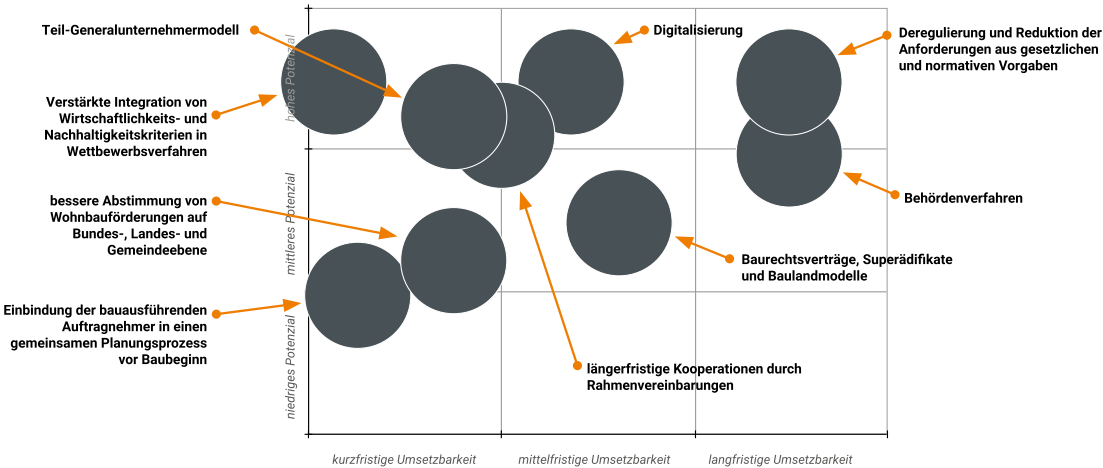
01

3.3 Potenziale in der Projekt-  
abwicklung

Um die zukünftigen Herausforderungen im Wohnbau bewältigen zu können, ist eine gesamthafte, holistische Sichtweise erforderlich. Dementsprechend wurden ergänzend zu Planung, Bauausführung und Betrieb auch die Potenziale hinsichtlich leistbaren Wohnens in der Projektabwicklung im Rahmen der Expert:innengespräche untersucht.

Dazu konnten in Gesprächsrunden mit Expert:innen mögliche Potenziale identifiziert, geclustert und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Schaffung von nachhaltig leistbarem Wohnraum qualitativ bewertet werden.

fungs- und Beratungsgesellschaft PwC aus dem Frühjahr 2023. (PwC, 2023). Dabei wäre das Potenzial für die Baubranche bei der Digitalisierung nahezu gigantisch. Dies wird insbesondere dadurch intensiviert, dass sich verschiedene Bereiche der Baubranche gegenseitig bei der Digitalisierung befruchten. Beispielsweise kann ein auf die BIM-Methode umgestellter Planungsprozess auch positive Auswirkungen auf die Digitalisierung der Bauausführung, der Fertigungstechnik und der Behördenverfahren haben. BIM ist dabei eine Art Hub-Technologie für die Digitalisierung der Baubranche. Denn an das virtuelle Bauwerksmodell, das mit der BIM-Methode erzeugt wird, docken viele andere Digitaltechnologien an, wie zum Beispiel die Abrechnung der Bauleistungen. Die großen Potenziale der Digitalisierung liegen in der Durchgängigkeit der Prozesse.



Die digitale Projektabwicklung mit big open BIM als integraler Planungs- und Ausführungsprozess unter Einbeziehung aller Projektbeteiligten und über alle Projektphasen hinweg bietet nach Einschätzung der Expert:innen ein sehr hohes Potenzial bei mittel- bis langfristiger Umsetz-

3.3.1 Potenzial Digitalisierung

Die Baubranche ist nicht gerade dafür bekannt, schnell auf Trends zu reagieren. Kostensteigerungen sind dabei die einzige Ausnahme. Insofern ist es auch kaum verwunderlich, dass im Bereich der Digitalisierung in der gesamten Branche großer Nachholbedarf besteht. Das bescheinigt auch das Ergebnis einer Umfrage der Wirtschaftsprü-

fung. Als besonders große Chance werden dabei die Möglichkeiten zur Verbesserung der Planungs- und Ausführungsprozesse gesehen, die sich aus einer frühzeitigen Einbindung aller Planungs- und Ausführungsbeteiligten im Rahmen eines Kooperationsmodells ergeben. Zugleich liegen die Herausforderungen insbesondere für kleinere Projekte zunächst darin, dass niederschwellige Zugänge

01

zu digitalen Technologien für Klein- und Mittelbetriebe geschaffen werden müssen, um die Angst vor BIM, Drohnen & Co. zu nehmen. Das kann beispielsweise mit einfach zu bedienenden Plattformen gelingen, über die Mitarbeiter:innen von Handwerksbetrieben direkt auf der Baustelle mit dem Smartphone Aufmaßdaten in das virtuelle Bauwerksmodell einpflegen können.

Ein weiterer Aspekt einer digitalen Projektabwicklung ist die Umstellung der Einreichung von Unterlagen für Behördenverfahren auf digitale Einreichprozesse, und zwar für alle Verfahren, die im Zuge eines Bauprojektes erforderlich sind. Teilweise sind digitale Einreichungen bereits möglich, funktionieren jedoch stark unterschiedlich. Hier liegen die Herausforderungen in der Schaffung österreichweiter Standards und Plattformen, die sowohl die Anforderungen der beteiligten Behörden als auch jene der Konsenswerber abbilden.

3.3.2 Potenzial Behördenverfahren

Im Kontext mit Digitalisierung ergeben sich im Bereich der für ein Wohnbauvorhaben notwendigen Behördenverfahren ebenfalls Potenziale. Insbesondere die Effizienz der Abwicklung von Genehmigungsverfahren kann nach Einschätzung der eingebundenen Expert:innen durch die Digitalisierung gesteigert werden (siehe oben). Neben bloßer Effizienzsteigerung bieten integrale Genehmigungsverfahren unter Einbeziehung der beteiligten Behörden in den Planungsprozess ebenfalls Potenziale für mehr Effektivität.

Grundsätzlich sind die eingebundenen Expert:innen der Auffassung, dass der Prozess der Einreichung zu einer Baugenehmigung bereits weitgehend digitalisiert wurde, sodass ein zusätzliches Exemplar des Einreichaktes in analoger Papierform eigentlich überflüssig ist. Darüber hinaus existieren in einigen Gemeinden auch Internet-Dashboards, über die Bauwerber:innen den aktuellen Status des Genehmigungsverfahrens verfolgen und auch

Rückmeldungen seitens der Behörden erhalten können. Hingegen haben mehrere aktuelle und abgeschlossene Forschungsprojekte zur vollständig digitalen Einreichung und Abwicklung von Genehmigungsprozessen mit einem virtuellen Gebäudemodell noch keine praktisch verwertbaren Ergebnisse gebracht. Jedoch wird dieser vollständigen Digitalisierung unter Anwendung der BIM-Methode seitens der eingebundenen Expert:innen hohes Potenzial hinsichtlich Effektivität, Effizienz und Schnittstellenoptimierung bei der Abwicklung von Behördenverfahren attestiert, wenngleich die Umsetzbarkeit noch Zeit braucht – also mit langfristig einzustufen ist.

3.3.3 Potenzial Beschaffungsprozesse & Abwicklungsmodelle

Die Wahl des Projektabwicklungsmodells bestimmt Vergabestrategie und somit den Beschaffungsprozess. Eine durchdachte Abstimmung zwischen beiden Aspekten ist essenziell, um ein Wohnbauprojekt wirtschaftlich, effizient und termingerecht umzusetzen. Je nach gewähltem Abwicklungsmodell ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Beschaffungs- und Vergabeprozesse. Im Wohnbau erfolgt die Projektabwicklung insbesondere für die bauausführenden Gewerke typischerweise in traditioneller Einzelvergabe und seltener mit einem General- oder Totalunternehmermodell. Kaum anzutreffen sind Public-Private-Partnerships.

Die größten Potenziale für den Wohnbau liegen in einer Vereinfachung der Beschaffungsprozesse und in längerfristigen Kooperationen durch Rahmenvereinbarungen über mehrere Projekte hinweg. Nach Einschätzung der Expert:innen wurde dieses Potenzial als hoch bewertet und kann kurzfristig umgesetzt werden. Auch die Kombination von Abwicklungsmodellen kann unter dieses Potenzial subsummiert werden. So können beispielsweise im Rahmen eines Teil-Generalunternehmermodells die Gewerke für Rohbau, Gebäudetechnik, Dach, Fassade sowie

## 01

Estrichlegearbeiten, Trockenbau und Außenanlagen an einen Teil-Generalunternehmer und die restlichen Ausbaugewerke in traditioneller Einzelvergabe beauftragt werden. Ebenso haben nach Einschätzung der eingebundenen Expert:innen bauvertraglich vereinbarte Vergütungsanreize, wie der garantierte Maximalpreis, positive Effekte auf dieses Potenzial.

Hinsichtlich der Vergabe von Planungsleistungen und den damit verbundenen Beschaffungsprozessen sind die eingebundenen Expert:innen der Auffassung, dass insbesondere Architekturwettbewerbe im Wohnbau, so wie sie derzeit häufig abgewickelt werden, kritisch zu hinterfragen sind. Einerseits erhöhen die damit verbundenen Aufwände für Organisation und Durchführung des Wettbewerbs sowie der Fokus auf kreativen und außergewöhnlichen Lösungen die Kosten des Projekts. Andererseits fördern gut vorbereitete Wettbewerbsverfahren innovative Lösungen für kostengünstiges Bauen und ermöglichen die Integration von Wirtschaftlichkeits- und Nachhaltigkeitskriterien zum Vergleich der verschiedenen, eingereichten Konzepte. Es bedarf jedenfalls einer klugen Wettbewerbsstrategie, die Kostenbewusstsein mit architektonischer Qualität verbindet, um über den Lebenszyklus der Immobilie betrachtet, wirtschaftlich optimierte Lösungen mit zugleich hoher Wohnqualität zu finden. Derartige Wettbewerbe bieten nach Einschätzung der Expert:innen ein hohes Potenzial, das kurzfristig umgesetzt werden kann.

Die Art der Beschaffung beeinflusst zudem auch die Risikoverteilung. Während bei der traditionellen Einzelvergabe das Koordinationsrisiko beim Auftraggeber liegt, übernehmen die Auftragnehmer bei General- und Totalunternehmermodellen mehr Verantwortung und entlasten somit das Risiko des Auftraggebers, was aber auch dessen Flexibilität einschränken kann. In jedem Fall ist die Kontrolle der ausgeführten Leistungen auf der Baustelle durch eine örtliche Bauaufsicht das wichtigste Instrument, um die beauftragte Qualität zu sichern. Auch durch die

Einbindung der bauausführenden Auftragnehmer in einen gemeinsamen Planungsprozess vor Baubeginn können spätere Risiken und Qualitätsprobleme in der Bauausführung minimiert werden. Nach Einschätzung der Expert:innen wurde dieses Potenzial als mittel und mit kurzfristiger Umsetzbarkeit bewertet.

### 3.3.4 Sonstige Potenziale

Neben den vorgenannten Potenzialen wurden im Zuge der Expert:innengespräche zusätzlich auch Baurechtsverträge, Superädifikate, besser koordinierte Förderungen und Entbürokratisierung in Form von reduzierten Anforderungen aus gesetzlichen und normativen Vorgaben als mögliche Potenziale für leistbaren Wohnraum genannt.

Durch Baurechtsverträge und Superädifikate können die Anschaffungskosten für Grundstücke und somit die Anfangsinvestition deutlich reduziert werden. Dadurch wird sozialer Wohnbau auch in teureren Lagen ermöglicht. Zudem bieten Baulandmodelle Chancen für neue Formen des Wohnens. Ein Baulandmodell ist ein planungsrechtliches und wirtschaftliches Instrument, mit dem Gemeinden die Entwicklung und Nutzung von Bauland steuern können, um die Abhängigkeit von spekulativen Grundstückspreisen zu reduzieren und leistbaren Wohnraum sowie eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Durch entsprechende Vorgaben bei der Flächenwidmung hinsichtlich einer gewissen Quote an gefördertem Wohnbau können diese Effekte verstärkt werden. Nach Einschätzung der Expert:innen wurden die Potenziale aus Baurechtsverträgen, Superädifikaten und Baulandmodellen als hoch bewertet. Die Umsetzbarkeit wurde als mittelfristig eingeschätzt.

Eine bessere Abstimmung von Wohnbauförderungen auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene können nach Auffassung der Expert:innen zu einer Vermeidung von Doppelstrukturen und Bürokratie führen. Zudem können Förderanreize für ökologisch nachhaltigen und kosten-

## 01

günstigen Wohnbau oder die Unterstützung innovativer Wohnformen wie beispielsweise Genossenschaftsmodelle oder Co-Housing in die Förderungen integriert werden, wodurch Investitionen gezielt gelenkt werden können. Eine bessere Koordination der Förderungen bietet nach Einschätzung der Expert:innen ein mittleres Potenzial, bei kurzfristiger Umsetzbarkeit.

Und nicht zuletzt können nach Meinung der Expert:innen auch durch Deregulierung und Reduktion der Anforderungen aus gesetzlichen und normativen Vorgaben insbesondere Bau- und Errichtungskosten im Wohnbau eingespart werden. Als Beispiele dafür werden ein reduziertes Set an Normen speziell für den Wohnbau angeführt sowie eine Überarbeitung der Raumprogrammempfehlungen für Sanitärräume, Wohnraumgrößen oder Stellplätze und bessere Abbildungen in den OIB-Richtlinien, die als Planungshilfen dienen können. Nach Einschätzung der Expert:innen wurden die Potenziale aus dieser Deregulierung und Reduktion der Anforderungen aus gesetzlichen und normativen Vorgaben für den Wohnbau als hoch bewertet. Die Umsetzbarkeit wurde als langfristig eingeschätzt.

### 3.3.5 Handlungsempfehlungen

Damit die vorgenannten Potenziale auch tatsächlich ausgeschöpft werden können, wird empfohlen, folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- Schaffung von Standards für die digitalen Projektabwicklung im Wohnbau (z.B. Muster für Auftraggeberinformationsanforderungen (AIA), BIM-Abwicklungspläne (BAP), Common Data Environment (CDE), Dokumentationsaneitungen etc.)
- Definition der Anforderungen an eine einheitliche, österreichweit nutzbare Einreichplattform für (Wohn-)Bauprojekte.
- Schaffung von Standards für die digitale Einreichung von Genehmigungsansuchen (bundeslandweit, ggf. österreichweit)

- Erstellen von einheitlichen Kriterienkatalogen für die Durchführung von Architektur- und Generalplanungswettbewerben im Wohnbau
- Definition von einheitlichen, österreichweit gültigen Auswahl- und Zuschlagskriterien für die Vergabe von Dienst- und Bauleistungen im Rahmen von Wohnbauprojekten
- Integration der Fördermöglichkeiten für Wohnbauvorhaben in fach einschlägigen Ausbildungen

4 Fazit

Ausgangspunkt der vorliegenden Potenzialanalyse, die vom Institut für Architektur und Bauingenieurwesen an der FH JOANNEUM im Auftrag der Zukunftsagentur Bau GmbH und auf Initiative der steirischen Landesinnung Bau erstellt wurde, ist die aktuelle Wohnbaukrise, geprägt von steigenden Baukosten, sinkenden Baubewilligungen und wirtschaftlicher Unsicherheit. Daher werden systematisch Potenziale zur Senkung von Herstellungs- und Betriebskosten im Wohnbau mit dem Ziel analysiert, leistbaren Wohnraum langfristig sicherzustellen.

Im Fokus der Analyse stehen alle Phasen des Lebenszyklus eines Wohngebäudes – von der Planung über die Ausführung bis zum Betrieb, inklusive der Projektabwicklung. Besonders hervorgehoben wird das Optimierungspotenzial in der frühen Planungsphase, wo durch kompakte Baukörper, effiziente Grundrisse, reduzierte Tragwerke, abgestimmte Verglasungsanteile und flexible Nutzungskonzepte signifikante Einsparungen erzielt werden können. Ergänzend werden standardisierte Bauweisen, modularisierte Elemente sowie ein systematischer Einsatz von Leitdetails, Materialkatalogen und digitalen Werkzeugen (z. B. BIM) empfohlen.

Auch im Betrieb und der technischen Gebäudeausstattung werden Low-Tech-Strategien als ökonomisch und nutzerfreundlich identifiziert, insbesondere durch einfache, wartungsarme Systeme. Innovative Bauverfahren wie 3D-Druck oder robotergestützte Fertigung bieten zusätzliche Potenziale, setzen jedoch Investitionen in Forschung und Entwicklung sowie den Aufbau von diesbezüglichem Know-how voraus.

Die Studie plädiert für eine ganzheitliche Betrachtung über den Lebenszyklus hinweg sowie eine stärkere Entbürokratisierung in der Projektabwicklung und gibt qualitative Handlungsempfehlungen entlang von Potenzialen und deren Umsetzbarkeiten. Das zentrale Fazit dabei lautet, dass leistbarer Wohnraum nur durch einen ganzheitlichen,

standardisierten und zukunftsorientierten Ansatz entlang des gesamten Planungs-, Bau- und Betriebsprozesses gesichert werden kann. Denn letztlich liegt der Schlüssel in klar definierten, standardisierten und flexibel anpassbaren Konzepten, die auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ausgerichtet sind.

Quellenverzeichnis

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (2024). Gebäudetyp E Leitlinie und Prozessempfehlung. Bündnis bezahlbarer Wohnraum.

BBSR. (2023). Bezahlbarer und zukunftsfähiger Wohnungsbau, Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung, Bezahlbarer und zukunftsfähiger Wohnungsbau.

BBSR. (14/2023). Studie zu Maßnahmen für kostengünstig-nachhaltigen Wohnraum, Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-14-2023-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-14-2023-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

BBSR (17/2024). Bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen, Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-17-2024-dl.pdf?sessionid=C6BB4CF16CB8124ADAABA6F6EAC26BA5.live11292?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-17-2024-dl.pdf?sessionid=C6BB4CF16CB8124ADAABA6F6EAC26BA5.live11292?__blob=publicationFile&v=2)

Der Standard (2024). Wohnbau steckt weiterhin in der Krise. <https://www.derstandard.at/story/3000000240234/wohnbau-steckt-weiterhin-in-der-krise>

BBSR. (86/2024). Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-86-2024-dl.pdf?sessionid=E1C51B522F799315E1A0A58B78A75A85.live11294?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-86-2024-dl.pdf?sessionid=E1C51B522F799315E1A0A58B78A75A85.live11294?__blob=publicationFile&v=3)

IP BAU. (1992). Unterhaltsheft für die periodische Gebäudezustandsermittlung, Bundesamt für Konjunkturfragen.

Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten WNB. (2014). Erläuterung zum Bauwerksbuch gemäß Bauordnung für Wien (BO). Kropik, A. (2023). Studie Potenziale zur Reduktion der Bauwerkskosten (mit dem Fokus auf Bauvorschriften). Wirtschaftskammer Österreich.

ORF. (2023). Wohnungsbau auf einem Rekordhoch. <https://oesterreich.orf.at/stories/3235358/>

PwC. (2023) Umfrage Baubranche vor neuen Herausforderungen. Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC. <https://www.pwc.at/de/branchen/real-estate/construction-insights/baubranche-2023-vor-neuen-herausforderungen.html>

Statistik Austria. (2024). Baubewilligungen <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baubewilligungen>

Statistik Austria. (2023). Wie wohnt Österreich? Gebäude- und Wohnungszählung 2021.

Statistik Austria. (2024). Konjunktur <https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur>

Strambu, S. (2024). Gebäudetype-e: Von der Initiative zur Praxis? BAUNETZ-WOCHE#642, 04. April 2024, 6-12. [https://www.baunetz.de/baunetzwoche/baunetzwoche\\_ausgabe\\_8551716.html](https://www.baunetz.de/baunetzwoche/baunetzwoche_ausgabe_8551716.html)

Streimelweger, A. (2013). DER SOZIALE WOHNBAU IN ÖSTERREICH UND DIE EU „WOHNUNGSPOLITIK“. Verein für Wohnbauförderung.

Tamesberger, Bacher, Stöger. (2019). Die Wirkung des sozialen Wohnbaus in Österreich. Ein Bundesländervergleich. Wirtschafts- und Sozialpolitische Zeitschrift. (Nr. 4/19; 42. Jahrgang). Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften.

Universität Innsbruck. (2024). Nachhaltiges und funktionales Bauen – Bauen außerhalb der Norm. Universität Innsbruck im Auftrag der ZAB.

WKO. Bauvorschau (2024). Steirische Bauvorschau 2025. Erstellt in Zusammenarbeit zwischen JOANNEUM RESEARCH POLICIES– INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTS- UND INNOVATIONSFORSCHUNG WIRTSCHAFTSKAMMER STEIERMARK (BAUGEWERBE UND BAUINDUSTRIE) UND LAND STEIERMARK (A16 – Verkehr und Landeshochbau).

WKO. Positionspapier. (2012). Positionspapier Wohnbau. Volkswirtschaftliche Bedeutung, Prognose und Forderungen. Wirtschaftskammer Steiermark. Institut für Wirtschafts- und Standortentwicklung (IWS).

WKO. (2025). Leistbarer Wohnraum <https://www.wko.at/stmk/gewerbe-handwerk/bau/ziel-leistbarer-wohnraum-fuer-die-steiermark>

ZT-Kammer. (2024). Whitepaper zum Gebäudetyp e3. zt:Kammer der Ziviltechniker:Innen Steiermark und Kärnten.

Zeller, Van-Hametner, Smigiel, Kautzschmann. (2018). Wohnen in Österreich: Von der sozialen Infrastruktur zur Finanzanlage. PROKLA. Verlag Westfälisches Dampfboot, Heft 193, 48. Jg. 2018, Nr. 4, 597 – 615. DOI: 10.32387/prokla.48.193.1148.

**Gesetze, Normen und Richtlinien:**  
Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB). (2023). OIB-Richtlinien 1–6: OIB-Richtlinien Ausgabe 2023. Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB). (2023). Grundlagendokument zur OIB-Richtlinie 7: Nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen.



# 02 Zusammenfassung und Ausblick

## Arbeitsgruppe Planungsstandards GBVs Steiermark



**DI Christoph Sölkner**  
Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H.



**DI Martin Minich-Marantidis**  
Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m.b.H.



**Prok. Ing. Roland Aspeck**  
GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.



**Ing. Jürgen Cerny**  
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg. GenmbH

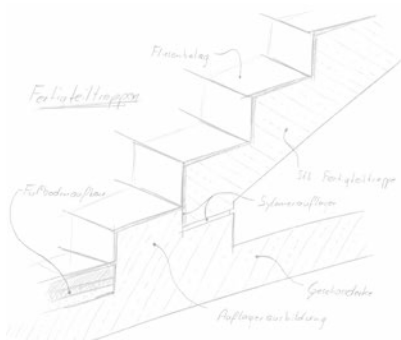


**BM Arch. DI Reinhard Hubmann**  
Baumeister Leitner Planung & Bauaufsicht Gesellschaft mbH



**LIM TechnR BM Ing. Michael Stvarnik**  
Landesinnungsmeister SIG Bau GmbH

# Ein wesentlicher Schritt in die richtige Richtung



02

Basierend auf den vorliegenden Ergebnissen hat sich diese Arbeitsgruppe gebildet, deren Ziel es ist, Planungsstandards für den geförderten Geschloßwohnbau in der Steiermark zu erarbeiten und damit einen weiteren erforderlicher Schritt in Richtung leistbares Wohnen zu setzen.

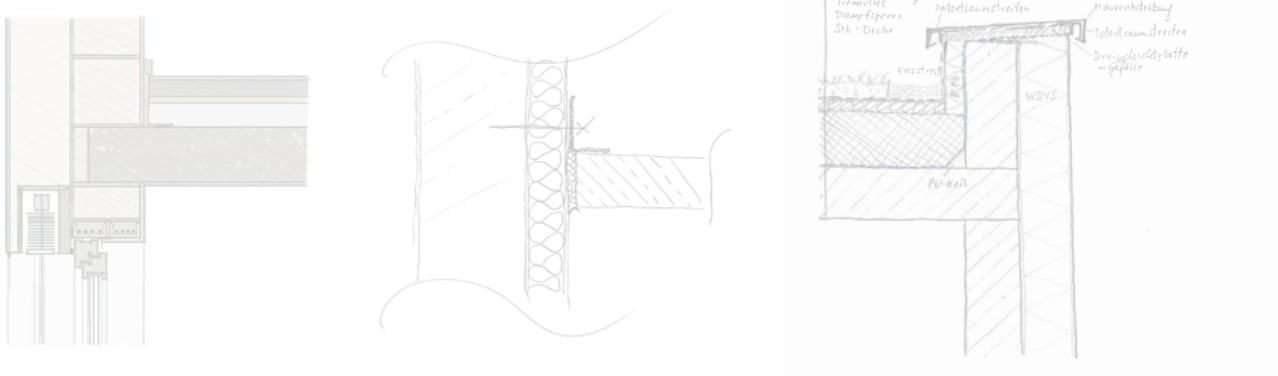
Wichtig ist jedoch, die Rahmenbedingungen zu ändern, was aber nur politisch umgesetzt werden kann. Dazu ein Vergleich zur Veranschaulichung: Jedem ist klar, dass es verschiedene Arten von PKW gibt. Man kann sich am Markt ein einfaches Modell kaufen, das dazu dient, sich sicher und ökonomisch von A nach B zu bewegen, oder eben eine gehobene Klasse, die weitere Annehmlichkeiten bietet. Bei Wohnungen ist das leider nicht möglich. Es wird daher erforderlich sein, die technischen Regelwerke um eine abgespeckte, leistbare, aber dennoch komfortable Wohnungskategorie zu erweitern, um am Markt, deutlich erkennbar für jeden, günstigen Wohnraum anbieten zu können.

Das „Gold Plating“ im Bereich der Vorschriften muss ein Ende haben. Eine neue OIB-Richtlinie steht an und Österreich versucht sich wieder mit einem Meisterwerk in Stellung zu bringen. Sehen wir uns bitte zuerst an, wie unsere Nachbarstaaten diese EU- Vorschriften umsetzen, und orientieren wir uns an diesen. Unsere Nachbarstaa-

ten sind auch in der europäischen Union – wenn man die Grenze überschreitet, muss man aber feststellen, dass dort einfacher, günstiger und dennoch lebenswert gebaut wird. Wir müssen uns selbst am Schopf packen – **unsere Bundespolitik ist gefordert.**

Durch den Föderalismus haben wir landesrechtliche Bau- und Raumordnungsvorschriften, die ebenfalls wesentliche Rahmenbedingungen für das Bauen vorgeben. Über das Anheben von Bebauungsdichten wird man wesentlich die Grundkostenanteile am Wohnraum senken können. Verfahrensrechtliche Vorschriften und Vereinfachungen stellen ebenfalls ein hohes Potenzial dar. Der Wohnbauförderungsbeitrag ist seinem Namen nach zu verwenden – **unsere Landespolitik ist gefordert.**

Um das volle Potenzial für „leistbaren Wohnraum“ erschließen zu können, ist es erforderlich, dass seitens der Politik in Bund und Land zeitnah nachjustiert wird, die Arbeitsgruppe wird umgehend darauf reagieren – „leistbarer Wohnraum“ ist ein wesentlicher Faktor für den sozialen Frieden in unserem Land – **wir alle sind gefordert.**



# Arbeitsgruppen 2023 bis 2025

Nach dem Start des Projekts und der ersten Datenerhebung wurden in weiterer Folge Arbeitsgruppen eingerichtet, deren Tätigkeit sich an drei inhaltlichen Schwerpunkten orientiert hat: Projektabwicklung, Bautechnik und Planung. Dankenswerterweise hat auch das Land Steiermark Vertreterinnen und Vertreter in die Arbeitsgruppen entsandt, um die Arbeit noch zielgerichteter voranzutreiben. Wir bedanken uns bei allen, die in den Arbeitsgruppen mitgewirkt und ihre Expertise eingebracht haben.

## Leitungsgremium



Inhaltlich strategisch  
**LIM TechnR BM Ing. Michael Stvarnik**  
Landesinnungsmeister  
SIG Bau GmbH



Projektleitung inhaltlich  
**DI Dr. Thomas Mathoi**  
FH Joanneum  
Gesellschaft mbH



Wirtschaftliche Leitung  
**DI Gunther Graupner**  
ZAB Zukunftsagentur  
Bau GmbH

## Arbeitsgruppe Projektabwicklung



**Leitung:**  
**DI Dr. Thomas Mathoi**  
FH Joanneum  
Gesellschaft mbH



**DI Barbara Böß**  
Amt der Steiermärkischen  
Landesregierung  
FA Energie und Wohnbau



**Ing. Michael Hilmar**  
ÖWG Wohnbau



**Mag. Johannes Lackner**  
Landesinnung Bau  
Referent



**BM DI Alexander Pongratz**  
Landesinnung Bau  
Pongratz Bau GmbH

## Arbeitsgruppe Bautechnik



**Leitung:**  
**Dr. Ewald Hasler**  
FH Joanneum  
Gesellschaft mbH



**Bernhard Albler**  
ENW Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft  
m.b.H



**Ing. Thomas Berghofer**  
IB STENGG GmbH



**Ing. Herwig Huber**  
Techn. Büro Ing. Hofer  
in Schladming



**Ing. DI Robert Jansche, MPA**  
Amt der Steiermärkischen  
Landesregierung  
FA Energie und Wohnbau



**Thomas Purgstaller**  
Rottenmanner  
Siedlungsgenossenschaft  
gemeinn. eGen m.b.H.



**LIM TechnR BM Ing. Michael Stvarnik**  
Landesinnungsmeister  
SIG Bau GmbH

## Arbeitsgruppe Planung



**Leitung:**  
**Architekt DI Dr. Jan Michael Werner**  
FH Joanneum  
Gesellschaft mbH



**BM DI Karl Heinz Lackner**  
Landesinnung Bau  
LACKNER LOIBNEGGER  
+ PARTNER CONSULTING  
GmbH



**DI Helmut Lanz**  
Amt der Steiermärkischen  
Landesregierung  
FA Energie und Wohnbau



**Architekt DI Guido R. Strohecker**  
Strohecker & Partner  
Architekten ZT GmbH



**BM DI (FH) Christian Wurzing**  
Landesinnung Bau  
Baumeister Leitner,  
Planung & Bauaufsicht  
GmbH



## 03

# Bevölkerungs- befragung Steiermark im Rahmen des Steiermark Radar

Onlinebefragung + CATI, Februar 2025

Tabellenband

Landesinnung Bau,  
Fachvertretung Bauindustrie  
WKO Steiermark

## Untersuchungs- design

### Untersuchungsgegenstand:

Einstellungen rund ums Thema „Wohnen“ (Wiederholungsmessung zu 2023 und 2024)

### Zielgruppe:

Steirische Bevölkerung im Alter von 16-75 Jahren

### Methode:

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

### Fallzahl:

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

### Schwankungsbreite:

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

### Untersuchungszeitraum:

31. Jänner – 11. Februar 2025

### Durchführung:

m(Research  
Marktforschung, Merchandising, Consulting GmbH

### Projektleitung:

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

### Auftraggeber:

Landesinnung Bau, Fachvertretung Bauindustrie –  
WKO Steiermark

### Ansprechpersonen für Abstimmung Fragebogen:

Mag. Dr. Ewald Verhounig

### Copyright:

Das Recht zur Veröffentlichung ergeht an den Auftraggeber.

## Erläuterungen zum Lesen der Tabellen

### Folgende allgemeine Bemerkungen sind den Ergebnissen voranzustellen:

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

### Prozentwerte

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

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

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

### Mittelwerte

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

### → Interpretation der Mittelwerte

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



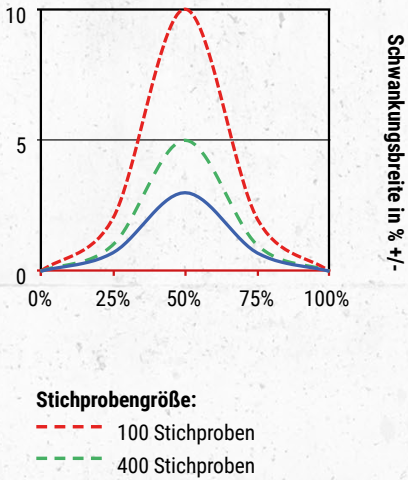
Statistische Schwankungsbreiten

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

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

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

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



Anmerkungen

Folgende allgemeine Anmerkungen sind den Ergebnissen voranzustellen:

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

Die Faktoren sehen wie folgt aus:

	Prozent SOLL	Prozent IST	Gewichtungsfaktor
Bruck-Mürzzuschlag	7,64 %	5,33%	1,434324600
Deutschlandsberg	4,84 %	3,50%	1,384005362
Graz (Stadt)	24,27 %	46,70%	0,519596694
Graz-Umgebung	12,70 %	9,10%	1,395874890
Hartberg-Fürstenfeld	7,17 %	5,10%	1,405296050
Leibnitz	6,95 %	5,10%	1,362066098
Leoben	4,65 %	3,20%	1,452181045
Liezen	6,22 %	4,00%	1,554652015
Murau	2,11 %	1,60%	1,320181583
Murtal	5,58 %	3,90%	1,430769231
Südoststeiermark	6,61 %	4,70%	1,405787768
Voitsberg	4,07 %	2,80%	1,453650080
Weiz	7,19 %	5,20%	1,383199413

03

Stichprobenstruktur  
(ungewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag	40	5,33
	Deutschlandsberg	26	3,47
	Graz	350	46,67
	Graz-Umgebung	68	9,07
	Hartberg-Fürstenfeld	38	5,07
	Leibnitz	38	5,07
	Leoben	24	3,20
	Liezen	30	4,00
	Murau	12	1,60
	Murtal	29	3,87
	Südoststeiermark	35	4,67
	Voitsberg	21	2,80
	Weiz	39	5,20
	Gesamt	750	100,00
Stadt / Land	lebe in einer Stadt	471	62,80
	lebe am Land (in einem Dorf)	279	37,20
	Gesamt	750	100,00
Geschlecht	weiblich	373	49,73
	männlich	374	49,87
	divers	3	0,40
	Gesamt	750	100,00
Altersgruppe	16-29	150	20,05
	30-39	133	17,73
	40-49	130	17,33
	50-59	151	20,13
	60+	186	24,80
	Gesamt	750	100,00
Bildung	(noch) kein Abschluss	2	0,27
	Pflichtschule	39	5,20
	Lehre/ Fach-/Handelsschule	319	42,53
	Matura	214	28,53
	FH/Universität/andere Ausbildung	176	23,47
	Gesamt	750	100,00
Region	Graz	350	46,67
	restl. Stmk.	400	53,33
	Gesamt	750	100,00
Bildung	ohne Matura	360	48,00
	mit Matura	390	52,00
	Gesamt	750	100,00

Quotierte Merkmale: Bezirk, Geschlecht, Alter, Graz (Murufer)  
Anfallsstichprobe: Bildung, Netto-Haushaltseinkommen, Stadt vs. Land

03

Stichprobenstruktur  
(gewichtet nach Bevölkerungszahl)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag	57	7,67
	Deutschlandsberg	36	4,81
	Graz	182	24,32
	Graz-Umgebung	95	12,69
	Hartberg-Fürstenfeld	53	7,14
	Leibnitz	52	6,92
	Leoben	35	4,66
	Liezen	47	6,24
	Murau	16	2,12
	Murtal	41	5,55
	Südoststeiermark	49	6,58
	Voitsberg	31	4,08
	Weiz	54	7,21
	Gesamt	748	100,00
Geschlecht	weiblich	371	49,65
	männlich	374	50,02
	divers	2	0,33
	Gesamt	748	100,00

Stichprobenstruktur Bezirke Graz

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Geschlecht	weiblich	175	50,00
	männlich	173	49,43
	divers	2	0,57
	Gesamt	350	100,00
Altersgruppe	16-29	95	27,14
	30-39	77	22,00
	40-49	57	16,29
	50-59	58	16,57
	60+	63	18,00
	Gesamt	350	100,00
Bildung	ohne Matura	109	31,14
	mit Matura	241	68,86
	Gesamt	350	100,00
Bildung	(noch) kein Abschluss	1	0,29
	Pflichtschule	14	4,00
	Lehre/ Fach-/Handelsschule	94	26,86
	Matura	113	32,29
	FH/Universität/andere akadem. Ausbildung	128	36,57
	Gesamt	350	100,00
Murufer	linkes Murufer	180	51,43
	rechtes Murufer	170	48,57
	Gesamt	350	100,00

Quotierte Merkmale:  
Geschlecht, Alter,  
Murufer (Bezirk)  
  
Anfallsstichprobe:  
Bildung

03

Zusammenfassung

03

**Mehrheit der Steirer:innen lebt in Eigentum und ist damit sehr zufrieden**

~65% (vgl. 2024: ~70%, 2023: 66,7%) der befragten Steirer:innen geben an, dass sie aktuell in **Eigentum wohnen**. ~19% leben in einer Eigentumswohnung, ~43% in einem Einfamilienhaus und ~3% in einem Reihenhaus. Die anderen Steirer:innen leben in **Miete** und das vermehrt in einer Mietwohnung (~32%; vgl. 2024: ~24%, 2023: ~29%).

Die Daten bestätigen jene aus den Vorjahren: je jünger, desto eher lebt man in einer Mietwohnung – und das vorrangig in Graz. In der restlichen Steiermark lebt man vermehrt in einem Einfamilienhaus, wobei ca. 25% der Befragten auch dort in einer Mietwohnung leben. Ca. 70% jener, welche in einem Einfamilienhaus in Eigentum leben, sind damit auch sehr zufrieden. Jene, welche in einer Eigentumswohnung leben, sind zu 50% sehr zufrieden und zu ~44% eher zufrieden. Die geringste Zufriedenheit weisen jene auf, welche aktuell in einem Mietverhältnis leben, wie schon in den Vorjahren.

**Etwas mehr als 40% der Steirer:innen beschäftigen sich derzeit mit dem Thema „Immobilien / Wohnform“ – Rückgang zu 2023 (vgl. 2024: 51%, 2023: ~38%)**

~44% geben an, dass sie sich derzeit mit dem Thema **„Immobilien / Wohnen“** auseinandersetzen. Tendenziell setzt man sich mehr mit diesem Thema auseinander, je jünger man ist, wie bereits in den Vorjahren. Eher sind es Personen, die in Graz leben bzw. in einer Stadt. Ebenfalls scheint das Thema relevanter zu sein, je höher das Netto-Haushaltseinkommen ist (wie bereits im Vorjahr).

**Wie in den Vorjahren: relative Mehrheit bevorzugt Einfamilienhaus im Eigentum als Wohnform**

~48% (vgl. 2024: ~49%, 2023: ~46%) der befragten Steirer:innen geben an, dass ihre **bevorzugte Wohnform das Einfamilienhaus im Eigentum** ist. ~24% präferieren derzeit eine Mietwohnung (vgl. 2024: ~17%) und ~19% bevorzugen eine **Eigentumswohnung** (vgl. 2024: ~18%).

Je jünger, desto eher wird eine Mietwohnung präferiert und das vermehrt in Graz. Eigentumswohnungen werden vermehrt in Graz präferiert – das Einfamilienhaus im Eigentum hingegen in den anderen steirischen Bezirken bzw. am Land. Am interessantesten dürfte das präferierte Einfamilienhaus in Eigentum für die 40-59-Jährigen sein. Je höher das Einkommen, desto eher wird ein Einfamilienhaus im Eigentum präferiert, und je geringer das Einkommen, desto eher eine Mietwohnung.

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

Dass die **Wohnform mindestens 61m²** haben soll, geben ~86% der Befragten an (wie in den Vorjahren). ~17% wünschen sich eine Größe von 61-75m², ~31% 76-100m² und ~38% wünschen sich mehr als 100m². Bei **Eigentumswohnungen** wünscht sich die Mehrheit **mindestens 76m²**, bei Einfamilienhäusern will man mehr als 100m² (wie bereits 2024 und 2023). Bei **Mietwohnungen** wünscht sich die Mehrheit **min. 61m²** – nur ein geringerer Teil wünscht sich eine Mietwohnung bis zu 40m² (~7%) oder zwischen 41 und 60m² (~29%). Mindestens 3 Zimmer soll die Wohnform bei ca. 83% der Befragten haben (vgl. 2024: ~86%, 2023: ~87%) - ~31% möchten genau 3 Zimmer, ~24% hätten gerne 4 Zimmer und ~27% wünschen sich 5 und mehr Zimmer.

Je größer die gewünschte Quadratmeteranzahl, desto mehr Zimmer sind gewünscht. Bei Wohnungen von 41-60m² ist die am meisten gewünschte Zimmeranzahl 2, bei einer Größe von 61-75m² ist die am meisten gewünscht Zimmeranzahl 3. Bei einer Wohnfläche von 76-100m² sind es 3 bis 4 Zimmer und bei einer Größe von über 100m² wünscht sich die Mehrheit 5 und mehr Zimmer, wobei es sich hier vermehrt um das präferierte Einfamilienhaus handelt. Bei Eigentumswohnungen bevorzugt die Mehrheit 3 Zimmer (~44%), gefolgt von 4 Zimmern (~26%). Tendenziell präferiert man im Alter 30-49 Jahre mehr Zimmer (4 und mehr), ab 50 Jahren wieder tendenziell weniger.

**Abstellplatz für Auto, Keller(-abteil), Garten(-anteil) und Balkon sind die am meisten zusätzlich entscheidenden Faktoren für die Wohnform – wie bereits in den Vorjahren**

~75% (vgl. 2024: ~78%, 2023: ~72%) geben an, dass der **Abstellplatz für das Auto** einen wesentlichen Faktor für die **Entscheidung** der Wohnform darstellt. Weitere ~66% geben den **Keller bzw. das Kellerabteil** an, ~62% geben den **Garten** bzw. einen Gartenanteil an und ~61% sehen den **Balkon** als entscheidendes Element. Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (~46%) – das vermehrt in Graz. Weniger entscheidend sind Carsharing-Möglichkeiten in der Nähe (~1%) oder Ladestationen für E-Bikes (~6%) oder Smart Home (~8%). Die Barrierefreiheit als entscheidender Faktor spielt weiterhin eher eine Rolle, je älter man ist. Auch der Keller bzw. das Kellerabteil und Energieeffizienz spielen eher eine Rolle, je älter man ist. Smart Home dürfte eher ein Thema für jene sein, welche über ein höheres Haushalts-Netto-Einkommen verfügen. Für jene, welche sich aktuell mit dem Thema „Immobilien

/ Wohnen“ auseinandersetzen, scheint der Garten(anteil) (~62%), die Anbindung an den ÖPNV (~60%) und Energieeffizienz (~49%) wesentlicher zu sein als für jene, welche sich nicht mit dem Thema beschäftigen.

**Finanzierung des Eigenheims und die Höhe der Mietpreise werden weiterhin als die größten Hürden im Immobilienbereich gesehen**

~65% (vgl. 2024: ~69%, 2023: 73%) sehen die **Finanzierung des Eigenheims** als derzeitige **größte Hürde** im Immobilienbereich. ~61% (vgl. 2024: ~55%, 2023: ~64%) sehen die **Höhe der Mietpreise** als Hürde an und das vermehrt je geringer das Haushalts-Netto-Einkommen ist. Das passende Immobilienangebot bewerten ~28% als Hürde. Die behördlichen Auflagen bei Bauvorhaben empfinden ~19% als Hürde, und das eher von jenen, die ein Einfamilienhaus im Eigentum präferieren.



03

# Tabellarische Zusammenstellung

## Aktuelle Wohnform

Gesamt (gewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	143	19,16
	einem Reihenhaushaus im Eigentum	23	3,02
	einem Haus/Reihenhaushaus in Miete	20	2,68
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	320	42,76
	einer Mietwohnung	242	32,38
	Gesamt	748	100,00

Nach Geschlecht – Basis: 747 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		weiblich		männlich	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	75	20,11	85	22,73
	einem Reihenhaushaus im Eigentum	12	3,22	9	2,41
	einem Haus/Reihenhaushaus in Miete	9	2,41	9	2,41
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	115	30,83	140	37,43
	einer Mietwohnung	162	43,43	131	35,03
	Gesamt	373	100,00	374	100,00

Nach Alter + Altersgruppen– Basis: 750

		Altersgruppe									
		16-29		30-39		40-49		50-59		60+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	24	16,00	35	26,32	29	22,31	33	21,85	39	20,97
	einem Reihenhaushaus im Eigentum	1	0,67	7	5,26	5	3,85	2	1,32	6	3,23
	einem Haus/Reihenhaushaus in Miete	6	4,00	0	0,00	3	2,31	5	3,31	4	2,15
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	31	20,67	30	22,56	53	40,77	66	43,71	76	40,86
	einer Mietwohnung	88	58,67	61	45,86	40	30,77	45	29,80	61	32,80
	Gesamt	150	100,00	133	100,00	130	100,00	151	100,00	186	100,00

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	24	16,00	64	24,33	72	21,36
	einem Reihenhaushaus im Eigentum	1	0,67	12	4,56	8	2,37
	einem Haus/Reihenhaushaus in Miete	6	4,00	3	1,14	9	2,67
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	31	20,67	83	31,56	142	42,14
	einer Mietwohnung	88	58,67	101	38,40	106	31,45
	Gesamt	150	100,00	263	100,00	337	100,00

Wie ist Ihre aktuelle Wohnform?  
Wohnen Sie in ...

Basis: 750, geschlossene Fragestellung

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

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

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	94	26,86	66	16,50
	einem Reihenhaushaus im Eigentum	8	2,29	13	3,25
	einem Haus/Reihenhaushaus in Miete	6	1,71	12	3,00
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	46	13,14	210	52,50
	einer Mietwohnung	196	56,00	99	24,75
	Gesamt	350	100,00	400	100,00

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt / Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	127	26,96	33	11,83
	einem Reihenhaushaus im Eigentum	12	2,55	9	3,23
	einem Haus /Reihenhaushaus in Miete	8	1,70	10	3,58
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	85	18,05	171	61,29
	einer Mietwohnung	239	50,74	56	20,07
	Gesamt	471	100,00	279	100,00

03

Aktuelle Wohnform

Wie ist Ihre aktuelle Wohnform?  
Wohnen Sie in ...

03

Nach Bildung – Basis: 750

		ohne Matura		mit Matura	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	60	16,67	100	25,64
	einem Reihenhaushaus im Eigentum	8	2,22	13	3,33
	einem Haus /Reihenhaushaus in Miete	7	1,94	11	2,82
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	139	38,61	117	30,00
	einer Mietwohnung	146	40,56	149	38,21
	Gesamt	360	100,00	390	100,00

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		keine Angabe		bis 2.000€		2.001€ bis 3.000€		3.001€ bis 4.000€		4.001€ bis 5.000€		über 5.000€	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
aktuelle Wohnform	einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	45	23,94	18	15,25	25	21,55	22	16,54	30	26,79	20	24,10
	einem Reihenhaushaus im Eigentum	1	0,53	1	0,85	4	3,45	6	4,51	5	4,46	4	4,82
	einem Haus /Reihenhaushaus in Miete	5	2,66	0	0,00	3	2,59	5	3,76	3	2,68	2	2,41
	einem Einfamilienhaus im Eigentum	75	39,89	17	14,41	30	25,86	49	36,84	42	37,50	43	51,81
	einer Mietwohnung	62	32,98	82	69,49	54	46,55	51	38,35	32	28,57	14	16,87
	Gesamt	188	100,00	118	100,00	116	100,00	133	100,00	112	100,00	83	100,00



03

Beschäftigung mit Thema  
„Immobilien / Wohnform“

Gesamt (gewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“	ja	326	43,56
	nein	422	56,44
	Gesamt	748	100,00

Nach Geschlecht – Basis: 748 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		weiblich		männlich	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“	ja	181	48,53	166	44,39
	nein	192	51,47	208	55,61
	Gesamt	373	100,00	374	100,00

Nach Alter – Basis: 750

		Altersgruppe									
		16-29		30-39		40-49		50-59		60+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“	ja	85	56,67	79	59,40	58	44,62	62	41,06	64	34,41
	nein	65	43,33	54	40,60	72	55,38	89	58,94	122	65,59
	Gesamt	150	100,00	133	100,00	130	100,00	151	100,00	186	100,00

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“	ja	85	56,67	137	52,09	126	37,39
	nein	65	43,33	126	47,91	211	62,61
	Gesamt	150	100,00	263	100,00	337	100,00

03

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

Basis: 750, geschlossene Fragestellung

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

		Region			
		Graz		restl. Stmk	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“	ja	185	52,86	163	40,75
	nein	165	47,14	237	59,25
	Gesamt	350	100,00	400	100,00

Nach Stadt/Land– Basis: 750

		Stadt / Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“	ja	239	50,74	109	39,07
	nein	232	49,26	170	60,93
	Gesamt	471	100,00	279	100,00

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung			
		ohne Matura		mit Matura	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“	ja	128	35,56	220	56,41
	nein	232	64,44	170	43,59
	Gesamt	360	100,00	390	100,00

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK											
		keine Angabe		bis 2.000€		2.001€ - 3.000€		3.001€ bis 4.000€		4.001€ bis 5.000€		über 5.000€	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“	ja	53	28,19	49	41,53	58	50,00	76	57,14	57	50,89	55	66,27
	nein	135	71,81	69	58,47	58	50,00	57	42,86	55	49,11	28	33,73
	Gesamt	188	100,00	118	100,00	116	100,00	133	100,00	112	100,00	83	100,00



03Bevorzugung Wohnform

Gesamt (gewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
bevorzugte Wohnform	Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	142	18,92
	Reihenhaus im Eigentum	31	4,11
	Haus/Reihenhaus in Miete	15	2,05
	Einfamilienhaus im Eigentum	355	47,51
	Mietwohnung	178	23,84
	habe keine Präferenzen	27	3,57
	Gesamt	748	100,00

Nach Geschlecht – Basis: 748 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		weiblich		männlich	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
bevorzugte Wohnform	Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	71	19,03	84	22,46
	Reihenhaus im Eigentum	16	4,29	17	4,55
	Haus/Reihenhaus in Miete	7	1,88	7	1,87
	Einfamilienhaus im Eigentum	148	39,68	160	42,78
	Mietwohnung	112	30,03	96	25,67
	habe keine Präferenzen	19	5,09	10	2,67
	Gesamt	373	100,00	374	100,00

Nach Alter – Basis: 750

		Altersgruppe									
		16-29		30-39		40-49		50-59		60+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
bevorzugte Wohnform	Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	23	15,33	34	25,56	27	20,77	31	20,53	40	21,51
	Reihenhaus im Eigentum	7	4,67	4	3,01	9	6,92	7	4,64	6	3,23
	Haus/Reihenhaus in Miete	4	2,67	1	0,75	4	3,08	3	1,99	2	1,08
	Einfamilienhaus im Eigentum	54	36,00	47	35,34	63	48,46	74	49,01	71	38,17
	Mietwohnung	57	38,00	43	32,33	26	20,00	28	18,54	56	30,11
	habe keine Präferenzen	5	3,33	4	3,01	1	0,77	8	5,30	11	5,91
	Gesamt	150	100,00	133	100,00	130	100,00	151	100,00	186	100,00

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
bevorzugte Wohnform	Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	23	15,33	61	23,19	71	21,07
	Reihenhaus im Eigentum	7	4,67	13	4,94	13	3,86
	Haus/Reihenhaus in Miete	4	2,67	5	1,90	5	1,48
	Einfamilienhaus im Eigentum	54	36,00	110	41,83	145	43,03
	Mietwohnung	57	38,00	69	26,24	84	24,93
	habe keine Präferenzen	5	3,33	5	1,90	19	5,64
	Gesamt	150	100,00	263	100,00	337	100,00

03

Welche Art der Wohnform wird von Ihnen in Ihrer aktuellen Lebenssituation bevorzugt?  
(Nur 1 Antwort zulässig)

Basis: 750, geschlossene Fragestellung

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

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
bevorzugte Wohnform	Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	88	25,14	67	16,75
	Reihenhaus im Eigentum	18	5,14	15	3,75
	Haus/Reihenhaus in Miete	5	1,43	9	2,25
	Einfamilienhaus im Eigentum	90	25,71	219	54,75
	Mietwohnung	133	38,00	77	19,25
	habe keine Präferenzen	16	4,57	13	3,25
	Gesamt	350	100,00	400	100,00

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt / Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
bevorzugte Wohnform	Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	121	25,69	34	12,19
	Reihenhaus im Eigentum	24	5,10	9	3,23
	Haus/Reihenhaus in Miete	7	1,49	7	2,51
	Einfamilienhaus im Eigentum	131	27,81	178	63,80
	Mietwohnung	167	35,46	43	15,41
	habe keine Präferenzen	21	4,46	8	2,87
	Gesamt	471	100,00	279	100,00

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung			
		ohne Matura		mit Matura	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
bevorzugte Wohnform	Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	64	17,78	91	23,33
	Reihenhaus im Eigentum	13	3,61	20	5,13
	Haus/Reihenhaus in Miete	9	2,50	5	1,28
	Einfamilienhaus im Eigentum	153	42,50	156	40,00
	Mietwohnung	107	29,72	103	26,41
	habe keine Präferenzen	14	3,89	15	3,85
	Gesamt	360	100,00	390	100,00

03 Bevorzugung Wohnform

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

03

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK							
		keine Angabe		bis 2.000€		2.001€ - 3.000€		3.001€ bis 4.000€	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
bevorzugte Wohnform	Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	44	23,40	18	15,25	26	22,41	28	21,05
	Reihenhaus im Eigentum	3	1,60	2	1,69	5	4,31	9	6,77
	Haus/Reihenhaus in Miete	5	2,66	1	0,85	4	3,45	3	2,26
	Einfamilienhaus im Eigentum	76	40,43	24	20,34	43	37,07	64	48,12
	Mietwohnung	48	25,53	66	55,93	33	28,45	28	21,05
	habe keine Präferenzen	12	6,38	7	5,93	5	4,31	1	0,75
	Gesamt	188	100,00	118	100,00	116	100,00	133	100,00

4.001 € bis 5.000€		über 5.000€	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
26	23,21	13	15,66
8	7,14	6	7,23
1	0,89	0	0,00
51	45,54	51	61,45
24	21,43	11	13,25
2	1,79	2	2,41
112	100,00	83	100,00

Nach aktueller Wohnform – Basis: 750

		aktuelle Wohnform					
		einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus		einem Reihenhaus im Eigentum		einem Haus/Reihenhaus in Miete	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
bevorzugte Wohnform	Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	117	73,13	1	4,76	1	5,56
	Reihenhaus im Eigentum	12	7,50	11	52,38	2	11,11
	Haus/Reihenhaus in Miete	0	0,00	0	0,00	7	38,89
	Einfamilienhaus im Eigentum	23	14,37	9	42,86	6	33,33
	Mietwohnung	2	1,25	0	0,00	2	11,11
	habe keine Präferenzen	6	3,75	0	0,00	0	0,00
	Gesamt	160	100,00	21	100,00	18	100,00

einem Einfamilienhaus im Eigentum		einer Mietwohnung	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
5	1,95	31	10,51
3	1,17	5	1,69
2	0,78	5	1,69
227	88,67	44	14,92
11	4,30	195	66,10
8	3,13	15	5,08
256	100,00	295	100,00

Nach Beschäftigung mit Immobilien – Basis: 750

		Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“			
		ja		nein	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
bevorzugte Wohnform	Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus	82	23,56	73	18,16
	Reihenhaus im Eigentum	25	7,18	8	1,99
	Haus/Reihenhaus in Miete	8	2,30	6	1,49
	Einfamilienhaus im Eigentum	137	39,37	172	42,79
	Mietwohnung	82	23,56	128	31,84
	habe keine Präferenzen	14	4,02	15	3,73
	Gesamt	348	100,00	402	100,00



03

Größe Wohnform – Quadratmeter

Gesamt (gewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m²	19	2,54
	41-60 m²	81	10,84
	61-75 m²	131	17,48
	76-100 m²	232	31,02
	Über 100 m²	285	38,11
	Gesamt	748	100,00

Nach Geschlecht – Basis: 747 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		weiblich		männlich	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m²	7	1,88	11	2,94
	41-60 m²	51	13,67	48	12,83
	61-75 m²	71	19,03	68	18,18
	76-100 m²	135	36,19	100	26,74
	Über 100 m²	109	29,22	147	39,30
	Gesamt	373	100,00	374	100,00

Nach Alter – Basis: 750

		Altersgruppe									
		16-29		30-39		40-49		50-59		60+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m²	8	5,33	1	0,75	2	1,54	1	0,66	7	3,76
	41-60 m²	22	14,67	17	12,78	11	8,46	17	11,26	32	17,20
	61-75 m²	31	20,67	23	17,29	22	16,92	29	19,21	36	19,35
	76-100 m²	47	31,33	47	35,34	40	30,77	45	29,80	56	30,11
	Über 100 m²	42	28,00	45	33,83	55	42,31	59	39,07	55	29,57
	Gesamt	150	100,00	133	100,00	130	100,00	151	100,00	186	100,00

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m²	8	5,33	3	1,14	8	2,37
	41-60 m²	22	14,67	28	10,65	49	14,54
	61-75 m²	31	20,67	45	17,11	65	19,29
	76-100 m²	47	31,33	87	33,08	101	29,97
	Über 100 m²	42	28,00	100	38,02	114	33,83
	Gesamt	150	100,00	263	100,00	337	100,00

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

Basis: 750, geschlossene Fragestellung

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

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m²	9	2,57	10	2,50
	41-60 m²	66	18,86	33	8,25
	61-75 m²	77	22,00	64	16,00
	76-100 m²	113	32,29	122	30,50
	Über 100 m²	85	24,29	171	42,75
	Gesamt	350	100,00	400	100,00

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt / Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m²	14	2,97	5	1,79
	41-60 m²	81	17,20	18	6,45
	61-75 m²	98	20,81	43	15,41
	76-100 m²	156	33,12	79	28,32
	Über 100 m²	122	25,90	134	48,03
	Gesamt	471	100,00	279	100,00

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung			
		ohne Matura		mit Matura	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m²	11	3,06	8	2,05
	41-60 m²	51	14,17	48	12,31
	61-75 m²	77	21,39	64	16,41
	76-100 m²	107	29,72	128	32,82
	Über 100 m²	114	31,67	142	36,41
	Gesamt	360	100,00	390	100,00



03

Größe Wohnform – Quadratmeter

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

03

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK							
		keine Angabe		bis 2.000€		2.001€ bis 3.000€		3.001€ bis 4.000€	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m²	4	2,13	14	11,86	1	0,86	0	0,00
	41-60 m²	17	9,04	40	33,90	21	18,10	13	9,77
	61-75 m²	43	22,87	24	20,34	28	24,14	29	21,80
	76-100 m²	56	29,79	27	22,88	40	34,48	43	32,33
	Über 100 m²	68	36,17	13	11,02	26	22,41	48	36,09
	Gesamt	188	100,00	118	100,00	116	100,00	133	100,00

4.001€ bis 5.000€		über 5.000€	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
0	0,00	0	0,00
7	6,25	1	1,20
11	9,82	6	7,23
47	41,96	22	26,51
47	41,96	54	65,06
112	100,00	83	100,00

Nach aktueller Wohnform – Basis: 750

		aktuelle Wohnform							
		einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus		einem Reihenhaushaus im Eigentum		einem Haus /Reihenhaushaus in Miete		einem Einfamilienhaushaus im Eigentum	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m²	1	0,63	0	0,00	0	0,00	3	1,17
	41-60 m²	20	12,50	1	4,76	0	0,00	5	1,95
	61-75 m²	34	21,25	1	4,76	4	22,22	18	7,03
	76-100 m²	64	40,00	7	33,33	7	38,89	72	28,13
	Über 100 m²	41	25,62	12	57,14	7	38,89	158	61,72
	Gesamt	160	100,00	21	100,00	18	100,00	256	100,00

Mietwohnung	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
15	5,08
73	24,75
84	28,47
85	28,81
38	12,88
295	100,00

Nach präferierter Wohnform – Basis: 750

		bevorzugte Wohnform							
		Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus		Reihenhaushaus im Eigentum		Haus /Reihenhaushaus in Miete		Einfamilienhaushaus im Eigentum	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m²	1	0,65	0	0,00	1	7,14	1	0,32
	41-60 m²	28	18,06	0	0,00	2	14,29	4	1,29
	61-75 m²	40	25,81	4	12,12	2	14,29	17	5,50
	76-100 m²	64	41,29	14	42,42	5	35,71	84	27,18
	Über 100 m²	22	14,19	15	45,45	4	28,57	203	65,70
	Gesamt	155	100,00	33	100,00	14	100,00	309	100,00

Mietwohnung		habe keine Präferenzen	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
14	6,67	2	6,90
60	28,57	5	17,24
72	34,29	6	20,69
57	27,14	11	37,93
7	3,33	5	17,24
210	100,00	29	100,00

03

Größe Wohnform – Quadratmeter

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

03

Nach Beschäftigung mit Immobilien – Basis: 750

		Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“			
		ja		nein	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m²	8	2,30	11	2,74
	41-60 m²	43	12,36	56	13,93
	61-75 m²	55	15,80	86	21,39
	76-100 m²	107	30,75	128	31,84
	Über 100 m²	135	38,79	121	30,10
	Gesamt	348	100,00	402	100,00

Nach Zimmer – Basis: 750

		Anzahl der Zimmer							
		1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Quadratmeter	0-40 m²	5	55,56	12	9,02	2	0,80	0	0,00
	41-60 m²	4	44,44	75	56,39	19	7,60	1	0,58
	61-75 m²	0	0,00	34	25,56	94	37,60	10	5,81
	76-100 m²	0	0,00	9	6,77	111	44,40	85	49,42
	Über 100 m²	0	0,00	3	2,26	24	9,60	76	44,19
	Gesamt	9	100,00	133	100,00	250	100,00	172	100,00

5 Zimmer und mehr	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
0	0,00
0	0,00
3	1,61
30	16,13
153	82,26
186	100,00



03

Größe Wohnform - Anzahl Zimmer

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

03

Gesamt (gewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	7	0,97
	2 Zimmer	121	16,25
	3 Zimmer	236	31,53
	4 Zimmer	179	23,92
	5 Zimmer und mehr	204	27,34
	Gesamt	748	100,00

Nach Angabe Größe in Quadratmeter – Basis: 750

		Quadratmeter									
		0-40 m²		41-60 m²		61-75 m²		76-100 m²		Über 100 m²	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	5	26,32	4	4,04	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	2 Zimmer	12	63,16	75	75,76	34	24,11	9	3,83	3	1,17
	3 Zimmer	2	10,53	19	19,19	94	66,67	111	47,23	24	9,38
	4 Zimmer	0	0,00	1	1,01	10	7,09	85	36,17	76	29,69
	5 Zimmer und mehr	0	0,00	0	0,00	3	2,13	30	12,77	153	59,77
	Gesamt	19	100,00	99	100,00	141	100,00	235	100,00	256	100,00

Nach Bevorzugung Wohnform – Basis: 750

		bevorzugte Wohnform							
		Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus		Reihenhaus im Eigentum		Haus/Reihenhaus in Miete		Einfamilienhaus im Eigentum	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	2	1,29	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	2 Zimmer	30	19,35	1	3,03	3	21,43	12	3,88
	3 Zimmer	69	44,52	14	42,42	5	35,71	61	19,74
	4 Zimmer	40	25,81	8	24,24	4	28,57	88	28,48
	5 Zimmer u. mehr	14	9,03	10	30,30	2	14,29	148	47,90
	Gesamt	155	100,00	33	100,00	14	100,00	309	100,00

		Mietwohnung		habe keine Präferenzen	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
		7	3,33	0	0,00
		78	37,14	9	31,03
		94	44,76	7	24,14
		21	10,00	11	37,93
		10	4,76	2	6,90
		210	100,00	29	100,00

Nach Geschlecht – Basis: 747 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		weiblich		männlich	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	6	1,61	3	0,80
	2 Zimmer	69	18,50	63	16,84
	3 Zimmer	129	34,58	119	31,82
	4 Zimmer	86	23,06	86	22,99
	5 Zimmer und mehr	83	22,25	103	27,54
	Gesamt	373	100,00	374	100,00



03

Größe Wohnform - Anzahl Zimmer

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

03

Nach Alter – Basis: 750

		Altersgruppe							
		16-29		30-39		40-49		50-59	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	5	3,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	2 Zimmer	27	18,00	23	17,29	18	13,85	23	15,23
	3 Zimmer	52	34,67	36	27,07	39	30,00	58	38,41
	4 Zimmer	33	22,00	42	31,58	31	23,85	31	20,53
	5 Zimmer und mehr	33	22,00	32	24,06	42	32,31	39	25,83
	Gesamt	150	100,00	133	100,00	130	100,00	151	100,00

60+	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
4	2,15
42	22,58
65	34,95
35	18,82
40	21,51
186	100,00

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	5	3,33	0	0,00	4	1,19
	2 Zimmer	27	18,00	41	15,59	65	19,29
	3 Zimmer	52	34,67	75	28,52	123	36,50
	4 Zimmer	33	22,00	73	27,76	66	19,58
	5 Zimmer und mehr	33	22,00	74	28,14	79	23,44
	Gesamt	150	100,00	263	100,00	337	100,00

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

		Region			
		Graz		restl. Stmk .	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	6	1,71	3	0,75
	2 Zimmer	75	21,43	58	14,50
	3 Zimmer	132	37,71	118	29,50
	4 Zimmer	72	20,57	100	25,00
	5 Zimmer und mehr	65	18,57	121	30,25
	Gesamt	350	100,00	400	100,00

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung			
		ohne Matura		mit Matura	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	5	1,39	4	1,03
	2 Zimmer	73	20,28	60	15,38
	3 Zimmer	118	32,78	132	33,85
	4 Zimmer	85	23,61	87	22,31
	5 Zimmer und mehr	79	21,94	107	27,44
	Gesamt	360	100,00	390	100,00

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt / Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	8	1,70	1	0,36
	2 Zimmer	99	21,02	34	12,19
	3 Zimmer	177	37,58	73	26,16
	4 Zimmer	94	19,96	78	27,96
	5 Zimmer und mehr	93	19,75	93	33,33
	Gesamt	471	100,00	279	100,00

03

Größe Wohnform - Anzahl Zimmer

Wie groß sollte Ihre Wohnung bzw.  
Ihr Eigenheim vorzugsweise sein

03

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK							
		keine Angabe		bis 2.000€		2.001€ bis 3.000€		3.001€ bis 4.000€	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	2	1,06	6	5,08	1	0,86	0	0,00
	2 Zimmer	32	17,02	46	38,98	25	21,55	17	12,78
	3 Zimmer	61	32,45	37	31,36	47	40,52	51	38,35
	4 Zimmer	40	21,28	16	13,56	26	22,41	32	24,06
	5 Zimmer und mehr	53	28,19	13	11,02	17	14,66	33	24,81
	Gesamt	188	100,00	118	100,00	116	100,00	133	100,00

4.001€ bis 5.000€				über 5.000€	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
0	0,00	0	0,00		
9	8,04	4	4,82		
36	32,14	18	21,69		
31	27,68	27	32,53		
36	32,14	34	40,96		
112	100,00	83	100,00		

Nach aktueller Wohnform – Basis: 750

		aktuelle Wohnform					
		einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus		einem Reihenhhaus im Eigentum		einem Haus/Reihenhhaus in Miete	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	1	0,63	0	0,00	0	0,00
	2 Zimmer	25	15,63	2	9,52	0	0,00
	3 Zimmer	58	36,25	6	28,57	8	44,44
	4 Zimmer	43	26,88	4	19,05	7	38,89
	5 Zimmer und mehr	33	20,63	9	42,86	3	16,67
	Gesamt	160	100,00	21	100,00	18	100,00

einem Einfamilienhaus im Eigentum				Mietwohnung	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
0	0,00	8	2,71		
11	4,30	9	32,20		
59	23,05	119	40,34		
69	26,95	49	16,61		
117	45,70	24	8,14		
256	100,00	295	100,00		

Nach Beschäftigung mit Thema „Immobilien“ – Basis: 750

		Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“			
		ja		nein	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Anzahl der Zimmer	1 Zimmer	4	1,15	5	1,24
	2 Zimmer	49	14,08	84	20,90
	3 Zimmer	120	34,48	130	32,34
	4 Zimmer	84	24,14	88	21,89
	5 Zimmer und mehr	91	26,15	95	23,63
	Gesamt	348	100,00	402	100,00



03

Weitere zusätzliche Faktoren für die Wahl der Wohnform

Gesamt (gewichtet)

		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F10	Barrierefreiheit	271	36,18
	Energieeffizienz	272	36,34
	Abstellplätze für Fahrräder	238	31,86
	Abstellplatz für Auto	562	75,14
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	344	45,95
	Carsharing-Möglichkeit	11	1,41
	Ladestationen für E -Auto	91	12,17
	Ladestationen für E -Bikes	44	5,93
	Keller(- abteil)	493	65,89
	Balkon	457	61,14
	Garten(- anteil)	461	61,69
	Smart Home	58	7,77
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	129	17,32
	Sonstiges	35	4,75
	Gesamt	3466	463,52

Sonstiges – nämlich: Basis: 35

	Häufigkeit
Terrasse / Von Garten & Wohnbereich frei zugängliche Terrassenfläche sichtgeschützt durch Zierbepflanzung. / Dachgeschoss Wohnung mit Terrasse	6
Lage / Lage im Grünen	4
Ruhe / Ruhelage / Ruhelage in der Nähe vom Wald	4
Preis / Leistbar	3
Einbauküche / Küche	2
Gute Erreichbarkeit mit dem Rad / alles muss gut erreichbar sein	2
Nähe zum Arbeitsort Nr. 1 Priorität / Nähe zum Arbeitsplatz	2
Wohnen im Zentrum	2
Erdgeschoß	1
Küche separat	1
Fenster im Bad	1
Größe den Bedürfnissen entsprechend	1
gute Infrastruktur in der Nähe	1
gute Nachbarn	1
helle Wohnung	1
Internetverbindung	1
Aussicht	1
Massive Bauweise, die 300 Jahre hält	1
Neubau oder renoviert	1
weiß nicht / keine Angabe	1
Einzellage	1
Stylisch	1
Gesamt	39

03

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

Basis: 750, Mehrfachantworten möglich

Nach Geschlecht – Basis: 747 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		weiblich		männlich	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F10	Barrierefreiheit	129	34,58	125	33,42
	Energieeffizienz	135	36,19	148	39,57
	Abstellplätze für Fahrräder	109	29,22	140	37,43
	Abstellplatz für Auto	267	71,58	281	75,13
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	213	57,10	175	46,79
	Carsharing-Möglichkeit	9	2,41	7	1,87
	Ladestationen für E -Auto	39	10,46	52	13,90
	Ladestationen für E -Bikes	16	4,29	28	7,49
	Keller(- abteil)	241	64,61	261	69,79
	Balkon	255	68,36	226	60,43
	Garten(- anteil)	223	59,79	209	55,88
	Smart Home	23	6,17	44	11,76
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	69	18,50	63	16,84
	Sonstiges	17	4,56	17	4,55
	Gesamt	1745	467,83	1776	474,87



03

Weitere zusätzliche Faktoren für die Wahl der Wohnform

Nach Alter – Basis: 750

		Altersgruppe							
		16-29		30-39		40-49		50-59	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F10	Barrierefreiheit	34	22,67	39	29,32	34	26,15	58	38,41
	Energieeffizienz	44	29,33	46	34,59	58	44,62	70	46,36
	Abstellplätze für Fahrräder	28	18,67	47	35,34	59	45,38	62	41,06
	Abstellplatz für Auto	92	61,33	106	79,70	97	74,62	113	74,83
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	84	56,00	70	52,63	60	46,15	75	49,67
	Carsharing-Möglichkeit	4	2,67	6	4,51	2	1,54	3	1,99
	Ladestationen für E - Auto	9	6,00	21	15,79	15	11,54	23	15,23
	Ladestationen für E - Bikes	4	2,67	8	6,02	5	3,85	12	7,95
	Keller(-abteil)	86	57,33	94	70,68	86	66,15	100	66,23
	Balkon	107	71,33	87	65,41	73	56,15	96	63,58
	Garten( -anteil)	78	52,00	71	53,38	82	63,08	92	60,93
	Smart Home	18	12,00	18	13,53	12	9,23	9	5,96
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	15	10,00	23	17,29	19	14,62	31	20,53
	Sonstiges	8	5,33	3	2,26	6	4,62	5	3,31
	Gesamt	611	407,33	639	480,45	608	467,69	749	496,03

60+	
Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
89	47,85
65	34,95
53	28,49
141	75,81
101	54,30
2	1,08
23	12,37
15	8,06
136	73,12
119	63,98
110	59,14
10	5,38
44	23,66
12	6,45
920	494,62

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

03

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

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F10	Barrierefreiheit	99	28,29	155	38,75
	Energieeffizienz	143	40,86	140	35,00
	Abstellplätze für Fahrräder	127	36,29	122	30,50
	Abstellplatz für Auto	239	68,29	310	77,50
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	232	66,29	158	39,50
	Carsharing-Möglichkeit	15	4,29	2	0,50
	Ladestationen für E-Auto	42	12,00	49	12,25
	Ladestationen für E-Bikes	20	5,71	24	6,00
	Keller(-abteil)	243	69,43	259	64,75
	Balkon	251	71,71	231	57,75
	Garten(-anteil)	168	48,00	265	66,25
	Smart Home	41	11,71	26	6,50
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	64	18,29	68	17,00
	Sonstiges	14	4,00	20	5,00
	Gesamt	1698	485,14	1829	457,25

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt / Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F10	Barrierefreiheit	148	31,42	106	37,99
	Energieeffizienz	186	39,49	97	34,77
	Abstellplätze für Fahrräder	160	33,97	89	31,90
	Abstellplatz für Auto	324	68,79	225	80,65
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	289	61,36	101	36,20
	Carsharing-Möglichkeit	16	3,40	1	0,36
	Ladestationen für E-Auto	56	11,89	35	12,54
	Ladestationen für E-Bikes	25	5,31	19	6,81
	Keller(-abteil)	321	68,15	181	64,87
	Balkon	332	70,49	150	53,76
	Garten(-anteil)	234	49,68	199	71,33
	Smart Home	50	10,62	17	6,09
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	86	18,26	46	16,49
	Sonstiges	21	4,46	13	4,66
	Gesamt	2248	477,28	1279	458,42

03

Weitere zusätzliche Faktoren für die Wahl der Wohnform

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung			
		ohne Matura		mit Matura	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F10	Barrierefreiheit	160	44,44	94	24,10
	Energieeffizienz	116	32,22	167	42,82
	Abstellplätze für Fahrräder	100	27,78	149	38,21
	Abstellplatz für Auto	270	75,00	279	71,54
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	170	47,22	220	56,41
	Carsharing-Möglichkeit	6	1,67	11	2,82
	Ladestationen für E-Auto	31	8,61	60	15,38
	Ladestationen für E-Bikes	23	6,39	21	5,38
	Keller(-abteil)	249	69,17	253	64,87
	Balkon	233	64,72	249	63,85
	Garten(-anteil)	211	58,61	222	56,92
	Smart Home	28	7,78	39	10,00
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	57	15,83	75	19,23
	Sonstiges	16	4,44	18	4,62
	Gesamt	1670	463,89	1857	476,15

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

03

Nach Beschäftigung mit Thema „Immobilien“ – Basis: 750

		Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“			
		ja		nein	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F10	Barrierefreiheit	104	29,89	150	37,31
	Energieeffizienz	169	48,56	114	28,36
	Abstellplätze für Fahrräder	119	34,20	130	32,34
	Abstellplatz für Auto	271	77,87	278	69,15
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	209	60,06	181	45,02
	Carsharing-Möglichkeit	11	3,16	6	1,49
	Ladestationen für E-Auto	56	16,09	35	8,71
	Ladestationen für E-Bikes	27	7,76	17	4,23
	Keller(-abteil)	239	68,68	263	65,42
	Balkon	228	65,52	254	63,18
	Garten(-anteil)	227	65,23	206	51,24
	Smart Home	48	13,79	19	4,73
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	83	23,85	49	12,19
	Sonstiges	14	4,02	20	4,98
	Gesamt	1805	518,68	1722	428,36

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK					
		keine Angabe		bis 2.000€		2.001€ bis 3.000€	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F10	Barrierefreiheit	80	42,55	34	28,81	32	27,59
	Energieeffizienz	46	24,47	37	31,36	40	34,48
	Abstellplätze für Fahrräder	59	31,38	37	31,36	31	26,72
	Abstellplatz für Auto	133	70,74	64	54,24	87	75,00
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	88	46,81	73	61,86	56	48,28
	Carsharing-Möglichkeit	1	0,53	3	2,54	2	1,72
	Ladestationen für E-Auto	21	11,17	8	6,78	11	9,48
	Ladestationen für E-Bikes	9	4,79	8	6,78	4	3,45
	Keller(-abteil)	118	62,77	74	62,71	83	71,55
	Balkon	127	67,55	80	67,80	79	68,10
	Garten(-anteil)	98	52,13	55	46,61	66	56,90
	Smart Home	10	5,32	6	5,08	8	6,90
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	23	12,23	22	18,64	16	13,79
	Sonstiges	11	5,85	5	4,24	4	3,45
	Gesamt	824	438,30	506	428,81	519	447,41

		HH_EK					
		3.001€ bis 4.000€		4.001€ bis 5.000€		über 5.000€	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F10	Barrierefreiheit	50	37,59	35	31,25	23	27,71
	Energieeffizienz	62	46,62	57	50,89	41	49,40
	Abstellplätze für Fahrräder	55	41,35	37	33,04	30	36,14
	Abstellplatz für Auto	104	78,20	90	80,36	71	85,54
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	71	53,38	59	52,68	43	51,81
	Carsharing-Möglichkeit	5	3,76	5	4,46	1	1,20
	Ladestationen für E-Auto	16	12,03	21	18,75	14	16,87
	Ladestationen für E-Bikes	9	6,77	9	8,04	5	6,02
	Keller(-abteil)	88	66,17	85	75,89	54	65,06
	Balkon	80	60,15	68	60,71	48	57,83
	Garten(-anteil)	83	62,41	74	66,07	57	68,67
	Smart Home	10	7,52	21	18,75	12	14,46
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	28	21,05	23	20,54	20	24,10
	Sonstiges	4	3,01	4	3,57	6	7,23
	Gesamt	665	500,00	588	525,00	425	512,05



03

Weitere zusätzliche Faktoren für die Wahl der Wohnform

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

03

Nach Bevorzugung Wohnform – Basis: 750

		bevorzugte Wohnform							
		Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus		Reihenhaus im Eigentum		Haus/Reihenhaus in Miete		Einfamilienhaus im Eigentum	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F10	Barrierefreiheit	61	39,35	8	24,24	2	14,29	102	33,01
	Energieeffizienz	65	41,94	18	54,55	2	14,29	131	42,39
	Abstellplätze für Fahrräder	64	41,29	9	27,27	4	28,57	97	31,39
	Abstellplatz für Auto	119	76,77	29	87,88	10	71,43	250	80,91
	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	97	62,58	13	39,39	4	28,57	132	42,72
	Carsharing-Möglichkeit	4	2,58	0	0,00	1	7,14	4	1,29
	Ladestationen für E-Auto	23	14,84	4	12,12	0	0,00	47	15,21
	Ladestationen für E-Bikes	11	7,10	2	6,06	0	0,00	19	6,15
	Keller(-abteil)	107	69,03	21	63,64	8	57,14	200	64,72
	Balkon	123	79,35	18	54,55	10	71,43	157	50,81
	Garten(-anteil)	55	35,48	24	72,73	12	85,71	262	84,79
	Smart Home	12	7,74	4	12,12	1	7,14	34	11,00
	ökologische bzw. nachhaltige Bauweise oder Ausstattung	29	18,71	9	27,27	0	0,00	63	20,39
	Sonstiges	4	2,58	1	3,03	4	28,57	14	4,53
	Gesamt	774	499,35	160	484,85	58	414,29	1512	489,32

Mietwohnung		habe keine Präferenzen	
Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
71	33,81	10	34,48
57	27,14	10	34,48
65	30,95	10	34,48
123	58,57	18	62,07
126	60,00	18	62,07
7	3,33	1	3,45
14	6,67	3	10,34
9	4,29	3	10,34
146	69,52	20	68,97
154	73,33	20	68,97
66	31,43	14	48,28
15	7,14	1	3,45
23	10,95	8	27,59
10	4,76	1	3,45
886	421,90	137	472,41



03

Aktuelle Hürden im Immobilienbereich

Gesamt (gewichtet)

		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Höhe der Mietpreise	452	60,50
	Finanzierung des Eigenheims	483	64,57
	Passendes Immobilien-Angebot	212	28,33
	Anforderungen der Vermieter	65	8,68
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	142	19,01
	Suche nach einem Bauunternehmen	45	6,03
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe (Installateur, Maler etc.)	59	7,94
	Sonstiges	17	2,21
	weiß nicht / keine Angabe	40	5,34
	Gesamt	1515	202,59

Sonstiges – Basis: 13

	Häufigkeit
Baukosten / die inflationsbedingt nicht zu stoppende Preisentwicklung bei Baustoffen & Dienstleistung nach oben im Bau- & Baunebengewerbe, was auch auf die zu bezahlenden Immobilienpreise durchschlägt / Preis / Teuerung	4
Leerstand	2
Alle Behördenwege und die langen Wartezeiten für alles	1
Bürokratie!	1
Erhaltung vom Wohnraum	1
Fehlinvest. Anlegerwohnung	1
Hohe Energiekosten	1
Intransparenz	1
scheußliche Optik der Neubauten	1
schlechte Wohnqualität	1
Seriosität der Vermieter	1
Zu viele Betonklötze	1
Überall gibt es Hundebesitzer, die sich rücksichtslos verhalten	1
unpassende Raumaufteilung	1
Unsichere Förderhöhe	1
Zu wenige halbwegs nachhaltige Angebote	1
Gesamt	20

03

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

Basis: 750, Mehrfachantworten möglich

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

		Geschlecht			
		weiblich		männlich	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Höhe der Mietpreise	245	65,68	216	57,75
	Finanzierung des Eigenheims	244	65,42	237	63,37
	Passendes Immobilien -Angebot	130	34,85	104	27,81
	Anforderungen der Vermieter	28	7,51	38	10,16
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	53	14,21	80	21,39
	Suche nach einem Bauunternehmen	23	6,17	21	5,61
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe (Installateur, Maler etc.)	29	7,77	27	7,22
	Sonstiges	7	1,88	11	2,94
	weiß nicht / keine Angabe	20	5,36	23	6,15
	Gesamt	779	208,85	757	202,41

03

Aktuelle Hürden im Immobilienbereich

Nach Alter – Basis: 750

		Altersgruppe							
		16-29		30-39		40-49		50-59	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Höhe der Mietpreise	91	60,67	88	66,17	77	59,23	90	59,60
	Finanzierung des Eigenheims	101	67,33	91	68,42	86	66,15	94	62,25
	Passendes Immobilien - Angebot	49	32,67	53	39,85	48	36,92	45	29,80
	Anforderungen der Vermieter	17	11,33	9	6,77	12	9,23	14	9,27
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	19	12,67	23	17,29	17	13,08	27	17,88
	Suche nach einem Bauunternehmen	10	6,67	9	6,77	10	7,69	9	5,96
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe (Installateur, Maler etc.)	8	5,33	8	6,02	11	8,46	7	4,64
	Sonstiges	4	2,67	0	0,00	6	4,62	4	2,65
	weiß nicht / keine Angabe	9	6,00	4	3,01	4	3,08	11	7,28
	Gesamt	308	205,33	285	214,29	271	208,46	301	199,34

60+	
Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
117	62,90
110	59,14
39	20,97
14	7,53
48	25,81
6	3,23
22	11,83
4	2,15
15	8,06
375	201,61

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Höhe der Mietpreise	91	60,67	165	62,74	207	61,42
	Finanzierung des Eigenheims	101	67,33	177	67,30	204	60,53
	Passendes Immobilien - Angebot	49	32,67	101	38,40	84	24,93
	Anforderungen der Vermieter	17	11,33	21	7,98	28	8,31
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	19	12,67	40	15,21	75	22,26
	Suche nach einem Bauunternehmen	10	6,67	19	7,22	15	4,45
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe (Installateur, Maler etc.)	8	5,33	19	7,22	29	8,61
	Sonstiges	4	2,67	6	2,28	8	2,37
	weiß nicht / keine Angabe	9	6,00	8	3,04	26	7,72
	Gesamt	308	205,33	556	211,41	676	200,59

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

03

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

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Höhe der Mietpreise	226	64,57	237	59,25
	Finanzierung des Eigenheims	222	63,43	260	65,00
	Passendes Immobilien - Angebot	134	38,29	100	25,00
	Anforderungen der Vermieter	32	9,14	34	8,50
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	53	15,14	81	20,25
	Suche nach einem Bauunternehmen	19	5,43	25	6,25
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe (Installateur, Maler etc.)	22	6,29	34	8,50
	Sonstiges	10	2,86	8	2,00
	weiß nicht / keine Angabe	24	6,86	19	4,75
	Gesamt	742	212,00	798	199,50

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt / Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Höhe der Mietpreise	303	64,33	160	57,35
	Finanzierung des Eigenheims	294	62,42	188	67,38
	Passendes Immobilien - Angebot	162	34,39	72	25,81
	Anforderungen der Vermieter	43	9,13	23	8,24
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	71	15,07	63	22,58
	Suche nach einem Bauunternehmen	29	6,16	15	5,38
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe (Installateur, Maler etc.)	29	6,16	27	9,68
	Sonstiges	13	2,76	5	1,79
	weiß nicht / keine Angabe	30	6,37	13	4,66
	Gesamt	974	206,79	566	202,87



03

Aktuelle Hürden im Immobilienbereich

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung			
		ohne Matura		mit Matura	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Höhe der Mietpreise	232	64,44	231	59,23
	Finanzierung des Eigenheims	222	61,67	260	66,67
	Passendes Immobilien-Angebot	111	30,83	123	31,54
	Anforderungen der Vermieter	33	9,17	33	8,46
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	64	17,78	70	17,95
	Suche nach einem Bauunternehmen	10	2,78	34	8,72
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe (Installateur, Maler etc.)	25	6,94	31	7,95
	Sonstiges	2	0,56	16	4,10
	weiß nicht / keine Angabe	21	5,83	22	5,64
	Gesamt	720	200,00	820	210,26

Nach Beschäftigung mit Thema „Immobilien“ – Basis: 750

		Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“			
		ja		nein	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Höhe der Mietpreise	197	56,61	266	66,17
	Finanzierung des Eigenheims	237	68,10	245	60,95
	Passendes Immobilien-Angebot	137	39,37	97	24,13
	Anforderungen der Vermieter	40	11,49	26	6,47
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	69	19,83	65	16,17
	Suche nach einem Bauunternehmen	35	10,06	9	2,24
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe (Installateur, Maler etc.)	38	10,92	18	4,48
	Sonstiges	6	1,72	12	2,99
	weiß nicht / keine Angabe	12	3,45	31	7,71
	Gesamt	771	221,55	769	191,29

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK							
		keine Angabe		bis 2.000€		2.001€ bis 3.000€		3.001€ bis 4.000€	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Höhe der Mietpreise	119	63,30	81	68,64	77	66,38	82	61,65
	Finanzierung des Eigenheims	118	62,77	57	48,31	79	68,10	89	66,92
	Passendes Immobilien-Angebot	49	26,06	33	27,97	34	29,31	50	37,59
	Anforderungen der Vermieter	7	3,72	21	17,80	8	6,90	15	11,28
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	25	13,30	18	15,25	19	16,38	23	17,29
	Suche nach einem Bauunternehmen	4	2,13	8	6,78	12	10,34	8	6,02
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe (Installateur, Maler etc.)	9	4,79	6	5,08	11	9,48	10	7,52
	Sonstiges	3	1,60	2	1,69	1	0,86	5	3,76
	weiß nicht / keine Angabe	19	10,11	8	6,78	5	4,31	6	4,51
	Gesamt	353	187,77	234	198,31	246	212,07	288	216,54

		4.001€ bis 5.000€		über 5.000€	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
		67	59,82	37	44,58
		77	68,75	62	74,70
		45	40,18	23	27,71
		8	7,14	7	8,43
		26	23,21	23	27,71
		5	4,46	7	8,43
		10	8,93	10	12,05
		5	4,46	2	2,41
		3	2,68	2	2,41
		246	219,64	173	208,43



03

Aktuelle Hürden im Immobilienbereich

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

03

Nach Bevorzugung Wohnform – Basis: 750

		bevorzugte Wohnform							
		Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus		Reihenhaus im Eigentum		Haus /Reihenhaus in Miete		Einfamilienhaus im Eigentum	
		Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
F13	Höhe der Mietpreise	92	59,35	15	45,45	11	78,57	149	48,22
	Finanzierung des Eigenheims	109	70,32	15	45,45	10	71,43	231	74,76
	Passendes Immobilien-Angebot	58	37,42	11	33,33	5	35,71	92	29,77
	Anforderungen der Vermieter	10	6,45	5	15,15	1	7,14	17	5,50
	Behördliche Auflagen bei Bauvorhaben	22	14,19	5	15,15	1	7,14	86	27,83
	Suche nach einem Bauunternehmen	7	4,52	5	15,15	0	0,00	25	8,09
	Suche nach einem Unternehmen im Baunebengewerbe (Installateur, Maler etc.)	5	3,23	4	12,12	1	7,14	34	11,00
	Sonstiges	3	1,94	0	0,00	1	7,14	9	2,91
	weiß nicht / keine Angabe	15	9,68	3	9,09	0	0,00	13	4,21
	Gesamt	321	207,10	63	190,91	30	214,29	656	212,30

Mietwohnung		habe keine Präferenzen	
Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)	Antworten	Antworten als Spalten (%) (Basis: Anzahl)
178	84,76	18	62,07
102	48,57	15	51,72
61	29,05	7	24,14
32	15,24	1	3,45
16	7,62	4	13,79
7	3,33	0	0,00
8	3,81	4	13,79
3	1,43	2	6,90
8	3,81	4	13,79
415	197,62	55	189,66

03

Zufriedenheit mit Wohnform

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnform?

Basis: 750, geschlossene Fragestellung

03

Gesamt (gewichtet)

		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	3	0,44
	sehr zufrieden	392	52,39
	eher zufrieden	295	39,50
	eher nicht zufrieden	49	6,51
	gar nicht zufrieden	9	1,16
	Gesamt	748	100,00

Nach aktueller Wohnform – Basis: 750

		aktuelle Wohnform					
		einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus		einem Reihenhaushaus im Eigentum		einem Haus/Reihenhaushaus in Miete	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	sehr zufrieden	80	50,00	11	52,38	6	33,33
	eher zufrieden	70	43,75	9	42,86	11	61,11
	eher nicht zufrieden	9	5,63	1	4,76	0	0,00
	gar nicht zufrieden	1	0,63	0	0,00	1	5,56
	Gesamt	160	100,00	21	100,00	18	100,00

einem Einfamilienhaus im Eigentum		einer Mietwohnung	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
2	0,78	1	0,34
179	69,92	88	29,83
69	26,95	156	52,88
5	1,95	43	14,58
1	0,39	7	2,37
256	100,00	295	100,00

Nach Geschlecht – Basis: 748 (exkl. div. da zu geringe Fallzahl)

		Geschlecht			
		weiblich		männlich	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	3	0,80	0	0,00
	sehr zufrieden	178	47,72	184	49,20
	eher zufrieden	153	41,02	161	43,05
	eher nicht zufrieden	32	8,58	26	6,95
	gar nicht zufrieden	7	1,88	3	0,80
	Gesamt	373	100,00	374	100,00



03

Zufriedenheit mit Wohnform

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnform?

03

Nach Alter – Basis: 750

		Altersgruppe					
		16-29		30-39		40-49	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	2	1,33	0	0,00	0	0,00
	sehr zufrieden	59	39,33	52	39,10	62	47,69
	eher zufrieden	60	40,00	68	51,13	58	44,62
	eher nicht zufrieden	23	15,33	12	9,02	9	6,92
	gar nicht zufrieden	6	4,00	1	0,75	1	0,77
	Gesamt	150	100,00	133	100,00	130	100,00

		50-59		60+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	0	0,00	1	0,54
	sehr zufrieden	82	54,30	109	58,60
	eher zufrieden	60	39,74	69	37,10
	eher nicht zufrieden	9	5,96	5	2,69
	gar nicht zufrieden	0	0,00	2	1,08
	Gesamt	151	100,00	186	100,00

		Altersgruppe					
		16-29		30-49		50+	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	2	1,33	0	0,00	1	0,30
	sehr zufrieden	59	39,33	114	43,35	191	56,68
	eher zufrieden	60	40,00	126	47,91	129	38,28
	eher nicht zufrieden	23	15,33	21	7,98	14	4,15
	gar nicht zufrieden	6	4,00	2	0,76	2	0,59
	Gesamt	150	100,00	263	100,00	337	100,00

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

		Region			
		Graz		restl. Stmk.	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	1	0,29	2	0,50
	sehr zufrieden	137	39,14	227	56,75
	eher zufrieden	169	48,29	146	36,50
	eher nicht zufrieden	37	10,57	21	5,25
	gar nicht zufrieden	6	1,71	4	1,00
	Gesamt	350	100,00	400	100,00

Nach Bildung – Basis: 750

		Bildung			
		ohne Matura		mit Matura	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	1	0,28	2	0,51
	sehr zufrieden	192	53,33	172	44,10
	eher zufrieden	141	39,17	174	44,62
	eher nicht zufrieden	24	6,67	34	8,72
	gar nicht zufrieden	2	0,56	8	2,05
	Gesamt	360	100,00	390	100,00

Nach Stadt/Land – Basis: 750

		Stadt / Land			
		lebe in einer Stadt		lebe am Land (in einem Dorf)	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	1	0,21	2	0,72
	sehr zufrieden	197	41,83	167	59,86
	eher zufrieden	223	47,35	92	32,97
	eher nicht zufrieden	43	9,13	15	5,38
	gar nicht zufrieden	7	1,49	3	1,08
	Gesamt	471	100,00	279	100,00

03

Zufriedenheit mit Wohnform

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnform?

03

Nach Haushaltseinkommen – Basis: 750

		HH_EK							
		keine Angabe		bis 2.000€		2.001€ bis 3.000€		3.001€ bis 4.000€	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	3	1,60	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	sehr zufrieden	111	59,04	40	33,90	53	45,69	58	43,61
	eher zufrieden	66	35,11	59	50,00	53	45,69	61	45,86
	eher nicht zufrieden	7	3,72	15	12,71	9	7,76	14	10,53
	gar nicht zufrieden	1	0,53	4	3,39	1	0,86	0	0,00
	Gesamt	188	100,00	118	100,00	116	100,00	133	100,00

4.001€ bis 5.000€		über 5.000€	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
0	0,00	0	0,00
54	48,21	48	57,83
48	42,86	28	33,73
8	7,14	5	6,02
2	1,79	2	2,41
112	100,00	83	100,00

Nach Beschäftigung mit Thema „Immobilien“ – Basis: 750

		Beschäftigung mit Thema „Wohnen bzw. Immobilien“			
		ja		nein	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	0	0,00	3	0,75
	sehr zufrieden	125	35,92	239	59,45
	eher zufrieden	174	50,00	141	35,07
	eher nicht zufrieden	42	12,07	16	3,98
	gar nicht zufrieden	7	2,01	3	0,75
	Gesamt	348	100,00	402	100,00

Nach Bevorzugung Wohnform – Basis: 750

		bevorzugte Wohnform							
		Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus		Reihenhaus im Eigentum		Haus /Reihenhaus in in Miete		Einfamilienhaus im Eigentum	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2	0,65
	sehr zufrieden	80	51,61	12	36,36	6	42,86	177	57,28
	eher zufrieden	67	43,23	18	54,55	6	42,86	108	34,95
	eher nicht zufrieden	8	5,16	3	9,09	2	14,29	18	5,83
	gar nicht zufrieden	0	0,00	0	0,00	0	0,00	4	1,29
	Gesamt	155	100,00	33	100,00	14	100,00	309	100,00

Mietwohnung		habe keine Präferenzen	
Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
1	0,48	0	0,00
80	38,10	9	31,03
99	47,14	17	58,62
24	11,43	3	10,34
6	2,86	0	0,00
210	100,00	29	100,00

Nach bevorzugter Größe Wohnung/Eigenheim – Basis: 750

		Quadratmeter									
		0-40 m²		41-60 m²		61-75 m²		76-100 m²		Über 100 m²	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2	0,85	1	0,39
	sehr zufrieden	8	42,11	43	43,43	51	36,17	115	48,94	147	57,42
	eher zufrieden	5	26,32	46	46,46	79	56,03	100	42,55	85	33,20
	eher nicht zufrieden		26,32	7	7,07	10	7,09	17	7,23	19	7,42
	gar nicht zufrieden	1	5,26	3	3,03	1	0,71	1	0,43	4	1,56
	Gesamt	19	100,00	99	100,00	141	100,00	235	100,00	256	100,00

Nach bevorzugter Zimmeranzahl – Basis: 750

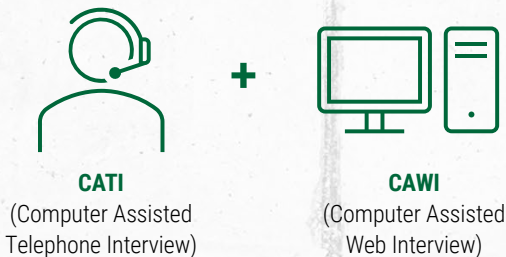
		Anzahl der Zimmer									
		1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		5 Zimmer und mehr	
		Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
Zufriedenheit derzeitige Wohnform	weiß nicht/keine Angabe	0	0,00	0	0,00	1	0,40	0	0,00	2	1,08
	sehr zufrieden	4	44,44	54	40,60	119	47,60	80	46,51	107	57,53
	eher zufrieden	3	33,33	62	46,62	108	43,20	82	47,67	60	32,26
	eher nicht zufrieden	2	22,22	13	9,77	20	8,00	8	4,65	15	8,06
	gar nicht zufrieden	0	0,00	4	3,01	2	0,80	2	1,16	2	1,08
	Gesamt	9	100,00	133	100,00	250	100,00	172	100,00	186	100,00



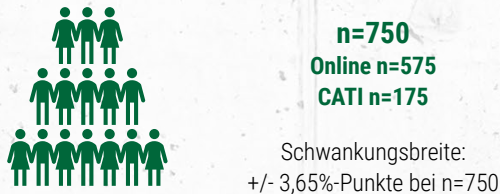
03

Hauptergebnisse Landesinnung Bau  
Studiendesign

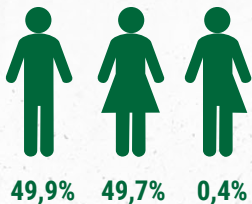
Methodik:



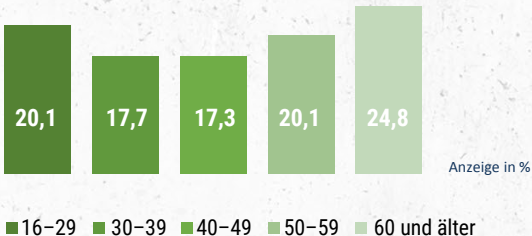
Stichprobengröße:



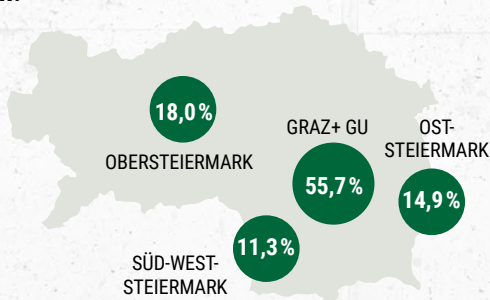
Geschlecht:



Altersgruppen:



Region:

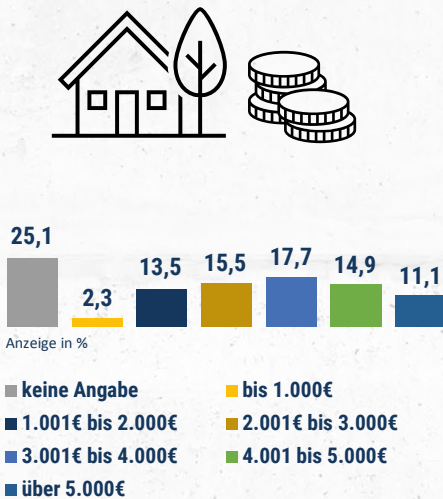


Unterstützung von Bing © GeoNames,Microsoft, TomTom

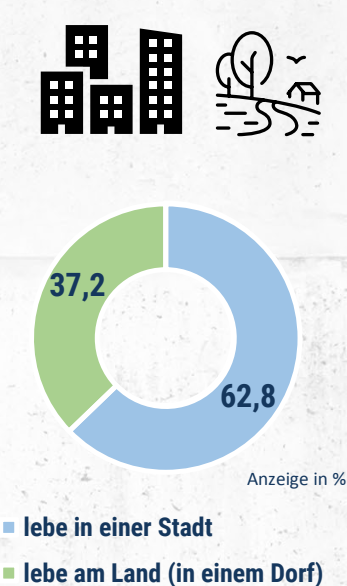
03

Hauptergebnisse Landesinnung Bau  
Anfallstichprobe (nicht quotierte Merkmale)

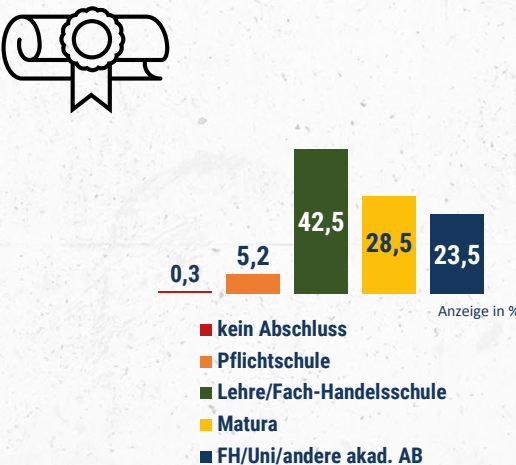
Netto-Haushaltseinkommen



Stadt/Land – Bewohner:innen



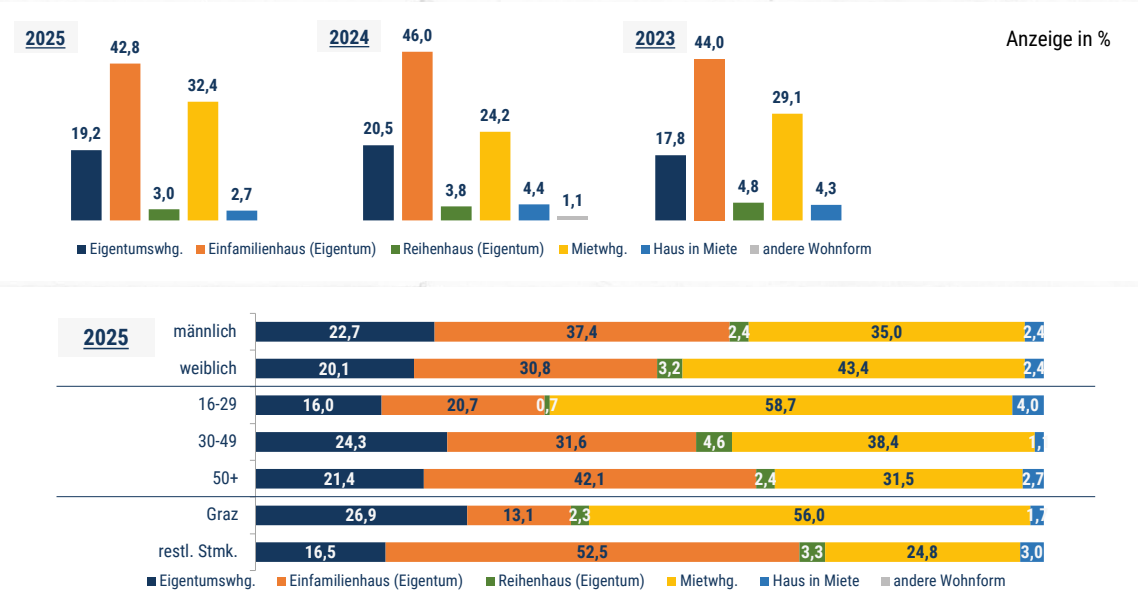
Bildung



03

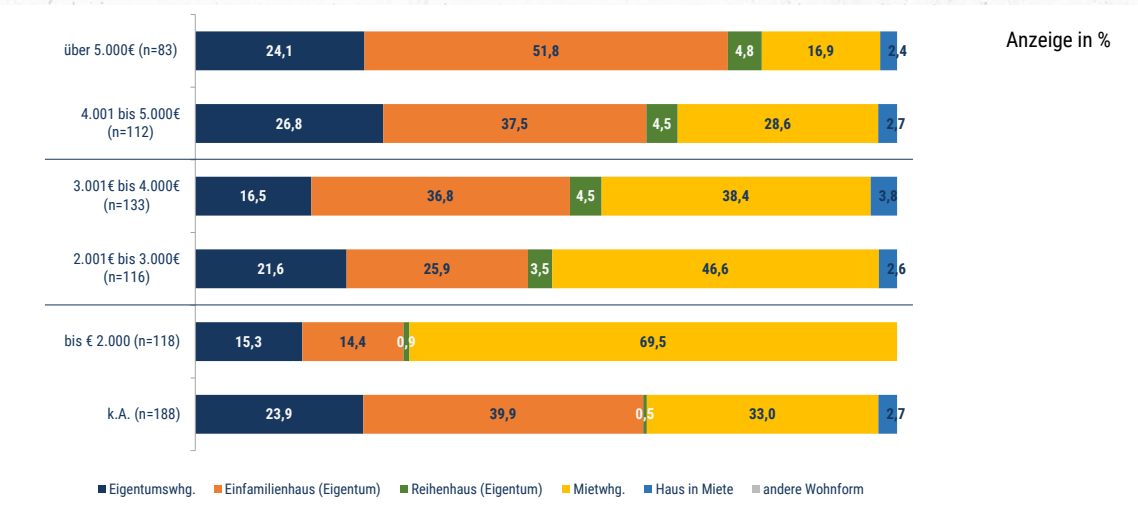
Hauptergebnisse Landesinnung Bau  
Aktuelle Wohnform

Relative Mehrheit der befragten Steirer:innen lebt in einem Einfamilienhaus in Eigentum, gefolgt von einer Mietwohnung.



Nach Netto-Haushaltseinkommen

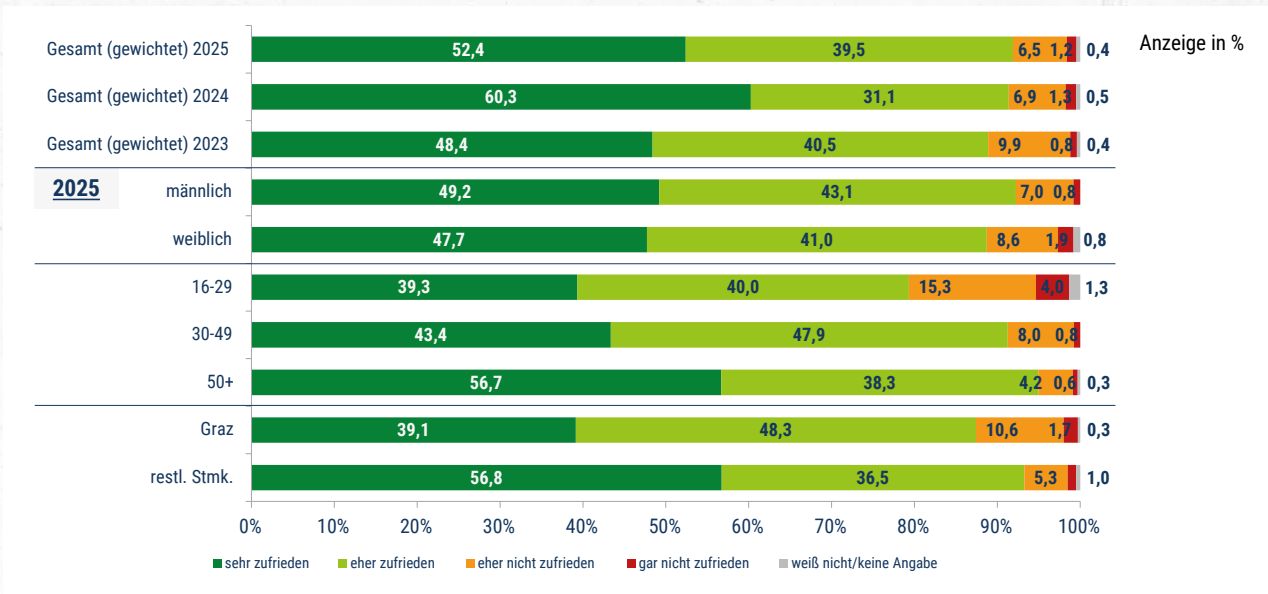
Je höher das Netto-Haushaltseinkommen, desto eher lebt man in einem Einfamilienhaus in Eigentum. Bei geringerem Netto-Haushaltseinkommen lebt man eher in einer Mietwohnung.



03

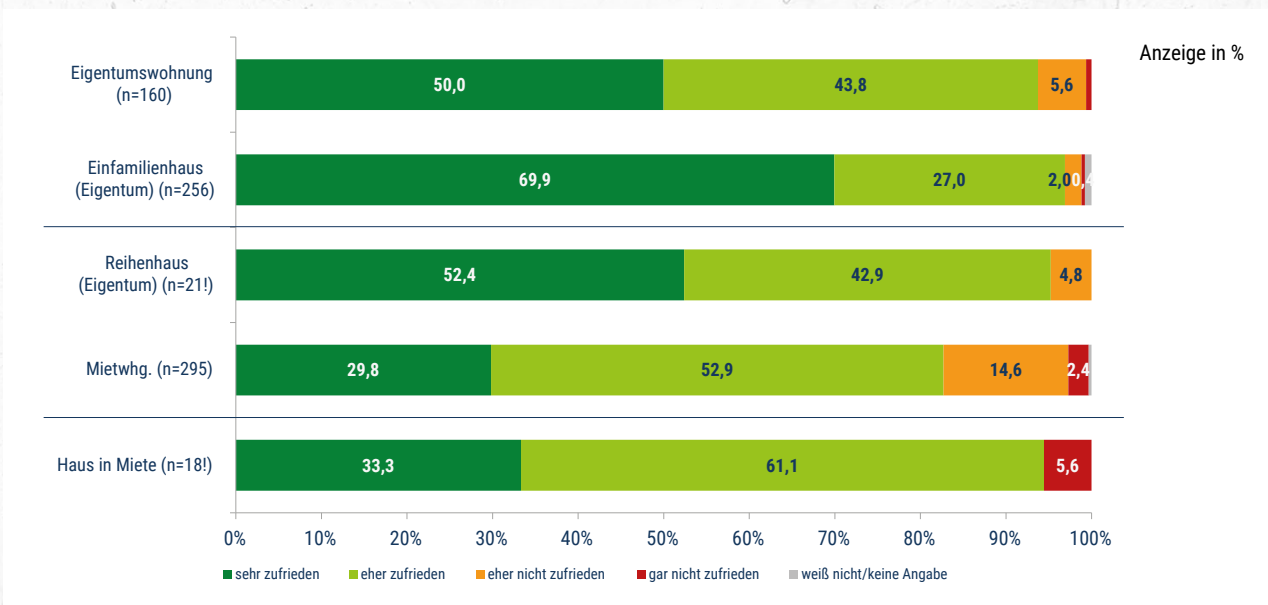
Hauptergebnisse Landesinnung Bau  
Zufriedenheit mit aktueller Wohnform

Mehrheit der Steirer:innen sind (sehr) zufrieden mit ihrer aktuellen Wohnform.



Nach Wohnform

Am zufriedensten mit ihrer aktuellen Wohnform sind jene Steirer:innen, die in einem Einfamilienhaus in Eigentum leben.

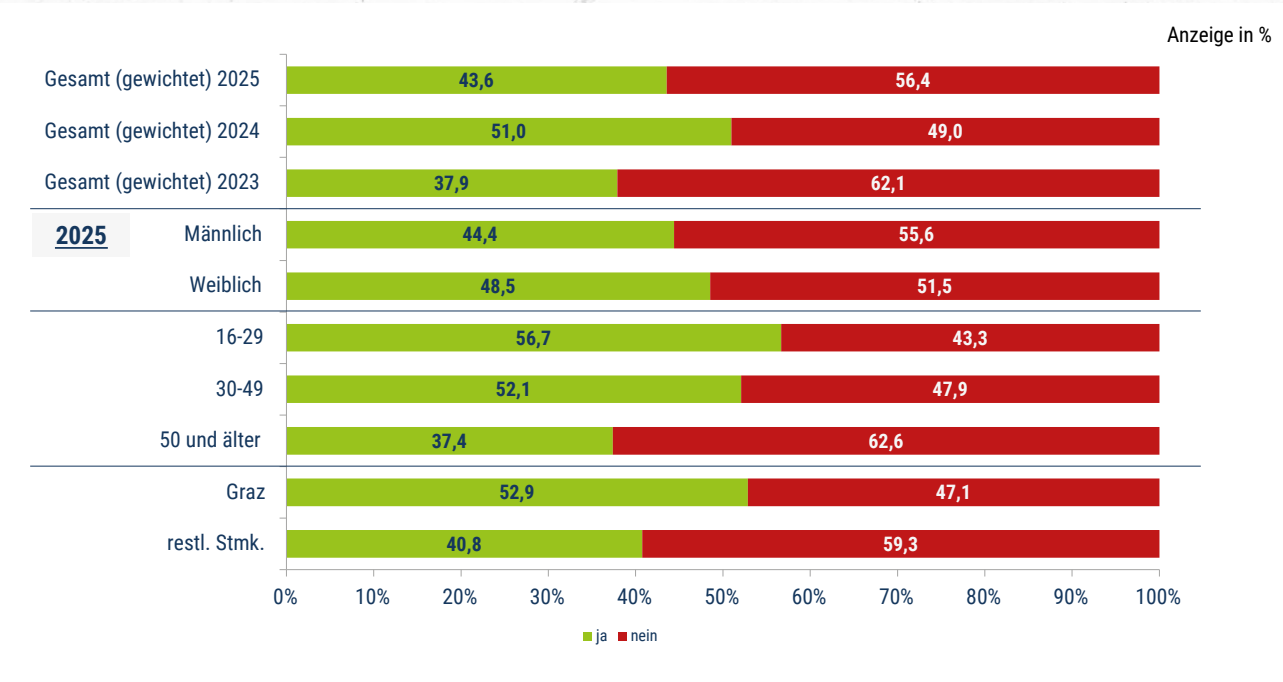




03

Hauptergebnisse Landesinnung Bau  
Beschäftigung mit dem Thema Immobilien

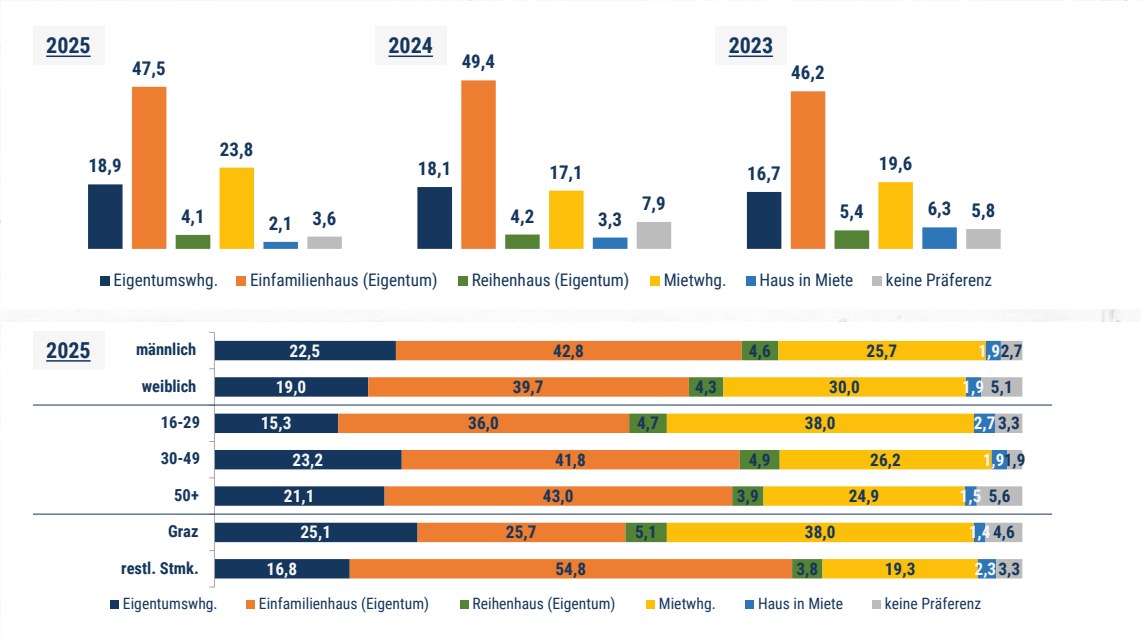
Vermeehrt in Graz und tendenziell je jünger man ist, desto eher beschäftigt man sich mit dem Thema Immobilien.



03

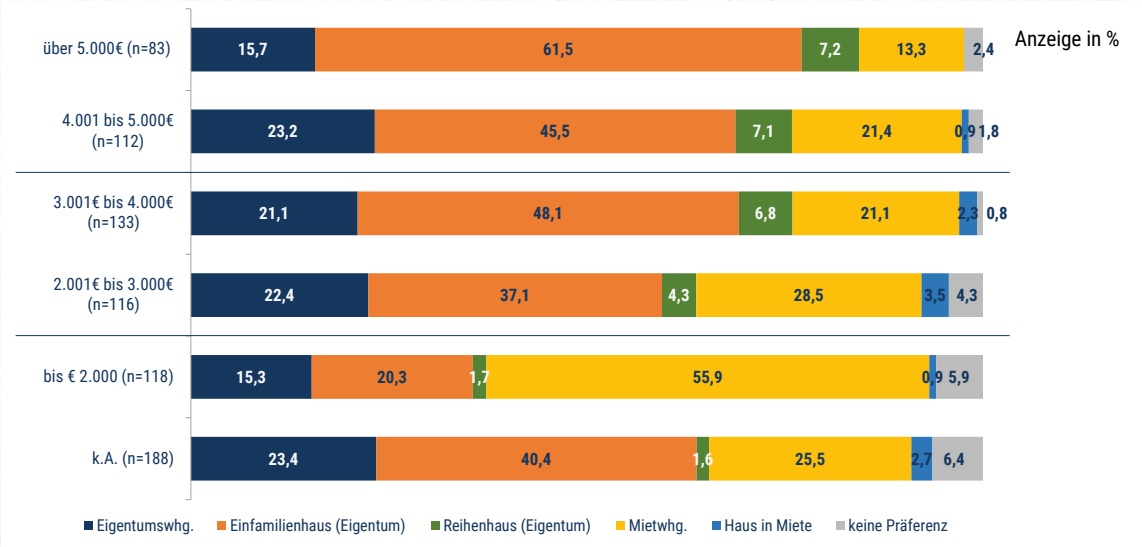
Hauptergebnisse Landesinnung Bau  
Präferenz Wohnform

Einfamilienhaus im Eigentum weiterhin die präferierte Wohnform der Steirer:innen.



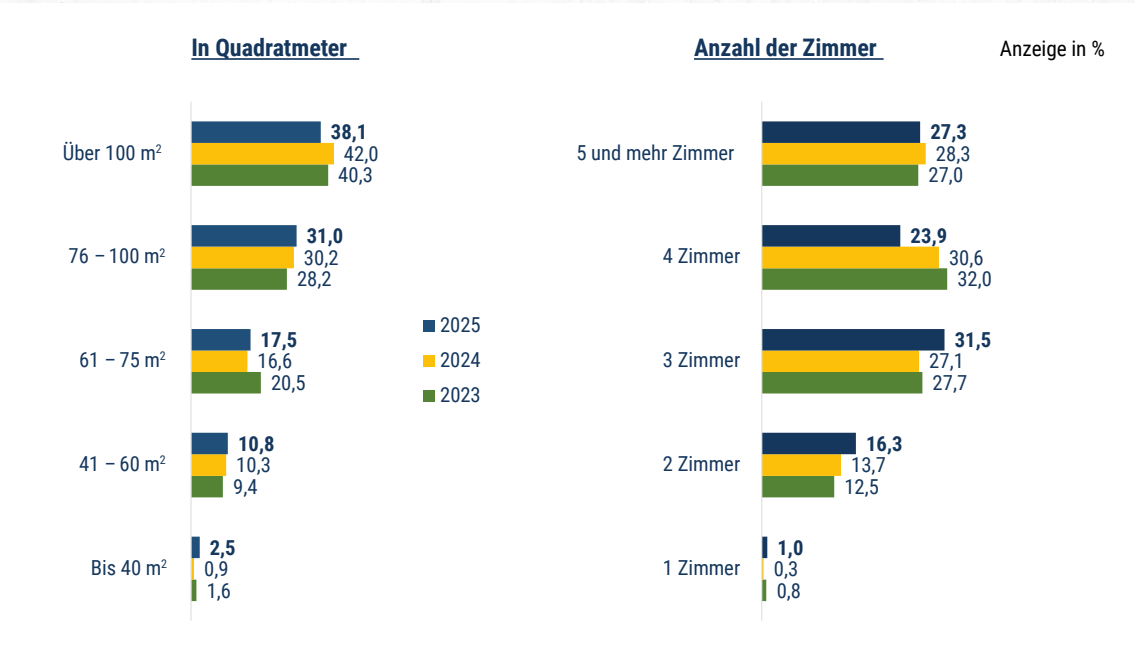
Nach Netto-Haushaltseinkommen

Je höher das Netto-Haushaltseinkommen, desto eher präferiert man ein Einfamilienhaus in Eigentum.  
Bei geringerem Netto-Haushaltseinkommen präferiert man eine Mietwohnung.

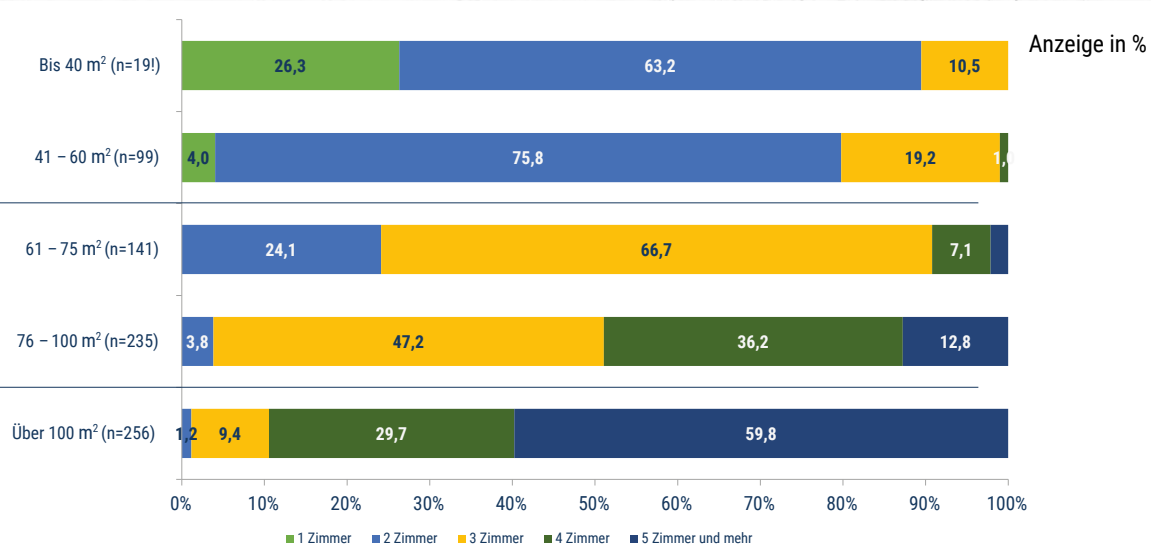


03

Hauptergebnisse Landesinnung Bau  
Größe der Wohnung bzw. des Eigenheims



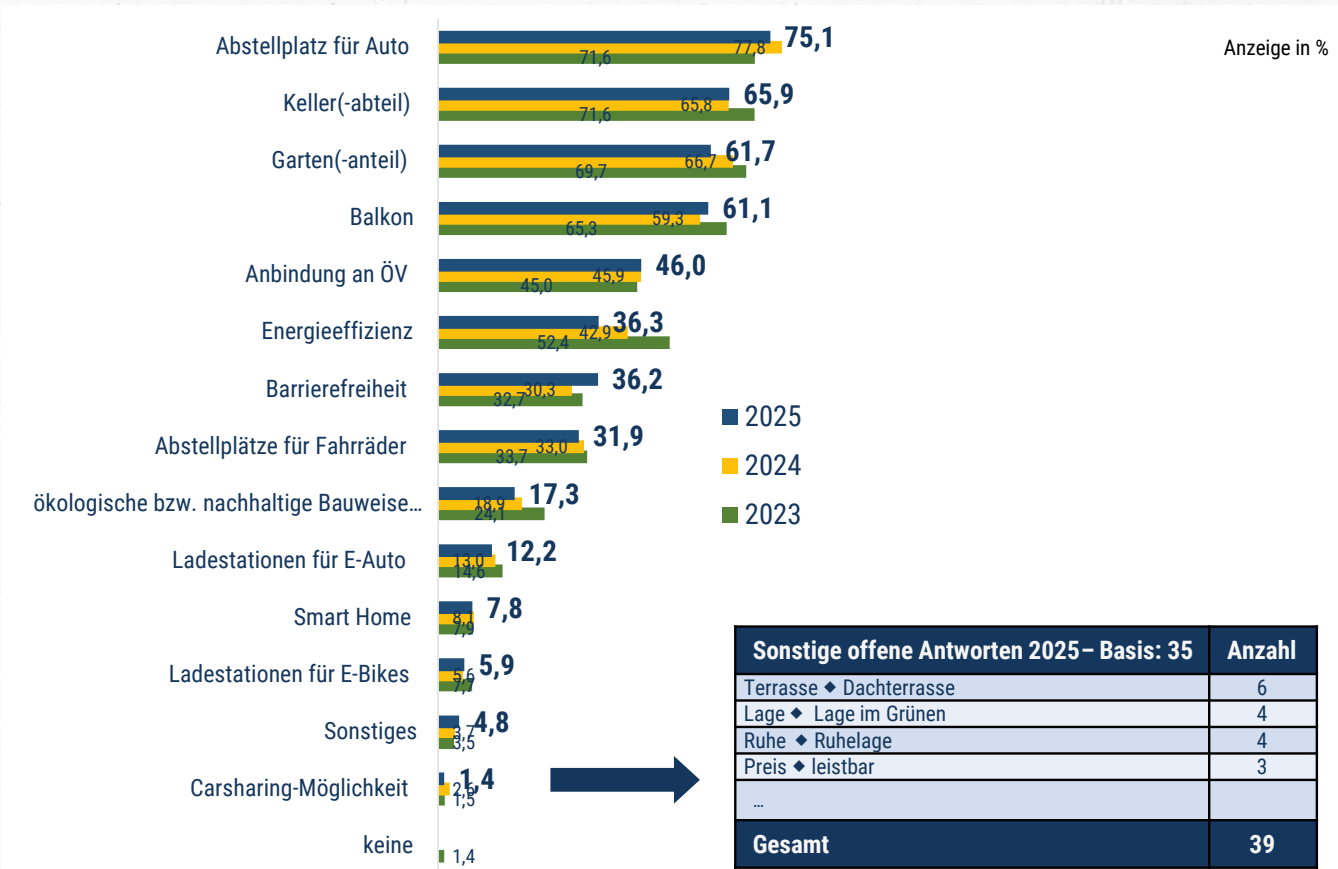
Zimmer nach Quadratmeter  
Je größer die Wohnfläche, desto mehr Zimmer werden gewünscht.



Hauptergebnisse Landesinnung Bau  
Zusätzliche Faktoren für die Wahl  
einer Wohnform

03

Der Abstellplatz für das Auto ist weiterhin am wesentlichsten für die Wahl der Wohnform.



Der Abstellplatz spielt tendenziell mehr eine Rolle, je älter man ist.

Ein Balkon ist wichtiger in Graz als in der restl. Stmk, wo der Garten wesentlicher ist.

Die Anbindung an den ÖV ist in der Stadt wichtiger.

Barrierefreiheit ist wichtiger für die Befragten ab 50 Jahren.

Energieeffizienz tendenziell wichtiger je höher das Netto-Haushaltseinkommen.



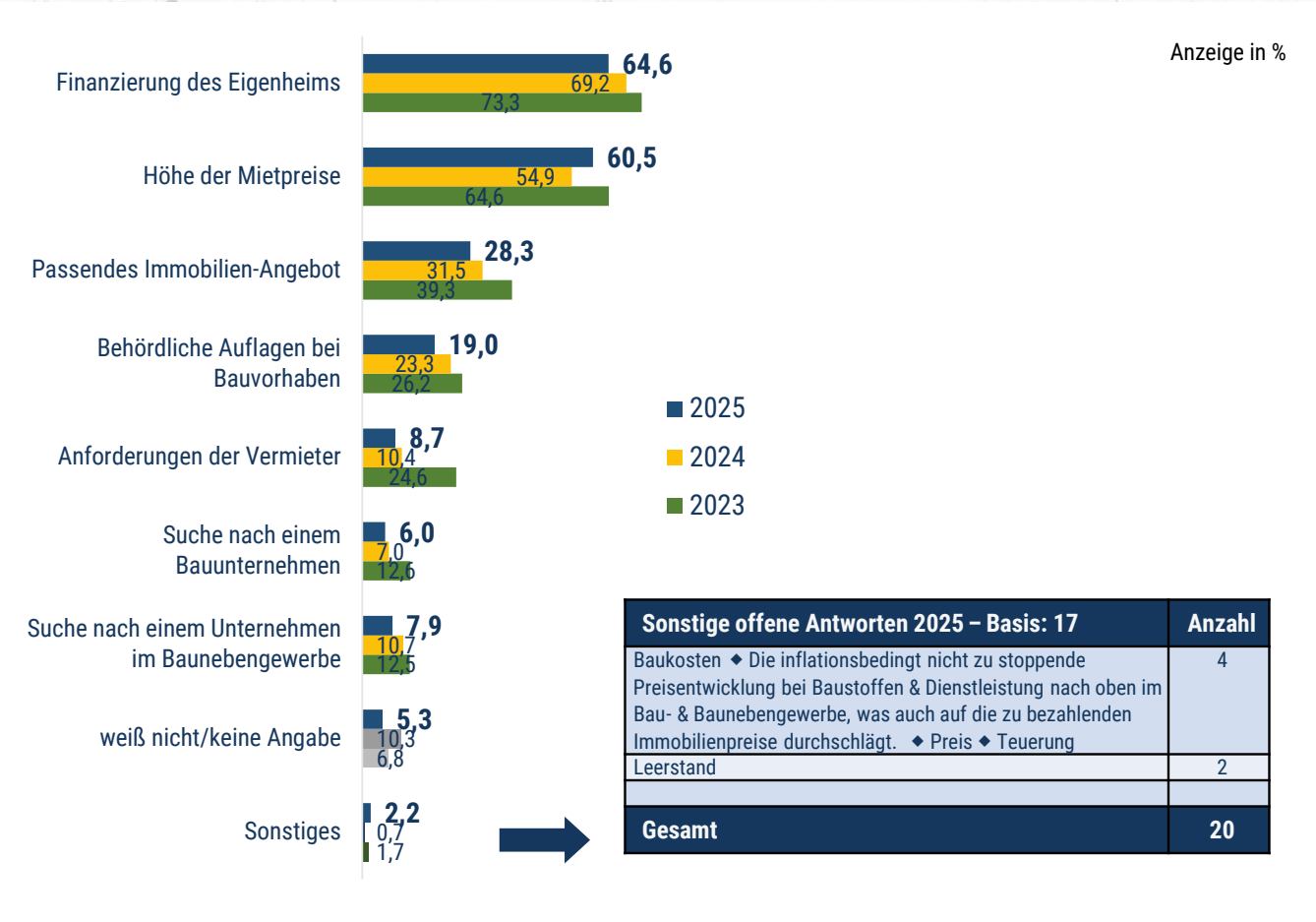
03

# Hauptergebnisse Landesinnung Bau

## Große Hürden im Immobilienbereich

03

Die Finanzierung des Eigenheims und die Höhe der Mietpreise werden weiterhin von den Steirer:innen als größte Hürden im Immobilienbereich gesehen.



# 04 Bau-Enquete – Erste Ergebnisse der Datenrecherche

Stand März 2025

Institut für Wirtschafts- und  
Standortentwicklung



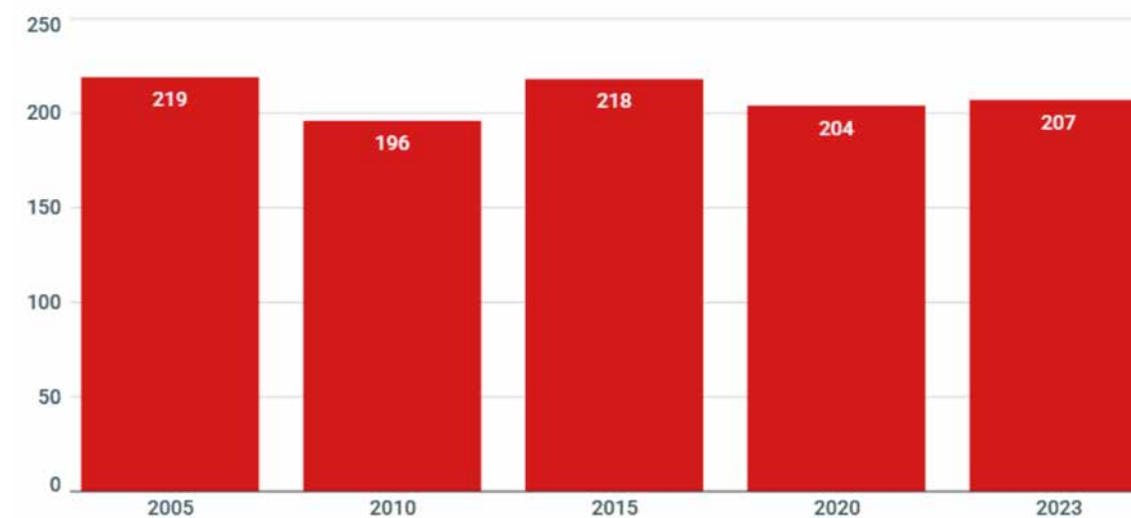
## Leistbarkeit von Wohnfläche im Zeitvergleich

**Wie lange muss ein (Vollzeit-)Dienstnehmer mit durchschnittlichem Einkommen und einer Sparquote von 10 % arbeiten, um sich einen Quadratmeter Wohnfläche leisten zu können? (in Tagen)**

Formel zur Berechnung der Tage: durchschnittlicher Quadratmeterpreis Eigentumswohnung / (Nettomedianeinkommen \* 10 % Sparquote) \* 365 / 12

Anmerkung Quadratmeterpreise: durchschnittliche Werte für Eigentumswohnungen (Erstbezug) in der Steiermark unter 100 m<sup>2</sup> mit durchschnittlichem Wohnwert und normaler Wohnlage.

Anmerkung Nettoeinkommen: Quelle: Statistik Austria (Nettomedianeinkommen der ganzjährig Vollzeitbeschäftigten)



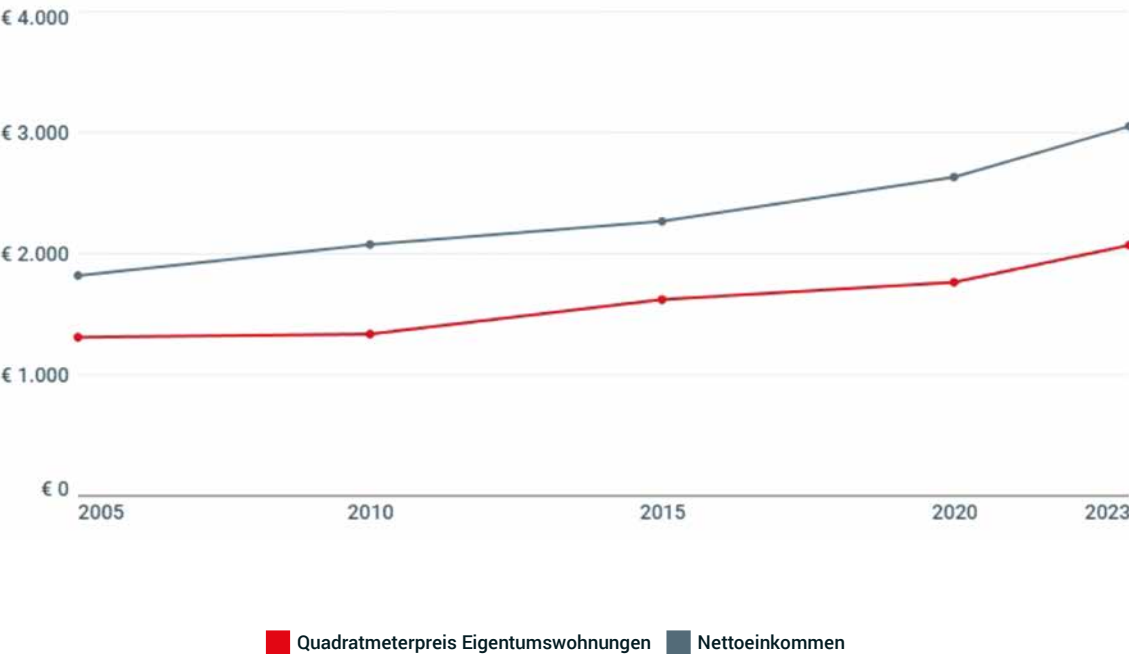
Quelle: Berechnung IWS WKO Steiermark auf Basis Quadratmeterpreise Immobilienpreisspiegel WKO und Statistik Austria (Nettomedianeinkommen der ganzjährig Vollzeitbeschäftigten)



# 04 Leistbarkeit von Wohnfläche im Zeitvergleich

## Quadratmeterpreis Eigentumswohnungen und Nettoeinkommen

Anmerkung Quadratmeterpreise: durchschnittliche Werte für Eigentumswohnungen (Erstbezug) in der Steiermark unter 100 m² mit durchschnittlichem Wohnwert und normaler Wohnlage  
Anmerkung Nettoeinkommen: Quelle: Statistik Austria (Nettomedianeinkommen der ganzjährig Vollzeitbeschäftigten)

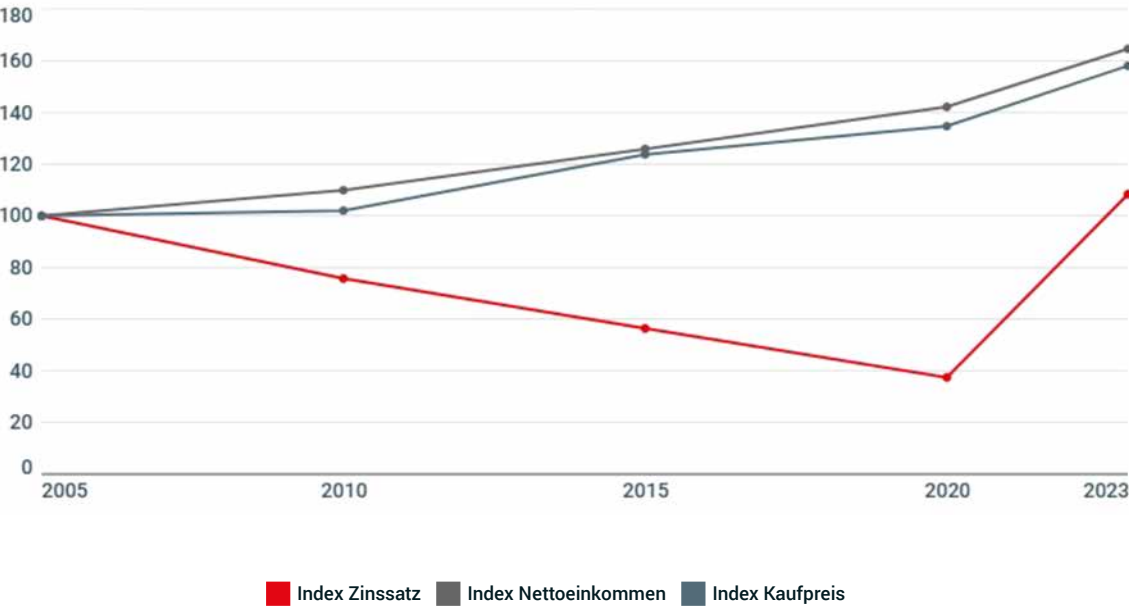


Quelle: Berechnung IWS WKO Steiermark auf Basis Quadratmeterpreise Immobilienpreisspiegel WKO und Statistik Austria (Nettomedianeinkommen der ganzjährig Vollzeitbeschäftigten)

# 04

## Zinssatz, Nettoeinkommen und Kaufpreis Eigentumswohnung als Index mit Referenzjahr 2005

Anmerkung Nettoeinkommen: Quelle: Statistik Austria (Nettomedianeinkommen der ganzjährig Vollzeitbeschäftigten)  
Anmerkung Kaufpreis Eigentumswohnung: durchschnittliche Werte für Eigentumswohnungen (Erstbezug) in der Steiermark unter 100 m² mit durchschnittlichem Wohnwert und normaler Wohnlage

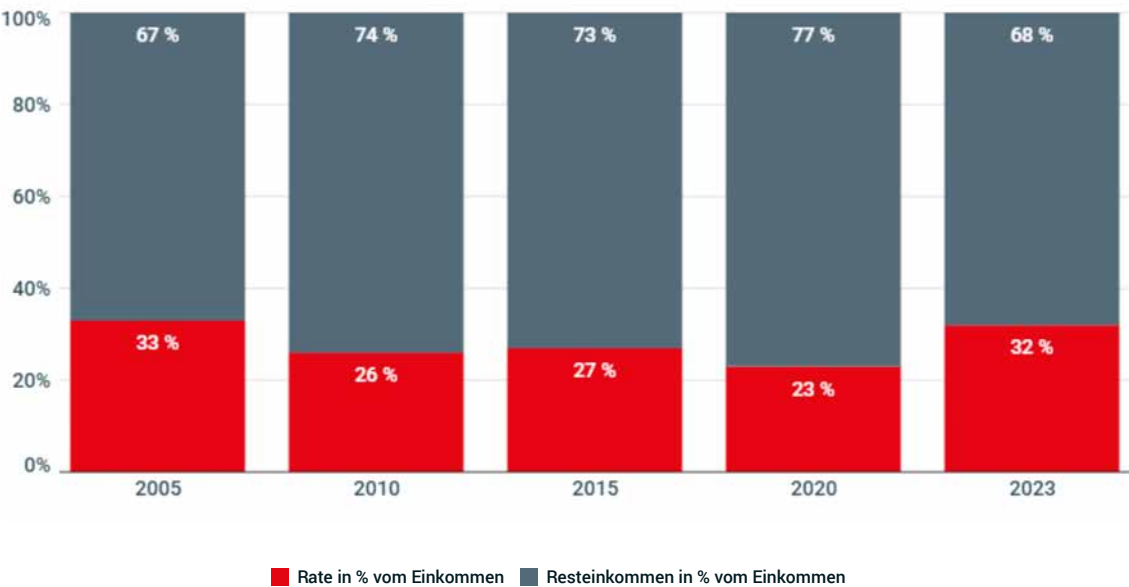


Quelle: Berechnung IWS WKO Steiermark auf Basis Quadratmeterpreise Immobilienpreisspiegel WKO, Statistik Austria (Nettomedianeinkommen der ganzjährig Vollzeitbeschäftigten) und Zinssätze der OeNB (Wohnbau Kreditzinssätze Neugeschäft)

# 04 Leistbarkeit von Wohnfläche im Zeitvergleich

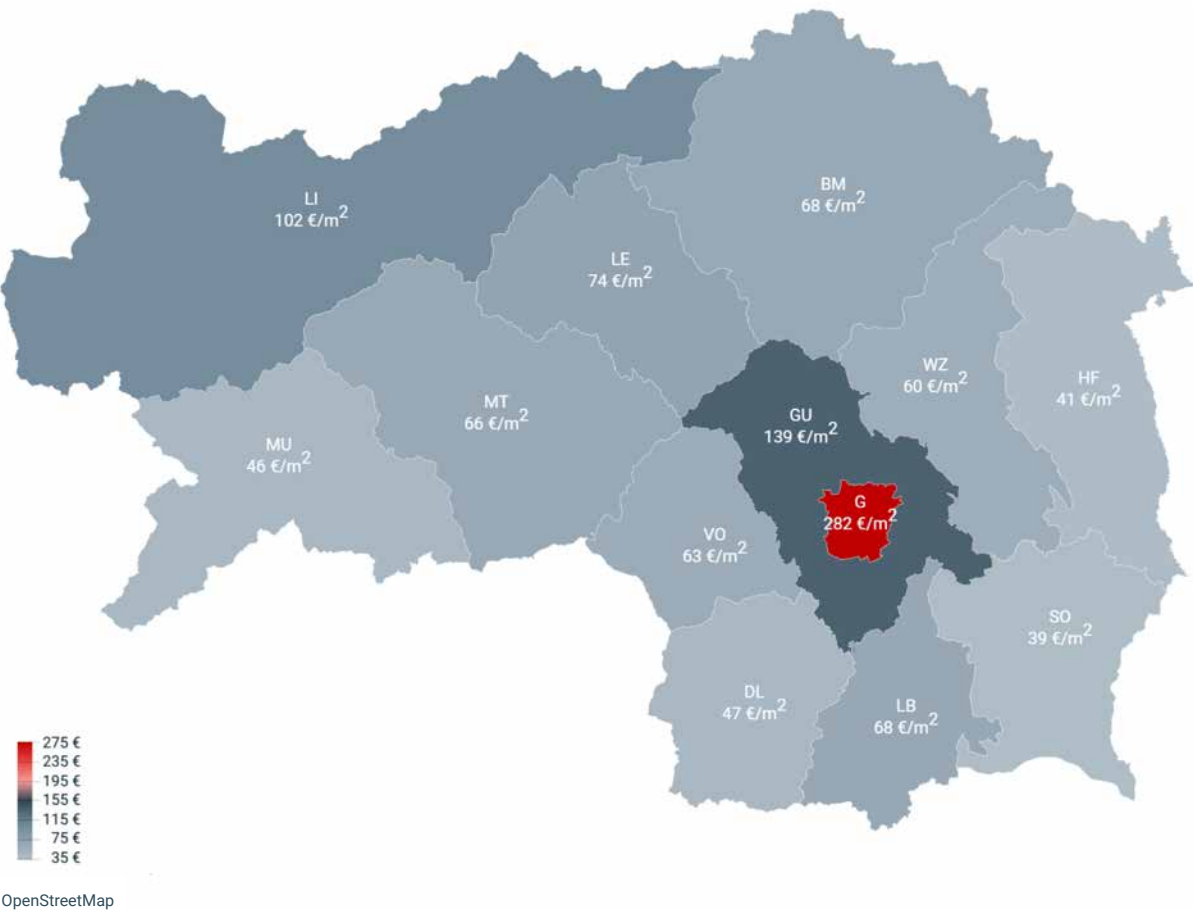
Wie groß ist der Anteil eines durchschnittlichen Nettojahreseinkommens, welcher für die Rückzahlung eines Wohnkredites aufgewendet wird?

Anmerkung Wohnkredit: Kreditaufnahme in Höhe des Kaufpreises einer durchschnittlichen Eigentumswohnung von 100 m² über eine Laufzeit von 30 Jahren  
Anmerkung Nettojahreseinkommen: Nettomedianeinkommen der ganzjährig Vollzeitbeschäftigten (Quelle: Statistik Austria)



Quelle: Berechnung IWS WKO Steiermark auf Basis Quadratmeterpreise Immobilienpreisspiegel WKO, Statistik Austria (Nettomedianeinkommen der ganzjährig Vollzeitbeschäftigten) und Zinssätze der OeNB (Wohnbau Kreditzinssätze Neugeschäft)

# Baugrundstücke – durchschnittliche Quadratmeterpreise 2024



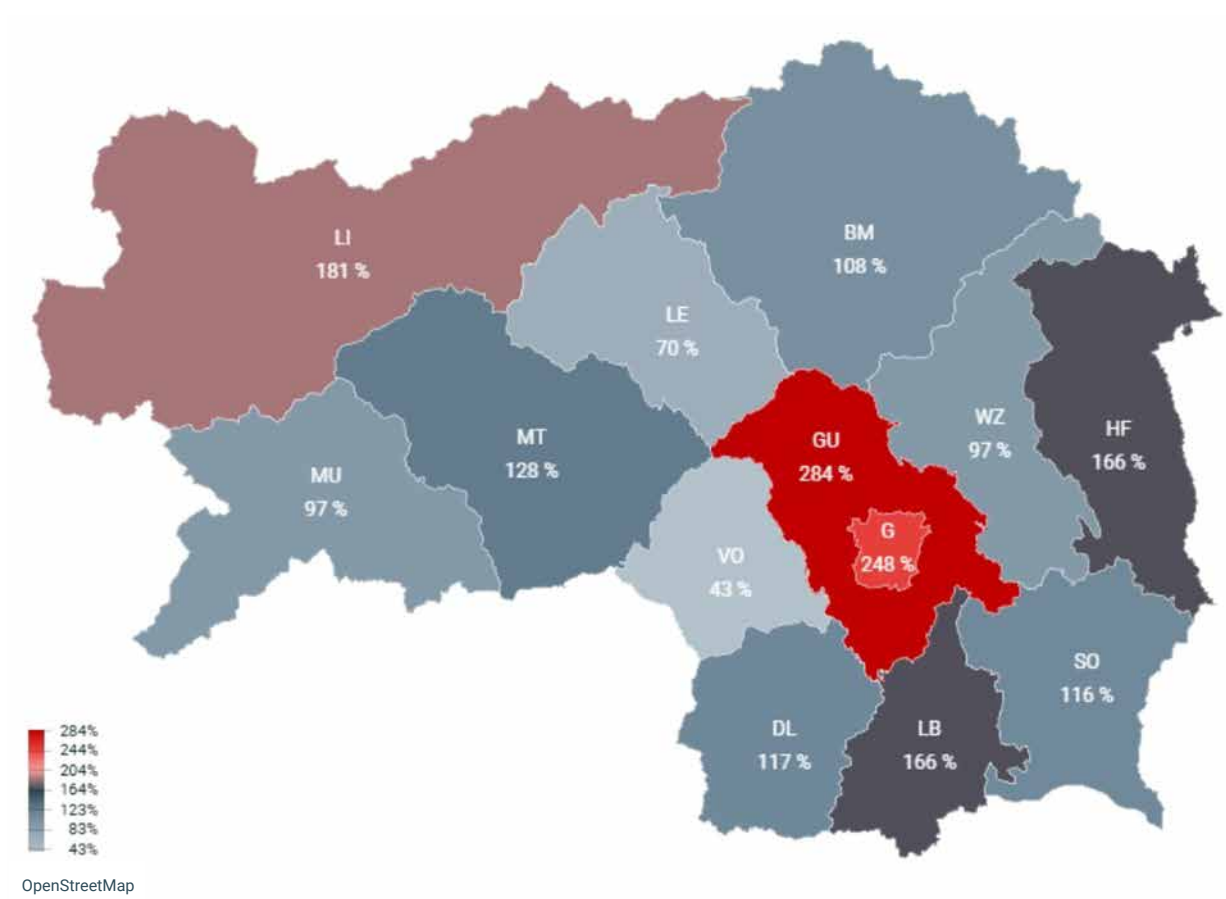
Quelle: Darstellung IWS WKO Steiermark auf Basis der Daten Immobilienpreisspiegel WKO



04

Baugrundstücke – durchschnittliche  
Quadratmeterpreise

prozentuelle Veränderung über die Jahre 2001 bis 2024

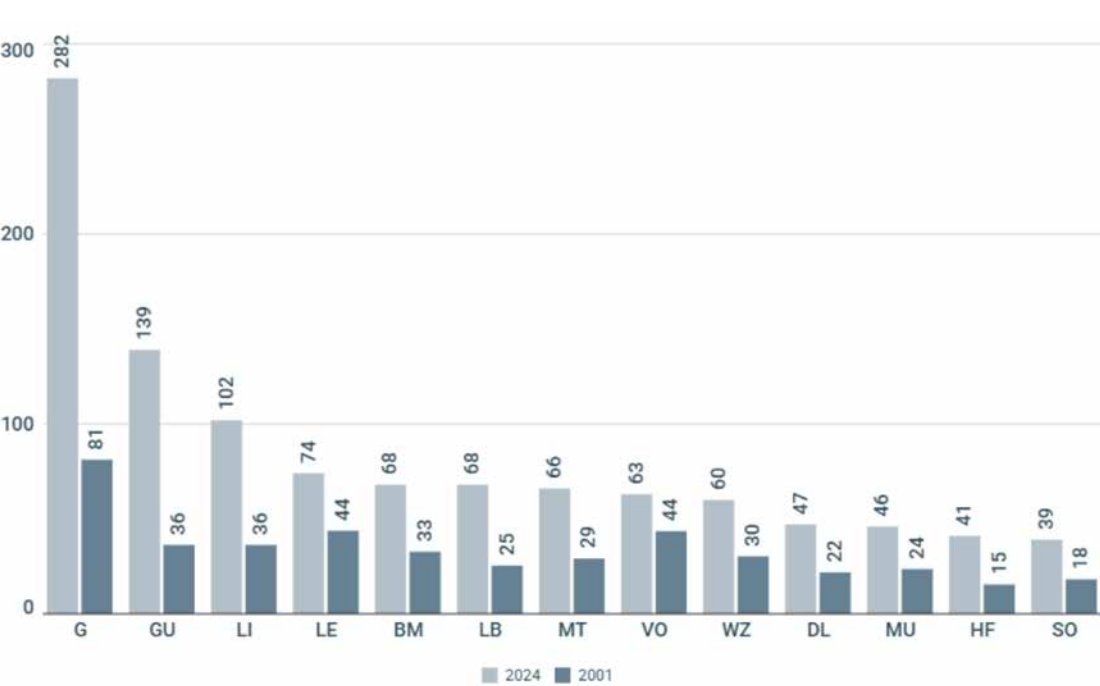


Quelle: Darstellung IWS WKO Steiermark auf Basis der Daten Immobilienpreisspiegel WKO

04

Baugrundstücke – durchschnittliche  
Quadratmeterpreise nach Bezirken  
im Zeitvergleich

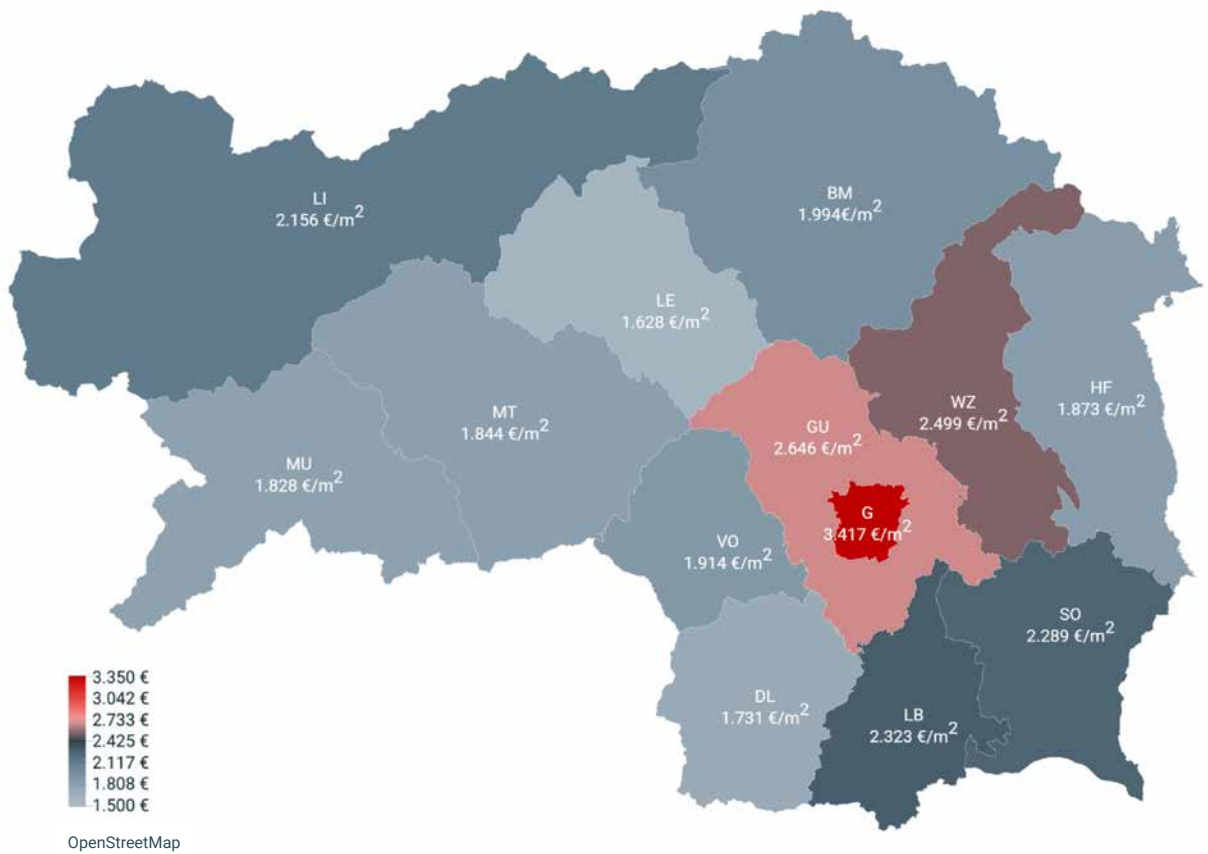
in Euro



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

04

Eigentumswohnungen – durchschnittliche Quadratmeterpreise 2024

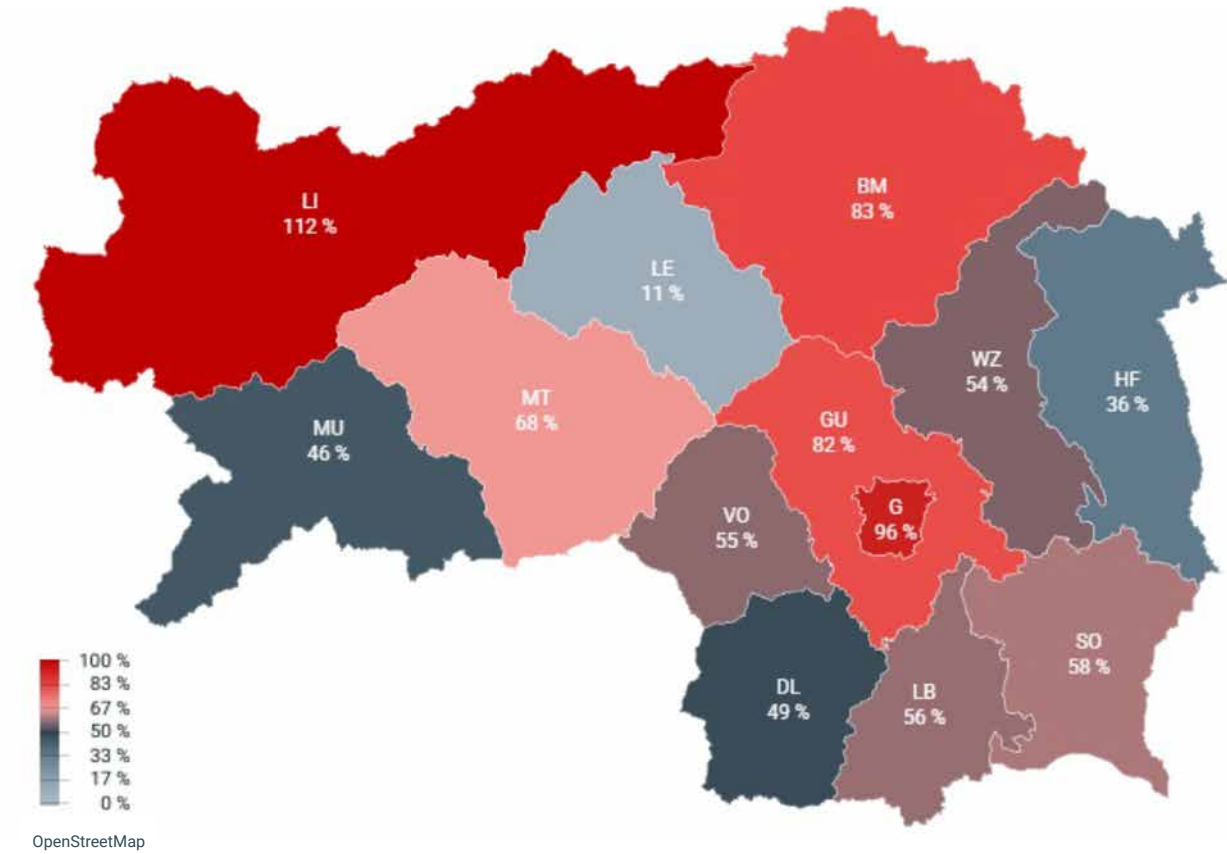


Quelle: Darstellung IWS WKO Steiermark auf Basis der Daten Immobilienpreisspiegel WKO

04

Eigentumswohnungen – durchschnittliche Quadratmeterpreise

prozentuelle Veränderung über die Jahre 2001 bis 2024

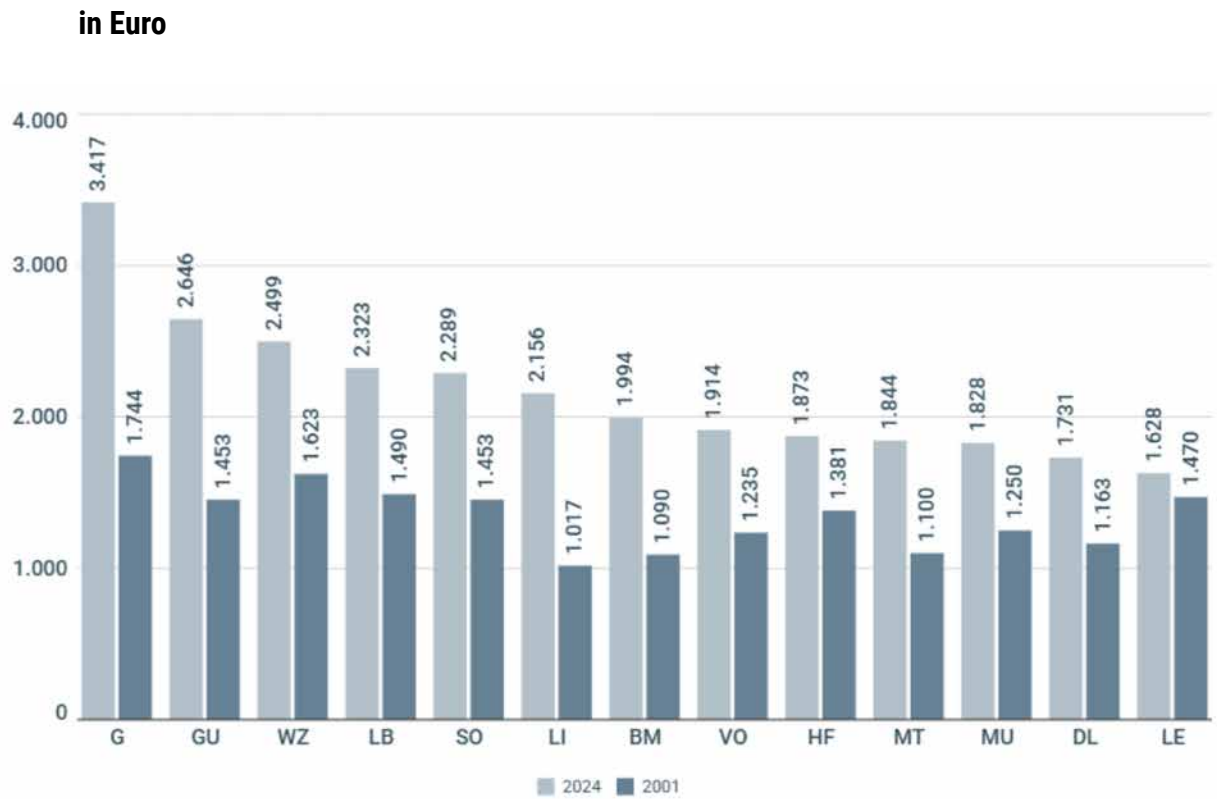


Quelle: Darstellung IWS WKO Steiermark auf Basis der Daten Immobilienpreisspiegel WKO



04

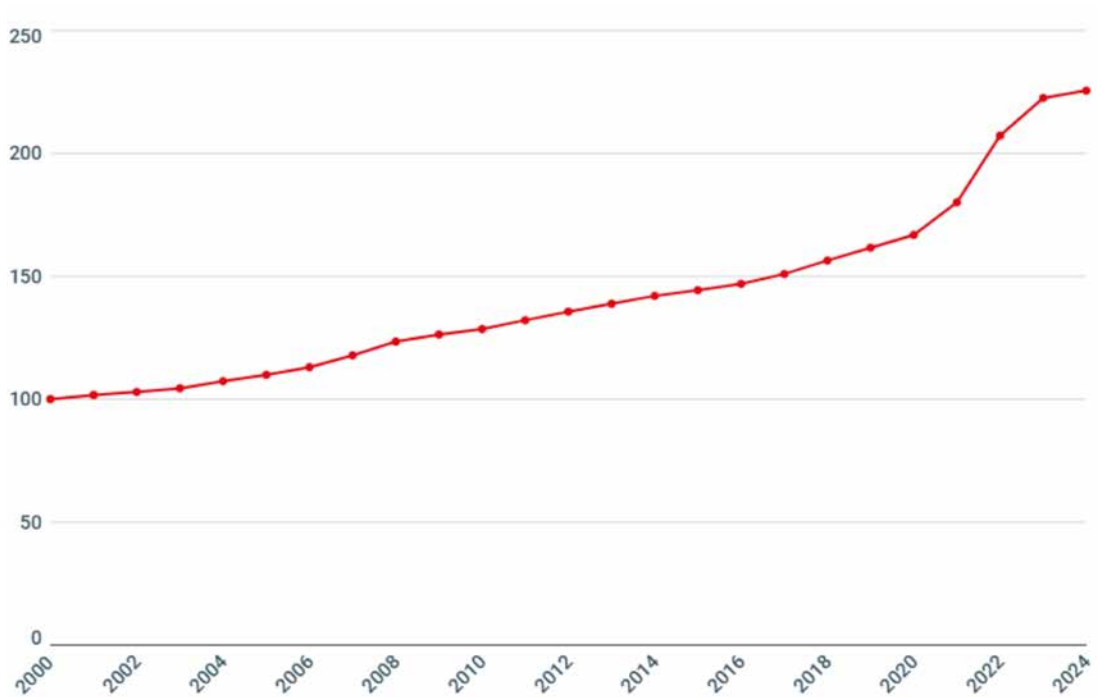
Eigentumswohnungen – durchschnittliche Quadratmeterpreise nach Bezirken im Zeitvergleich



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

04

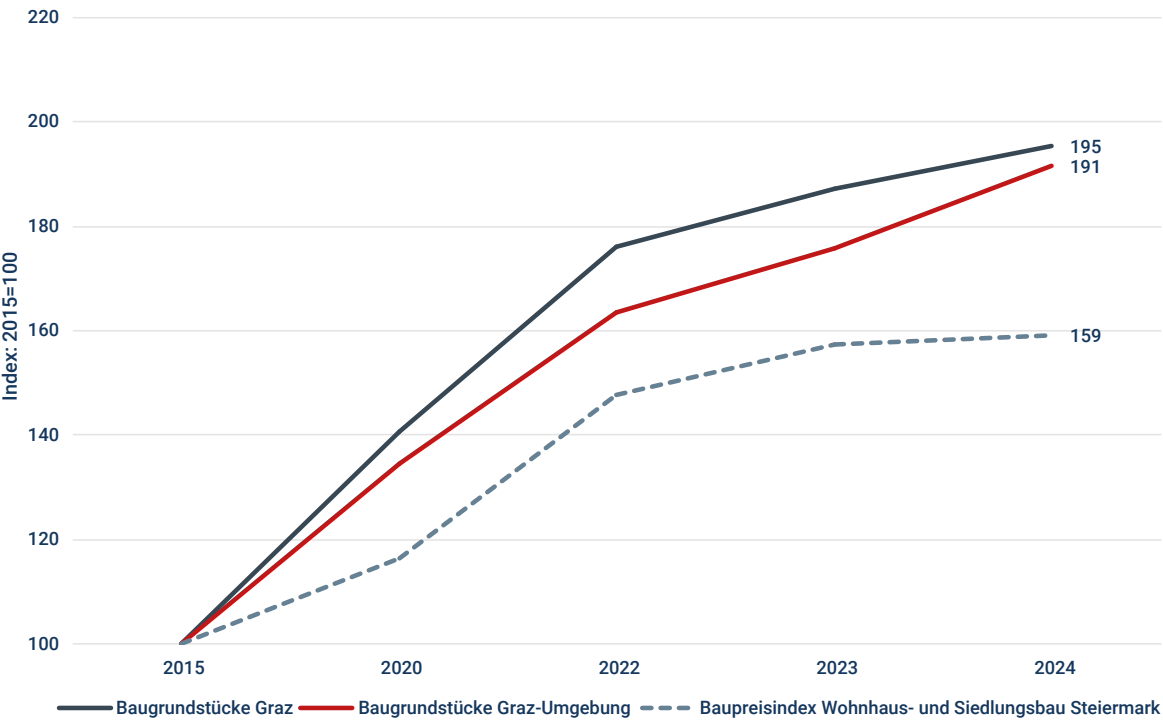
Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau



Quelle: Statistik Austria (Baupreisindex)

04

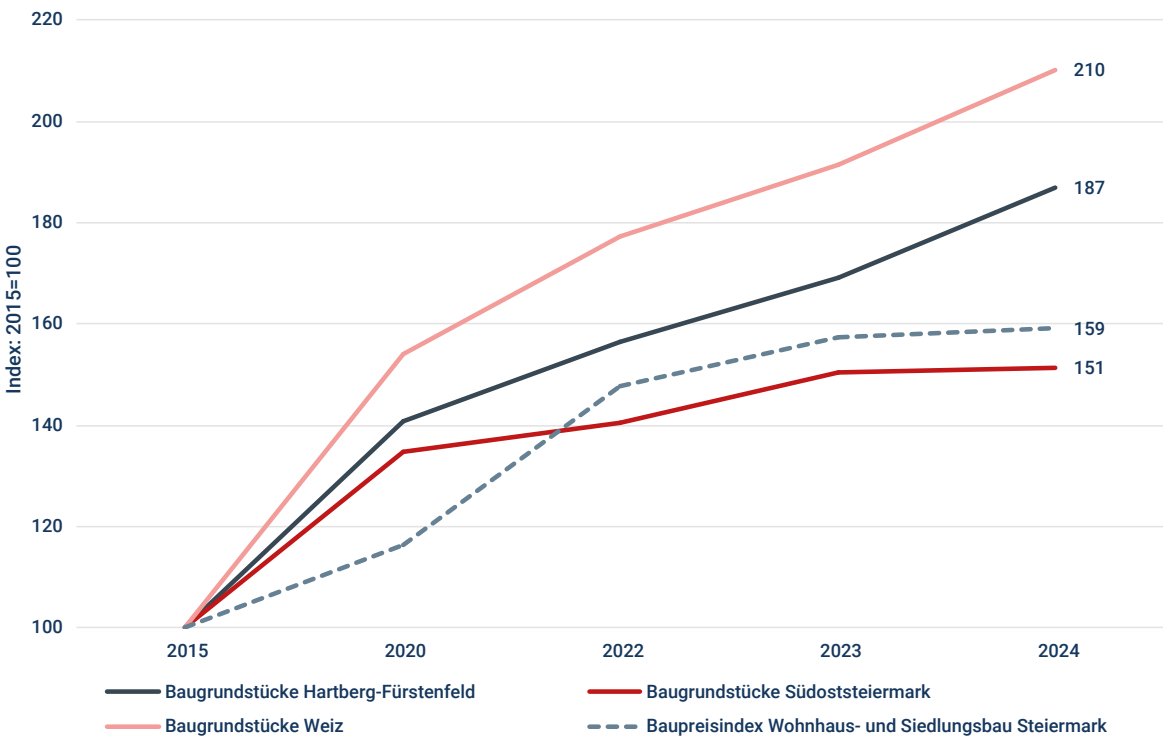
Preisentwicklung: Steirische  
Baupreise vs. Baugrundstücke  
im Großraum Graz



Quelle: Statistik Austria (Baupreisindex), Immobilienpreisspiegel WKO (durchschnittlicher Quadratmeterpreis Baugrundstücke)

04

Preisentwicklung: Steirische  
Baupreise vs. Baugrundstücke  
in der Oststeiermark

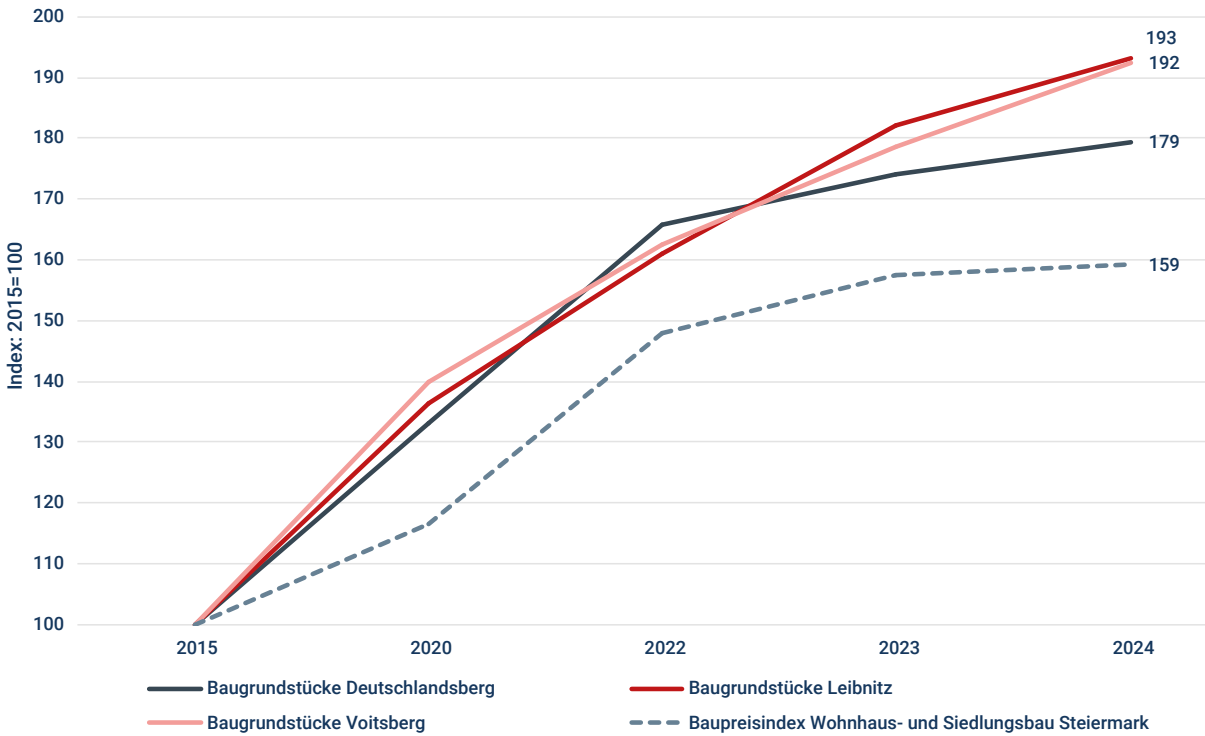


Quelle: Statistik Austria (Baupreisindex), Immobilienpreisspiegel WKO (durchschnittlicher Quadratmeterpreis Baugrundstücke)



04

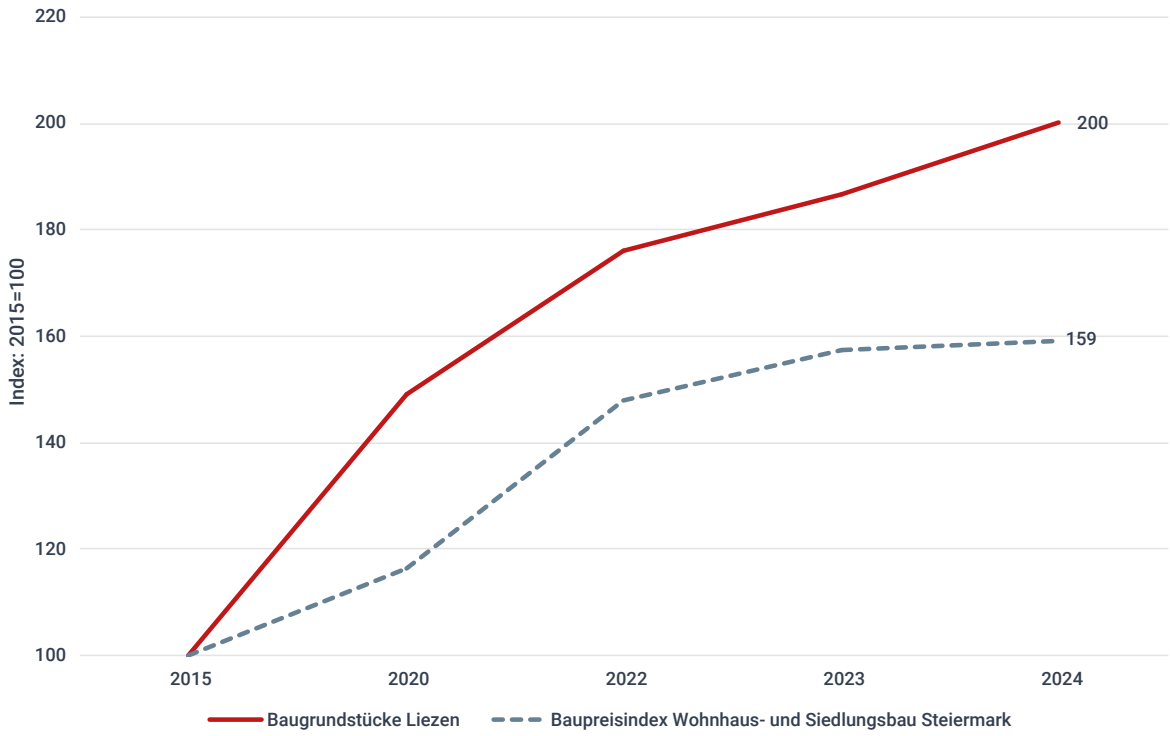
Preisentwicklung: Steirische  
Baupreise vs. Baugrundstücke  
in der West-/Südsteiermark



Quelle: Statistik Austria (Baupreisindex), Immobilienpreisspiegel WKO (durchschnittlicher Quadratmeterpreis Baugrundstücke)

04

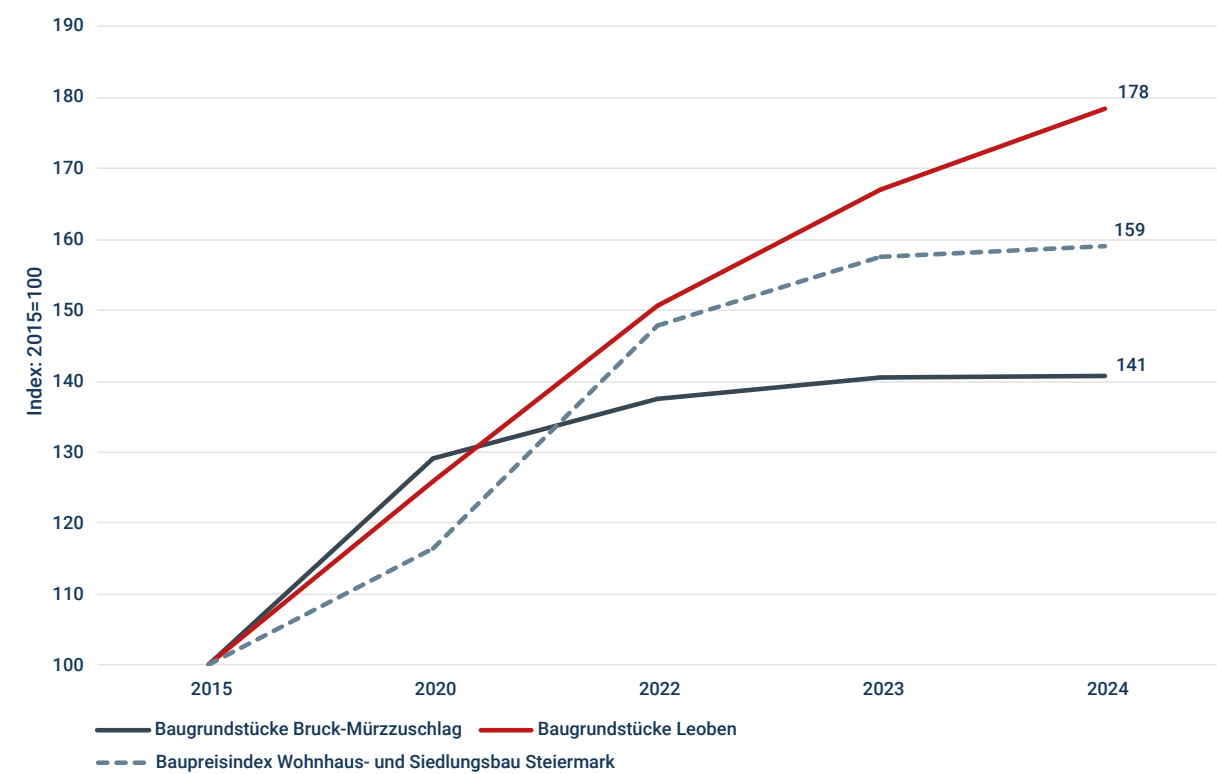
Preisentwicklung: Steirische  
Baupreise vs. Baugrundstücke  
in Liezen



Quelle: Statistik Austria (Baupreisindex), Immobilienpreisspiegel WKO (durchschnittlicher Quadratmeterpreis Baugrundstücke)

04

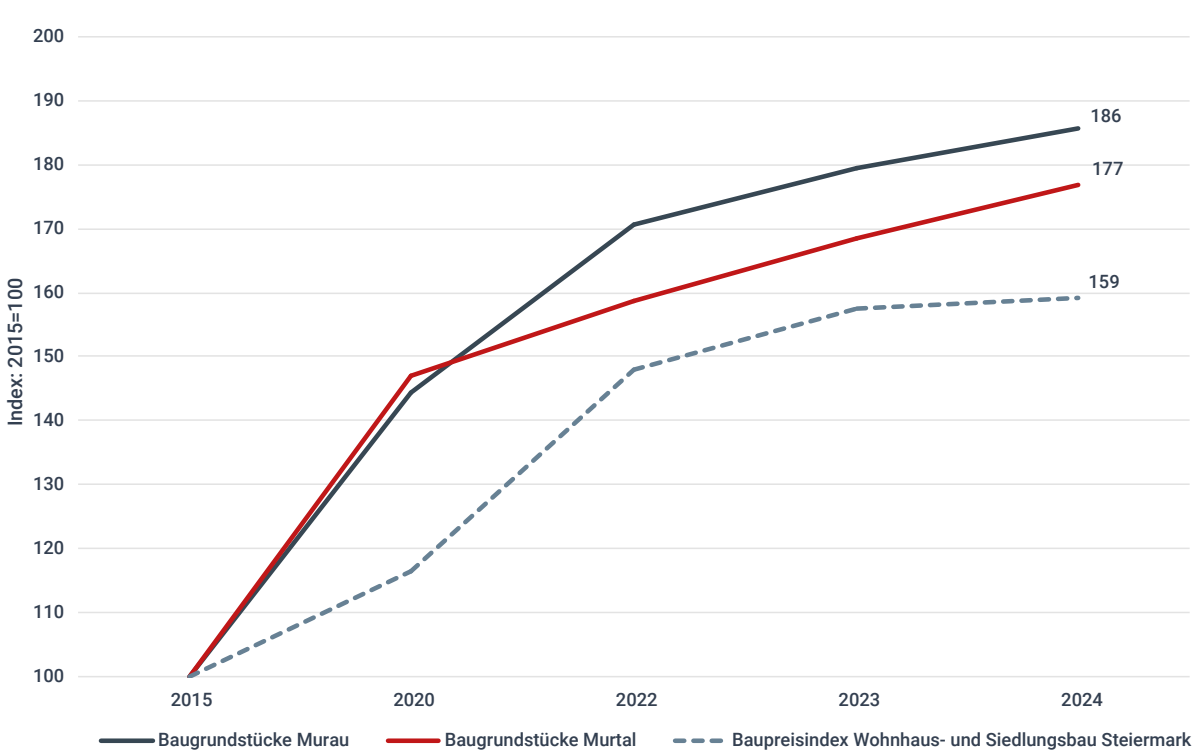
Preisentwicklung: Steirische  
Baupreise vs. Baugrundstücke  
in der Obersteiermark Ost



Quelle: Statistik Austria (Baupreisindex), Immobilienpreisspiegel WKO (durchschnittlicher Quadratmeterpreis Baugrundstücke)

04

Preisentwicklung: Steirische  
Baupreise vs. Baugrundstücke  
in der Obersteiermark West

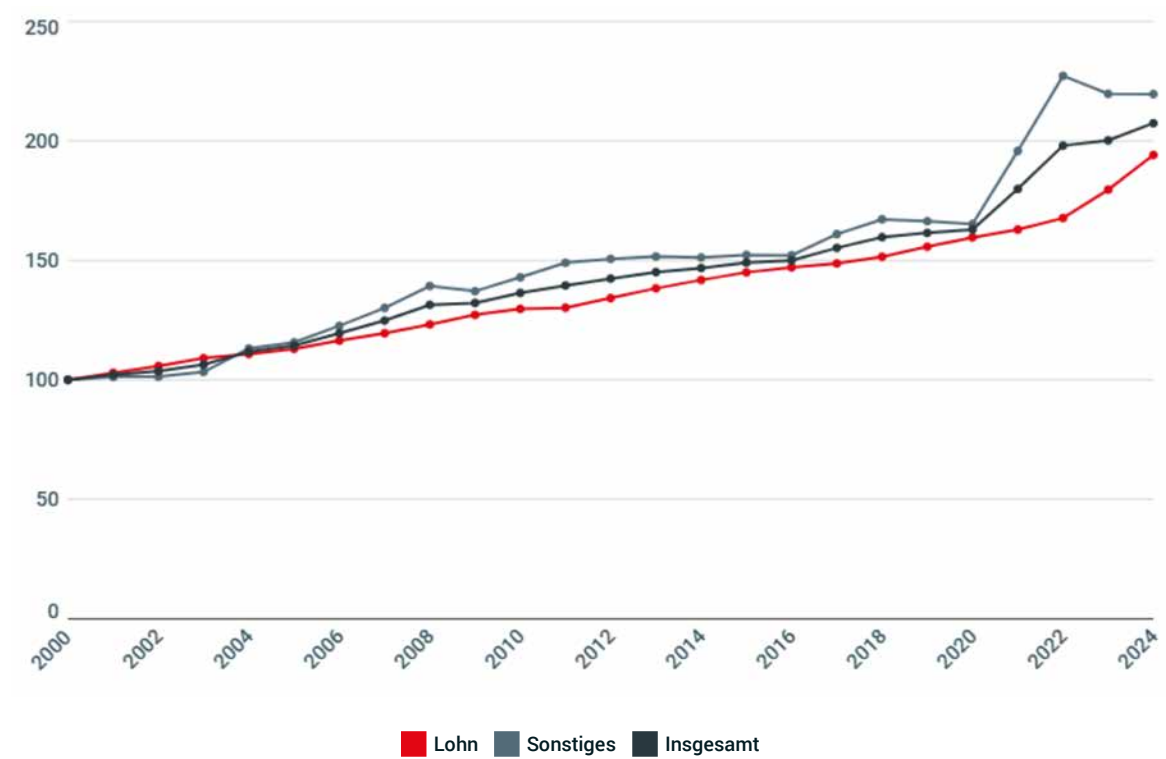


Quelle: Statistik Austria (Baupreisindex), Immobilienpreisspiegel WKO (durchschnittlicher Quadratmeterpreis Baugrundstücke)



04

Baukostenindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau

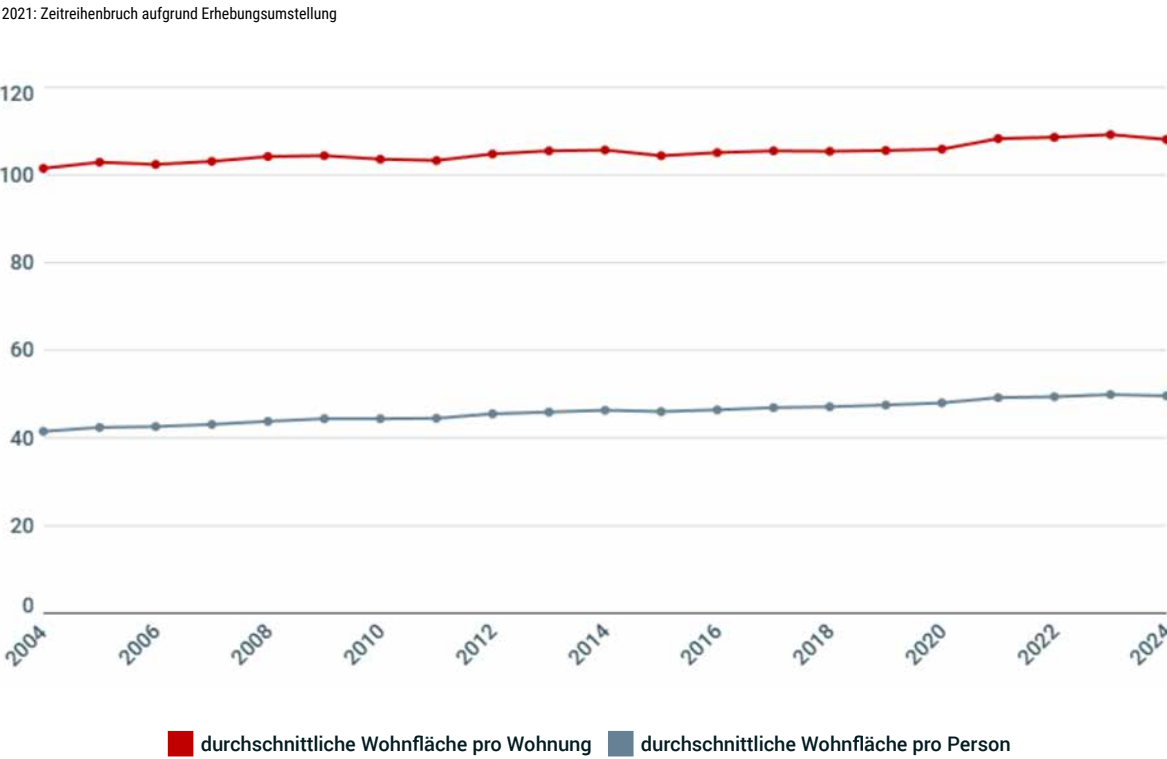


Quelle: Statistik Austria (Baukostenindex)

04

Wohnungsgrößen in der Steiermark im Zeitvergleich

in Quadratmeter



Quelle: Statistik Austria (Wohnsituation)

04

Miet- und Eigentumsquote in der Steiermark im Zeitvergleich

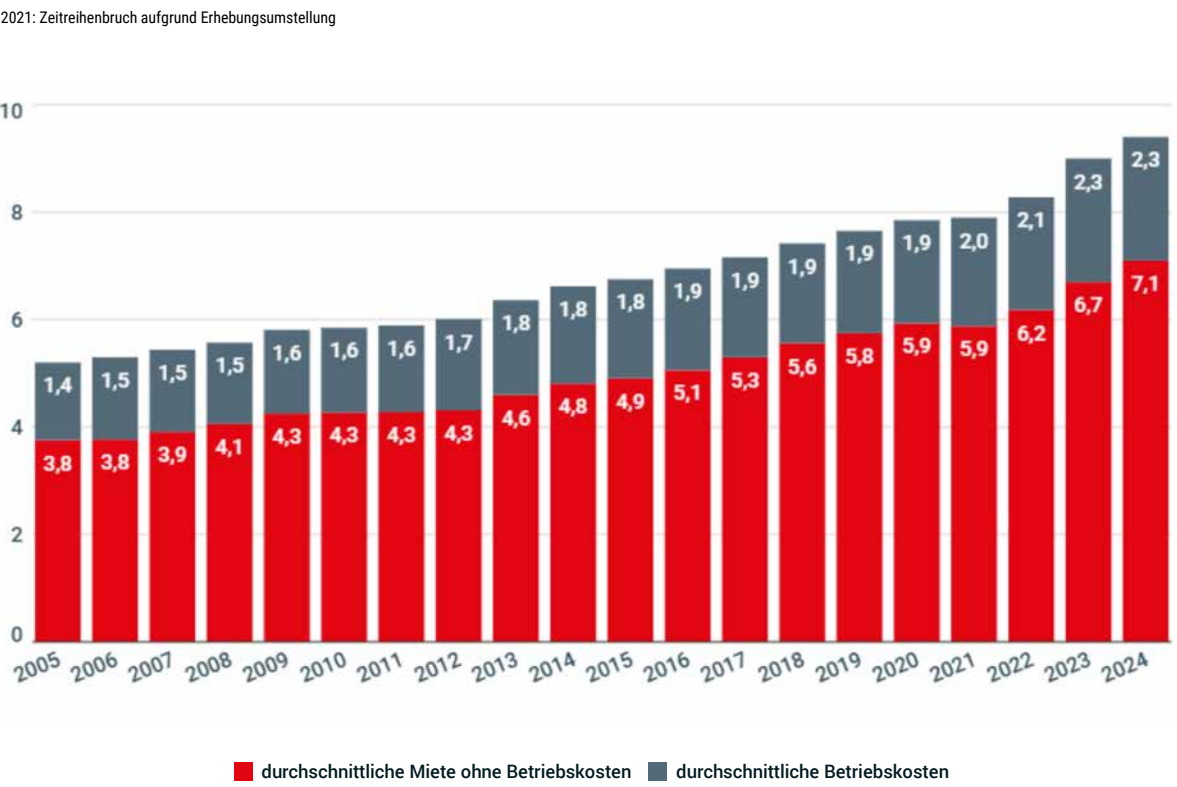


Quelle: Statistik Austria (Wohnsituation)

04

Mietpreise und Betriebskosten in der Steiermark im Zeitvergleich

pro Quadratmeter in Euro



Quelle: Statistik Austria (Wohnkosten)



04

Zinssatz für Wohnbaukredite in Österreich im Zeitvergleich

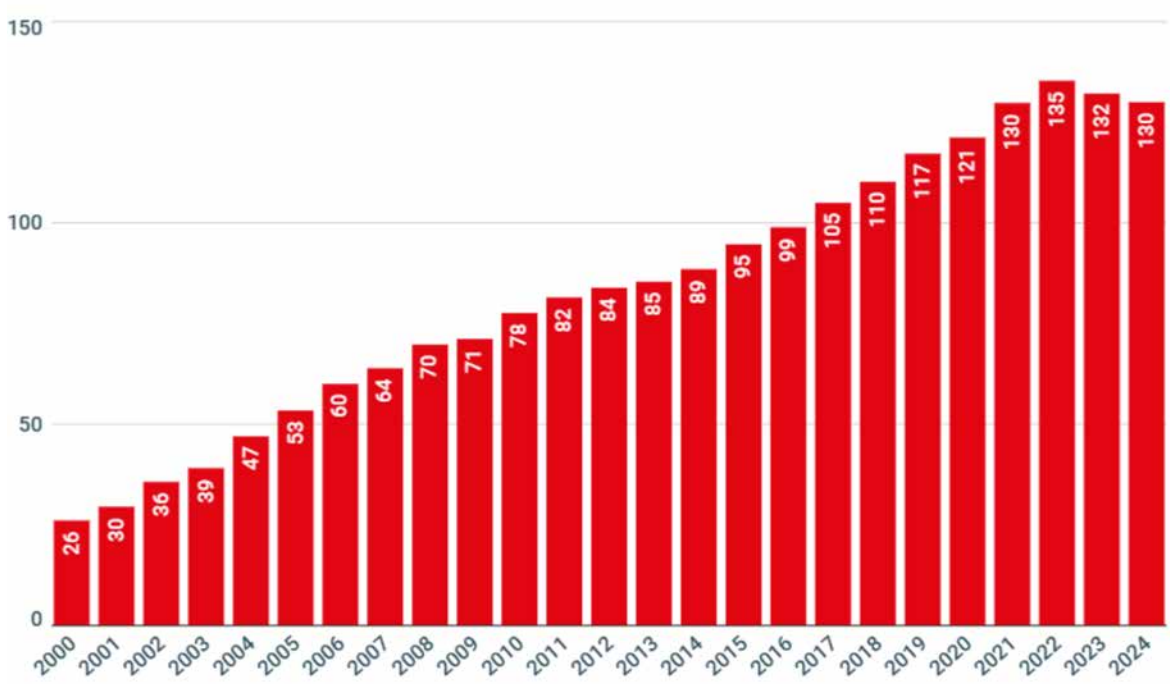


Quelle: OeNB (Kreditzinssätze – Neugeschäft)

04

Entwicklung der Wohnbaukredite privater Haushalte in Österreich im Zeitvergleich

in Mrd. Euro

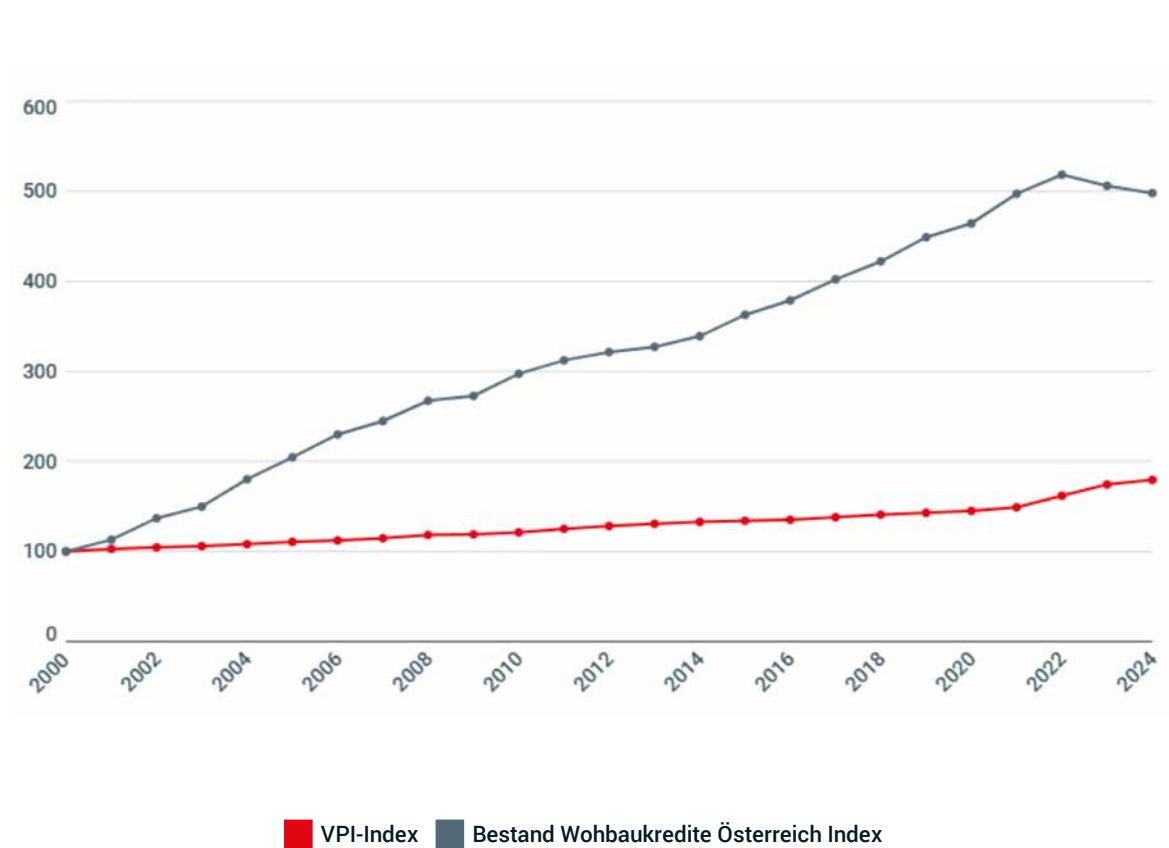


Quelle: OeNB (Kreditentwicklung privater Haushalte in Österreich)

04

Bestand Volumen Wohnbaukredite  
und Inflation

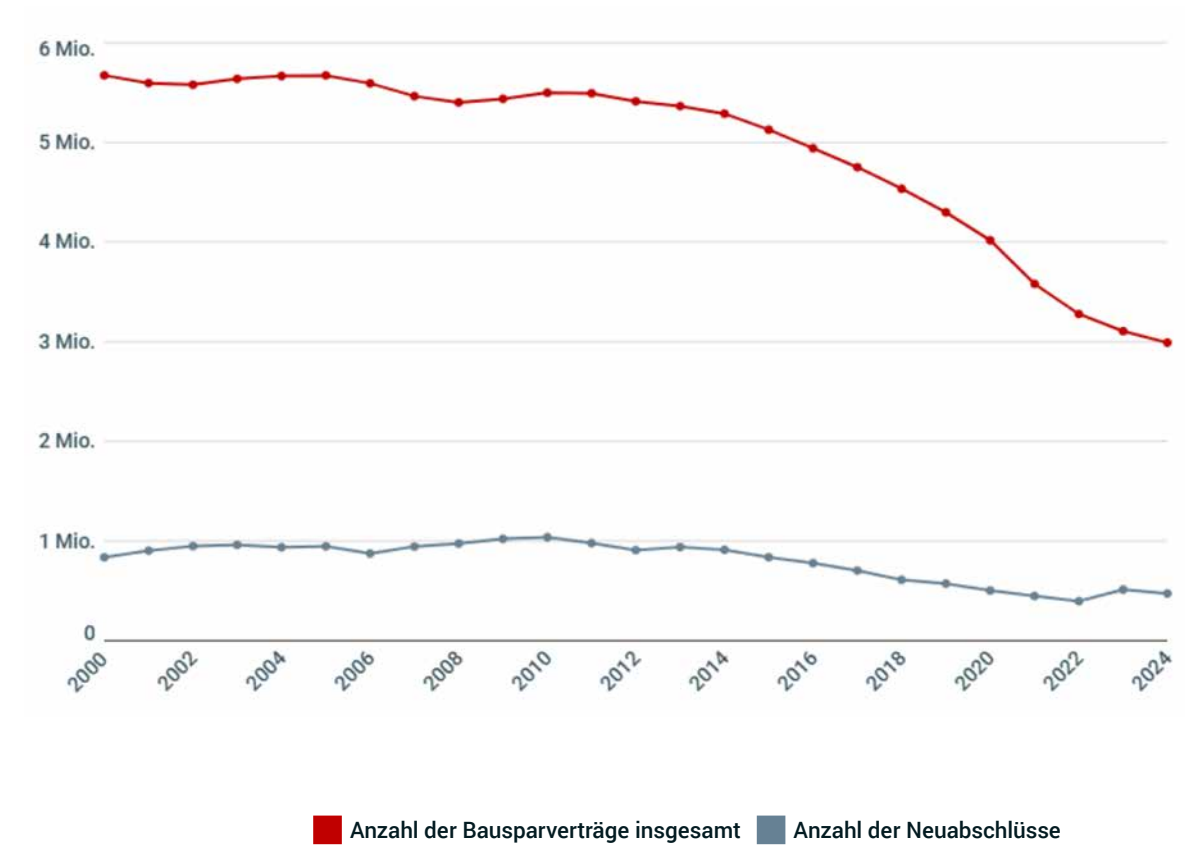
Indizes mit Referenzjahr 2000



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

04

Bausparkassenverträge in Österreich  
im Zeitvergleich



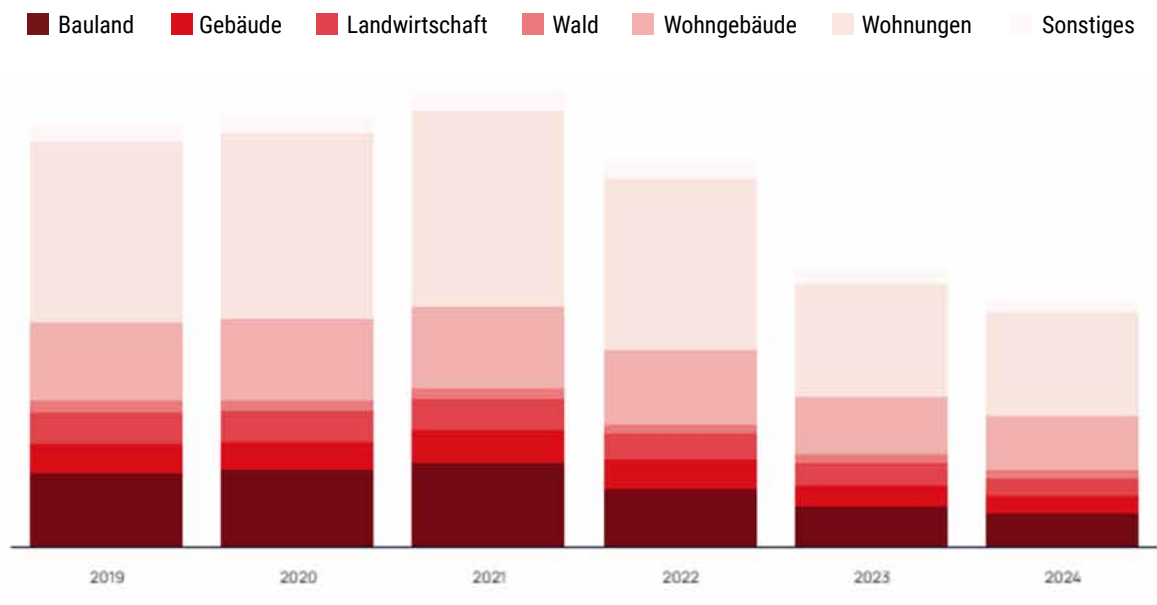
Quelle: OeNB (Bausparkassen - Anzahl der Bausparverträge)



04

Anzahl Transaktionen nach Vertragsdatum

04



Quelle: ZT datenforum

# 05 Baubranche Steiermark – Ergebnisse der Umfrage zu Trends und Entwicklungen im Haus- und Wohnungsbau

Umfragezeitraum: 8. bis 23. April 2025

Methode: standardisierte Online-Befragung

Befragungssample: Mitglieder der Landesinnungen Bau und Holzbau  
sowie der Bauindustrie

Rücklauf: 116 von 2.323 = 5,0 %

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

## Wichtigstes in Kürze

Die **Auftragslage** in der steirischen Baubranche entwickelt sich weiterhin schleppend, auch in den kommenden 6 Monaten ist keine Verbesserung in Sicht (Durchschnittsnote Auftragslage derzeit: 2,9; erwartet: 3,0).

Der **Trend** in Richtung Miete hat sich abermals verstärkt (49 % der befragten Unternehmen). Darüber hinaus ist laut Rückmeldung der befragten Betriebe beim Wohnungs- und Hausbau die Energieeffizienz (69 %) weiterhin ein zunehmend wichtiger Faktor, aber auch PKW-Abstellplätze (43 %) und der eigene Garten (42 %) bzw. Balkon (41 %) stellen wesentliche Entscheidungsfaktoren der Kund:innen dar.

In puncto **Herausforderungen** rangieren die steigenden Herstellungskosten (74 %) wieder an erster Stelle. Die Verfahrensdauer (62 %) hat in dieser Hinsicht mittlerweile die Finanzierungskosten (61 %) überholt, aber auch die Grundstückskosten (60 %) stellen weiterhin eine große Herausforderung dar.

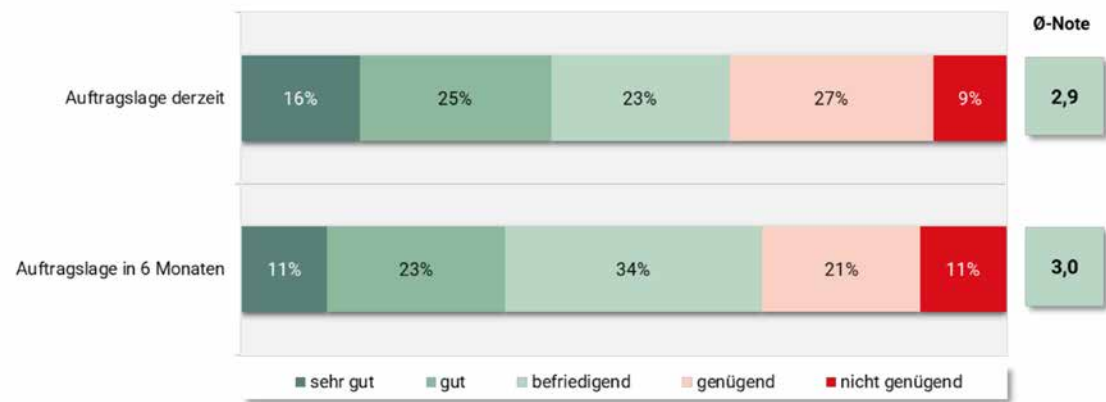
Von den **Gesamtkosten**, die bei Neubauten entstehen, entfällt laut Rückmeldung der befragten Unternehmen schätzungsweise gut die Hälfte auf den Bereich der Herstellungskosten (somit z.B. auf die Baustelleneinrichtung, die Erdarbeiten, den Rohbau, den Innenausbau etc.). 22 % der Gesamtkosten sind dem Grundstück zuzurechnen und jeweils 13 % der Finanzierung und den Baunebenkosten.

Bei behördlichen **Genehmigungsverfahren** im Bereich der Flächenwidmung, des Bebauungsplans und des Baurechts hatten bisher mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen Probleme. 87 % schätzen den diesbezüglichen bürokratischen Aufwand als (sehr) hoch ein. Maßnahmen zur Effizienzsteigerung sind daher überfällig: U.a. werden strengere Erledigungsvorgaben für Behörden (54 %), die elektronische Akteneinsicht (54 %) und ein besseres Serviceangebot (48 %) gefordert. Mehr Anzeige- statt Bewilligungsverfahren würden ebenfalls eine Erleichterung bringen.



# 05 Die aktuelle und zukünftige Auftragslage

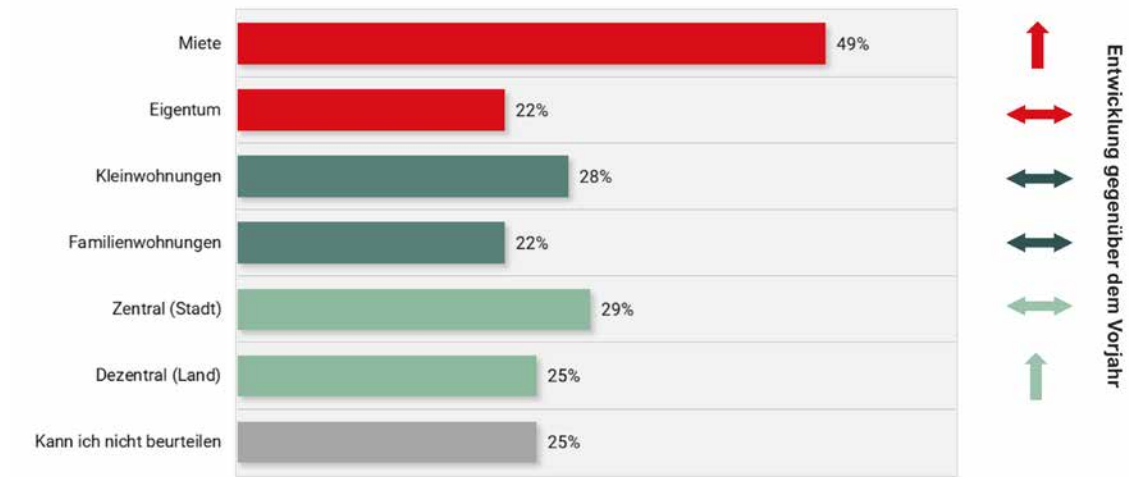
Bewertung nach Schulnoten



Frage 1:  
Wie gestaltet sich die aktuelle Auftragslage Ihres Unternehmens und wie wird sich diese in den nächsten 6 Monaten entwickeln?  
Beantwortet von 116 von 116  
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

## Trends im Wohnungs- und Hausbau

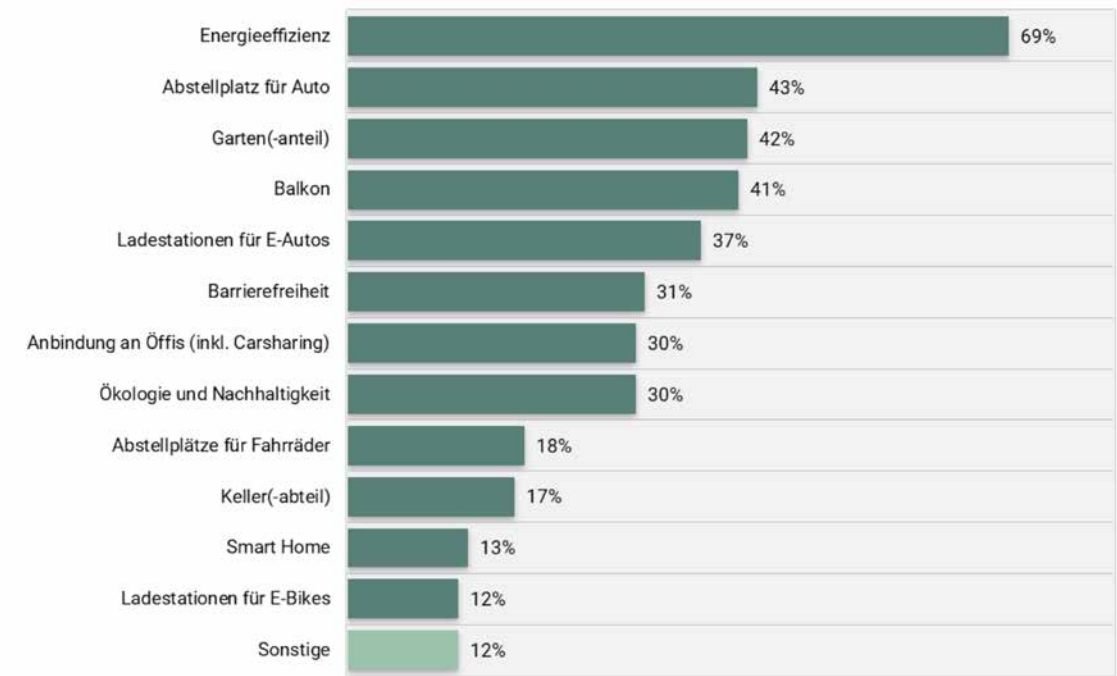
Mehrfachnennungen möglich



Frage 2:  
Wo liegen Ihrer Erfahrung nach aktuell die Trends im Wohnungs- und Hausbau? (Mehrfachnennungen möglich)  
Beantwortet von 112 von 116  
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

# 05 Wichtige Faktoren im Haus- und Wohnungsbau

Mehrfachnennungen möglich



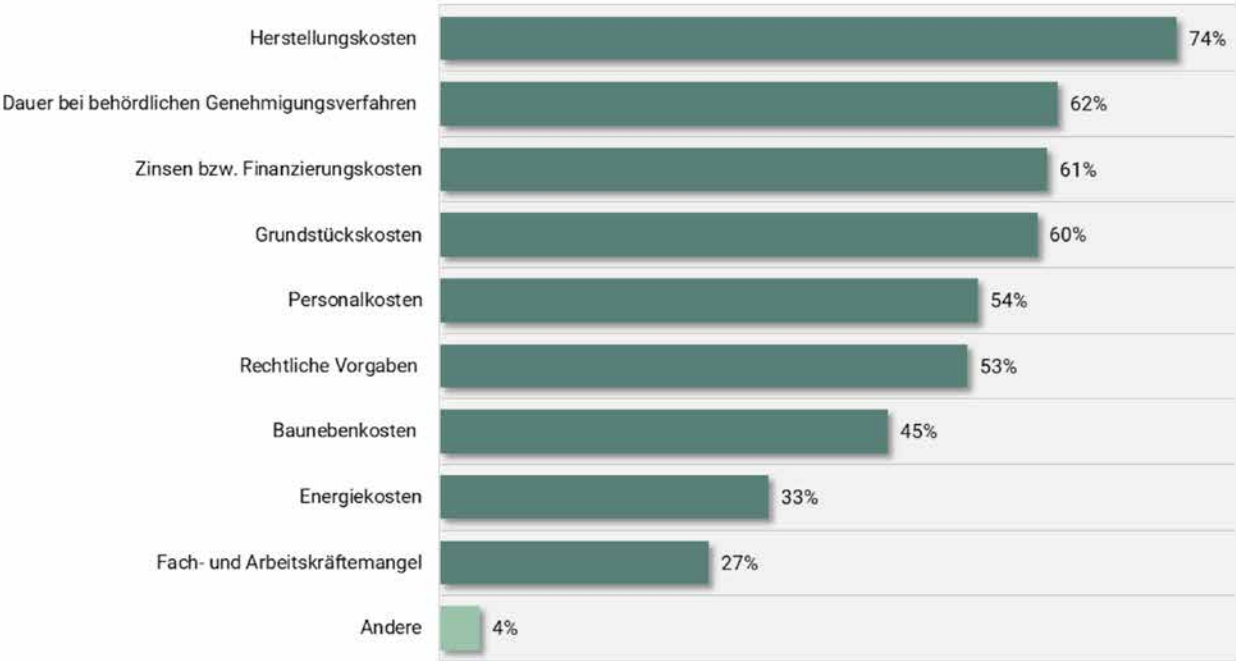
Sonstige:  
- Preis, Leistbarkeit und Finanzierungsmöglichkeiten  
- Heiz- und Kühlsysteme  
- Raumaufteilung, Grundrisse

Frage 3:  
Welche Faktoren spielen Ihrer Erfahrung nach beim Wohnungs- und Hausbau zunehmend eine Rolle? (Mehrfachnennungen möglich)  
Beantwortet von 103 von 116  
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

05

# Die größten Herausforderungen

Mehrfachnennungen möglich



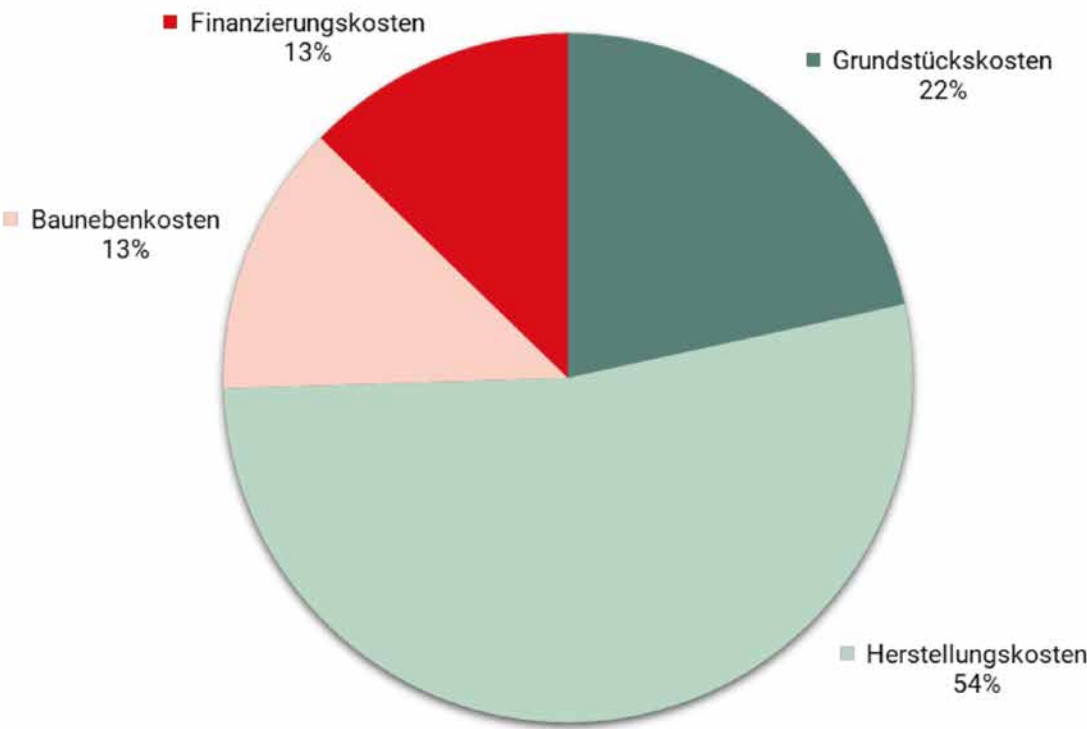
- Generelle Preiserhöhung  
- Bürokratie als Preistreiber (Gutachten, Bauverfahren ...)  
- Fördersicherheit

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

Beantwortet von 100 von 116  
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

05

# Verteilung der Gesamtkosten bei Neubauten im Durchschnitt



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

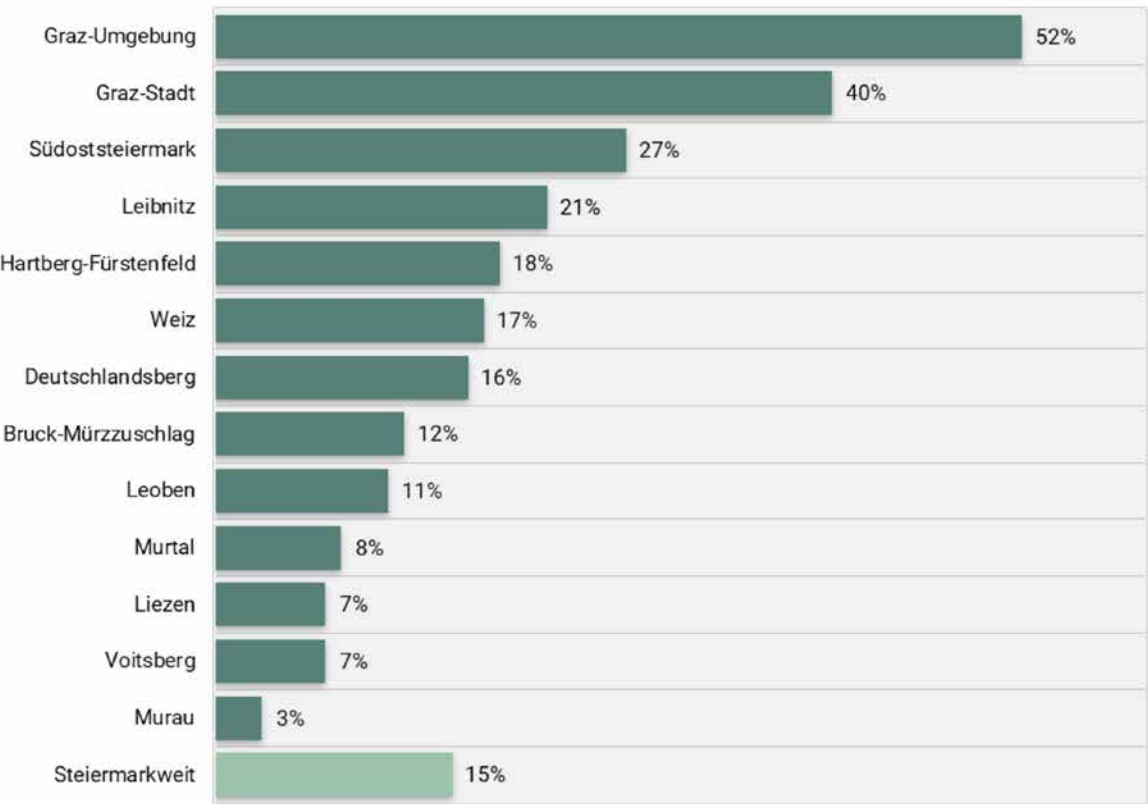
Beantwortet von 99 von 116  
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.



05

Überwiegende Bautätigkeit nach Bezirken

Mehrfachnennungen möglich

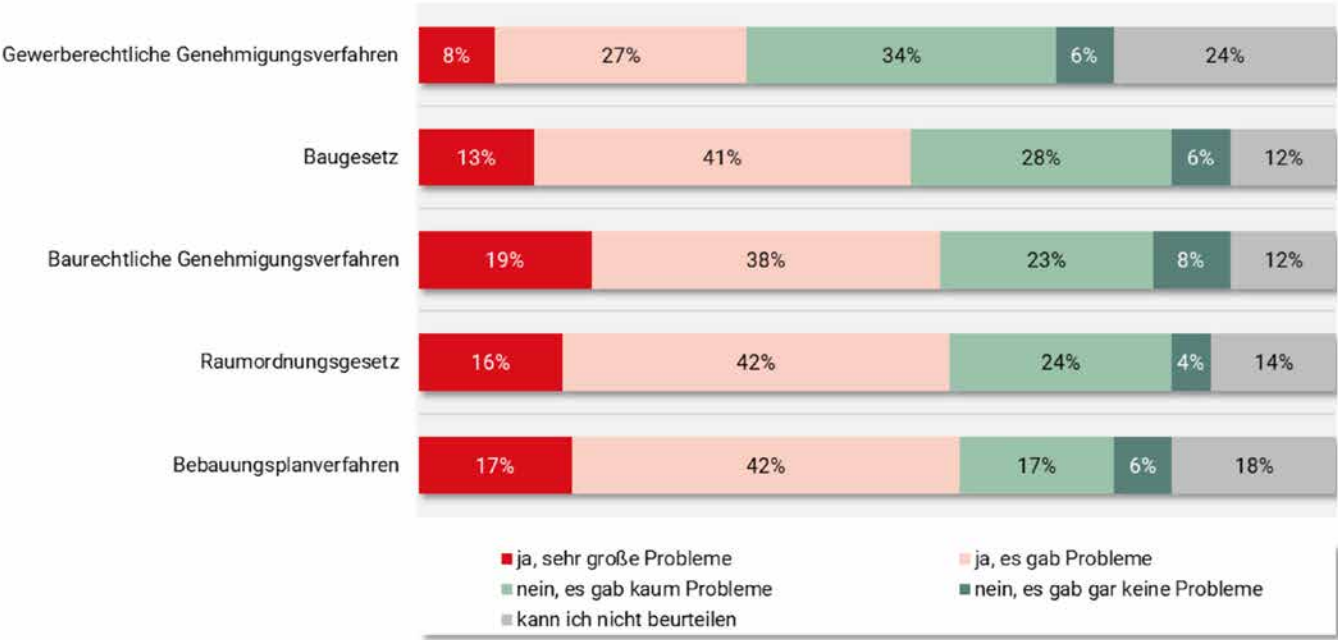


Frage 6:  
In welchen Bezirken der Steiermark sind Sie überwiegend tätig? (Mehrfachnennungen möglich)

Beantwortet von 98 von 116  
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

05

Behördliche Genehmigungsverfahren Probleme

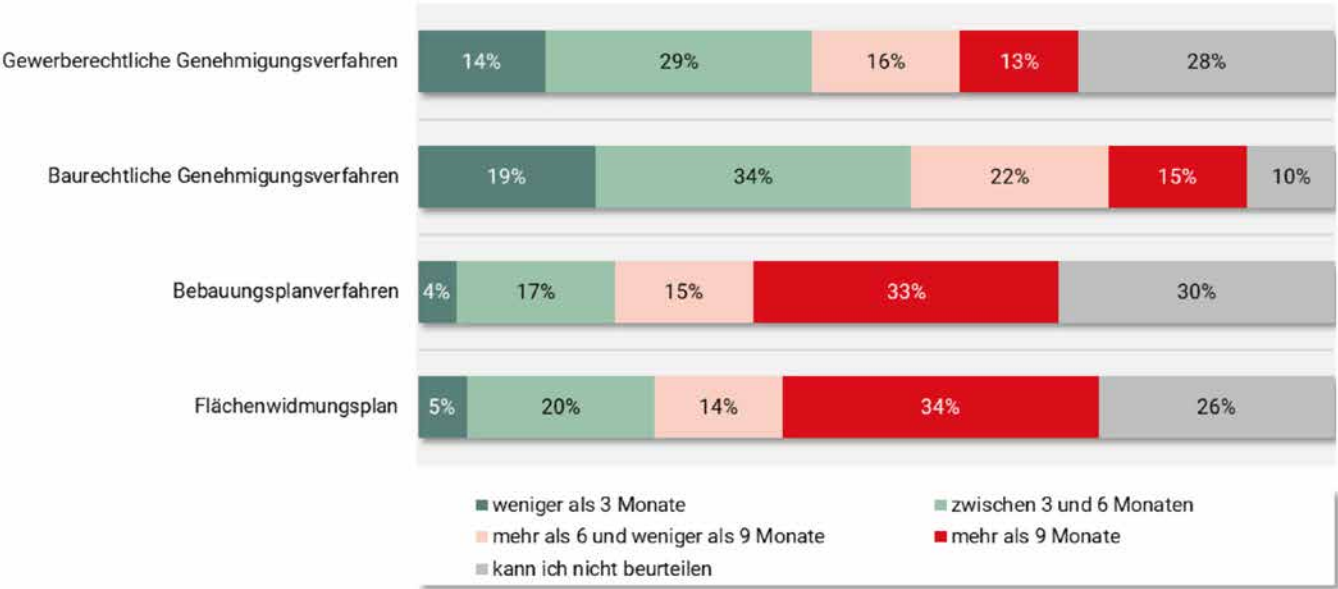


Frage 7:  
Um ein klareres Bild darüber zu erhalten, ob sich die Abwicklung behördlicher Genehmigungsverfahren verändert, möchten wir Ihnen dazu ein paar zusätzliche Fragen stellen. Gab es in Ihrem Unternehmen bei behördlichen Genehmigungsverfahren (z.B. Raumordnung, Bebauungspläne, baurechtliche Genehmigungsverfahren)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

Beantwortet von 95 von 116  
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

05

Behördliche Genehmigungsverfahren  
Dauer

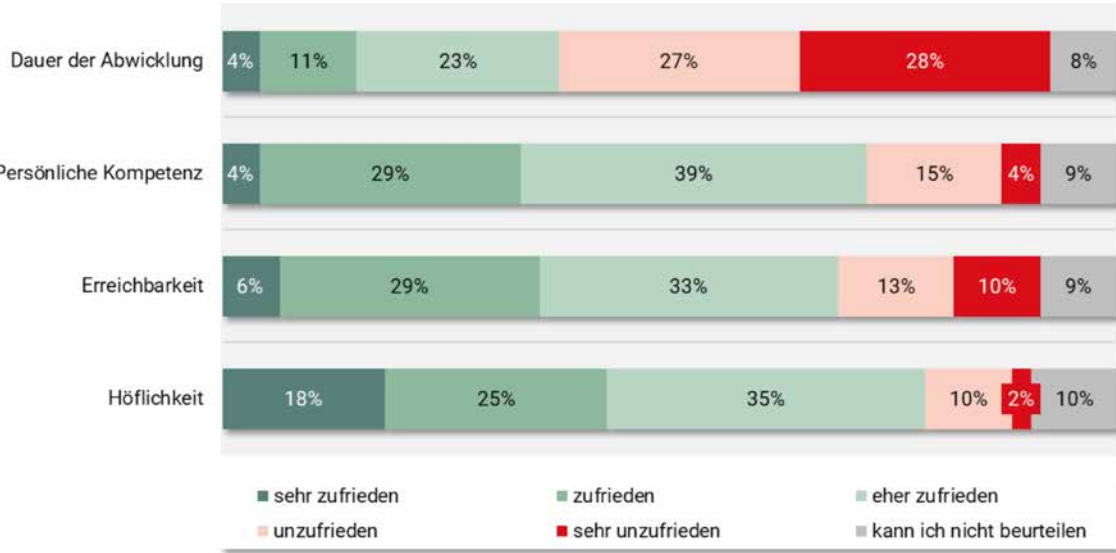


Frage 8:  
Wie lange dauert Ihrer Erfahrung nach die Abwicklung  
eines Genehmigungsverfahrens (Antrag bis Genehmigung)  
durchschnittlich?

Beantwortet von 93 von 116  
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

05

Behördliche Genehmigungsverfahren  
Zufriedenheit der Unternehmen

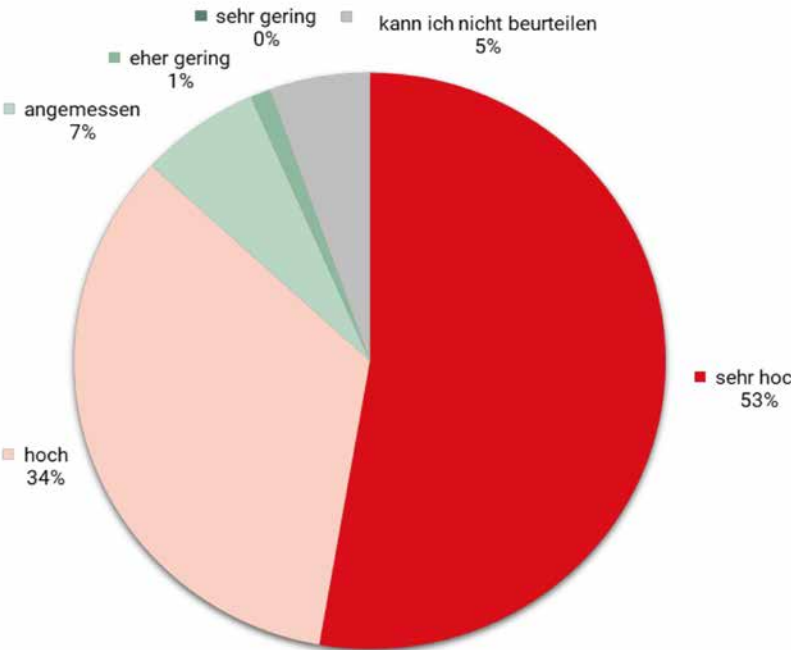


Frage 9:  
Wie zufrieden waren Sie mit der zuständigen Stelle  
bzw. den abwickelnden Personen im Hinblick auf...

Beantwortet von 93 von 116  
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

05

Behördliche Genehmigungsverfahren  
Aufwand



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

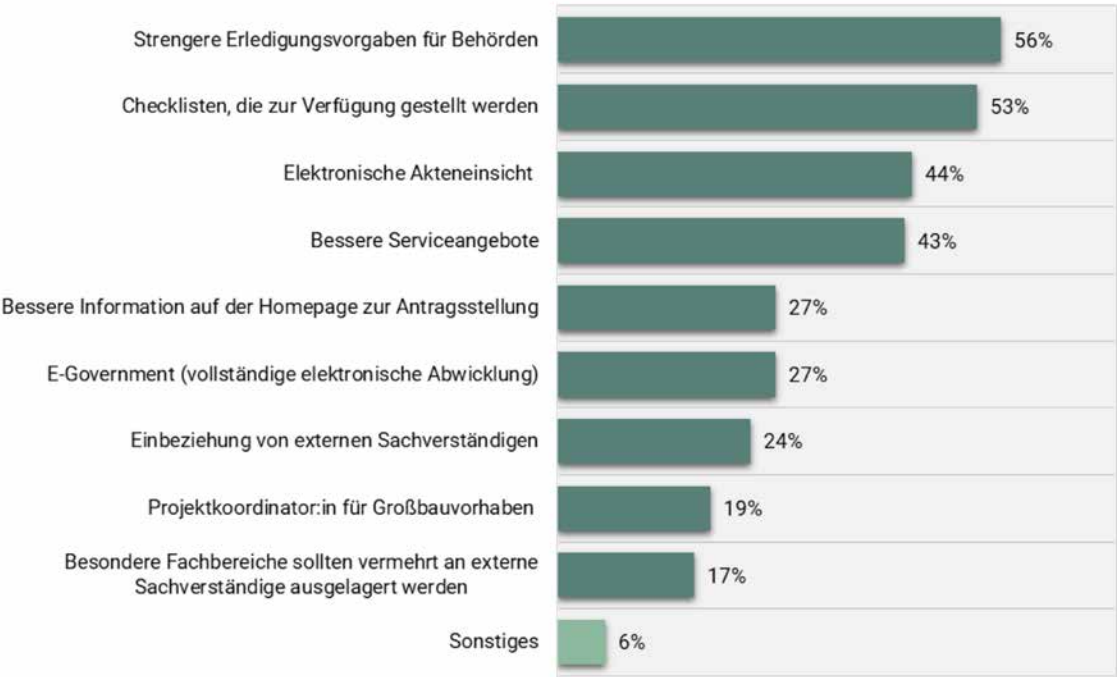
Beantwortet von 91 von 116  
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.

Abschließende Anmerkungen  
der befragten Unternehmen

- Deregulierung (Entrümpelung des Baugesetzes!) und Verfahrensvereinfachung dringend notwendig (z.B. mehr Anzeige- statt Bewilligungsverfahren)
- Mehr Effizienz und Unterstützung seitens der Behörde (verbindliche Bearbeitungsfristen etc.)
- Finanzierungsthematik weiterhin eine Herausforderung

05

Behördliche Genehmigungsverfahren  
Notwendige Maßnahmen



Sonstiges:

- Gesetzgebung vereinheitlichen, Verfahren vereinfachen
- Mehr Fachkompetenz auf Behördenseite wünschenswert
- Eine verantwortliche Ansprechperson auf Behördenseite
- Gemeinsame Termine aller beteiligten Parteien

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

Beantwortet von 89 von 116  
Rundungsdifferenzen sind nicht ausgeglichen.



## Impressum

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

Bildnachweis:  
Adobe Stock – Eugene Sergeev (Cover), jimlarkin (S.101)  
Helmut Lunghammer (S. 2)



