



Herr Klubobmann
Mag. Gerald Haßler
SPÖ-Gemeinderatsklub
Rathaus, 2. Stock, Zimmer 234
8010 Graz

22.01.2016

Sehr geehrter Herr Klubobmann!

Im Rahmen der Fragestunde der Gemeinderatssitzung vom 21.01.2016 haben Sie folgende Frage an mich gestellt:

Leerstandsstudie

Wie sind die Ergebnisse der von Ihnen in der vergangenen Gemeinderatssitzung erwähnten Leerstandsstudie in drei Grazer Stadtbezirken?

Hierzu darf ich mitteilen:

Das Stadtplanungsamt hat im Zeitraum von Juni 2012 bis Dezember 2012 eine Studie zur „Ermittlung von Leerstand und Brachflächen anhand zweier Pilotgebiete im Grazer Stadtgebiet“, genauer gesagt in den Bezirken Geidorf und Lend beauftragt.

Das Untersuchungsgebiet in Geidorf umfasste die Zählersprengel 050, 054, 055, 056, 090, 110 und erstreckte sich im Osten von der Körblergasse und der Bergmannngasse, im Norden vom Hasnerplatz, im Westen von der Mur und im Süden vom Schlossberg und der Wickenburggasse in einem Ausmaß von ca. 0,58km². In diesem Gebiet wohnten zum erhobenen Zeitpunkt rund 6.593 Personen.

Das Untersuchungsgebiet in Lend umfasste die Zählersprengel 170, 171, 172, 173, 174, 175 und erstreckte sich im Osten von der Mur, im Süden mit dem Ende des Griesplatz, im Westen mit der Elisabethinergasse und im Norden an der Annenstraße in einem Ausmaß von ca. 0,50km². In diesem Gebiet wohnten zum erhobenen Zeitpunkt rund 6.435 Personen.

Die Erhebung des Leerstandes erfolgte an Hand von drei Typologien:

- Objekt leerstand (gesamte Gebäude)
- Erdgeschoss leerstand (gewerblich)
- Brache (ungenutzte Flächen)



In beiden Pilotgebieten wurde anhand von Feldforschungen (vor Ort, Zeitraum 30.10.2012 bis 05.11.2012), der Analyse von Daten (Strom) und Befragungen versucht einen „Leerstandskataster“ aufzubauen.

Leerstandserhebung Pilotgebiet Geidorf:

- Gesamtanzahl Leerstand: 18
 - Objekt leerstand Anzahl: 5
 - Erdgeschoss leerstand Anzahl: 12
 - Brachfläche: 1

Leerstandserhebung Pilotgebiet Lend:

- Gesamtanzahl Leerstand: 56
 - Objekt leerstand Anzahl: 7
 - Erdgeschoss leerstand Anzahl: 45
 - Brachfläche: 4

Die erhobenen Leerstände stellen den Stand der Studie, wie bereits zu Beginn erwähnt, im Zeitraum von Juni 2012 bis Dezember 2012 dar. Gerade im Bereich des Erdgeschoss leerstandes sind auf Grund der ökonomischen Dynamik Änderungen in beiden Pilotgebieten anzunehmen. Die erhobenen Daten wurden in der Studie mit sozialräumlichen (unter anderen Lebensqualitätsindikatoren, LQI) und infrastrukturellen Aspekten überlagert.

Als Resümee dieser Überlagerungen zeigte sich, dass negative Standortfaktoren und negative Lebensqualitätsindikatoren tendenziell zu einer höheren Leerstandsrate führt. Es zeigte sich auch, dass gute infrastrukturelle Voraussetzungen aufkommende Leerstände hemmen können. In Gebieten mit geringen baulichen bzw. ausbleibenden Investitionen sind tendenziell auch höhere Leerstände zu verzeichnen. Allerdings sind in diesen Gebieten auch niedrigere Mietniveaus vorzufinden. Starke bauliche Investitionen können langfristig Gentrifizierungsprozesse auslösen.

Abschließend sei festgehalten, dass in beiden Pilotgebieten eine lückenlose Erhebung im Bereich des „Wohnungs leerstandes“ nicht auch zuletzt auf Grund der vorhandenen bzw. zu erhebenden Datenbasis enorm schwierig ist. Ein wesentliches hemmendes Merkmal in der Erhebung sind haushaltsbezogene Daten, für die der Datenschutz eindeutige Regelungen vorsieht.

In der Auswertung der Stromdaten (Zählerdaten) des Leerstandes in Bezug auf Wohneinheiten ergaben sich Problematiken in der eindeutigen Zuordnung bzw. Kategorisierung des Leerstandes, so sind in vielen Fällen pro Wohneinheit zum Beispiel mehrere Zähler vorhanden. Beispielhaft sind hier Trockenräume, Stromanschlüsse in Kellerabteilen oder Tiefgaragen, etc. zu erwähnen. Somit



lieferten nur Stromverbräuche (unter < 500 kW/h im Jahr) im gesamten Objekt einen eindeutigen Hinweis auf Leerstand.

Eine Erhebung des Wohnungsleerstandes der gesamten Stadt ist nicht nur ressourcenbindend, sondern auch auf Grund der zuvor erwähnten derzeitigen Datenschutzlage kaum möglich. In einigen deutschen Städten gibt es Plattformen wo Vermieter oder Eigentümer freiwillig ihren vorhandenen Leerstand (inkl. Wohnungsleerstand) eintragen können. Als Resümee aller Studien und letztendlich auch bei unserer Studie kann festgehalten werden, dass Leerstandmanagement eine „weiche“ Maßnahme, basierend auf Freiwilligkeit ist. Daher kommt der Öffentlichkeitsarbeit (Vernetzung und Kommunikation) und Bewusstseinsbildung (Information und Vermittlung) im Bereich des Leerstandmanagements eine besondere Bedeutung zu.

Ich ersuche um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen