



# Baupolitik wird Sanierungsfall

**Bauen ist seit Jahren in der steirischen Landeshauptstadt ein Politikum. Überlange Genehmigungsverfahren und Fristversäumnisse von Politik und Behörden werden nun ein Fall für den Richter. Die Bauwirtschaft fordert Schadenersatz in Millionenhöhe und sogar Genossenschaften setzen die Zusammenarbeit mit der Stadt aus. Graz steuert nun auf eine Mangellage auf dem Wohnungsmarkt zu.**

*Von Stefan Rothbart*

**L**aut Auswertung des 1. Österreichischen Neubauberichts bricht der Wohnungsneubau und die Sanierung auf Neubauniveau in den nächsten Jahren in Österreich zusammen. Der Anteil von frei finanzierten Eigentumswohnungen, also Objekten, die zum Verkauf bestimmt sind, sinkt dabei bis 2026 auf nur 1.800 Stück. Österreichweit!

In der steirischen Landeshauptstadt Graz ist man dieser Entwicklung schon einen Schritt voraus. Dort wird bereits 2025 der Neubau massiv einbrechen.

Das hat auch massive Auswirkung auf die Baubranche in der Steiermark insgesamt, weil 80 Prozent des Wohnbaus in der Stadt Graz erfolgen.

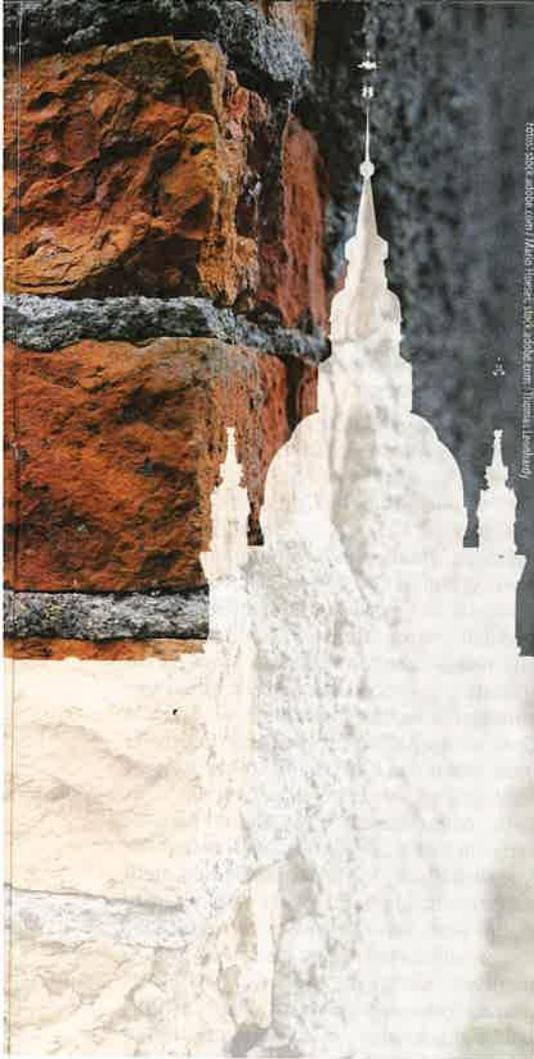


Foto: Stock-er/Photo.com / Marco Pignatelli, John's School of Architecture, München, Deutschland

Stadt Graz ist aber in mehr als 80 Fällen teils seit Jahren säumig. „In Wahrheit geht seit Antritt der neuen Stadtregierung defacto nichts mehr weiter. Die Gesprächsbasis ist katastrophal“, berichtet ein Bauunternehmer gegenüber den Wirtschaftsnachrichten. Andere Stimmen sprechen sogar von „Verzögern, Verhindern, Erpressen“.

### Fall für den Richter

Dem Immobilienunternehmer Hannes Schreiner riss schließlich der Geduldsfaden und er verklagte die Stadt Graz vor dem Höchstgericht und bekam Recht. „Seit mittlerweile sieben Jahren versuchen wir am Bahnhofgürtel ein Immobilienprojekt zu realisieren. Büroräumlichkeiten mit einer Gesamtbruttogeschossfläche von 35.000 Quadratmetern, für die die Grazer Baubehörden trotz unzähliger Gespräche einfach nicht tätig wurden. Aus diesem Grund haben wir ein Verfahren eingeleitet und durch alle Instanzen geführt. Die Höchstrichter haben uns hier bestätigt, darum prüfen wir nun auch Möglichkeiten eines Schadenersatzanspruchs gegenüber der Stadt Graz. Denn für uns als Immobilienentwickler ist diese Verzögerung über alle gesetzlichen Fristen hinaus mit einem enormen finanziellen Schaden verbunden. Das ist absolut inakzeptabel und gleicht sowohl politischer als auch behördlicher Willkür“, so Schreiner.

Inzwischen ist bekannt, dass sich bereits eine ganze Reihe von Bauträgern einer Schadenersatzklage angeschlossen hat. Juristen halten die Aussichten der Kläger für sehr gut und auf die steirische Landeshauptstadt könnten Schadenersatzklagen in mehrstelliger Millionenhöhe zukommen. Freilich, solche Verfahren können lange dauern. Insofern gibt man sich im Rathaus noch entspannt.

### Beschwichtigung aus dem Rathaus

„Die Stadt kann nicht darauf verzichten, für eine qualitätsvolle Entwicklung zu sorgen. Nicht jedes Bauvorhaben ist, wie manche Projekte aus der Vergangenheit zeigen, auch wirklich im öffentlichen Interesse. Auf Bebauungspläne kann die Stadt nicht verzichten. Wir müssen aber natürlich alles unternehmen, dass die Verwaltung gesetzliche Fristen einhalten kann“, heißt es dazu aus dem Büro von Bürgermeisterin Elke Kahr. Nachsatz: „Wenn es seitens der Stadt zu Verzögerungen bei Bauvorhaben kommt, so ist dies immer sachlich begründet.“ Für konkrete Maßnahmen, um Verfahren zu beschleunigen, sieht Kahr aber die Verantwortung bei ihrer Vizebürgermeisterin Judith Schwentner (GRÜNE), die für die Stadtbauverwaltung und das Stadtplanungsamt zuständig ist. „Wir arbeiten sehr intensiv daran, die verwaltungsinternen Abläufe zu verbessern und die Fristen einzuhalten. Alle rechtlichen Aspekte werden sowohl von hausinternen als auch von externen Juristinnen und Juristen umfassend be-

Die Wohnbaupolitik war eigentlich seit jeher das Steckenpferd der Grazer Kommunisten, die seit Ende 2021 mit Elke Kahr das Bürgermeisteramt innehaben. Kahr war selbst jahrelang Wohnungsstadträtin und hat sich um den kommunalen Wohnbau in der Stadt verdient gemacht. Doch seit 2021 hat sich die Baupolitik auch wegen der Vorstellungen der Grünen Vizebürgermeisterin Judith Schwentner massiv verändert. Mit umfangreichen Bebauungsplänen will man auf die Bauprojekte in der Stadt gestalterisch Einfluss nehmen. „Im Interesse der Bevölkerung“, wie es heißt. Gesetzlich vorgesehen ist, dass Bebauungspläne innerhalb von 18 Monaten erlassen werden müssen. Die



Foto: TRP

**„Die Höchstrichter haben uns hier bestätigt, darum prüfen wir nun auch Möglichkeiten eines Schadenersatzanspruchs gegenüber der Stadt Graz.“**

Hannes Schreiner, Geschäftsführer Technopark Raaba Holding



Foto: Klaus Magermann

**„Durch die derzeitige Koalition hat sich die Bautätigkeit im Hochbau in Graz massiv verschlechtert.“**

Viktor Larissegger, Leiter der WKÖ Regionalstelle Graz

treut“, heißt es dazu aus dem Büro der Vizebürgermeisterin. Die 18-Monate-Frist wird als zu kurz angesehen, um qualitative Bebauungspläne umzusetzen. „Genau aus diesem Grund hat der Grazer Gemeinderat eine Petition hinsichtlich landesgesetzlicher Bestimmungen zur Erstellung von Bebauungsplänen beim Land eingebracht“, so das Büro Schwentner. Auf die Frage der Wirtschaftsnachrichten, ob man aber – um weiteren Schaden von der Stadt abzuwenden – Personal aufstocken oder Planungsarbeiten an Ziviltechniker auslagern wolle, blieb eine Antwort bis Redaktionsschluss aus. Konkrete Maßnahmen, um weitere Fristversäumnisse vorzubeugen, sind also scheinbar nicht vorgesehen. Ob die Politik hier wohl den Ernst der Lage erkannt hat?

### Aufstand der Wirtschaft

Für die Grazer Wirtschaft im Allgemeinen und für die Bauwirtschaft im Speziellen ist die Lage aber nicht mehr hinnehmbar. Die derzeitige wirtschaftliche Situation sei ohnehin angespannt, da könne man sich keine weiteren Belastungen mehr leisten, heißt es. „Mit dem derzeitigen Vorgehen schädigt die Stadt Graz nicht nur die Bau- und Immobilienbranche, sie bringt auch Menschen um ihre Arbeitsplätze. Die Verknappung am Wohnungsmarkt wird dazu führen, dass die Preise jedenfalls nicht sinken werden“, äußert sich dazu Josef Herk, Präsident der WK-Steiermark. Mit einer Novelle des steirischen Raumordnungsgesetzes versucht die WKÖ nun zu



**„Die Stadt unternimmt mehr denn je, um die Stadt auch für Wirtschaftstreibende weiterzuentwickeln. Das reicht von der Attraktivierung der Innenstadt bis zur Direkthilfe für Unternehmer in schwierigen Lagen.“**

Bürgermeisterin Elke Kahr



**„Alle Gemeindewohnungen, die Kahr bis dato medienwirksam übergeben hat, wurden unter Bürgermeister Nagl in Auftrag gegeben. Ihre Bilanz ist fatal.“**

Günter Riegler, Wirtschaftsstadtrat der Stadt Graz

erreichen, dass die Bebauungsplanpflicht entfällt, wenn Behörden die gesetzlichen Fristen nicht einhalten. Viktor Larissegger, Leiter der WKO Regionalstelle Graz, legt nach: „Wenn sich die Bautätigkeit nicht nur im Grazer Raum, sondern in der ganzen Steiermark im Hochbau halbiert, wird dies klarerweise entsprechende Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation haben und leider auch zu entsprechenden Freisetzungen von Personal führen“, so Larissegger. Rund 2.000 Arbeitsplätze habe die Stadt bereits verloren und zahlreiche Investoren würden der Stadt inzwischen den Rücken kehren. Allein im Falle des Immobilienunternehmers Hannes Schreiner wurde durch die Verzögerung der Stadt Graz verhindert, dass sich ein Unternehmen mit rund 300 Arbeitsplätzen ansiedelte. „Durch die derzeitige Koalition hat sich die Bautätigkeit im Hochbau in Graz massiv verschlechtert, auch ist das Klima zwischen den Politiker(innen) und der Beamtenschaft nicht das Beste. Speziell die Politik der Grünen wirkt sich massiv negativ auf die Bautätigkeit im Hochbau aus“, stellt Larissegger der Rathauskoalition kein gutes Zeugnis aus. Die rauen Töne aus der Wirtschaft kommentiert Bürgermeisterin Kahr allerdings als parteipolitisch motiviert. „Die Stadt unternimmt mehr denn je, um die Stadt auch für Wirtschaftstreibende weiterzuentwickeln. Das reicht von der Attraktivierung der Innenstadt bis zur Direkthilfe für Unternehmer

in schwierigen Lagen“, kontert man aus dem Büro der Bürgermeisterin.

## Opposition wettert gegen KPO und Grüne

Wenig überraschend kommt von der Opposition Schützenhilfe für die Bauwirtschaft. Wirtschaftsstadtrat Günter Riegler (ÖVP) spricht von erheblichen Mehrkosten: „Der Bebauungsplan ist ja insbesondere für die Grünen die Wunderwaffe in der Stadtplanung. Dazu braucht es aber auch ein entsprechend ausgestattetes Stadtplanungsamt. Derzeit kommt dieses nicht mit der Erstellung der Bebauungspläne hinterher. Und nicht nur, dass die nötige Personalaufstockung nicht erfolgt – die Bebauungsplanpflicht wurde sogar noch ausgeweitet“, so Riegler über ein hausgemachtes Problem in Graz. „Die Kahr-Schwenter-Koalition versteht oft nicht, dass man nicht auf Grund einer Meinung Rechtsgrundsätze aushebeln kann“, so Riegler. Jüngstes prominentes Beispiel sei die Josef-Huber-Gasse, wo man nach drei Jahren einsehen musste, das unterschriebene städtebauliche Verträge einzuhalten seien. „Allein diese Verzögerung hat die Stadt 10 Millionen Euro gekostet. Bei den Bebauungsplänen könnte der Schaden noch viel höher liegen“, so Riegler weiters. Auch die NEOS lässt kein gutes Haar an den Grazer Verhältnissen. „Die Verzögerungen bei den Bebauungsplänen sind inakzeptabel. Wir NEOS fordern mehr Transparenz und eine Reform der Verwaltungsprozesse, um Schadenersatzklagen von vornherein zu vermeiden. Hier wird die politische Verantwortung noch zu klären sein“, so NEOS-Presse Sprecher Matthias Reif. Die SPÖ, selbst zwar nicht in der Stadtregierung, aber mit KPÖ und Grünen in einer Koalition, lässt auf Anfrage wissen, dass man alles unterstütze, was Arbeitsplätze in der Stadt sichert und dem Wirtschaftsstandort dienlich sei. Klare Position gegen die Baupolitik von KPÖ und Grünen hat man aber noch nicht bezogen, trotz der eindeutigen Auswirkungen auf die Bauwirtschaft.

## Wohnbau steuert auf Mangellage zu

Graz hat in den letzten 20 Jahren einen Zuzug von rund 70.000 Menschen mit Hauptwohnsitz erlebt. Weiterhin gehen die Prognosen von min. 2.000 bis 3.000 Zuzüglern pro Jahr aus. Die Nachfrage nach Wohnraum ist daher in Graz ungeboren hoch. Und auch wenn sich im Moment zahlreiche Baukräne in der Stadt noch drehen, Neubauprojekte aus dem privaten Sektor sind so gut wie keine in der Pipeline. Der Kommunale und Genossenschaftliche Wohnbau wird aber nicht ausreichen, um den Bedarf in den nächsten Jahren zu decken. Vor allem auch, weil jüngst bekannt wurde, dass gemeinnützige Wohnbauträger nicht mehr für die Stadt Graz bauen wollen. „Um den Wohnbau anzukurbeln, hat die Bundesregierung

die Wohnbaumilliarde ins Leben gerufen. Rund 110 Millionen davon gelangen in die Steiermark. Der Großteil davon wird an Graz vorbeifließen, da die erwähnten Genehmigungsverfahren viel zu lange dauern. Das trifft insbesondere die gemeinnützigen Wohnbauträger“, kommentiert Wirtschaftsstadtrat Riegler die Situation.

## Wohnbauziele der Stadt Graz nicht umsetzbar

Das trifft vor allem die eigenen Vorhaben von Bürgermeisterin Kahr, die das politische Ziel ausgegeben hat, bis zum Ende der Periode 500 neue Gemeindewohnungen zu bauen. Doch Eigenprojekte kann sich das städtische Wohnbauunternehmen „Wohnen Graz“ aufgrund eines rund acht Millionen großen Budgetlochs nicht wirklich leisten. So seien auch nur rund 80 Wohneinheiten als Eigenprojekt in Umsetzung. Der Rest entsteht im so genannten Übertragungswohnbau, den die Genossenschaften für die Stadt übernehmen. Doch das Einweisungsrecht ist zum Zankapfel geworden. Zwar dürfe die Stadt Graz Mieterinnen und Mieter zuweisen, doch die Gemeinnützigen sollen für Mietausfälle haften. „Das ist einfach nicht nachzuvollziehen, so etwas gibt es auch nur in Graz. Wir sind sicher nicht dazu da, die Schulden der Stadt zu zahlen“, kommentiert Christian Krainer, ÖWG-Chef und Sprecher der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Steiermark gegenüber der Stadtzeitung „der Grazer“. ÖWG und andere haben daher die Zusammenarbeit mit der Stadt eingefroren. Das ist brisant: Rund 565 Wohneinheiten im Übertragungswohnbau sollten bis 2025 fertiggestellt und übergeben werden, wie eine Auflistung von „Wohnen Graz“ auf Nachfrage ergibt. Ob die Pläne halten, darf nun bezweifelt werden.

## Verwirrung um genaue Wohnungsanzahl

Überhaupt herrscht zu den kommunalen Wohnprojekten der Stadt Graz eine eher erratische Kommunikation nach außen. Auf die Anfrage, wie viele kommunale Wohneinheiten man „explizit“ in der laufenden Legislaturperiode in Auftrag gegeben habe, spricht das Büro von Bürgermeisterin Kahr von mehr als 500.



**„Die Verknappung am Wohnungsmarkt wird dazu führen, dass die Preise jedenfalls nicht sinken werden.“**

Josef Herk, Präsident der WK Steiermark



Foto: Fischer

„Wir arbeiten sehr intensiv daran, die verwaltungsinternen Abläufe zu verbessern und die Fristen einzuhalten.“

Judith Schwentner, Vizebürgermeisterin von Graz

Eine Zahl, die sich so nicht bestätigen lässt. Tatsächlich datieren die Beschlüsse für einen Großteil der Projekte mehrere Jahre zurück und stammen aus der letzten bzw. vorletzten Legislaturperiode, etwa aus dem Sonderwohnbauprogramm 2017. Die KPÖ reklamiert diese allerdings für sich. „Die Stadt baut seit 2015 wieder selbst Wohnungen, das wäre ohne KPÖ nicht möglich gewesen. 1200 sind es mittlerweile. Gleichzeitig werden für zukünftige Gemeindewohnungen neue Grundstücke gesichert. In den vergangenen zwei Jahren wurden 2.300 Grazer Familien in den Gemeindewohnungen wohnversorgt, so viele wie nie zuvor“, heißt es dazu aus dem Bürgermeisterbüro. Doch auch die Zahl 1.200 konnte durch Recherchen der Wirtschaftsnachrichten nicht bestätigt werden und so korrigiert man auf erneutes Nachfragen aus dem Büro der Bürgermeisterin. So seien unter der Zuständigkeit von Elke Kahr für das Wohnungsressort in Summe 1060 Wohnungen fertiggestellt worden. Seit 2015 seien es 619, davon in dieser GR-Periode über 300. Dabei handle es sich um Wohnungen, die bereits übergeben wurden und folglich bereits genutzt werden. Hinzu kämen noch weitere 255 Wohnungen, die in Vorbereitung seien. Die vormalige Bürgermeisterpartei ÖVP sieht das diametral anders: „Alle Gemeindewohnungen, die Kahr bis dato medienwirksam übergeben hat, wurden unter Bürgermeister Nagl in Auftrag gegeben. Ihre Bilanz ist fatal: Der städtische Eigenbetrieb Wohnen Graz ist massiv in die Schieflage geraten. Im Jahr 2021 hat Elke Kahr mit Wohnen Graz einen finanziell kerngesunden Eigenbetrieb übernommen. Lag der Abgang 2020 noch bei rund 925.000 Euro, hat sich diese Summe seither jährlich verdoppelt (2021: 2,2 Millionen, 2022: 4,2 Millionen und 2023: 8 Millionen Euro). Ebenso sinkt die Eigenkapitalquote rapide ab (von 44 Prozent 2021 auf laut eigener Finanzplanung 16 Prozent 2028). Was wir hier gerade erleben, ist, dass ein ehemals gesunder Betrieb an die Wand gefahren wird. Von ihrem Ziel, 500 Gemeindewohnungen zu bauen, ist Kahr 500 Wohnungen entfernt“, kommentiert Wirtschaftsstadtrat Riegler scharf.

### Wer hats erfunden?

Während die Politik in Graz sich streitet, wer den kommunalen Wohnbau für sich reklamieren darf, zeigt dies ebenfalls auf, wie lange selbst eigene Projekte der Stadt Graz von der Beschlussfassung bis zur Übergabe dauern. Teilweise ebenfalls über sieben Jahre. Der private Wohnbau wird aber von der KPÖ stark abgelehnt, wie etwa Aussagen aus dem Nationalratswahlkampf belegen. Doch es ist sehr fraglich, ob der Bedarf des Wohnungsmarktes der zweitgrößten Stadt Österreichs ohne diesen gedeckt werden kann.

Die Stadt hat derzeit das Einweisungsrecht für insgesamt 11.436 Mietwohnungen (7.035 Übertragungswohnungen und 4.401 stadteigene Mietwohnungen). Aktuell seien davon 139 Wohneinheiten verfügbar (Stand 18.10.2024), wie eine Nachfrage bei Wohnen Graz ergeben hat. Die Anträge für Gemeindewohnungen sind von 1.645 im Jahr 2021 auf 2.985 im Jahr 2023 gestiegen. „Derzeit gäbe es noch keinen Engpass oder Wartezeit, dies könne sich aber bei der Beibehaltung der Entwicklung natürlich in den nächsten Jahren wieder ändern“, heißt es dazu von Gerhard Uhlmann, Geschäftsführer von Wohnen Graz. ■



Ferienflüge  
direkt

Antalya, Hurghada,  
Las Palmas,  
Teneriffa



# Direkt ab Graz nach

Berlin

München

Düsseldorf

Wien

Frankfurt

Zürich

Hamburg

...

und mehr als 190 weitere Ziele  
über Drehkreuze erreichen.



alle Destinationen finden Sie hier

[graz-airport.at](http://graz-airport.at)

