

WOHNBEDARFSANALYSE KNITTelfELD

Andrea Jany, Christina Kelz-Flitsch, Thomas Höflehner, Bernhard Hohmann, Lisa Mittischek, Cornelia Draxler

Im Auftrag von



Stadtgemeinde Knittelfeld
Hauptplatz 15
8720 Knittelfeld

Erstellt durch

Institut für Wohnbauforschung

 Institut für
WOHNBAUFORSCHUNG
Institute of Housing Research

Dipl.-Ing.ⁱⁿ Dr.techn.ⁱⁿ Andrea Jany
Mag.^a Christina Kelz-Flitsch, MSc.
Mag. Dr.rer.nat. Thomas Höflechner
Dipl.-Ing. Bernhard Hohmann PhD
Mag.^a Lisa Mittischek MA
Cornelia Draxler, MSc.

Schrottenbachgasse 21b
8042 Graz / Austria
office@institut-wohnbauforschung.at
www.institut-wohnbauforschung.at

Dezember 2020

Kurzfassung

Um eine bedarfsgerechte Entwicklung des Themenfelds Wohnen in der Stadtgemeinde Knittelfeld zu unterstützen, wurde von März bis Dezember 2020 vom Institut für Wohnbauforschung die vorliegende Wohnbedarfsanalyse durchgeführt. Da sich der kommunale Wohnbedarf aus unterschiedlichen Faktoren zusammensetzt, wurden in dieser Erhebung die Aspekte des Leerstands im Wohnbau in seinen qualitativen und quantitativen Dimensionen durch Anwendung eines gemischten Methodendesigns berücksichtigt, was die Analyse verschiedener Datenquellen und somit Einblicke auf mehreren Ebenen ermöglicht. Im Folgenden werden die zentralen Erkenntnisse daraus überblicksmäßig dargestellt.

WOHNUNGSBESTAND UND LEERSTANDSANALYSE. Der Knittelfelder Wohnungsbestand setzt sich aus 75% Geschoßwohnbau, 24% Ein- und Zweifamilienhäusern und 1% Reihenhäusern zusammen. Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren mit insgesamt 77% über alle Wohntypologien. Im Geschoßwohnbau beträgt der Leerstand 14% (771 Wohneinheiten), bei den Ein- und Zweifamilienhäusern 11% (187 Wohneinheiten) und 1% (eine Wohneinheit) bei Reihenhäusern. Über den gesamten Wohnungsbestand ergibt sich somit ein aktueller Leerstand von 13% bzw. 959 Wohneinheiten.

WOHN- UND GESELLSCHAFTSSTRUKTUR. Insgesamt leben 79% der Bevölkerung gern oder sehr gern in Knittelfeld. Junge Menschen haben weniger Wohnfläche zur Verfügung und sind mit ihrer Wohnsituation unzufriedener als ältere EinwohnerInnen. 66% der Bevölkerung Knittelfelds wohnt im Geschoßwohnbau. Aus dieser Gruppe möchten 75,9% der Befragten, die nach eigenen Angaben in Altbau-Mehrparteienhäusern (errichtet vor 1945) wohnen und 45,9% der Menschen, die in Neubau-Mehrparteienhäusern leben, ihre Wohnsituation verändern. 61% der Frauen haben einen Wunsch nach Veränderung bezogen auf ihre Wohnsituation. 50% der Befragten gaben an, dass sie sich beim Thema Wohnen von der Stadtgemeinde Knittelfeld nicht angemessen informiert fühlen.

MIETPREISERHEBUNG. Die Auswertung mehrerer Datenquellen ergibt eine durchschnittliche Bruttomiete (mittlere Kaltmiete inklusive Umsatzsteuer von 7,55€/m² für Wohnungen im Knittelfelder Geschoßwohnbau. Die Analyse großer Immobilienportale und die Befragung regionaler MaklerInnen deuten darauf hin, dass besser ausgestattete und somit teurere Wohnungen leichter vermittelt werden können als günstigere Wohneinheiten in schlechtem Zustand.

GEPLANTE WOHNBAUPROJEKTE. Insgesamt sind derzeit in der Stadtgemeinde Knittelfeld 142 neue Wohneinheiten bzw. 53 Objekte in Planung oder bereits in Bau. Davon sind 20 Objekte Einfamilienhäuser, 19 Reihenhäuser und zehn Objekte als Geschoßwohnbau mit insgesamt 103 Wohneinheiten. Geschoßwohnungen werden kleiner als der aktuelle Durchschnitt der Wohnfläche in Knittelfeld mit 36,9 m² pro Person geplant. Nur die Hälfte der geplanten Wohnungen weist private Freiräume, d.h. Balkon oder Garten, auf.

ZUKÜNFTIGER WOHNBAUBEDARF. Laut MaklerInnen werden aktuell größere Wohnungen mit ca. 80 m² gesucht. In der BewohnerInnenbefragung äußern 41% den Wunsch nach Veränderung ihrer Wohnsituation. Mehrheitlich sind dies Personen, die ab 1980 geboren wurden. Zu hohe Mietpreise sowie mangelnde Qualität oder Ausstattung der Wohnung sind häufig Gründe für diesen Veränderungswunsch.

Diese Ergebnisse weisen auf eine besondere Bedeutung der Attraktivierung und Aktivierung des Knittelfelder Wohnungsbestandes hin. Demnach sollten vorhandene und nicht sanierte Wohnungen zeitnah modernisiert und somit für den Wohnungsmarkt erschlossen werden. Hierbei sollten speziell junge Familien, aber auch die ältere Knittelfelder Bevölkerung im Sinne von generationenübergreifenden Projekten aktiv in die Planungen und Umsetzungen einbezogen werden. Die Schaffung passender Wohnungsgrößen mit ausreichend privaten sowie gemeinschaftlichen Freibereichen für Jungfamilien sollten realisiert werden. Gleichzeitig wäre der Neubau gegenüber der Sanierung nachrangig zu behandeln. Des Weiteren sollte eine aktivere Kommunikation mit der Knittelfelder Bevölkerung zum Thema Wohnbau über vielfältige Medien erfolgen.

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	3
1. EINLEITUNG	6
2. LEERSTANDSANALYSE	8
2.1 ERHEBUNGSMETHODE	8
2.2 DATENANALYSE	9
2.3 ZWISCHENFAZIT	14
3. WOHN- UND GESELLSCHAFTSSTRUKTUR	15
3.1 ERHEBUNGSMETHODE	15
3.2 DATENANALYSE	16
3.3 ZWISCHENFAZIT	53
4. MIETPREISERHEBUNG	56
4.1 ERHEBUNGSMETHODIK	56
4.2 DATENANALYSE	57
4.3 ZWISCHENFAZIT	61
5. GEPLANTE WOHNBAUPROJEKTE	62
5.1 ERHEBUNGSMETHODIK	62
5.2 DATENANALYSE	62
5.3 ZWISCHENFAZIT	65
6. ZUKÜNFTIGER WOHNBAUBEDARF	66
6.1 ERHEBUNGSMETHODIK	66
6.2 DATENANALYSE	67
6.3 ZWISCHENFAZIT	70
7. DISKUSSION UND AUSBLICK	73
 <i>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</i>	 78
<i>TABELLENVERZEICHNIS</i>	79
<i>LITERATURVERZEICHNIS</i>	80

1. Einleitung

Die Stadtgemeinde Knittelfeld beauftragte das Institut für Wohnbauforschung im Frühling 2020 mit einer Wohnbedarfsanalyse in der Stadt Knittelfeld, um eine bedarfsgerechte Entwicklung des Themenfelds Wohnen in ihrer Gemeinde voranzutreiben. Die inhaltliche Abstimmung, sowie die Erarbeitung der Arbeitspakete und somit die Umsetzung der Studie erfolgte im Zeitraum von März bis Dezember 2020.

Der Wohnbedarf einer Kommune setzt sich aus unterschiedlichen Faktoren zusammen. In dieser Studie wurden die Aspekte des Leerstands in seiner qualitativen und quantitativen Dimension, sowie aktuelle durchschnittliche Mietpreise, geplante Wohnbauprojekte und der zukünftige Bedarf der Stadtgemeinde Knittelfeld untersucht.

In einem ersten persönlichen Gespräch zwischen dem Institut für Wohnbauforschung und der Stadtgemeinde Knittelfeld fand die Definition der Eckpunkte für die vorliegende Studie statt. Dabei wurden vonseiten des Instituts für Wohnbauforschung verschiedene Methoden der quantitativen Leerstandserhebung diskutiert. Um Verzerrungen aufgrund fehlerhafter Daten in einer Quelle zu vermeiden, wurde eine Mixed Methods Studie konzipiert, die auf verschiedenen Datenquellen beruht und Einblicke auf unterschiedlichen Ebenen ermöglicht.

Die inhaltliche Erarbeitung der vorliegenden Studie erfolgte in fünf aufeinander abgestimmten Phasen. In der Erhebung und Recherche wurden Synergien über die verschiedenen Arbeitspakete hinweg bestmöglich genutzt. So flossen in die Erhebung mittels Fragebogen verschiedene Aspekte der weiteren Arbeitspakete ein, um eine effiziente und konsistente Vorgehensweise zu gewährleisten. Der gewählte Mehrmethoden Ansatz umfasst folgende Datenquellen:

1. Ein aktueller Datenauszug aus dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister wurde von Seiten der Stadtgemeinde Knittelfeld zur Verfügung gestellt. Die Auswertung und Analyse der gewonnen Daten sind im Kapitel 2 „Leerstandsanalyse“ und Kapitel 3 „Wohn- und Gesellschaftsstruktur“ dargestellt.
2. Zudem wurde von Mai bis Juni 2020 eine Fragebogenerhebung mittels Online-Erhebungstool umgesetzt, die um die Möglichkeit der Teilnahme mittels physischem Fragebogen ergänzt wurde. Die Ergebnisse und daraus gewonnenen Erkenntnisse werden im Kapitel 3 „Wohn- und Gesellschaftsstruktur“ genauer beschrieben.
3. Über einen Zeitraum von sechs Monaten, vom 14. April 2020 bis 09. Oktober 2020, erfolgte zu 11 Zeitpunkten die Datendokumentation von den Internetportalen www.willhaben.at und www.immowelt.at zu jeweils aktuellen Immobilienangebot im Ortsgebiet Knittelfeld. Dabei wurden verfügbare Daten (Größe, Zimmeranzahl, Kosten, etc.) protokolliert sowie die Kontakte für die anschließenden MaklerInneninterviews gesammelt. Die Ergebnisse aus der Analyse flossen in Kapitel 2 „Leerstandsanalyse“, Kapitel 4 „Mietpreiserhebung“ und Kapitel 5 „Geplante Wohnbauprojekte“ ein.
4. Die Kontaktaufnahme zu zehn regional tätigen BauträgerInnen erfolgte telefonisch, welche mittels Kurzinterview befragt wurden (siehe „Interviewleitfaden BauträgerInnen“ im Anhang). Nachfolgend wurde den zuvor Kontaktierten eine Emailbefragung (siehe „Emailanfrage BauträgerInnen“ im Anhang) geschickt, welche detaillierte Informationen zu Bestands- und Neubauprojekten erhob. Von sechs BauträgerInnen wurden vollständige Daten

retourniert. Die Ergebnisse hieraus finden sich in aufbereiteter Form in den Kapitel 2 „Leerstandsanalyse“, Kapitel 4 „Mietpreiserhebung“ Kapitel 5 „Geplante Wohnbauprojekte“ und Kapitel 6 „Zukünftiger Wohnbaubedarf“.

5. Des Weiteren wurden zehn regional tätige MaklerInnen kontaktiert, wovon neun am Telefoninterview (siehe „Interviewleitfaden MaklerInnen“ im Anhang) teilnahmen. Die Antworten aus den Interviews wurden inhaltsanalytisch ausgewertet und finden sich in den Kapitel 2 „Leerstandsanalyse“, Kapitel 4 „Mietpreiserhebung“ und Kapitel 5 „Geplante Wohnbauprojekte“.

2. Leerstandsanalyse

In diesem Kapitel werden anhand der Daten aus dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) Informationen der Gemeinde und den Immobilienportalen *willhaben* und *immowelt* der Wohnbestand in Knittelfeld den Wohnkategorien Geschoßwohnbau (Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten), Ein- und Zweifamilienhaus und Reihenhause zugeordnet und der aktuelle Wohnungsleerstand entsprechend ermittelt.

2.1 Erhebungsmethode

Von Seiten der Gemeinde wurde ein Auszug des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters (AGWR) zur Verfügung gestellt, der als Datenbasis für die Leerstandsanalyse herangezogen wurde. Zusätzlich wurde eine Recherche auf verschiedenen Immobilienportalen (*willhaben* und *immowelt*) durchgeführt. Weitere Datenquellen wie z.B.: Stromzähler, Wasserzähler und Entsorgungsdaten kamen auf Grund mangelnder Verfügbarkeit bzw. wegen datenschutzrechtlichen Herausforderungen nicht zur Anwendung. In Abstimmung mit der Stadtgemeinde Knittelfeld wurde entschieden, dass die quantitative Erhebung des Leerstands für drei Wohnkategorien erfolgen sollte:

- Geschoßwohnbau, (GWB); Wohnung in einem Wohnhaus mit min. 3 Wohneinheiten
- Reihenhause (RH)
- Ein- bzw. Zweifamilienhaus (EFH/ZFH)

Die Datenbasis aus dem AGWR wurde bereits vorab seitens der Stadtgemeinde Knittelfeld (Referat 5, Stadtbauamt, DI Wölle) bereinigt, um Objekte wie Heime oder betreutes Wohnen nicht zu erfassen. In einem weiteren Vorverarbeitungsschritt wurden die Daten in Rücksprache mit der Gemeinde weiter bereinigt bzw. vereinheitlicht, um eine automatisierte Auswertung zu ermöglichen. Einerseits wurden noch weitere für die Analyse unpassende Objekte identifiziert (z.B.: betreutes Wohnen) und andererseits wurden offensichtlich falsche Daten herausgefiltert. Parallel dazu wurde der Leerstand bzw. das Wohnungs- und Wohnhausangebot auf *willhaben* und *immowelt* regelmäßig protokolliert. Alle Adressen aus dem AGWR wurden in einem ersten Schritt in die drei relevanten und abgestimmten Wohnkategorien unterteilt. Mittels einer Liste von Reihenhauseanlagen, die von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wurde, wurde die Kategorie RH abgegrenzt. Die Differenzierung zwischen EFH/ZFH und GWB erfolgte anhand der Türnummern. Die Auswertung der Wohnungsgrößen erfolgte durch die Unterteilung der Wohnungen in folgende fünf Größenkategorien (gerundet auf ganze Quadratmeter):

- < 35m²
- 35 - 60m²
- 61 - 80m²
- 81 - 100m²
- > 100m²

Für die Analyse des Leerstandes in den verschiedenen Wohnungskategorien und Wohnungsgrößen wurden die Daten aus dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister anhand der drei Wohnsitzkategorien wie folgt ermittelt und analysiert:

- HWS: Mindestens ein Hauptwohnsitz
- NWS: Mindestens ein Nebenwohnsitz, aber kein Hauptwohnsitz – eine reine Nebenwohn-sitzwohnung
- KWS: Kein Wohnsitz = Leerstand

2.2 Datenanalyse

Zunächst wurde der Bestand nach den einzelnen Wohnkategorien ausgewertet. Wie in Abb. 1 ersichtlich, handelt es sich bei 75% aller 7.308 Wohneinheiten (Datenquelle: AGWR) in Knittelfeld um Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen (GWB). Nur 1 % vom gesamten Bestand sind Reihenhäuser (RH). Die restlichen 24% entfallen auf Ein- oder Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH).

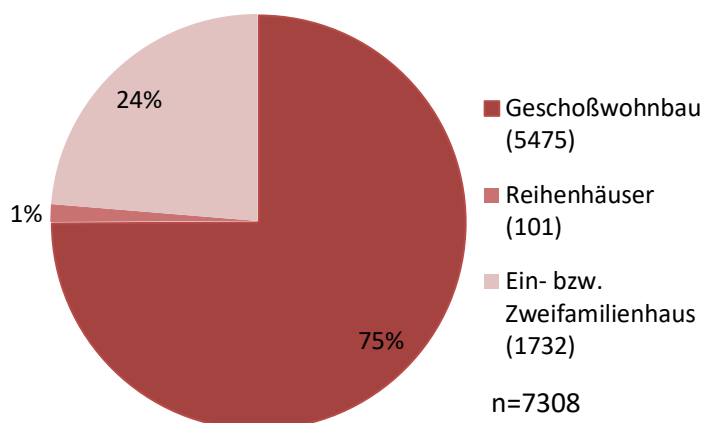


Abb. 1: Zusammensetzung des gesamten Wohngebäudebestandes

Des Weiteren wurden die Daten des AGWR herangezogen, um herauszufinden, wie viel Wohnfläche den EinwohnerInnen von Knittelfeld durchschnittlich zur Verfügung steht und welche Haushaltsgrößen in den verschiedenen Wohnungsgrößen vorzufinden sind. Dabei zeigte sich, dass eine Person im Durchschnitt (bezogen auf alle Wohnkategorien) auf 41m² lebt. Schaut man sich dies nur für Wohnungen im Geschoßwohnbau an, reduziert sich die durchschnittliche Wohnfläche auf 36m². Abb. 2 zeigt wie viele Personen (Haushaltsgröße) in den verschiedenen Wohnungsgrößenkategorien, den Reihenhäusern und den Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Hauptwohnsitz gemeldet sind. Daraus wird ersichtlich, dass in Geschoßwohnungen vorwiegend nur ein oder zwei Personen leben. Auch in den größeren Wohnungen sind bei deutlich weniger als der Hälfte mehr als zwei Hauptwohnsitze gemeldet. Bei den Reihenhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich ein ähnliches Verhältnis, wie in den Wohnungen >80m². Es lässt sich daher aus diesen Daten allein nicht ableiten, ob eine der Wohnkategorien von Familien häufiger genutzt wird.

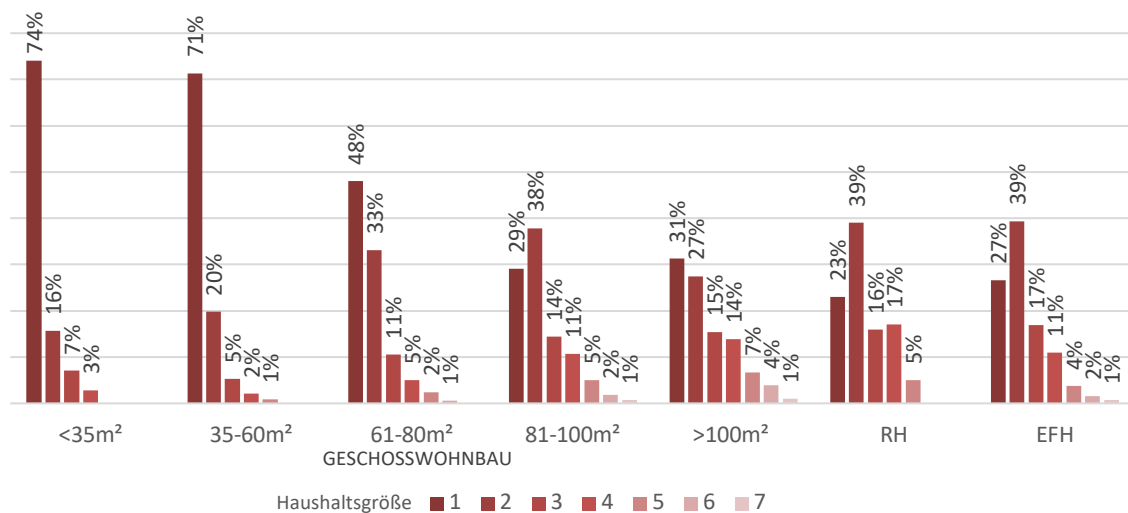


Abb. 2: Prozentuelle Verteilung der Haushaltsgröße nach Wohnungsgröße und Wohntypologie

In einem nächsten Schritt wurde die Haushaltsgröße innerhalb der einzelnen Wohntypologien ausgewertet (siehe Abb. 3). Die Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren auch hier in jeder Typologie. So leben im Geschosswohnbau zu 80% Ein- und Zweipersonenhaushalte. Haushalte ab einer Größe von drei Personen belegen lediglich 20%. In den Reihenhäusern zeigt sich ein leicht anderes Bild, wobei auch hier die Ein- und Zweipersonenhaushalte mit 62% klar dominieren. Haushalte mit mehr als drei Personen wohnen in 38% der Einheiten. In den Ein- und Zweifamilienhäusern sind ebenfalls die Ein- und Zweipersonenhaushalte am stärksten mit 66% vertreten. Haushalte ab drei Personen bewohnen die restlichen der Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Insgesamt existieren 4.772 (77%) Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie 1.442 (23%) ab drei Personenhaushalte in Knittelfeld.

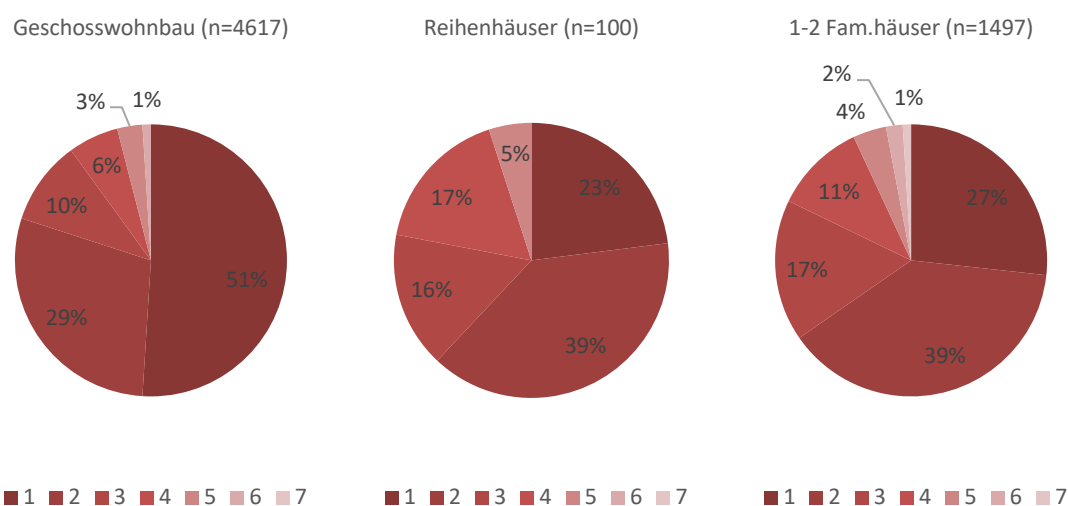


Abb. 3: Prozentuelle Verteilung der Haushalte nach Wohntypologie Anmerkung: n beziehen sich auf bewohnte Wohneinheiten.

Um Hinweise zu erhalten, welche Wohnmöglichkeiten in Zukunft benötigt werden, wurde analysiert, wie hoch der bekannte Leerstand in den drei Kategorien ist (siehe Abb. 4).

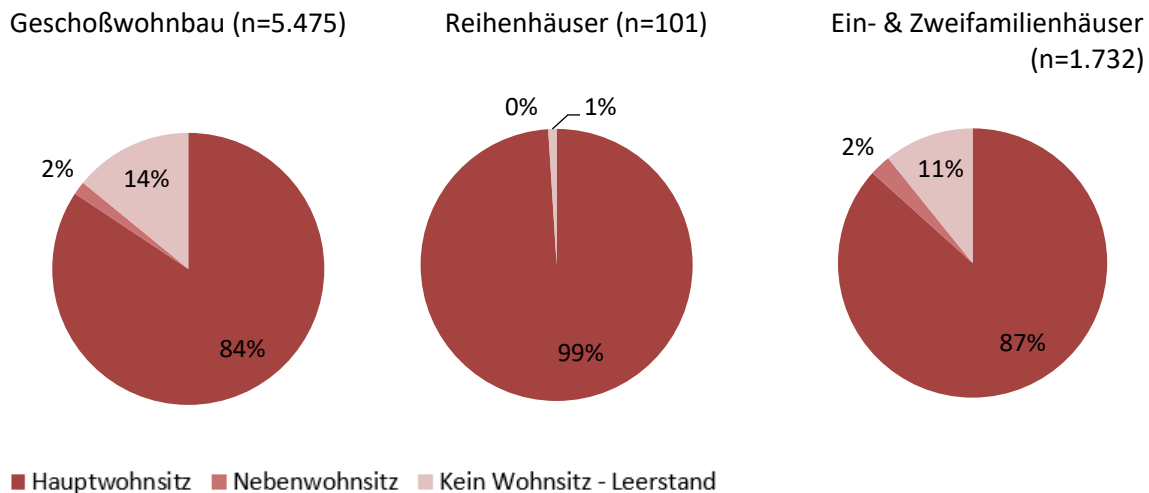


Abb. 4: Art des Wohnsitzes in den 3 Wohnkategorien

Es zeigt sich, dass der Leerstand im Geschoßwohnbau mit 14% am höchsten ist, dass 11% der Ein- und Zweifamilienhäuser leer stehen und dass nur 1% der Reihenhäuser einen Leerstand aufweisen. Zu beachten sind hierbei jedoch auch die absoluten Zahlen: Es gibt nur 101 Reihenhäuser im Vergleich zu 5.475 Wohnungen im Geschoßwohnbau und 1.732 Ein- und Zweifamilienhäuser. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Leerstand im Geschoßwohnbau von 771 Wohnheiten, bei den Ein- und Zweifamilienhäusern von 187 Wohneinheiten und bei den Reihenhäusern von einer Einheit. Über den gesamten Wohnungsbestand (Geschoßwohnbau, Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser) ergibt sich daraus ein mittlerer Leerstand von 13% bzw. 959 Wohneinheiten in Knittelfeld. Leerstand bedeutet in dieser Erhebung, dass weder die Meldung eines Haupt- noch Nebenwohnsitzes lt. AGWR vorliegt. Reine Nebenwohnsitzwohnungen gibt es sowohl im Geschoßwohnbau, als auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im Ausmaß von jeweils 2%, bei den Reihenhäusern keine. Verglichen mit den wenigen Daten, die es aus anderen Städten zu Leerstandsabschätzungen im Wohnbau gibt, erscheint die Zahl von 13% über den gesamten Bestand im Vergleich zu kolportierten Quoten zwischen 20% und 40% (Pollet-Kammerlander et al. 2015) geringer, wobei es sich dabei um Werte aus Wien, Salzburg und Graz handelt. Vergleicht man die Leerstandsquote von 14% (im Geschoßwohnbau) jedoch mit den Zahlen verschiedener Liegenschaftsverwalter und des gemeinnützigen Wohnungssektors, die bezogen nur auf deren Objekte um 3% liegen (APA 2010, Amann 2009), zeigt sich hier wiederum ein deutlich höherer Leerstand. Auch die OWG, die als größter genossenschaftlicher Anbieter 1.864 Wohnungen in Knittelfeld verwaltet, verzeichnet nach eigenen Angaben einen Leerstand von lediglich 1,75%. In den Wohnungen der Gemeinde gibt es laut eigener Auskunft einen Leerstand von 6%. Im Zuge von Interviews mit den BauträgerInnen wurde unter anderem nach dem Leerstand von Projekten, die in den letzten 5 Jahren in Knittelfeld gebaut wurden, gefragt. Drei der 10 interviewten BauträgerInnen gaben an, in dieser Zeit Projekte in Knittelfeld errichtet zu haben. Die Eckdaten dieser Objekte sind in Tab. 1 zusammengefasst.

Tab. 1: Überblick errichteter Objekte in den letzten 5 Jahren

Fertig-stel-lung		2015	2015	2015	2017	2018	2018	2019
Objekt-ad-resse	Summe	Frühlings-gasse 3 a-j	Schmittstr. 19+19A	Maigoldpl. 1 Apfelberg	Semmw.str1 6-20 Morreg. 9 a-c	Mozart-straße 5	Badg 15-23 Brgfrdg 51-69	Portnigg-straße 7
Wohnun-gen	104	10	32	11	6	6	15	24
Stockwerke		1	4 bzw. 7	3	1	2	1	4
kleiner 35m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
35m ² -60m ²	28	0	8	10	0	2	0	8
61m ² -80m ²	34	4	21	1	0	0	0	8
81m ² -100m ²	42	6	3	0	6	4	15	8
größer 100m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Freifläche	43	10	6	0	6	0	15	6
Mietkauf	31	10	0	0	6	0	15	0
Miete	73	0	32	11	0	6	0	24
Ø								
Miete €/m ² (inkl. Ust)	6,59	5,22	6,2	3,32	7,58	9,44	7,62	6,75
BK €/m ² (inkl. Ust)	2,46	1,42	3,67	2,99	1,87	2,31	2,43	2,56
Leerstand %	2,08	0	12,5		0	0	0	0
Hauptziel-gruppe		Sonstiges	Jung-fami-lien	Pension-is-ten	Sonstiges	Sonstiges	Sonstiges	Sonstiges

Bezüglich des Leerstandes zeigt sich dabei, dass es nur in einem Objekt der befragten BauträgerInnen einen Leerstand gibt und alle anderen Objekte in Knittelfeld vermietet sind. Bei den genannten neu errichteten Objekten (seit 2015) ist nur bei einem von sieben Objekten ein Leerstand zu verzeichnen. Von den 5.475 Wohnungen im Knittelfelder Geschoßwohnbau sind rund die Hälfte den befragten BauträgerInnen bzw. der Gemeinde zuordenbar. Da diese laut Angaben der Interviewten einen deutlich geringeren Leerstand, als die ermittelten 14% aufweisen, ist davon auszugehen, dass im restlichen Bestand ein deutlich höherer Leerstand zu verzeichnen ist. Von den befragten Makle-rInnen meinten fünf, dass der Leerstand in Knittelfeld prinzipiell mit dem Leerstand in der ganzen Region vergleichbar wäre. Interessant ist, dass der Leerstand im Geschoßwohnbau und in den Ein-bzw. Zweifamilienhäusern prozentuell gesehen nicht weit auseinanderliegt, wenngleich die dahinterliegenden Absolutzahlen zeigen, dass es fast dreimal so viele Wohnungen im Geschoßwohnbau gibt, als Ein- und Zweifamilienhäuser. In anderen steirischen Gemeinden vergleichbarer Größen ist das Verhältnis eher 1:1 (siehe Tab. 2).

Tab. 2: Wohnungsbestand in steirischen Gemeinden mit vergleichbarer Größe

Anzahl der Wohnungen im Gebäude	Anzahl
keine	8.891
1	236.871
2	76.031
3 bis 5	58.222
6 bis 10	113.227
11 bis 20	95.159
21 und mehr	41.496

Bemerkung: für Gemeinden mit 10.000 bis 19.999 Einwohner

Datenquelle: Statistik Austria 2020a

In einem nächsten Schritt wurde ausgewertet, wie sich die Größen der Wohnungen im Geschosswohnbau aufteilen und wie dort jeweils die Wohnsitze verteilt sind. Wie in Abb. 5 ersichtlich, haben die meisten Wohnungen eine Größe zwischen 35-60m² und 61-80m², was zusammen insgesamt 60% des gesamten Wohnungsbestandes im Geschosswohnbau ausmacht. Weitere 20% sind zwischen 81 und 100m², während 19% über 100m² groß sind. Wesentlich weniger Wohnungen gibt es unter 35m² (1%).

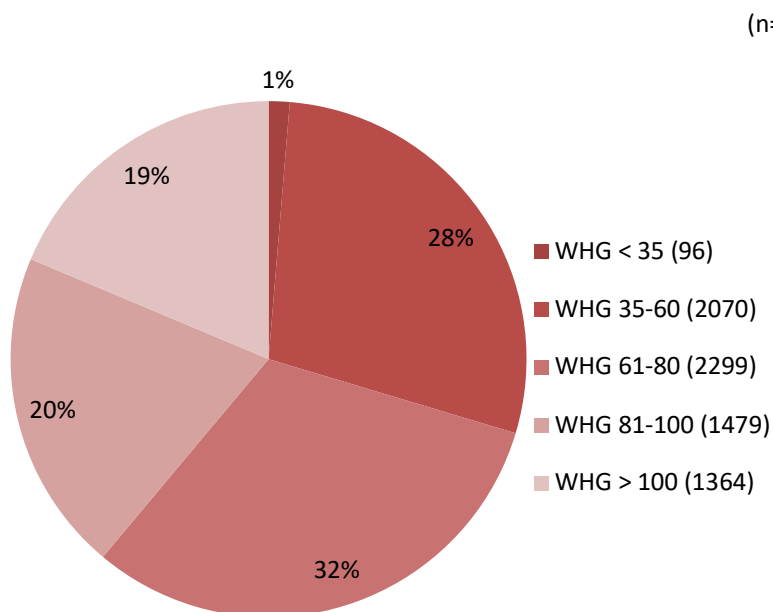


Abb. 5: Verteilung der Wohnungsgrößen im Geschosswohnbau

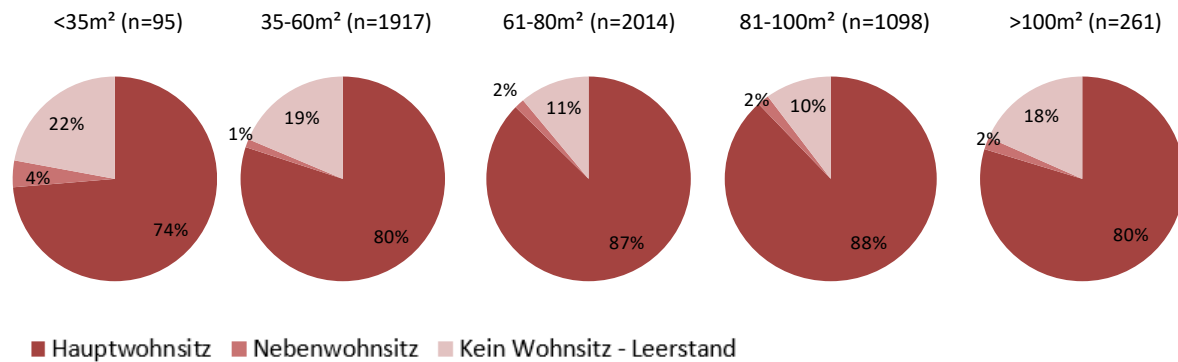


Abb. 6: Art des Wohnsitzes in den verschiedenen Wohnungsgrößen

Wie in Abb. 6 ersichtlich, ist der Leerstand in den Wohnungen mit 61-80m² und in den Wohnungen mit 81-100m² mit 11% und 10% fast um die Hälfte geringer, als in sehr kleinen (<35m²=22%), kleinen (35-60m²=19%) und großen Wohnungen (>100m²=18%). Gleichzeitig gibt es die meisten Wohnungen im Größenbereich 61-80m², was darauf hinweist, dass diese Wohnungsgröße sehr nachgefragt sein könnte oder, dass diese Wohnungsgröße für die Mehrheit leistbar ist. Wohnungen in der Größe von 35-60m² stehen in Absolutzahlen mit 358 Einheiten am häufigsten leer. Besonders bei den ganz kleinen Wohnungen (<35m²) gibt es trotz einer geringen Anzahl von insgesamt nur 95 Wohnungen einen verhältnismäßig hohen Leerstand (22%) und auch die meisten Nebenwohnsitze (4). Das könnte darauf hindeuten, dass der Bedarf hier sehr gering und ausreichend gedeckt ist. Bei der Befragung der Knittelfelder Haushalte (siehe Kapitel 3) zeigte sich zudem, dass alle Befragten, die in Wohnungen mit weniger als 35m² wohnen, den Wunsch haben, umzuziehen.

2.3 Zwischenfazit

WOHNUNGSBESTAND. Es zeigte sich, dass der Großteil des Knittelfelder Wohnungsbestandes im Geschoßwohnbau (75%) zu finden ist. Rund 60% dieser Wohnungen sind zwischen 35-80m² groß, 39% sind größer als 80m² und nur 1% ist kleiner als 35m². Knapp ein Viertel des Wohnungsbestandes (24%) besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern und 1% sind Reihenhäuser. Die Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren mit insgesamt 77% bei allen Wohntypologien. Nach Wohnungsgrößen ist dies bei Wohnungen bis 80m² sogar bei über 80% der Wohnungen der Fall.

LEERSTAND. Auf Basis der Daten aus dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) existiert der größte Leerstand im Geschoßwohnbau mit 14% bzw. 771 Wohneinheiten. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt dieser 11% bzw. 187 Wohneinheiten und nur 1% bzw. einer Einheit bei Reihenhäusern. Über den gesamten Wohnungsbestand ergibt sich damit ein Leerstand von 13% bzw. 959 Wohneinheiten. In Bezug auf die Wohnungsgröße ist der Leerstand in den Wohnungen mit 35-80m² am geringsten, obwohl es hier die meisten Einheiten gibt. Gleichzeitig ist der Leerstand mit 22% bei Wohnungen die kleiner als 35m² sind am höchsten.

3. Wohn- und Gesellschaftsstruktur

In diesem Kapitel wird die Wohn- und Gesellschaftsstruktur in Knittelfeld anhand einer Fragebogenerhebung der BewohnerInnen dargestellt. Im Mittelpunkt stehen dabei Daten zum Thema Wohnen (Personen im Haushalt, Mietpreise etc.), zur Wohnortszufriedenheit sowie soziodemografische Daten wie Alter und Geschlecht.

3.1 Erhebungsmethode

Im Rahmen der Wohnbedarfsanalyse Knittelfeld wurde eine Erhebung des Wohnbedarfs und der Wohnortszufriedenheit, sowie struktureller Merkmale zum Wohnbau in Knittelfeld mittels Fragebogen im ersten Halbjahr 2020 geplant. Aufgrund der Corona-Pandemie mussten kurzfristig andere Strategien und Methoden entwickelt werden, die brauchbare Ergebnisse liefern könnten und sich unter allen ungewissen, unterschiedlichen Bedingungen angepasst umsetzen lassen würden. Als schlüssigste Methode erwies sich die quantitative Befragung mittels Online-Fragebogen mit offenen und geschlossenen Fragen, die mit Hilfe der Gemeinde Knittelfeld um aufliegende Fragebögen in der Stadtgemeinde Knittelfeld ergänzt wurden, um möglichst alle Zielgruppen (auch jene ohne Internet-Anschluss oder jene, die einen Fragebogen lieber von Hand ausfüllen wollen), zu erreichen. Diese Methode der quantitativen Online-Befragung hat grundsätzlich verschiedene positive Eigenschaften: Eine niedrige Hemmschwelle durch garantierte Anonymität, keine Beeinflussung bzw. keinen InterviewerInnen-Effekt, eine relativ einfache Erreichbarkeit der Zielgruppe sowie hohe Flexibilität durch örtliche und zeitliche Unabhängigkeit (Pötschke 2009). Dies führte trotz Ausgangsbeschränkungen und unsicherer Situation in der Corona Krise zu validen Daten einer großen Zahl an Personen. Der Fragebogen für die Erhebung wurde entsprechend sozialwissenschaftlicher Standards und entsprechend den zehn Geboten der Frageformulierung von Porst (Porst 2011) entwickelt:

1. Verwendung von einfachen, unzweideutigen Begriffen, die von allen Befragten in gleicher Weise verstanden werden
2. Vermeidung von langen und komplexen Fragen
3. Vermeidung hypothetischer Fragen
4. Keine doppelten Stimuli und Verneinungen
5. Keine Unterstellungen und suggestive Fragen
6. Fragen vermeiden, die auf Informationen abzielen, über die viele Befragte vermutlich nicht verfügen
7. Verwendung von Fragen mit eindeutigem zeitlichem Bezug
8. Verwendung von Antwortkategorien, die erschöpfend und disjunktiv (überschneidungsfrei) sind
9. Sicherstellen, dass der Kontext einer Frage sich nicht (unkontrolliert) auf deren Beantwortung auswirkt
10. Alle unklaren Begriffe müssen definiert werden

Wesentlich war, diese Anforderungen in jeder Stufe der Erstellung des Fragebogens miteinzubeziehen sowie Abgleich und Kontrolle. Der Fragebogen wurde passend für einen Online-Zugang mittels „Lime Survey“, einem Online-Tool für Fragebogenumsetzung, entwickelt und zusätzlich an ein passendes offline Format angepasst. Inhaltlich orientiert sich der Fragebogen an den Zielfragestellungen

des Projekts und wurde von einem interdisziplinären Team aus Architektur, Psychologie, Geographie und Soziologie konzeptioniert. Hieraus ergab sich eine starke Mehrperspektivität und somit die Ermöglichung einer umfassenden Betrachtung der Fragestellung. Der Fragebogen gliedert sich thematisch in drei Bereiche. In einem ersten Bereich wurden wichtige Daten zum Thema Wohnen erhoben. Anschließend kamen Fragen zur Wohnortszufriedenheit bevor zuletzt die soziodemografischen Daten aufgenommen wurden.

Die wichtigsten Kennzahlen hierbei waren:

- Wohnform
- Anzahl der Wohneinheiten im Wohnhaus
- Zahl der Erwachsenen und Kinder im Haushalt
- Größe der Wohnung
- Eigentumsform
- Höhe des monatlichen Mietzinses, der Betriebs- sowie der Energiekosten
- Zeitpunkt der letzten Sanierung
- Vorhandensein, Art und Größe einer Freifläche
- Zeitraum des Einzugs
- Art der Vermittlung der Wohnung
- der Besitz eines Wochenendhauses

Anhand dieser Kennzahlen lassen sich verschiedene Aussagen über die Situation der Bevölkerung in Knittelfeld machen, sowie Korrelationen zwischen verschiedenen Lebens- und Wohnsituationen und Bedürfnissen feststellen. Der Fragebogen sowie das Postwurfsendungsdesign befinden sich im Anhang. Wie im Vorfeld mit der Stadtgemeinde Knittelfeld vereinbart, wurde die Befragung auf Haushaltsebene durchgeführt mit dem Hintergrund, dass sich Wohnortszufriedenheit und Kenntnisse über Leerstände innerhalb eines Haushalts in den meisten Fällen decken. Die ausfüllende Person musste zudem über 18 Jahre sein. An jeden Haushalt wurde per Postwurf eine Postkarte mit drei Möglichkeiten zur Beantwortung des Fragebogens gesendet. Dieser konnte online mittels Link oder QR-Code ausgefüllt werden. Zudem lagen ausgedruckte Exemplare des Fragebogens in der Stadtgemeinde Knittelfeld zum Ausfüllen bereit. Durch die analoge, sowie digitale Ausfüllmöglichkeit, sollte gewährleistet werden, möglichst viele Menschen, auch jene ohne Internetzugang, zu erreichen. Die Bewerbung des Fragebogens fand zusätzlich über Social Medikanäle und dem Knittelfelder Stadtmagazin statt. Der Erhebungszeitraum erstreckte sich von Anfang Mai bis Ende Juni 2020. Die ursprüngliche Deadline vom 31. Mai 2020 wurde um vier Wochen verlängert, um die Rücklaufquote zu erhöhen. Um die Personen verstärkt zur Teilnahme zu motivieren, wurde Mitte Juni ein Aufruf im Infoblatt „Bürgermeister informiert“ der Stadtgemeinde geschaltet. Von den 7.308 Haushalten gingen insgesamt 283 Fragebögen bei uns ein, von welchen 223 in die Auswertung mit einbezogen werden konnten.

3.2 Datenanalyse

In den Sozialwissenschaften werden üblicherweise Zufallsstichproben gezogen, um zu gewährleisten, dass jede Person innerhalb der Grundgesamtheit die gleiche Wahrscheinlichkeit hat, ausgewählt zu werden. Im Fall dieser Befragung wurde diese Vorgabe erfüllt, da einerseits alle Haushalte im Bezirk Knittelfeld angefragt wurden und andererseits durch die verschiedenen Möglichkeiten der Teilnahme (online sowie offline) allen Zielgruppen die Teilnahme offenstand. Die Grundgesamtheit

der Haushalte in Knittelfeld, aus der die Stichprobe gezogen wurde, beträgt 12.623 Personen (Land Steiermark 2020), die sich auf insgesamt 7.308 Wohneinheiten aufteilen. Aus dieser Grundgesamtheit erhielten wir 283 Stichproben. Davon konnten die 223 vollständig ausgefüllten Stichproben in die Analyse miteinbezogen werden. Durch die hohe Rücklaufquote an vollständig ausgefüllten Fragebögen und eine Alpha Korrektur der Daten kann mit einem berechneten Konfidenzniveau von 95% und einem Konfidenzintervall von +/-6% davon ausgegangen werden, dass es eine hohe Validität der Daten gibt und man die Daten als repräsentativ für die Grundgesamtheit der Bevölkerung in Knittelfeld sehen kann. Das Konfidenzniveau gibt dabei an, mit welcher Wahrscheinlichkeit Personen aus der Grundgesamtheit eine Antwort aus einem gewissen Bereich auswählen würden. Das Konfidenzintervall ist die mögliche Fehlerspanne. Die hohe Rücklaufquote an vollständig ausgefüllten Fragebögen (siehe Abb. 7) spricht für ein gelungenes Fragebogendesign und erhöht damit die Validität der Daten.

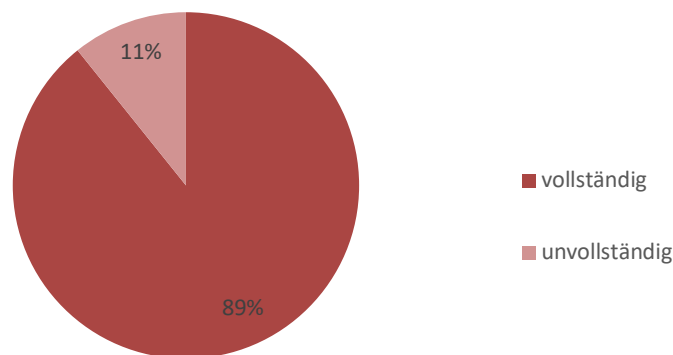


Abb. 7: Abbruchquote Fragebogen

Eine weitere wichtige Kennzahl für eine hohe Datengüte und entsprechende Repräsentativität von sozialwissenschaftlichen, quantitativen Studien ist der repräsentative Querschnitt aus der jeweils definierten Grundgesamtheit. Wesentlich hierbei ist die Art der Rekrutierung von Befragten, die nicht-derschwerlich sein muss, um möglichst allen Gruppen Teilhabe zu ermöglichen. Dies wurde durch die verschiedenen Teilnahmemöglichkeiten und die Aussendung mittels Postwurf an alle Haushalte erreicht. Man muss limitierend davon ausgehen, dass gewisse Personengruppen, die zu den Risikogruppen der Corona-Pandemie gehören und über keinen Internetanschluss verfügen, vermutlich eher nicht zur Beantwortung eines Offline-Fragebogens extra zu den Räumen der Gemeinde gefahren sind. Der niedrige Rücklauf der Offline-Fragebögen spricht für eine solche Interpretation. Grundsätzlich ist es als großer Vorteil der Untersuchung anzusehen, dass es möglich war, Zugang zur Grundgesamtheit zu bekommen. Die Auswertung der soziodemographischen Daten der Befragung zeigt zudem überwiegend eine Übereinstimmung mit den Daten von Statistik Austria zur Demografie der Stadtgemeinde Knittelfeld, was wiederum für eine hohe Repräsentativität der Daten spricht. Als Kennwerte wurden hierbei die Geschlechterverteilung, die Altersstruktur und die Bildungsstruktur der Stadtgemeinde Knittelfeld mit den Ergebnissen der Fragebogenerhebung verglichen. Im Hinblick auf die Geschlechterverteilung (siehe Abb. 8) findet sich eine signifikante Übereinstimmung: Das Geschlechterverhältnis im Fragebogen beträgt 52% Frauen zu 48% Männer. Dies entspricht der Geschlechterverteilung in der Stadtgemeinde Knittelfeld mit 918 Männer zu 1000 Frauen (Statistik Austria 2020b).

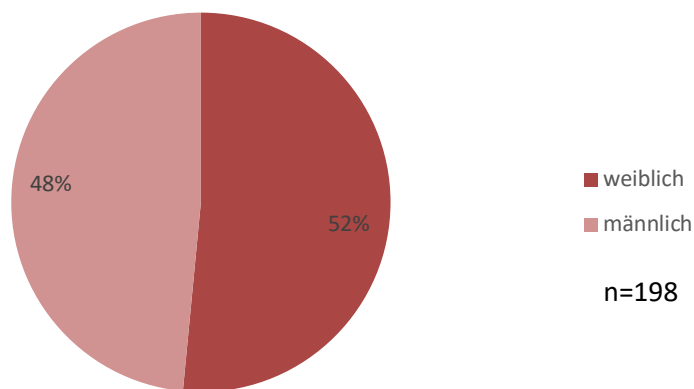


Abb. 8: Geschlechterverteilung der Erhebung

Die Altersverteilung der Stichprobe entspricht ebenfalls in etwa jener der Stadtgemeinde. Bei der Befragung wurden vorwiegend Personen im erwerbsfähigen Alter erreicht (siehe Abb. 9). Personen, welche später als 1999 geboren wurden, sind in der Auswertung aufgrund des Studiendesigns (ausfüllende Person muss älter als 18 Jahre sein) unterrepräsentiert. Ältere Personen, welche früher als 1950 geboren sind, nahmen in geringem Ausmaß teil. Da diese Personen über 70 Jahre alt sind, ist dies wahrscheinlich auf die oben genannten Gründe zurück zu führen (Personengruppe weniger stark digitalisiert und gleichzeitig Covid-19 Risikogruppe).

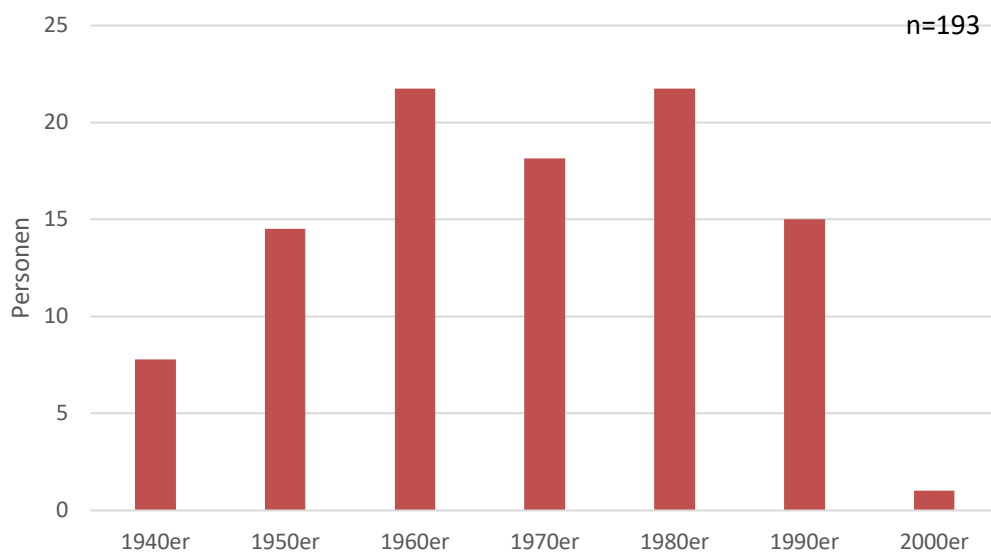


Abb. 9: Altersverteilung der Erhebung

Hinsichtlich der höchsten abgeschlossenen Ausbildung decken sich die Daten aus der Stichprobe nur teilweise mit den Daten aus der Grundgesamtheit. Wie Abb. 10 zeigt, wurde der Fragebogen von einer überdurchschnittlich hohen Zahl an Personen mit Universitätsabschluss oder Matura ausgefüllt (42%). Diese beiden Abschlüsse zusammen ergaben in der Registerzählung 2011 nur 21% der BewohnerInnen von Knittelfeld. Personen mit Pflichtschulabschluss sind im Fragebogen demnach unterrepräsentiert (Statistik Austria 2020c). Dieser Umstand wurde in der Analyse berücksichtigt.

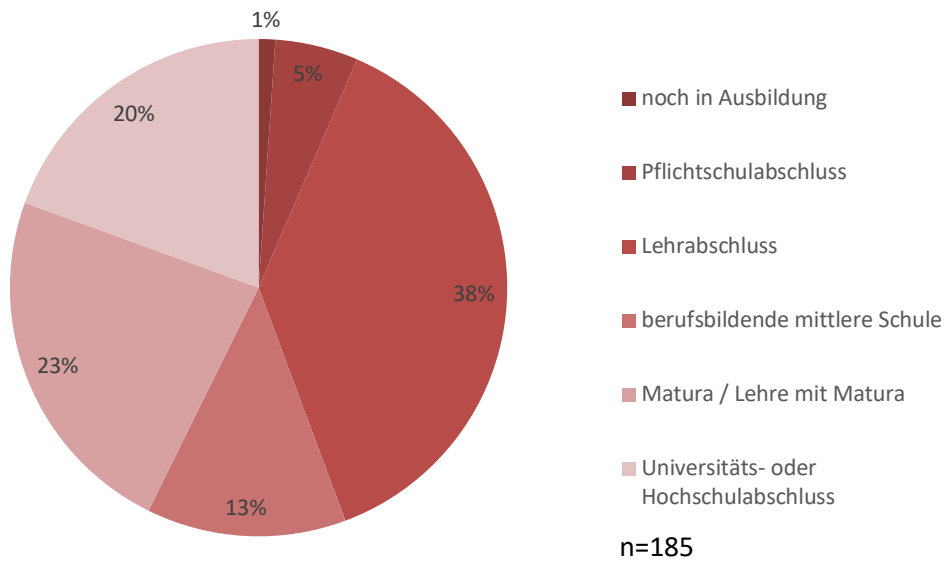


Abb. 10: Höchste abgeschlossene Ausbildung

Weitere soziodemografische Daten, die zum Zweck von Korrelationen erhoben wurden, sind der Familienstand (siehe Abb. 11) und das Netto-Haushaltseinkommen (siehe Abb. 12).

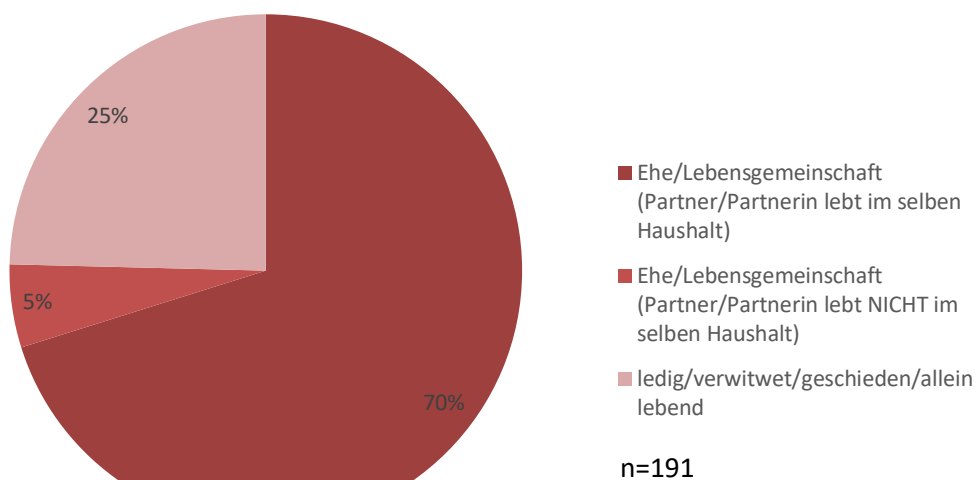


Abb. 11: Familienstand

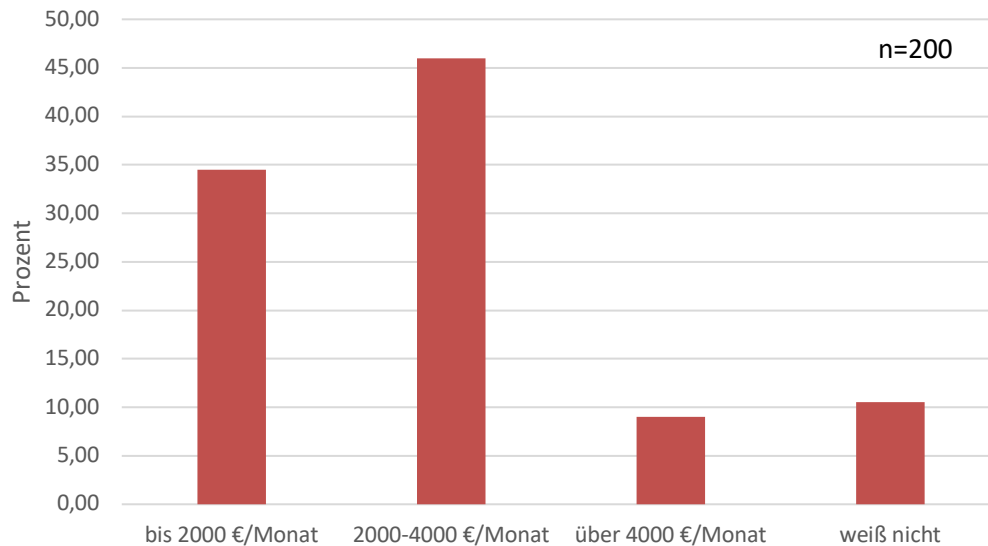


Abb. 12: Netto – Haushaltseinkommen

Nachfolgend werden nun die verschiedenen Ergebnisse der Befragung aus dem Fragebogen beschrieben und dargestellt. Wie in Abb. 13 ersichtlich, wohnen die meisten Personen in Knittelfeld in Mehrparteienhäusern, davon 52% in Neubauten (errichtet nach 1945) und 14% in Altbauten (vor 1945 errichtet). Damit stellen Mehrparteienhäuser mit 66% die überwiegende Mehrheit dar. Dies verweist auf die wesentliche Stellung des mehrgeschoßigen Wohnbaus für die Stadtgemeinde Knittelfeld und auf dessen große Bedeutung für die weitere Planung in der Zukunft. Mit 24% erreichen die Einfamilienhäuser den zweiten Platz, in Reihenhäusern wohnen nur 5% der Befragten.

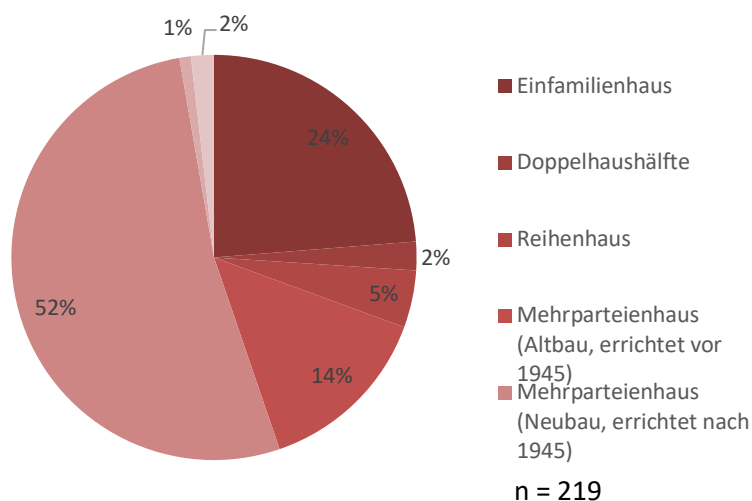


Abb. 13: Wohnformen

Hinsichtlich der Menge an Wohneinheiten pro Wohnhaus wird klar sichtbar, dass die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung in Wohnhäusern zwischen 1-20 Wohneinheiten lebt (siehe Abb. 14). Von den 143 Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten im Wohnhaus wurde die Kategorie 1-10 von 60

Personen (42%) am häufigsten genannt, gefolgt von 48 Personen, die in Häusern mit 11-20 Wohneinheiten (34%). 15 Personen (10%) können der Kategorie 21-30 Wohneinheiten pro Wohnhaus zugeordnet werden und 11 Personen (8%) leben in Gebäuden mit 31-40 Wohneinheiten. 9 Personen (6%) gaben bei der Befragung an, in Häusern mit mehr als 41 Wohneinheiten zu leben.

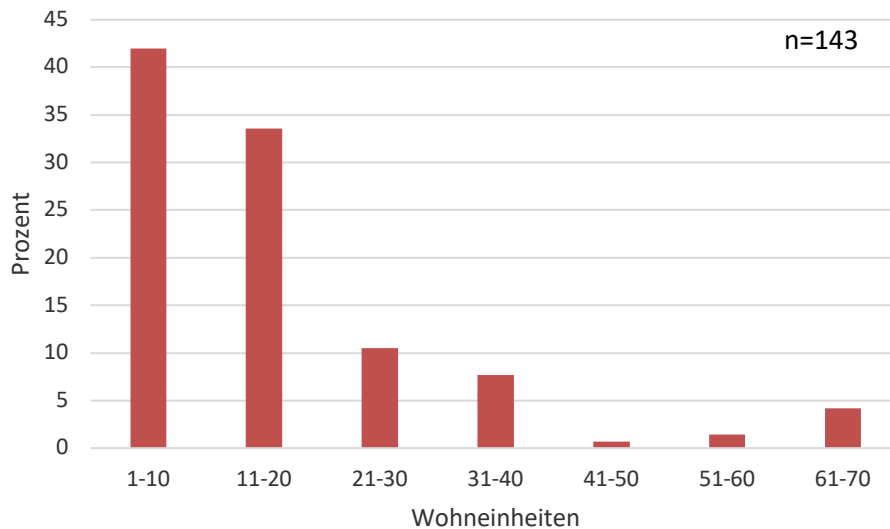


Abb. 14: Wohneinheiten pro Wohnhaus

In den meisten Haushalten der Befragten wohnen ein bis zwei erwachsene Personen, wobei der Zwei-Personen Haushalt mit 63,5% die häufigste Wohnform darstellt (siehe Abb. 15). In 67% der Haushalte wohnen keine Kinder. Wenn Kinder in den Haushalten wohnen, dann sind es eher 1-2 Kinder (30% der Haushalte). Mehr als zwei Kinder sind mit nur 3% selten. Aus einer Grundgesamtheit von 217 Nennungen gaben 138 Befragte (63,5%) an in einem Zweipersonenhaushalt zu leben. 59 Personen (27%) wohnen in einem Singlehaushalt. 13 Nennungen (6%) beziehen sich auf einen Dreipersonenhaushalt, sechs Angaben (3%) entfallen auf Vierpersonenhaushalte, während der Fünfpersonenhaushalt nur einmal (0,5%) genannt wurde.

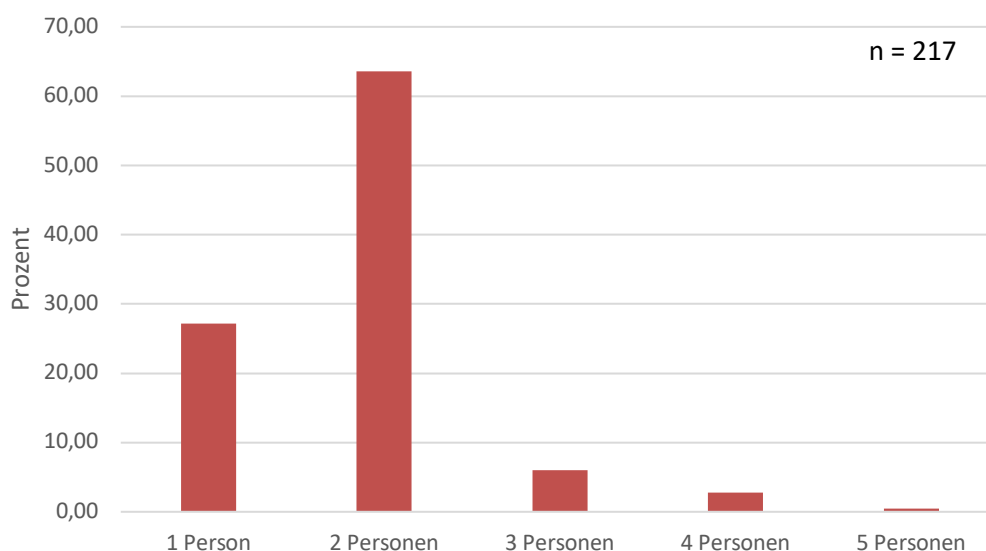


Abb. 15: Erwachsene pro Haushalt

Von 210 Befragten geben 141 Personen (67%) an, dass keine Kinder im Haushalt leben (siehe Abb. 16). 32 Personen (15%) leben in einem Haushalt mit einem Kind, 31 Nennungen (15%) entfallen auf Haushalte mit zwei Kindern und 6 Personen (3%) geben an, in einem Haushalt mit drei Kindern zu leben.

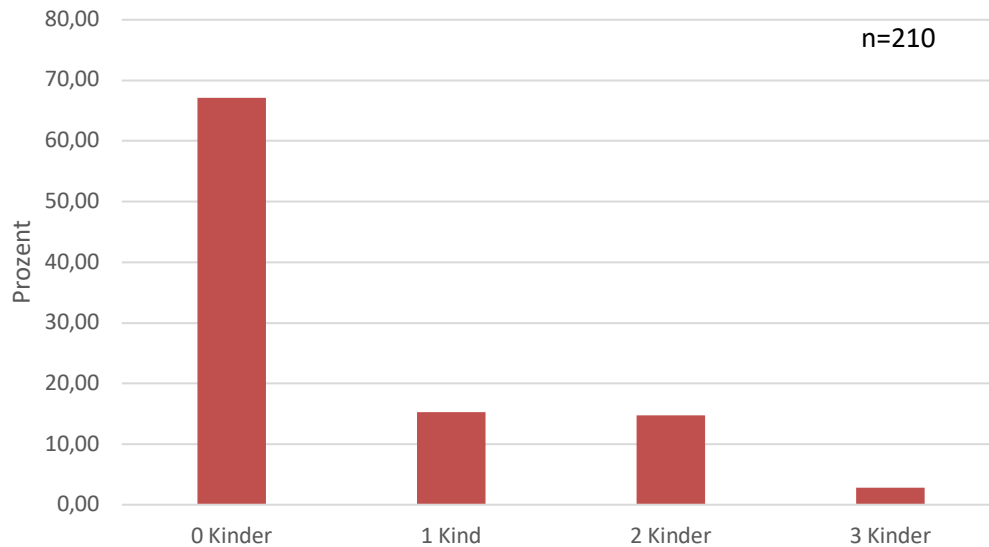


Abb. 16: Kinder pro Haushalt

Bei der Frage nach der Wohnungsgröße wurde aus einer Grundgesamtheit von 219 Befragten die Größenkategorie 81-100 m² mit 65 Nennungen (30%) am häufigsten angeführt (siehe Abb. 17). Danach folgen Wohnungsgrößen zwischen 61-80 m² mit 64 Angaben (29%) und 53 Wohnungen über 100 m² (24%). Die Größenkategorie 35-60 m² wurde 35 mal genannt (16%), während nur 2 Befragte (1%) angeben, in einer Wohnung zu leben, die kleiner als 35 m² ist.

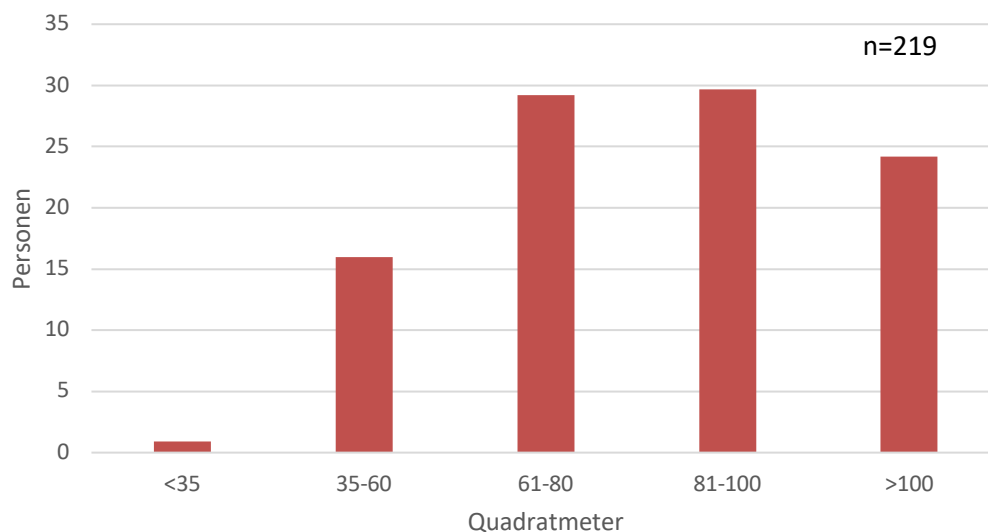


Abb. 17: Wohnungsgrößen

Mit 131 Nennungen (60%) gibt die Mehrzahl der 219 Befragten an, in einer Mietwohnung zu leben, während 85 Personen (39%) eine Eigentumswohnung besitzen. Drei Personen (1%) konnten oder wollten keine Angabe zur Eigentumsform machen (siehe Abb. 18).

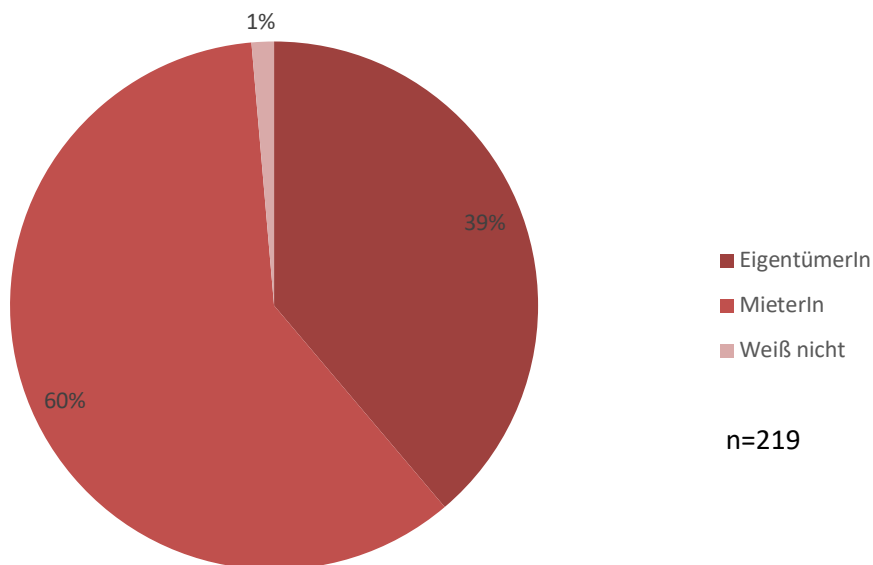


Abb. 18: Eigentumsformen

Des Weiteren wurde bei der Erhebung nach verschiedenen monatlichen Kosten gefragt: Einerseits nach dem monatlichen Mietzins (inklusive Betriebs- und Energiekosten) und andererseits explizit nach den Betriebs- und den Energiekosten. Dabei zeigt sich bei den Mietkosten der Bevölkerung in Knittelfeld eine klare Normalverteilung, wobei die meisten Befragten zwischen 501-600 Euro monatlich für die Miete ausgeben (siehe Abb. 19). Bei den Betriebskosten gab die Mehrheit einen Wert zwischen 1-300 Euro im Monat an (siehe Abb. 20), mit einer erstaunlich hohen Menge an Personen (immerhin 27%), die hier keine Antwort geben wollten oder konnten. Die Frage nach den Energiekosten (siehe Abb. 21) wiederum wurde von den meisten Personen beantwortet und zeigt, dass die Mehrheit zwischen 51 und 150 Euro monatlich hierfür ausgibt. Von 130 Angaben zu den Mietkosten (inklusive Betriebs- und Energiekosten) geben mit 35 Nennungen (27%) die meisten Befragten an 501-600 Euro pro Monat fürs Wohnen auszugeben. 28 Personen (22%) geben an 401-500 Euro pro Monat zu bezahlen. 27 mal (21%) wurde die Kategorie 601-700 Euro pro Monat angegeben, gefolgt von 14 Angaben (11%) von 301-400 Euro pro Monat und 12 Nennungen (9%) von 701-800 Euro pro Monat. 8 Personen (6%) geben an, weniger als 300 Euro pro Monat fürs Wohnen auszugeben, während nur 6 Befragte (4%) mehr als 801 Euro monatlichen Mietzins nennen.

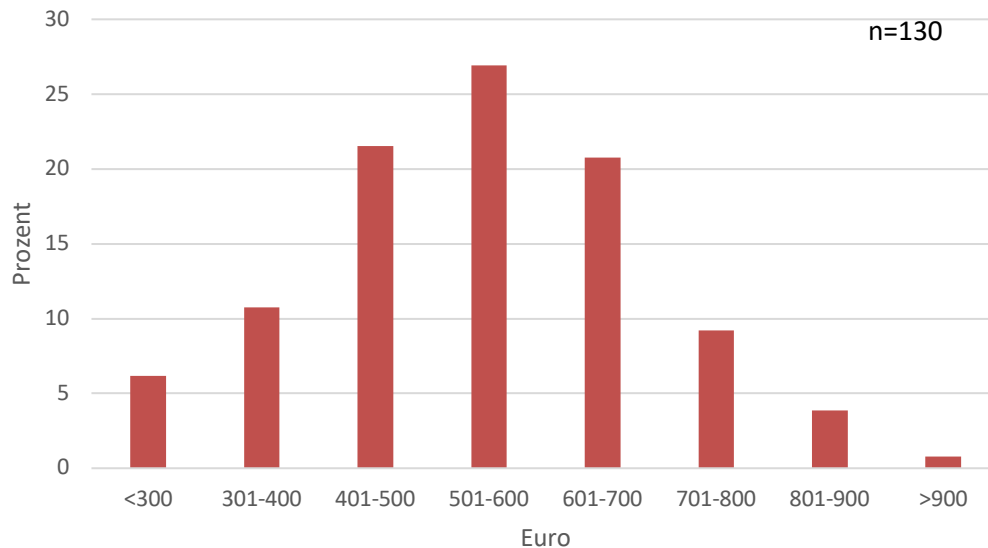


Abb. 19: Monatlicher Mietzins

Von 210 Befragten wurde von 57 Personen (27%) keine Angabe zu den monatlichen Betriebskosten gemacht (siehe Abb. 20). 34 BewohnerInnen (16%) geben an, zwischen 101-150 Euro im Monat dafür auszugeben. 32 Befragte (15%) bezahlen im Monat 51-100 Euro Betriebskosten, gefolgt von 26 Personen (12%), die dafür 151-200 Euro ausgeben. 24 Befragte (12%) geben an, 201-300 Euro im Monat für Betriebskosten aufzuwenden. Neun BewohnerInnen (4%) führen 301-400 Euro pro Monat an Betriebskosten ab, während 18 Befragte (9%) dafür nur 1-50 Euro ausgeben. 5 Befragte (2%) geben 401-500 Euro für monatliche Betriebskosten aus, während sich 4 Nennungen (2%) auf 501-600 Euro und eine Angabe (1%) auf monatliche Betriebskosten von über 600 Euro beziehen.

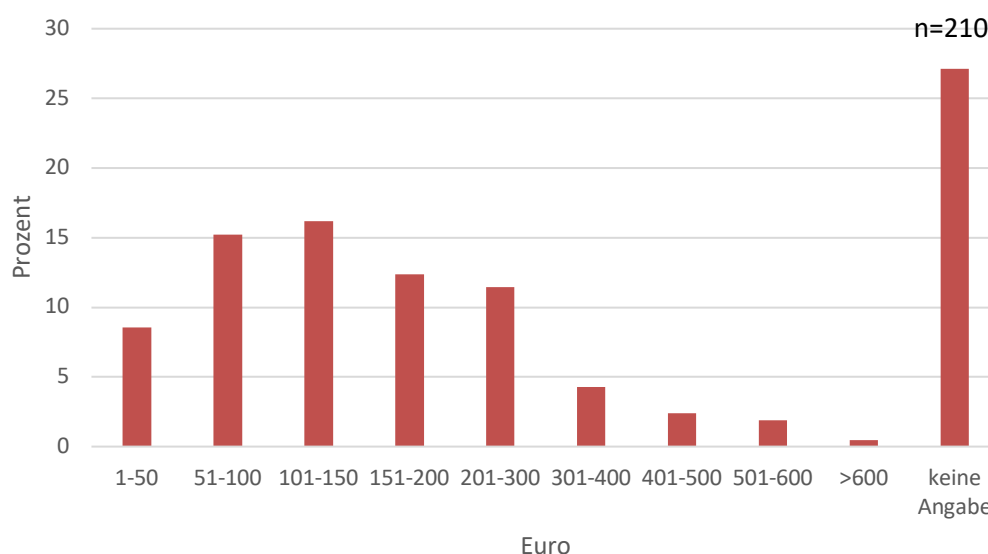


Abb. 20: Monatliche Betriebskosten

Aus einer Grundgesamtheit von 214 Befragten gaben 63 Personen (29%) an im Durchschnitt 51-100 Euro im Monat für Energie (Heizung und Strom) auszugeben. 47 Befragte (22%) wenden dafür 101-150 Euro pro Monat auf, gefolgt von 36 Nennungen (17%) der Kategorie 151-200 Euro pro Monat. 25 Befragte (12%) wenden nur 1-50 Euro für monatlich für Energieausgaben auf, 16 Personen (7%) bezahlen dafür 201-300 Euro pro Monat, während 4 BewohnerInnen (2%) mehr als 300 Euro im Monat für Strom und Heizung ausgeben. 23 Befragte (11%) machten zu dieser Frage keine Angabe (siehe Abb. 21).

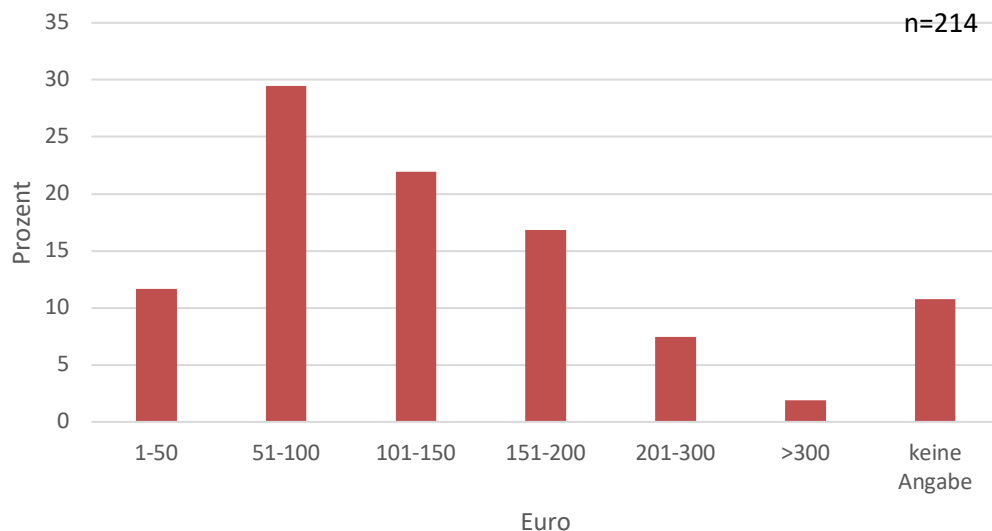


Abb. 21: Energiekosten

Von 215 Befragten gaben 67 BewohnerInnen (31%) an, dass in den letzten 5 Jahren größere Sanierungsarbeiten an ihrem Wohngebäude (Fassade, Dach, Lift) durchgeführt wurden. Bei 34 Personen (16%) gab es diese vor 5-10 Jahren, und 35 Nennungen (16%) beziehen sich auf 10-20 Jahre, während 29 Sanierungen (14%) vor mehr als 20 Jahren erfolgten (siehe Abb. 22). 50 Befragte (23%) haben zu dieser Frage keine Angabe gemacht. Bei 30% aller Wohngebäude wurden Sanierungen somit vor mehr als 10 Jahren durchgeführt. Dies deutet darauf hin, dass es viele Wohnungen gibt, die in den nächsten Jahren sanierungsbedürftig werden. Um negative Verdrängungs- und Gentrifizierungseffekte zu vermeiden, sollte im Rahmen der Sanierungsprozesse neben den energetischen und ökologischen Verbesserungen der Bausubstanz auch partizipative Maßnahmen im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit mit den BewohnerInnen umgesetzt werden.

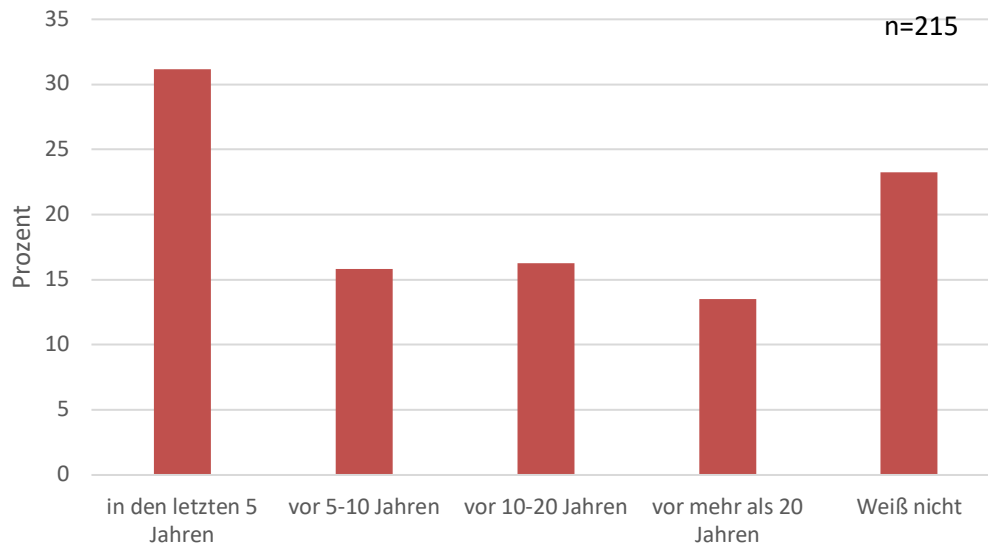


Abb. 22: Zeitpunkt der letzten Sanierung

Von 222 Befragten geben 192 Personen (86%) an über Freiflächen zu verfügen, während 30 Befragte (14%) keinen Zugang zu Balkon, Terrasse oder Garten haben (siehe Abb. 23).

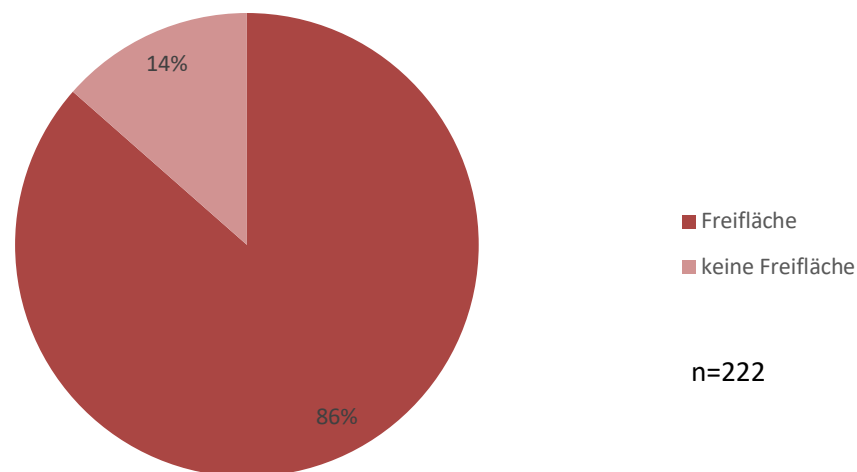


Abb. 23: Vorhandensein einer Freifläche

Von den Personen, die über eine Freifläche in ihrem Wohnraum verfügen, gaben 44% an, dass ein Balkon Teil ihrer Wohnung ist, 22% haben Terrasse und 35% einen Garten, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. Dies bedeutet, dass einige BewohnerInnen auch zwei oder alle drei Arten von Grünraum zur Verfügung haben (siehe Abb. 24).

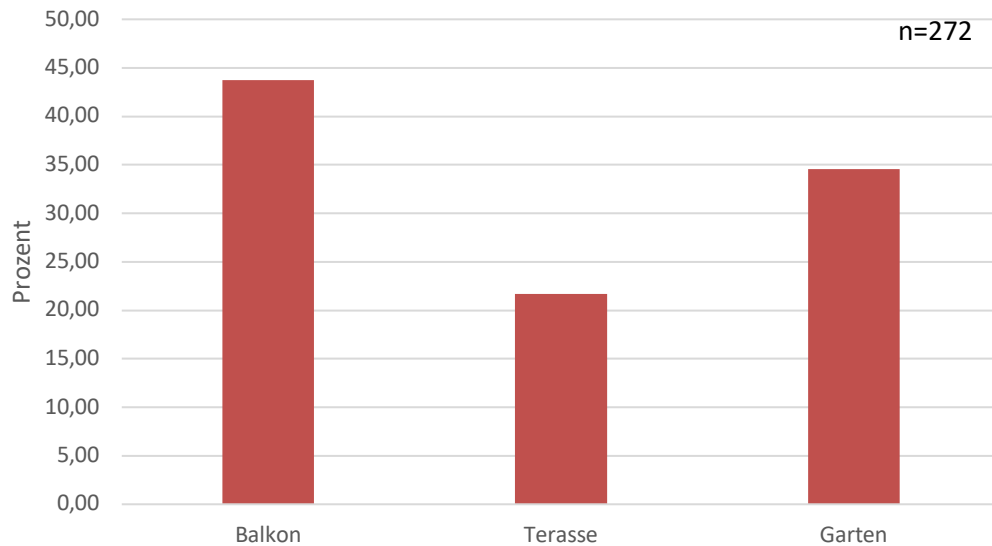
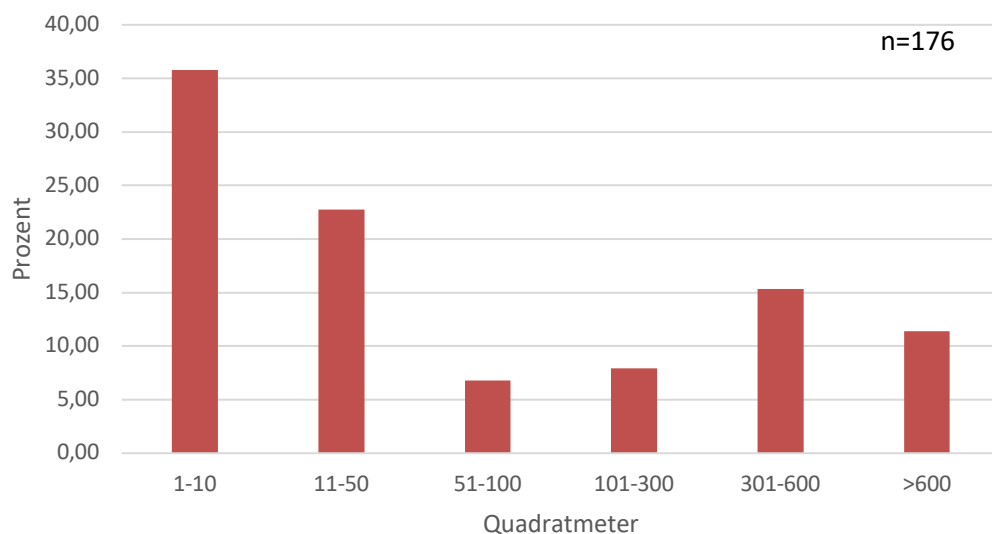


Abb. 24: Art der Freifläche

Aus einer Grundgesamtheit von 176 Befragten gaben 63 Personen (36%) an, dass die ihnen zur Verfügung stehenden Freifläche 1-10 m² umfasst. Für die Größenkategorie 11-50 m² gibt es 40 Nennungen (23%) und 12 Personen (7%) gaben 51-100 m² Freifläche an. 14 Angaben (8%) beziehen sich auf Freiflächen von 101-300 m² und 27 BewohnerInnen (15%) haben Zugang zu 301-600 m² Außenfläche. 20 Befragte (11%) haben mehr als 600 m² Freifläche zur Verfügung (siehe Abb. 25).

Abb. 25: Größe der Freifläche in m²

Die Mehrheit der befragten Personen (51%) wohnt erst seit den 2010er Jahren an ihrem derzeitigen Wohnsitz, weitere 20% sind in den 2000er Jahren in ihre Wohnung eingezogen (siehe Abb. 26).

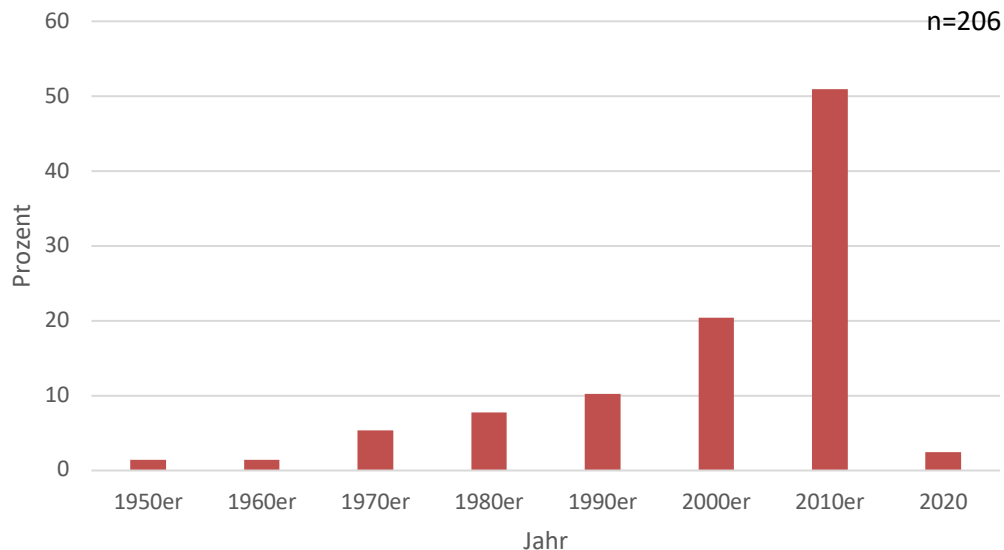


Abb. 26: Einzugsjahr

Von insgesamt 206 Befragten gaben 5 Personen (3%) ihren derzeitigen Wohnsitz in den 2020er Jahren bezogen zu haben, 21 Personen (10%) gaben an in den 1990er Jahren in ihre Wohnung gezogen zu sein. 16 Befragte (8%) haben in den 1980er Jahren ihren derzeitigen Wohnsitz übernommen, und 11 Personen (5%) gaben an in den 1970er Jahren eingezogen zu sein. Jeweils drei Befragte (insgesamt 3%) haben in den 1960er bzw. 1950er Jahren ihren derzeitigen Wohnsitz begründet. Von insgesamt 214 Befragten geben 150 Personen (70%) an, dass schon jemand vor ihnen in ihrer Wohnung gelebt hat. Dahingegen wohnen 64 BewohnerInnen (30%) in einer Erstbezugswohnung (siehe Abb. 27).

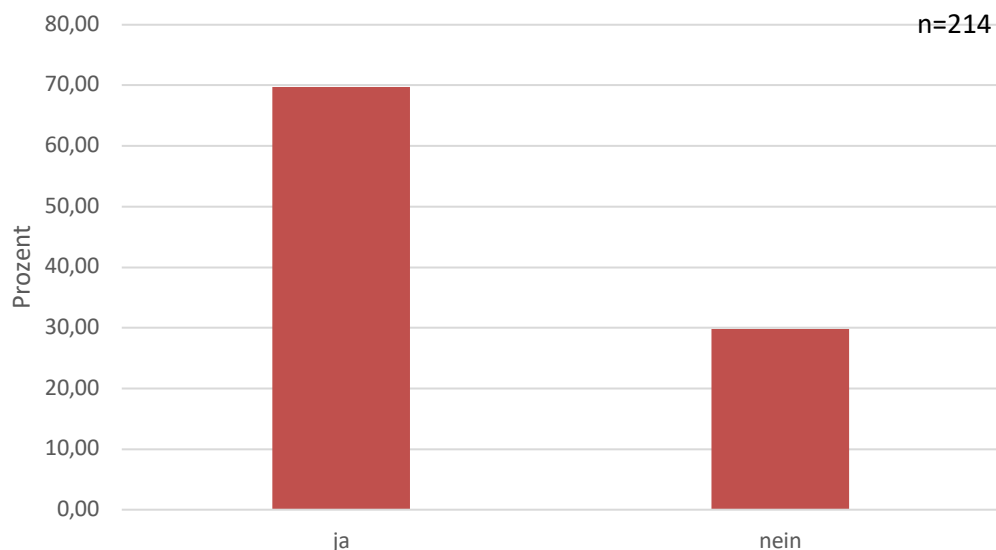


Abb. 27: VorbewohnerInnen

Von insgesamt 200 Befragten sind 78 Personen (39%) privat durch Erbe, Schenkung, Eigenbau oder Kauf zu ihrer Wohnung gekommen. Neun Angaben (4%) entfallen auf einen Wohnungsbezug durch

die Stadt Knittelfeld und 108 Personen (54%) geben an, dass sie direkt über BauträgerInnen zu ihrer Wohnung gekommen sind. Fünf BewohnerInnen (3%) haben ihre Wohnung über eine/n ImmobilienmaklerIn vermittelt bekommen (siehe Abb. 28). Bei den konkreten BauträgerInnen nennen 61 Personen (30,5%) die Obersteirische Wohnstätten Genossenschaft (OWG), 13 Personen (6,5%) die Österreichische Wohnbaugenossenschaft (ÖWG), 12 Nennungen (6%) entfallen auf die BUWOG Group/ESG, zehn Personen (5%) entfallen auf die ÖBB Infrastruktur AG, acht Personen (4%) geben die Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft an und jeweils eine Nennung entfällt auf die Wohnbau 2000 GesmbH, Schöner Zukunft Steiermark GesmbH, Kohlbacher GmbH sowie die Wohnbaugruppe ENNSTAL (insgesamt 2%).

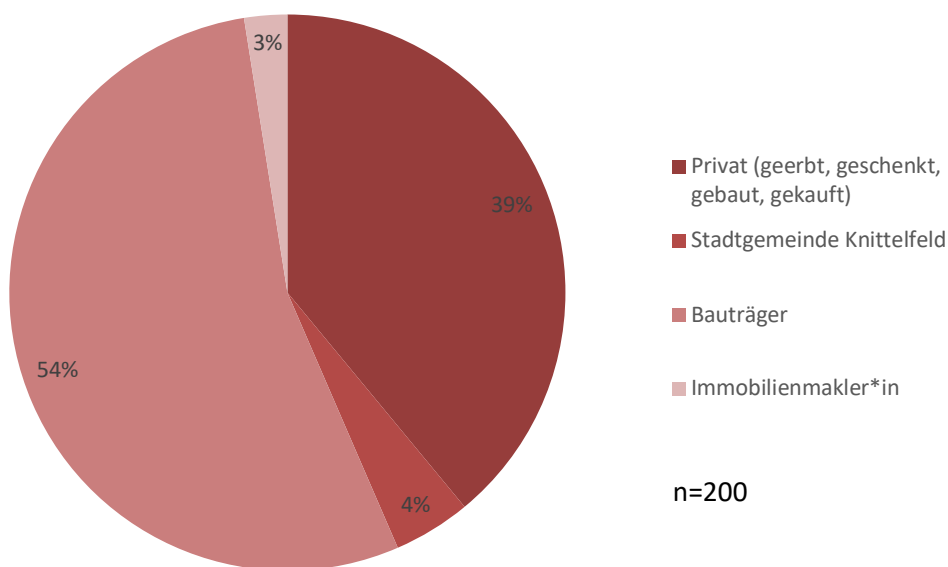


Abb. 28: Art der Wohnungsfindung

Aus einer Grundgesamtheit von 215 Befragten geben 11 Personen (5%) an, dass sie ein Wochenendhaus bzw. eine Wochenendwohnung besitzen, während die Mehrzahl von 204 Personen (95%) nur einen Wohnsitz hat (siehe Abb. 29).

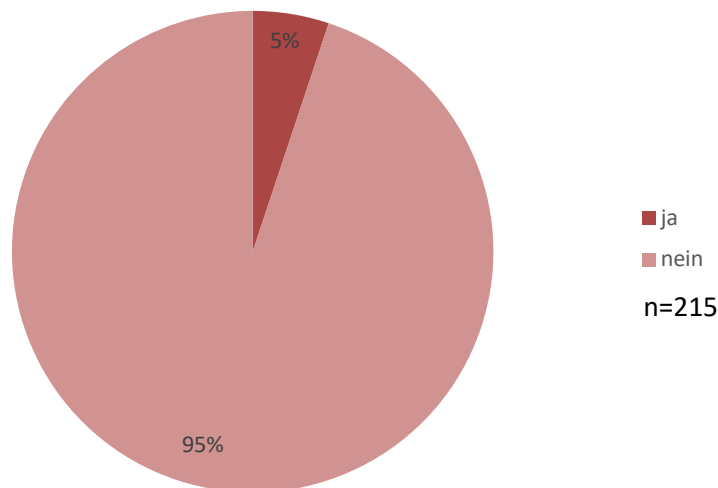


Abb. 29: Besitz Wochenendhaus

Die BewohnerInnen wurden zum Thema Leerstand von Wohnungen in Knittelfeld befragt, um deren subjektive Meinung und Einschätzungen zu diesem Thema zu erfahren. Grundsätzlich sind fast die Hälfte der Befragten (42%) der Meinung, dass es in Knittelfeld ausreichend Wohnungen gibt, 20% finden, dass es zu wenige Wohnungen gibt und nur 9% sind der Meinung, dass zu viele Wohnungen existieren (siehe Abb. 30). Dies spricht prinzipiell dafür, weiter in den Wohnbau zu investieren und Wohnraum zu schaffen bzw. zu mobilisieren.

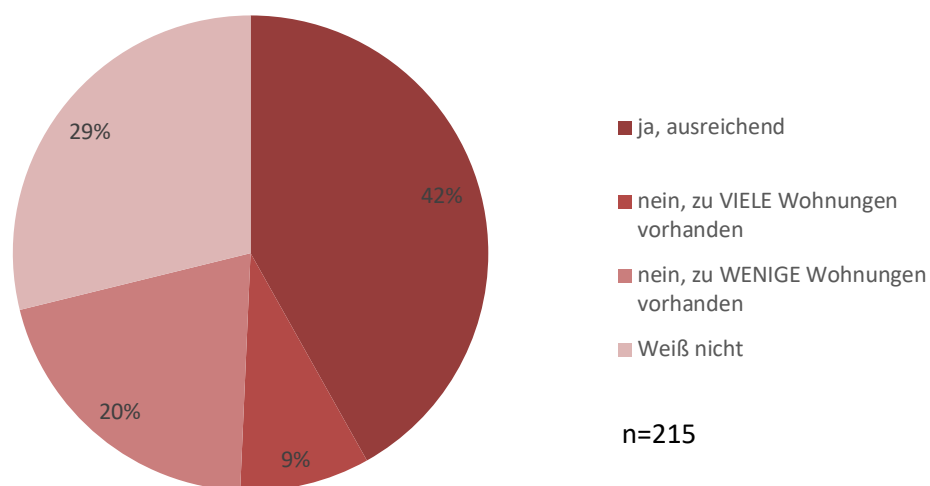


Abb. 30: Wohnungsangebot in Knittelfeld

Immerhin 17% der Befragten geben an, dass es in ihrem Wohngebäude eine Wohnung gibt, die seit mindestens sechs Monaten leer steht (siehe Abb. 31). Als mögliche Gründe für den Leerstand von Wohnungen wurde von sieben Befragten angegeben, dass die Wohnungen zu teuer seien. Jeweils eine Angabe bezog sich darauf, dass die leerstehende Wohnung ein Altbau sei, kein Bedarf bestünde und eine Renovierung nötig wäre.

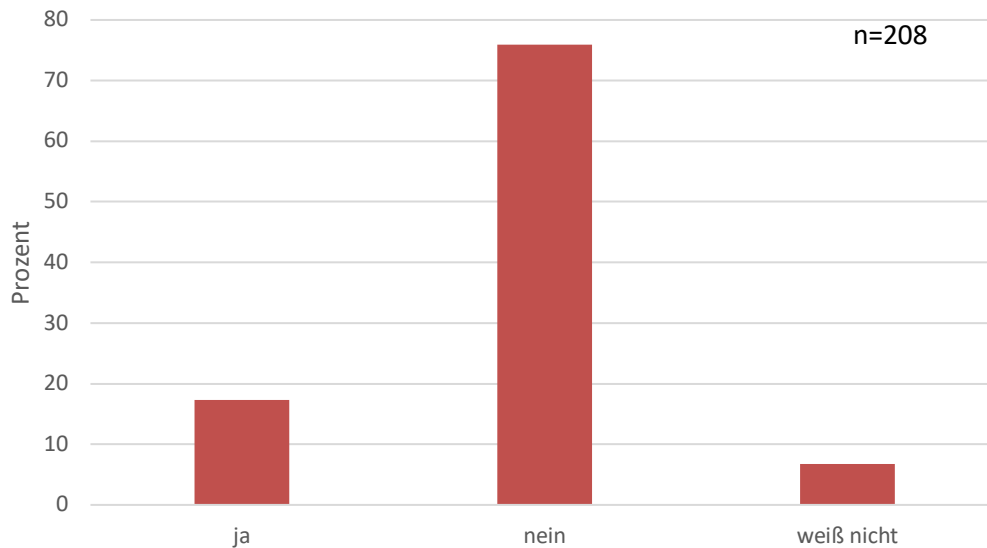


Abb. 31: Leerstand in Wohngebäuden

Aus einer Gesamtheit von 208 Angaben sagen 68 Personen (33%), dass in ihrer Nachbarschaft eine Wohnung in einem anderen Wohngebäude oder Haus seit mindestens sechs Monaten leer steht, während 67 Befragte (32%) angeben, dass dies nicht der Fall sei. 73 Personen (35%) konnten dazu keine Aussage machen (siehe Abb. 32). Auch hier wurde mit neun Nennungen am häufigsten angegeben, dass der Hauptgrund für den Leerstand zu hohe Kosten sei. Drei Angaben beziehen sich auf mangelnde Ausstattungen und somit einem Sanierungsbedarf der Wohnungen. Zweimal wurde angeführt, dass die Wohnungen aufgrund eines Todesfalls freistünden, und jeweils eine Angabe entfiel auf kein Bedarf, kein Käufer, zur Vermietung, und Wohnrecht der Eltern.

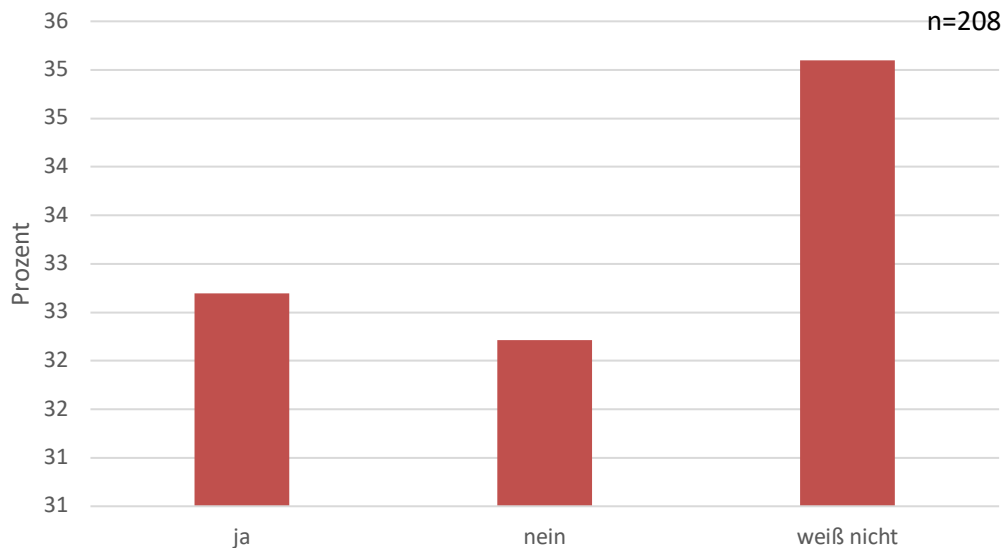


Abb. 32: Leerstand in der Nachbarschaft

Von insgesamt 208 Befragten geben nur drei Personen (1%) an im Besitz einer leerstehenden Wohnung oder eines leerstehenden Wohnhauses in Knittelfeld zu sein, während 201 Personen (97%) dies verneinen und 4 Befragte (2%) dazu keine Angabe machen (siehe Abb. 33).

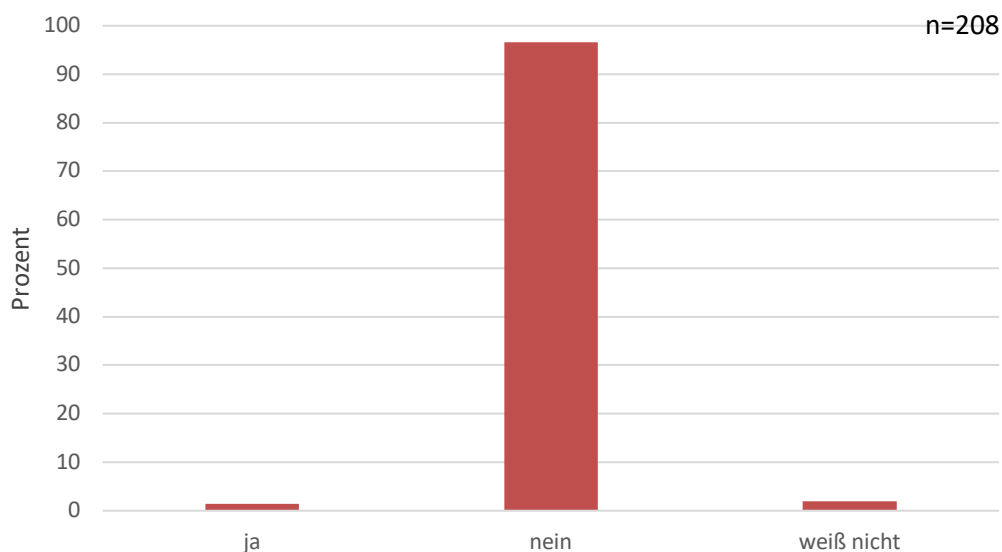


Abb. 33: Leerstand eigener Besitz

Resümierend kann festgestellt werden, dass Leerstand in Knittelfeld in erster Linie mit den Kosten und damit verbunden Sanierungsbedarf, mangelnde Ausstattung etc. zu tun hat. Leerstand zum Zweck der Immobilienspekulation konnte nicht festgestellt werden. In einem eigenen Bereich wurden verschiedene Fragen zur Wohnortszufriedenheit und zu Veränderungswünschen in Bezug auf Wohnen gestellt, um zu erfahren, was sich die Bevölkerung für die Zukunft wünscht. Dabei wurde festgestellt, dass es grundsätzlich eine sehr hohe Wohnortszufriedenheit gibt. Mit 52% gab über die Hälfte der Befragten an, dass sie sehr gerne in ihrer Wohnung in Knittelfeld wohnen, 27% gaben eine gute Zufriedenheit an (bei einer Benotungsmöglichkeit von 1= sehr gerne bis 5= gar nicht

gerne). Man kann hier zusammenfassen, dass 79% der Befragten eine hohe Wohnortszufriedenheit aufweisen. 10% wiederum haben keine oder kaum Wohnortszufriedenheit (siehe Abb. 34).

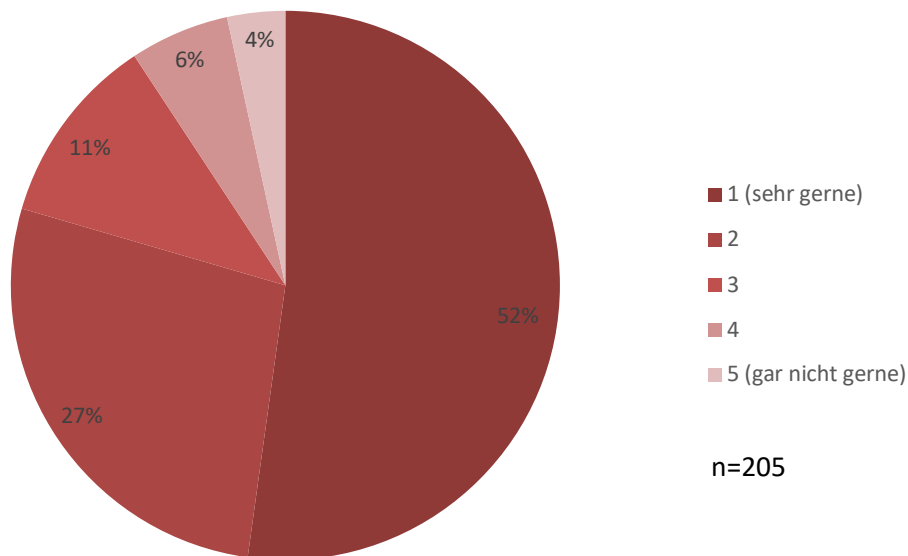


Abb. 34: Wohnortszufriedenheit in Knittelfeld

Bezogen auf die derzeitige Wohnsituation geben von insgesamt 205 Befragten 84 Personen (41%) an, dass sie sich eine Veränderung wünschen, während 109 (53%) dies verneinen. 12 Befragte (6%) wollten dazu keine Stellung beziehen (siehe Abb. 35). Diese Frage wurde mit dem Geschlecht der Befragten korreliert. Dabei war auffällig, dass 61% der Frauen, aber nur 39% der Männer einen Veränderungswunsch hinsichtlich ihrer Wohnsituation äußern. Dies könnte auf die höhere Bedeutung des Wohnumfelds für Frauen hinweisen, was auf die klassische Rollenverteilung hinsichtlich Care Arbeit (Hausarbeit, Kinderbetreuung, Pflege) und damit die stärkere Nutzung des Wohnraums hindeutet.

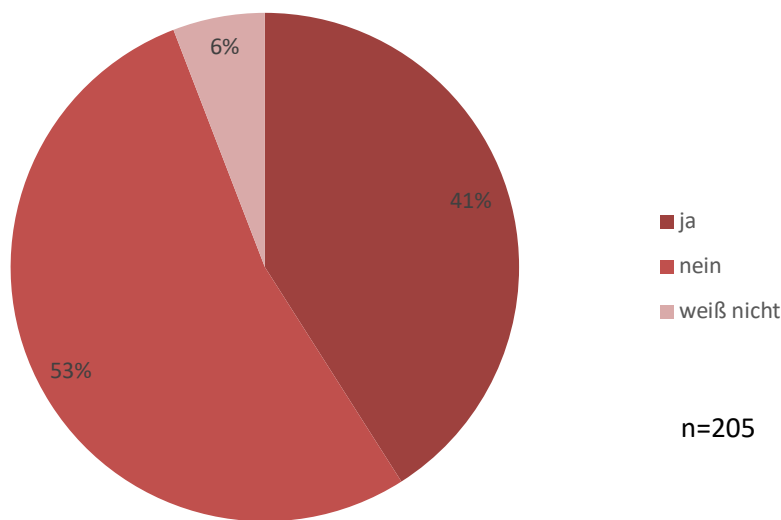


Abb. 35: Veränderungswunsch bezogen auf die Wohnsituation

Als Gründe für den Veränderungswunsch wurden verschiedene Themen genannt (siehe Abb. 36). 21% der Gesamtnennungen beziehen sich demnach auf die Qualität bzw. einen nicht passende Wohnungsausstattung. 21% der genannten Gründe für einen Veränderungswunsch entfallen auf zu hoch empfundene Mieten und 15% auf berufliche oder familiäre Lebensveränderungen. 14% der Angaben führen Nachbarschaftsprobleme als Ursache an, während 12% einen unpassenden Wohnungsgrundriss als Grund für einen Veränderungswunsch angeben. Jeweils 9% der Nennungen beziehen sich auf die Eigentumsform bzw. zu hohe Betriebskosten als Motiv für eine Veränderung der Wohnsituation. Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich und es war auffällig, dass mehr als doppelt so viele Personen mehrere Gründe für einen Veränderungswunsch angaben. Dies weist darauf hin, dass ein Veränderungswunsch hinsichtlich der Wohnsituation meist auf einem Zusammenspiel verschiedener Faktoren entsteht bzw. akut wird.

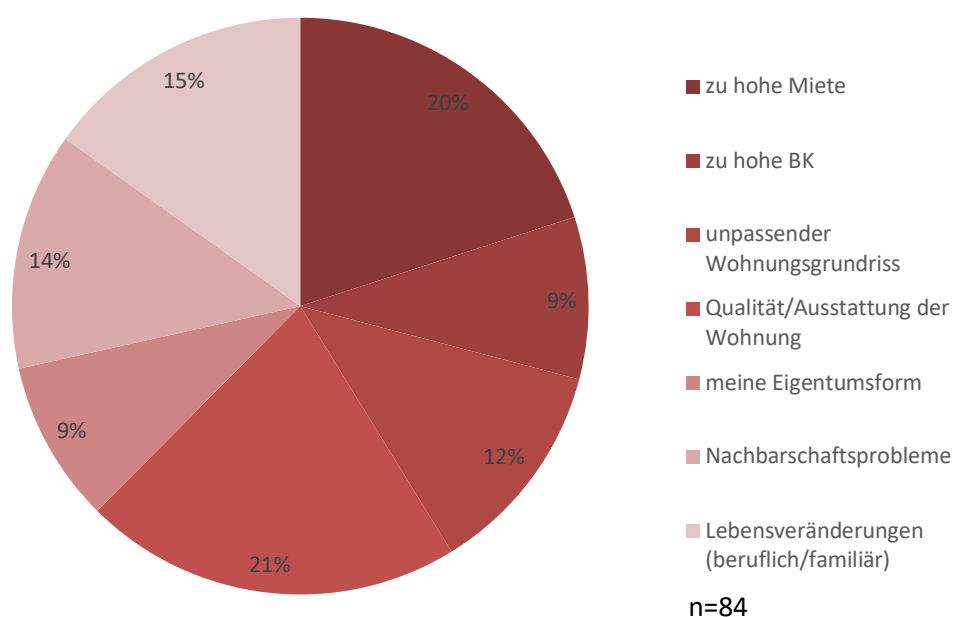


Abb. 36: Gründe für Veränderungswunsch (Mehrfachnennung möglich)

Von insgesamt 84 Befragten mit einem Veränderungswunsch ihrer Wohnsituation geben 25 Personen (30%) an, dass sie innerhalb der nächsten 6 Monate keinen Umzug planen. 20 Befragte (24%) geben an, dass sie innerhalb von Knittelfeld umziehen wollen, wohingegen 15 Personen (18%) planen aus Knittelfeld wegzuziehen. 24 Befragte (28%) konnten oder wollten dazu keine Angabe machen (siehe Abb. 37).

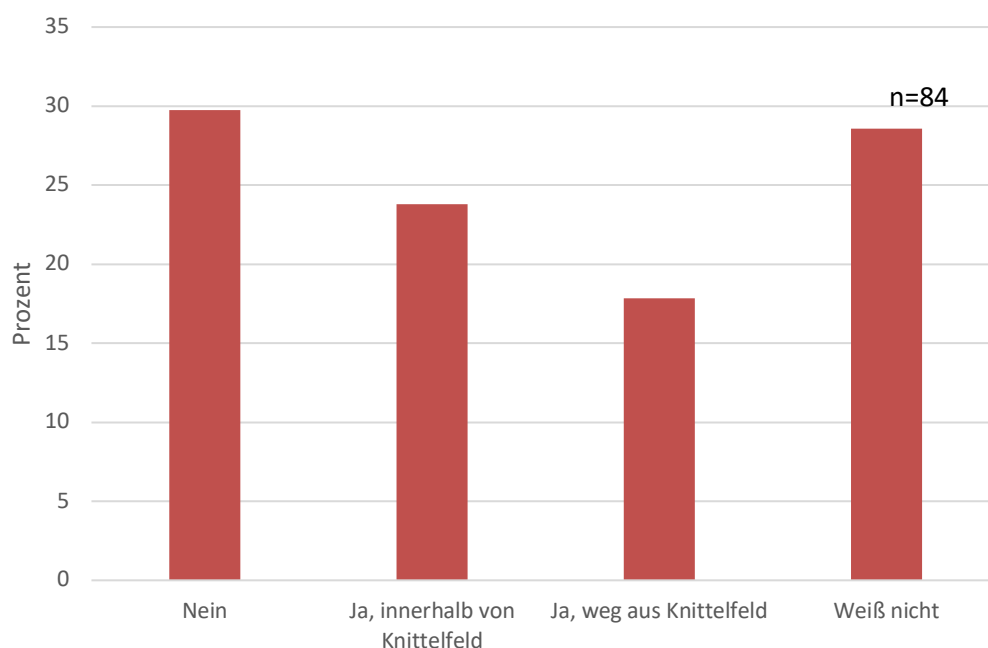


Abb. 37: Personen mit Veränderungswunsch: Umzug innerhalb der nächsten 6 Monate

Ein Teil der Erhebung widmete sich der Frage, wie sich im Idealfall die Bereiche einer neuen Wohnung verändern sollten, wenn ein Umzug notwendig werden würde. Dadurch sollte ein Stimmungsbild erzeugt werden, das sichtbar macht, welche Art von Wohnraum gewünscht wird (siehe Abb. 38).

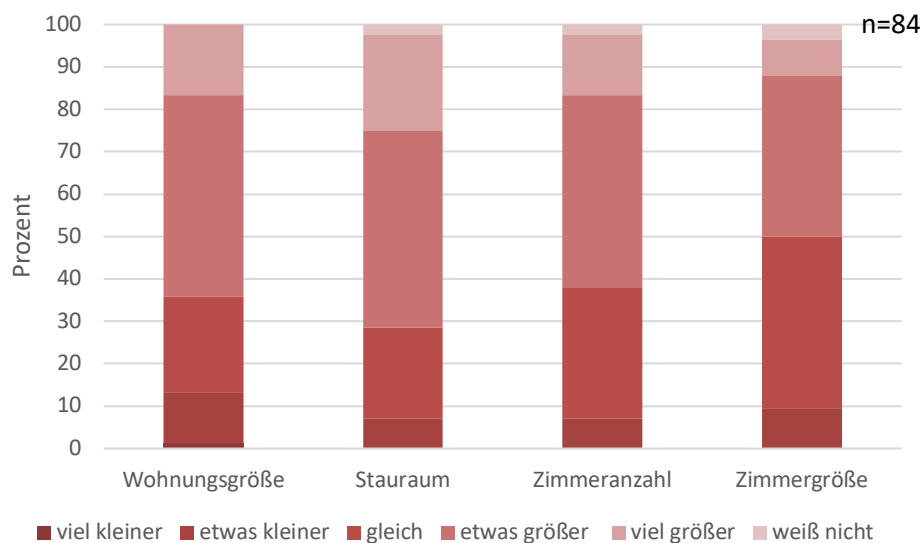


Abb. 38: Wünsche an eine zukünftige Wohnung

Hinsichtlich der Wohnungsgröße sagen 40 der 84 Befragten (48%), dass die Wohnung etwas größer sein sollte und 14 Personen (16%) wünschen sich eine viel größere Wohnung. Dahingegen geben 19 Befragte an (23%), dass die Wohnung gleich groß sein sollte. 10 Befragte (12%) wünschen sich eine etwas kleinere Wohnung und eine Person (1%) hätte gerne eine viel kleinere Wohnung. Zur Frage des Stauraums in einer neuen Wohnung geben 39 Personen (46%) an, dass dieser etwas größer als der bisherige sein sollte. 19 Befragte (23%) hätten gerne einen viel größeren Stauraum, während 18 Personen (22%) einen gleich großen Stauraum ausreichend fänden. 6 Befragte (7%) geben an, dass sie einen etwas kleineren Stauraum bevorzugen würden und 2 Personen (2%) wollten dazu keine nähere Angabe machen.

Es gibt einen Geschlechterunterschied hinsichtlich dem Thema Stauraum (siehe Abb. 39). Grundsätzlich wünscht sich kaum jemand weniger Stauraum (nur 9,4% der Männer und 6% der Frauen). 31,3% der Männer wären mit gleich viel Stauraum zufrieden, aber nur 14% der Frauen. Ebenfalls 31,3% der Männer wünschen sich etwas größeren Stauraum, aber 58% der Frauen, also weit mehr als die Hälfte. Weitere 22% der Frauen wünschen sich viel größeren Stauraum und 28,1% der Männer. Damit kann man sagen: 80% der Frauen wünschen sich mehr Stauraum. Dem gegenüber wünschen sich 59,4% der Männer mehr Stauraum. Insgesamt scheint das Thema Stauraum sehr wesentlich und sollte in Zukunft mit mehr Fläche eingeplant werden.

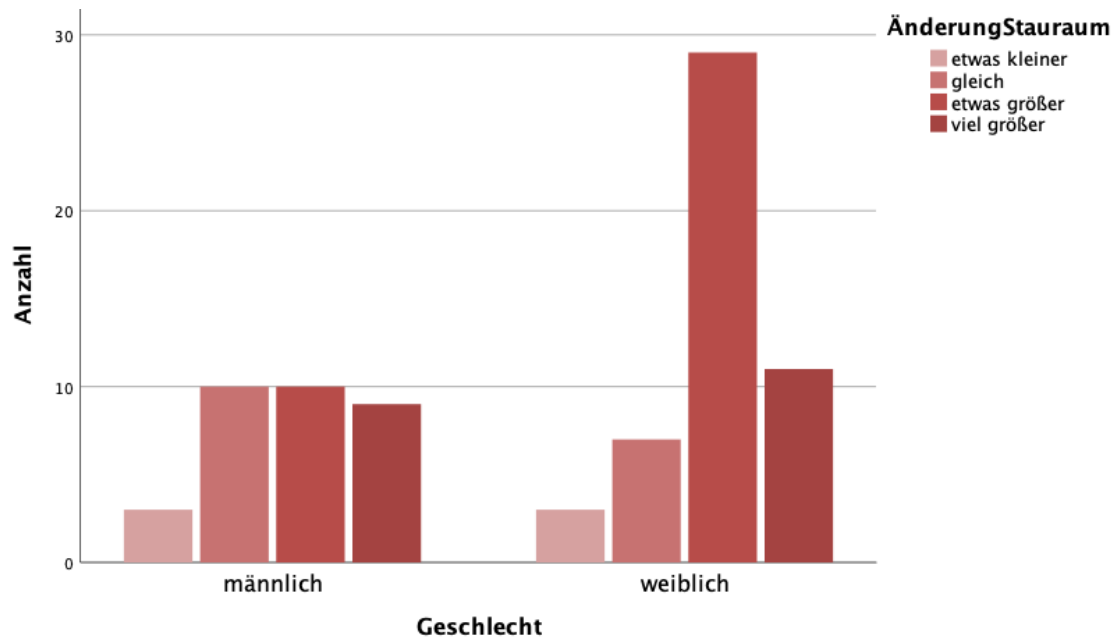


Abb. 39: Änderungswünsche Stauraum pro Geschlecht

Zur Zimmeranzahl in einer neuen Wohnung meinten 38 Befragte (45%), dass diese etwas größer als die bisherige sein sollte, während 26 Personen (31%) meinten, dass diese gleich groß sein sollte. 12 Befragte (15%) gibt an, dass sie in einer neuen Wohnung gerne mehr Zimmer hätten, wohingegen sechs Personen (7%) eine etwas kleinere Zimmeranzahl bevorzugen würde. Zwei Befragte (2%) wollte dazu nichts sagen. Hinsichtlich der Wünsche zur Zimmergröße in einer neuen Wohnung meinten 34 Personen (41%), dass diese gleich groß wie die bisherige sein sollte, während sich 32 Befragte (38%) etwas größere Zimmer wünschen würde. Sieben Personen (8%) geben an, dass die Zimmer in einer neuen Wohnung viel größer sein sollten, während acht Befragte (10%) angibt, etwas kleiner Zimmer in einer neuen Wohnung zu bevorzugen. Drei Personen (3%) konnte dazu keine Angabe machen. Von insgesamt 84 Angaben zur gewünschten Eigentumsform in einer zukünftigen Wohnsituation geben 34 Personen (40%) an EigentümerIn sein zu wollen. 20 Befragte (24%) würden gerne eine Wohnung mieten und 30 Personen (36%) äußern dazu keine spezifischen Wünsche (siehe Abb. 40).

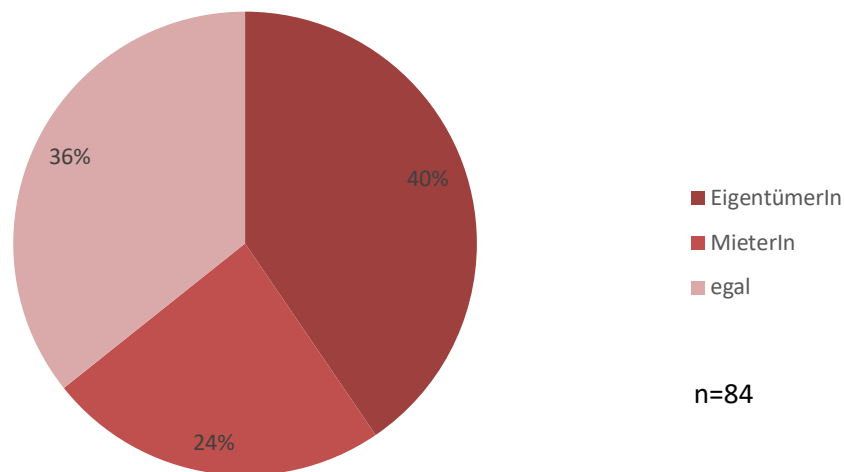


Abb. 40: Gewünschte Eigentumsform

Zur Frage nach der Nachbarschaft in einer zukünftigen Wohnsituation beziehen sich unter Möglichkeit einer Mehrfachnennung von insgesamt 141 Angaben 38 Nennungen (27%) darauf, dass es in der neuen Nachbarschaft ruhiger sein sollte. Diesen stehen jedoch auch 12 Nennungen (9%) gegenüber, die zukünftig gerne eine kommunikativere Nachbarschaft bzw. mit 24 Nennungen (17%) eine aufgeschlossenerere Nachbarschaft hätte. 32 Angaben (23%) beziehen sich auf den Wunsch nach einer ordentlicheren Nachbarschaft, wohingegen 28 mal (20%) angemerkt wurde, dass eine zukünftige Nachbarschaft genauso wie die bisherige sein sollte. Sieben Befragte (5%) konnten oder wollten keine Angabe zu einer zukünftigen Nachbarschaft machen (siehe Abb. 41). Diese Daten geben einen Hinweis darauf, dass es wichtig ist differenzierte Wohn- und Nachbarschaftstypen zur Verfügung zu stellen, die es ihren BewohnerInnen erlauben Ruhe zu genießen, während gleichzeitig Möglichkeiten geschaffen werden sollten, die eine Kommunikation in der Nachbarschaft fördern.

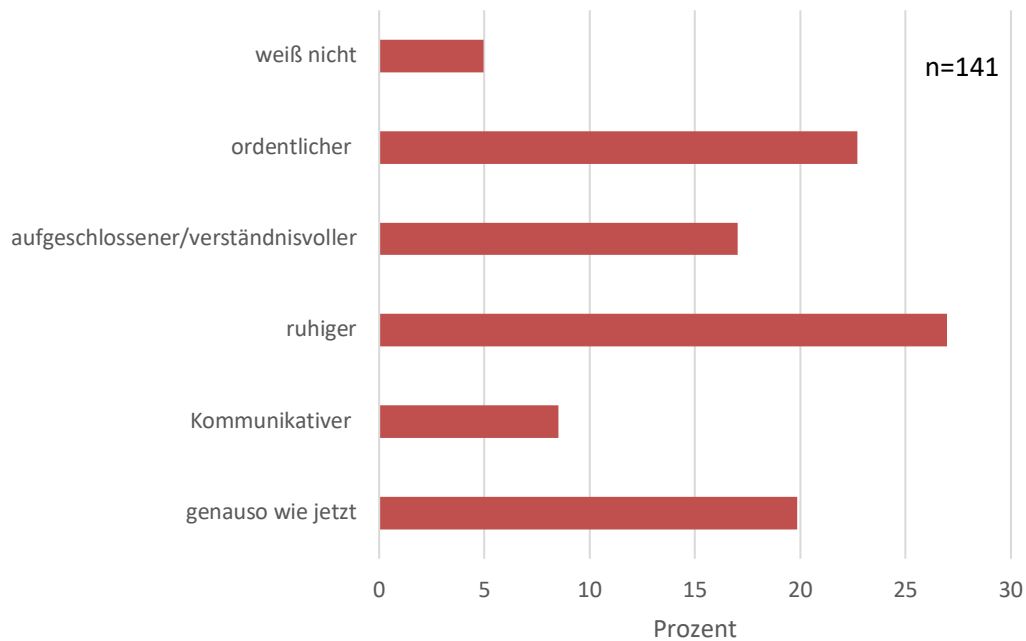


Abb. 41: Wünsche an die zukünftige Nachbarschaft (Mehrfachnennungen möglich)

Wie in Abb. 42 ersichtlich, möchten von insgesamt 204 Befragten 159 Personen (78%) im Falle eines Umzugs so wohnen wie bisher (Werte 1-3), während 38 Personen (19%) dieser Aussage nur bedingt oder gar nicht zustimmen (Werte 4-5). Sieben Personen (3%) machen dazu keine Angabe. Insgesamt 169 Personen (83%) würden ihre jetzige Wohnung/ihr jetziges Wohnhaus anderen Leuten empfehlen (Werte 1-3), während 29 Befragte (14%) dies nur bedingt oder gar nicht tun würden (Werte 4-5). Sechs Personen (3%) machten dazu keine Angabe. In Summe 165 Befragte (81%) würden anderen Leuten empfehlen in ihre Siedlung zu ziehen (1-3), während 29 Personen (14%) dies nicht nur bedingt oder gar nicht tun würden (4-5). 10 Befragte (5%) machten dazu keine Angabe. Insgesamt 184 Personen (90%) sind mit ihrer derzeitigen Wohnung glücklich (1-3), während 19 Befragte (9%) angeben, dass dies nur teilweise oder gar nicht zutrifft. Eine Person (1%) machte dazu keine Angabe. Insgesamt 190 Befragte (93%) geben an, dass ihre Wohnung für sie ein Rückzugsort ist, während 13 Personen (6%) dies nur teilweise oder gar nicht empfinden. Eine Person (1%) machte dazu keine Angabe. Insgesamt 153 Befragte (75%) geben an, dass für sie ihre Wohnung ein Ort des Austauschs und der Kommunikation sind. 45 Personen (22%) sehen das nur teilweise oder gar nicht so. Sechs Personen (3%) machen dazu keine Angabe. Somit stimmen zwischen 60% und 80% der Befragten mit den Aussagen überein, was die hohe Wohnortszufriedenheit in Knittelfeld sowie in deren jeweiliger Wohnsituation bestätigt.

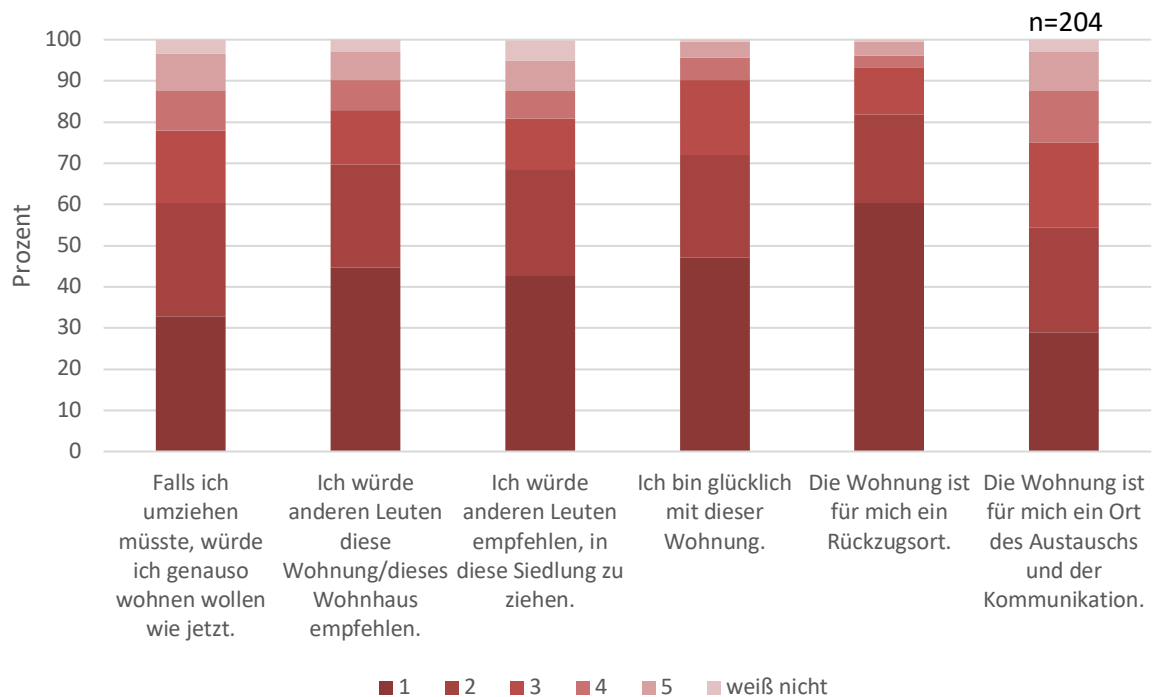


Abb. 42: Angaben zur eigenen Wohnung

Ein Teil der Befragung war es herauszufinden, ob die Bevölkerung sich von der Gemeinde Knittelfeld in Bezug auf das Thema Wohnbau gut informiert fühlt. 50% der Befragten gaben dabei an, dass sie sich nicht angemessen informiert fühlen, 22% hingegen fühlen sich ausreichend informiert (siehe Abb. 43). Dies begründet die starke Empfehlung, die Bevölkerung vermehrt in das Thema Wohnbau miteinzubeziehen.

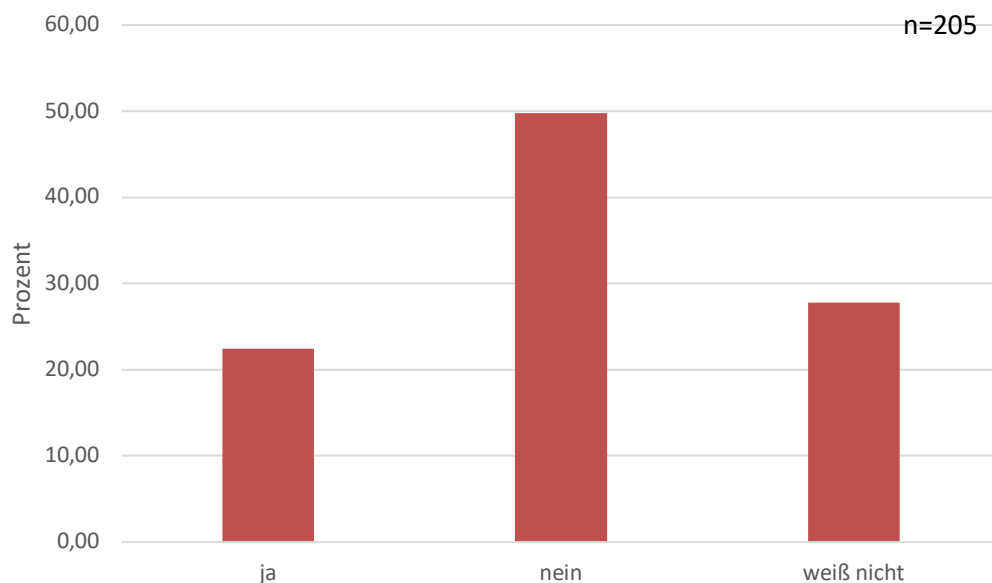


Abb. 43: Zufriedenheit über Informationsfluss zum Thema Wohnbau in Knittelfeld

Vertiefend wurde danach gefragt, auf welche Weise die Bevölkerung zum Thema Wohnbau informiert werden möchte (siehe Abb. 44). Dabei wurden unter Möglichkeit der Mehrfachnennung folgende Wünsche angegeben: 32% würden gerne über die Gemeindezeitung über Wohnbauthemen informiert werden. 26% wünschen sich solche Informationen über spezifische Postwurfsendungen, während 20% der Gesamtangaben auf entsprechende Angaben auf der Website der Gemeinde entfallen. 15% der Nennungen beziehen sich auf einen E-Mail-Newsletter und 7% auf Aushänge der Gemeinde. Bei diesen Angaben ließ sich aus den Daten kein signifikanter Zusammenhang zwischen dem gewünschten Medium der Berichterstattung und dem Alter der Befragten feststellen. Dies weist darauf hin, dass es auch für junge Menschen nicht ausreichend ist, Informationen nur auf digitalen Wegen zu bekommen. Generell betont dieses Ergebnis die Wichtigkeit der Gemeindezeitung und anderer nicht digitaler Informationsträger, deren Bedeutung neben den digitalen Optionen dennoch bestehen bleibt.

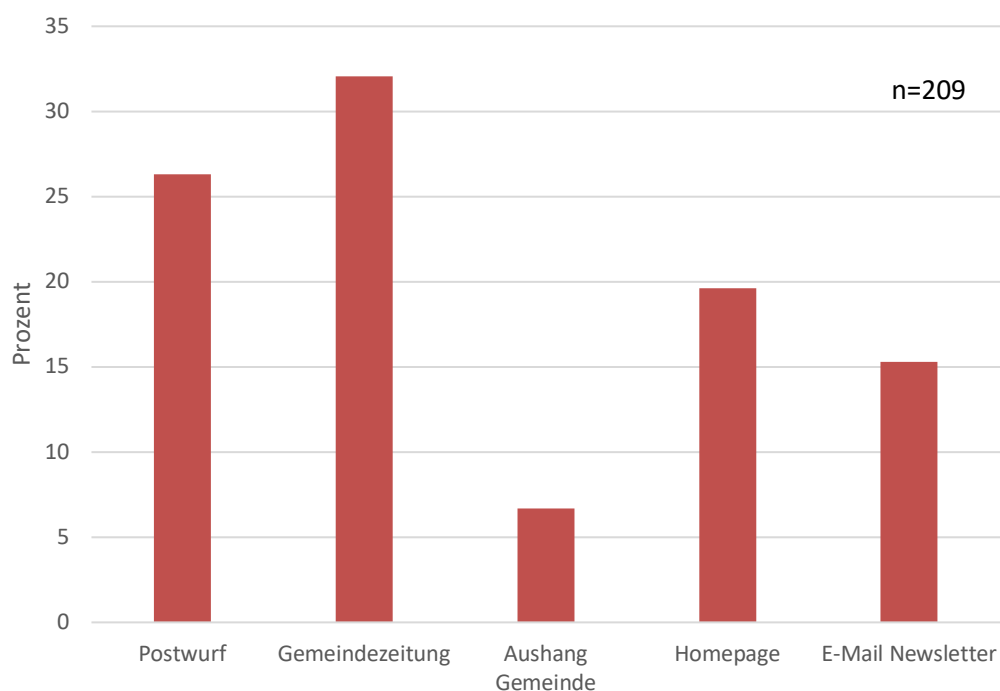


Abb. 44: Gewünschtes Medium der Berichterstattung (Mehrfachnennungen möglich)

Im Folgenden wird der Zusammenhang wesentlicher Faktoren durch eine Korrelationsanalyse ausgeführt. Eine Korrelation beschreibt eine Verschränkung oder Beziehung zweier Merkmale. Bei der Analyse von Ergebnissen eines Fragebogens ist es bedeutend, Ergebnisse zueinander in Beziehung zu setzen, um weitere, tiefergehende Ergebnisse zu generieren und Interpretationen zu ermöglichen. Aufgrund des explorativen Charakters der Studie wurden keine Alpha Korrekturen der Korrelationen vorgenommen. Es gibt einen Zusammenhang zwischen der Wohnortszufriedenheit in Knittelfeld und dem Veränderungswunsch. Dieser Zusammenhang lässt zwei verschiedene Interpretationen zu: Menschen, die zufrieden mit Knittelfeld als Wohnort sind, haben weniger Veränderungswunsch als Menschen, die mit ihrem Wohnort unzufrieden sind. Oder umgekehrt – Menschen, die ihre Wohnsituation unzufriedenstellend finden, tendieren auch eher dazu, mit dem Wohnort Knittelfeld unzufrieden zu sein. Es gibt keinen generellen, signifikanten Zusammenhang zwischen dem Vorhandensein von Kindern und einem Veränderungswunsch (siehe Abb. 45). Im Detail kann man jedoch sehen, dass weniger Personen ohne Kinder oder mit einem Kind einen Veränderungswunsch

haben, als Personen mit zwei, drei oder mehr Kindern. Daraus kann man schließen, dass Familien mit mehr Kindern oft Probleme haben, eine passende Wohnung zu finden. Einerseits, weil die Wohnungen groß genug sein müssen und andererseits, weil die Wohnungen nicht zu teuer sein dürfen, da speziell große Familien viel Geld für ihre Kinder benötigen. Eine mögliche Lösung für dieses Problem wäre, günstige, große Wohnungen für Personen mit zwei oder mehr Kindern anzubieten.

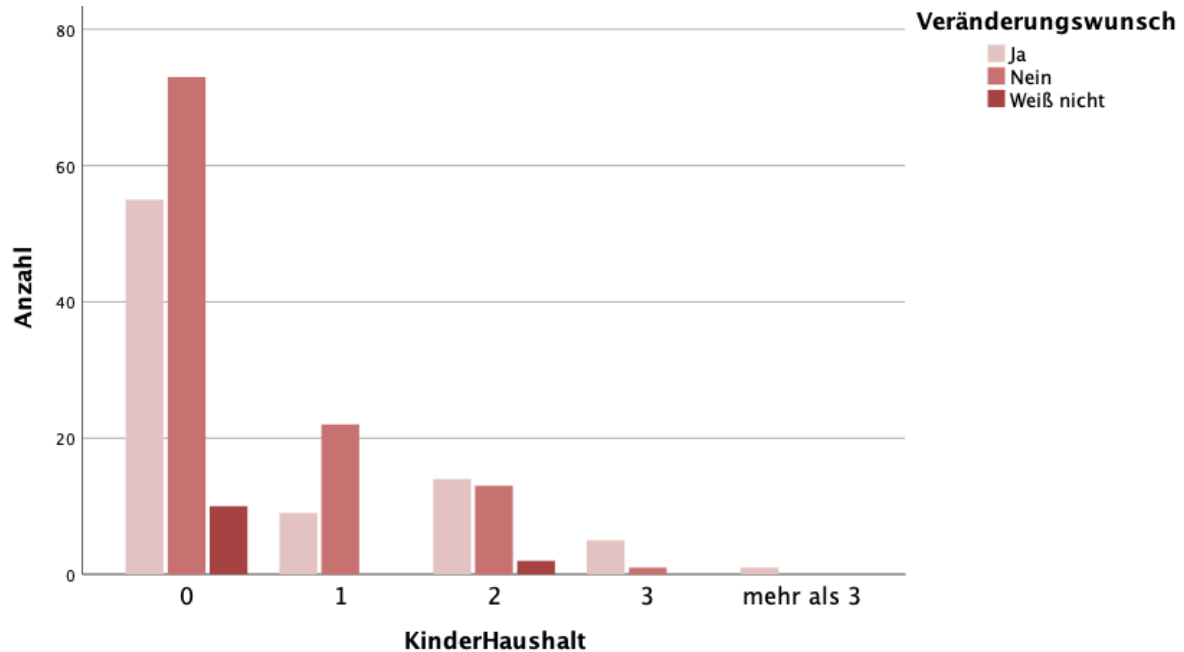


Abb. 45: Veränderungswunsch pro Anzahl der Kinder

Wenn man die Zahl der Kinder mit der Größe der Wohnungen in Beziehung setzt, wird sichtbar, dass Personen mit zwei oder mehr Kindern nicht größer wohnen, als Personen mit keinem oder einem Kind (siehe Abb. 46). Dies könnte ihren verstärkten Veränderungswunsch erklären.

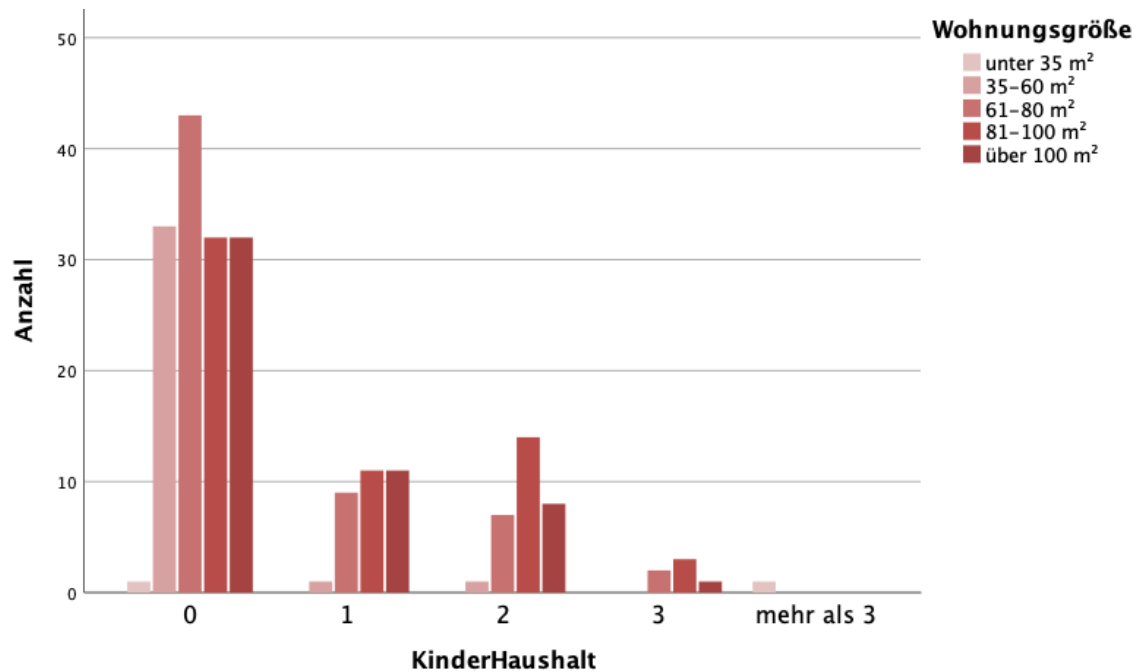


Abb. 46: Wohnungsgröße und Anzahl der Kinder im Haushalt

Es gibt einen deutlichen, signifikanten Zusammenhang zwischen der Wohnungsgröße und dem Wunsch nach Veränderung (siehe Abb. 47). Je größer die bewohnte Fläche ist, desto weniger Personen haben einen Veränderungswunsch. Bei unter 35m² Wohnfläche haben alle BewohnerInnen einen Wunsch nach Veränderung der Wohnsituation, bei 36-60m² Wohnfläche ist es eine Mehrheit von 60% der Personen, bei 61-80m² sind es weniger, aber immer noch 50% und bei 100m² sind es nur mehr 16%. Bei einer Wohnungsgröße über 100m² haben nur 16% der Befragten einen Veränderungswunsch. Insgesamt haben 41% einen Veränderungswunsch.

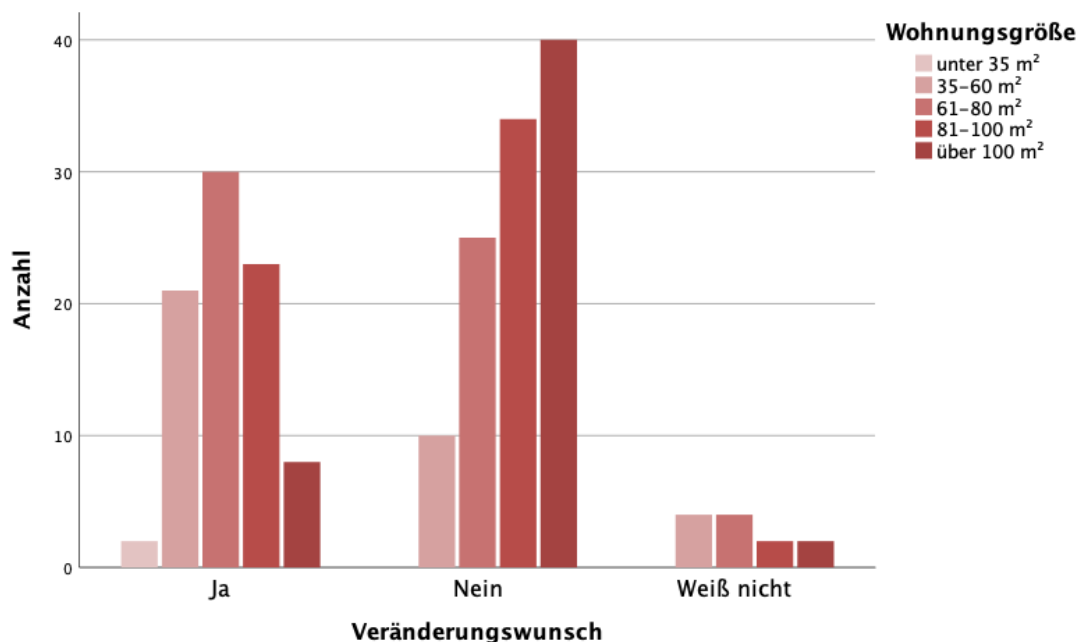


Abb. 47: Wohnungsgröße und Veränderungswunsch der Befragten

Es gibt einen eindeutigen, signifikanten Zusammenhang zwischen der aktuellen Wohnform und einem Veränderungswunsch (siehe Abb. 48). Vor allem Personen, die in Altbau-Mehrparteienhäusern (errichtet vor 1945) wohnen, haben einen starken Veränderungswunsch. In dieser Gruppe möchten 75,9% ihre Wohnsituation verändern. Es folgen Personen, die in Neubau-Mehrparteienhäusern (errichtet nach 1945) wohnen (45,9% von ihnen wollen die Wohnsituation verändern). Personen in Einfamilienhäusern dagegen haben zum größten Teil keinen Veränderungswunsch, nur 11,1% von ihnen haben einen Veränderungswunsch. Dieses Ergebnis lässt sich dahingehend interpretieren, dass der Großteil der Wohnungen in Altbau-Mehrparteienhäusern und ebenso ein nicht unerheblicher Teil in Neubau-Mehrparteienhäusern nicht den Wohnwünschen der Bevölkerung entsprechen. Dies deutet auf einen erheblichen Entwicklungsbedarf in Hinblick auf Sanierungen und Standortentwicklung hin.

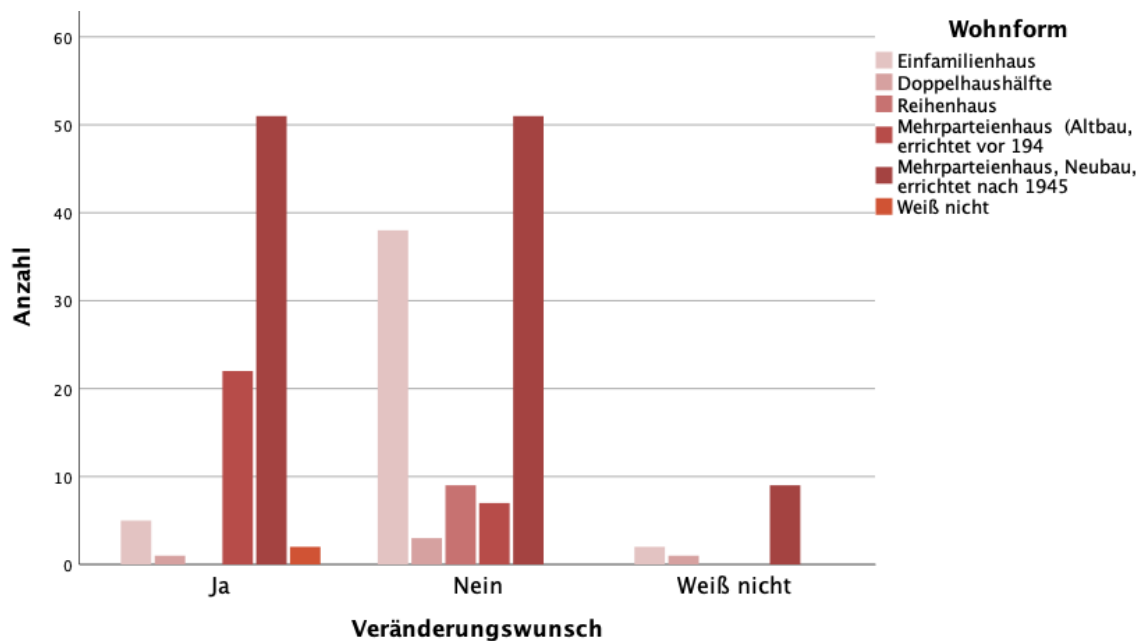


Abb. 48: Wohnform und Veränderungswunsch der Befragten

Es gibt einen eindeutigen Zusammenhang zwischen Eigentumsform und Veränderungswunsch (siehe Abb. 49). 55,6% der Personen, die zur Miete wohnen, haben einen Veränderungswunsch, aber nur 18,2% der Personen, die EigentümerInnen sind. Innerhalb der Gruppe mit Veränderungswunsch machen die MieterInnen 83,3% aus. Dieses Ergebnis ist nicht unerwartet. Personen, die Eigentum erwerben und/oder besitzen haben eine stabilere Wohnperspektive, investieren in ihren Wohnraum und sind für ihren Wohnraum im Regelfall selbst verantwortlich. Dahingehend binden sie sich emotional stärker an den eigenen Wohnraum.

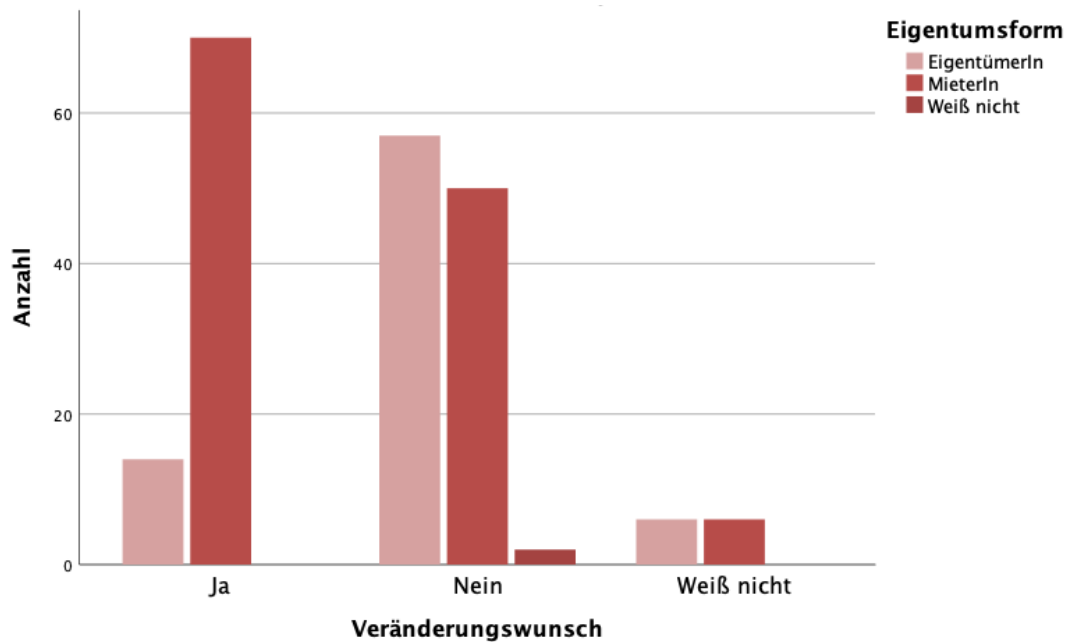


Abb. 49: Eigentumsform und Veränderungswunsch der Befragten

Es zeigt sich, dass Personen, deren Wohnung in den letzten fünf Jahren oder fünf bis 10 Jahren saniert wurde, seltener einen Wunsch nach Veränderung haben, als Personen, die in Wohnungen wohnen, die 10 oder mehr Jahre nicht saniert wurden (siehe Abb. 50). Bei den Personen, deren Wohnraum in den letzten 5 Jahren renoviert wurde, ist die Zahl sogar etwa doppelt so hoch: 61,5% haben keinen Veränderungswunsch und nur 30,8% haben einen Veränderungswunsch. Bei den Personen, wo die letzte Renovierung mehr als 20 Jahre her ist, sieht es beinahe umgekehrt aus: Hier haben 59,3% einen Veränderungswunsch und nur 37% haben keinen Veränderungswunsch. Dies weist auf die hohe Bedeutung von Sanierung und Renovierung bestehender Gebäude hin.

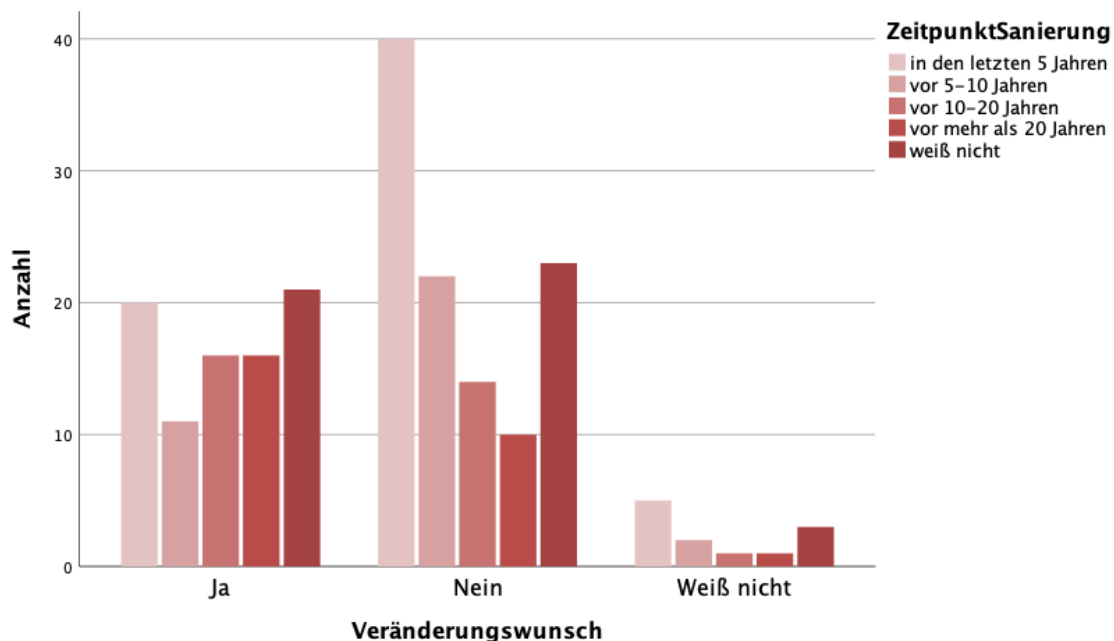


Abb. 50: Zeitpunkt der letzten Sanierung und Veränderungswunsch der Befragten

Bei der Frage, welche Wohnform zu welchem Zeitpunkt saniert wurde, ergibt sich ein umfassendes Gesamtbild: Hier wird sichtbar, dass es vor allem im Bereich der Altbau-Mehrparteienhäuser viele Gebäude gibt, deren letzte Sanierung schon länger zurück liegt (siehe Abb. 51). Hier wurde ein Viertel der Gebäude (25,8%) seit über 20 Jahren nicht mehr saniert, in weiteren 22,6% ist die letzte Sanierung mehr als 10 Jahre her. Nur 19,4% dieser Gebäude wurden in den letzten fünf Jahren saniert. Dies weist in Kombination mit der geringen Wohnortszufriedenheit und dem hohen Veränderungswunsch der Personen, die in Altbau-Mehrparteienwohnhäusern wohnen eindeutig darauf hin, dass eine Sanierung und Attraktivierung des Altbestands wichtig wäre.

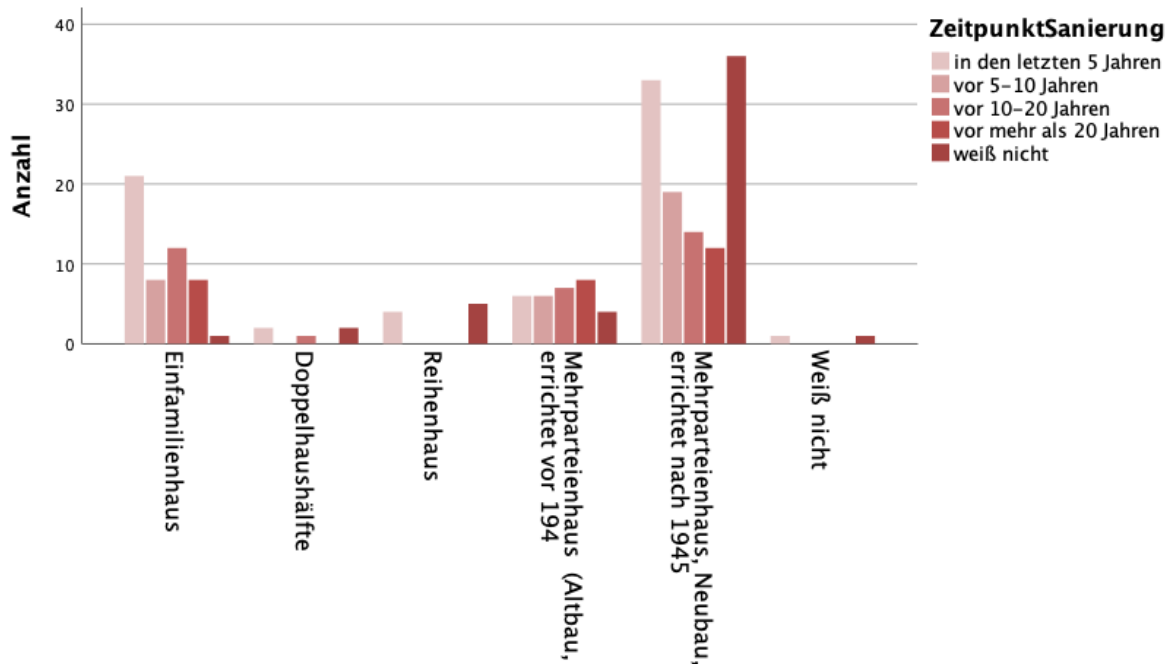


Abb. 51: Zeitpunkt der letzten Sanierung und Wohntypologie der Befragten

Bei der Befragung gibt es einen signifikanten Zusammenhang zwischen Alter und Geschlecht (siehe Abb. 52). Bei den Befragten ab den 1980er Jahren haben in erster Linie Frauen den Fragebogen für den Haushalt ausgefüllt, bei älteren Personen waren es verstärkt Männer. Dies könnte auf eine Veränderung der Geschlechterrollen hindeuten. War früher traditionell der Mann der „Haushaltsvorstand“, hat sich dies in den letzten Jahrzehnten verändert. Eine zweite Interpretationsmöglichkeit wäre es, dass Frauen ab den 1980ern vermehrt mit Kindern daheim sind oder in Teilzeit arbeiten und mehr Zeit haben, den Fragebogen auszufüllen, während die meisten Männer in dieser Gruppe Vollzeit arbeiten.

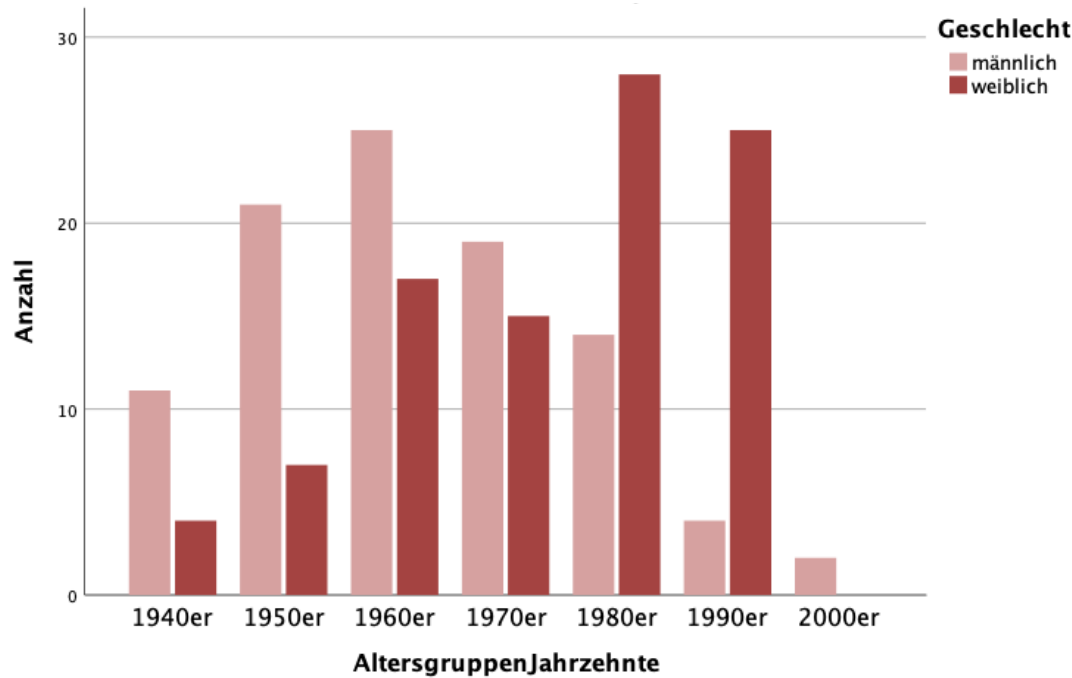


Abb. 52: Geschlecht pro Altersgruppe

Es gibt einen eindeutigen, signifikanten Zusammenhang zwischen dem Alter der Befragten und einem Veränderungswunsch ihrer Wohnsituation (siehe Abb. 53). Je jünger die Befragten sind, desto mehr haben den Wunsch nach einer Veränderung ihrer Wohnsituation. Ab den 1980ern hat die Mehrheit den Wunsch nach einer Veränderung, davor hat die Mehrheit keinen Veränderungswunsch oder ist sich unsicher (weiß es nicht). In der Verschränkung verschiedener Faktoren mit dem Alter der Befragten zeigt sich, dass es vor allem Unterschiede in der Gruppe der vor 1980 Geborenen und der ab 1980 Geborenen gibt. Aus diesem Grund lohnt es sich, diese Befragten in diese zwei Altersgruppen zu differenzieren und sich verschiedene Fragen dahingehend anzusehen. Die folgenden Ergebnisse zeigen hierbei ein sehr klares Bild. Es gibt einen wesentlichen Unterschied zwischen Personen, die vor 1980 geboren wurden und Personen, die ab 1980 geboren wurden und deren Wunsch nach Veränderung im Bereich des Wohnraums. Während 60% der Personen, die vor 1980 geboren wurden, keinen Wunsch nach Veränderung ihres Wohnraums haben und nochmal 9,2% sich nicht sicher sind (also 69,2% keinen konkreten Wunsch nach Veränderung der Wohnsituation haben), sind es in der Altersgruppe der ab 1980 geborenen 60,3%, die einen Wunsch nach Veränderung haben. Dies zeigt einen klaren und starken Bruch zwischen diesen zwei Altersgruppen.

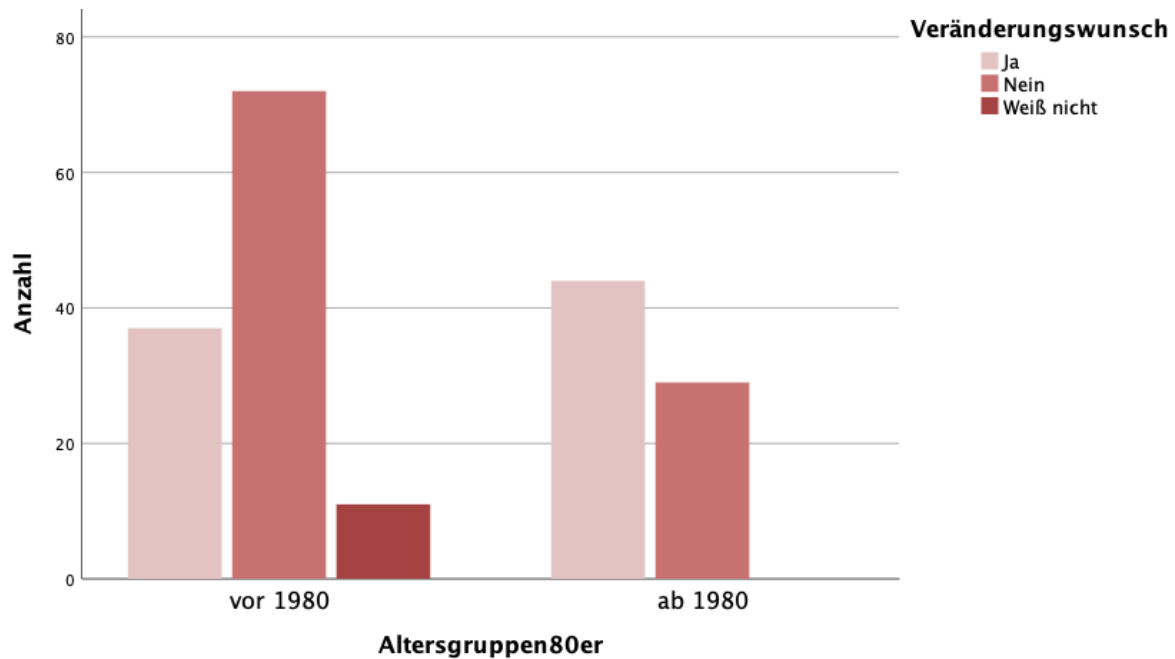


Abb. 53: Veränderungswunsch in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren

Bei der Korrelation zwischen den Altersgruppen „vor 1980“ und „ab 1980“ und der jeweiligen Wohnform gibt es keine generellen signifikanten Unterschiede, dennoch wird ein Unterschied sichtbar: In der Gruppe „vor 1980 geboren“ wohnen mehr Personen in Einfamilienhäusern oder auch in Doppelhaushälften, als in der Gruppe „ab 1980 geboren“. 83,3% der Personen, die angegeben haben, in einem Einfamilienhaus zu wohnen, sind vor 1980 geboren (siehe Abb. 54). Insgesamt ist die Wohnform Einfamilienhaus (mit 29,7%) für diese Gruppe nach dem Wohnen in einem Neubau-Mehrparteienhaus (mit 52,5%) die zweithäufigste Wohnform. Bei jüngeren Personen, die ab 1980 geboren wurden, ist das Einfamilienhaus (9,9%) / Doppelhaushälfte (0%) dagegen die seltenste Wohnform gleich nach „Reihenhaus“ (7%). Die meisten wohnen in einem Mehrparteienwohnhaus Neubau (62%) oder Altbau (19,7%).

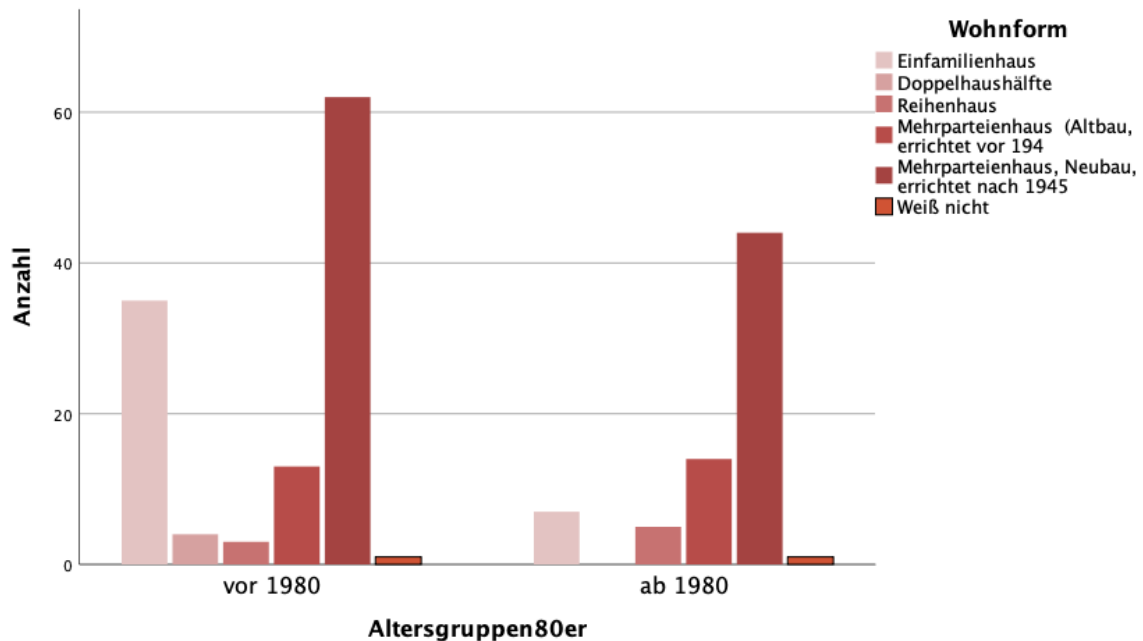


Abb. 54: Wohnformen in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren

Im Vergleich zwischen Alter und Wohnungsgröße zeigt sich wiederum ein geringer Unterschied (siehe Abb. 55). 79,5% aller Personen mit Wohnraum über 100 m² sind vor 1980 geboren. Die überwiegende Mehrheit (68,4%) der Personen, die ab 1980 geboren wurden, wohnen in Wohnungen zwischen 61-100 m². Die Mehrheit der Personen, die vor 1980 geboren wurden (56,7%) leben in Wohnungen zwischen 81 bis über 100 m². Dies zeigt, dass es hinsichtlich der Größe von Wohnungen und dem Alter einen wesentlichen Unterschied gibt.

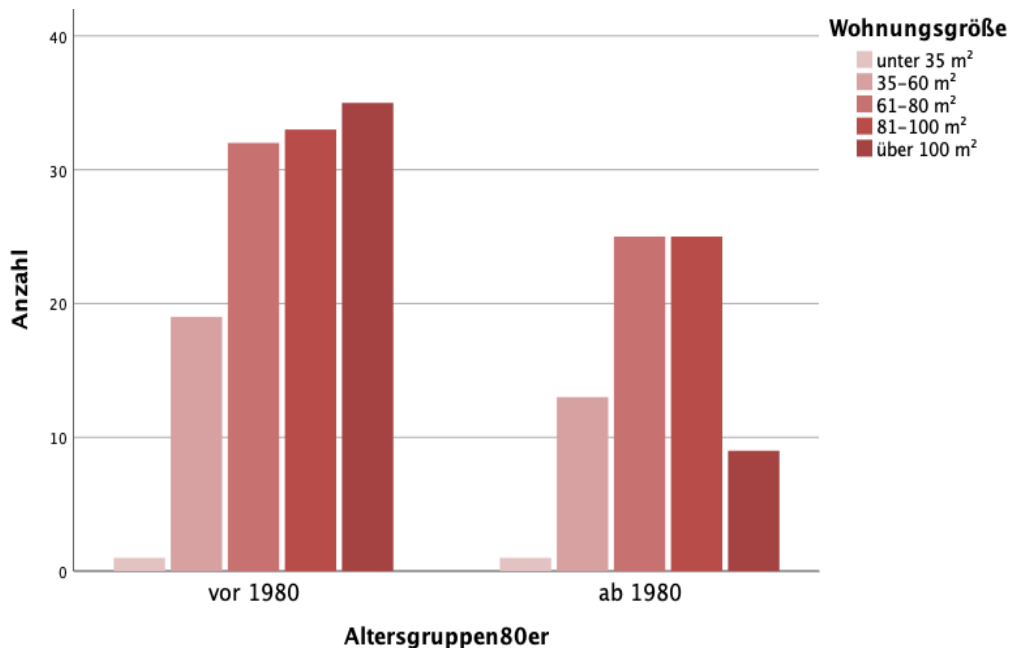


Abb. 55: Wohnungsgrößen in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren

Hinsichtlich des Alters und der Eigentumsform gibt es ebenso einen großen Unterschied (siehe Abb. 56). Fast die Hälfte der Personen, die vor 1980 geboren wurden (45%) sind EigentümerInnen ihrer Wohnung/ihrer Hauses. Bei den Personen, die ab 1980 geboren wurden, sind dies nur 21,9%.

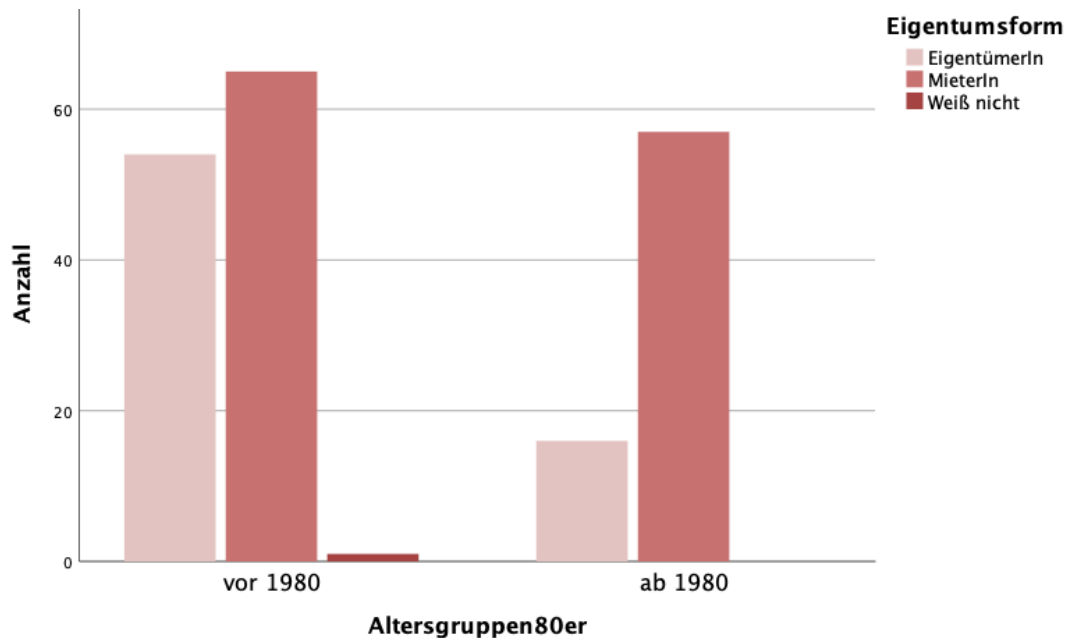


Abb. 56: Eigentumsformen in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren

Nachdem es zwischen den Altersgruppen teils große Unterschiede hinsichtlich Größe der Wohneinheit, Besitzform, Wohnortszufriedenheit und Veränderungswünschen gibt, erscheint es sinnvoll, sich die Größe der Wohnungsgemeinschaften in diesen zwei Altersgruppen anzusehen und dabei vor allem, ob und wie viele Kinder im Haushalt leben. Dies trägt wesentlich dazu bei, wie groß die Wohnung sein sollte, damit darin zufriedenstellend gelebt werden kann. Hierbei zeigen sich wiederum diverse Unterschiede. In der Altersgruppe derer, die vor 1980 geboren wurden, lebt der überwiegende Großteil (73,3%) ohne Kinder im eigenen Haushalt. Dem gegenüber wohnt fast die Hälfte der ab 1980 Geborenen (45,2%) mit Kindern im Haushalt. 21,9% davon sogar mit zwei oder drei Kindern. Daraus lässt sich schließen, dass Menschen, die ab 1980 geboren sind, kleiner wohnen, obwohl hier tendenziell mehr Familien zu finden sind (siehe Abb. 57).

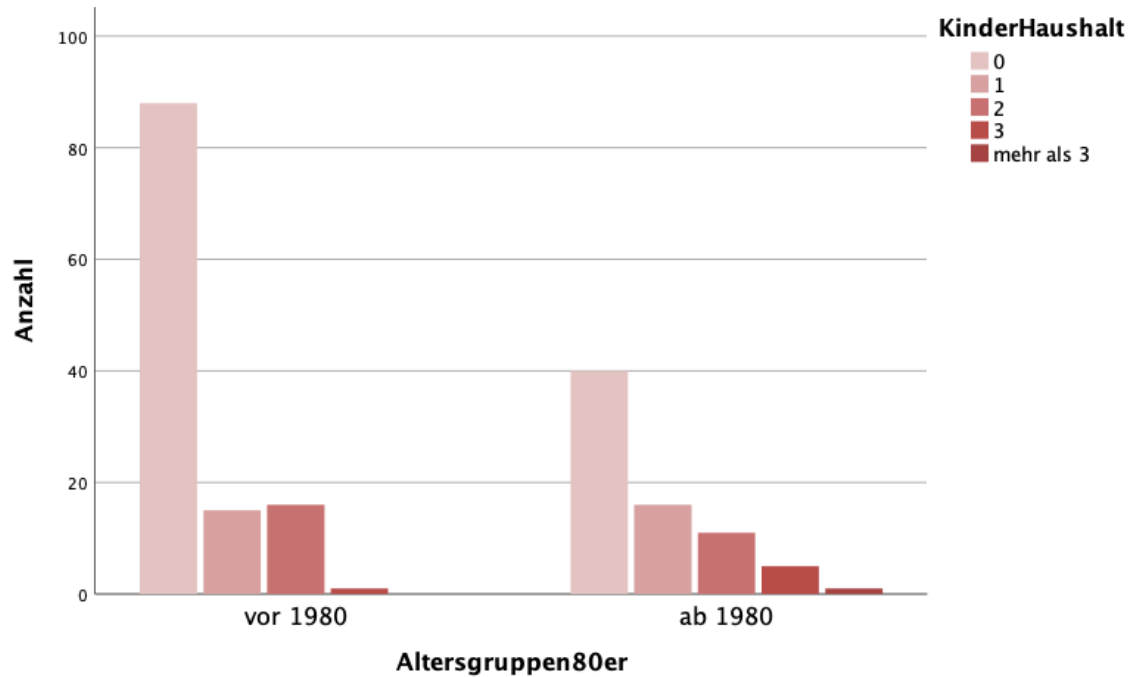


Abb. 57: Kinder in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren

Vergleicht man die Personen mit Veränderungswunsch im Wohnbereich, die vor 1980 geboren wurden und jene danach und fragt dabei, welche zukünftige Besitzverhältnisse sie beim Wohnen wünschen, erkennt man wieder Unterschiede (siehe Abb. 58). Von den Personen, die vor 1980 geboren sind, wollen nur 27% wollen EigentümerIn sein, 35,1% wollen mieten und 37,8% ist es egal. Bei den ab 1980 Geborenen ist das Verhältnis anders: Hier wollen mit 52,3% mehr als die Hälfte der Befragten in Zukunft EigentümerIn sein, nur 13,6% wollen mieten und 34,1% ist es egal. Diese Antworten darf man allerdings nicht dahingehend interpretieren, dass ältere Menschen kein Eigentum besitzen wollen. Einerseits zeigen vorherige Antworten, dass das meiste Eigentum im Besitz dieser Gruppe ist und andererseits haben sie weniger den Wunsch nach einer Veränderung – was bedeutet, dass all jene, die keine Veränderung wollen, diese Frage gar nicht beantwortet haben. Man kann dieses Ergebnis dahingehend interpretieren, dass ältere Personen mit Veränderungswunsch weniger Wert auf Eigentum legen oder keine realistische Möglichkeit mehr haben, Eigentum zu erwerben (kein Bankdarlehn aufgrund des Alters, kein Erbe mehr in Sicht etc.).

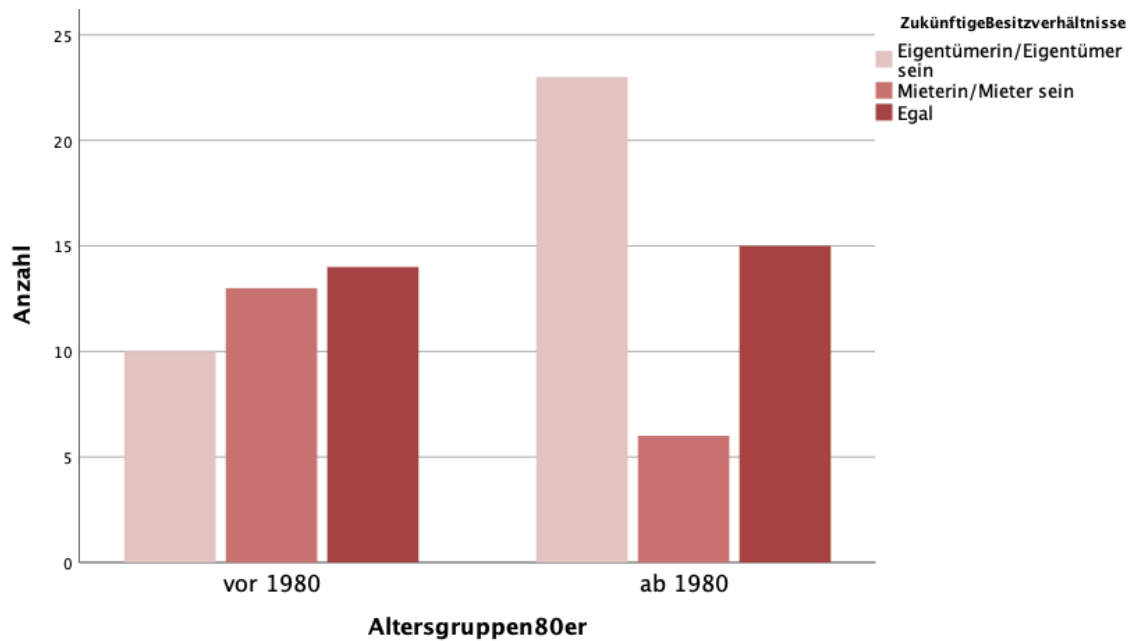


Abb. 58: Zukünftige Besitzverhältnisse in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren

Zwischen Personen, die vor 1980 und ab 1980 geboren wurden und einen Veränderungswunsch haben, gibt es tendenziell einen Unterschied hinsichtlich der zukünftigen, gewünschten Wohnungsgröße. Während 21,6% der Personen, die vor 1980 geboren wurden, gerne sehr kleiner oder kleiner leben möchten, wünschen sich dies in der Gruppe ab 1980 nur 2,3%. Größer oder viel größer wollen 59,1% der vor 1980 geborenen Personen wohnen, demgegenüber geben dies 72,8% der ab 1980 Geborenen an.

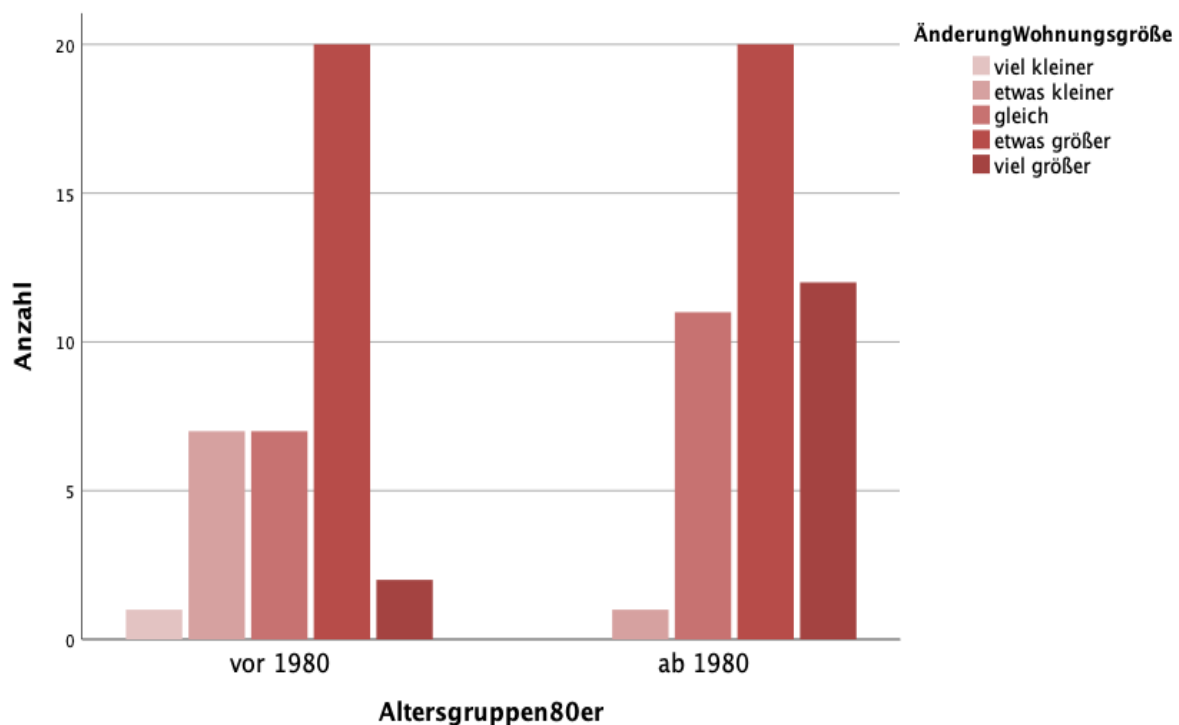


Abb. 59: Zukünftige Wohnungsgröße in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren

Betrachtet man die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse aller Personen und deren Wunsch nach zukünftigen Eigentumsverhältnissen, ist sichtbar, dass EigentümerInnen dies zu 92,9% bleiben wollen. Jene, die zur Miete wohnen, möchten zu 30% in Zukunft EigentümerIn werden, 28,6% wollen weiter zur Miete wohnen und 41,4% ist die zukünftige Wohnform egal (siehe Abb. 60).

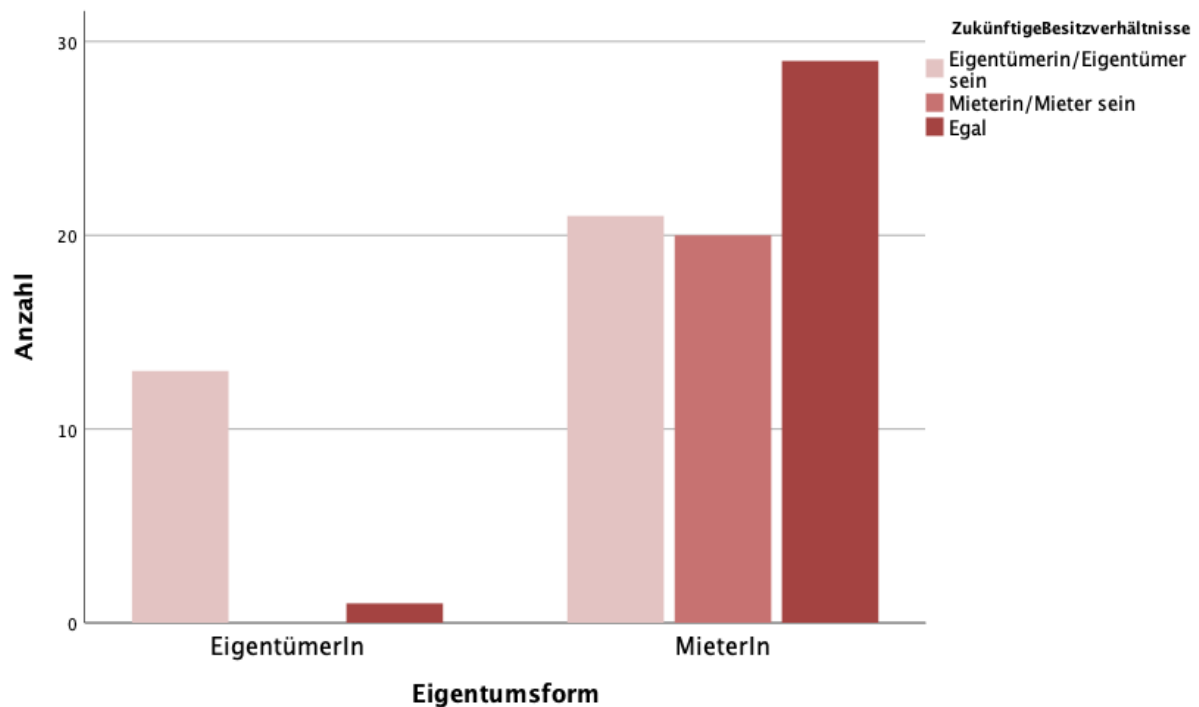


Abb. 60: Zukünftige Besitzverhältnisse und Eigentumsform

3.3 Zwischenfazit

WOHNFORM. Die meisten Personen in Knittelfeld wohnen in Mehrparteienhäusern (66%). Dies weist auf die wesentliche Stellung des mehrgeschoßigen Wohnbaus für die Stadtgemeinde Knittelfeld und auf dessen große Bedeutung für die weitere Planung in der Zukunft. Nach Alter unterteilt ergibt sich hier ein sehr unterschiedliches Bild: Vor allem junge Menschen, die nach 1980 geboren wurden, wohnen zur Miete in Mehrparteienhäusern, während ältere Menschen, die nach 1980 geboren wurden, in erster Linie als EigentümerInnen in Einfamilienhäusern leben.

SANIERUNG. Ein Großteil der Wohnungen in Altbau-Mehrparteienhäusern und ebenso ein nicht unerheblicher Teil in Neubau-Mehrparteienhäusern entsprechen nicht den Wohnwünschen der Bevölkerung. Bei 30% aller Wohngebäude wurden Sanierungen vor mehr als 10 Jahren durchgeführt. Gerade jene Personen, die in diesen Wohnungen leben, haben großen Veränderungswunsch. Es gibt viele Wohnungen, die in den nächsten Jahren sanierungsbedürftig werden. Dies deutet auf einen erheblichen Entwicklungsbedarf in Hinblick auf Sanierungen und Standortentwicklung hin. Vor allem die Notwendigkeit für Sanierungen des Altbestandes wird hier deutlich. Um negative Verdrängungs- und Gentrifizierungseffekte zu vermeiden, sollte im Rahmen der Sanierungsprozesse neben den energetischen und ökologischen Verbesserungen der Bausubstanz und der Attraktivierung der Wohnumgebung auch partizipative Maßnahmen im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit mit den BewohnerInnen gemeinsam umgesetzt werden.

LEERSTAND. Etwa ein Drittel der Befragten weiß von einem Leerstand in der Nachbarschaft. Dies hat laut den BewohnerInnen vorwiegend mit den Kosten (und damit verbunden Sanierungsbedarf, mangelnde Ausstattung etc.) zu tun. Leerstand zum Zweck der Immobilienspekulation konnte nicht festgestellt werden.

WOHNORTSZUFRIEDENHEIT. Knittelfeld weist mit 79% der Befragten eine hohe Wohnortszufriedenheit auf (79% leben gerne oder sehr gerne in Knittelfeld), wobei ältere Menschen eine hohe Wohnortszufriedenheit aufweisen und junge Menschen weniger zufrieden sind.

VERÄNDERUNGSWUNSCH. 41% der Befragten haben einen Wunsch nach Veränderung bezogen auf ihre Wohnsituation. Hierbei ist es wichtig, weiter in die Tiefe zu schauen, welche Personengruppen dies besonders betrifft und in welchen Umständen sie wohnen.

GENDER x VERÄNDERUNG. Die Frage wurde unter anderem mit dem Geschlecht der Befragten korreliert. Dabei war auffällig, dass 61% der Frauen, aber nur 39% der Männer einen Veränderungswunsch hinsichtlich ihrer Wohnsituation äußern. Dies könnte auf die höhere Bedeutung des Wohnumfelds für Frauen hinweisen, was auf die klassische Rollenverteilung hinsichtlich Care-Arbeit (Hausarbeit, Kinderbetreuung, Pflege) und damit die stärkere Nutzung des Wohnraums hindeutet.

EIGENTUMSFORM x VERÄNDERUNG. Innerhalb der Gruppe mit Veränderungswunsch machen die MieterInnen 83,3% aus. Dieses Ergebnis ist nicht unerwartet. Personen, die Eigentum erwerben und/oder besitzen haben eine stabilere Wohnperspektive, investieren in ihren Wohnraum und sind für ihren Wohnraum im Regelfall selbst verantwortlich. Dahingehend binden sie sich emotional stärker an den eigenen Wohnraum.

WOHNGRÖSSE x VERÄNDERUNG. Ein weiteres wichtiges Detail: Je kleiner die Wohnung der Befragten ist, je mehr Personen haben den Wunsch nach einer Veränderung. Sollte ein Umzug nötig werden, wünschen sich viele Personen eine etwas größere Wohnung, mit etwas mehr Stauraum und größeren Zimmern.

ALTER x VERÄNDERUNG. Ein wesentlicher Faktor bei dem Wunsch nach einer Veränderung ist das Alter der Befragten. Auffallend hierbei ist der Unterschied zwischen der Gruppe, die vor- und jener die nach 1980 geboren wurden. Bei der Gruppe vor 1980 erkennt man großzügiges Wohnen mit über 81m², meist als EigentümerIn von Einfamilienhäusern o.ä., eine hohe Wohnortszufriedenheit und dementsprechend wenig Veränderungswunsch. Bei der Gruppe, die nach 1980 geboren wurde, ist die Situation komplett anders: Diese Gruppe wohnt in erster Linie zur Miete und die durchschnittliche Wohngröße ist deutlich kleiner (zwischen 61-100m²), sie wohnen zum Großteil in Mehrparteienhäusern, haben mehrheitlich einen Veränderungswunsch und drücken häufiger Unzufriedenheit aus.

FAMILIE x VERÄNDERUNG. Die meisten Familien finden sich in der Gruppe jener, die nach 1980 geboren wurden. Hier ist festzuhalten, dass Familien mit zwei oder mehr Kindern nicht, wie man erwarten könnte, in größeren Wohnungen wohnen, als Personen mit keinem oder nur einem Kind. Sie haben dementsprechend einen verstärkten Veränderungswunsch. Eine Lösungsperspektive hierbei ist, Wohnungen für Familien zu schaffen, die groß und gleichzeitig leistbar sind.

ANGEGEBENE GRÜNDE x VERÄNDERUNGSWUNSCH. In erster Linie werden die mangelnde Qualität/Ausstattung der Wohnung und zu hohe Mieten als Gründe für einen Veränderungswunsch

angegeben. Dies weist darauf hin, dass ein Veränderungswunsch hinsichtlich der Wohnsituation meist auf einem Zusammenspiel verschiedener Faktoren entsteht bzw. akut wird.

INFORMATIONEN DUCH DIE GEMEINDE. 50% der Befragten gaben an, dass sie sich beim Thema Wohnen von der Stadtgemeinde Knittelfeld nicht angemessen informiert fühlen. Dies begründet eine starke Empfehlung, die Bevölkerung über verschiedene Medien vermehrt in das Thema Wohnbau miteinzubeziehen. Personen aller Altersgruppen wünschen sich Informationen über das Thema Wohnen sowohl digital als auch auf nicht- digitalen Wegen. Auch junge Menschen finden es nicht ausreichend, Informationen nur auf digitalen Wegen zu bekommen. Dieses Ergebnis betont die Wichtigkeit der Gemeindezeitung und anderer nicht-digitaler Informationsträger, deren Bedeutung neben den digitalen Optionen bestehen bleibt.

4. Mietpreiserhebung

Im Zuge der Wohnbedarfsanalyse wurde eine Mietpreiserhebung durchgeführt, die auf drei Standbeinen aufgebaut wurde: Erstens durch eine vergleichende Erhebung der durchschnittlichen Mietpreise der größten Immobilienportale über sechs Monate, zweitens durch die Befragung von regional tätigen MaklerInnen und BauträgerInnen zu Mietpreisen und drittens durch die Frage nach Wohnkosten innerhalb der Online-Erhebung der Knittelfelder Bevölkerung. Die unterschiedlichen Daten aus den Erhebungen wurden kombiniert, um die durchschnittliche Bruttomiete unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße (mittlere Kaltmiete inklusive Umsatzsteuer) zu ermitteln. Zusätzlich zu den Mietpreisen wurde auf den Immobilienportalen auch das Kaufangebot analysiert.

4.1 Erhebungsmethodik

Um möglichst valide Aussagen treffen zu können, basiert die Erhebung der Mietpreise auf mehreren Erhebungen und unterschiedlichen Daten, die in der Analyse durch Datentriangulation kombiniert wurden. Als Datenbasis wurden die Angaben der BewohnerInnen aus dem Fragebogen, den Angaben der MaklerInnen und BauträgerInnen aus den Interviews, sowie die Ergebnisse der statistischen Recherche der Immobilienportale herangezogen. Hierfür wurden in regelmäßigen Abständen über den Projektverlauf die Daten zu den Mietpreisen aus den beiden größten Immobilienportalen *willhaben* und *immowelt* extrahiert. Insgesamt wurden die Daten zu 11 Zeitpunkten über den Zeitraum eines halben Jahres von 14. April 2020 bis 9. Oktober 2020 erfasst. Wesentlich ist, dass die Angaben der Mietpreise auf den Immobilienportalen teils die Betriebskosten bereits inkludieren. Um hier einen einheitlichen Wert zu erzielen, bezieht sich das Ergebnis deshalb auf die Bruttomiete (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer), da diese jedenfalls angegeben sein muss. Die Angabe der Zusammensetzung der gesamten Mietkosten ist von den InserentInnen nicht verpflichtend anzugeben, daher sind diese Daten nicht immer vorhanden. In die Erhebung wurden sowohl mietbare Wohnungen als auch mietbare Häuser integriert, wobei sich zeigte, dass im gesamten Projektverlauf kein einziges Mal ein Haus oder Reihenhaus zur Miete angeboten wurde. Weiters wurden auch Wohnungen und Häuser, die zum Verkauf stehen, protokolliert und es wurde analysiert, wie lange die Inserate online waren. Aus den Immobilienportalen wurden die Bruttomiete, sowie die Angaben zu den Betriebskosten über die Messzeitpunkte separat protokolliert, um letztendlich die durchschnittlichen Betriebskosten, die nicht immer angegeben waren, von der Bruttomiete abzuziehen, um einen Nettomietzins ermitteln zu können. In den Interviews mit den MaklerInnen wurde nach den durchschnittlichen Nettomietpreisen in Knittelfeld gefragt (siehe „Interviewleitfaden MaklerInnen“ im Anhang). Die BauträgerInnen wurden zu Miethöhe und Betriebskosten ihrer Bestandsobjekte und ihrer geplanten Projekte befragt (siehe „Interviewleitfaden BauträgerInnen“ und „Emailanfrage BauträgerInnen“ im Anhang). Die Datenerhebung der Mietpreise mittels Fragebogen war wie folgt formuliert:

*Hinweis für Frage 4a-6:
 Eine grobe Schätzung ist ausreichend.*

**4a. Wie viel bezahlen Sie monatlich für
 Ihre Wohnung/Ihr Wohnhaus?**
 (inkl. Betriebs- & Energiekosten)
 _____ €

**5. Wie hoch sind Ihre monatlichen
 Betriebskosten?**
 (Wasser, Müll, Kanalisation
 und Hausverwaltung) _____ €

**6. Wie hoch sind Ihre monatlichen
 Energiekosten?**
 (Heizung und Strom) _____ €

Die Angabe einer groben Schätzung hatte den Hintergrund, dass davon auszugehen war, dass nicht alle Befragten ihre Wohnkosten exakt nach Mietkosten, Betriebskosten, Umsatzsteuer und Energiekosten aufschlüsseln können. Zuerst wurde daher nach der gesamten Monatsbelastung gefragt, danach nach den monatlichen Betriebskosten und zuletzt nach den monatlichen Energiekosten. Die Energiekosten wurden im Anschluss für den Vergleich mit den durchschnittlichen Mietpreisen, die sich aus der statistischen Recherche über die Immobilienportale ergaben, abgezogen (siehe Abb. 61).

Abb. 61: Fragen zu Mietkosten aus der BewohnerInnenbefragung

4.2 Datenanalyse

Aus allen vier Datenquellen (Immoportale, MaklerInnen, BauträgerInnen und BewohnerInnen) wurden der Mittelwert (M), sowie die Minimal(min)- und Maximalwerte (max) der verfügbaren Daten berechnet. In jeder Tabelle ist auch die Anzahl (n) der dahinterliegenden Werte (auf Basis wie vieler Werte sich die Mittelwerte jeweils berechnen) angegeben. In Tab. 3 sind die Ergebnisse aus der Immobilienportalanalyse zu den Mietpreisen ersichtlich.

Tab. 3: Mietkosten und BK Immobilienportale

	BM	BK	NM*
n	155	99	
M	7,39	1,93	5,46
Min	4,15	0,56	3,59
Max	11,57	3,61	7,96

**dieser Wert wurde aus den verfügbaren Daten berechnet*

BM=Bruttomiete: Kaltmiete inkl. BK und Ust

NM = Nettomiete: Kaltmiete inkl. Ust, excl. BK

Wie in Tab. 3 ersichtlich, beträgt die Bruttomiete pro Monat, die sowohl Betriebskosten als auch die Umsatzsteuer, jedoch keine Energiekosten inkludiert, durchschnittlich 7,39€/m². Die Daten der Immobilienportale wurden außerdem nach den Wohnungsgrößenkategorien ausgewertet.

Tab. 4: Miet- und Betriebskosten nach Wohnungsgröße

	nBM	BM	nBK	BK	NM*
<35m ²	5	8,48	4	2,07	6,41
35-60m ²	49	7,45	33	2,01	5,44
61-80m ²	64	7,56	45	2,02	5,54
81-100m ²	28	6,88	13	1,65	5,23
>100m ²	8	6,57	4	2,07	4,5

*dieser Wert wurde aus den verfügbaren Daten berechnet

BM=Bruttomiete: Kaltmiete inkl. BK und Ust

NM=Nettomiete: Kaltmiete inkl. Ust, excl. BK

Wie aus Tab. 4 ersichtlich, nehmen die Mietkosten pro Quadratmeter ab, je größer die Wohnung ist. Neben den Mietkosten für Wohnungen wurde auf den Immobilienportalen zusätzlich auch das Angebot von Wohnungen, die zum Verkauf stehen, sowie auch Häusern (Miete und Kauf) beobachtet. Hierbei wurde die Anzahl der verfügbaren Objekte sowie die Dauer, über welche die Inserate verfügbar waren analysiert. Die Ergebnisse sind in Tab. 5 dargestellt.

Tab. 5: Anzahl verschiedener Wohnobjekte

	Wohnung Miete	Wohnung Kauf	Haus Miete	Haus Kauf
Anzahl angebotener Objekte	155	17	0	22
Vergeben innerhalb des Betrachtungszeitraumes*	90	8	0	9
Inseratszeitraum in Tagen, der vergebenen Objekte*	65	49	0	40

*Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass es sein kann, dass die Objekte aus anderen Gründen von den Portalen genommen wurden.

Es zeigt sich dabei, dass der überwiegende Anteil (155 von 194) der am Markt angebotenen Objekte Mietwohnungen sind. Im gesamten Betrachtungszeitraum wurde kein einziges Haus zur Miete angeboten. Innerhalb des Betrachtungszeitraumes konnten ca. 2/3 (90 von 155) der Mietwohnungen vermittelt werden (unter der Annahme, dass entfernte Objekte vermittelt wurden). Von den Eigentumswohnungen und Häusern konnten jeweils etwas weniger als die Hälfte verkauft werden. Die Inseratsdauer war bei den Mietwohnungen mit 55 Tagen bis zur Vermittlung höher als bei den Eigentumswohnungen (49 Tage). Bei den zum Kauf angebotenen Häusern am kürzesten mit 40 Tagen. Tab. 6 zeigt eine Gegenüberstellung von vermittelten und nicht vermittelten Mietwohnungen.

Tab. 6: Vergleich vermittelte und nicht vermittelte Mietwohnungen

	Wohnung vergeben	Wohnung nicht vergeben
Anzahl	90	65
Mittelwert Miete gesamt	7,68	7,02
Standardabweichung Miete gesamt	1,26	1,47

Vergleicht man die Wohnungen, die im Betrachtungszeitraum vermittelt werden konnten, handelt es sich dabei um jene mit der höheren Bruttomiete (7,68€/m²). Die Ergebnisse aus den Interviews mit den MaklerInnen zu deren Einschätzung der durchschnittlichen Nettomiete in Knittelfeld finden sich in Tab. 7.

Tab. 7: Miet- und Betriebskosten MaklerInnen

n=6	BM	BK	NM
M	kA	kA	4,94
Min	kA	kA	4
Max	kA	kA	8

BM=Bruttomiete: Kaltmiete inkl. BK und Ust

NM=Nettomiete: Kaltmiete inkl. Ust, excl. BK

Demgegenüber finden sich die Ergebnisse aus den Interviews mit den BauträgerInnen zu deren Nettomieten und Betriebskosten im Bestand in Tab. 8.

Tab. 8: Miet- und Betriebskosten BauträgerInnen

n=7	BM*	BK	NM
M	9,05	2,46	6,59
Min	5,00	1,5	3,5
Max	10,41	2,99	7,42

*dieser Wert wurde aus den verfügbaren Daten berechnet

BM=Bruttomiete: Kaltmiete inkl. BK und Ust

NM=Nettomiete: Kaltmiete inkl. Ust, excl. BK

Die mittleren Bruttomietkosten der BauträgerInnen in ihren Bestandsobjekten liegen bei 9,05€/m². Es gab leider nur 2 Auskünfte zu geplanten Mietkosten in geplanten Objekten der BauträgerInnen, diese wurden mit 7,08€/m² inklusive Betriebskosten doch deutlich niedriger angegeben. Weitere Informationen zu geplanten Projekten finden sich in Kapitel 5. Schließlich finden sich die Ergebnisse zu den Miet-, Betriebs-, und Energiekosten aus der BewohnerInnenbefragung in Tab. 9.

Tab. 9: Miet- und Betriebskosten BewohnerInnen nach Wohnungsgröße

n=131	Belastung	BK	Energie	NM*	BM**
<35m ² ***	na	na	na	na	na
35-60m ²	8,84	2,52	1,63	4,69	7,21
61-80m ²	7,68	2,21	1,4	4,07	6,28
81-100m ²	7,45	2,19	1,44	3,82	6,01
>100m ²	7,38	2,22	2,05	3,11	5,33
Mittelwert	7,84	2,29	1,63	3,92	6,21

* Belastung (im Monat gesamt für die Wohnung) abzüglich BK und Energie

** Belastung abzüglich der Energiekosten

***zu wenig valide Datensätze

BM=Bruttomiete: Kaltmiete inkl. BK und Ust

NM=Nettomiete: Kaltmiete inkl. Ust, excl. BK

In Tab. 10 sind die Ergebnisse der vier Datenquellen gegenübergestellt und daraus ein Mittelwert berechnet. Aus den gesammelten Datenquellen ergibt sich eine durchschnittliche monatliche Kaltmiete von 7,55€/m², was dem aktuellen Wert des Mietpreisspiegels in Knittelfeld von 7,57m² entspricht (Wohnungsbörse 2020). Dass die Werte der BewohnerInnen etwas niedriger sind, kann daran liegen, dass einige schon sehr lang bestehende Mietverträge haben, während die Werte der Immobilienportale, der MaklerInnen und teilweise auch der BauträgerInnen die aktuelle Lage widerspiegeln. Laut dem Großteil der befragten MaklerInnen gab es in den letzten fünf Jahren bei den Mietwohnungen eine Preissteigerung. Zudem konnte bisher durch die Corona Pandemie und der damit zusammenhängenden Wirtschaftskrise kein Einbruch am Markt festgestellt werden. Allerdings sind damit einhergehende potentielle Veränderungen erst in den kommenden Monaten in größerem Ausmaß zu erwarten und damit ist aktuell unklar, ob – und wenn ja, auf welche Weise die Pandemie das Thema Wohnen nachhaltig beeinflussen könnte.

Die Mieten in den bestehenden Objekten der BauträgerInnen sind am höchsten angegeben. Zudem zeigt sich, dass es im Vergleich zu Eigentumswohnungen und Häusern ein deutlich höheres Angebot an Mietwohnungen am Markt gibt. Dies entspricht laut den befragten MaklerInnen und den Beobachtungen der Vermittlung auf den Immobilienportalen offenbar der Nachfrage.

Es fällt auf, dass etwas teurere Mietwohnungen signifikant häufiger vermittelt werden. Dies entspricht der Einschätzung durch die MaklerInnen, die feststellen, dass es mehr gut ausgestattete, renovierte Wohnungen braucht, da nicht sanierte, günstigere Wohnungen schlecht zu vermitteln seien. Fragt man die MaklerInnen nach den wichtigsten Gründen ihrer KundInnen, warum sie sich für eine Wohnung entscheiden, geben diese neben der Lage, auch die Ausstattung und den dafür angemessenen Preis an. Sprich, wenn es gut ist, darf es auch etwas mehr kosten.

Tab. 10: Mittelwerte der Nettomieten und BK aller Datenquellen

	NM	BK	BM
Immobilienportale	5,46*	1,93	7,39
MaklerInnen	4,94	kA	kA
BauträgerInnen	6,59	2,46	9,05*
BewohnerInnen	3,92*	2,29	6,21
Mittelwert	5,23	2,23	7,55

*dieser Wert wurde aus den verfügbaren Daten berechnet

BM=Bruttomiete: Kaltmiete inkl. BK und Ust

NM=Nettomiete: Kaltmiete inkl. Ust, excl. BK

4.3 Zwischenfazit

DURCHSCHNITTliche MIETPREISE. Für die Ermittlung der durchschnittlichen Mietpreise wurden Daten der größten Immobilienportale über ein halbes Jahr lang regelmäßig beobachtet, die Informationen zu Mietpreisen von regional tätigen MaklerInnen und BauträgerInnen erhoben und zusätzlich auch die BewohnerInnen nach ihren Mietkosten befragt. Aus diesen Erhebungen ergibt sich eine durchschnittliche Bruttomiete (mittlere Kaltmiete inklusive Umsatzsteuer) von 7,55€/m² für Wohnungen im Knittelfelder Geschoßwohnbau. Dieser m²-Preis ist wohnungsgrößenabhängig und wird höher, je kleiner die Wohnung ist. Das beobachtete Immobilienangebot zeigt, dass es am Markt deutlich mehr Wohnungen zu mieten, als zu kaufen gibt. Im Erhebungszeitraum gab es keine mietbaren Häuser und nur wenige standen zum Kauf.

VERMARKTBARKEIT. Ein weiteres interessantes Ergebnis ist, dass teurere Wohnungen besser vermittelt werden können. Den Grund für den höheren Preis findet man in der Qualität der Ausstattung und der Lage. Die Bevölkerung ist offensichtlich bereit, für diese Merkmale mehr zu bezahlen und es ist einfacher, MieterInnen für gut ausgestattete Wohnungen zu finden, was zusätzlich auch die Befragung der MaklerInnen deutlich gezeigt hat.

5. Geplante Wohnbauprojekte

In diesem Kapitel wird mit Hilfe der Aussagen der BauträgerInnen, MaklerInnen und BewohnerInnen festgestellt, welche Wohnbauprojekte aktuell in Knittelfeld geplant sind bzw. sich bereits in Bau befinden. Dabei sind sowohl die Wohnungsgrößen, die Preise, sowie die angedachten Zielgruppen für die Wohnungen von Interesse.

5.1 Erhebungsmethodik

Entsprechend der Erhebungsmethodik, die für das gesamte Projekt gewählt wurde, wurde auch in diesem Arbeitspaket eine multimodale Methodik gewählt, um durch den Vergleich von Daten aus verschiedenen Quellen (BauträgerInnen- und MaklerInneninterviews, sowie einer Recherche auf den Immobilienportalen und Websites der BauträgerInnen) eine möglichst valide Aussage über den tatsächlichen Stand geplanter Wohnbauprojekte treffen zu können. Von Seiten der Gemeinde wurde ein Auszug des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters (AGWR) zur Verfügung gestellt, der als Datenbasis herangezogen wurde. Die Ergebnisse dieses Arbeitsschrittes dienen als Grundlage für den Abgleich mit den Resultaten aus Kapitel 6 „Zukünftiger Wohnbaubedarf“, um feststellen zu können, ob Angebot und Nachfrage am aktuellen Wohnungsmarkt in Knittelfeld sich decken. Von Seiten der Stadtgemeinde Knittelfeld (Referat 5, Stadtbauamt, DI Wölle) wurden die Daten aus dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister zur Verfügung gestellt. Für die Datenauswertung wurden die Einzeldaten genau geprüft (mittels Abgleich mit GIS Steiermark und Google Maps) und dann in die drei Kategorien Geschoßwohnbau, Einfamilienhaus und Reihenhauf aufgeteilt. Die so kategorisierten Daten wurden im Anschluss wie in der Datenauswertung beschrieben ausgewertet. Zusätzlich wurden die zehn regional tätigen BauträgerInnen via Telefoninterviews und Emailanfragen gefragt, welche Projekte sie planen und für welche Zielgruppen diese vorrangig intendiert sind (siehe „Interviewleitfaden BauträgerInnen“ und „Emailanfrage BauträgerInnen“ im Anhang).

5.2 Datenanalyse

Die Daten aus dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister und den Ergebnissen der BauträgerInneninterviews wurden zusammenfassend ausgewertet. Tab. 11 zeigt die aktuell geplanten Neubaugprojekte im Geschoßwohnbau.

Tab. 11: Geplanter Geschoßwohnbau (GWB) in Knittelfeld: (alles Neubau)

Straße	Hausnummer	Wohnungen	Bauträger
Floßmeistergasse	3	3	nicht bekannt
Gaaler Straße	45	15	WOW
Gaaler Straße	47	16	WOW
Gaaler Straße	49	9	ÖWG
Gaaler Straße	49b	6	ÖWG
Gaaler Straße	49c	9	ÖWG
Gaaler Straße	49d	8	ÖWG
Gaaler Straße	49e	11	ÖWG
Lois-Hammer-Gasse	8	6	nicht bekannt
Parkstraße	28,28,30	20	OWG
Gesamt		103	

Aktuell sind insgesamt 103 Wohneinheiten in neun Objekten geplant. Sieben davon in der Gaaler Straße, zwei davon umgesetzt durch die WOW und fünf durch die ÖWG. Ein Objekt mit drei Wohneinheiten entsteht in der Floßmeistergasse und eines mit sechs Wohneinheiten in der Lois-Hammer-Gasse. Zwei Objekte mit insgesamt 20 Wohneinheiten entstehen in der Parkstraße, umgesetzt durch die ÖWG. In Abb. 62 ist dargestellt, wie viele Wohnungen es in den fünf Größenkategorien geben wird.

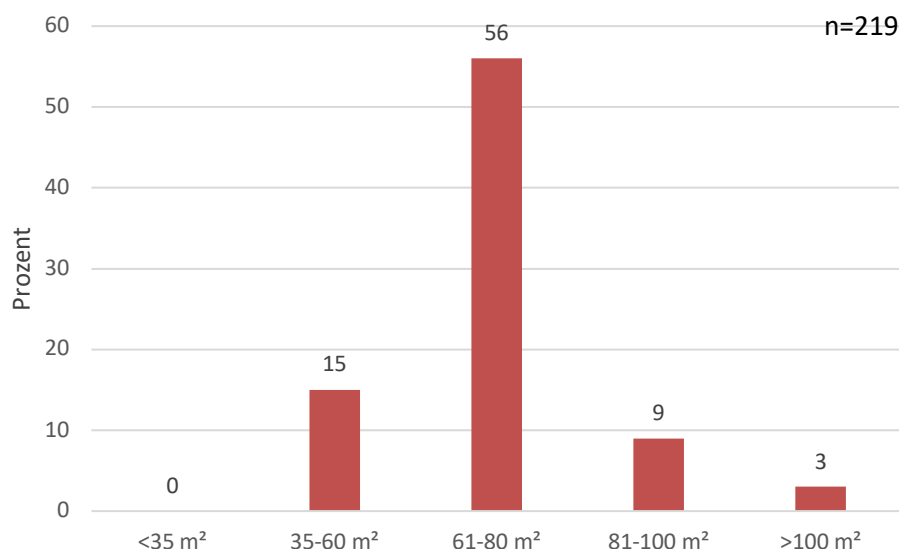


Abb. 62: Wohnungsgrößen der geplanten Wohneinheiten im Geschosswohnbau

Fast zwei Drittel (56) aller geplanten Wohnungen werden zwischen 61m²-80 m² groß sein. 15 werden eine Größe zwischen 35 m²-60 m² und neun Wohnungen eine Größe von 81 m²-100 m² aufweisen. Nur drei fallen unter die Kategorie größer als 100 m², Kleinwohnungen mit <35 m² sind keine geplant. Laut dem Adress- und Gebäuderegister werden alle geplanten Objekte im Geschosswohnbau zumindest Erdgeschoß und ein Obergeschoß haben, manche zwei oder drei Obergeschoße. Tab. 12 zeigt die zur Zeit in Planung bzw. Umsetzung befindlichen Reihenhäuser.

Tab. 12: Geplante Reihenhäuser (RH) in Knittelfeld (alles Neubau)

Straße	Hausnummer	Anzahl RH	Bauträger
Industriestraße	35a/b	2	nicht bekannt
Ingeringweg	18-36	10	OWG
Sportgasse	5a-c; 7a-d	7	OWG
Gesamt		19	

Insgesamt werden 19 neue Reihenhäuser in Knittelfeld errichtet. 17 davon von der ÖWG, zehn am Ingeringweg und sieben in der Sportgasse. Zwei weitere entstehen in der Industriestraße. Drei der zehn angefragten BauträgerInnen, die aktuell Projekte in Knittelfeld planen bzw. umsetzen, gaben uns weitere Eckdaten dieser Objekte bekannt. Diese sind in der folgenden Tab. 14 zusammengefasst.

Tab. 13: Überblick Details geplanter Objekte der BauträgerInnen OWG, ÖWG und WOW

Fertigstellung		2020	2020	2020	2020
Objektadresse	Gesamt	Gaalerstraße 45-47	Gaalerstraße 49c+49d	Gaalerstraße 49, 49b, 49e	Ingw 18-36 Sportg 5 a-c 7 a-d
Wohnungen	80	31	17	26	17
Stockwerke		5	3	3, 4 und 5	1
kleiner 35m²	0	0	0	0	
35m²-60m²	15	0	5	10	
61m²-80m²	24	31	12	12	
81m²-100m²	4	0	0	4	
größer 100m²	0	0	0	0	
Freifläche	43	31	5	5	17
Mietkaufwohnungen	31	0	0	0	17
Mietwohnungen	73	0	17	26	
	Mittelwert				
Mietzins €/m² (incl. Ust)*	3,63		3,38	3,88	keine Werte
BK €/m² (incl. Ust)**	3,45	2,5	3,85	4,00	keine Werte
Hauptzielgruppe			Jungfamilien	Jungfamilien 2-Zi-Wohnungen vorhanden;	Sonstiges
optionale Anmerkung			Küchen mitvermietet	Küchen mitvermietet	

*Mietpreis: Annuität + Verzinsung Grund- und Baukosten (exkl. Küchen)

**Betriebskosten, Heizkosten, Verwaltungsgebühr, EVB

Bei den geplanten Objekten handelt es sich größtenteils um Mietwohnungen im GWB (73), sowie zu gleichen Teilen um Mietkaufreihenhäusern (31) und Kaufwohnungen. Auch hier zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Wohnungen in der Größe 61-80 m² liegen wird. Als Zielgruppe sind bei allen Projekten Jungfamilien angegeben. Zusammenfassend zeigt sich, dass es bei allen Reihenhäusern private Freiflächen geben wird und bei ca. der Hälfte (41) der neuen Wohnungen im GWB. Der Vollständigkeit halber zeigt Tab. 14 geplante Neu- und Umbauten bei Einfamilienhäusern aus dem Adress-Gebäude- und Wohnungsregister.

Tab. 14: Geplante Einfamilienhäuser (EFH) in Knittelfeld

Straße	Hausnummer	Anzahl EFH	Größe	Neubau/Sanierung
Floßmeistergasse	1 und 7	2 (je 2 Einheiten)	>100 m ²	Sanierung
Gaaler Straße	85	1	>100 m ²	Neubau
Griesweg	6	1	>100 m ²	Neubau
Landschachergasse	3/3a	2	>100 m ²	Neubau

Südtiroler Straße	2-36	11	>100 m ²	Neubau (bestehen bereits)
Viktor-Kaplan-Straße	65	1	>100 m ²	Neubau
Wehrgasse	12	1	61-80 m ²	Sanierung
Langweg	82	1	>100 m ²	Sanierung
Schillerstraße	30-33	4	>100 m ²	Neubau (3 bestehen bereits)
Gesamt		24 (26 Einheiten)		

Es handelt sich dabei um 24 Einfamilienhäuser, wovon vier saniert werden und 20 neu gebaut wurden bzw. werden. Sieht man sich dabei die Größen der Wohnnutzflächen an, zeigt sich, dass diese in 23 von 24 Fällen >100 m² sind.

5.3 Zwischenfazit

NEUBAU. Insgesamt sind derzeit in der Stadt Knittelfeld 142 neue Wohneinheiten bzw. 53 Objekte in Planung oder bereits in Bau. Davon sind 20 Objekte Einfamilienhäuser, 19 Reihenhäuser und zehn Objekte als Geschoßwohnbau mit insgesamt 103 Wohnungen.

SANIERUNG. Derzeit werden 4 Einfamilienhäuser in Knittelfeld saniert. Zwei davon mit jeweils zwei Wohneinheiten.

GESCHOSSWOHNUNGEN. Aktuell sind laut den verfügbaren Quellen (Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister, MaklerInnen- und BauträgerInneninterviews, Immobilienportale) 103 Wohnungen im Geschoßwohnbau geplant. Es handelt sich dabei vorwiegend um Mietwohnungen im Größenbereich von 61-80 m², angedacht für Jungfamilien mit 3-4 Personen. Das heißt, pro Person ergibt sich dadurch eine Wohnfläche von ca. 20 m², was deutlich kleiner als der Durchschnitt von 47 m² pro Person in der Steiermark bzw. auch kleiner als der aktuelle Durchschnitt in Knittelfeld mit 36,9 m² pro Person ist. Von den Interviews der MaklerInnen lässt sich sagen, dass Wohnungssuchende in Knittelfeld nach größeren Wohnungen ab ca. 80 m² suchen. Nur die Hälfte der geplanten Wohnungen weist private Freiräume wie Balkone oder Garten auf.

EINFAMILIENHÄUSER. Aktuell werden 24 Einfamilienhäuser neu gebaut bzw. saniert. Bei den Größen der im Bau befindlichen Einfamilienhäuser zeigt sich, dass diese bis auf eines von 24 deutlich größer (>100 m²) gebaut werden.

REIHENHÄUSER. Diese sind nur von einer/m BauträgerIn geplant und werden als Mietkaufobjekte ausgeführt. Sie sind etwas größer (ca. die Hälfte auch zwischen 81-100 m²) als die durchschnittliche Wohnung im GWB und es verfügen alle über einen eigenen Außenbereich. In Kapitel 2 wurde bereits festgestellt, dass von den aktuell verfügbaren Reihenhäusern nur 1% leer steht. Bei den Interviews mit den MaklerInnen wiesen einige darauf hin, dass Reihenhäuser besonders beliebt sind.

6. Zukünftiger Wohnbaubedarf

Im folgenden Kapitel wird auf Basis der Aussagen der BewohnerInnen, BauträgerInnen und ImmobilienmaklerInnen der zukünftige Bedarf an Wohnungen in Knittelfeld erhoben. Dazu wurden die BewohnerInnen im Fragebogen zu Veränderungswünschen im (zukünftigen) Wohnraum befragt. Zusätzlich gaben BauträgerInnen und MaklerInnen Auskunft über deren Einschätzung, welche Bevölkerungsgruppe sich welche Art von Wohnraum wünscht.

6.1 Erhebungsmethodik

Um den zukünftigen Bedarf abschätzen zu können, wurde ein Mehrmethodenansatz gewählt. Die Daten wurden von folgenden Quellen bzw. Zielgruppen gesammelt und kombiniert:

- In der Befragung der BewohnerInnen wurden Fragen zu ihrer Einschätzung des zukünftigen Bedarfs gestellt (siehe Frage 13, 17 und 18a-d im „Fragebogen BewohnerInnen“ im Anhang).
- Für die Interviews mit den BauträgerInnen wurde ein Interviewleitfaden erstellt, der Fragen zum zukünftigen Bedarf aus ihrer Perspektive beinhaltete (siehe Frage 2 und 3 im „Interviewleitfaden BauträgerInnen“, Frage 2 und 3 in der „Emailanfrage BauträgerInnen“ im Anhang). Dieselben Fragen wurden auch an die Gemeinde gestellt, um auch ihre Perspektive zum zukünftigen Bedarf zu berücksichtigen.
- Für die Interviews mit den neun regional tätigen MaklerInnen wurde ebenfalls ein Interviewleitfaden erstellt, der Fragen zur Einschätzung des zukünftigen Bedarfs enthielt (siehe Frage 3, 4 und 11 im Interviewleitfaden MaklerInnen im Anhang). Die acht teilnehmenden MaklerInnen waren im Durchschnitt seit 13 Jahren (Range: 4-25 Jahre) als MaklerInnen in Knittelfeld tätig. Sie alle sind in Knittelfeld und weiteren Regionen tätig. Vier der MaklerInnen gaben an, dass sie im ganzen Murtal tätig seien, jeweils drei gaben an, auch in Graz bzw. in Leoben tätig zu sein und jeweils eine Person gab an in Fürstenfeld, Admont, Gleisdorf, Bruck, Klagenfurt, Knittelfeld, Fohnsdorf, Pöls, Judenburg und auch im Mürztal aktiv zu sein.

Die Fragen für die BewohnerInnenbefragung und die Interviewleitfäden wurden im interdisziplinären Projektteam konzipiert und in mehreren Schleifen überarbeitet. Die Fragen der BewohnerInnenbefragung wurden vor Aussendung zur Abnahme an die Gemeinde gesandt. Die Interviewfragen der BauträgerInnen und MaklerInnen durchliefen einen Pretest. Um die Daten geplanter zukünftiger Projekte durch BauträgerInnen systematisch zu erheben, wurde zusätzlich zum Interviewleitfaden eine Excelvorlage zum Ausfüllen als Vorlage erstellt. Die Datenerhebung wurde an die spezifische Zielgruppe angepasst durchgeführt. Für das genaue Vorgehen siehe Erhebungsmethode in Kapitel 3 für die Datenerhebung bei den BauträgerInnen wurde, basierend auf den Auskünften der Gemeinde sowie einer Recherche durch das Projektteam, eine Liste von in Knittelfeld tätigen Bauträgerunternehmen erstellt. Diese 10 BauträgerInnen wurden telefonisch kontaktiert und über die Studie informiert:

- OWG
- Rottenmanner
- OEWG

- WOW
- ÖBB
- Wohnbau 2000
- BUWOG Group / ESG
- BWSG
- Ennstal
- Gemeinde Knittelfeld

Je nach Wunsch wurden die Interviewfragen per Telefon gestellt und beantwortet – in diesen Fällen dokumentierten die Interviewenden die Antworten schriftlich – oder als Email übermittelt und von den BauträgerInnen schriftlich beantwortet. Die auszufüllenden Excelvorlagen (siehe „Emailanfrage BauträgerInnen“ im Anhang) wurden im Anschluss jedenfalls per Email an die BauträgerInnen übermittelt, denn die darin erfragten Daten erforderten oftmals das Recherchieren in den Unternehmensunterlagen. Der Rücklauf war mit sieben von 10 angefragten Bauträgern inklusive der Gemeinde Knittelfeld hoch.

Für die Datenerhebung bei den ImmobilienmaklerInnen wurde eine Kontaktliste anhand der Informationen der Gemeinde und der parallel geführten Dokumentation aller Wohnungsangebote auf den Immobilienportalen *willhaben* und *immowelt* erstellt. Daraus resultierte eine Liste mit folgenden neun Maklerbüros:

- Wesiak GmbH
- Sonniges Wohnen - Immobilien Klaus Donat
- Bischof Immobilien
- Papst Immobilien
- Lesser Immobilien
- Böchzelt Immobilien
- Immo-Company Haas & Urban Immobilien
- Buwog Group
- RE/MAX Immobilien

Die Interviews für die MaklerInnen waren so konzipiert, dass sie direkt im Gespräch bzw. aufgrund der aktuellen Situation (Covid-19) am Telefon beantwortet werden konnten. Die meisten MaklerInnen antworteten sofort telefonisch auf die Fragen. Die Antworten wurden von der Interviewerin schriftlich dokumentiert. Zwei MaklerInnen wurden die Fragen per Email übermittelt und beantwortet an uns zurückgesandt. Insgesamt gab es eine sehr hohe Rücklaufquote an vollständigen Antworten von acht der neun Immobilienbüros.

6.2 Datenanalyse

Im Folgenden werden die Ergebnisse jener Fragen aus dem BewohnerInnenfragebogen analysiert, welche Hinweise auf den zukünftigen Bedarf an Wohnraum geben. Das genaue Vorgehen bei der Datenauswertung des BewohnerInnenfragebogens ist unter Datenanalyse im Kapitel 3 dargestellt. Die BewohnerInnen wurden zum Thema Leerstand von Wohnungen in Knittelfeld befragt, um deren subjektive Meinung und Einschätzungen zum aktuellen Wohnungsangebot zu erfahren.

Grundsätzlich ist fast die Hälfte der Befragten (42%) der Meinung, dass es in Knittelfeld ausreichend Wohnungen gibt, 20% finden, dass es zu wenige Wohnungen gibt und nur 9% sind der Meinung, dass es zu viele Wohnungen gibt (siehe Abb. 30). Dies spricht prinzipiell dafür, weiter in den Wohnbau zu investieren.

Zur Frage nach der Wohnortszufriedenheit gaben 52% der Befragten an, dass sie sehr gerne in Knittelfeld wohnen, 27% gaben eine hohe Zufriedenheit an (bei einer Benotungsmöglichkeit von 1= sehr gerne bis 5= gar nicht gerne). Man kann hier zusammenfassen, dass 79% der Befragten eine sehr hohe bzw. hohe Wohnortszufriedenheit aufweisen. 10% wiederum haben keine oder kaum Wohnortszufriedenheit (siehe Abb. 34). Bezogen auf die derzeitige Wohnsituation geben von insgesamt 205 Befragten 84 Personen (41%) an, dass sie sich eine Veränderung wünschen, während 109 (53%) dies verneinen. 12 Befragte (6%) wollten dazu keine Stellung beziehen (siehe Abb. 35). Diese Frage wurde mit dem Geschlecht der Befragten korreliert. Dabei war auffällig, dass 61% der Frauen, aber nur 39% der Männer einen Veränderungswunsch hinsichtlich ihrer Wohnsituation äußern. Dies könnte auf die höhere Bedeutung des Wohnumfelds für Frauen hinweisen, was auf die klassische Rollenverteilung hinsichtlich Care Arbeit (Hausarbeit, Kinderbetreuung, Pflege) und damit die stärkere Nutzung des Wohnraums hindeutet. Auch bezüglich des Alters konnten große Unterschiede festgehalten werden. In Kapitel 3.2 wurden unter anderem Wohnortszufriedenheit sowie Veränderungswünsche mit dem Alter sowie der Wohngröße verglichen. Je größer die bewohnte Fläche ist, desto weniger Personen haben einen Veränderungswunsch. Bei unter 35m² Wohnfläche haben alle BewohnerInnen einen Wunsch nach Veränderung der Wohnsituation, bei 36-60m² Wohnfläche ist es eine Mehrheit von 60% der Personen (Abb. 47), darüber nimmt der Veränderungswunsch stark ab. Ab 1980 Geborene leben tendenziell auf weniger Wohnfläche als vor 1980 Geborene (Abb. 55), was den höheren Veränderungswunsch in dieser Altersgruppe erklärt. Gerade auch Jungfamilien mit zwei oder mehr Kindern leben nicht automatisch in größeren Wohnungen als jene ohne oder mit nur einem Kind (siehe Abb. 46). Die Wünsche nach größerem Wohnraum, niedrigeren Mieten und höheren Qualitätsstandards sind somit vor allem bei Personen präsent, die ab 1980 geborenen wurden (siehe Abb. 53). Bei der Frage nach dem Veränderungswunsch waren Mehrfachnennungen möglich. Auffällig ist, dass mehr als doppelt so viele Personen mehrere Gründe für einen Veränderungswunsch angaben. Dies weist darauf hin, dass ein Veränderungswunsch hinsichtlich der Wohnsituation meist auf einem Zusammenspiel verschiedener Faktoren entsteht bzw. akut wird. Als Gründe für den Veränderungswunsch wurden verschiedene Themen genannt (siehe Abb. 36).

Von insgesamt 84 Befragten mit einem Veränderungswunsch ihrer Wohnsituation geben 25 Personen (30%) an, dass sie innerhalb der nächsten 6 Monate keinen Umzug planen. 20 Befragte (24%) geben an, dass sie innerhalb von Knittelfeld umziehen wollen, wohingegen 15 Personen (18%) planen aus Knittelfeld wegzuziehen. 24 Befragte (28%) konnten oder wollten dazu keine Angabe machen (siehe Abb. 37). Ein Teil der Befragung widmete sich der Frage, wie sich im Idealfall die Bereiche einer neuen Wohnung verändern sollten, wenn ein Umzug notwendig werden würde. Dadurch sollte ein Stimmungsbild erzeugt werden, das sichtbar macht, welche Art von Wohnraum gewünscht wird (siehe Abb. 38). Diese Frage beantworteten insgesamt 84 Personen.

Hinsichtlich der Wohnungsgröße sagen 40 der 84 Antworten (48%), dass die Wohnung etwas größer sein sollte und 14 Personen (16%) wünschen sich eine viel größere Wohnung. Dahingegen geben 19 Befragte an (23%), dass die Wohnung gleich groß sein sollte. 10 Befragte (12%) wünschen sich eine etwas kleinere Wohnung und eine Person (1%) hätte gerne eine viel kleinere Wohnung. Zur Frage

des Stauraums in einer neuen Wohnung geben 39 Personen (46%) an, dass dieser etwas größer als der bisherige sein sollte. Neunzehn Befragte (23%) hätten gerne einen viel größeren Stauraum, während 18 Personen (22%) einen gleich großen Stauraum ausreichend fänden. Sechs Befragte (7%) geben an, dass sie einen etwas kleineren Stauraum bevorzugen würden und zwei Personen (2%) wollten dazu keine nähere Angabe machen.

Zur Zimmeranzahl in einer neuen Wohnung meinen 38 Befragte (45%), dass diese etwas größer als die bisherige sein sollte, während 26 Personen (31%) meinen, dass diese gleich groß sein sollte. 12 Befragte (15%) geben an, dass sie in einer neuen Wohnung gerne mehr Zimmer hätten, wohingegen sechs Personen (7%) eine etwas kleinere Zimmeranzahl bevorzugen würden. Zwei Befragte (2%) wollten dazu nichts sagen. Hinsichtlich der Wünsche zur Zimmergröße in einer neuen Wohnung meinten 34 Personen (41%), dass diese gleich groß wie die bisherige sein sollte, während sich 32 Befragte (38%) etwas größere Zimmer wünschen würde. Sieben Personen (8%) geben an, dass die Zimmer in einer neuen Wohnung viel größer sein sollten, während acht Befragte (10%) angeben, etwas kleinere Zimmer in einer neuen Wohnung zu bevorzugen. Drei Personen (3%) konnten dazu keine Angabe machen. Von insgesamt 84 Angaben zur gewünschten Eigentumsform in einer zukünftigen Wohnsituation geben 34 Personen (40%) an EigentümerIn sein zu wollen. 20 Befragte (24%) würden gerne eine Wohnung mieten und 30 Personen (36%) äußern dazu keine spezifischen Wünsche (siehe Abb. 40).

Als Datenbasis für die Einschätzungen durch die BauträgerInnen und MaklerInnen wurden die Interviews inhaltsanalytisch ausgewertet (siehe „Auswertungen“ im Anhang). Die drei interviewten BauträgerInnen, welche aktuell Projekte in Knittelfeld errichten, sehen den Bedarf am ehesten für Jungfamilien. Jungfamilien geben sie daher auch als Hauptzielgruppe für ihre geplanten Projekte an. Hierzu meinte ein Bauträger, dass besonders viele Reihenhäuser benötigt würden und diese als Mietkaufobjekte angeboten werden. Ein Bauträger meinte zudem, dass barrierefreies Wohnen für SeniorInnen gebraucht würde. Die Sicht auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes der BauträgerInnen ist positiv, wofür die Nähe zum Spielbergring verantwortlich gemacht wird.

Acht der neun interviewten MaklerInnen gaben an, dass der Zustand vieler zu vermittelnder Objekte in Knittelfeld sanierungsbedürftig sei bzw. dass die Innenausstattung 20-30 Jahre alt sei. Davon gäbe es ein Überangebot meinten drei MaklerInnen und diese seien am ehesten an Personen mit Migrationshintergrund zu vermieten. In derartige Objekte wollen die EigentümerInnen oft nicht investieren und gleichzeitig wollen Wohnungssuchende dort nicht einziehen. Solche Wohnungen stehen daher länger leer, besonders bedenklich sei der Leerstand bei den Eisenbahnerwohnungen, die aber laut Aussagen der MaklerInnen mit wenig Budget aufzuwerten und zu vermieten wären. Jene Wohnungen, die in einem guten Zustand hinsichtlich deren Ausstattung sind und einen privaten Freiraum haben, können gut vermittelt werden – und dies sogar zu einem höheren Preis (siehe Kapitel 4). Laut drei MaklerInnen gibt es davon sogar zu wenige. Noch besser ließen sich gut ausgestattete Reihenhäuser am Markt positionieren. Nur wenig ImmobilienmaklerInnen haben überhaupt Eigentumsobjekte im Portfolio, aber jene die es haben (2), sagen, dass sowohl Einfamilienhäuser, Reihenhäuser als auch Wohnungen als Eigentum gut zu verkaufen sind und sich die Preise dabei aktuell nach oben entwickeln. Bei den Mietobjekten hingegen wird eher eine Stagnation der Preise beobachtet.

Bezüglich Lage und Größe der nachgefragten Immobilien unterscheiden sich die Aussagen der MaklerInnen. Laut deren Aussagen suchen Wohnungssuchende, die mieten wollen, eher kleinere, zentrumsnahe Wohnungen, während für KundInnen, die kaufen möchten, Merkmale der Ausstattung

(guter Zustand, Balkon oder Garten, Parkplatz) und Wohnraum von größerer Bedeutung sind und die Nähe zum Zentrum keine große Rolle spielt. Wie in Kapitel 3 aber klar ersichtlich, wohnen Personen, die ab ca. 1980 geboren wurden in kleineren Wohnungen, weil es anders nicht leistbar ist (was wiederum ein Mitgrund dafür ist, warum sie einen Veränderungswunsch haben). Sie würden aber gerne größer wohnen. In Knittelfeld werden aktuell vor allem solche Wohnungen für Jungfamilien gebaut, welche die Jungfamilien selbst als zu klein betrachten. Kleiner Wohnraum verkauft sich nicht deswegen gut, weil alle damit zufrieden sind - sondern weil er leistbar ist. Um sanierungsbedürftigen Wohnraum wieder auf den Markt zu bringen und Leerstand entgegen zu wirken, könnte an eine Erweiterung der Wohnungen unter 35m² gedacht werden. Auch generationenübergreifende Projekte sollen angestrebt werden. Fünf der neun MaklerInnen gaben auf die Frage nach Empfehlungen für die Stadtgemeinde Knittelfeld an, dass es wichtig wäre, den Stadtkern zu beleben, eventuell durch direkte Förderungen an die EigentümerInnen leerstehender Objekte für die Sanierung bzw. für die BewohnerInnen dieser Wohneinheiten.

6.3 Zwischenfazit

BEDARF AN WOHNRAUM IN KNITTELFELD. Mit 42% sagte fast die Hälfte der Befragten bei der Online-Befragung, es gäbe ausreichend Wohnungen in Knittelfeld, 20% gaben hingegen an, es gäbe zu wenige Wohnungen. Derzeit entstehen in Knittelfeld 142 neue Wohneinheiten bzw. sind in Planung (siehe Kapitel 5). Die BauträgerInnen, welche aktuell in Knittelfeld bauen, können ihre neuen Wohnungen und Reihenhäuser gut verkaufen. Fasst man alle Aussagen zusammen, kann man festhalten, dass aktuell Nachfrage für zusätzlichen Wohnraum gegeben ist. Hierbei stellt sich für die Zukunft die Frage, ob vorhandene, nicht sanierte Wohnungen zeitnah saniert und vermietet/verkauft werden könnten, bevor weitere, neue Objekte geplant werden. Das entspricht den Vorschlägen der MaklerInnen, die großteils meinen, dass gut ausgestattete Wohnungen immer gebraucht würden und dass das Überangebot an Wohnungen schlechteren Zustands (20-30 Jahre nicht saniert) durch kostengünstige Sanierungen gut ausgleichbar wäre.

WOHNORTSZUFRIEDENHEIT UND WUNSCH NACH VERÄNDERUNG. Mit einer Wohnortszufriedenheit von 79% (Kategorie 1 und 2) kann man grundsätzlich von einer sehr hohen Wohnortszufriedenheit in Knittelfeld sprechen. 53% der Befragten verneinten zudem die Frage nach einem bestehenden Veränderungswunsch bezogen auf ihre Wohnsituation. 41% würden an ihrer Wohnsituation gerne etwas verändern. Hier ist anzumerken, dass eine hohe Wohnzufriedenheit nicht bedeutet, dass es keinen Änderungsbedarf am Wohnungsmarkt braucht, sondern kann auch vom „Paradoxon hoher Wohnzufriedenheit“ herrühren. Dies beschreibt, dass selbst bei Vorhandensein objektiv schlechter Wohnbedingungen positive Beurteilungen dominieren, da Menschen, die nicht die Möglichkeit (z.B. wegen fehlender finanzieller Mittel) haben, ihre physische Wohnsituation zu ändern, als alternative Bewältigungsstrategie ihre mentale Einstellung dazu ändern. Durchwegs positive Bewertungsergebnisse im Rahmen einer Erhebung sollten daher immer differenzierter betrachtet werden (Feuersänger 2008). Dies zeigt sich in der vorliegenden Studie deutlich, wenn man die Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung (siehe Kapitel 3) der vor 1980 und ab 1980 Geborenen gegenüberstellt. Vor allem sind es ab 1980 geborene Personen, die an ihrer Wohnsituation gerne etwas verändern würden (Größe, Mietpreise, Qualität der Wohnung). Bei dieser Frage ist zudem auffällig, dass 61% der Frauen und nur 39% der Männer einen Veränderungswunsch ihrer Wohnsituation äußern, was vermutlich damit zusammenhängt, dass Frauen tendenziell mehr Zeit zu Hause verbringen und daher auch kritischer in der Beurteilung der Wohnsituation sind.

GRÜNDE FÜR EINEN VERÄNDERUNGSWUNSCH. Hinsichtlich der Veränderungswünsche lassen sich keine nennenswerten Unterschiede feststellen. Alle im Fragebogen vorgeschlagenen Wünsche betragen zwischen 9% und 21%. Zählt man die Gründe hohe Miete, hohe Betriebskosten und Qualität der Wohnung zusammen, ergibt das etwa die Hälfte der Befragten. Leistbarer Wohnraum mit höheren Standards ist somit sehr wichtig. Dies zeigte sich auch in den Gesprächen mit den MaklerInnen und BauträgerInnen. Sanierte/gut gebaute Wohnungen zu vernünftigen Preisen wären wichtig und gut vermittelbar. Diese sollten jedenfalls über einen privaten Freibereich verfügen.

UMZUG INNERHALB DER NÄCHSTEN 6 MONATE. 18% der 84 Befragten möchten innerhalb der nächsten sechs Monate aus Knittelfeld wegziehen, wohingegen 54%, also 45 der 84 befragten Personen keinen Umzugswunsch haben, bzw. nur innerhalb von Knittelfeld umziehen möchten. Ein deutlich höherer Anteil der Befragten möchte somit in Knittelfeld wohnen bleiben, was auf eine gute Lebensqualität und Wohnortszufriedenheit hindeutet. Auffällig hoch (28%) ist hier auch der Prozentsatz jener, die dazu keine Aussage machen konnten oder wollten.

VERÄNDERUNG BEI UMZUG. Bei der Frage nach Veränderungswünschen innerhalb der Wohnung/des Hauses bei Umzug wurde nach der Wohnungsgröße, dem Stauraum, der Zimmeranzahl und der Zimmergröße gefragt. Man konnte wählen, ob man den jeweiligen Bereich gerne viel oder etwas kleiner, gleich bzw. viel oder etwas größer hätte. Bei der Größe der Wohnung, dem Stauraum sowie der Zimmeranzahl wurde „etwas größer“ mit 40 bzw. 39 bzw. 38 Personen am häufigsten ausgewählt. Die Zimmergröße dürfte laut 34 von 84 Personen gleich bleiben oder etwas größer sein (32 Personen). Somit wünschen sich die meisten der 84 Befragten die meisten Bereiche etwas größer. Hierbei stellt sich die Frage, ob andere Wohnungen mit größeren Bereichen schwerer leistungsfähig oder schlicht nicht verfügbar sind. Sieht man sich das Angebot an verfügbaren Wohnungen am Markt (Immobilienportale, Neubau) an, zeigt sich, dass die Wohnungsgrößen zumeist zwischen 60-80m² sind. Für Jungfamilien ist dies häufig zu klein und der Wunsch nach mehr Fläche nachvollziehbar. Laut den MaklerInnen werden in Knittelfeld eher größere Wohneinheiten gesucht und Einfamilienhäuser stark nachgefragt. Dies würde dafürsprechen, dass verstärkt in größere Wohneinheiten mit über 80 m² investiert werden sollte.

GEWÜNSCHTE EIGENTUMSFORM. 64% der Befragten haben konkrete Vorstellungen zu ihrer gewünschten Eigentumsform. Für 36% ist es unerheblich, ob sie zukünftig MieterInnen oder EigentümerInnen sind. Ein Drittel der Befragten wünscht sich, in Zukunft EigentümerIn einer Immobilie zu sein. Ein Viertel möchte gerne weiterhin MieterIn sein. Dies zeigt einen hohen Bedarf an Immobilien im Eigentum auf. Aus diesem hohen Wunsch nach Eigentum kann man erahnen, dass viele Menschen sich in Knittelfeld wohl fühlen und Immobilien besitzen möchten. Diese Vermutung wird durch die Frage der Wohnortszufriedenheit bestätigt, welche mit insgesamt 79% sehr hoch bzw. hoch ist. Auch die Aussagen der BauträgerInnen und MaklerInnen, dass Mietkaufobjekte bei Reihenhäusern und Eigentumswohnungen aktuell gut zu verkaufen sind, bestätigen diese Annahme.

VERÄNDERUNGSWUNSCH. Aus der Befragung der BewohnerInnen Knittelfelds teilen 41% der Befragten einen Wunsch nach Veränderung hinsichtlich ihrer Wohnsituation mit. Mehrheitlich sind dies Personen, die ab 1980 geboren wurden. Zu hohe Mietpreise sowie mangelnde Qualität oder Ausstattung der Wohnung sind häufig Gründe für diesen Veränderungswunsch. Viele Personen wünschen sich etwas größere Wohnungen mit mehr Stauraum. Diese Faktoren sollten bei der Planung und beim Bau neuer Wohnungen in Knittelfeld beachtet werden, um die Wohnortszufriedenheit weiter hoch zu halten bzw. zu erhöhen. Denn wie in Kapitel 3 genauer beschrieben, sind genau diese

Jungfamilien, für welche vorwiegend Wohnraum geschaffen wird auch jene, welche häufig einen Veränderungswunsch hinsichtlich Wohnungsgröße und Mietpreise haben. Bei Neubauprojekten sollte ihnen daher ausreichend Platz innerhalb sowie auch außerhalb der Wohnung in Form großzügiger Freiflächen geboten werden.

7. Diskussion und Ausblick

Die Stadtgemeinde Knittelfeld erarbeitete von Juni 2014 bis Dezember 2015 in einem intensiven Stadtentwicklungsprozess mit über 3.000 BürgerInnen und VertreterInnen von Vereinen, Handel und Wirtschaft acht Ziele, sowie die dazugehörigen Maßnahmen, für die Weiterentwicklung der Ortschaft. Das Ergebnis liegt als Zukunftsstrategie in Form von Leitlinien zur Entwicklung der Stadt vor, welche mit allen politischen Fraktionen abgestimmt und seitdem umgesetzt werden. Als Hauptprojekt der **Knittelfelder Entwicklungsstrategie** versteht sich die Beteiligung der BürgerInnen an wesentlichen Entscheidungen und Initiativen der Stadt, da sich die Zukunftsstadt Knittelfeld als ein Gemeinschaftsprojekt versteht. Als erstes Ziel wurde das Wachstum der Stadtgemeinde Knittelfeld definiert, wobei die Strategie 1.2 auf die Potenziale der Stadt mit hoher Lebensqualität und Angeboten für alle Generationen fokussiert. Die regionale Binnenwanderung, der Zuzug aus den Tälern sowie die verkehrsstrategische Lage und Erreichbarkeit, die Nähe zu den Ballungszentren, sowie das attraktive naturräumliche Umfeld, werden als Kernargumente für die Attraktivität als Wohnstadt und die Ansiedlung kommuniziert. Aktuell beziffert sich die Bevölkerung in Knittelfeld mit 12.628 als Hauptwohnsitz gemeldete BewohnerInnen und weist seit der Zusammenlegung mit der Gemeinde Apfelberg im Jahr 2014 einen annähernd gleichbleibenden Wert auf (Bevölkerungsstatistik Knittelfeld 2020). Insgesamt liegt der Frauenanteil mit 50,23% leicht über dem Anteil der Männer mit 49,77% an der Gesamtbevölkerung (Alterspyramide Knittelfeld, Stichtag 28.07.2020). Betrachtet man die Haushaltsgrößen, so lebt die Knittelfelder Bevölkerung aktuell mehrheitlich in Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten, was bedeutet, dass der klassische Familienverband ab einem Dreipersonenhaushalt derzeit gering ausgeprägt ist.

Im weiteren Bestreben zur Umsetzung der Entwicklungsstrategie zählt Knittelfeld seit Mai 2020 offiziell als **Agenda 2030-Gemeinde** zu all jenen steirischen Ortschaften, welche die Umsetzung der von den Vereinten Nationen 2015 verabschiedeten Sustainable Development Goals (SDGs) aktiv umsetzen wollen. Die aktuelle Entwicklungsstrategie von Knittelfeld mit den strategischen Zielsetzungen und Maßnahmen entspricht in vielen Teilen bereits der Zielrichtung der 17 SDG's. Das SDG 11 fokussiert auf die Entwicklung nachhaltiger Städte und Siedlungen und beinhaltet als erstes Unterziel den nachhaltigen Wohnraum um den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle Menschen im Jahr 2030 zu gewährleisten. Im Bestreben österreichische Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten, stellen Wohngebäude mit einem Anteil von 82% am gesamten Gebäudebestand (Statistik Austria 2020) einen zentralen Bestandteil dar. In der Ausformulierung der österreichischen Umsetzung des SDG 11.1 wäre das Ziel neuartige Wohnbaukonzepte prioritär im Bestand zu fördern, diese aktiv durch Wohnbauforschung zu begleiten, um die in den Projekten erprobten Ansätze im Sinne einer Überführung in den gesamten Wohnbausektor zu untersuchen. Aus diesem Ansatz und den Pilotprojekten heraus könnten in weiterer Folge neue Förderprogramme z.B. zur Erhöhung der Treffsicherheit und zur Dekarbonisierung im geförderten Wohnbau abgeleitet werden. Im Zuge der Umsetzung würde an die geförderten Pilotprojekte ein hoher qualitativer Anspruch gelegt, da auch in diesem Aspekt gezeigt werden sollte, dass Wohnbau und Baukultur nicht im Widerspruch zueinanderstehen, sondern sich gegenseitig bestärken können (Jany 2020). Ein erstes nationales Umsetzungsbeispiel stellt die derzeitige Internationale Bauausstellung Wien dar. Diese forciert ebenso in den kommenden Jahren die Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden (IBA Wien, 2020). Dieser Weg erfordert neue Ansätze, die über rein bauliche Erneuerungen weit hinausgehen. Innovative Technologien in der Gebäudesanierung,

klimaschonende Energiesysteme, nachhaltige Mobilitätsangebote und umfassende Beteiligung sind Handlungsfelder, die auf Gebäudeebene bearbeitet werden müssen. Der Erfolg dieser Wohnkonzepte hängt von den Sanierungsmethoden, der Energiegewinnung und -nutzung und im Besonderen von Dialog- und Beteiligungsformaten ab, um eine hohe Akzeptanz für die Weiterentwicklung im Bestand zu erzielen.

Der Attraktivierung und Aktivierung des Gebäudebestandes in Knittelfeld kommt dadurch eine hohe Priorität zu und sollte weiter forciert werden. Instandsetzungen, Adaptierungen und Sanierungen sind unter diesem Gesichtspunkt dem Neubau vorzuziehen. Fasst man die vorliegenden Daten zum Bedarf an Wohnraum in Knittelfeld zusammen, kann festgehalten werden, dass aktuell Nachfrage für qualitativ hochwertigen Wohnraum gegeben ist. Die Ausformulierung dessen sollte jedoch sehr differenziert betrachtet und in Abstimmung mit den lokalen Gegebenheiten sowie nationalen Zielstellungen umgesetzt werden. Bei der Bestandsentwicklung ist es wichtig, soziale Prozesse zu berücksichtigen. Dies erfordert das Anwenden von unterschiedlichen Beteiligungsformaten. Vor allem die partizipativen Sanierungen von Wohnbauten entsprechen einer innovativen Vorgangsweise, welche gegenwärtig in verschiedenen Forschungsprojekten bearbeitet wird. Mit konkreten Umsetzungsprojekten in diesem Bereich könnte Knittelfeld einen relevanten Beitrag zur Weiterentwicklung der partizipativen Konzepte für den Wohnungsbestand leisten. Zudem könnte auf diese Weise der Umsetzung des SDG 11.1 auf österreichischer Ebene Folge geleistet werden. Dies könnte für die Stadt auch eine Möglichkeit bieten, sich als „Agenda 2030-Gemeinde“ weiter als Klimaschutzvorreiter zu etablieren.

Die Berücksichtigung der **Bedürfnisse junger Familien** wird als zentral erachtet, da diese aktuell einen verstärkten Veränderungswunsch aufweisen. Bezogen auf die Wohntypologie und einer Kategorisierung nach Geschoßwohnbau, Reihnhaus und Doppel- bzw. Einfamilienhaus leben mit 66% die meisten Personen im Knittelfelder Geschoßwohnbau und somit in Mehrparteienhäusern. Auch besteht der Großteil des Knittelfelder Wohnungsbestandes mit einem Anteil von 75% aus Geschoßbau. Im Zuge der als repräsentativ einzustufenden Erhebung sei allgemein festzuhalten, dass 79% der Menschen in Knittelfeld laut Umfrage eine hohe Wohnortszufriedenheit aufweisen und somit gern oder sehr gern in der Stadt leben. Gleichzeitig weisen jedoch 41% der Befragten einen Wunsch nach Veränderung bezogen auf ihre Wohnsituation auf. In Bezug auf deren Eigentumsverhältnisse entfallen hierbei 83,3% auf die Knittelfelder MieterInnen. Diese Zufriedenheit bei gleichzeitigem Wunsch nach Veränderung weist bei der näheren Analyse ein heterogenes Bild auf. Ältere Menschen zeigen eine hohe Wohnortszufriedenheit, wobei junge Menschen weniger zufrieden sind. Die Differenzierung der beiden Gruppen liegt in der Abgrenzung zwischen Menschen, die vor 1980 und ab 1980 geboren wurden. Die meisten Knittelfelder Familien mit zwei oder mehr Kindern leben unter beengteren Verhältnissen als jene Personen mit keinem oder nur einem Kind. Sie wohnen mehrheitlich in Mehrparteienhäusern und zur Miete. In erster Linie werden die mangelnde Qualität und Ausstattung der Wohnung und zu hohe Mieten als Gründe für einen Veränderungswunsch angegeben. In der Verteilung nach Geschlecht zeigt sich, dass 61% der Frauen, aber nur 39% der Männer einen Veränderungswunsch hinsichtlich ihrer Wohnsituation äußern. Zum anderen zeigt sich laut der Umfrage, dass ein Großteil der Wohnungen in Altbau-Mehrparteienhäusern und ebenso ein nicht unerheblicher Teil in Neubau-Mehrparteienhäusern nicht den Wohnwünschen der Bevölkerung entspricht. Dies deutet auf einen erheblichen Entwicklungsbedarf in Hinblick auf Sanierungen und Standortentwicklung hin. Ebenso zeigt sich, dass der Wunsch nach Veränderung steigt, je kleiner die Wohnung ist. Personen, bei denen die letzte Gebäudesanierung ihres Wohnraums mehr als 20 Jahre

zurück liegt, haben ebenso einen erhöhten Veränderungswunsch in Bezug auf ihre Wohnsituation. Junge Familien, also Haushalte ab drei Personen, werden als Kernpotenzial für das Wachstum der Stadt verstanden (Entwicklungsstrategie 2016). Diese stellen derzeit jedoch die Minderheit der Knittelfelder Bevölkerung dar, leben unter relativ beengten Verhältnissen und äußern verstärkt den Wunsch zur Veränderung. Die optimale städtische Angebotsstruktur für junge Familien sollte den Verbleib, sowie die weitere Ansiedlung in der Stadtgemeinde begünstigen. Kostengünstiger Wohnraum in der Nähe von zentralen Einrichtungen sollte in Knittelfeld forciert, sowie lebenswertes und qualitativ hochwertiges Wohnen in allen Stadtvierteln gleichermaßen ermöglicht werden (Entwicklungsstrategie 2016). Gut ausgestattete und sanierte Wohnungen besitzen zudem eine hohe Chance auf eine gute Nachfrage mit abschätzbar leicht höher erzielbaren Mieten.

Der **Attraktivierung des Wohngebäudebestands** unter spezieller Berücksichtigung der Bedürfnisse von jungen Familien kommt somit eine hohe Priorität zu. Nur so kann das bestmögliche Angebot in Bezug auf Ausstattung und Größe der Wohneinheiten für diese wichtige Zielgruppe gewährleistet werden. Bestenfalls kann hierdurch sowohl eine dauerhafte Bindung als auch Zuzug in die Stadtgemeinde Knittelfeld erreicht werden. Spezielle Angebote und Möglichkeiten der Einbindung der Knittelfelder Familien und hier auch im Wesentlichen die Einbindung der Knittelfelder Frauen, welche nach 1980 geboren wurden, sollten in der Stadtgemeinde verstärkt zum Einsatz kommen. Wohnungssuchende in Knittelfeld bevorzugen größere Wohnungen ab ca. 80 m². Nur die Hälfte der aktuell geplanten Wohnungen weist private Freiräume, also Balkone oder Gartenflächen auf. Um den Bestand im Zuge von Sanierungen und Umstrukturierungen attraktiv zu gestalten, sollte speziell bei der Größe und Gestaltung von privaten aber auch gemeinschaftlichen Freiflächen im Wohnumfeld größeres Augenmerk gelegt werden. Des Weiteren sollte angedacht werden, dass die Wohnumgebungen durch bessere Infrastruktur attraktiv gestaltet werden. Dies könnten öffentliche Bereiche für alle Altersgruppen, Spielgelegenheiten, Parks, Einkaufsmöglichkeiten, Spazierwege, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Radwege, Kinderbetreuungseinrichtungen, etc. sein. Solche Einrichtungen haben eine positive Wirkung auf das Umfeld und sind häufig ein wesentliches Merkmal bei der Suche nach einer geeigneten Wohnumgebung. Eine weitere konkrete Maßnahme könnte die Zusammenlegung bzw. Erweiterung der Wohnungen unter 35 m² darstellen, um somit dem hier existierenden Leerstand entgegenzuwirken, sowie der Nachfrage an größeren Einheiten entgegenzukommen.

Die **Aktivierung des vorhandenen Leerstands** erlaubt es, ressourcenschonend Wohnflächen bereitzustellen, die bereits infrastrukturell ausgestattet sind. Die aktuell 14% bzw. 771 Wohneinheiten Leerstand im Geschoßwohnbau und rund 11% bzw. 187 Wohneinheiten Leerstand bei den Ein- und Zweifamilienhäusern bergen daher Chancen für die Entwicklung des vorhandenen Wohnangebots in Knittelfeld. Die BewohnerInnenumfrage ergab, dass sich ein Drittel der Befragten wünscht, in Zukunft selbst EigentümerIn einer Immobilie zu sein. Zudem sind laut der MaklerInnen Einfamilienhäuser stark nachgefragt. Dem gegenüber steht der vorhandene Leerstand. Die Stadt Knittelfeld betont in ihrer Entwicklungsstrategie, dass sie eine aktive Rolle einnehmen und Initiativen setzen möchte, um die Zusammenarbeit mit HausbesitzerInnen zu stärken (Entwicklungsstrategie 2016). Diese Strategie sollte bezogen auf die Sanierung der Mehrparteienhäuser und im Speziellen hinsichtlich des ermittelten Leerstands bei Einfamilienhäusern forciert werden. Der konstruktive Austausch der Hintergründe bezüglich der konkreten Leerstandsobjekte, sowie die Erarbeitung von Möglichkeiten und Chancen zur Aktivierung und Mobilisierung des Bestandes, erfordert das aktive Zugehen auf die derzeitigen BesitzerInnen der Immobilien.

Da ältere Menschen in der Entwicklungsstrategie der Stadt als Chance für Knittelfeld verstanden werden, sollte die Bereitstellung zentrumsnaher, barrierefreier und generationengerechter Wohnbauten angestrebt werden. Zudem sollte die Vernetzung der Generationen durch eine generationenübergreifende Wohnraumplanung, welche das Zusammenleben von Alt und Jung in den Mittelpunkt stellt, umgesetzt werden (Entwicklungsstrategie 2016). Diesem Ansatz kann mit Bestrebungen hinsichtlich generationenübergreifenden Wohnprojekten inklusive partizipativen Ansätzen unterstützt werden. Eine Kombination aus der Mobilisierung von zentrumsnahen Wohnraumbeständen mit bereits bester infrastruktureller Ausstattung sollte sowohl für jüngere, als auch ältere Menschen im Sinne von generationenübergreifenden, partizipativen Projekten angestrebt werden.

Des Weiteren sollte bei der **Ausweisung von Neubauflächen** die stetig voranschreitende Flächeninanspruchnahme und deren negative Folgen Berücksichtigung finden. Im Jahr 2019 wurden in Österreich 26,1 km² Bodenfläche dauerhaft durch neue Bauflächen versiegelt. Der Trend dabei ist weiter steigend (Umweltbundesamt, 2020). Die Verbauung und Versiegelung durch Siedlungs- und Verkehrszwecke stellt einen dauerhaften Verlust biologisch produktiven Bodens dar und zählt europaweit zu den großen umweltpolitischen Herausforderungen. Die Folgen zeigen sich sowohl im ökologischen, als auch wirtschaftlichen Bereich. Die wirtschaftlichen Konsequenzen bestehen in der Reduktion der Lebensmittelversorgungssicherheit Österreichs, womit die Abhängigkeit von Lebensmittelimporten steigt. Weitere negative Folgen stellen der Verlust der biologischen Funktionen und Produktivität der Böden, Gefährdung der biologischen Vielfalt, ein erhöhtes Hochwasserrisiko sowie Hitzeeffekte dar (Umweltbundesamt, 2020). Die Strategie der intelligenten Stadtgestaltung mit Zukunftsorientierung schenkt dem Schutz von Grünräumen in der Stadt Knittelfeld besondere Aufmerksamkeit. Die Strategie der Attraktivierung und Aktivierung des Gebäudebestandes unterstreicht diesen Ansatz. Dennoch kann es vereinzelt zu notwendigen Neubaumaßnahmen kommen. Flächensparende Bauweisen sollten hierbei zur Anwendung kommen. Neue förderrechtliche Überlegungen zurück zur Kategorie „Verdichteter Flachbau“, welche eine Kombination aus gereihten und gruppierten Einheiten mit Hauscharakter darstellt, sollten angeregt und auf Landesebene eingebracht werden. Diesbezüglich sollte ein zusätzliches Augenmerk auf die Abstimmung der Entwicklung von Innenstadt und Peripherie der Stadtgemeinde Knittelfeld gerichtet werden. Durch klar definierte Siedlungsflächen und -ränder sollte der Zersiedlung langfristig entgegengewirkt werden. Des Weiteren wird bereits in der Knittelfelder Entwicklungsstrategie Verdichtung von Wohnraum als wichtige Maßnahme zum Schutz wertvoller Naturräume angeführt (Entwicklungsstrategie 2016). Verglichen mit dem Großraum Graz sind die Neubauraten in der Obersteiermark zwar geringer, aber auch hier nimmt der Wohnungsbestand stetig zu. Die Zunahme an Wohnungen zwischen 2011 bis 2017 lag im Bezirk Murtal zwischen 24,5% bis 25,6%. Neubau wird vornehmlich durch die Wohnbauförderung vorangetrieben, die in diesen Regionen auch als regionalpolitisches Instrument eingesetzt wird. Geförderter Neubau über dem Bedarf birgt jedoch die Gefahr der Schaffung von Überkapazitäten (Mundt & Amann 2019).

Eine angedachte Maßnahme der Entwicklungsstrategie der Stadt Knittelfeld stellt die Förderung von leistbaren Startwohnungen speziell für Lehrlinge und junge Menschen in Ausbildung dar (Entwicklungsstrategie 2016). Die vorliegende Studie zeigt, dass nach Fertigstellung der in Planung und Bau befindlichen 142 Wohneinheiten im Stadtgebiet weitere Überlegungen hinsichtlich Neubauten in Knittelfeld als nachrangig angesehen werden sollten. Somit sollte auch die Neuerrichtung von leistbaren Startwohnungen nicht priorisiert werden, da das Angebot von kleinen Wohnungen unter 35m²

bereits gut ausgebaut ist und diese Wohnungskategorie einen erheblichen Teil an Leerstand aufweist. Demgegenüber sollte die Attraktivierung und Aktivierung dieses Bestands forciert werden.

Hinsichtlich der **Umsetzung und Finanzierung** der Bauvorhaben gilt es, angemessen vorzugehen. Der Wohnbau unterliegt national und international vermehrt dem freifinanzierten Sektor. Die Gestaltungs- und Wertemaßstäbe für den Städte- und Wohnbau werden verstärkt den privaten Investoren überlassen. Die als Kapitalanlage und Renditeobjekte realisierten Projekte unterliegen dabei optimierten Flächen- und Funktionsangeboten mit geringer Rücksichtnahme auf lokale Gegebenheiten (Kadi et al. 2020). In jüngster Zeit kann die Erweiterung des freifinanzierten Sektors auch vermehrt in den ruralen Regionen der Steiermark beobachtet werden. Wichtige Wohnqualitäten wie z.B. ausreichende Grün- und Freiräume, Spiel- und Erholungsflächen, Besonnung und Lärmschutz tragen maßgeblich zu einer hohen Wohnzufriedenheit bei. Zur Sicherung der Wohnqualität unterliegen geförderte Wohnbauprojekte strengeren Kriterien und Qualitäten. Zu hohe Preise und zu wenig Bedarfsorientiertheit lassen ein hohes Maß an Leerstand in neu errichteten Wohnprojekten entstehen (Fuhrhop 2015). Um als Stadtgemeinde verstärkt die Planungs- und Gestaltungshoheit zu behalten, sollten geförderte Wohnbauprojekte den gewerblichen Projekten vorgezogen werden.

Die **Kommunikation** bezüglich wohnungsbezogener Überlegungen und Entscheidungen transparent über vielfältige Medien zu kommunizieren, sollte als zukünftiger Anspruch der Stadtgemeinde etabliert werden. Auch das Angebot der Partizipation und die Einbindung der Bewohnerschaft, und hier speziell der nach 1980 geborenen KnittelfelderInnen, in die Entscheidungsprozesse könnte in der Weiterentwicklung der Stadtgemeinde eine große Wirkung entfalten und den hier skizzierten lokalen Ansatz unterstreichen.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Zusammensetzung des gesamten Wohngebäudebestandes.....	9
Abb. 2: Prozentuelle Verteilung der Haushaltsgröße nach Wohnungsgröße und Wohntypologie...	10
Abb. 3: Prozentuelle Verteilung der Haushalte nach Wohntypologie Anmerkung:.....	10
Abb. 4: Art des Wohnsitzes in den 3 Wohnkategorien	11
Abb. 5: Verteilung der Wohnungsgrößen im Geschoßwohnbau	13
Abb. 6: Art des Wohnsitzes in den verschiedenen Wohnungsgrößen	14
Abb. 7: Abbruchquote Fragebogen	17
Abb. 8: Geschlechterverteilung der Erhebung	18
Abb. 9: Altersverteilung der Erhebung.....	18
Abb. 10: Höchste abgeschlossene Ausbildung	19
Abb. 11: Familienstand.....	19
Abb. 12: Netto – Haushaltseinkommen	20
Abb. 13: Wohnformen	20
Abb. 14: Wohneinheiten pro Wohnhaus	21
Abb. 15: Erwachsene pro Haushalt	21
Abb. 16: Kinder pro Haushalt	22
Abb. 17: Wohnungsgrößen	22
Abb. 18: Eigentumsformen	23
Abb. 19: Monatlicher Mietzins.....	24
Abb. 20: Monatliche Betriebskosten.....	24
Abb. 21: Energiekosten	25
Abb. 22: Zeitpunkt der letzten Sanierung	26
Abb. 23: Vorhandensein einer Freifläche.....	26
Abb. 24: Art der Freifläche	27
Abb. 25: Größe der Freifläche in m ²	27
Abb. 26: Einzugsjahr	28
Abb. 27: VorbewohnerInnen.....	28
Abb. 28: Art der Wohnungsfindung	29
Abb. 29: Besitz Wochenendhaus.....	30
Abb. 30: Wohnungsangebot in Knittelfeld	30
Abb. 31: Leerstand in Wohngebäuden.....	31
Abb. 32: Leerstand in der Nachbarschaft.....	32
Abb. 33: Leerstand eigener Besitz.....	32
Abb. 34: Wohnortszufriedenheit in Knittelfeld	33
Abb. 35: Veränderungswunsch bezogen auf die Wohnsituation	34
Abb. 36: Gründe für Veränderungswunsch (Mehrfachnennung möglich).....	35
Abb. 37: Personen mit Veränderungswunsch: Umzug innerhalb der nächsten 6 Monate	35
Abb. 38: Wünsche an eine zukünftige Wohnung	36
Abb. 39: Änderungswünsche Stauraum pro Geschlecht.....	37
Abb. 40: Gewünschte Eigentumsform	38
Abb. 41: Wünsche an die zukünftige Nachbarschaft (Mehrfachnennungen möglich).....	39
Abb. 42: Angaben zur eigenen Wohnung.....	40

Abb. 43: Zufriedenheit über Informationsfluss zum Thema Wohnbau in Knittelfeld	40
Abb. 44: Gewünschtes Medium der Berichterstattung (Mehrfachnennungen möglich).....	41
Abb. 45: Veränderungswunsch pro Anzahl der Kinder	42
Abb. 46: Wohnungsgröße und Anzahl der Kinder im Haushalt.....	43
Abb. 47: Wohnungsgröße und Veränderungswunsch der Befragten	43
Abb. 48: Wohnform und Veränderungswunsch der Befragten.....	44
Abb. 49: Eigentumsform und Veränderungswunsch der Befragten	45
Abb. 50: Zeitpunkt der letzten Sanierung und Veränderungswunsch der Befragten	45
Abb. 51: Zeitpunkt der letzten Sanierung und Wohntypologie der Befragten	46
Abb. 52: Geschlecht pro Altersgruppe	47
Abb. 53: Veränderungswunsch in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren	48
Abb. 54: Wohnformen in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren	49
Abb. 55: Wohnungsgrößen in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren	49
Abb. 56: Eigentumsformen in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren	50
Abb. 57: Kinder in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren	51
Abb. 58: Zukünftige Besitzverhältnisse in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren	52
Abb. 59: Zukünftige Wohnungsgröße in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren	52
Abb. 60: Zukünftige Besitzverhältnisse und Eigentumsform	53
Abb. 61: Fragen zu Mietkosten aus der BewohnerInnenbefragung	57
Abb. 62: Wohnungsgrößen der geplanten Wohneinheiten im Geschoßwohnbau	63

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Überblick errichteter Objekte in den letzten 5 Jahren	12
Tab. 2: Wohnungsbestand in steirischen Gemeinden mit vergleichbarer Größe	13
Tab. 3: Mietkosten und BK Immobilienportale	57
Tab. 4: Miet- und Betriebskosten nach Wohnungsgröße	58
Tab. 5: Anzahl verschiedener Wohnobjekte	58
Tab. 6: Vergleich vermittelte und nicht vermittelte Mietwohnungen	59
Tab. 7: Miet- und Betriebskosten MaklerInnen	59
Tab. 8: Miet- und Betriebskosten BauträgerInnen.....	59
Tab. 9: Miet- und Betriebskosten BewohnerInnen nach Wohnungsgröße.....	60
Tab. 10: Mittelwerte der Nettomieten und BK aller Datenquellen.....	61
Tab. 11: Geplanter Geschoßwohnbau (GWB) in Knittelfeld: (alles Neubau)	62
Tab. 12: Geplante Reihenhäuser (RH) in Knittelfeld (alles Neubau)	63
Tab. 13: Überblick Details geplanter Objekte der BauträgerInnen OWG, ÖWG und WOW	64
Tab. 14: Geplante Einfamilienhäuser (EFH) in Knittelfeld	64

Literaturverzeichnis

Amann, W. & Mundt, A. (2009): Rückläufige Bewilligungszahlen versus Wohnungsbedarf - Leerstandsdaten im GBV-Sektor -Vorausschätzung Wohnbeihilfe.

http://iibw.at/documents/2009%20Amann_Mundt.%20Bau!Massiv.%20Bewilligungen%20Wohnungsbedarf%20Leerstand%20Wohnbeihilfe.pdf.

APA (2010): BIG mit sehr geringem Leerstand in der Steiermark. https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20100107_OTS0116/big-mit-sehr-geringem-leerstand-in-der-steiermark.

Bevölkerungsstatistik Knittelfeld (2020): Bevölkerungsstatistik- und -entwicklung. <https://knittelfeld.gv.at/leben-in-knittelfeld/home/servicemenue/gut-zu-wissen/wissenswertes/bevoelkerungsstatistik-und-entwicklung/>

Entwicklungsstrategie (2016): Entwicklungsstrategie der Stadt Knittelfeld: Gestalten wir Zukunft. https://knittelfeld.gv.at/fileadmin/Redakteure/user_upload/KF_Stadtmagazin-Sonderausgabe-2016-2-web.pdf

Feuersänger, U. (2008): Lebensraum in der Stadt – Studie zur Wahrnehmung und Bewertung der städtischen Wohnumwelt. Verlag Dr. Müller, Saarbrücken.

Fuhrhop, Daniel (2015): Verbieter das Bauen: eine Streitschrift. Oekom Verlag, München.

IBA Wien (2020): Wie wohnen wir morgen? Ausstellungsführung zur Zwischenpräsentation. www.iba-wien.at/wie-wohnen-wir-morgen/online-ausstellungsfuehrung

Jany, Andrea (öster. Koordinatorin SDG 11.1) (2020): Optionenbericht 11.1, bis 12/2020 in Review.

Kadi, J., Banabak, S., Plank, L. (2020): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Beirat für gesellschafts-, wirtschafts- und umweltpolitische Alternativen. Factsheet VII. Kurswechsel, Wien.

Land Steiermark (2020): Landesstatistik Steiermark. Gemeinde Knittelfeld. https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12256487_141979478/b04a886e/62041.pdf

Mundt, A. & Amann, W. (2019): Wohnungsmärkte und öffentliche Verkehrsinfrastruktur in der Steiermark (Wien, IIBW, im Auftrag der Arbeiterkammer Steiermark).

Pötschke, Manuela (2009): Potentiale von Online - Befragungen: Erfahrungen aus der Hochschulforschung. In: Jakob, N., Schoen, H., Zerback, T. (Hg.): Sozialforschung im Internet. Methodologie und Praxis der Online – Befragung. Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden 2009

Pollet-Kammerlander, D., Rosmann, H., Thümmel, E. (2015): Bauboom trotz Leerstand: Über den Wert von Nachhaltigkeit im Städtebau. Initiative für ein unverwechselbares Graz. www.unverwechselbaresgraz.at/wp-content/uploads/2015/12/Bauboom-und-Leerstand-Doku-09-12-15-klein.pdf

Porst, R. (2011): Fragebogen. Ein Arbeitsbuch. 3. Auflage, VS Verlag, Wiesbaden.

Statistik Austria (2020a): Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html

Statistik Austria (2020b): Ein Blick auf die Gemeinde Knittelfeld. Wohnbevölkerung nach Alter und Geschlecht. <https://www.statistik.at/blickgem/G0202/g62041.pdf>

Statistik Austria (2020c): Ein Blick auf die Gemeinde Knittelfeld. Wohnbevölkerung 15 Jahre und älter nach höchster abgeschlossener Ausbildung. <https://www.statistik.at/blickgem/G0208/g62041.pdf>

Umweltbundesamt (2020): Flächeninanspruchnahme. <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>