

Betreff: Prüfung der Notwendigkeiten/Erfordernisse  
für eine Leerstandserhebung



A-8010 Graz-Rathaus  
Telefon: (0316) 872-2120  
Fax: (0316) 872-2129  
email: [spoe.klub@stadt.graz.at](mailto:spoe.klub@stadt.graz.at)  
[www.graz.spoe.at](http://www.graz.spoe.at)  
DVR: 0828157

## **DRINGLICHER ANTRAG**

eingebraucht von Frau Gemeinderätin Mag.<sup>a</sup> Susanne Bauer  
in der Sitzung des Gemeinderates  
vom 18. Juni 2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Der Wohnungsleerstand ist ein Problem, mit dem fast alle Städte zu kämpfen haben und ist gesellschaftlich unerwünscht, weil Wohnungsknappheit vorgespielt wird, obwohl Wohnraum vorhanden ist und Grund und Boden zusätzlich verbaut wird. Was wiederum zu Verknappung von Flächen für sozialen/geförderten Wohnbau und dessen Verteuerung führt. Leerstand fördert somit sogar steigende Wohnungspreise und verursacht durch zu leistende kommunale Infrastrukturaufwendungen – wenn für Leerstand aufgewendet – zusätzliche Kosten.

Die Motive, warum Wohnungen leer stehen, sind vielfältig und reichen von Spekulation, Geldanlage und Gewinnabsicht, Unvermietbarkeit von „Bruchbuden“, Ablehnung des Kümmerns rund um die Vermietung (Scherereien) bis hin zu Eigenbedarf, Abwicklung von Verlassenschaften bzw. Zweitwohnsitzen.

Deshalb sind viele Kommunen in Österreich, in Deutschland und auch in der Schweiz dazu übergegangen, den Leerstand hinsichtlich Umfang und Motiv zu erheben und Maßnahmen bzw. Gegenstrategien zu entwickeln: Die Bandbreite reicht von Anreizmodellen bis hin zu – Paradebeispiel deutsche Städte – Strafandrohungen in Verbindung mit Zweckentfremdungsverordnungen bei überlangem Leerstand.

Dass es auch in Graz einen nicht unerheblichen Leerstand gibt und dieser zuletzt aufgrund des enormen Baubooms, und da speziell wegen der Anlegerwohnungen sogar noch deutlich größer wurde, wird von allen Fachleuten auch aus der Immobilienbranche angesprochen. Uneinigkeit herrscht nur, was das Ausmaß betrifft. Sehr konservative, extrem vorsichtige Schätzungen sprechen von 7.000 leerstehenden Wohnungen in Graz. Was allein schon, könnte deren Einbringung in den Wohnungsmarkt gelingen, ein enormer Gewinn wäre. Es gibt aber auch Berechnungsmodelle, die mit weiteren realistischen Annahmen bis zu 11.000 Wohnungen gehen können. Und das in einer Stadt, in der gleichzeitig an allen Ecken und Enden gebaut wird und in der – zum Unmut vieler GrazerInnen – bislang freie Wiesen zubetoniert werden, in der in Einfamilienhaus-Siedlungen große Wohnblöcke hineingepflanzt

werden, in der alte Villen abgerissen und diese architektonischen Juwelen durch Betonquader ersetzt werden.

Um diese Bauentwicklung maß- und sinnvoll zu gestalten, um gleichzeitig auch mehr Möglichkeiten für leistbares Wohnen – sowohl in Hinblick auf das Mieten als auch betreffend das Errichten von gefördertem Wohnbau und Gemeindewohnungen – zu schaffen, ist es unumgänglich, auch in Graz in Hinblick auf den Wohnungsleerstand zu einem aussagekräftigen Ergebnis zu kommen, um darauf aufbauend in weiterer Folge Überlegungen anzustellen, wie dieser Leerstand mobilisiert, sprich für den Wohnungsmarkt gewonnen werden könnte. In diesem Zusammenhang soll auf jeden Fall auch auf die Erfahrungen bzw. Maßnahmen österreichischer, deutscher und Schweizer Städte zurückgegriffen werden, wie diese den Leerstand ermittelt haben und auch darauf, welche Strategien sie zur Verringerung des Leerstandes entwickelten: Werden doch vielfältige Erhebungsmethoden angewandt, von Stromverbrauchsmessungen bis hin zu verpflichtenden Leerstandmeldungen, wie es in weiterer Folge auch unterschiedlichste Mobilisierungsmaßnahmen gibt. Entscheidend dabei ist, sofern die vorhandenen kommunalen Möglichkeiten nicht ausreichen, für eine Leerstandserhebung eine gesetzliche Basis zu schaffen, etwa über einen Vorstoß über den Städtebund oder eine Initiative im Parlament.

Namens der sozialdemokratischen Gemeinderatsfraktion stelle ich daher den

**dringlichen Antrag:**

Bürgermeister Mag. Siegfried Nagl und Bürgermeisterstellvertreter Mag. (FH) Mario Eustacchio werden ersucht, unter Berücksichtigung der Erfahrungen bereits durchgeführter Leerstandserhebungen von österreichischen, deutschen und Schweizer Städten über das Stadtplanungsamt bzw. Wohnen Graz prüfen zu lassen, inwieweit Graz selbständig eine Leerstandserhebung durchführen kann bzw. welcher Parameter/Voraussetzungen/Rahmenbedingungen es bedarf, um eine Leerstandserhebung realisieren zu können, gegebenenfalls auch unter Einbeziehung des Landes- und Bundesgesetzgebers. Dem Gemeinderat ist bis September dieses Jahres ein Bericht vorzulegen.