

Betreff: Daseinsvorsorge Wohnraum
Räumliche und finanzielle Vorsorge in Graz
durch ein Programm Sozialer Wohnbau



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

DRINGLICHER ANTRAG

eingbracht von Frau Gemeinderätin Mag.^a Susanne Bauer
in der Sitzung des Gemeinderates
vom 25. Februar 2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Das Grazer „Wohnungsangebot“ ist – weil primär von Investoren getrieben, zu teuer, auf Mikrowohnungen ausgerichtet und trifft damit nicht auf die Bedürfnisse der Grazerinnen und Grazer.

Zur Faktenlage: **In Graz wird viel gebaut.** Die Sicherheit des Grundbuchs, Inflationsschutz, steuerliche Begünstigungen von Bauherrenmodellen begünstigen Immobilieninvestoren. Betongold glänzt für Generationen: Kein Wunder, dass der Reichtum von Vermögenden, Banken und Versicherungen meist auf Ziegeln und Mörtel basiert. Oder längst haben Immobilienfonds Graz als Spielwiese entdeckt. 2019 wurden 250 Millionen Euro in Grazer Wohnimmobilien investiert, wie eine Studie der Immobilienberater von CBRE zeigt. Die Hälfte kommt von „deutschen institutionellen Investoren“. In der Stadtplanung ist man sich der Auswirkungen bewusst und beklagt mehr oder weniger offen, dass die Baukultur darunter leide, benennt als weiteres Problem die Mikrowohnungen, die rein für Anleger gebaut sind, weil damit mehr Profit für Investoren erzielt werden kann. Somit wächst das Angebot sehr stark: Interaktiv kann es hier betrachtet werden (Datenstand 1.2.2021):

https://mayordata.shinyapps.io/Graz_Wohnungsmarkt/

Trotz Überangebot sinkt der **Preis für Wohnraum**, sowohl im Eigentum als auch bei der Miete nicht. Wohnungseigentum in Graz wird immer teurer. Laut Trivalued stieg der Verkaufspreis im Schnitt von 2970 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 auf nun 3500 Euro, in guten Lagen auf 5000 Euro. Im 10-Jahresabstand sind die Wohnungspreise in der Landeshauptstadt um 45% gestiegen. Und auch die Mieten steigen: 2019 lag die durchschnittliche Bruttomiete in der Steiermark für privat vermietete Wohnungen bei 8,48 €/m², in Genossenschaftswohnungen mit 6,48 €/m² und in Gemeindewohnungen mit ebenfalls 6,48 €/m².

Der soziale Wohnbau spielt in Graz leider nur eine kleine, zu kleine Rolle im Bestand und im Bau. Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, ist der gewerbliche Wohnbau mit 72% dominanter als in anderen Städten Österreichs. Und darüber hinaus kann sozialer Wohnbau nicht überall stattfinden -

die Standort- und Preisfrage (bedingt durch die Förderbedingungen des Landes Steiermark) ist hier essentiell.



Die Flächenzurverfügungstellung für den sozialen Wohnbau fällt in die Zuständigkeit der Gemeinde. Umso wichtiger wäre es, dass die Stadt selbst im Bereich Wohnbau selbst initiativ wird, ihre Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten über die finanzielle Vorsorge, das STEK, den Flächenwidmungsplan, Bebauungspläne in einem Programm „Daseinsvorsorge Sozialer Wohnbau/Leistbarer Wohnraum“ nutzt. Zu den wesentlichen Instrumenten, zählen:

1. **Flächensicherung:** Grundstücke können durch raumordnungspolitische Maßnahmen – Ausweisung von Vorbehaltsflächen für sozialen Wohnbau im Fläwi - der Gemeinden für den sozialen Wohnbau gesichert werden. Graz hat dies schon angewandt und die Flächen werden nach Erwerb durch die Stadt der Bebauung zugeführt. Leider ist die Ausweisung nicht automatisch mit Erfolg verbunden; zahlt ein anderer Anbieter mehr, dann steht die Fläche nicht mehr für den sozialen Wohnbau zur Verfügung. Und ein höherer Grundstückspreis – als Teil der Gesamtbaukosten - bestimmt auch wesentlich die Miethöhe. Eine andere Möglichkeit wäre die Ausweisung nach dem Wiener Modell, aber das wird in der Steiermark derzeit nur diskutiert.
2. Anders das Instrument der **Bebauungsfrist**, (im Rahmen der Revision des Fläwi, keine privatwirtschaftlichen Vereinbarungen bzw. Vorbehaltsflächen, zusammenhängend mindestens 3000m²). Als **Bauland** gewidmete Flächen werden mit einer Frist von 10 Jahren belegt, wenn innerhalb einer Frist von 10 Jahren nicht bebaut wird, dann wird gefragt, ob noch Bauland bleiben soll. Wenn ja dann wird eine Investitionsabgabe 1,- pro m² eingehoben oder wenn nein, dann erfolgt eine Rückwidmung in Freiland.
3. **Bebaute Fläche:** Prüfung der derzeitigen bebauten, oder teilweise bebauten Flächen in öffentlichem oder privatem Eigentum, die ob der Lage für sozialen Wohnbau zur Verfügung stehen.

4. **Baurechte:** Baurechte, die die Stadt an Genossenschaften vergibt ermöglichen die Errichtung von sozialen Wohnbauten, ohne die Grundkosten den Mietern überzuwälzen. Die Wohnbauförderung für Sozialmietwohnungen setzt die kostenfreie Grundstücksbereitstellung durch die Gemeinde voraus.
5. **Bodenfonds:** Finanzielle Vorsorge für Erwerb von Flächen durch Einrichtung eines Bodenfonds aus dem allgemeinen Budget, Landeswohnbauförderung, EIB etc., um dem Sozialen Wohnbau eine sichere Zukunft zu schaffen.

Entscheidend wird jedenfalls sein, bald all diese Instrumente in Zukunft so zu nutzen, um damit sicherzustellen, dass Wohnbau in unserer Stadt nicht weiter in zunehmendem Maße nur auf Basis der Geschäftsmodelle von Investoren „passiert“, sondern sich an den Interessen einer zukunftsorientierten, nachhaltigen Stadtgestaltung/Stadtentwicklung und an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientiert.

Namens der sozialdemokratischen Gemeinderatsfraktion stelle ich daher den

dringlichen Antrag:

Bürgermeister Mag. Siegfried Nagl wird ersucht, als Vorbereitung für die Entwicklung eines Programmes „Daseinsvorsorge Sozialer Wohnbau/Leistbarer Wohnraum“ die zuständigen Fachabteilungen im Haus Graz zu beauftragen, gemäß Motivenbericht in einer Analyse darzulegen, mit welchen Instrumentarien aus dem Bereich Raumordnung auf den stetig steigenden Zulauf von Vermögens- und Pensionsfonds im Immobilien- und Wohnungsbereich insofern reagiert werden kann, als einerseits für den sozialen Wohnbau/den leistbaren Wohnbau ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden kann, wie auch insgesamt nachteilige Tendenzen in der Stadtentwicklung/Stadtgestaltung gestoppt werden können bzw. bei welchen Raumordnungsinstrumentarien entsprechende Nachjustierungen notwendig wären, um die Handlungsmöglichkeiten der Stadt zu verbessern. Dem Gemeinderat ist bis Mai dieses Jahres ein entsprechender Bericht vorzulegen.