

Betreff: Task Force für Leerstandserhebung
und Leerstandsmobilisierung



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

eingebraucht von Herrn Gemeinderat Michael Ehmann
in der Sitzung des Gemeinderates
vom 8. Juli 2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Flächenfraß und Versiegelung sind Problemfelder, die mittlerweile österreichweit zu einem ganz zentralen Thema geworden sind. Wesentlich mit dazu beigetragen hat natürlich auch die Entwicklung am Kapitalmarkt: Als eines der größten Probleme wird von Fachleuten in diesem Zusammenhang der frei finanzierte Wohnbau angesehen – das Betongold, wie es treffend bezeichnet wird. Wohnblock um Wohnblock wird entwickelt, wo ehemals grüne Wiesen Natur erleben ließen, dominiert jetzt Beton. Und das absolut Schlimme daran ist: Vielfach dienen diese „Wohnungen“ gar nicht der unmittelbaren Nutzung, sondern sind primär als Geldanlage gedacht, mit garantierter Wertsteigerung aufgrund der durch den Bauboom verursachten rarer werdenden Baulandreserven, was wiederum zu Engpässen bei leistbarem Wohnraum führt. Zusammengefasst heißt das: Wir haben eine stetig voranschreitende Versiegelung, einen Flächenfraß durch teils Produktion von Leerstand, der gleichzeitig zu Mangel an leistbarem Wohnraum führt und so die Wohnungspreise explodieren lässt.

Und das ist kein Grazer Phänomen allein. In Österreich reagieren bereits einige Bundesländer bzw. Städte darauf: In Tirol hat sich zum Beispiel die Landesregierung entschlossen, bis Jahresende unter anderem eine rechtliche Grundlage für eine Leerstandserhebung und eine Leerstandsabgabe zu schaffen; auch das Bundesland Salzburg hat sich – übrigens massiv von VP-Bürgermeister Harald Preuner unterstützt – eine Leerstands- und Zweitwohnsitzabgabe als Ziel gesetzt. Vorarlberg geht einen etwas anderen Weg, dort wurde das Anreizmodell „Sicher vermieten“ weiter verbessert. Hintergrund all dieser Maßnahmen ist: Österreichweit seien Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung jenes Bestandssegment, das am stärksten wachse, wird Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen am 2. Juni im Standard zitiert.

Auch in Graz war die Frage des Leerstandes immer wieder Thema, Schätzungen reichen von 6000 bis leerstehende 15.000 Wohnungen. Der Versuch, eine Leerstandserhebung zu starten, wurde aber bislang beharrlich abgeblockt. Nicht einmal das Innsbrucker Modell, via Stromverbrauch den Leerstand zu quantifizieren, wurde aufgegriffen, obwohl die Ermittlungen gegen den Innsbrucker Bürgermeister Georg Willi – meist als Gegenargument angeführt – eingestellt sind, da keine personenbezogenen Daten benutzt wurden. Wobei aber auch richtig ist: Der Stromverbrauch ist natürlich nicht der Weisheit allerletzter Schluss, seitdem bekannt ist, dass in leerstehenden Wohnungen Zeitschaltuhren installiert sein sollen, um mit „Lichtspielen“ Bewohner:innen vorzutäuschen.

Nichtsdestotrotz bleibt es dabei: Es braucht auch für Graz als Basis für weitere Überlegungen dringend eine Leerstandserhebung, um in einem zweiten Schritt ein Maßnahmenpaket entwickeln zu können, das sowohl die Mobilisierung derzeit leerstehender Wohnungen ins Auge fasst, wie auch die

Verhinderung der weiteren Leerstandsproduktion. Und dies alles ist zügig voranzutreiben, ehe die letzten Baulandreserven und Wiesen Immobilienspekulant:innen zum Opfer fallen.

Wie vorgehen? Es ist davon auszugehen, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen in letzter Konsequenz durch das Land geschaffen werden müssen. Umso wichtiger ist, wenn dem vorausgehend seitens der Stadt Überlegungen und Vorschläge betreffend die möglichen Maßnahmen ausgearbeitet werden; wobei es zielführend wäre, mit den handelnden Personen in Tirol, Salzburg, Vorarlberg oder auch Wien ebenso in einen Austausch zu treten wie den Blick über die Grenzen zu machen, wie anderswo auf Leerstand reagiert wird. Berlin geht bisweilen sehr rigoros bis hin mit Enteignung vor, Brügge reagiert mit einer Leerstandssteuer, die entsprechend der Dauer des Leerstandes jährlich erhöht wird, Amsterdam hat als letzte Konsequenz eine Art Einweisungsrecht, Hamburg reagiert über ein Gesetz gegen „Wohnraumzweckentfremdung“ mit teils hohen Strafgeldern auf leerstehende Wohnungen, Vorarlberg hat sich demgegenüber, wie erwähnt, für ein Anreizmodell entschieden.

Ebenso wichtig wäre es natürlich auch, schon im Vorfeld darauf zu achten, dass nicht vorsätzlich Leerstand produziert wird: Denkbar wäre das etwa durch Mobilisierungsverträge. Vereinfacht gesagt: Immobilienentwickler/Immobilienverwerter/Bauträger verpflichten sich damit im Vorhinein, dass für den von ihnen produzierten Leerstand etwa ab dem vierten Monat der Fertigstellung pro Wohnung monatlich ein gewisser Betrag an die Stadt abzuführen ist. Leerstand kostet nämlich nicht nur Grund und Boden, für Leerstand muss von der Öffentlichkeit Infrastruktur finanziert werden; und das ist Geld, das dann dort fehlt, wo sehr wohl Menschen wohnen.

Fazit: Sollen in Graz ernsthaft – wie in vielen anderen österreichischen Regionen oder europäischen Städten – Initiativen gegen Leerstand und damit auch gegen Versiegelung und Flächenfraß wie auch gegen hohe Mieten ergriffen werden, wird sich die Stadt dringend auseinandersetzen müssen,

- ob und wie sie eine Leerstandserhebung umgesetzt wissen will und
- mit welchen Maßnahmen dem Leerstand begegnet werden soll.

Das sind Grundvoraussetzungen dafür, um überhaupt zu wissen, was seitens der Stadt selbst und auf Basis bestehender Gesetze umgesetzt werden kann bzw. wo es das Land Steiermark oder den Bundesgesetzgeber bedarf, um die entsprechenden gesetzlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Namens der sozialdemokratischen Gemeinderatsfraktion stelle ich daher den

dringlichen Antrag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Graz bekennt sich im Sinne des Motivenberichtes zur Notwendigkeit
 - a) einer Leerstandserhebung
 - b) eines Maßnahmenpaketes zur Mobilisierung des Leerstandes
 - c) eines Maßnahmenpakets, um der Gefahr einer „Produktion“ von Wohnungsleerstand - etwa über Mobilisierungsverträge oder Ähnliches – entgegenzuwirken und somit der laufenden Versiegelung/dem Flächenfraß begegnen zu können.
2. Demzufolge wird Bürgermeister Mag. Siegfried Nagl ersucht, eine Task Force – aus Vertreter:innen der zuständigen Magistratsabteilungen und je einem Mitglied der im Gemeinderat vertretenen Parteien und gegebenenfalls auch unter Hinzuziehung von Vertreter:innen des Landes Steiermark - einzurichten. Aufgabe dieser Task Force ist es, gemäß Motivenbericht Überlegungen betreffend Leerstandserhebung und Mobilisierungsmaßnahmen und die in diesem Zusammenhang notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen auszuarbeiten.
3. Ein erster Zwischenbericht über die Einsetzung der Task Force ist dem Gemeinderat in der September-Sitzung zu übermitteln.