

Dringlicher Antrag

eingebraucht von Gemeinderätin **Sabine Reininghaus**
in der Gemeinderatssitzung am 19. September 2024

Betreff: **Wohnen sozial treffsicher und budgetschonend gestalten**

Die Kosten fürs Wohnen sind nicht nur auf dem privaten Wohnungsmarkt in den letzten Jahren stärker als die Einkommen gestiegen, auch für die Stadt Graz wird Wohnen immer mehr zum Verlustgeschäft. Auch wenn die Baukosten seit April 2023 rückläufig sind und die EZB den Leitzins kürzlich um 25 Basispunkte auf 3,5% gesenkt hat, verbucht der Eigenbetrieb Wohnen Graz ein Minus von etwa 8 Millionen Euro (<https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/05/20230515BKIApril2023.pdf>, <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=zinssenkungen+2024>).

Für das Minus von 8 Millionen Euro im Budget des Eigenbetrieb Wohnen Graz sind mehrere Gründe ursächlich: Während zum Beispiel die Richtwertmieten 2022 inflationsbedingt (7,7%) österreichweit um 6% angehoben wurden, waren es bei den Mieten in den 4.350 im Besitz der Stadt Graz befindlichen Gemeindewohnungen nur 2%. Die daraus entstehende Unterdeckung wird durch Zuzahlungen der Stadt Graz kompensiert. (<https://grazer.at/story/de/wohnen-graz-kommt-die-stadt-immer-teurer-keine-VLSe02Cg/>).

Auch bei den 6.832 Übertragungswohnungen, das sind Gemeindewohnungen, wo Bauträger der Stadt Graz das Zuweisungsrecht vertraglich übertragen haben, schnellten die Mietkosten inflationsangepasst nach oben. Hier zahlt die Stadt Graz die Kosten der Mietsteigerungen aus Steuergeldern zu (<https://www.kpoe-graz.at/graz-verbesserungen-beim-staedtischen-wohnen.phtml>).

Die Zuweisungsrichtlinien definieren die Höhen der Nettoeinkommen, die zu einer Zuweisung einer Gemeinde -oder Übertragungswohnung berechtigten (https://www.graz.at/cms/beitrag/10321718/7765198/Gemeindewohnungen_Zuweisungsrichtlinie.html). Was aber bei einem Überschreiten der in den Zuweisungsrichtlinien angeführten „Einstiegs-Einkommen“ geschehen soll, wird in keiner Weise thematisiert. Konkret bedeutet das, dass auch im Falle massiver Einkommenszuwächse weiter von einer günstigen Sozialwohnung profitiert werden kann. Hier könnte man durch ein Einkommensmonitoring den sozialen Aspekt sicher treffsicherer, aber auch budgetschonender abwickeln.

Soziale Gerechtigkeit impliziert auch, dass der besser Verdienende auch marktkonforme Mieten an die Stadt Graz, bzw. an gewerbliche Wohnbauträger zahlen und so die Stadt Graz auch höhere Einnahmen erwarten darf.

Wer bei der Wohnungssuche am privaten Wohnungsmarkt die Kautions nicht aufbringen kann, erhält über den Kautionsfond bis zu 1000 Euro als zinsenloses Darlehen. Während das Land Steiermark den Kautionszuschuss innerhalb von 3 Jahren zurückfordert, was im höchsten Fall eine Rückzahlung in der Höhe von 27,77 Euro monatlich beträgt, muss man in Graz erst nach einem neuerlichen Wohnungswechsel zurückzahlen. Das kann dauern (<https://www.graz.at/cms/beitrag/10204692/7763343/Kautionsbeitrag.html>).

Allesamt Ursachen dafür, dass die Eigenmittelquote, also der Prozentsatz der Finanzierungssumme, die Wohnen Graz durch Einnahmen selbst decken kann, nicht gut dasteht. Liegt sie derzeit bei etwa 32%, könnte sie laut Prognosen im Jahr 2028 auf etwa 16,5% zurückfallen. Träfe das ein, müssten zwei

Drittel der Kosten für Gemeindewohnungen vom Steuerzahler finanziert werden, wovon nur etwa ein Drittel der Grazerinnen und Grazer im sozialen Wohnbau wohnen.

Die Verluste, die im Jahr 2021 für Gemeindewohnungen noch bei 2,3 Millionen Euro lagen, stiegen im Vorjahr - wie bereits erwähnt - auf knapp 8 Millionen Euro. Geld, das natürlich in anderen, ebenso wichtigen Bereichen abgeht.

Jemand, der auf Unterstützung angewiesen ist, soll diese auch bekommen. Aber öffentliche Haushalte werden vom Steuerzahler finanziert und wenn nur wenige davon profitieren, ist das auch wenig sozial. Die Stadt Graz muss daher Rahmenbedingungen schaffen, die das Wohnen treffsicher, also sozial gerecht machen, ohne dabei den Aspekt der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit außer Acht zu lassen und weitere Schuldenberge anzuhäufen.

Daher stelle ich gemäß §18 der Geschäftsordnung des Gemeinderats folgenden **dringlichen Antrag**:

- 1) Die zuständigen Stellen der Stadt Graz mögen prüfen, leistbares Wohnen durch eine Ausweitung des Angebots, zum Beispiel durch gemeinnützige Wohnbauträger, zu steuern.**
- 2) Die zuständigen Stellen der Stadt Graz mögen prüfen, die Einnahmen durch ein Einkommensmonitoring und einkommensabhängige Mieten zu steigern.**
- 3) Die zuständigen Stellen der Stadt Graz mögen prüfen, Zahlungen aus dem Kautionsfond in eine Ratenrückzahlungsverpflichtung innerhalb von 3 Jahren umzustellen.**