

GR Markus HUBER

14.11.2024

Dringlicher Antrag

Betreff: Schaffung von leistbarem Wohnraum für Grazerinnen und Grazer

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin!

Weiterhin besteht ein hoher Zuzug nach Graz und die Nachfrage nach Wohnraum wird daher in den kommenden Jahren auch nicht unbedingt sinken. Neben der Schaffung von Gemeindewohnungen, die bereits von der Vorgängerregierung zahlreich in Auftrag gegeben wurden und die derzeit sukzessive eröffnet werden, gilt es auch den restlichen Wohnungsmarkt im Blick zu behalten und entsprechende Initiativen zu setzen.

Zu Beginn möchten wir die Schaffung von Wohnungseigentum in den Blick nehmen. Diese ist die sicherste Art der Daseinsvorsorge und schützt vor Altersarmut. In wirtschaftlich schwierigen Zeiten ist es umso wichtiger, Menschen zu unterstützen und eine Perspektive zu geben. Diese Hilfe kann sich jedoch nicht nur auf den Bereich der Gemeindewohnungen beschränken, sondern muss das gesamte Wohnungsspektrum inklusive Eigentumswohnungen umfassen.

Die Kosten für eine Eigentumswohnung sind in den letzten Jahren, durch unterschiedliche Krisen und zunehmend nachgefragtem Wohnraum, enorm angestiegen. Musste man in den Jahren 1961 bis 1990 durchschnittlich € 2.409,- pro Quadratmeter für eine 78m²-Wohnung bezahlen, sind es derzeit € 3.504,- für die gleiche Wohnungsgröße. Für Wohnungen mit einer zusätzlichen Außenfläche, das heißt Balkon, Terrasse oder Garten, sind es bereits € 4.142,-. Jahrelang waren Immobilien infolge niedriger Kreditzinsen eine beliebte Anlageform und für viele erschwinglich. Die Voraussetzungen haben sich jedoch grundlegend geändert. Für Jungfamilien, Singles oder Personen, die nicht zu der Generation der Erben zählen, ist Eigentum praktisch unerschwinglich geworden. Strenge Kreditrichtlinien, teurer Wohnraum und eine schlechte Zinslage und die damit verbundenen hohen monatlichen Annuitätenbelastungen machen den Eigentumserwerb für viele Menschen unmöglich.

Die Antwort der Politik sollte unseres Erachtens nicht in einer Verweigerung der Wohnraumschaffung, vor allem im Eigentumsbereich liegen, sondern viel mehr in einer Anreizbildung und Unterstützung für das Bemühen um leistbaren Wohnraum sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumsbereich. Die Politik sollte die Voraussetzungen schaffen, Menschen von der staatlichen Wohlfahrt zu befreien und ihnen die Möglichkeit zur Begründung einer Existenz ohne staatliche Unterstützung geben. „Hilfe zur Selbsthilfe“, ist der sozialste Ansatz, vor allem wenn es um die Altersvorsorge geht.

Vor diesem Hintergrund sollte sich die Stadt Graz aus Sicht des ÖVP-Gemeinderatsclubs für die Erarbeitung eines städtischen Unterstützungsinstrumentariums bzw. erleichtern der Fördermodelle beim Erwerb von Wohnungseigentum für junge Menschen bis 35 Jahre stark machen.

Folgende Instrumente kommen dafür grundsätzlich in Betracht:

- Zu denken ist an die Einführung von städtischen Darlehen sowie die Übernahme von städtischen Haftungen bzw. Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten und Wohnbauträgern bei Aufnahme von Darlehen auf dem freien Finanzmarkt.
- Darüber hinaus soll die Erarbeitung eines Mietkaufmodells bei neuen, allenfalls erst anzukaufenden städtischen Wohnungen geprüft werden, wonach die Stadt zusätzliche Eigentumswohnungen am Markt erwirbt und sie sodann an junge Menschen und Familien mit einer langfristigen Kaufoption vermietet, um sowohl den Mietzins als auch den Optionspreis jungfamilienfreundlich zu gestalten.

Politik sollte den Menschen, vor allem jungen Menschen, die dabei sind, sich eine eigene Existenz aufzubauen, wieder Mut machen und nicht in die staatliche Abhängigkeit mit Gemeindewohnungen und staatlichen Sozialprogrammen ziehen.

Als zweiten Punkt sehen wir insbesondere die Möglichkeit bestehenden Wohnraum, der derzeit wegen schlechter Qualität (kein Lift, keine entsprechenden Sanitärräume, keine Balkone, etc.) nicht vermietet wird, in den Fokus zu nehmen. Hier wäre es jedenfalls sinnvoll, einen Fonds einzurichten, der die Nutzung von bestehenden Flächen z.B. in Altbauten als künftigen Wohnraum sicherstellt. Dieser Fonds sollte besonderes Augenmerk auf thermische Sanierungen, Balkonzubauten und Liftzubauten legen, mit selbigem könnten Altbauten bzw. bestehende Bausubstanz attraktiviert und wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Die Stadt Graz könnte die solcherart sanierten Objekte ggf. anmieten oder ankaufen und zu denselben, günstigen Konditionen und gleichen Vergabekriterien wie Gemeindewohnungen als Wohnraum zur Verfügung stellen.

Drittens gilt es auch die gemeinnützigen Wohnbauträger zu unterstützen, die derzeit offenbar nur mehr in Ausnahmefällen mit der Stadt Graz zusammenarbeiten. Hier wäre es notwendig rasch eine Runde einzuberufen um herauszufinden, wie man einerseits den Übertragungswohnbau wieder flott bekommt und andererseits die vorhandenen Bundesmittel die über das Land Steiermark Richtung Graz fließen bestmöglich abzuholen.

Viertens bedarf es auch einer Überprüfung, ob bestehende städtische Vorschriften nicht geändert oder gestrichen werden könnten.

Namens des ÖVP-Gemeinderatsclubs stelle ich daher folgenden

Dringlichen Antrag

Der Grazer Gemeinderat möge beschließen:

1. Die für das Wohnen zuständige Bürgermeisterin Elke Kahr und der für Finanzen und Immobilien zuständige Stadtrat Manfred Eber werden beauftragt, ein städtisches Unterstützungsinstrumentarium für den Erwerb von Wohnungseigentum für Grazerinnen und Grazer bis 35 Jahre (städtische

Haftungen bzw. Bürgschaften, Mietkaufmodell bei neuen, anzukaufenden städtischen Wohnungen, o. ä.) zu erarbeiten und die Finanzierungsmöglichkeiten und etwaige weitere Instrumentarien zur Erleichterung des Wohnungseigentumserwerbs zu prüfen und dem Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung im Februar darüber Bericht zu erstatten.

2. Die zuständigen Stellen der Stadt Graz mögen eine Arbeitsgruppe konstituieren, welche bis zur Sitzung des Gemeinderates im Jänner 2025 auch auf Basis der örtlichen Voraussetzungen und unter Einbeziehung von Erfahrungen anderer (internationaler) Städte ein Konzept für einen im Motiventext beschriebenen Leerstandmobilisierungsfonds ausarbeitet.
3. Die zuständige Wohnungsreferentin Elke Kahr wird ersucht, ein Konzept auszuarbeiten, wie Graz die gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Abholung der Bundesmittel bestmöglich unterstützen kann. Dem Gemeinderat ist dieses Konzept bis Februar vorzulegen.
4. Die zuständigen Stellen der Stadt Graz werden ersucht, eine Arbeitsgruppe zu bilden und jene städtischen Vorgaben im Zuge von Bauvorhaben nach ihrer Zweckmäßigkeit zu überprüfen.