

## **Dringlicher Antrag**

### **der Grünen-ALG**

eingbracht in der Gemeinderatssitzung vom 17.12.2020

**von**

**GR<sup>in</sup> Manuela Wutte, MA und KO Karl Dreisiebner**

#### **Betrifft: Ungebremste Fehlentwicklung? Warum wir dringend einen neuen, umfassenden Wohnungsbericht brauchen**

Die von manchen euphemistisch „Bauboom“, von anderen kritischer „Bauwut“ genannte Entwicklung der letzten Jahre prägt das Grazer Stadtbild und löst bei vielen Bürger\*innen Unbehagen aus. Der Kritik an der starken Bautätigkeit wird zumeist entgegengehalten, dass durch das steigende Angebot auch der Preis reguliert werde. Doch trotz der vielen neu gebauten Wohnungen sind die Hauptmieten in der Steiermark in den letzten zehn Jahren um 32% gestiegen. Leistbarer Wohnraum ist nach wie vor Mangelware.

Zunehmend drängt sich die Frage auf, ob die Menge an neu gebauten Wohnungen tatsächlich benötigt wird. Hierzu gibt es unterschiedliche Einschätzungen: Bereits im Oktober bestätigte Gerald Gollenz, Immobilien-Fachgruppenobmann gegenüber der Kleinen Zeitung, dass auch in der Steiermark das Angebot von Bauträger-Wohneinheiten die prognostizierte Haushaltsentwicklung deutlich übersteige. Stellt man den Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre und die Menge an neu gebauten Wohneinheiten gegenüber, zeigt sich jedenfalls eine deutliche Diskrepanz: Während mit Stichtag 1.1.2020 die Grazer Bevölkerung im vergangenen Jahr um 3.083 Personen gewachsen war, entstanden in der gleichen Zeit 5.851 neue Wohneinheiten. Manche Expert\*innen warnen deswegen, dass unzählige Wohnungen als reine Anlageobjekte gebaut und dann dem Leerstand preisgegeben würden.

Andere gehen hingegen davon aus, dass es durch die enorme Bautätigkeit zeitverzögert zu einem preisregulierenden Effekt sowohl auf Miet- als auch auf Kaufpreise kommen sollte. Gerade bei Zweitvermietungen in schlechten Lagen mit hoher Lärmbelastung und schlechter Infrastruktur werden bereits jetzt Mieten reduziert. Trotz dieses zu erwartenden Effektes warnen aber auch diese Expert\*innen vor einer in den letzten Jahren entstandenen Leerstandsproblematik.

Unklar ist auch, ob und in welchem Ausmaß Käufer\*innen sogenannter „Anlagewohnungen“ diese dann tatsächlich leer stehen lassen. Gehen diese Personen von einer sicheren Geldanlage und zu erwartenden Preissteigerung der nächsten Jahre aus und „sparen“ sich deswegen die „Unannehmlichkeiten“ einer Vermietung? Oder überwiegt doch die ökonomisch rationale Überlegung, durch eine Vermietung zusätzliche Einnahmen zu lukrieren?

Zumindest zwei sehr problematische Entwicklungen zeichnen sich ab: Das Hauptinteresse von Anleger\*innen ist ein gutes Preis-Leistungsverhältnis. Deswegen werden zunehmend kleinere Wohnungen bis hin zu Mikrowohnungen gebaut, die zwar ein gutes Anlagepaket sind, am tatsächlichen Wohnbedarf der Grazer Bevölkerung aber weitgehend vorbeigehen. Dieser Trend zu Kleinstwohnungen bringt einen Rattenschwanz weiterer Probleme mit sich: In Kleinstwohnungen gibt es aufgrund sich verändernder Lebensumstände eine besonders hohe Fluktuation, was negative Folgen für das soziale Gefüge der Nachbarschaft mit sich bringt. Außerdem ziehen auch Familien, die gerne in der Stadt wohnen würden, aufgrund des fehlenden Angebots an größeren Wohnungen in den Grazer Speckgürtel und verursachen damit zusätzlichen Pendelverkehr.

Eine weitere höchst problematische Entwicklung betrifft das zunehmende Engagement von Fonds und überregionalen Akteuren am Grazer Wohnungsmarkt. Das „Immobilienmagazin online“ hält fest, dass 2019 rund 250 Mio. Euro in Grazer Wohnimmobilien investiert wurden. 51% des 2019 und 2020 getätigten Investmentvolumens in Graz seien demnach von deutschen institutionellen Investoren getätigt worden. Kann es wirklich im Sinne der Grazer Bevölkerung sein, dieses Auf-den-Markt-Drängen von Fonds und anderen derartigen Akteuren ungebremst zuzulassen oder passiert hier nicht vielmehr vor unseren Augen ein Ausverkauf unserer Stadt?

Ich habe viele Aspekte dieses Themas bewusst vorsichtig formuliert, weil wir tatsächlich sehr wenig über den Wohnungsmarkt und über das Baugeschehen der letzten Jahre gesichert wissen. Es gibt allerdings, wie zuvor ausgeführt, einige alarmierende Hinweise, dass es derzeit zu massiven Fehlentwicklungen kommt.

Ein erster Schritt, um leistbaren, am Wohnbedarf der Grazer Bevölkerung orientierten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, kann deswegen nur eine umfassende Analyse des Ist-Zustands sein. Der letzte städtische Wohnungsbericht wurde im Jahr 2016 erstellt und legte einen starken Fokus auf die städtischen Wohnungen. Dass wir für den Neubau von Gemeindewohnungen dringend mehr Geld in die Hand nehmen müssen, ist unbestritten. Wir brauchen aber ebenso dringend eine Gesamtübersicht über die Situation am Grazer Wohnungsmarkt.

Ein umfassender Wohnungsbericht sollte daher mehrere unterschiedliche Fragestellungen behandeln. Zum einen geht es um Datengrundlagen, die uns aufzeigen, wie sich längerfristig der Bedarf an

Wohnungen in Graz aber auch der in den einzelnen Grazer Bezirken entwickeln wird. Neben Bevölkerungsprognosen für die gesamte Stadt sollte dafür auch die Bevölkerungsentwicklung in den Grazer Bezirken genauer unter die Lupe genommen werden. Vonseiten des Referates für Statistik gibt es bereits Zahlen zu den Wanderungsbewegungen zwischen den Bezirken nach Alter, Geschlecht und Staatsbürgerschaft. Falls dazu noch weitere Kriterien wie Familiengrößen, Bildungsgrad oder der sozioökonomische Hintergrund verfügbar wären, würde das Rückschlüsse auf die Entwicklung einzelner Stadtteile, dort entstehender Wohnbedarfe, auch hinsichtlich Wohnungsgrößen, sowie notwendiger begleitender baulicher und sozialer Infrastruktur zulassen.

Weiters sollte sich der Bericht umfassend und systematisch mit den Planungen der Bauträger auseinandersetzen und Daten zu Größen und Qualitäten der entstehenden Nutzungseinheiten zusammenführen. Hier könnte sowohl das AGWR (Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister) herangezogen werden, als auch Informationen über Kontaktaufnahme mit den wichtigsten Bauträgern eingeholt werden, um so einen Überblick über das Gesamtgeschehen im Grazer Wohnungsbau zu gewinnen.

Nur mit einer umfassenden und objektiven Bestandsaufnahme können wir die Fehlentwicklungen am Grazer Wohnungsmarkt klar erkennen und in weiterer Folge gegensteuern. Für eine menschengerechte Stadtentwicklung, die den Grazerinnen und Grazern anstatt den Investoren-Interessen dient!

Ich stelle daher namens der Grünen-ALG folgenden

### **Dringlichen Antrag**

Bürgermeister Siegfried Nagl als für Stadtplanung zuständiges Stadtregierungsmitglied und Vizebürgermeister Mario Eustacchio als für Wohnen zuständiges Stadtsenatsmitglied werden ersucht, die Beauftragung eines umfassenden Grazer Wohnungsberichts im Sinne des Motivenberichtes zu prüfen und dem Gemeinderat bis zur Sitzung im Januar 2021 einen Vorschlag für das weitere Vorgehen vorzulegen.