



## **Dringlicher Antrag der Grünen-ALG**

eingbracht in der Gemeinderatssitzung vom 21. September 2017

von

**GR<sup>in</sup> Bedrana Ribo**

### **Betrifft: Wohnungsleerstand heben**

Graz wächst, dies ist eine längst bekannte Tatsache. In den letzten Jahren hat sich die Zahl der Grazerinnen und Grazer pro Jahr um 4.000 bis 6.000 erhöht. Das bedeutet natürlich auch für den Wohnungsmarkt eine große Herausforderung. Laut dem Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016<sup>1</sup> gibt es rund 170.000 Wohnungen in unserer Stadt, in den letzten Jahren wurden jährlich 1.700 bis 2.700 neue Wohnungen errichtet.

Der städtische Wohnungsbericht 2016 beschäftigt sich auch mit einem sehr viel diskutierten Thema, nämlich dem Leerstand, also Wohnungen oder Gebäude, die dauerhaft (durchgehend zumindest ein halbes Jahr) nicht genutzt werden. Der Leerstand einer Stadt ist nicht einfach zu beziffern. Für Graz gibt es bislang keine umfassende Leerstandserhebung im Bereich Wohnen, wie sie in Salzburg beispielsweise durchgeführt wurden. Leerstandserhebungen sind auch aus Gründen des Datenschutzes nicht unproblematisch, da sie sich auf Stromverbrauchsdaten stützen.

Nichts desto trotz ist es für eine städtische Wohnungspolitik wichtig zu wissen, wie viele Wohnungen dauerhaft leer stehen, also weder von den EigentümerInnen selbst genutzt noch vermietet werden. Die Leerstandserhebung in Salzburg kam auf einen Leerstand von 3,8%. Hier ist allerdings auch der sogenannte marktative Leerstand enthalten, also Wohnungen, die zwischen zwei Vermietungen temporär leer stehen und damit kein echter Leerstand sind. Zieht man diese ab, dann kommt man auf rund 1.700 echten Leerstand in Salzburg. Überträgt man die Daten auf Graz, so geht es um rund 3.000 bis 3.500 Wohnungen, die in unserer Stadt dauerhaft leer stehen.

Als Gründe für Leerstand werden – auch hier zitiere ich wieder den städtischen Wohnungsbericht – folgende angeführt:

---

<sup>1</sup> Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016:  
[http://www.graz.at/cms/dokumente/10278454\\_355670/5e301db3/Wohnungsbericht\\_Graz\\_END.pdf](http://www.graz.at/cms/dokumente/10278454_355670/5e301db3/Wohnungsbericht_Graz_END.pdf)

- Die Wohnung wird für einen späteren Eigenbedarf vorgehalten
- Es gibt einen dringender Sanierungsbedarf, der nicht durchgeführt wird
- WohnungsbesitzerInnen scheuen vor einer Vermietung zurück, weil sie ihnen zu umständlich ist, es schlechte Erfahrungen bei Vermietung gab und/oder die Mieteinnahmen finanziell nicht attraktiv genug erscheinen
- Die Wohnung wird als Geldanlage gehortet mit dem Kalkül auf spätere steigende Preise

Die Aufgabe, im Wohnungsbereich Leerstand zu reduzieren und bisher nicht genutzte Wohnungen wieder in die Vermietung zu bringen, ist ganz sicher nicht einfach und die Möglichkeiten der Stadt sind hier durchaus begrenzt. Nichts desto trotz sollten wir nichts unversucht lassen, um Leerstand zumindest zum Teil zu verringern, denn Leerstand ist eine Ressourcenverschwendung und jede einzelne Wohnung, die wieder zur Vermietung kommt, ist ein Gewinn.

Der städtische Wohnungsbericht empfiehlt – und diese Empfehlung möchte ich mit diesem Antrag dem Gemeinderat nahe legen – ein Modell zur Mobilisierung von leerstehenden Wohnungen zu erproben, das bereits in Dornbirn und in Salzburg gestartet wurde. Im Prinzip geht es darum, dass die Stadt WohnungseigentümerInnen anbietet, sich als Zwischenstelle einzuschalten. In Salzburg mietet die Stadt leerstehende Wohnungen um 70% des Marktpreises an und vermietet diese um 80% an Personen, die eine Wohnung benötigen, weiter. Weiters haftet die Stadt für Mietausfälle und etwaige Schäden. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt über die Stadt, in Salzburg sind die Zielgruppe dieses Projektes Personen, die knapp die Kriterien für eine Gemeindewohnung nicht erfüllen, aber leistbaren Wohnraum benötigen. Als Ziel wurde für das Pilotprojekt in Salzburg formuliert, damit 100 neue Wohnungen pro Jahr zur Vermietung zu bringen.

Wir sehen es als absolut sinnvoll, der Empfehlung des städtischen Wohnungsberichtes Folge zu leisten und mit Experten und Expertinnen intensiv zu diskutieren, in welcher Form und mit welchen Adaptierungen ein solches Modellprojekt auch für Graz erprobt werden könnte.

Daher stelle ich namens der Grünen – ALG folgenden

### **Dringlichen Antrag**

Der zuständige Wohnungsstadtrat Bürgermeisterstellvertreter Mario Eustacchio wird beauftragt, einen Runden Tisch zum Thema Wohnungsleerstand in Graz einzuberufen und die Empfehlung aus dem städtischen Wohnungsbericht 2016 zur Leerstandsverringern gemeinsam mit ExpertInnen innerhalb und außerhalb des Hauses Graz (AutorInnen des Wohnungsberichts 2016, Facheinrichtungen der Wohnungshilfe, ExpertInnen Immobilienmarkt etc.) zu diskutieren. Insbesondere soll die

Übertragbarkeit des Modells zur Leerstandsverringering aus Dornbirn bzw. Salzburg und etwaige sinnvolle Adaptierungen diskutiert werden. Über die Ergebnisse ist dem Gemeinderat bis Dezember 2017 Bericht zu erstatten.