

A N T R A G
zur
dringlichen Behandlung

Betreff: Leistbares Wohnen: Soziale Sicherheit durch Unterstützungsmaßnahmen beim Wohnraumeigentumserwerb

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Die Stadt Graz ist eine erfolgreiche Stadt mit hoher Lebensqualität und dementsprechend hohem Zuzug. Knapp 295.000 Menschen leben bereits an der Murmetropole, schon bald werden mehr als 300.000 BürgerInnen in Graz ihren Hauptwohnsitz haben. Mit dem Bevölkerungswachstum geht allerdings auch der Mehrbedarf an Wohnraum einher. Daher ist es unumgänglich, neuen Wohnraum zu schaffen. **Ein etwaiger Baustopp wäre ein negatives Signal für den Wohnungsmarkt und würde die Wohnkosten wohl empfindlich verteuern.**

Aufgrund der hohen Attraktivität von Graz als Lebensraum führt der zunehmende Bedarf an Wohnraum zu steigenden Bodenpreisen, die sich wiederum auf die Wohnungspreise durchschlagen. Ferner haben sich Immobilien in den letzten Jahren infolge niedriger Kreditzinsen als beliebte Anlagenform erwiesen, was den – für ganz Österreich seit Ende der Finanzkrise 2009 zu beobachtenden – Anstieg von Immobilienpreisen weiter begünstigt hat. **Eine Angleichung der Quadratmeterpreise für Eigentum an internationale Trends ist zu beobachten:** Berechnungen von Statistik Austria zufolge lag im Jahre 2020 der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen österreichweit bereits bei 3.508 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.¹

Die **Antwort der Politik** sollte unseres Erachtens nicht in einer Verhinderung und Erschwerung der Wohnraumschaffung liegen, sondern viel mehr in einer Anreizbildung und Unterstützung für das Bemühen um leistbaren Wohnraum – sowohl im Mietbereich, als auch im Eigentumsbereich.

Nicht nur als Folge der oben illustrierten Entwicklungen fällt es vielen Menschen schwer, den Wunsch nach einer Eigentumswohnung umzusetzen. Der Anteil des privaten Wohnungseigentums ist in Österreich traditionell gering – laut des aktuellen Mikrozensus 2020 (Quelle: Statistik Austria) beträgt in der Steiermark die Eigentumsquote an den gesamten Hauptwohnsitzwohnungen 58%. Für ganz

¹ Statistik Austria, Pressemitteilung Nr. 12.535-126/21, online abrufbar unter: https://www.statistik.at/web_de/presse/126140.html (Stand: 13.09.2021).

Österreich beträgt diese Kennzahl 49%.² **Tendenziell steht zu befürchten, dass sich diese Entwicklung in Richtung geringerer Eigentumsquoten verändert.**

Insbesondere für junge Menschen (Singles, Jungfamilien, Personen bis zu einem Alter von 35 Jahren) ist der frei finanzierte Wohnungseigentumserwerb zunehmend unerschwinglich geworden, weil einerseits die Eigenmittelerfordernisse beim Zugang zu Bankdarlehen Schwierigkeiten bereiten und andererseits die monatlichen Annuitätenbelastungen trotz niedriger Zinsen zunehmend schwerer zu bewältigen sind. Aufgrund der Niedrigzinslage sind öffentlich geförderte Darlehen oftmals wirtschaftlich kein Anreiz, Zinszuschüsse der öffentlichen Hand zu niedrig. Darüber hinaus verwehren zu hohe Marktzutrittschürden Privaten oftmals die Möglichkeit zum Wohnraumerwerb, da institutionelle Investoren mit Vermietungsabsicht Objekte schon erwerben, bevor sie auf den Markt für Einzelpersonen angeboten werden.

Vor diesem Hintergrund sollte sich die Stadt Graz aus Sicht des ÖVP-Gemeinderatsclubs für die Erarbeitung eines städtischen Unterstützungsinstrumentariums bzw. erleichternder 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.

Namens des ÖVP-Gemeinderatsclubs stelle ich daher folgenden

D r i n g l i c h e n A n t r a g

Der Grazer Gemeinderat möge beschließen:

Der für das Wohnen zuständige Bürgermeisterstellvertreter Mag. (FH) Mario Eustacchio und der für Finanzen und Immobilien zuständige Stadtrat Dr. Günter Riegler werden beauftragt, ein **städtisches Unterstützungsinstrumentarium für den Erwerb von Wohnungseigentum für Grazer*Innen bis 35 Jahre (städtische Haftungen bzw. Bürgschaften, Mietkaufmodell bei neuen, anzukaufenden städtischen Wohnungen, ...)** zu erarbeiten und die Finanzierungsmöglichkeiten und etwaige **weitere Instrumentarien** zur Erleichterung des Wohnungseigentumserwerbs zu prüfen und dem **Gemeinderat darüber ehestmöglich Bericht zu erstatten.**

² Statistik Austria, Wohnen – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, vgl. insbesondere S. 27 ff, online abrufbar unter: http://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=126115 (Stand: 14.09.2021).