

# **„Wohnen ist ein Teil elementarster Daseinsvorsorge“**

## **Rede von Wohnungsstadträtin Elke Kahr am 16. Mai 2013**

Letzte Woche fand am Grazer Schlossberg der 1. Österreichische Stadtregionstag statt. Über zwei Tage hindurch beschäftigte man sich mit der Städtepolitik in der EU. Und wir haben dort gehört, dass mittlerweile 70 Prozent der europäischen Bevölkerung in städtischen Gebieten leben. Diese Entwicklung sehen wir in Österreich und natürlich auch in unserer Stadt Graz. So erfreulich das einerseits sein mag, so gewaltig sind auch die Herausforderungen im Wissen knapper werdender Budgets, an eine kommunale Stadtverwaltung.

Die Förderung des sozialen Zusammenhalts muss gewährleistet werden. So steht es in fast allen Expertisen und Dokumenten, die von der EU herausgegeben werden. Diese Appelle an die Städte greifen aber ins Leere, wenn man gerade durch die EU den Druck auf die Kommunen erhöht und auch innerhalb Österreichs die Umverteilung der Mittel nicht zugunsten von Städten und Gemeinden ausfällt.

Sozialer Zusammenhalt und eine solidarische Gesellschaft geraten aber spätestens dann in Schieflage, wenn wir den Menschen keine Arbeitsplätze verschaffen können, von denen sie auch leben können und wenn nicht genügend bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stehen.

### **Wohnen als wesentlicher Teil der Sozialpolitik**

Als zuständige Wohnungsstadträtin möchte ich deshalb auch heute einmal mehr darauf hinweisen, dass Wohnungspolitik ein ganz wesentlicher Teil der Sozialpolitik ist. Aus dem einfachen Grund, weil alle Menschen Raum zum Wohnen brauchen. Ob jung oder alt, krank oder gesund, einheimisch oder zugewandert, benachteiligt oder privilegiert.

Nur die wenigsten können sich ihre Traumwohnung leisten. Hochglanzbroschüren privater Wohnbauträger, in denen der Wohnbau prächtig präsentiert wird, sind für einen Großteil der Familien und Personen ein Hohn. Selbst Richtwertmieten, die gesetzeskonform sind, ergeben zusammen mit den immer teurer werdenden Betriebs-, Heiz- und Stromkosten eine monatliche Belastung für das Wohnen von 50 Prozent und oft noch mehr.

### **Kaufkraftverlust bei ArbeiterInnen bis zu 40 Prozent.**

In den letzten Jahren habe ich in tausenden von persönlichen Beratungsgesprächen sehr viel über die berufliche und persönliche Situation der Menschen erfahren können. Immer wieder erschütternd zu sehen ist für mich, dass trotz jahrzehntelanger oft schwerer Arbeit die Realeinkommen mit den Lebenserhaltungskosten bei weitem nicht Schritt halten. Ich bin kein Statistikfreak, aber der Einkommensbericht 2012 des Rechnungshofes (1) verdeutlicht, dass vor allem die unteren Einkommensgruppen massiv an Kaufkraft verloren haben. Die ArbeiterInnen haben zwischen 1998 und 2012 im Durchschnitt, inflationsbereinigt zwölf Prozent verloren, das unterste Zehntel der ArbeiterInnen sogar 40 Prozent.

Bei den Angestellten sank die Kaufkraft um acht Prozent.

### **Investoren und Banken suchen bestmögliche Rendite**

Diese Einkommensentwicklung ist mit ein Grund, warum sich immer größere Teile der Bevölkerung die Wohnungen am privaten Wohnungsmarkt nicht mehr leisten können. Die ohnehin viel zu hohen Richtwertmieten sind teilweise noch günstig im Vergleich zu jener größer werdenden Zahl von frei finanzierten Wohnungen, die keinerlei

Mietzinsbeschränkungen unterliegen. Wo Investoren und Banken die höchstmögliche Rendite suchen, werden sie sie auch finden. Finanziert von jenen, die aufgrund der hohen Nachfrage und des geringen Angebotes keine andere Möglichkeit haben. Deshalb darf Wohnen keine Ware sein. Wohnen ist ein Teil elementarster Daseinsvorsorge.

### **Keine Alternative zum sozialen Wohnbau**

In Graz geben wir tausenden Familien und Personen mit unseren Gemeindewohnungen dauerhaften, gesicherten und leistbaren Wohnraum. Wollen wir keine Verhältnisse, wie sie in vielen europäischen Städten schon vorherrschen, dann kann der Bau von weiteren Gemeindewohnungen nicht als einfallloses Relikt aus vergangenen Zeiten gesehen werden, sondern als ein Gebot der Stunde. Wenn man ernsthafte Wohnungspolitik für alle einkommensschwächeren Gruppen machen will, gibt es dazu keine Alternative.

Wie reagiert aber die herrschende Politik darauf? Was tun Bund und Land, um den dringend nötigen leistbaren Wohnraum zu schaffen?

Warum hält man ein völlig undurchschaubares Richtwertmietsystem aufrecht, anstatt nachvollziehbare günstigere Kategoriemieten einzuführen? Ist es nicht das Land Steiermark, das durch die Kürzung der Wohnbaufördermittel weniger geförderten Wohnraum schafft und gleichzeitig die Wohnbeihilfen kürzt?

Warum begreifen Voves und Schützenhöfer im Land noch immer nicht, dass Graz als ständig wachsendes Ballungszentrum den größten Bedarf an geförderten Wohnungen hat?

Die Anfang des Jahres gut begonnene Debatte über leistbares Wohnen im Vorfeld zur Nationalratswahl ist gerade wieder im Begriff, die Orientierung zur Finanzierung des sozialen Wohnbaus bei privaten Investoren zu gewinnen. Kapital dafür von Versicherungen oder Pensionskassen heranzuziehen, liefert die Entwicklung des geförderten Wohnbaus aber dem Finanzmarkt aus. Die Aufgabe der Zweckbindung der Wohnbaufördergelder und der Verkauf der aushaftenden Wohnbodarlehen an die Banken haben den geförderten Wohnbau in der Steiermark in die Sackgasse geführt.

### **Zweckbindung der Wohnbaufördergelder**

Deshalb treten wir entschieden für die Zweckbindung der Wohnbaufördergelder ein. Aushaftende Darlehen müssen wieder durch das Land selbst verwaltet werden und wir treten für die Einführung eines Landeswohnbaufonds ein. Dieser soll aus Ertragsanteilen, Rückflüssen aushaftender Darlehen und vom Land aufgenommenen Bankdarlehen gespeist werden.

Werte Kolleginnen und Kollegen!

Für das Doppelbudget 2013 und 2014 habe ich gemeinsam mit den MitarbeiterInnen im städtischen Wohnungsamt versucht, die Leistungen aufrechtzuerhalten. Für uns steht im Zentrum die Frage, was können wir tun um die **hohe Qualität der Betreuung und Beratung für Wohnungssuchende und unsere BewohnerInnen weiterzuführen** und gleichzeitig auch Maßnahmen zu setzen, damit die soziale Gerechtigkeit und Solidarität nicht verloren gehen. Die **Mieten in den städtischen Gemeindewohnungen liegen um 40 Prozent unter jenen des steirischen Richtwertes**. Wir halten trotzdem unsere **Mietzinszahlung** aufrecht, damit niemand mehr als ein Drittel von seinem Haushaltseinkommen für die Wohnkosten (Miete, BK und Heizung) bezahlen muss.

Der 2011 eingeführte **Kautionsbeitrag** (Übernahme einer Bruttomonatsmiete bis zu 500 Euro bei Anmietung einer Wohnung am privaten Wohnungsmarkt) hat sich sehr bewährt und ist auch weiterhin budgetär abgesichert.

Der seit mehr als zehn Jahren erfolgreich begonnene Weg der **umfassenden Wohnhaussanierungen** bei den stadteigenen Wohnhäusern wird auch in diesem und im nächsten Jahr fortgesetzt werden. Mit unseren umfassenden Sanierungen sind wir im Städtevergleich – und das kann ich durchaus auch im Namen unserer MitarbeiterInnen mit Stolz sagen – beispielgebend. Ebenso werden thermische Sanierungen, Fenster- und Lifteinbauten, Mülleinhausungen, Hofgestaltungen, Privatstraßensanierungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen u.v.a. erfolgen.

Neben dem Einbau von Nasszellen möchten wir auch in diesem und im nächsten Jahr den Einbau von Fernwärme fortsetzen. Im Rahmen der umfassenden Wohnhaussanierungen ist der Einbau von Fernwärme obligatorisch. Ob aber im selben Ausmaß wie in den vergangenen Jahren zusätzlich in bewohnten Wohnungen ein Fernwärmeeinbau erfolgen kann, wird davon abhängen, ob die entsprechenden Mittel dafür im Gemeinderat eine Mehrheit finden. **Allein letztes Jahr wurde in 351 Wohnungen Fernwärme eingeleitet - gute Zusammenarbeit mit dem Umweltamt.**

Seit vielen Jahren dämmen und sanieren wir am Grünanger unsere Holzhäuser. **Dieses Jahr werden wir ein Pilotprojekt starten und erstmals ein Holzhaus (Doppelhaus) Am Grünanger auf einer derzeit freien Fläche neu errichten.**

Wie schon erwähnt ist es **unser Ziel, auch in den kommenden Jahren** dafür zu sorgen, dass weitere **neue Gemeindewohnungen** errichtet werden.

**Heuer werden 239 Wohnungen fertiggestellt, nächstes Jahr 251 Wohnungen.** Das ist deshalb möglich, weil in der letzten GR-Periode ÖVP und Grüne mit uns gemeinsam ein Sonderwohnbauprogramm für 500 neue Gemeindewohnungen vereinbart hatten. Ob dieser Weg so fortgesetzt werden kann, hängt wesentlich davon ab, ob es auch weiterhin vom zuständigen Liegenschaftsreferenten die entsprechende Unterstützung zum Ankauf von Grundstücken gibt.

Ein neuer Verantwortungsbereich für mich liegt in der **Siedlungs- und Stadtteilarbeit**. Die Konzentration liegt hier vor allem bei den gemeindeeigenen Wohnhausanlagen und bei den Übertragungswohnbauten. Die schon im letzten Jahr auf wenige Wohnhäuser beschränkt begonnene **Wohnungseinbegleitung „Hallo Nachbar“**, **wird auf alle städtischen Wohnhäuser ausgeweitet.** Das Projekt **Nachbarschaftshilfe (NABAS)** durch das Friedensbüro wird **fortgeführt und ausgeweitet.**

Die Stadtteilzentren Triester und Grünanger, das Büro der Nachbarschaften, die Stadtteilarbeit EggenLend, sowie das Nachbarschaftsbüro NANET in der Floßlendsiedlung werden mit Fördermitteln unterstützt.

**Neu geschaffen wird ein Stadtteilzentrum in der Schönausiedlung.** Die noch vor wenigen Tagen offene Raumfrage ist seit gestern auch geklärt.

Liebe Kolleginnen und Kollegen!

Mit der Bau- und Anlagenbehörde wurden mir eine neue Magistratsabteilung und neue Aufgaben übertragen. In den wenigen Monaten, in denen ich bisher mit den KollegInnen zusammenarbeiten durfte, kann ich jetzt schon sagen, dass ich den größten Respekt vor deren Leistungen habe. **Fast 80.000 Bescheide, Mitteilungen und Rückscheine** – unzählige Termine, Baubesprechungen, Telefonate, Beratungen usw. nicht eingerechnet – zeigen, welche hohen Anforderungen und Kompetenzen hier angesiedelt sind. Die mittlerweile erfolgte Personalaufstockung, die dringend erforderlich war, macht es deshalb auch erstmals möglich, wichtige organisatorische Maßnahmen zu setzen.

Internes Kontrollsystem (diese Woche gestartet), Einführung eines elektronischen Aktes (ebenso vor kurzem gestartet), die Einführung einer Gebührenstelle, um mehr Transparenz

zu schaffen, Qualitätssteigerung durch einheitliche Vorlagen, Prozessoptimierung zur Verkürzung der Bearbeitungsdauer, konzentrierte Verfahren als Service für den Antragsteller und eine Reform des Katastrophendienstes sind nur einige Beispiele. Vor allem freut es mich, dass es gelungen ist, ein **Beschwerdemanagement** einzuführen. Auskünfte kompetent und kundInnenfreundlich zu erteilen, ist dabei oberstes Prinzip.

**Im Vergleich zum Vorjahr konnte allein im 1. Quartal 2013 eine Steigerung in der Bearbeitung der Akten um 41 Prozent erreicht werden.**

Dafür möchte ich mich bei allen, die schon im letzten Jahr mitgeholfen haben, die personellen Ressourcen der BAB zu ermöglichen, bedanken. Vor allem aber bei Abteilungsvorständin Mag. Verena Ennemoser und bei allen KollegInnen, die im letzten Jahr und in den letzten Monaten Enormes geleistet haben. Auf den begonnen Weg können wir alle sehr stolz sein.

Liebe Kolleginnen und Kollegen!

Seit nunmehr sieben Jahren habe ich die Verantwortung für das städtische Wohnungsamt. Das, was hier tagtäglich geleistet wird – von der Hausverwaltung angefangen bis zur Arbeit der KollegInnen im Wohnungszuweisungsreferat, in der Schlichtungsstelle, in der Technik, in der Wohnbauabteilung oder in der Wohnungsinformationsstelle mit fast 3.500 Beratungsgesprächen im Jahr – kann man in keinem kurzen Redebeitrag darstellen. Sie können mir aber glauben: Die Anforderungen steigen von Jahr zu Jahr. Dabei die Qualität im Service und vor allem in der hohen sozialen Kompetenz zu halten, ist nicht selbstverständlich und es ist vor allem ein Verdienst vom Abteilungsleiter Dr. Norbert Wisiak, dass dies gelingt. Dafür ein ganz herzliches Danke.

Auch wenn wir nicht am Ende des Jahres angelangt sind, sondern mitten drin stehen, möchte ich es nicht verabsäumen, mich bei allen Bediensteten der Stadt Graz für die gute Zusammenarbeit zu bedanken, bei den alten und neuen Gemeinderäten im Wohnungsvergabeausschuss und bei ihrem Obmann Gemeinderat Spath, bei allen KollegInnen in der Stadtregierung und bei Kollegen Stadtrat Rüschi, wo wir in einer guten und sachlichen Atmosphäre – wenn auch nicht immer übereinstimmend – einen Weg für die mir übertragenen Abteilungen gefunden haben.