

## Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Dr. Silvia Schnepf

GZ: A 21/8 – 013951/2013

BerichterstellerIn:

Verlängerung der Wohnbau-  
förderungsdarlehenszeiten

---

Graz, 1. Juli.2013

In der Sitzung des Gemeinderates vom 02.05.2013 stellte der Gemeinderat Manfred Ebner – im Namen des KPÖ Gemeinderatsklubs – den Antrag, an die zuständigen Stellen des Landes Steiermark mit dem Ersuchen heranzutreten, dass Wohnbauförderungsgesetz bzw. die entsprechende Durchführungsverordnung insofern zu ändern, als dass längere Laufzeiten für Wohnbauförderungsdarlehen möglich werden.

Seitens des Wohnungsamtes ist dazu auszuführen, dass die Förderung im Geschosswohnbau ursprünglich durch Direktdarlehen erfolgt ist, später durch eine Mischung von Direktdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen und seit 1993 hauptsächlich durch rückzahlbare Annuitätenzuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen. Die Annuitätenzuschüsse wurden unter Heranziehung einer jährlichen dekursiven Verzinsung von 7 % und unter Berücksichtigung einer Rückzahlungsverpflichtung des Förderungswerbers von monatlich 0,32 % des Darlehensbetrages, die sich jährlich um 4 % steigert, ermittelt. Eine Anpassung der Annuitätenzuschüsse an die Veränderungen des Zinssatzes erfolgte erst mit der Novelle vom 07.03.2011, bei der der Zinssatz auf 6 % herabgesetzt wurde und erst mit der Novelle vom 01.06.2013 wurde dies völlig neu geregelt. Das bedeutet, dass bei Zinssätzen von 2 % bis max. 4 % in den letzten 10 Jahren unverhältnismäßig hohe Annuitätenzuschüsse geleistet worden sind. Das hat dazu geführt, dass die Mieten für Wohnungen, die nur mit Annuitätenzuschüssen zu Kapitalmarktdarlehen gefördert wurden, günstiger sind als bei den älteren Geschossbauförderungen. Das bringt aber nunmehr den Nachteil, dass nach Ablauf des Kapitalmarktdarlehens diese hohen Annuitätenzuschüsse verzinst zurückgezahlt werden müssen und dies zu monatlichen Nettomieten (ohne Betriebskosten) von € 6,00 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche aufwärts führt, die gerade von den einkommensschwachen MieterInnen nicht mehr finanziert werden können. Da bei der Vergabe von Gemeindewohnungen darauf geachtet werden muss, dass die Wohnungskosten nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmachen, verfügen die MieterInnen über ein umso niedrigeres Einkommen, je geringer die Mietkosten sind.

Es wäre daher wünschenswert, wenn die Darlehenslaufzeiten für die Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse von derzeit 12 bis 15 Jahren auf einen längeren Zeitraum, ähnlich wie bei der erhöhten Mietwohnförderung erstreckt würden, so dass die Rückzahlungskosten nicht mehr als € 4,50 pro m<sup>2</sup> und Monat betragen – analog der Kosten bei der umfassenden Sanierung.

Aus diesem Grund hat das Wohnungsamt in den letzten 10 Jahren ausschließlich das Baurecht für Neubauten auf Basis der erhöhten Mietwohnförderung vergeben. Es wurden aber vorher zahlreiche Übertragungsbauten mit der normalen Mietwohnförderung finanziert und wird die Belastung, die in den nächsten Jahren durch das Auslaufen der Förderungen auf die MieterInnen zukommt, für diese nicht mehr tragbar sein, sodass sehr viele um Wohnungswechsel ansuchen werden, was zu vielen leerstehenden Wohnungen bei steigendem Bedarf führt und zusätzlich für den Bauträger bzw. die Stadt zu vermehrten Kosten führt; einerseits durch die Leerstellungskosten und andererseits durch die Brauchbarmachungskosten.

Der Wohnungsausschuss der Stadt Graz stellt daher den

## **A n t r a g**

der Gemeinderat wolle beschließen, folgende Petition an den Landesgesetzgeber zu richten:

Der Steiermärkische Landtag möge in der nächsten Novelle zum Wohnbauförderungsgesetz 1993 bzw. zur Durchführungsverordnung des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes beschließen, dass die Laufzeiten für die Rückzahlung von Wohnbauförderungsdarlehen so verlängert werden, dass die Rückzahlungskosten nicht mehr als € 4,50 pro m<sup>2</sup> und Monat betragen.

Die Bearbeiterin:

Dr. Silvia Schnepf  
elektronisch gefertigt

Der Abteilungsvorstand:

Dr. Norbert Wisiak  
elektronisch gefertigt

Die Stadtsenatsreferentin:

Stadträtin Elke Kahr  
elektronisch gefertigt

Gesehen!

Der Finanzreferent:  
elektronisch gefertigt

Der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten hat in der Sitzung am \_\_\_\_\_  
den vorstehenden Antrag beraten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu / nicht zu.

Der Ausschuss beschloss folgenden Antrag:

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

<b>Der Antrag wurde in der heutigen</b> <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. <b>Gemeinderatssitzung</b>
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von . . . . . GemeinderätInnen
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) <b>angenommen.</b>
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt
Graz, am
Der / Die SchriftführerIn:

	<b>Signiert von</b>	Wisiak Norbert
	<b>Zertifikat</b>	CN=Wisiak Norbert,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2013-07-16T11:23:58+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Schnepf Silvia
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schnepf Silvia,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2013-07-16T13:37:01+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Kahr Elke
	<b>Zertifikat</b>	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2013-08-08T14:48:34+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.