

Betreff: Wohnbauoffensive/  
Wohnbauprogramm



GRAZ

Gemeinderatsklub  
A-8010 Graz-Rathaus  
Telefon: (0316) 872-2120  
Fax: (0316) 872-2129  
email: spoe.klub@graz.at  
www.graz.spoe.at

**DRINGLICHER ANTRAG**  
an den Gemeinderat  
eingebracht von Frau Gemeinderätin Mag. Susanne Bauer  
in der Sitzung des Gemeinderates  
vom 12. Dezember 2013

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
liebe KollegInnen!

Graz verfügt über zu wenig leistbaren Wohnraum – das ist eine unbestrittene Tatsache, die sich auch in der aktuellen Preisentwicklung im Grazer Wohnungsbereich widerspiegelt: Eine abgestimmte, zielorientierte Vorgehensweise, um in Graz leistbares Wohnen in Zukunft sicher zu stellen, ist unumgänglich.

**Zur Wohnungs- und Bevölkerungsdynamik in Graz:**

Die nachfolgende Tabelle weist die Anzahl der in Graz anwesenden Personen, die mit Haupt- bzw. Nebenwohnsitz gemeldet sind, ebenso wie die Anzahl der Wohnungen nach den Bezirken aus und deren Veränderung in Prozent zwischen 1.1.2012 und 1.7.2013.

Bezirk	Anzahl Personen (Haupt- und Nebenwohnsitz, 1.7.2013)	Anzahl Wohnungen (1.7.2013)	Veränderung Personen in Prozent (Haupt- und Nebenwohnsitz, 1.1.2012 - 1.7.2013)	Veränderung Wohnungen in Prozent (1.1.2013 - 1.7.2013)	Anzahl Veränderung Personen im Jahresschnitt	Anzahl Veränderung der Wohnungen im Jahresschnitt	Anteil der Personen in Prozent (Haupt- und Nebenwohnsitz) an Summe Stadt (1.7.2013)	Anteil der Wohnungen in Prozent an Summe Stadt (1.7.2013)
I. Innere Stadt	4344	3509	4,55	6,59	126	145	1,45	2,19
II. St. Leonhard	17793	11402	-0,16	2,68	-19	199	6,08	7,13
III. Geidorf	27969	16804	-0,33	2,41	-61	264	9,56	10,50
IV. Lend	32802	17800	2,58	3,50	550	401	11,21	11,12
V. Gries	28956	16782	-1,23	1,82	-241	200	9,89	10,49
VI. Jakomini	35886	21727	0,55	2,50	130	353	12,26	13,59
VII. Liebenau	14346	7090	1,63	4,53	153	205	4,90	4,43
VIII. St. Peter	15792	7479	0,51	1,22	53	60	5,40	4,67
IX. Waltendorf	13114	6603	0,34	1,37	30	59	4,48	4,13
X. Ries	6537	3372	-0,50	1,84	-22	41	2,23	2,11
XI. Mariatrost	10561	4833	0,77	0,12	54	4	3,61	3,02
XII. Andritz	20018	9635	1,94	1,18	253	75	6,84	6,02
XIII. Gösting	11489	5623	1,06	6,46	80	227	3,93	3,51
XIV. Eggenberg	20737	11643	0,75	4,16	103	310	7,09	7,28
XV. Wetzelsdorf	15366	8073	0,77	1,13	79	60	5,25	5,04
XVI. Straßgang	15468	7212	2,15	3,77	217	175	5,29	4,51
XVII. Puntigam	8034	3812	2,71	4,61	141	112	2,75	2,38
<b>Summe Stadt</b>	<b>292.675</b>	<b>160.027</b>	<b>0,85</b>	<b>2,74</b>	<b>1649</b>	<b>2848</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Rote Markierung: 3 höchsten Werte; Grüne Markierung: 3 niedrigste Werte

Anhand dieser Darstellung nach Bezirken kann gut nachvollzogen werden, in welchen Grazer Bezirken die höchste bzw. niedrigste Bevölkerungs- und Wohndynamik stattfindet. In Ergänzung sei hier angeführt, dass das Wohnbauprogramm 2010 der Stadt Graz zehn Projekte umfasste in sechs Bezirken umfasste, wobei jene Projekte mit hohen Wohnungszahlen in den dynamischsten Bezirken umgesetzt wurden.

#### **Zum Wohnungsbedarf:**

Im vorigen Jahr wird durch eine Studie des Landes dem Großraum Graz (Graz und Graz-Umgebung) attestiert, dass es hier zwischen 2001 und 2011 das stärkste Plus mit rund 47.000 Einwohnern gab. Des Weiteren wird der höchste offene Neubaubedarf von etwa 12.000 Wohneinheiten (von rund 27.000 in der Steiermark) auf Graz entfallen. Mitgründe dafür sind der starke Zuzug nach Graz ebenso wie ein Ansteigen der kleineren Haushalte und der geänderte Bedarf für die älter werdende Bevölkerung. Auch der Ersatzbedarf aufgrund des Baualters bzw. der Funktionsänderung spielt hier eine wesentliche Rolle.

#### **Zur Mieten- und Preisentwicklung:**

Die Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt steigen nach einer Mikrozensusanalyse des WIFO vom Juli 2013 stärker als die Inflationsrate bzw. das verfügbare Haushaltseinkommen. So stiegen zwischen 2005 und 2012 die freien Mieten jährlich um 4,2%; die Richtwertmieten um 3,5%. Die Mieten für Gemeindewohnungen erhöhten sich jährlich um 2,2%, jene der Genossenschaftswohnungen um 2,4%. Die Inflationsrate für diesen Zeitraum lag bei 2,1% und die Haushaltseinkommen stiegen um 2,3%. Im ähnlichen Zeitraum (2008 bis 2012) stiegen in Graz auch die Preise der Eigentumswohnungen stark in der Höhe von 38,7% bzw. anders ausgedrückt rund 7,7% pro Jahr.

Wenn man davon ausgeht, dass speziell auch auf dem Wohnungssektor Angebot und Nachfrage den Preis bestimmen, bedeuten diese Zahlen nichts anderes, als dass in Graz zu wenig leistbarer Wohnraum vorhanden ist, und solange zu wenig leistbarer Wohnraum zur Verfügung steht, werden auch die Preise weiter unverhältnismäßig ansteigen. Daher erscheint es dringend notwendig, ein Wohnbauprogramm der Stadt Graz zu erstellen. Dieses „Wohnbauprogramm 2014“ für die kommenden Jahre sollte auf jeden Fall auf den neuen Wohnungsbedarf, die unterschiedliche Dynamik der Grazer Bezirke und auf die geänderten Anforderungen der Bevölkerung Rücksicht nehmen.

In diesem Sinne stelle ich namens des sozialdemokratischen Gemeinderatsklubs

den dringlichen Antrag:

Im Sinne des Motivenberichts werden die für den Wohnungsbereich bzw. den Bereich Finanzen und Liegenschaften ressortverantwortlichen Stadtsenatsmitglieder Elke Kahr und Univ.DoZ. DI Gerhard Rüscher ersucht, dem Gemeinderat bis April 2014 einen Informationsbericht für ein „Wohnbauprogramm 2014“ für die Stadt Graz vorzulegen, der wesentliche Eckpunkte betreffend Grundstücksvorsorge, Umsetzungsplan und Kostendarstellung enthält.