

Bauboom

Der Wohnungsbau erlebt in Bad Radkersburg ein Hoch

Einleitend sei gesagt, dass der ehemalige Grazer Bürgermeister Siegfried Nagl einmal gesagt hat: „Manche bezeichnen mich als ‚bauwütig‘. Ich fühle mich als Bürgermeister nur dann wohl, wenn ich mehrere Kräne über Graz sehe.“ Die Sängerin Stefanie Werger reagierte Jahre später mit den Worten: „Mittlerweile sehe ich in Graz mehr Kräne als Bäume.“

Graz leidet in den letzten Jahren unter einer massiven Verbauung. Geborene Grazer, die nach Jahren in die Stadt zurückkommen, sagen, dass sie einzelne Stadtteile nicht mehr wiedererkennen. Möglicherweise hat diese Begeisterung fürs Bauen Nagl seinen Bürgermeister-Job gekostet.

In den letzten Jahren ist die ‚Bau-Wut‘ auch auf die Südoststeiermark übergeschwappt.

Ich möchte klar und deutlich sagen, dass man NICHT automatisch gegen das Bauen ist und Investoren, egal woher sie kommen, Steine in den Weg legen will, wenn man diese Entwicklung kritisch betrachtet.

Aber ein Projekt muss sinnvoll sein. Wichtig ist, dass bedarfsorientiert gebaut wird. Und leistbares Wohnen muss im Vordergrund stehen!

Die Frage sollte lauten: Benötigen wir so viele neue Wohnungen?

Das ist nicht so einfach zu beantworten. Es muss eine Bedarfserhebung stattfinden.

Ein Ende des Investoren-Booms ist nicht in Sicht, handelt es sich doch um ein sehr lukratives Geschäft. Immobilien sind eine geschätzte Anlage. Investoren geht es in erster Linie um möglichst viele Quadratmeter, aufgeteilt auf möglichst viele Wohneinheiten. Das steigert die Rendite.

„So, wie derzeit gebaut wird, geht es nur um Gewinnmaximierung,“ sagte TU-Professorin, Architektin und Stadtplanerin *Aglaee Degros* am 1. April in der Kleinen Zeitung.

„Die Wohnungs- und Grundstückspreise schnellen in der Region (Anm. der Südsteiermark) in die Höhe - das gehört gestoppt. Wer dableiben möchte, kann sich das schön langsam nicht mehr leisten. Das ist der falsche Weg“, sagte der erfahrene Klöcher Immobilien-Experte *Gerald Gollenz* bereits im August 2021 im Gespräch mit der Kleinen Zeitung – und nannte Bad Radkersburg als ein Beispiel. „Dort errichten Investoren Wohnungen zu teils horrenden Preisen.“

Das können sich nur noch wohlhabende Menschen leisten. Geld ist aber anscheinend genügend vorhanden.

Anleger kaufen sich teilweise mehrere Wohnungen und vermieten sie dann weiter bzw. verkaufen sie später mit Gewinn. Leider sind das oft Neben- und Ferienwohnsitze. Für junge Familien, die dableiben und sich eine Existenz aufbauen wollen, wird die Anschaffung von Wohnungen unerschwinglich. Ein größeres Angebot macht das Eigenheim nicht erschwinglicher.

Das große Problem ist die zu geringe Zahl an geförderten Wohnungen.

Christina Merlini von der BBR sagte in der Gemeinderatssitzung vom 29.11.2021: „Wir können jetzt noch gegensteuern. Sonst bekommen wir später die Rechnung von den Jungen präsentiert“.

Es muss doch unser Ziel sein, dass möglichst viele **junge Leute** zuziehen und dableiben.

Passt dieses Wohnprojekt dorthin?

Diese Frage müssen sich Bürgermeister und Raumplaner stellen und genau das kontrollieren! Denn an dieser Stelle können sie noch eingreifen.

Neue Wohnbauten müssen an die Umgebung angepasst sein. Bereits bestehende Häuser und Wohneinheiten verlieren leider durch die Neubauten massiv an Attraktivität (z.B. Aussicht, erhöhtes Verkehrsaufkommen, etc.) und in der Folge an Wert.

„Der, der baut, soll auch etwas zurückgeben, indem er das Umfeld durch sein Projekt besser macht,“ sagte *Aglaee Degros*.

Ohne Rücksicht auf Verluste und rein des Profits willen wird die kleinste Lücke verbaut. Manche Balkone hängen gefühlsmäßig schon in den Garten des Nachbarn. Zum Frühstück könnte man sich praktisch die Butter teilen.

Alles, was gerade noch legal ist, wird gemacht. Und wenn es fertig ist und nicht ganz passt, dann zahlt man eben eine Strafe. Abgerissen wird selten.

Gerald Gollenz sagte in der Kleinen Zeitung auch, dass Sachverständige, die für die Gemeinde arbeiten, zwar Ortsansässige, aber auch Unabhängige sein müssten, die niemandem einen Gefallen tun wollen, also Experten aus dem Immobilienbereich, die objektiv beurteilen können, wo es Bedarf gibt.

Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen helfen der Gemeinde nicht weiter.

Die Errichtung von neuen Siedlungen im Umland könnte eingeschränkt werden. Es sollten beim Zuzug Grenzen, wie z.B. ein maximales Wachstum von 50 neuen Einwohnern pro Jahr, gezogen werden. Und ein Hauptwohnsitz sollte Voraussetzung sein. Es gibt bereits Gemeinden, die sich an ähnliche Kriterien halten.

Es muss in den Gemeinden außerdem Pläne geben, wie man dem Leerstand von Wohnungen in der Innenstadt und dem Sterben der Innenstadtwirtschaft entgegenwirken kann.

Wilfried Robin