



1.7.2022
Send
31/2022

Gaby Krasemann
Verantwortung Erde
Willroiderstraße 9
9500 Villach

An den
Magistrat der Stadt Villach
Rathaus
9500 Villach

Villach, am 24.6.2022

Selbstständiger Antrag an den Gemeinderat gemäß §41 Villacher Stadtrecht:

„Mit Wohnungsvermittlung mehr leistbaren Wohnraum schaffen“

In Villach gibt es bei rund 63.000 Einwohner:innen bereits heute **Wohnraum für rund 80.000 Menschen**. Trotzdem ist es für viele Menschen schwer bis unmöglich, eine geeignete und leistbare Wohnung zu finden. Private Eigentümer:innen geben häufig bürokratische Hürden und die Sorge vor übermäßiger Abnutzung als Begründung dafür an, warum sie einen Leerstand der Vermietung vorziehen.

Dies ist eine der Ursachen, weshalb trotz des vorhandene Wohnraums immer mehr Grünflächen für Neubauten unter Beton verschwinden, **der Bestand kommt erst gar nicht auf den Wohnungsmarkt**. Ziel einer vorausschauenden und verantwortungsvollen Politik muss es sein, die bestehenden **Leerstände besser in Nutzung zu bringen** und dadurch die bereits stark reduzierten Grünflächen vor weiterer Verbauung zu schützen, vor allem aber **mehr leistbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen**. Hier ist auch die Stadt Villach gefordert, aktiv auf Eigentümer:innen mit leerstehenden Wohnungen zuzugehen.

Im Zuge der Vorarlberger Leerstandsvermittlung „**Sicher Vermieten**“ wurde ein Werkzeugkasten entwickelt, mit dem dieser Problematik begegnet werden kann; die entsprechenden Aufgaben werden zwischen den Gemeinden und Städten, den Wohnungsbaugenossenschaften und dem Hauseigentümerversband aufgeteilt.

► **Die vier Schritte zum sicheren Vermieten**



Ablauf von „Sicher vermieten“ in Vorarlberg

Als erste Anlaufstelle für interessierte Eigentümer:innen fungiert eine Koordinationsstelle. Hier werden offene Fragen beantwortet und die leerstehende Wohnung auf Mindeststandards überprüft. Sollten Instandsetzungsarbeiten erforderlich sein, so werden die Eigentümer:innen von der Koordinationsstelle entsprechend beraten, z.B. welche Förderungen für diese in Frage kommen (oder an eine Sanierungsberatung verwiesen, vgl. **Antrag Stadt vermittelt Sanierungsberatung**). Zudem wird bei Bedarf zu den Handwerksbetrieben, die Vertragspartner der beteiligten Wohnbaugenossenschaft sind, vermittelt.



Die **wichtigste Sicherheit** für die Eigentümer:innen ist der **Mietverwaltungsvertrag**. Er enthält eine Art Ausfallbürgschaft der Stadt Villach gegenüber den Vermietern, für den Fall, dass die Miete nicht bezahlt oder die Wohnung in sanierungsbedürftigen Zustand hinterlassen wird. Ist der Mietverwaltungsvertrag unterzeichnet, übernimmt die Wohnbaugenossenschaft die Wohnungsverwaltung.

Der Mietzins sowie die Nebenkosten richten sich nach vergleichbaren Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft und werden entsprechend gedeckelt. Die Vergabe der Wohnungen an Mieter:innen funktioniert nach den üblichen Wartelistenverfahren.

In Vorarlberg ist landesweit ein zentraler Ansprechpartner Vollzeit für die Betreuung des Projekts zuständig. Für eine Pilotphase in Villach könnte voraussichtlich mit einer halben Vollzeitstelle gestartet werden, insofern diese durch die Abteilung Öffentlichkeitsarbeit entsprechend unterstützt wird. Bei der Wohnbaugenossenschaft VOGEWOSI ist eine halbe Vollzeitstelle für die Wohnungsverwaltung zuständig.

Trotz Startschwierigkeiten hat die Initiative „Sicher Vermieten“ in Vorarlberg bereits 10% (!) der leerstehenden Wohnungen mobilisiert, ein beachtliches Ergebnis. Durch die Vermittlung von diesen 160 Objekten, kam es aufgrund der Ausfallbürgschaft zu Kosten für das Land von lediglich 25.000€. **Eine Mobilisierung von 10% des Leerstands in Villach würde schon 330 Wohnungen an den Markt bringen.**

Villach kann dieses Projekt als Pilotprojekt in der eigenen Gemeinde starten. Mögliche Partner sind hier Wohnbaugenossenschaften und andere Institutionen die zwischen Eigentümer:innen und der Stadt vermitteln können. In weiterer Folge kann nach der Pilotphase in Villach die Koordination der Initiative auf die Landesebene verlagert werden, um so auch anderen Gemeinden die Teilnahme zu ermöglichen. Es braucht jetzt konstruktive Unterstützung und Initiative seitens der Stadt, um mehr leerstehende Bestandswohnungen in Nutzung zu bringen. Dabei ergeben sich Vorteile durch Beratung und Risikominimierung für Vermieter:innen, aber vor allem **mehr leistbarer Wohnraum am Markt und eine Mietpreisbindung für Mieter:innen.**

Es ergeht folgender Antrag:

Der Gemeinderat möge beraten und beschließen: Die Stadt Villach tritt mit entsprechenden Institutionen wie Wohnbaugenossenschaften und anderen Stake-Holdern zusammen, um nach dem Vorarlberger Vorbild „Sicher Vermieten“ eine zwischen diesen Institutionen arbeitsteilig koordinierte, verwaltete und abgesicherte Vermittlung von Wohnungsleerstand privater Eigentümer:innen mit gedeckeltem Mietzins zu verhandeln und umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Gaby Krasemann

Verantwortung Erde

Unterschrift: _____