



Verantwortung



1.7.022
Sond
135/2022

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:

„Hebung der Sanierungsquote von Mehrfamilienhäusern durch die Übernahme von Kommunalbürgschaften durch die Stadt Villach“

Die jüngst veröffentlichte „Studie zum Wohnungsmarkt der Stadt Villach“ bestätigt den erwarteten „hohen“ Anteil an Leerständen, die vor allem „struktureller“ Natur sind. Dabei handele es sich überwiegend um ältere Immobilien, also um sanierungsbedürftige Altbestände, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnraum entsprechen oder energetisch nicht mehr zeitgemäß sind.

Warum werden diese Wohngebäude angesichts der ungebrochenen Nachfrage im Zentralraum nicht saniert? Manche Eigentümer:innen investieren nicht, weil sich die Investition für sie nicht rechnet - hier greift das Instrument der Förderung (vgl. **Antrag zur Anhebung der Fördermittel zur Sanierung von Wohngebäuden**). Andere stellt die herausfordernde Aufgabe einer Haussanierung vor ein großes Problem – hier böte eine weitreichende Bauberatung eine sinnvolle Hilfestellung (vgl. **Antrag zur Sanierungsberatung**). Und dann gibt es noch diejenigen, die sich die erforderliche Sanierung ihres Objekts (momentan) nicht leisten können, z.B. weil sie ob ihres Alters schlicht keinen Kredit mehr von einer Bank bekommen. Abriss und Neubau wird oftmals auch von den Kreditinstituten leichter finanziert.

Dabei ist Sanierung nicht nur ressourcenschonender – oft rechnet sich eine Sanierung für private Eigentümer:innen mehr als ein Neubau. **Auch das neue Raumordnungsgesetz legt den Fokus mehr auf den Bestand, Neubauten sollen allenfalls im Innenbereich und nicht mehr an den Siedlungsrändern auf der „Grünen Wiese“ entstehen.** Die neue Wohnbauförderung des Landes trägt diesem Umstand ebenfalls Rechnung.

Dennoch gibt es für Eigentümer:innen oftmals finanzielle Hürden, die einer Sanierung entgegenstehen. Diese können durch die Übernahme einer Bürgschaft seitens der Stadt abgesichert werden (Kreditbürgschaft). **Die Übernahme einer Bürgschaft ist vertretbar, weil das Ausfallrisiko durch das Gebäude selbst abgesichert wird.** Zeitliche Befristung garantiert, dass





die Sanierungsmaßnahme zügig durchgeführt wird. Nach Abschluss der Maßnahme sollte der Eigentümer verpflichtet werden, zumindest einen Teil des Wohnraumes zu reduzierten Kosten zu vermieten (vgl. **Antrag zu Wohnungsvermittlung**) ein Weiterverkauf wird ausgeschlossen.

Im Zusammenspiel mit dem noch zu schaffenden Rechtsinstrument der Leerstandsabgabe, mit der Sanierungsberatung und den städtischen Fördermitteln komplettiert die Kommunalbürgerschaft das Maßnahmenpaket zur „Wohnraumsicherung“, in dem alle wesentlichen Gründe für einen Leerstand proaktiv angegangen werden.

Es ergeht folgender **Antrag**:

Der Gemeinderat möge beraten und beschließen: Die Stadt Villach beauftragt die zuständigen Abteilungen Details zu Voraussetzung und Verfahrensabwicklung zur Gewährung von Kommunalbürgschaften zur finanziellen Überbrückung von Sanierungsvorhaben bei Mehrparteienmietshäusern auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Diskussion und Beschlussfassung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Gaby Krasemann

Verantwortung Erde

Unterschrift: