

40/2023

## Selbstständiger Antrag

gemäß § 41 Villacher Stadtrecht

Der Gemeinderat der Stadt Villach möge nachstehende Antrag  
diskutieren und beschließen:

### Einführung eines Wohnraum-Leerstands-(S)checks zur Aktivierung von nicht-marktaktiven Wohnraum

#### Einleitung

Die Stadt Villach ist – wie andere vergleichbare Städte auch – mit nicht marktaktiven Wohnraum konfrontiert. Im Hinblick auf die Anzahl und Einschätzung der nicht-marktaktiven Wohnungen sei auf die „Studie zum Wohnungsmarkt“ der Stadt Villach (erstellt durch die Fachhochschule Kärnten) auf [www.villach.at/studien](http://www.villach.at/studien) verwiesen. Das heißt, diese Wohnungen stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Die Einführung des Leerstands-(S)checks, um nicht-marktaktive Wohnungen zu aktivieren, soll einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung unserer Stadt zu leisten. Dieser Schritt ist von entscheidender Bedeutung, um Wohnraum zu schaffen sowie Bodenverbrauch, Infrastrukturkosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren.

Dieses Vorhaben stellt einen innovativen Ansatz dar, um Wohnungen, die seit mindestens 12 Monaten leer stehen und mit wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Problemstellungen für eine Vermietung konfrontiert sind, zu aktivieren. Als nicht-marktaktiv werden Wohnungen betrachtet, denen diese Hindernisse im Wege stehen. Durch den Leerstands-(S)check erhalten Eigentümer – unter gewissen Voraussetzungen – eine wirtschaftliche, rechtliche und technische Ersteinschätzung, um die Vermietbarkeit ihrer Immobilien zu ermöglichen und so bestehenden, ungenutzten Wohnraum wieder der Villacher Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Dies dient dazu Wohnraum zu schaffen, Bodenverbrauch einzusparen, die Infrastrukturkosten der Stadt zu reduzieren und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verringern, indem bereits vorhandene

Ressourcen optimal genutzt werden. Im ersten Schritt soll der Leerstands-(S)checks als Pilotprojekt für 20 Wohneinheiten getestet werden.

In bereits vier Bundesländern - Tirol, Salzburg, Steiermark und neuerdings auch Vorarlberg - wurde die von uns und dem Städtebund geforderte Leerstandsabgabe zur Aktivierung von nichtmarktaktiven Wohnräumen eingeführt. Im Kärntner Regierungsprogramm wurde diese Forderung ebenfalls in Form einer gründlichen Leerstandsanalyse festgelegt. Leider liegt diese Analyse bisher noch nicht vor. Daher fordern wir das Land Kärnten auf, diese Analyse zügig umzusetzen, damit weitere Maßnahmen zur Mobilisierung von Leerständen eingeleitet werden können.

### **Abwicklungspartner**

Um die erfolgreiche Umsetzung des Leerstands-(S)checks sicherzustellen, schlagen wir vor, Expert:innen in die Zusammenarbeit mit der Stadt Villach einzubeziehen. Es erscheint sinnvoll, eine öffentliche Ausschreibung in der Stadtzeitung, um potenzielle Partner für die Abwicklung dieser Aktion zu gewinnen, in Betracht zu ziehen. Interessierte Partner sollen sich bei der Magistratsdirektion bzw. bei der abwickelnden Stelle melden, um über die Konditionen informiert zu werden. Gleichzeitig empfehlen wir die Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle bei der Stadt Villach, genauer gesagt in der Abteilung für Wohnungen. Hier soll zusätzliches Personal im Umfang von 10 Stunden pro Woche für die Koordination und Betreuung der Aktion zur Verfügung stehen.

### **Leistungsumfang des (S)checks**

Der Leerstands-(S)check umfasst folgende Leistungen:

- Besichtigung der leerstehenden Wohnung
- Bestandsaufnahme
- Bauwirtschaftliches Beratungsgespräch
- Bei Bedarf: Technische Ersteinschätzung des Investitionsbedarfs
- Bei Bedarf: Rechtliche Ersteinschätzung

Die Experten erhalten für ihre Dienstleistungen eine Beratungspauschale pro Objekt, abhängig von der erbrachten Expertise.

### **Pilotprojekt, Folgeaufträge und Kosten**

Die Aktion ist auf 20 Objekte als Pilotprojekt begrenzt, um die Effektivität und Machbarkeit zu testen. Sollte sich aus dem Beratungsgespräch zwischen Wohnungsinhaber und Experten ein Folgeauftrag ergeben, entfällt das Honorar gegenüber der Stadt Villach. Die maximalen Kosten belaufen sich auf 15.000 Euro und sollte in das Budget für das Jahr 2024 aufgenommen werden.

Um sicherzustellen, dass der Leerstands-(S)check den beabsichtigten Nutzen für die Stadt Villach erbringt, sollten Kapitalgesellschaften vom Wohnung(s)check ausgeschlossen sein. Die Maßnahme soll sich auf private EigentümerInnen konzentrieren, um die erforderliche Reaktivierung von Wohnraum zu gewährleisten.

### **Evaluierung**

Um sicherzustellen, dass der Leerstands-(S)check seine Ziele erreicht und die gewünschten Effekte erzielt, ist diese Maßnahme nach Inanspruchnahme von 10 (S)checks, spätestens jedoch nach einem Jahr, zu evaluieren. Diese Evaluierung soll dazu dienen, die Effektivität der Aktion zu überprüfen und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen, um bestmögliche Ergebnisse zu erzielen.

Die Einführung des Leerstands-(S)checks ist ein wichtiger Schritt, um die Stadt Villach nachhaltiger und lebenswerter zu gestalten. Die Reduzierung von Leerständen trägt nicht nur zur Entlastung der Umwelt bei, sondern fördert auch die soziale und wirtschaftliche Entwicklung unserer Stadt.

Daher wird der

### **Antrag**

gestellt, der Gemeinderat möge beraten und beschließen:

1. Die zuständigen Abteilungen und politischen Referenten der Stadt Villach werden gemäß dem Antragstext beauftragt, den Leerstands-(S)check wie oben beschrieben umzusetzen.
2. Das Land Kärnten und die österreichische Bundesregierung werden mittels Resolution aufgefordert, dem Beispiel Villachs zu folgen, aktiv Maßnahmen gegen den Wohnungsleerstand zu setzen, sowie die lang geforderte Einführung einer Leerstandsabgabe voranzutreiben, wie sie bereits in vier Bundesländern umgesetzt wurde. Dadurch soll eine bundesweite einheitliche Regelung geschaffen werden.

*[Handwritten signatures in blue ink]*

*Ar. Kurbler*

*Almuth*

*Ferdinand Egg*

*Waghart*