



Vorarlberg
unser Land



Pressefoyer

Dienstag, 17. April 2018

Landeshauptmann Markus Wallner

Landesstatthalter Karlheinz Rüdiger

(Wohnbaureferent der Vorarlberger Landesregierung)

Wolfgang Amann

(Studienautor, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH)

Titelbild: © Eléonore H | stock.adobe.com

Wohnraum für den Markt gewinnen

Ergebnisse einer Untersuchung des Wohnungsleerstands in Vorarlberg

Wohnraum für den Markt gewinnen

Ergebnisse einer Untersuchung des Wohnungsleerstands in Vorarlberg

Wenn die Eigentümer von leerstehenden Wohnungen motiviert werden können, diese zur Vermietung anzubieten, dann ist das ein wichtiger Beitrag, um den Bedarf an Wohnraum zu verringern. In Vorarlberg gibt es ca. 2.000 Wohnungen, die auf diese Weise kurzfristig aktivierbar wären, d.h. für den Markt gewonnen werden könnten. Zu diesem Ergebnis kommt eine Untersuchung zum "Investiven Wohnungsleerstand", die das Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) im Auftrag des Landes Vorarlberg durchgeführt hat. Für Landeshauptmann Markus Wallner und Wohnbaureferent Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser ist die Studie eine wichtige Datenquelle und Orientierungshilfe für die künftigen wohnbaupolitischen Maßnahmen.

Die Gründe, warum eine Wohnung leer steht, können vielfältig sein: Struktureller Leerstand ist eine Herausforderung in wirtschaftlich schwächeren Gebieten, wo die Nachfrage fehlt. Andererseits ist in wirtschaftlich und demografisch dynamischen Regionen vermehrt das Horten von Wohnungen ohne Verwertungsabsicht zu beobachten. Bei diesem "spekulativen" bzw. "investiven" Leerstand gilt es anzusetzen, um bestehenden Wohnraum tatsächlich verfügbar zu machen.

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer wollen Wohnungen nicht vermieten, da eine Vermietung oft mit Aufwand verbunden ist. Das bedeutet zum einen den bewussten Verzicht auf Mieteinnahmen, gleichzeitig steht dringend benötigter Wohnraum nicht zur Verfügung. Das Land startete deshalb in Zusammenarbeit mit den Gemeinden, der VOGEWOSI und der Vorarlberger Eigentümervereinigung (VEV) das Projekt "Sicher vermieten", um Wohnungsbesitzerinnen und -besitzern Risiken und Aufwand und Risiko abzunehmen und sie dadurch zum Vermieten zu bewegen.

Mit "Sicher vermieten" auf dem richtigen Weg

Über dieses Projekt konnten bisher 16 Wohnungen vermietet werden (sieben in Dornbirn, drei in Feldkirch, je zwei in Bregenz und Rankweil, je eine in Bludenz und Frastanz), eine weitere (in Rankweil) kommt ab 1. Mai dazu. Für sechs weitere Wohnungen ist der Verwaltungsvertrag mit der VOGEWOSI bereits abgeschlossen, diese sind jetzt bei der jeweiligen Gemeinde zur Vergabe vorgemerkt.

Das heißt, in Summe konnte bisher via "Sicher vermieten" Wohnraum im Umfang einer mittelgroßen Wohnanlage verfügbar gemacht werden.

"Das Projekt zieht langsam an, aber die Richtung stimmt. Deshalb wollen wir unsere Bemühungen verstärken, präzisieren und dadurch wirksamer gestalten", sagt Landeshauptmann Wallner. Die Landesregierung könne und wolle nicht auf Zwang setzen, sondern auf konstruktive Maßnahmen, betont auch Landesstatthalter Rüdiger: "Wir suchen daher gezielt nach Möglichkeiten für weitere Anreize für Wohnungseigentümer, damit sie leerstehende Bestände dem Markt zuführen."

In diesem Sinne wurde das IIBW mit einer Untersuchung beauftragt, um zum einen konkrete Zahlen über den Wohnungsleerstand in Vorarlberg zu bekommen und zum anderen die Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung zu ermitteln.

Mehrere Vorarlberger Gemeinden und Regionen befassen sich schon seit Jahren mit Fragen des Wohnungsleerstands, insbesondere Bregenz, Hard, Lustenau, Dornbirn, Rankweil, Feldkirch, Frastanz sowie die Regionen Bregenzerwald, Vorderland-Feldkirch und Walgau. Eine Aufgabe der Studie war es auch, die bestehenden "Mosaiksteine" zu einem Gesamtbild zusammenzufügen und den Gemeinden zu helfen, ihre Ansätze weiterzuentwickeln.

Ermittlung des Leerstands

Zur Erhebung von Leerstand tragen verschiedene Messmethoden bei:

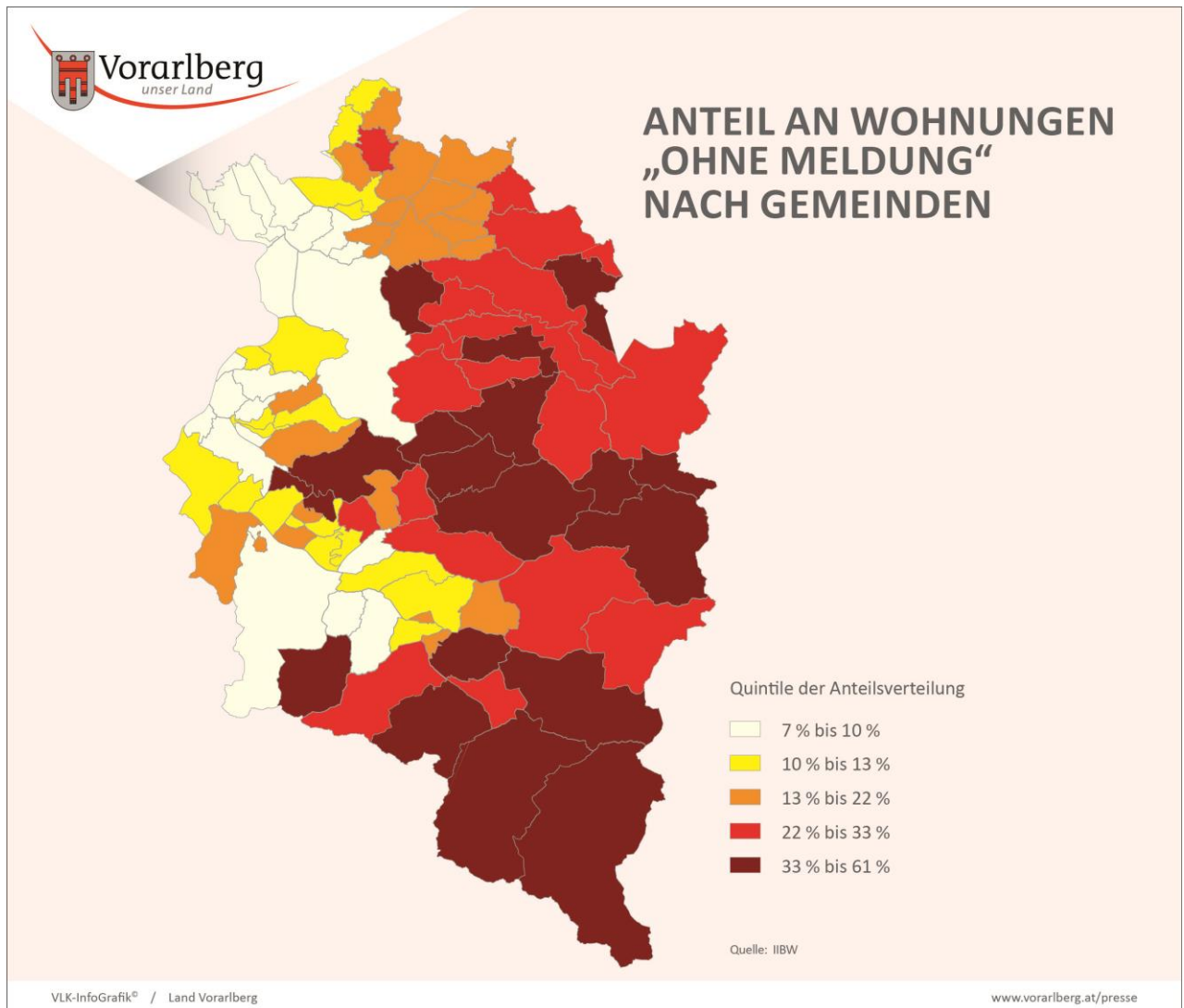
- Zensus-Erhebungen (Volkszählung/Gebäude-Wohnungs-Zählung), indem gleichzeitig wohnungs- und haushaltsbezogene Eigenschaften erhoben werden
- Abgleich von Hauptwohnsitzmeldungen mit Wohnungsbestandsdaten
- Stichprobenerhebungen von Wohnhäusern
- Verbrauchsabhängige Erhebungsmethoden: Minderverbrauch bei Strom, Wasser, Heizung usw. Aus Datenschutzgründen konnten diese Potenziale in der vorliegenden Studie erst ansatzweise genutzt werden

Auf diesen Grundlagen kommt die Studie zu folgenden Ergebnissen:

Von insgesamt rund 198.000 Wohnungen in Vorarlberg sind ca. 29.300 "ohne Meldung". Ein großer Teil von diesen sind nicht deklarierte Zweitwohnsitze, Ferienwohnungen, Wochenendhäuser, Einliegerwohnungen, Umzugsreserve usw. Die regionalen Unterschiede sind enorm, mit bis über 50 Prozent Wohnungen ohne Meldung in einigen Tourismushochburgen, demgegenüber unter 10 Prozent in vielen Rheintalgemeinden.

Es bleiben ca. 8.400 Wohnungen, die tatsächlich leerstehend sind.

Davon sind 2.000 Wohnungen kurzfristig aktivierbar. Das ist etwa ein Prozent des Vorarlberger Wohnungsbestands und entspricht der Bauleistung im Mehrwohnungsbau eines Jahres. Geschätzte weitere 2.000 bis 4.000 Wohnungen könnten nach größeren Renovierungen und/oder bei geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen aktiviert werden.



Wie Wohnungseigentümer "ticken"

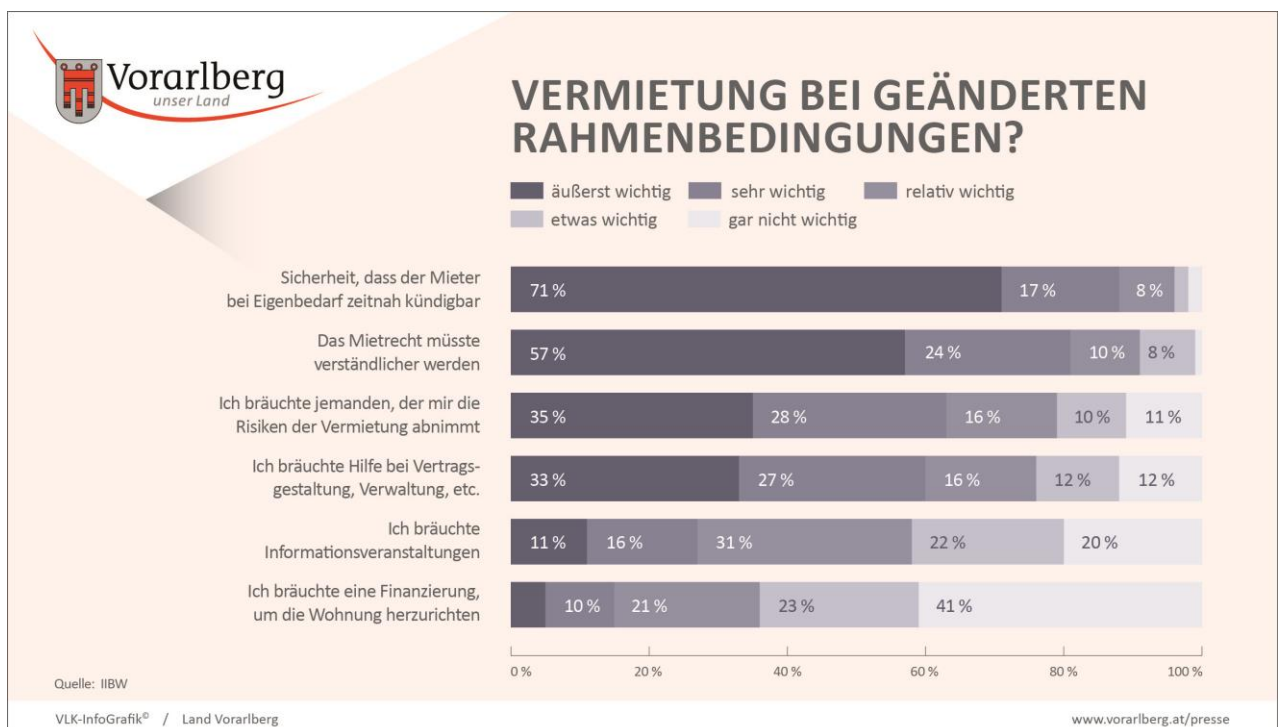
Zweites Teilprojekt der IIBW-Untersuchung ist eine empirische Erhebung in Zusammenarbeit mit der VEV, um ein besseres Verständnis zu erlangen, was Wohnungseigentümer dazu veranlassen könnte, ihre leerstehenden Wohnungen zu vermieten. Abgefragt wurden sowohl der ursprüngliche Zweck des Wohnungskaufs als auch die Gründe des Leerstands und Motive für eine geänderte Nutzung der leerstehenden Wohnungen.

Demnach ist die Nicht-Vermietung geeigneter Wohnungen in den meisten Fällen darauf zurückzuführen, dass die Wohnungseigentümer

- den Ärger mit Mietern scheuen und befürchten, diese nicht mehr aus der Wohnung zu bekommen
- das Mietrecht als zu kompliziert und die Besteuerung als zu hoch empfinden
- den (bürokratischen) Aufwand nicht in Kauf nehmen wollen

Andererseits gaben 85 Prozent der Befragten an, unter geänderten Rahmenbedingungen vermieten zu wollen. Die Forderungen decken sich weitgehend mit den oben genannten Punkten. Verlangt werden vor allem

- Mehr Sicherheit, dass Mieter bei Eigenbedarf zeitnah gekündigt werden können – kürzere als dreijährige Befristungen
- Ein leichter verständliches Mietrecht
- Eine Abnahme der Risiken der Vermietung und des Verwaltungsaufwandes



Maßnahmen auf Landes- und Bundesebene sind gefragt

Die Landesregierung will nun auf Grundlage dieser Ergebnisse Überlegungen anstellen, welche Maßnahmen im Rahmen der eigenen Zuständigkeiten möglich sind. Die vorliegende Untersuchung bestätigt, dass mit der Initiative "Sicher Vermieten" die richtigen Weichen gestellt sind. Die Effektivität der Initiative könnte erhöht werden durch eine Ausweitung auf Eigenheime, eine Differenzierung der Höchstmieten gemäß dem lokalen Marktniveau, eine bessere Abstimmung mit den Regelungen der neuen Mindestsicherungsverordnung, die vorbehaltliche Einbeziehung gewerblicher Vermieter, Anreize für kleine Umbauten und Sanierungen (Wohnbauförderung), ein Mitspracherecht der Eigentümer bei der Mieterauswahl durch die Gemeinde sowie eine Beschleunigung der Prozesse.

Außerdem hat sich herausgestellt, dass dieses Angebot immer noch zu wenig bekannt ist. Nur etwa 20 Prozent der Befragten gaben an, darüber "gut informiert" zu sein.

Klar ist für Landeshauptmann Markus Wallner und Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser, dass auch der Bund für eine Reform des Mietrechtgesetzes sowie zur Schaffung steuerlicher Anreize für die Vermietung gefordert ist.

Das Land Vorarlberg war schon in der Vergangenheit federführend bei Forderungen zu liberalen Reformen des Mietrechts. Handlungsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich Eigenbedarfskündigungen, Befristungsregelungen, Kettenverträgen, Rückforderungsansprüchen bei Schäden, Regelungen bei Bagatellreparaturen sowie der Verständlichkeit des Gesetzes. Auch die von der Eigentümervereinigung geforderte "kleinen Vermietung" mit Einschränkungen des Anwendungsbereichs des Mietrechtgesetzes bei Vermietern mit höchstens fünf Wohnungen ist ein möglicher Ansatz. Im Wohnungseigentumsgesetz könnte die Einführung einer dispositiven Mindestrücklage in Anlehnung an das Erhaltungsregime im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gleichzeitig zu höheren Sanierungsraten und geringerem Leerstand beitragen. Im Steuerrecht spricht vieles für eine Wiedereinführung der steuerfreien Mietzinsreserve zur Bildung ausreichender Rücklagen für größere Sanierungen.

Herausgegeben von der Landespressestelle Vorarlberg

Amt der Vorarlberger Landesregierung

Landespressestelle, Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, Österreich | www.vorarlberg.at/presse
presse@vorarlberg.at | T +43 5574 511 20135 | M +43 664 6255102 oder M +43 664 6255668 | F +43 5574 511 920095
Jeden Werktag von 8:00 bis 13:00 Uhr und von 14:00 bis 17:00 Uhr erreichbar