



**Vorarlberg**  
unser Land

**Jetzt**

INFORMIEREN

T +43 5574

511 8080

**Pressefoyer**

Dienstag, 23. April 2019

Landeshauptmann Markus Wallner

Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser

(Wohnbaureferent der Vorarlberger Landesregierung)

Rudolf Erath

(Projektkoordinator „Sicher Vermieten“)

**Sicher  
Vermieten**

**Bewegung in den Mietwohnungsmarkt bringen**

Projekt „Sicher Vermieten“ wird intensiviert und erweitert

# **Bewegung in den Mietwohnungsmarkt bringen**

## **Projekt "Sicher Vermieten" wird intensiviert und erweitert**

**2016 wurde das Projekt "Sicher Vermieten" vom Land Vorarlberg in Zusammenarbeit mit den Gemeinden, der VOGEWOSI und der Vorarlberger Eigentümervereinigung (VEV) gestartet, um leerstehende Wohnungen auf dem Markt zu bringen. Die vor einem Jahr präsentierte Studie zum Wohnungsleerstand in Vorarlberg hat bestätigt, dass mit diesem Projekt der richtige Weg eingeschlagen wurde, aber auch Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt. "Die Ergebnisse der Studie sowie die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt wurden eingearbeitet. Mit dem überarbeiteten Angebot wollen wir Eigentümerinnen und Eigentümer von leerstehendem Wohnraum verstärkt ansprechen und ihnen die Vorteile von 'Sicher Vermieten' näher bringen", so Landeshauptmann Markus Wallner und Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser im Pressefoyer. Das Projekt erhält durch die Anstellung eines zuständigen Koordinators im Amt der Landesregierung neuen Schwung und wird inhaltlich erweitert, indem künftig auch Einfamilienhäuser auf diese Weise zur Vermietung angeboten werden können.**

Mietverhältnisse im Rahmen von "Sicher Vermieten" sind für alle Beteiligten ein Gewinn. Die VOGEWOSI übernimmt die Abwicklung und Verwaltung der Mietverträge, die Vorarlberger Eigentümervereinigung bietet im Bedarfsfall eine Rechtsberatung und das Land bietet eine Mietzinsgarantie an. Den Vermietenden wird – ähnlich wie bei einer Ausfallsbürgschaft – garantiert, dass sie nicht durch Kosten belastet werden, die vom Mieter bzw. von der Mieterin verursacht wurden. Im Gegenzug für diese umfassenden Sicherheiten ist der Mietpreis exkl. Betriebskosten nicht höher als 7,14 Euro/Quadratmeter in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern bzw. 8,03 Euro/Quadratmeter in den Städten und größeren Gemeinden.

### **Verstärkte Bemühungen**

"Sicher Vermieten" startete 2016 als Pilotprojekt in Dornbirn und wurde schrittweise erweitert. In der Pilotphase konnte wertvoller Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Über das Projekt akquirierte Wohnungen sind sofort verfügbar und mit keinen Errichtungskosten verbunden, daher sind sie für den Markt besonders attraktiv. In Summe konnte so etwa das Pendant zu drei Kleinwohnanlagen zugänglich gemacht werden, was einem Gegenwert im siebenstelligen Eurobereich entspricht.

Im Zuge der Leerstandstudie wurde festgestellt, dass von den insgesamt rund 198.000 Wohnungen in Vorarlberg ca. 29.300 "ohne Meldung" sind. Zu einem großen Teil sind das nicht deklarierte Zweitwohnsitze, Ferienwohnungen, Wochenendhäuser, Einliegerwohnungen, Umzugsreserve usw. Dabei bestehen große regionale Unterschiede – in einigen Tourismushochburgen sind über 50 Prozent der Wohnungen ohne Meldung, in vielen Rheintalgemeinden weniger als 10 Prozent.

Auf dieser Basis ergibt sich aus der Studie ein Potenzial von ca. 2.000 Wohnungen, die kurzfristig für den Mietwohnungsmarkt gewonnen werden könnten. Dies entspricht ca. einer Jahresbauleistung in Vorarlberg. Geschätzte weitere 2.000 bis 4.000 könnten bei geänderten bundesrechtlichen Rahmenbedingungen gewonnen werden.

Die Erfahrungen haben gezeigt, dass eine allgemeine Öffentlichkeitsarbeit und die so ausgesprochene Einladung an Interessierte, sich zu melden, nicht ausreichen. "Deshalb werden nun die Bemühungen verstärkt und präzisiert, um sie wirksamer zu gestalten", so Landeshauptmann Wallner.

### Wie Wohnungseigentümer "ticken"

Um ein besseres Verständnis zu erlangen, was Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer dazu veranlassen könnte, ihre leerstehenden Wohnungen zu vermieten, wurden für die Studie auch die Gründe von Leerstand und Motive für eine geänderte Nutzung leerstehender Wohnungen abgefragt.

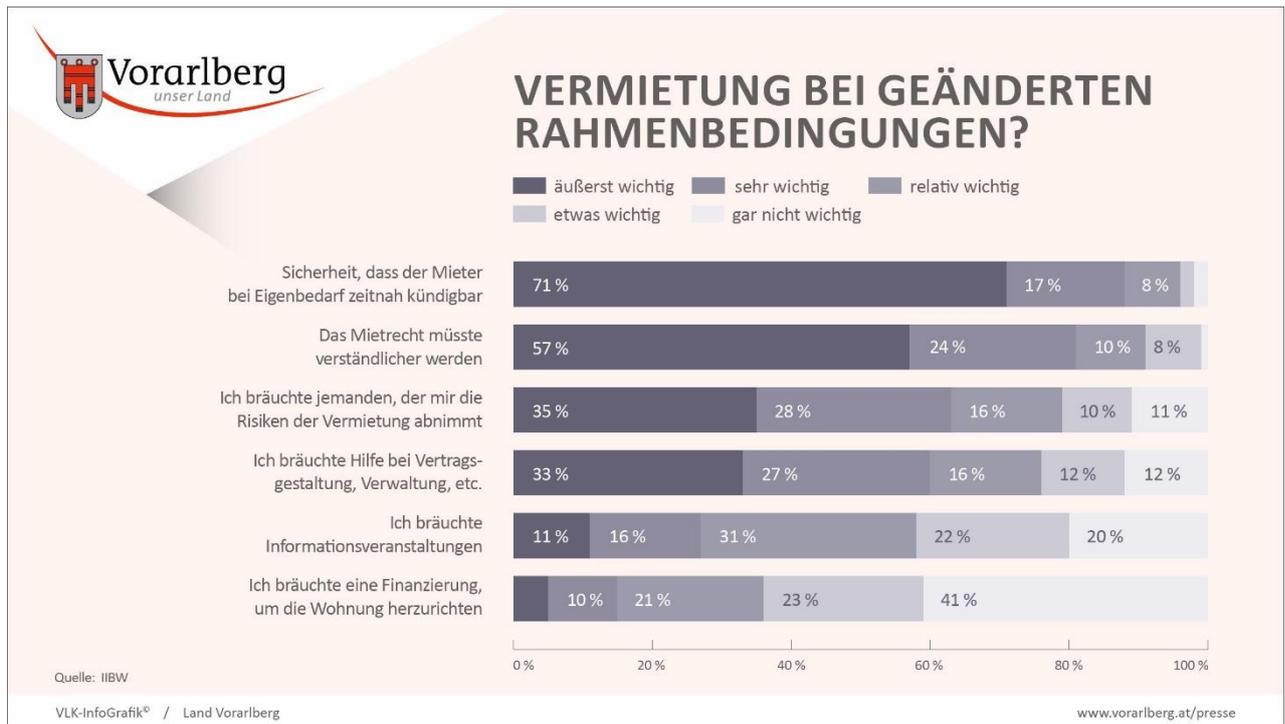
Demnach ist die Nicht-Vermietung geeigneter Wohnungen in den meisten Fällen darauf zurückzuführen, dass die Eigentümerin bzw. der Eigentümer

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



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



## Ein Kümmerer für "Sicher Vermieten"

Dementsprechend setzt die Landesregierung zur Aktivierung leerstehender Wohnungen auf gezielte konstruktive Maßnahmen, erläutert Landesstatthalter Rüdiger: "Es braucht stärkere und neue Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer, damit sie diese Bestände dem Markt zuführen."

In der Person von Rudolf Erath ist seit Anfang April ein kompetenter Projektkoordinator im Landhaus in Bregenz für die Weiterentwicklung von "Sicher Vermieten" zuständig. Seine Aufgaben umfassen insbesondere:

- Aktive Kontaktaufnahme mit potenziellen Vermieterinnen bzw. Vermietern, in Abstimmung mit den Gemeinden
- Auslotung der Motive für Leerstand
- Information und Erläuterung/Erklärung des Modells, Überzeugungsarbeit für dessen Vorteile

- Vorprüfung der Wohnungen, zentrale Anlaufstelle für Vermietende, Unterstützung bei der Beschaffung zur Vermietung notwendiger Unterlagen, E-Check, Energieausweis
- Unterstützung bei der Organisation von Wohnungsanierungen
- Durchgehende, zuverlässige Beratung und Begleitung von Vermieterinnen und Vermietern, vom ersten Informationsgespräch, über die Vertragsunterzeichnung, bis hin zu allfälligen Rückfragen
- Koordination der Projektpartnerinnen bzw. -partner

Begleitend dazu wird ab dem 23. April eine Medienkampagne gestartet, die u.a. Ringschaltungen in Regionalzeitungen und Gemeindeblättern sowie einen TV-Spot vorsieht. Sämtliche durch die Kampagne mobilisierten Interessierten gelangen an die Servicestelle der Wohnbauförderung. Die dort aufgenommenen Kontaktdaten werden umgehend an den projektverantwortlichen "Sicher Vermieten"-Kordinator weitergeleitet. Alle potenziellen Vermietenden sollen nach Möglichkeit noch am selben Tag kontaktiert werden, um erste Details abzuklären und die weitere Vorgangsweise zu fixieren.

### **Erneuter Schub für "Sicher Vermieten"**

Landeshauptmann Wallner und Landesstatthalter Rüdissler sind überzeugt, dass das Projekt "Sicher Vermieten" dadurch einen weiteren Schub erhalten wird. Schon in der Vergangenheit habe sich gezeigt, dass Werbemaßnahmen immer einen gewissen Zulauf mit sich bringen. Ziel sei es nun, das Projekt wieder verstärkt in die Köpfe der Menschen zu bringen. Zusätzlich wird durch die modifizierte interne Organisation eine rasche Bearbeitung der Anfragen gewährleistet und somit die Servicequalität gesteigert.

Auch die Ausdehnung des Projekts "Sicher Vermieten" auf Einfamilienhäuser ist ein Ergebnis der viel beachteten Leerstandstudie. Dadurch haben künftig auch Besitzerinnen und Besitzer von leerstehenden Häusern die Möglichkeit, diese Objekte zu vernünftigen Konditionen und mit erheblich reduziertem Aufwand und Risiko zu vermieten.

### **Bund ist als Gesetzgeber gefordert**

Klar ist für Landeshauptmann Wallner und Landesstatthalter Rüdissler darüber hinaus, dass auch der Bund als für das Mietrecht zuständiger Gesetzgeber gefordert ist. Hier bestehe dringender Handlungsbedarf, so Wallner: "Das Mietrecht ist zu kompliziert, das versteht niemand mehr. Da braucht es eine Vereinfachung." Vor allem hinsichtlich Eigenbedarfskündigungen, Befristungsregelungen oder Rückforderungsansprüchen bei Schäden müsse der Hebel angesetzt werden, um das Vermieten attraktiver zu machen.

Wallner und Rüdissler weisen darauf hin, dass das Land Vorarlberg schon in der Vergangenheit mit Vorschlägen zu liberalen Reformen des Mietrechts federführend hervorgetreten ist. Beide untermauern erneut die wiederholt vorgetragene Forderung nach einer Verlängerung des Mietrechts, um auf die regionalen Gegebenheiten konkret eingehen zu können.

Landesstatthalter Rüdiger spricht sich darüber hinaus erneut für steuerliche Anreize aus, um das Vermieten für Wohnungseigentümerinnen bzw. -eigentümer attraktiver zu machen. So spreche 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](http://www.vorarlberg.at/presse)

[presse@vorarlberg.at](mailto: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