

Anfrage NEOS – eingelangt: 10.10.2023 – Zahl: 29.01.448

Anfrage der LAbg. KO Johannes Gasser, MSc Bakk. BA, LAbg. Garry Thür, lic.oec.HSG und LAbg. Fabienne Lackner, NEOS

Herrn Landesrat Mag. Marco Tittler
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 10.10.2023

Anfrage gem. § 54 der GO des Vorarlberger Landtages: Leerstand im Umbau – Wie gut gelingt der Kampf gegen den Wohnungsleerstand?

Sehr geehrter Herr Landesrat,

„Mehr Bürger:innen, mehr Wohnraum“ – ein Slogan, der den Trend der Wohnraumverknappung recht passend umfasst. Verstärkt durch Preisdruck und Teuerungsspirale gerät allerdings nicht nur der Wohnungsmarkt unter Druck. Dazwischen aufgerieben sind die Menschen. Die Vorarlberger Landesregierung hat versucht, über Förderungen wie der Wohnbeihilfe oder den sozialen Wohnbau den Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen. Denn ein klassisches Instrument ist die stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus, da dieser auch die Preise am privaten Mietmarkt beeinflusst.¹

Nachdem es in Vorarlberg aber vor wenigen Jahren mit rund 8.500 nicht vermieteten Wohnungen² großes Potenzial gab, bereits vorhandenen Wohnraum wieder nutzbar zu machen, wurde zudem das (vergleichsweise ressourcenschonendere) Projekt „Sicheres Vermieten“ eingeführt. Im Rahmen dieses Projektes sollen Eigentümer:innen bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses unterstützt werden. Indem Mietverträge und die Verwaltung sowie eine Garantie für pünktliche Mieteinnahmen übernommen werden, sollen Ärger, Gefahren und Risiken durch die Vermietung minimiert werden³ Der Vorteil für Mietende wiederum liegt in der Deckelung des Mietzinses⁴, also ein Gewinn für beide Seiten. Nach der Pilotphase wurde das Projekt 2017 auf ganz Vorarlberg ausgeweitet.⁵ Bis Ende 2022 wurden knapp 200 Wohnungen so vermietet. Das sei ein Zeichen für die gute Angebotsnachfrage, so Vogewosi-GF Hans-Peter Lorenz.⁶

Vergleicht man diese Zahlen aber mit den verfügbaren Wohnungen sind 217 Objekte in sechs Jahren ein relativ geringer Anteil an den existierenden 8.500 Wohnungen. Die Idee hinter dem Projekt „Sicher Vermieten“ ist gut, nichtsdestotrotz erscheinen diese Ergebnisse mager.

¹ <https://www.vol.at/gemeinnuetziger-wohnbau-verbilligt-auch-private-mieten/8093362>

² <https://vorarlberg.at/documents/302033/473180/Investiver+Wohnungsleerstand+-+Studie+des+IIBW.pdf/6027394e-598e-8c1d-cdef-288c47557bdf?t=1616158027698>

³ <https://vev.or.at/sicher-vermieten>

⁴ <https://vorarlberg.at/-/sicher-vermieter-ein-gewinn-fuer-vermieter-und-mieter>

⁵ <https://themavorarlberg.at/wirtschaft/vom-leeren-raum-leerstand-vorarlberg>

⁶ <https://vorarlberg.orf.at/stories/318802/>

So bestanden 2022 nur 198 aktive Mietverhältnisse über "Sicher Vermieten".⁷

Dieses Projekt sollte nicht nur Wohnraum aktivieren, sondern darüber hinaus einen gesellschaftlichen Mehrwert und finanzielle Erleichterungen für die Bevölkerung bewirken. Das zwischenzeitliche Ergebnis zeigt daher, dass vor allem geförderte Projekte regelmäßig auf Effektivität und Effizienz hin geprüft werden müssen. Dabei müssen die Erfolge quantifizierbar sein, um durch einen kontinuierlicher Verbesserungsprozess für eine gute Produkt-, Prozess- und Servicequalität zu sorgen.

Dies gilt insbesondere für das Projekt "Sicher vermieten", da es in aktuellen Gesetzentwürfen der Landesregierung eine relevante Rolle spielt und daher die Effizienz nicht mehr "nur" eine Rolle für den verfügbaren leistbaren Wohnraum und die finanzielle Entscheidung der Eigentümer spielt, sondern darüber hinaus direkte Auswirkungen auf die Gemeindebudgets haben kann.⁸

Vor diesem Hintergrund stelle ich hiermit gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages folgende

ANFRAGE

1. Kolportiert wird, dass von 2016 bis 2019 30 Wohnungen über das Projekt vermietet wurden. Wie viele Wohnungen wurden seit Projektstart pro Jahr neu und wieder vermietet?
2. Wann wurden welche Änderungen in Projektinhalten, Projektabwicklung oder der Bewerbung von "Sicher Vermieten" gesetzt?
3. Kann nachvollzogen werden, welche Änderungen welche Auswirkungen auf die Anzahl vermieteter Wohnungen pro Jahr hatten?
 - a. Falls ja: Wie wird dies erhoben und welche Rückschlüsse konnten gezogen werden?
 - b. Falls nein: Gibt es ein alternatives Projektmonitoring?
 - i. Falls nein: Warum nicht?
4. Mit welchen Messkriterien, Zielsetzungen und Evaluationszeiten wurde das Projekt zu Beginn versehen?
5. Wie hoch war die Projektfinanzierung bisher? (Wir bitten nach Auflistung pro Jahr von Landesseite und externen Trägern und grober Einteilung nach Aufwendungsarten eg. Personal, Werbung, Instandsetzung Mietobjekte, etc.)
6. Welche finanziellen Mittel sind künftig für was vorgesehen?
7. Wie viele Objekte sollten laut Projektbeschreibung planmäßig pro Jahr generiert und wie viele vermietet werden?
8. Welche Maßnahmen zur Bekanntmachung des Projektes wurden bisher mit welchem Budget durchgeführt?

7

[https://suche.vorarlberg.at/VLR/vlr_gov.nsf/0/FDC0FB2CFDE7D10DC12589B8002B98BF/\\$FILE/812023%20Bericht%20der%20Landesregierung%20gem.%20Art.%2062%20Abs.%201%20der%20Landesverfassung%20%27Rechenschaftsbericht%20%203%BCber%20das%20Jahr%202022%27.pdf](https://suche.vorarlberg.at/VLR/vlr_gov.nsf/0/FDC0FB2CFDE7D10DC12589B8002B98BF/$FILE/812023%20Bericht%20der%20Landesregierung%20gem.%20Art.%2062%20Abs.%201%20der%20Landesverfassung%20%27Rechenschaftsbericht%20%203%BCber%20das%20Jahr%202022%27.pdf)

8

<https://vorarlberg.at/documents/302033/24090682/Begutachtungsentwurf+Gesetz+%C3%BCber+die+Erhebung+einer+Abgabe+von+Zweitwohnungen+%E2%80%93+Sammelgesetz.pdf/e6b78e60-8419-7d65-6249-dad12d68fec8?t=1681730848439>

- a. Welche sind vorgesehen?
 - b. Welche sind in welchen Zeitabständen vorgesehen?
9. Sind Ausbaumaßnahmen für das Projekt vorgesehen?
 - a. Falls ja: Welche in welchem Zeitraum?
10. Wie lange dauert der Prozess der Wohnungsakquise durchschnittlich?
11. Wie lange dauert es durchschnittlich von der Wohnungsakquise zur Wohnungsvermietung?
12. Welche Zeitrahmen sind für Adaptionen (von Wohnungen) vorgesehen?
13. Werden Gründe gegen die Vermietung seitens der Eigentümer:innen erfasst?
 - a. Falls ja: Welche werden angegeben?
 - b. Falls nein: Warum nicht?
14. Wer dokumentiert Vermietungen auf welche Art/in welchem System und an wen werden diese Ergebnisse in welchen Zeitabständen berichtet?
15. Wie beurteilen Sie nach nun mehrjähriger Laufzeit die Qualität, Effizienz und den Erfolg von „Sicher Vermieten“?
16. Wie sollen Qualität, Effizienz und Erfolg von "Sicher Vermieten" gesteigert werden, um mehr Wohnraum in Vorarlberg aktiv zu nutzen?
17. Welche weiten Maßnahmen sind geplant, um neben "Sicher Vermieten" die Mobilisierung von leerstehende Wohnungen voranzutreiben?

Für die fristgerechte Beantwortung dieser Anfrage bedanken wir uns im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

LAbg. KO Johannes Gasser, MSc Bakk. BA und

LAbg. Garry Thür, lic.oec.HSG

LAbg. Fabienne Lackner

LAbg. Johannes Gasser
LAbg. Garry Thür
LAbg. Fabienne Lackner
NEOS Landtagsklub
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 31.10.2023

im Wege der Landtagsdirektion

Betreff: Leerstand im Umbau – Wie gut gelingt der Kampf gegen den Wohnungsleerstand?
Anfrage vom 10.10.2023, Zl. 29.01.448

Sehr geehrte Damen und Herren Landtagsabgeordnete,

gerne nehme ich zu Ihrer gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachten Anfrage wie folgt Stellung:

- 1. Kolportiert wird, dass von 2016 bis 2019 30 Wohnungen über das Projekt vermietet wurden. Wie viele Wohnungen wurden seit Projektstart pro Jahr neu und wieder vermietet?**
- 2. Wann wurden welche Änderungen in Projekthinhalten, Projektabwicklung oder der Bewerbung von "Sicher Vermieten" gesetzt?**
- 3. Kann nachvollzogen werden, welche Änderungen welche Auswirkungen auf die Anzahl vermieteter Wohnungen pro Jahr hatten?**
- 9. Sind Ausbaumaßnahmen für das Projekt vorgesehen?**

„Sicher Vermieten“ wurde gemeinsam von Land Vorarlberg, Stadt Dornbirn, VOGEWOSI und Eigentümervereinigung entwickelt und 2016 als Pilotprojekt ausschließlich in Dornbirn gestartet. Dieses Vorgehen wurde gewählt, um zuerst in kleinem Rahmen Erfahrungen zu sammeln, Abläufe zu entwickeln und das Projekt zu optimieren, bevor eine landesweite Ausrollung erfolgte. Parallel wurde eine Studie durchgeführt, welche sich mit der Erfassung sowie der Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung in Vorarlberg beschäftigte. Auch die Erkenntnisse der Studie, welche 2018 fertiggestellt wurde, flossen wesentlich in die Weiterentwicklung des Projekts ein. In einem weiteren Schritt wurde 2019 ein

Projektverantwortlicher in Vollzeit eingesetzt. Begleitend wurde eine Werbekampagne durchgeführt und das Projekt im Sinne eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses sukzessive weiterentwickelt. Das hat das Projekt effizienter und auch für die Ansprechpartner:innen einfacher und attraktiver gemacht. Für das Gesamtergebnis ist jedenfalls die Summe der Bemühungen aller Projektpartner:innen ausschlaggebend.

Insbesondere durch die Schaffung der Vollzeitstelle konnte eine deutliche Verbesserung erzielt werden. Zusätzlich zu der bestehenden Vollzeitstelle wurde auf Grund des wachsenden Projektumfangs zwischenzeitlich eine weitere Stelle eingerichtet. Durch diese personelle Verstärkung können die Aufgaben im Zusammenhang mit Beratungsterminen, der Abwicklung von Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Besichtigungen, Wohnungsübergaben und das Beschwerdemanagement auch zukünftig im bisherigen Umfang wahrgenommen und das Projekt weiter ausgebaut werden. Diese Entwicklung des Projekts lässt sich an den untenstehenden Zahlen nachvollziehen. Zwischenzeitlich gilt „Sicher Vermieten“ als Vorzeigeprojekt und wird auch von anderen Bundesländern übernommen.

2016: 5 Erstvermietungen, 5 Objekte per 31.12.

2017: 5 Erstvermietungen, 10 Objekte per 31.12.

2018: 17 Erstvermietungen, 27 Objekte per 31.12.

2019: 29 Erstvermietungen, 4 Wiedervermietungen, 56 Objekte per 31.12.

2020: 44 Erstvermietungen, 3 Wiedervermietungen, 100 Objekte per 31.12.

2021: 51 Erstvermietungen, 12 Wiedervermietungen, 6 Abgänge, 145 Objekte per 31.12.

2022: 61 Erstvermietungen, 17 Wiedervermietungen, 8 Abgänge, 198 Objekte per 31.12.

2023: 43 Erstvermietungen bis 01.11.2023, 235 Objekte per 01.11.2023

- 4. Mit welchen Messkriterien, Zielsetzungen und Evaluationszeiten wurde das Projekt zu Beginn versehen?**
- 7. Wie viele Objekte sollten laut Projektbeschreibung planmäßig pro Jahr generiert und wie viele vermietet werden?**

Die Erwartung im Rahmen des Pilotprojekts war es, vorerst 50 Wohnungen in Dornbirn aktivieren zu können und das Projekt kontinuierlich weiterzuentwickeln und zu verbessern. Wie aus obiger Übersicht leicht zu erkennen ist, hat das Projekt stark an Fahrt aufgenommen und die gesetzten Zielsetzungen konnten trotz für das Projekt sehr anspruchsvoller Rahmenbedingungen mittlerweile erreicht bzw. teilweise übertroffen werden. Gerade die derzeitige sehr herausfordernde Situation am Immobilienmarkt macht das Projekt umso wertvoller für all jene,

die auf leistbaren Wohnraum angewiesen sind. Es ist auch ein großer Verdienst aller Vermieter:innen welche ihren Wohnraum im Rahmen des Projekts zu günstigen Konditionen zur Verfügung stellen. Das Projekt gewinnt auch durch die positive Mundpropaganda an Bekanntheit und die Vermieter:innen geben durchwegs positives Feedback. Das Projekt wird regelmäßig evaluiert und angepasst, die grundlegende Ausrichtung hat sich als richtig erwiesen und wird weiter verfolgt. Ein weiterer Schritt zur Stärkung des Projekts ist die Aufnahme als Ausnahmetatbestand von der Abgabepflicht im Rahmen des Zweitwohnungsabgabegesetzes für Wohnungen, welche an „Sicher Vermieten“ übergeben wurde. Das Ziel sind 50 Wohnungen pro Jahr, welche akquiriert und in weiterer Folge vermietet werden sollen.

5. Wie hoch war die Projektfinanzierung bisher? (Wir bitten nach Auflistung pro Jahr von Landesseite und externen Trägern und grober Einteilung nach Aufwendungsarten eg. Personal, Werbung, Instandsetzung Mietobjekte, etc.)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vogewosi:		5.070,80	6.560,00	19.140,00	36.560,00	63.000,00	96.840,00	125.140,00
VEV:		16.440,00	403,20	1.881,60	4.026,60	7.608,80	9.907,91	12.896,75
Werbung:	2.112,00			4.935,60	36.824,20	27.248,17	8.498,23	8.030,76
Garantiekonto:		20.000,00					20.000,00	19.500,00
Pro Jahr:	2.112,00	41.510,80	6.963,20	25.957,20	77.410,80	97.856,97	135.246,14	165.567,51
Projektkosten ges.:								552.624,62

6. Welche finanziellen Mittel sind künftig für was vorgesehen?

Für 2024 wurde budgetiert:

Vogewosi	184.000,-
VEV	18.000,-
Werbung	15.000,-
Garantiekonto	50.000,-
Gesamt	267.000,-

8. Welche Maßnahmen zur Bekanntmachung des Projektes wurden bisher mit welchem Budget durchgeführt?

Insgesamt wurden seit dem Projektstart Mittel in Höhen von € 87.648,96 in Öffentlichkeitsarbeit investiert. Dazu zählen insbesondere Inserate, Radio-/Fernsehsots, online Werbung, VLK, Schaltungen in diversen Gemeindeblätter, Gemeinde Homepages, Vogewosi-Homepage, VEV-Homepage, Zeitschrift Haus & Grund, Brief an alle Bürgermeister, direkte Kontaktaufnahmen mit Wohnungsämtern, Beitrag V-heute, Artikel in VN und Neue.

a. Welche sind vorgesehen?

b. Welche sind in welchem Zeitraum vorgesehen?

Zu a.: Aktuell Veröffentlichung von Interviews in Print- und Videoformat mit Vermietern und Mietern

Zu b.: 2023 noch Interview Vermieter ET 26.10.2023 in den RGZ

10. Wie lange dauert der Prozess der Wohnungsakquise durchschnittlich?

Das ist stark abhängig von den Eigentümer:innen sowie dem Zustand der angebotenen Objekte. Zu Beginn der Kontaktaufnahme mit Vermieter:innen besteht vermehrt Aufklärungsbedarf und ein hohes Informationsbedürfnis. Die bisherigen positiven Erfahrungen und vielen positiven Referenzen erleichtern zusehends die Akquise. Die Ermittlung einer konkreten Zeitdauer kann bei keinem Objekt definitiv festgelegt werden, da dies letztendlich die Entscheidung der Eigentümer:innen ist.

11. Wie lange dauert es durchschnittlich von der Wohnungsakquise zur Wohnungsvermietung?

1-3 Monate, das ist unter anderem auch abhängig von den Kündigungsfristen potentieller Mieter:innen.

12. Welche Zeiträumen sind für Adaptionen (von Wohnungen) vorgesehen?

Der überwiegende Großteil der Wohnungen wird in gut vermietbarem Zustand angeboten. Häufig werden deshalb keine oder nur geringfügige Adaptionen mit kurzer Dauer (z.B. Malerarbeiten o.ä.) vorgenommen.

Falls sich zeigt, dass eine umfangreichere Adaption vorgenommen werden muss, kann in der Regel von einer Dauer von 2 - 4 Monaten ausgegangen werden. Das ist jedoch stark abhängig vom Umfang der zu verrichtenden Arbeiten sowie der Auslastung der jeweiligen Gewerke. Im Projekt werden die Eigentümer:innen unterstützt, das Bauherrenrisiko liegt aber immer auf Seiten der Eigentümer:innen. Diese äußern sich durchwegs sehr zufrieden mit der Gesamtentwicklung, was jedenfalls zu den Erfolgsfaktoren von „Sicher Vermieten“ zählt.

13. Werden Gründe gegen die Vermietung seitens der Eigentümer:innen erfasst?

a. Falls ja: Welche werden angegeben?

b. Falls nein: Warum nicht?

Zu a.: Insbesondere folgende Gründe werden angegeben:

- Mietzins ist zu niedrig
- Wohnungsinstandsetzung ist zu teuer
- Nach Abzug der Steuer bleibt kein Ertrag übrig
- Falsches Klientel
- Laufzeit zu lange
- Keine Kündigungsmöglichkeit bei Eigenbedarf

- Landesgarantie wirkt nur teilweise, da die „normale Abnutzung“ in Kauf genommen werden muss (es wird nur der Zeitwert ersetzt).

14. Wer dokumentiert Vermietungen auf welche Art/in welchem System und an wen werden diese Ergebnisse in welchen Zeitabständen berichtet?

Die Vogewosi übernimmt die Mietverwaltung, die einzelnen Mietverhältnisse werden in das „WOWE PVP-Portal“ und zusätzlich in ein hauseigenes Programm (Domizil) der Vogewosi eingepflegt. Die Dokumentation/Abrechnung erfolgt immer zum Ende eines Jahres an das Amt der Vorarlberger Landesregierung.

15. Wie beurteilen Sie nach nun mehrjähriger Laufzeit die Qualität, Effizienz und den Erfolg von „Sicher Vermieten“?

Per 01.11.2023 werden 235 Objekte vermietet sein (209 Wohnungen, 26 Wohnhäuser). Das entspricht 19.361 m² Wohnnutzfläche, oder 20 Kleinwohnanlagen, welche dem Wohnungsmarkt zugeführt werden konnten. Die akquirierten Objekte konnten an insgesamt 716 Bewohner:innen vergeben werden.

16. Wie sollen Qualität, Effizienz und Erfolg von „Sicher Vermieten“ gesteigert werden, um mehr Wohnraum in Vorarlberg aktiv zu nutzen?

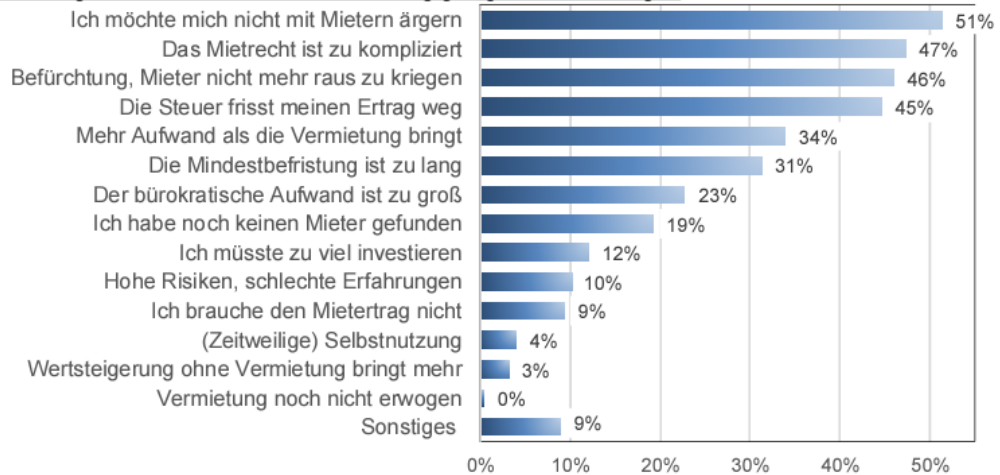
Sicher Vermieten ist nicht nur ein Instrument zur Mobilisierung von Leerstand, sondern auch, um den Wohnungsbestand günstiger auf den Markt zu bringen. Dadurch entsteht zusätzlicher, leistbarer Wohnraum nahezu ohne zusätzlichen CO² Ausstoß und ohne die Versiegelung von Böden. Wie bereits erwähnt, wurden kürzlich zusätzliche personelle Ressourcen bereitgestellt. Darüber hinaus wird das Projekt wie bereits beschrieben kontinuierlich evaluiert und weiterentwickelt.

17. Welche weiteren Maßnahmen sind geplant, um neben „Sicher Vermieten“ die Mobilisierung von leerstehende Wohnungen voranzutreiben?

Wie bereits ausgeführt wird im Projekt „sicher vermieten“ ein zweiter Mitarbeiter beschäftigt, da die mittlerweile sehr hohe Zahl an aktiviertem Leerstand von einer Arbeitskraft nicht mehr bewältigt werden kann. Dies führt auch unter Betrachtung der Situation am Markt zu einer noch größeren Aktivierung des Wohnungsleerstandes.

Die bereits erwähnte Studie zu den Motiven von Leerstand hat folgende Motive erhoben:

Abbildung 23: Gründe für Nicht-Vermietung geeigneter Wohnungen



Dabei zeigt sich, dass das Projekt „Sicher Vermieten“ eben genau bei jenen Punkten ansetzt, welche häufig von den Eigentümer:innen genannt wurden und im eigenen Wirkungsbereich angegangen werden können.

Durch die Novellierung des bisherigen Zweitwohnsitzabgabegesetz werden künftig die Gemeinden ermächtigt alle Zweitwohnungen und auch leerstehende bzw. unbewohnte Immobilien vom Anwendungsbereich des Gesetzes zu erfassen. Ebenso wird durch die Novellierung die rechtliche Grundlage für eine systematische Leerstandserfassung durch die Gemeinden geschaffen.

Andere, häufig genannte Gründe für eine Nicht-Vermietung, wie etwa das Miet- oder Steuerrecht liegen im Kompetenzbereich des Bundes.

Mit freundlichen Grüßen