



Vorarlberg  
*unser Land*

# „Sicher Vermieten“

ein Gewinn für Vermietende und Mietende

Eine Initiative des Landes Vorarlberg

# Ausgangssituation 2015/2016

- Film zum Einstieg: <https://www.youtube.com/watch?v=6LsD2vPwA4A>
- **Flüchtlingskrise**
  - im ganzen Land wird nach Wohnraum für Flüchtlinge gesucht
- **Knappheit an leistbaren Wohnungen**
  - kann über den gemeinnützigen Wohnbau nicht rasch genug bekämpft werden
- **Leerstand**
  - Erhebungen einzelner Gemeinden zeigen für Vorarlberg ein geschätztes Potential von rund 5000 Wohnungen
- **Bestand nutzen**
  - Die Caritas und die Vorarlberger Eigentümervereinigung fordern eine Art Ausfallsbürgschaft für Vermietende

# Motive für Leerstand/Projektpartner

- **Gründe für Leerstand lt. VEV (Vorarlberger Eigentümervereinigung)**
  - unübersichtliches Mietrecht
  - schlechte Erfahrungen mit Vermietung gemacht
  - Ängste vor Mietausfall und hohen Renovierungskosten
  - bürokratischer Aufwand ist zu groß
  - Ärger mit Mietenden, Beschwerden von Nachbarn
  - die Wohnungsinstandsetzung vor der Vermietung ist zu aufwendig
  - die zu leistende Steuer frisst den Ertrag
- **Projektpartner:**
  - Land Vorarlberg
  - Vogewosi (Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau und Siedlungsgesellschaft)
  - VEV (Vorarlberger Eigentümervereinigung)

# Unterstützung und Sicherheit

- **Service-/Sicherheitspaket**
  - Organisation von Instandsetzungsarbeiten vor Beginn des Mietverhältnisses
  - Mietersuche
  - Erstellung Mietvertrag
  - Mietverwaltung
  - Beschwerdemanagement
  - Mietzinsgarantie, Miete und Betriebskosten werden garantiert bis zum 25. eines Monats bezahlt
  - Abwicklung und Kostentragung gerichtlicher Verfahren
  - Abwicklung und Kostentragung von Instandsetzungen nach übergebürlicher Abnutzung
- **Gegenleistung: Deckelung des Mietzinses**
  - € 7,14/m<sup>2</sup> netto in Gemeinden/Städten bis zu 10.000 Einwohner, € 8,03/m<sup>2</sup> netto in größeren Städten/Gemeinden
  - Der Mietzins orientiert sich am Richtpreis für Vorarlberg, derzeit € 10,25/m<sup>2</sup> netto

# vom Leerstand bis zur Vermietung

- **Ablauf:**

- **Vermieter:innen melden sich beim Amt der Vorarlberger Landesregierung**
  - Das Projekt, die Rahmenbedingungen werden am Telefon erklärt
  - Bei Einverständnis wird ein Termin vor Ort fixiert
- **Termin vor Ort, Befundaufnahme**
  - Grundsätzliche Prüfung des Objektes, Zustand, Gefahren, Instandsetzungen erforderlich?
  - Unterstützung bei Sanierungsarbeiten
  - Unterstützung bei der Beschaffung notwendiger Unterlagen (EAW, e-check, Betriebskosten)
- **Mietersuche über das Gemeindeamt**
  - Aus vorliegenden Listen von Wohnungswerbern wird eine Vorauswahl von 3-4 Interessent:innen erstellt
- **Besichtigungstermin**
  - Organisation des Besichtigungstermins, Mitsprachemöglichkeit der Vermietenden
- **Erstellung Mietvertrag**
  - Nach Freigabe durch die Eigentümer:innen, Erstellung der Unterlagen für die Wohnungsübergabe
- **Wohnungsübergabe durch die Vogewosi**
  - Erstellung der Fotodokumentation, Ummeldung Energieversorger, Anmeldung Hausverwaltung
- **Mietverwaltung/Landeshaftung**
  - Während des laufenden Mietverhältnisses ist die Vogewosi Ansprechpartner für die Mietenden, bei Mietausfällen oder nicht ordnungsgemäßer Rückstellung der Wohnung haftet das Land für Schäden welche die Kautionshöhe überschreiten

# Entwicklung in Zahlen

- **Vermietete Einheiten pro Jahr:**

- 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, **56 Objekte per 31.12.**  
Landesregierung
- 2020, 44 Erstvermietungen, **100 Objekte per 31.12.**
- 2021, 51 Erstvermietungen, 6 Abgänge, **145 Objekte per 31.12.**
- 2022, 61 Erstvermietungen, 8 Abgänge, **198 Objekte per 31.12.**
- 2023, 43 Erstvermietungen Stand 01.11.2023

Pilotphase in Dornbirn

Aufweitung auf alle Gemeinden

Schaffung der Vollzeitstelle beim Amt der

- **Projektstand per 01.11.2023:**

- 235 Objekte (209 Wohnungen 26 Wohnhäuser)
- 19361 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, oder 20 Kleinwohnanlagen
- 716 Bewohner:innen
- 2022, 61 Erstvermietungen, entsprach 2022 ca. 17% der Bauleistung aller gemeinnütziger Bauträger

# Vorteile auf allen Ebenen

- zusätzlich leistbarer Wohnraum
- ohne die Versiegelung von Böden
- CO<sup>2</sup> wird eingespart
- Ressourcen werden geschont
- Fördermittel werden verfügbar, 2022 ca. 9.000.000,--
- Zusätzliche Steuereinnahmen aus zuvor nicht vermieteten Wohnungen

# Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Rudolf Erath

Sicher Vermieten

Amt der Vorarlberger Landesregierung

T +43 5574 511 23230

rudolf.erath@vorarlberg.at