

# WOHNEN LEISTBARER MACHEN: PILOTPROJEKT „SORGLOSES VERMIETEN“ FÜR MERAN

Meran hat wegen seines kleinen Stadtgebietes und seinen 40.000 Einwohnern ein überteuertes Wohnungspreisniveau. Angesichts des knappen Wohnraums muss es das Ziel der Politik sein, die rund 2.000 leerstehenden Wohnungen in der Stadt wieder dem Mietmarkt zuzuführen und die Objekte nicht länger der Spekulation zu überlassen. Dafür braucht es anstatt der Ausweisung neuer Baugründe vor allem Anreize, um das Vermieten attraktiver zu machen.

Neben einer Reduzierung der Gemeindeimmobiliensteuer für vermietete Wohnungen bei einer gleichzeitigen Erhöhung des GIS-Steuersatzes auf Leerstand braucht es zusätzliche Maßnahmen, um das **Mietverlustrisiko für Vermieter zu senken und ihnen Rechtssicherheit zu bieten**. Viele Vermieter lassen ihre Wohnung nämlich deshalb leer stehen, weil sie sich sorgen die Mietzahlung nicht zu erhalten beziehungsweise Opfer von Mietschäden zu werden.

Um den Vermietern entgegenzukommen und sie zum Vermieten ihrer Wohnung anzuregen, braucht es einerseits schnellere Räumungsverfahren, die nur durch eine längst überfällige Aufstockung des zuständigen Verwaltungspersonals der Justiz bewerkstelligen sind. Andererseits kann eine **öffentliche Ausfallbürgschaft** zum Schutz vor Mietnomaden dazu beitragen, dass das Risiko von Mietausfällen und mutwilligen Zerstörungen für Vermieter kleiner wird.

## „Sorgloses Vermieten“ zur Aktivierung von Wohnungsleerstand

Leider haben die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte gezeigt, dass die Vermieter wenig Unterstützung bekamen, wenn Mieter zahlungssäumig waren oder Schäden in der Wohnung verursachten.

Eine Lösung könnte darin bestehen, dass das Institut für sozialen Wohnbau nach Prüfung der Wohnung den Mietvertrag mitunterzeichnet und als Garant für die Zahlung der Miete bürgt.

Als Gegenleistung für diese Sicherheit soll ein Teil des Mietzinses (8 %) an das Institut für sozialen Wohnbau fließen.

Im Interesse der öffentlichen Hand sollte es dabei einen zweifachen Filter geben: Zum einen sollen nur jene Vermieter auf diese Weise abgesichert werden, die einen begünstigten Wohnungsmietvertrag unter Einhaltung der Gebietsabkommen im Sinne des Gesetzes 431/1998 abgeschlossen haben. Zum anderen soll das Institut für sozialen Wohnbau die Wohnungen vorab begutachten und zur Vermietung auf diese Weise zulassen.

Die Auswahl der Mieter soll grundsätzlich den Vermietern überlassen werden und über die vom WOBI erstellte „**Garantenrangliste**“ erfolgen, welche der Kontrolle und der überprüfenden Zulassung des Instituts unterworfen wird. Bei einer zwangsweisen Zuweisung von Mietern bestünde die Gefahr, dass die Vermieter ihre Wohnungen nicht überlassen wollen.

Zudem könnte das Institut für sozialen Wohnbau dabei helfen, wenn der Vermieter mit den Mietern aus der „Garantenrangliste“ Probleme hat. Dann müsste auf unkomplizierte Weise eine Rückführung in eine Wohnung des Institutes möglich sein.

Die damit dem Mietmarkt zugeführten leerstehenden Wohnungen könnten vor allem an jene WOBI-Mieter vergeben werden, die nach dem Auszug ihrer Kinder in zu großen Institutswohnungen leben, deren Mietzins mit jenem der Wohnungen auf dem freien Markt vergleichbar ist.

Im Gegenzug könnten die freiwerdenden Institutswohnungen in erster Linie bedürftigen Familien sowie jungen Menschen zur Verfügung gestellt werden. Dabei könnten ohne Weiteres Wohngemeinschaften angeboten werden, wie es in Universitätsstädten gang und gäbe ist. Wir würden dabei junge Menschen bei ihrer **Selbständigkeit unterstützen**, würden ihnen **Sparmöglichkeiten ermöglichen** und beim Aufbau eines Grundbetrages helfen, der ihnen später den Kauf eine Eigentumswohnung ermöglicht.

Vor allem die Abwanderung von jungen Menschen, die auf der Suche nach günstigem Wohnraum oft auf die umliegenden Landgemeinden ausweichen, könnte so verringert werden. Damit könnte auch der Entwicklung der Dörfer rund um Meran hin zu reinen Schlafstätten entgegengewirkt und damit einhergehend dem Pendlerverkehr in und rund um Meran verringert werden.

## Zinsfreier Renovierungsbeitrag für Vermieter

Vermieter haben öfter als andere Wohnungseigentümer Renovierungsbedarf. Deshalb sollte die Landesregierung es ermöglichen, dass Vermieter in regelmäßigen Abständen (beispielsweise alle zehn Jahre) um einen **zinsfreien Renovierungsbeitrag** ansuchen können. Davon könnten auch unseren einheimischen Handwerksbetriebe profitieren, wenn sie bei der Ausschreibung der Renovierungsarbeiten vermehrt zum Zug kommen.

## Pilotprojekt mit Vorbildcharakter

Neben mittel- und langfristigen Maßnahmen, muss bereits jetzt in allen Bereichen der Wohnbaupolitik nach Möglichkeiten gesucht werden, um das Wohnen in Meran für eine möglichst breite Gesellschaftssicht leistbarer zu machen.

Das von uns Freiheitlichen vorgeschlagene Modell würde ein Gemeinschaftsprojekt von Gemeinde, Wohnbauinstitut und Landesregierung auf der einen Seite und die Privatwohnungsvermieter auf der anderen Seite bedeuten und könnte von Meran ausgehend als Pilotprojekt verwirklicht werden. Sollte dieses den erwünschten Erfolg haben und zur Verbesserung der Wohnsituation für die Meraner Bevölkerung beitragen, kann es in der Folge auf weitere Gemeinden bzw. auf Landesebene ausgeweitet werden.

