

An Bürgermeister
Dietmar Prammer
Altes Rathaus
Hauptplatz 1
4041 Linz

Antrag gem. §12 Abs. 1 StL 1992

Linz, 08.10.2025

Wohnungen sicher vermieten. Leerstand in Wohnraum verwandeln.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

der Themenkomplex „Leerstand bei Wohnimmobilien“ war bereits mehrfach Gegenstand von Diskussionen im Gemeinderat. Dabei hat sich gezeigt, dass die Definition des Begriffs „Leerstand“ alles andere als eindeutig ist und die Ursachen für leerstehende Immobilien sehr vielfältig sind. Zu den in den Diskussionen im Gemeinderat genannten Gründen zählen:

- Abriss- und Neubauprojekte wie etwa im Wimhölzel-Hinterland oder bei Gebäuden, die bewusst leer stehen, um später abgerissen werden (z.B. Waldeggstraße, A-26)
- Renovierungen, Mieterwechsel oder längere Abwesenheiten, etwa aufgrund eines Auslandsaufenthalts oder der Klärung einer Verlassenschaft.
- fehlende finanzielle Mittel für notwendige Sanierungen.
- Einschätzung, dass Aufwand und Risiko einer Vermietung in keinem Verhältnis zum möglichen Ertrag stehen, insbesondere wenn die Eigentümerinnen nicht auf zusätzliche Einkünfte angewiesen sind.
- Überforderung mit den rechtlichen Rahmenbedingungen, vor allem mit dem Mietrecht.
- Spekulative Motive, bei denen Wohnungen als Anlageobjekte erworben, aber nicht vermietet werden. Dies führt zu einer künstlichen Verknappung des Wohnraums und trägt dazu bei, dass Mieten und Immobilienpreise steigen.

So vielschichtig die Herausforderungen im Zusammenhang mit leerstehenden Wohnimmobilien sind, so ganzheitlich müssen auch die Lösungsansätze sein. Es braucht ein Gesamtmodell, um aus verschiedenen Gründen ungenutzte Wohnungen zu mobilisieren, leistbaren Wohnraum bereitzustellen und wertvolles Grünland vor Versiegelung zu schützen. Dieses Gesamtmodell sollte unter anderem eine umfassende Leerstandserhebung und eine Leerstandsabgabe für Wohnimmobilien (als negativer Sanktionsmechanismus) beinhalten, aber auch Beratungsangebote sowie

wirtschaftlich attraktive Rahmenbedingungen für die Sanierung des Bestands. Eine weitere Säule dieses Gesamtmodells könnte ein Programm, ähnlich dem Vorarlberger Modell „Sicher vermieten“, sein.

Von Vorarlberg lernen – Model „Sicher Vermieten“ adaptieren

Dieses Programm wurde 2016 in der Stadt Dornbirn als Pilotprojekt gestartet und sukzessive auf Vorarlberg ausgeweitet. Das Land übernimmt dabei mit weiteren Projekt-partnern die Mietersuche, die Vertragserstellung und die Mietverwaltung. Das Programm garantiert den Vermieterinnen die pünktliche Überweisung von Miete und Betriebskosten sowie eine Kostenübernahme bei gerichtlichen Verfahren. Im Gegenzug wird ein gedeckelter Mietzins vorgeschrieben, der unter den Marktpreisen liegt.

Dieses Programm beruht auf Freiwilligkeit und richtet sich insbesondere an jene Eigentümerinnen, die ihre Immobilie aus unterschiedlichen Gründen nicht auf den Markt bringen: Etwa aus Überforderung mit den rechtlichen Rahmenbedingungen, aus Sorge vor Zahlungsausfällen, Schäden am Objekt oder möglichen Rechtsstreitigkeiten. Auch Eigentümerinnen, die den organisatorischen Aufwand scheuen oder nicht auf zusätzliche Einnahmen angewiesen sind, können durch dieses Programm gezielt angesprochen werden. Mit diesem Antrag wollen wir eine Brücke schlagen: Eigentümerinnen sollen Sicherheit bekommen, während Wohnungssuchende Zugang zu leistbaren Immobilien erhalten.

In Vorarlberg leben 840 Menschen in 283 über „Sicher vermieten“ vermittelten Wohnungen und Einfamilienhäusern. Auf die Linzer Bevölkerungszahl umgerechnet entspräche das rund 436 Bewohnerinnen in 147 Wohneinheiten. In Linz haben laut Schätzungen der Stadtforschung (Stand: Jänner 2025) rund 10.000 Wohnungen in den vergangenen sechs Monaten keine aktive Wohnsitzmeldung aufgewiesen. Das entspricht etwa 8,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Ein Teil dieser 10.000 Wohnungen könnte durch ein attraktiv gestaltetes Anreizmodell für den Wohnungsmarkt mobilisiert werden, wodurch die Linzer Bevölkerung profitieren würde.

In Anlehnung an das Vorarlberger Modell schlagen wir daher die Entwicklung eines eigenen, für den hiesigen Wohnungsmarkt zugeschnittenen Konzepts vor, um in Kooperation mit der GWG, den gemeinnützigen Wohnbauträgern und anderen relevanten Stakeholdern ein wirksames Anreizmodell zur Reaktivierung und Neuvermietung leerstehender Bestandswohnungen zu entwickeln.

In diesem Sinne stellen die unterzeichnenden Gemeinderäte gemäß §12 Abs. 1 StL 1992 folgenden Antrag:

Der Gemeinderat der Stadt Linz beschließe folgenden Antrag:

„Der für Wohnbauangelegenheiten zuständige Bürgermeister Mag. Dietmar Prammer wird aufgefordert, nach Vorarlberger Vorbild ein Programm zu entwickeln, das es Eigentümerinnen ermöglicht, ihre leerstehenden Wohnungen mit geringem Risiko und mit der Gegenleistung eines gedeckelten Mietzinses unterhalb des Marktpreises zu vermieten.“

Bedeckungsvorschlag: Die Bedeckung der Kosten soll durch Umschichtung im Rahmen des Budgets erfolgen.

Es wird ersucht, diesen Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Gemeinderatsitzung zu setzen.

Berichterstatter: Gemeinderat Clemens Brandstetter