

**Herrn  
Stadtrat Erwin Baumann**

**IM HAUSE**

**Wohnungen**  
9500 Villach, Italiener Straße 7 (2. Stock)

**Mst. Ing. Alfred Preiml**  
T +43 42 42 / 205-5010  
E [alfred.preiml@villach.at](mailto:alfred.preiml@villach.at)  
W [villach.at](http://villach.at) | [welcome2villach.at](http://welcome2villach.at)

Unsere Zahl: prei  
Ihre Zahl:

Villach, 24. Juni 2025

**Anfrage gemäß §43 des Villacher Stadtrechts  
durch „Verantwortung Erde“ an Stadtrat Erwin Baumann**

Sehr geehrter Herr Stadtrat Baumann,

bezüglich der oben genannten Anfrage übermitteln wir nachstehende  
Beantwortung der Fragen:

**Frage 1: Wie viele Gemeindewohnungen im Besitz der Stadt Villach  
wurden in den Jahren 2021, 2022, 2023, 2024 saniert?**

Wohnungssanierungen werden grundsätzlich bei jedem Mieterwechsel durchgeführt. Der Umfang wird für jede Wohnung nach einem definierten Standard gesondert nach dem jeweiligen Erfordernis durch die Hausverwaltung festgelegt. Die Sanierung reicht von geringfügigen optischen Verbesserungen (Malerarbeiten) über Teilsanierungen (z.B. Bad, Böden, ...) bis hin zu Generalsanierungen z.B. nach langjährigen Mietern. Bei jedem Wohnungswechsel (auch bei z.B. einvernehmlichen Übernahmen, ...) werden die Haustechnischen Anlagen (Elektrotechnik und HKLS) überprüft und erforderlichenfalls auf den Stand der Technik gebracht.

Sanierungen 2021: 201

Sanierungen 2022: 204

Sanierungen 2023: 204

Sanierungen 2024: 197

**Frage 2: Wie lange dauert im Durchschnitt die Vergabe einer  
gemeinnützigen Wohnung, an einen berechtigten Wohnungswerber,  
nachdem alle relevanten Daten eingelangt sind?**

Die Vergabedauer hängt von mehreren Faktoren ab: Es ist dies einerseits die Anzahl der freiwerdenden Wohnungen – diese Zahl ist sehr stark schwankend. Weiters sind die Wohnungskategorie, die Größe und die

Attraktivität der freiwerdenden Wohnungen maßgeblich für die Vergabedauer. Sehr stark abhängig ist sie besonders von den individuellen Wünschen der Wohnungswerber. Beispielsweise verlängern Lagewünsche die Wartezeiten massiv. Wartezeiten in bevorzugten Lagen sind grundsätzlich länger als in Lagen, welche für viele Wohnungswerber unattraktiv erscheinen. Die Wartezeit hängt auch von der finanziellen Leistungsfähigkeit ab. So sind bei teureren Wohnungen grundsätzlich kürzere Wartezeiten festzustellen.

Wenn eine Wohnung frei wird und ein entsprechender Bewerber durch das sozial gestaffelte Punktesystem an erste Stelle gereiht wird, kann eine Vergabe innerhalb kürzester Zeit erfolgen. Andererseits können viele Sonderwünsche dem jeweiligen Bewerber eine lange Wartezeit verursachen, da keine entsprechende Wohnung verfügbar oder frei geworden ist.

Weil eine derartige Statistik somit keine Aussagekraft besitzt, ist eine Abfrage für durchschnittliche Vergabezeiten im Wohnungsvergabeprogramm nicht vorgesehen und auch nicht möglich.

**Frage 3: Welche qualitativen Kategorien gibt es für Stadt eigene, gemeinnützige Wohnungen und wie viele Wohnungen gibt es in der jeweiligen Kategorie?**

Die stadteigenen Wohnungen fallen unter das Mietrechtsgesetz (MRG). Die darin definierten Wohnungskategorien sind Kategorie A, B, C und D. Die insgesamt 1.342 Wohnung teilen sich nach den Kategorien folgend auf.

Kategorie A:	821
Kategorie B:	515
Kategorie C:	6
Kategorie D:	0

Die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Kategorien kann sich laufend verändern (verbessern) da nachträgliche Zentralheizungseinbauten (Fernwärme) sukzessive durchgeführt werden.

**Frage 4: Gibt es gemeinnützige Wohnungen, die länger als drei Monate nicht vergeben werden?**

Da es auch zu mehrfachen Verzichten durch Wohnungsgeber auf eine zugeteilte Wohnung kommt, kann eine Vergabe aus diesem Grund auch länger als drei Monate dauern. Dies ist jedoch durch die Abteilung 3/W nicht beeinflussbar.

**Frage 5: Gibt es dauerhaft Leerstände gemeinnützige Wohnungen im Besitz der Stadt Villach?**

Nein, derzeit gibt es keine dauerhaften Leerstände. Wenn größere Sanierungen oder Generalsanierungen notwendig sind, ist die betroffene Wohnung lediglich in der Sanierungsphase nicht vermietet.

**Frage 6: Wie viele Wohnungen werden aktuell von Menschen bewohnt, die Sozialhilfe empfangen?**

Die Wohnungswerber müssen ihr Einkommen lediglich beim Wohnungsantrag bekannt geben. Dies ist zur Einhaltung der Wohnbauförderungskriterien nachzuweisen. Außerdem wird im Zuge der Wohnungsvergabe sichergestellt, dass Wohnungswerber nur Wohnungen zugeteilt bekommen, welche mit ihren Einkommensverhältnissen kompatibel sind.

Die Abteilung Wohnungen hat jedoch keinerlei Informationen, woher bestehende Mieter/Mieterinnen (nach der Wohnungszuteilung) ihr Einkommen beziehen, oder ob diese Sozialhilfe empfangen. Dies ist aus Datenschutzgründen nicht erlaubt. Daher kann diese Frage seitens 3/W nicht beantwortet werden.

**Frage 7: Wie viele stadteigene, gemeinnützige Wohnungen sind sanierungsbedürftig?**

Die Generalsanierung der Wohnanlagen betreffend Fassaden, Fenster, Dach und allfällige Einbauten oder Erneuerung von Heizungsanlagen wird langfristig geplant und im mittelfristigen Finanzplan des Unternehmens dargestellt.

Die Sanierung der Wohnungen erfolgt laufend im Zuge von Mieterwechseln. Nachdem jährlich durchschnittlich ca. 200 Mieterwechsel stattfinden, finden Überprüfungen und die jeweiligen Sanierungsmaßnahmen ebenso laufend statt.

Bei bewohnten Wohnungen ist der aktuelle Zustand grundsätzlich nicht bekannt. Sollte in diesen Wohnungen Sanierungsbedarf auftreten, wird dies von Mietern der Hausverwaltung gemeldet. Allfällige technisch relevante Schäden werden dann laufend behoben.

Über die Sanierungsbedürftigkeit des Wohnungsbestandes der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) liegen uns keine Informationen vor. Dies liegt ausschließlich in deren Verantwortungsbereich.

**Frage 8: Wie viele gemeinnützige Wohnungen waren in den Jahren 2021, 2022, 2023, 2024 im Besitz der Stadt Villach?**

Der Stand hat sich in den oben angeführten Jahren nicht verändert.  
Insgesamt sind es 1.342 Wohneinheiten.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Preiml/A.', with a stylized flourish at the end.

Ing. Alfred Preiml