

TOP 3.4.6 Schwerpunkt Wohnen

1. Inseratenauswertung

Die AK Wien hat 150 Immobilien-Inserate von befristeten Altbau-Mietwohnungen ausgewertet. Bei dieser Analyse wurden ausschließlich befristete Wohnungsangebote unter die Lupe genommen, welche im Jänner 2014 auf diversen Immobilienplattformen präsentiert wurden.

Die 150 Altbauwohnungen waren im Schnitt 73,35m² groß und wurden um 631,41€ netto exklusive Umsatzsteuer angeboten. Das entspricht einer Nettomiete (ohne BK, ohne USt) von 8,61€/m².

Derzeit macht der gesetzliche Richtwert in Wien für eine durchschnittliche Altbauwohnung 5,16 €/m² aus.

Bei jeder Wohnung wurden dann anhand der Lage und der in den Inseraten genannten Merkmale (etwa, ob es einen Lift gibt oder in welchem Stockwerk die Wohnung liegt) die zulässigen Ab- und Zuschläge berücksichtigt. Dann wurde der gesetzlich vorgesehene Abschlag für befristete Mietverträge von 25 Prozent abgezogen. Auf dieser Basis wurde ein zulässiger Hauptmietzins ermittelt.

Über den Durchschnitt aller 150 Wohnungen wurde so ein zulässiger Hauptmietzins von 4,84 €/m² ermittelt. Verlangt wurden aber 8,61€/m². Die überhöhte Nettomiete pro Monat betrug also 275,00 Euro, die überhöhte Nettomiete pro Jahr 3.300,00 Euro (durch die Umsatzsteuer kommen noch einmal rund 330 Euro im Jahr dazu).

Ein Durchschnitts-Arbeitnehmer arbeitet also gute zwei Monate im Jahr nur für das, was der Vermieter gesetzwidrig zu viel einstreift.

Diese Analyse zeigt auf, wie wichtig eine gesetzliche und klare Regelung des Richtwertmietssystems ist. Auch Befristungen, die im privaten Mietwohnungssektor weit verbreitet sind, sollten nur bei Vorliegen sachlich gerechtfertigter Gründe möglich sein.

2. Beratungsaktion „Check deinen Hauptmietzins“

Die AK Wien bietet als Serviceaktion für befristete Wohnungsmietverträge in Wiener Altbauwohnungen die Möglichkeit, den Hauptmietzins überprüfen zu lassen. Es wird berechnet, ob der im Mietvertrag vereinbarte Hauptmietzins den gesetzlichen Rahmen übersteigt („Richtwertmietzinssystem“).

Dazu müssen die Mieter einen Online-Fragebogen ausfüllen und Ihren Mietvertrag übermitteln. Für Rückfragen steht eine Hotline zur Verfügung. Der Fragebogen kann auch in Papier ausgedruckt werden und samt einer Kopie des Mietvertrages an die AK Wien per Post gesendet werden.

Nach Durchführung der Berechnung werden die Mieter vom Ergebnis, sowie über die weiteren rechtlichen Möglichkeiten informiert.