



Pressekonferenz | Montag, 14. Dezember 2015

Sicher Vermieten – ein Gewinn für Vermieter und Mieter

Pilotprojekt startet in Dornbirn

mit

Landesstatthalter Karlheinz Rüdiss

(Wohnbaureferent der Vorarlberger Landesregierung)

Bürgermeisterin Andrea Kaufmann (Stadt Dornbirn)

Hans-Peter Lorenz (Geschäftsführer der VOGEWOSI)

Markus Hagen (Präsident der Vorarlberger Eigentümervereinigung)

Leerstehende Wohnungen mobilisieren

Pilotprojekt startet in Dornbirn

Eine Wohnung zu vermieten ist für Eigentümerinnen und Eigentümer mit Aufwand verbunden. Manche Besitzer schrecken davor zurück und lassen ihre Wohnung deshalb leer stehen. Sie verzichten dabei auf mögliche Mieteinnahmen. Gleichzeitig steht Wohnraum, der dringend benötigt wird, nicht zur Verfügung. Land Vorarlberg, Stadt Dornbirn, VOGEWOSI und Eigentümervereinigung haben nun ein Modell ausgearbeitet, das den Wohnungsbesitzern laufende Mieteinnahmen garantiert, ohne mit Risiken oder Aufwand verbunden zu sein. "Wohnungseigentümer wollen Sicherheit bei der Vermietung ihrer Wohnung. Genau das können wir mit diesem Modell anbieten. Unser Ziel ist es, leerstehende Wohnungen verfügbar zu machen", sagt Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser. Die Projektpartner garantieren, dass Eigentümer und Mieter gut betreut werden.

Vorarlberg wächst nach wie vor und damit steigt auch der Bedarf an leistbarem Wohnraum. Neben privaten Investoren errichten die gemeinnützigen Wohnbauträger wie VOGEWOSI, die Wohnbauselbsthilfe und die Alpenländische Heimstätte laufend neue Wohnanlagen. Im Rahmen einer Erhebung in Dornbirn wurde Anfang des Jahres festgestellt, dass die Anzahl nicht vermieteter und leer stehender Wohnungen größer ist, als bisher angenommen. Bürgermeisterin Andrea Kaufmann: "Die Erhebung war für mich Anlass am Projekt teilzunehmen, um diese Wohnungen zu mobilisieren. Dornbirn hat sich als Pilotgemeinde zur Verfügung gestellt, weil wir in unserer Stadt nach wie vor großen Bedarf an zusätzlichem, leistbarem Wohnraum haben. Ich hoffe, dass sich zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer von den Vorteilen einer Vermietung überzeugen lassen."

Das Modell, das sowohl den Vermietern als auch den Mietern Sicherheit und leistbaren Wohnraum bieten wird, wurde in den vergangenen Monaten gemeinsam mit den Projektpartnern ausgearbeitet. Die Klärung rechtlicher Belange erfolgte durch die Vorarlberger Eigentümervereinigung, deren Anliegen es war, den zukünftigen Vermietern größtmögliche Sicherheit zu verschaffen. Das Land Vorarlberg wird den Eigentümern mit einer Garantie bei möglichen Mietausfällen zur Seite stehen. Die VOGEWOSI wird sämtliche Kontakte zu den Eigentümern und zu den zukünftigen Mieterinnen und Mietern sowie die Mietverträge organisieren. Die Eigentümer schließen die Verträge mit den zukünftigen Mietern zwar ab, müssen sich aber nicht mit verwaltungstechnischen Aufgaben auseinandersetzen – das übernimmt die VOGEWOSI. Dafür verzichten sie auf rund 20 Prozent des Richtwertmietzinses.

► Die vier Schritte zum sicheren Vermieten



Fragen und Antworten zum neuen Modell

Welche Wohnobjekte kann ich im Rahmen des Pilotprojekts vermieten?

Gegenstand des Projektes sind ausschließlich Wohnungen. Wohnungen in „Zweifamilienhäusern“ müssen ohne Inanspruchnahme der anderen Wohnung erreicht werden können. Eine solche Wohnung muss jedenfalls über einen separaten Eingang sowie über eine eigene Badegelegenheit und ein eigenes WC verfügen. Einfamilienhäuser können nicht vermietet werden.

Wie muss das Wohnobjekt ausgestattet sein?

Das Wohnobjekt muss einen Mindeststandard erfüllen, welcher sich an der mietrechtlichen Normwohnung laut Richtwertgesetz bzw. an einer Wohnung der Kategorie B (gem. § 15a MRG) zu orientieren hat, das heißt brauchbarer Zustand, ein Zimmer, eine Küche, WC und zeitgemäßes Bad.

Wieviel Miete darf ich verlangen?

Als Hauptmietzins darf der Richtwertmietzins für Vorarlberg abzüglich eines Abschlags von 20 Prozent verlangt werden. 2015 beträgt der Richtwertmietzins netto 8,28 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Abzüglich eines Abschlags von 20 Prozent beträgt die zulässige Hauptmiete für das Jahr 2015 netto 6,62 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Für KFZ-Stellplätze gilt der Mietzins für geförderte Investorenwohnungen, derzeit für Abstellplätze (jeweils netto) 30 Euro, für Carports 45 Euro und für Tiefgaragenplätze netto 60 Euro.

Wie kann ich mein Wohnobjekt zur Verfügung stellen?

Für die Datenerhebung wurde ein Formular ausgearbeitet, mit welchem der Zustand und die Ausstattung (z.B. unmöbliert oder möbliert) der Wohnung festgestellt werden.

Dieses Formular liegt bei folgenden Stellen auf:

- Stadt Dornbirn
- Vorarlberger Eigentümerversammlung
- VOGEWOSI
- Land Vorarlberg

Zusätzlich kann das Formular über das Internet unter www.vorarlberg.at/sichervermieten bezogen werden.

Das ausgefüllte Formular wird der Eigentümerversammlung (VEV) übermittelt. In diesem Zuge bietet die VEV bei Einreichung des Formulars ein Beratungsgespräch an. Das ausgefüllte und vom Eigentümer unterfertigte Formular wird von der VEV an die VOGEWOSI weitergeleitet.

Wie erfolgt die Vermietung?

Das Wohnungsamt der Stadt Dornbirn teilt das zu vermietende Wohnobjekt an eine Person aus der Liste der Wohnungswerber zu. Anschließend wird das zu vermietende Wohnobjekt gemeinsam vom Eigentümer als Vermieter, dem zugeteilten Hauptmieter und der VOGEWOSI als Vertreter des Vermieters und Eigentümers besichtigt und über den Zustand der Wohnung ein Übernahmeprotokoll erstellt, welches von allen Beteiligten zu unterfertigen ist.

(Miet-)Verwaltung:

Die VOGEWOSI wird vom Eigentümer/Vermieter mit der (Miet-)Verwaltung beauftragt. Der Vermieter/Eigentümer bevollmächtigt die VOGEWOSI mit der Vertretung in sämtlichen, die zu vermietende Wohnung betreffenden mietrechtlichen Angelegenheiten sowie der Einleitung der notwendigen rechtlichen Schritte.

Die Leistungen dieser (Miet-)Verwaltung umfassen:

- Erstellen eines Einzugs- und Auszugsprotokoll
- Einhebung und Verwaltung der Kautions
- regelmäßige Zahlung des Hauptmietzinses und der Nebenkosten (z.B. Betriebskosten) an den Vermieter; in den Zeiträumen, in welchen die Wohnung nicht vermietet ist bzw. leer steht, werden keine Mietzinszahlungen geleistet;
- Überprüfung und Verwaltung der Mietvertragsdauer und von Kündigungsfristen, sowie - bei nicht fristgerechtem Auszug des Mieters - Einbringung von Räumungsklagen zur Vermeidung kündigungsgeschützter Mietverhältnisse
- nach Absprache mit dem Vermieter schriftliche Mietvertragsverlängerungen
- Abwicklung von gerichtlichen Kündigungsverfahren bei Vorliegen von Kündigungsgründen gem. § 30 MRG bzw. Einbringung von Mietzinsklagen
- Bearbeitung von Angelegenheiten betreffend das Mietverhältnis (z.B. Beschwerden)

- Übernahme allfälliger Reparaturkosten im Falle einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes bei Rückstellung der Wohnung
- Übernahme allfälliger aus der Jahresabrechnung resultierender Nachzahlungen

Kontakt

Bei Interesse kann direkt mit der Geschäftsstelle der Vorarlberger Eigentümervereinigung in Dornbirn, Moosmahnstraße 14, Telefon: 05572/22104 ein kostenloses und unverbindliches Beratungsgespräch vereinbart werden. Diese gibt detaillierte Auskunft. Weitere Informationen: www.vorarlberg.at/sichervermieten oder www.dornbirn.at/sichervermieten