



DEZEMBER 2025

# FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Der große Ratgeber

## Kaution: Ihre Rechte von A bis Z

### Ringen um neues Mietenpaket

Das sagt die MVÖ

### Wohnbau: Spitze für die Breite

So baut man in Zukunft

### So sparen Sie jetzt Energiekosten

Worauf es wirklich ankommt

### Bringt die »Klima- Miete« Entlastung?

Was Europa plant

# Es gibt viele gute Gründe, **jetzt Mitglied** zu werden.



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

**FAIR WOHNEN**

[www.mietervereinigung.at](http://www.mietervereinigung.at)

- ✓ Rechtsberatung in Miet- und Wohnrechtsfragen
- ✓ Rückforderung von überhöhten Miet- und Betriebskosten, illegalen Ablösen und Kautionen
- ✓ Beistellung von JuristInnen bei Mietrechtsstreitigkeiten
- ✓ Beratung und Hilfe bei Mietzinserhöhungen
- ✓ Überprüfung von Maklerprovisionen
- ✓ Mietvertragsberatung
- ✓ Energieberatung



**»Wir brauchen dringend leistbaren Wohnraum«**  
Ökonomin Elisabeth Springler im großen Interview über Teuerung und Wohnkosten.  
**Seite 4**



**Kaution: Ihre Rechte von A bis Z**  
Die Mietervereinigung beantwortet die wichtigsten Fragen zum Thema Mietkaution.  
**Seite 16**



**Spitze für die Breite**  
*Fair Wohnen* hat sich die preisgekrönten »Wientalterrassen« ganz genau angesehen.  
**Seite 22**

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Landesregierung plant Reform der Wohnunterstützung</b>  | <b>10</b> |
| Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark               |           |
| <b>Ring um Mietenpaket: Das sagt die Mietervereinigung</b> | <b>12</b> |
| Die Maßnahmen der Regierungskoalition in Check             |           |
| <b>Wenn die Kaution auf sich warten lässt</b>              | <b>20</b> |
| Aktueller Fall der Mietervereinigung Wien                  |           |
| <b>Gas wird schon wieder teurer</b>                        | <b>27</b> |
| Netzentgelte steigen stark an                              |           |
| <b>Wann ist die Rechnung zu hoch?</b>                      | <b>28</b> |
| Mit guter Beratung Energiekosten sparen                    |           |
| <b>Wild @ Heart</b>                                        | <b>30</b> |
| Malerin Diana Deu stellt in Wien aus                       |           |
| <b>Kann die »Klima-Miete« Europas Haushalte entlasten?</b> | <b>32</b> |
| Europaabgeordneter Hannes Heide über Schwedens Modell      |           |
| <b>Plus:</b>                                               |           |
| <b>Schauplatz MVÖ ...</b>                                  | <b>34</b> |
| <b>Servicestellen ...</b>                                  | <b>36</b> |
| <b>Wie ist das eigentlich? ...</b>                         | <b>38</b> |



Liebe Leserin, lieber Leser,

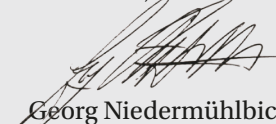
im Mietrecht hat sich dieses Jahr einiges getan. Die Mietpreisbremse im geregelten sowie im ungeregelten Bereich und die Verlängerung der Mindestbefristungsdauer auf fünf Jahre sind Schritte in die richtige Richtung. Die Reparatur der Wertsicherungsklauseln sehen wir allerdings kritisch (*mehr zu den Stellungnahmen der Mietervereinigung zum Mietenpaket der Bundesregierung ab Seite 12 in diesem Heft*).

Freilich stellt das vorgestellte Mietenpaket einen Kompromiss dar, da es derzeit im Parlament keine Mehrheit für eine echte, umfassende Mietrechtsreform gibt. Doch in den Regierungsverhandlungen konnten immerhin einige Verbesserungen für Mieterinnen und Mieter durchgesetzt werden.

Als größte Mieterschutzorganisation Österreichs vertreten wir nicht nur die Interessen von Mieterinnen und Mietern gegenüber der Politik, sondern stehen unseren Mitgliedern in der Praxis mit Rat und Tat zur Seite. In dieser Ausgabe von Fair Wohnen widmen wir uns der Kaution, die im Außerstreitverfahren kostengünstig zurückgefordert werden kann. *Alle wichtigen Informationen lesen Sie ab Seite 16.*

Ich wünsche Ihnen im Namen unseres Teams schöne Festtage und einen guten Rutsch ins neue Jahr. Die Mietervereinigung wird auch 2026 für Sie da sein – mit konkreter Hilfe bei Ihren Anliegen und als starke Stimme für bessere rechtliche Rahmenbedingungen und ein faires Mietrecht.

Herzlichst, Ihr

  
Georg Niedermühlbichler

#### IMPRESSUM

**Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion:**  
Mietervereinigung Österreichs,  
Reichsratsstraße 15, 1010 Wien,  
Tel. 05 01 95, Fax Dw 92000  
E-Mail: presse@mietervereinigung.at,  
www.mietervereinigung.at

Chefredaktion: Martin Ucik  
Produktion: Martin Ucik  
Anzeigenleitung: Monika Jurisic  
Hersteller: Walstead NP Druck GmbH

Druckauflage: 25.700 Exemplare  
(ÖAK, 1. Halbjahr 2025)



Coverfoto: MVÖ  
Zur besseren Lesbarkeit werden in FAIR WOHNEN personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Männer und Frauen beziehen, in der männlichen Form angeführt, also z. B. »Mieter« statt »MieterInnen« oder »Mieterinnen und Mieter«. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

# »Wir brauchen dringend leistbaren Wohnraum«

Im *Fair-Wohnen*-Interview spricht MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler mit Ökonomin Elisabeth Springler über Teuerung, Wohnkosten und die Finanzialisierung des Wohnens.

**Georg Niedermühlbichler:** Frau Professor, um gleich mit einem aktuellen Thema zu beginnen: reicht die Mietpreisbremse der Bundesregierung aus Ihrer Sicht oder braucht es da mehr?

**Elisabeth Springler:** Wir brauchen dringend leistbaren Wohnraum. Es gibt wohnrechtlich viele unterschiedliche Bereiche, die teils reguliert und teils unreguliert sind. Die Mietpreisbremse ist daher ein wichtiger Schritt, muss aber sicherlich noch ausgeweitet und auf Subbereiche zugeschnitten werden.

**Die vorgestellte Regelung, sieht vor,**

dass, bis zu drei Prozent der jährlichen Inflation weitergegeben werden können. Darüber hinaus teilen sich, Vermieter und Mieter jeweils zur Hälfte die Inflation. Drei Prozent – ist das zu hoch, zu niedrig oder genau richtig?

Aus Sicht der Vermieter ist das ein riesiger Einschnitt, aus Sicht der Mieter dagegen ein erster Schritt. Ich glaube, dass diese drei Prozent tatsächlich ein Kompromiss waren, um ein Signal zu setzen, zum Nachdenken anzuregen und die Dynamik etwas zu bremsen. Aus Sicht der Mieter ist es aber



## **i** Zur Person

Prof.<sup>in</sup> (FH) Dr.<sup>in</sup> Elisabeth Springler ist Ökonomin und Leiterin des Studiengangs »Europäische Wirtschaft und Unternehmensführung« an der FH des BFI Wien. Der Schwerpunkt ihrer Forschung liegt bei der Makroökonomie. Sie ist Mitglied des österreichischen Fiskalrats.



Georg Niedermühlbichler im Gespräch mit Elisabeth Springler in der MVÖ-Zentrale.

»Es geht am Ziel vorbei, die Mieten dann anzuheben, wenn die Inflation steigt, weil dadurch die Teuerung und die individuelle Wahrnehmung der Inflation steigen.«

sicherlich notwendig, einen weiteren Schritt zu gehen.

**Sie haben unlängst in einer Pressekonferenz über den Warenkorb des Verbraucherpreisindex gesprochen. Der Warenkorb soll ja die durchschnittliche Teuerung eines österreichischen Haushalts abbilden. Die Wohnkosten werden in diesem Warenkorb mit 17 Prozent bewertet, wären aber in Wirklichkeit viel höher. Muss man den Warenkorb überdenken?**

Der Warenkorb, den wir im harmonisierten Verbraucherpreisindex verwenden, basiert auf der Idee, eine Teuerungsrate auch im Vergleich zu anderen Ländern der Europäischen Union anzugeben. Dementsprechend spiegeln die Kategorien des Warenkorbs den durchschnittlichen Anteil der gesamten Bevölkerung wider. Nun gibt es auf der einen Seite Eigentümer eines abbezahlten Hauses oder einer abbezahlten Wohnung, die sehr viel geringere Wohnkosten haben. Die Preise für Wohnen plus Energie

machen im Verbraucherpreisindex etwas über 17 Prozent aus. Der Anteil, den ein durchschnittlicher Haushalt von seinem Einkommen für die Kategorie Wohnen ausgibt, ist mit 25 bis 30 Prozent aber weitaus größer. Bei manchen ist dieser Anteil sogar noch höher. Preissteigerungen in dieser Kategorie wirken sich daher stärker auf die Haushalte aus, als es die Inflationsrate widerspiegelt. Ich glaube, es ist wichtig, dass wir tatsächlich zwischen Inflation, Inflationsmessung und Teuerung unterscheiden. Die Teuerung spiegelt wider, wie stark ich betroffen bin.

**Das heißt, die Teuerung ist für Mieter tendenziell höher als die Inflation...**

Genau. Aber es kommt auch darauf an, in welchem Mietsektor ich wohne – im sozial geschützten oder am freien Markt? Die Mietpreisbremse bremsst die Dynamik im freien Sektor. Auf der anderen Seite kam es auch im sozial geschützten Mietsektor zu Preis Anpassungen. Es geht am Ziel vorbei, die Mieten dann anzuheben, wenn

die Inflation steigt, weil dadurch die Teuerung und die individuelle Wahrnehmung der Inflation steigen.

**Wohnen ist in den letzten Jahren immer stärker auch Ziel von Investitionen geworden, wird auch als Investment betrachtet. Ganz grundsätzlich, wo liegt da das Problem?**

Seit Mitte der 2010er Jahre wurde auch in Wien und in Österreich die Dynamik der Wohnpreisentwicklung schlagend. Das ist nicht zuletzt sinkenden Zinsen durch lockere Geldpolitik geschuldet. In dieser Zeit der Niedrigzinsen hat sich die Nachfrage beim Wohnen verdichtet. Einerseits konnten Haushalte durch die niedrigen Zinsen leichter ein Eigenheim erwerben und dafür eine stärkere Kreditbelastung in Kauf nehmen. Auf der anderen Seite erkannten Investoren, dass Immobilien in stabilen Ländern wie Österreich – im Gegensatz zu den USA als Auslöser der Finanzkrise – zukunfts-trächtig sind. Österreich bot stabile Wohnpreise und eine hohe Lebensqualität, wobei Wien als Vorzeigestadt

gilt. Das bedeutet, dass diejenigen mit zusätzlichem Finanzkapital hier stärker investieren wollten. Es ging nicht mehr nur darum, eine zweite Wohnung zu besitzen und zu vermieten, sondern auch darum, sich an Immobilienfonds zu beteiligen und damit ein Finanzprodukt zu erwerben. Dies war zu einem kleinteiligeren Preis möglich als der Kauf einer ganzen Wohnung. Diese Dynamik gewann in Zeiten hoher Liquidität, aber weniger Optionen für Anleger, an Bedeutung. Der Wohnungsmarkt und die abgeleiteten Finanzprodukte boten sich an.

**Gibt es eine Möglichkeit, dieses Geld aus dem Wohnen wieder herauszubekommen? Kann man diesen Schritt rückgängig machen oder diese Investments unattraktiver gestalten?**

Ein ganz wichtiger Schritt ist, die Investitionstätigkeit wieder unmittelbar in die Realwirtschaft zu lenken. Investitionen braucht es in der Industrie und bei zukunftsgerichteten Innovationen. Gerade dort ist das Risiko

»Ein ganz wichtiger Schritt ist, die Investitionstätigkeit wieder unmittelbar in die Realwirtschaft zu lenken.«



Elisabeth Springler im Interview mit Georg Niedermühlbichler in Wien.

»Um den Preisdruck zu mindern, sind Maßnahmen zur Dekommodifizierung von Grund und Boden notwendig – also der Entzug des Bodens vom freien Markt, um den Preisaufschlag zu senken.«

von neuen Geschäftsfeldern aber sehr häufig hoch.

Wenn man versucht, Bereiche wie Ökologie und Innovation zu verbinden – etwa bei Modellen der Kreislaufwirtschaft –, sind herkömmliche Finanzinstrumente oft sehr träge. Das Risiko ist oftmals nicht abschätzbar oder unbekannt. Neue Modelle, um solche Investitionen attraktiver zu machen, können durchaus wieder Mittel in diesen Bereich kanalisieren.

**Lassen Sie uns noch auf Wien zu sprechen kommen. Wien gilt weltweit wohnpolitisch als Vorzeigemodell. Aber auch in Wien ist es so, dass die Finanzialisierung vom Wohnraum steigt. Damit steigt auch der Druck für den sozialen Wohnungsbau. Wodurch entsteht dieser Druck?**

Wien hat einen vergleichsweise sehr großen sozial gestützten Mietwoh-

Bodenkosten Probleme, leistbaren Bestand zu finanzieren und bereitzustellen. Der Druck wächst also auf beiden Seiten: durch steigende Kosten im Bau- und Grundstücksbereich und durch gestiegene Nachfrage, weil die Mieten im freien Sektor deutlich höher sind. Zusätzlich kommt die Notwendigkeit einer ökologischen Steuerung von Bestandsimmobilien hinzu – ausreichende Dämmung für heißere Tage, Vorsorge für eine alternde Demografie, möglichst flexibler Bestand. Das sind alles zusätzliche Aufgaben, die speziell den sozial gestützten Mietwohnungsbereich betreffen.

**Wie lässt sich der Druck mindern?**

Um den Preisdruck zu mindern, sind Maßnahmen zur Dekommodifizierung von Grund und Boden notwendig – also der Entzug des Bodens vom freien Markt, um den Preisaufschlag zu senken. Formen wie Bodenfonds stärken die Rolle des öffentlichen Sektors oder einer Kommune bei der Bereitstellung von Grund und Boden. Dadurch wird sozial leistbarer Wohnraum überhaupt erst möglich. Parallel zur Bereitstellung von Boden geht es um die Frage der Vermietung selbst und die Rechte der Mieter. Ein wichtiger Punkt ist hierbei die Verantwortlichkeit der Vermieter für den Bestand. Dies betrifft qualitative Maßnahmen wie dichte Fenster, ausreichende Beheizung oder Kühlung, deren Kosten bislang von den Mietern getragen werden. Auch in der Wohnproduktion ist das Engagement des öffentlichen Sektors entscheidend. Je direkter und größer das Engagement ist – wie bei der Bereitstellung von Grund und Boden sowie im Wohnungsbestand –, desto geringer lassen sich die Preisdynamik und der Preisaufschlag gestalten.

**Man spricht gern vom leistbaren Wohnen. Gibt es eine Definition, wann Wohnen leistbar ist?**

Dafür gibt es unterschiedliche Definitionen. Wichtig ist, dass es im internationalen Vergleich keine schrittweise Erhöhung dieses Leistbarkeitsbegriffs gibt. Wenn internationale Vorgaben das Wohnen noch als leistbar bezeichnen, obwohl 45 Prozent des



MVÖ-Präsident Niedermühlbacher im Gespräch mit Ökonomin Elisabeth Springler.

nungssektor. In dem im internationalen Vergleich relativ kleinen privaten Mietwohnungssektor steigen die Mieten stark, damit steigt wiederum die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum im sozial gestützten Sektor. Dort hat man aufgrund steigender Bau- und

Einkommens dafür aufgewendet werden müssen, ist die Betroffenheit der Haushalte viel größer und die Leistbarkeit ist nur scheinbar. Eine gute Annäherung ist: Wohnen ist ein notwendiges Gut, das mir neben den Bestandsausgaben gleichzeitig ein gutes Leben ermöglichen soll. Eine Faustregel: maximal ein Drittel des Einkommens fürs Wohnen ist eine gute Richtschnur.

**Wenn Haushalte immer mehr Geld für Wohnen ausgeben müssen, bedeutet das, dass sie weniger Geld für Konsum haben. Damit stärkt man die Immobilienwirtschaft und schwächt gleichzeitig andere Teile der Wirtschaft...**

Vollkommen richtig. Letztendlich trägt jeder Einzelne indirekt dazu bei, dass es zu einer stärkeren Finanzialisierung in der Gesellschaft kommt. Unbewusst, weil wir nicht anders können: wir müssen bei realwirtschaftlich produzierten Gütern einsparen, da wir die Grundversorgung bezahlen müssen. Wenn wir die Finanzierung von Seiten der Investoren, die in den spekulativen Teil des Wohnens fließt, in die Realwirtschaft umlenken könnten, wäre die Stärkung der Realwirtschaft über den Konsum der Haushalte gewährleistet. Das ist möglich, wenn die Preise für Wohnen nicht so stark ansteigen.

**Was wären zwei, drei wichtige oder schnell umsetzbare Punkte, damit wir das Wohnen leistbar machen beziehungsweise möglichst leistbar halten können?**

Zum einen ist ein wichtiger Ansatzpunkt bei der Wohnproduktion die Frage von Grund und Boden. Wir müssen Bodenfraß entgegenwirken, damit der öffentliche Sektor wieder Grund bereitstellen kann.

Das zweite wichtige Element ist die Beschränkung der zusätzlichen Preisdynamik, besonders bei Mieten. Wir dürfen keine automatische Preisanpassung bei Inflation hinnehmen, die ins Unendliche führt. Ein logischer nächster Schritt wäre, dies weiter zu reduzieren. Das wäre kurzfristig umsetzbar. Mittel- und längerfristig muss der

strukturelle, ordnungspolitische Rahmen gestärkt werden, insbesondere die Kategorie sozialer Mietwohnungsbau. Das muss großflächig umgesetzt werden. Hier stehen wir in einem Spannungsverhältnis in der Wohn-



Elisabeth Springler argumentiert im Gespräch mit Georg Niedermühlbichler.

produktion, da Bauträger oft zuerst die Wohnungen bauen, die verkauft werden können, um weiter produzieren zu können.

Wir haben Wohnbauförderungsmittel, die nicht mehr zweckgebunden sind. Ein wichtiger Schritt wäre, hier wieder stärker in die Zweckbindung zu gehen. Das wäre kurzfristig machbar, aber die Wirkung wäre erst mittelfristig sichtbar, wenn die Gelder wieder vorhanden sind. Das würde aber bedeuten, die Frage von öffentlicher Finanzierung und fiskalischen Kriterien neu zu überdenken. Bisher haben gerade die Rückflüsse aus der Wohnbauförderung in vielen Ländern in Österreich zur Stabilisierung des Wachstumspaktes beigetragen. Aus der Sicht des Wohnens ist die Zweckbindung jedoch ein notwendiger Schritt, um die Leistbarkeit auch längerfristig sicherstellen zu können.

**Danke für das Gespräch.**

**»Wir müssen Bodenfraß entgegenwirken, damit der öffentliche Sektor wieder Grund bereitstellen kann.«**

# Steiermärkische Landesregierung plant Reform der Wohnunterstützung

»Klare Regelungen, mehr Treffsicherheit und die Besserstellung von Menschen mit Behinderung«, so wird die Novelle des steirischen Wohnunterstützungsgesetzes von der neuen blau-schwarzen Landesregierung präsentiert. Aus Sicht des steirischen Mieterschutzes und einer sozialen Wohnpolitik ist diese Reform jedoch in mehrfacher Hinsicht problematisch und sozialpolitisch rückschrittlich.

**D**ie geplanten Einschränkungen – insbesondere die Mindestaufenthaltsdauer von fünf Jahren, der verpflichtende Nachweis von Deutschkenntnissen und die geforderte Beitragsleistung in das österreichische Sozialsystem – führen de facto zu einer Zweiteilung der Anspruchsberechtigten. Damit werden Menschen, die sich bereits in einem prekären Wohn- oder Einkommensverhältnis befinden, systematisch ausgeschlossen, obwohl sie real in der Steiermark leben, Miete zahlen und am gesellschaftlichen Leben teilnehmen.

Die Regierung argumentiert mit einer besseren »Treffsicherheit«. In Wahrheit werden jedoch keine strukturellen Verbesserungen für die bestehenden Bezieher:innen geschaffen, sondern lediglich neue Zugangshürden errichtet.

Diese Maßnahmen mögen die Statistik kurzfristig entlasten, lösen aber kein einziges strukturelles Problem am steirischen Wohnungsmarkt: steigende Mieten, zu wenig leistbarer

Wohnraum, wachsende Nachfrage nach Sozialwohnungen und unzureichende Förderung gemeinnütziger Bauträger.



**Christian Lechner**  
ist Landesvorsitzender  
der Mietervereinigung  
Steiermark.

**Rat & Hilfe**  
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



[mietervereinigung.at/738/](https://mietervereinigung.at/738/)  
Leistungsumfang-Zuständigkeit

Das Koppeln von Wohnunterstützung an Deutschkenntnisse oder Arbeitsbiografien mag auf den ersten Blick integrationspolitisch begründet erscheinen, bedeutet aber in der Praxis: soziale Leistungen werden an kulturelle oder sprachliche Normen geknüpft, statt an objektive Lebenslagen. Damit wird Integration nicht gefördert, sondern erschwert – wer keinen stabilen Wohnraum bekommt, kann sich weder sprachlich noch beruflich nachhaltig integrieren.

Selbst viele österreichische Staatsbürger:innen, die in Teilzeit arbeiten, Pflegeverpflichtungen haben oder aufgrund von Krankheit nicht durchgängig erwerbstätig waren, könnten durch die strengen Nachweispflichten und verkürzten Meldefristen in Schwierigkeiten geraten.

Die geplante Verkürzung der Meldefrist auf zwei Wochen

birgt zudem ein erhebliches Risiko, dass Menschen aus rein formalen Gründen Leistungen verlieren – etwa weil Unterlagen verspätet eingereicht werden oder sich Einkommensdaten verzögern.

Die vorgesehene Verbesserung für Menschen mit Behinderung, wonach das persönliche Budget nicht mehr als Einkommen angerechnet wird, ist ausdrücklich zu begrüßen. Sie kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass gleichzeitig tausende andere Menschen in Notlagen künftig keinen Anspruch mehr auf Unterstützung haben werden.

Fazit: Die Reform des steirischen Wohnunterstützungsgesetzes mag auf den ersten Blick Verwaltungsvereinfachung und Zielschärfe versprechen, doch sie steht für einen Paradigmenwechsel hin zu einer selektiven Sozialpolitik. Ein Inkrafttreten ist im Frühjahr 2026 vorgesehen.





Aktuelle Infos & Nachrichten  
direkt in Ihrem Newsfeed:

[facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs](https://facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs)

# Ringen um Mietenpaket: Das sagt die Mietervereinigung

Die Regierungskoalition schnürt ein Mietenpaket. Es soll die Teuerung bremsen, Befristungen neu regeln und gleichzeitig einen juristischen Brandherd bei Indexklauseln löschen. Die Mietervereinigung Österreichs (MVÖ) analysiert die Gesetzesentwürfe: Ein wichtiger Schritt, der aber grundlegende Probleme ungelöst lässt.

In den vergangenen Jahren erlebte Österreich aufgrund der hohen Inflation massive Mietpreissteigerungen. Die MVÖ forderte daher eine effektive Mietpreisbremse, die jährliche Erhöhungen auf maximal 2 Prozent begrenzt.

Die letzte Bundesregierung legte im Dezember 2023 einen ersten,

sogenannten »Mietpreisdeckel« vor – wir berichteten. Dieser »Deckel« sollte die Mieterhöhungen von Kategorie-, Richtwert- sowie gemeinnützigen Wohnungen bremsen. Ungeregelter Mieten blieben davon unberührt. Außerdem sah der »Deckel« vor, Richtwert- und Kategoriemieten künftig einmal im Jahr zu erhöhen.

## Mieten im Vordergrund

Nach der Angelobung der ÖVP-SPÖ-NEOS-Bundesregierung im März rückte das Thema Mieten erfreulicherweise in den Vordergrund. Bereits in der ersten Nationalratssitzung präsentierte die Koalition weitergehende Maßnahmen: Für 2025 froren sie die geregelten Mieten komplett ein – für 2026 legten sie



eine Mieterhöhung von maximal 1 Prozent fest, für 2027 maximal 2 Prozent. Ab 2028 soll ein neuer Index zur Berechnung der Wertsicherung kommen. Ohne diesen Eingriff wären Kategorie- und Richtwertmieten, sowie Entgelte von ausfinanzierten Genossenschaftswohnungen und Gemeindewohnungen im April 2025 um durchschnittlich 3,16 Prozent angestiegen.

#### **Ausweitung der Bremse**

Um die steigenden Mieten zu bremsen, stellte die Regierung im September erstmals eine Mietpreisbremse für unregelte Mieten vor. Das neue »Mieten-Wertsicherungsgesetz« umfasst nun alle Mieten mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Bremse begrenzt die jährlichen Anpassungen auf 3 Prozent plus die Hälfte der darüber liegenden Inflationsrate.

#### **Die wichtigsten Änderungen des Mietenpakets**

Das Gesetz regelt auch die Befristung neu: Die Mindestmietdauer steigt von drei auf fünf

Jahre – allerdings nur bei Verträgen mit Unternehmen als Vermieter. »Kleine Vermieter« mit weniger als fünf Wohnungen sind ausgenommen.

#### **Brandherd Indexklauseln**

Mit dem Gesetz will die Regierung auch bei Bestandverträgen aufräumen: Änderungen im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) und im Konsumentenschutzgesetz (KSchG) sollen die strittige Frage der Rückforderbarkeit von zu viel bezahlter Miete aufgrund unwirksamer Wertsicherungsklauseln klären. Dazu später mehr.

Diese Gesetzesentwürfe befinden sich nun in Begutachtung. Die MVÖ hat dazu jeweils detaillierte Stellungnahmen abgegeben.

#### **Mindestbefristung: Fünf Jahre sind nicht genug**

Die MVÖ begrüßt die Verlängerung der Mindestbefristung auf fünf Jahre. Diese Maßnahme schafft mehr Planungssicherheit für Mieter und entlastet besonders junge Menschen und Familien.

Allerdings löst die Verlängerung nicht das grundlegende Problem der befristeten Mietverhältnisse. Diese führen weiterhin

oft zu Unsicherheit und unzureichendem Mieterschutz. Die MVÖ fordert daher, dass unbefristete Mietverträge zur Norm werden und Befristungen nur mehr in eng definierten Ausnahmefällen zulässig sind.

#### **Zerklüftetes Mietrecht**

Obwohl die Begrenzung der Wertsicherung nun auch unregelte Mieten umfasst, bleibt eine künstliche Unterscheidung zwischen fast identischen Mietobjekten bestehen, die nur wenige Jahre auseinander erbaut wurden. Es darf keinen Unterschied machen, ob ein Gebäude 1953 oder 1955 errichtet wurde. Die MVÖ setzt sich daher weiterhin für ein faires Mietrecht für alle Mietverhältnisse ein – unabhängig vom Baualter der Gebäude.

#### **Ausnahme von Geschäftsraummieten**

Die MVÖ bemängelt, dass Geschäftsraummieten von den Wertsicherungsmaßnahmen ausgenommen sind. Gerade kleine und mittlere Unternehmen, die ebenfalls unter steigenden Kosten leiden, schließt der Entwurf von den Entlastungen aus. ►

**Stellungnahme**  
der Mietervereinigung  
zum Mietrechtlichen  
Inflationslinderungs-  
gesetz



[www.parlament.gv.at/PTWeb/api/s3serv/file/2dd28003-808f-42b9-90ca-adeb36f1a856](http://www.parlament.gv.at/PTWeb/api/s3serv/file/2dd28003-808f-42b9-90ca-adeb36f1a856)



**Ein wichtiger Schritt – es braucht jedoch mehr**

Die MVÖ anerkennt den Entwurf als wichtigen Schritt, fordert aber umfassendere Maßnahmen: eine offensive Wohnbaupolitik, gezielte Förderungen und eine Stärkung des gemeinnützigen Sektors. Die MVÖ appelliert an den Gesetzgeber, ein einheitliches Mietrecht zu schaffen, das Fairness, Sicherheit und Leistbarkeit für alle Mieter gewährleistet.

**Causa Wertsicherungsklauseln**

Zur Causa »Wertsicherungsklauseln« haben wir bereits in der letzten Ausgabe von Fair Wohnen umfangreich berichtet. Kurz zusammengefasst: Der Oberste Gerichtshof (OGH) entschied im März 2023 in einem Verbandsverfahren, dass bestimmte Wertsicherungsklauseln gegen das Konsumentenschutzgesetz verstoßen. Über die konkreten Auswirkungen auf einzelne Mietverträge herrschte aber Unklarheit. Experten diskutierten, ob Mieter bis zu 30 Jahre zu viel bezahlte Miete zurückerfordern könnten. Die Immobilienbranche warnte vor massenhaften Abwertungen.

Ende Juli folgte die komplette Kehrtwende. Ein anderer Senat des OGH stellte klar, dass die betreffende Konsumentenschutzbestimmung nicht auf Dauerschuldverhältnisse wie Mietverträge anzuwenden sei.

**Kritische Gesetzesänderungen**

Die Regierung musste die Causa Wertsicherung jedenfalls reparieren. Änderungen im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) und im Konsumentenschutzgesetz (KSchG) sollen die Rückforderung aufgrund unwirksamer Klauseln begrenzen.

Die MVÖ sieht die geplanten Änderungen kritisch: die Regiererei giesse die vermieterefreundliche Entscheidung eines OGH-Senats in ein Gesetz, anstatt ausgewogene Rechtssicherheit zu schaffen.

**Änderungen im ABGB**

Der geplante § 879a würde die Kontrolle von Wertsicherungsklauseln zugunsten großer Unternehmen einschränken. Statt eine ausgewogene

**Stellungnahme**  
der Mietervereinigung  
zum Indexierungs-Anpassungsgesetz



[www.parlament.gv.at/PTWeb/api/s3serv/file/52615a32-d807-4176-928c-7784fabdc3fe](https://www.parlament.gv.at/PTWeb/api/s3serv/file/52615a32-d807-4176-928c-7784fabdc3fe)

Interessenabwägung sicherzustellen, privilegiert das Gesetz das »Zweckmäßigkeitsinteresse« der Unternehmer. Bei der Prüfung, ob eine Klausel unzulässig ist, wird stärker berücksichtigt, ob sie für Unternehmen sinnvoll ist, statt ob sie Mieter unfair benachteiligt.

**Geplante Änderungen im Konsumentenschutzgesetz**

Brisant sind die geplanten Änderungen im § 6 Abs. 2 Z4 KSchG, die nicht nur Mieter betreffen, sondern alle Konsumenten in Dauerschuldverhältnissen – etwa bei Arbeits-, Telekommunikations- oder Energieverträgen. Diese Bestimmung der unzulässigen Vertragsbestandteile soll auf Dauerschuldverhältnisse mit mehr als zweimonatiger Leistungserbringung nicht mehr anwendbar sein. Auch diese Regelung soll auf bereits bestehende Verträge angewendet werden – problematisch, da nach geltender Rechtslage potentiell unzulässige Klauseln rückwirkend legitimiert würden.

#ÜBERLEBENREDEN

# ÜBER

”

Ich wurde  
bei -14 °C  
delogiert.

>> JETZT SPENDEN!  
[NEUNERHAUS.AT](http://NEUNERHAUS.AT)



n  
eu  
ner  
haus



# LEBEN



# Kaution: Ihre Rechte von A bis Z

Wer einen Mietvertrag abschließt, muss in der Regel eine Kaution bezahlen. Wie hoch darf die Kaution sein? Wann bekommt man sie zurück? Wird sie verzinst? Was geschieht bei einem Vermieterinnenwechsel? Die Mietervereinigung beantwortet die wichtigsten Fragen zum Thema Mietkaution.

## **W**as ist eine Kaution und wozu dient sie?

Die Kaution stellt eine Sicherheitsleistung dar. Sie dient der Vermieterin zur Absicherung diverser Forderungen, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen. Das können einerseits ausständige Mietzinszahlungen sein, aber auch Reparaturen, wenn die Mietwohnung bei Auszug Schäden aufweist.

Radio-Sendung  
zum Nachhören  
Alles über die  
Kaution



<https://cba.media/742783>

## **I**st bei jeder Mietwohnung eine Kaution fällig?

Die Kaution ist kein zwangsläufiger Bestandteil eines Mietverhältnisses. Vermieterinnen müssen sie vertraglich vereinbaren. Ohne Vereinbarung keine Verpflichtung – auch nicht nachträglich.

## **D**ie Höhe der Kaution

Die Höhe der Kaution ist grundsätzlich

Vereinbarungssache zwischen Vermieterin und Mieter. Eine gesetzliche Obergrenze gibt es nicht, die Kaution muss in einem angemessenen Verhältnis zum Sicherungsbedürfnis des Vermieters stehen. Die Judikatur erachtet bis zu sechs Bruttomonatsmieten als zulässig. Die Vereinbarung einer höheren Kaution ist nur dann zulässig, wenn ein besonderes Sicherstellungsbedürfnis der Vermieterin vorliegt – etwa bei einer sehr hochwertigen Ausstattung oder wenn eine größere Zahl wertvoller Möbel zur Verfügung gestellt wird. In der Praxis ist die Vereinbarung einer Kaution in Höhe von drei Bruttomonatsmieten üblich.

## **Ü**berhöhte Kaution?

Wenn mehr als sechs Monatsmieten Kaution bezahlt wurden, könnte das in einem Altbau oder öffentlich

geförderten Neubau als verbotene Ablöse gelten. Diese kann binnen 10 Jahren wieder zurückgefordert werden.

## **W**ann und in welcher Form ist die Kaution zu bezahlen?

Da die Kaution zur Sicherung von Forderungen aus einem Mietverhältnis dient, ist sie erst nach Unterzeichnung des Mietvertrages zu übergeben. Mieter müssen nicht in Vorleistung treten. Die Mietervereinigung empfiehlt, die Kaution erst dann zu zahlen, wenn der Mietvertrag unter Dach und Fach ist und die Wohnungsschlüssel in Händen gehalten werden.

In welcher Form die Kaution zu bezahlen ist, kann frei vereinbart werden. Am häufigsten vereinbart werden die Überweisung des Geldbetrags auf ein Kautionskonto der Vermieterin ►

oder die Übergabe des Geldbetrages in bar. Möglich ist auch, dass der Mieter der Vermieterin ein bereits mit der vereinbarten Summe ausgestattetes Kautions-Sparbuch übergibt; auch Bankgarantien kommen in Betracht.

### **Wie soll die Kautionsübergabe bewiesen werden?**

Mieter sollten sich die Übergabe der Kautions durch eine schriftliche Quittung und/oder einen Vermerk im Mietvertrag bestätigen lassen. Im Falle eines gerichtlichen Verfahrens muss der Mieter nachweisen können, dass er eine Kautions übergeben hat und in welcher Höhe.

### **Aufstockung der Kautions bei Mieterhöhung?**

Im Gesetz ist die Übergabe einer Kautions nicht zwingend vorgesehen. Eine solche muss vertraglich vereinbart werden. Auch die Aufstockung einer Kautions müsste vertraglich vereinbart sein, ansonsten ist sie nicht verpflichtend.

Bei der Verlängerung eines befristeten Mietvertrages könnte eine neue Vereinbarung über die Kautions getroffen werden. Ohne vertragliche Vereinbarung ist eine Aufstockung der Kautions aufgrund der Vertragsverlängerung nicht zulässig.

### **Zustand der Wohnung bei Rückgabe**

Die Vermieterin muss alle gewöhnlichen Abnutzungsspuren dulden. Die Zahlung der Miete gilt als Abgeltung dafür, dass die Wohnung mit der Zeit Gebrauchsspuren erhält.

Die Wohnung muss weiters besenrein und leer von beweglichen Gegenständen zurückgestellt werden. Anderes gilt nur, wenn bestimmte Möbel mitgemietet wurden. Diese müssen auch nach Ende des Mietverhältnisses zurückbleiben.

### **Gewöhnliche Abnutzung?**

Unter »gewöhnlicher Abnutzung« versteht man alle Gebrauchsspuren, die beim Bewohnen unvermeidlich entstehen: Schatten rund um Bilder oder Möbel, Verfärbungen am Boden durch Lichteinfall, Bohrlöcher für Regale oder Bilder. Auch Wandfarbe, die nicht mehr makellos ist, oder zerkratzte Parkettböden nach mehreren Jahren fallen darunter. Bei der Beurteilung der Abnutzung spielt immer auch das Alter des jeweiligen Gegenstandes eine Rolle. Je älter der fragliche Gegenstand ist, umso eher werden Abnutzungsspuren vorliegen, die nicht vom Mieter zu ersetzen sind.

### **Besenrein?**

Bevor eine Wohnung zurückzustellen ist, ist eine Grundreinigung durchzuführen. Das jedoch nur, wenn die Wohnung auch im Anmietungszeitpunkt gereinigt war. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, den Zustand der Wohnung bei Anmietung zu dokumentieren, um im Streitfall notwendige Beweise vorweisen zu können. Auch mitvermietete Möbel oder Küchengeräte wie Backrohr und Kühlschrank sind zu reinigen.

### **Muss der Mieter die Wohnung ausmalen?**

Der Mieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, die Wohnung beim Auszug neu auszumalen, es sei denn, die Wände weisen Schäden auf, die über die normale Abnutzung hinausgehen, oder es wurde vertraglich wirksam eine Pflicht zur Renovierung in einem bestimmten Ausmaß vereinbart.

Wenn der Mieter die Wände selbst in ortsunüblichen, intensiven Farben wie etwa Schwarz, Dunkelgrün oder Rot gestrichen hat, dann muss er neu ausmalen. Dezentere Farben oder Pastelltöne müssen hingegen nicht überstrichen werden.

### **Wann darf die Vermieterin etwas von der Kautions einbehalten?**

Die Kautions dient der Sicherung von Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis. Das können einerseits offene Mietzinszahlungen sein, aber auch und vor allem der Ersatz von Schäden, die im Mietobjekt entstanden sind. Die Vermieterin darf die Kautions nur für feststehende Forderungen einbehalten und nur für solche Beschädigungen Ersatz verlangen, die über gewöhnliche Abnutzungen hinausgehen. Und selbst dann nicht den Neuwert, sondern den (ohne Schaden) noch vorhandenen Zeitwert des beschädigten Gegenstandes.

### **Wann muss ich meine Kautions zurückbekommen?**

Die Kautions ist unverzüglich nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung zurückzubezahlen.

Zu berücksichtigen ist jedoch noch eine angemessene Frist, innerhalb der das Mietobjekt durch die Vermieterin besichtigt werden kann, sodass sie sich ein Bild von allfälligen Schäden machen und Kostenvoranschläge für die Behebung einholen kann. Diese Frist ist einzelfallabhängig, liegt in der Praxis aber oft bei etwa 14 Tagen.

Fair Wohnen  
zum Hören und  
Nachhören im Cultural  
Broadcast Archive:



<https://cba.media/podcast/fair-wohnen>

## **i Schicken Sie uns Ihre Frage!**

Wollen Sie Ihre wohnrechtliche Frage von den Experten der Mietervereinigung im Radio beantwortet haben? Dann schicken Sie bitte einfach ein E-Mail mit Ihrer Frage an die Redaktion unter [frage@mietervereinigung.at](mailto:frage@mietervereinigung.at).

## **M**uss die Kauti**o**n verzin**s**t werden?

Kauti**o**nen sind verzin**s**t zurü**ck**zubezahlen. Auch bei Barkauti**o**n muss die Vermiet**e**rin das Geld fruchtbringend anlegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu – er hat Anspruch auf Information über die Verzin**s**ung. In der Praxis fallen die Zinsen für täglich fällige Spar**e**inlagen an.

## **D**arf ein Mieter die letzten Mieten einbehalten, um seine Kauti**o**n auf diese Weise zurü**ck**zubekommen?

Der Anspruch auf Rü**ck**zahlung entsteht erst nach Vertragsende und Wohnungsrü**ck**gabe. Wer eigenmä**ch**tig die letzten Monatsmieten einbehält, riskiert eine Mietzins- und Räumungsklage.

## **W**ie kann der Mieter seine Kauti**o**n zurü**ck**bekommen, wenn die Vermiet**e**rin sie nicht bezahlt?

Wenn die Vermiet**e**rin die Kauti**o**n grundlos nicht zurü**ck**bezahlt, dann ist es notwendig, ein Verfahren zur Kauti**o**nsrü**ck**forderung bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht zu führen. Im Falle eines Kauti**o**nsstreits muss der Mieter beweisen können, dass er die Kauti**o**n übergeben hat und dass der Zustand der Wohnung bei Auszug keine übermäßige Abnützung aufgewiesen hat. Deshalb sollten Mieter den Zustand der Wohnung bei Anmietung und bei Auszug durch Fotos und ein Übergabeprotokoll dokumentieren.

## **W**ie lange kann ein Mieter die Kauti**o**n zurü**ck**verlangen?

Die Kauti**o**n verjährt erst nach 30 Jahren. Trotzdem sollten Mieter sie möglichst rasch zurü**ck**fordern. Der Grund: Je länger man wartet, desto schwieriger wird es, den Wohnungszustand bei Rü**ck**gabe zu beweisen. Wie zuvor gilt: eine umfassende

Dokumentation (Fotos, Übernahme- und Rü**ck**gabeprotokolle) ist essenziell, um im Streitfall Ansprüche durchzusetzen.

## **V**on wem bekommt der Mieter seine Kauti**o**n zurü**ck**, wenn die Vermiet**e**rin wechselt?

Eine neue Eigentü**e**rerin ist an den aufrechten Mietvertrag samt allen üblichen Vertragsbestimmungen gebunden wie die bisherige Eigentü**e**rerin. Sie trifft daher, genauso wie die ehemalige Vermiet**e**rin, die Verpflichtung, die Kauti**o**n nach Beendigung des Mietverhältnisses zurü**ck**zubezahlen.

## **I**nsolvenz der Vermiet**e**rin: Was passiert mit der Kauti**o**n?

Die Vermiet**e**rin ist verpflichtet, die Kauti**o**n insolvenz**s**icher zu veranlag**e**n. Sie muss die Kauti**o**n daher getrennt von ihrem eigenen Vermögen aufbewahren und im Falle der Insolvenz der Vermiet**e**rin hat der jeweilige Mieter ein Recht auf Absonderung der Kauti**o**n. Sofern keine Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis bestehen, hat der Mieter daher trotz Insolvenz der Vermiet**e**rin ein Recht auf vollständige Ausbezahlung der gesamten Kauti**o**n samt Zinsen.

## **W**er bekommt die Kauti**o**n, wenn der Mieter bei aufre**ch**tem Mietverhältnis verstirbt?

Wenn keine eintrittsberechtigten Personen im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, ist die Kauti**o**n an die Verlassenschaft bzw. die eingetragten Erben auszubezahlen. Tritt ein naher Angehöriger in die Mietrechte ein, so ist die Kauti**o**n vom der Vermiet**e**rin nicht zurü**ck**zugeben, weil das Mietverhältnis nicht beendet ist. Ist der eingetretene Verwandte selber kein Erbe, so muss er einen Betrag in Höhe hinterlegten Kauti**o**n an die Verlassenschaft bzw. die Erben ausbezahlen.

# **i** Tipps zur Wohnungsübergabe

**Dokumentieren Sie alles**  
Halten Sie den Zustand der Wohnung bei Übernahme und Rü**ck**gabe genau fest – mit Fotos und Protokoll. So vermeiden Sie spätere Streitigkeiten.

**Bei Einzug:** Das Protokoll hilft Ihnen im Streitfall zu beweisen, dass Mängel oder Schäden bereits von Vormiet**e**tern stammten. Sie müssen die Wohnung grundsätzlich so zurü**ck**geben, wie Sie sie angemietet haben – abzüglich normaler Abnutzung.

**Bei Auszug:** Fertigen Sie erneut Fotos an und erstellen Sie ein Übergabeprotokoll, das alle Schäden dokumentiert. So können Sie nachweisen, dass es sich bei Gebrauchsspuren nur um gewöhnliche Abnutzung handelt.

**Wichtig:** Lassen Sie das Übergabeprotokoll von der Vermiet**e**rin oder der Hausverwaltung unterschreiben. Nehmen Sie Zeugen zur Übergabe mit!

### **Achtung: Keine voreiligen Unterschriften!**

Bei der Wohnungsrü**ck**gabe legen viele Vermiet**e**rerinnen einen Verzicht vor. Wer unterschreibt, verzichtet auf alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis – etwa auf die Überprüfung der Miethöhe. Rechtlich kann eine Vermiet**e**rin die Wohnungsrü**ck**gabe nicht von einem solchen Verzicht abhängig machen.

Unterschreiben Sie nichts unter Druck! Bei Fragen ist die Mietervereinigung für Sie da!

# Wenn die Kautions auf sich warten lässt

Wie wichtig es sein kann, Unterstützung bei wohnrechtlichen Angelegenheiten zu haben, zeigt ein aktueller Kautions-Fall der Mietervereinigung auf.

**M**anfred Gruber (*Name von der Redaktion geändert*) bezog eine Wiener Altbauwohnung und leistete eine Kautions in Höhe von rund 2.800 Euro (entsprechend drei Monatsmieten). Nach Ablauf des befristeten Mietvertrages wurde die Wohnung an die Hausverwaltung zurückgegeben.

Gemeinsam mit einem Mitarbeiter der Hausverwaltung wurde am Tag der Wohnungsrückgabe ein detailliertes Rücknahmeprotokoll erstellt. Darin dokumentierten Mieter und Hausverwaltung Raum für Raum den Zustand der Wohnung, etwaige Schäden und zurückgelassene Gegenstände. Solche Protokolle erfassen üblicherweise den Zustand von Böden, Wänden, Türen und Sanitäranlagen. Zusätzlich fertigte die Hausverwaltung Fotos an, um den Zustand der Wohnung lückenlos zu dokumentieren.

## Dokumentation bei der Rückgabe

Im Fall von Herrn Gruber präsentierte sich die Wohnung in einem ordentlichen Zustand: Lediglich ein nicht abgetautes Gefrierfach und eine gerissene Silikonfuge in der

Küche wurden beanstandet. Vorschäden – wie Kratzer im Vorzimmerboden oder eine beschädigte Tür zur Abstellkammer – waren bereits bei Einzug vorhanden und ebenfalls im Protokoll angeführt.

## Kautionsrückzahlung blieb aus

Angesichts der unkomplizierten und sauberen Wohnungsübergabe rechnete Herr Gruber fest damit, dass die Kautions zurückgestellt würde. Doch die Zahlung blieb aus. Trotz mehrmaliger Nachfrage reagierte die Hausverwaltung nicht.

Als auch zwei Monate nach Auszug keine Rückzahlung erfolgt war, wandte sich Herr Gruber an die Mietervereinigung.

## Hilfe bei der Mietervereinigung

Die Mietervereinigung brachte für den Mieter einen Antrag auf Feststellung der rückforderbaren Kautions bei der Schlichtungsstelle ein. Die Mühe zahlte sich aus: Bereits kurz darauf lag eine Entscheidung zur Rückzahlung der Kautions vor. Da der Vermieter innerhalb der vorgegebenen Frist keine Stellungnahme zum Antrag

einbrachte, musste dem Mieter die verzinste Kautions in voller Höhe zurückbezahlt werden.

Dieser Fall unterstreicht einmal mehr, wie entscheidend eine sorgfältige Dokumentation bei der Wohnungsrückgabe ist und dass Mieter sich nicht scheuen sollten, bei ausbleibender Kautionsrückzahlung rechtliche Schritte zu setzen.

## Wichtige Tipps zur Kautions und Wohnungsrückstellung

Die Mietervereinigung rät bei der Wohnungsrückstellung immer ein Rückgabeprotokoll mit Fotos anzufertigen und Zeugen mitzunehmen. Im Hinblick auf die Möglichkeit, die Kautions bei der Schlichtungsstelle zurückzufordern, sind das Protokoll und die Zeugen zudem wichtiges Beweismittel, wenn es zu einem Streit über die Höhe der zurückzuzahlenden Kautions kommt.

Weitere Tipps rund um das Thema Kautions mit allen rechtlichen Fristen finden Sie in unserer Titelgeschichte in diesem heft ab Seite 16.

### Rat & Hilfe

Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



[mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustandigkeit](https://mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustandigkeit)

# Rücknahmeprotokoll Wohnung

Name des/der Mieter(s): \_\_\_\_\_

Kontakt: \_\_\_\_\_

Obj. Adresse: \_\_\_\_\_

| SCHLÜSSEL   | Anz. | Schlüsselmarke & Nummer |
|-------------|------|-------------------------|
| Hauskey     | 2.0  |                         |
| Eingangstür | 3.0  |                         |
| Postkasten  | 2.0  |                         |
| Keller      |      |                         |

| Heizung               |                |
|-----------------------|----------------|
| Art                   | Zentralheizung |
| Marke                 |                |
| Letzte Wartung        |                |
| Letzte Abnahmeprüfung |                |

| Zähler | Zähler Nr.: | Zählerstand |
|--------|-------------|-------------|
| Gas    |             |             |
| Strom  |             | 1655        |

| Elektrogeräte  | vorhanden                           | Vermerk                                                              |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Herd           | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                      |
| Backofen       | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                      |
| Dunstabzug     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                      |
| Mikrowelle     |                                     |                                                                      |
| Kühlschrank    | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                      |
| Gefrierschrank | <input checked="" type="checkbox"/> | Gefrierfach: nicht abgetaut                                          |
| Spülmaschine   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                      |
| Waschmaschine  | <input checked="" type="checkbox"/> | im Abstellraum: wird vom Nachmieter übernommen                       |
| Klimaanlage    |                                     |                                                                      |
| Alarmanlage    |                                     |                                                                      |
| Fernbedienung  |                                     |                                                                      |
| Goldschilde    | <input checked="" type="checkbox"/> | inkl. goldene Spritzschutz-Rückwand werden vom Nachmieter übernommen |

| Außenbereich | vorhanden                           | Vermerk                                                               |
|--------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Eingangstür  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                       |
| Rolläden     |                                     |                                                                       |
| Balkon       |                                     |                                                                       |
| Terrasse     | <input checked="" type="checkbox"/> | Terrassenmöbel inkl. Outdoor-Teppich werden vom Nachmieter übernommen |
| Briefkasten  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                       |

| Sanitärbereich         | vorhanden                           | Vermerk                                                              |
|------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Waschbecken            | <input checked="" type="checkbox"/> | Waschbeckenunterschrank und Ständer werden vom Nachmieter übernommen |
| Badezimmer             | <input checked="" type="checkbox"/> | Glaswand vom Mieter montiert                                         |
| WC                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Spülkasten locker - bereits beim Einzug                              |
| Fenster                |                                     |                                                                      |
| Boden                  | <input checked="" type="checkbox"/> | Flecken i.O.                                                         |
| Armaturen              | <input checked="" type="checkbox"/> | Alle schwarzen Armaturen werden vom Nachmieter übernommen            |
| Wasser- und Kaltwasser | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                      |
| Lüftung                | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                      |
| Beleuchtung            | <input checked="" type="checkbox"/> | Spots i.O.                                                           |
| Wände/ Decken          | <input checked="" type="checkbox"/> | Wände: verflies i.O.                                                 |

| Innenbereich      | vorhanden                           | Vermerk                                                                        |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Boden/ Fußleisten | <input checked="" type="checkbox"/> | Fußleisten: angeklippt, Parkettboden: Kratzer im Vorzimmer bereits beim Einzug |
| Wände             | <input checked="" type="checkbox"/> | nicht ausgemalt, minimale Gebrauchsspuren vorhanden                            |
| Decken            | <input checked="" type="checkbox"/> | minimale Gebrauchsspuren vorhanden: bereits beim Einzug                        |
| Türen             | <input checked="" type="checkbox"/> | Abstellraumtür beschädigt - bereits beim Einzug                                |
| Heizkörper        |                                     | Bodenheizung                                                                   |
| Treppen           |                                     |                                                                                |
| Thermostat        | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                |
| Fenster           | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                                |
| Jalousien         |                                     |                                                                                |
| Silikonleiste     | <input checked="" type="checkbox"/> | In der Küche: geplatzt                                                         |



Auszug und Bilder aus dem Rücknahmeprotokoll - das nicht abgetaute Gefrierfach.



# Spitze für die Breite

Klimafreundlich und leistbar Wohnen – wie geht das zusammen? Die »Wientalterrassen« beweisen: es funktioniert. *Fair Wohnen* hat sich das preisgekrönte Projekt im Westen Wiens genau angesehen.

**A**m 5. Juni war es soweit: die »Wientalterrassen« gewannen mit dem »European Responsible Housing Award 2025« eine der prestigeträchtigsten Auszeichnungen, die es für Wohnbauprojekte gibt. Ein unabhängiges, international besetztes Fachgremium vergibt den Preis. Im Unterschied zu vielen anderen Bau-Auszeichnungen sitzen in der Jury auch Mietervertreter – und nur Projekte, die leistbares Wohnen garantieren, dürfen sich mit dem Preis schmücken.

Für die Jury zeigen die »Wientalterrassen«, dass Wohnbau Klimaziele adressieren und gleichzeitig die Gemeinschaft fördern kann. Das hört sich gut an. Doch was macht den Bau im Westen Wiens im Detail so besonders? *Fair Wohnen* war vor Ort und hat das Projekt unter die Lupe genommen.

## Herausfordernder Bauplatz

In der Entwurfsphase 2018 stellte der Bauplatz die Architekten vor besondere Herausforderungen. Dieser und das Gelände forderten von den Planern

(Berger + Parkinnen, Christoph Lechner) große Aufmerksamkeit, denn das ehemalige Eisenbahngelände grenzt im Norden an die Gleise der Westbahn und fällt südlich zu einem Ensemble von Gemeindebauten aus den 1960er-Jahren und später zur Westeinfahrt und zum Wienfluss hin ab.

Dem langgestreckten Grundstück folgend stellten die

**30.000**  
Quadratmeter Grundfläche haben die »Wientalterrassen«.



Eine Promenade erschließt den Baukörper von Süden her.

Architekten einen länglichen Baukörper mit drei Einschnitten her. Zur Nordseite mit dem Bahngelände hin präsentiert sich das Projekt geschlossen, nach Süden, dem Wiental zugewandt, treppen sich die Baukörper ab und öffnen sich mit Freiflächen und allen Bewohnern zugänglichen Dachterrassen – daher der Name »Wientalterrassen«. Die Einschnitte des Baukörpers geben dem Projekt der WBV-GPA nicht nur Struktur, sondern schaffen öffentliche Höfe, die von der aufschließenden Promenade im Süden zugänglich sind. Die Höfe sollen die Bewohner zur Kommunikation einladen, gleichzeitig zitieren sie die in der unmittelbaren Nachbarschaft gelegenen Höfe der Gemeindebauten und helfen, den neuen, an sich massiven Baukörper in sein Umfeld zu integrieren.

Tatsächlich ist bei unserem Lokalaugenschein an einem Vormittag unter der Woche im ersten Hof einiges los: eine Gruppe von Fachbesuchern inspiziert die Architektur, eine weitere Gruppe hat ihre Yoga-Übungen

aus dem ebenerdigen Veranstaltungsort, dem »Generationszentrum«, hinaus in die wärmende Herbstsonne verlegt.

### Sichtbare Stärke

Obwohl erst 2022 fertiggestellt, integriert sich das Projekt fast nahtlos in die vorstädtische Umgebung. Im Gegensatz zu vielen anderen Neubauprojekten dieser Größenordnung wirken die »Wientalterrassen« nicht wie ein autarkes UFO, das zufällig im Siedlungsgebiet gelandet ist. Sie wirken selbstverständlich und stehen mit einer unaufgeregten

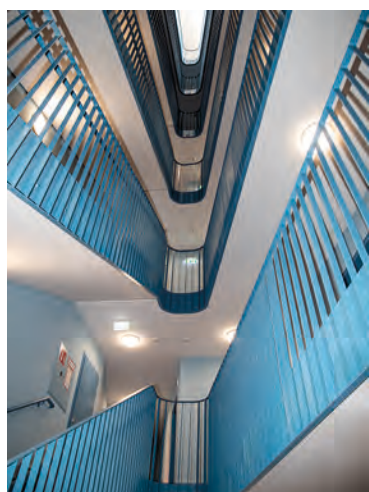
Beiläufigkeit da, als wären sie schon immer da gestanden

So ist es von außen nur schwer fassbar, dass hier 295 geförderte Wohneinheiten untergebracht sind. Erst im Stiegenhaus, wo sich schmucklos Tür an Tür reiht, macht sich die Dimension des Projekts bemerkbar. Weil sich kaum planen lässt, was genau in 10, 20, 30 Jahren hinter diesen Türen gefragt sein wird, sind die Grundrisse der Wohnungen modulierbar. Sogenannte »Schalträume« können dank Leichtbauwänden einer angrenzenden Wohnung zugeordnet oder von dieser abgetrennt werden. So können Wohnungen später zusammengelegt oder erweitert oder verkleinert werden.

### Unsichtbare Stärke

Die größte Stärke der »Wientalterrassen« jedoch bleibt praktisch unsichtbar: ihr Energiekonzept. Das fossilfreie Energiekonzept kombiniert mehrere erneuerbare

Quellen. Geothermie mittels 60 Tiefensonden, Wärmepumpen, Asphaltkollektoren in der Promenade, Solarabsorber in den Fassaden und eine



Die Gestaltung der Stiegehäuser zielt auf eine gute natürliche Beleuchtung ab.



Photovoltaikanlage am Dach gewinnen Energie aus der direkten Umgebung. Sogar das Abwasser wird zur Wärmeerzeugung genutzt. Die Verteilung erfolgt über aktivierte Betondecken, die im Winter heizen und im Sommer kühlen. Neben Mieten und Betriebskosten sind die Energiekosten eine wesentliche Größe für die gesamten Wohnkosten und ein wichtiger Faktor für leistbares Wohnen.

Die »Wientalterrassen« stellen ihren vielen Bewohnern – und ihrem Umfeld – erstrangige architektonische und technologische Qualität zur Verfügung: sie sind Spitze für die Breite.

**Namensgebend** für das Projekt sind gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen. Die größte Terrasse umfasst 700 Quadratmeter und bietet 16 Hochbeete sowie einen Ausblick über das Wiental (Foto oben, links). Öffentlich zugängliche Höfe teilen den Baukörper in kleinere Einheiten und erweitern den Raum der südlich entlang des Baukörpers verlaufenden Promenade (Foto rechts).



**JETZT NEU**

# **Energieberatung**

bei der Mietervereinigung Wien

Mitglieder der Mietervereinigung Wien können sich ab sofort von unabhängigen Expertinnen und Experten kostenfrei beraten lassen.



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

**FAIR WOHNEN**

**Garantiert gut beraten und gut vertreten.**

# Gas wieder teurer

Schlechte Nachrichten für Gaskunden in Österreich: Die Netzentgelte werden auch im Jahr 2026 erneut stark steigen.

Österreich bekommt die Teuerung weiterhin nicht in den Griff. Gründe dafür sind steigende Preise bei Mieten, Lebensmitteln und Energie. Erst im Jänner 2025 wurden die Netzentgelte für Gas und Strom empfindlich erhöht, doch es ist weiterhin keine Entspannung in Sicht. Auch für 2026 werden die Netzkosten für Gas erhöht und zwar im Schnitt um 18,2 Prozent, wie aus einem Verordnungsentwurf der E-Control hervorgeht. Bei den Stromnetzgebühren soll es im kommenden Jahr in einigen Bundesländern zu Entlastungen kommen, allerdings nicht für alle.

Beim Gas gab es in den Vorjahren eine deutlich gesunkene Abgabemenge, was vor allem daran lag, dass im Wärmebereich auf andere Energieträger gewechselt wurde. Die Netzkosten müssen deshalb auf weniger Kilowattstunden aufgeteilt werden.

Besonders teuer wird es im Bundesland Kärnten mit einem Kostenanstieg von 35 Prozent. Für einen durchschnittlichen Haushaltskunden wird ein jährlicher Gasverbrauch von 15.000 kWh angenommen. Bei einem Preisanstieg von 35 Prozent bedeutet das für einen Kunden in Kärnten jährliche Kosten von ca. 548 Euro und damit Mehrkosten von 142 Euro pro Jahr bzw. fast 12 Euro pro Monat. Gaskunden im Burgenland müssen

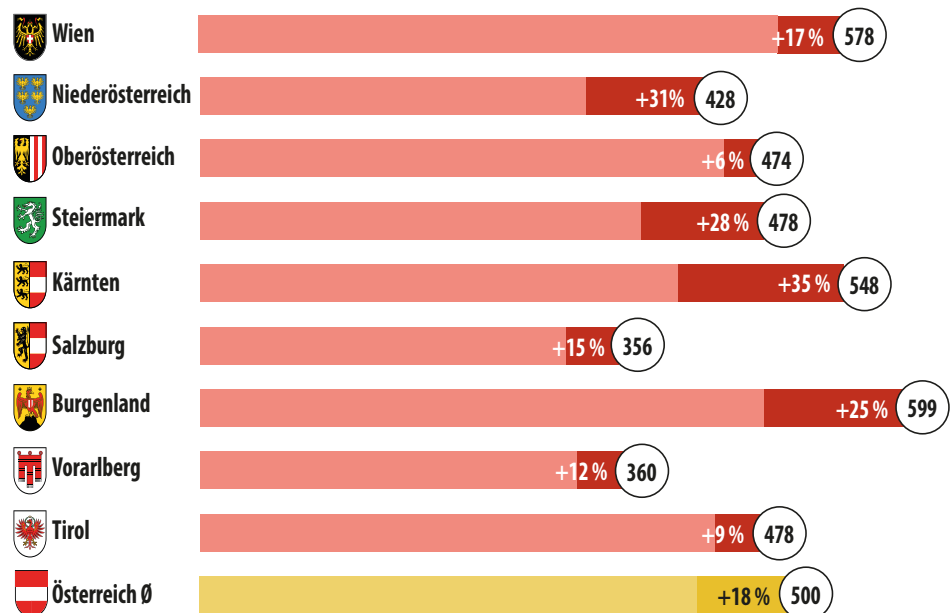
österreichweit am tiefsten in die Tasche greifen. Ein Durchschnittshaushalt muss mit jährlichen Kosten von knapp 600 Euro rechnen, die Steigerung fällt mir 25 Prozent auch hier überdurchschnittlich hoch aus. In Wien steigen die Gasnetzentgelte um 17,3 Prozent, was Mehrkosten von 85 Euro entspricht. In Oberösterreich fällt die Erhöhung mit 6,5 Prozent am geringsten aus. In Vorarlberg sind die Netzkosten mit 360 Euro pro Jahr am günstigsten – aber auch hier werden die Preise um 12,4 Prozent angehoben (siehe Grafik unten).

## Stromnetzentgelte sinken in einigen Bundesländern

Ein differenziertes Bild gibt es bei den Stromnetzentgelten, hier kommt es in einigen Bundesländern sogar zu Preissenkungen. In Vorarlberg, Kärnten, Wien und der Steiermark sinken sie leicht. Den deutlichsten Rückgang gibt es mit 9 Prozent in Salzburg. Die größten Anstiege verzeichnen Niederösterreich mit 6,9 Prozent, Tirol mit 11,2 Prozent und das Burgenland mit 16,1 Prozent. Bis zur endgültigen Verordnung der E-Control können sich die angegebenen Entgelte, die am 1. Jänner in Kraft treten, noch ändern.

## Gas-Netzentgelt in Österreich

Preise in Euro/Jahr für 15.000 kWh (inkl. USt) - Vorläufige Erhöhung von 2025 auf 2026 in Prozent gerundet



# Wann ist die Rechnung zu hoch?

Wenn die Energiekosten hoch sind, lohnt sich ein professioneller Blick auf die Abrechnung. Als Mitglied der Mietervereinigung haben Sie die Möglichkeit einer kostenlosen Energieberatung. Am besten, Sie melden sich gleich an!



**Ewald Gärber**  
ist Energie-Experte  
bei der Umwelt-  
beratung.

**D**ie Energiekosten können das Haushaltsbudget stark belasten. Und die Rechnung, die ins Haus flattert, ist auf den ersten Blick oft kaum zu verstehen. Deshalb bieten wir Ihnen die Möglichkeit, gemeinsam mit einem Energieberater von *Die Umweltberatung* einen Blick auf die Abrechnung zu machen.

Dieser hilft nicht nur dabei, die Abrechnung zu verstehen, sondern bespricht mit Ihnen gemeinsam auch Möglichkeiten, Energie zu sparen bzw. den Strom- und Gasanbieter zu wechseln. Die persönliche Beratung in der Beratungsstelle der Mietervereinigung Wien dauert eine halbe Stunde. Am besten gleich anmelden!

## Wann ist die Rechnung zu hoch?

Um zu wissen, ob der Energieverbrauch in Ihrem Haushalt normal ist, vergleichen Sie ihn am besten mit dem durchschnittlichen Haushaltsverbrauch. Bei starken

Abweichungen empfehlen wir Ihnen, sich beraten zu lassen.

## Durchschnittlicher Heizwärmeverbrauch

Der Heizwärmeverbrauch einer Wohnung sollte pro Quadratmeter deutlich unter 100 kWh/m<sup>2</sup> jährlich liegen. Bei einer vorhandenen Heizwert-Gastherme in einer 70 Quadratmeter-Wohnung für 2 Personen sollte der Erdgasverbrauch also unter 10.000 kWh liegen. Das ist der Verbrauch für Warmwasser und Heizen.

## Temperatur absenken und richtig lüften

Haben Sie gewusst, dass die Absenkung der Raumtemperatur um 1 Grad etwa 6 Prozent Energieersparnis bringt? In wenig benutzten Nebenräumen sollte die Temperatur also geringer sein als in Wohnräumen. Und die Temperaturabsenkung über Nacht spart auch Kosten.

Bei gekippten Fenstern dauert es lange, bis die Luft ausgetauscht ist. Viel besser als das Kippen

ist es, mehrmals täglich bei weit geöffneten Fenstern zu lüften – dann ist die Luft innerhalb weniger Minuten ausgetauscht und der Energieverbrauch ist geringer als beim Kippen.

## Fenster und Türen abdichten

Gut abgedichtete Fenster oder Eingangstüren senken den Energieverbrauch und erhöhen den Wohnkomfort. Die einfachste und kostengünstigste Variante ist das Aufkleben von Silikon-Dichtungsbändern. Sie sollten gut an die Spaltbreite angepasst werden und nicht zu dick sein, damit die Fenster nach dem Dichten noch gut schließen.

## Warmwasserverbrauch senken

Der Wasserverbrauch lässt sich durch den Einbau von Durchflussbegrenzern oder den Kauf einer wassersparenden Handbrause senken. Diese bewirken, dass weniger durch den Brausekopf fließt. Auch Perlatoren in der Waschtischarmatur sparen Wasser. Wer das Wasser beim Einseifen oder



Zähneputzen nicht rinnen lässt, spart zusätzlich.

### Richtige Einstellung der Warmwassertemperatur

Aus hygienischen Gründen sollte in Warmwasserboilern eine Temperatur von 55 Grad nicht unterschritten werden. Dies verhindert die Bildung von Legionellen im Warmwasser, die gesundheitsschädlich sind.

Über 60 Grad sollte aber die Temperatur im Warmwasserspeicher nicht haben, weil es dann zu stärkerer Verkalkung des Boilers kommt.

Wird das Warmwasser durch einen Gas-Durchlauferhitzer oder auch durch die

| Durchschnittlicher Stromverbrauch in einer Wohnung in KWh/Jahr |                                                  |                                      |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Anzahl der Personen im Haushalt                                | Bei überwiegend elektrischer Warmwasserbereitung | Ohne elektrische Warmwasserbereitung |
| 1                                                              | 1.700 bis 2.300                                  | 1.000 bis 1.500                      |
| 2                                                              | 3.500 bis 4.000                                  | 1.800 bis 2.600                      |
| 3                                                              | 4.700 bis 5.500                                  | 2.600 bis 3.400                      |
| 4                                                              | 6.000 bis 6.800                                  | 3.200 bis 4.000                      |
| jede weitere Person                                            | plus 1.300                                       | plus 500                             |

Gas-Kombitherme erwärmt, sind auch Temperaturen unter 55 Grad zulässig.

### Nutzen Sie das Beratungsangebot

Sichern Sie sich Ihre persönliche Beratung: Anmeldung bei der Mietervereinigung – der nächste Beratungstag wird den angemeldeten Mitgliedern bekannt

gegeben. Anmeldung per Telefon unter 050195-3000.

Weitere Energiespartipps finden Sie auf [www.umweltberatung.at/energiesparen](http://www.umweltberatung.at/energiesparen).

Infoblätter in mehreren Sprachen können kostenlos auf [www.umweltberatung.at/shop](http://www.umweltberatung.at/shop) heruntergeladen werden.

**Radio-Sendung zum Nachhören**  
Fair Wohnen mit Ewald Gärber



<https://de.cba.media/691199>

**Infoblätter**  
in mehreren Sprachen erhältlich bei



[www.umweltberatung.at/themen-shop-download](http://www.umweltberatung.at/themen-shop-download)



# Wild @ Heart

Die Künstlerin und Malerin Diana Deu präsentiert im Rahmen einer Ausstellung in der Mietervereinigung Wien eine Auswahl ihrer Werke.

**I**n der Mietervereinigung Wien jagt eine Premiere die nächste: Nach der Architekturfotografin Anna Blau zeigt nun Diana Deu ihre Werke. Die Malerin zeigt Bilder, die beim zweiten Blick erst ihre wahre Tiefe offenbaren.

Diana Deu studierte an der Akademie der Bildenden Künste in Wien bei Markus Prachensky und Walter Oberholzer. In den

letzten Jahren hat sie ihre Werke in zahlreichen Einzel- und Gruppenausstellungen in Graz und Wien präsentiert. Für die Malerin ist ihre Arbeit ein fortwährender Prozess, in dem sie sich Schicht für Schicht an Porträts, Stimmungen und Geschichten herantastet. Hinter der glänzenden Oberfläche ihrer Bilder verbergen sich oft gesellschaftspolitische Themen und persönliche Anliegen

– Botschaften, die sich manchmal erst beim zweiten oder dritten Blick erschließen.

»Ich möchte mit meinen Bildern berühren und Emotionen erzeugen«, sagt Deu. »Den Spiegel vorhalten und auch ungemütlich werden. Letztendlich soll aber immer die Liebe stehen bleiben. Denn sie bedeutet Leben.« Ihre Technik ist so vielseitig wie ihre Themen: mal wild



MIETERVEREINIGUNG WIEN  
PRÄSENTIERT WERKE VON

**DIANA DEU**



AUSSTELLUNG 8.10.-22.12.2025 WIEN 1., REICHSRATSSTRASSE 15

und expressiv, dann fragil und leise. »Ich komme ursprünglich aus der abstrakten Malerei, habe aber im Laufe der Zeit immer mehr Figuratives einfließen lassen«, erzählt sie im Gespräch mit *Fair Wohnen*. »Ich arbeite viel mit Tusche und filigranen Linien. Farbe gieße ich über, nehme sie weg und trage sie wieder neu auf. Ich nutze alle Techniken und Materialien, die mir aus dem Bauch heraus zusagen. Es ist sehr viel Handwerk und es ist mir auch wichtig, das zu betonen – ich habe das von der Pike auf gelernt. Dieses Fundament erlaubt mir, ins Abstrakte zu gehen und wild zu werden.«

Viele ihrer Werke verbinden Bild und Text. Worte, Zitate und Fragmente aus Literatur, Film und Musik finden sich auf ihren Leinwänden wieder. »Für mich

ist das ein Gesamtkunstwerk. Das Bild allein reicht mir nicht. Ich versuche durch Texte mehrere Ebenen zu schaffen, um das, was ich zu erzählen habe, dann auch teilweise subtil zu ergänzen. Mein Ziel ist es, dass Besucher auch drei- oder viermal hinschauen müssen, um das Werk ganz zu erfassen.«

#### Werkschau

Wer sich selbst von der Vielschichtigkeit ihrer Werke überzeugen möchte, hat noch bis 22. Dezember Gelegenheit dazu – bei freiem Eintritt im Servicecenter der Mietervereinigung Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien.

Öffnungszeiten: Montag und Mittwoch von 8.30 bis 19 Uhr, Dienstag 9.30-17 Uhr, Donnerstag 8.30-17 Uhr und Freitag 8.30-14 Uhr.

# Kann die »Klimamiete« Europas Haushalte entlasten?

Die Energiepreise in Europa sind weiterhin alarmierend hoch. Immer mehr Menschen haben Schwierigkeiten Strom- und Gasrechnungen, Miete und Einkäufe zu bezahlen. Mit dem Aktionsplan für leistbare Energie will die EU-Kommission gegensteuern. Auch Schwedens Erfolgsmodell der Klimamiete könnte zum Vorbild werden.



**Hannes Heide** ist Mitglied des Europäischen Parlaments (S&D) und setzt sich im Ausschuss für Regionalentwicklung für nachhaltige Energiepolitik ein.

**E**uropa steht vor einem weiteren Winter der Unsicherheit. Geopolitische Spannungen, strukturelle Abhängigkeiten und eine zögerliche Umstellung auf erneuerbare Energie, treiben die Kosten für Strom und Gas weiter in die Höhe. Fast jeder zweite Haushalt muss sich laut Eurostat wegen gestiegener Energiekosten einschränken, knapp jeder fünfte kann seine Rechnungen nicht mehr pünktlich bezahlen.

Betroffen sind aber auch Unternehmen, unsere Städte und Gemeinden. In Österreich war Strom zuletzt laut *Statistik Austria* knapp 36 % teurer als im Vorjahr – eine Folge des Wegfalls der Strompreisbremse und anderer Zuschüsse, kombiniert mit steigenden Netzentgelten und Abgaben. Der 2022 von der Europäischen Union eingeführte Strompreisdeckel ist mittlerweile in den meisten europäischen Ländern ausgelaufen. Obwohl ich diese Maßnahme als schnelle Hilfe positiv gesehen habe, war die Umsetzung mit

dem Gießkannenprinzip in Österreich nicht sozial gerecht. Jeder Haushalt, ob Großverdiener oder Mindestpensionist hat die Unterstützung erhalten.

## Die Klimamiete als Zukunftsmodell

Energiepolitik darf nicht nur Krisenverwaltung sein, sie muss langfristig wirken. Das bedeutet: faire Preise, gezielte Investitionen in Nachhaltigkeit und soziale Gerechtigkeit in der Umsetzung. Ein erfolgreiches Beispiel dafür ist Schweden, wo Heizkosten grundsätzlich in der Miete enthalten sind. Das Modell der Klimamiete schafft Planungssicherheit für Mieter und Anreize für Vermieter, in Energieeffizienz zu investieren. Laut der schwedischen Verbraucherzentrale führte die Klimamiete zu einer deutlichen Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Wenn Vermieter die Energiekosten tragen, lohnt sich für sie die Sanierung von Gebäuden, bessere Dämmung oder der Umstieg auf moderne, nachhaltige Heizsysteme. Im europäischen Vergleich sinkt

dadurch auch das Risiko von Energiearmut. In Deutschland konnten im Vorjahr laut Eurostat über sechs Prozent der Haushalte ihre Wohnung aus Kostengründen nicht ausreichend heizen, in Schweden waren es nur gut vier Prozent. Auch die Idee einer Teilwarmmiete, bei der ein Fixpreis für Heizung und Warmwasser inkludiert ist und Mehrverbrauch gesondert abgerechnet wird, könnte ein fairer Kompromiss zwischen Mietern und Vermietern sein. So wird sparsamer Verbrauch belohnt und man ist vor plötzlichen Kostenexplosionen geschützt.

## EU-Reformen für krisenfeste Energiepreise

Um der Preisexplosion infolge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine entgegenzuwirken hat die EU-Kommission einen Aktionsplan vorgelegt. Dieser soll die Energiekosten durch drei zentrale Maßnahmen senken: durch den Schutz des Gasmarkts vor Spekulationen, mehr Investitionen in das grenzübergreifende Stromnetz

und die Reform des sogenannten Merit-Order-Prinzips. Letzteres legt fest, dass sich der Strompreis nach der teuersten Energiequelle richtet, die zur Deckung der Nachfrage benötigt wird. Meist sind das Gaskraftwerke. Dadurch steigen auch in Ländern wie Österreich, die bereits stark auf erneuerbare Energien wie Wasserkraft setzen, die Strompreise. Trotz dieses Dilemmas rückt die EU-Kommission nicht vom Merit-Order-Prinzip ab, einigte sich allerdings auf eine von der sozialdemokratischen Fraktion seit Langem geforderte Reform, die das Modell weiterentwickelt um vor extremen Preissprüngen zu vermeiden.

#### **Zukunft ohne russisches Gas**

Im Europäischen Parlament haben wir ein Gesetz beschlossen, das Spekulationen auf dem Gasmarkt eindämmen und die Preise durch eine flexible Speicherbefüllung stabilisieren soll. Zudem soll die Herkunft des Gases soll

transparenter werden. Bis 2028 wollen alle Mitgliedstaaten vollständig aus russischem Gas aussteigen. Noch stammen rund 13 Prozent des europäischen Gasverbrauchs aus Russland. Österreich bezieht seit Jahresbeginn kein russisches Gas mehr und könnte vom Importstopp sogar profitieren. Steigt der Gas transit über die West-Ost-Route, könnte Österreich zusätzliche Einnahmen als Transitland generieren und die Netzkosten im Inland senken. Doch der Ausstieg allein reicht nicht. Wir müssen in allen Regionen Europas massiv in erneuerbare Energien investieren – in Photovoltaik, Windkraft, Biomasse und innovative Speichersysteme.

Ich setze mich im

Ausschuss für Regionales dafür ein, dass diese Projekte direkt in den Gemeinden gefördert werden. Lokal produzierte Energie ist nicht nur sauberer, sondern stärkt auch die regionale Wirtschaft und schafft Arbeitsplätze. Unsere sozialdemokratische Fraktion steht im Europäischen Parlament für eine sozial gerechte Energiepolitik ein. Dazu gehören starke öffentliche Energieversorger, die gemeinwohlorientiert und Energiepreise, die für alle leistbar bleiben. Die aktuelle Energiekrise darf nicht dazu führen, dass wir hinter die Ziele des European Green Deal zurückfallen oder weiter in Technologien der Vergangenheit investieren.



# Schauplatz

Aktuelles aus dem MVÖ-Alltag und Berichte über Veranstaltungen.

**Salzburg**

## Workshop mit Südkorea

Eine **hochrangige** Delegation aus Südkorea fragte bei der Mietervereinigung an, ob ein gemeinsamer Workshop in Salzburg möglich wäre. Thema: die Wohnsituation in Salzburg und Österreich und deren gesetzliche Rahmenbedingungen im Vergleich zur Situation in Südkorea. MVÖ-Expertin Marisa Herzog-Perchtold informierte bei ihrem Vortrag über die Situation hierzulande.

**Wien**

## Mietervereinigung on Tour in Hernals

Mietrechtliche Informationen und Beratung brachte die Mietervereinigung zu der Hernalser Gesundheits- und Sozialmesse in der abgesperrten Kalvarienberggasse im September. Der Stand war gut frequentiert. Wer Beratung in wohnrechtlichen Angelegenheiten sucht, dem seien die kostenlosen Erstberatungen der Mietervereinigung in den Außenstellen empfohlen – *Infos auf Seite 36 in diesem Heft.*



V.l.n.r.: Marisa Herzog-Perchtold (MVÖ), Peter Jagsch (Bezirksvorsteher Hernals), Alice Seidl (Abgeordnete zum Landtag, Wien)



Zwei Dinge, die bei einem Besuch aus Korea nie fehlen: Gute Laune und ein Transparent. Gruppenfoto in Salzburg mit Marisa Herzog-Perchtold (Bildmitte).

Wien

## Medien-Termine

In allen mietrechtlichen Fragen ist die Mietervereinigung die erste Ansprechpartnerin für Medien. Oft gefragt ist Elke Hanel-Torsch, MVÖ-Landesvorsitzende Wien, um in diversen Print-, Online- und TV-Formaten wie SPÖ eins, Puls 4 oder Lokalmedien wie zwischenbruecken.at die Standpunkte der MVÖ zu erklären und Mieter über ihre Rechte zu informieren.



Elke Hanel-Torsch im Interview mit TV- und Video-Formaten



Dan Nicander (links), Barbara Steenberg (Mitte), Marisa Herzog-Perchtold (2.v.l.)

Wien

## Besuch der Housing Policy Working Group

Die wohnpolitische Denkfabrik des internationalen Mieterbundes IUT war im Oktober zu Gast bei der MVÖ in Wien. Die Expertinnen und Experten aus ganz Europa – für die MVÖ war Marisa Herzog-Perchtold im Einsatz – erarbeiten Forderungen für gesetzliche Änderungen auf internationaler Ebene. Auch ein Studienbesuch der »Wientalterrassen« (siehe Artikel ab Seite 22 in diesem Heft) stand auf dem Programm.

Wien

## Vernissage von Diana Deu

**Ausstellung** Am 8. Oktober wurde die Ausstellung von Diana Deu von Mietervereinigungs-Präsident Georg Niedermühlbichler mit zahlreichen Gästen feierlich eröffnet. Die Werkchau ist noch bis 22. Dezember 2025 zu den Öffnungszeiten bei freiem Eintritt zu sehen – mehr dazu auf Seite 30 in diesem Heft.



Eröffnungsabend: Vernissage mit Diana Deu und Gästen.

# Servicestellen in Österreich

## Wien

### Zentrale Servicestelle

**1010 Wien**, Reichsratsstraße 15  
Tel: 050 195-3000 Fax: 050 195-93000  
Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
Montag und Mittwoch 8.30 bis 19.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag von 8.30 bis 17.00 Uhr, Freitag von 8.30 bis 14.00 Uhr  
Terminvereinbarung ist notwendig

### 1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock  
Telefon: 01/2142310-24  
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at  
Für Erstkündungen und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung Dienstag 16.00-17.00 Uhr und Mittwoch von 13.30 - 15.00 Uhr.

### 1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

Spengergasse 30-32, 1050 Wien  
Öffnungszeiten: jeden 3. Donnerstag im Monat von 18:15 bis 20:00 Uhr nach telefonischer Voranmeldung.

### 1090 Alsergrund

Salzergasse 22  
Tel: 01/53427-1090  
Mail: alsergrund@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1100 Favoriten

Jagdstraße 1B/1. Stock  
Mail: favoriten@mietervereinigung.at  
Für Erstkündungen und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils nach vorheriger schriftlicher Terminvereinbarung jeden 2. und letzten Dienstag im Monat von 16:30 bis 18:00 Uhr.

### 1110 Simmering

Telefon: 01/749 05 41  
Mail: simmering@mietervereinigung.at  
Terminvereinbarung ist notwendig

### 1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170  
Beratungstermine jeweils von 17.00 bis 18.00 Uhr am 18. Dezember  
Tel: 0664/3615135  
Mail: hietzing@mietervereinigung.at

### 1140 Penzing,

### 1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

Mareschplatz 5  
Tel: 0676/6017756  
Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@mietervereinigung.at  
Beratungen jeden 2. und letzten Donnerstag von 17.30 bis 19.00 Uhr

### 1160 Ottakring

Schuhmeierplatz 17-18  
Tel: 01/493 16 88  
Für Erstkündungen und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung: jeden 1. und 3. Mittwoch von 17:00 bis 19:00 Uhr.

### 1170 Hernals

Kalvarienbergg. 28A  
Tel: 050 195-2005, Fax: 050 195-92005  
Mail: hernald@mietervereinigung.at  
Für Erstkündungen und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung an jedem 4. Dienstag im Monat jeweils von 17.00-18.30 Uhr.

### 1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34  
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at  
Für Erstkündungen und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung Mittwoch von 16.00 bis 17.30 Uhr

### 1210 Floridsdorf

Reichsratsstraße 15  
Tel: 050 195-3000, Fax: 050 195-93000  
Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
Terminvereinbarung ist notwendig

### 1220 Donaustadt

Donaufelder Str. 259, Tel: 0664/3892607  
Für Erstkündungen und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung: Mittwoch von 18.00 bis 19.00 Uhr

### 1230 Liesing

HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock Tel: 0660/463 90 27, Mail: liesing@mvoe.at  
Für Erstkündungen und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung jeden 3. Dienstag im Monat von 17.00 - 18.30 Uhr  
Achtung: Sprechtag 16.12. entfällt!

## Niederösterreich und Burgenland

### Landessekretariat NÖ

#### 3100 St. Pölten

Niederösterreichring 1 A Tel: 02742/225 53 33, Fax: 02742/225 53 35 Mail: niederösterreich@mietervereinigung.at  
Telefonisch erreichbar von Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 13.00 Uhr sowie Freitag von 8.30 bis 12.30 Uhr.  
Sprechstunden nur nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

**Termine in den Außenstellen** nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter 02742/225 53 33

## Salzburg

### 5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 27. März, 24. April, 22. Mai - jeweils 10-13 Uhr.  
Mail: salzburg@mietervereinigung.at Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003  
Bürozeiten: Mo 9.30-12.30 Uhr, Do 14.00-17.00 Uhr

## Kärnten

Derzeit nur telefonische Beratung bzw. Schriftverkehr. Tel: 050 195-2003, Fax: 050 195-92003  
Mail: kaernten@mietervereinigung.at

## Steiermark

### LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1

Öffnungszeiten: Montag bis  
Freitag von 8 bis 12 Uhr

Tel: 050195-4300, Fax: 050195-94300

Mail: steiermark@mietervereinigung.at

Homepage: www.mietervereinigung.at

Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



### BEZIRK LIEZEN

#### 8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42,

Terminvereinbarung unter

Tel: 05-7799-4000 notwendig;

Sprechstunden: 10-12 Uhr

Termine: 15. Dezember;

Termine 2026: 19. Jänner, 16. Februar

### BEZIRK LEOBEN

#### 8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9,

Besprechungszimmer 1. Stock

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr

Termine: 6. Dezember;

Termine 2026: 20. Jänner, 17. Februar

#### 8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Verein-  
barung mit Frau Kornelia Hammer unter  
0676/6882863

#### 8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 14-15 Uhr

Termine: 16. Dezember;

Termine 2026: 20. Jänner, 17. Februar

### BEZIRK MURTAL

#### 8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 11.30-13.00 Uhr

Termine: 16. Dezember;

Termine 2026: 20. Jänner, 17. Februar

### BEZIRK BRUCK-MÜRZZUSCHLAG

#### 8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 2. Dezember;

Termine 2026: 13. Jänner, 3. Februar

### BEZIRK WEIZ

#### 8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr

Termine: 22. Dezember;

Termine 2026: 26. Jänner, 23. Februar

### BEZIRK LEIBNITZ

#### 8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.30-11.30 Uhr

Termine: nur nach tel. Voranmeldung

### BEZIRK DEUTSCHLANDSBERG

#### 8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.00-11.00 Uhr

Termine: nur nach tel. Voranmeldung

### BEZIRK VOITSBERG

#### 8580 Köflach

Sprechstunden: 14.00-15.30 Uhr

Terminvereinbarung unter Tel:

0676/6062434 notwendig

Termine: 18. Dezember;

Termine 2026: 15. Jänner, 19. Februar

### STUDENTEN

#### Sprechstunden an der

#### Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14-15 Uhr

Termine: 10. Dezember;

Termine 2026: 14. Jänner, 11. Februar

## Tirol

### Landessekretariat

6020 Innsbruck, Adamgasse 9

Tel: 0512/58 24 31, Fax: 0512/58 24 31-14

E-Mail: tirol@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Fr 10.00-12.00 Uhr

und Di 17.00-19.00 Uhr, um tel. Termin-  
vereinbarung wird gebeten.

### Kufstein

Unterer Stadtplatz 11 (im "KISS", 1. Stock),  
6330 Kufstein

Telefon: 0676/953 25 46; Sprechstunden  
von 16 bis 19 Uhr am:

29. Mai, 3. Juli, 7. August, 28. August

## Oberösterreich

### Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11

Tel: 0732/77 32 29, Fax: 0732/79 44 61

Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.30-12.00 Uhr, Mo  
und Mi auch 14.00-16.30 Uhr, Terminver-  
einbarung ist notwendig. Für fremdspra-  
chige Ratsuchende stehen 14-tägig jeweils  
am Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr  
beim Verein »Migrare - Zentrum für Mig-  
rantInnen OÖ«, Bulgariplatz 12, 4. und  
5. Stock, 4020 Linz, Tel: 0732/667363 ein  
Dolmetsch sowie ein/e JuristIn der Mie-  
tervereinigung zur Verfügung.

#### 4320 Perg

Herrenstraße 20/9, Tel: 05/7726-2500

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf  
und telefonischer Vereinbarung

#### 4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock

Tel: 05/7726-1200, Öffnungszeiten: 14- t ä-  
gig jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

#### 4560 Kirchdorf an der Krems

Hauptplatz 7, Tel: 07582/620 56

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf  
und telefonischer Vereinbarung

#### 4600 Wels

Kaiser-Josef-Platz 23-25

Telefon: 05/7726-4611

Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

#### 4810 Gmunden

Herakhsstraße 15 B (Arbeiterkammer)

Öffnungszeiten: 19. Jänner 2026 von 14-16  
Uhr - ab Februar jeden 2. Montag des  
Monats von 14 bis 16 Uhr

### Ried im Innkreis

Bahnhofstraße 53

Tel.: 05/7726 4910

Öffnungszeiten: jeden 1. Dienstag im  
Monat - Terminvereinbarung unter  
0732/773229 dringend erbeten!

## Vorarlberg

### Landessekretariat

6900 Bregenz

Tel: 05574/582 36 20, Fax: 050 195-94550

Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at

Montag bis Donnerstag 9.00-11.00 Uhr  
(nur mit telefonischer Voranmeldung)

# Wie ist das eigentlich?

Wohnrechts-Expertin Elke Hanel-Torsch beantwortet in dieser Rubrik Leserfragen. Sie haben konkrete Fragen rund ums Wohnen? Schicken Sie Ihre Frage per Mail an [frage@mietervereinigung.at](mailto:frage@mietervereinigung.at).



Elke Hanel-Torsch ist Juristin und Vorsitzende der Mietervereinigung Wien.

## FRAGE

Mein Vermieter hat mir verboten, eine Fahne mit politischer Botschaft aus dem Fenster zu hängen. Darf er das so einfach verbieten?

## ANTWORT

Generell gilt: bauliche Veränderungen um Fahnen oder Flaggen anzubringen sind grundsätzlich ohne Zustimmung des Vermieters nicht erlaubt.

Wird eine Fahne ohne Eingriff in die Substanz befestigt, so kann der Vermieter auch dies unter Umständen verbieten. Nämlich dann, wenn das äußere Erscheinungsbild des Hauses gestört wird, der Hausfrieden dadurch beeinträchtigt wird, oder ein Sicherheitsrisiko besteht (was z.B. bei großflächigen Fahnen der Fall sein könnte). Gegen ein bloß vorübergehendes, kurzfristiges Aufhängen einer Fahne wird der Vermieter eher nicht vorgehen können (außer es handelt sich um verhetzende oder strafrechtlich relevante Botschaften). Wenn diese jedoch dauerhaft angebracht wird, könnte aus den oben angeführten

Gründen ein Unterlassungs- bzw. Beseitigungsanspruch bestehen. Wer auf Nummer sicher gehen will, fragt am Besten vorab um Zustimmung.

## FRAGE

Ich wohne im 5. Stock eines Altbaus. Wir haben auch einen Aufzug. Leider ist dieser immer wieder defekt. Was können wir dagegen unternehmen?

## ANTWORT

Beim Aufzug handelt es sich um eine Gemeinschaftsanlage. Für deren Erhaltung ist der Vermieter zuständig. Sie sollten ihn daher schriftlich auffordern, die notwendigen Reparaturarbeiten zu veranlassen. Sollte er dies nicht innerhalb angemessener Frist erledigen, dann können Sie einen Antrag bei der Schlichtungsstelle einbringen. Für die Dauer der Funktionsuntüchtigkeit steht eine Mietzinsminderung zu. Sobald der Defekt auftritt sollten Sie unverzüglich an Ihren Vermieter schreiben und ihm mitteilen, dass Sie Ihr Recht auf Mietzinsminderung

geltend machen und den Mietzins nur noch unter Vorbehalt zur Einzahlung bringen. Ein Musterschreiben dafür finden Sie auf unserer Homepage.

## FRAGE

Ich bin gerade nach Wien gezogen. Leider ist mir bei der Besichtigung nicht aufgefallen, dass es gar keine Gegensprechanlage gibt. Ich dachte immer, eine Gegensprechanlage zu haben ist heutzutage Pflicht.

## ANTWORT

Die Errichtung einer Gegensprechanlage ist nicht verpflichtend. In Wien gibt es jedoch die Haustorsperrverordnung. Diese regelt, dass der Hauseigentümer verpflichtet ist, das Haus in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr versperren zu halten. Es muss in dieser Zeit aber gewährleistet sein, dass der Zutritt für Hilfsdienste, Rettung und Feuerwehr möglich ist.



# Prüfe, **bevor** Du Dich bindest.

**Fair Wohnen** beginnt mit einem **geprüften Mietvertrag**.

So schützt Du Deine Rechte und vermeidest böse Überraschungen.

Die Wohnrechts-Expert:innen der Mietervereinigung überprüfen gerne Deinen Mietvertrag – bevor Du diesen unterschreibst. Jetzt

**Blitz-Termin buchen** und beim Wohnen auf Nummer sicher gehen!

**Mietvertrags-Check?**

**Jetzt Termin buchen:**



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

**FAIR WOHNEN**

# Mit Sicherheit Recht

Sichern Sie sich jetzt mit der Rechtsschutzversicherung der Wiener Städtischen gegen Sorgen von morgen ab.

**Sebastian Scherzer**

☎ 050 350 - 23757

☎ 050 350 90 - 23757

✉ [s.scherzer@wienerstaedtische.at](mailto:s.scherzer@wienerstaedtische.at)

#einesorgeweniger

**Ihre Sorgen möchten wir haben.**

**WIENER  
STÄDTISCHE**  
VIENNA INSURANCE GROUP

