

**AK  
YOUNG**



# DEINE ERSTE EIGENE WOHNUNG

**TEIL 1: DIE WOHNUNGSSUCHE**

**FAQ**

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

**75 HÄUFIG  
GESTELLTE  
FRAGEN**

# DIE ERSTEN EIGENEN VIER WÄNDE!

**GEMEINDE-, GENOSSENSCHAFTS- ODER PRIVATE MIETWOHNUNG?  
DAS SUCHE KOSTET ZEIT, GELD UND NERVEN.  
HIER ERFÄHRST DU, WORAUF DU AUFPASSEN MUSST.**



**SO  
FINFEST DU,  
WAS ZU DIR  
PASST!**

SEITE 4

**WOHNEN  
IM WIENER  
GEMEINDEBAU**

SEITE 8

**DAS  
ERWARTET DICH  
BEI EINER  
GENOSSENSCHAFTS-  
WOHNUNG**

SEITE 21

**DER FREIE  
WOHNUNGS-  
MARKT**

SEITE 27

**STUDIERENDEN-  
HEIME**

SEITE 33

**DIE  
EIGENTUMS-  
WOHNUNG**

SEITE 37

**ANHANG:  
ANLAUF-  
STELLEN UND  
ADRESSEN**

SEITE 41

# DEIN INFO-KIT ZUR ERSTEN EIGENEN WOHNUNG

DER 3-TEILIGE INFO-KIT VERSORGT DICH MIT ALLEN WICHTIGEN INFORMATIONEN ZU DEINER ERSTEN EIGENEN WOHNUNG. DEN ERSTEN TEIL SCHAUST DU DIR GERADE AN. IN DEN BEIDEN ANDEREN WARTET FOLGENDES AUF DICH:

## TEIL 2 MIET- VERTRAG: RECHTE UND PFLICHTEN

Wie sollte ein Mietvertrag aussehen? Wie läuft es in einer WG wirklich gut? Und welche Rechte und Pflichten hast du als Mieterin bzw. Mieter? Diese und andere Fragen beantworten wir dir im 2. Teil.



**TEIL 3**  
**ALLES ZUR**  
**FINANZIERUNG**



Eines ist klar:  
Wohnen kostet!  
Deshalb zeigt dir der 3. Teil,  
welche Kosten auf dich  
zukommen – und welche  
Beihilfen es in Wien gibt.



**DU HAST DAS BUNDLE NICHT KOMPLETT?**

**LADE ES DIR GRATIS HERUNTER:**

[wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/akyoung](http://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/akyoung)

# SO FINDEST DU, WAS ZU DIR PASST!

**DEINE ERSTE EIGENE WOHNUNG IST ETWAS BESONDERES!  
NIMM DIR ZEIT BEI DER SUCHE UND ÜBERLEGE DIR VORHER, WAS DIR WICHTIG IST.**

**1**

## **WIE SIEHT DEIN FINANZIELLER RAHMEN AUS?**

Der wichtigste Ausgangspunkt für die Planung ist natürlich dein Budget. Denn: Wohnungen anzuschauen, die du dir gar nicht leisten kannst – das ergibt keinen Sinn.

- 🏠 Wie viel kannst du jeden Monat für die Miete aufbringen?
- 🏠 Was dürfen Kautions- und Provisionskosten?
- 🏠 Welche Summe kannst du für Umzug und Möbel ausgeben?



Miete ist nicht gleich Miete! Manchmal sind Warmwasser- und Heizkosten schon bei der Bruttomiete dabei. Manchmal kommen sie noch extra dazu. Eine höhere Bruttomiete inklusive Heizung kann billiger sein als eine niedrigere ohne Heizkosten!



**EXTRA HEIZKOSTEN: RECHNE MONATLICH MIT 3 EURO PRO QUADRATMETER ZUSÄTZLICH ZUR BRUTTOMIETE**

**2**

## **WIE HOCH DARF DIE MIETE SEIN?**

Eine bewährte Faustregel: Die Miete sollte nicht mehr als ein Drittel deines monatlichen Gesamtbudgets ausmachen.

**3**

## **WELCHE KOSTEN MUSST DU NOCH EINPLANEN?**

Neben der Miete kommen noch weitere Fixausgaben auf dich zu:

### **MONATLICHE ZUSATZKOSTEN FÜR DIE WOHNUNG**

- 🏠 Strom
- 🏠 Internet
- 🏠 GIS-Gebühren für Radio und TV – auch wenn du die Programme nur streamst
- 🏠 Haushaltsversicherung

## AUSGABEN FÜR DICH PERSÖNLICH

- Lebensmittel
- Kleidung
- Hobbys, Ausgehen, Freizeit
- Handy
- Öffis
- Gegebenenfalls Kosten fürs Auto

### 4

## WIE STELLST DU DIR DEINE WOHNUNG VOR?

Beantworte dir folgende Fragen und du bekommst ein gutes Bild davon, welche Wohnung zu dir passt. Danach kannst du dann ganz konkret suchen.

### Thema Suche

- Wie groß soll die Wohnung sein?
- Welche Raumaufteilung soll sie haben, z. B. brauchst du eine Küche oder reicht dir eine Kochzeile?
- Willst du einen Balkon – oder ist dir das nicht wichtig?
- Brauchst du einen Lift?
- Lieber Altbau oder Neubau – oder ganz egal?
- Soll die Wohnung eine Einbauküche oder andere Einrichtungsgegenstände haben?
- Brauchst du einen Fahrradraum, einen Autostellplatz, eine Garage?
- In welcher Gegend soll die Wohnung sein?
- Welche Verkehrsanbindung brauchst du?
- Wenn du ein Haustier mitbringst: Ist das erlaubt?



**5**

## WO UND WIE SUCHST DU?

Je breiter du deine Suche streust, desto schneller kommst du ans Ziel. Nutze am besten alle Kanäle:

- 📱 Immobilienportale im Internet
- 📰 Immobilienanzeigen in Tages- und Lokalzeitungen
- 📌 Öffentliche Aushänge, z. B. in Supermärkten und Unis
- 👤 Wichtig: dein persönliches Umfeld!



ERZÄHLE DEINEN FREUNDEN, BEKANNTEN UND IN DER FAMILIE, DASS DU SUCHST, UND WAS DU SUCHST!

**6**

## WORAUF MUSST DU ACHTEN?

Vor allem im Internet gibt es immer wieder unseriöse Angebote. Wenn eine Immobilienanzeige zu verlockend klingt, ist eigentlich immer etwas faul. Ein 70 Quadratmeter Dachgeschoss im 7. Bezirk mit Terrasse, Luxusbad und Lift für 350 Euro monatlich inklusive Heizung gibt es einfach nicht!

**7**

## WIE KÖNNTE EIN BETRUG AUSSEHEN?

Meistens wird bei einer betrügerischen Anzeige eine sehr interessante Wohnung beschrieben. Wenn du dann die vermeintliche Vermieterin bzw. den vermeintlichen Vermieter anschreibst, antwortet sie bzw. er dir von einer anonymen Freemail-Adresse: Du wirst eine weit hergeholt Geschichte lesen, dass sie bzw. er plötzlich ins Ausland musste. Deshalb könnten im Moment weder Wohnungsbesichtigung noch Schlüsselübergabe stattfinden. Aber sobald du 2 Monatsmieten Kautions per Geldtransfer geschickt hättest, bekämst du die Schlüssel und könntest sofort einziehen ...

NEIN! Diese Schlüssel wirst du nie bekommen. Finger weg! Wahrscheinlich gibt es die Wohnung gar nicht.

**Thema  
Suche**



LEISTE NIEMALS EINE ZAHLUNG, BEVOR DU DIE WOHNUNG BESICHTIGT HAST!



KARL MARX-HOF

# WOHNEN IM WIENER GEMEINDEBAU

**GEMEINDEWOHNUNGEN KÖNNEN FÜR DICH INTERESSANT SEIN, WEIL SIE ZU EINER GÜNSTIGEN MIETE ZU HABEN SIND: SIE WERDEN VON DER GEMEINDE WIEN GEBAUT UND VERMIETET. ALS STÄDTISCHE EINRICHTUNG MÜSSEN SIE DAHER KEINEN GEWINN ABWERFEN.**



Neben den Gemeindewohnungen bietet die Gemeinde Wien auch verschiedene **geförderte Wohnungen** an. Im Wesentlichen gibt es hier 2 Gruppen:

## **GRUPPE 1: BESONDERS GEFÖRDERTE WOHNUNGEN**

-  SMART – Wohnungen
-  SMART-Wohnungen mit Superförderung
-  Andere Wohnungen mit Superförderung
-  Andere geförderte Wohnungen, bei denen du am Beginn nur eine Einmalzahlung von unter 10.000 Euro zahlen musst



**NÄHERES DAZU FINDEST DU UNTER:**  
[wohnberatung-wien.at/  
wohnberatung/smart-wohnungen](http://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen)

### **Voraussetzungen**

Für die geförderten Wohnungen der Gruppe 1 musst du dieselben Zugangsvoraussetzungen erfüllen wie für Gemeindewohnungen. Für beide brauchst du die Grundvoraussetzungen (siehe [Frage 12](#)), ein geringes monatliches Einkommen (siehe [Frage 13](#)) und einen begründeten Wohnbedarf ([Frage 15](#)). Wenn du das alles hast, bekommst du auch für eine geförderte Wohnung der Gruppe 1 – wie für eine Gemeindewohnung – das Wiener Wohnticket mit begründetem Wohnbedarf.

## **GRUPPE 2: ANDERE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN, Z. B.**

Geförderte Genossenschaftswohnung (siehe [Frage 36](#)), Wohnungen aus der Wohnbauinitiative 2011 und 2015, gefördert sanierte Wohnungen, temporäre Wohnungen etc.

### **Voraussetzungen**

Hier brauchst du nur die Grundvoraussetzungen, keinen begründeten Wohnbedarf. Es gibt auch eigene Regeln für dein monatliches Einkommen. Wenn du die vorgesehenen Voraussetzungen erfüllst, bekommst du ein eigens für diese Gruppe vorgesehenes Wiener Wohnticket.



**MEHR INFO DAZU:**  
[wohnberatung-wien.at/wohnberatung/geofoerderte-wohnungen](http://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/geofoerderte-wohnungen)

**8**

## WELCHE VORTEILE HAT EINE GEMEINDEWOHNUNG?

- ☑ Geringere Miete als auf dem freien Markt
- ☑ Keine Kautions
- ☑ Keine Provision
- ☑ Unbefristeter Mietvertrag

**9**

## WELCHE NACHTEILE HAT EINE GEMEINDEWOHNUNG?

- ☑ Eine Einzelperson bekommt meistens nur eine Einzimmerwohnung
- ☑ Bei Gebäuden nach 1968: Möglicherweise fällt ein Baukostenbeitrag an

**10**

## WAS IST EIN BAUKOSTENBEITRAG?

Ein Baukostenbeitrag legt die Baukosten einer Immobilie anteilig auf die Mieter um. Du zahlst ihn also abhängig von der Größe deiner Wohnung. Wenn du ausziehst, bekommst du einen Teil zurück.

Dein Einkommen ist gering? Dann kannst du für den Baukostenbeitrag einen besonders günstigen Kredit beantragen – ein sogenanntes Eigenmittlersatzdarlehen.



EINE BEISPIELRECHNUNG FINDEST DU IM NÄCHSTEN KAPITEL!

**11**

## KANN JEDE BZW. JEDER EINFACH SO EINE GEMEINDEWOHNUNG ANMIETEN?

Nein. Um eine Gemeindewohnung zu bekommen, musst du gewisse Voraussetzungen erfüllen. Als Ehepaar und eingetragene Partnerschaft könnt ihr euch immer nur gemeinsam um eine Wohnung bewerben.

**12**

## WELCHE GRUNDVORAUSSETZUNGEN GIBT ES?

- ☑ Mindestalter von 17 Jahren
- ☑ Seit mindestens 2 Jahren unter der aktuellen Adresse in Wien hauptgemeldet
- ☑ Keine offenen Rückstände bei Wiener Wohnen
- ☑ Monatliches Höchst Einkommen – siehe Frage 13
- ☑ Österreichische Staatsbürgerschaft oder eine gleichgestellte Staatsbürgerschaft

## Gleichgestellte Staatsbürgerschaften:

- 🇪🇺 Alle EU-Mitgliedsstaaten
- 🇪🇼 EWR-Länder (Island, Liechtenstein und Norwegen)
- 🇨🇭 Schweiz
- 🇳🇱 Status als anerkannter Flüchtling
- 🇩🇩 Drittstaatenangehörige mit Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt“ nach dem Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz

➤ MÖCHTEST DU MIT ANDEREN ZUSAMMEN IN EINE GEMEINDEWOHNUNG ODER EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG DER GRUPPE 1 ZIEHEN, MÜSST IHR ALLE DIESE GRUNDVORAUSSETZUNGEN ERFÜLLEN.

**13**

## WIE HOCH DARF DAS MONATLICHE EINKOMMEN SEIN?

Damit du für eine Gemeindewohnung oder geförderte Wohnung der Gruppe 1 in Betracht kommst, darf dein monatliches Einkommen die folgenden Grenzen nicht übersteigen. Willst du mit mehreren Personen zusammen einziehen, müsst ihr auf die Höhe eures gesamten Haushaltseinkommens achten.

Anzahl der Personen	Netto-Einkommen monatlich (14-mal) in Euro	Netto-Einkommen jährlich
1 Person	3.810,00	53.340,00
2 Personen	5.677,86	79.490,00
3 Personen	6.425,00	89.950,00
4 Personen	7.172,14	100.410,00
Für jede weitere Person	+ 417,86	+ 5.850,00

Quelle: Stand 2023, Wiener Wohnen



Für folgende Wohnungen der Gruppe 2 gelten diese Einkommensgrenzen nicht: Wohnungen der Wiener Wohnbauinitiative 2011 und 2015 sowie geförderte sanierte Wohnungen.

**14**

## IST DAS SCHON ALLES?

Nein. Zusätzlich zu diesen Voraussetzungen muss bei dir noch ein sogenannter begründeter Wohnbedarf bestehen.

# 15

## WANN HAST DU EINEN BEGRÜNDETEN WOHNBEDARF?

Einen begründeten Wohnbedarf hast du, wenn du eine der folgenden zusätzlichen Voraussetzungen erfüllst:

- 23 Du bist unter 30 Jahre alt, hast noch keine eigene Wohnung oder kein eigenes Haus – weder in der Hauptmiete noch als Eigentum – und du bist seit über 10 Jahren bei deinen Eltern hauptgemeldet – dann bist du „Jungwienerin“ bzw. Jungwiener“
- 23 Du lebst in einer festen Beziehung, aber ihr habt getrennte Haushalte – und eure beiden Wohnungen sind zu klein zum Zusammenziehen



ALS FESTE BEZIEHUNG GELTEN EHEN, EINGETRAGENE PARTNERSCHAFTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

- 23 Du brauchst aus gesundheitlichen Gründen eine andere Wohnung
- 23 Deine Wohnung muss barrierefrei sein
- 23 Deine aktuelle Wohnung ist überbelegt
- 23 Du bist alleinerziehend



**16**

## **WELCHE VORTEILE HABEN JUNGWIENERINNEN BZW. JUNGWIENER?**

Du hast unter Umständen einen „begründeten Wohnbedarf“. Du kannst auch als alleinlebende Person eine 2-Zimmerwohnung bekommen. Und du bekommst - wie alle anderen Vorgemerkten auch - 2 Gemeindewohnungsangebote.

### **Wie lange kannst du eine Wohnung suchen?**

Solange sich Deine Lebenssituation - die bei Ausstellung des Wiener Wohn-Tickets geprüft wurde - nicht verändert hat. Auch, wenn du ein oder zwei Angebote für eine Gemeindewohnung abgelehnt hast, kannst du zusätzlich nach einer geförderten Wohnung suchen. Konkret bedeutet das: Solange du keinen Zuweisungsschein für eine geförderte Wohnung erhalten hast, kannst du weitersuchen.

**17**

## **WAS IST DAS WIENER WOHN-TICKET MIT BEGRÜNDETEM WOHNBEDARF?**

Das Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf bekommst du, wenn du die Grundvoraussetzungen oben erfüllst und dazu noch einen begründeten Wohnbedarf hast. Es ist dein Schlüssel zu einer Gemeindewohnung.

Auf dem Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf stehen die Geschäftszahl und das Gültigkeitsdatum - also das Datum der Ausstellung des Wiener Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf. Dieses berücksichtigt den sogenannten Wien-Bonus: Durch diesen bekommst du - wenn du bereits länger in Wien wohnst - einen Bonus von bis zu 9 Monaten für die Reihung der Angebotslegung. Für jeweils volle 5 Jahre, für die du deinen Lebensmittelpunkt in Wien nachweist, werden dir 3 Monate gutgeschrieben. Maximal werden 15 Jahre angerechnet.



**DIE GESCHÄFTSZAHL DEINES WIENER WOHN-TICKETS MIT BEGRÜNDETEM WOHN-BEDARF MUSST DU IN DEINEN ACCOUNT AUF DER WEBSITE DER WOHNBERATUNG WIEN EINTRAGEN, UND SELBST NACH EINER PASSENDEN WOHNUNG SUCHEN.**

**18**

## **WOFÜR GILT DAS WOHN-TICKET MIT BEGRÜNDETEM WOHNBEDARF AUSSERDEM?**

Mit einem Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf stehen dir auch alle Wohnprojekte der Gruppe 1 offen – z. B. die sogenannten SMART-Wohnungen. Das sind Genossenschaftswohnungen, die preislich mit Gemeindewohnungen vergleichbar sind. Weitere Infos zu Genossenschaftswohnungen findest du im nächsten Kapitel.



**ALLES ZUR SMART-WOHNUNG:**

[www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen](http://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen)

**19**

## WAS IST EINE DIREKTVERGABE?

Wenn du ein passendes Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf hast, kann dir eine Vermieterin bzw. ein Vermieter seine Gemeindewohnung weitergeben. Direktvergabe-Wohnungen findest du unter:

[www.wienerwohnen.at/mieterin/servicemieterin/wohnungsanzeiger1.html](http://www.wienerwohnen.at/mieterin/servicemieterin/wohnungsanzeiger1.html)

**20**

## DU BIST NICHT AUS WIEN?

Auch dann kannst du eine Gemeindewohnung bekommen, wenn du zu einer der folgenden Gruppen gehörst:

-  Lehrlinge, die eine Lehrstelle in Wien haben
-  Jungarbeitnehmerinnen und Jungarbeitnehmer mit aufrechtem Arbeitsverhältnis, die ihre Lehre innerhalb der letzten 12 Monate in Wien erfolgreich abgeschlossen haben

Wenn du dann noch die beiden folgenden Voraussetzungen erfüllst, kannst du um eine 1-Zimmerwohnung ansuchen. Einen Bezirkswunsch kannst du dabei nicht angeben.

### 3 zwingende Voraussetzungen:

-  Du hast keinen Hauptwohnsitz in Wien
-  Du warst ein Jahr lang durchgehend in einem der anderen 8 Bundesländer hauptgemeldet
-  Du bist österreichische Staatsangehörige bzw. österreichischer Staatsangehöriger oder Staatsangehörige bzw. Staatsangehöriger eines gleichgestellten Staates

**21**

## WANN KANNST DU DEINEN ANTRAG STELLEN?

Du musst mindestens 17 Jahre alt sein, um als Nicht-Wienerin bzw. Nicht- Wiener einen Antrag für eine Gemeindewohnung zu stellen.

**22**

## WANN BEKOMMST DU DANN EINE WOHNUNG?

Wenn du mindestens 18, aber höchstens 25 Jahre alt bist. Dann bist du berechtigt, eine Gemeindewohnung zu bekommen.

**23**

## WIE STELLST DU DEINEN ANTRAG AUF EINE GEMEINDEWOHNUNG?



ALLE INFOS ZUR  
REGISTRIERUNG:  
[wohnberatung-wien.at](http://wohnberatung-wien.at)

**Entweder du gehst persönlich zur Wohnberatung Wien:**

Telefonische Terminvereinbarung: +43 (1) 24 111, Montag bis Freitag: 9.00–20.00 Uhr

**Oder du füllst das Onlineformular aus:**

[www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at)

**Aktion  
Nicht-  
Wienerinnen  
bzw.  
-Wiener**



**24**

## WANN KANNST DU EINE GEMEINDEWOHNUNG ÜBERNEHMEN?

- 24a Wenn du mit der Hauptmieterin bzw. dem Hauptmieter nahe verwandt bist
- 24b Wenn die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter auszieht
- 24c Wenn die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter verstirbt



ALS NAHE VERWANDTE GELTEN ELTERN, ADOPTIVELTERN, BRÜDER, SCHWESTERN UND GROSSELTERN.



Tina ist 20 und im letzten Jahr ihrer Ausbildung. Sie wohnt bei ihren Eltern in einer Wiener Gemeindewohnung. Tinas Mutter bekommt einen tollen Job in Linz angeboten: Die Eltern siedeln um. Tina übernimmt jetzt den Mietvertrag ihrer Eltern.



Einen bestehenden Mietvertrag an nahe Verwandte abzugeben, ist eines der besonderen Rechte der Mieterinnen und Mieter einer Gemeindewohnung – auch gegen den Willen der Vermieterin bzw. des Vermieters. Es müssen nur die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

**25**

## DIE BZW. DER HAUPTMIETENDE ZIEHT AUS?

Dann musst du mit der Hauptmieterin bzw. dem Hauptmieter schon seit mindestens 2 Jahren in der betreffenden Wohnung in einem gemeinsamen Haushalt leben. Nur unter dieser Voraussetzung kannst du den Mietvertrag übernehmen.



Damit du den Mietvertrag übernehmen kannst, genügt es nicht, dass ihr gleichzeitig zusammen in der Wohnung gemeldet wart. Ihr müsst schon wirklich zusammenleben: z. B. gemeinsame Lebensmittel haben, zusammen kochen, essen und miteinander Zeit verbringen.

Du möchtest die Wohnung von deinem Bruder oder deiner Schwester übernehmen? Dann müsst ihr seit mindestens 5 Jahren dort zusammenwohnen. Ausnahme: Wenn ihr die Wohnung gemeinsam bezogen habt, genügt eine kürzere Zeitspanne.

**26**

## WIE GEHT IHR BEI DER ÜBERNAHME VOR?

Zuerst schließt ihr einen Vertrag darüber ab, dass die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter auszieht und die Mietrechte an dich abtritt. Dieser Vertrag kann auch ganz formlos sein.

Im Anschluss gebt ihr der Vermieterin bzw. dem Vermieter schriftlich Bescheid, dass du den Mietvertrag übernimmst. Dieser Brief kann so aussehen:

An Wiener Wohnen  
Service-Center  
Rosa-Fischer-Gasse 2  
1030 Wien

Wien, den ... (aktuelles Datum)

**Betrifft:** ... (genaue Adresse der Wohnung):  
**Mietrechtsabtretung gemäß §12 MRG**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass ich meine oben angeführte Wohnung, die ich bisher als Mieter bewohnt habe, verlasse und dieselbe meiner Tochter\* ... (vollständiger Name), die mit mir seit ... (Datum) im gemeinsamen Haushalt lebt, gemäß § 12 MRG per ... (Datum) abtrete.

Meine Tochter\* ist in Zukunft für die Bezahlung des Mietzinses haftbar.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
(Unterschrift der ursprünglichen Mieterin bzw. des ursprünglichen Mieters)

Ich teile Ihnen mit, dass ich die oben angeführte Wohnung, in der ich bisher mit meinem Vater\*\* ... (vollständiger Name), dem bisherigen Mieter, im gemeinsamen Haushalt gelebt habe, gem. § 12 MRG übernehme und in die Mietrechte eintrete. Ich ersuche Sie, in Zukunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
(Unterschrift der neuen Mieterin bzw. des neuen Mieters)

\* Hier bitte den Verwandtschaftsgrad der eintretenden Person angeben.

\*\* Hier bitte den Verwandtschaftsgrad der ursprünglichen Mieterin bzw. des ursprünglichen Mieters angeben.

**27**

## **DIE BZW. DER HAUPTMIETENDE VERSTIRBT?**



Herr Tomarello lebt allein in einer Gemeindewohnung. Er verstirbt mit 92 Jahren und hat seinen Enkel Paul zum Alleinerben ernannt. Neben einem alten VW Käfer geht nun auch die Wohnung auf Paul über. Da er die Wohnung seines Opas schon immer mochte, zieht Paul liebend gerne ein. Außerdem spart er so im Vergleich zu seiner vorherigen Wohnung jeden Monat 300 Euro Miete!

Wenn die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter einer Gemeindewohnung verstirbt, gehört der Mietvertrag zur Verlassenschaft und geht auf die Erben über. Bist du erbberechtigt, kannst du den Mietvertrag übernehmen, ohne dass du davor mit der bzw. dem Verstorbenen in der betreffenden Wohnung zusammengelebt haben musst.

**28**

## **MÜSSEN DIE ERBEN DEN MIETVERTRAG ÜBERNEHMEN?**

Nein. Es besteht keine Pflicht, den Mietvertrag aufrechtzuerhalten. Sowohl die Erben als auch die Vermieterin bzw. der Vermieter können ihn kündigen.

**29**

## **SIND DIE ERBEN VOR EINER KÜNDIGUNG DURCH DIE VERMIETERIN BZW. DEN VERMIETER GESCHÜTZT?**

Ja. Und zwar dann, wenn es sich um direkte Familienmitglieder handelt, die mit der bzw. dem Verstorbenen zum Zeitpunkt des Todes in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Der gemeinsame Haushalt muss in der betreffenden Gemeindewohnung gewesen sein.

Zudem müssen die Hinterbliebenen einen dringenden Wohnbedarf haben.

**30**

## **WIE GEHT DU ALS ERBIN BZW. ERBE VOR?**

Wenn du in den Mietvertrag einer bzw. eines verstorbenen Verwandten eintreten willst, brauchst du nur die Vermieterin bzw. den Vermieter schriftlich darüber zu informieren.

So sollte dein Schreiben diesbezüglich aussehen:

An Wiener Wohnen  
Service-Center  
Rosa-Fischer-Gasse 2  
1030 Wien

Wien, den ... (aktuelles Datum)

**Betrifft:** ... (genaue Adresse der Wohnung):  
**Mietrechtsabtretung gemäß § 14 MRG**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass mein Vater\* ... (vollständiger Name), der bisherige Mieter am ... (Sterbedatum) verstorben ist. Da ich mit meinem Vater\* zum Zeitpunkt des Todes im gemeinsamen Haushalt gelebt habe, trete ich gemäß § 14 MRG in die Mietrechte ein.

Ich ersuche Sie, in Zukunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
(Unterschrift der in den Mietvertrag eintretenden Person)

\* Hier bitte den Verwandtschaftsgrad der ursprünglichen Mieterin bzw. des Mieters angeben. Die eintretende(n) Person(en) haftet (haften) gegenüber der Vermieterin bzw. dem Vermieter für die Mietzinsrückstände und Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit der verstorbenen Mieterin bzw. des verstorbenen Mieters allenfalls entstanden sind.

**31**

## **WIRD DURCH DIE ÜBERNAHME EIN NEUER MIETVERTRAG NÖTIG?**

Nein. Denn egal, ob die bisherige Mieterin bzw. der bisherige Mieter auszieht oder verstirbt, wenn du die Wohnung übernimmst, wird kein neuer Mietvertrag geschlossen. Das heißt, es wird auch keine neue Miete festgesetzt.

Lediglich bei Altverträgen, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden, kann es zu einer Anpassung kommen. Sie ist aber auf 4,23 Euro pro Quadratmeter (ohne Betriebskosten und USt.) begrenzt (Stand Dezember 2022).



ALLES ZU DEINEN RECHTEN UND PFLICHTEN ALS MIETERIN BZW. MIETER FINDEST DU IM AK RATGEBER „MIEWOHNUNGEN“:  
[www.wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen](http://www.wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen)

**32**

## **KANNST DU AUCH OHNE GEMEINSAMEN HAUSHALT EINE WOHNUNG ÜBERNEHMEN?**

Generell hast du kein Recht darauf, die Wohnung einer bzw. eines Verwandten zu übernehmen, wenn ihr nicht dort zusammengelebt habt.

ABER: Wiener Wohnen hat die Möglichkeit, dir entgegenzukommen. Also frag nach, wenn jemand aus der Familie auszieht und die Gemeindewohnung für dich interessant ist.

Das Gleiche gilt auch für eine mögliche Wohnungsübernahme im Todesfall der Hauptmieterin bzw. des Hauptmieters.



NÄHERE INFOS DAZU:

[www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe/erweiterte.html](http://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe/erweiterte.html)



# DAS ERWARTET DICH BEI EINER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG

GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN WERDEN VON GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN (GBV) VERMIETET. DAS MACHT DIE MIETE MEISTENS GÜNSTIGER ALS BEI EINER WOHNUNG AUF DEM FREIEN MARKT.

**33**

## WELCHE VORTEILE HAT EINE GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG?

- Keine Provision
- In der Regel keine Kautions
- Niedrige Miete
- Unbefristeter Mietvertrag



DER TITEL GBV IST AUCH EINE ART GÜTESIEGEL. ER MUSS EINER IMMOBILIENFIRMA VON DER LANDESREGIERUNG OFFIZIELL VERLIEHEN WERDEN.

**34**

## WELCHE NACHTEILE HAT EINE GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG?

- Neubauprojekte sind meistens außerhalb des Gürtels gelegen



INNERHALB DES GÜRTELS GIBT ES 2 NEUBAUPROJEKTE: DEN NORDBAHNHOF IM 2. UND DAS EUROGATE IM 3. BEZIRK.

- Beim Einzug wird ein Finanzierungsbeitrag fällig – auch Baukostenbeitrag genannt. Das ist eine Beteiligung an den Bau- und Grundkosten. Mehr dazu findest du bei den Fragen 10, 38 und 39.

**35**

## IST JEDE GBV EINE GENOSSENSCHAFT?

Nein. Eine GBV kann auch als GmbH oder Aktiengesellschaft organisiert sein. Aber eine Genossenschaft ist immer eine GBV.

Trotzdem hat sich im allgemeinen Sprachgebrauch der Begriff „Genossenschaftswohnung“ für alle Wohnungen von GBV durchgesetzt. Deshalb verwenden wir ihn hier auch so – auch wenn diese Verallgemeinerung rechtlich eigentlich nicht stimmt.

**36**

## WO FINDEST DU EINE GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG?

Du hast 3 Anlaufstellen:

### WOHNBERATUNG WIEN

Hier kannst du dich über aktuelle geförderte Bauprojekte informieren. Außerdem wirst du bei deiner Wohnungssuche beraten.

#### Wohnberatung Wien

1030 Wien, Guglgasse 7–9, Ecke Paragonstraße

E-Mail: [wohnberatung@wohnberatung-wien.at](mailto:wohnberatung@wohnberatung-wien.at)

Persönlichen Beratungstermin vereinbaren: +43 (1) 24 111

Montag bis Freitag: 7.00–20.00 Uhr

Beratungszeiten vor Ort:

MO DI, DO: 8.00 bis 18.00 Uhr

MI: 8.00 bis 12.00 Uhr, FR: 8.00 bis 15.00 Uhr



REGISTRIERE DICH ONLINE:  
[www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at)

### DIE JEWEILIGE GBV

Du kannst dich auch direkt an eine GBV wenden.

Eine Liste aller Bauträger findest du auf: [www.gbv.at](http://www.gbv.at)

### PRIVATE INSERATE

Manche Genossenschaften räumen ihren Mieterinnen und Mietern ein, eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter vorzuschlagen, wenn sie ausziehen. Diese Suche läuft dann meistens über private Immobilienanzeigen auf Online-Portalen und in Tageszeitungen.



Sei vorsichtig: Manchmal verlangen die ursprünglichen Mieterinnen bzw. Mieter dabei eine illegale Ablöse! Welche Ablösen ok sind und welche nicht, erfährst du im AK-Ratgeber „Genossenschaftswohnungen“. Gratisdownload: [wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen](http://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen)

**37**

## WIE FUNKTIONIERT DER FINANZIERUNGSBEITRAG?

Beim Finanzierungsbeitrag werden die Bau- und Grundkosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. In Wien setzt er sich aktuell aus 12,5 Prozent der Baukosten und 100 Prozent der Grundkosten zusammen.

Diese Summe wird entweder nach Nutzfläche oder nach Nutzwert auf die Mieterschaft aufgeteilt.

**38**

## WIE HOCH KANN EIN FINANZIERUNGSBEITRAG AUSFALLEN?

Der Finanzierungsbeitrag richtet sich immer nach der Größe der Wohnung. Hier eine Beispielrechnung:

### Ein Neubauprojekt einer GVB in Wien:

Gesamtnutzfläche	12.778 m <sup>2</sup>
Anzahl der Mietwohnungen	136
Nutzwert aller Wohnungen	13.250 m <sup>2</sup>
Grundkosten	3,1 Mio. €
Baukosten	20 Mio. €
12,5 % der Baukosten	2,5 Mio. €
Summe aus Grundkosten und Baukostenanteil, die auf die Mieterschaft umgelegt wird	5,6 Mio. €
Finanzierungsbeitrag für eine 30-m <sup>2</sup> -Wohnung bei Verteilung nach Nutzfläche	13.147,50 €
Finanzierungsbeitrag für eine 30-m <sup>2</sup> -Wohnung bei Verteilung nach Nutzwert	13.523,48 €



Pro Jahr, in dem die Genossenschaftswohnung vermietet ist, reduziert sich der Finanzierungsanteil um 1 Prozent. Bei einer gebrauchten Wohnung musst du also weniger bezahlen als bei einem Erstbezug.

**39**

## WIE SOLLST DU DIR DAS LEISTEN KÖNNEN?

Zugegeben: Das sind sehr hohe Summen. Deshalb wurden speziell dafür eigene Kredite entwickelt. Diese Kredite für Finanzierungsbeiträge heißen „Eigenmittlersatzdarlehen“. Du kannst sie bei der MA 50 beantragen. Mehr dazu findest du im 3. Teil dieses Info-Bundles.

**40**

## HAT DER FINANZIERUNGSBEITRAG AUCH ETWAS GUTES?

Ja. Denn er ist eigentlich nur eine Mietzinsvorauszahlung. Ohne Finanzierungsbeitrag würden die Bau- und Grundkosten in die monatliche Miete miteingerechnet. Dadurch würde diese wesentlich höher ausfallen. Somit hast du zwar am Anfang eine erhebliche Einmalbelastung – in weiterer Folge dann aber geringere laufende Kosten.



Foto: © Halpoint - Adobe Stock

## **41** WANN WIRD DER FINANZIERUNGSBEITRAG FÄLLIG?

Entweder, wenn du den Mietvertrag unterschreibst, oder, wenn du einziehst.

## **42** WAS PASSIERT MIT DEINEM FINANZIERUNGSBEITRAG, WENN DU AUSZIEHST?

Dann bekommst du einen Teil davon wieder zurück. Für jedes Jahr, das du in der Genossenschaftswohnung gelebt hast, wird 1 Prozent für die „Verwöhnung“ von deinem Finanzierungsbeitrag abgezogen. Den Rest bekommst du wieder. Nach 5 Jahren bekommst du also den Finanzierungsbeitrag minus 5 Prozent zurück.

### **Ein Rechenbeispiel:**

Dein Finanzierungsbeitrag beim Erstbezug	13.147,50 €
Deine Rückzahlung, wenn du nach 5 Jahren wieder ausziehst	12.490,12 €
Bezahlter Finanzierungsbeitrag für eine 30-m <sup>2</sup> -Wohnung/m <sup>2</sup> im Jahr (zusätzlich zur Miete)	4,38 €
Bezahlter Finanzierungsbeitrag pro m <sup>2</sup> im Monat (zusätzlich zur Miete)	36,5 €

**43**

## WANN BEKOMMST DU DEN RESTLICHEN FINANZIERUNGSBEITRAG ZURÜCK?

Die GBV muss dir die Summe innerhalb von 8 Wochen nach deinem Auszug überweisen.



DEINE NACHMIETERIN BZW. DEIN NACHMIETER BEZAHLT DANN NUR NOCH DIE SUMME, DIE DU VON DER GBV ZURÜCKBEKOMMEN HAST.

**44**

## WAS IST EIN GENOSSENSCHAFTSANTEIL?

Ein Genossenschaftsanteil ist die Beitrittsgebühr zu einer Genossenschaft. Er beträgt meistens zwischen 100 bis 200 Euro und ist unabhängig von der Wohnungsgröße. Er darf nur von GBV erhoben werden, die tatsächlich auch Genossenschaften sind. Der Finanzierungsbeitrag kommt in diesen Fällen noch dazu.



In vielen privaten Inseraten ist vom Genossenschaftsanteil die Rede, wenn eigentlich der Finanzierungsbeitrag gemeint ist. Sollte dir dieses Wort unterkommen, frag genau nach, damit du weißt, mit welchen Kosten du rechnen musst.

**45**

## WIE KANNST DU EINEN BESTEHENDEN MIETVERTRAG ÜBERNEHMEN?

Mieterinnen und Mieter von Genossenschaftswohnungen haben das Recht, ihren Mietvertrag an nahe Verwandte abzugeben.

### UNTER FOLGENDEN VORAUSSETZUNGEN KANNST DU EINEN SOLCHEN MIETVERTRAG ÜBERNEHMEN

- Ihr seid in direkter Linie miteinander verwandt: Eltern, Adoptiveltern, Geschwister, Großeltern
- Das Familienmitglied ist Hauptmieterin bzw. Hauptmieter der betreffenden Wohnung und zieht aus bzw. verstirbt
- Ihr habt in der betreffenden Wohnung zusammengelebt



Die Übernahme einer Genossenschaftswohnung funktioniert genauso wie die einer Gemeindewohnung. Im vorangegangenen Kapitel findest du wichtige Infos und Musterbriefe dazu.



ALLES ZUM MIETEN EINER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG FINDEST DU IM AK-RATGEBER „GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN“. GRATISDOWNLOAD: [wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen](http://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen)



# DER FREIE WOHNUNGSMARKT

**AUF DEM FREIEN WOHNUNGSMARKT HAST DU ES MIT GANZ UNTERSCHIEDLICHEN AKTEUREN ZU TUN: VON DER EINZELPERSON MIT EINER EINZIGEN EIGENTUMSWOHNUNG BIS ZUR GROSSEN FIRMA MIT HUNDERTEN VON IMMOBILIEN. DESHALB GELTEN HIER GANZ EIGENE REGELN.**

**46**

## **WAS IST DER FREIE WOHNUNGSMARKT?**

„Freier Wohnungsmarkt“ bedeutet: Private Vermieterinnen bzw. Vermieter bieten Privatpersonen ihre Immobilien an.



Jede Vermieterin bzw. jeder Vermieter, die bzw. der nicht die Gemeinde oder eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) ist, wird als private Vermieterin bzw. privater Vermieter bezeichnet.

**47**

## **WO FINDEST DU PRIVATE MIETWOHNUNGEN?**

Vor allem in Anzeigen im Internet und in Tageszeitungen. Dabei wird die Wohnung meist kurz beschrieben mit Angaben zu:

- 📍 Lage
- 📏 Größe
- 🛋️ Ausstattungsdetails
- 💰 Mietzins
- 📱 Vor allem in Online-Anzeigen auch mit Bildern und dem Grundriss

**48**

## **DIR SAGT DAS ANGEBOT EINER ANZEIGE ZU?**

Dann fordere weitere Informationen an, und vereinbare einen Besichtigungstermin.

**49**

## **WER GIBT EINE IMMOBILIENANZEIGE AUF?**

Meistens professionelle Immobilienmaklerinnen und -makler. Wohnungen, die du direkt von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer mieten kannst, sind sehr selten – in Wien zumindest.

**50**

## WAS MACHEN IMMOBILIENMAKLERINNEN UND -MAKLER?

Die Aufgabe der Maklerinnen und Makler ist es, beide Parteien zusammenzubringen: Auf der einen Seite die Vermieterinnen bzw. Vermieter und auf der anderen Seite die Interessentinnen bzw. Interessenten. Ist das gelungen, schließen die Immobilienmaklerinnen und -makler den Mietvertrag zwischen beiden Parteien ab.

**GRATISDOWNLOAD:**[wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Umgang\\_mit\\_Immobilienmaklern.html](http://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Umgang_mit_Immobilienmaklern.html)**51**

## WAS IST EINE PROVISION?

Provision nennt man die Gebühr, die Immobilienmaklerinnen und -makler für den Vertragsabschluss zwischen Mieterin bzw. Mieter und Vermieterin bzw. Vermieter bekommen. Sie ist von beiden Seiten zu bezahlen.

Entscheidest du dich für eine Wohnung, die dir eine Maklerin bzw. ein Makler angeboten hat, muss du zusätzlich zu Kaution und Miete noch mit weiteren Kosten rechnen.

**52**

## WIE HOCH KANN SO EINE PROVISION SEIN?

Die Höhe der Provision, die du bezahlen musst, richtet sich immer nach dem monatlichen Bruttomietzins für die betreffende Wohnung.



Der Bruttomietzins setzt sich so zusammen:

Bruttomietzins = Hauptmietzins + Betriebskosten (ohne die fällige Umsatzsteuer von 10 Prozent)

Zusätzlich darf die Immobilienmaklerin bzw. der Immobilienmakler die Umsatzsteuer von 20 Prozent, die sie bzw. er bezahlen muss, auf dich als zukünftige Mieterin bzw. zukünftigen Mieter überwälzen.

Außerdem ist die Provision von der Art des Mietvertrags abhängig:

- 52** **Unbefristeter bzw. auf mehr als 3 Jahre befristeter Mietvertrag:**  
maximal das Doppelte des monatlichen Bruttomietzinses
- 53** **Auf 3 oder weniger Jahre befristeter Mietvertrag:**  
maximal eine Bruttomiete
- 54** **Wenn die Maklerin bzw. der Makler gleichzeitig die Hausverwaltung ist:**  
maximal die Hälfte der beiden oberen Höchstprovisionen

## Ein Rechenbeispiel:

Deine zukünftige Monatsmiete	
Hauptmietzins (HMZ)	628, 50 €
Betriebskosten (BK) <sub>w</sub>	105,13 €
<b>= Zwischensumme und Bemessungsgrundlage für die Provision</b>	<b>733,63 €</b>
+ 10 Prozent	73,36 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>806,99 €</b>
<b>Provision bei unbefristetem Mietvertrag</b>	1.467,26 €
+ 20 Prozent	293,45 €
<b>Von dir zu zahlen</b>	<b>1.760, 71 €</b>
<b>Provision bei auf maximal 3 Jahre befristetem Mietvertrag</b>	733,63 €
+ 20 Prozent	146,73 €
<b>Von dir zu zahlen</b>	<b>880,36 €</b>

**53**

### IST DER PRIVATE MIETMARKT RECHTLICH GEREGELT?

Ja, klar. Allerdings sind die Bestimmungen sehr kompliziert und vielfältig. So gibt es z. B. je nach Baujahr einer Immobilie unterschiedliche Regelungen.

**54**

### BEI WELCHEM MIETVERTRAG BIST DU AM BESTEN GESTELLT?

Am besten bist du durch das Gesetz geschützt, wenn du einen unbefristeten Hauptmietvertrag für einen Altbau ergattert hast. Dann profitierst du von klaren Kündigungsregelungen und Mietzinsobergrenzen.

Nichtsdestotrotz: Immer wieder sind Mieterinnen und Mieter gezwungen, Ihre Rechte einzuklagen. Außerdem sind mittlerweile leider die meisten Mietverträge zeitlich befristet.



ALLE HÄUSER, DIE VOR 1945 ERBAUT WURDEN, GELTEN ALS ALTBAU.



ALLES ZU DEINEN RECHTEN UND PFLICHTEN ALS MIETERIN BZW. MIETER FINDEST DU IM AK RATGEBER „MIEWOHNUNGEN“:  
[www.wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen](http://www.wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen)

**55**

## **KANST DU EINEN BEFRISTETEN MIETVERTRAG FRÜHER KÜNDIGEN?**

Ja. Du bist nicht bis zum Ende der vereinbarten Laufzeit an den Mietvertrag gebunden.

Die allgemeine Mindestmietdauer beträgt ein Jahr, dazu kommt noch eine Kündigungsfrist von 3 Monaten. Das heißt, nach 16 Monaten kannst du wieder ausziehen, wenn du dich in der Wohnung nicht wohlfühlst.

Nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern hast du diese Möglichkeit nicht.

**56**

## **DU MÖCHTEST LÄNGER IN DER WOHNUNG BLEIBEN ALS VEREINBART?**

Auch das ist oft möglich. Viele Immobilienmaklerinnen und -makler, genauer gesagt die Vermieterinnen und Vermieter stellen dir schon bei Vertragsunterzeichnung in Aussicht, dass du den Mietvertrag verlängern kannst.



Eine mündliche Zusage, dass du die Möglichkeit hast, deinen Mietvertrag zu verlängern, reicht nicht aus. Denn sie ist rechtlich nicht bindend. Lass dir dieses Versprechen in den Mietvertrag hineinschreiben.



**57**

## **WIE KANN SO EINE SCHRIFTLICHE ZUSAGE ZUR VERTRAGSVERLÄNGERUNG AUSSEHEN?**

**Formulierung für eine festgeschriebene Verlängerungsmöglichkeit im Mietvertrag:**

„Das Mietverhältnis wird auf bestimmte Zeit und zwar auf ... (betreffende Zahl) Jahre abgeschlossen. Es beginnt am ... (betreffendes Beginndatum) und endet am ... (betreffendes Enddatum), ohne dass es einer Aufkündigung bedarf. Wenn der/die Mieter/in während der Dauer des Mietverhältnisses mit den monatlichen Mietzahlungen nie länger als sieben Tage säumig war und er/sie vom Mietgegenstand keinen nachteiligen Gebrauch gemacht hat, so steht dem/der Mieter/in bei Ablauf der vereinbarten Mietdauer das Recht zu, diesen Mietvertrag mittels einseitiger Erklärung um weitere ... (betreffende Zahl) Jahre zu verlängern.“

ODER:

„... diesen Mietvertrag mittels einseitiger Erklärung in einen unbefristeten Mietvertrag umzuwandeln.“

**58**

## **WIE KANNST DU KÜNDIGEN?**

Bei den meisten Mietverträgen hast du eine Kündigungsfrist von 3 Monaten. Das heißt: Wenn du die Wohnung zum Monatsende kündigst, musst du noch 3 Monatsmieten bezahlen. In diesen 3 Monaten kannst du die Wohnung aber auch wie vor der Kündigung uneingeschränkt nutzen.

Die Kündigung eines Mietvertrages muss immer schriftlich und handschriftlich unterschrieben sein. Du musst sie dann entweder mit der Post per eingeschriebenem Brief oder per Fax abschicken. Den Rückschein von der Post oder die Sendebestätigung vom Fax heb dir bitte gut auf - auch eine Kopie des Briefes.



Ein einfaches E-Mail ohne Unterschrift, eine WhatsApp Nachricht oder ein SMS reichen nicht aus. Die Kündigung per E-Mail ist nur dann rechtswirksam, wenn du eine elektronische Signatur nach dem Signaturgesetz hast. Oder, wenn du die Kündigung zuerst in einem Word-Dokument schreibst, diese handschriftlich unterschreibst, dann einscannst und als Anhang zur E-Mail schickst. Da du dabei auf so viele Dinge aufpassen musst, ist das aber nicht ratsam.

**59**

## **KANNST DU AUCH EINEN PRIVATEN MIETVERTRAG ÜBERNEHMEN?**

Im Prinzip schon. Dabei gelten die gleichen gesetzlichen Voraussetzungen wie bei der Übernahme einer Gemeindewohnung. Diese findest du bei der Frage 24.

ABER: Lass dich individuell beraten, wenn du eine private Wohnung übernehmen willst.



# STUDIARENDENHEIME

**DER KLASSIKER FÜR ALLE STUDENTINNEN UND STUDENTEN:  
ERST MAL INS STUDIARENDENHEIM. GERADE FÜR DEN START INS  
HOCHSCHULLEBEN KANN DAS EINE SUPERSACHE SEIN.**

**60**

## **WELCHE VORTEILE HAT EIN STUDIARENDENHEIM?**

- 📌 Die meisten sind zentral bzw. in Uni-Nähe gelegen
- 📌 Du hast eine wesentlich niedrigere Miete als bei anderen Wohnformen
- 📌 Du kommst mit anderen Studierenden in Kontakt und lernst schnell Leute kennen



**INFOS ZU STUDIARENDENHEIMEN:**

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

[www.oeh.ac.at](http://www.oeh.ac.at)

[www.studium.at/studentenheime](http://www.studium.at/studentenheime)

**61**

## **WELCHE NACHTEILE HAT EIN STUDIARENDENHEIM?**

- 📌 Die Plätze sind heiß begehrt: Du musst dich schon früh darum kümmern
- 📌 Oft musst du dir mit Leuten, die du noch nicht kennst, Bad und Küche teilen
- 📌 Die Zimmer bzw. Appartements sind oft sehr klein

**62**

## **WER GILT ALS STUDENTIN BZW. STUDENT?**

- 📌 Alle ordentlichen und außerordentlichen Studierenden an österreichischen Universitäten, Fachhochschulen und Pädagogischen Hochschulen
- 📌 Bestimmte ordentliche und außerordentliche Studierende an österreichischen Privatuniversitäten und an der Universität für Weiterbildung Krems

**63**

## **WIE SUCHST DU UM EINEN PLATZ AN?**

Am besten direkt beim betreffenden Wohnheim selbst. Melde dich zuerst telefonisch und schicke dann ziemlich bald deine schriftlichen Bewerbungsunterlagen hinterher. Wenn es an deinem Studienort mehrere Studierendenheime gibt, bewirb dich am besten bei allen, die für dich in Frage kommen.

**64**

## **WANN BEWIRBST DU DICH?**

Auf jeden Fall sollten deine Unterlagen 6 bis 12 Monate vor deinem gewünschten Einzugstermin beim betreffenden Heim sein. Je früher deine Bewerbung eingeht, desto höher sind deine Chancen, einen Platz zu bekommen.

**65**

## **WANN SOLLTEST DU DICH UM ALTERNATIVEN UMSCHAUEN?**

Wenn du einen Monat vor Semesterbeginn noch keine Zusage hast, bekommst du wahrscheinlich auch keine mehr. Spätestens dann solltest du nach einem freien WG-Zimmer oder einer eigenen Wohnung suchen. Idealerweise startest du schon 3 Monate vor deinem Studienbeginn – als Back-up.

**66**

## **WAS KANN DEINE AUFNAHME BEGÜNSTIGEN?**

- 236 Wenn du keinen Wohnsitz am Studienplatz hast
- 236 Wenn du einen Studienverlaufsnachweis analog zum Studienförderungsgesetz hast – vorausgesetzt du hast schon mit dem Studium begonnen
- 236 Wenn du aus sozialen Gründen einen Platz im Studierendenheim brauchst, z. B., wenn deine Eltern ein niedriges Einkommen haben
- 236 Wenn du eine körperliche Behinderung hast





# VOLLGAS

## WAS MACHT DIE AK?

Helfen und beraten - bei Problemen im Job, wenn die Firma Pleite geht, in der Lehre, wenn man von Firmen am Schmä gehalten wird oder bei Mietverträgen. Und wir schauen uns Gesetze genau an, damit die Anliegen der Beschäftigten nicht zu kurz kommen.

[wien.arbeiterkammer.at/immernah](https://wien.arbeiterkammer.at/immernah)



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN



# DIE EIGENTUMSWOHNUNG

**EINE WOHNUNG ZU KAUFEN, IST IMMER EIN GROSSER SCHRITT. NOCH EINMAL MEHR, WENN ES DIE ERSTE WOHNUNG ÜBERHAUPT IST. INFORMIERE DICH IM VORFELD GUT UND MACHE ES NUR, WENN DU DIR WIRKLICH SICHER BIST UND ES DIR LEISTEN KANNST.**

**67**

## **WELCHE VORTEILE HAT EINE EIGENTUMSWOHNUNG?**

- 23 Du hast das uneingeschränkte Nutzungs- und Verfügungsrecht
- 23 Niemand kann dich kündigen
- 23 Du hast eine gute Geldanlage, die sich im Wert höchstwahrscheinlich steigern wird
- 23 Du bist im Grundbuch eingetragen

**68**

## **WELCHE NACHTEILE HAT EINE EIGENTUMSWOHNUNG?**

- 23 Du bist lediglich Miteigentümerin bzw. Miteigentümer an der großen Immobilie: In allen Angelegenheiten, die das ganze Haus betreffen, musst du dich mit den anderen Miteigentümerinnen und Miteigentümern einigen
- 23 Es können immer wieder höhere Kosten für die Instandhaltung des ganzen Hauses auf dich zukommen
- 23 Du gibst ein Stück deiner Flexibilität auf

**69**

## **WIE HOCH IST DER FINANZIELLE AUFWAND?**

Aktuell musst du dich bei einer Neubauwohnung in Wien auf einen Kaufpreis von mindestens ca. 3.000 Euro pro Quadratmeter einstellen. Das wären also bei einer 40-Quadratmeter-Wohnung 120.000 Euro.

**70**

## **WIE GEHT DU DEINE SUCHE AN?**

Generell genauso wie bei einer Mietwohnung. Nur noch genauer. Informiere dich bei unterschiedlichen Quellen. Schau dir möglichst viele Kaufobjekte an, und vergleiche die Angebote. Entscheide dich erst, wenn du dir sicher bist. Lass dich nicht unter Druck setzen.



# DIE WOHNUNGSBESICHTIGUNG

**EINE WOHNUNGSBESICHTIGUNG IST WIE EIN ERSTES DATE.  
SEI DABEI NICHT SCHÜCHTERN:  
VERSUCHE SO VIEL WIE MÖGLICH ÜBER DIE WOHNUNG ZU ERFAHREN.**

**71**

## **IST ES SINNVOLL, VIELE WOHNUNGEN ANZUSCHAUEN?**

Ja, unbedingt! Schau dir jede Wohnung an, die dich von der Beschreibung her interessiert. So bekommst du ein Gefühl für den Markt und davon, was dir an deinem zukünftigen Zuhause wichtig ist.

**72**

## **WAS BRINGT DIR EINE BESICHTIGUNG?**

- ☞ Du lernst eine Wohnung kennen
- ☞ Du siehst die Lichtverhältnisse
- ☞ Du spürst die Atmosphäre
- ☞ Du triffst vielleicht sogar andere Mieterinnen oder Mieter des Hauses

**73**

## **DARFST DU FRAGEN STELLEN?**

Natürlich. Du darfst nicht nur, du solltest sogar! Frag alles, was dir wichtig ist. Die Wohnungsbesichtigung ist DEIN Termin. Du bist die Kundin bzw. der Kunde der Maklerin bzw. des Maklers. Es ist ihre bzw. seine Aufgabe, dir die Wohnung zu zeigen.

Nimm dir die Zeit, die du brauchst, um dir ein Bild von der Wohnung zu machen. Lass dich von der Maklerin bzw. dem Makler nicht unter Entscheidungsdruck setzen.

**74**

## **WIE HOLST DU AM MEISTEN VON EINER BESICHTIGUNG HERAUS?**

- ☞ Nimm eine Person mit, der du vertraust – 4 Augen sehen mehr
- ☞ Fordere schon im Vorfeld detaillierte Informationen über die Wohnung an
- ☞ Besichtige die Wohnung, wenn möglich, zu verschiedenen Tageszeiten: unterschiedliche Lichtverhältnisse, Belästigung durch Lärm und Gerüche ...
- ☞ Versuche mit aktuellen Mieterinnen und Mietern des Hauses zu sprechen



**ENTSCHEIDE DICH ERST FÜR EINE WOHNUNG,  
WENN DU DIR WIRKLICH SICHER BIST!**

**CHECKLISTE**

- Sind die Wände feucht oder gar von Schimmel befallen?
- Riecht es stockig oder modrig im Stiegenhaus?
- Lassen sich die Fenster problemlos öffnen und schließen? Sind sie dicht gegen Zug und Lärm?
- Hat die Wohnung eine Dusche oder Badewanne?
- Sind überall genug Steckdosen vorhanden?
- Gibt es einen Wasseranschluss für die Waschmaschine? Im Bad oder in der Küche? Ist eine allgemeine Waschküche vorhanden?
- Ist die Küche eingerichtet oder gibt es nur einen Herd?
- Wer führt eventuell erforderliche Schönheitsreparaturen vor dem Einzug durch?
- Ist der Strombezugsvertrag schon abgemeldet bzw. kann er rasch auf dich umgemeldet werden?
- Funktionieren Elektrik, sanitäre Objekte, Wasserversorgung, Heizung?
- Ist die Wohnung hellhörig? Wie sieht es mit der Lärmbelästigung von der Straße aus?
- Hat die Wohnung separate Verbrauchszähler für Heizung und Wasser?
- Gehört ein eigenes abschließbares Kellerabteil zur Wohnung?
- Gibt es einen abschließbaren Fahrradabstellraum?

## DIE WICHTIGSTEN BERATUNGSSTELLEN UND MIETERORGANISATIONEN IN WIEN:

### **WOHNBERATUNG WIEN (KOSTENLOS)**

1030 Wien (U3-Station Gasometer), Guglgasse 7-9 / Ecke Paragonstraße  
[www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at)

Persönlichen Beratungstermin vereinbaren: +43 (1) 24 111  
Montag bis Freitag: 7.00 bis 20.00 Uhr  
Beratungszeiten vor Ort:  
MO, DI, DO: 8.00 bis 18.00 Uhr  
MI: 8.00 bis 12.00 Uhr, FR: 8.00 bis 15.00 Uhr

#### **Hier bekommst du Infos über:**

-  Geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen
-  Geförderte Eigentumswohnungen
-  Geförderte sanierte Wohnungen
-  Wiedervermietete geförderte Wohnungen
-  Gemeindewohnungen

### **MIETERHILFE (KOSTENLOS)**

1030 Wien (U3-Station Gasometer), Guglgasse 7-9 / Erdgeschoß  
E-Mail: [mieterhilfe@wohnservice-wien.at](mailto:mieterhilfe@wohnservice-wien.at)  
[www.mieterhilfe.at](http://www.mieterhilfe.at)

Tel.: +43 (1) 4000-8000  
Kostenlose Beratung: Montag bis Freitag: 9.00 bis 17.00 Uhr

### **MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS**

1010 Wien, Reichsratsstraße 15  
Tel.: +43 050195-3000

Persönliche Beratung für Mitglieder kostenfrei:  
Montag und Mittwoch: 8.30 bis 19.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag: 8.30 bis 17.00 Uhr  
Freitag: 8.30 bis 14.00 Uhr

## **ÖSTERREICHISCHER MIETER- UND WOHNUNGSEIGENTUMSBUND**

1010 Wien, Lichtenfelsgasse 7 / 1.Stock  
Tel.: +43 (1) 512 53 60

Persönliche Beratung (nur nach vorheriger Terminvereinbarung):  
Montag bis Donnerstag: 9.00 bis 16.00 Uhr

## **ÖSTERREICHISCHE MIETERINTERESSENGEMEINSCHAFT (MIG)**

1100 Wien, Antonsplatz 22  
Tel.: + 43 (1) 602 25 31

Persönliche Beratung (nur nach vorheriger Terminvereinbarung):  
Montag und Mittwoch: 15.00 bis 18.30 Uhr

## **MIETERSCHUTZVERBAND**

1070 Wien, Döblergasse 2  
Tel.: +43 (1) 523 23 15

Telefonzeiten:  
Montag bis Freitag: 10.00 bis 12.00 Uhr

Zweigstelle  
1020 Wien, Praterstraße 25/9a



Unentgeltliche Rechtsauskunft bekommst du auch bei den Bezirksgerichten am „Amtstag“: meist ein bestimmter (Halb-)Tag pro Woche, an dem Richterinnen und Richter oder juristisch geschulte Personen für Rechtsauskünfte zur Verfügung stehen.



Artikelnummer 473

## IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN

➤ Wie dir deine Bewerbung gelingt, erfährst du hier.



Artikelnummer 460

## ARBEITERKAMMER, HÄÄ?

➤ Was macht die AK? Was ist AK Young? Und was hast du persönlich davon?





Artikelnummer 329

## WENN KRIMINELLE AN SENSIBLE DATEN GELANGEN

➤ Das kannst du tun, wenn deine Daten nicht mehr sicher sind:



## INSTAGRAM ODER TIKTOK ACCOUNT GEHACKT?

➤ Mit einem sicheren Passwort schützt du dein Konto – in diesem Video erfährst du, wie einfach das geht.





# BOLLWERK

## WARUM IST DIE AK WICHTIG?

Damit jemand für die arbeitenden Menschen kämpft und sich politisch laufend einbringt. Denn wer arbeitet, hat auch Rechte. Deshalb achten wir darauf, dass die Anliegen der Beschäftigten nicht zu kurz kommen.

[wien.arbeiterkammer.at/immernah](https://wien.arbeiterkammer.at/immernah)



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

## DU HAST NOCH FRAGEN?

### WIR HELFEN DIR GERNE WEITER!

#### AK Wien

1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22

Tel.: +43 1 501 65-0

[wien.arbeiterkammer.at](http://wien.arbeiterkammer.at)

[akyoung.at](http://akyoung.at)



### Alle AK YOUNG Folder kannst du kostenlos downloaden:

[wien.arbeiterkammer.at/akyoung-ratgeber](http://wien.arbeiterkammer.at/akyoung-ratgeber)

#### Weitere Bestellmöglichkeiten:

- E-Mail: [mitgliederservice@akwien.at](mailto:mitgliederservice@akwien.at)
- Bestelltelefon: +43 1 50165-1401

DEINE ERSTE EIGENE WOHNUNG (TEIL 1) Artikelnummer **338**

#### WICHTIG

Wir erarbeiten alle Inhalte der AK YOUNG Folder sehr sorgfältig. Dennoch können wir nicht garantieren, dass alles vollständig und aktuell ist bzw. sich seit dem Druck keine Gesetzesänderung ergeben hat. Achte bitte deshalb auf das Erscheinungsdatum dieser Ausgabe. Die AK YOUNG Folder dienen dir als Erstinformation. Sie enthalten die häufigsten Fragen, viele anschauliche Beispiele, Hinweise auf Stolpersteine und einen Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Regelungen. Bei individuellen Fragen steht dir unsere Hotline zur Verfügung: +43 1 501 65-0

**Impressum** – Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22, 1040 Wien | Telefon: (01) 501 65 0; Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe [wien.arbeiterkammer.at/impressum](http://wien.arbeiterkammer.at/impressum)  
Titelfoto: ©VIDI Studio - Adobe Stock, weitere Abbildungen siehe Credit beim Foto  
Grafik: Andreas Kuffner | Druck: Gugler GmbH, 3390 Melk

Stand: Jänner 2023