

# WIENER WOHN-TICKET

Das Wiener Wohn-Ticket ist die persönliche Eintrittskarte für Wohnungswerber\*innen zum Wohnungsangebot der Stadt Wien. Einheitliche Richtlinien machen es einfacher, eine geförderte Wohnung oder Gemeindewohnung zu finden. Das Angebot umfasst alle Wohnungen, die über die [Wohnberatung Wien](#) vergeben werden. Dabei passt sich das Wohnungsangebot den persönlichen Angaben und der individuellen Situation der Wohnungswerber\*innen an.

## Grundvoraussetzungen

- Mindestalter 17 Jahre
- Zwei Jahre durchgehender Hauptwohnsitz an der aktuellen Wiener Adresse
- Österreichische Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt
- Heim mit 13 Wohneinheiten
- Unterschreiten der Einkommenshöchstgrenzen nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) – die Einkommenshöchstgrenzen gelten allerdings nicht für Wohnungen der Wiener Wohnbauinitiative 2011 und 2015 sowie für gefördert sanierte Wohnungen
- Geklärte Familienverhältnisse (d.h. Ehepartner\*innen und Personen, die in einer aufrechten eingetragenen Partnerschaft leben, können nur gemeinsam ein Wiener Wohn-Ticket beantragen)

## Wohnungsangebot

- Geförderte Wohnungen (Neubau)
- Wohnbauinitiative (WBI)
- Temporäres Wohnen
- Gefördert sanierte Wohnungen
- Geförderte Wohnungen (Wiedervermietung) mit einem Eigenmittelanteil über € 10.000,-

## Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf

Damit stehen zusätzlich zum Wohnungsangebot des Wiener Wohn-Tickets folgende Wohnprojekte offen:

- SMART Wohnungen
- SMART Wohnungen mit Superförderung
- Wohnungen mit Superförderung
- Geförderte Wohnungen (Wiedervermietung) mit einem Eigenmittelanteil unter € 10.000,-
- Gemeindewohnungen

Zusätzlich zu den Grundvoraussetzungen ist einer der folgenden „**Wohnbedarfsgründe**“ erforderlich:

- Jungwiener\*innen
- Getrennter Haushalt
- Überbelag
- Alleinerziehend
- Altersbedingter Wohnbedarf
- Krankheitsbedingter Wohnbedarf
- Rollstuhlfahrer\*in bzw. barrierefreier Wohnbedarf

## Wiener Wohn-Ticket für einen Wohnungswechsel

- für Hauptmieter\*innen einer Gemeindewohnung

## Weiterführende Informationen:

<https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines>

# SMART- WOHNUNG

SMART-Wohnungen sind ein spezielles Angebot der Stadt Wien, das sich vor allem an junge Menschen, Familien, Allein- und Getrennterziehende Eltern und an alle richtet, die besonders günstige Wohnungen suchen. Dabei steht die Kombination einer hohen Alltagstauglichkeit mit einem geringen Finanzierungsbeitrag und sehr günstigen Mieten im Vordergrund.

SMART-Wohnungen können vollständig mit Standardmöbeln eingerichtet werden. Sie werden mit einer kompletten Basisausstattung (Sanitär, Elektro etc.) übergeben, wobei Flächenoptimierungen im Sanitärbereich (z.B. Dusche statt Badewanne, Zusammenlegung von Bad und WC) möglich sind.

Die Mieten sind preislich mit Gemeindewohnungen vergleichbar. Um für eine SMART-Wohnung in Frage zu kommen, benötigen Wohnungswerber\*innen ein [Wiener Wohn-Ticket](#) mit begründetem Wohnbedarf.

## Kostengünstig nach Maß:

- Finanzierungsbeitrag (Baukostenbeitrag und Grundkostenbeitrag): max. EUR 60,--/m<sup>2</sup>
- Monatliches Nutzungsentgelt inkl. Betriebskosten und MwSt., exkl. Heizung und Warmwasser: max. EUR 7,50/m<sup>2</sup>

## Wohnungsschlüssel:

- Typ A (1 Zimmer): max. 40 m<sup>2</sup>
- Typ B (2 Zimmer): max. 55 m<sup>2</sup>
- Typ C (3 Zimmer): max. 70 m<sup>2</sup>
- Typ D (4 Zimmer): max. 85 m<sup>2</sup>
- Typ E (5 Zimmer): max. 100 m<sup>2</sup>

## Wohnbeispiel:

Die Bruttomiete (Miete inkl. Betriebskosten und Steuer) für eine 55 m<sup>2</sup> große SMART-Wohnung mit Vorraum, Abstellnische, Bad, WC, Wohnküche, Schlafzimmer und Balkon oder Terrasse beträgt maximal EUR 412,50 monatlich. Der Eigenmittelbeitrag macht einmalig EUR 3.300 aus.

## Weiterführende Informationen:

<https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen>

# WOHN- BAU- FÖRDERUNG

Die Wiener Wohnbauförderung ist eines der wichtigsten Instrumente, um trotz steigender Nachfrage auch in Zukunft ein ausreichendes Angebot an erschwinglichem Wohnraum sicherzustellen. Die Fördermittel werden dabei in die drei grundlegenden Säulen der Wohnbauförderungspolitik investiert:

- Neuerrichtung von Wohnraum
- Sanierung von bestehenden Altbauten
- direkte finanzielle Unterstützung von Menschen mit niedrigem Einkommen

Mit dieser Aufteilung ist das Modell der Wiener Wohnbauförderung auch international ein anerkanntes Vorbild. Denn im Gegensatz zu den meisten europäischen Metropolen, die ausschließlich in die finanzielle Unterstützung von Mieter\*innen – also in die Gewährleistung von Wohnbeihilfe – investieren, legt die Stadt Wien den Schwerpunkt auf die Objektförderung (Neubau und Sanierung) und unterstützt zusätzlich jene Bürger\*innen der Stadt, die auf Grund niedriger Einkommen oder schwieriger Lebensumstände darauf angewiesen sind (Subjektförderung).

Da an die Objektförderung langfristige Sicherheiten für die Mieter\*innen geknüpft sind, wie z.B. Schutz vor kurzfristigen Verträgen oder unverhältnismäßigen Mietzinssteigerungen, kann durch diese Vorgangsweise der Spekulation auf dem Wohnungsmarkt ein wirksamer Riegel vorgeschoben werden.

## Neubau und Sanierung

Jedes Jahr werden vom Land Wien hunderte Millionen Euro in den Bereich Wohnen investiert. Davon profitiert nicht nur der Neubau, auch die Wohnhaussanierung wird besonders stark forciert. Seit mehr als 45 Jahren setzt Wien dabei u. a. auf den Weg der sogenannten „Sanften Stadterneuerung“, die laufend an die aktuellen Anforderungen der Menschen angepasst wird. Sie stellt sicher, dass die Mieter\*innen während der Sanierungstätigkeiten in ihren eigenen vier Wänden verbleiben können und auch nach der Instandhaltung die Mietkosten noch leistbar sind.

## Weiterführende Informationen:

<https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/wohnbauforderung>

# MIETEN- / BETRIEBS- KOSTEN- / ABLÖSERECHNER

Wer wissen möchte, ob die Höhe der eigenen Miete, der Betriebskosten oder von Ablösen den üblichen Richtwerten entsprechen, kann kostenlose Tools der MieterHilfe zu Rate ziehen.

## Mietenrechner

Der Wiener Mietenrechner berechnet als Ergebnis einen NETTO-Betrag ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Für die Bruttomiete kommen noch die Betriebskosten mit durchschnittlich Euro 1,70 pro Quadratmeter und 10% Mehrwertsteuer hinzu.

## Betriebskostenrechner

Welche Kosten in der Betriebskostenrechnung enthalten sein dürfen, ist im Mietrechtsgesetz (MRG) festgehalten. Der Betriebskostenrechner ermöglicht eine Überprüfung der einzelnen Positionen per Mausklick. Dem Rechner liegen durchschnittliche Vergleichswerte zugrunde. Durch die Eingabe der Werte einer Betriebskostenabrechnung wird ermittelt, ob diese vergleichsweise niedrig, mittel oder hoch sind.

## Ablösenrechner

Mit diesem Tool kann man einfach herausfinden, für welche Mietgegenstände oder Inventargüter man bei einem Wohnungswechsel Ablöse erhalten kann – und in welcher Höhe. Mit dem Wiener Ablöserechner kann man einfach und schnell Rechnungsbeträge der einzelnen Gegenstände – so noch Rechnungen vorhanden sind – in die jeweiligen Eingabefelder des Rechners eintragen.

## Die Tools gibt es auch als App!

Der Wiener Mieterrechner und der Ablöserechner können bequem unterwegs am Smartphone oder Tablet genutzt werden – so etwa unmittelbar bei oder nach einer Wohnungsbesichtigung.

## Weiterführende Informationen:

<https://mieterhilfe.at/tools/mietenrechner>

<https://mieterhilfe.at/tools/bk-rechner>

<https://mieterhilfe.at/tools/abloeserechner>

# BAU-GRUPPE

Eine Baugruppe (oder auch Bauherrengemeinschaft, Baugemeinschaft) ist ein Zusammenschluss von Personen mit ähnlichen Wohnideen, die gemeinsam Wohnraum in einem bestimmten Stadtteil schaffen.

Baugruppen sind ideal für alle, die nicht einfach in fertige Wohnungen einziehen wollen, aber ein Projekt auch nicht allein verwirklichen möchten.

Gruppenbau- und Wohnprojekte werden meist von kleineren privaten Gruppen initiiert, die einander bereits kennen. Ein möglicher Weg ist, dass eine Kleingruppe ein Konzept entwickelt und sich für die Umsetzung dann Partner\*innen sucht.

## Typische Kennzeichen von Baugruppen

- **Zusammenschluss von Bauinteressierten:**  
Eine Baugruppe ist eine Zweckgemeinschaft von Bauwilligen, die sich unter Vereinbarung verbindlicher gemeinsamer Ziele organisiert
- **Grunderwerb:**  
Jedes Baugemeinschaftsmitglied kauft direkt beim Grundstückseigentümer  
Der Kauf von real geteilten Parzellen oder als WEG-Teilung erfolgt gemeinschaftlich
- **Partizipation:**  
Die Projektplanung erfolgt unter aktiver Beteiligung aller Mitglieder der Baugruppe, bei gleichzeitig individuellen Entscheidungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren
- **Transparenz:**  
Alle Verträge und Kosten sind für alle Mitglieder der Baugruppe offen einsehbar und beeinflussbar
- **Bauherrenrisiko:**  
Die Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken: Kosten, Termine und Qualitäten

## Weiterführende Informationen:

<https://www.inigbw.org/>

# KOMMUNALER WOHNBAU IN WIEN – WIENER GEMEINDEBAU

Der kommunale Wohnbau und die soziale Wohnbaupolitik haben in Wien eine 100-jährige Tradition. Ziel war es am Anfang, einer breiten Bevölkerungsschicht leistbare Wohnungen mit hoher Qualität zur Verfügung zu stellen. Dafür wurden oft großformatige Wohnsiedlungen mit Kindergärten, Schulen, Büchereien und Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen. Diese Tradition wurde mit dem geförderten Wiener Wohnbau seither fortgesetzt und ständig weiterentwickelt.

In Wien fließen jährlich rund 650 Millionen Euro in die Wohnbauförderung. Die Stadt investiert so rund fünf Prozent ihres Gesamtbudgets in leistbaren Wohnraum. Sozialer Wohnbau ist in Wien nicht ausschließlich einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen vorbehalten. Wien hat seit jeher den Anspruch, den sozialen Wohnbau möglichst breiten Bevölkerungsschichten zugänglich zu machen. „Sozial“ wird dabei im Sinne von „gemeinschaftlich“ verstanden, nicht im Sinne von „bedürftig“.

Die Einkommens-Schwellenwerte sind daher so gestaltet, dass ca. 75% der Wiener\*innen anspruchsberechtigt sind. Insgesamt gibt es in Wien über die Stadt verteilt mehr als 220.000 Gemeindewohnungen und ca. 200.000 dauerhaft sozial gebundene Wohneinheiten von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen.

Dieser hohe Anteil geförderter Wohnungen wirkt auch preisdämpfend auf das Segment der freifinanzierten Mietwohnungen.

## **Wohnbauinitiative**

Mit der Wohnbauinitiative (WBI) hat die Stadt Wien 2011 ein zusätzliches Programm für den geförderten Bau von neuen Wohnungen ins Leben gerufen. Die Bauträger werden hierbei von der Stadt Wien z.B. bei der Grundstücksbereitstellung unterstützt, im Gegenzug erfüllen die Wohnungsangebote höchste Qualitätsanforderungen und die Mieten sind niedriger als am privaten Wohnungsmarkt – ähnlich dem geförderten Wohnbau.

## **Weiterführende Informationen:**

<https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau>

# EINKOMMENS- HÖCHST GRENZE FÜR DAS WIENER WOHN-TICKET

Das Unterschreiten der Einkommenshöchstgrenzen nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) ist eine Grundvoraussetzung zur Beantragung eines [Wiener Wohntickets](#).

Wohnungswerber\*innen und alle Personen, die in die neue Wohnung mit einziehen wollen, dürfen netto nicht mehr verdienen, als in der folgenden

Tabelle als Einkommenshöchstgrenze angeführt ist. Die Einkommenshöchstgrenzen gelten nicht für gefördert sanierte Wohnungen.

## Weiterführende Informationen:

<https://wohnberatung-wien.at/footer/einkommenshoechstgrenzen>

## Geförderte Mietwohnungen und Wohnungen der Stadt Wien (Gültig ab 2020)

Anzahl der Personen	Netto-Jahreseinkommen	Netto-Monatseinkommen (14-mal)
1 Person	EURO 47.210,00	EURO 3.372,14
2 Personen	EURO 70.340,00	EURO 5.024,29
3 Personen	EURO 79.600,00	EURO 5.685,71
4 Personen	EURO 88.860,00	EURO 6.347,14
Für jede weitere Person plus	EURO 5.180,00	EURO 370,00

## Geförderte Eigentumswohnungen (Gültig ab 2020)

Anzahl der Personen	Netto-Jahreseinkommen	Netto-Monatseinkommen (14-mal)
1 Person	EUR 53.950,00	EURO 3.853,57
2 Personen	EUR 80.380,00	EURO 5.741,43
3 Personen	EUR 90.980,00	EURO 6.498,57
4 Personen	EUR 101.550,00	EURO 7.253,57
Für jede weitere Personplus	EUR 5.920,00	EURO 422,86

# MIETER- HILFE

Die MieterHilfe ist eine kostenlose Beratungsstelle für alle Wiener\*innen und bietet Soforthilfe bei Wohnproblemen jeglicher Art.

Bewohner\*innen von geförderten Wohnungen, Mieter\*innen von Gemeindebau- und Privat-Wohnungen, aber auch Wohnungseigentümer\*innen finden hier rasche und unkomplizierte Unterstützung.

Die Themenpalette reicht von Wohn- und Mietrecht über das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (geförderte Wohnungen) bis zu Wohnungseigentumsrecht. Wer also Fragen zur Betriebskostenabrechnung oder zu Mietverträgen hat, die letzte Mietzinserhöhung nicht nachvollziehen kann oder sich über Wohnungsweitergaben informieren möchte, ist bei den Expert\*innen der MieterHilfe gut aufgehoben.

Die MieterHilfe ist ein Teil des [Wohnservice Wien](#). Persönliche Information und telefonische Auskünfte gibt es Montag bis Freitag von 8 bis 17 Uhr unter der Telefonnummer: 01/4000 8000.

Darüber hinaus findet man auf der Homepage zahlreiche Serviceangebote, Vorlagen für Mietverträge und viele andere spannende Informationen.

## **Weiterführende Informationen:**

<https://mieterhilfe.at/>



# GEMEINNÜTZIGE BAU- VEREINIGUNGEN

Alle gemeinnützigen Bauvereinigungen sind Mitglied des Österreichischen [Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen](#) – Revisionsverband (GBV). Alle Mitglieder werden auch vom österreichischen Verband geprüft.

Der GBV umfasst somit in ganz Österreich rund 1 Million Wohnungen, die von rund 190 gemeinnützigen Bauvereinigungen getragen sind. Der Anteil an der gesamten Bauleistung durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen beträgt derzeit mehr als 30%.

## **Gemeinsame Grundwerte und generelle Leitlinien der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft:**

- Konzentration auf das Angebot leistbarer Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten
- Generationsübergreifende Wohnversorgung durch Baupflicht und langfristige Bestandsbewirtschaftung in unterschiedlichen Rechtsformen
- Beschränkung in der Ertragserzielung an Stelle einer reinen Gewinnorientierung
- Zweckbindung des Eigenkapitals als Fundament der wohnungswirtschaftlichen Aufgabe
- Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit in der Geschäftsgebarung

- Kostendeckungsprinzip als grundsätzliche Orientierung
- Qualität und Sicherheit, Kalkulierbarkeit und Zuverlässigkeit für Kund\*innen und Partner\*innen in Wirtschaft und Politik
- Führende Rolle bei Innovationen und zeitgemäßer Wohnkultur
- Sparsamkeit im Umgang mit Ressourcen und Offenheit für umweltgerechte Technologien
- Unabhängigkeit der Revision als Grundbekenntnis

## **Weiterführende Informationen:**

<https://www.gbv.at/>

# BAU- TRÄGER- WETTBEWERB

Neben dem Grundstücksbeirat zählen öffentliche Baurägerwettbewerbe zu den wichtigsten Instrumenten für den geförderten Wohnungsneubau in Wien. Die vom [wohnfonds\\_wien](#) ausgeschrieben Wettbewerbe wurden 1995. Seitdem werden alle Wohnbauprojekte, die mit Mitteln der Wohnbauförderung des Landes Wien gefördert errichtet werden, von einer interdisziplinären Jury nach dem 4-Säulen Modell des Wiener Wohnbaus bewertet: Architektur, Ökonomie, Ökologie sowie soziale Nachhaltigkeit.

Die unabhängige Jury setzt sich aus Expert\*innen verschiedener relevanter Themengebiete zusammen und beurteilt die einzelnen Projekte in objektiver und kritischer Weise. Durch diese Themenstellungen der Wettbewerbsverfahren können ganz gezielt Schwerpunkte gesetzt werden, die sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientieren, zum Beispiel „Gemeinschaftliches Wohnen“, „Wohnen für Generationen“, „Kostengünstiges Wohnen“, „Wohnen und Arbeiten“ oder „Wohnen für Alleinerziehende“.

## Zweistufige Baurägerwettbewerbe

Die ersten „dialogorientierten“ zweistufigen Baurägerwettbewerbe wurden 2014 durchgeführt. Ein wesentlicher Aspekt dieser Verfahrensart liegt in der bauplatzübergreifenden Sicht- und Planungsweise. Im Anschluss an die konzeptionelle erste Stufe entwickeln die Teams die Projekte im Dialog untereinander und mit der Jury weiter. Dadurch werden gemeinsame Freiraumkonzepte und Mobilitätskonzepte sowie abgestimmte Gemeinschaftseinrichtungen möglich, im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Quartiersentwicklung auch gemeinsame Erdgeschoßzonen-Pläne für die Abstimmung der Nicht-Wohnnutzungen.

**Besuchen Sie auch die räumlich anschließende Ausstellung des wohnfonds\_wien zum 35-jährigen Jubiläum des Wiener Baurägerwettbewerbs!**

## Weiterführende Informationen:

<https://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/118>

# STADT- TEIL- MANAGEMENT

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete werden die Rahmenbedingungen für viele Menschen und viele Jahrzehnte festgelegt. Diese bestimmen das Lebensumfeld aller, die dort wohnen und arbeiten. Heute wird die Stadtteilentwicklung daher nicht mehr nur von Planer\*innen und Bauträgern definiert – auch die Menschen vor Ort und lokale Institutionen werden frühzeitig eingebunden.

In größeren Stadtentwicklungsgebieten, in denen mehr als 1000 Wohneinheiten gebaut werden – viele davon gefördert – werden daher sogenannte Stadtteilmanagements eingesetzt.

Das Stadtteilmanagement wird meist von den **Gebietsbetreuungen Stadterneuerung (GB\*)** getragen und ist ein wirkungsvolles Instrument der Stadtteilentwicklung, das die Entwicklungen in einem neu entstehenden Stadtteil begleitet. Dabei werden auch die angrenzenden, bereits bestehenden Wohngebieten und Stadtteile mitbetrachtet und in Aktivitäten miteinbezogen.

## **Ziele und Aufgaben des Stadtteilmanagements**

- Einbindung und Information der Bevölkerung zu den Entwicklungen rund um das Stadtentwicklungsgebiet

- Betreuung und Koordination der Akteur\*innen – Bewohner\*innen, städtische Dienststellen, Bezirkspolitiker\*innen, lokale Bauträger etc. durch Unterstützung mit lokalem Stadtteilwissen und fachlichem Know-how
- Förderung eines nachhaltigen Zusammenwachsens von bestehenden, angrenzenden Altbaugebieten und neuen Stadtgebieten

## **Die Multiprofessionellen Teams arbeiten in folgenden GB\*-Stadtteilmanagements:**

### **seit 2012 etabliert:**

2. Bezirk, Nordbahnhof
3. Bezirk, Aspanggründe-Eurogate
10. Bezirk, Sonnwendviertel

### **seit 2014 etabliert:**

22. Bezirk, aspern Seestadt

### **seit 2018 neu:**

20. Bezirk, Nordwestbahnhof
21. Bezirk, Neu Leopoldau und Donauefeld
22. Bezirk, Berresgasse
23. Bezirk, Atzgersdorf / In der Wiesen

## **Weiterführende Informationen:**

<https://www.gbster.at/ueber-uns/standorte-und-kontakt/stadtteilmanagement/>

# HOUSING FIRST

Wohnplätze der Wohnungslosenhilfe im Nachtquartiers- und Übergangsbereich lindern die Effekte fehlender oder mangelhafter Wohnversorgung, sie sind aber keine adäquate Strategie zu deren Beseitigung.

Housing First bietet unmittelbaren Zugang zu leistbarem, dauerhaftem und inklusivem Wohnen in Verbindung mit mobiler psycho-sozialer Unterstützung.

## **Zuerst wohnen, dann andere Probleme lösen**

Housing First sieht Wohnen als einen Ausgangspunkt und nicht als das Endziel. Housing First stellt zuerst einen Wohnraum zur Verfügung, bevor andere Unterstützungen angeboten werden. Dadurch erklärt sich auch der Name „Housing First“.

## **Das Wiener Modell**

Housing First wurde von im Rahmen einer Pilotphase zwischen 2012 und 2015 erstmals in Wien getestet. Aufgrund des Erfolgs dieser dreijährigen Testphase – 98 Prozent der insgesamt 131 betreuten Menschen wohnten am Ende stabil in ihrer eigenen Wohnung mit Betreuung – ist Housing First heute ein fixer Bestandteil der Wiener Wohnungslosenhilfe.

## **Weiterführende Informationen:**

<https://2016.fsw.at/p/housing-first>