

Geförderter Wohnbau in Wien Wohnungsvergabe im geförderten Wohnbau - Vergabekriterien und Hilfestellung bei der Suche

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Dipl. - Ing. Werner Auer

Sarah Simone Rehrl

0902973

Wien, am 03.03.2015

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **SARAH SIMONE REHRL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "GEFÖRDERTER WOHNBAU IN WIEN - WOHNUNGSVERGABE IM GEFÖRDERTEN WOHNBAU - VERGABEKRITERIEN UND HILFESTELLUNG BEI DER SUCHE", 67 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 03.03.2015

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	2
1. Einleitung	1
2. Ausgangssituation am Wiener Wohnungsmarkt nach geförderten Wohnungen	3
2.1. Definition „geförderter Wohnbau“	3
2.2. Gegenwärtige Situation des geförderten Wohnbaus: Nachfrage	5
2.2.1. Bedarf nach geförderten Wohnungen	6
2.3. Gegenwärtige Situation des geförderten Wohnbaus: Angebot.....	7
2.3.1. Angebot: Wohnservice Wien.....	12
2.3.2. Angebot: Bauträger.....	14
2.4. Aktuelle Wohnungspolitik.....	20
2.5. Zuständigkeiten.....	22
3. Analyse und kritische Betrachtung der Wohnungsvergabe.....	25
3.1. Formen des geförderten Wohnbaus.....	25
3.1.1. Alternative: Wiener Wohnen	34
3.2. Vergabekriterien Wohnservice Wien	41
3.2.1. Vergabe von geförderten Wohnungen durch Wohnservice Wien	42
3.3. Wohnungssuche Wohnservice Wien.....	46
3.3.1. Bestehende Suchkanäle	54
3.3.2. Optimierungsempfehlungen und Ideenansätze	55
3.4. Vergabekriterien Bauträger	60
3.5. Wohnungssuche Bauträger.....	61
4. Handlungsempfehlungen an Suchende	63
5. Resümee und Ausblick.....	67

Vorwort

Im Dienste einer erleichterten Lesbarkeit wurde in dieser Arbeit auf eine „gegenderte“ Ausdrucksweise verzichtet.

Diese Arbeit beschäftigt sich mit dem geförderten Wohnbau in Wien und im Speziellen mit dem Suchprozess von geförderten Wohnungen. Wieso ich mich in meiner Master Thesis genau mit diesem Thema auseinandersetze ist schnell gesagt: eigenes Interesse. Als Wohnungssuchende habe ich mich im Jahr 2014 ausgiebig mit den unterschiedlichen Möglichkeiten des Marktes beschäftigt. Hierbei stieß ich auch auf die Möglichkeit von geförderten Wohnungen und somit auf das Unternehmen Wohnservice Wien. Im Zuge meiner Suche hat mich vor allem die Komplexität dieses Angebotes und der erhebliche Zeitaufwand des Suchprozesses überrascht. Dies hat mein näheres Interesse erweckt, wie sich der Vergabeprozess konkret gestaltet und welche Alternativen im Bereich der geförderten Wohnungen bestehen. Die folgende Arbeit gibt somit einen Überblick über die Vergabeprozesse sowie konkrete Handlungsempfehlungen für andere Suchende.

Ich möchte diese Arbeit meiner Familie widmen.

Vielen Dank für eure Geduld und jahrelange Unterstützung.

1. Einleitung

Aufgrund der demographischen Entwicklung und der stetig steigenden Immobilienpreise in Wien gibt es immer mehr Interessenten nach geförderten Wohnungen. Die Nachfrage wächst und gleichzeitig zeigt sich die Angebotsseite überfordert: Wartezeiten von bis zu drei Jahren für eine geförderte Wohnung sind die Folge. Da es sich hierbei um die Befriedigung eines Grundbedürfnisses handelt, ist das zur Verfügung stellen von günstigem Wohnraum für die Wiener Bevölkerung allerdings von großer Bedeutung. Durch die Gründung des Wohnservice Wiens soll eine faire Wohnungsvergabe an förderungswürdige Wiener sichergestellt sein. Die vorhandenen Informationslücken im Suchverlauf erschweren jedoch die faire Suche für Wohnungsinteressenten enorm. Diese Arbeit beschäftigt sich daher unter anderem mit der Lückenschließung der fehlenden Informationen, um die Suche nach einer geförderten Wohnung effektiver und zeitsparender gestalten zu können.

„Die Akzeptanz des geförderten Wohnbaus würde sich noch zusätzlich erhöhen, wenn wieder mehr auf die Leistbarkeit Bedacht genommen wird, die Nutzer und ihre Bedürfnisse mehr in den Vordergrund gestellt und jene Leistungen erbracht werden, die sie auch wirklich brauchen,“ so gbv-Obmann Karl Wurm.¹ Denn nur weil eine Wohnung mittels Förderungsmittel errichtet wird, ist sie nicht immer die günstigste Variante. Hinzu kommen die Eigenmittel, die beim Abschluss des Mietvertrages einer geförderten Wohnung mitunter aufzubringen sind. Diese können sich bei einem Erstbezug einer geförderten Neubauwohnung bis zu 500 Euro pro Quadratmeter belaufen.

Darüberhinaus verschärft die aktuelle wohnungspolitische Situation die Lage. Steigende Bodenpreise, die momentane Zinslandschaft durch die Finanzkrise, die erschwerten Auflagen und die damit verbundenen, langen Behörden- bzw. Bewilligungsverfahren für die Errichtung eines geförderten Wohnbaus sind nur einige

¹ Immobilien Magazin, 2013, S. 66.

Beispiele, welche die Inanspruchnahme von Förderungsmittel für Bauträger unattraktiv machen.

Ziel der Arbeit:

Ziel dieser Arbeit ist es, das Thema rund um gefördertes Wohnen in Wien verständlich und übersichtlich aufzubereiten. Weiters erarbeitet diese Master Thesis Optimierungsempfehlungen und Ideenansätze für die Angebotsseite sowie hilfreiche Tipps und Handlungsempfehlungen für Suchende.

Der erste Teil dieser Arbeit widmet sich der allgemeinen Situation des geförderten Wohnbaus in Wien. Hier wird dem Leser die Thematik des geförderten Wohnens näher gebracht und über die bestehenden Möglichkeiten aufgeklärt. Im Kapitel „Analyse und kritische Betrachtung der Wohnungsvergabe“ werden die verschiedenen Vergabemöglichkeiten von geförderten Wohnungen kritisch analysiert und auf etwaige Missstände hingewiesen. Weiters wird die Suche genau beschrieben, um den Leser bzw. Wohnungssuchenden über die einzelnen Schritte aufzuklären. Im letzten Kapitel werden einerseits die Handlungsempfehlungen an den Wohnungssuchenden ausgesprochen und andererseits Ideen zur Verbesserung der bestehenden Wohnservice Wien-Services vorgestellt.

Aufgrund mangelnder Literatur zu dieser Thematik baut diese Arbeit vor allem auf eigenständiger Recherche und intensiver Auseinandersetzung mit bestehenden Inhalten und Services der Anbieter auf. Dazu zählen zum Beispiel die aktive Nutzung der Wohnservice Wien-Angebote sowie die Einholung von zahlreichen telefonischen Auskünften in Form von „Mystery Calls“ über einen Zeitraum von rund sechs Monaten. Informationen, die über persönliche Beratungsgespräche eingeholt werden konnten, wurden ebenfalls implementiert.

2. Ausgangssituation am Wiener Wohnungsmarkt nach geförderten Wohnungen

„Als Mittel zur Armutsbekämpfung ist die Wohnbauförderung ein staatliches Solidaritätsinstrument und ein wichtiger Teil unseres Generationenvertrages.“²

Wien blickt auf eine lange Tradition des sozialen Wohnbaus zurück. Bereits in der Ersten Republik (1918 – 1938) wurden soziale Gemeindebauten errichtet, die noch heute das städtebauliche Bild von Wien prägen. Zunehmend gewannen damals gemeinnützige Bauvereinigungen an Bedeutung und übernahmen schrittweise die Errichtung von geförderten Wohnbauten. Mit der Einführung des Bauträgerwettbewerbs 1995 durch den Wohnfonds Wien - ehemaliger Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds, welcher 1984 ins Leben gerufen wurde - will man die Qualität im geförderten Wohnbau hinsichtlich Architektur, Ökonomie, Ökologie und sozialer Nachhaltigkeit steigern, sowie deren Leistbarkeit gewährleisten.

Allerdings wurde nicht nur die Förderung des Wohnungsneubaus eingeführt, sondern auch der Wohnhaussanierung des gründerzeitlichen Bestandes, deren Ziel es ist, durch Sanierungen die Reduktion von Treibhausgasemissionen, die Senkung des Energieverbrauchs, das leistbare Wohnen sowie die Ankurbelung der Konjunktur zu ermöglichen. Je nach Sanierungsbedarf unterscheidet man zwischen Einzelverbesserung, Sockelsanierung, Totalsanierung, Blocksanierung oder thermisch-energetischer Gebäudesanierung.³

2.1. Definition „geförderter Wohnbau“

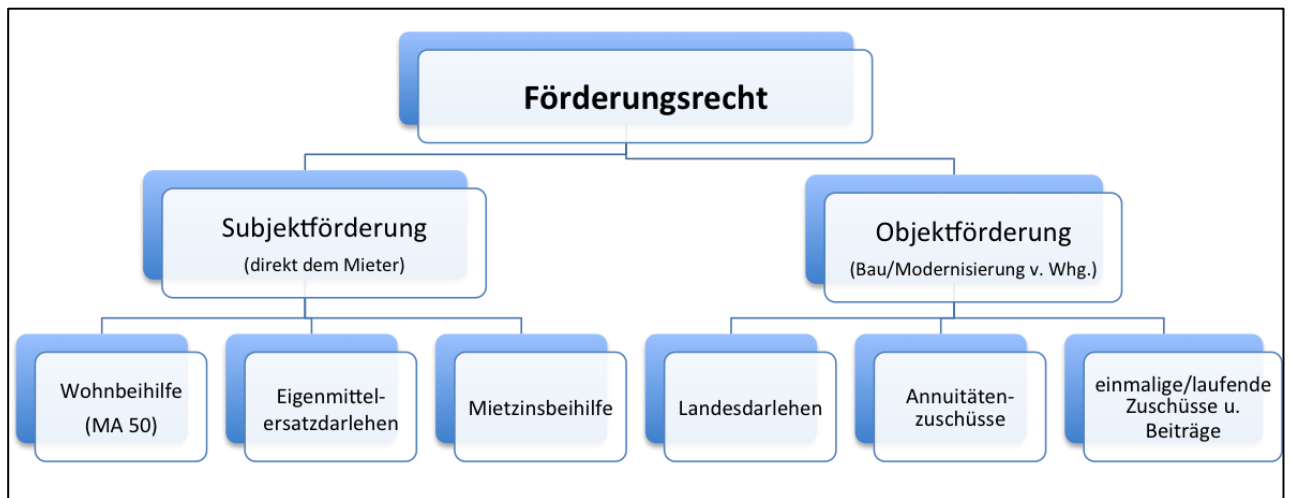
Unter dem Begriff „geförderter Wohnbau“ versteht man ganz allgemein das Zurverfügungstellen von leistbarem Wohnraum unter Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln. Dabei spielt das seit 1989 geltende Gesetz über die Förderung

² Lugger, 2013, S. 11.

³ Vgl. Auer, 2012, S. 47.

des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989) eine zentrale Rolle. Demgemäß fördert das Land Wien die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau.⁴

Im geförderten Wohnbau wird generell zwischen Subjekt- und Objektförderung unterschieden:⁵



Die Förderung erfolgt bei Subjektförderungen durch nichtrückzahlbare Beiträge (Wohnbeihilfe und Mietzinsbeihilfe) und durch Annuitätenzuschüsse zu Darlehen (Eigenmittlersatzdarlehen). Bei der Objektförderung erfolgt sie ebenfalls durch nichtrückzahlbare Beiträge (einmalig oder laufende), oder durch Landesdarlehen und Annuitätenzuschüsse zu Darlehen. Bei der Objektförderung werden im Gegensatz zur Subjektförderung häufig alle drei Förderungsarten in Anspruch genommen.⁶

⁴ Vgl. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049>

⁵ Vgl. Auer, 2012, S. 16.

⁶ ebd, S. 16f.

2.2. Gegenwärtige Situation des geförderten Wohnbaus: Nachfrage

Dass im Moment (Stand: Anfang 2015) mehr Bedarf als Angebot am Wiener Wohnungsmarkt herrscht, ist nicht zu übersehen. Das medial stark präsente Thema wird auch gerne in den Wahlkämpfen der Politiker behandelt. Die wachsende Bevölkerung und die gleichzeitig sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße fordern einen erhöhten Bedarf nach Wohnraum. Vor allem wird leistbarer Wohnraum für die kaufschwächeren Bevölkerungsgruppen benötigt. Trotz dieser Tatsachen ist ein Rückgang der Förderausgaben und der Förderungszusicherungen im Neubau zu verzeichnen.⁷ Der geförderte Wohnbau hatte in Wien in den 1990er Jahren seine Hochblüte. In den 2000er Jahren ist die Zahl der neu errichteten geförderten Wohnungen jedoch kontinuierlich gesunken. Der Tiefstand wurde im Jahr 2011 mit nur 2.500 neu errichteten Wohnungen erreicht.⁸

Für den gemeinnützigen Wohnbau wird es immer schwieriger leistbaren Boden zu finden. Ein klares Ziel des geförderten Wohnbaus ist die soziale Durchmischung. Weichen die gemeinnützigen Bauträger nun auf die Randlagen aus, droht genau dieses Ziel nicht erreicht werden zu können. Die Konzentration der Errichtung von geförderten Wohnungen in den Randbezirken, und somit auch die Gefahr von Ghettobildung, sollen unter anderem durch die Verbauung von Innenhöfen und Aufstockungen in den Innenbezirken verhindert werden. Gegen diese Bauvorhaben wird jedoch oft von Anrainern vorgegangen. Die Bürgerinitiativen erzeugen eine erhebliche Zeitverzögerung in der Errichtung, verursachen zusätzliche Aufwendungen und führen somit zu steigenden Projektkosten und letztendlich zu höheren Wohnkosten. Ein weiteres Problem, mit dem gemeinnützige Bauträger dadurch bei der Errichtung zu kämpfen haben, ist der Mehraufwand hinsichtlich der administrativen und behördlichen Abwicklung sowie der Einhaltung der Qualitätsvorgaben.

⁷ Vgl. Lugger, 2013, S. 11.

⁸ Vgl. <http://orf.at/stories/2256408/2252485/>

2.2.1. Bedarf nach geförderten Wohnungen

Bevölkerungsentwicklung

Wien wird im Jahr 2030 laut einer aktuellen Studie über zwei Millionen Einwohner haben.⁹ Jedoch ist für den Wohnungsmarkt nicht nur die steigende Bevölkerungszahl, sondern vor allem auch die Zahl der gegründeten Haushalte entscheidend. Diese Zahl wächst aufgrund der immer kleiner werdenden Haushalte noch rasanter als die Bevölkerungszahl. Die Gründe finden sich in der zeitgenössischen Veränderung unserer Gesellschaft, denn

- das klassische Familienbild wird immer mehr zur Seltenheit, Alleinerzieher sind im Vormarsch,
- die Lebenserwartung nimmt weiter kontinuierlich zu,
- die Immigration ist sukzessive am Steigen und
- auch die Scheidungsrate ist nicht mehr so niedrig wie früher.

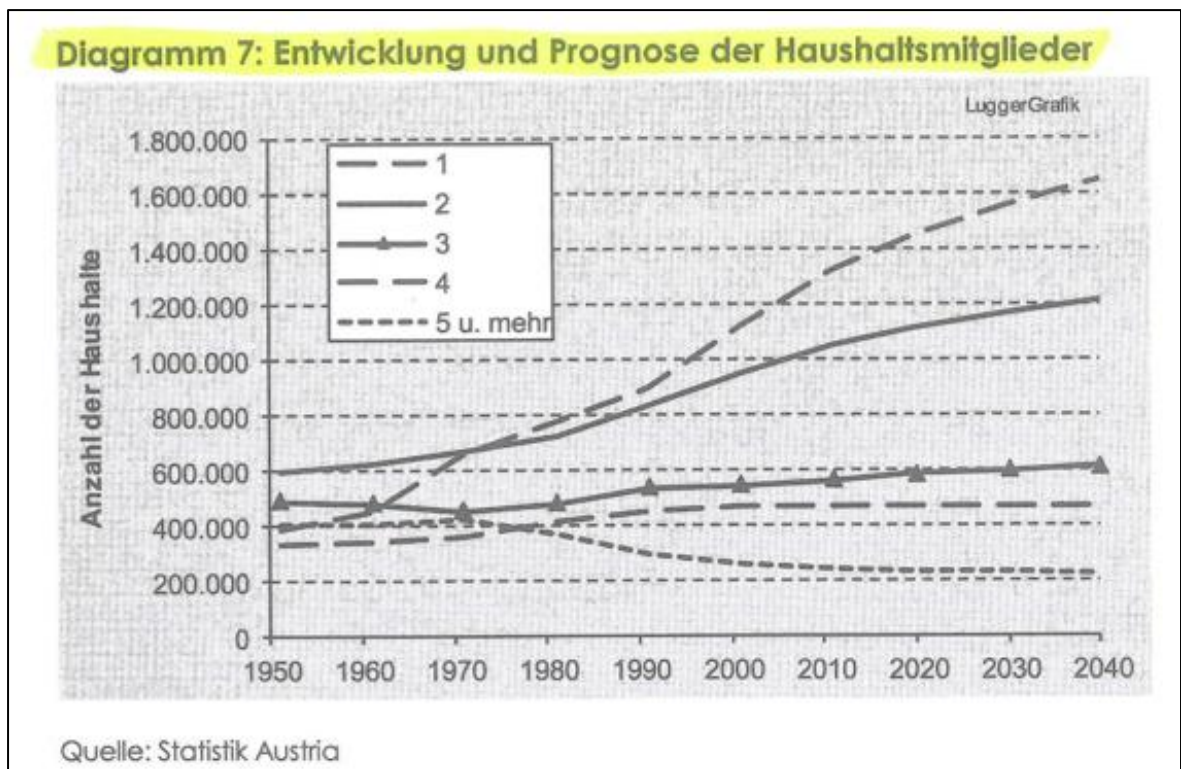


Abbildung 1: Entwicklung und Prognose der Haushaltsmitglieder

⁹ Vgl.

http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/

Die Abbildung zeigt, wie sich die Anzahl der Mitglieder pro Haushalt über die Jahre verändert. Die Variante mit einer Person pro Haushalt ist klar die häufigste und wird weiter steigen. Aufgrund dieser Zukunftsprognose braucht Wien in den nächsten Jahren zwischen 9.000 und 11.000 neue Wohnungen pro Jahr. Auf der anderen Seite kämpft die Bundeshauptstadt mit Platzmangel und steigenden Bodenpreisen.

Die Preise am Wiener Wohnungsmarkt werden aufgrund des Verhältnisses zwischen Angebot (siehe Punkt 3.3.) und Nachfrage weiterhin steigen. Von dieser Entwicklung sind vor allem Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment betroffen. Das heißt, jene Wiener, die noch nicht in einer durch Förderungen begünstigten Wohnungen leben, wie Jungfamilien, Immigranten, Studenten, kurzum, jene Bevölkerungsgruppen, die am meisten auf leistbarem Wohnraum angewiesen sind.¹⁰ Die hohen Auflagen der Wohnbauförderung führen zu hohen Baukosten. Hohe Baukosten führen wiederum zu teuren Wohnkosten. Dazu kommen noch die Kosten (Finanzierungsbeitrag), die man beim Bezug einer neu errichteten geförderten Wohnung leisten muss. Somit spricht der geförderte Wohnbau eher die Mittelschicht und nicht die vorgesehene untere soziale Schicht an.

2.3. Gegenwärtige Situation des geförderten Wohnbaus: Angebot

Inwieweit wird dem steigenden Bedarf an leistbarem Wohnraum entgegen gesteuert? Dieses Kapitel beschäftigt sich damit, ob und wie die Stadt Wien auf die oben aufgezeigten Herausforderungen reagiert.

Wie bereits dargelegt, ist die Zahl der geförderten Wohnbauprojekte stark gesunken. Gründe dafür sind die einzuhaltenden Bedingungen, Auflagen und Vorschriften, welche nicht nur eine erhebliche Zeitverzögerung mit sich bringen, sondern auch die Projektkosten in die Höhe treiben. Auch der Ausbruch der Finanzkrise und die damit verbundenen historisch niedrigen Zinsen leisten zum Rückgang der Attraktivität der Errichtung von geförderten Wohnbauten ihren Beitrag.

¹⁰ Vgl. OIZ, 2014, S. 14f.

Trotz alledem präsentierten im Herbst 2014 Bürgermeister Dr. Michael Häupl und Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig die aktuellen Daten zur „Wiener Wohnbau-Offensive“. Die Stadt soll für diese Offensive knapp eine Milliarde Euro zur Verfügung stellen. „Wir stellen damit sicher, dass heuer und in den kommenden Jahren jeweils 7.000 neue erschwingliche Wohnungen den zukünftigen Bewohnern übergeben werden können“, so Dr. Michael Ludwig.¹¹

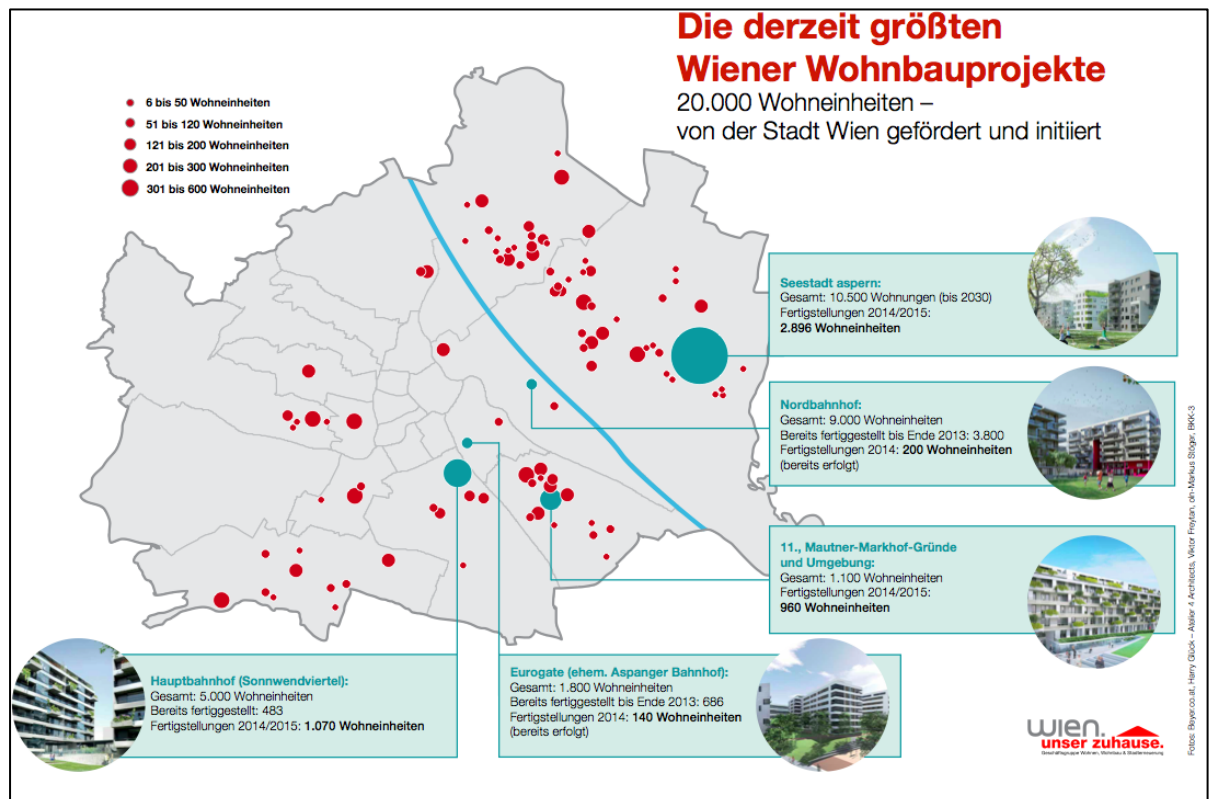


Abbildung 2: Die derzeit größten Wiener Wohnbauprojekte

Diese Grafik zeigt die größten Wiener Wohnbauprojekte, welche unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln entstanden sind bzw. sich noch in der Entstehungsphase befinden. Das umfangreichste Projekt ist die Seestadt Aspern, die mit 240 Hektar Fläche zum größten Stadtentwicklungsgebiet Wiens bzw. Europas zählt. Es gilt als Vorzeigeprojekt in Sachen Städtebau, denn bis 2030 soll mit rund 8.500 Wohnungen Platz für 20.000 Menschen geschaffen werden.

¹¹ <https://www.wohnservice-wien.at/home/informationen/478>

Eine Kurzanalyse der in den letzten Monaten zur Verfügung stehenden Wohnungen über die Website von Wohnservice Wien zeigt jedoch, dass die Wohnungen in der Seestadt auf wenig Interesse der Suchenden gestoßen sind. Dies kann aus folgenden Gründen abgeleitet werden: Die Seestadt ist ein Entwicklungsgebiet im Anfangsstadium. Die zukünftigen Bewohner wissen zum jetzigen Zeitpunkt nicht, wie sich die Seestadt hinsichtlich der Infrastruktureinrichtungen und dem sozialen Umfeld entwickeln wird. Für die momentan über Wohnservice Wien verfügbaren Mietwohnungen in der Seestadt muss man durchschnittlich 10,35 Euro pro Quadratmeter bezahlen (siehe Tabelle 1). Zusätzlich haben die potenziellen Bewohner teilweise keinen Anspruch auf das Eigenmittlersatzdarlehen, da es sich um den Förderungstyp „Wohnbauinitiative 2011“ handelt, welche das Eigenmittlersatzdarlehen nicht vorsieht.

Verfügbare Wohnungen über Wohnservice Wien Seestadt Aspern zum Stichtag 6. Dezember 2014						
	Nutzfl.	Balkon	Loggia	Miete (brutto) p.m.	€/m² (gewichtet)	Eigenmittel
Wohnung 1	79,5m ²	7,3m ²		€ 834,53	€ 10,10	€ 12.702,82
Wohnung 2	80,1m ²		7,1m ²	€ 902,98	€ 10,79	€ 13.543,97
Wohnung 3	67,7m ²	6,94m ²		€ 813,68	€ 11,62	€ 12.204,45
Wohnung 4	78,1m ²		7,77m ²	€ 721,08	€ 08,90	€ 10.981,51
Summe durchschnittliche Bruttomiete €/m²					€ 10,35	

Tabelle 1¹²

Mit der Einführung der „Wohnbauinitiative 2011“ sollen weitere 6.250 freifinanzierte Wohnungen errichtet werden, die durch günstige Darlehen von der Stadt Wien zu ähnlichen Konditionen wie die klassisch geförderten Wohnungen angeboten werden. Die „Wohnbauinitiative 2011“ legt dabei besonderes Augenmerk auf kostengünstige und qualitativ hochwertige Wohnungen, die Einhaltung ökologischer Standards sowie die bedarfsgerechte Gestaltung der Wohnungen und Freiräume.¹³

Bei der Wohnbauinitiative gibt es zwei Varianten: Die erste Variante begrenzt die maximale Netto-Miete mit 6,10 Euro pro Quadratmeter sowie die Eigenmittel mit maximal 150 Euro pro Quadratmeter. Bei Variante zwei ist die maximale Miete mit

¹² Vgl. <https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnungen/suche/detail/from1>

¹³ Vgl. Gefördertes Wohnen in Wien, 2013, S. 6.

4,75 Euro pro Quadratmeter gedeckelt, dafür werden die Eigenmittel maximal 500 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche betragen. Die Mietpreisbindung wird in beiden Varianten auf 10 Jahre abgeschlossen und gilt auch bei Wiedervermietung. Die Nettomieten werden jährlich an den VPI angepasst. Nach zehn Jahren kann bei Neuvermietung der Mietzins angehoben werden.¹⁴ Der Soll-Ist-Vergleich (siehe Tabelle 2) zeigt jedoch, dass bei den aktuellen Wohnungen, welche über Wohnservice Wien im Moment zur Verfügung stehen, weder Variante 1 noch Variante 2 der „Wohnbauinitiative 2011“ eingesetzt wurde, denn die Wohnungen werden durchschnittlich mit 7,65 Euro pro Quadratmeter Nettomiete angeboten. Gleichzeitig liegen die zu stellenden Eigenmittel bei durchschnittlich 156,37 Euro pro Quadratmeter.

Grundsätzlich ist man sich bei der Wohnbauinitiative 2011 nicht ganz im Klaren, ob es sich bei dieser Initiative tatsächlich um freifinanzierten Wohnraum oder doch um gefördertes Wohnen handelt. Die Stadt Wien bezeichnet es als eine „besondere Variante des freifinanzierten Wohnbaus“. Geht es allerdings nach Prof. Dr. Andreas Vonkilch, Wohn- und Immobilienrechtsexperte der Universität Innsbruck, handelt es sich bei der Initiative sehr wohl um geförderten Wohnbau und somit müssten die errichteten Wohnungen dem MRG unterliegen.¹⁵

Soll-Ist-Vergleich Vorgaben Wohnbauinitiative 2011 zum Stichtag 6. Dezember 2014			
	Nutzfläche gewichtet	Miete netto €/m ²	Eigenmittel €/m ²
Wohnung 1	81,9m ²	€ 6,90	€ 155,10
Wohnung 2	83,6m ²	€ 7,20	€ 162,00
Wohnung 3	70,0m ²	€ 7,70	€ 174,32
Wohnung 4	81,9m ²	€ 8,80	€ 134,08
Summe durchschnittlich €/m²		€ 7,65	€ 156,37

Tabelle 2¹⁶

„ ..., dass das Angebot an qualitativ hochwertigen Wohnungen zu einem leistbaren Preis, wie das die Stadt Wien durch die Wohnbauförderung gewährleistet, vor allem von jungen Menschen gesucht und angenommen wird. Junge Singles und junge

¹⁴ Vgl. <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html>

¹⁵ Vgl. <http://derstandard.at/1369264117551/Bautraeger-im-Spannungsfeld-zwischen-Markt-und-Politik>

¹⁶ Vgl. <https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnungen/suche/detail/from1>

Paare stehen am Anfang der beruflichen Laufbahn, viele von Ihnen möchten auch endlich den Schritt in die Unabhängigkeit setzen und von zu Hause ausziehen ... die Stadt Wien hat für diese differenzierten Anforderungen ein vielfältiges Angebot ... damit gewährleistet Wien, dass alle jungen Menschen in der Stadt, ob allein, zu zweit oder mit Familie die gewünschte Wohnung nicht nur finden, sondern sich diese auch leisten können“, so Bürgermeister Dr. Häupl und Stadtrat Dr. Ludwig.¹⁷ Weiters wird seitens der Stadtpolitik hervorgehoben, dass es Jugendlichen bereits ab dem 17. Lebensjahr möglich ist, sich für eine geförderte Mietwohnung anzumelden. Die Altersgruppen ab 30 Jahre, die von Scheidungen und Jobverlusten nicht ausgenommen sind, werden kaum berücksichtigt. Gerade der Verlust der Arbeit kann im fortgeschrittenen Alter zu einem schwerwiegenden Problem werden.

Förderungsvarianten

Im geförderten Wohnbau unterscheidet man zwischen der Subjekt- und der Objektförderung. Bei der Subjektförderung werden Menschen mit einem niedrigen Einkommen finanziell unterstützt (Wohnbeihilfe). Die vorliegende Arbeit konzentriert sich hauptsächlich auf die Objektförderung. Bei dieser werden zum einen neue Wohnbauten errichtet und zum anderen Altbauten saniert. Daraus entstehen geförderte Wohnungen, welche man entweder mieten oder erwerben kann. Zusätzlich gibt es die Form des „Mietkaufes“. Dabei handelt es sich um ein Konzept, bei welchem Wohnungen in den ersten Jahren gemietet und zwischen dem zehnten und fünfzehnten Jahr käuflich erworben werden können.

Seit geraumer Zeit entstehen auch sogenannten „SMART-Wohnungen“. Diese sollen besonders günstigen Wohnraum (mit Bruttomieten von maximal Euro 7,50 pro Quadratmeter) bieten. Das Konzept der SMART-Wohnungen lautet „kostengünstig und intelligent konzipiert“. Bei einem Drittel aller neu errichteten geförderten Wohnungen soll es sich zukünftig um eine „SMART-Wohnung“ handeln. Auch die Eigenmittel sollen auf Euro 60 pro Quadratmeter beschränkt sein.¹⁸

¹⁷ <http://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/geforderter-wohnbau.html>

¹⁸ Vgl. Immobilien Magazin, 2013, S.56f.

2.3.1. Angebot: Wohnservice Wien

Das Unternehmen Wohnservice Wien spielt im geförderten Wohnbau eine zentrale Rolle. Durch Wohnservice Wien soll eine Informationsdrehscheibe und ein Service geschaffen werden, bei der bzw. dem Interessenten von der Wohnungssuche bis hin zur Schlüsselübergabe begleitet werden.¹⁹ „Ziel war es, eine moderne und kundenorientierte Service-Einrichtung zu schaffen, die kostenfreie Unterstützung und Beratung rund um das Thema Wohnen bietet. Ob neu errichtet, gefördert saniert oder wiedervermietet: Interessenten können sich bei der Wohnberatung über das aktuelle Wohnungsangebot informieren und sich auch gleich für eine Wohnung anmelden.“²⁰

Das Unternehmen

Wohnservice Wien wurde im Jahre 2000 gegründet und setzt sich aus folgenden Stammeinlagen zusammen: 55 % halten Wohnfonds Wien und 45 % die Stadt Wien, vertreten durch die MA50, der Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten.²¹ „Als Gegenstand des Unternehmens wurde dabei u.a. die im Allgemeininteresse liegende Beratung, Information und Betreuung in Wohnangelegenheiten festgelegt. Darunter wird zum Beispiel die nicht gewerbsmäßige, unentgeltliche Beratung in wohnrechtlichen Angelegenheiten einschließlich des Betriebs eines Mieterhilfetelefon, die Durchführung oder Vermittlung von Soforthilfemaßnahmen und der Information über die jeweils zuständigen Behörden, Dienststellen und sonstigen Beratungsstellen verstanden.“²² Weiters zählt die Betreuung und die Behandlung von Anfragen und Beschwerden, welche geförderte Wohnungen betreffen, zu den definierten Aufgaben des Unternehmens. Auch ist das Wohnservice Wien verpflichtet, Wohnungssuchende über die Möglichkeiten des geförderten Wohnens aufzuklären und im gegebenen Falle an die zuständigen Wohnungsanbieter (Bauträger, zuständige Behörde für Gemeindeförderung) zu verweisen. Das Wohnservice Wien hat für diese Anliegen ein Wohnungsberatungszentrum eingeführt, welches mit 22. Dezember 2014 nach

¹⁹ Vgl. Gefördertes Wohnen in Wien, 2013, S. 4.

²⁰ ebd., S. 4.

²¹ Vgl. Stadtrechnungshof Wien, 2014, S. 5.

²² ebd., S. 5.

1030 Wien, Guglgasse 7-9 übersiedelt. Somit ist das Unternehmen mit „Wiener Wohnen“ erstmals gemeinsam an einem Standort zu finden. Somit wird für die Interessenten die Möglichkeit geschaffen, sich über Gemeindewohnungen und geförderte Wohnungen an einem Ort von den Mitarbeitern beraten zu lassen.

Das Wohnservice Wien unterteilt sich in acht Bereiche: Organisation, Marketing, Public Relations, Info, Mieterhilfe, Wohnpartner, Wohnberatung und Anbotsmanagement. Die Vergabe der geförderten Wohnungen durch Wohnservice Wien konzentriert sich vor allem auf die beiden Bereiche Wohnberatung und Anbotsmanagement:

In der Wohnberatung wird die kostenlose Wohnberatung über die Wohnungsvergabe ermöglicht. Hier können sich Suchende über die Vergabe von Eigentums- und Mietwohnungen von Neubauten, Sanierungen und Wiedervermietung aufklären lassen. Diese Mitarbeiter stehen im engen Kontakt mit den Wohnungssuchenden.²³

Im Anbotsmanagement werden die geförderten Wohnungen, welche von den Bauträgern aufgrund der Förderungsbestimmungen an Wohnservice Wien abgegeben werden, aufbereitet. Dies umfasst Aufgaben wie die Einholung und Aufbereitung der Unterlagen vom Bauträger für die Internetbörse, die Kontrolle der Dateneingaben seitens der Bauträger, die Erstellung und Betreuung von Verkaufsunterlagen für die Wohnberatung, die Betreuung der Projekte während der Anbotsverpflichtung sowie Jahreskontrollen bei Wiedervermietungen, ob die Anbotsverpflichtungen eingehalten wurden. Die Mitarbeiter im Anbotsmanagement stehen daher vor allem im engen Kontakt mit den Bauträgern.

Wohnservice Wien hat für Interessenten drei Anlaufstellen eingerichtet. Die Wohnberatung, das InfoCenter und die Mieterhilfe.

Wohnberatung

Die Wohnberatung bietet telefonische sowie persönliche Beratung an. Bei der Beratungsstelle werden Fragen rund um Neu- bzw. Wiedervermietungen, Planungsprojekte, Förderungsmöglichkeiten sowie Finanzierungsmöglichkeiten beantwor-

²³ Vgl. ebd, S. 6 ff.

tet. Auch zu Fragen und Anliegen bzgl. Gemeindewohnungen werden Auskünfte erteilt.²⁴

Info Center

Auch das Info Center gibt sowohl persönlich als auch telefonisch Auskunft. Das Info Center wurde als zentrale Anlaufstelle für alle Fragen rund um das Wohnen geschaffen. Vor allem aber sollen die Mitarbeiter im Info Center den Interessenten mitteilen, welche Förderungsart aufgrund der Voraussetzungen am besten in Frage kommt, um diese sodann an den richtigen Ansprechpartner weiterzuvermitteln.²⁵

Mieterhilfe

Bei der Mieterhilfe kann man sich telefonisch Informationen über das Wohn- und Mietrecht, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sowie über das Wohnungseigentumsgesetz einholen.²⁶

2.3.2. Angebot: Bauträger

Das Unternehmen Wohnservice Wien arbeitet eng mit Bauträgern zusammen, die geförderte Wohnungen errichten.

Welche Bauträger stellen geförderte Wohnungen zur Verfügung?

In Österreich unterscheidet man grundsätzlich zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern. Je nach Bundesland ist es auch für gewerbliche Bauträger möglich, Wohnungen mittels staatlicher Förderung zu errichten. Umgekehrt können gemeinnützige Bauträger auch freifinanzierten Wohnraum schaffen. Außerdem sind Eigentümer von Gründerzeithäusern als private Personen zu erwähnen.

Gemeinnützige Bauträger (=Genossenschaften)

„Viele EU-Staaten weisen in den letzten 100 Jahren eine ähnliche Entwicklung und Tradition auf, den kleineren Einkommensbezieher leistbare Wohnungen anzubie-

²⁴ Vgl. <https://www.wohnservice-wien.at/home/service/unternehmen/wohnberatung>

²⁵ Vgl. <http://mieterhilfe.at/home/infocenter>

²⁶ Vgl. <http://mieterhilfe.at>

ten. Das führte zum Aufbau von großen kommunalen, gemeinnützigen bzw. genossenschaftlichen Mietwohnbeständen. Es entstand eine soziale Bauträgerkultur, ermöglicht durch Steuererleichterungen und staatlichen Wohnbauförderungsgelder.“²⁷

Die bedeutendste Zeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen war die Wiederaufbauzeit der Nachkriegsjahre. Im Zuge dessen wurde 1948 der „Wohnhaus-Wiederaufbaufonds“ eingeführt. 1955 verzeichnete Österreich eine Rekordanzahl von 361 gemeinnützigen Bauvereinigungen, aktuell gibt es rund 190 solcher Vereinigungen. In Wien wurden rund 25 Prozent des Wohnungsbestandes von gemeinnützigen Bauträgern errichtet, davon fallen ca. 70 Prozent auf Miet- und Genossenschaftswohnungen und ca. 30 Prozent auf Eigentumswohnungen.

Federführend sind die gemeinnützigen Bauträger vor allem in den Neubauleistungen, in der Sanierungstätigkeit sind sie weniger aktiv. Die Grafik zeigt die Wohnungsfertigstellungen in Wien von 1980 bis 2012.

Jahr	Wohneinheiten
1981/85	5.290
1986/90	4.930
1991/95	5.440
1996/2000	6.110
2001/05	3.590
2006/08	4.030
2009	4.410
2010	3.440
2011	4.000
2012	3.810

28

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen, abgekürzt (GBV), gliedern sich in gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, gemeinnützige Wohnbaugesellschaften sowie in gemeinnützige Wohnbauaktiengesellschaften. Diese Wohnbaugesellschaften unterliegen dem WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - und somit strengen und beschränkten Mietzins- und Entgeltbestimmungen.

²⁷ Lugger, 2006, S. 7.

²⁸ Vgl. <http://www.gbv.at/Document/View/4315>

„Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen. Auf gemeinnützige Bauvereinigungen finden die Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, keine Anwendung.“²⁹ Zum Zweck der Einhaltung dieser Bestimmung wurde 1947 der GBV - Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen und Revisionsverband - gegründet, welcher einerseits als genossenschaftlicher Revisionsverband und andererseits zur Wahrung der Interessen gegründet wurde. In Wien zählen 54 gemeinnützige Bauträger zu diesem Verband. „Das vorhandene Eigenkapital ist als sozialpolitisches „Stiftungskapital“ zu erhalten und zu vermehren, um den Anforderungen der sozialen Marktwirtschaft und der leistbaren Wohnversorgung für die nächsten Generationen zu entsprechen.“³⁰ Gemeinnützige Bauträger stellen unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln Wohnungen, Geschäftsräume oder KFZ-Ab- bzw. Stellplätze her. Diese kann man entweder mieten oder als Eigentum erwerben. Dabei dürfen diese Bauträger nicht mehr an Entgelt verlangen, als für die Errichtung und Erhaltung des Bestandes notwendig ist. Denn der Gewinn, den gemeinnützige Bauträger durch ihre Tätigkeit erzielen dürfen, ist beschränkt. Und diesen müssen sie wiederum in neue Wohnbauvorhaben investieren. Auch sind sie bei der Miete an die Vorgaben des WGG gebunden.

Gewerbliche Bauträger

Das Gewerbe des Bauträgers ist ein reglementiertes Gewerbe. Für die Ausübung des gewerblichen Bauträgers ist daher eine Gewerbeberechtigung als Immobilien-treuhänder inklusive eines Befähigungsnachweises notwendig. Das Gewerbe des Bauträgers ist in der Gewerbeordnungsnovelle 2002 geregelt. Demnach lautet der Tätigkeitsbereich des Bauträgers wie folgt: „... umfasst die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwan-

²⁹ <http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR12159387/NOR12159387.html>

³⁰ Lugger, 2013, S. 66.

des einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden. Der Bauträger ist auch berechtigt, diese Gebäude zu verwerten.“³¹

Bauträger errichten bzw. sanieren im Regelfall ohne Förderungsmittel und sind deshalb an keine Preisvorgaben gebunden. In Wien haben auch gewerbliche Bauträger die Möglichkeit, Förderungen in Anspruch zu nehmen. Diese Tatsache gilt jedoch nicht in allen Bundesländern. Gewerbliche Bauträger erlebten in ihrer Bautätigkeit durch ihre Einbeziehung in den geförderten Wohnbau sowie durch die Einführung des Bauträgerwettbewerbes 1995 einen Aufschwung.³²

Trotz alledem nutzen gewerbliche Bauträger die Inanspruchnahme von Förderungsmittel seltener als gemeinnützige Bauträger. Als Ursache dafür werden, wie bereits erwähnt, Gründe wie eine schnellere Umsetzung ohne langer Bewilligungsverfahren des Projekts sowie die sich als immer schwieriger gestaltende Einhaltung der Preisvorgaben genannt. Zum Beispiel liegt die Höchstgrenze für Grundstücke im geförderten Wohnbau zwischen € 235 bis maximal € 250 pro Quadratmeter. Am freien Markt sind diese Preise jedoch kaum mehr zu finden.³³

31

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10007517>

³² Vgl. Gewerbliche Bauträger im geförderten Mietwohnbau in Wien, Amann, S. 13ff.

³³ Vgl. <http://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/bautraeger/geoerdeter-wohnbau-zunehmend-schwierig-gf-raffelsberger-von-familienwohnbau.html>

Aktuelles Förderungsmodell

Wohnbauförderung		18.6.9
18.6.9 Wien		
18.6.9.1 Neuerrichtung von Eigenheimen		
Art der Förderung	Landesdarlehen	
Grundbetrag	€ 365,- je m ² angemessener Nutzfläche	
max förderbare Nutzfläche/Whg	130 m ² , ab 6 Pers: 150 m ²	
angemessene/förderbare Nutzfläche je Haushaltsgröße	1 Pers: 50 m ² , 2 Pers: 70 m ² , +15 m ² für jede weitere Person sowie Jungfamilien.	
Darlehenslaufzeit und -verzinsung	Die Darlehenslaufzeit beträgt 30 Jahre, die Verzinsung 1% dekursiv.	
Tilgung des Landesdarlehens	Das Darlehen ist vom 1. – 5. Jahr tilgungsfrei. Vom 6. – 10. Jahr beträgt die Tilgung des Darlehensbetrags 2% und erhöht sich danach in Fünf-Jahres-Intervallen jeweils um 1%.	
Dauer und Ausmaß der AZ bzw ZZ	–	
Rückzahlung der AZ bzw ZZ	–	

Abbildung 3: Wohnbauförderung – Neuerrichtung von Eigenheimen

Bei der Neuerrichtung von Eigenheimen wird ein Landesdarlehen in der Höhe von 365 Euro pro Quadratmeter angemessener Nutzfläche vergeben. Die angemessene Nutzfläche liegt für eine Person bei 50 Quadratmeter, für zwei Personen bei 70 Quadratmeter und für jede weitere Person zusätzlich bei 15 Quadratmeter. Das Darlehen wird auf 30 Jahre mit einer nachschüssigen Verzinsung von 1 % abgeschlossen. Die Tilgung ist im ersten bis fünften Jahr frei, vom sechsten bis zehnten Jahr beträgt die Tilgung 2 % vom Darlehensbetrag und wird danach alle fünf Jahre jeweils um 1 % erhöht. Die maximal förderbare Nutzfläche ist mit 130 Quadratmeter bzw. ab sechs Personen mit 150 Quadratmeter gedeckelt.³⁴

³⁴ Vgl. Handbuch des Miet- und Wohnrechts, Amann, S. 1051.

18.6.9.2 Neuerrichtung und Sanierung von Mietwohnungsanlagen		
	Neubau	Sanierung
Art der Förderung	Landesdarlehen	Landesdarlehen, nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse ua. ¹
Grundbetrag	Darlehen in Höhe von € 510,-, 550,-, 600,-, 650,- oder 700,- je nach Gesamtnutzfläche.	s Fn 1
Darlehenslaufzeit und -verzinsung	Die Darlehenslaufzeit beträgt max 35 Jahre, die Verzinsung 1% pa dekursiv.	Die Laufzeit des Landesdarlehens beträgt 10, 15 oder 20 Jahre (dekursive Verzinsung 1%), jene eines bezuschussten Kapitalmarktdarlehens mind 10 Jahre.
Tilgung des Landesdarlehens	Nach Rückzahlung des zur Ausfinanzierung aufgenommenen Kapitalmarktdarlehens in Höhe der höchsten bis dahin geleisteten Darlehensrate.	Das Landesdarlehen ist in halbjährlichen Pauschalraten in Höhe von 3,6% des Darlehensbetrags zu tilgen.
Dauer und Ausmaß der AZ bzw ZZ	–	s Fn 1

Abbildung 4: Wohnbauförderung – Neuerrichtung und Sanierung von Mietwohnungsanlagen

Bei der Neuerrichtung bzw. der Sanierung von Mietwohnungsanlagen werden ebenfalls Landesdarlehen vergeben. Wobei die Sanierung zusätzlich zum Landesdarlehen durch nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gefördert wird. Die Darlehen beim geförderten Wohnungsneubau werden in den Höhen von 510 Euro, 550 Euro, 600 Euro, 650 Euro, oder 700 Euro vergeben. Diese sind von der jeweiligen Gesamtnutzfläche abhängig. Die Darlehenszeit ist auf maximal 35 Jahre begrenzt, mit einer nachschüssigen, jährlichen Verzinsung von 1 %. Die Tilgung des Darlehens erfolgt nach Rückzahlung der aushaftenden Finanzierung in der Höhe der höchsten bis dahin geleisteten Darlehensrate.

Bei der Wohnungssanierung werden Erhaltungsarbeiten, sofern Wohnungen der Kategorien C oder D überwiegen, durch rückzahlbare Annuitätenzuschüsse oder laufende verlorene Zuschüsse auf die Dauer von zehn Jahren gefördert. Bei der Sockelsanierung, eine durchgreifende Sanierung des Altbestands bei aufrechten Miet-

und Nutzungsverhältnissen, oft in Kombination mit einem Dachgeschoss-Ausbau und Zubau von Wohnungen gewählt, werden Landesdarlehen in der Höhe von 25 % gefördert, berechnet auf die Gesamtbaukosten. Zusätzlich werden Annuitätenzuschüsse zu Darlehen der restlichen 75 % auf die Dauer von 15 Jahren vergeben. Unter der umfassenden thermisch-energetischen Sanierung wird die Dämmung der Gebäudehülle sowie die Verbesserung bzw. Umstellung des Heizsystems gefördert. Bei dieser Art der Förderung, werden, je nach Erfüllung der Anforderungen für die Wärmeschutzstandards, einmalige, nicht rückzahlbare Beiträge sowie gegebenenfalls zusätzliche Landesdarlehen gewährt. Die Totalsanierung, eine durchgreifende Sanierung eines bestandsfreien Gebäudes, wird durch Landesdarlehen und Annuitätenzuschüsse oder durch laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse auf die Dauer von 15 Jahren unterstützt.³⁵

2.4. Aktuelle Wohnungspolitik

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Aus diesem Grund wird das Thema Wohnen oft als Spielball der Politik verwendet. Im Wahlkampf zur letzten Nationalratswahl im September 2013 war es ein viel diskutiertes Thema. Zahlreiche Ideen von Reformen des Mietrechts und im Wohnungsneubau wurden geschaffen.

Der SPÖ war besonders eine Neufassung des Mietrechts ein Anliegen. Somit wurde im Regierungsprogramm eine Reform des Mietrechts festgelegt, das im Bezug auf Transparenz und Leistbarkeit neu definiert werden soll. Für diese Reform wurde eine Arbeitsgruppe im Justizministerium eingerichtet. Vertreter von Mieterschutzvereinen bis hin zu Immobilientreuhänder zählen zu dieser Expertengruppe. Doch die Ergebnisse lassen auf sich warten, da es kaum zu Einigungen aufgrund der verschiedenen Interessensgruppen kommt.

Ein weiterer Punkt, mit dem SPÖ und ÖVP vor der Wahl geworben haben, ist die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel. Denn seit 2008 müssen die Mittel der Wohnbauförderung und die Rückflüsse aus den Krediten nicht mehr unbedingt für den Wohnbau verwendet werden. Wien kann dem-

³⁵ Vgl. ebd, S. 1052.

nach selbst entscheiden, ob die Rückflüsse aus den Landesdarlehen wiederum in den Wohnbauförderungstopf fließen, oder für das allgemeine Budget verwendet werden sollen. Die Wiedereinführung der Zweckwidmung aller Rückflüsse aus den Wohnbauförderungsmaßnahmen würde die Mittel für den Zweck des geförderten Wohnungsneubaus und der Sanierung wieder sicherstellen.

Auch die Überprüfung der Einkommen der Mieter von Gemeindewohnungen, wie vom damaligen ÖVP-Chef Michael Spindelegger vorgeschlagen, wurde nach der Wahl nie weiterverfolgt. Spindelegger wollte somit verhindern, dass Bewohner, die mittlerweile dem Mittelstand angehören, günstigen Wohnraum den hilfsbedürftigeren Menschen nehmen.³⁶

Eine der wichtigsten Änderung stellt die am 30. Juni 2014 in Kraft getretene Novellierung der Wiener Bauordnung dar. Diese hat unter anderem zu einer neuen Kategorie des Flächenwidmungsplans geführt. Grundstücke, welche die Widmung „förderbarer Wohnbau“ aufweisen, dürfen zukünftig nur mit Objekten bebaut werden, die auch die Qualitätsmerkmale des geförderten Wohnbaus, wie zum Beispiel die Wärmeschutzverordnung oder die Nutzflächenbeschränkung pro Wohneinheit, aufweisen. Demnach richtet sich die Widmung nicht nur an gemeinnützige Bauträger. Sofern die Standards eingehalten werden, ist es auch für gewerbliche Bauträger möglich diese Liegenschaften zu bebauen.

"Wohnbaupolitik ist ein tragendes Fundament einer funktionierenden Stadt und der geförderte Wohnbau eine wesentliche Säule des sozialen Zusammenhalts. Wien gilt weltweit als Vorzeigemodell des sozialen Wohnbaus. Wir stehen für eine soziale Wohnungspolitik - auch auf europäischer Ebene", so Stadtrat Dr. Michael Ludwig.³⁷ Tatsächlich ist Wien eine Vorzeigestadt was den sozialen Wohnbau betrifft. Vor allem deshalb, weil Wien es geschafft hat, einer Ghettobildung größtenteils vorzubeugen. Auch das Modell der „sanften Stadterneuerung“ dient vielen europäischen Städten als Vorbild.

³⁶ Vgl. http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/3848313/Billiger-Wohnen_Was-vom-Wahlkampf-blieb

³⁷ <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2014/03/21001.html>

Bürgermeister Dr. Häupl sieht kein Baulandproblem und plant auch für das Jahr 2015 insgesamt 641 Millionen Euro in den Wohnbau zu investieren. Damit sollen 7.000 neue Wohneinheiten errichtet werden. 230 Millionen Euro stehen für die Sanierung von Altbauten zur Verfügung, wobei 55 Millionen davon der thermisch-energetischen Sanierung zugesprochen werden. Für die „Wohnbauinitiative 2011“ soll es weiterhin Darlehen geben, mit denen zukünftig 1.800 Wohneinheiten entstehen sollen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Errichtung der SMART-Wohnungen. Diese sollen durch einen Zuschuss von 200 Euro pro Quadratmeter weiter ausgebaut werden.³⁸

2.5. Zuständigkeiten

Die Kompetenzen der Wohnungspolitik sind in der Verfassung geregelt.

Die Einnahmen der Wohnbauförderung ergeben sich aus Ertragsanteilen des Bundes, aus Mitteln des Länderbudgets sowie aus Rückflüssen aus aushafteten Förderdarlehen. Die Mittel der Wohnbauförderung ändern sich jedoch laufend aufgrund der nominellen Deckelung der Bundesmittel seit 1996. Damit sinkt der reale Wert der Wohnbauförderung in der Höhe des VPI. Ein weiterer Grund ist die Minderung der Rückflüsse durch Forderungsverkäufe alter Wohnbauförderungsdarlehen, da die Darlehenstilgungen seit 2001 nicht mehr zweckgebunden sind sowie anlässlich des Wegfalls der Zweckwidmung der Wohnbauförderungszuschüsse des Bundes seit 2008 und damit die gänzliche Autonomie der Länder bei der Mittelverwendung.³⁹

Kompetenzen der EU

Die EU nimmt auf die Gestaltung der Wohnungspolitik wenig Einfluss. Sie schreibt keine Gesetze vor, es sind lediglich Regelungen in Teilbereichen der Wohnungspolitik zu beachten. Ein Beispiel hierfür ist die EU-Gebäuderichtlinie 2002, welche die Festlegung der thermischen Mindeststandards und die Vorlegung des Energieausweises beinhaltet.

³⁸ Vgl. <http://derstandard.at/2000008691918/Wien-macht-mehr-Geld-fuer-den-Wohnbau-locker>

³⁹ Vgl. Lugger, 2013, S. 55.

Kompetenzen auf Bundesebene:

Auf Bundesebene wird die Wohnbauförderung durch die legislativen Kompetenzen wie das Mietrechtsgesetz (MRG), das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) beeinflusst. Das Bundesministerium für Finanzen ist für die Verteilung der Besteuerungsrechte und der Abgabenerträge auf den Bund, die Länder und die Gemeinden zuständig. Die Gewährung von Finanzaufweisungen und Zweckzuschüssen an die Länder und Gemeinden fällt ebenfalls in das Aufgabengebiet des Bundes. Die steuerliche Förderung, die Bausparförderung sowie über die durch die Finanzämter abgewickelte Mietzinsbeihilfe wird vom Finanzministerium gewährt.

Das Wirtschaftsministerium wahrt die Interessen des Wohnungswesens und sorgt für die Gestaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

Das Umweltministerium ist für die Einhaltung bzw. Umsetzung der Klimaziele im Gebäudesektor verantwortlich.

Kompetenzen auf Landesebene:

Zu den Aufgaben der Landesgesetzgebung in der Wohnbauförderung zählen vor allem die Gesetzgebungs- und Vollziehungskompetenzen im Neubau und der Sanierung. Auf der Landesebene agieren die Körperschaften einerseits in der Hoheitsverwaltung und andererseits in der Privatwirtschaftsverwaltung.

Kompetenzen auf Gemeindeebene:

Zu den Aufgaben der Gemeinden zählen die Festlegung der örtlichen Raumplanung sowie die Bedarfserhebung des geförderten Wohnbaus. Sie arbeiten eng mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen zusammen und sind zudem Ansprechpartner für Wohnungssuchende. Auch die Einführung einer Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten fällt unter die Kompetenz der Gemeinde. Die Förderungsstelle in Wien ist das Magistrat der Stadt Wien, Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung. Die wesentlichen Rechtsquellen sind im Gesetz über Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Ge-

währung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz WWFSG 1989), in der Neubauverordnung 2007, in der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen, in der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 4.7.1989 über die Gewährung von Wohnbeihilfe sowie in der Sanierungsverordnung 2008 verankert.⁴⁰

⁴⁰ Vgl. Handbuch des Miet- und Wohnrechts, Amann, S. 1009 ff.

3. Analyse und kritische Betrachtung der Wohnungsvergabe

Die Vergabe von geförderten Wohnungen erfolgt einerseits über die Bauträger bzw. Hauseigentümer selbst sowie andererseits über das Wohnservice Wien. Über das Wohnservice Wien werden primär Wohnungen über die Wohnservice Wien Website vergeben.

3.1. Formen des geförderten Wohnbaus

Es gibt verschiedene Arten des geförderten Wohnbaus. Man unterscheidet zwischen:

- geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen
- geförderten Eigentumswohnungen
- wiedervermieteten Miet- und Genossenschaftswohnungen
- gefördert sanierten Altbauwohnungen

Geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen nach § 12, 14, 15 WWFSG

Bei den geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen handelt es sich um geförderte Mietwohnungen, die mittels Fördergelder vom Land Wien errichtet wurden. Die geförderten Wohnungen werden von Bauträgern mit der Rechtsform einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft gebaut. Die Bauträger unterliegen bei der Errichtung von geförderten Wohnungen den strengen und beschränkten Mietzins- und Entgeltbestimmungen gemäß dem WGG - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Umgangssprachlich werden geförderte Wohnungen allgemein als Genossenschaftswohnung bezeichnet. Es handelt sich jedoch nur dann um eine Genossenschaftswohnung, sofern der Bauträger die Rechtsform einer Genossenschaft aufweist. Mit folgenden Kosten ist bei Abschluss eines Mietvertrages von einer geförderten Miet- bzw. Genossenschaftswohnung zu rechnen:

Eigenmittel bzw. Baukosten- und Grundkostenbeitrag:

Von den zu stellenden Eigenmitteln wird jährlich 1 % Abschreibung abgezogen. Diese Abschreibung wird aufgrund der „Verwöhnung“ vorgenommen.

Kautio:

Die Kautio wird für etwaige Mietzinsrückstände oder Beschädigungen am Mietobjekt eingehoben. Für die Kautio werden zwischen drei bis sechs Bruttomonatsmieten in bar, in Form eines Sparbuches oder einer Bankgarantie durch den Vermieter eingehoben.

Vergebührung:

Die Vergebührung des Mietvertrages beläuft sich bei unbefristeten Mietverträgen auf 1 % des 36-fachen Bruttomietzinses und 3 % des Eigenmittelbetrages. Die Höhe der Vergebührung ist vom Vermieter zu errechnen und an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern abzuführen.

Monatliche Miete:

Die monatliche Miete ist von der jeweiligen Ausstattungskategorie abhängig. Wo bei die Ausstattungskategorie A Merkmale wie eine Mindestnutzfläche von 30 Quadratmetern, ein Zimmer, eine Küche bzw. eine Kochnische, ein Vorraum, ein WC, ein Badezimmer bzw. eine Badenische, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage bzw. eine Etagenheizung sowie eine Warmwasseraufbereitung aufweist. Die meisten geförderten Wohnungen, die durch das Wohnservice Wien vergeben werden, weisen Kategorie A auf. Demnach errechnet sich die Miete für eine geförderte Mietwohnung aus den Annuitäten für Darlehen (Tilgungen und Zinsen die zur Finanzierung der Bau- und Grundkosten vom Bauträger aufgenommen wurden), den Verwaltungskosten, den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, den Betriebskosten und öffentliche Abgaben, den Rücklagen sowie der Umsatzsteuer.⁴¹ Diese Kosten werden aliquot auf die jeweiligen Wohnungen aufgeteilt und auf den Mieter überwält. Gemäß § 63 WWFSG dürfen „bei geförderten Mietwohnungen für die Finanzierung der angemessenen Gesamtbaukosten nach § 4 Abs. 3 auf Förderungsdauer der Hauptmietzins höchstens mit einem Betrag von insgesamt

⁴¹ Vgl. Gefördertes Wohnen in Wien, 2013, S. 38.

4,70 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde. Neben diesem Betrag dürfen für den Anteil an Grundkosten, der nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwältzt wurde, jährliche Finanzierungskosten bzw. die Verzinsung des Eigenkapitals maximal jeweils in Höhe der mit Verordnung der Landesregierung festgelegten Verzinsung für die Aufnahme eines Darlehens gemäß § 6 Abs. 2 begehrt werden.“⁴² Somit dürfen die vermietenden Gesellschaften bzw. Genossenschaften von den zukünftigen Mietern maximal jenen Betrag einfordern, der sich aus der Summe der einzelnen Darlehenstilgungen ergibt.

Geförderte Eigentumswohnung nach § 12, 14, 15 WWFSG

Bauträger können auch gefördertes Eigentum errichten. Hierbei haben sie sich ebenfalls an die Bestimmungen des WWFSG – Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 zu halten. Der Kaufpreis ergibt sich somit nicht nach den aktuellen marktüblichen Wohnungspreisen, sondern setzt sich entweder aus den Gesamtbaukosten oder einem Fix- bzw. Pauschalbetrag zusammen. Die Förderung für die Errichtung einer Wohnanlage zwischen 6.000 bis 10.000 Quadratmeter Nutzfläche beläuft sich auf 550 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Ab einer Nutzfläche von 10.000 Quadratmetern werden 440 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche an Förderungsmittel in Form von Landesdarlehen vergeben. Beim Abschluss des Kaufvertrages von einer geförderten Eigentumswohnung ist ein Teil des Kaufpreises zu stellen, der restliche Teil des Kaufpreises wird von den Eigentümern durch die Übernahme des Darlehens langfristig getilgt. Das Darlehen ist mit einem Prozent pro Jahr verzinst, die Darlehenslaufzeit beginnt mit Bezug der Wohnung bzw. nach Vorliegen der Fertigstellungsanzeige. In den ersten fünf Jahren sind nur die Zinsen zu tilgen, vom sechsten bis zehnten Jahr sind zwei Prozent, vom elften bis fünfzehnten Jahr drei Prozent vom sechzehnten bis zwanzigsten vier Prozent, vom einundzwanzigsten bis fünfundzwanzigsten Jahr fünf Prozent sowie vom sechsundzwanzigsten bis dreißigsten sechs Prozent der Darlehenssumme zu begleichen.⁴³

⁴² <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/html/b6300000.htm>

⁴³ Vgl.

http://www.wohnbaufoerderung.info/images/resources/wien/Eigentumswohnungen_und_Mietwohnungen.pdf

Option auf Eigentum

Eine weitere Möglichkeit ist die Miet-Kaufoption. Die zukünftigen Mieter schließen einen Mietvertrag mit einer Option auf Eigentum ab. Die Wohnung kann zwischen dem zehnten und fünfzehnten Jahr von den Mietern erworben werden. Der Kaufpreis richtet sich nach dem aktuellen Marktwert, die gestellten Eigenmittel werden im Kaufpreis berücksichtigt, abzüglich der jährlichen Abschreibung von 1 %.

Wiedervermietete geförderte Miet- bzw. Genossenschaftswohnungen:

Bei den wiedervermieteten Mietwohnungen handelt es sich um keinen Erstbezug. Bei Auflösung des Mietvertrages einer geförderten Wohnung fällt diese in der Regel, gemäß Anbotspflicht, an das Wohnservice Wien zurück. Bei diesem Wohnungstyp gelten dieselben Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinien, es kann sich um jede Art der Wohnbauförderungstypen handeln. Eigenmittel sind auch bei Wiedervermietung einer Genossenschaftswohnung zu stellen.⁴⁴

Wiedervermietete Genossenschaftswohnungen:

Eigenmittel

Beim Bezug einer Genossenschaftswohnung bzw. von geförderten Wohnungen ist zusätzlich zu den monatlichen Mietkosten ein einmaliger Finanzierungsbeitrag an die jeweiligen Bauträger zu stellen. Bei diesem Beitrag handelt es sich um einen Grund- und Baukostenbeitrag. Die Höhe des Beitrags ist vom Alter und Lage des Gebäudes, der Wohnungsgröße sowie der Förderungsart abhängig. Von dem zu leistenden Finanzierungsbetrag wird jährlich 1 % abgezogen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses fällt der Betrag abzüglich der jährlichen Abschreibung wieder an den Mieter zurück. Die Eigenmittel können sich auf bis zu 500 Euro pro Quadratmeter beim Erstbezug einer geförderten Mietwohnung belaufen.

⁴⁴ Vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzung-wiedervermietung.html>

Eigenmittlersatzdarlehen

Für den Finanzierungsbeitrag gibt es die Möglichkeit ein Eigenmittlersatzdarlehen oder ein Ein-Prozent-Landesdarlehen in Anspruch zu nehmen. Das Eigenmittlersatzdarlehen wird für Miet-, Genossenschafts-, Eigentums- oder Gemeindeförderungen, die mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet wurden, gewährt.⁴⁵ Das Darlehen ist bei den dafür zuständigen Kreditinstituten (Bank Austria, Erste Bank) zu beantragen. Die Kreditinstitute geben den Antrag auf das Eigenmittlersatzdarlehen wiederum an die Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten weiter. Diese bestätigt, nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen, den Darlehensanspruch. Für dieses Darlehen gilt aber generell kein Rechtsanspruch. Folgende Voraussetzungen sind für die Einreichung mindestens zu erfüllen: Die Wohnung muss mittels Fördergelder errichtet worden sein, die Fertigstellungsanzeige darf nicht älter als 20 Jahre sein, die Wohnnutzfläche darf maximal 150 Quadratmeter betragen, die Volljährigkeit des Antragstellers muss gegeben sein, man muss eine Österreichische- oder EU-Staatsbürgerschaft bzw. eine gültige Aufenthaltsbewilligung besitzen. Überdies ist der Miet-, Kauf- oder Anwartschaftsvertrag sowie ein unterfertigtes Bauträgerformular vorzulegen. Die Höhe des Darlehens ist von der Zahl der Bewohner, der Wohnnutzfläche, dem Jahresnettoeinkommen sowie vom Alter der Bewohner abhängig.

Eine begünstigte Haushaltsgemeinschaft kann zusätzlich zum Baukosten-Eigenmittlersatzdarlehen ein Darlehen für die Grundkosten-Eigenmittel beantragen. Als begünstigte Haushaltsgemeinschaft darf kein Bewohner älter als 40 Jahre sein, die Wohnung wird von mindestens 3 Kinder oder einem behinderten Kind bewohnt, bzw. weist ein Haushaltsmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 45 % auf. Die Darlehen werden halbjährlich mit 5 % verzinst, die Verzinsung und Rückzahlungen beginnen jedoch erst nach 5 Jahren.⁴⁶ Eine weitere Möglichkeit bietet die Stundung der Eigenmittel. Manche Bauträger bieten die Option einer Drittel-Zahlung der Eigenmittel an. Demnach ist das erste Drittel bei Unterfertigung des Mietvertrages, das zweite Drittel bei der Wohnungsübergabe und das letzte Dritte zwei Jahre nach Wohnungsbezug fällig.

⁴⁵ Vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/>

⁴⁶ Vgl. Gefördertes Wohnen in Wien, 2013, S. 32ff.

Sanierte Altbauwohnungen

Im Zuge der geförderten Wohnhaussanierung entstehen revitalisierte Altbauwohnungen. Dabei ist das Förderungsansuchen vom jeweiligen Hauseigentümer an den wohnfonds_wien mit allen erforderlichen Beilagen und Dokumenten zu stellen. Wird eine Förderung zugesichert, so muss sich der jeweilige Eigentümer an die Anbotsverpflichtung halten. Aufgrund dieser Verpflichtung muss dieser an das Wohnservice Wien die zweite geförderte, sanierte Wohnung, und dann jede weitere vierte geförderte, sanierte oder neu errichtete Wohnung zur Verfügung stellen. Wohnservice Wien hat insgesamt 5 Monate Zeit, um die Wohnung zu vergeben, wird diese Frist nicht eingehalten, fallen die Wohnungen wieder an den Eigentümer zurück.

Bei der Miete von geförderten, sanierten Altbauwohnungen wird ein kostendeckender Hauptmietzins bzw. Deckungsmiete vom Mieter verlangt. Der kostendeckende Hauptmietzins findet bei den im Standard angehobenen Wohnungen bei einer Sockelsanierung oder Totalsanierung Anwendung. Auch bei einer durch Dachgeschoßausbauten, Auf- und Zubauten neu geschaffenen Wohnung im Rahmen der Sockel-, Total-, oder thermisch-energetischen Sanierung ist eine kostendeckende Miete zulässig.⁴⁷ Die Kosten für die Miete ergeben sich aus „... sämtliche Ausgaben, die sich auf Basis der im Prüfbericht, der Zusicherung sowie der Endabrechnung (Schlussprüfbericht) genannten Beträge unter Berücksichtigung von Förderungszuschüssen und Annuitätenzuschüssen für die Tilgung und Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen, Landesförderungsdarlehen, die Rückzahlung von gewährten Zuschüssen sowie der Abstattung und Verzinsung von vom Förderer eingesetzten Eigenmittel auf Förderungsdauer ergeben. Im Falle der Vereinbarung einer Deckungsmiete darf als weiterer Hauptmietzinsbestandteil auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 MRG) ein Betrag von höchstens 0,50 Euro je Quadratmeter und Nutzfläche vereinbart werden.“⁴⁸ Demnach ergibt sich die sogenannte Deckungsmiete aus den Kosten für die Darlehensrückzahlung des geförderten Darlehens und einem Pauschalbetrag für die laufenden Instandhaltungen, welcher mit maximal

⁴⁷ Vgl. Auer, 2012, S. 44.

⁴⁸ <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/html/b6300000.htm>

0,50 Cent pro Quadratmeter Nutzfläche gedeckelt ist. Sofern die geförderten Altbauwohnungen über das Wohnservice Wien vergeben werden, ist der Mietvertrag unbefristet abzuschließen. Die Deckungsmiete ist jedoch nur für den Zeitraum der Förderungsdauer, meist fünfzehn Jahre, einzuheben. Nach Ablauf der Frist wird auf die mietrechtskonforme Miete umgestellt. Bei den Altmietern wird der Mietzins nach Ablauf der Förderung auf die Ursprungskategorie gemäß aufrechem Mietvertrag geändert.⁴⁹

Der Mietvertrag wird zwischen dem potenziellen Mieter und dem privaten Hauseigentümer bzw. der Hausverwaltung abgeschlossen. Beim Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages ist eine Kautions, in manchen Fällen zusätzlich ein Finanzierungsbeitrag, zu stellen.

Zusätzlich werden aktuell von der Stadt Wien folgende Formen des geförderten Wohnens angeboten:

- Wohnbauinitiative 2011
- Superförderung
- SMART - Wohnungen

Wohnbauinitiative 2011

Mit der Wohnbauinitiative 2011 will die Stadt Wien die Errichtung von günstigem Wohnraum zusätzlich fördern. Deshalb vergibt die Stadt, sofern sich die Bauträger an die Qualitätsvorgaben halten, begünstigte Darlehen. Es werden ansonsten keine zusätzlichen Fördermittel vergeben.

Die neu errichteten Wohnungen der Wohnbauinitiative 2011 werden ebenfalls über das Wohnservice Wien vergeben. Das Vorzeigeprojekt für diese Initiative sind die bereits 1.500 errichteten Wohnungen in der Seestadt Aspern. Die Miet- und Eigenmittelbeitragsobergrenzen sind, wie bereits erwähnt, in den beiden Varianten A und B festgelegt. Auf eine Superförderung bzw. auf das Eigenmitteleratzdarlehen hat man bei einer durch die Wohnbauinitiative 2011 errichteten Wohnung keinen Anspruch. Das monatliche Nutzungsentgelt soll mit 7,50 Euro pro Quadratmeter gedeckelt sein. Wenn man jedoch die Auswertung der über das Wohnser-

⁴⁹ Vgl. Auer, 2012, S. 44f.

vice Wien zur Verfügung gestellten Wohnungen mit Stichtag 6. Dezember 2014 betrachtet, ist zu erkennen, dass sich die durchschnittliche Nettomiete bereits auf 7,65 Euro pro Quadratmeter beläuft. Und somit eindeutig über dem beschränkten Nutzungsentgelt bzw. der Bruttomiete liegt.⁵⁰

Superförderung

Mit der Superförderung bietet die Stadt Wien eine zusätzliche Förderungsart, die vor allem kinderreichen Familien und sozial Schwachen zugute kommen soll. Die Superförderung kann zusätzlich zu den normalen Förderungsbedingungen in Anspruch genommen werden. Diese kann dann beantragt werden, wenn die Bauträger nicht mehr als 66,86 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche als Eigenmittel einheben. Die Superförderung wird in Form eines ein prozentig-verzinsten Landesdarlehens von 150 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche pro Jahr direkt an die Bauträger ausgegeben. Zusammenfassend ergeben sich aufgrund der Superförderung folgende Vorteile: der Grund- und Baukostenbeitrag ist mit 66,86 Euro pro Quadratmeter gedeckelt, hinzu kommt, dass das Superförderungsdarlehen im Gegensatz zum Bankdarlehen mit nur einem Prozent verzinst wird. Die Rückzahlung erfolgt über die monatliche Miete. Da um die 150 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche weniger teure Darlehenstilgungen anfallen, verringert sich die Mietzinsbelastung aus dem Titel der Bankdarlehensrückzahlung.

Eine weitere Möglichkeit bei der Superförderung ist die Stundung der Rückzahlungen. Abhängig vom Einkommen werden monatliche Rückzahlungsraten von 0,70 bis 0,35 Euro pro Nutzwerteinheit gestundet. Nimmt man diese Option in Anspruch wird das Einkommen periodisch überprüft.⁵¹

⁵⁰ Vgl. http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/Praesentation_Liske_fin.pdf

⁵¹ Vgl.

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/superfoerderung.html>

SMART-Wohnungen

„Sozial geförderter Wohnbau in Wien ist mehr als nur der Bau von Wohnungen. Er muss zeitgemäße Angebote schaffen, die den gesellschaftlichen Entwicklungen und neuen Bedürfnissen der Menschen gerecht werden.“⁵²

Durch die Errichtung von SMART-Wohnungen will die Stadt Wien auf die gesellschaftlichen Entwicklungen und neuen Bedürfnisse eingehen. Sie zeichnen sich durch ihre gut durchdachten Grundrisse aus, und sollen aufgrund der kleinen Wohnungsgröße vor allem Singles, Alleinerzieher und Paare ansprechen. Deshalb soll es sich bei mindestens einem Drittel der zukünftig neu errichteten, geförderten Wohnungen um SMART-Wohnungen handeln. Bei den SMART-Wohnungen werden die Eigenmittel pro Quadratmeter Wohnnutzfläche auf 60 Euro beschränkt und die Bruttomiete wird maximal 7,50 Euro pro Quadratmeter betragen. Die SMART-Wohnungen werden über das Wohnservice Wien vergeben, allerdings sind die Voraussetzungen für eine Gemeindewohnung zu erfüllen. Ist man im Besitz eines Vormerkscheins für eine Gemeindewohnung, wird man bei der Vergabe von SMART-Wohnungen bevorzugt. Nach telefonischer Anfrage bei der Wohnberatung Wien konnte jedoch nicht beantwortet werden, inwiefern man durch das Innehaben eines Vormerkscheins bevorzugt wird. Denn die Vergabe der SMART-Wohnungen findet über die übliche Suchabfrage auf der Website von Wohnservice Wien statt. Auch kann man bei der Anmeldung für eine Gemeindewohnung keinen besonderen Wunsch für eine SMART-Wohnung äußern. „Es könnte allerdings sein, sofern man bereits unter den ersten zehn Gereihten ist, dass man durch den Vormerkschein an erster Stelle gereiht wird“, so die telefonische Auskunft eines Mitarbeiters der Wohnberatung Wien.

Die SMART-Wohnungen sollen die moderne Form der Gemeindewohnung darstellen. Trotzdem erfolgt die Anmeldung für eine SMART-Wohnung über die Wohnservice Wien Website.

⁵² <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/smart.html>

3.1.1. Alternative: Wiener Wohnen

Geschichte Wiener Wohnen

„Jeder vierte Wiener lebt in einem Gemeindebau.“⁵³

Eine Alternative zu den geförderten Wohnungen bietet das Unternehmen „Wiener Wohnen“ mit den Gemeindebauten. Die Geschichte der Wiener Gemeindebauten geht bis 1925 zurück. In diesem Jahr wurde der erste soziale Wohnbau – der Metzleinstalerhof mit 252 Wohnungen – errichtet. Erstmals waren dort Sozialeinrichtungen wie eine Badeanstalt, Wäscherei, Bibliothek und Kindergarten vorhanden. Daraufhin baute die Stadt Wien das System der Gemeindewohnungen immer mehr aus. Mit der Einführung eines transparenten Punktesystems konnten sich die Wiener für die Wohnungen anmelden. 1930 wurde der wohl bekannteste Gemeindebau errichtet: der Karl-Marx-Hof in Wien-Döbling. Insgesamt verfügt das Areal über 1.350 Wohnungen, und beherbergt ca. 5.000 Menschen. Nach der Zerstörung von rund 87.000 Wohnungen im 2. Weltkrieg nahm die Stadt Wien die Errichtung der Gemeindebauten wieder auf. So entstanden in den 60er Jahren durchschnittlich 9.000 Wohnungen pro Jahr.

Das Unternehmen

1997 wurde die Magistratsabteilung 17 – Wiener Wohnen gegründet. Vier Jahre später richtete Wiener Wohnen ihre eigene Website ein, auf der sich Suchende erstmals online für eine Gemeindewohnung registrieren können. Der letzte Wiener Gemeindebau mit 74 Wohnungen entstand in der Rößlergasse in Wien-Liesing. Im Jahr 2004 lösten die gemeinnützigen Wohnbauträger endgültig den Gemeindebau ab. Es wurden insgesamt 2.300 Gemeindebauten in Wien errichtet. Diese Wohnbauten bieten mit rund 220.000 Wohnungen Platz für 500.000 Bewohner.

Nunmehr ist die Tätigkeit des Unternehmens der Stadt Wien – Wiener Wohnen auf die Verwaltung, Sanierung und Bewirtschaftung der Gemeindebauten beschränkt. Dazu gehören die Gemeindewohnungen, 5.400 Geschäftslokale sowie 47.000 Gara-

⁵³ <http://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/ueber.html>

gen- und Abstellplätze. Wiener Wohnen zählt somit zur größten kommunalen Hausverwaltung Europas.⁵⁴

Die Sanierung von Gemeindebauten wird vor allem seit 2008 stark verfolgt. Dabei steht die thermisch-energetische Sanierung im Vordergrund. Im Jahr 2014 wurde mit der Revitalisierung von 47 Wohnhausanlagen mit insgesamt 7.268 Wohnungen begonnen.⁵⁵

Für die Bewohner von Gemeindewohnungen hat Wiener Wohnen eine Service-Hotline eingerichtet, an welche sich Mieter jederzeit telefonisch wenden können. Die Ordnungsberater von Wiener Wohnen kümmern sich direkt vor Ort der jeweiligen Gemeindebauten um die Einhaltung der Hausordnung sowie um die Einhaltung des Wiener Reinhaltegesetzes.

Das Bauservice und Baumanagement widmet sich den Wohnhaussanierungen, Instandhaltungsarbeiten sowie Verbesserungsarbeiten.

Um eine bessere Vergleichbarkeit der Wohnungsvergabe zwischen Wiener Wohnen und Wohnservice Wien zu veranschaulichen, werden in Folge die „fünf Schritte zur Gemeindewohnung“ umrissen.

In fünf Schritten zur Gemeindewohnung

1) Voraussetzungen klären

Um zu einer Gemeindewohnung zu gelangen, benötigt man einen Vormerkschein. Diesen bekommt man nur, wenn man folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Man muss das 16. Lebensjahr vollendet haben
- Man darf folgende Einkommensgrenzen nicht überschreiten

	Netto-Einkommen/Monat (14-Mal) in Euro	Netto-Einkommen jährlich
1 Person	3.082,85	43.160
2 Personen	4.594,28	64.320
3 Personen	5.199,28	72.790
4 Personen	5.802,85	81.240
für jede weitere Person	plus 339,28	plus 4.750

Abbildung 5: Einkommensgrenzen für Gemeindewohnungen

⁵⁴ Vgl. <http://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/ueber.html>

⁵⁵ Vgl. <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2014/04/06005.html>

- Man muss ein geklärtes Familienverhältnis vorweisen können
„Wenn Sie verheiratet sind oder in einer eingetragenen Partnerschaft leben, können Sie nur gemeinsam mit Ihrem Ehepartner/Partner eine Wohnung beantragen“
- Man muss seit mindestens zwei Jahren in Wien an der aktuellen Einreichadresse gemeldet sein
- Man muss entweder die österreichische, eine EU-, eine Schweizer Staatsbürgerschaft oder einen Reisepass eines EWR-Landes außerhalb der EU nachweisen können oder den Status eines Asylberechtigten bzw. eines Drittangehörigen einen Aufenthaltstitel, welcher zu einer unbefristeten Niederlassung berechtigt.
- Zusätzlich zu den Grundvoraussetzungen muss man eine der folgenden Vormerkgründe erfüllen:
 - Die derzeitige Wohnung ist überbelegt
 - Die derzeitige Wohnung ist gesundheitsschädigend
 - Man braucht aus krankheits- oder altersbedingten Gründen eine Wohnung
 - Man ist unter 30 alt und hat noch keine eigene Wohnung
 - Man lebt mit dem Partner in einem getrennten Haushalt
 - Man muss die private Dienstwohnung unverschuldet aufgeben
 - Man selbst oder der Mitziehende ist Rollstuhlfahrer⁵⁶

2) Anmeldung

Sofern man all die vorgegebenen Kriterien erfüllt, kann man sich bei Wiener Wohnen einen Vormerkschein ausstellen lassen. Die Anmeldung dazu kann entweder persönlich im Willkommensservice oder auf der Website über ein Online-Formular vorgenommen werden.⁵⁷

⁵⁶ Vgl. <https://www.wienerwohnen.at/interessentin/fuenfschritte/schritt1.html>

⁵⁷ Vgl. <https://www.wienerwohnen.at/interessentin/fuenfschritte/schritt2.html>

3) Prüfung und Reihung

Im nächsten Schritt wird der Antrag auf einen Vormerkschein durch die Mitarbeiter von Wiener Wohnen geprüft. Diese Überprüfung dauert in der Regel zwei bis drei Tage. Wiener Wohnen verschickt sodann an die Interessenten eine E-Mail, mit der Bitte sich ein persönliches Gespräch im Beratungszentrum zu vereinbaren. Bei diesem Termin sind sämtliche Unterlagen (Lichtbildausweis, den aktuellen Mietvertrag bzw. einen Grundbuchauszug, die Abmeldung vom Nebenwohnsitz sowie den aktuellen Einkommensnachweis) vorzulegen. Ohne dieser Vorsprache bei Wiener Wohnen ist die Ausstellung eines Vormerkscheins nicht möglich.

Durch die Ausstellung eines Vormerkscheins wird man in die Reihung der frei werdenden Wohnungen aufgenommen. Weiters kann man dem Vormerkschein die Anzahl der Zimmer sowie den weiteren Verlauf der Wohnungsvergabe entnehmen. Es ist jederzeit möglich, sich über die Website die aktuelle Reihung abzurufen.⁵⁸

4) Wohnungsangebot

Laut einer telefonischen Auskunft bei Wiener Wohnen dauert es in etwa zwischen drei und vier Jahren bis Wiener Wohnen eine Wohnung zur Besichtigung anbietet. Pro Vormerkschein können zwei Wohnungen besichtigt werden. Wenn man sich für eine dieser beiden Wohnungen entscheidet und Wiener Wohnen bestätigt, dass man alle Voraussetzungen tatsächlich erfüllt, erhält man eine schriftliche Zuweisung. Lehnt man jedoch beide Wohnungen ab, wird man für drei Jahre von der Suche gesperrt. Allerdings hat man im ersten Jahr noch über die Direktvergabe die Gelegenheit eine Gemeindewohnung zu finden.

Bei der Direktvergabe handelt es sich um eine weitere Möglichkeit eine Gemeindewohnung zu finden. Der Hauptmieter einer Gemeindewohnung ist befugt, sich selbst um einen Nachmieter zu kümmern. Das bietet wiederum den Vorteil für den Hauptmieter, dass er sich etwaige Einrichtungsgegenstände vom neuen Mieter ablösen kann. Die Ablöse ist allerdings mit maximal 4.000 Euro beschränkt. Für die Direktvergabe wird von Wiener Wohnen monatlich die Zeitschrift „Wohnungsanzeiger“ herausgegeben, welcher man die aktuellen Angebote entnehmen kann.

⁵⁸ Vgl. <https://www.wienerwohnen.at/interessentin/fuenfschritte/schritt3.html>

Auch Online-Portale, wie zum Beispiel willhaben.at, sind beliebte Plattformen um die Direktvergabe bzw. den Wohnungstausch kund zu tun.

Überdies ist ein Wohnungstausch zwischen den Bewohnern von Gemeindewohnungen möglich. Zusätzlich besteht auch die Möglichkeit die Gemeindewohnung mit einer Genossenschaftswohnung oder einer Privatwohnung zu tauschen.

Man kann neben dem Wohnungstausch auch einen Wohnungswechsel in eine gleichwertige, kleinere oder von einer großen in zwei kleinere Wohnungen bei Wiener Wohnen beantragen.⁵⁹

5) Mietvertrag abschließen

Beim letzten Schritt der Wohnungsvergabe einer Gemeindewohnung handelt es sich um die Unterfertigung des Mietvertrages mit der anschließenden Schlüsselübergabe.⁶⁰ Wiener Wohnen bietet außerdem Aktionen für Studenten, Lehrlinge, Jungarbeitnehmer und Jungwiener sowie eine Aktion zum Wohnungswechsel für Senioren ab 65 Jahren.

Um Anspruch auf eine Gemeindewohnung zu haben, muss man die von Wiener Wohnen vorgegebenen Voraussetzungen erfüllen können. Die Grundvoraussetzungen stellen für einen Wiener, welcher über 17 Jahre ist, seit 2 Jahren den Hauptwohnsitz in Wien gemeldet hat und monatlich nicht über 3.140,71 Euro Nettoeinkommen bezieht sowie die österreichische Staatsbürgerschaft vorweisen kann, keine große Hürde da. Noch einen weiteren Grund aus den oben angeführten Zusatzkriterien zu erfüllen gestaltet sich schwieriger. Die durchschnittliche Wartezeit von bis zu 3 bis 4 Jahren für eine Gemeindewohnung fordert zudem viel Geduld. Dazu kommt, dass sich innerhalb von drei bis vier Jahren die Lebensumstände nur soweit verändern dürfen, als dass man trotzdem die von Wiener Wohnen vorgegebenen Voraussetzungen erfüllen kann. Die Suche dauert umso länger, je mehr Suchwünsche angegeben werden. Deshalb rät Wiener Wohnen dazu, die Suche so wenig wie möglich einzuschränken. Das heißt, die Chancen auf einen schnel-


⁵⁹ Vgl. <https://www.wienerwohnen.at/interessentin/fuenfschritte/schritt4.html>


⁶⁰ Vgl. <https://www.wienerwohnen.at/interessentin/fuenfschritte/schritt5.html>


leren Sucherfolg erhöhen sich, je flexibler man mit den Suchkriterien umgeht. Man sollte keine favorisierten Bezirke angeben und realistisch Werte auswählen. Da man jedoch von Wiener Wohnen nur zwei Wohnungen vorgeschlagen bekommt, ist es trotzdem wichtig, sich im Vorfeld gut zu überlegen, welche Kompromisse man bereit ist einzugehen. Denn wie schon oben erwähnt, wird man für die weitere Suche für 3 Jahre gesperrt, sollte man beide Wohnungen ablehnen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die angegebenen Wünsche im Nachhinein zu ändern. Dazu sind, gemeinsam mit einem gültigen Lichtbildausweis, via Fax oder E-Mail die Änderungswünsche an Wiener Wohnen zu schicken. Daraufhin werden die geänderten Kriterien in der Kartei aufgenommen.

Daten zur Wunschwohnung (Schritt 4 von 8)


Wunschwohnung

Anzahl der Wohnräume * 

Leistbarer Mietzins * 

Leistbare Eigenmittel * 

Wieviele Personen sollen in der neuen Wohnung wohnen *

Ich bestätige, dass das Gesamteinkommen aller in die neue Wohnung einziehenden Personen die Höchstgrenze nicht überschreitet * 

Wunschwohnung-Bezirk

Wunschbezirke * 1. 2. 3. 4. 5. 6.
 7. 8. 9. 10. 11. 12.
 13. 14. 15. 16. 17. 18.
 19. 20. 21. 22. 23. alle

Abbildung 6: Daten zur Wunschwohnung

Bei der Anmeldung für eine Gemeindewohnung empfiehlt es sich daher, sich vorher intensiv mit den auszuwählenden Kriterien auseinanderzusetzen. Demnach ist vor allem die monatlich leistbare Miete von Bedeutung. Von dieser hängt mitunter ab, auf welche Ausstattungskategorie man Anspruch hat. Die Monatsmiete für einen Wohnraum beläuft sich durchschnittlich auf 300 Euro, bei einer Wohnung mit vier Räumen ist zum Beispiel mit einer Monatsmiete von 750 Euro zu rechnen. Für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A ist von einer Bruttomiete von 9,50 Euro pro Quadratmeter auszugehen. Die Miete für eine Gemeindewohnung setzt sich aus dem Hauptmietzins, der Betriebskosten, den besonderen Aufwendungen sowie aus der Umsatzsteuer zusammen.⁶¹ Die Mietverträge werden auf unbefristete Dauer abgeschlossen. Nur zum Zeitpunkt des Mietvertrag-Abschlusses muss man alle Voraussetzungen erfüllen können. Vor allem das Thema der Einkommensgrenze, wird medial immer wieder aufgegriffen. Denn es ist nur an diesem Stichtag relevant, wieviel man an Einkommen bezieht. Natürlich kann sich diese im Laufe der Jahre erheblich ändern – eine spätere Überprüfung durch Wiener Wohnen ist nicht vorgesehen. So kommt es in vielen Fällen vor, dass jemand weit über der Einkommensgrenze verdient, und trotzdem den Vorteil der geringen Miete einer Gemeindewohnung genießt. Auch von Politikern wird dieses Thema immer wieder aufgegriffen und diskutiert. Eine Lösung für dieses Problem könnte die einkommensabhängige Miete bieten. Das durchschnittliche Nettomonatseinkommen im Jahr 2013 eines Österreicherers beläuft sich laut einer aktuellen Statistik vom 19.12.2014 auf 1.808 Euro.⁶² Wobei in dieser Auswertung die Einkommen von Teilzeit- und Vollzeitbeschäftigten miteinbezogen wurden. Aufgrund dieser Tatsache erscheint die vorgeschriebene Einkommensgrenze von Wiener Wohnen von 3.140,71 Euro monatlicher Nettolohn ohnehin sehr hoch berechnet. Wobei in dem vorgeschriebenen Nettoeinkommen sämtlich Nebeneinkünfte, wie Kindergeld, miteinberechnet werden.

⁶¹ Vgl. <https://www.wienerwohnen.at/mieterin/wohnenkosten.html>

⁶² Vgl. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/personeneinkommen/nettomonatseinkommen/index.html

3.2. Vergabekriterien Wohnservice Wien

Die Voraussetzungen für eine geförderte Wohnung in Wien variieren je nach Wohnungstyp. Besonders die Einkommensgrenzen sind unterschiedlich geregelt. Generell sind jedoch folgende Kriterien zu erfüllen:

➤ Staatsbürgerschaft

Man muss entweder die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder ein EU-Bürger sein. Sofern man kein EU-Bürger ist, benötigt man zumindest eine Aufenthaltsgenehmigung. Man hat auch einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung, wenn man den Status eines Konventionsflüchtlings besitzt.

➤ Altersgrenze

Eine Anmeldung für eine geförderte Wohnung ist ab dem 17. Lebensjahr möglich, beim Abschluss des Mietvertrages muss man jedoch bereits das 18. Lebensjahr vollendet haben.⁶³

➤ Hauptwohnsitz

Die geförderte Wohnung darf nicht als Zweitwohnsitz genutzt werden.⁶⁴

➤ Einkommensgrenzen

Beim Einkommen gelten, abhängig vom geförderten Wohnungstyp, unterschiedliche Grenzen. Es werden sämtliche Jahres - Nettoeinkommen der jeweiligen mieteinziehenden Personen zusammengezählt. Zur Zusammensetzung des Einkommens zählen auch Erwerbseinkommen wie der Erhalt von Alimenten, Karenzgeld, Arbeitslosengeld bzw. Notstandshilfe, Sondernotstand, Beihilfen vom AMS, Stipendien von inländischen Universitäten, Lehrlingsentschädigungen, Präsenz- und Zivildienstentgelt sowie Unfall- und Versehrtenrenten. Beihilfen nach dem Wiener Mindestsicherungsgesetz, bezahlte Alimente, Familienbeihilfe und Pflegegeld zählen wiederum nicht zum Jahres-Netto-Einkommen. Die Einkommensgrenzen

⁶³ Vgl. <https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnungen/foerderung-voraussetzungen>

⁶⁴ Vgl. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210250.html>

zen sind bis 31. Dezember 2015 gültig. Es sind die Einkommensbelege der letzten drei Monate vorzulegen.

- Einkommensgrenzen für Miet- und Genossenschaftswohnungen
 - Eine Person: 43.970 Euro Jahresnettoeinkommen
 - Zwei Personen: 65.530 Euro Jahresnettoeinkommen
 - Drei Personen: 74.160 Euro Jahresnettoeinkommen
 - Vier Personen: 82.780 Euro Jahresnettoeinkommen
 - Jede weitere Person: zusätzlich 4.830 Euro Jahresnettoeinkommen

- Einkommensgrenzen für geförderte Eigentumswohnungen
 - Eine Person: 50.260 Euro Jahresnettoeinkommen
 - Zwei Personen: 74.900 Euro Jahresnettoeinkommen
 - Drei Personen: 84.750 Euro Jahresnettoeinkommen
 - Vier Personen: 94.610 Euro Jahresnettoeinkommen
 - Für jede weitere Person: zusätzlich 5.520 Euro Jahresnettoeinkommen

- Sanierte Altbauwohnungen
 - Bei den sanierten Altbauwohnungen ist keine vorgegebene Einkommenshöchstgrenze einzuhalten. Trotzdem ist ein Nachweis über das Netto-Jahreseinkommen zu bringen, um festzustellen ob die Leistbarkeit der monatlichen Monatsmiete gegeben ist.⁶⁵

3.2.1. Vergabe von geförderten Wohnungen durch Wohnservice Wien

Die Vergabe der Wohnungen durch das Wohnservice Wien ist in einer internen Ablauforganisation bzw. einer Prozessbeschreibung geregelt und ist von den jeweiligen Wohnungstypen abhängig. Der Vergabeprozess ist in drei verschiedene Vergabemethoden gegliedert und wird in allen Fällen über die Website des Wohnservice Wiens ermöglicht.

⁶⁵ Vgl. <https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnungen/foerderung-voraussetzungen>

Geförderte Neubauprojekte

Bei neu errichteten, geförderten Wohnhausanlagen wird mit den Bauträgern im ersten Schritt gemäß der Anbotsverpflichtung die zu vergebenden Wohnungen an das Wohnservice Wien verhandelt. Sodann werden von den Mitarbeitern des Wohnservice Wien alle erforderlichen Informationen gesammelt, um diese an die Interessenten weitergeben zu können. Das Projekt ist nach Onlinestellung unter der Rubrik „Planungsprojekte“ zu finden.

i Ihre Anmeldung wurde vorgemerkt.
Sie werden vor Vergabebeginn über die weiteren Schritte automatisch informiert.
Beachten Sie bitte, dass Sie Ihre Stammdaten - Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail - immer aktuell halten, damit Sie vom Wohnservice Wien benachrichtigt werden können.

1230, Lastenstraße 23 ABMELDEN

Bauträger: WIEN SÜD Gemn. Bau- und Wohnungsgenossenschaft Gen.m.b.H.

[< zurück](#) [Zur Druckansicht](#)

Planung: Malarchitecture AS
Baubeginn: Frühjahr 2015
Bezugstermin: Frühjahr 2017

(Alle Angaben vorbehaltlich Änderungen)

Nähere Informationen zum Projekt

Anzahl der Wohnungen: 163 geförderte Mietwohnungen
Förderung: nach § 12 WWFG (Miete)
Kosten pro m² durchschnittlich:
Eigenmittel € 200,21
monatl. Belastung ab € 8,58
Durchschnittliche Kosten KFZ-Abstellplatz:
Eigenmittel € 0,00
monatl. Belastung ab € 84,00

Siegerprojekt des **EUROPAN 8** Wettbewerbs 2005, der europaweit größte Wettbewerb für innovative Architektur und Stadtentwicklung für junge Architekten unter 40 Jahren.




Abbildung 7: Anmeldung für Planungsprojekt

Bei den Planungsprojekten, auch als „Zukunftsprojekte“ bezeichnet, handelt es sich um Wohnhausanlagen, welche in naher Zukunft errichtet werden. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Online-Stellung sind noch keine genauen Auskünfte zum Wohnungsgrundriss, zu den Wohnungskosten oder über den exakten Bezugstermin möglich. Diese Details können sich im Zuge der Errichtungsphase noch ändern. Interessenten können sich lediglich für das Wohnprojekt an sich anmelden. Insgesamt kann sich der Wohnungssuchende für zehn verschiedene Planungsprojekte anmelden. Bei den Planungsprojekten gibt es jeweils eine maximale Anmeldezahl,

ist diese erreicht, ist eine Anmeldung für den Interessenten nicht mehr möglich. Vier Wochen vor der Vergabe der Wohnungen des jeweiligen Projekts werden die Interessenten, welche sich für das Planungsprojekt vorgemerkt haben, von einem Mitarbeiter von Wohnservice Wien per E-Mail oder telefonisch kontaktiert, um die tatsächliche Förderungswürdigkeit zu überprüfen.

Sobald alle nötigen Daten, wie Wohnungsgrundrisse, monatliche Kosten, Betriebskosten sowie das Bezugsdatum feststehen, werden die Wohnungen unter die Rubrik „Projekte in Vergabe“ gestellt. Sofern sich Wohnungssuchende noch nicht für das Projekt angemeldet haben, können sie die Anmeldung nun vornehmen. Die Anmeldung wird nach Datum sondiert und auf der Voranmeldeliste berücksichtigt.

i Sie haben sich erfolgreich in die Warteliste eingetragen.

**1100 Sonnwendviertel/BPL C.08 Ost WBI - Gudrunstraße
102/2/5/33**

[< zurück](#) [Zur Druckansicht](#)

Größem²	62,09
Zimmer	2
Monatl. Kosten	€ 622,81
Eigenmittel	€ 9.238,00
Förderungstyp	Wohnbauinitiative 2011

Superförderung	Nein
Baujahr	2015
Miete netto in EUR	€ 416,02
Betriebskosten netto	€ 96,38
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag netto	€ 27,45
Sonstige Beträge netto	€ 25,62
Umsatzsteuer	€ 57,34
Monatliche Kosten brutto	€ 622,81
Eigentumsbegründung	Nein
Zustand	sehr gut
Wohnungstyp	Miete
Bezugsdatum	01.12.2015

Abbildung 8: Anmeldung für Projekt in Vergabe

Zwei Wochen vor der Vergabe der Wohnungen wird das tatsächliche Interesse bei den vorgemerkten Wohnungssuchenden per E-Mail oder telefonisch von einem Wohnservice-Wien Mitarbeiter abgefragt. Sobald die Vergabe der Wohnungen unter der Rubrik „Wohnungen in Vergabe“ freigegeben werden, erhält der Interessent darüber erneut eine E-Mail. Nun können sich Wohnungssuchende verbindlich für die Wohnung anmelden, es sind insgesamt drei Wohnungsanmeldungen mög-

lich. Für denjenigen Interessenten, der sich als erster innerhalb von drei Tagen für die Wohnung angemeldet hat, wird ein Besichtigungsschein für die jeweilige Wohnung ausgestellt. Dieser hat sodann erneut drei Tage Zeit, sich für die Wohnung zu entscheiden. Der Interessent muss seine Zu- oder Absage per E-Mail, per Telefon oder persönlich an einen Mitarbeiter des Wohnservice Wien kundtun. Sofern sich der Interessent für die geförderte Wohnung entschieden hat, werden erneut alle erforderlichen Dokumente auf die Förderungswürdigkeit geprüft. Verläuft die Prüfung positiv, wird der Interessent dem jeweiligen Bauträger weitergeleitet. Die endgültige Vergabe der Wohnung kann somit erfolgen und die Unterfertigung des Mietvertrages abgeschlossen werden.

Mitbestimmungsprojekte

Handelt es sich um ein Projekt, bei der eine Mitbestimmung bei den Grundrissen durch Wohnungsinteressenten ermöglicht wird, erfolgt die Anmeldung in Form von ausgefüllten Formularen. Wohnungssuchende müssen bereits das Interesse an dem Projekt an Wohnservice Wien bekundet haben. Die Interessenten werden zu einer Informationsveranstaltung geladen, wo sie aus drei verschiedenen Möglichkeiten wählen können. Die Reservierungsfreigabe erfolgt online und nur für jene drei Wohnungen, für die sich die Interessenten eingetragen haben. Im nächsten Schritt wird der zuständige Architekt über die Wünsche informiert. Die Abstimmung der Wohnungswünsche wird mit einem Reservierungsbestätigungsformular vorgenommen. Sobald die Erstreihung der Wunschwohnung mit der Planadaptierung erfolgt, werden die Interessenten auf ihre Förderungswürdigkeit untersucht. Sofern die Prüfung positiv verläuft, wird der potentielle Kunde an den zuständigen Bauträger weitervermittelt.

Vergabe von wiedervermieteten Wohnungen bzw. Sanierungswohnungen

Wiedervermietete Wohnungen bzw. sanierte Altbauwohnungen, die aufgrund der Anbotsverpflichtungen an das Wohnservice Wien fallen, werden über die Website von Wohnservice Wien unter der Rubrik „Wohnungen in Vergabe“ gestellt. Durch ein zeitlich über das EDV-System automatisiertes Systemupdate wird die Wohnung online gestellt und eine Anmeldung durch die Interessenten ermöglicht. Die Wohnungssuchenden können sich jedoch auch telefonisch bei der Wohnberatung

für eine Wohnung anmelden lassen. Sofern der Interessent die Anmeldung schnell genug geschafft hat, wird er unter die ersten zehn Personen gereiht. Sobald man auf den ersten Platz der Warteliste rutscht, erhält man per E-Mail eine Benachrichtigung. Man bekommt einen Besichtigungsschein für die jeweilige Wohnung ausgestellt und hat sodann drei Tage Bedenkzeit, um die Wohnung anzunehmen oder abzulehnen. Auch bei dieser Vergabe werden die Förderungsvoraussetzungen nochmals überprüft.⁶⁶

3.3. Wohnungssuche Wohnservice Wien

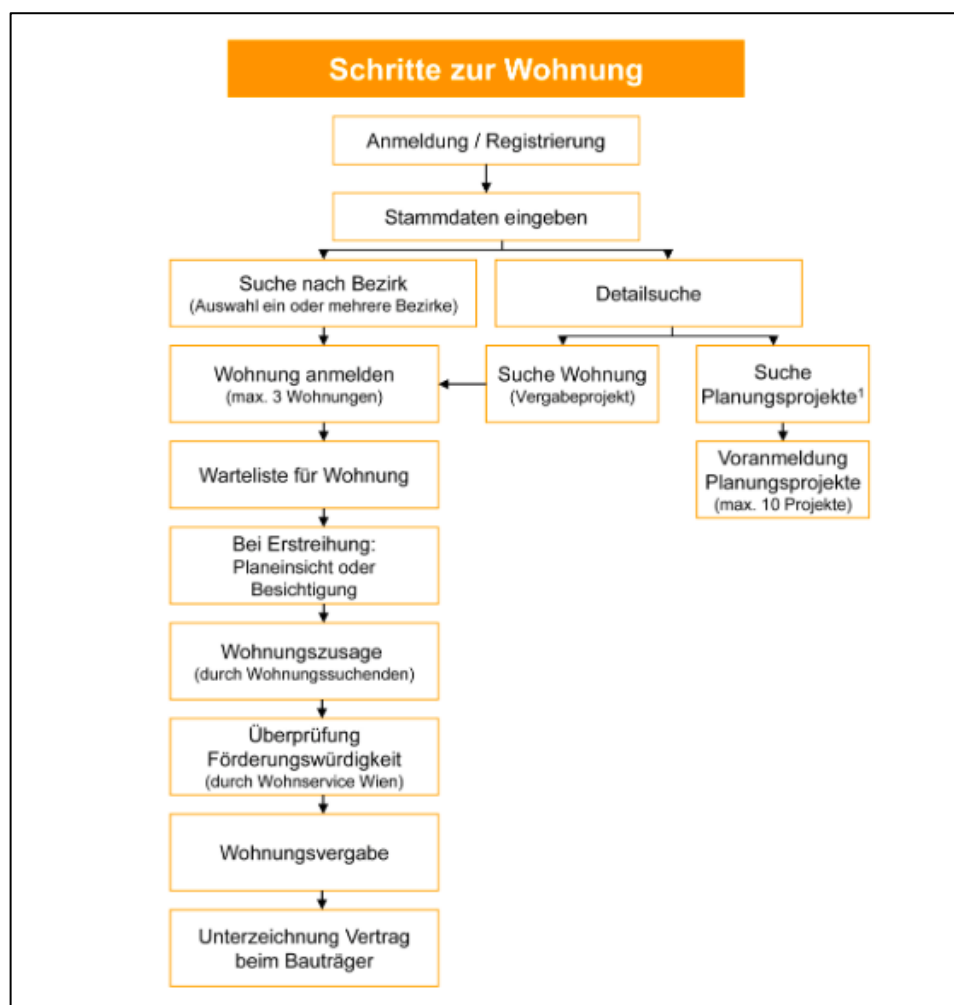


Abbildung 9: Schritte zur geförderten Wohnung

Schritt 1 – Online-Registrierung

Um über das Wohnservice Wien an eine geförderte Wohnung zu kommen, ist die Registrierung auf der Website www.wohnservicewien.at notwendig. Bei der Registrierung ist ein Benutzername sowie Passwort zu wählen, weiters sind E-

⁶⁶ Vgl. StRH III, 2014, S. 12 ff.

Mailadresse, Name, Adresse, Geburtsdatum, Staatsbürgerschaft, Telefonnummer sowie die Zustimmungserklären für die Datenschutzhinweise anzugeben.

Der nächste Schritt ist, die Stammdaten auszufüllen. Diese Daten sind über den Interessenten selbst sowie gegeben falls mit den Daten des Partners bzw. der Kinder zu ergänzen. Folgende Daten werden abgefragt:

- Angabe zur Erwerbstätigkeit
- Berufsbezeichnung
- Arbeitsplatz in Österreich – ja/nein
- Alleinerzieher – ja/nein
- Alleinverdiener – ja/nein
- Familienstand
- Lebensgefährtin – ja/nein
- Anzahl der Kinder mit Sorgeberechtigung
- Haushaltsgröße
- Hauptwohnsitz in Wien – ja/nein
- Hauptwohnsitz in Wien seit
- Vormerkschein – ja/nein
- Vormerkscheinnummer
- Vormerkung gültig ab
- Ist die derzeitige Wohnung durch Feuchtigkeit gesundheitsgefährdet? – ja/nein (Genehmigung von Baupolizei erforderlich)
- Benötigen Sie altersbedingt oder durch eine Krankheit bedingt eine andere Wohnung? - ja/nein (Facharztbestätigung notwendig)
- Benötigen Sie wegen einer körperlichen Behinderung eine andere Wohnung? – ja/nein (Grad der Behinderung muss nachgewiesen werden)
- Personenanzahl in der derzeitigen Wohnung
- Zimmeranzahl der derzeitigen Wohnung (nur Schlafzimmer und Wohnzimmer)
- Müssen sie Ihre Dienstwohnung wegen Pensionierung aufgeben? – ja/nein
- Summe der Einkommen aus unselbständiger/geringfügiger Tätigkeit
- Summe der Einkommen aus selbständiger Tätigkeit
- Einmalzahlungen im Vorjahr
- AMS Leistung

- Letzte Pension
- Stipendien
- Präsenz- oder Zivildienstentgelt
- Karenzgeld
- Waisenpension
- Alimente

Schritt 2 – Förderungsberechnung

Um die Förderungswürdigkeit überprüfen zu lassen ist es notwendig, sämtliche Daten gewissenhaft und ehrlich über die momentane Lebenssituation bzw. Einkommenssituation anzugeben. Aufgrund der Angaben wird berechnet, welche Förderungstypen für den jeweiligen Interessenten in Frage kommen.

Sehr geehrter Interessent!

Aufgrund Ihrer Angaben sind Sie

- für eine Miet- oder Genossenschaftswohnung nach Paragraph 12 mit 1 oder 2 Zimmern förderungswürdig.
- für eine Miet- oder Genossenschaftswohnung nach Paragraph 14 mit 1 oder 2 Zimmern förderungswürdig.
- für eine Miet- oder Genossenschaftswohnung nach Paragraph 12 WWFSG89-Neu (>10.000m²) mit 1 oder 2 Zimmern förderungswürdig.
- für eine Miet- oder Genossenschaftswohnung nach Paragraph 15 mit 1 oder 2 Zimmern förderungswürdig.
- für eine Miet- oder Genossenschaftswohnung nach Paragraph 12 WWFSG89-Neu (<10.000m²) mit 1 oder 2 Zimmern förderungswürdig.
- für eine Eigentumswohnung nach Paragraph 12 mit 1 oder 2 Zimmern förderungswürdig.
- für eine Eigentumswohnung nach Paragraph 14 mit 1 oder 2 Zimmern förderungswürdig.
- für eine Eigentumswohnung nach Paragraph 15 mit 1 oder 2 Zimmern förderungswürdig.
- für eine sanierte Wohnung mit 1 oder 2 Zimmern förderungswürdig.
- für eine Wohnung der Wohnbauinitiative 2011 mit 1 oder 2 Zimmern förderungswürdig.
- für eine SMART Wohnung mit 1 oder 2 Zimmern förderungswürdig.

Abbildung 10: Ergebnis der Förderungswürdigkeit

Für den weiteren Suchverlauf ist es wichtig, sich bei der Suche an das Ergebnis der Förderungswürdigkeit und die damit vorgegebenen Wohnungstypen zu halten. Wohnungsinteressenten können sich zwar bei der Suche für alle Wohnungstypen anmelden, jedoch wird bei der erneuten Überprüfung durch das Wohnservice

Wien bei einer Erstreihung der Anspruch auf die Wohnung hinfällig, wenn man aufgrund seiner Daten keinen Anspruch auf den jeweiligen Wohnungstypen hat. Nach Durchführung dieser Angaben wird dem Wohnungsinteressent eine E-Mail mit einem Aktivierungscode zugesendet. Dieser Code muss im Mitgliederbereich unter der Stammdatenverwaltung eingegeben werden, damit der Benutzer-Account aktiviert wird und die Wohnungssuche erfolgen kann.

Schritt 3 - Die Wohnungssuche

Die Suche kann über die „Suche nach Bezirken“ oder erweitert über die „Detailsuche“ durchgeführt werden. Bei beiden Suchmethoden ist das Abspeichern der Suchkriterien möglich. Demnach werden nur die Wohnungen angezeigt, die den Wünschen entsprechen. Man kann die Kriterien jederzeit adaptieren. Die Suchabfragen sind auf der Website mit 6.000 Abfragen pro User im Monat beschränkt. Bei Überschreitung dieser Abfrage wird der jeweilige Wohnungssuchende bis zu Beginn des Folgemonats gesperrt. Zusätzlich kann Wohnservice Wien die Suchanfrage für 25 Minuten sperren, wenn man das gesetzliche Suchlimit überschreitet. Das Suchlimit beträgt 25 Suchanfragen innerhalb von 5 Minuten bzw. 250 Anfragen innerhalb von einer Stunde.

Suche nach Bezirken

Bei der „Suche nach Bezirken“ kann man die gewünschten Bezirke auswählen. Es werden alle Wohnungen die in diesem Bezirk über das Wohnservice Wien vergeben werden angezeigt. Diese Suchmethode lässt jedoch nicht auf einen Blick erkennen, für welche Wohnung eine Anmeldung noch möglich ist.

Online Wohnungen je Bezirk

<input type="checkbox"/>	1. Bezirk	→	0 Wohnunger
<input type="checkbox"/>	2. Bezirk	→	5 Wohnunger
<input type="checkbox"/>	3. Bezirk	→	3 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	4. Bezirk	→	0 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	5. Bezirk	→	0 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	6. Bezirk	→	1 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	7. Bezirk	→	0 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	8. Bezirk	→	0 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	9. Bezirk	→	0 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	10. Bezirk	→	57 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	11. Bezirk	→	80 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	12. Bezirk	→	4 Wohnungen
<input checked="" type="checkbox"/>	13. Bezirk	→	1 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	14. Bezirk	→	7 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	15. Bezirk	→	16 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	16. Bezirk	→	11 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	17. Bezirk	→	5 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	18. Bezirk	→	3 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	19. Bezirk	→	0 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	20. Bezirk	→	10 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	21. Bezirk	→	52 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	22. Bezirk	→	189 Wohnungen
<input type="checkbox"/>	23. Bezirk	→	11 Wohnungen



Sicherheitscode für Suche eingeben  Sicherheitscode anhören 

als Suchprofil speichern? Ja Nein

Vorsicht: Wenn Sie schon ein Suchprofil beim Wohnservice Wien gespeichert haben, wird dieses durch das neue überschrieben.

Abbildung 11: Suche nach Bezirken

Detailsuche

Projektart Planungsprojekte Projekte in Vergabe
 Wohnungen in Vergabe

Großprojekte

Rechtsform

Bezirke
Um mehrere Bezirke auszuwählen, halten Sie die STRG-Taste (Apfel-Taste am Mac) gedrückt, während Sie klicken!

1. Bezirk
2. Bezirk
3. Bezirk
4. Bezirk

Straße

Bezugsfertig

Zimmeranzahl

Größe / m²

Monatliche Kosten

Eigenmittel

Nur verfügbare Wohnungen Ja Nein

Erstbezug Ja Nein Egal

Eigentumsbegründung Ja Nein Egal

Superförderung Ja Nein Egal

SMART Ja Nein Egal

Maisonette Ja Nein Egal

Reihenhaus Ja Nein Egal

Freifläche vorhanden Ja Nein Egal

Sicherheitscode für Suche eingeben
h5db Sicherheitscode anhören

als Suchprofil speichern? Ja Nein

Vorsicht: Wenn Sie schon ein Suchprofil beim Wohnservice Wien gespeichert haben, wird dieses durch das neue überschrieben.

SUCHEN

Abbildung 12: Detailsuche

Bei der Detailsuche kann man nach „Planungsprojekte“, „Projekt in Vergabe“ sowie „Wohnungen in Vergabe“ suchen. Man kann die Suche durch die möglichen Eingaben beschränken und verfeinern. Bei der Abfrage der verfügbaren Wohnungen werden diese nach Bezirken gereiht aufgelistet. Sofern sich die Interessenten die „nur verfügbare Wohnungen“ anzeigen lassen, ist rasch ein guter Überblick vorhanden, bei welchen Wohnungen noch eine Anmeldung möglich ist. Generell ist ein

schneller Überblick über die noch verfügbaren Wohnungen am Besten möglich, wenn die Abfrage nur nach „nur verfügbare Wohnungen“ gemacht wird.

Bei der Abfrage nach einem „Planungsprojekt“ funktioniert die Einschränkung der Suche „nur verfügbare Wohnungen“ nicht. Wie auf Abbildung 12 ersichtlich, werden die Wohnhausprojekte, bei denen keine Anmeldung mehr möglich ist, trotzdem angezeigt.

1100, Neugrabenstraße 53



Bezirk	Adresse	bezugsfertig (ab)	Förderungstyp	Interessenten
1100	Neugrabenstraße 53	2016	Miete	160

Keine Anmeldung möglich - Maximum an Interessenten vorgemerkt.

Abbildung 13: Anmeldung für Wohnhausprojekt

Bei der Suche nach „Projekte in Vergabe“ werden bei der Einstellung „nur verfügbare Wohnung“ lediglich die Wohnungen angezeigt, bei denen eine Anmeldung noch möglich ist. Bei diesen Wohnungen kann man, unabhängig vom Suchprofil, eine Reservierung vornehmen.

1100 Sonnwendviertel/BPL C.08 West WBI - Gudrunstraße 104/3/4/029



Größe / m²	Zimmer	monatl. Kosten	Eigenmittel	Förderungstyp	angemeldet
74,59	2	€ 673,93	€ 10.350,00	WBI 2011	178 Interessenten

Abbildung 14: Anmeldung für Projekte in Vergabe

Auch bei der Suche nach „Wohnungen in Vergabe“ sind bei der Einschränkung auf „nur verfügbare Wohnungen“ lediglich die Wohnungen zu sehen, bei denen noch eine Anmeldung möglich ist. Man sieht, wie auf Abbildung 14, wie viele Interessenten sich für die Wohnung bereits angemeldet haben. Pro Wohnung können sich 10 Wohnungssuchende anmelden.

1020 Handelskai 130/10/4/19



Größe / m²	Zimmer	monatl. Kosten	Eigenmittel	Förderungstyp	angemeldet
77,31	3	€ 638,82	€ 24.470,72	Miete	10 von 10

Abbildung 15: Anmeldung für Wohnung in Vergabe

Sie sind als **Sarah Rehr** eingeloggt!

- Stammdatenverwaltung
- Meine Förderungsberechnung
- Mein Suchprofil
- Verfügbare Objekte
- **Angemeldete Wohnungen in Vergabe**
- **Angemeldete Projekte in Vergabe**
- **Angemeldete Planungsprojekte**
- Abmelden

Abbildung 16: Anmeldebutton

Die Wohnungen bzw. Planungsprojekte für die eine Anmeldung vorliegt, sind unter den jeweiligen Rubriken, wie auf Abbildung 15 ersichtlich, abzurufen. Wohnungsinteressenten können sich für maximal 3 Wohnungen und maximal 10 Planungsprojekte anmelden. Bei den „Wohnungen in Vergabe“ ist der aktuelle Reihungsstatus ersichtlich. Die Abmeldung der Wohnungen bzw. Planungsprojekte kann über den Button „Abmelden“ jederzeit vorgenommen werden.

Schritt 4 – Planeinsicht

Wenn sich der Wohnungsinteressent für eine „Wohnung in Vergabe“ anmelden konnte, ist die Erstreichung abzuwarten. Pro Wohnung können sich 10 Personen für die Wohnung anmelden. Lehnt ein Wohnungsinteressent die Wohnung ab, rutscht die dahinter gereichte Person nach. Sobald man auf Platz 1 gereiht ist, wird man via E-Mail vom Wohnservice Wien über die Erstreichung der jeweiligen Wohnung verständigt. Wenn es sich um eine Neubauwohnung handelt, kann man von Montag bis Freitag bei Wohnservice Wien vor Ort eine Planeinsicht nehmen. Bei einer sanierten bzw. wiedervermieteten Wohnung ist Kontakt mit dem angeführten Mitarbeiter von Wohnservice Wien aufzunehmen, um einen Besichtigungstermin ver-

einbaren zu können. Bei einer doppelten Erstreichung besteht die Möglichkeit sich noch am selben Tag bis 19.00 Uhr bei Wohnservice Wien zu melden und die favorisierte Wohnung bekannt zu geben. Die Dauer der Wohnungsreservierung ist im ersten Verständigungsmail angegeben. Die Wohnung ist ab Verständigung per Mail drei Tage für den jeweiligen Wohnungsinteressenten reserviert. Die Reservierung läuft am dritten Tag um 12.00 Uhr ab. Gibt man also bis zum Ablauf der Reservierung keine Rückmeldung an das Wohnservice Wien, wird die Erstreichung automatisch gelöscht.

Gibt der Wohnungssuchende eine Zusage für die Wohnung, werden alle Dokumente auf die tatsächliche Förderungswürdigkeit vom Wohnservice Wien überprüft. Mit der Zusage werden etwaige Anmeldungen für andere Wohnung gelöscht. Jene Wohnungssuchende, die ebenfalls für dieselbe Wohnung gereiht sind, bekommen eine Information per Mail, dass die Wohnung bereits vergeben ist.

Schritt 5 – Wohnungsvergabe

Wenn der Wohnungsinteressent die Förderungswürdigkeit erfüllt, erhält dieser zeitgleich vom Wohnservice Wien und dem zuständigen Bauträger eine positive Rückmeldung. Anschließend findet man, wenn man sich auf der Website des Wohnservices Wien einloggt, einen Button mit „Wohnungsvergabe“. Unter dieser Rubrik sind sämtliche Unterlagen und Information über die Wohnung abrufbar. Der Miet- oder Kaufvertrag ist mit dem zuständigen Bauträger bzw. der Hausverwaltung abzuschließen. Eine Terminvereinbarung über die Vertragsunterzeichnung ist vom Wohnungssuchenden beim Bauträger oder Hausverwaltung selbst zu vereinbaren. Abhängig vom Bezugstermin kann die Schlüsselübergabe unterschiedlich lange dauern.⁶⁷

3.3.1. Bestehende Suchkanäle

Eine regelmäßige Suche nach einer geförderten Wohnung über das Wohnservice Wien beschränkt sich primär auf die Website. Da seit der Zusammenlegung von Wohnservice Wien und Wiener Wohnen - zur gemeinsamen Wohnberatung - die Telefonleitungen überlastet sind und durchschnittlich mit Wartezeiten von bis zu 15 Minuten zu rechnen ist, ist eine regelmäßige, telefonische Anmeldung aus Zeit-

⁶⁷ Vgl. <https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnungen/weg-zur-wohnung>

gründen nicht umsetzbar. Auch der persönliche Beratungstermin ist pro Wohnungssuchenden nur einmal vorgesehen. Ist im Zeitpunkt des persönlichen Beratungstermins eine Anmeldung für eine Wohnung möglich, kann diese durch den beratenden Mitarbeiter durchgeführt werden. Allerdings ist aufgrund des einmaligen Beratungstermins keine wiederholte Anmeldung vor Ort für eine geförderte Wohnung möglich.

Für eine erfolgreiche Suche benötigt man einen Internetzugang sowie viel Geduld und Zeit, um sich mit dieser intensiv zu beschäftigen. Je öfter man auf der Website die Suche nach freien Wohnungen abrufen, desto höher sind die Chancen, sich für eine Wohnung anmelden zu können. Die geförderten Wohnungen werden per Zufallsgenerator zu jeder Tages- und Nachtzeit auf die Website gestellt. „Daher erhöht sich die Möglichkeit auf Platz 1 der Anmeldequeue zu werden, wenn Wohnungssuchende zum Zeitpunkt der nach Zufallsprinzip erfolgten Onlinestellung über einen Internetzugang verfügen und online sind.“⁶⁸ Um wirklich schnell zu einer Wohnung zu kommen, die den günstigen Anforderungen entspricht, muss man sich deshalb ständig mit der Suche auseinandersetzen. Jedoch ist es Berufstätigen oftmals nicht möglich, sich während der Arbeitszeit ständig auf der Wohnservice Wien-Website nach Wohnungen umzusehen. Jenen Berufstätigen, denen unter der Arbeitszeit kein Zugang zum Internet gegeben ist, bleiben nur wenige Stunden um der Suche nachzugehen. Umso länger kann sich somit die Suche nach einer passenden Wohnung gestalten. Die Tatsache, dass ständiger Internetzugang und zeitliche Verfügbarkeit für eine erfolgreiche Suche nach einer Wohnung vorhanden sein müssen, birgt für berufstätige Wiener einen erheblichen Nachteil.

3.3.2. Optimierungsempfehlungen und Ideenansätze

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit Optimierungsempfehlungen der Angebotsseite – Wohnservice Wien. Folgende Ansätze und Maßnahmen sollen zu optimierten Abläufen und zur Erweiterung der Servicefunktionen führen. Auch die Informationsaufbereitung für Wohnungssuchende soll mit Hilfe der Vorschläge verbessert werden.

⁶⁸ Stadtrechnungshof Wien, 2014, S. 18.

Zusätzlicher Suchkanal – die Wohnservice Wien App

Für die Wohnungssuchenden würde die Einführung einer mobilen Service-App von Wohnservice Wien erhebliche Vorteile bringen. Eine von der Statistik Austria durchgeführte Befragung in den Monaten von April bis Juni 2014 mit insgesamt 5.238 Personen zwischen 16 und 74 Jahren ergab, dass 70 % der befragten Personen einen Internetzugang auf tragbaren Geräten nutzen. Unter tragbaren Geräten versteht man Mobiltelefone, Smartphones, Netbooks oder Tablets.⁶⁹ Diese Statistik zeigt, dass jede dritte Person über einen mobilen Internetzugang verfügt, Tendenz steigend.

Wie bereits angesprochen, erhöhen sich die Chancen einer erfolgreichen Wohnungssuche, sofern sich Interessenten viel und oft mit der Suche beschäftigen. Die Abfrage der verfügbaren Wohnungen ist ausschließlich online über die Wohnservice Wien Website möglich. Durch die Einführung der mobilen Wohnservice Wien Service-App würde eine rasche Suchabfrage durch die Wohnungsinteressenten jederzeit ermöglicht werden. Die Service-App soll einfach abzurufen sein, der Aufbau der App soll vor allem auf die Suche und Support spezialisiert sein. Die App soll für iOS und Android Geräte kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

Mögliche Umsetzung: Erhält ein Interessent aufgrund der Anmeldung für ein „Projekt in Vergabe“ eine E-Mail von Wohnservice Wien, dass die Wohnungen nun online vergeben werden, ist ein schnelles Handeln erforderlich. Da es bei der Suche nach einer geförderten Wohnung über das Wohnservice Wien immer darum geht, wer sich zuerst bzw. am schnellsten für eine Wohnung online anmeldet, wäre durch die App eine rasche Registrierung und anschließende Abfrage bzw. Anmeldung für die jeweilige Wohnung gegeben. Da eine App auf allen tragbaren Geräten installiert werden kann, ist eine Anmeldung außerhalb des Standcomputers jederzeit und überall – sofern eine Internetverbindung vorhanden ist – möglich. Somit könnte die Vergabe der Wohnungen fairer gestaltet werden, da es zum Beispiel berufstätigen Wohnungssuchenden über das eigene mobile Gerät ermöglicht wird,

⁶⁹ Vgl. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/informationsgesellschaft/ikt-einsatz_in_haushalten/

sich mehr, sei es während der Mittagspause oder am Weg zur Arbeit, mit der Suche einer passenden Wohnung zu beschäftigen.

Die Bedeutung von Apps wächst in der Smartphone-Ära zunehmend. Für Wohnservice Wien würde es eine zusätzliche Ausdehnung der Online-Präsenz bewirken. „Das mobile Web auf der Überholspur...bereits im Jahr 2016 werden über 300 Milliarden Programme zum Download für mobile Endgeräte zur Verfügung stehen. Mobile Apps bedeuten Zeitersparnis bei der Informationsverarbeitung, Verringerung von Prozesskosten und intensivere Kundenbindung. Durch die softwaregestützte Datenverarbeitung vor Ort und die automatische Synchronisation „over the air“ entfällt die Nachbearbeitung der Daten. Bestellungen, Aufträge, Leistungserfassungen müssen nicht mehr auf Papier erfasst und manuell in die betreffenden Systeme eingegeben werden. So werden Arbeitszeitkontingente für wesentliche Tätigkeiten frei. Die Organisation ist flexibler, wodurch besser auf Kundenwünsche reagiert werden kann.“⁷⁰ Für die Wohnservice-App würde sich daher empfehlen, die App auf die Wohnungssuche und den Support zu fokussieren. Durch die einfache usability wäre ein schnelles Abrufen der App und somit eine rasche und einfache Anmeldung für die jeweilige Wohnung möglich.

Optimierung Web-Auftritt

Die Wohnservice Wien Website ist die zentrale Anlaufstelle für Suchende. Daher gilt es besonders diesen Kanal zu optimieren.

Barrierefreier Zugang: Mit der Erfüllung der „easy2see“-Kriterien bietet die Website bereits Erleichterung für sehschwache bzw. sehbehinderte Menschen. Trotzdem gibt es auch in diesem Bereich Verbesserungsbedarf, so ist die gesamte Website nur in deutscher Sprache abrufbar. Dies erschwert den Zugang für Ausländer bzw. Menschen mit Migrationshintergrund die optimale Nutzung der Services. Hier ist zumindest eine englische Sprachversion notwendig. Des Weiteren ist die Audio-Funktion für den Sicherheitscode auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überarbeiten.

Mobiler Zugang Website: Eine weitere Empfehlung ist, die Wohnservice Wien Website für mobile Endgeräte zu optimieren. Dies bietet sich vor allem für Woh-

⁷⁰ <http://www.bodensee-medien.com/app/>

nungssuchende an, die keine App installieren können, jedoch mit ihren mobilen Endgeräten auf die Wohnservice Wien Website einsteigen wollen. Eine mobile Website bringt den Vorteil, dass sie speziell für die Maße und Auflösungen mobiler Endgeräte konzipiert ist. Da die Grafiken und Inhalte im Gegensatz zu den Standard-Websites bei einer mobilen Website stark reduziert werden, sollte auch bei der mobilen Website die Suchabfrage der Wohnungen im Vordergrund stehen. Der Vorteil der mobilen Website gegenüber der App liegt bei der einfacheren und kostengünstigeren Umsetzung.

Video-Tutorial: Um die Wohnungssuche für jene Personen die mit der Onlinesuche Schwierigkeiten haben, fairer zu gestalten, wäre ein Video Tutorial über den Suchverlauf zu empfehlen. In dieser Video Anleitung ist die Wohnungssuche Schritt für Schritt aufgezeigt und erklärt. Die Visualisierung des Suchablaufes soll eine konkrete Anleitung und Hilfestellung für neue User darstellen. Weiters wird durch die visuelle und auditive Darstellung die Wahrnehmung verstärkt und durch eine klare, deutliche Sprache Sprachbarrieren, wie sie oft telefonisch oder persönlich vorkommen, verhindert werden. Das Video Tutorial muss gut ersichtlich auf die Startseite für jeden nach erfolgreicher Registrierung, abrufbar sein. Das Video-Tutorial soll in den wichtigsten Sprachen (englisch, türkisch, etc.) abrufbar sein.

Wohnservice Wien Forum

„Ein System auf einer Website, das es Teilnehmern ermöglicht, asynchron miteinander zu kommunizieren. Foren sind i.d.R. flach hierarchisch organisierte Diskussionsplätze, die auf bestimmte Themengebiete fokussiert sind. Die Teilnehmer können dort eigenhändig neue, zum Oberthema passende Themen erstellen, sog. Threads, Threads über neue Beiträge kommentieren, bewerten oder sich für Beiträge anderer Nutzer bedanken.“⁷¹ Mit dem zur Verfügung stellen eines betreuten Web-Forums als Subsite auf der Wohnservice Wien Website, könnte ein Erfahrungsaustausch gegeben werden. Es könnten unter den Wohnungssuchenden nützliche Informationen ausgetauscht sowie Fragen beantwortet werden. Aufgrund der langen Wartezeiten bei der telefonischen Wohnberatung, kann mit einem Forum ein zusätzlicher Informationsaustausch und Service-Kanal gegeben

⁷¹ <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/forum.html>

werden. So könnten auch die telefonischen Anfragen und die damit verbundenen langen Wartezeiten in der Telefonschleife bei der Wohnberatung reduziert werden.

Voraussetzung für die Teilnahme am Forumsaustausch sollte die Registrierung auf der Wohnservice Wien Website sein. Das Forum müsste durch einen Forumsadministrator aktiv betreut werden um Anfragen zeitnah zu beantworten bzw. falsche Kommentare richtig zu stellen.

Social-Media-Kanal: Facebook

Der Social-Media Auftritt über Facebook soll primär als Service-Kanal fungieren. Durch das veröffentlichen von aktuellen Ereignissen, Neuerungen bzw. Änderungen, zukünftig geplanten Wohnprojekten etc. über die Facebook-Seite sind Interessenten immer über den aktuellen Stand informiert. Zusätzlich können User auch selbstständig in Kontakt mit anderen Suchenden bzw. direkt mit Wohnservice Wien treten. Mit einer aktiven und professionellen Betreuung der Facebook-Seite durch Wohnservice Wien sollen alle Anfragen zeitnah beantwortet werden. „Transparenz erhöht dabei die Glaubwürdigkeit des Unternehmens, und die Diskussionen liefern wertvolle Hinweise auf Verbesserungspotenziale im Bereich der Servicequalität. ... Social Networking Sites wie Facebook, Xing & LinkedIn bieten weitere Möglichkeiten zur Pflege der Kundenbeziehungen.“⁷²

Verbesserte Wohnberatung

Durch die Zusammenlegung der Unternehmen Wohnservice Wien und Wiener Wohnen gab es auch Änderungen in der Informationsstruktur. Durch die gemeinsame Service-Hotline hat sich die telefonische Wartezeit verlängert. Man muss durchschnittlich mit einer Wartezeit von 10 Minuten rechnen, bis man mit einem Mitarbeiter sprechen kann. Aufgrund der durchgeführten telefonischen Anfragen an die Mitarbeiter des Wohnservice Wien ist festzustellen, dass es Informationslücken bei den jeweiligen Mitarbeitern gibt. Wenn die Frage nicht vom jeweiligen Mitarbeiter beantwortet werden kann, versuchen sie die Information bei einem anderen Mitarbeiter zu erfragen. Wenn die Frage niemand beantworten kann, wird

⁷² <http://www.absatzwirtschaft.de/praxisleitfaden-hilft-bei-der-strategieentwicklung-11130/>

man darauf hingewiesen, sich diesbezüglich bei der Wohnberatung persönlich darüber informieren zu lassen. Wären die Mitarbeiter besser mit einzelnen Themen betraut, würden sich die telefonischen Wartezeiten verkürzen. Deshalb wären hier verbesserte Schulungen zu empfehlen.

3.4. Vergabekriterien Bauträger

Bei der Vergabe der geförderten Wohnungen durch Bauträger sind die selben Voraussetzungen zur Einkommensgrenze, Staatsbürgerschaft, Altersgrenze sowie Hauptwohnsitzbestimmung zu erfüllen. In manchen Fällen ist zusätzlich ein Nachweis über die Aufgabe des letzten Hauptwohnsitzes innerhalb von sechs Monaten zu erbringen.

Bei Neubauwohnungen unterliegen ein Drittel der Wohnungen der Anbotsverpflichtung und werden durch das Wohnservice Wien vergeben. Bei den gefördert sanierten Wohnungen werden die zweite und dann jede weitere vierte gefördert sanierte bzw. neu errichtete Wohnung über das Wohnservice Wien angeboten. Die Vergabe der geförderten Wohnungen, die nicht an das Wohnservice Wien abzutreten sind, erfolgt durch die Bauträger selbst. Bei den sanierten Altbauwohnungen handelt es sich meistens um private Hauseigentümer. Aufgrund dieser Tatsache erfolgt die Vergabe der gefördert, sanierten Altbauwohnungen direkt über eine private Hausverwaltung bzw. über den privaten Hauseigentümer.

Bei den großen gemeinnützigen Bauträgern erfolgt die Vergabe der Wohnungen über die Anmeldung durch den Wohnungsinteressenten. Die Anmeldung kann einerseits online, via E-Mail oder telefonisch erfolgen. Generell gilt, wer sich zuerst für die Wohnungen bzw. das Projekt anmeldet, wird bei der Vergabe bevorzugt. Bauträger, die Interessenten aufgrund einer generellen Anfrage für geförderte Wohnungen in Evidenz halten, kontaktieren die Wohnungssuchenden, sofern das zu errichtende Wohnhausprojekt auf die angegebenen Kriterien passt.

3.5. Wohnungssuche Bauträger

Die großen gemeinnützigen Bauträger betreiben meist eine eigene Website. Auf diesen Websites sind Informationen zu den Wohnprojekten bzw. zu den wiedervermieteten Wohnungen zu finden. Bei den wiedervermieteten, geförderten Wohnungen besteht oftmals die Möglichkeit, direkt über ein Online-Formular eine Anfrage zu senden bzw. sind die Kontaktdaten des zuständigen Ansprechpartners auf der Website hinterlegt. Bei der Vergabe der wiedervermieteten Wohnungen werden jene Wohnungssuchenden bevorzugt, welche sich zuerst für eine Besichtigung angemeldet haben bzw. ihr Interesse an der Wohnung rechtzeitig kundtun. Eine offizielle Reihung, in der man als Wohnungssuchender Einsicht nehmen kann, gibt es allerdings nicht.

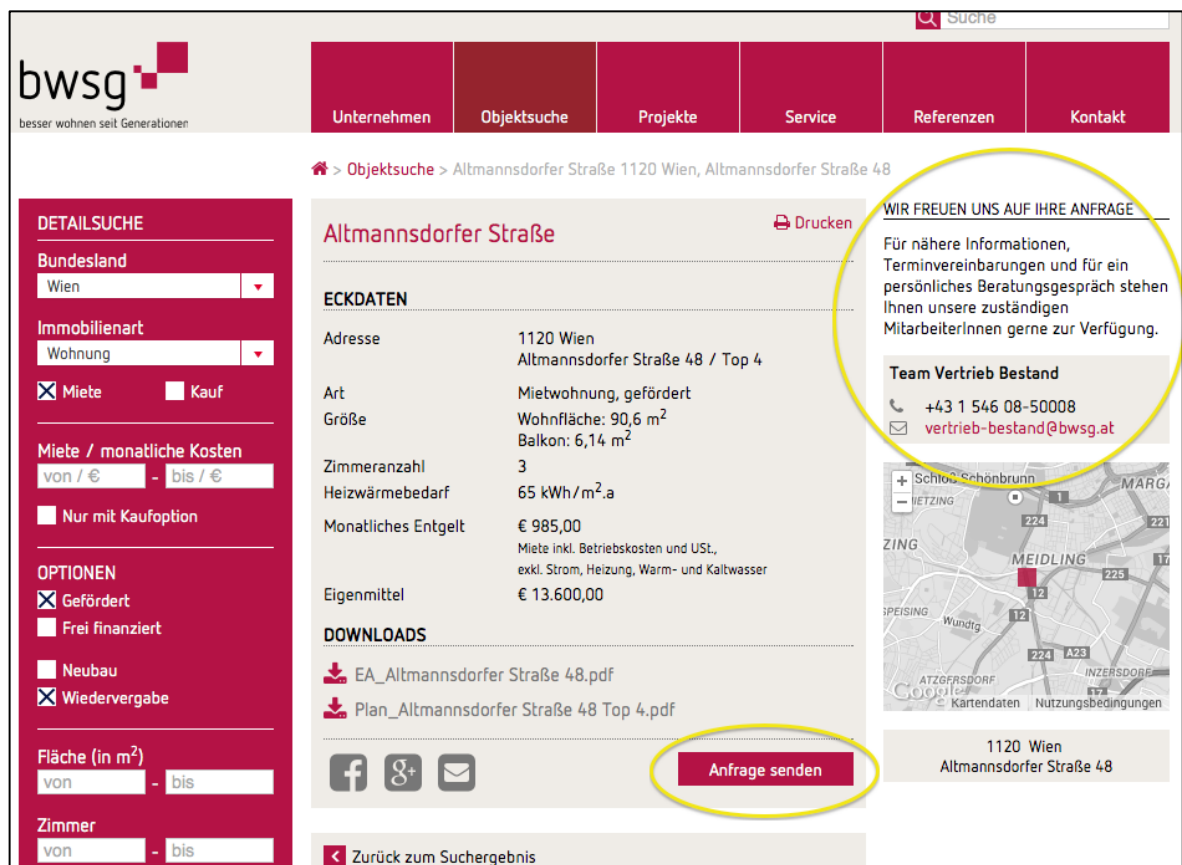


Abbildung 17: Anmeldung über Bauträger-Homepage

Bei den neu errichteten Wohnungen gibt es, ähnlich dem Wohnservice Wien, meist eine eigene Rubrik mit „Projekte in Planung“. Unter dieser Rubrik ist es möglich, sich projektspezifisch anzumelden. Meist erfolgt diese Anmeldung via E-Mail an

den zuständigen Bauträger, um sich in der Vormerkung reihen zu lassen. Sobald sich das Projekt in der Vergabe befindet, wird - ausgehend vom Vormerkdatum - eine E-Mail an die Wohnungsinteressenten versendet. Jene Wohnungssuchende, die sich auf diese E-Mail am schnellsten bezüglich der Planeinsicht melden, werden bei der Wohnungsvergabe bevorzugt.

Bei jenen Bauträgern, die über keine Onlinesuche verfügen, können Interessenten über Formulare ein Ansuchen stellen. Diese Formulare sind entweder online über die Website auszufüllen oder per Post an den jeweilige Bauträger einzuschicken. Man kann sich über die Formulare spezifisch zu den Wohnhausanlagen anmelden oder generell ein Ansuchen für eine geförderte Wohnung stellen. Auch hier gilt, je mehr Einschränkungen durch den Wohnungssuchenden bei den Angaben der Suchkriterien nach Bezirken, der Wohnungsgröße, der Zimmeranzahl, der Ausstattung - mit oder ohne Freiflächen, monatliches Bruttoentgelt angegeben werden, desto längere Wartezeiten gibt es. Zu beachten ist außerdem, dass die Anmeldung oft nur für eine bestimmte Zeit in Evidenz gehalten wird. Verlängert man nicht rechtzeitig per Mail oder telefonisch die Wohnungsbewerbung, so erlischt die Vormerkung.

4. Handlungsempfehlungen an Suchende

Um die Suche nach einer geförderten Wohnung zu optimieren - vor allem unter einer zeitkritischen Perspektive - werden in diesem Kapitel Handlungsempfehlungen angegeben.

Suche über Wohnservice Wien

Die wichtigste Empfehlung ist die Suchabfrage über die Wohnservice Wien Website so oft wie möglich durchzuführen. Dabei empfiehlt es sich über die „Detailsuche“ nach einer geförderten Wohnung abzufragen. Sofern sich der Wohnungsinteressent nicht für ein Planungsprojekt anmelden will, ist die Suche nach „Projekt in Vergabe“ vorzunehmen. Bei den anderen Auswahlkriterien sollte man nur die Wohnungsgröße, auf die man aufgrund der Förderungswürdigkeit Anspruch hat, auswählen. Um die Chance auf eine Wohnung zu erhöhen, sollte man bei den Auswahlkriterien relativ flexibel agieren. Das Suchprofil kann man für weitere Abfragen speichern, somit gelingt es, die nächste Abfrage schneller durchzuführen. Um über das gespeicherte Suchprofil Wohnungen abzufragen, ist die Suchabfrage unter der Rubrik „mein Suchprofil“ zu starten.

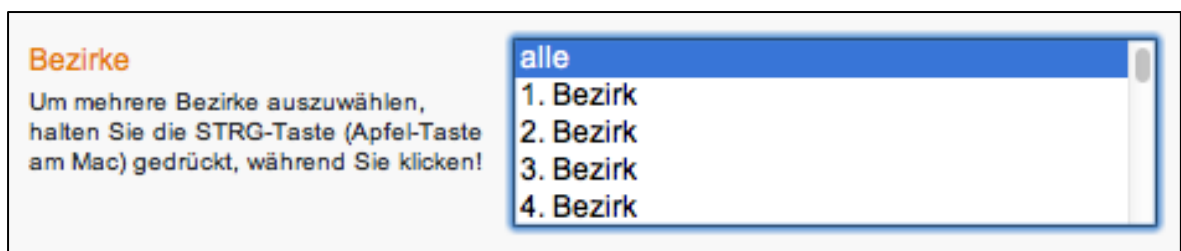


Abbildung 18: Auswahl nach Bezirken

Einen schnellen Überblick über die noch verfügbaren Wohnungen bekommt man, über die Anzeige „nur verfügbaren Wohnungen“.

Wenn man sich für eine Wohnung anmelden konnte, empfiehlt es sich regelmäßig die Reihung zu kontrollieren bzw. täglich seinen Posteingang auf E-Mails von Wohnservice Wien zu kontrollieren. Lässt man diese Kontrolle drei Tage aus, kann es passieren, dass man genau in der Zeit auf Platz eins gereiht wurde und aufgrund der nicht rechtzeitigen Rückmeldung an Wohnservice Wien für die Wohnung gelöscht wird.

Bei Interesse an einer Neubauwohnung eines Projekts in Planung bzw. Errichtung, ist die Vorabanmeldung über die Rubrik „Planungsprojekt“ bzw. „Projekte in Vergabe“ nahe zu legen. Hier hat man durch die Verständigung per Mail durch das Wohnservice Wien über die Online-Stellung der jeweiligen Wohnung unter der Rubrik „Wohnung in Vergabe“ einen Vorteil gegenüber andere Wohnungssuchenden. Durch diese Verständigung kann der Wohnungssuchende durch eine sofortige Registrierung und anschließende Anmeldung für die Wohnung schneller handeln. Ein dringendes Bedürfnis nach einer Wohnung darf jedoch bei diesem Wohnungstyp nicht bestehen, da diese Wohnungen meist erst zwischen dem 2. und 3. Jahr bezugsfertig sind. Sollten sich etwaige Kontaktdaten wie die Telefonnummer oder E-Mailadresse ändern, sind die neuen Daten unter der Rubrik „Stammdatenverwaltung“ zu aktualisieren. Nur so ist es den Mitarbeitern von Wohnservice Wien möglich, mit dem Wohnungssuchenden Kontakt aufzunehmen.

Die Inanspruchnahme eines persönlichen Beratungstermins über die Wohnberatung Wien ist dem Wohnungssuchenden nahe zu legen. Dafür ist eine telefonische Terminvereinbarung vorzunehmen. Die Termine werden relativ zeitnah vergeben. Es ist zu empfehlen, sich vorab mit der Registrierung und der Wohnungssuche zu beschäftigen, um etwaige Fragen, die sich im Verlauf der Wohnungssuche auftun, bei der Wohnberatung klären zu können. Ein Mitarbeiter der Wohnberatung nimmt sich 30 Minuten Zeit, um alle Fragen mit dem Wohnungsinteressenten durchzugehen. Der Fokus des persönlichen Beratungsgesprächs liegt darauf, welcher Wohnungstyp aufgrund der Förderungswürdigkeit am besten passt. Durch die Zusammenlegung von Wohnservice Wien mit Wiener Wohnen besteht nun auch die Möglichkeit sich über Gemeindewohnungen informieren zu lassen. Auf Anfrage wird dem Wohnungsinteressenten beim persönlichen Beratungsgespräch eine Liste aller Bauträger ausgehändigt, die mittels Fördergelder Wohnungen errichten bzw. sanieren. Auf dieser Liste sind, je nach aktuellem Stand, alle Bauträger mit der jeweiligen Adresse, Telefonnummer, Web-Adresse und E-Mailadresse aufgelistet.

Zusätzliche Anmeldung über Bauträger

Durch die von Wohnservice Wien ausgehändigte Liste aller Bauträger ist eine zusätzlich selbständige Suche über die Bauträger möglich. Auch diese Suche muss jedoch aktiv verfolgt werden.

Eine zusätzliche Anmeldung bei den Bauträgern erhöht die Chancen auf eine erfolgreiche Suche nach einer geförderten Wohnung. Viele Bauträger stellen das jeweilige Projekt früher als Wohnservice Wien auf ihre Website. Favorisierte Bauträger können in einer eigenen Favoritenliste abgespeichert werden, das verhindert weiteren Zeitaufwand und ein schnelles und regelmäßiges Abrufen der Websites ist möglich. Durch die regelmäßige Kontrolle der Websites auf neu geplante Wohnprojekte, können Wohnungssuchende rechtzeitig ihr Interesse an dem jeweiligen Projekt kundtun und eine Reservierung für eine Wohnung vornehmen.

Wie bereits erwähnt, bieten manche Bauträger durch ein vom Wohnungssuchenden auszufüllendes Formular mit dem Wunsch nach einer geförderten Wohnung an. Durch die Evidenzhaltung sollten die Wohnungsinteressenten bei frei werden, bzw. Neuerrichtung einer Wohnung, vom Bauträger verständigt werden. Nach eigenen Erfahrungen funktioniert dies nur durch die Übermittlung des Formulars nicht. Damit der Wohnungssuchende auch tatsächlich durch den Bauträger verständigt wird, ist ein regelmäßiges kundtun seines aufrichtigen Interesses notwendig.

Beim Wunsch nach einer geförderten sanierten Altbauwohnung ist ein offenes Auge gefragt. Bei der Sanierung eines Altbaus mittels Fördergeldern ist am jeweiligen Haus ein Aushang darüber anzubringen. Der Aushang gibt über den Eigentümer und über die Sanierung Auskunft. Bei Neubauprojekten wird oft im Vorfeld der Errichtung des Projekts das jeweilige Areal abgesperrt bzw. ist ein Plakat mit Informationen über das zukünftig geplante Projekt mit dem zuständigen Bauträger ausgehängt. Wenn die Kontaktdaten nicht über das Plakat ersichtlich sind, kann man diese über eine Internetrecherche herausfinden und beim Bauträger eine Anmeldung vornehmen.

Wohnungssuche über Print-Medien

Ein weiteres Hilfsmittel, das zu einem schnelleren Sucherfolg beitragen kann, stellen die Print-Medien dar. Einige österreichische Tageszeitungen geben wöchentlich bzw. monatlich eine Wohnbeilage heraus. So liegt zum Beispiel im *Kurier* jeden Samstag der *Immo-Kurier* bei. Dieser informiert über aktuellen Themen zum Bauen und Wohnen. Der *Immo-Kurier* bietet außerdem eine gut strukturierte Übersicht über die sich im Moment am Markt befindlichen Immobilien. In der Suchanzeige an sich sind jedoch nur in seltenen Fällen geförderte Wohnungen zu finden. Vielmehr sollen Anzeigen über aktuelle bzw. in Bau befindliche, geförderte Projekte den Wohnungssuchenden aufmerksam machen. Eine weitere Möglichkeit stellt die monatlich erscheinende *Wohnkrone*, als Beilage zur *Kronen Zeitung*, da: Sie gibt einen guten Überblick über aktuelle Projekte aus dem geförderten Wohnbau. In dieser Beilage werden die Leser über ausgewählte Projekte genauestens informiert. Hier wird über den Förderungstyp, über Wohnungsgrößen sowie über die Miet- bzw. Eigentumspreisen aufgeklärt. Je nach Vergabe, werden zu den Projekten auch die Kontaktdaten veröffentlicht. In den meisten Fällen wird als Ansprechpartner das Wohnservice Wien genannt, jedoch wird auch immer der ausführende Bauträger angeführt, was den Vorteil bringt, sich frühzeitig bzw. zusätzlich direkt beim Bauträger für das jeweilige Projekt vormerken zu lassen.

Einige große, gemeinnützige Gesellschaften, wie das Österreichische Siedlungswerk (ÖSW), geben quartalsweise Zeitschriften oder Informationsblätter aus und berichten in diesen über aktuelle Wohnprojekte. Die Zeitschrift des Österreichischen Siedlungswerks *Wohnart* gibt ebenfalls Auskunft über aktuelle in Bau befindliche Projekte. Unter der Rubrik „Immobilienangebot“ sind einerseits alle sofort beziehbaren Mietwohnungen und Eigentumswohnung und andererseits alle zukünftigen Miet- und Eigentumswohnungen zu finden. Alle wichtigen Details zur Wohnungsgröße, Förderungsart, Bruttomiete bzw. Kaufpreis sowie zu den etwaig zu stellenden Eigenmittel sind zu jeder einzelnen Wohnung aufgelistet. Auch die jeweilige Kontaktadresse ist dem Immobilienangebot zu entnehmen.

5. Resümee und Ausblick

Wie das Ausgangskapitel und die Analyse der Wohnungsvergabe zeigen, ist das Thema rund um gefördertes Wohnen relativ komplex. Es gibt viele verschiedene Möglichkeiten des geförderten Wohnens. Um einer effektiven und erfolgreichen Suche nachgehen zu können, ist es wichtig sich vorab mit den verschiedenen Förderungsvarianten und Anbietern der Wohnungen intensiv auseinanderzusetzen.

Inwiefern der steigenden Wohnungsknappheit mit geförderten Wohnungen effektiv entgegengewirkt wird, ist im Moment nicht klar absehbar. Allerdings erkennt die Stadt Wien den Handlungsbedarf und will mit der Einführung der Wohnbauinitiative 2011 bzw. durch die Errichtung von SMART-Wohnungen dem Problem entgegensteuern. Auch die Zusammenlegung der Wohnberatung an einen Standort, um dadurch den Wohnungssuchenden eine optimale Beratung zu den geförderten Wohnungen bzw. Gemeindewohnungen anbieten zu können, war ein erster notwendiger Schritt. Trotzdem muss es ein erklärtes Ziel sein, die Suche nach einer geförderten Wohnung grundsätzlich zu vereinfachen.

Diese Arbeit hat es sich zum Ziel gesetzt, die Informationsaufbereitung für den Wohnungssuchenden zu verbessern. Durch die erstellten Optimierungsmaßnahmen soll dem einzelnen Wohnungsinteressenten die Suche nach einer geförderten Wohnung erleichtert werden. Die vorgeschlagenen Empfehlungen können mit wenig Aufwand durch das Wohnservice Wien umgesetzt werden und eine benutzerfreundlichere Suche auf der Website ermöglichen.

Kurzfassung

Aufgrund der demographischen Entwicklung und der stetig steigenden Immobilienpreise in Wien wächst die Anzahl der Interessenten nach geförderten Wohnungen stark an. Da es sich hierbei um die Befriedigung eines Grundbedürfnisses handelt, ist das zur Verfügung stellen von günstigem Wohnraum für die Wiener Bevölkerung von großer Bedeutung. Aus diesem Grund wurde bereits vor 15 Jahren das Wohnservice Wien gegründet: Das Unternehmen dient als zentrale Anlauf- und Vermittlungsstelle rund um gefördertes Wohnen und soll zudem eine faire Wohnungsvergabe sicherstellen. Allgemein vorhandene Informationslücken im Suchprozess erschweren jedoch die Abwicklung für Wohnungsinteressenten enorm. Diese Arbeit beschäftigt sich daher mit der Informationsaufbereitung des Marktangebotes – sowohl durch das Wohnservice Wien, als auch durch die direkte Vermittlung über den Bauträger – in Form einer ausführlichen Analyse und kritischen Reflexion.

In diesem Zusammenhang werden ein detaillierter Überblick über die Vergabeprozesse sowie konkrete Handlungsempfehlungen für Suchende angeführt. Dieser soll den Interessenten aufzeigen, welche Art der Suche am effizientesten ist und somit – abgestimmt auf die jeweiligen Voraussetzungen und Möglichkeiten – schnellere Sucherfolge herbeiführen. Zudem werden auch Optimierungsempfehlungen an das Wohnservice Wien ausgesprochen, um eine verbesserte Serviceleistung und einen schnelleren Suchprozess zu garantieren. Hier werden konkrete Maßnahmen wie eine mobile App oder die Optimierung durch ein Video-Tutorial vorgestellt.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Amann, Wolfgang: Gewerbliche Bauträger im geförderten Mietwohnbau in Wien - Expertise. WKO. Wien, 2006.

Amann, Wolfgang. Oberhuber, Andreas: Handbuch des Miet- und Wohnrechts. Band 2, Manz Verlag. Wien, 2014.

Auer, Werner: Wohnhaussanierung und Wohnbauförderung. wohnfonds_wien. Wien, 2012.

Lugger, Klaus. Amann Wolfgang: Österreichisches Wohnhandbuch 2013. Studien-Verlag. Innsbruck, 2013.

Neubauer, Michael: Mehr Wohnungen braucht das Land. In: Immobilien Magazin, Heft 4, 2013, S. 64-66. Immobilien Magazin Verlag GmbH. Wien, 2013.

o.V.: Ein klassischer Verkäufermarkt. In: OIZ – Österreichische Immobilien Zeitung, 80. Jg, Heft 4, 2014. Österreichischer Wirtschaftsverlag GmbH, 2014.

o.V. : Service mit Mehrwert. Partner im geförderten Wohnbau – seit über zehn Jahren. In: Gefördertes Wohnen in Wien – der Ratgeber für Ihre Wohnungssuche, 2013. Österreichischer Wirtschaftsverlag GmbH, 2014.

Pollack, Peter: Wohnservice Wien Ges.m.b.H., Prüfung der Wohnungsvergabe. Tätigkeitsbericht 2014.

Online Quellen:

Absatzwirtschaft.de (2011): Praxisleitfaden hilft bei der Strategieentwicklung.

URL: <http://www.absatzwirtschaft.de/praxisleitfaden-hilft-bei-der-strategieentwicklung-11130/>. Stand: 17.01.2015

bodensee-medien.com (2012): App. URL:

<http://www.bodensee-medien.com/app/>. Stand: 17.01.2015

derstandard.at (2014): Wien macht Geld für den Wohnbau locker. URL:

<http://derstandard.at/2000008691918/Wien-macht-mehr-Geld-fuer-den-Wohnbau-locker>. Stand: 17.01.2015

Fritzl, Martin (2014): Billiger Wohnen: Was vom Wahlkampf blieb. URL:

<http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/3848313/Billiger-Wohnen-Was-vom-Wahlkampf-blieb>. Stand: 17.01.2015

Website des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (2015).

URL: <http://www.gbv.at>. Stand 7.9.2014

help.gv.at (2015): Genossenschaftswohnungen. URL:

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210250.html>.

Stand: 17.01.2015

Jusline.at (2014): Mietrechtsgesetz § 10. URL:

<http://www.jusline.at/10-Ersatz-von-Aufwendungen-auf-eine-Wohnung-MRG.html>. Stand: 17.01.2015

Website der Mieterhilfe (2015).

URL: <http://mieterhilfe.at>. Stand: 17.01.2015

orf.at (2014) : Bedarf steigt, neuer Platz wird umkämpft.

URL: <http://orf.at/stories/2256408/2252485/>. Stand: 17.01.2015

Putschögl, Martin (2013): Bauträger im Spannungsfeld zwischen Markt und Politik. URL: <http://derstandard.at/1369264117551/Bautraeger-im-Spannungsfeld-zwischen-Markt-und-Politik>. Stand: 17.01.2015

RIS (2015) : Landesrecht Wien. Gesamte Rechtsvorschrift für Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz § 1 Abs. (1). URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049>. Stand: 17.01.2015

RIS (2015): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz §1 (Abs 2) c. URL: <http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR12159387/NOR12159387.html>. Stand: 17.01.2015

RIS (2015): Gewerbeordnungsnovelle 2002, §117 (Abs 4). URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10007517>. Stand: 17.01.2015

stadt-wien.at (2013): Geförderter Wohnbau.
URL: <http://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/geoerderter-wohnbau.html>.
Stand: 17.01.2015

stadt-wien.at (2014): Geförderter Wohnbau zunehmend schwierig: GF Raffelsberger von Familienwohnbau
URL: <http://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/bautraeger/geoerdeter-wohnbau-zunehmend-schwierig-gf-raffelsberger-von-familienwohnbau.html>.
Stand: 17.01.2015

Statistik Austria (2014): IKT-Einsatz in Haushalten 2014 URL: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/informationsgesellschaft/ikt-einsatz_in_haushalten/ Stand: 17.01.2015

Statistik Austria (2014): Bevölkerungsprognosen. URL:
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/. Stand: 17.01.2015

Statistik Austria (2013): Nettomonatseinkommen URL:
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/personeneinkommen/nettomonatseinkommen/index.html. Stand: 17.01.2015

Website der Stadt Wien (2015):
URL: <https://www.wien.gv.at>. Stand 17.01.2015

Website des Wohnservice Wiens (2015).
URL: <https://www.wohnservice-wien.at>. Stand: 17.01.2015

wohnbaufoerderung.info (2009): Eigentumswohnungen und Mietwohnungen.
URL:
http://www.wohnbaufoerderung.info/images/resources/wien/Eigentumswohnungen_und_Mietwohnungen.pdf Stand: 17.01.2014

wohnbauforschung.at (2012): Vergleichende Analyse angebotener Qualitäten und Standards von Projekten der Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern bzw. des Bauträgerwettbewerbs „Wien 22. Aspern + Die Seestadt Wiens. URL:
http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/Praesentation_Liske_fin.pdf.
Stand: 17.01.2015

wirtschaftslexikon.gabler.de (2014): Forum.
URL <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/forum.html>. Stand: 17.01.2015

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lugger, Klaus. Amann Wolfgang: Österreichisches Wohnhandbuch 2013. StudienVerlag. Innsbruck, 2013, S. 21.

Abbildung 2: wohnservice-wien.at (2014): Die größten Wiener Wohnbauprojekte.
URL:

https://www.wohnservice-wien.at/media/file/140_groesstewienerwohnbauprojekte.pdf. Stand 17.01.2015.

Abbildung 3: Amann, Wolfgang. Oberhuber, Andreas: Handbuch des Miet- und Wohnrechts. Band 2, Manz Verlag. Wien, 2014, S. 1051.

Abbildung 4: Amann, Wolfgang. Oberhuber, Andreas: Handbuch des Miet- und Wohnrechts. Band 2, Manz Verlag. Wien, 2014, S. 1052.

Abbildung 5: wienerwohnen.at (2015): In fünf Schritten zur Gemeindewohnung.
URL: <https://www.wienerwohnen.at/interessentin/fuenfschritte/schritt1.html>.
Stand 17.01.2015.

Abbildung 6: wienerwohnen.at (2015): Wohnungsanmeldung. URL: <https://www.wienerwohnen.at/interessentin/fuenfschritte/wohnungsanmeldung.html>. Stand 17.01.2015.

Abbildung 7: wohnservice-wien.at (2015). URL: <https://www.wohnservice-wien.at/home/user/liste/wohnung/7673db7ecd90a19bdf92b9da1bb193/reserv#>. Stand: 17.01.2015.

Abbildung 8: wohnservice-wien.at (2015). URL: <https://www.wohnservice-wien.at/home/user/liste/wohnung/7673db7ecd90a19bdf92b9da1bb193/reserv#>. Stand: 17.01.2015.

Abbildung 9: wohnservice-wien.at (2012): Ihr Weg zur Wohnung. URL: https://www.wohnservice-wien.at/media/image/135_SchrittezurWohnung_NEU_032012.jpg.

Stand: 17.01.2015.

Abbildung 10: wohnservice-wien.at (2015): Meine Förderungsberechnung. URL: <https://www.wohnservice-wien.at/home/user/showdata>. Stand: 17.01.2015.

Abbildung 11: wohnservice-wien.at (2015): Suche nach Bezirken. URL: <https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnungen/suche/bezirk>.

Stand 17.01.2015.

Abbildung 12: wohnservice-wien.at (2015): Detailsuche. URL: <https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnungen/suche/detail>.

Stand: 17.01.2015.

Abbildung 13: wohnservice-wien.at (2015). URL: <https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnungen/suche/detail/1271a7029c9df08643b631b02cf9e116>.

Stand: 17.01.2015.

Abbildung 14: wohnservice-wien.at (2015). URL: <https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnungen/suche/detail>.

Stand: 17.01.2015.

Abbildung 15: wohnservice-wien.at (2015). URL: <https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnungen/suche/detail/32b3ee0272954b956a7d1f86f76afa21>.

Stand 17.01.2015.

Abbildung 16: wohnservice-wien.at (2015). URL: <https://www.wohnservice-wien.at>. Stand 17.01.2015.

Abbildung 17: bwsg.at (2015). URL: <http://www.bwsg.at/de/objektsuche>.

Stand 17.01.2015.

Abbildung 18: wohnservice-wien.at (2015). URL: <https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnungen/suche/detail?searchprofile=1>. Stand 17.01.2015.