

# konditionen

## KOSTEN

- Finanzierungsbeitrag (Baukosten- und Grundkostenbeitrag) von maximal € 60,-/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- monatlicher Hauptmietzins: § 63 Abs. 1 Wiener Wohnbauförderungsgesetz um 25 Prozent reduziert zuzüglich sonstiger Entgeltbestandteile wie Betriebskosten und Mehrwertsteuer, exklusive Heizung und Warmwasser

## SMART-WOHNUMGSSCHLÜSSEL (MIETZINSTRAGENDE FLÄCHEN)

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

## VERTEILUNG DER SMART-WOHNUMGEN

Die Verteilung der Wohnungen ist so zu wählen, dass die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller SMART-Wohnungen maximal 65 Quadratmeter beträgt. Der Mix an Wohnungstypen soll im Sinne der Sozialen Nachhaltigkeit eine ausgewogene Durchmischung bieten.

## IMPRESSUM

wohnfonds\_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung,  
lenaugasse 10, 1082 wien, t: 01/403 59 19, e: office@wohnfonds.wien.at,  
i: www.wohnfonds.wien.at. Stand: Jänner 2023

## BILD CREDITS

Verena Hochleitner, Martin Votava, Jennifer Fetz, Wohnservice Wien,  
Geiswinkler & Geiswinkler, Lukas Schaller



10., Sonnwendviertel, Bauplatz B.04 Süd, Bauträger: Heimbau, Architektur: Geiswinkler & Geiswinkler

## bauträgerwettbewerb 10., sonnwendviertel II

### BAUPLATZ B.04 SÜD

- 116 SMART-Wohnungen (insg. 148 geförderte Wohnungen)
- Verteilung der SMART-Wohnungen über alle Geschoße
- vielfältiges Angebot an Grundrissen
- Mitbestimmung in der Entwurfsphase über eine Internetplattform
- nach Bezug Mitbestimmung zur Nutzung der Frei- und Gemeinschaftsräume
- erweiterter Laubengang als Kommunikationszone
- großes Angebot an Freiräumen

### BAUPLATZ C.04

- 200 SMART-Wohnungen (insg. 268 geförderte Wohnungen, 105 geförderte Heimplätze)
- Wohn- und Pflegeheim in Wohngruppen, Wohngruppe „junge Alleinerziehende“, Wohngemeinschaft für betreutes Wohnen, Wohngemeinschaft für Jugendliche, Kindergarten
- Verteilung der SMART-Wohnungen über alle Geschoße
- flexible Grundrisse, Entwicklung von besonderen Wohnungstypologien
- Moderation – Partizipation – Konfliktmanagement in Zusammenarbeit mit Caritas
- kommunikationsfördernde Erschließungsflächen
- vielfältige Freiräume auf verschiedenen Ebenen



23., In der Wiesen Süd, Bauplatz 7, Bauträger: Altmannsdorf und Hetzendorf – Heimbau, Architektur: Artec – Dietrich | Untertrifaller

## bauträgerwettbewerb 23., in der wiesen süd

### BAUPLATZ 7

- 105 SMART-Wohnungen (insg. 210 geförderte Wohnungen, 8 geförderte Heimplätze)
- differenziertes Angebot an bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsräumen
- Hausgemeinschafts- und Hausnebenräume (speziell Kinderwagen-abstellraum pro Geschoß) sowie Waschküche, Leselounge und Dachterrassen
- „Wiesen Dialog“: bauplatzübergreifendes Besiedlungsmanagement und Partizipationsprozesse in allen Entwicklungsphasen auf Haus- und Quartiersebene (1,5 Jahre vor Bezug bis 2 Jahre danach) wie zum Beispiel Unterstützung der Selbstorganisation (Fahrradgruppe mit Werkstatt, Kochstudio und Spielräume)
- Erdgeschoßzone durch bauplatzübergreifende „Themenräume“ sowie Allgemeinräume und Gewerbeflächen bespielt
- vielfältige Wohnungsgrundrisse und -größen mit nutzungs-offenen Räumen, zweigeschoßige Sonderwohnformen (Wohn-Ateliers)
- durchlässiger, offener Freiraum zum Quartier
- durch Grüninseln gestaltete, bauplatzübergreifende, zentrale Freiraumzone mit öffentlichem Charakter (Jugendspiel, Platzbereiche) in Verbindung mit bauplatzbezogenen Freiräumen (Kinderspiel, Kommunikationszonen, Außenbereich zu Gemeinschaftsräumen sowie möblierte Gemeinschaftsterrassen)

2019

wiener  
wohnbau\_preis

## SMART-wohnen

leitfaden für projektteams, bauträger  
und planer\*innen



wohnfonds\_wien

fonds für wohnbau  
und stadterneuerung

Für die  
Stadt Wien

Liebe\*r Leser\*in!



Das im Jahr 2012 ins Leben gerufene SMART-Wohnbauprogramm ist eine echte Erfolgsgeschichte. SMART-Wohnungen verbinden eine optimale Wohnraumnutzung durch kompakte Grundrisse mit leistbaren Mieten und geringen Eigenmitteln. Resultat ist besonders kostengünstiger Wohnraum bei möglichst hoher Qualität.

Mittlerweile werden 50 Prozent aller geförderten Wiener Wohnungen in dieser beliebten Variante errichtet. Auch in Zukunft investiert die Stadt beachtliche Mittel. So ermöglichen wir, dass Wien weiterhin die Welthauptstadt des lebenswerten und leistbaren Wohnens bleibt.

Kathrin Gaál, Vizebürgermeisterin der Stadt Wien, Wohnbau- und Frauenstadträtin und Präsidentin des wohnfonds\_wien



Mit dem SMART-Wohnbauprogramm wird der anhaltend großen Nachfrage nach günstigem und bedarfsorientiertem Wohnraum wirksam Rechnung getragen. SMART-Wohnen bedeutet kompaktes, kostengünstiges Wohnen auf Grundlage einer optimalen Flächenausnutzung. Gemeinschaftsräume, zusätzliche Freiflächenangebote und ergänzende Einlagerungsmöglichkeiten haben dabei einen hohen Stellenwert.

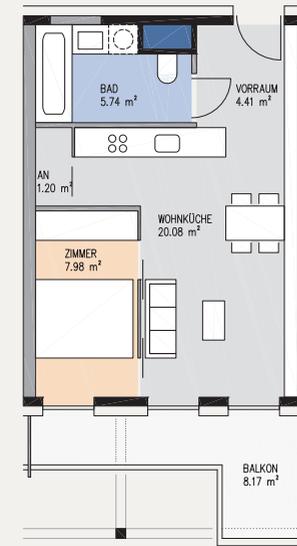
Der soziale Wiener Wohnbau ist dank seiner Quantität, aber vor allem durch seine Innovationskraft und seine hohe Qualität weltweit die Nummer eins. Bauträger, Architekt\*innen und weitere Expert\*innen aus dem Bau- und Baunebengewerbe haben ganz wesentlichen Anteil an diesem Erfolg. Wir bedanken uns für das große Engagement in der Vergangenheit und laden alle Projektteams sehr herzlich ein, auch weiterhin ihr umfassendes Know-how einzubringen. Wir freuen uns auf viele ideenreiche Lösungen bei laufenden und zukünftigen Wohnbauprojekten.

DI Gregor Puscher,  
GF des wohnfonds\_wien

Dieter Groschopf,  
stv. GF des wohnfonds\_wien



Beispiel einer SMART-Wohnung



10., Sonnwendviertel, Bauplatz B.04 Süd, SMART A



10., Sonnwendviertel, Bauplatz B.04 Süd, SMART C

# das SMART-wohnbauprogramm

## GEFÖRDERTES WOHNEN IN WIEN

Der geförderte Wohnbau in Wien bietet ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Bevölkerungsschichten. Traditionell verfolgt er wichtige Ziele wie die soziale Durchmischung unterschiedlicher Einkommensschichten sowie das gute Miteinander der Generationen und verschiedener Bevölkerungsgruppen. Im Fokus stehen immer die individuelle Leistbarkeit und ein differenziertes, bedürfnisangepasstes Wohnungsangebot. Demografische Veränderungen in der Bevölkerung wie zum Beispiel der steigende Anteil von Singlehaushalten, aber auch der Umstand stagnierender Einkommen sind immer wieder neue Anforderungen an den geförderten Wohnbau.

## „SMARTE“ LÖSUNGEN

Das SMART-Wohnbauprogramm schafft kostengünstigen Wohnraum. Kompakte und flächeneffiziente Wohnungsangebote eröffnen je nach Zielgruppe unterschiedliche planerische Zugänge, bei denen sowohl die Funktionalität und die Alltagstauglichkeit als auch das Raumerlebnis im Vordergrund stehen.

## ZIELGRUPPEN FÜR SMART-WOHNUNGEN

- Alleinerziehende
- Jungfamilien
- junge Wohnungssuchende (Start-Wohnungen)
- Senior\*innen (Wohnformen mit zum Beispiel begleitenden Dienstleistungsangeboten)
- Wohngruppen (Wohnungscluster für unterschiedliche Zielgruppen)

## WOHNUNGSERGÄNZENDE RAUMANGEBOTE

Gemeinschaftliche bzw. individuelle mietfreie Raumangebote in der Gesamtanlage sollen den Bewohner\*innen zusätzliche Ergänzungsflächen anbieten. Dazu zählen zum Beispiel größer dimensionierte (wohnungsnahe) Einlagerungsräume, gut ausgestattete Gemeinschaftsräume wie Kinderspielflächen und Hobbyräume oder Freiflächenangebote. Wohnungsbezogene Freiräume sind funktional und als mögliche Erweiterung des Wohnraums ausgestaltet.

## AUSSTATTUNGSPAKETE

Die Anmietung einer neuen Wohnung ist naturgemäß mit Kosten und Investitionen verbunden. Die Wahlmöglichkeiten aus unterschiedlichen Ausstattungspaketen, beispielsweise für Beläge sowie das Angebot eines „Küchenblocks“ für Erstmieter\*innen, ergänzen das Programm (Start-SMART-Wohnungen).

## VIELES IST MÖGLICH!

SMART-Wohnen bedeutet auch Wohnen am Puls der Zeit. Die zunehmende Verschränkung von Wohnen und Arbeiten, neue gemeinschaftliche Wohnformen, aber auch moderne Wohnungsformate wie zum Beispiel Minilofts finden vermehrt Eingang in den geförderten Wohnbau. Auch hier bietet das Format SMART neue Ansätze, die modernes Wohnen mit Funktionalität in Einklang bringen. Bestenfalls sollen sich SMART-Wohnungen auch durch eine flexible Planung an die jeweiligen Wohnbedürfnisse anpassen können (zum Beispiel Teilbarkeit). Bei Mitbestimmungsprojekten in der

Planung (zum Beispiel Grundrissvarianten) muss jedoch sichergestellt sein, dass die SMART-Kriterien langfristig erhalten bleiben.

## ZUSÄTZLICH GEFÖRDERT!

In der Wiener Wohnbauförderung sind zusätzlich zur Superförderung weitere Finanzierungsmöglichkeiten für SMART-Wohnungen verankert, um Bauträger und Nutzer\*innen zu unterstützen. Diese Zuschüsse bzw. Landesdarlehen erleichtern die Finanzierung und schaffen gleichzeitig die Grundlage einer zielgerichteten Wohnungsvergabe durch die jeweiligen Einkommensrichtlinien.

## SMART-WOHNEN IN GEFÖRDERTEN WOHNHAUSANLAGEN

Der erste Bauwettbewerb zum Thema SMART-Wohnen fand im Sonnwendviertel II statt. Anfangs galt ein SMART-Wohnungsanteil von einem Drittel der Gesamtwohnungsanzahl. Seit 1. Oktober 2019 ist bei allen Wohnprojekten, die im Rahmen von Bauwettbewerben und im Grundstücksbeirat beurteilt werden, die Hälfte der Wohnungen als „smarte“ Variante umzusetzen. Die Anbotsverpflichtung für SMART-Wohnungen an die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. beträgt 45 Prozent.

## BEURTEILUNGSKRITERIEN

Informationen dazu finden sich unter [www.wohnfonds.wien.at](http://www.wohnfonds.wien.at) in der Rubrik neubau > qualitätssicherung > bauwettbewerb > SMART-Wohnbauprogramm.