

GRUNDSÄTZE DER VERMIETUNG VON WOHNUNGEN, GEWERBEFLÄCHEN UND STELLPLÄTZEN

I. Allgemein

1. Bei der Vergabe der Wohnungen sind grundsätzlich objektive Gesichtspunkte, insbesondere der Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße und die Einkommensverhältnisse der Wohnungsinteressenten zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 WGG); eine Bevorzugung von Opfern von Gewalt unter dem Schutz einer einstweiligen Verfügung gemäß §§ 382b oder 382e EO ist zulässig.
2. Die Wohnungen werden vorrangig Interessenten (Vormerkkunden im Neubau/ Evidenzkunden in der Wiedervermietung) und weiters über die Homepage der EGW und je nach Erfordernis über Inserate oder andere angemessene Vermarktungsmaßnahmen angeboten. Die Anmeldung für eine Wohnung hat über die Homepage der EGW zu erfolgen.
3. Die Reihung der Anmeldungen erfolgt nach Datum des Einlangens. Die Bearbeitung erfolgt chronologisch.
4. Im Sinne einer demografischen Durchmischung oder zur Abwendung akuter Wohnbedarfs-Notsituationen kann von der chronologischen Bearbeitung abgewichen werden.
5. Geförderte Wohnungen werden nur an begünstigte Personen im Sinne der jeweiligen Förderungsvorschriften des Landes (Wien, NÖ, Stmk., OOE) vergeben. Begünstigte sind vordergründig Personen, die beabsichtigen, die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und deren jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) das normierte Höchstmaß nicht übersteigt.
6. Bei Wohnungen, welche unter Zuschuss öffentlicher Fördermittel errichtet wurden, darf das jährliche Haushaltseinkommen aller einziehenden Personen die gesetzlich zulässige Obergrenze nicht überschreiten.
7. Das Haushaltseinkommen hat mindestens die 2,5fache Bruttomiete zu erreichen. Falls das mit dem Einkommensnachweis eines Mieters nicht gegeben ist, so wird ein zweiter Mieter und/oder ein Bürge benötigt.

II. Vergabe Neubauwohnungen

1. Ein repräsentatives Drittel der geförderten Wohnungen in Wien (mind. 1/3 der Wohnnutzfläche und mind. 1/3 der Nutzwerte sowie 1/3 aller Wohnungen nach Wohnungsanzahl unter Berücksichtigung der Ausstattung) sind dem Land Wien (Wohnservice Wien) anzubieten. Bei Smart-Wohnungen sind 50 % der Wohnungen dem Land Wien anzubieten. Die Namhaftmachung des Landes endet 6 Monate nach Datum der schriftlichen Freigabe durch das Land Wien.

2. Ein repräsentatives Viertel der geförderten Wohnungen in NÖ sind dem Land Niederösterreich (Wohnservice NÖ) zur Namhaftmachung von natürlichen oder juristischen Personen mittels vorgegebenen Formular vorzulegen. Die Namhaftmachung des Landes endet 1 Monat nach Fertigstellung des Bauvorhabens.
3. Nach Freigabe (Wien) bzw. Bestätigung (NÖ) durch das Wohnservice erfolgt die Vermietung der übrigen Wohnungen nach den in Punkt I. 1.-7. beschriebenen Grundsätzen.
4. Die Vermietung aller übrigen Wohnungen erfolgt nach den in Punkt I. 1.-7. beschriebenen Grundsätzen.
5. Aufgrund von Liegenschaftstransaktionsverträgen oder sonstiger Vereinbarungen für bestimmte Wohnanlagen, Zuweisungsrechten der ÖBB, sozialer Einrichtungen (Fond Soziales Wien, Neunerhaus, etc.) oder von Gemeinden kann von den in Punkt I. 1.-7. angeführten Grundsätzen abgewichen werden.

III. Vergabe Bestandswohnungen

1. Jede 3. freierwerdende geförderte Wohnung und jede 2. Smart-Wohnung in Wien sind dem Land Wien (Wohnservice Wien) zur Vermietung anzubieten.
2. Die Vermietung aller übrigen Bestandswohnungen erfolgt nach den in Punkt I. 1.-7. beschriebenen Grundsätzen.
3. Es besteht KEIN Weitergaberecht eines Mieters; die Wohnung hat vom Mieter geräumt von allen Fahrnissen an die EGW zurückgestellt zu werden.

IV. Gewerbeflächen

Sofern keine gesetzliche Nachfolgeregelung im Sinne von § 12a MRG (Unternehmensveräußerung) zum Tragen kommt und die Mietrechte auf den Unternehmenserwerber übergehen, erfolgt die Vermarktung der Gewerbeflächen (Bestand und Neubau) durch die EGW. Ziel ist, unter Berücksichtigung der marktüblichen Konditionen einen für die Lage des/r Lokals/Ordination/Lagerfläche zuträglichen mittel- bis langfristigen Mieter zu gewinnen.

V. Stellplätze (ein- und mehrspurige KFZ)

Sofern (förderungs-)rechtlich zulässig und sofern genügend Stellplätze im Gebäude vorhanden sind, werden die Stellplätze mit der Wohnung vermietet.

Die Vermietung aller übrigen Stellplätze erfolgt nach den in Punkt I. 1.-7. beschriebenen Grundsätzen; Mieter des Gebäudes, in dem sich der Stellplatz befindet, werden vorrangig behandelt.

Wien, 29.4.2026