

## **Ateliers von Wiener Wohnen**

### **Fragen und Antworten**

Der Mangel an leistbaren Ateliers und Arbeitsräumen in Wien wird in Gesprächen mit Künstler\_innen, Rückmeldungen unserer Mitglieder und nicht zuletzt in unserer Atelierumfrage 2019 deutlich. Offene Fragen, teils Kritik und auch Missverständnisse gibt es in Bezug auf Ateliers die von Wiener Wohnen vergeben werden.

Vorweg: Bei der Stadt Wien Kultur können Anträge um eine Befürwortung für ein Arbeitsatelier bei Wiener Wohnen gestellt werden. Ein unabhängiger Fachbeirat beurteilt die Anträge und empfiehlt eine Atelierbefürwortung. Eine Atelierbefürwortung der Stadt Wien Kultur stellt keine finanzielle Förderung dar.

Sie führt lediglich zur Vorreihung bei der Vergabe von Ateliers durch Wiener Wohnen. Wiener Wohnen verwaltet Gewerberäume, die als Atelier vermietet werden. Es existiert jedoch keine Förderung, die die Mieten für Künstler\_innen reduzieren könnte. Um mehr leistbare Arbeitsräume für Künstler\_innen zu schaffen, bedarf es einer Lösung auf politischer Ebene.

Für aktuelle Informationen haben wir bei Wiener Wohnen und der Stadt Wien Kultur nachgefragt:

#### **1. Wer ist bei Wiener Wohnen für Ateliers und Künstler\_innen zuständig?**

Die Gewerbekund\_innenbetreuung ist zuständig für alle Räume, die nicht als Wohnung genutzt werden. Es gibt keine direkte Ansprechperson für Ateliers.

Allerdings werden auf der Website von Wiener Wohnen zur Vergabe frei stehender Ateliers unter <https://www.wienerwohnen.at/interessentin.html> (Freie Geschäftslokale) veröffentlicht. Interessierte Künstler\_innen können sich hier auch ohne Atelierbefürwortung durch die Stadt Wien Kultur um ein Atelier bei Wiener Wohnen bewerben.

#### **2. Welche Räume werden als Ateliers deklariert, und nach welchen Kriterien?**

Ateliers sind Nicht-Wohnräume, die nicht als Ladenlokal oder Büro genutzt werden können. Deshalb sind es oft Räume, die bestimmte Kriterien nicht erfüllen, oft im Dachgeschoss oder auch Souterrain/Keller.

Auch ursprüngliche Wohnungen unter 30 qm werden als Ateliers umgewidmet.

#### **3. Welche Ausstattung haben Ateliers (und welche nicht)?**

Ateliers müssen keine Heizung haben, da sie nicht für Wohnzwecke vermietet werden. Mindestanforderungen für Ateliers: fließend kaltes Wasser und WC.

#### **4. Welche Bedingungen sind mit der Widmung als Atelier verbunden?**

Ateliers dürfen keine Kochstelle haben.  
Übernachten ist dort nicht erlaubt.

**5. Können Künstler\_innen Gassenlokale anmieten?**

Ja, sowohl als Privatperson als auch über einen Verein.  
Gassenlokale sind allerdings teurer als Ateliers.

**6. Wie verhält es sich mit der Umsatzsteuer?**

Bei Gewerberäumen, egal ob Atelier, Ladenlokal oder Büro, wird bei der Miete immer Umsatzsteuer verrechnet.

**7. Muss für die Anmietung eines Ateliers ein Hauptwohnsitz in Wien bestehen?**

Für Wiener Wohnen ist dies *nicht* erforderlich.

Für eine Atelierbefürwortung der Stadt WienKultur ist allerdings ein Hauptwohnsitz in Wien Voraussetzung.

**8. Wie viele Ateliers verwaltet Wiener Wohnen?**

Stand 29.01.2020:

Vermietet: 356 Objekte

Leerstehend: 43 Objekte

Gesamt: 399 Objekte als Atelier gewidmet

**9. Sind Ateliers in neuen Gemeindebauten geplant?**

Nein.

**10. Sind Zwischennutzungen durch Künstler\_innen möglich?**

Grundsätzlich ja. Wiener Wohnen arbeitet an Konzepten für Zwischennutzungen.

Das Problem ist oft, dass ungenutzte Räume in schlechtem Zustand sind und sich das Sanieren allein für eine Zwischennutzung wirtschaftlich nicht rentiert.

**11. Wer ist für die Ausstattung des Ateliers zuständig?**

Grundsätzlich stellt Wiener Wohnen das Atelier im Rohzustand zur Verfügung, für die Ausstattung nach den jeweiligen Bedürfnissen sind die Künstler\_innen verantwortlich.

Für die Standard-Instandsetzung der Elektroinstallation, falls erforderlich, gibt es allerdings einen *Kostenersatz* von Wiener Wohnen: Eine standardmäßige, sichere Elektrik gehört zur Grundausstattung. Was Standard ist, richtet sich allerdings nicht nach den Vorgaben für Wohnungen, sondern nach der bisherigen Ausstattung der Gewerbefläche.

Da die Anforderungen an Arbeitsräume je nach der künstlerischen Betätigung sehr unterschiedlich sein können, überlässt es Wiener Wohnen den Künstler\_innen, die fachgerechte Elektroinstallation zu veranlassen, und stellt den Kostenersatz für die Standard-Instandsetzung zur Verfügung. Kosten, die darüber hinaus gehen, trägt der\_die Künstler\_in. Diese\_r ist auch verpflichtet, die Instandsetzung und die Erstellung des E-Befundes laut übergebenem Dokument bei der Mietvertragserstellung bis zu einem *vorgegebenen Termin* vornehmen zu lassen. Achtung: Wird kein positiver Befund an die Firma EBE bis zum vorgegebenen Termin übermittelt, stellt dies einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar.

**12. (Wann) werden in Ateliers ohne Heizung Heizungen eingebaut?**

Meistens gar nicht, weil es sich nicht rechnet - beziehungsweise wäre durch diese Aufwertung der Raum kein Atelier mehr, sondern dann ein Gewerberaum mit höherem Standard und entsprechend teurer.

Möglich ist evtl. Anschluss an Fernwärme, wenn diese im Haus vorhanden ist. Dies müsste durch den\_ die Mieter\_in beantragt werden.

**13. Darf eine Heizung selbst eingebaut werden?**

Erlaubt sind Elektroheizungen.

**14. Gibt es die Möglichkeit, das Atelier zu wechseln, und wie läuft dies ab?**

(Stichwort: Vermeidung von doppelter Mietzahlung)

Dies kommt nicht oft vor. Individuelle Lösungen können gefunden werden.

**15. Was ist bei selbst vorgenommenen Ein- und Umbauten zu beachten?**

Bei Auszug ist das Atelier in den ursprünglichen Zustand zurück zu versetzen: Einbauten müssen entfernt werden!

Eine Übergabe von Einbauten nach Absprache (!) ist allerdings möglich bei einer Mietrechtsübertragung:

**16. Übergabe des Ateliers an eine\_n Nachmieter\_in: Mietrechtsübertragung**

Die Übergabe des Ateliers an eine\_n Nachmieter\_in, der\_ die die Einbauten übernimmt, ist möglich. Der\_ die Nachmieter\_in ist dann für die Einbauten verantwortlich und muss sie beim eigenen Auszug entfernen oder nochmals an eine\_n neue\_n Nachmieter\_in weitergeben.

**Brauchen Nachmieter\_innen die Atelier-Befürwortung der MA 7?**

Nein, sie ist *nicht* notwendig! **Wiener Wohnen entscheidet über die Mietrechtsübertragung.** (Somit ist auch kein Hauptwohnsitz in Wien erforderlich.)

Im Fall einer Mietrechtsübertragung wird das Atelier nicht ausgeschrieben.

**Wie lange gilt die Atelierbefürwortung der Stadt Wien Kultur?**

Die Befürwortung hat kein Ablaufdatum.

**17. Wie funktioniert die Atelierversgabe allgemein?**

Künstler\_innen mit einer Atelierbefürwortung der Stadt Wien Kultur (MA 7) werden vorgereiht.

Die Befürwortung ist nicht mit einer finanziellen Förderung verbunden.

**Wird das Atelier nach den ersten Jahren teurer?**

Mieterhöhungen erfolgen ggf. aufgrund von Index-/Inflationsanpassungen.

Wiener Wohnen, Service-Center  
Rosa-Fischer-Gasse 2  
1030 Wien  
Tel. 05 75 75 75  
[www.wienerwohnen.at](http://www.wienerwohnen.at)

Stadt Wien Kultur  
Befürwortung eines Arbeitsateliers  
<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/kultur/projekte/subventionen/atelier.html>