

# Geschäftsbericht 2023

Stadt Wien – Wiener Wohnen







## Unser Ziel

Wir bieten mehr als Wohnraum. Mit unserer Arbeit sichern wir leistbares und attraktives Wohnen auch für zukünftige Generationen.

## Zweck der Unternehmung

Der Zweck der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen besteht in der Bereithaltung und Schaffung von Mietwohnungen, die modernen Standards entsprechen, für einkommensschwächere und wohnungsbedürftige Personen und Familien.

*Nach §2 Abs. 1 des Statuts der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen*

**Hoefftgasse,  
1110 Wien**

Adresse: Hoefftgasse 8, 1110 Wien

Baujahr: ab 2024

Anzahl der Wohnungen: 52





### **Kathrin Gaál**

Wiener Vizebürgermeisterin und Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

# Sicherheit in herausfordernden Zeiten

Gerade in Phasen hoher Inflation und damit auch hoher Mieten ist die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum hoch. Zudem zählt Wien seit Ende 2023 wieder offiziell zwei Millionen Einwohner\*innen. Und diese wachsende Stadt braucht noch mehr leistbare Wohnungen.

Der Gemeindebau leistet einen wertvollen Beitrag dazu. Mit seinen rund 220.000 Gemeindewohnungen stellt er eine stabile Lebensbasis zur Verfügung. Umso mehr, als sich Wien 2023 entschlossen hat, alle Gemeindebaubewohner\*innen durch den mehrstufigen Gemeindebau-Bonus zu unterstützen. Stadt Wien und Wiener Wohnen zeigten damit, was es bedeutet, in schwierigen Zeiten sozial treffsicher zu handeln.

Wien arbeitet ständig daran, das Netz der sozialen Absicherung noch dichter zu knüpfen. Durch ein Bündel an Unterstützungsmaßnahmen – von Wohnbeihilfe, Mietbeihilfe und MieterHilfe bis hin zur Wohnungssicherungsstelle und zum Energiebonus 23 – wurde 2023 allen Wiener\*innen geholfen, die Unterstützung brauchten. Darüber hinaus wird Wien 2024 und 2025 die indexierten Mietpreisanpassungen in den Wiener Gemeindebauten aussetzen. Damit leisten wir zudem einen volkswirtschaftlichen Beitrag zur Dämpfung der Inflation und zur Stärkung der Kaufkraft.

Auch abseits treffsicherer sozialer Unterstützung schreibt Wien seine traditions- und erfolgreiche Wohnbaupolitik kontinuierlich mit dem Bau neuer Gemeindewohnungen und der zukunftsfiten Gestaltung bestehender Wohnhausanlagen und Wohnungen fort. Dabei wird der kommunale Wohnbau stetig weiterentwickelt und an die Erfordernisse der

Zeit angepasst. So trägt der Gemeindebau durch eine Vielzahl von Maßnahmen zum Klimaschutz in Wien und zum Erreichen der Klimaziele bei – sowohl bei der Sanierung von Wohnhausanlagen als auch bei der Errichtung von neuen Bauten. Mit rund 590 Hektar Grünflächen hat der Gemeindebau schon jetzt einen beachtlichen Anteil am Grünraum der Stadt und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Abkühlung und zu einem angenehmen Mikroklima. Auch Innovationen spielen eine wichtige Rolle: So sind zum Beispiel alternative Heizsysteme abseits fossiler Energieträger im Neubau Standard und führen den Altbestand sukzessive „raus aus Gas“.

Wiener Wohnen und die Tochterunternehmen Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH und Wiener Wohnen Kundenservice GmbH nehmen nicht nur ihre Verantwortung für den Gemeindebau und dessen Zukunft wahr, sondern arbeiten mit an der klimaneutralen Stadt.

Das alles ist nur mit hervorragenden Mitarbeiter\*innen möglich. Mein besonderer Dank gilt daher allen Kräften bei Wiener Wohnen, bei der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und bei der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH, die tagtäglich mit viel Herz und Engagement für die Bewohner\*innen unserer Gemeindebauten im Einsatz sind.

**Kathrin Gaál**

# Leistbares Wohnen als Basis für ein friedliches Zusammenleben



**Mag.ª Karin Ramser**

Direktorin  
Wiener Wohnen



**Mag. (FH) Daniel Milovic-Braun**

Vizedirektor Konzernmanagement  
Wiener Wohnen



**Mag.ª Katharina Klement**

Vizedirektorin Kundenmanagement  
Wiener Wohnen (Karenz ab März 2023)



**Barbara Jilek-Melzer**

Vizedirektorin Kundenmanagement  
Wiener Wohnen (interimistisch ab März 2023)



**Ing. Mag. Thomas Machanec**

Vizedirektor Immobilienmanagement  
Wiener Wohnen



**Mag. Johannes Pritz**

Vizedirektor Recht und  
Stakeholdermanagement Wiener Wohnen

Das Jahr 2023 war unter anderem von den Folgen der Inflation und steigenden Energiekosten geprägt. Sozialem Wohnen und Wohnbau wurde damit viel Aufmerksamkeit geschenkt. Denn gerade in Krisenzeiten bietet sicheres, leistbares Wohnen das Fundament für eine gesicherte Existenz.

Wohnen muss in einer wachsenden Millionenstadt wie Wien auch in Zukunft leistbar bleiben, dazu erbringt Wiener Wohnen einen wesentlichen Beitrag, definiert sich doch laut Statut der Unternehmenszweck „in der Bereithaltung und Schaffung von Mietwohnungen, die modernen Standards entsprechen, für einkommensschwächere und wohnungsbedürftige Personen und Familien“.

Bei Wiener Wohnen unterstützen die Sozialarbeiter\*innen des Case Managements die Gemeindebaubewohner\*innen zusätzlich dabei, schwierige Lebensphasen zu meistern.

Der soziale und geförderte Wohnbau in Wien hat nicht nur eine große und mehr als 100-jährige Geschichte, er wird auch kontinuierlich weiter erhalten und fortgesetzt. Der Tradition wie dem Auftrag für die Zukunft wird Wiener Wohnen mit hochwertigen Sanierungen, Nachverdich-

tungen durch Dachgeschoßausbauten und damit der qualitativen Sicherung des zum Teil über 100-jährigen Bestands sowie dem Neubau von Wohnungen gerecht.

Aber es gilt nicht nur, leistbaren und trotzdem hochwertigen Wohnraum zu bewahren und zu schaffen. Es gilt auch, die Gebäude in eine ökologische und klimaresiliente Zukunft zu führen. Hohe ökologische Wohnqualität und leistbare Konditionen für die Mieter\*innen sind dabei in Einklang zu bringen.

Als Europas größte kommunale Hausverwaltung mit rund 1.800 Wohnanlagen nimmt Wiener Wohnen die damit verbundenen Aufgaben und Herausforderungen wahr. Denn unser Ziel ist es, das große Erbe des Wiener Gemeindebaus für kommende Generationen zu sichern und an neue Anforderungen anzupassen.

Das Unternehmen beschäftigt sich daher auch intensiv mit Innovationen rund um eine lebenswerte und klimafreundliche Zukunft. 2023 wurden im Rahmen von Pilotprojekten Dekarbonisierungsmaßnahmen gesetzt und es wurde begonnen, erste Wohnanlagen maßgeschneidert „raus aus Gas“ zu führen.

Wiener Wohnen und die Tochterunternehmen Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH haben auch im Jahr 2023 engagiert für die Menschen im Gemeindebau gearbeitet, dabei viele Herausforderungen gemeistert und wichtige Grundsteine für die Zukunft und Weiterentwicklung des Gemeindebaus gelegt.

Grund genug, den rund 4.500 Mitarbeiter\*innen unsere hohe Wertschätzung dafür auszudrücken. Dankeschön – wir freuen uns auf die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit!



**Michaela Bankel**  
Geschäftsführerin der  
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH



**Mag.ª Angelika Flatz**  
Geschäftsführerin Wiener Wohnen  
Kundenservice GmbH



**Ing. Theo Hebnar**  
Geschäftsführer Wiener Wohnen Kunden-  
service GmbH, mit 31.12.2023 im Ruhestand

# Inhaltsverzeichnis

## Konzern & Ziele

S. 10



## Gemeindebau & Hausverwaltung

S. 24



<b>1.1 Unternehmung</b>	<b>14</b>	<b>2.1 Verwaltete Objekte</b>	<b>28</b>
1.1.1 Struktur und Töchter	14	2.1.1 Selbstverwaltung	29
1.1.2 Zielbild Gemeindebau 2030	16	2.1.2 Von der WISEG verwaltete Objekte	30
1.1.3 Kennzahlen	17	2.1.3 Fremdverwaltete Objekte	31
<b>1.2 Finanzen</b>	<b>18</b>	<b>2.2 Wohnungen</b>	<b>32</b>
1.2.1 Bilanz	18	2.2.1 Struktur des Wohnungsbestandes	32
1.2.2 Umsatzerlöse & Wiener Gemeindebau-Bonus	19	<b>2.3 Vergabe von Gewerbeflächen</b>	<b>33</b>
1.2.3 Liquidität	20	<b>2.4 Mietzinsrückstände &amp; Delogierungen</b>	<b>34</b>
1.2.4 Eigenkapital	21	2.4.1 Wiener Gemeindebau-Bonus	34
<b>1.3 Mitarbeiter*innen</b>	<b>22</b>	2.4.2 Rückstandsquote	34
1.3.1 Wiener Wohnen	22	2.4.3 Delogierung und Wohnungssicherung	35
1.3.2 Tochterunternehmen	23	<b>2.5 Beschaffung</b>	<b>36</b>
		2.5.1 Ausschreibungen und Vergabeverfahren	36
		2.5.2 Rahmenverträge	36
		<b>2.6 Kundenmanagement</b>	<b>37</b>
		2.6.1 Callcenter	37
		2.6.2 Service-Center	38
		2.6.3 Mieter*innenansuchen	38
		2.6.4 Mieter*innenmitbestimmung	39
		<b>2.7 Ordnungsberatung</b>	<b>40</b>
		2.7.1 Dezernat Ordnungsmanagement	40
		2.7.2 Ordnungsmanager*innen	41

## Bauen & Sanieren

S. 42



## Schwerpunktsetzung & Innovation

S. 56



<b>3.1 Instandhaltung</b>	<b>46</b>	<b>4.1 Dekarbonisierung</b>	<b>60</b>
3.1.1 Werterhalt und Wohnqualität	46	4.1.1 Alternative Lösungen im Bestand und bei Neubauten	62
3.1.2 Instandsetzung von Mieteinheiten	47	4.1.2 Zielehierarchie	63
<b>3.2 Sanierungsoffensive</b>	<b>48</b>	<b>4.2 Wiener Wohnen als Kooperationspartnerin bei WieNeu+</b>	<b>64</b>
3.2.1 Für eine nachhaltige Zukunft	48		
3.2.2 Laufende Sanierungen	49		
3.2.3 Abgeschlossene Sanierungen 2023	49		
<b>3.3 Abgeschlossene, geplante und laufende Bauvorhaben</b>	<b>54</b>		
3.3.1 Gemeindebau NEU	54		

# Konzern & Ziele





**Village im Dritten,  
1030 Wien**

**Adresse:** Ljuba-Welitsch-Promenade 18

**Baujahr:** ab 2024

**Anzahl der Wohnungen:** 146



# 1.1 Unternehmung

## 1.1.1 Struktur und Töchter

Stadt Wien – Wiener Wohnen ist eine Unternehmung im Sinne des § 71 der Wiener Stadtverfassung mit Sitz in Wien. Sie ist Teil des Magistrats und besitzt damit keine eigene Rechtspersönlichkeit und ist nicht im Firmenbuch eingetragen. Ihr Vermögen wird vom restlichen Vermögen der Gemeinde gesondert verwaltet.

Laut § 2 eines vom Gemeinderat beschlossenen Statuts besteht ihr Zweck in der Schaffung und Bereithaltung von Mietwohnungen mit zeitgemäßem Standard, insbesondere für Personen mit geringem Einkommen und für Familien mit dringendem Wohnbedarf. Ihr Auftrag besteht in der Errichtung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Sanierung der städtischen Wohnungen und Wohnhausanlagen. In ihrer Eigenschaft als Hausverwaltung der städtischen Wohnhausanlagen in den Gemeindebauten betreut sie 13,1 Mio. m<sup>2</sup> vermietete Wohnnutzfläche und rund 590 ha Grünflächen. Zu den 267.833 von Wiener Wohnen verwalteten Objekten gehören Wohnungen inklusive Dienstwohnungen, Geschäftslokale, Magazine sowie Garagen- und Abstellplätze, Aufzugsanlagen, Kinderspielplätze und Waschküchen.

In der Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien, befinden sich die Zentrale und der Firmensitz der Unternehmung – im sogenannten „Gate 2“, das im Erdgeschoß auch ein großes, modernes Service-Center für alle Gemeindebaummieter\*innen beherbergt.

Wiener Wohnen wird geleitet von der Direktion, die sich aus der Direktorin

und den Vizedirektor\*innen zusammensetzt. Die Basis der Unternehmung wird von den Koordinationsbereichen Konzernmanagement, Kundenmanagement, Immobilienmanagement sowie Recht und Stakeholdermanagement gebildet, ergänzt durch einige Stabsstellen.

Die Koordinationsbereiche sind in Fachbereiche untergliedert, die Fachbereiche ihrerseits in eine unterschiedliche Anzahl von Dezernaten, die als fachliche Kompetenzträger jeweils einen abgegrenzten Themenbereich verantworten.

Spezielle Aufgaben werden von vier Tochtergesellschaften im Auftrag von Wiener Wohnen übernommen. In diesen vertritt die Direktorin bzw. der Direktor von Wiener Wohnen die Eigentümerin.

Die vier Tochtergesellschaften sind:

- » Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH
- » Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH
- » WISEG – Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG
- » WGEG – Wiener Gemeindewohnungsgesellschaft m.b.H.

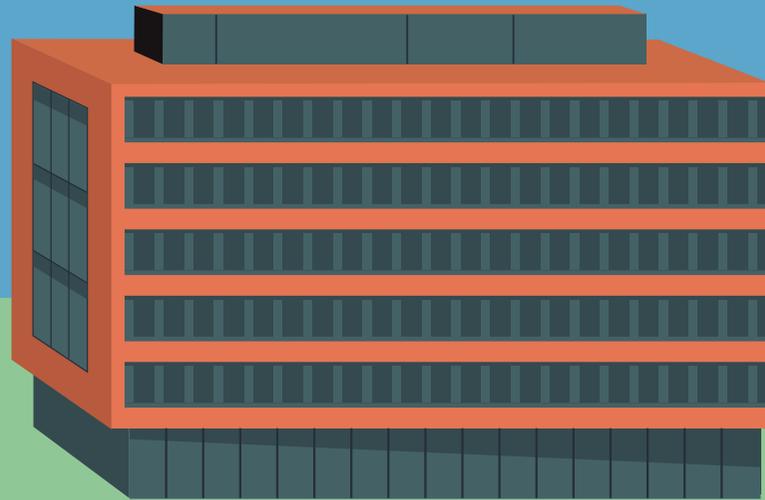
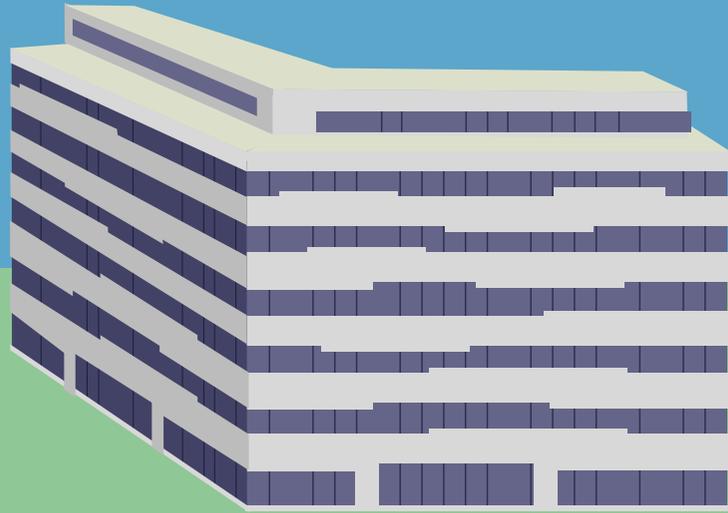
Die Wiener Wohnen Hausbetreuung (HAB) setzt seit ihrer Gründung im Jahr 2002 ein umfassendes Hausbetreuungskonzept für die von Wiener Wohnen verwalteten Häuser um. Seit dem Jahr 2005 ist sie zudem noch für die Pflege der Außenanlagen zuständig.

Die Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (WrWKS) bietet Kommunikations- und Bauservices für die Koordinationsbereiche der Unternehmung Wiener Wohnen. Sie wurde ebenfalls im Jahr 2002 gegründet und ihre Geschäftstätigkeit beschränkt sich, gemäß ihren Grundsätzen der Geschäftspolitik und ihrem Unternehmenskonzept, ausschließlich auf Stadt Wien – Wiener Wohnen und andere Einrichtungen, die sich im Mehrheitseigentum der Stadt Wien befinden.

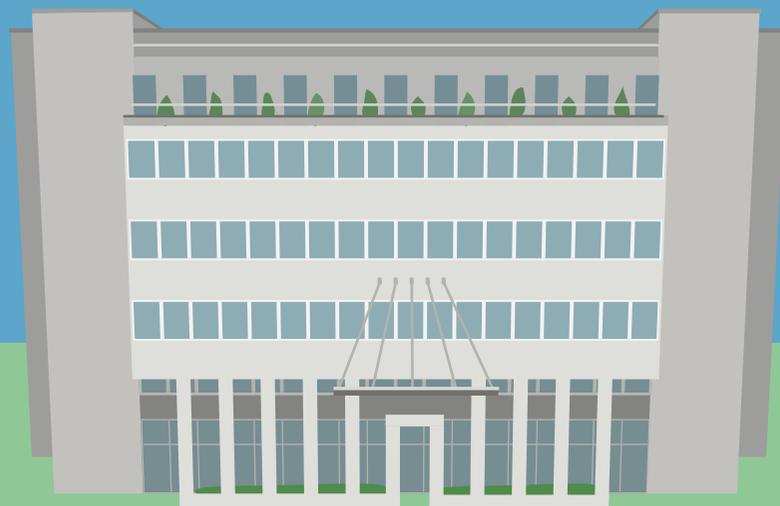
An der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG hält die Stadt Wien Anteile, die von Wiener Wohnen verwaltet werden. Ihre Aufgaben sind die Verwaltung, Sanierung, Instandhaltung und Bewirtschaftung der Wohnhäuser, die ohne Verwendung von Mitteln aus der Wohnbausteuer errichtet wurden und durch Erbschaft, Schenkung oder Kauf in den Besitz der Gemeinde Wien übergegangen sind.

Die Wiener Gemeindewohnungsgesellschaft m.b.H. (WGEG) wurde im Jahr 2015 gegründet. Ihr Stammkapital von 70.000 Euro wird zu 51 Prozent von der GESIBA und zu 49 Prozent von Wiener Wohnen bereitgestellt.

Als 100-prozentige Tochtergesellschaft der WGEG wurde ebenfalls im Jahr 2015 die Wiener Gemeindewohnungsgesellschaft m.b.H. (WIGEB) ins Leben gerufen. Deren Aufgabe ist die praktische Umsetzung der Initiative, wieder neue Gemeindewohnungen in Wien zu errichten.



Stadt Wien – Wiener Wohnen wird unter anderem durch die beiden Tochtergesellschaften Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH ergänzt.



Reumann-Hof,  
1050 Wien



© Gerry Frank

## 1.1.2 Zielbild Gemeindebau 2030

Das Konzept, auf dem die Idee „Gemeindebau“ basiert, hat sich schon über 100 Jahre lang bewährt. In seinem Zentrum steht das Bestreben, allen Menschen leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Doch nicht nur einfach ein Dach über dem Kopf: Die Wohnungen müssen den allgemeinen Standards entsprechen und die Mieter\*innen sollen sich darin wohlfühlen. Auch das Umfeld ist wichtig für ein friedliches Zusammenleben: Gemeinschaftseinrichtungen und gute Nachbarschaftsbeziehungen sorgen für ein soziales Netz, in dem die Bewohner\*innen der Gemeindebauten gut aufgehoben sind.

Soweit die Grundlagen, doch die Zeiten ändern sich und mit ihnen auch die Bedürfnisse der Menschen. War in den Anfängen das Prinzip „Licht, Luft und Sonne“ maßgeblich, gehen die Ansprüche heute weit darüber hinaus.

Warum soll es also noch im Jahr 2030 erstrebenswert sein, im Gemeindebau zu wohnen? Die Antwort auf diese Frage bildet die Basis für das „Zielbild Gemeindebau 2030“.

Diese Leitlinie wurde entwickelt, um das soziale Gesamtkonzept auch unter veränderten Bedingungen zu erhalten und für künftige Generationen nutzbar zu machen. Serviceorientiertes Handeln und verstärkte Bemühungen um ein funktionierendes Zusammenleben sollen dafür sorgen, dass der Gemeindebau weiterhin ein Raum für alle ist.

Der Anspruch jedoch bleibt derselbe wie in den Anfängen: ein breites Angebot an zeitgemäßem Wohnraum, das unterschiedliche Lebenssituationen und Bedürfnisse berücksichtigt und zukunftsorientiert weiterentwickelt wird.

Nicht zu unterschätzen ist dabei die Bedeutung des Gemeindebaus als

Wirtschaftsfaktor, Bereitsteller von Arbeitsplätzen und als Preisdämpfer für den Wiener Wohnungsmarkt, kurzum die gesamtwirtschaftliche Dimension des sozialen Wohnbaus.

Dem „Zielbild Gemeindebau 2030“ folgen alle, die für die Institution Gemeindebau tätig sind: wohnpartner und Stadt Wien – Wiener Wohnen inklusive der Tochtergesellschaften Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH.

Auch die Partner\*innen, mit denen Wiener Wohnen zusammenarbeitet, spielen hier eine wesentliche Rolle. Die bereits vorhandenen Strukturen werden durch optimale Vernetzung aller Beteiligten und intensive Kommunikation an die zukünftigen Erfordernisse angepasst.

# 1.1.3 Kennzahlen

## 1.1.3.1 BEWOHNER\*INNEN

Im Wiener Gemeindebau wohnen etwa 500.000 Menschen, bunt, vielfältig, aus allen Bereichen und mit sozialer Durchmischung: Junge, Alte, Familien und Singles, Menschen aus dem Mittelstand ebenso wie Menschen mit geringem Einkommen und Akademiker\*innen.

Der soziale Status lässt sich in Wien nicht an der Wohnadresse erkennen: Gemeindebauten sind über die ganze Stadt verteilt, von der City bis zum Stadtrand in allen 23 Bezirken.



© R.Mandl

Kaiserebersdorfer Straße 322, 1110 Wien



© GerryFrank

Reumannhof,  
1050 Wien

## 1.1.3.2 VERTRAGSABSCHLÜSSE

Im Jahr 2023 wurden 9.594 Mietverträge für selbstverwaltete Wohnungen abgeschlossen; insgesamt 10.792 Vertragsänderungen wurden vom Kundenmanagement abgewickelt:

- » 9.355 Wiedervermietungen (inklusive Direktvergaben)
- » 669 gesetzliche Mietrechtsfortsetzungen
- » 315 erweiterte Mietrechtsfortsetzungen
- » 205 Mietrechtsübertragungen
- » 64 Wohnungstausche
- » 34 Erstvermietungen von Wohnungen (Dachgeschoß-Ausbauten und sonstiger neu geschaffener Wohnraum)
- » 150 Wohnungen im Gemeindebau NEU

### Vertragsabschlüsse/Vertragsänderungen

2023	2022
gesamt	
10.642	11.832
↓ davon ↓	
Anzahl der Mietvertragsabschlüsse	
9.594	10.544
Anzahl der Abänderungen von Mietverhältnissen	
1.048	1.288

# 1.2 Finanzen

## 1.2.1 Bilanz

Die Bilanzsumme 2023 betrug 9.370,0 Mio. Euro (gerundet)  
(2022: 9.345,2 Mio. Euro, gerundet).

### Auszug aus der Bilanz

#### AKTIVA

2023	2022
<b>Anlagevermögen</b>	
9.052.604.783	9.025.899.860
↓	↓
davon (Auszug)	
-----	
Bebaute Grundstücke – Grundwerte	
5.819.018.953	5.819.262.335
-----	
Gebäude	
2.712.338.242	2.623.537.005
-----	
<b>Umlaufvermögen</b>	
298.504.674	291.646.825
↓	↓
davon (Auszug)	
-----	
Kassenbestand, Bankguthaben	
142.052.955	118.305.981
-----	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	
18.896.296	27.610.632
-----	
<b>9.370.005.753</b>	<b>9.345.157.317</b>

#### PASSIVA

2023	2022
<b>Eigenkapital</b>	
5.831.218.321	5.918.389.751
↓	↓
davon (Auszug)	
-----	
Kapitalrücklagen	
6.693.487.077	6.691.886.739
-----	
<b>Investitionszuschüsse</b>	
134.963.686	139.380.320
-----	
<b>Rückstellungen</b>	
434.748.260	422.214.653
-----	
<b>Verbindlichkeiten</b>	
2.841.585.324	2.732.957.991
-----	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	
127.490.163	132.214.602
-----	
<b>9.370.005.753</b>	<b>9.345.157.317</b>

## 1.2.2 Umsatzerlöse & Wiener Gemeindebau-Bonus

Wiener Wohnen konnte 2023 Umsatzerlöse in Höhe von 1.171,3 Mio. Euro erzielen (2022: 1.112,2 Mio. Euro) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von -88,5 Mio. Euro (2022: 38,7 Mio. Euro). Die 2022 für den „Wiener Gemeindebau-Bonus“ gebildete Rücklage in Höhe von 35 Mio. Euro wurde 2023 aufgelöst.

Die Stadt Wien arbeitet ständig daran, das Netz der sozialen Absicherung noch dicht-

ter zu knüpfen und an die Erfordernisse der Zeit anzupassen. Durch ein Bündel an Unterstützungsmaßnahmen – von Wohnbeihilfe, Mietbeihilfe und MieterHilfe bis zur Wohnungssicherungsstelle – wird allen Wiener\*innen geholfen, die Unterstützung brauchen.

Vom Gemeindebau-Bonus profitierten 2023 alle Wohnungsmieter\*innen im Gemeindebau. Der 1. Gemeindebau-Bonus

wurde im September in Höhe eines halben Netto-Hauptmietzinses gutgeschrieben. Anfang 2024 erhielten zusätzlich jene Mieter\*innen, deren Mietzins in den Jahren 2022 und 2023 erhöht wurde, eine zusätzliche Gutschrift in Form eines Stufenbonus (2. Gemeindebau-Bonus).

Der Wert dieser Gutschrift orientiert sich dabei am Ausmaß der Erhöhungen, die in diesem Zeitraum stattgefunden haben.



Ziegelhofstraße 36,  
1220 Wien



Dr.-Franz-Koch-Hof  
1210 Wien



Kundmanngasse 35 – 37,  
1030 Wien

© Gerry Frank

## 1.2.3. Liquidität

Wiener Wohnen finanziert sich langfristig hauptsächlich aus Mieterträgen, Zuschüssen gemäß WWFSG 1989 (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) und durch die Aufnahme von Fremdmitteln bei externen Kapitalgebern oder Förderstellen.

Die Liquiditätslage ist ausreichend.

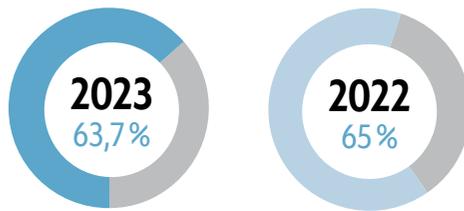
### Unternehmens-Cashflow (Mio. Euro)

Ist 2023	Ist 2022
Anfangsbestand Kassa/Bank	
117,5	196,6
Endbestand Kassa/Bank	
141,5	117,5

## 1.2.4. Eigenkapital

Wiener Wohnen verfügt mit Ende des Jahres 2023 über ein Eigenkapital von 5.966 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt 63,7 Prozent.

### Eigenkapitalquote in Prozent



# 1.3 Mitarbeiter\*innen

## 1.3.1. Wiener Wohnen

Bei Wiener Wohnen samt Tochterunternehmen waren 2023 insgesamt 4.577 Mitarbeiter\*innen beschäftigt. 795 davon sind Beamt\*innen bzw. Vertragsbedienstete der Stadt Wien, bei denen zusätzlich 18 Lehrlinge im Lehrberuf Bürokaufmann/-frau ausgebildet werden. Die Frauenquote unter den Beamt\*innen sowie den Vertragsbediensteten von Wiener Wohnen beträgt 51,07 Prozent. Alle Bediensteten von Wiener Wohnen unterliegen als Beschäftigte des Magistrats dem Dienstpostenplan der Stadt Wien, sowohl die Beamt\*innen als auch die Vertragsbediensteten.

Hausbesorger\*innenposten können nach Abschaffung des Hausbesorgergesetzes durch die Bundesregierung im Jahr 2000 in Wien nicht mehr nachbesetzt werden. Im Gemeindebau übernehmen seither bei Pensionierungen Mitarbeiter\*innen der Hausbetreuung Wien GmbH deren Aufgaben.



Kundmanngasse 35 – 37,  
1030 Wien

### Wiener Wohnen direkt zurechenbares Personal

2023	2022
Stand per 31.12. (gesamt)	
<b>1.595</b>	<b>1.646</b>
↓ davon ↓	
Beamt*innen/Vertragsbedienstete	
795	749
Hausbesorger*innen	
800	897

© Gerry/Frank

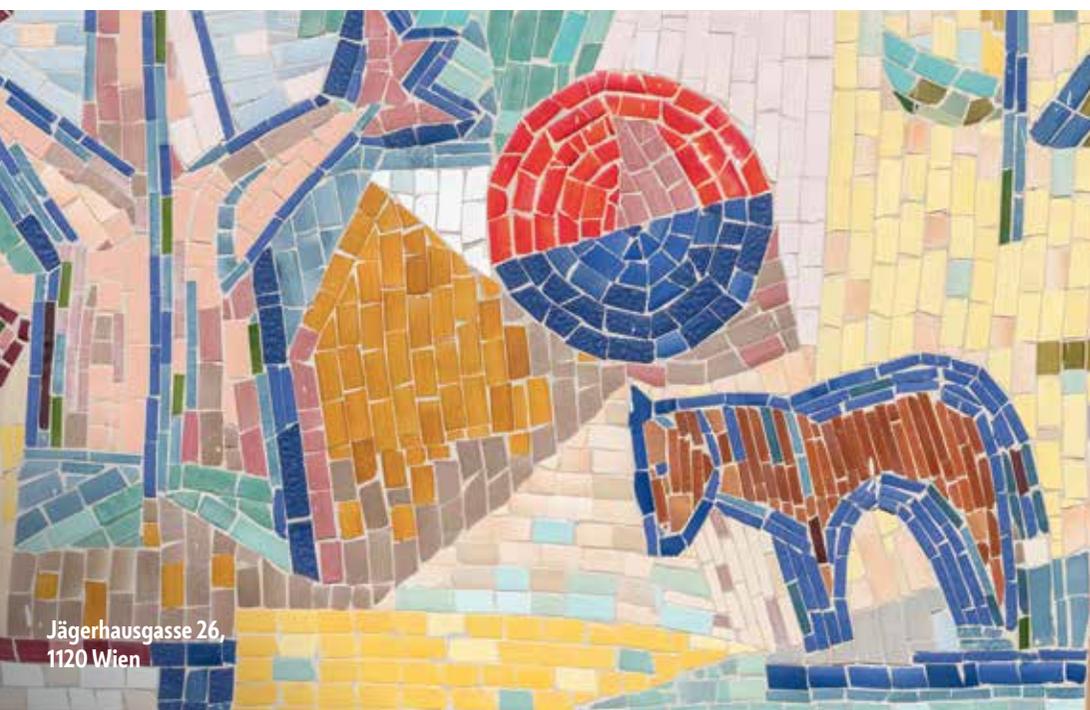
### Wiener Wohnen indirekt zurechenbares Personal\*

2023	2022
Stand per 31.12. (gesamt)	
<b>2.982</b>	<b>2.769</b>
↓ davon ↓	
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	
1.919	1.864
Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	
1.048*	890
WISEG	
15	15

\* inklusive Karenzierte und Lehrlinge



Malfattigasse 1-5,  
1120 Wien



Jägerhausgasse 26,  
1120 Wien

© R.Mandl (2)

## Personalstand Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH

2023	2022
Stand per 31.12. (gesamt)	
<b>1.919</b>	<b>1.864</b>
↓ davon ↓	
Arbeiter*innen	
1.599	1.563
Lehrlinge	
29	27
Angestellte	
290	271
Leihpersonal	
1	3

### 1.3.2.2 STADT WIEN – WIENER WOHNEN HAUSBETREUUNG GMBH (HAB)

In der HAB waren mit 31. Dezember 2023 insgesamt 1.919 Mitarbeiter\*innen beschäftigt, aus 57 Nationen mit 60 verschiedenen Muttersprachen. Diversität ist auch hier Teil der Unternehmenskultur und wird Tag für Tag gelebt, Vielfalt und Chancengleichheit werden gefördert.

## 1.3.2 Tochterunternehmen

### 1.3.2.1 STADT WIEN – WIENER WOHNEN KUNDENSERVICE GMBH (WRWKS)

Die WrWKS beschäftigte mit 31. Dezember 2023 insgesamt 1.048 Mitarbeiter\*innen, davon zehn Lehrlinge.

Die wiederkehrende Zertifizierung „berufundfamilie“ zeichnet sie als familienfreundliches Unternehmen aus. 2020 wurde ihr eine weitere Auszeichnung für den Schwerpunkt „Mobiles Arbeiten“ verliehen.

Damit einher geht das Bestreben der WrWKS, ein gutes Betriebsklima für alle Mitarbeiter\*innen zu schaffen und aufrechtzuerhalten. Untrennbar verbunden damit ist das Prinzip der Diversität: Mitarbeiter\*innen aus 25 Nationen sind in der WrWKS beschäftigt. Gegenseitige Anerkennung und Wertschätzung der Leistungen aller Kolleg\*innen bilden die Grundlage für eine angenehme Arbeitsumgebung, die auch für die Produktivität förderlich ist.

© R.Mandl



Thalheimergasse 9-15,  
1160 Wien

# **Gemeinde- bau & Haus- verwaltung**



**Neues Landgut,  
1100 Wien**

**Adresse:** Ecke Landgutgasse/Laxenburger Straße

**Baujahr:** ab 2022

**Anzahl der Wohnungen:** 165

© Telegram71





Stadt  
Wien Büchereien



Dr.-Franz-Koch-Hof, 1210 Wien

© GerryFrank(Z)

## 2.1 Verwaltete Objekte

220.971 Miet- und Dienstwohnungen befanden sich im Jahresende 2023 im Eigentum der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen. 210.092 Mietwohnungen, 46.836 Garagen- und Abstellplätze, 4.854 Geschäftslokale und 5.278 Magazine/Lagerräume werden verwaltet. Dazu kommen selbstverwaltete Dienstwohnungen für Hausbesorger\*innen und fremdverwaltete Mietwohnungen in Gebäuden mit baulichen Besonderheiten sowie von der WISEG – Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG verwaltete Mietwohnungen.

### Verwaltete Objekte Wiener Wohnen per 31.12.

2023	2022
im Eigentum der Stadt Wien befindliche Dienst- und Mietwohnungen	
220.971	220.814
m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	
13.071.431	13.070.412
von Wiener Wohnen selbstverwaltete Objekte	
267.833	267.695
↓	davon ↓
Mietwohnungen	
210.092	209.795
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
773	867
Garagen- und Abstellplätze	
46.836	46.822
Geschäftslokale	
4.854	4.860
Magazine (Lagerräume)	
5.278	5.351
Aufzugsanlagen	
8.000	7.990
Kinderspielplätze	
1.319	1.334
Waschküchen	
5.200	5.200
durch WISEG verwaltete Dienst- und Mietwohnungen	
1.685	1.682
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
11	11
fremdverwaltete Dienst- und Mietwohnungen	
8.397	8.445
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
13	14

## 2.1.1 Selbstverwaltung

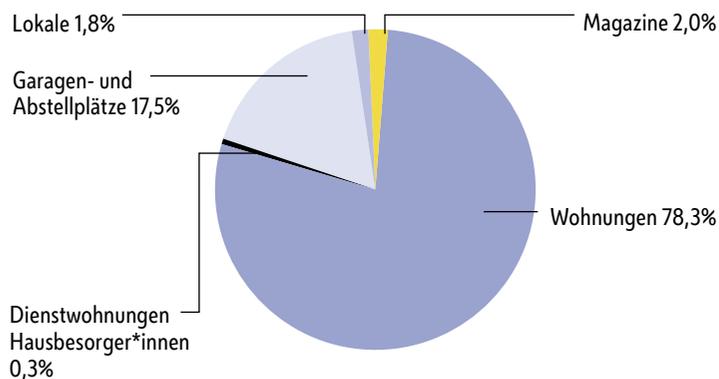
Mietwohnungen bilden den Großteil der von Wiener Wohnen selbst verwalteten Objekte (78,4 Prozent), dazu kommen Dienstwohnungen für Hausbesorger\*innen, Lokale und Magazine sowie Garagen- und Abstellplätze.

### Bestand an Mieteinheiten ME, SV\*

2023	2022
Stand per 31.12.	
Mietwohnungen	
210.092	209.795
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
773	867
Garagen- und Abstellplätze	
46.836	46.822
Geschäftslokale	
4.854	4.860
Magazine (Lagerräume)	
5.278	5.351

\* ME = alle Mieteinheiten (Wohnungen, Lokale, Garagen/Stellplätze ...)  
SV = selbstverwaltete Mieteinheiten

### Selbstverwaltete Mietobjekte



Dr.-Franz-Koch-Hof, 1210 Wien



© Gerry Frank

## 2.1.2 Von der WISEG verwaltete Objekte

Die Aufgabe der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG ist die Verwaltung, Sanierung, Instandhaltung und Bewirtschaftung der Wohnhäuser (Zinshäuser), die ohne Verwendung von Mitteln aus der Wohnbausteuer errichtet wurden und durch Erbschaft, Schenkung oder Kauf in den Besitz der Gemeinde Wien übergegangen sind. Das älteste der Gebäude stammt aus dem Jahr 1635, viele wurden im 18. oder frühen 19. Jahrhundert errichtet. Etwa die Hälfte

dieser Bauten steht unter Denkmalschutz. Einige dieser von der WISEG instandgehaltenen Objekte werden in den kommenden Jahren generalsaniert.

Per 31. Dezember 2023 verwaltete die WISEG 1.685 Mietwohnungen zuzüglich 11 Wohnungen für Hausbesorger\*innen, darunter 48 Wohnungen bzw. Häuser der Werkbund-siedlung. Das Bauvolumen im Geschäftsjahr 2023 betrug rund 6,5 Mio. Euro.

### Bestand an Mietwohnungen WISEG

2023	2022
Stand per 31.12.	
Mietwohnungen	
1.685	1.682
HB-Dienstwohnungen	
11	11

## 2.1.3 Fremdverwaltete Objekte

### Bestand an Mietwohnungen Fremdverwalter

2023	2022
Stand per 31.12.	
Mietwohnungen	
8.397	8.445
HB-Dienstwohnungen	
13	14



© Jennifer Fetz (2)





© Gerry Frank

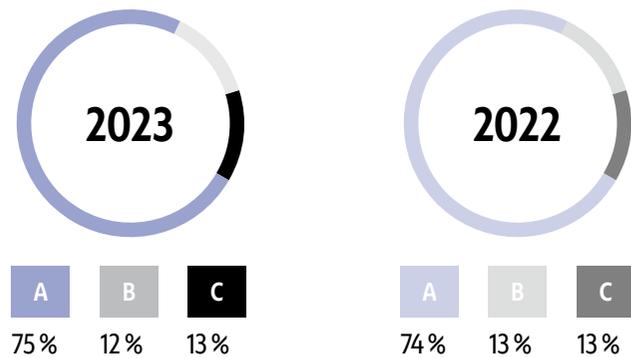
## 2.2 Wohnungen

### 2.2.1 Struktur des Wohnungsbestandes

Fast drei Viertel der Wohnungen, die sich im Portfolio von Wiener Wohnen befinden, entsprechen der Kategorie A.

Nur etwas mehr als ein Viertel des Bestandes gehört zu den Kategorien B und C.

Der Großteil dieser Wohnungen befindet sich in Wohnhausanlagen aus den Anfängen des sozialen Wohnbaus in Wien und ist bereits an die 100 Jahre alt.



#### Wohnungen nach Kategorien

- A Kategorie A:** Nutzfläche mindestens 30 m<sup>2</sup>, Küche, WC, zeitgemäßes Bad, Wärmeversorgungsanlage, Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung
- B Kategorie B:** Zimmer, Küche, WC, zeitgemäßes Bad
- C Kategorie C:** Wasserentnahmestelle und WC im Inneren

# 2.3 Vergabe von Gewerbeflächen

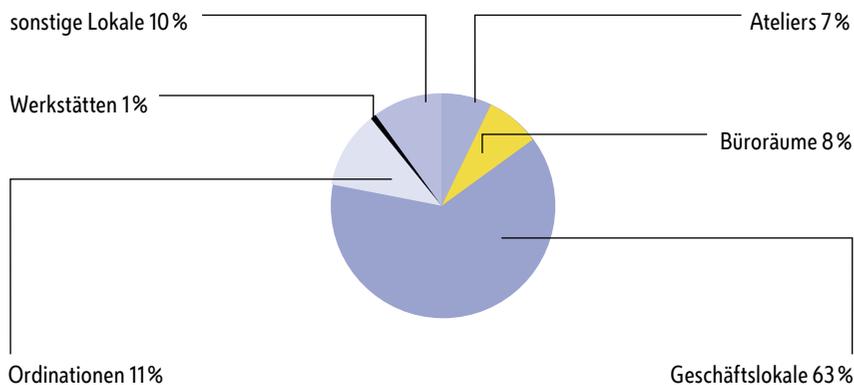
Auch viele Gewerberäumlichkeiten befinden sich in den Gemeindebauten und werden von Wiener Wohnen verwaltet. Im Jahr 2023 waren es 4.854 Geschäftslokale, 5.278 Magazine und 538 Ordinationen.

Für die Vergabe von Objekten in den Wohnhausanlagen bevorzugt Wiener Wohnen Interessent\*innen aus den Bereichen Nahversorgung, Gesundheit und Bildung. Diese zielgruppenorientierte Vergabe wird von der Gewerbekund\*innenbetreuung angestrebt und nach Möglichkeit umgesetzt.

### GEWERBEKUND\*INNENBETREUUNG IN ZAHLEN:

- » 226 abgeschlossene Mietverträge im Jahr 2023
- » davon 6 Neuvermietungen von Ordinationen

### Gewerbliche Mietobjekte



Metzleinstalerhof, 1050 Wien



© GerryFrank

# 2.4 Mietzinsrückstände & Delogierungen

## 2.4.1 Gemeindebau-Bonus

Der Wiener Gemeindebau steht seit jeher für sozialen Zusammenhalt. Durch den mehrstufigen Gemeindebau-Bonus zeigten die Stadt Wien und Wiener Wohnen 2023, was es bedeutet, hundertausende Wiener\*innen zu entlasten. Denn gerade in herausfordernden Zeiten ist es wichtig, handfeste Unterstützung zu erhalten und nicht fürchten zu müssen, mit den Rechnungen nicht mehr zurande zu kommen. Deshalb hat sich die Stadt Wien entschlossen, alle Mieter\*innen von Gemeindebauwohnungen zusätzlich zu unterstützen.

» Der erste Gemeindebau-Bonus im September 2023 betrug die Höhe eines halben

Netto-Hauptmietzinses, er wurde den Mieter\*innen gutgeschrieben.

» Anfang des Kalenderjahres 2024 erhielten zudem jene Mieter\*innen, deren Mietzins in den Jahren 2022 und 2023 erhöht wurde, eine zusätzliche Gutschrift in Form eines Stufenbonus. Die Höhe dieses zweiten Gemeindebau-Bonus orientierte sich dabei am Ausmaß der stattgefundenen Erhöhungen im genannten Zeitraum, betrug aber mindestens 25 Prozent auf die erhöhte Netto-Hauptmiete.

Der gesamte Gemeindebau-Bonus umfasst ein Finanzvolumen von bis zu 55 Mio. Euro.



Landstraßer Hauptstraße 173-175, 1030 Wien

© R.Mandl

## 2.4.2 Rückstandsquote

Per 30.11.2023 betrug in aufrechten Mietverhältnissen („A-Mieter“) der Anteil der Rückstände an der Summe der Mietvorschreibungen, bezogen auf den Zeitraum von zwölf Monaten, 2,58 Prozent.

### Rückstandsquote

2023	2022
Stand per 30.11.	
Summe aller Mietvorschreibungen inkl. USt. (Mio. Euro) bezogen auf den Zeitraum von 12 Monaten	
1.236,0	1.143,9
Höhe einzubringender Rückstände (Mio. Euro) per Ende des Quartals	
31,9	33,2
Summe einzubringender Rückstände per Ultimo/Summe der Mietvorschreibungen inkl. USt.	
2,58 %	2,9 %



Hainburger Straße 70, 1030 Wien

© R.Mandl

70

3. Hainburger Straße

## 2.4.3 Delogierung und Wohnungssicherung

Das soziale Netz in Wien wird immer weiter ausgebaut, unter anderem mit Maßnahmen wie „Wohnungssicherung Plus“ der Stadt Wien und ähnlichen Unterstützungen. Dennoch können aus unterschiedlichen Gründen Kündigungen von Mieter\*innen notwendig werden.

Für all jene, die in Gefahr geraten, ihre Wohnung zu verlieren, bietet die Stadt Wien kostenlose Unterstützung an. Die Betroffenen können sich an eine große Zahl von diversen sozialen Einrichtungen wenden.

Für die Bewohner\*innen der Gemeindebauten steht in solchen Fällen das Team des Case Managements zur Verfügung.

Diese Einrichtung ist einzigartig. Sie setzt sich aus ausgebildeten Sozialarbeiter\*innen zusammen, die den Mieter\*innen den

Kontakt zu den jeweils zuständigen Unterstützungseinrichtungen der Stadt Wien vermitteln. Wenn notwendig, vereinbaren die Teammitglieder für die Betroffenen auch persönliche Termine und begleiten sie zu diesen.

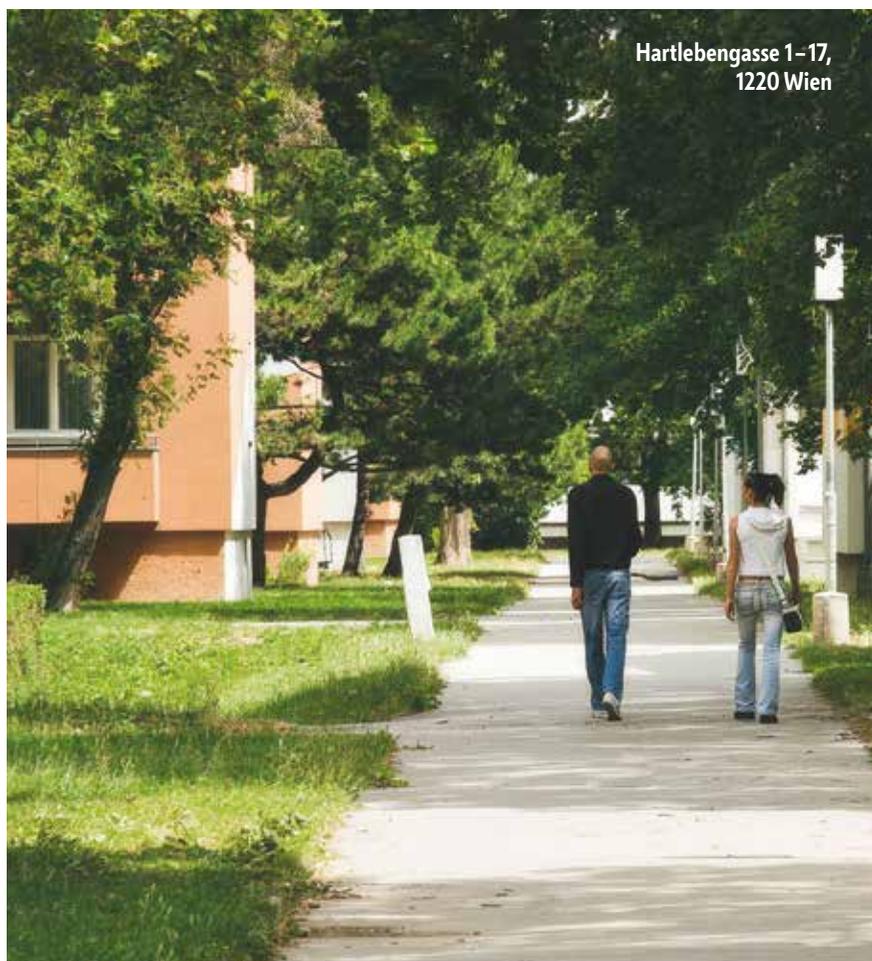
Als weiterer Service wurde im Jänner 2023 die Sozialberatung im Service-Center von Wiener Wohnen gestartet. Für alle Mieter\*innen, die von Mietzinsrückständen und Zahlungsschwierigkeiten betroffen sind, bieten die Sozialarbeiter\*innen von Wiener Wohnen während der Öffnungszeiten des Service-Centers eine persönliche Beratung (Dauer ca. 1 Stunde) an.

Vom Case Management wurden im Jahr 2023 insgesamt 1.218 Fälle erledigt. 882 Fälle davon, also die überwiegende Mehrheit, betrafen Mietzinsrückstände und Psychosozialfälle. In rund 70 Prozent der Fälle

(615 Fälle) konnte die Wohnung gesichert werden, indem die Schulden zur Gänze beglichen (243 Fälle), Ratenvereinbarungen abgeschlossen (291 Fälle) oder bei den Psychosozialfällen deutliche Verbesserungen der Situation erzielt wurden (81 Fälle).

In 91 Fällen (7 Prozent) gelang es nicht, die Wohnung zu sichern. Davon wurde in 76 Fällen delogiert und in 15 Fällen musste die Wohnung an Wiener Wohnen zurückgegeben werden. Das Case Management vermittelte die betroffenen Mieter\*innen an Unterstützungseinrichtungen mit Schwerpunkt Wohnungslosigkeit.

Seit September 2023 fungiert das Case Management zusätzlich als anerkannte Beratungsstelle für die Unterstützungsleistungen des Bundes (Wohnschirm) im Gemeindebau.



### DAS CASE MANAGEMENT IN ZAHLEN 2023

243	Fälle mit positiver Erledigung (Rückstand komplett bezahlt, Erwachsenenvertretung)
291	Fälle mit Ratenvereinbarung zwischen Mieter*innen und Wiener Wohnen
158	neutrale Fälle (Kontakt konnte nicht hergestellt werden/ Hilfestellung verweigert)
91	Fälle, bei denen die Wohnung nicht gesichert werden konnte
18	Fälle mit Sonderabschluss (Mieter*in verstorben, Beauftragung zurückgezogen etc.)
84	Positive Psychosozialfälle (81) und Fallkonferenz/ Begehungsfälle (3)
333	Sozialberatungen im Service-Center
<b>1.218</b>	<b>abgeschlossene Fälle</b>

# 2.5 Beschaffung

## 2.5.1 Ausschreibungen und Vergabeverfahren

Wiener Wohnen ist laut Bundesvergabe-gesetz verpflichtet, bei der Vergabe öffentlicher Aufträge ein Vergabeverfahren durchzuführen. Alle öffentlichen Ausschreibungen finden sich auf dem Unternehmensserviceportal data.gv.at. Über die eVergabe-Plattform des ANKÖ laufen alle Vergabeverfahren zur Gänze elektronisch, inklusive Kommunikation mit allen Bietenden und Prüfung der einzelnen Angebote. Die kompletten Ausschreibungsakten werden für sieben Jahre im elektronischen Akt (ELAK) archiviert.

Vom Fachbereich Auftragswesen werden pro Jahr mehrere hundert projektbezogene Dienstleistungs- und Bauleistungsaufträge für Sanierungsprojekte oder andere größere bauliche Maßnahmen an den Wohnhausanlagen sowie sonstige Liefer- und Dienstleistungsaufträge abgewickelt.

Das Auftragswesen leitet auch die Preisprüfungskommission, um bei der Anpassung bestehender Verträge die Vertragskonformität sicherzustellen. Um ein umfangreiches Claim Management

entwickeln zu können, werden relevante Daten aus den laufenden Verträgen analysiert.

Zudem ist der Fachbereich für die Beschaffung, Logistik und Verteilung von Verbrauchsmaterialien für den Bürobetrieb sowie für die Arbeit der Hausbesorger\*innen zuständig. Unterstützt wird er von der Magistratsabteilung 54 – Zentraler Einkauf und Logistik. Auch für Führung und Kontrolle des Inventars von Wiener Wohnen ist das Auftragswesen verantwortlich.

Sandleitenhof,  
1160 Wien



© Gerry Frank

## 2.5.2 Rahmenverträge

Rahmenverträge werden für kleinteilige Erhaltungs- und Reparaturarbeiten abgeschlossen. Einzelne Bestellungen können dann daraus abgerufen werden.

### Rahmenverträge

2023	2022
Zuschlagserteilungen	
Anzahl Zuschlagserteilung nach Losen	
60	171
Gesamtauftragswert netto (Mio. Euro)	
138,25	383,44

### Bauleistungen

2023	2022
Zuschlagserteilungen	
Anzahl Zuschlagserteilung	
151	139
Gesamtauftragswert netto (Mio. Euro)	
129,98	81,49

# 2.6 Kundenmanagement

## 2.6.1 Callcenter

2002 wurde die Wiener Wohnen Service-Nummer 05 75 75 75 eingerichtet, um ständige telefonische Erreichbarkeit und rasche Reaktion auf die Anliegen der Mieter\*innen sicherzustellen.

Sieben Tage die Woche, rund um die Uhr nehmen hier 206 Mitarbeiter\*innen Anrufe von Bewohner\*innen der Gemeindebauten entgegen.

Hier können diese unter anderem:

- » alle Gebrechen und Schäden melden,
- » Rückrufe der zuständigen Mitarbeiter\*innen vereinbaren,
- » Fragen zum Mietzins oder zu ihrer Jahresabrechnung stellen,
- » unleidliches Verhalten anderer Mieter\*innen sowie Verstöße gegen die Hausordnung melden,
- » Informationen zu Wohnungsweitergabe, Wohnungstausch und Wohnungsrückgabe erfragen,
- » Formulare und Bestätigungen anfordern,
- » allgemeine Auskünfte zu Öffnungszeiten des Service-Centers, zum Kassensautomaten oder zum Verlust von Schlüsseln erhalten.

2023 wurden bei der Service-Nummer 894.600 Anrufe entgegengenommen.



Ziegelhofstraße 36, 1220 Wien



Hartlebengasse 1-17,  
1220 Wien

© Gerry Frank

### Eckdaten Call

2023	2022
<b>Anzahl entgegengenommener Anrufe gesamt</b>	
<b>1.594.123</b>	<b>1.539.312</b>
↓	↓
davon	
-----	
Wiener Wohnen Service-Nummer	
894.600	826.872
-----	
Wiener Wohnen Außendienst-Hotline	
48.989	45.494
-----	
Hausbesorger*innen-Hotline	
21.707	23.397
-----	
Mieter*innenbeirats-Hotline	
4.767	4.457
-----	
Kleinservices	
5.390	4.951
-----	
<b>Wiener Wohnen Services gesamt</b>	
<b>975.453</b>	<b>905.171</b>
-----	
„naTÜRlich sicher“	
618.670	634.141

© Gerry Frank

## 2.6.2 Service-Center

Direkt bei der U3-Station „Gasometer“, in der Rosa-Fischer-Gasse 2, befindet sich seit 2014 das Service-Center von Wiener Wohnen. Auf barrierefreien 1.500 m<sup>2</sup> ist hier die zentrale Anlaufstelle für alle Mieter\*innen, in der sie – nach Terminvereinbarung – von kompetenten Mitarbeiter\*innen alle Informationen zum Thema Gemeindewohnungen erhalten. Acht Schalter und 25 Beratungskojen stehen hier zur Verfügung, die Öffnungszeiten sind kundenfreundlich, die Wartezeiten kurz.

Die Mitarbeiter\*innen an den Informationsschaltern sind zuständig für

- » Beratung und Auskunft
- » Einreichen von Ansuchen (z.B. Umbauten)
- » Meldung von Gebrechen
- » Aushändigung von Foldern, Formularen und Bestätigungen

Insgesamt besuchten im gesamten Jahr 2023 ca. 72.200 Kund\*innen das Wiener Wohnen Service-Center.

21.129 Mieter\*innen wurden 2023 an den Informationsschaltern beraten. Die Terminvereinbarungen unter 05 75 75 75 führte zu stark verkürzten Wartezeiten und einer insgesamt angenehmeren Atmosphäre während der Beratungsgespräche. Zeitaufwändige Anliegen wie z.B. Mietvertragsabschlüsse oder Wohnungsweitergaben werden in Beratungskojen für störungsfreie Gespräche abgehalten. 2023 nahmen 14.200 Kund\*innen dieses Angebot wahr. Dabei wurden 11.873 Mietverträge abgeschlossen.

An den Kassenautomaten wurden 43.351 Einzahlungen getätigt. Als besonderes Angebot steht den Mieter\*innen ein 24h-Kassenautomat im Foyer für die Einzahlung der Miete zur Verfügung.

## 2.6.3 Mieter\*innenansuchen

2023 wurden 5.771 Mieter\*innenansuchen protokolliert. Bauliche Änderungen und Verbesserungen gemäß § 9 MRG in Mietobjekten sowie die Befreiung von den Aufzugsbetriebskosten waren dabei die häufigsten Anliegen.

### Service-Center in Zahlen

2023	2022
<b>Kund*innen ohne Termin</b>	
wegen Mietzins/Mietzinsrückstand	
7.488	4.746
allgemeine Auskünfte	
4.643	2.005
wegen Schadensmeldungen	
806	390
Ausstellung von Bestätigungen	
6.735	3.057
Mieter*innenansuchen	
261	188
<b>Kund*innen mit Termin</b>	
wahrgenommene Termine	
14.200	12.677
<b>Kund*innen am Kassenautomaten</b>	
Einzahlungen	
43.351	38.945

### Mieter\*innenansuchen

Ist 2023	Ist 2022
Anzahl der protokollierten Mieter*innenansuchen	
5.771	7.086



© GerryFrank

## 2.6.4 Mieter\*innenmitbestimmung

Das Miteinander der Mieter\*innen in den Gemeindebauten soll sich möglichst harmonisch und friedlich gestalten. Wiener Wohnen bietet ihnen daher aus demokratiepolitischer Überzeugung die Möglichkeit, die Rahmenbedingungen des Zusammenlebens nach ihren Wünschen und Bedürfnissen mitzugestalten. So können die Vorstellungen von Jungen und Älteren, Sportlichen und Ruhebedürftigen – kurzum der unterschiedlichen Bewohner\*innengruppen – berücksichtigt und nach Möglichkeit in Einklang gebracht werden.

Mitbestimmung bedeutet auch, Mitverantwortung zu übernehmen. Wie genau das funktioniert und welche Rechte und Pflichten damit verbunden sind, ist im Mitbestimmungsstatut in seiner aktuellen Fassung vom 1. Jänner 2015 geregelt.

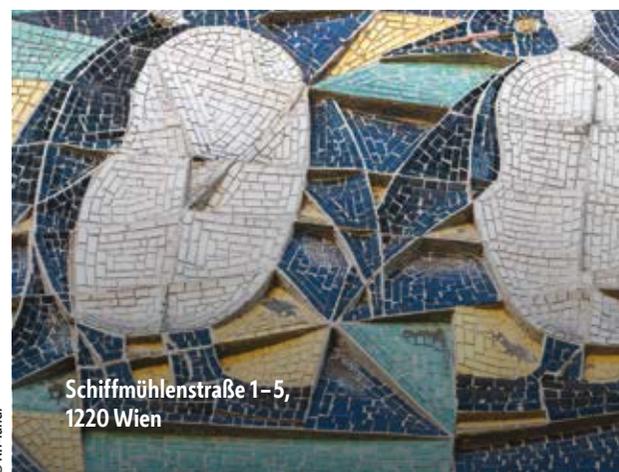
Im Jahr 2023 wurden insgesamt 109 Mieter\*innenversammlungen abgehalten.

### Mieter\*innenversammlungen

Ist 2023	Ist 2022
Anzahl	
109	39



Reumann-Hof,  
1050 Wien



Schiffmühlenstraße 1-5,  
1220 Wien

© R. Mandl

# 2.7 Ordnungsberatung

## 2.7.1 Dezernat Ordnungsmanagement

Ordnungsberater\*innen werden nach dem Wiener Reinhaltegesetz bestellt, um die Einhaltung dieses Gesetzes zu kontrollieren. Sie sind häufig in den Wohnhausanlagen unterwegs und haben dadurch regelmäßig Kontakt zu den Mieter\*innen.

Zu ihren Aufgaben gehört es auch, die Bewohner\*innen der Gemeindebauten über die Bestimmungen der Hausordnung zu informieren und dafür zu sorgen, dass sie tatsächlich erfüllt werden. Sie melden illegal abgelagerten Sperrmüll, wenn sie Sachbe-

schädigungen entdecken, leiten sie die notwendigen Maßnahmen ein. Gefahrenstellen, wie z.B. aufgebrochener Asphalt, werden von ihnen sofort abgesichert und die zuständigen Stellen informiert.

Die Ordnungsberater\*innen sind speziell für ihre Aufgaben geschult, unter anderem in Erster Hilfe und im Konfliktmanagement, und eng mit Mieterbeirat\*innen, Hausbesorger\*innen und Hausbetreuer\*innen sowie mit der Grätzelpolizei vernetzt.

2023 wurden 22.689 Gespräche mit Mieter\*innen geführt, 34.229 Entrümpelungen in die Wege geleitet und in Zusammenarbeit mit der HAB 140 Rollatoren-Abstellplätze montiert.

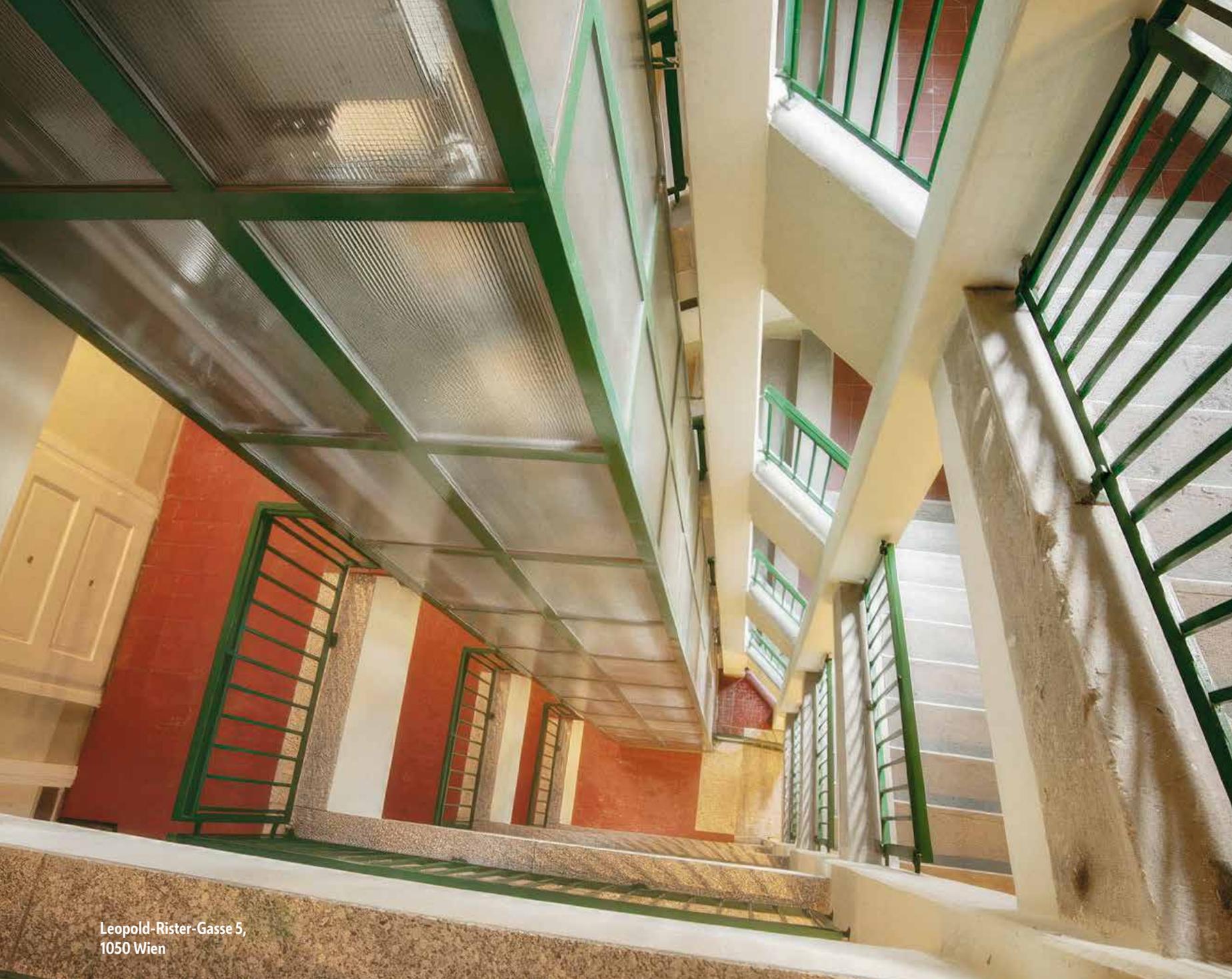
Per 31.12.2023 waren in der Ordnungsberatung 40 Personen beschäftigt.



### Ordnungsberatung: Maßnahmen in Zahlen

2023	2022
Kontrollen von Wohnhausanlagen	
38.743	41.034
Meldungen nach Verletzung des Wiener Reinhaltegesetzes	
25.529*	29.378*
Meldungen nach Verstößen gg. Hausordnung	
20.237	20.853
Gespräche mit Mieter*innen	
22.689	20.329
Organverfügungen nach Verletzung des Wiener Reinhaltegesetzes	
774	809

\* Einkaufswagen werden nur mehr gesammelt erfasst.



Leopold-Rister-Gasse 5,  
1050 Wien

## 2.7.2 Ordnungsmanager\*innen

Im Dezernat Ordnungsmanagement sind außer Ordnungsberater\*innen auch Ordnungsmanager\*innen tätig. Sie sind dafür zuständig, die Entfernung von Brandlasten in den allgemeinen Teilen der Wohnhausanlagen zu beauftragen und tragen durch die rasche Entfernung von Sperrmüll maßgeblich zur Sicherheit der Bewohner\*innen bei.

Da das Dezernat mit der Zeit gewachsen ist und sich seine Kompetenzen zusehends er-

weitert haben, wurde mit 1. Jänner 2022 seine Struktur vereinfacht: Die vier Gebiete unterstehen jeweils einer Referatsleitung, die Referate Ordnungsberatung und Objektordnung wurden in die Gebiete eingegliedert. Damit können sie alle von der Dezernatsleitung einheitlich gesteuert werden.

Themenspezifische Aufgaben der Bereiche bleiben, wo es sinnvoll ist, erhalten.

Die Ordnungsmanager\*innen und die Ordnungsberater\*innen des Dezernates sind jeweils einer\*inem Referatsleiter\*in des entsprechenden Gebietsteiles zugeteilt. Dadurch können die vorhandenen Personalressourcen, soweit möglich, gleichmäßig verteilt und Synergien gehoben werden.

Zudem wird durch dieses Konzept die Zusammenarbeit der Mitarbeiter\*innen untereinander intensiviert.

# **Bauen & Sanieren**



**Schönbrunner Straße 76,  
1050 Wien**

**Adresse:** Schönbrunner Straße 76

**Baujahr:** geplant bis Sommer 2025

**Anzahl der Wohnungen:** 15

©ZOOMWP.AT





WIEN ERRICHTET IN DEN JAHREN 2023-2025

auto-belehrung pfandleihe

066 95 90  
066 95 90  
066 95 90

VIETNAM

# 3.1 Instandhaltung

Damit die Qualität – und damit der Wert – der Wohnbauten und der Bausubstanz bei einem so großen Wohnungsbestand auch in der Zukunft erhalten bleibt, werden von Wiener Wohnen unterschiedliche Strategien verfolgt. Dazu gehören proaktive Instandsetzung sowie regelmäßige Befundung und Wartung, um das Entstehen größerer Schäden hintanzuhalten. Kleinere Gebrechen können so rasch gefunden und nach Möglichkeit umgehend behoben werden – direkt und unbürokratisch.



Theodor-Körner-Hof, 1050 Wien

© Gerry Frank

## 3.1.1 Werterhalt und Wohnqualität: Befundung, Wartung, Auf- und Umrüstungsmaßnahmen

Laufend auf Sicherheit und Funktionstüchtigkeit überprüft werden alle Einrichtungen, die sicherheitsrelevant sind und täglich benutzt werden. Das ermöglicht eine schnelle Instandsetzung, wenn etwas nicht ordnungsgemäß funktioniert. Zuständig dafür ist das Dezernat Befundung und Wartung im Fachbereich Technische Hausverwaltung.

2023 wurden rd. 192.000 Befundungen und rd. 46.000 Wartungen durchgeführt – insbesondere an Rauchabzugseinrichtungen, Garagentoren, Brandabschnittstoren, elek-

trotechnischen Anlagen, Sanitär- und Lüftungsanlagen und anderen Gebäudeteilen.

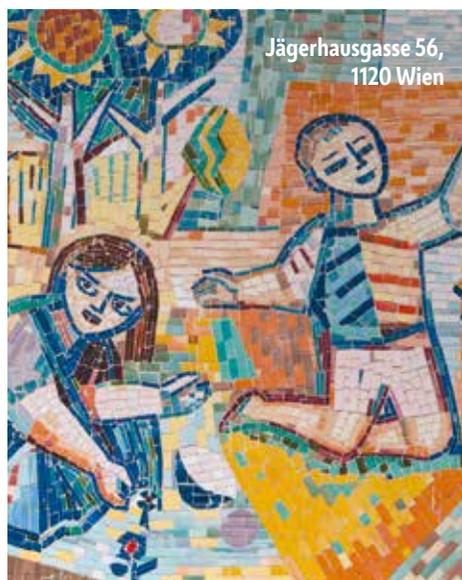
Ebenso überprüft und gewartet wurden rd. 8.000 Aufzüge, rd. 590 ha Grünanlagen, rd. 69.000 Bäume und 1.319 Spielplätze, die sich auf den Flächen der Wohnhausanlagen der Stadt Wien befinden.

Außerdem werden regelmäßige Brandschutzkontrollen durchgeführt, die mit einer eigenen Software, einer Art elektronischem Brandschutzbuch, dokumentiert werden. Im Jahr 2023 wurden so insgesamt

rd. 1.500 Stiegen in Gemeindebauten kontrolliert.

Bis 2024 werden zudem die Energieausweise für alle Gemeindebauten neu ausgestellt. 2023 wurde das für 1.377 Stiegen abgeschlossen.

Abgesehen von den Gebäuden und den dazugehörigen Flächen (mit Bäumen und Grünanlagen) wurden 2023 auch erdverlegte Gasleitungen geprüft. Dichtheit und Zuverlässigkeit der Leitungen in fünf Wohnhausanlagen wurden befundet.



Jägerhausgasse 56,  
1120 Wien

© R. Mandl



Leopold-Rister-Gasse 5,  
1050 Wien

© Gerry Frank

### GEBRECHENSBEHEBUNG

Für Gebrechen an den Gebäuden und in den Außenanlagen ist die Technische Hausverwaltung zuständig – zum Beispiel für Äste, die von Bäumen abgebrochen sind, Schäden am Bauwerk selbst, an den Leitungen zur Ver- und Entsorgung, an den Aufzügen oder in den Waschküchen.

Für die Behebung werden Vertragsfirmen beauftragt, mithilfe eines Rückmeldeservices koordiniert und kontrolliert. Auch die betroffenen Mieter\*innen erhalten Informationen über den Stand der Arbeiten und werden, wenn sie das wünschen, per SMS über die Beauftragung und den Abschluss benachrichtigt.

### RASCH UND DIREKT ÜBER DIE SERVICE-NUMMER

Die Reparatur kleiner Schäden kann unter bestimmten Voraussetzungen direkt von den Mitarbeiter\*innen der Service-Nummer an Vertragsfirmen vergeben werden – auch außerhalb der Bürozeiten und am Wochenende. So können sie rasch behoben werden.

Im Jahr 2023 betraf dies insgesamt 77.012 Gebrechen, vor allem an Fenstern und Türen, Waschküchengeräten, Aufzügen und Türschließern sowie Lichtstörungen und Wassergebrechen. Manche Reparaturen können auch von den Hausbesorger\*innen mit ihren Werkzeugtrolleys durchgeführt werden.

Viele der Gebrechens- und Instandhaltungsarbeiten werden von den Mitarbeiter\*innen der Hausbetreuung erledigt. Dabei handelt es sich vor allem um Schlosser-, Elektro-, Maler- und Installationsarbeiten.

Zahlen für 2023:

- » Beauftragte Behebung von Gebrechen (Inhouse-Vergaben an die HAB): 84.420
- » An Wiener Wohnen gemeldete Gebrechen: 195.481
- » An diverse Vertragsfirmen vergebene Aufträge: 110.555
- » Erledigte Notdienstesätze: 20.232

## 3.1.2 Instandsetzung von Mieteinheiten

Ein wesentlicher Teil der Instandhaltung ist auch die Instandsetzung von Leerwohnungen.

Freie Wohnungen werden zunächst begutachtet und auf der Basis des Ergebnisses fällt dann die Entscheidung, welche Arbeiten entsprechend der definierten Umsetzungsrichtlinie im jeweiligen Fall notwendig sind, damit die Wohnungen den Erfordernissen der Zeit entsprechen und die neuen Mieter\*innen einziehen können.

Auch damit wird die Bausubstanz erhalten und eine zeitgemäße Nutzung sowie ein sicherer Betrieb sind garantiert.

### INSTANDSETZUNG 2023

Insgesamt instandgesetzte und baulich fertiggestellte Wohnungen nach Brauchbarmachungen und Verbesserungen: 9.567  
 » davon Brauchbarmachungen: 8.093  
 » davon Verbesserungen (= ehem. Aufkategorisierungen): 1.474  
 Wiedervermietete instandgesetzte Leerwohnungen (ohne Direktvergaben und Mietrechtfortsetzungen): 7.677  
 Kosten: 249,7 Mio. Euro



Friederike-Seidl-Hof,  
1050 Wien

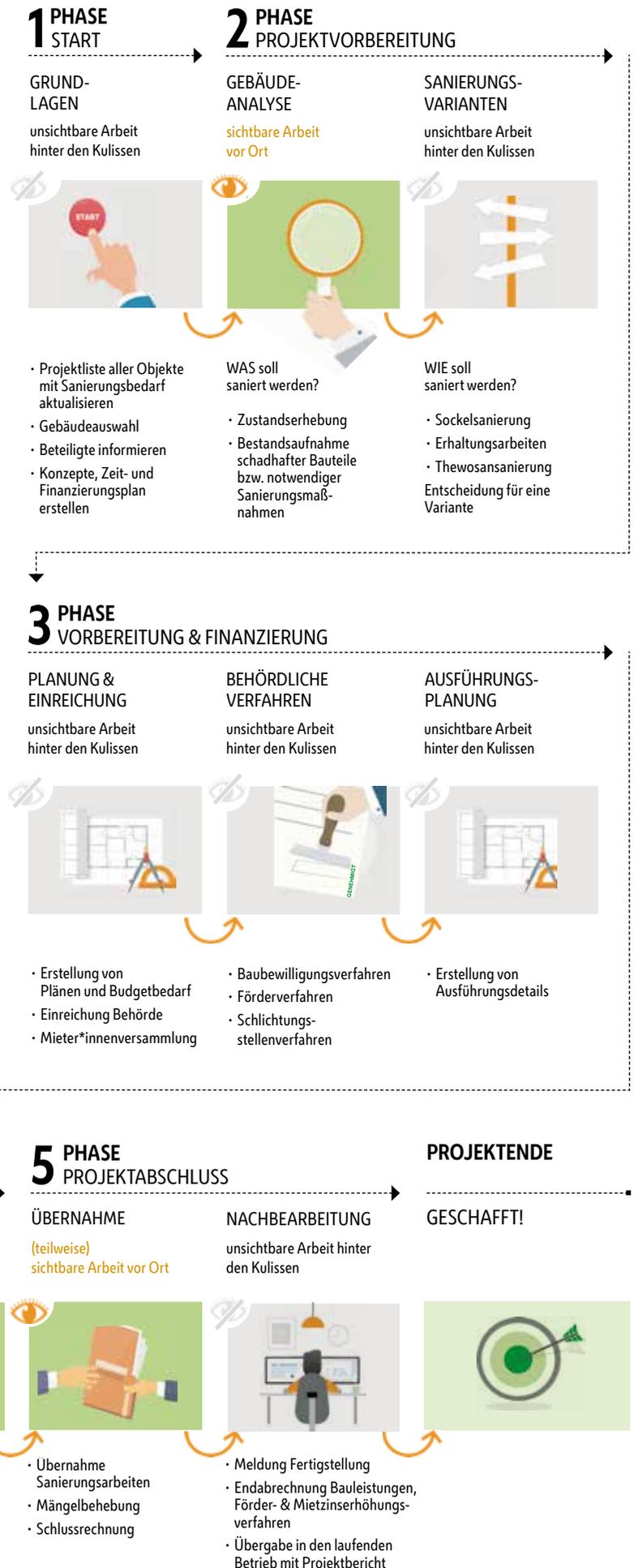
# 3.2 Sanierungs-offensive

## 3.2.1 Für eine nachhaltige Zukunft

In den mehr als hundert Jahren seit der Errichtung der ersten Wiener Gemeindebauten sind naturgemäß zahlreiche Sanierungen notwendig geworden. Einerseits sind die Gebäude aus der Anfangszeit des Wiener Wohnbauprogramms in die Jahre gekommen. Andererseits finden sich im Bestand auch noch weit ältere Häuser, die über die Zeit hinweg erworben wurden und zum Teil denkmalgeschützt sind, was eine noch behutsamere Behandlung und die Berücksichtigung entsprechender Vorgaben erforderlich macht.

Die Sanierung umfasst unterschiedliche Aspekte: das Erhalten der Bausubstanz, das Aufrechterhalten eines rechtssicheren Gebäudebetriebs und die deutliche Verringerung des Energiebedarfs durch thermisch-energetische Maßnahmen, um damit auch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern. Durch das Anbringen einer effizienten Wärmedämmung an Fassaden, Dach, Durchfahrten sowie an den obersten Geschoß- und Keller-

### Sanierungsprozess im Überblick



decken sowie den Einbau von Wärmeschutzfenstern und -türen kann bei den meisten der Gebäude ein Niedrigenergiehaus-Standard hergestellt werden. Sämtliche Beleuchtungsanlagen werden auf LED umgestellt. Zusätzlich wird bei allen Sanierungsprojekten die Möglichkeit eines Dachgeschoßausbaus geprüft. Für Großprojekte gibt es eine eigene Projektmanagementrichtlinie, nach der sie geplant und umgesetzt werden, um die engen Vorgaben zur Terminplanung und zum Budget einhalten zu können.

Mit diesen Verbesserungen folgt die Sanierungsoffensive von Wiener Wohnen gleichzeitig den Klimazielen der Stadt Wien

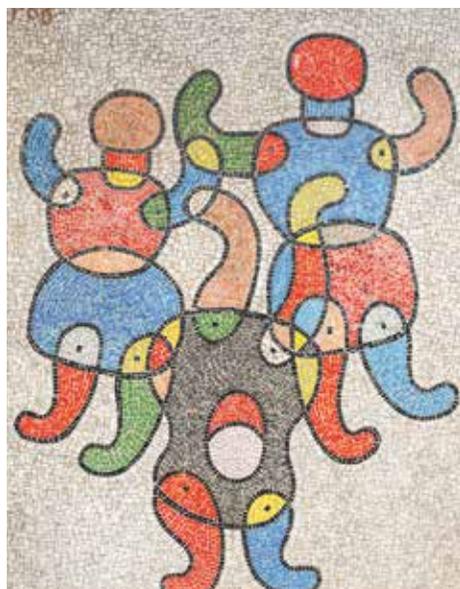
und leistet so einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft. Für jedes der Projekte wird eine maßgeschneiderte und wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsvariante erarbeitet. Das Konzept umfasst alle notwendigen Schritte: von der Architekturplanung bei thermischen Sanierungen und Dachgeschoßausbauten bis zur Bauprojektentwicklung, die insbesondere die Allgemeinbereiche, die Gebäudehülle und die technische Gebäudeausrüstung betrifft.

Um die Mieter\*innen bei jeder Sanierung von Beginn an über alle geplanten, laufenden und abgeschlossenen Maßnahmen zu informieren, wird für jedes Projekt ein eigenes

Sanierungskommunikationskonzept erstellt. In persönlichen Briefen, über Stiegenhausaushänge und bei Versammlungen werden die Bewohner\*innen auf dem Laufenden gehalten; auch ein Baubüro vor Ort bietet die Möglichkeit für einen direkten Kontakt mit Expert\*innen. In der Kommunikation spielen die Kundenmanager\*innen eine zentrale Rolle. Allgemeine Fragen beantworten auch die Mitarbeiter\*innen an der Service-Nummer. Bei komplexeren Sachverhalten oder detaillierteren Fragen vermitteln sie die Anrufer\*innen an die zuständigen Stellen.

An der Service-Nummer entgegengenommene Anrufe zu Sanierungen: 4.392

### Lindengasse 57, 1070 Wien



© R. Mandl

## 3.2.2 Laufende Sanierungen

Im Jahr 2023 hatten insgesamt 20 Sanierungsprojekte mit insgesamt rund 2.950 Mieteinheiten Baubeginn. Das Volumen dieser Projekte betrug insgesamt 177,6 Mio. Euro. Zudem waren weitere

68 Sanierungen von Gebäuden in Arbeit, davon ein Garagenprojekt.

- » Investitionsvolumen für laufende Projekte: 811 Mio. Euro
- » in Sanierung: 11.164 Mietobjekte

## 3.2.3 Abgeschlossene Sanierungen

- » Anzahl der abgeschlossenen Sanierungen: 10
- » Gesamtvolumen: 123.199.000 Euro
- » Mietobjekte: 1.975

### 2023 abgeschlossene Sanierungsprojekte

Bezeichnung	Baubeginn	Bauende	Mietobjekte	Plan gesamt	Heizwärmebedarf vor Sanierung (in kWh/m <sup>2</sup> /a)	Heizwärmebedarf nach Sanierung (in kWh/m <sup>2</sup> /a)
Wien 2., Negerlegasse 4	13.11.15	13.03.23	56	11.006.000	115,51	27,27
Wien 2., Obere Donaustraße 97 – 99	13.11.15	16.03.23	242	16.128.000	94,94	26,74
Wien 11., Mautner-Markhof-Gasse 10	04.06.18	31.01.23	650	35.000.000	138,94	30,42
Wien 12., Untere Meidlinger Straße 16 – 22	15.12.15	21.12.23	419	27.625.000	138,57	33,28
Wien 14., Hackinger Straße 36	21.12.17	21.07.23	279	11.590.000	137,04	21,93
Wien 15., Neusserplatz 1	11.12.17	17.04.23	85	4.640.000	113,36	29,83
Wien 16., Redtenbachergasse 40 – 44	01.10.18	21.12.23	36	4.805.000	160,48	29,55
Wien 19., Sieveringer Straße 25	02.11.20	06.09.23	27	2.420.000	187,04	29,73
Wien 20., Denigasse 54	13.11.18	03.10.23	117	7.445.000	104,11	27,86
Wien 23., Dr.-Barilits-Gasse 2 – 4	16.12.15	12.09.23	69	2.540.000	129,93	28,28
<b>Summe</b>			<b>1.975</b>	<b>123.199.000</b>		

# Beispiele für Projekte 2023

## 15., Neusserplatz 1



<b>Gesamtvolumen</b>	4.640.000 Euro
<b>Mieteinheiten</b>	85
<b>Baujahr</b>	1926 bis 1927
<b>Architekten</b>	Michael Rosenauer
<b>Beschreibung</b>	Der sechsgeschoßige Bau steht unter Denkmalschutz. Die Hauptfassade wird von einer horizontalen Zweiteilung bestimmt: Eine zwei Geschoße umfassende Sockelzone lässt das Gebäude schwer und behäbig erscheinen, während Balkongruppen und Erker diesen Eindruck auflockern. Eine derart reiche Ausstattung mit Balkonen verdeutlicht die Bedeutung des „Urlaubs auf dem Balkon“ zu einer Zeit, da Fernreisen gerade für die Bewohner*innen von Gemeindebauten unrealistisch waren.
<b>Sanierungszeitraum</b>	Dezember 2017 bis April 2023
<b>Sanierungsmaßnahmen</b>	In enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt wurde die anspruchsvolle Sanierung erfolgreich im geplanten Zeit- und Kostenrahmen durchgeführt. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählten die Wärmedämmung der Fassaden und der Keller sowie der oberen Geschoßdecken, der Einbau von Wärmeschutzfenstern samt Innenjalousien, die Erneuerung der Dächer und der Haus- und Sicherheitstechnik, der Hauseingangs- und Wohnungstüren sowie der Balkone. Dadurch konnte die Energieeffizienz der Gebäude eindrucksvoll verbessert werden. Außerdem wurden die Gehwege und Grünanlagen instandgesetzt und Aufzüge dazugebaut.

**Energieeffizienz: 29,83 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr**  
(vor der Sanierung: 113,36 kWh/m<sup>2</sup>/a)

## 12., Untere Meidlinger Straße 16–22



<b>Gesamtvolumen</b>	27.625.000 Euro
<b>Mieteinheiten</b>	419
<b>Baujahr</b>	1959 bis 1961
<b>Architekten</b>	Friedrich Euler, Wilhelm Gehrke, Gerhard Kolbe, Karl Maria Lang, Maria Petter, Herbert Thurner
<b>Beschreibung</b>	Auf dem Areal sind zwölf rechteckige Blöcke mit Satteldächern sowie ein Hochhaus mit fast quadratischer Grundfläche verteilt. Zudem befinden sich in der nördlichen Arealhälfte inmitten des Grünbereiches vier kleine, eingeschossige Bungalows. Balkonachsen gibt es fast nur an den Schmalseiten. Die Stiegeinheiten der mehrteiligen Blöcke sind in Pastelltönen unterschiedlich gestrichen. Der Sockelputz ist um die Toreingänge gezogen und umgibt das schmale, weiße Traufgesims der Blockbauten rechtwinklig an den Enden.
<b>Sanierungszeitraum</b>	Dezember 2015 bis Dezember 2023
<b>Sanierungsmaßnahmen</b>	Die Wohnhausanlage wurde in Etappen umfassend thermisch-energetisch saniert und das Dachgeschoß ausgebaut: Zu den wichtigsten Maßnahmen zählten die Wärmedämmung der Fassaden und der Keller, der Hauseingangs- und Wohnungstüren und der Balkone sowie der Einbau von Wärmeschutzfenstern samt Innenjalousien. Dadurch wurde die Energieeffizienz der Gebäude deutlich verbessert. Auch die Haus- und Sicherheitstechnik wurde erneuert.

**Energieeffizienz: 33,28 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr**  
(vor der Sanierung: 138,57 kWh/m<sup>2</sup>/a)

## 20., Denisgasse 54

<b>Gesamtvolumen</b>	7.445.000 Euro
<b>Mieteinheiten</b>	117 + 2 Waschküchen
<b>Baujahr</b>	1925 bis 1926
<b>Architekt</b>	Paul May, Adolf Paar
<b>Beschreibung</b>	Die Wohnhausanlage ist denkmalgeschützt und besteht aus fünf Stiegen. Im Bestand waren vier Aufzüge vorhanden (Stiegen 2 bis 5).
<b>Sanierungszeitraum</b>	November 2018 bis Oktober 2023
<b>Sanierungsmaßnahmen</b>	Auf Stiege 1 wurde ein Aufzug eingebaut. Auf den Stiegen 2 bis 5 wurden vier Dachgeschoße ausgebaut. Fassade, Keller und die Dachbodendecke wurden wärmegeklämt. Das Wohnhaus ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen und im Zuge der Sanierung wurde bis zu allen Wohnungen vorgerüstet. Alle Fenster wurden getauscht und erhielten Innenjalousien. Die Wohnungen wurden mit WK3-EI230C-Türen für Einbruch- und Feuerschutz ausgestattet. Der Innenhof wurde neu gestaltet und eine Lichtplanung entworfen, die es davor nicht gegeben hatte.

**Energieeffizienz: 27,86 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr**  
(vor der Sanierung: 104,11 kWh/m<sup>2</sup>/a)



## 14., Hackinger Straße 36

<b>Gesamtvolumen</b>	11.590.000 Euro
<b>Mieteinheiten</b>	279
<b>Baujahr</b>	1963 bis 1966
<b>Architekten</b>	Maximilian (Max) Bauer, Karl Musel, Leopold Tinhof, Hans Zahlbruckner
<b>Beschreibung</b>	Die Wohnanlage zeichnet sich durch ihre lockere Bebauungsweise aus. Sie gliedert sich in fünf Trakte aus vier bis fünf Wohnblöcken, die versetzt angeordnet sind. Die Flächen dazwischen sind als Grünanlagen gestaltet.
<b>Sanierungszeitraum</b>	Dezember 2017 bis Juli 2023
<b>Sanierungsmaßnahmen</b>	Die Wohnhausanlage wurde in Etappen umfassend thermisch-energetisch saniert: Wärmedämmung der Fassaden und der Keller sowie der oberen Geschoßdecken, Einbau von Wärmeschutzfenstern samt Innenjalousien. Zudem wurden Dächer, Haus- und Sicherheitstechnik, Hauseingangs- und Wohnungstüren sowie die Balkone erneuert, Gehwege und Grünanlagen instandgesetzt sowie Aufzüge dazugebaut.

**Energieeffizienz: 21,93 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr**  
(vor der Sanierung: 137,04 kWh/m<sup>2</sup>/a)



## 19., Sieveringer Straße 25

<b>Gesamtvolumen</b>	2.420.000 Euro
<b>Mieteinheiten</b>	27
<b>Baujahr</b>	1949 bis 1950
<b>Architekt</b>	Karl Schwarz
<b>Beschreibung</b>	Die Anlage besteht aus je einem Kleinwohnhaus an der Sieveringer Straße und am Trautenauplatz sowie einem im Innenhof angelegten niedrigen Nebentrakt. An den beiden südseitigen Fassaden gibt es Balkone.
<b>Sanierungszeitraum</b>	November 2020 bis September 2023
<b>Sanierungsmaßnahmen</b>	Die Wohnhausanlage wurde umfassend thermisch-energetisch saniert: Wärmedämmung der Fassaden und Keller sowie der oberen Geschoßdecken, Einbau von Wärmeschutzfenstern. Dächer, Haus- und Sicherheitstechnik sowie Hauseingangs- und Wohnungstüren wurden erneuert.

**Energieeffizienz: 29,73 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr**  
(vor der Sanierung: 187,04 kWh/m<sup>2</sup>/a)



© Wiener Wohnen

## 16., Redtenbachergasse 40–44

<b>Gesamtvolumen</b>	4.805.000 Euro
<b>Mieteinheiten</b>	36
<b>Baujahr</b>	1930 bis 1931
<b>Architekt</b>	Alfred Adler
<b>Beschreibung</b>	Die glatte Putzfassade wird von einem überhöhten Mitteltrakt beherrscht. Ein Durchgang mit schmiedeeisernen Toren führt in den begrünten Innenhof zu den beiden Stiegeingängen.
<b>Sanierungszeitraum</b>	Oktober 2018 bis Dezember 2023
<b>Sanierungsmaßnahmen</b>	Dachgeschoßausbau mit 5 neuen Wohnungen und umfassende thermisch-energetische Sanierung: Wärmedämmung der Fassaden und Keller, Einbau von Wärmeschutzfenstern samt Innenjalousien, Erneuerung der Dächer, der Haus- und Sicherheitstechnik sowie der Hauseingangs- und Wohnungstüren. Gehwege und Grünanlagen wurden instandgesetzt und Aufzüge dazugebaut.

**Energieeffizienz: 29,55 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr**  
(vor der Sanierung: 160,48 kWh/m<sup>2</sup>/a)



© Wiener Wohnen

## 3.3 Abgeschlossene, geplante und laufende Bauvorhaben

### 3.3.1 Gemeindebau NEU

Die Stadt Wien baut seit einigen Jahren, ergänzend zum breiten Angebot im geförderten Wiener Wohnbau, wieder Gemeindewohnungen. Sind beispielsweise bei SMART-Wohnungen noch geringe Eigenmittelbeiträge erforderlich, so fallen diese bei den Gemeindewohnungen NEU zur Gänze weg. Zumeist errichtet die Projekte im Rahmen von Gemeindebau NEU die Wiener Gemeindewohnungs-Baugesellschaft (WIGEBÄ), die im Eigentum der Stadt Wien steht. Auch Wiener Wohnen selbst ist als Bauherrin tätig und will damit Innovationsträgerin und Garant für leistbaren Wohnraum sein. Dabei wird Wert auf soziale Nachhaltigkeit, Ökologie und Ökonomie gelegt. Die Bedürfnisse der Nutzer\*innen werden ebenso berücksichtigt wie ökologische Verantwortung und Bedachtnahme auf Miet- und Betriebskosten sowie Bau- und Instandhaltungskosten.

Im Jahr 2023 wurden mehrere Projekte abgeschlossen und an die Bewohner\*innen übergeben:

#### 4., Schöffergasse 10

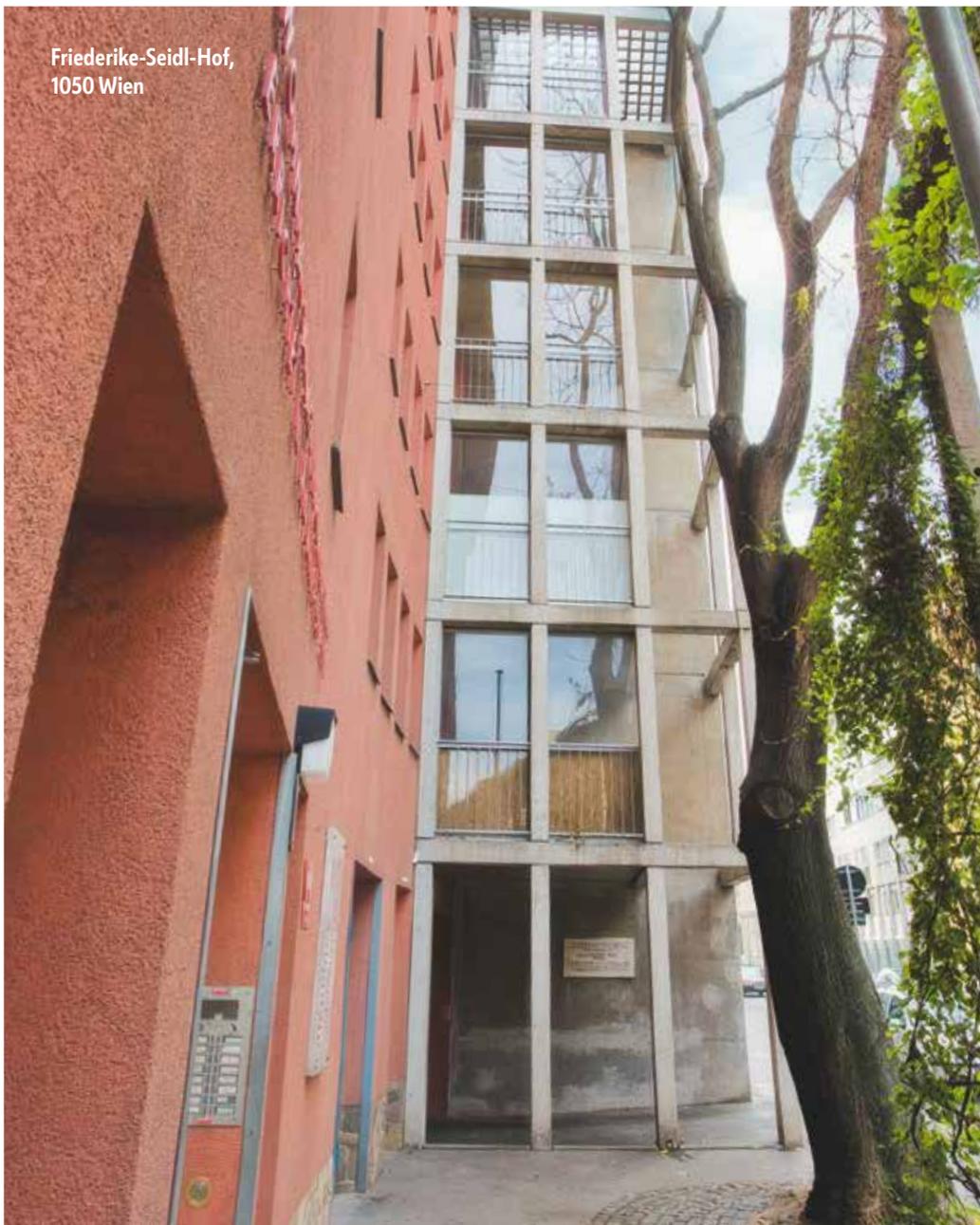
- » 33 leistbare Wohnungen mit privaten Freiflächen
- » Niedrigstenergiestandard
- » Luft-Wärmepumpe und Photovoltaik
- » Fußbodenheizung
- » dreifach verglaste Aluminium-Holz-Fenster
- » vollautomatisch bewässerte Fassadenbegrünung
- » Urban Gardening
- » wienwork-Café im Erdgeschoß

#### 21., Otilie-Bondy-Promenade 9

- » 74 leistbare Wohnungen mit privaten Freiflächen
- » wohnungszugeordnete Pflanzentröge und Rankgerüste
- » Niedrigstenergiestandard
- » Fernwärme und Photovoltaik
- » begrüntes Dach
- » Gemeinschaftsterrasse mit Urban Gardening

#### 22., Mehla-Köhler-Gasse 7

- » 76 leistbare Wohnungen mit privaten Freiflächen
- » flexible Grundrisse, Schiebewände
- » integriertes Wärmeverbundsystem
- » Fernwärme und Photovoltaik
- » Innenhof mit Bewegungs- und Spielzonen
- » 3 Büros im Erdgeschoß
- » Hausbetreuungszentrum



Friederike-Seidl-Hof,  
1050 Wien



Großfeldsiedlung,  
1210 Wien

© Gerry Frank

### BAUSTARTS 2023

Im 2. Bezirk, in der **Wehlstraße 161A**, war 2023 Baustart für einen Gemeindebau NEU mit 102 erschwinglichen Wohnungen. Das Projekt zeichnet sich unter anderem durch ein „grünes Kleid“, also intensiv begrünte Fassade, Dachbegrünung, zwei Gemeinschaftsdachgärten sowie einen Innenhof mit Begegnungszone aus. Niedrigstenergiestandard mit Vollwärmeschutz, Fernwärme, Photovoltaik und Bauteilaktivierung sorgen für eine nachhaltige Energieversorgung. Rund 200 Fahrradabstellplätze unterstützen die klimafreundliche Mobilität.

In der **Stumpergasse 56** in Mariahilf, in Zentrumsnähe, wird ein weiterer nachhaltiger Gemeindebau mit 45 leistbaren Gemeindewohnungen NEU errichtet. Der Neubau, der auch eine Wohngemeinschaft mit betreutem Wohnen für Senior\*innen umfasst, vereint attraktive Wohnformen für alle Generationen. Fernwärme und Photovoltaikanlagen auf den Dächern, außenliegender Sonnenschutz zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung sowie Holz-Alu-Fenster und -Balkontüren mit dreifacher Isolierverglasung unterstreichen die hohe ökologische Wohnqualität. Auf dem Dachgarten gibt es die Möglichkeit zum gemeinsamen Garteln. Darüber hinaus wird die Fassade straßen-

seitig stockweise und im Innenhof bodengebunden begrünt. Das Erdgeschoß umfasst auch eine rund 140 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche.

Auch in der **Apollogasse 19** auf dem Areal des ehemaligen Sophienspitals im 7. Bezirk entsteht ein Gemeindebau NEU in attraktiver, zentrumsnaher Lage. Dafür wird der historische Bestandsbau – das ehemalige Verwaltungsgebäude – totalsaniert und behutsam mit einem Neubau erweitert. Auf diese Weise entstehen 46 neue Gemeindewohnungen, die für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geeignet sind. Die nachhaltige Energieversorgung wird durch Photovoltaik und Fernwärme gewährleistet. Hervorzuheben ist zudem, dass der Gemeindebau NEU ganz besonders bodenverbrauchschonend realisiert wird, es werden durch das Projekt sogar rund 200 m<sup>2</sup> zusätzlich entsiegelt. Weitere Highlights sind eine begrünte Terrasse mit urbanem Garteln, ein Ärzt\*innenzentrum, ein Spiel- und Sportraum sowie eine Fahrradgarage für rund 120 Fahrräder.

In Hietzing werden ebenfalls 62 neue, hochwertige und qualitätsvolle Gemeindewohnungen errichtet. In der **Opitzgasse 29 A** entsteht auf bereits versiegeltem Grund ein moderner Gemeindebau, der auch Vorteile für die Mieter\*innen der benachbarten Be-

standsanlage bieten wird. Ein Dachgarten mit Urban Gardening, Mieter\*innengärten, ein begrünter Innenhof, Spielplätze und Treffpunkte unterstützen ein gesundes Mikroklima und die gute Nachbarschaft. Die Bewohner\*innen der umliegenden Bauten profitieren von der Aufwertung der Grün- und Freiflächen und einer verbesserten Nahversorgung durch eine große Geschäftsfläche im Erdgeschoß. Für ökologische Nachhaltigkeit sorgen Niedrigstenergiestandard, Photovoltaik und Fernwärme.

### Siebenbürgerstraße 16 – 26, 1220 Wien



© R. Mandl

# Schwerpunkt- setzung & Innovation







**Hoefftgasse 8,  
1110 Wien**

---

Adresse: Hoefftgasse 8

---

Baujahr: ab 2024

---

Anzahl der Wohnungen: 52

---

# 4.1 Dekarbonisierung





Blick von Leopold-Rister-Gasse 5,  
1050 Wien

© GerryFrank

Die Stadt Wien bekennt sich mit der „Smart Klima City“-Strategie zu den globalen und europäischen Klimazielen. Bereits im Jahr 2040 will die Stadt klimaneutral sein. Um dieses Vorhaben auch im Bereich des sozialen Wohnbaus umzusetzen, macht Wiener Wohnen den Gemeindevbau zukunftsfit: Mit dem Programm „Dekarbonisierung“ soll die Energieversorgung mit Gas für Heizung, Warmwasser und Kochen, wo noch vorhanden, umweltfreundlicheren Energieträgern weichen.

Die „Dekarbonisierung“ wird mit dem laufenden Programm „Raus aus Gas“ der Wiener Stadtbaudirektion abgestimmt. Derzeit wird an 14 Projekten gearbeitet.

Zunächst wurden die relevanten Themenfelder analysiert und Handlungsleitlinien für die Umsetzung entwickelt. In der ersten Programmphase wurden dann die Rahmenbedingungen geklärt, erste Aufgaben wie Bestandserhebung, technische und rechtliche Machbarkeit durchgeführt und mit Bedachtnahme auf größtmögliche soziale Verträglichkeit umgesetzt.

In der Wohnhausanlage Messerschmidgasse wurden die Mieter\*innen von Wohnungen, die noch nicht an die Fernwärme angeschlossen sind, vom Umstieg überzeugt.

Im Pilotbauvorhaben Deutschordenstraße wurde ab November 2023 um die Zustimmung aller Bewohner\*innen zum Umstieg von Gas auf eine zentrale Wärmeerzeugung (Wärmepumpe mit Tiefensonden) geworben. Mithilfe unterschiedlicher Kommunikationsmaßnahmen, wie etwa Mieter\*innenausstellungen, Hausbesuchen und Mieter\*inneninfobüros, wurden die Bewohner\*innen bestmöglich auf die Umstellung auf die neue Wärmeversorgung eingestimmt.

## 4.1.1 Alternative Lösungen im Bestand und bei Neubauten

Jährlich werden rund 1.000 Wohnungen im Zuge von Leerwohnungsinstandsetzungen an das Wiener Fernwärmenetz angeschlossen. Gemäß den Vorgaben und Zielen der Stadt Wien erarbeitet Wiener Wohnen gemeinsam mit starken Partnern wie Wien Energie und Bauingenieurexpert\*innen maßgeschneiderte Energielösungen. Zu diesen

zählt die Erschließung von Gemeindebauten mit Fernwärme ebenso wie der Einsatz von unterschiedlichen Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen.

Erste Gemeindebauten verfügen bereits über Photovoltaikanlagen und es werden laufend mehr. Diese Anlagen speisen den produ-

zierten Sonnenstrom ins Strom- oder direkt ins Hausnetz ein.

Auch bei Neubauprojekten setzt Wiener Wohnen auf Energieversorgung ohne fossile Brennstoffe. Beispiele dafür sind die neuen Gemeindebauten im „Village“ im 3. Bezirk oder in der Preßgasse im 4. Bezirk.



George-Washington-Hof,  
1100 Wien



Breitenfurter Straße 401–413,  
1230 Wien

© Gerry Frank

## 4.1.2 Zielehierarchie

Um für den Gemeindebau Strategien und Maßnahmen zur Dekarbonisierung zu entwickeln, setzt sich Wiener Wohnen mit den Vorgaben auf globaler, europäischer und nationaler Ebene auseinander. Dazu gehören:

### VEREINTE NATIONEN

Es gibt 17 Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals), die seit 2016 für alle Staaten gelten. Sie beinhalten die Versor-

gung mit bezahlbarer und sauberer Energie sowie Maßnahmen zum Klimaschutz.

### EUROPÄISCHE UNION

Folgend dem Konzept „Green Deal“ aus dem Jahr 2019, wurde im Europäischen Klimagesetz festgelegt, dass bis 2030 die Netto-Emissionen von Treibhausgasen in der EU auf 55 Prozent und bis 2050 auf null reduziert werden müssen.

### STADT WIEN

In der „Smart Klima City“-Strategie bekennt sich Wien zu den globalen und europäischen Klimazielen. Die Stadt hat sich vorgenommen, bereits 2040 klimaneutral zu sein. Der Wiener Klimafahrplan skizziert den Weg zur zukunftsfitten Stadt. Er gibt vor, welche Maßnahmen die Stadt zu welchem Zeitpunkt ergreifen muss, um ihre Leitziele zu erreichen.

## 4.2 Wiener Wohnen als Kooperationspartnerin bei WieNeu+

Wiener Wohnen – die Hausverwaltung von rund 220.000 Gemeindewohnungen – ist Partnerin von Programmen der Stadt Wien, die den Weg in eine klima- und zukunftsfitte und weiterhin besonders lebenswerte Metropole mitgestalten sollen. So beteiligt sich Wiener Wohnen auch am Stadterneuerungsprogramm WieNeu+, bei dem vielfältige Neuerungen für ein sozial und ökologisch nachhaltiges Wien der Zukunft im Mittelpunkt stehen.

Im Zentrum von WieNeu+ stehen innovative technische und soziale Lösungen in Wiener Grätzeln, die gezielt aufgewertet und klimafit gestaltet werden sollen. Die besten Projekte werden mit Fördermitteln der Stadt für die Planung und Umsetzung unterstützt, darunter auch solche von Wiener Wohnen.

### ERSTE PILOTPROJEKTE IM WIENEU+ PROGRAMMGEBIET 1

Das Programm WieNeu+ hat sich bereits im Programmgebiet 1, Innerfavoriten, sehr bewährt. Wiener Wohnen nimmt dort am Haustechnikoptimierungsprojekt „Da geht no was“ teil, durch das Energieeinsparungen erreicht werden sollen. Außerdem wurde in der Buchengasse 137–145 im engen Dialog mit den Bewohner\*innen die Begrünung von drei Gebäudefassaden eines Gemeindebaus aus den 1950er-Jahren umgesetzt. Ziel dabei ist es, zu erforschen, auf welche Weise auch solche Flächen bestmöglich zu einer gesteigerten Klimaresilienz in der unmittelbaren Wohnumgebung beitragen können.

### PROGRAMMGEBIET 2: ENTLANG DES STADTENTWICKLUNGSGEBIETS NORDWESTBAHNHOF

Nach der Umsetzung erster Maßnahmen im WieNeu+ Programmgebiet 1 widmet sich Wiener Wohnen nun dem WieNeu+ Programmgebiet 2 im 2. und 20. Bezirk. Denn die Bestandsbebauung bildet einen wesentlichen Dreh- und Angelpunkt, um Verbesserungen zu erzielen.

Das aktuelle WieNeu+ Programmgebiet 2 reicht vom Hannovermarkt über den Brigittaplatz, entlang des künftigen Stadtentwicklungsgebietes am Nordwestbahn-Areal bis zum Volkertmarkt.

2023 stand bei Wiener Wohnen im Zeichen der Einrichtung einer neuen Wiener Wohnen WieNeu+ Koordinationsstelle sowie der Ideenfindung, Auslotung und Vorbereitung innovativer neuer Projekte im Programmgebiet 2. Den Auftakt bildeten dazu im Januar ein Workshop und eine Exkursion ins Grätzl 20 +2 mit Mitarbeiter\*innen aus allen Organisationseinheiten.

Bis Ende 2024 sollen die Wiener Wohnen Projekte „Buchengrün“ (Fassadenbegrünung mit Studie), „Da geht no was...“ (Optimierung der Haustechnik), „Coole Zone – reinkommen und abkühlen“ sowie „Retrofit Gemeindebau 3.0“ (Kooperation mit der TU Wien/Fachbereich Städtebau), umgesetzt werden, weitere Projekte folgen.

Informationen zu WieNeu+:  
[wieneuplus.wien.gv.at](http://wieneuplus.wien.gv.at)

Großfeldsiedlung,  
1210 Wien



Ruckergasse 54a,  
1120 Wien

© GerryFrank (3)



Per-Albin-Hansson-Siedlung Nord,  
1100 Wien

KA  
PI  
TEL

4



© R.Mandl



Theodor-Körner-Hof,  
1050 Wien

# Impressum

Medieninhaberin und Herausgeberin:

Stadt Wien – Wiener Wohnen,  
Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien

Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH,  
Medwedweg 14, Unit 5, 1110 Wien

Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH,  
Erdbergstraße 200, 1030 Wien

WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG,  
Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien

Produktion & Gestaltung: Domus Verlag, Wien.

Fotos und Renderings: Jakob Czinger, Jennifer Fetz,  
Yvonne Fetz, Gerry Frank, Klammer\*Zeleny ZT GmbH,  
R. Mandl, PID/Votava, Telegram71, Wiener Wohnen,  
WSW/David Bohmann. Druck: Bernsteiner Media GmbH,  
Wien; gedruckt auf ökologischem Druckpapier aus der  
Mustermappe von „ÖkoKauf Wien“.



2023