

Tätigkeitsbericht 2025



wohnfonds_wien

fonds für wohnbau
und städterneuerung

 Für die
Stadt Wien

Inhalt

1 Der wohnfonds_wien	2
Organigramm	4
Geschäftsführung	5
Zusammensetzung der Organe	6
Unternehmenszweck	8
Geschäftsfelder/Produkte des wohnfonds_wien	9
2 Rückschau	10
Bilanz und Personal	11
Kontrollberichte und Rechtliches	12
Sanierung	13
Neubau	15
Organisation	16
3 Sanierung	22
Haukunft	24
Geförderte Wohnhaussanierung	30
Aktuelle Entwicklungen	35
Highlights der geförderten Wohnhaussanierung	36
Statistik	36
WieNeu	40
4 Neubau	42
Liegenschaftsmanagement	44
Projektentwicklung	47
Qualitätssicherung	52
Grundstücksbeirat	53
Bauträgerwettbewerb	55
Qualitätsbeirat	60
Highlights der Qualitätssicherung	66
Statistik	67
5 Unternehmensservice	68
Compliance und Datenschutz	69
Personal	71
Interne Organisation und Support	72
Kommunikation und Nachhaltigkeit	74
Beteiligungen und Kooperationen	84
Statistik	85
Anhang	87
Abbildungsverzeichnis/Abbildungsnachweis	90
Impressum	91



1

Der wohnfonds_wien

Wien ist eine wachsende Stadt.

Der wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, trägt dazu bei, im geförderten Wohnungsneubau und bei der Wohnhaussanierung leistbare, qualitätsvolle Wohnungen in einem attraktiven Wohnumfeld zu schaffen.

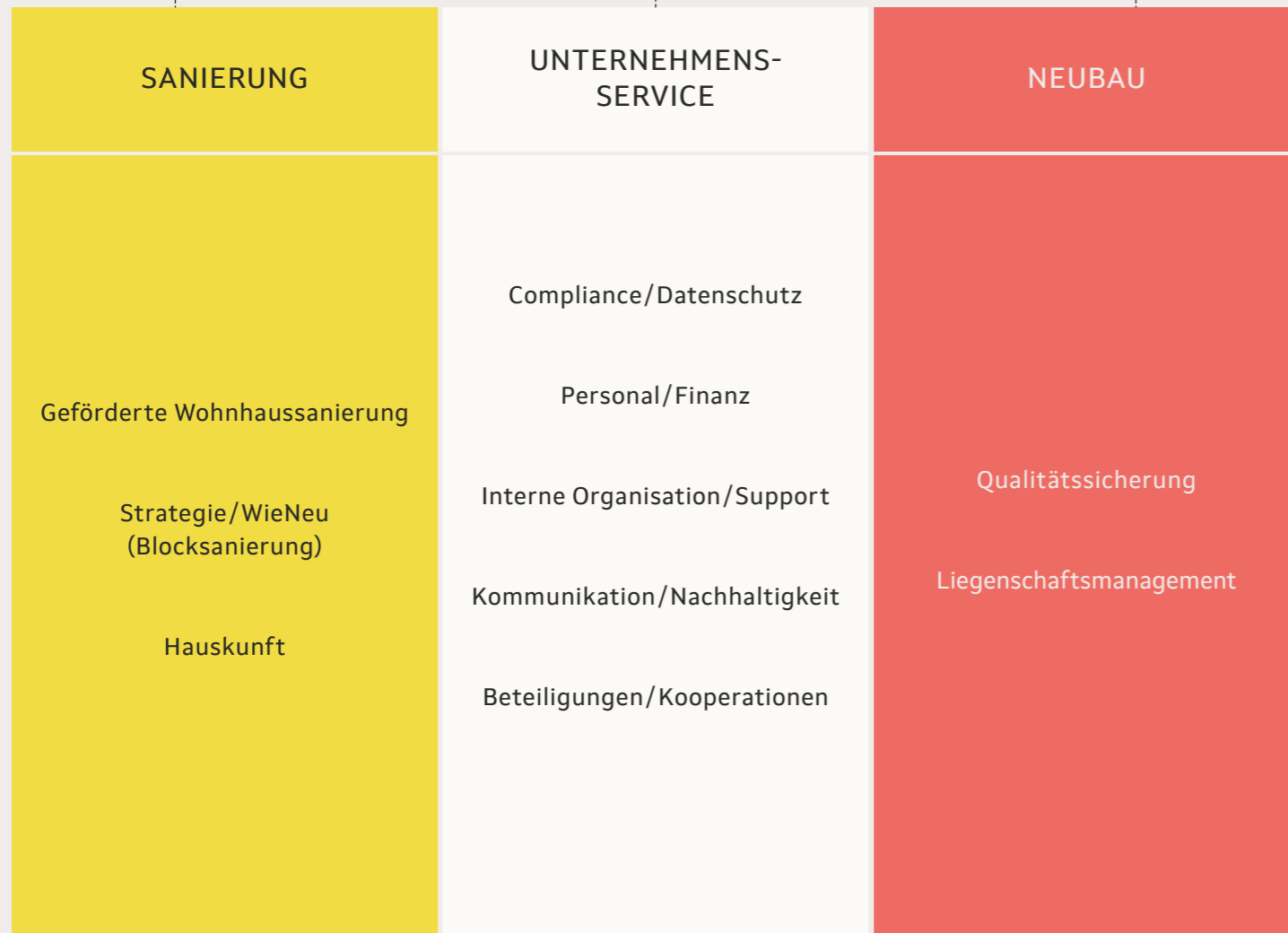
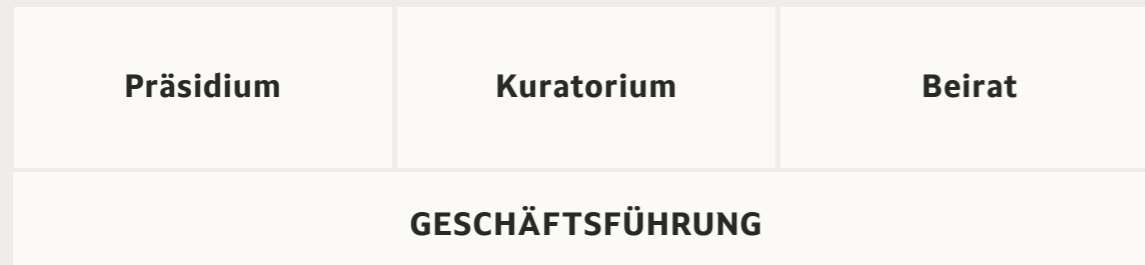
Seine Initiativen und Aktivitäten dienen dazu, die vielfältigen Wohnbedürfnisse der Wiener Bevölkerung zu erfüllen und die hohe Lebensqualität in unserer Stadt zu bewahren.

Wien übernimmt damit im internationalen Vergleich eine Vorbildrolle, die durch verschiedene Auszeichnungen immer wieder bestätigt wird.

Nach einem Beschluss im Wiener Gemeinderat wurde der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) – nunmehr: wohnfonds_wien – 1984 gegründet. Aus den ursprünglichen Aufgaben – die Bereitstellung von Grund und Boden für den geförderten Wohnungsneubau sowie die Beratung und Begleitung von geförderten Althausanierungen – entwickelte sich ein weltweit beachtetes Stadterweiterungs- und Stadterneuerungsprogramm. Gestalterisch und planerisch anspruchsvolle Wohnungsneubauten und umfassende Sanierungsprojekte, die Impulse setzen und ganze Stadtteile aufwerten, sind heute national und international anerkannte Modelle einer neuen, lebenswerten Urbanität.

Der wohnfonds_wien ist eine gemeinnützig tätige Organisation und fungiert als dienstleistungsorientierte Koordinationsstelle – unter anderem zwischen Bauträgern, Hauseigentümer*innen, ihren Vertretungen und Magistratsdienststellen der Stadt Wien. Oberstes Entscheidungsgremium ist das Kuratorium des wohnfonds_wien, in dem verschiedene Interessenorganisationen und die Stadt Wien vertreten sind. Präsident*in des wohnfonds_wien ist die/der für Wohnbau und Stadterneuerung zuständige amtsführende Stadträtin/Stadtrat.

Organigramm



Stand 12/2025



Geschäftsführung

Der wohnfonds_wien wird von einer/einem Geschäftsführer*in geleitet, die/der vom Kuratorium bestellt und abberufen wird. Die Funktionsperiode beträgt bis zu fünf Jahre, sofern nichts anderes vereinbart ist; ihre/seine Wiederbestellung ist zulässig. Der Aufgabenkreis ist in der Geschäftsweisung für die/den Geschäftsführer*in des wohnfonds_wien festgelegt. Jede Nebenbeschäftigung ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Kuratoriums zulässig. Dies gilt insbesondere auch für die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat, Vorstand oder bei einem sonstigen Organ einer anderen Gesellschaft/Organisation.

2025 kam es zu Änderungen im Führungsteam des wohnfonds_wien. Geschäftsführer DI Gregor Puscher zeichnet weiterhin für die strategische Gesamtausrichtung verantwortlich. Sein Stellvertreter, Dieter Groschopf, verließ nach 35 Jahren das Unternehmen und ging mit Jahresende in Pension. An Stelle einer/eines stellvertretenden Geschäftsführer*in fungieren nun die Bereichsleiter*innen aus den Geschäftsfeldern Sanierung, Neubau und Unternehmensservice, DIⁱⁿ Nicole Büchl, DIⁱⁿ Silvia Hofer und DI Joachim Vallant, als ständige Stellvertreter*innen des Geschäftsführers. Die Teamleiter*innen unterstützten 2025 in erprobter Weise die Geschäfts- und Bereichsführung im operativen Bereich. Die sachlichen Zuständigkeiten von allen Mitarbeiter*innen und deren Vorgesetzten sind in der Geschäftseinteilung und den jeweiligen Arbeitsplatzbeschreibungen definiert.



(v. l. n. r.) Bereichsleiter Unternehmensservice Joachim Vallant, Bereichsleiterin Sanierung Nicole Büchl, Geschäftsführer Gregor Puscher, Bereichsleiterin Neubau Silvia Hofer und stellvertretender Geschäftsführer Dieter Groschopf

Zusammensetzung der Organe

PRÄSIDIUM

Die Stadt Wien entsendet die/den für Wohnbau und Stadterneuerung zuständige/zuständigen amtsführende/n Stadträtin/Stadtrat als Präsident*in und die/den für das Finanzwesen zuständige/n amtsführende/amtsführenden Stadträtin/Stadtrat als Vizepräsident*in in das Präsidium des wohnfonds_wien. Die/Den zweite/zweiten Vizepräsident*in wählt das Kuratorium aus seiner Mitte. Die Mitglieder des Präsidiums (*siehe Anhang*) üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus.

KURATORIUM

Das Kuratorium des wohnfonds_wien wird vom Wiener Stadtsenat bestellt und abberufen und besteht gemäß § 10 der Satzung des wohnfonds_wien zusätzlich zu den Mitgliedern des Präsidiums aus jeweils einer Vertreter*in

- der Arbeiterkammer Wien,
- der Wirtschaftskammer Wien,
- der Gewerkschaft Bau-Holz,
- des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband – Landesgruppe Wien,
- der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder*innen,
- der Landesinnung Bau Wien,
- der Kammer der Ziviltechniker*innen, Architekt*innen und Ingenieur*innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland,
- der Magistratsdirektion/Stadtbaudirektion oder der nach der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien für technisch-wirtschaftliche Angelegenheiten der Wohnbauförderung und besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung zuständigen Magistratsabteilung,
- der nach der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien für Angelegenheiten der Wohnbauförderung, der Wohnhaussanierung und der Wohnungsverbesserung zuständigen Magistratsabteilung oder der für Angelegenheiten des Wohnrechts zuständigen Magistratsabteilung.

Für jedes Mitglied wird ein Ersatzmitglied bestellt. Die Funktionsperiode des Kuratoriums entspricht jener des Wiener Gemeinderats. Die Mitglieder des Kuratoriums (*siehe Anhang*) üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus, ihre Aufgaben sind in einer Geschäftsordnung festgelegt.

BEIRAT

Der Beirat des wohnfonds_wien besteht aus sämtlichen Kuratoriumsmitgliedern und aus Gemeinderatsmitgliedern, die von den dort vertretenen Parteien entsandt werden. Die Anzahl und Verteilung auf die wahlwerbenden Parteien entsprechen dem Verhältnis der Entsendung in die Gemeinderatsausschüsse. Die Funktionsperiode des Beirats stimmt mit jener des Gemeinderats überein. Die Mitglieder des Beirats üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus.

SITZUNGEN

Gemäß § 10 und § 11 der Satzung des wohnfonds_wien haben im Berichtsjahr 2025 je vier Sitzungen des Präsidiums und des Kuratoriums stattgefunden sowie eine Sitzung des Beirats des wohnfonds_wien.

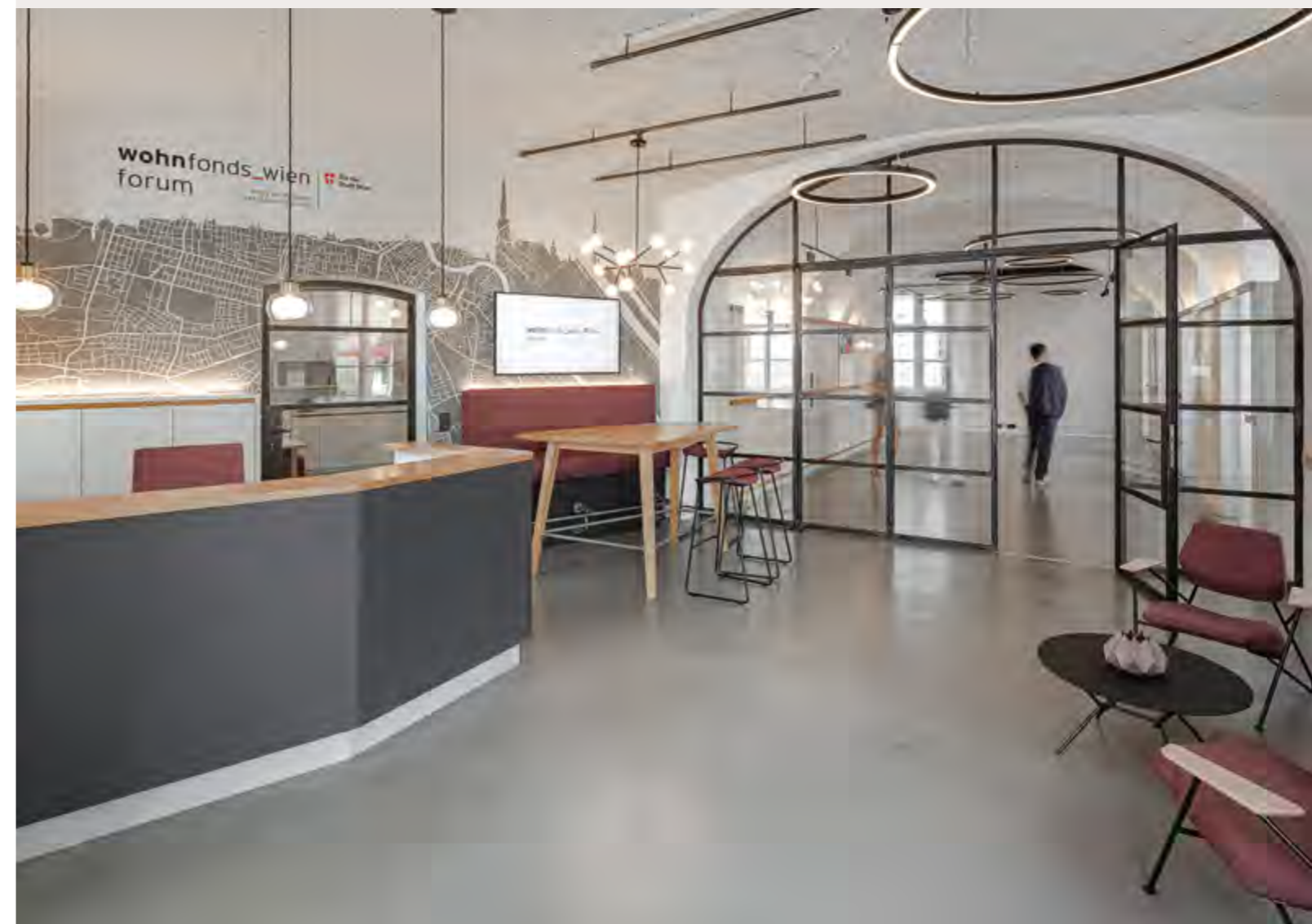


↖ Hauskunft, Stadiongasse 10, 1010 Wien



↖ Stammhaus, Lenaugasse 10, 1080 Wien

↘ wohnfonds_wien Forum, Schmidgasse 3, 1080 Wien



Unternehmenszweck

Im Zuge des Organisationsentwicklungsprozesses formulierte der wohnfonds_wien 2024 einen Leitsatz, der den Unternehmenszweck auf den Punkt bringt:

Der wohnfonds_wien forciert und ermöglicht durch seine Aktivitäten **leistbares, klimafittes Wohnen in vielfältigen, lebendigen Stadtquartieren**.

LEISTBAR: Das oberste Ziel ist es, trotz steigender Anforderungen leistbaren Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft zu ermöglichen.

KLIMAFIT: Der Begriff summiert alle Aktivitäten, die dem Klimaschutz, der Nachhaltigkeit, der Ressourcenschonung, der Kreislaufwirtschaft, der Resilienz, der Biodiversität etc. dienen. Das Ziel ist, einen Beitrag zur Einhaltung der planetaren Grenzen zu leisten.

VIelfÄLTIG UND LEBENDIG: Vielfältige und lebendige Stadtquartiere beschreiben Grätzl, in denen nicht nur das Wohnen, sondern auch Arbeit, Sport, Bildung, Kultur und Freizeit stattfinden. Der wohnfonds_wien fördert das Entstehen pulsierender, kommunikativer Orte mit einer hohen Lebensqualität.

BEDARFS- UND BEDÜRFNISGERECHT: Der wohnfonds_wien ermöglicht, dass leistbare Wohnungen in ausreichender Zahl (bedarfsgerecht) und an die verschiedenen Wohnbedürfnisse der Wiener Bevölkerung (nach Alter, Lebenssituation etc.) möglichst gut angepasst (bedarfsgerecht) entstehen.

Mission – Sechs strategische Leitplanken

1. Wir denken leistbares Wohnen und Anforderungen, wie Klimaschutz, Kreislaufwirtschaft etc., stets zusammen.
2. Wir arbeiten in Netzwerken und setzen auf Kooperationen und Synergien in der Stadt Wien.
3. Wir wollen Digitalisierung leben und optimieren unsere Prozesse, Abläufe und Dienstleistungen.
4. Wir managen aktiv unsere Stakeholder*innen-Beziehungen.
5. Wir sind eine lernende und verantwortungsvolle Organisation mit hohen Compliance-Standards.
6. Wir sind ein attraktiver, moderner Arbeitgeber.

Geschäftsfelder/Produkte des wohnfonds_wien



Geförderte
Wohnhaussanierung



Hauskunft



WieNeu
Blocksanierung

Leistbares, klimafittes
Wohnen in vielfältigen,
lebendigen Stadtquartieren



Liegenschaftsmanagement



Beteiligungen



Qualitätssicherung



2 Rückschau

Das Jahr 2025 stand im Zeichen der Evaluierung und Weiterentwicklung der Produkte und Abläufe im Unternehmen – unter Einbindung der Stakeholder*innen. Intern lag der Fokus auf den Themen Unternehmenskultur, Gesundheit und Nachhaltigkeit.

Weitere Highlights: 5 Jahre Hauskunft, das Expressverfahren in der Sanierung und die digitale Einreichung im Neubau



Bilanz und Personal

In der am 1. Juni 2016 in Kraft getretenen Richtlinie für die risikoaverse Ausrichtung der Finanzgebarung sind die Grundsätze für das Finanzmanagement des wohnfonds_wien hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Risikoaversität, Liquidität, Jahresplanung, spezifische Organisation und Transparenz festgelegt.

RECHNUNGSABSCHLUSS 2025

Die Ergebnisse der anhaltend erfolgreichen Tätigkeit des wohnfonds_wien spiegeln sich im Rechnungsabschluss des Berichtsjahres 2025 wider. Der Rechnungsabschluss 2025 wurde von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

KENNZAHLEN 2025

Bilanzsumme	€ 412,39 Mio.
Anlagevermögen	€ 61,54 Mio.
Liegenschaften (Umlaufvermögen)	€ 296,94 Mio.
Eigenkapital	€ 365,62 Mio.
Personalaufwand	€ 10,49 Mio.
Jahresüberschuss	€ 4,09 Mio.

PERSONAL PER 31. DEZEMBER 2025

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	106
Vollzeitäquivalente	95
Frauen-Männer-Quote gesamt	64 : 36 %
Frauen-Männer-Quote in Führungspositionen	47 : 53 %

Im Kuratorium am 19. September 2023 wurde eine Aufstockung des Personalrahmens von 86 auf 95 Vollzeitäquivalente beschlossen. (Durchschnitt der Vollzeitäquivalente 2025: 93)

PERSONALENTWICKLUNG

Der wohnfonds_wien bietet im Zuge einer modernen Personalentwicklung sowohl im Rahmen maßgeschneiderter Inhouse-Schulungen durch externe und interne Fachexpert*innen als auch durch die Inanspruchnahme institutionalisierter Weiterbildungsangebote laufend Schulungen für alle Mitarbeiter*innen an.

2025 IM ÜBERBLICK

- Teilnahme an 15 Konferenzen und Tagungen
- Teilnahme an 49 Seminaren und Vorträgen
- 3 Ausbildungen zur Energieberaterin bzw. zum Energieberater (Teil A und Teil F)
- Teilnahme an zahlreichen Arbeitskreisen
- Teilnahme am Trainee-Programm der Stadt Wien (2025/2026)
- Teilnahme am Führungskräfte-Weiterbildungsprogramm der Wiener Stadtwerke GmbH (IEP)
- jährliche Mitarbeiter*innenorientierungsgespräche

Kontrollberichte und Rechtliches**STADTRECHNUNGSHOF WIEN – STRH III – 344805-2024**

Im Zuge des Jahresprogramms des Stadtrechnungshofs Wien wurde der wohnfonds_wien und die MA 50 bezüglich „Gebarung der Hauskunft“ (Jahre 2021–2023) sehr umfassend geprüft. Zu den Empfehlungen aus dem Rohbericht des Stadtrechnungshofs wurde vom wohnfonds_wien eine Stellungnahme abgegeben. Der Endbericht des Stadtrechnungshofs von Mai 2025 liegt vor.

WIRTSCHAFTLICHE EIGENTÜMER REGISTERGESETZ – WIEREG

Die Änderungen aufgrund der Neubesetzungen von Kuratoriumsmitgliedern im Berichtsjahr 2025 wurden am 18. März 2025 und am 6. Oktober 2025 gemeldet.



5 Jahre Hauskunft

Sanierung**JUBILÄUM DER HAUSKUNFT**

Die Hauskunft, die kostenlose und unabhängige Sanierungsberatung des wohnfonds_wien, feierte 2025 ihr 5-jähriges Bestehen – und zwar mit einer Rekordbilanz: Seit dem Start der Servicestelle im Rahmen des EU-Projekts RenoBooster im Jahr 2020 wurden bis Ende 2025 rund 19.500 Beratungen durchgeführt, 1.500 Sanierungsprojekte mit den Mitteln der Wiener Wohnbauförderung angestoßen und damit geförderte Sanierungsmaßnahmen bei Mehrfamilienwohnhäusern mit einem Volumen von rund € 330 Millionen direkt ausgelöst.

Das Berater*innen-Netzwerk der Hauskunft deckt den gesamten Bereich der Wohnhaussanierung samt umweltfreundlicher Energieversorgung ab. Aus dem kleinen Berater*innenteam der ersten Stunde ist ein Netzwerk aus mehr als 30 Expert*innen geworden, die im Namen der Hauskunft Beratungen durchführen. Zusätzlich baute die Hauskunft im Sinne des Mehrwerts für die Kund*innen – den Eigentümer*innen von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie von Wohnungen, Hausverwaltungen und Planenden – in den vergangenen Jahren ein umfangreiches Kooperationsnetzwerk, allen voran mit den Wiener Stadtwerken und mit der Urban Innovation Vienna GmbH, der Klima- und Innovationsagentur der Stadt Wien, auf.

Die Hauskunft bietet nicht nur individuelle und unabhängige Beratungen zur Sanierung von Wohnhäusern mit und ohne Förderung, sondern seit 2023 auch zahlreiche interne und externe Veranstaltungen für Interessierte an. Mit unterschiedlichen Veranstaltungsformaten konnten bis Ende 2025 rund 7.200 sanierungsinteressierte Kund*innen erreicht werden. Damit leistet die Hauskunft einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des wertvollen Wiener Altbestands, zur Dekarbonisierung und auch zu Wiens Klimaneutralität bis 2040.



Medientermin für die Präsentation des beschleunigten Verfahrens



EXPRESSVERFAHREN UND VERFAHRENSOPTIMIERUNG

In Wien werden immer mehr Bestandsgebäude zukunftsfit saniert - und zwar mit tatkräftiger Unterstützung durch Landesförderungen. Die Zahl der Dekarbonisierungsprojekte, die gefördert auf den Weg gebracht wurden, nahm in den vergangenen Jahren stetig zu. Sowohl 2024 als auch 2025 konnte die Anzahl jener Wohnhäuser, die auf ein hocheffizientes, alternatives Energiesystem umgestellt wurden, um jeweils mehr als 30 Prozent gesteigert werden. Im gleichen Zeitraum wurden jeweils 50 Prozent mehr Förderungsanträge gestellt als in den Vorjahren. Damit Sanierungsvorhaben auch in Zukunft rascher über die Bühne gehen, das heißt, der Umbau so früh wie möglich startet und das geförderte Sanierungsvorhaben schnell realisiert und abgeschlossen wird, rief der wohnfonds_wien im Frühjahr 2025 das neue Expressverfahren ins Leben, das die am häufigsten beantragten Einzelmaßnahmen umfasst. Das kann zum Beispiel ein Heizungstausch, mehr Barrierefreiheit durch einen Lift einbau oder effiziente Wärmedämmung sein.

Folgende Voraussetzungen müssen gegeben sein, damit das neue Expressverfahren Anwendung findet:

- Es handelt sich um Sanierungsprojekte, deren reine Baukosten unter € 400.000 (durch Kostenvoranschläge belegt) für das Gesamtprojekt liegen.
- Eine Baubewilligung ist entweder bereits vorhanden oder für die Maßnahme nicht erforderlich.
- Die Bauarbeiten müssen innerhalb eines Jahres fertiggestellt und die Endabrechnung innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung gelegt werden.

Der beschleunigte Baubeginn der Kleinprojekte geht darauf zurück, dass Antragssteller*innen dank zahlreicher Beratungsangebote – vorrangig auch durch die Hauskunft – immer öfter bestens informiert sind und alle nötigen Unterlagen rasch einbringen können. Die Sanierungsexpert*innen des wohnfonds_wien haben diese Erkenntnisse als Basis genommen, um das Expressverfahren weiterzuentwickeln. Für die Zukunft ist geplant, weitere Optimierungen der Verfahren in die Realität umzusetzen.

Neubau



DIGITALE EINREICHUNG

Um einen wesentlichen Schritt in Richtung Digitalisierung der Abläufe des wohnfonds_wien zu setzen, wurde im Jahr 2025 die Digitalisierung des Einreichprozesses bei der Geschäftsstelle des Grundstücksbeirats und der Teilnahmen am Bauträgerwettbewerb abgeschlossen. Mit dem Verzicht auf analoge Unterlagen wird ein großer Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet und zugleich die Qualitätssicherung im geförderten Wiener Wohnbau weiter erleichtert.

Dazu wurde bereits im Juli 2024 das interne Projekt „digitale Einreichung“ für Grundstücksbeirat und Wettbewerbsprojekte gestartet. Im Zuge des Projekts haben Mitarbeiter*innen aus den Bereichen Unternehmensservice und Neubau eine Arbeitsgruppe gebildet und die Projektbearbeitung im Rahmen von regelmäßigen Jour fixes vorangetrieben.

In einem ersten Schritt wurden sämtliche Daten aus der internen Datenbank und der Einreichgrundlage, dem „Datenblatt“, abgeglichen und entsprechend aufbereitet. Im Zeitraum von Mai bis Juli 2025 erfolgten die ersten Testläufe der neuen Einreichplattform. Das dadurch generierte Feedback wurde anschließend gesichtet und die Eingabemodalitäten entsprechend adaptiert.

Ab September 2025 erfolgte die detaillierte Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Einreichoptionen bzw. -formaten, für welche die digitale Einreichung zur Verfügung stehen soll. In Summe wird in vier unterschiedliche Einreichoptionen bzw. -formate differenziert:

- Einreichungen bei der Geschäftsstelle des Grundstücksbeirats
- einstufige Bauträgerwettbewerbe
- erste Stufe von mehrstufigen Bauträgerwettbewerben
- finale Stufe von mehrstufigen Bauträgerwettbewerben

Ab Jänner 2026 wird die Einreichung von Grundstücksbeiratsprojekten bei der Geschäftsstelle des Grundstücksbeirats digital erfolgen. Für die Umstellung ist eine Übergangsfrist bis Ende Februar vorgesehen. In dieser Zeit ist es möglich, Projekteinreichungen wahlweise digital oder analog durchzuführen. Dadurch soll ein reibungsloser Übergang sichergestellt werden, vor allem für jene Projekte, deren Ausarbeitung zum Zeitpunkt der Einführung der digitalen Einreichung bereits fortgeschritten ist. Die digitale Einreichung für Bauträgerwettbewerbe wird erstmals mit dem Projekt 20., Nordwestbahnhof Phase A.2 in einem zweistufigen Verfahren gestartet.

EXEMPLARISCHER ABLAUF GRUNDSTÜCKSBELIRATSEINREICHUNG



Organisation

Die Geschäftsfelder des wohnfonds_wien, die 2024 festgelegt wurden, erhielten 2025 eine systematische Bewertung und Beurteilung sowie eine dementsprechende Weiterentwicklung. Die Produkte

- Hauskunft
- geförderte Wohnhaussanierung
- WieNeu/Blocksanierung
- Liegenschaftsmanagement
- Qualitätssicherung
- Beteiligungen

spiegeln nun klar wider, was der wohnfonds_wien macht und wie vielfältig seine Aufgabenbereiche sind. Übergeordnet und für alle Geschäftsfelder gültig steht der gemeinsame Unternehmenszweck:

Der wohnfonds_wien forciert und ermöglicht durch seine Aktivitäten **leistbares, klimafittes Wohnen in vielfältigen, lebendigen Stadtquartieren.**

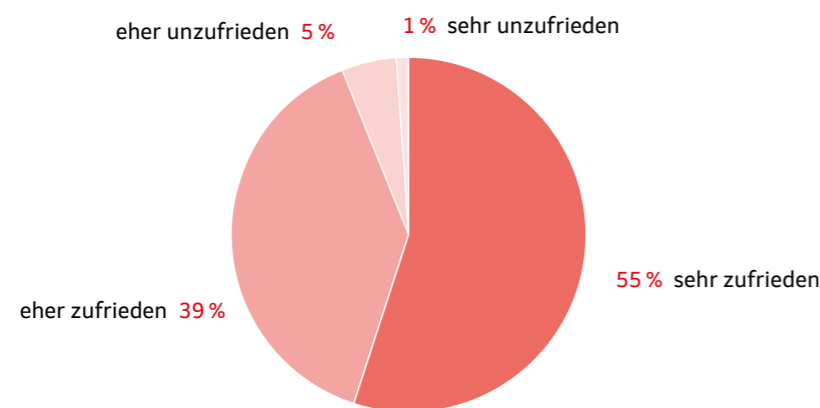
STAKEHOLDER*INNEN-BEFRAGUNG 2025

Im April und Mai 2025 hat die Firma TQS Research & Consulting KG eine anonyme Befragung der Kund*innen, der Kooperationspartner*innen, der Mitglieder in Gremien und der Auftragnehmer*innen des wohnfonds_wien durchgeführt. Insgesamt wurden 291 Personen mittels Computer-Assisted-Web-Interviews befragt.

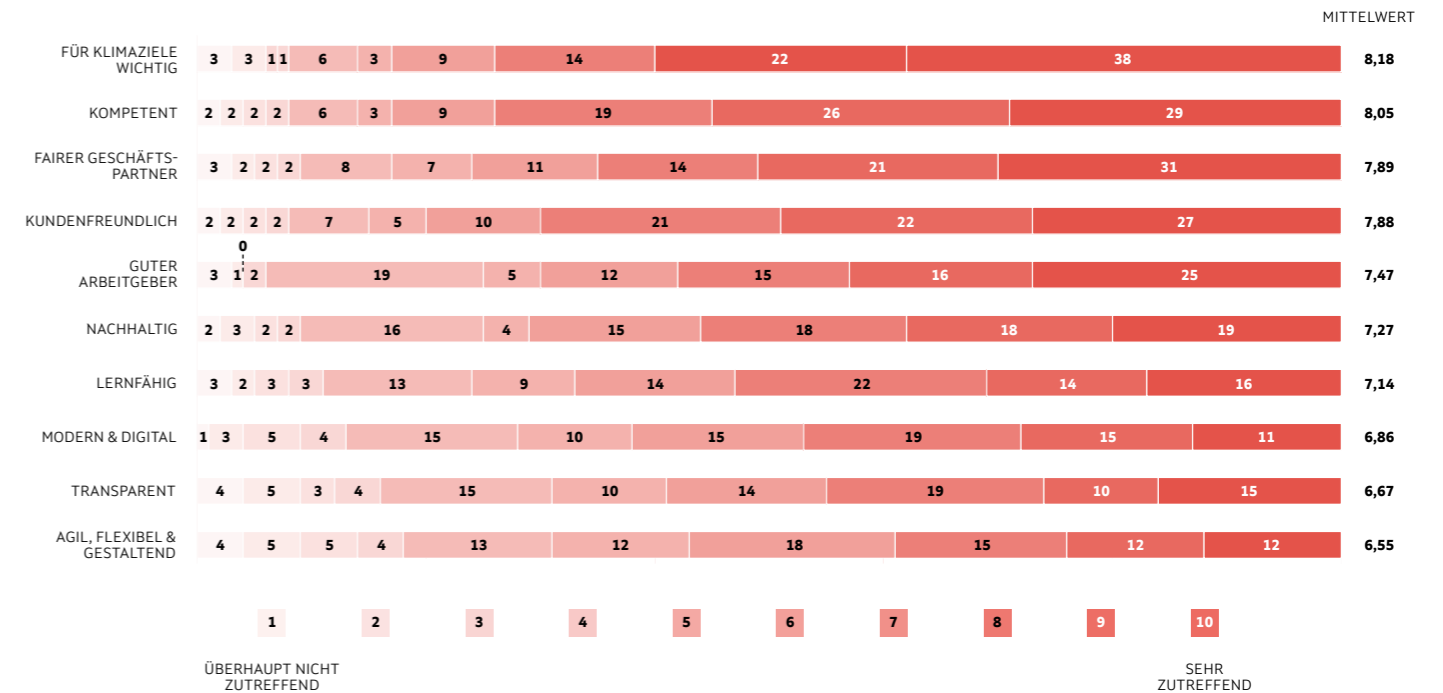
Die Befragung zeigt, dass über alle Zielgruppen hinweg 94 Prozent aller Befragten mit dem wohnfonds_wien sehr oder eher zufrieden sind und 91 Prozent sich von ihm sehr gut oder gut informiert fühlen. Der wohnfonds_wien wird als kundenfreundliches, faires und kompetentes Unternehmen geschätzt, das auch für das Erreichen der Klimaziele in Wien eine wichtige Rolle spielt.

Durch die Befragung wird aber auch deutlich, dass Verbesserungspotential besteht: zum Beispiel bei der Optimierung von Abläufen und Serviceleistungen in der Sanierung und im Neubau sowie im Bereich der Barrierefreiheit und Übersichtlichkeit der Website. Auch beim Thema Digitalisierung von Services erwarten sich die Stakeholder*innen weitere Schritte.

WIE BEWERTEN SIE DIE ZUFRIEDENHEIT MIT DEM WOHNFONDS_WIEN GESAMT?



BEWERTUNGEN DES WOHNFONDS_WIEN



ORGANISATIONSENTWICKLUNG

Nach den umfassenden und tiefgreifenden Änderungen in der Organisationsstruktur des wohnfonds_wien im Jahr 2023 lag der Schwerpunkt im Jahr 2024 auf dem Thema Strategie und der Konsolidierung und Festigung der internen Prozesse und Abläufe. Weiters wurde konsequent und vorausschauend an der Weiterentwicklung strategischer Kooperationen und zukünftiger Beteiligungen gearbeitet.

Aufgrund des starken personellen Wachstums in den letzten Jahren – über 40 Prozent der Mitarbeiter*innen wurden in den letzten fünf Jahren eingestellt – rückte die Thematik Mitarbeiter*innenbindung in den Mittelpunkt. Das neugeschaffene „Buddysystem“ zur schnelleren und besseren Integration neuer Kolleg*innen sowie weitere Flexibilisierungen im Zusammenhang mit den Gestaltungsmöglichkeiten der individuellen Arbeitszeiten wurden zu wichtigen Bausteinen im Bestreben, ein attraktiver und moderner Arbeitgeber zu bleiben.

FOKUS 2025: UNTERNEHMENSKULTUR

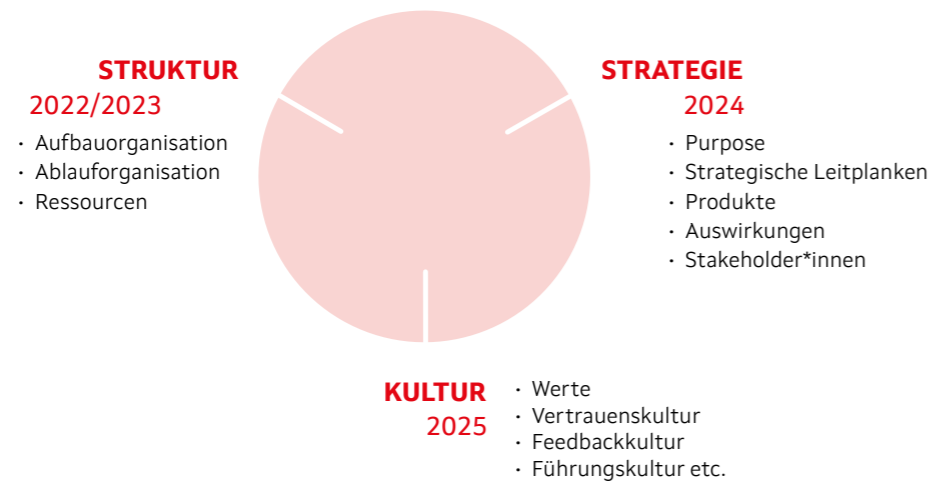
Im Rahmen der Organisationsentwicklung standen im Jahr 2025 die Themen „Unternehmenskultur“ und die gemeinsame Entwicklung von Unternehmenswerten im Mittelpunkt. Diesbezüglich wurde ein Auftrag für eine externe Unterstützung vergeben. Die neuen Unternehmenswerte des wohnfonds_wien wurden im Rahmen eines intensiven internen Diskussions-Prozesses über das gesamte Jahr hinweg, unter Einbindung aller Führungskräfte und Mitarbeiter*innen des wohnfonds_wien, erarbeitet. Zunächst kam es zur Analyse der nach außen „sichtbaren Werte“ anhand von Basisdokumenten (Tätigkeitsbericht, Unternehmenspräsentation etc.) und zur Durchführung von zehn Tiefeninterviews.

In der weiteren Folge wurden daraus die IST-Werte abgeleitet und den SOLL-Werten, die in der Kommunikation versprochen werden, gegenübergestellt. Auf Basis dieses „Wertespiegels“ formulierten die Führungskräfte im Rahmen eines Workshops vier Leitwerte, die in den Sommermonaten in allen Teams, mit allen Mitarbeiter*innen, diskutiert wurden. Das Feedback der Belegschaft wurde in die Formulierung eingearbeitet. Zur Präsentation der

RÜCKSCHAU

Werte in der finalen Fassung kam es am 13. November 2025 beim Mitarbeiter*innen-Info-Tag im Architekturzentrum Wien. An diesem Tag wurde mit allen Mitarbeiter*innen darüber gesprochen, wie es gelingen kann, die Werte auch zu leben. Dafür wurden an sechs Stationen die von den Führungskräften erarbeiteten Grundsätze den Kolleg*innen zum Feedback vorgelegt.

Die gesammelten Statements und Formulierungsvorschläge der Mitarbeiter*innen sind in die Endredaktion der Grundsätze eingeflossen, die in der Broschüre „Unsere Werte gemeinsam umsetzen“ abgebildet wurden. Diese Publikation wurde allen Mitarbeiter*innen überreicht und auf der Website des wohnfonds_wien online gestellt.



↳ Informationsveranstaltung für die Mitarbeiter*innen



Werte des wohnfonds_wien



GEMEINWOHL IM ZENTRUM

Wohnen ist ein Menschenrecht. Es muss leistbar und den Bedürfnissen der Menschen angepasst sein. In unserer täglichen Arbeit setzen wir uns dafür ein. Damit stärken wir den sozialen Frieden und tragen zu einer hohen Lebensqualität in unserer Stadt bei. Unser Fokus liegt auf dem Wohl der Menschen und der Umwelt.



MITEINANDER STARK

In unserer täglichen Arbeit begegnen wir einander mit Respekt und Wertschätzung, sind offen für neue Ideen, entwickeln uns weiter und unterstützen uns gegenseitig. Wir setzen auf Teamgeist. Jede/Jeder bringt individuelle Stärken ein und übernimmt die Verantwortung für den eigenen Tätigkeitsbereich. Daraus entstehen unser gemeinsamer Erfolg und ein motivierendes Arbeitsumfeld.



ERMÖGLICHEN UND GESTALTEN

Wir ermöglichen und gestalten leistbares und klimafittes Wohnen in lebendigen, vielfältigen Stadtteilen. Gemeinsam mit vielen Akteur*innen entwickeln wir qualitätsvolle Lösungen und beraten und begleiten unsere Kund*innen kompetent und verantwortungsvoll. Wir behalten die Ziele der Stadt im Blick und sorgen dafür, dass öffentliche Fördermittel gezielt und transparent eingesetzt werden. Das schafft Vertrauen und stärkt die Wohnungspolitik unserer Stadt.



BLICK NACH VORNE

Wir verbinden leistbares Wohnen mit neuen Anforderungen und Rahmenbedingungen. Offen für Neues bilden wir uns laufend weiter und wachsen mit den Herausforderungen. Wir denken und handeln lösungsorientiert, optimieren und digitalisieren unsere Prozesse kontinuierlich. Das macht uns fit für die Zukunft.

Gesundheitsjahr

Mit dem Gesundheitsjahr 2025 wurde ein ganzheitliches Programm geschaffen, das die Gesundheit der Mitarbeiter*innen des wohnfonds_wien stärkt. Eine interdisziplinäre Kerngruppe aus Unternehmenskommunikation und Nachhaltigkeit, Compliance sowie Betriebsrat entwickelte dafür ein umfassendes Maßnahmenpaket und strukturierte das Jahr entlang der drei Handlungsfelder Ernährung, psychische Gesundheit und physische Gesundheit. Im Zentrum steht das Betriebliche Gesundheitsmanagement (BGM), welches die systematische Planung und Weiterentwicklung gesundheitsförderlicher Strukturen sicherstellt und damit einen nachhaltigen Beitrag zur Stärkung des Wohlbefindens am Arbeitsplatz leistet.

Bereits vor dem offiziellen Kick-off im Jänner wurde eine umfangreiche Mitarbeiter*innenbefragung durchgeführt, deren Ergebnisse die Basis für die konkrete Ausgestaltung des Programms bildeten. Dadurch konnten die Angebote gezielt an den tatsächlichen Bedürfnissen der Belegschaft ausgerichtet werden. Daraus entstand ein vielfältiges Angebot, das Gesundheits- und Lifestyle-Checks, themenspezifische Vorträge sowie fortlaufende Trainings umfasste. Schwerpunkte wie Resilienz, Stressbewältigung, Burnout-Prävention, gesunde Ernährung und ergonomisches Arbeiten wurden gezielt über das Jahr verteilt. Bewegungsangebote wie Lauftraining, Rückenfitness oder Mavie Fit15 sorgten für zusätzliche Aktivität und Ausgleich im Arbeitsalltag.

Mit der Challenge „Unsere Reise zum Mond“ sammelten die Mitarbeiter*innen Schritte und Minuten, um den 384.405 Kilometer entfernten Mond gemeinsam zu erreichen. Ziel dieser Aktion war es, einerseits einen motivierenden Impuls für mehr Bewegung zu setzen und andererseits durch bereichsübergreifende Beteiligung das Miteinander zu fördern.

Eine eigens eingerichtete Intranetseite bündelte sämtliche Informationen, Materialien und Anmeldeöglichkeiten und erhöhte die Transparenz und Zugänglichkeit der Angebote. Abgerundet wurde das Gesundheitsjahr durch freiwillige Initiativen, wie den Business Run, einen Ski-Tag, eine gemeinsame Fahrradtour oder Line Dance, die den Teamzusammenhalt stärkten und die Gesundheitsziele auch außerhalb des klassischen Arbeitsumfelds erlebbar machten.

Nachhaltigkeit

Der wohnfonds_wien unterstützt als kommunales Unternehmen die Smart-Klima-City-Ziele der Stadt Wien. Dabei spielen Themen wie Klimaschutz, Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschonung eine ganz entscheidende Rolle. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2024 im Geschäftsbereich Unternehmensservice das Team Nachhaltigkeit geschaffen, das für den Aufbau eines Nachhaltigkeitsmanagements verantwortlich ist. Dieses Team hat 2025 mit externer Unterstützung umfassende Grundlagen für ein freiwilliges ESG-Reporting nach EU-Standards erarbeitet. So wurden im Rahmen einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse die Auswirkungen der eigenen Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und Gesellschaft als auch externe Risiken und Chancen systematisch bewertet.

Die daraus resultierenden sogenannten wesentlichen Themen wurden priorisiert und aufbereitet. Sie fließen in Form von Handlungsfeldern in das Nachhaltigkeitsmanagement des wohnfonds_wien ein und bilden die Grundlage für das Ausarbeiten eines konkreten Maßnahmenplans. Im nächsten Jahr wird es dann erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht nach dem VSME-Standard geben - mit Daten aus dem Geschäftsjahr 2025. Dieser Testlauf wird wichtige Erfahrungen für kommende Berichte liefern (siehe Kapitel „Unternehmensservice“).



Business Run

Fahrradausflug





3 Sanierung



Der Wiener Weg der „Sanften Stadterneuerung“ ist eine Erfolgsgeschichte, die international Anerkennung erlangt hat und mit der Sanierungsinitiative „Wir SAN Wien“ ihren Weg in die Zukunft fortsetzt. Ziel ist es, durch attraktive Förderungen Bestandsgebäude zu sanieren, diese klimafit zu machen und leistbare Wohnungen sicherzustellen.

Der Geschäftsbereich Sanierung umfasst die Produkte: Hauskunft, geförderte Wohnhaussanierung und WieNeu (ehemals Blocksanierung). Bei den Sanierungsprodukten steht die Beratung von Personen im Vordergrund und die Begleitung von geförderten Sanierungsprojekten im Auftrag des Landes Wien (MA 50).

TÄTIGKEITEN DES GESCHÄFTSBEREICHS SANIERUNG IM ÜBERBLICK

- Beratung für alle Fragen zur Sanierung
- Kompetenzstelle für Wohnhaussanierung
- Unterstützung bei Antragsstellungen zur Sanierungsförderung
- Empfehlung der Förderungsprojekte an das Land Wien
- Prüfung und begleitende Kontrolle während der Bauführung
- Betreuung von WieNeu-Gebieten

DEKARBONISIERUNG UND KLIMASCHUTZ

Die Sanierung und Dekarbonisierung von Wohngebäuden spielen eine entscheidende Rolle für die Erreichung der Wiener Klimaziele. Durch lukrative Förderungen können Eigentümer*innen ihre Gebäude klimafit machen.

STEIGERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ

Ziel einer thermisch-energetischen Wohnhaussanierung ist es, die Energieeffizienz zu steigern und aus der fossilen Energieversorgung auszustiegen. Durch Reduktion von Luftschadstoffen und des CO₂-Ausstoßes wird die Umweltsituation verbessert. Gleichzeitig wird die Versorgungssicherheit erhöht und die Betriebskosten werden gesenkt.

STEIGERUNG DER WOHNQUALITÄT

Die Förderungen zielen darauf ab, die Wohnqualität für die Bewohner*innen zu verbessern und für mehr Alltagstauglichkeit zu sorgen.

**Hauskunft**

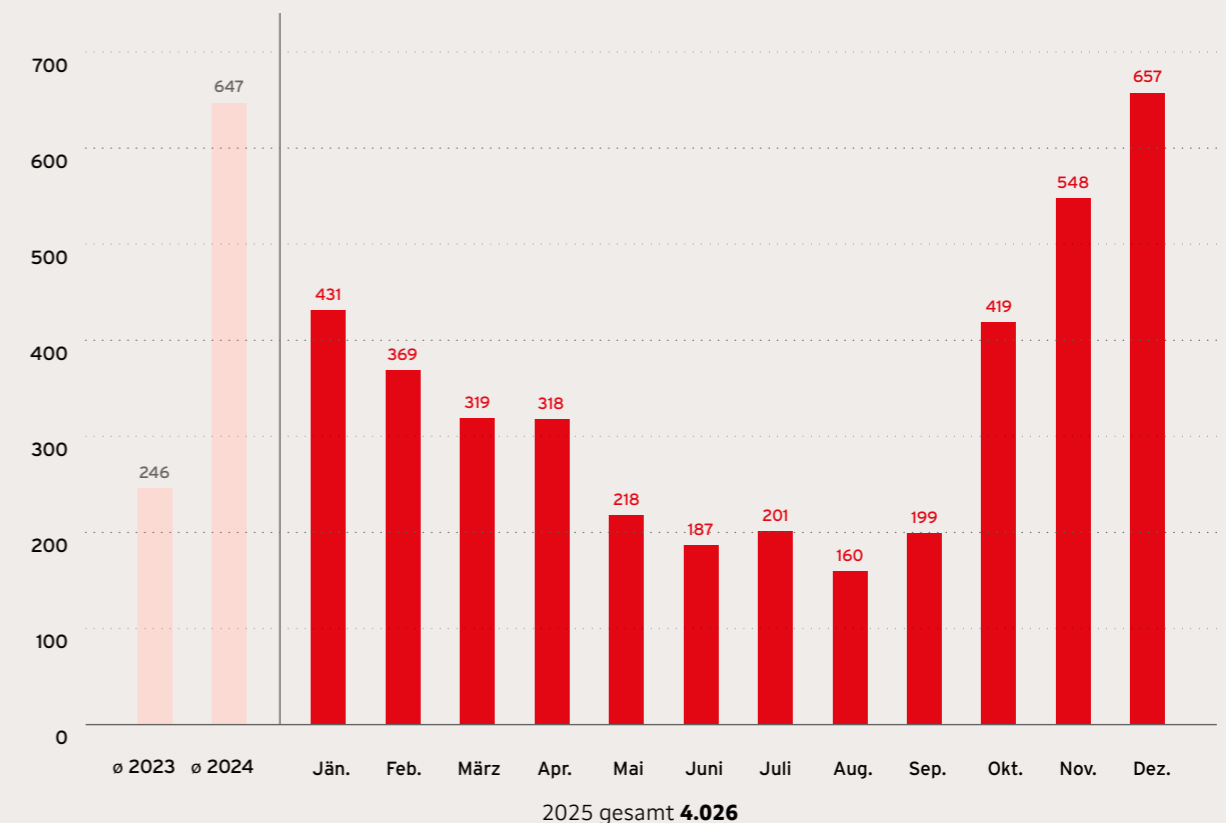
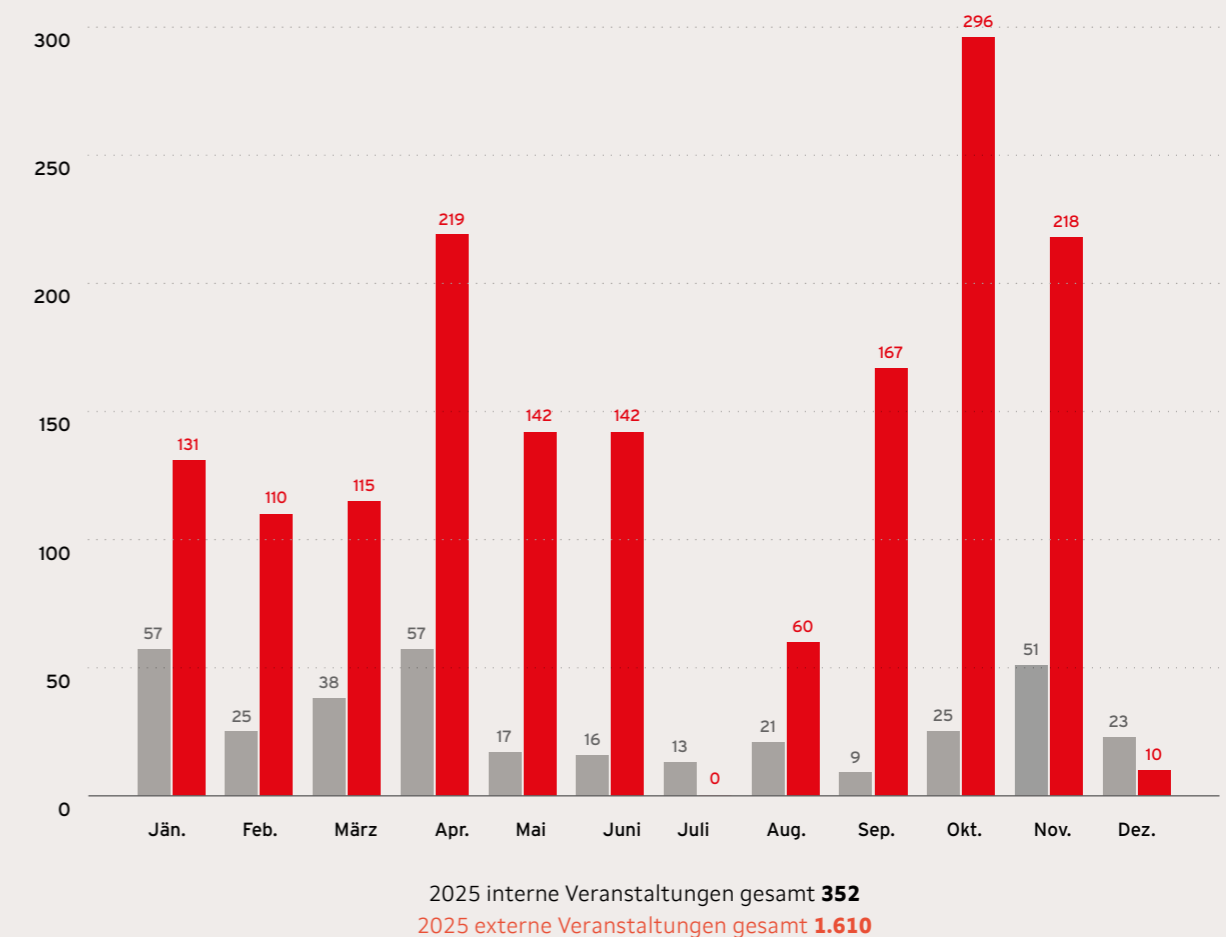
Die Hauskunft, die Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft, ist die individuelle, kostenfreie und unabhängige Beratungsstelle des wohnfonds_wien für alle Eigentümer*innen, Hausverwaltungen sowie Planer*innen. Mehrere Services stehen Interessierten zur Verfügung, unabhängig davon, ob es sich um ein Ein- oder Mehrfamilienhaus oder um Sanierungsprojekte mit oder ohne Förderung handelt. Beratungsleistungen reichen von Erstgesprächen am Telefon, online oder in der Servicestelle über Infoabende und Vorträge zu Spezialthemen bis hin zu einem Zukunfts-Check der Gebäude vor Ort. Auch Hausverwaltungen können kostenlos auf die unabhängige Expertise der Hauskunft bei Hausversammlungen zurückgreifen. Darüber hinaus ist die Sanierungsberatung im Auftrag des Landes Wien (MA 50) Prüfstelle von Sanierungskonzepten, die für eine Förderung der Stadt Wien eingereicht werden. Im Vorfeld können Planende auch Beratung zur Erstellung von förderfähigen Sanierungskonzepten einholen. Vorrangiges Ziel ist, die Sanierungsrate zu steigern und die Dekarbonisierung voranzutreiben.

HAUSKUNFT GIBT AUSKUNFT

- Service: kostenlos, individuell, praxisnah und firmenunabhängig
- Transfer von Wissen und Bewusstseinsbildung
- Antworten auf Fragen für die zukunftsfitte Sanierung von Wohngebäuden hinsichtlich thermischer Optimierung der Gebäudehülle, Wechsel auf hocheffiziente alternative Energiesysteme und Nutzung erneuerbarer Energien
- Informationen zu Wohnraumerweiterung, Wohnkomfort und Schutz vor sommerlicher Überwärmung
- Bindeglied zwischen Nutzer*innen und Stadtverwaltung

5 JAHRE HAUSKUNFT

Die Hauskunft ist 5. Die ersten Glückwünsche zum 5. Geburtstag überbrachte die Vizebürgermeisterin und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál persönlich am 1. Oktober 2025 (siehe Kapitel „Rückschau“ und „Unternehmensservice“). Seit Eröffnung der Hauskunft im Jahre 2020 wurden rund 19.500 Beratungen durchgeführt. Mit individuellen Beratungen, unterschiedlichen Veranstaltungen und Schulungen für Berater*innen und Multiplikator*innen konnten seit der Gründung der Hauskunft rund 20.000 sanierungsinteressierte Menschen erreicht werden – eine erfreuliche Bilanz. Um Kund*innen und Stakeholder*innen auch weiterhin bestmöglich zu unterstützen, werden die vorhandenen Services laufend optimiert und Beratungs- und Veranstaltungsangebote ausgebaut.

BERATUNGEN HAUSKUNFT 2025**TEILNEHMER*INNEN VERANSTALTUNGEN HAUSKUNFT 2025**

WIRKUNGSANALYSE HAUSKUNFT

Die Hauskunft entstand aus dem EU-Projekt RenoBooster (2019–2022) und hat seitdem zahlreiche Beratungen für Eigenheim- und Mehrfamilienhauskund*innen durchgeführt. Im Rahmen des Projekts entwickelte FORESIGHT (damals SORA-Institut) ein Konzept für ein wirkungsorientiertes Langzeit-Monitoring (Durchführung ca. alle drei bis fünf Jahre) der Beratungsaktivitäten, um Bedürfnisse, Hindernisse und fördernde Faktoren für Sanierungen systematisch zu erfassen.

2024 wurde die erste Wirkungsanalyse der Hauskunft für den Zeitraum 2021–2023 beauftragt. Eigenheimkund*innen wurden telefonisch, Mehrfamilienhauskund*innen online befragt. Die Ergebnisse wurden im Februar 2025 – nach Zielgruppen differenziert – präsentiert. Mehrfamilienhauskund*innen wenden sich mit mehr Beratungsthemen (sechs von zehn Kund*innen mit bis zu vier Themen) an die Hauskunft als Eigenheimkund*innen. Die Kund*innenzufriedenheit mit der Servicestelle Hauskunft ist sehr hoch, dennoch haben Kund*innen auf ihrer Sanierungsreise – insbesondere bei Mehrfamilienhäusern – einige Hürden zu überwinden.

Bei der Zielgruppe Mehrfamilienhauskund*innen zeigte sich folgendes Bild:

- Häufigste Beratungsthemen: Sanierung, Dämmung, Förderung und Heizen
- Über 80 Prozent der Maßnahmen zur thermischen Sanierung und Heizungsumstellung wurden weiterverfolgt, davon 10 Prozent bzw. 20 Prozent bereits umgesetzt. Bei Sommerauglichkeitsmaßnahmen sowie dem Austausch von Fenstern und Türen lag der Umsetzungsanteil bei rund 30 Prozent.
- Die Nicht-Umsetzung der Maßnahmen wurde vor allem durch hohe Investitionskosten, fehlende Zustimmung und mangelnde Finanzierungsmöglichkeiten begründet. Zusätzlich wurden bürokratische Verfahren und lange Genehmigungszeiten genannt. Über 50 Prozent der Befragten beantragten keine Bundes- oder Landesförderung.

Bei der Zielgruppe Eigenheimkund*innen zeigt sich folgendes Bild:

- Häufigste Beratungsthemen: Heizen und Energie
- Die höchsten Umsetzungsgrade abgeschlossener Maßnahmen zeigen sich bei der Warmwassererzeugung (78 Prozent) und Heizungsumstellung (76 Prozent) sowie bei dem Einsatz erneuerbarer Energien (65 Prozent). Deutlich geringer ist der Umsetzungsgrad bei Maßnahmen an der Gebäudehülle (26 Prozent) oder dem Tausch von Fenstern/Türen (39 Prozent).
- Der höhere Umsetzungsgrad der empfohlenen Maßnahmen im Vergleich zum Mehrfamilienhaus ist eindeutig durch die einfachere Entscheidungsfindung begründbar.

Die nächste Wirkungsanalyse wird voraussichtlich 2027 durchgeführt.

TOP-3-GRÜNDE FÜR NICHT-UMSETZUNG DER HAUSKUNFT-EMPFEHLUNGEN

Mehrfamilienhauskund*innen		Eigenheimkund*innen	
Prozess noch nicht abgeschlossen	53 %	Prozess noch nicht abgeschlossen	25 %
Sanierungsmaßnahmen zu teuer	38 %	Sanierungsmaßnahmen unwichtig	17 %
keine Zustimmung von Partner*in	22 %	Sanierung nicht so dringlich	17 %

Frage im Wortlaut: „Warum haben Sie noch nicht mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen begonnen?“ Mehrfachangaben möglich

AUSBAU DES EXTERNEN BERATER*INNEN-NETZWERKS

Die erste Auftragsperiode der Rahmenvereinbarung für die Durchführung von Sanierungsberatungen im Namen der Hauskunft, welche im Herbst 2023 in Kooperation mit der Wien Energie öffentlich ausgeschrieben wurde, war bewusst auf 18 Monate – bis Ende Juni 2025 – befristet, um den Prozess selbst und die gesamte Auftragsperiode zu evaluieren und relativ zeitnah Optimierungsmaßnahmen für eine nächste Auftragsperiode vornehmen zu können. Die Arbeiten für das nächste Vergabeverfahren wurden von der Auftraggeber*innengemeinschaft – wohnfonds_wien und Wien Energie GmbH – bereits Ende 2024 begonnen. Die Veröffentlichung erfolgte im April 2025 nach intensiver Prüfung der Teilnahmeanträge. Nach Ablauf der Stillhaltefrist erfolgte die Zuschlagerteilung mit 1. Juli 2025 an 20 externe Berater*innen. Das Onboarding der neuen Berater*innen und die ersten Schulungen starteten direkt im Anschluss. Um die Qualität der Beratungen bei einem wachsenden Berater*innen-Netzwerk auf dem gewohnt hohen Niveau zu halten, wurden zahlreiche Qualitätssicherungsmaßnahmen gesetzt und in einem Qualitätssicherungsleitfaden festgehalten.

QUALITÄTSKONTROLLE/QUALITÄTSSICHERUNG

Die im vorangegangenen Absatz thematisierte Qualitätssicherung (QS) der Beratungsaktivitäten ruht auf folgenden Säulen:

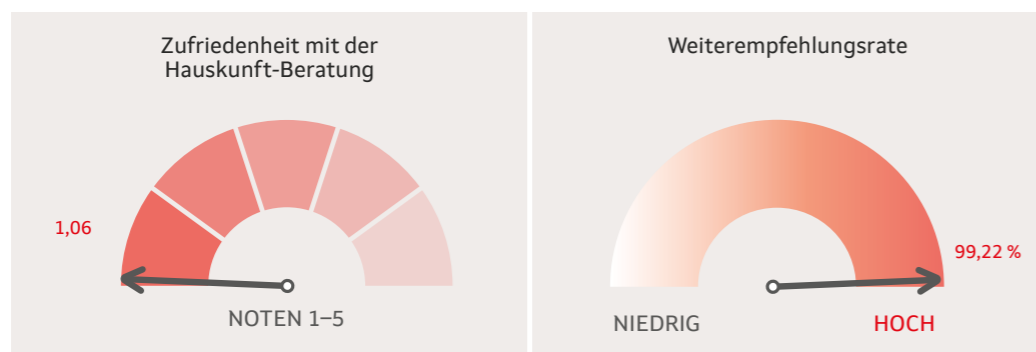
- Onboarding (vor Zuweisung der ersten Beratungen) der Berater*innen, Coaching (vor allem bei den ersten Beratungen), Support (laufend durch das Support-Team)
- Feedbackmanagement und Evaluierung der Beratungsleistungen
- Stichproben der Beratungsprotokolle (erfolgen durch das QS-Team)
- Wissenstransfer und Weiterbildungsverpflichtung
- Einhaltung von Fristen und Qualitätsstandards

↳ Beratungssituation



KUND*INNENZUFRIEDENHEIT

- Jegliche Form von Kund*innen-Feedback wird – unabhängig von der Feedback-Quelle – aufgenommen und dokumentiert.
- Die Kund*innen erhalten nach abgeschlossener Beratung einen elektronischen Feedbackbogen entsprechend dem gebuchten Beratungsprodukt. Feedbackbögen werden quartalsweise ausgewertet.
- Wie die Auswertung zeigt, ist es auch 2025 gelungen, das sehr hohe Qualitätsniveau zu halten.



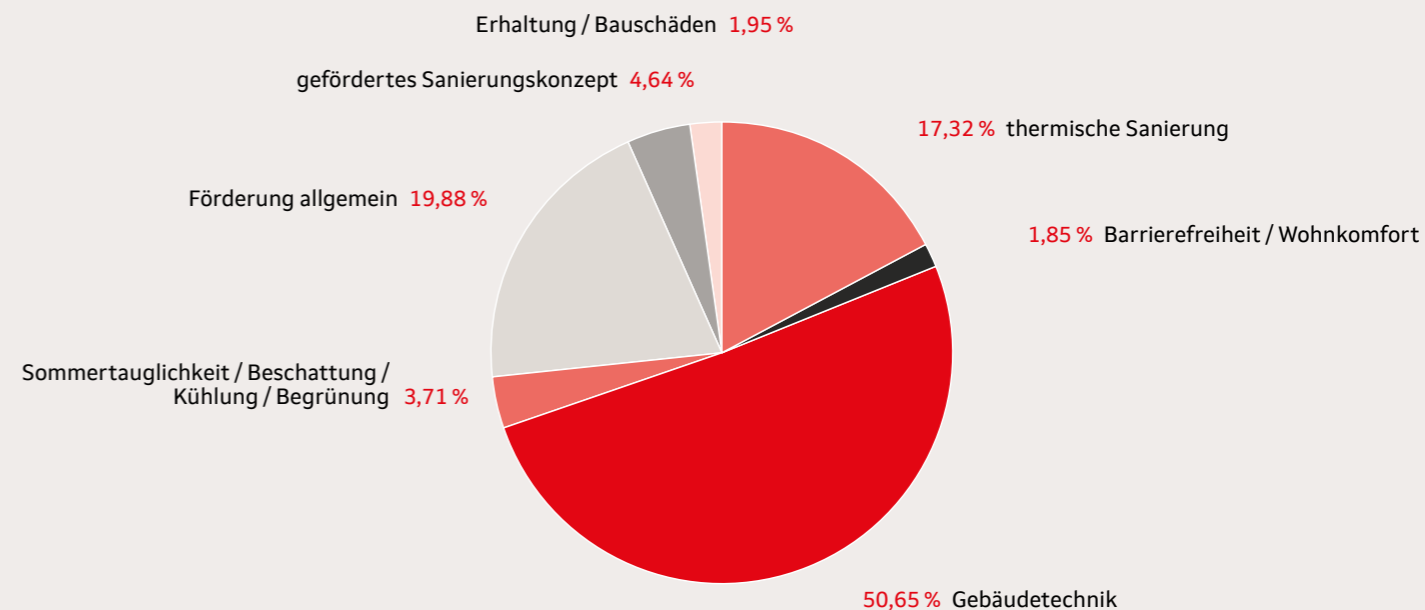
AUSBAU UND AUFBAU VON KOOPERATIONEN

Synergien und die Bündelung von Kräften stehen seit der Gründung der Hauskunft im Fokus. Rund um alle Themen zur Sanierung der Bestandsgebäude, wie zum Beispiel den Umstieg auf umweltfreundliche Energiesysteme oder kostenoptimale Lösungen zur Reduktion des Energiebedarfs, wird die Zusammenarbeit – insbesondere innerhalb der Stadt Wien – laufend verstärkt. Neben den Kooperationen mit den Wiener Stadtwerken, der Wien Energie GmbH, der Urban Innovation Vienna und der Mieterhilfe wurde 2025 die Zusammenarbeit mit der Gebietsbetreuung Stadterneuerung GB* und mit DIE UMWELTBERATUNG weiter intensiviert und professionalisiert. Letztere ist die zentrale Stelle in Wien für die Ausbildung von Energieberater*innen und somit eine wichtige Partnerin bei der Mission genügend Fachkräfte mit Wissen auszustatten, um die Transformation des Wiener Gebäudebestands zu forcieren.

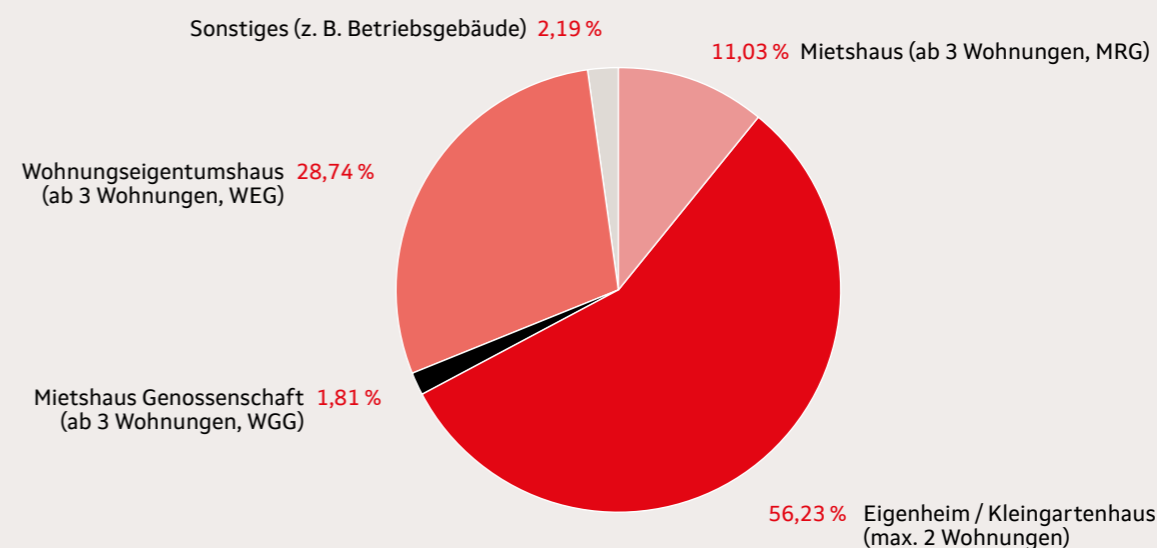
RAUS AUS GAS (RAG)

Die intensive Mitarbeit des wohnfonds_wien an dem 2023 gestarteten Programm der Stadt Wien zum Ausstieg aus der fossilen Energieversorgung war 2025 vor allem von zwei Themen geprägt: einerseits durch die Evaluierung und Weiterführung der 2024 gewonnenen Erkenntnisse aus Workshops und Abstimmungsgesprächen mit Stakeholder*innen und Beratungseinrichtungen für die gesamte Customer Journey – von der ersten Beratung bis zur Umsetzung eines Dekarbonisierungsprojekts – und andererseits durch den Start von „Raus aus Gas lokal“. Mit Unterstützung des Bezirks und unter der Leitung der Stadt Wien – Baudirektion – wurde im Frühjahr 2025 nach einer Entwicklungs- und Aufbauphase der Pilotbetrieb einer lokalen Anlaufstelle für das Thema „Raus aus Gas“ in Mariahilf gestartet. Interessierte haben nun bis März 2026 die Möglichkeit, das kostenlose Informations- und Beratungsangebot der GB*, der Hauskunft und der Wien Energie entweder im Rahmen der wöchentlichen Sprechstunden im Gebäude der Bezirksvorstehung oder bei einer der diversen Veranstaltungen in Anspruch zu nehmen (siehe Kapitel „Unternehmensservice“).

BERATUNGSTHEMEN HAUSKUNFT 2025



BERATUNGSOBJEKTE HAUSKUNFT 2025



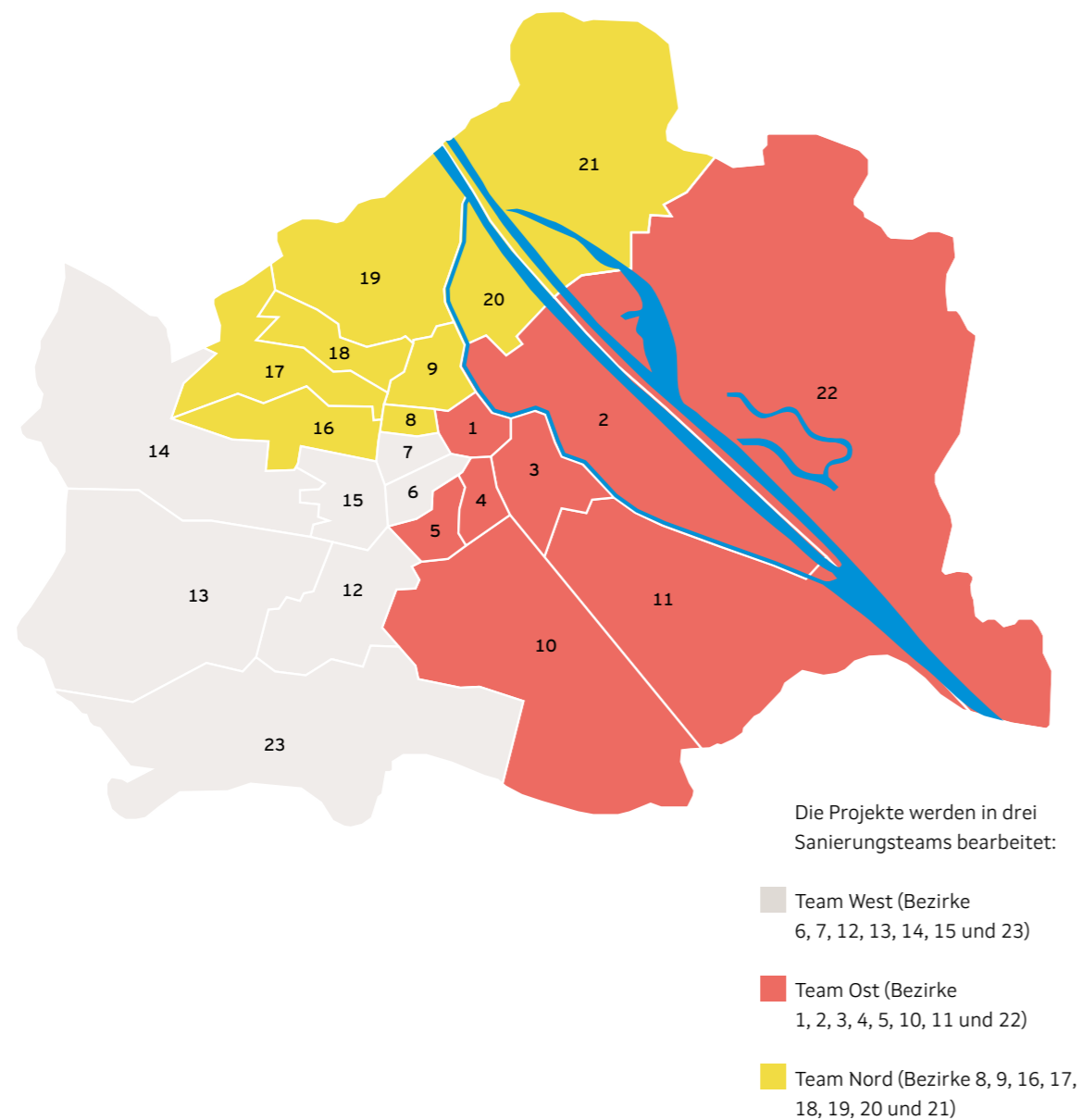


Geförderte Wohnhaussanierung

Der wohnfonds_wien unterstützt zur Förderung eingereichte Projekte im Vorfeld durch Beratung. In weiterer Folge prüft und begleitet er sie während der gesamten Umsetzungsphase – von der Planung bis zur Endabrechnung – im Auftrag des Landes Wien.

Damit wird garantiert, dass die Interessen der Stadt, der Eigentümerschaft sowie der Bewohner*innen gewahrt werden. Durch eine Verjüngungskur erfährt jedes Sanierungsprojekt eine Wertsteigerung, die sich langfristig durch erhöhte Wohnzufriedenheit und gute Vermietbarkeit bestätigt. So soll auch das baukulturelle Erbe – vom Biedermeier bis zur Gründerzeit – für nachfolgende Generationen erhalten bleiben. Darüber hinaus wird das Wohnungsangebot durch Dachgeschoßausbau und Zubau von Wohnungen vielfältiger und dem wachsenden Anspruch gerecht.

Der Ansatz bei allen Projekten ist, das Wohnumfeld miteinzubeziehen und bedarfsgerecht zu verbessern. Die Einbindung von Bewohner*innen, das Angebot von unterschiedlichen Wohnungstypen und die Bevölkerungsdurchmischung stehen dabei im Fokus.



14., Linzer Straße 193

ZIELE DER GEFÖRDERTEN WOHNHAUSSANIERUNG

- Gesamtenergie-Effizienz: Verringerung des Energiebedarfs der Gebäude
- Maßnahmen für den Klimaschutz
- Umstellung des Energieträgers für Heizung und Warmwasseraufbereitung auf hocheffiziente, alternative Energiesysteme (Dekarbonisierung)
- „Sanfte Stadterneuerung“
- Erhaltung des Stadtbilds und historischer Bausubstanz
- Sicherstellung von leistbarem, modernem Wohnen durch Forcierung der geförderten Sanierung
- Steigerung des Wohnkomforts und der Wohnsicherheit durch Modernisierung
- Barrierefreiheit, Alltagstauglichkeit, Bewohner*innenorientiertheit
- Optimierung der Sommertauglichkeit, Klimaresilienz von Bestandsgebäuden
- Ökologie: Errichtung privater Grün- und Freiflächen (zum Beispiel Gründächer oder Balkone)
- Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse unter Optimierung der Dichte
- Bestandsentwicklung durch qualitätsvolles Weiterbauen (Aufstockung, Dachgeschoßausbau)
- Forcieren ökologischer, nachhaltiger, ressourcenschonender, kreislauffähiger und klimaschonender Bauweisen und Materialien
- Vermeidung von Segregation
- Verbesserung der (sozialen) Infrastruktur und Erhaltung wohnungsnaher Arbeitsplätze



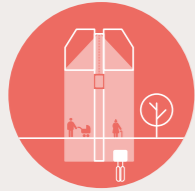
Sanierungsexpertise

Bei allen geförderten Sanierungsarten, die sowohl bei mehrgeschoßigen Wohngebäuden als auch bei Wohnheimen und Pflegeheimen Anwendung finden, werden nach Möglichkeit thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt.



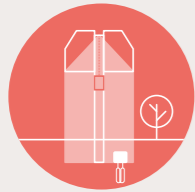
THERMISCHE UND/ODER ENERGETISCHE WOHNHAUSSANIERUNG

Reduktion des Energieverbrauchs und Steigerung des Wohnkomforts (wie Wärmedämmung von Außenwänden oder Erneuerung der Fenster und Außentüren sowie Umsetzung von energetischen Maßnahmen wie zum Beispiel Fernwärmeanschluss, Wärmepumpen, Solaranlagen und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung)



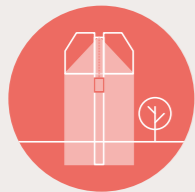
SOCKELSANIERUNG

Umfassende Modernisierung und Dekarbonisierung bewohnter Häuser, inklusive Zubau-Maßnahmen. Bei aufrechten Mietverhältnissen werden die allgemeinen Teile des Hauses erneuert und Wohnungen verbessert.



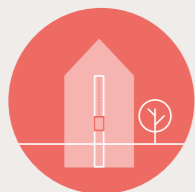
TOTALSANIERUNG

Durchgreifende Renovierung (und gegebenenfalls Umnutzung) bestandsfreier Häuser. Bis Ende 2025 wurde, wenn ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird, auch ein gänzlicher Abbruch und Neubau als Totalsanierung gefördert.



DACHGESCHOSSAUSBAU/ZUBAU

Ausbau des Dachbodens zu Wohnzwecken sowie der Zubau von vollständigen Wohnungen im Zuge einer thermisch-energetischen Wohnhaussanierung – einer Sockelsanierung. Der Dachgeschoßausbau bzw. Zubau kann sowohl vertikal (Aufstockung) als auch horizontal (Zubau im Hof, Baulückenverbauung) erfolgen.



EINZELVERBESSERUNGSMASSNAHMEN

Personenaufzüge, Maßnahmen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen



ERHÖHUNG DES WOHNKOMFORTS

Zu den Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität zählen zum Beispiel das barrierefreie Gestalten von allgemeinen Teilen des Hauses, die Schaffung von Gemeinschaftsräumen oder von Freiflächen und das Anbringen von außenliegendem Sonnenschutz. Begrünungsmaßnahmen am Gebäude sind ebenfalls Teil dieser Förderschiene.

Verfahrensablauf

Nach Antragstellung sowie Vorlage eines Sanierungskonzepts durch die Förderungswerber*in werden die eingereichten Maßnahmen durch den wohnfonds_wien auf Förderbarkeit geprüft. Sollte der Bestand nicht mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan übereinstimmen, ist eine Beurteilung durch die WWFSG-MA 21-Kommission erforderlich.

Mit dem **Vorprüfbericht** des wohnfonds_wien wird der Antragsteller*in grundsätzlich bestätigt, dass das Objekt den Förderungsvoraussetzungen entspricht und das Sanierungskonzept förderbar ist. Nach Erledigung der weiteren Verfahrensschritte (zum Beispiel Einreichplanung, öffentliche Ausschreibung) wird der **Prüfbericht** erstellt. Dieser wird der Wiener Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt und ist in weiterer Folge Basis für die Zusicherung der MA 50 – Haussanierung (HS). Im Rahmen des Expressverfahrens kann seit 2025 unter bestimmten Voraussetzungen die Vorprüfung entfallen und der Prüfbericht nach Vorliegen des vollständigen Antrags erstellt werden. Im Geschäftsjahr 2025 konnten so für über 60 Projekte in einem durchschnittlichen Zeitraum von weniger als drei Monaten nach Antrag ein Prüfbericht erstellt werden. Bei 26 Projekten wurde bereits im Jahr 2025 die Fertigstellung erreicht (siehe Kapitel „Rückschau“).

Mit Vorlage der **Zusicherung** bzw. Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns können die Baumaßnahmen in die Wege geleitet werden. Während der baulichen Abwicklung erfolgt eine laufende begleitende Kontrolle durch den wohnfonds_wien. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Vorlage der erforderlichen Unterlagen wird der **Schlussprüfbericht**, der Basis für die förderungsrechtliche Endabrechnung der MA 50 – Haussanierung (HS) ist, erstellt.

Qualitätssicherung

WWFSG-MA 21-KOMMISSION

Im Vorfeld einer geförderten Wohnhaussanierung wird geprüft, ob der Gebäudebestand mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar ist oder dessen Erhalt im öffentlichen Interesse liegt. Dies erfolgt durch eine schriftliche Anfrage des wohnfonds_wien bei der fachlich zuständigen Stadtteilplanung und Flächenwidmung. Stellt sich heraus, dass ein Gebäude den städtebaulichen Entwicklungszielen nicht oder nur eingeschränkt entspricht, wird das Projekt der WWFSG-MA 21-Kommission zur Beurteilung vorgelegt. Hier wird entschieden, ob eine Förderung dennoch empfohlen werden kann und/oder ob die Gewährung einer Förderung von Auflagen abhängig gemacht wird.

An den etwa zehnmal jährlich tagenden Sitzungen nehmen neben der Bereichsleitung Sanierung des wohnfonds_wien Vertreter*innen der Stadtteilplanung und Flächenwidmung und der Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik sowie der Baupolizei teil, gegebenenfalls auch externe Expert*innen wie WieNeu-Beauftragte.

Bei der Förderschiene Totalsanierung Abbruch und Neubau wurde von der Kommission grundsätzlich beurteilt, ob vom Baubestand auf der Liegenschaft ein städtebaulicher Missstand ausgeht, der durch eine Sanierung nicht behoben werden kann. Nach Bestätigung dieses städtebaulichen Missstands und Zustimmung der MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung ist die Förderung zum Abbruch eines Neubaus im Rahmen der Sanierungsförderung möglich (Förderschiene endete 2025).

Für – vom wohnfonds_wien beauftragte – WieNeu-Blocksanierungsuntersuchungen kann in dem Gremium ebenfalls ein Beschluss über die ausgearbeiteten Konzepte herbeigeführt werden. In diesen Konzepten wird liegenschaftsbezogen festgelegt, ob im Falle eines Förderungsantrags Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung umzusetzen sind.



Seit Ende 2024 werden wiederholt vorkommende und eindeutige Sachverhalte nach Generalbeschlüssen der WWFSG-MA 21-Kommission ohne weitere Kommissionsvorlage im wohnfonds_wien positiv entschieden. Auflagen und Ablehnungen sind jedenfalls der Einzelbeurteilung in der Kommission vorbehalten. Im Jahr 2025 wurden 44 Projekte nach Generalbeschlüssen entschieden und damit die Kommission entlastet bzw. die Projektbearbeitung beschleunigt.

Entscheidungen: 2025 fanden zehn Sitzungen der WWFSG-MA 21-Kommission statt, in denen über insgesamt 70 einzelne Liegenschaften und ein WieNeu-Gebiet entschieden wurde.

BEURTEILTE PROJEKTE DER WWFSG-MA 21-KOMMISSION

	Anzahl	positiv	Auflagen	negativ
Bestandssanierungen	67	33	31	3
TOS Abbruch und Neubau städtebaulicher Missstand	3	2	0	1

BEURTEILUNGSKOMMISSION – PLANUNGSQUALITÄT

Wurde von der WWFSG-MA 21-Kommission die Förderschiene Totalsanierung Abbruch und Neubau bestätigt, so war in weiterer Folge durch die Antragsteller*in die Planung des Neubaus der Kommission zur Bewertung der Planungsqualität für Totalsanierungen vorzulegen. In diesem Gremium sind Expert*innen aus den Bereichen Architektur, Ökologie, Soziale Nachhaltigkeit sowie aus der Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik und dem wohnfonds_wien vertreten.

Im Jahr 2025 fanden eine Sitzung und drei Umlaufbeschlüsse der Kommission statt, in der die Planung von vier Liegenschaften beurteilt wurde. Alle Projekte mit insgesamt 165 Wohneinheiten sollen mit der Förderschiene Abbruch und Neubau umgesetzt werden und konnten von der Kommission letztendlich zur Realisierung empfohlen werden.

In der Novelle zur Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung im November 2025 wurde beschlossen, keine Förderungen mehr für Totalsanierungen Abbruch und Neubau zu vergeben. Die Beurteilungskommission soll jedoch zu Themen der Planungsqualität bei umfangreichen Neubauanteilen weiterhin bestehen bleiben.

KOMMISSION NACHHALTIGKEIT

In der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 wurden Förderungsmöglichkeiten für den Einsatz ökologischer, nachhaltiger, ressourcenschonender, kreislauffähiger und klimaschonender Bauweisen und Materialien festgesetzt. Um für die Förderungszusage eine Grundlage zu schaffen, wurde eine Kommission zur Beurteilung der Qualität eingerichtet. Die Universität für Bodenkultur Wien hat im Auftrag der Stadt Wien – Magistratsdirektion Geschäftsbereich Bauten und Technik (Baudirektion) zu diesem Thema einen Leitfadens erstellt.

Auf Basis dieses Leitfadens entscheidet eine Kommission mit Mitgliedern der Baudirektion, des IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie sowie des wohnfonds_wien anhand von acht Hauptkriterien über die Förderungsempfehlung zur Nach-

haltigkeit in der Sanierung. Diese Entscheidungen können als Basis für die weitere Beurteilung von Standardfällen herangezogen werden, ermöglichen aber auch die Empfehlung von Pilotprojekten. Im Jahr 2025 fanden zwei Sitzungen mit fünf Projekten statt, wobei für zwei Projekte eine Förderung der ökologischen Maßnahmen empfohlen werden konnte.

TEAM STRATEGIE & WIENEU

Das Jahr 2025 war für das Team Strategie nicht nur von der Bearbeitung von WieNeu-Gebieten geprägt, sondern auch von zahlreichen, unterschiedlichsten Aufgaben mit folgenden Schwerpunkten: Fortführung der Prozessoptimierung der Abläufe; Teilnahme und Mitwirken an strategischen Programmen der Stadt, insbesondere: Städtisches Energieeffizienzprogramm (SEP 2030), Nachhaltigkeit und Zirkularität im Bauwesen DTCC 30; normative Vorgaben und Gesetze: WWFSG und Verordnungen, OIB-Richtlinie 6; operative Bearbeitung von Kooperationen – speziell WieNeu+ und Kommissionen: WWFSG-MA 21-Kommission, Planungsqualität und Nachhaltigkeit in der Sanierung.

BEAUFTRAGUNGEN EXTERNER PRÜFER*INNEN

Zur Unterstützung der Tätigkeit des wohnfonds_wien werden Aufträge an Sachverständige zur Prüftätigkeit gemäß § 58 Abs. 2 WWFSG (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhausanierungsgesetz) erteilt. 2025 wurden neun Aufträge an externe Prüfer*innen vergeben.

Aktuelle Entwicklungen

NEUE VERORDNUNG

Aktuelle gesellschaftliche, budgetäre und politische Rahmenbedingungen hatten eine Novellierung des Förderungsrechts Ende 2025 zur Folge. Die Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung, die mit Jahresbeginn 2026 in Kraft getreten ist, enthält – abgesehen von dem gänzlichen Entfall der Förderschiene Totalsanierung Abbruch und Neubau – vorwiegend Änderungen, die den kleinvolumigen Bereich der Sanierung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Einzelwohnungsverbesserung) betreffen. Herzstück der Novelle ist die Ausweitung der Förderung für altersgerechten Wohnungsumbau.

Da das EU-Recht mit der EPBD (EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) neue Begriffsdefinitionen und Anforderungen – auch den Gebäudebestand betreffend – stellt, wurde im Jahr 2025 die OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz überarbeitet. Um für eine Übernahme der Anforderungen in das Wiener Baurecht und Förderungsrecht gerüstet zu sein, wurde bereits 2025 in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Wien begonnen, die Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung auf den erforderlichen Adaptierungsbedarf zu überprüfen.

VERSTÄRKTE KOOPERATION MIT UIV UND WIENER STADTWERKE

Neben den bereits erwähnten Gebäuderichtlinien haben aktuelle energiewirtschaftliche Entwicklungen ebenfalls eine Reihe von gesetzlichen Neuerungen in Österreich zur Folge. Die generelle dynamische Entwicklung zeigt, dass unabhängige Information – sowohl im Gebäudesektor als auch im Energiesektor – immer wichtiger wird. Aus diesem Grund wurde von der neuen Stadtregierung die Intensivierung der Kooperation vom wohnfonds_wien mit den Wiener Stadtwerken und der Urban Innovation Vienna in ihr Regierungsabkommen aufgenommen. Oberstes Ziel ist es, die Servicequalität für Kund*innen im Bereich der Beratung zu Energieträgerwechsel und Gebäudesanierung weiter zu verbessern.

Highlight der geförderten Wohnhaussanierung

STADTERNEUERUNGSPREIS

Die Vergabe des Stadterneuerungspreises ist eine gute Gelegenheit, gelungene Sanierungsprojekte und alle an der Ausführung Beteiligten entsprechend zu würdigen. Der Preis wird alle zwei Jahre für Hochbauvorhaben (Wohngebäude, Bürogebäude und Ausbildungsstätten) vergeben, welche die Erhaltung und Verbesserung bestehender Bausubstanzen zum Gegenstand haben. Im Jahr 2025 wurden insgesamt 33 Projekte im Rennen um den 37. Stadterneuerungspreis der Landesinnung Bau der Wirtschaftskammer juriert. Der Stadterneuerungspreis wurde in drei Kategorien als „Güteziegel“ in Gold, Silber und Bronze verliehen. Unter den Preisträger*innen wurde auch ein gefördertes Sanierungsprojekt ausgezeichnet:

Die Kategorie Güteziegel Meisterleistung dient der Auszeichnung herausragender Leistungen durch Wiener Baumeister. Anwendungen alter Handwerkstechniken, deren Neuinterpretation oder außergewöhnliche Einzelleistungen werden gewürdigt.

Preisverleihung 2025: 2. Platz – SILBER 1150 Wien, Gablenzgasse 38.

Das imposante gründerzeitliche Eckhaus (Baujahr 1900) wurde umfassend saniert, modernisiert und an die Fernwärme angeschlossen.

Statistik

In den Basisstatistiken des wohnfonds_wien werden sämtliche Auswertungen (Antragszahlen, Sanierungsarten, Bau- und Förderungsvolumina etc.) in Form einer Zuwachstatistik erfasst, das heißt, dass jeweils der effektive Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr dargestellt wird. Sollten bereits früher zugesicherte Objekte im aktuellen Jahr widerrufen werden, so vermindert sich das Zusicherungsvolumen um die jeweiligen Beträge. Ebenso werden Kostenveränderungen im Zuge der Endabrechnungsprüfung rückwirkend in den Statistiken erfasst. In den nachfolgenden Jahresstatistiken werden die tatsächlichen Ereignisse (Vorprüfberichte, Prüfberichte, Fertigstellungen) des Jahres 2025 ausgewertet und dargestellt.

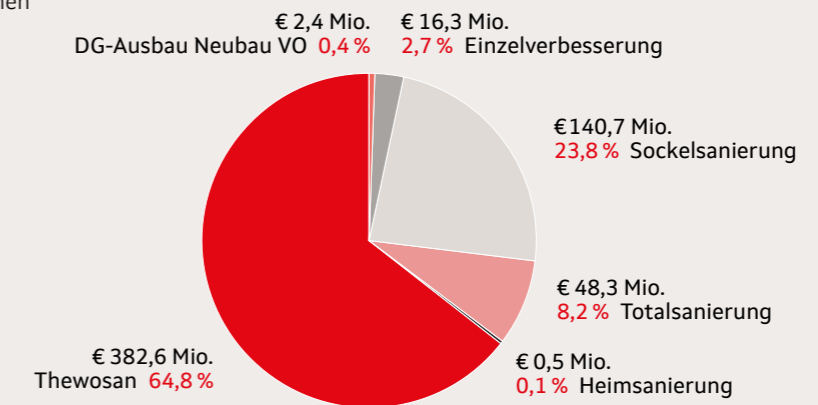
Die Gesamtzahl aller beim wohnfonds_wien bis zum Jahresende 2025 eingereichten Anträge zur geförderten Wohnhaussanierung beläuft sich auf 15.014, davon entfallen 354 neu gestellte Anträge auf das Jahr 2025. Per 31. Dezember 2025 befanden sich 267 Projekte mit einem Bauvolumen von rund € 978 Millionen in Bau.

FÖRDERUNGSLEISTUNG SANIERUNG – EIN ÜBERBLICK IN ZAHLEN

Projekte	mit Prüfberichten	mit Schlussprüfbericht
Anzahl	236	135
Wohneinheiten	11.209	6.656
Förderung – Landesdarlehen	€ 69 Mio.	€ 26,6 Mio.
Förderung – Landeszuschüsse	€ 192,1 Mio.	€ 65,7 Mio.
Bauvolumen	€ 590,8 Mio.	€ 199,4 Mio.

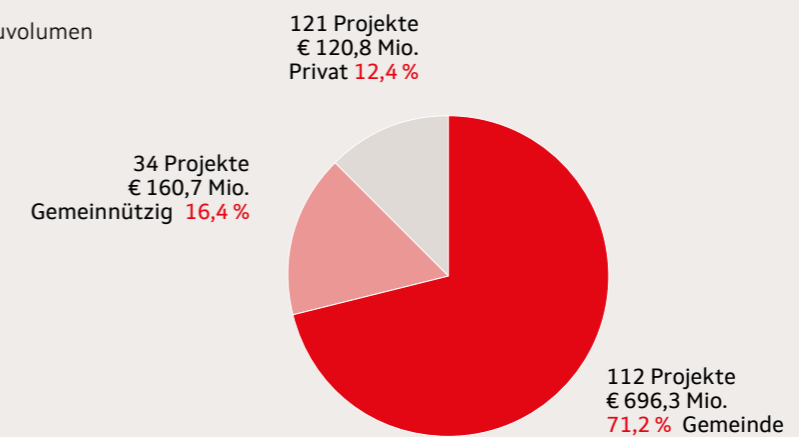
PRÜFBERICHTE IM JAHR 2025

236 Prüfberichte
€ 590,8 Mio. Bauvolumen



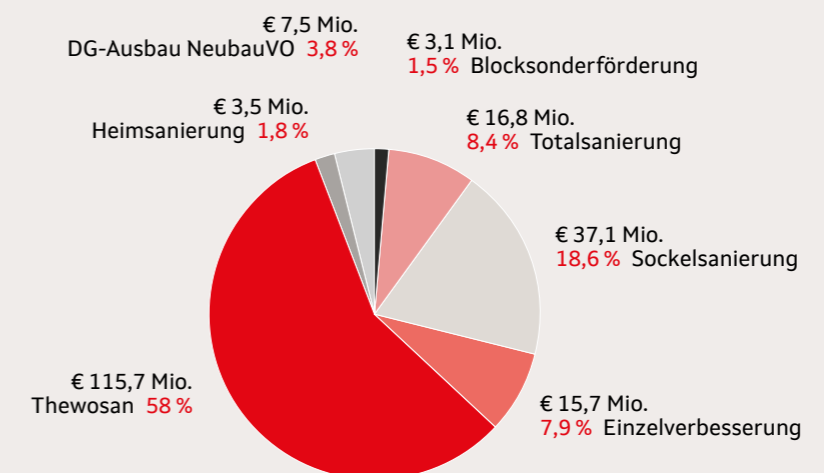
PROJEKTE IN BAU PER 31. DEZEMBER 2025

267 Projekte
€ 977,8 Mio. Bauvolumen



SCHLUSSPRÜFBERICHTE IM JAHR 2025

135 Sanierungen
€ 199,4 Mio. Bauvolumen



19., DÖBLINGER HAUPTSTRASSE 55
STUDIERENDENHEIM



vor Sanierung

Förderungsantrag	Österreichische Studentenförderungsstiftung home4students
Planung	VPB Vernetzt Planen + Bauen ZT-GmbH
Gesamtbaukosten	rund € 3,54 Mio.
Landeszuschuss	rund € 0,51 Mio.
Landesdarlehen	rund € 1,39 Mio.
Nutzfläche	rund 1.691 m ²
Reduktion Heizwärmebedarf	47,20 kWh/m ² a (~ 52 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	44,10 kWh/m ² a
Fertigstellung	08/2024
Schlussprüfbericht	10/2025
CO ₂ -Einsparung	rund 48 t/a

6., SCHMALZHOFGASSE 14
SOCKELSANIERUNG



vor Sanierung

Förderungsantrag	Privat
Planung	DI Gerhard Palfalvi
Gesamtbaukosten	rund € 4.47 Mio.
Landeszuschuss	rund € 2,85 Mio.
Landesdarlehen	rund € 1,05 Mio.
Nutzfläche	rund 2.189 m ²
Reduktion Heizwärmebedarf	158,67 kWh/m ² a (~ 81 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	35,05 kWh/m ² a
Fertigstellung	05/2022
Schlussprüfbericht	12/2025
CO ₂ -Einsparung	rund 190 t/a



☛ Photovoltaik am Dach

- Baujahr 1960
- umfassende thermische Sanierung der Hoffassaden, der Feuermauern und des Dachs
- Tausch sämtlicher Fenster und Neuherstellung von außenliegendem Sonnenschutz
- Verbesserung der Brandabschnitte und der Fluchtwegbezeichnung nach heutigem Stand der Technik
- neue Hauszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Luftwärmepumpe)
- Photovoltaikanlage als Unterstützung der Heizung und der Warmwasseraufbereitung

- Sanierung sowie Umgestaltung von bestehenden 89 Wohnheimeneinheiten durch Teilung und Zusammenlegung auf 84 Heimplätze im Hof- und Seitentrakt
- Errichten von 81 Einzelzimmern und drei Doppel- bzw. Familienzimmern mit jeweils einer zimmerzugeordneten Nass- und Küchenzelle
- Erneuern aller Boden- und Wandbeläge
- Instandsetzen der Elektro- und Heizungsinstallation (kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Beheizung mit Fußbodenheizung)



☛ Individuelle Freiflächen

- Baujahr ca. 1840
- Stiegen 5 und 6 der Schulhofpassage; letzter Hof des von der Mariahilfer Straße ausgehenden Durchgangs
- Sanierung des ältesten Teils des Ensembles; Schutzzone; hofseitige Außenschließung über Pawlatsche
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung durch Abbruch der Dächer des Hofquertrakts und der Seitentrakte sowie je einer Fensterachse der obersten Geschoße der Seitentrakte
- individuelle Freiflächen sowohl bei Bestandswohnungen als auch für die neuen Lofts auf Dachgeschoßebene

- Schaffung von fünf neuen Wohnungen im Dachgeschoß
- im Erdgeschoß ausschließlich Lokale und Allgemeinräume
- originalgetreue Sanierung der Pawlatschen (Zugänge zu Wohnungen und wohnungszugeordnete Freiflächen)
- straßenseitig: Nachbildung der historischen Fassadenelemente und Einbau von Holzkastenfenstern
- Wärmedämmung aller Fassaden
- Anschluss an die Fernwärme



WieNeu

WIENEU-GEBIETE

Im Bereich von WieNeu (ehemals Blocksanierung) initiiert der wohnfonds_wien die Bearbeitung von ausgewählten Stadtgebieten. Ziel ist es, diese Bereiche, welche auch mehrere Blöcke umfassen können, in die Aufmerksamkeit aller an der Stadterneuerung Beteiligten zu rücken und so die Sanierungsinitiativen in den meist dicht bebauten Blöcken gezielt anzukurbeln. In Kooperation mit Behörden und Bezirksvertretungen, Hauseigentümer*innen, Gewerbetreibenden, Expert*innen verschiedener Fachrichtungen werden Konzepte entwickelt, die das Wohnumfeld berücksichtigen und neben Althausanierung mit dem Schwerpunkt der Energiewende, Neubau und integrativer Gewerbeförderung auch die Anregung von Verbesserungen im öffentlichen Raum sowie der sozialen und verkehrstechnischen Infrastruktur zum Ziel haben. Bei der Umsetzung der liegenschaftsübergreifenden, gemeinsamen Sanierung von mehreren selbständigen Gebäuden in Verbindung mit Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung fungiert der wohnfonds_wien als Projektdrehscheibe zur Vernetzung der Stakeholder*innen und der Entscheidungsträger*innen.

In Zusammenarbeit mit der Stadterneuerungsinitiative WieNeu+ sollen verstärkt soziale und ökologische Innovationen in den Gebieten etabliert werden. Die Modernisierung von Wohngebäuden und ganzen Grätzln stehen dabei im Fokus. Damit soll die Lebensqualität in Wien – auch angesichts von steigender Hitze im Sommer und Klimawandel – erhalten bleiben.

ZIELE VON WIENEU

- Aufwertung ganzer Häuserblöcke und Modernisierung von Grätzln
- Steigerung der Lebensqualität durch Begrünung, mehr Freiflächen, neue soziale und technische Infrastruktur und Nutzungsmischungen
- Entwicklung und Forcieren von liegenschaftsübergreifenden alternativen Energiekonzepten

KOOPERATION WIENEU+

In Abstimmung mit der MA 25 – Bereich EU und Sonderprojekte, Technische Stadterneuerung und den Bezirksvorstehungen wurde im Jahr 2022 je ein Gebiet im 2. Bezirk und eines im 20. Bezirk als WieNeu-Gebiete ausgewählt. Diese sind Teil des WieNeu+-Gebiets Grätzl 20+2 und der Sanierungsoffensive „Wir SAN Wien“.

ALLIIERTENVIERTEL

Das Gebiet Alliiertenviertel+ in der Leopoldstadt zwischen Darwingasse, Vereinsgasse, Lesinggasse, Scherzergasse, Lampigasse, Nordwestbahnstraße, Taborstraße, Nordbahnstraße, Fugbachgasse grenzt an den Augarten und das neue Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof. Das Gebiet wurde in der WWFSG-MA 21-Kommission vorgelegt und für die relevanten Liegenschaften eine Entscheidung getroffen. Seither wird die Bearbeitung von Schlüsselprojekten beauftragt.

SCHLÜSSELPROJEKTE FÜR DAS JAHR 2025

Bei fünf Liegenschaften im Alliiertenviertel+ wurden planliche Sanierungskonzepte beauftragt. Eine Beratung führte in weiterer Folge zur Beauftragung eines geförderten Sanierungskonzepts durch die Liegenschaftseigentümer*in. Zusätzlich haben fünf weitere Kontaktaufnahmen zu Abklärung des Potentials für einen weiteren Schritt zur Bearbeitung als Schlüsselliegenschaften stattgefunden.

ALT-BRIGITTENEU

Das Gebiet in der Brigittenau mit der Bezeichnung Alt-BrigitteNeu liegt nördlich des Augartens bis zur Stromstraße und umfasst 201 Liegenschaften. Die weiteren Gebietsgrenzen sind unter anderem die Jägerstraße im Westen und die Nordwestbahnstraße angrenzend an das Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof. Neben klassischen gründerzeitlichen Baublöcken befinden sich auch einige großvolumige Gemeindebauten in dem Gebiet. Für beide Gebiete wurde die Erstellung des Konzepts abgeschlossen. Auch hier erfolgte die weitere Bearbeitung im Rahmen von Schlüsselprojekten bzw. Baublöcken mit spezifischen Schwerpunktsetzungen.

HERNALS

2025 wurden Informationsveranstaltungen für das gesamte Gebiet gemeinsam mit WieNeu+ und der Sanierungsberatung Hauskunft durchgeführt. Die Gebietsabgrenzung für WieNeu erfolgt in einzelnen Baublöcken, die im gesamten WieNeu+-Gebiet festgelegt werden können. Für die ersten vier Baublöcke hat dazu bereits eine Abstimmung mit den relevanten Dienststellen der Stadt Wien stattgefunden. Auf Basis der Ausschreibung der Leistungen in einem Verhandlungsverfahren wurde ein Bieter*innenkonsortium aus e7 GmbH Ingenieurbüro für Energie- und Umwelttechnik und DTLR Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH mit der Erarbeitung für die zwei Baublöcke beauftragt.

In einer Start-up-Veranstaltung wurden die Liegenschaftseigentümer*innen über die Unterstützungsmöglichkeiten zur Weiterentwicklung der Objekte, insbesondere in Hinblick auf die erforderlichen Dekarbonisierung, informiert. Darauf folgend wurde eine Umfrage zu den Einschätzungen und Bedürfnissen durchgeführt. Für 2026 ist ein Vertiefungsworkshop und die Ausarbeitung von konkreten Vorschlägen geplant.



Block 1: innerhalb der Straßenzüge Hernalser Hauptstraße – Pretschgogasse – Balderichgasse – Kainzgasse



Block 2: innerhalb der Straßenzüge Leopold-Kunschak-Platz – Schultheißgasse – Halirschgasse – Heigerleinstraße



4 Neubau



Für die Wohnbaupolitik in Wien ist das Bekenntnis zum sozialen Wohnbau einer der zentralen Parameter. Eine starke Planungstradition, eine aktive Bodenbevorratung, eine nachhaltige Projektentwicklung, die Qualitätssicherung durch etablierte Instrumente und der damit eng verknüpfte gezielte Einsatz von Wohnbaufördermitteln stellen wichtige Eckpfeiler dar, die gut leistbares und klimagerechtes Wohnen in Wien garantieren. Mit der Wohnbau-Offensive 2024+ wird der geförderte Neubau einmal mehr forciert.

Das Geschäftsfeld Neubau gliedert sich in die Bereiche Liegenschaftsmanagement und Qualitätssicherung. Dazu zählen Tätigkeiten wie der Ankauf und die Verwaltung von Liegenschaften (Bodenbevorratung), die Projektentwicklung (Stadtentwicklungsgebiete) sowie die Qualitätssicherung durch Grundstücksbeirat, Bauträgerwettbewerbe und Qualitätsbeirat.

GEFÖRDERTER WOHNUNGSNEUBAU IN WIEN HEISST

- Bereitstellung von geeigneten Flächen für den geförderten Wohnbau
- Schaffung von leistbaren und klimafitten Wohnungen
- Entwicklung von vielfältigen, lebendigen Stadtquartieren
- Berücksichtigung von Klimaschutz, Kreislaufwirtschaft, Ressourcenschonung und Naturschutz
- Sicherstellung hoher Qualität für die Bewohner*innen

FLÄCHENRESERVEN IM BESITZ DES WOHNFONDS_WIEN

Der Ankauf von neuen Liegenschaften entspricht den Zielen der Stadt Wien. Die aktuellen Flächenreserven im Ausmaß von rund 3 Millionen m² sichern kurz-, mittel-, aber auch langfristig die Basis für die Errichtung geförderter Wohnbauprojekte.

QUALITÄTSSICHERUNG AM PULS DER ZEIT

Der wohnfonds_wien verfügt mit dem Grundstücksbeirat, dem Bauträgerwettbewerb und dem Qualitätsbeirat über drei Instrumente, die auf verschiedenen Ebenen – von einzelnen geförderten Wohnprojekten bis zum kompletten Stadtquartier – die Gesamtqualität gewährleisten. Von ständiger Weiterentwicklung gekennzeichnet liefern die Werkzeuge sozial nachhaltigen, ökologischen und vor allem leistbaren und bedarfsorientierten Wohnraum in einem lebenswerten Umfeld.

KLIMASCHUTZ HAT VORRANG

Ökologische Schwerpunkte stehen im geförderten Wohnbau stets im Fokus. Die Stärkung der Klimaresilienz, kreislaufwirtschaftliche und ressourcenschonende Prinzipien, innovative Lösungen in Holz- und Holz-Hybridbauweise im mehrgeschoßigen Wohnbau, Fassaden- und Dachbegrünungen, alternative Energiesysteme, vernetzte Grünräume und umfangreiche Mobilitätsangebote werden forciert. Damit leistet der wohnfonds_wien einen wichtigen Beitrag zu einem klimaneutralen Wien bis 2040.



Liegenschaftsmanagement

Die Ziele auf einem Blick:

- vorausschauende Bodenbevorratung
- nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung
- Entwicklung von baureifen Bauplätzen für Bauträgerwettbewerbe

RUND 3 MILLIONEN M² POTENTIALFLÄCHEN FÜR DEN GEFÖRDERTEN WOHNBAU



AKQUISITION – BODENBEVORRATUNG

Es liegt in der Natur der Sache, dass Grund und Boden begrenzt und nicht endlos erweiterbar sind. Nichtsdestotrotz ist Wien eine wachsende Stadt. Da 2023 in der Metropole die Zwei-Millionen-Grenze bei den Einwohner*innen überschritten wurde, hat die Schaffung von neuem, leistbarem Wohnraum im Programm der Stadtregierung höchste Priorität.

Im Sinne einer aktiven Bodenpolitik erwirbt der wohnfonds_wien durch gezielten Ankauf Liegenschaften mit Entwicklungspotential. Diese werden im Anschluss im Rahmen eines vorausschauenden Projektmanagements zu Bauplätzen entwickelt und dem geförderten Wohnbau bedarfsorientiert zur Verfügung gestellt. Ergebnis sind nachhaltige Stadtquartiere mit leistbaren Wohnungen, zahlreichen Gemeinschaftsangeboten und passender Infrastruktur.

Im Bereich Akquisition von Liegenschaften erbringt der wohnfonds_wien zum Beispiel Leistungen wie:

- Entwicklung und Umsetzung von Ankaufsstrategien
- Auswahl und Definition von Projektgebieten
- Erstellung von Kalkulationen
- Führen von Ankaufsverhandlungen
- Prüfen von Makler*innenanboten
- Abwicklung sowie terminliche Begleitung von Liegenschaftstransaktionen

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG, DOKUMENTATION, STATISTIK

Im Rahmen der Grundstücksverwaltung und Dokumentation werden schwerpunktmäßig folgende Aufgaben übernommen und Tätigkeiten durchgeführt:

- nachhaltiges Portfoliomanagement
- regelmäßige Liegenschaftsbesichtigungen
- Übernahme und Übergabe von Liegenschaften
- Prüfung der vorgeschriebenen Grundbesitzabgaben
- Zwischennutzungen der Liegenschaften durch Dritte
- Instandhaltung, Pflege und Sicherung des Liegenschaftsbesitzes und des vorhandenen Gebäude- und Baumbestands
- statistische Erfassung und Auswertung aller Ankäufe, Verkäufe und Baurechte
- Erstellen von Flächenbilanzen und Aktualisierung des Flächenbesitzes
- Kostenerfassung und laufende Aktualisierung aller Projekte
- Verrechnung der Baurechtszinse, Nutzungsentgelte und Nebenkosten an Nutzer*innen
- Erfassung und statistische Auswertung aller Projekte des Grundstücksbeirats, der Bauträgerwettbewerbe und des Qualitätsbeirats

KOSTEN FÜR DIE PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE 2025

So sind im Jahr 2025 beispielsweise folgende Kosten für die Pflege bzw. Verwaltung der Grundstücke angefallen:

- Schneeräumung rund € 4.300
- Baumschnitt bzw. Baumpflege: rund € 33.400
- Mäh- und Pflegearbeiten: rund € 54.000

BAURECHT STATT FLÄCHENVERKAUF

Um das städtische Eigentum an Grund und Boden langfristig zu sichern, vergeben der wohnfonds_wien und die Stadt Wien vermehrt Baurechte, anstatt Flächen zu veräußern. Dadurch wird nicht nur der Verkauf von stadteigenem Grundbesitz auf ein Minimum reduziert, sondern die Flächen werden einer dauerhaft sozial gebundenen Nutzung zugeführt und können auch zukünftig den Bedürfnissen der folgenden Generation entsprechend gestaltet werden.

Mit einem Baurecht erhalten die Bauträger für eine vereinbarte Zeitspanne das Recht, ein Gebäude auf dem Grundstück des wohnfonds_wien und der Stadt Wien zu errichten und zu betreiben. Der wohnfonds_wien und die Stadt Wien räumen günstige Baurechtszinskonditionen ein, damit die Bewohnerschaft der Landeshauptstadt von leistbaren Mieten profitiert.

Die verstärkte Vergabe von Baurechten ist ein zentrales Vorhaben der Fortschrittskoalition in Wien. In den Jahren 2024/2025 schloss der wohnfonds_wien Baurechte auf einer Gesamtfläche von knapp 20.000 m² ab. Insgesamt vergab der wohnfonds_wien im Laufe der Jahre rund 223.000 m² Grundfläche im Baurecht. Gemeinsam mit diversen Bauträgern konnten dadurch bereits rund 4.200 leistbare Wohnungen und 250 Heimplätze realisiert werden.

RUND 223.000 M² BODENFLÄCHE IM BAURECHT VERGEBEN



Projektentwicklung

Im Rahmen der Projektentwicklung übernimmt der wohnfonds_wien die widmungs- und grundtechnische Vorbereitung für die Entwicklung von Liegenschaften. In der Projektentwicklung konzentriert der wohnfonds_wien seine Ressourcen auf nachstehende Aufgaben:

- Abstimmung städtebaulicher Zielsetzungen mit den technischen und wirtschaftlichen Projekterfordernissen
- Durchführung geeigneter Planungsverfahren als Basis für die Neufestsetzung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen in Kooperation mit der Stadtplanung (MA 21)
- Beauftragung externer Leistungen wie Vermessung und Abbrüche
- Abklärung eventuell erforderlicher naturschutzrechtlicher Rahmenbedingungen (zum Beispiel Umweltverträglichkeit und Naturschutz)
- Abstimmung mit den Kooperationspartner*innen bezüglich gemeinsamer Projektentwicklung
- Abstimmung mit den Dienststellen der Stadt Wien hinsichtlich der erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur
- Projektbegleitung und -koordination durch Organisation und Durchführung von Projektsitzungen mit beteiligten Bauträgern, Planer*innen, Sonderfachleuten und Dienststellen der Stadt Wien
- Vorbereitung und Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen für Bauplatzschaffungen
- Organisation und Koordination von bauplatzübergreifenden Projektentwicklungs- und Qualitätssicherungsmaßnahmen mit allen beteiligten Bauträgern – auch nach der Verwertung von Liegenschaften

AKTUELLE PROJEKTENTWICKLUNGSGEBIETE IM ÜBERBLICK

- 10., RothNEUsiedl: 9.000 Wohnungen
- 11., Weichseltalweg: 750 Wohnungen
- 21., Donauefeld: 6.000 Wohnungen
- 22., Am Heidjöchl: 4.900 Wohnungen
- 22., Stadtquartier Eibengasse: 2.600 Wohnungen

Aufgrund der Größe und Bedeutung für die Stadt sind die Entwicklungsgebiete 10., RothNEUsiedl und 22., Am Heidjöchl von besonderer Relevanz und betreffen rund ein Drittel des Flächenbesitzes des wohnfonds_wien. In enger Zusammenarbeit mit der Wiener Stadtplanung (MA 21) werden in diesen Gebieten neue Stadtquartiere unter Einbeziehung der Bürger*innen entwickelt. Im Fokus stehen Zukunftsthemen wie Klimaschutz, Klimaresilienz, Kreislaufwirtschaft und alternative Energieversorgung.



10., RothNEUsiedl

In Favoriten entsteht in den nächsten Jahren der Klimavorzeigestadtteil RothNEUsiedl. Ziel ist es, einen klimafreundlichen Stadtteil der Zukunft zu realisieren. Innovative und nachhaltige Konzepte, unter anderem in den Bereichen autarke Energieversorgung, Kreislaufwirtschaft wie zum Beispiel in Form von wiederverwendbaren Baustoffen, Regenwassermanagement nach dem Prinzip der Schwammstadt, Fassaden- und Dachbegrünung, Urban Farming sowie alternative Mobilitätsangebote, werden diesen Stadtteil auszeichnen. Den rund 21.000 Bewohner*innen stehen im Endausbau neben 9.000 Wohnungen, die zu zwei Dritteln gefördert realisiert werden, und entsprechender Infrastruktur rund 40 Hektar klimawirksamer



☛ „Der Grüne Ring“

Grünraum und Freiraum zur Verfügung. Der landwirtschaftliche Charakter der Gegend wird bewahrt und zeitgemäß weiterentwickelt. Das Konzept der „Essbaren Stadt“ findet seinen Ankerpunkt mit Anbaufeldern und Streuobstwiesen als „grüne Visitenkarte“. Der Zukunftshof bleibt bestehen und wird gemäß Fortschrittskoalition gemeinsam mit der Wirtschaftsagentur Wien zu Food Hubs entwickelt.

SCHRITTWEISE ZUM MODELL-KLIMA-STADTTEIL

Der wohnfonds_wien erwarb 2015 einen Großteil des jetzigen 124 Hektar umfassenden Projektgebiets. Heute verfügt er über rund 65 Prozent des Areals, der Rest steht im Besitz von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträger*innen.

Akteur*innen der Politik, der Stadtverwaltung, der Wirtschaft, die Grundeigentümer*innen und Fachexpert*innen erarbeiteten anschließend grundlegende Leitlinien in Form des Strukturkonzepts Rothneusiedl, das gemeinsam mit dem SEK Südraum Favoriten die Basis für ein städtebauliches Leitbild darstellte. Um dieses zu entwickeln, fiel im Frühjahr 2023 der Startschuss für einen dialogorientierten städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb und einen breit angelegten Bürger*innen-Beteiligungsprozess.

Eine internationale Fachjury kürte im Frühjahr 2024 „Den Grünen Ring“ von O&O Baukunst zum Siegerprojekt. Charakteristische Grundidee des Siegerentwurfs ist eine kompakte Kernstadt, die von einem großzügigen, umschließenden und vielfältig nutzbaren Ring aus Parklandschaften, Wäldern und Stadtwildnis umgeben ist. In Rothneusiedl entsteht so eine harmonische Verbindung von städtischem Leben und ländlicher Weite mit einem lebendigen Stadtzentrum und einem drei Kilometer langen grünen Ring.

Die 2023 gegründete WWEG (Wohnfonds-Wiener Stadtwerke Entwicklungs GmbH) vertritt als Tochter des wohnfonds_wien die Grundeigentümer*innen und ist in Kooperation mit der Wiener Stadtplanung (MA 21A), mit den Dienststellen der Stadt Wien und mit anderen Stakeholder*innen für die Projektentwicklung verantwortlich.

FORSCHUNGSPROJEKT „NEB-ROTHNEUSIEDL“

Der partizipative Prozess in RothNEUsiedl wird auch durch die Initiative „Neues Europäisches Bauhaus“ (NEB) der EU-Kommission unterstützt. Die zentralen Werte dieser Initiative lauten:

- Nachhaltigkeit: Maßnahmen zu Erreichung der Klimaziele, Förderung der Klimawandelanpassung, Kreislaufwirtschaft und biologischen Vielfalt
- Ästhetik: Erfahrungsqualität und Stil jenseits der Funktionalität
- Inklusion: Teilhabe aller Beteiligten, Gewährleistung der Zugänglichkeit und Erschwinglichkeit

Der gesamte Leitbildprozess wird durch das Forschungsprojekt „NEB-RothNEUsiedl“ wissenschaftlich begleitet, das von 1. August 2024 bis zum 31. Jänner 2026 läuft und im Rahmen des FFG-Forschungsprogramms „FIT4NEB – Vorbereitung auf die geplante EU-Mission New European Bauhaus“ gefördert wird. Die WWEG leitet das Konsortium, das sich aus Raumposition OG, MOURA. Mobilität und Raum e.U., TU Wien future.lab sowie Climate Lab der Wiener Stadtteilplanung MA 21 A zusammensetzt.

Am 24. November 2025 fand im Climate Lab das Abschlussforum des Forschungsprojekts statt. Gemeinsam mit Expert*innen aus Verwaltung, Planung, Forschung und Stadtgesellschaft wurde diskutiert, wie es gelingen kann, bei der Gestaltung des neuen Stadtteils RothNEUsiedl übergeordnete Qualitäten zu Klimaschutz, Lebensqualität und Teilhabe miteinander zu verknüpfen. Dabei stand die Frage im Mittelpunkt, wie hochwertig Baukultur frühzeitig gelebt werden kann.

ERSTE BAUMPFLANZUNGEN FÜR ROTHNEUSIEDL

Noch bevor in RothNEUsiedl ein neues Stadtviertel und erste Wohnungen entstehen, pflanzte der wohnfonds_wien mit Kooperationspartner*innen wie zum Beispiel den Grundeigentümer*innen, aber auch dem Zukunftsteam 111 Obstbäume für ein „Frühes Grün“. Im Sinne eines essbaren Gartens wurden im März, April und Mai 2025 bekannte Obstsorten wie Äpfel und Birnen als auch Besonderes wie rote Maulbeere, Lotuspflaumen und Pawpaw auf einer Fläche von 4.000 m² gesetzt. Solche Maßnahmen machen das Gebiet von Anfang an attraktiver, verbessern das Stadtklima und fördern die Akzeptanz schon jetzt für das zukünftige Stadtquartier. Die Idee hinter der „Essbaren Stadt“ ist es, den zukünftigen Bewohner*innen und den umliegenden Nachbarschaften Zugang zu frischen regionalen Lebensmitteln zu ermöglichen. Die Bäume haben bereits im Herbst 2025 erste Früchte getragen.

☛ „Frühes Grün“



22., Am Heidjöchl

Das Projektgebiet „Am Heidjöchl“ umfasst rund 39 Hektar und befindet sich ca. zur Hälfte im Eigentum des wohnfonds_wien sowie verschiedener Bauträger. Als Teil des Zielgebiets U2 Donaustadt liegt das Projektgebiet zwischen den beiden Stadtentwicklungsgebieten Seestadt Aspern sowie Oberes Hausfeld.

ZIELBILD

Die grundlegenden Planungsparameter lauten wie folgt: Entstehen soll hier ein neues, lebendiges und durchgrüntes Stadtquartier, charakterisiert durch überwiegend leistbare Wohnnutzung mit ergänzender sozialer Infrastruktur wie etwa einem Bildungscampus, Kindergärten sowie Gewerbeflächen und Nahversorgungsangeboten – ganz im Sinne der 15-Minuten-Stadt.

In Zahlen bedeutet dies, dass rund 4.900 Wohneinheiten – davon zwei Drittel gefördert – für rund 11.000 Bewohner*innen geplant sind. Diese konkreten Zielsetzungen sowie die folgenden Planungsschritte wurden erstmals 2023 im Rahmen einer Dialogveranstaltung der Stadtplanung (MA 21) an die Bevölkerung kommuniziert.

MOBILITÄTSKONZEPT UND ERSCHLIESSUNG

Ein umfassendes, umweltfreundliches Mobilitätskonzept sowie ein feinmaschiges, grünes Wegenetz sollen das Quartier durchziehen und es an seine unmittelbare Umgebung anschließen. Mit den zwei Stationen der neuen Straßenbahnlinie 27 und den beiden U-Bahnstationen Hausfeldstraße und Aspern Nord ist das Gebiet optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

↳ European 17



STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB UND LEITBILDPROZESS

Der städtebauliche Wettbewerb für das Entwicklungsgebiet „Am Heidjöchl“ wurde im Jahr 2023 über „European“ ausgetragen. European ist ein europaweiter Wettbewerb für junge Architekt*innen. Als Gewinner ging das spanische Architekt*innen-Team „Paloma Mosto Zavala und Samuel Llovet Montardit“ aus dem Verfahren hervor. In weiterer Folge wurde im Jahr 2024 mit der Erstellung des städtebaulichen Leitbilds für das Entwicklungsgebiet begonnen. Ein interdisziplinäres österreichisches Planungsteam – unter Einbeziehung der spanischen Planer*innen – zeichnet nun für dessen Weiterentwicklung verantwortlich. Durch die enge Zusammenarbeit von Architektur, Stadtplanung, Verkehrsplanung und Landschaftsarchitektur entsteht eine ganzheitliche Vision für die nachhaltige und zukunftsorientierte Gestaltung des urbanen Raums. Das Leitbild wird 2026 finalisiert.

PROJEKTGESELLSCHAFT: HEG

Für die zukünftige Entwicklungstätigkeit im Gebiet „Am Heidjöchl“ wurde im Mai 2025 die Heidjöchl Entwicklungs GmbH (HEG) gegründet. Als Tochter des wohnfonds_wien und in Kooperation mit den Wiener Stadtwerken ist die Gesellschaft für die Projektentwicklung verantwortlich. Zu den Aufgaben und Leistungen der HEG zählen die Planung und Entwicklung des Projektgebiets, die Zuteilung künftiger Baufelder und das Setzen von Infrastrukturmaßnahmen. Der Mehrwert der Projektgesellschaft lässt sich folgendermaßen zusammenfassen: Das Management der Projektentwicklung in Zusammenarbeit mit Stakeholder*innen und im Dialog mit Menschen vor Ort ermöglicht eine langfristige und nachhaltige Entwicklungsperspektive.

21., Donauefeld

Das Projektgebiet Donauefeld in Floridsdorf besteht aus zwei Teilen: West und Ost. Für das Donauefeld West laufen aktuell Vorbereitungen für ein städtebauliches Verfahren. Insgesamt stehen rund 30 Hektar Bodenfläche für eine Verwertung zur Verfügung – davon rund 8 Hektar im Eigentum des wohnfonds_wien. Im Donauefeld West sind rund 5.000 Wohnungen, davon rund 3.300 gefördert, geplant. In einer weiteren Etappe sollen im Donauefeld Ost rund 1.000 Wohnungen, davon rund 660 gefördert, realisiert werden.





Qualitätssicherung

Der Grundstücksbeirat, öffentliche Bauträgerwettbewerbe und der Qualitätsbeirat zählen zu den wichtigsten Instrumentarien für die Qualitätssicherung im geförderten Wohnungsneubau in Wien. Ziel der Beurteilungsgremien ist, die Qualität geförderter Wohnbauprojekte zu garantieren. Die Beurteilung erfolgt aufgrund des 4-Säulen-Modells bestehend aus den Kriterien Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie. Die interdisziplinäre Zusammensetzung der Wettbewerbsjury beziehungsweise der Beiräte gewährleistet, dass alle Aspekte gleichwertig betrachtet und beurteilt werden. Die Ausgewogenheiten der Disziplinen und die Gesamtqualität spielen dabei eine wesentliche Rolle und stellen sicher, dass öffentliche Fördermittel treffsicher zum Einsatz kommen.



GRUNDSTÜCKSBELIRAT

Der Grundstücksbeirat ist sozusagen der kleine Bruder des Bauträgerwettbewerbs. Besitzt ein Bauträger eine Liegenschaft, auf der ein Wohnbauvorhaben mit weniger als 500 Wohneinheiten mit Fördermitteln des Landes Wien geplant ist – mit Ausnahme von Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachgeschoßausbauten – bewertet der Grundstücksbeirat die Qualitäten. Innovationen, die bei Bauträgerwettbewerben erreicht wurden, entwickeln sich dabei häufig zum Maßstab. Ein entsprechender Wissenstransfer wird durch eine teilweise und gewisse Bereiche betreffende Personalunion von Wettbewerbsjury und Grundstücksbeirat sichergestellt.



BAUTRÄGERWETTBEWERB

Befindet sich ein Bauplatz im Besitz des wohnfonds_wien oder sollen auf Liegenschaften von Dritten mit Fördergeldern des Landes Wien mehr als 500 geförderte Wohneinheiten errichtet werden, wird vom wohnfonds_wien ein Bauträgerwettbewerb durchgeführt. Für ausgelobte Bauplätze entwickeln Bauträger und Architekt*innen gemeinsam mit Expert*innen aus verschiedenen Disziplinen Realisierungskonzepte. Die von der Jury ermittelten Siegerprojekte werden dem Land Wien zur Förderung empfohlen. Die Grundeigentümer*innen überlassen den Gewinner*innen im Zuge eines Baurechts oder durch Verkauf die Bauplätze mit der Verpflichtung, die jurieren Projekte zu realisieren.



QUALITÄTSBEIRAT

Seit der Einführung des Qualitätsbeirats 2021 umfasst der Qualitätssicherungsprozess nicht nur geförderte, sondern auch freifinanzierte Neubauten in ausgewählten Stadtquartieren. Ziel ist eine nachhaltige Quartiersentwicklung, die gesamtheitliches Denken umfasst. Es wird über Bauplatzgrenzen hinweg geplant und umgesetzt. Der im wohnfonds_wien angesiedelte Qualitätsbeirat bildet den Rahmen, koordiniert den Dialog zwischen allen Beteiligten und sorgt schlussendlich für einen Mehrwert für alle Bewohner*innen und Anrainer*innen. Ergebnis sind zukunftsfitte Stadtquartiere, die Wien auf den Weg in die Klimaneutralität 2040 unterstützen.

BEURTEILUNGSMETHODIK DES BEWERTUNGSSYSTEMS

Das bereits 2024 eingeführte neue Beurteilungssystem mit der Aufschlüsselung der Beurteilungskriterien, die allesamt aus dem bewährten 4-Säulen-Modell entstammen, in Unterkriterien wurde im Jahr 2025 im engen Zusammenspiel mit den Mitgliedern des Grundstücksbeirats beziehungsweise der Wettbewerbsjury unter dem Vorsitzenden Prof. Rudolf Scheuven hinsichtlich der Bewertungsmethodik adaptiert.

Grundsätzlich erfolgt die Beurteilung anhand des 4-Säulen-Modells und den zugeordneten Beurteilungskriterien. Im Grundstücksbeirat hat das Projektteam in seiner Projektbeschreibung sowie in der Präsentation die angebotenen Qualitäten strukturiert entlang der Beurteilungskriterien darzustellen und zu erklären, in welchen Bereichen Gewichtungen vorgenommen und Schwerpunkte gesetzt wurden. Die Bewertung der eingereichten Projekte erfolgt durch den Grundstücksbeirat auf Grundlage schriftlicher Beurteilungen durch Fachleute. Diese orientieren sich dabei an den festgelegten Kriterien. In der Zusammenfassung wird das Projekt für jedes Kriterium einer Qualitätsstufe zugeordnet (exzellent, sehr gut, gut, durchschnittlich oder unterdurchschnittlich). Die Einzelbewertungen werden abschließend zu einer Gesamtbewertung verdichtet, welche letztlich die maßgebliche Grundlage für die weitere Diskussion und Gesamtbewertung im Beirat bildet.

Die Beurteilung im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs erfolgt analog dem zuvor erläuterten Verfahren auf Basis des 4-Säulen-Modells sowie der jeweils zugeordneten Beurteilungskriterien. Spezifisch für den Bauträgerwettbewerb ist, dass der Bewertungsschwerpunkt innerhalb jeder Säule auf den in der Ausschreibung definierten Schwerpunktthemen bzw. Aufgabenstellungen liegt. Diese werden im Ausschreibungstext des jeweiligen Wettbewerbs bekanntgegeben. Das Schwerpunktthema fließt grundsätzlich in die Beurteilung aller vier Säulen ein. Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus der gewichteten Summe der (Haupt-)Kriterien:

*****	Exzellenter Lösungsansatz
****	Sehr guter Lösungsansatz
***	Guter Lösungsansatz
**	Durchschnittlicher Lösungsansatz
*	Unterdurchschnittlicher Lösungsansatz

Grundstücksbeirat

Von der Geschäftsstelle des Grundstücksbeirats wurden 2025 schwerpunktmäßig folgende Tätigkeiten durchgeführt bzw. Aufgaben übernommen:

- Anlauf- und Auskunftsstelle für Projekteinreichungen
- Führung der Projektreihungslisten
- Prüfung der Projektunterlagen auf Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit
- EDV-Erfassung der Projektdaten
- Vorbereitung und Organisation der Sitzungen des Grundstücksbeirats und der Dienststellengespräche
- Erstellung der Sitzungsprotokolle und der Beiratsstatistik

ZUR FÖRDERUNG EMPFOHLEN

Sitzungen	13	
zur Förderung empfohlen	43	davon 4 Projekte mit 564 WE Gemeindewohnung NEU
– Wohneinheiten	2.922	
– Heimplätze	656	
unvollständige Einreichung	1	
Wiedervorlage	1	mit 123 WE

Projekt mit besonderer Qualität

GRUNDSTÜCKSBEIRAT

22., EIPELDAUER STRASSE 19–25 (HAUS 4)

Gesamtbewertung	**** Sehr guter Lösungsansatz
Anzahl der Wohnungen	68 Wohnungen, davon 35 SMART-Wohnungen
Bauträger	GESIBA
Architektur	Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH
Freiraumplanung	SI-Landschaftsarchitektur



↳ Straßenansicht

Beurteilung (Auszug):

Das Nachverdichtungsprojekt in der Eipeldauer Straße 19–25 (Haus 4) im 22. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch eine besonders hohe Qualität aus und wird durch den Bauträger GESIBA, dem Architekturbüro Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH und das Freiraumplanungsbüro SI-Landschaftsarchitektur entwickelt.

Die bestehende Wohnanlage des Josef-Bohmann-Hofs aus dem Jahr 1970 bildet den strukturellen Ausgangspunkt des Neubauprojekts und ersetzt den nicht mehr sanierungsfähigen Bestand der Hochgarage durch eine lineare Bebauung, schließt die großzügigen Höfe der Siedlung zur Straße hin ab und definiert durch eine differenzierte Baukörpersetzung den Straßenraum neu. Das städtebauliche Grundgerüst folgt dem übergeordneten Leitbild der Superblock Architekten, das für den Bauplatz drei Baukörper mit bis zu sieben Geschoßen, inklusive einem Geschäftslokal, vorsieht. Die lineare Bebauung wird wesentlich

durch das Einschreiben zweier straßenseitiger „Green Pockets“ modelliert. Diese verleihen den Wohnungen entlang der Eipeldauer Straße eine introvertierte Freiraumqualität und ermöglichen eine zweiseitige Orientierung.

Vor dem Hintergrund des kostengünstigen Bauens im geförderten Segment fiel die Entscheidung auf eine konventionelle Bauweise in Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem-Fassade. Die kompakt geschnittenen Baukörper erlauben einen besonders ökonomischen Einsatz der Materialressourcen.

Als Ergänzung zum bestehenden Josef-Bohmann-Hof trägt das Projekt zur Erweiterung der sozialen Durchmischung bei. Geplant ist ein Begegnungsraum als baufeldübergreifende, gemeinschaftliche Einrichtung mit Fokus auf Angebote für kleinere Gruppen. Dieser kann für Nachbarschaftscafés, Sprachcafés, Treffen von Initiativgruppen sowie für kleine Kindergeburtstagsfeiern genutzt werden.

Bauträgerwettbewerb

2025 wickelte der wohnfonds_wien drei Bauträgerwettbewerbe ab: 22., Schrödingerplatz, 22., Quartier Seecarré in der Seestadt Aspern und 20., Nordwestbahnhof Phase A.1. Für die Phase A.2 auf dem Areal Nordwestbahnhof wurde im Dezember 2025 ein Bauträgerwettbewerb gestartet.

Auf dem Bauplatz des ehemaligen Amtshauses und auf einem zusätzlichen Bauplatz am Schrödingerplatz gingen aus dem Verfahren rund 300 „klassisch“ geförderte und besonders günstige „smarte“ Wohnungen hervor. Neben der Realisierung von Wohnformen fürs Älterwerden ist auch die Umsetzung von Gesundheits-, Sozial- und Kultureinrichtungen vorgesehen (siehe Seiten 56 und 57).

Ein weiteres Kapitel wurde in der Seestadt Aspern aufgeschlagen. In Kooperation mit der Wien 3420 AG organisierte der wohnfonds_wien für zwei Bauplätze das Verfahren „Quartier am Seecarré“. Ergebnis sind rund 300 geförderte Wohnungen und zahlreiche Angebote zu den Aspekten „Gesund und fit“ sowie „Sport und Bewegung“.

Ein zweistufiger, dialogorientierter Bauträgerwettbewerb wurde auf dem Areal des Nordwestbahnhofs für drei Bauplätze durchgeführt. In einer ersten Etappe werden in dem klimaresilienten Pioniergebiet rund 800 geförderte Wohnungen, davon rund 400 Gemeindefinanzierungen NEU, und 360 freifinanzierte Wohnungen geschaffen. Die aus dem Bauträgerwettbewerb hervorgegangenen Projekte werden im Frühjahr 2026 final zur Förderung empfohlen.

ÖKOLOGIE HAT VORRANG

Gemeinsam ist allen Bauträgerwettbewerben, die 2025 über die Bühne gingen, eine zukunfts- und klimafitte Planung mit Weitblick. Neben ökologischen Gesichtspunkten wie eine möglichst geringe Bodenversiegelung, innovative Energieversorgungskonzepte, adäquate Maßnahmen zur Temperierung der Wohnungen, begrünte Fassaden und Dächer sowie alternative Mobilitätsangebote stand vor allem kreislauffähiges Bauen im Fokus. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Ressourcenschonung und nachhaltigem Materialeinsatz. Die Stadt Wien arbeitet an einem Bewertungssystem – dem sogenannten Zirkularitätsfaktor (ZiFa). Dieser betrachtet unter anderem Ökobilanz, Flexibilität, Langlebigkeit sowie Rückbau und Recycling. Kriterien aus dem ZiFa sind bereits in die 2025 durchgeführten Bauträgerwettbewerbe eingeflossen und stellen so die Integration von kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien sicher. Das Instrument Bauträgerwettbewerb ist somit ein Innovationsmotor mit Vorbildwirkung. Durch das Verfahren wird sichergestellt, dass der geförderte Wohnbau in Wien am Puls der Zeit bleibt.

WOHNBAU-OFFENSIVE 2024+

Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre mit ihren Auswirkungen auf die Wohnbauwirtschaft sowie das Ziel einer möglichst raschen Realisierung der prämierten Projekte erfordern eine Bündelung der Ressourcen. Daher wurde 2024 eine Wohnbau-Offensive ins Leben gerufen. Die Wohnbau-Offensive 2024+ umfasst alle Bauträgerwettbewerbe des wohnfonds_wien, die alleine bzw. in Kooperation mit Dritten in der Zeit von 1. April 2024 bis 31. Dezember 2026 ausgelobt wurden bzw. werden. Die Bauträger haben die Gelegenheit, ihre Ressourcen und ihre Teilnahme auf die vier für sie bestgeeigneten Projekte in diesem Zeitraum zu konzentrieren. Geplant sind acht Bauträgerwettbewerbe mit rund 6.600 geförderten Wohnungen. Im Jahr 2025 wurden drei Bauträgerwettbewerbe juristisch und ein weiterer auf den Weg gebracht.



↖ Blick in den Hof



↖ Nachbarschaftsbrücke

Gegenstand des zweistufigen verschränkten Bauträgerwettbewerbs war ein Bearbeitungsgebiet in der Donaustadt, welches im Norden durch das Einkaufszentrum Donauzentrum, im Südwesten von der stark befahrenen Donaustadtstraße und im Südosten von der Bernoullistraße begrenzt wird. Insgesamt umfasst das Bearbeitungsgebiet zwei Bauplätze: den Bauplatz 1 mit dem ehemaligen Amtshaus der Stadt Wien/Donaustadt und den Bauplatz 2 mit einem öffentlichen Parkplatz. Neben der Errichtung von gefördertem Wohnbau war der Fokus des Wettbewerbs auch die Realisierung von sozialen und kulturellen Einrichtungen. Das Verfahren war Teil der Wohnbau-Offensive 2024+.

Zeitgemäßer klimafitter Standort

Die Erhaltung bzw. die Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, standen im Mittelpunkt der Entwicklung dieses neuen Standorts. Es waren Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologischen Umgang mit Energieressourcen zu schaffen, die den Effekten des Klimawandels mit zeitgerechten Planungsansätzen entgegenwirken.

Oberstes Ziel war die Stärkung der Klimaresilienz. Zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung und damit der Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Wohngebäuden sollten Maßnahmen zur Begrünung, Temperierung, Beschattung und Durchlüftung des Quartiers angeboten werden. Versiegelungen waren gering zu halten bzw. zu vermeiden.

Planung nach kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien

Als zukünftiger Teil des neuen Zentrums Kagran ist die Stadtentwicklung rund um den Schrödingerplatz prädestiniert für die

Implementierung von adäquaten Lösungen, die auch beispielgebend für den Umgang mit diesen essenziellen Themen unserer Zeit sein sollen. Daher spielen die sogenannten „3 Ks“ – Kreislaufwirtschaft, Klimaschutz und Klimaanpassung – im gegenständlichen Wettbewerb eine prominente Rolle.

Im Sinne von Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit im Bauwesen als zentralem Ziel für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und im Hinblick auf die Herausforderungen der Rohstoffknappheit und damit zusammenhängender bestehender und zu erwartender Rechtsgrundlagen waren die Wahl der Baustoffe und Bauweisen kreislaufwirtschaftlich zu optimieren. Neben der Schadstoffminimierung sollten dabei durchgängig Maßnahmen zur Ressourceneffizienz wie zum Beispiel Material- und Abfallreduzierung, Langlebigkeit, Reparierbarkeit, Einsatz von Sekundärbaustoffen, Trennbarkeit, Rezyklierbarkeit und Rückbaubarkeit gesetzt werden.

Wohnmodelle

Die Konzepte hatten sich mit den besonderen jedoch differenzierten Bedürfnissen der wachsenden Gruppe der Alleinerziehenden auseinanderzusetzen. Hinsichtlich der Raumkonzepte waren Strukturen mit privaten Bereichen bzw. eigenständigen Wohneinheiten in Kombination mit gemeinschaftlichen Nutzungsbereichen gefragt, um sowohl Rückzug als auch unterstützende Gemeinschaft zu ermöglichen. Bei den gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen sowie dem Freiraumangebot war auf Kommunikation und Förderung der nachbarschaftlichen Unterstützung abzielen.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf Wohnformen fürs Älterwerden, wobei der Begriff eine deutliche Konkretisierung der

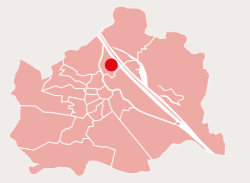
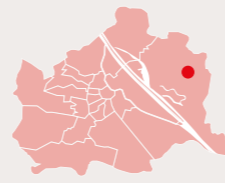
angesprochenen Nutzer*innengruppe, differenziert nach den tatsächlichen individuellen Gegebenheiten abseits des konkreten Lebensalters wie der physischen und psychischen Gesundheit, den kulturellen, sozialen und Bewegungsansprüchen, verlangt. Im Blickpunkt standen jene Menschen, die – nach Beendigung des Erwerbslebens – selbstbestimmt leben möchten mit dem Anspruch, zu einem späteren, vielleicht auch bereits absehbaren Zeitpunkt auch die Vorteile eines niederschweligen Angebots an Sozial- und Pflegedienstleistungen genießen zu können, ohne dazu die Wohnung wechseln zu müssen.

Erdgeschoßnutzung/Sockelzone

Für die zweigeschoßige Sockelzone gab es zahlreiche Interessensbekundungen, die jedenfalls zur Gänze zu berücksichtigen waren. Die Arkaden und angrenzenden, bauplatzbezogenen Freiflächen waren so zu konzipieren, dass die Einrichtungen im Erdgeschoß ihre Nutzungen in den Außenraum erweitern, um die Interaktion mit dem öffentlichen Raum zu fördern.

Neben zahlreich gewünschten Kultureinrichtungen waren eine Jugendberatung und Schulung des WUK, ein Pensionist*innen-Club, ein Krisenzentrum MA 11 sowie eine Tagesstruktur des Fonds Soziales Wien einzuplanen. Für die Apotheke, die Bücherei und das Jugendzentrum, die sich derzeit noch im bestehenden Amtsgebäude befinden, waren neue Standorte im Projekt vorzusehen.

Bauträger	EBG und WOHNBAU
Architektur	gerner und partner und feld72
Landschaftsplanung	D\D Landschaftsplanung
Sonstige	DI Thomas Romm, Materialnomaden
Wettbewerbsareal	10.462 m ²
Anzahl der Bauplätze	2
Wohnungen	301
Heimeinheiten	4
Geschäftslokale/Büros	10



➤ Bauplatz F9B



➤ Bauplatz 4



➤ Bauplatz 5



➤ Bauplatz 10



➤ Bauplatz F10



➤ Bauplatz 8: Gemeindebau NEU



➤ Bauplatz 9: Gemeindebau NEU



↳ Sitzung des Qualitätsbeirats

Qualitätsbeirat

Im Rahmen des Koalitionsprogramms der Wiener Stadtregierung aus dem Jahr 2020 erhielt der wohnfonds_wien den Auftrag, den Grundstücksbeirat zum Qualitätsbeirat weiterzuentwickeln. Seit 2021 ist das neue Instrument im Einsatz, übernimmt in ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten die Qualitätssicherung für gesamte Quartiere und sorgt damit für die Umsetzung der Ziele der Wiener Stadtplanung. Dies beinhaltet sowohl geförderte als auch freifinanzierte Wohnbauprojekte und quartiersbezogene Schwerpunkte. Für das Zusammenspiel von Nutzungen und Freiraum braucht es die Abstimmung der Projekte aufeinander sowie deren Einbindung in den Gesamtkontext und in die bestehende Nachbarschaft. Im Fokus steht dabei stets der Dialog zwischen allen Beteiligten, um Synergien zu nutzen. Innovative alternative Energielösungen, kreislaufwirtschaftliche Prinzipien, effiziente Baustellenlogistik, die Gestaltung von Erdgeschoß- und Sockelzonen sowie von vernetzten Freiräumen, die Situierung der quartiersbezogenen Gemeinschaftsräume, Mobilitätslösungen und die Ansprüche an eine städtebauliche wie soziale Nachhaltigkeit werden gleichermaßen berücksichtigt. Das Verfahren wird stets an die Anforderungen des jeweiligen Quartiers angepasst und ist sozusagen maßgeschneidert.

DAS GREMIUM

Die Beurteilungsgrundlage ist das Qualitätenhandbuch des jeweiligen Quartiers. Ziele und Leitlinien für das gesamte Quartier dienen der Orientierung und bieten die Basis für die Beurteilung des Quartiers, der öffentlichen Räume und der einzelnen Wohnprojekte. Im Qualitätsbeirat sind Mitglieder des Grundstücksbeirats vertreten. Diese Kerngruppe wird ergänzt durch auf das jeweilige Quartier abgestimmte Vertreter*innen der Masterplaner*innen, der Grundeigentümer*innen, der Vereinigung öffentlicher Projektentwickler*innen (VÖPE), des Bezirks, der Stadtteilplanung Wien, der Kammer der Ziviltechniker*innen, Architekt*innen und Ingenieur*innen.

Beratende Mitglieder werden für Spezialthemen wie Mobilität oder Kreislaufwirtschaft hinzugezogen. Wichtige Partner*innen sind die Programmleitung Stadtentwicklungsareale für lebenswertes Wohnen – die Schnittstelle zu den Dienststellen der Stadt Wien – und die Baudirektion.

FÜNF QUALITÄTEN

- **Klima, Energie & Kreislaufwirtschaft:** Klimaschutz und Klimawandelanpassung, Natur- und Wildtierschutz, Mobilität und Energie, Materialität und Recyclingfähigkeit, Baustellenabwicklung bzw. -logistik
- **Städtebau & Architektur:** Bezugnahme auf die übergeordnete Stadtteilentwicklung, architektonischer Kanon und Erscheinungsbild, Schnittstelle öffentlicher Raum – Objekt, Sockelzone, Grundriss- und Nutzer*innenqualitäten
- **Freiraum & öffentlicher Raum:** nutzer*innenorientierte Gestaltung, Schutz und Erhalt des Baumbestands, Neupflanzungen, Bewirtschaftungs- und Pflegekonzept
- **Standortökonomie:** Innen- und Außenverflechtungen der Ökonomie des Quartiers, Abstimmung und Integration in das Umfeld, Synergieeffekte
- **Kultur & Soziales:** Besiedlungsprozesse, Beteiligungs- und Aktivierungsprozesse, Zusammenleben und Gemeinschaft

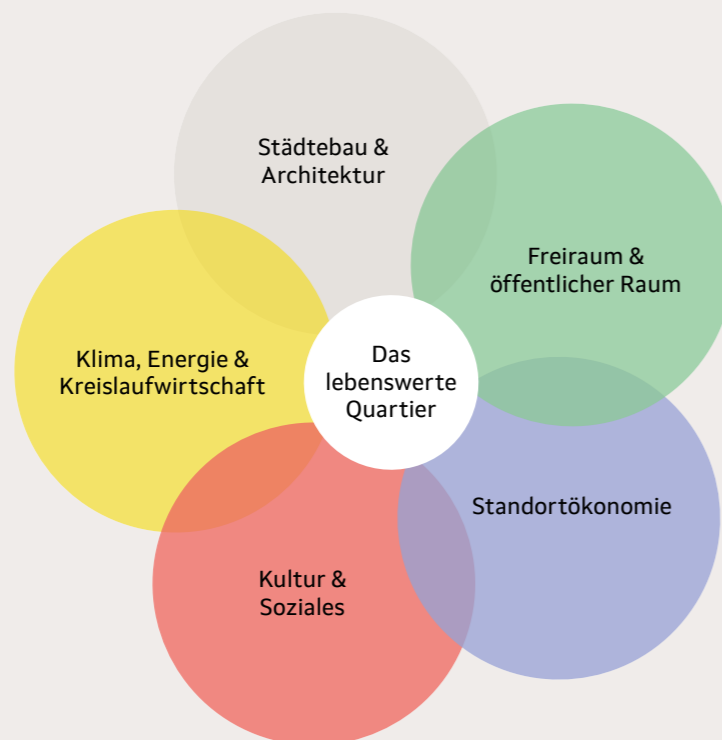
GESCHÄFTSSTELLE IM WOHNFONDS_WIEN

Die Geschäftsstelle des Qualitätsbeirats ist im wohnfonds_wien angesiedelt. Ihr obliegen alle administrativen und organisatorischen Angelegenheiten des Qualitätsbeirats wie zum Beispiel: Entwicklung der Prozessstruktur zur Qualitätssicherung und des Zeitplans, Anlaufstelle für Bauträger und Beiratsmitglieder, Organisation, Moderation und Protokollierung der Kolloquien und der thematischen Workshops, Organisation der Qualitätsbeiratssitzungen und Durchführung aller damit verbundenen administrativen Tätigkeiten.

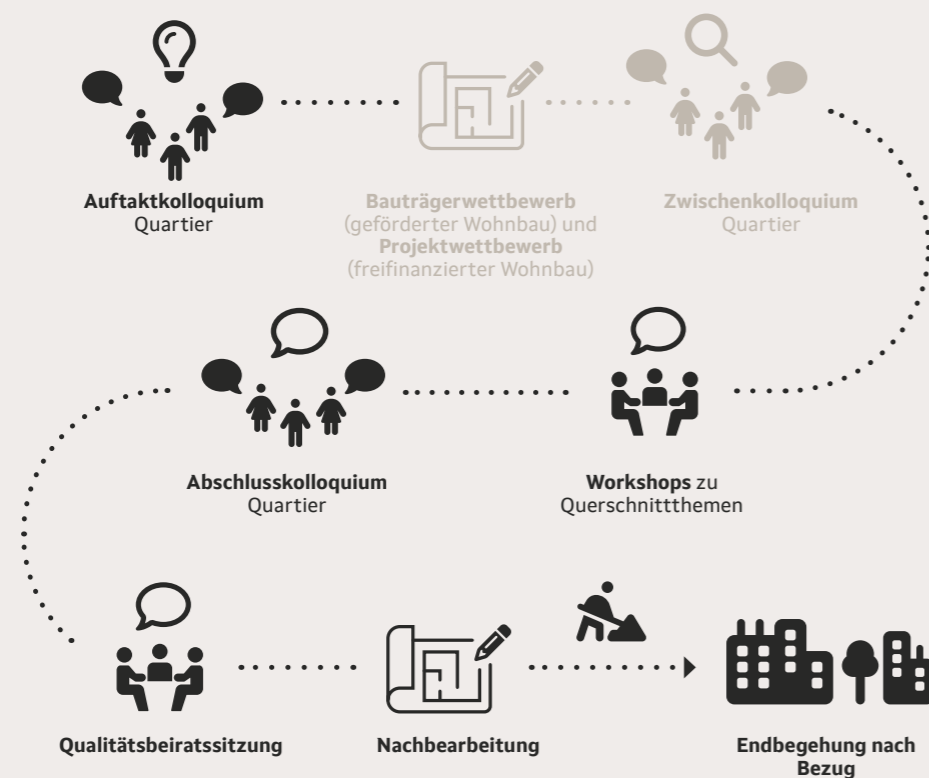
PROJEKTGEBIETE QUALITÄTSBEIRAT



BEURTEILUNGSKRITERIEN



QUALITÄTSBEIRAT VERFAHRENSABLAUF



20., Nordwestbahnhof Phase A.1

Die Entwicklung des Areals des ehemaligen Nordwestbahnhofs durch die ÖBB ist in vier Hauptphasen vorgesehen. Die erste Entwicklungsphase (Phase A) wurde in zwei Etappen unterteilt. Phase A.1 beinhaltet insgesamt zwei Baufelder und zwei Bestandshallen. Der wohnfonds_wien hat im Auftrag der ÖBB folgende Verfahren abgewickelt:

QUALITÄTSBEIRATSVERFAHREN

- Baufelder 12, 14
- Schnittstellen zum Park, öffentlichem Gut, Bildungscampus auf Baufeld 13

DIALOGORIENTIERTER ZWEISTUFIGER BAUTRÄGERWETTBEWERB

- Bauplatz 4
- Bauplatz 5
- Bauplatz 10
- Bauplatz 8 und Bauplatz 9 (Gemeindebau NEU, dialogorientierte zweite Stufe)

QUALITATIVES BIETRAUSWAHLVERFAHREN

- Bauplatz 6, inklusive Halle Nord
- Bauplatz 11, inklusive Halle Süd

Die Verfahren zur Qualitätssicherung wurden bereits im Jahr 2024 gestartet und im Herbst 2024 die Siegerprojekte ausgewählt. Am 30. April 2025 wurde mit dem Zwischenkolloquium die Dialogphase für das Quartier eingeläutet. Im Zuge des Zwischenkolloquiums erfolgte die gezielte Einbindung der Projektteams in den Qualitätssicherungsprozess. In diesem Rahmen präsentierten die Teams ihre Konzepte, die aus den Auswahlverfahren für den jeweiligen Bauplatz hervorgegangen sind. Dabei wurden die Entwürfe detailliert vorgestellt und betreffend die Quartiersthemen kritisch beleuchtet. Gleichzeitig wurden die Weichen für die anschließende Dialogphase gestellt, um einen konstruktiven Austausch zwischen den Beteiligten zu fördern und sicherzustellen, dass alle Qualitätsanforderungen berücksichtigt werden.

Die Dialogphase umfasste insgesamt vier Werkstatttermine, die sich jeweils mit übergreifenden Querschnittsthemen befassten. Die konkreten Inhalte der einzelnen Werkstätten waren dabei an den aktuellen Abstimmungsbedarf ausgerichtet. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Phase ist die Einbeziehung der relevanten Fachdienststellen der Stadt Wien in den Prozess. Ziel der Werkstatttermine war es, eine enge Abstimmung der verschiedenen Bauplätze sicherzustellen und den Dialog zwischen den Planer*innen und den beteiligten Dienststellen zu initiieren. So wurde ein kooperatives Miteinander gefördert, um eine ganzheitliche und aufeinander abgestimmte Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen.

Die Werkstatttermine wurden geblockt zu je zwei Terminen im Mai und im Juni abgehalten. Je Werkstatttermin wurden die Schwerpunktthemen geclustert und im Rahmen von zwei Thementischen (einer je Baufeld) behandelt.

BLOCK 1

WERKSTATTTERMIN 1 – NUTZUNGSMIX & ENERGIEKONZEPT:

Energiezentrale und Energiekonzept; Anordnung der Nutzungen im Erdgeschoß (gemeinschaftliche, publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen, baufeldbezogene Gemeinschaftsräume Gesundheitseinrichtungen); Nutzungskonflikte; Grätzl-Hubs/Mobility-Points; Hallen; Erschließung/Baukörperbeziehungen; abgestimmtes Material- und Farbkonzept; Projektsteuerung

WERKSTATTTERMIN 2 – FREIRAUM UND BRANDSCHUTZ:

abgestimmtes Freiraumkonzept; (baufeldbezogene) Gestaltung; Abgrenzungen Kinder- und Jugendspielplätze; Abstimmung Freiraum und Erdgeschoßzonen – Übergänge zu den Straßenräumen und zum Park; Feuerwehraufstellflächen/abgestimmtes Brandschutzkonzept UVP-Vorgaben; Fassaden- und Dachbegrünung

BLOCK 2

WERKSTATTTERMIN 3 – KREISLAUFWIRTSCHAFT, ENERGIE UND BESIEDELUNGSBEGLEITUNG:

Materialeinsatz; Energiekonzept; Besiedelungsmanagement

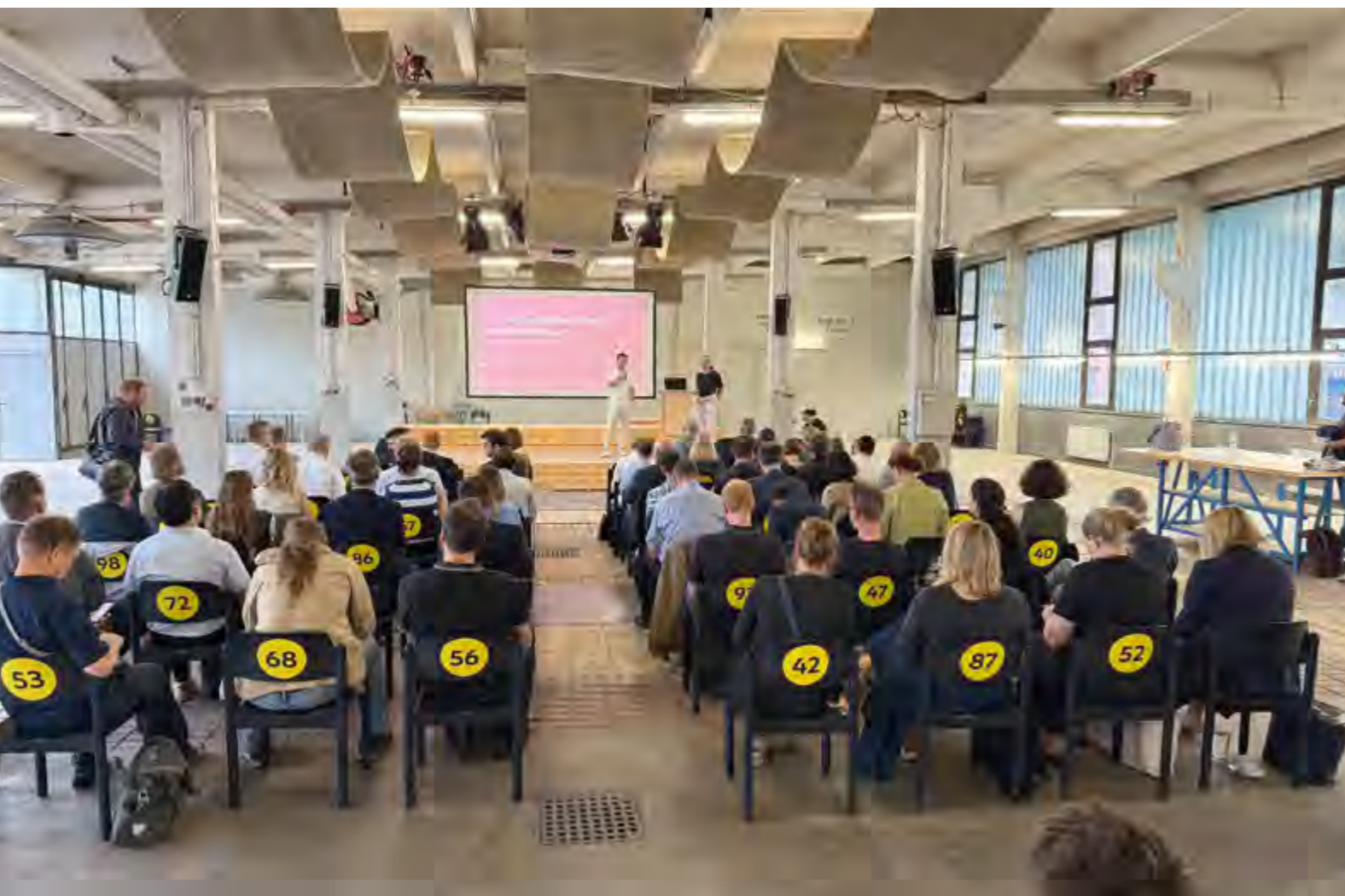
WERKSTATTTERMIN 4 – MOBILITÄT UND BAUSTELLENLOGISTIK:

Sammelgarage und Stellplatzmanagement; Baustellenlogistik; Stichstraßen und Zulieferung

Im Abschlusskolloquium am 21. August 2025 hatten die Mitglieder des Qualitätsbeirats die Gelegenheit, den Projektteams ihr finales Feedback zu den Planungen vor der anschließenden Beurteilungssitzung zu geben. Dieser Austausch diente dazu, noch Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge zu berücksichtigen, bevor die endgültige Beurteilung erfolgte.

In der Qualitätsbeiratssitzung am 4. November 2025 erfolgte die Beurteilung der vorgestellten Planungen auf Basis des Qualitätshandbuchs. Aufgrund der Vielseitigkeit der Themen und Aufgaben im Quartier sowie zur Einbeziehung der folgenden Teilphase A.2 wird im Prozessplan noch ein zusätzlicher Termin, voraussichtlich im Sommer 2026, angesetzt.

← Abschlusskolloquium



Quartiersplan Nordwestbahnhof Phase A.1



Highlights der Qualitätssicherung

WECHSEL IM GRUNDSTÜCKSBERAT

Josef Wiesinger schied mit Ende 2025 aus dem Grundstücksbeirat aus, da er seinen wohlverdienten Ruhestand antrat. Carola Mühlöcker-Fleissner verstärkt ab Jänner 2026 die Säule Ökonomie im Grundstücksbeirat. Ein erstes Kennenlernen fand bereits beim traditionellen Ausklang des Beurteilungsjahres im Anschluss an die Dezember-Sitzung 2025 statt.

UIV-STUDIE ZUR EVALUIERUNG DES BAUTRÄGERWETTBEWERBS

Im Jahr 2025 beauftragte der wohnfonds_wien die UIV Urban Innovation Vienna GmbH mit einer Evaluierung des Bauträgerwettbewerbs. Die Vielzahl von Anforderungen an den Wohnbau, Qualitätsansprüche aus unterschiedlichen Erfordernissen und Motivationen sowie der damit einhergehende Druck auf die Nutzer*innenbedingungen der Wohnungen sollen breit diskutiert werden. Vor dem Hintergrund der obersten Prämisse – der Leistbarkeit – wird eine gemeinsame Perspektive zum Thema „Leistbarkeit und Qualitäten im geförderten Wohnbau“ erarbeitet. Dies wird im Rahmen geeigneter Beteiligungsformate – wie Workshops, Fokus- und Feedbackrunden – unter Einbindung relevanter Stakeholder*innen im Jahr 2026 erfolgen.

KREISLAUFWIRTSCHAFT

Die Kreislaufwirtschaft hat bereits vor längerem Eingang in die Beurteilungskriterien der Qualitätssäule Ökologie gefunden. Die Arbeitsgemeinschaft pulswerk | ÖGUT | ZT Romm arbeitet derzeit im Auftrag der MA 50 und der Stabstelle für Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit an der Weiterentwicklung des Zirkularitätsfaktors (ZiFa). Mittels des Tools ZiFa 2.0 wird die Kreislauffähigkeit von Neubauten und Sanierungen anhand verschiedener Kriterien nachvollziehbar dargestellt.

Der wohnfonds_wien hat im Jahr 2025 für alle Pilotprojekte im Wohnungsneubau – Nordwestbahnhof (Phase A) und Quartier Seecarré der Seestadt Aspern – Bauträgerwettbewerbe ausgelobt. Dies in enger Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft pulswerk | ÖGUT | ZT Romm und der Stabstelle für Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit. Mittels darauf abgestimmter Aufgabenstellungen wurden im Verfahren die relevanten projektspezifischen Faktoren abgefragt. Die Arbeitsgemeinschaft hat anschließend die Projekte zu diesem Thema vorgeprüft.

Der wohnfonds_wien freut sich, neben der Mitwirkung an unterschiedlichen Formaten, auch unter Einbindung von Vertreter*innen der Wettbewerbsjurien und des Grundstücksbeirats einen Beitrag zur Weiterentwicklung dieses Tools leisten zu können.



Statistik

FLÄCHENBILANZ 2025

Liegenschaftsbesitz zum Stichtag 31. Dezember 2025	2.875.938 m ²
davon in Baurecht vergeben	222.389 m ²
kein Zugang	–
Abgang durch Verkauf	21.918 m ²
Vergabe in Baurecht 2025	16.154 m ²

BAUTRÄGERWETTBEWERBE 2025

2 Standorte

3 Siegerprojekte (22., Schrödingerplatz BPL 1+2; 22., Seecarré Aspern BPL F9B, BPL F10)

594 Wohneinheiten und 3 Heimplätze

GESAMTSTATISTIK QUALITÄTSSICHERUNG

	Bauträgerwettbewerbe	Grundstücksbeirat	gesamt	Qualitätsbeirat
ORGANISATION	2 Verfahren 5 Jurytage 32 Stunden	13 Sitzungen 59 Stunden		2 Verfahren 7 Workshops 2 Jurytage 42,5 Stunden
Wohneinheiten	594	2.922	3.516	641
Heimplätze	3	656	659	–
Fördervolumen in Euro	87,9 Mio.	396,4 Mio.	484,3 Mio.	freifinanzierte Wohnungen
Bauvolumen in Euro	176,4 Mio.	890,7 Mio.	1.067,1 Mio.	



5

Unternehmensservice



Das Unternehmensservice ist sozusagen der Maschinenraum des wohnfonds_wien. Hier werden alle wesentlichen Support-Prozesse gebündelt, die das operative Geschäft stärken und zur Effizienzsteigerung beitragen.

Die Unterstützung der anderen beiden Geschäftsbereiche – Sanierung und Neubau – und ihrer Produkte steht dabei im Fokus.

Die Aufgaben des Unternehmensservices umfassen zahlreiche Tätigkeitsbereiche:

- Compliance und Datenschutz
- Personal
- Interne Organisation und Support
- Kommunikation und Nachhaltigkeit
- Beteiligungen und Kooperationen

Compliance und Datenschutz

Compliance und Datenschutz sind dem wohnfonds_wien ein wichtiges Anliegen. Compliance unterstützt und fördert eine korrekte, verantwortungsbewusste Handlungsweise aller Mitarbeiter*innen – sowohl im Umgang mit externen Kontakten als auch im internen Arbeitsumfeld. Zur nachhaltigen Sicherstellung eines hohen Compliance-Standards wurde 2022 ein Compliance-Managementsystem (CMS), ein unabhängiger Compliance-Officer und ein Online-Hinweisgebersystem eingerichtet. Um die Einhaltung der geltenden Datenschutzregeln (Datenschutz-Grundverordnung, Datenschutzgesetze usw.) zu gewährleisten, wurde ein Datenschutzbeauftragter als Ansprechperson etabliert.

COMPLIANCE-MANAGEMENT-SYSTEM (CMS)

Gemäß der Satzung des wohnfonds_wien ist das CMS in den ersten Jahren von externer Stelle auf dessen Angemessenheit und in weiterer Folge jährlich auf dessen Wirksamkeit zu prüfen. 2025 wurde die BDO Assurance GmbH beauftragt, welche die Angemessenheit und Wirksamkeit des CMS auch bestätigte. Die im Rahmen der Prüfung vorgeschlagenen Empfehlungen wie zum Beispiel Ergänzung und Evaluierung der Risikomatrix und der Prüfroutinen, Planung des Ablaufs der Schwerpunktprüfung sowie regelmäßige Teilnahme des Compliance-Officers an Teambesprechungen wurden umgesetzt.

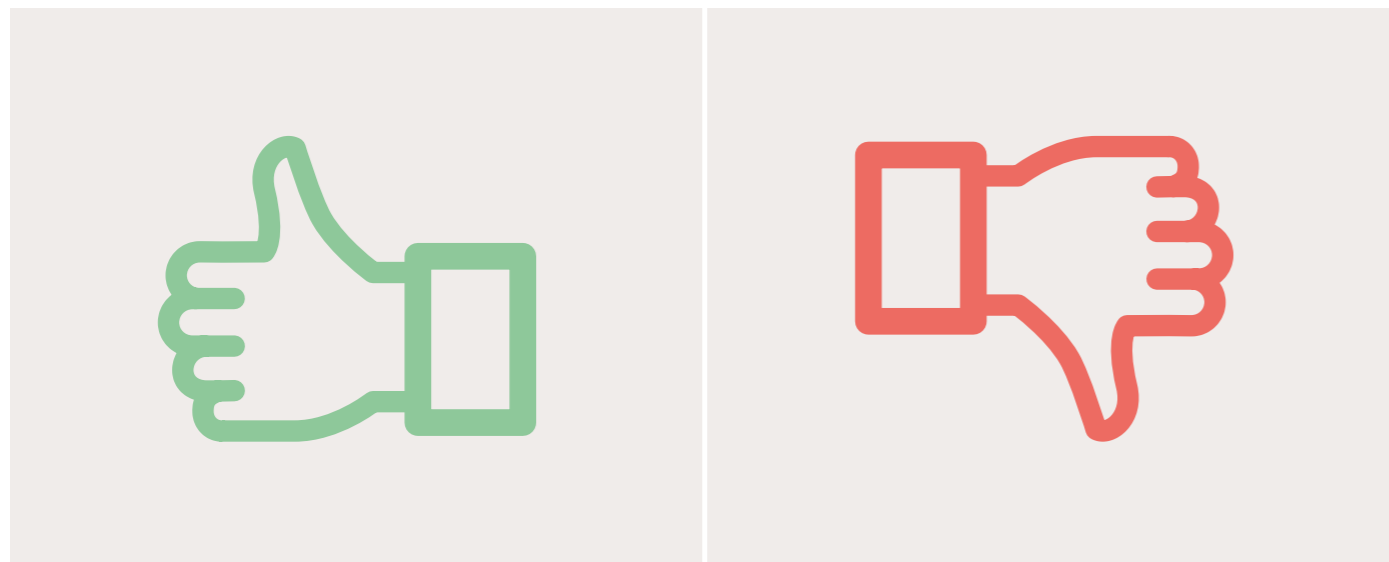
DATENSCHUTZ

2025 gab es keine Vorfälle von Datenverlust (Data Breach). Hinsichtlich Anfragen in Bezug auf Betroffenenrechte gemäß Datenschutz-Grundverordnung (Auskunftsbegehren, Richtigstellung, Löschung etc.) gab es nur ein Ersuchen um Löschung personenbezogener Daten, welche im Rahmen einer Beratung erhoben wurden. Dem Ersuchen wurde gemäß DSGVO nachgekommen. Die Erfassung aller Auftragsverarbeiterverträge und Vertraulichkeitsvereinbarungen erfolgte in einer Datenbank, wo sie jederzeit abrufbar sind. Das gemäß DSGVO von jedem Unternehmen selbstständig zu führende Datenverarbeitungsverzeichnis (DVV) wird gemäß den Anforderungen laufend aktualisiert und kann bei einer möglichen Prüfung durch die Datenschutzbehörde tagesaktuell vorgelegt werden.

SCHULUNGEN UND MEETINGS

Im Berichtsjahr organisierte der Compliance-Officer zwei Schulungen für alle Mitarbeiter*innen und die Führungsebene. Die Auswahl der Themen „Resilienz am Arbeitsplatz“ und „Burnout-Prävention & Zeitmanagement“ erfolgte im Rahmen der gesetzlich verankerten betrieblichen Fürsorgepflicht allen Mitarbeiter*innen des Unternehmens gegenüber. Der Termin für die Veranstaltung „Burnout-Prävention & Zeitmanagement“ wird 2026 wiederholt, da auf Grund von Herbstferien einige Mitarbeiter*innen nicht teilnehmen konnten.

Alle neu eingetretenen Mitarbeiter*innen wurden in einem vom Compliance-Officer und Datenschutzbeauftragten persönlich durchgeführten Gespräch sowohl über Compliance-Angelegenheiten als auch über die wesentlichen Datenschutzregeln in Kenntnis gesetzt. Nach Übernahme in ein unbefristetes Dienstverhältnis findet ein weiteres Gespräch statt.



Eine ausführliche Datenschutz-Schulung erfolgt jeweils im Abstand von drei Jahren für alle Mitarbeiter*innen durch externe Vortragende als Pflichtveranstaltung. Zusätzlich dazu wurde darüber informiert, dass der Compliance-Officer als Anlaufstelle für Non-Compliance-Fälle und für sonstige Themen jederzeit zur Verfügung steht und dass dieser zur Verschwiegenheit verpflichtet ist. Im Jahr 2025 wurden vier Quartals-Jour-fixe mit der Geschäftsführung abgehalten und entsprechend protokolliert.

AGGREGIERTER GESAMTSTATUS IN BEZUG AUF DAS CMS

durchgeführte Schulungen	2
Schulungsquote*	81,10 %
Non-Compliance-Fälle**	0
interne Compliance-Gespräche	laufend
Betroffenenersuchen Datenschutz	1
Data Breaches	0
aktive Verarbeitungstätigkeiten	25
gemeldete Interessenkonflikte	0

* Verhältnis Schulungsteilnehmer*innen zu Nicht-Schulungsteilnehmer*innen in Bezug auf alle Mitarbeiter*innen
 ** Meldungen über Hinweisgebersystem und Compliance-Officer

Personal

ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

Der Arbeitsmarkt befindet sich in einem stetigen Wandel. Um auch in den kommenden Jahren qualitativ hochwertigen, gut leistbaren und klimafitten geförderten Wohnbau in Wien zu garantieren, braucht der wohnfonds_wien die besten Köpfe. Daher ist das Thema „attraktiver Arbeitgeber“ auch eine von sechs strategischen Leitplanken des Unternehmens (siehe Kapitel „Der wohnfonds_wien“).

2025 wurden vier Stellen ausgeschrieben, die der wohnfonds_wien auf diversen Job-Plattformen veröffentlichte. Das Interesse war groß und das Unternehmen konnte sich aufgrund der Inserate und aufgrund von Initiativbewerbungen über etwa 110 Bewerbungen freuen. Schlussendlich beschäftigte das Unternehmen Ende des Jahres 106 Mitarbeiter*innen. Um die Zufriedenheit jeder und jedes Einzelnen zu gewährleisten, fanden im Rahmen einer aktiven Personalentwicklung laufend interne und externe Schulungen statt (siehe Kapitel „Rückschau“).

MITARBEITER*INNEN-BEFragung 2025

Im Jahr 2025 wurde eine umfangreiche Befragung der Mitarbeiter*innen von der Firma TQS Research & Consulting KG durchgeführt. Abgefragt wurden im Februar 2025 folgende Themen: Zufriedenheit am Arbeitsplatz, Führungskultur, Arbeitsplatz und Tätigkeit, Engagement und Beanspruchung der Gesundheit, interne Informationen, Leitbild und Unternehmenswerte sowie Compliance und Fortbildung. Die Methode war eine Onlinebefragung mit offenen und geschlossenen Fragen von 102 Personen. Der Rücklauf betrug 81 Prozent, das entspricht 83 Interviews.

Die Befragung zeigt, eine sehr hohe Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem Dienstgeber: 99 Prozent der Belegschaft sind mit der Arbeit insgesamt und auch mit der Arbeitsplatzsicherheit sehr zufrieden oder eher zufrieden, 80 Prozent mit ihrer aktuellen Tätigkeit.

Verbesserungsbedarf sehen die Mitarbeiter*innen im Bereich der Harmonisierung der Home-Office-Regelung in der Praxis, in der internen Kommunikation und im Vorantreiben der Digitalisierung. Bei den Themen „Burnout-Prävention“ und bei der Weiterbildung der Führungskräfte lässt sich ein Handlungsbedarf ableiten – insbesondere zu „Feedback- und Lernkultur“, „wertschätzender Kommunikation und Führung“ sowie „frühzeitigem Lösen von Konflikten“. Zu all diesen Themen kam es 2025 bereits zur Entwicklung von Maßnahmen und einige davon wurden in diesem Jahr umgesetzt.

Interne Organisation und Support

BESCHAFFUNG/VERGABE

Durch den Bereich Beschaffung werden die notwendigen Betriebsmittel wie zum Beispiel Büromaterial und Büroausstattung oder IT-Hardware und IT-Software zur Verfügung gestellt. In der Vergabe werden Beschaffungsprozesse sowohl für Betriebsmittel als auch für Dienstleistungen der Fachbereiche gemäß Bundesvergabegesetz unterstützend vorbereitet und abgewickelt.

2025 erfolgte die Durchführung und der Abschluss des Verfahrens für einen Pool an externen Beraterinnen und Beratern für die Hauskunft, die Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft. Weiters wurden für WieNeu-Hernals für die Erstellung von Blocksanierungskonzepten und für die Erstellung von Fachbeiträgen für die Umweltverträglichkeitserklärung des Stadtentwicklungsgebiets Weichseltalweg die entsprechenden Verfahren über die Bühne gebracht. Darüber hinaus zeichnete das Team für die Vergabeverfahren zur Erstellung von UVE-Fachbeiträgen für das Stadtentwicklungsgebiet Am Heidjöchl als vergebende Stelle für die Heidjöchl Entwicklungs GmbH (HEG) verantwortlich.

IT

Durch die IT-Abteilung des wohnfonds_wien werden nicht nur die Hardware-Komponenten des IT-Systems wie Laptops und Server gewartet und betreut, sondern auch die erforderliche Software zur Verfügung gestellt und weiterentwickelt.

Auch im Jahr 2025 wurde das Thema Digitalisierung und digitale Transformation im Unternehmen weiter vorangetrieben. Ziel ist es, Prozesse effizienter zu gestalten, Arbeitsabläufe zu optimieren und das Wissen zum Thema Digitalisierung zu verbessern. In diesem Sinne kam es im Bereich Digitalisierung unter anderem zu folgenden Aktivitäten:

- Die Arbeiten an der digitalen Einreichung von Projekten in der Qualitätssicherung wurden intensiviert. Mit Ende 2025 konnte diese Form der Einreichung zur Verfügung gestellt werden (siehe Kapitel „Rückschau“). Die Pflege und Implementierung neuer Features begleiten das IT-Team aber auch in den Folgejahren.
- Die gesamte Software und die Hardware wurden auf Windows 11 umgestellt und angepasst.
- Die bestehende Hardware-Infrastruktur wurde durch die Inbetriebnahme eines weiteren Domain-Servers, durch die Erneuerung eines Dokumentenservers und mehrerer Datenserver sowie durch den weiteren Austausch von Laptops verbessert.

- Nach der im Jahre 2024 getroffenen Grundsatzentscheidung erfolgte im Bereich Sanierung der Projektstart für die Neuentwicklung des SAN-Programms, die maßgeblich vom IT-Team unterstützt wird. Diese neue Anwendung soll die bisherige ersetzen. Im bestehenden SAN-Programm kam es zur Implementierung der neuen Neubau- und Sanierungsverordnungen.
- Ein wesentlicher Schritt konnte bei der Entwicklung eines elektronischen Freigabe-Tools und eines elektronischen Signatur-Tools gesetzt werden. Beide Anwendungen befinden sich in einer umfangreichen Testphase.

FACILITYMANAGEMENT

Das Gebäudemanagement des wohnfonds_wien umfasst die technische Instandhaltung und Verbesserung der drei Standorte. Das Team Facilitymanagement ist somit für die Einrichtungen und für die technischen Anlagen sowohl im Haupthaus in der Lenaugasse 10 als auch im wohnfonds_wien Forum in der Schmidgasse 3 und in der Hauskunft in der Stadiongasse 10 verantwortlich. Alle im Jahre 2025 durchgeführten Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten gingen bei laufendem Betrieb über die Bühne.

Das Facilitymanagement wickelte 2025 schwerpunktmäßig folgende wichtige Aufgaben und Tätigkeiten ab:

- **Höhenverstellbare Bürotische**
Mitte April wurden im Zeitraum von sieben Tagen im Standort Lenaugasse bei 54 Arbeitsplätzen die bestehenden Bürotische durch elektrisch höhenverstellbare Bürotische ersetzt.
- **Umstellung auf LED-Beleuchtung**
Ebenfalls erfolgte am Standort Lenaugasse ein Wechsel der Beleuchtung von Leuchtstoffröhren auf LED-Leuchtkörper. Hierbei wurden im Haus über 400 Leuchtmittel getauscht – vom Keller über alle Büros, Sanitärräume und Allgemeinflächen (Gang, Küche) bis ins Dachgeschoß. Wichtig war dabei, im Sinne der Nachhaltigkeit die vorhandenen Lampen soweit wie möglich zu erhalten und nur die Technik zu erneuern. Durch diese Maßnahme können im Bereich Beleuchtung über 40 Prozent an Energie und somit voraussichtlich rund € 6.000,-- Stromkosten im Jahr (laut Kalkulation der Wien Energie) gespart werden.
- **Photovoltaik**
Im Oktober erfolgte die Beauftragung der immOH! Energie und Gebäudemanagement GmbH für die Umsetzung einer Photovoltaikanlage auf den Dächern des Straßentrakts im Haupthaus in der Lenaugasse. Mit einer Fertigstellung des Projekts ist im 1. Quartal 2026 zu rechnen.
- **Start Gebäudetemperierung**
Bei der Beauftragung der AIT Austrian Institute of Technology GmbH für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zum Thema Gebäudekühlung fand im Juni 2025 der erste Schritt statt. Im November kam es zu einer Endpräsentation, in der eine Empfehlung für eine Umsetzung der Temperierung über das bestehende Heizsystem in Verbindung mit einer Kältemaschine abgegeben wurde.

Kommunikation und Nachhaltigkeit

Ein wesentlicher Teil der Öffentlichkeitsarbeit des wohnfonds_wien ist die inhaltliche und visuelle Aufbereitung der geförderten Wohnprojekte aus den Bereichen Sanierung und Neubau sowie deren laufende Aktualisierung für die mediale Verwertung. Die öffentlichkeitswirksamen Tätigkeiten werden in Zusammenarbeit mit dem Büro der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen sowie der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. durchgeführt. Zu den zentralen Themen zählen neben der klassischen Public Relations wie der Organisation von Events für die Stakeholder*innen des Unternehmens oder dem Erstellen von Publikationen und Filmen auch die Betreuung von Delegationen. Darüber hinaus hatte der Bereich Social Media auch 2025 einen wichtigen Stellenwert in der Öffentlichkeitsarbeit des Unternehmens.

FRAUENTAG 2025/DIE IMMOBILIE

Die Gleichstellung der Frau in der Gesellschaft voranzutreiben, ist das Ziel des internationalen Frauentags, der jedes Jahr am 8. März gefeiert wird. Unzählige Aktionen und Initiativen gruppieren sich um diesen symbolischen Tag. Wie in vielen Branchen sind Frauen auch in der Immobilienwirtschaft unterrepräsentiert. Daher organisierte der wohnfonds_wien gemeinsam mit der MA 69 – Immobilienmanagement eine Informationsveranstaltung im BUWOG-Gebäude. Nach einleitenden Worten von DIⁱⁿ Silvia Hofer, Bereichsleiterin Neubau des wohnfonds_wien, verfolgten die zahlreichen Gäste die Vorträge von Expertinnen wie zum Beispiel von Dr.ⁱⁿ Julia Girardi-Hoog (Baudirektion, Stadt Wien) oder DIⁱⁿ Regina Freimüller-Söllinger (Architektin).

↳ Veranstaltung „DIE Immobilie“



↳ Präsentation des Pixi-Buchs

FOTOTERMIN PIXI-BUCH

Im April 2025 fand gemeinsam mit Vizebürgermeisterin Wohnbau- und Frauenstadträtin Kathrin Gaál und dem stellvertretenden Geschäftsführer des wohnfonds_wien, Dieter Groschopf, ein Fototermin zur Präsentation des Pixi-Buchs „Baumeisterin Ella und das Igelhaus“ statt. In diesem von Wiener Wohnen herausgegebenen Buch dreht sich alles um Technik und Kreativität – und darum, dass Mädchen alles können! Ziel ist es, schon die Kleinsten zu ermutigen, ihren Ideen zu vertrauen und sich auch für Berufe zu begeistern, die bisher oft als „typisch männlich“ galten. Damit setzt Wiener Wohnen gemeinsam mit dem wohnfonds_wien, dem Wohnservice Wien, der Prüf-, Inspektions- und Zertifizierungsstelle (MA 39) sowie dem Frauenservice (MA 57) ein starkes Zeichen für Empowerment, Chancengleichheit und frühe Berufsorientierung.

TÖCHTERTAG 2025

Der wohnfonds_wien hat anlässlich des Wiener Töchtertages am 24. April ein Programm für interessierte Mädchen ab 15 Jahren zusammengestellt. Unter dem Motto „Quartier – wie wir. Mädchen bauen Stadt“ erhielten die Teilnehmer*innen spannende Einblicke in die Tätigkeiten des wohnfonds_wien. Der Bogen spannte sich von der geförderten Sanierung bis zum geförderten Neubau. Nach einem Quiz zu Sanierungsarten und einem Stadtrundgang mit verschiedenen Bauweisen planten die Mädchen ihr eigenes Stadtquartier auf Basis der Seestadt Aspern. Dabei berücksichtigten sie ökologische, soziale, ökonomische und gestalterische Aspekte und schlüpften in die Rollen der Jurymitglieder bei einem Bauträgerwettbewerb.

FOTOTERMIN HAUSKUNFT

Die Hauskunft, die kostenlose und unabhängige Servicestelle für alle Fragen rund ums Sanieren, feierte im Oktober ihr 5-jähriges Jubiläum. Im Rahmen eines Fototermins ließen Vizebürgermeisterin und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, die Geschäftsführung des wohnfonds_wien und die Führungsmannschaft der Hauskunft die letzten Jahre Revue passieren. Gemeinsam wurden den Medien die erfolgreiche Bilanz der Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft und die neuen Serviceangebote präsentiert (siehe dazu Kapitel „Rückschau“ und Kapitel „Sanierung“).

TAG DES WIENER WOHNBAUS 2025

Im Rudolf-Bednar-Park drehte sich am 31. August alles um den Wiener Wohnbau. Im Rahmen der vom Wohnservice Wien organisierten Veranstaltung informierte die Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung die Besucher*innen umfassend über Themen wie Miet- und Energiekosteneinsparungen, thermische Sanierung sowie verfügbare Förderangebote. Dabei war der wohnfonds_wien mit zwei eigenen Stationen vertreten und trug maßgeblich zum vielfältigen Programm bei. Ein besonderer Anziehungspunkt war die Mitmachstation „Baue deine Traumstadt“, bei der Kinder ihre Vorstellungen einer idealen Stadt kreativ umsetzen konnten. Parallel dazu boten die Hauskunft-Expert*innen allen Interessierten persönliche Beratungen an. Fragen wie zum Beispiel zu Wohnhaussanierungen, zur Wärmedämmung oder zu einem möglichen Heizungswechsel wurden beantwortet, um den Wiener Wohnbau nachhaltig und zukunftsfit weiterzuentwickeln.

↳ Besuch der Wohnbaustadträtin beim Hauskunftstand



↳ wohnfonds_wien-Talk im Architekturzentrum Wien

WOHNFONDS_WIEN-TALK ZUM QUALITÄTSBEIRAT

Rund 60 Teilnehmer*innen tauschten sich am 11. November zum Qualitätsbeirat an sich und insbesondere zu den letzten Verfahren aus. In der Bibliothek des Architekturzentrums Wien diskutierten Akteur*innen der Stadtquartiere 10., Am Kerpelenpark, 20., Nordwestbahnhof Phase A.1, 22., Süßenbrunner Straße West und Stakeholder*innen der Stadt Wien. Im Fokus des Events standen die Stärken, die Schwächen und die Zukunft des Qualitätssicherungsinstruments. Wichtige Themen waren der Prozess im Allgemeinen sowie seine Wirkungen und Erfolge. Eine anschließende Ausstellung zeigte die aktuellsten Planungsstände der drei Gebiete. Fazit: Trotz großer Unterschiede punkto Lage und Anforderungen der Quartiere konnten die jeweils maßgeschneiderten Verfahren durch ihre Flexibilität den speziellen Gegebenheiten gerecht werden.

BESUCH DER ÖSTERREICHISCHEN BODENFONDS

Am 23. und 24. Oktober begrüßte der wohnfonds_wien Vertreter*innen österreichischer Bodenfonds aus Salzburg, Tirol, Vorarlberg und der Wirtschaftsagentur Wien. Ziele des Treffens waren der fachliche Diskurs zu aktuellen Herausforderungen und die Vertiefung der Zusammenarbeit. Am ersten Tag stand der Dialog im Mittelpunkt: Es wurden Gemeinsamkeiten und zukünftige Aufgabenfelder identifiziert und der Grundstein für ein institutionalisiertes Netzwerk gelegt. Am zweiten Tag wurden bereits realisierte geförderte Wohnprojekte besichtigt. So konnte den Gästen ein Einblick in das Wiener Modell geboten werden.

DAUERAUSSTELLUNG NORDWESTBAHNHOF BV20

In der Bezirksvorstehung des 20. Bezirks ist seit 4. Februar die Dauerausstellung „Geförder-tes Wohnen am Nordwestbahnhof. Fokus Kreislaufwirtschaft“ zu sehen, die von der Kommu-nikationsabteilung des wohnfonds_wien kuratiert wurde. Am Areal des ehemaligen Nord-westbahnhofs entsteht geförderter und somit leistbarer Wohnraum mit den besonderen Schwerpunkten Kreislaufwirtschaft und Klimaresilienz. In einem ersten Schritt wurden die Zwischenergebnisse des Bauträgerwettbewerbs und des Architekturwettbewerbs von Wiener Wohnen präsentiert. Nach Abschluss der zweiten Verfahrensstufe kam es zur Aktu-alisierung der Ausstellungstafeln. Die Ausstellung wird auch in den nächsten Jahren laufend ergänzt und erweitert.

FOTOTERMIN UND RUNDGANG APOLLOGASSE

Im Februar fand im Zusammenhang mit der Gleichfeier ein Medientermin auf dem Areal des ehemaligen Sophienspitals statt. Im Oktober organisierte der wohnfonds_wien eine Be-sichtigung des neuen Quartiers Apollogasse für die Jurymitglieder des Grundstücksbei-rats. Gezeigt wurden die aus einem Bauträgerwettbewerb hervorgegangenen Siegerpro-jekte, der erstmals die geförderte Sanierung mit dem geförderten Neubau kombinierte. Das Stadtquartier in bester innerstädtischer Lage umfasst 176 geförderte Wohnungen und 46 Gemeindewohnungen NEU, einen Veranstaltungssaal, Geschäfte, Gastronomie, einen Kindergarten, eine Volkshochschule und nicht zuletzt einen Park, der für die breite Öffent-lichkeit zugänglich ist.



↳ Quartier Apollogasse: „Sophie 7“

➔ Start von „Wien baut vor 2025“



KAMPAGNE „WIEN BAUT VOR“

Mit der „Wien-baut-vor“-Kampagne machen die Stadt Wien und die Wirtschaftskammer Wien auf die zentrale Bedeutung des Wohnbaus für die Weiterentwicklung der Stadt auf-merksam. Vom Wohnservice Wien organisiert und vom wohnfonds_wien unterstützt wird der geförderte Wohnbau als treibende Kraft für die Wirtschaft und für das Schaffen von Lebensqualität in klimafitten, lebendigen Stadtquartieren hervorgehoben. Mit der Kernbot-schaft – „Staub und Lärm gehen, die geschaffenen Werte bleiben“ – möchte die Kampagne Betroffene sensibilisieren und die immensen Mehrwerte von Bauprojekten für die gesamte Stadt aufzeigen. Im Herbst 2025 waren die Sujets quer über die Stadt verstreut sichtbar: auf Straßenbahnen, U-Bahnen und Bussen ebenso wie auf Plakaten, InfoScreens und City Lights sowie im Rahmen von Einschaltungen in digitalen Medien und Printmedien. Was geförderter, nachhaltiger Wohnbau leistet, wird durch diese Kampagne verstärkt in das Bewusstsein der Wiener*innen gerückt.

DELEGATIONEN

Das Wiener Modell des sozialen Wohnbaus genießt im internationalen Vergleich Vorbildwir-kung. Davon zeugen auch zahlreiche Delegationen, die alljährlich den wohnfonds_wien be-suchen und sich aus erster Hand über das Stadterweiterungs- und Stadterneuerungspro-gramm informieren. 2025 waren es insgesamt 26 an der Zahl: 23 Besucher*innengruppen aus Südafrika, USA, Kanada, Taiwan, Südkorea, Spanien, Frankreich, Norwegen, Niederlande, Slowenien, Tschechien, Deutschland und zwei aus dem Inland.



☛ „Raus aus Gas“ für die Energiewende in Wien



BAUTRÄGERWETTBEWERBEBUCH 2024

Ende April 2025 präsentierte der wohnfonds_wien das neue Bauträgerwettbewerb 2024 der Öffentlichkeit. Das bei Bauträgern, Architekt*innen, Freiraumplaner*innen sowie weiteren Expertinnen und Experten beliebte Standardwerk gibt auch in seiner 20. Auflage einen umfassenden Überblick über die 2024 abgewickelten Verfahren, über die Siegerprojekte und über die Beiträge der weiteren Teilnehmer*innen. Die Publikation steht allen Interessierten unentgeltlich zur Verfügung.



BROSCHÜREN UND FOLDER

Im Berichtsjahr erschienen drei Broschüren zu den Qualitätsbeiratsverfahren 22., Am Kerpelenpark, 20., Nordwestbahnhof und 22., Süßenbrunner Straße West. Die Drucksorten bieten einen guten Überblick über die Schwerpunkte, die Prozesse, die Meilensteine und die fünf Qualitäten „Klima, Energie & Kreislaufwirtschaft“, „Städtebau & Architektur“, „Freiraum & öffentlicher Raum“, „Standortökonomie“ sowie „Kultur & Soziales“.

Die im Rahmen der Unternehmenskultur entwickelten Werte „Gemeinwohl im Zentrum“, „Miteinander stark“, „Ermöglichen und gestalten“ sowie „Blick nach vorne“ wurden in einer Broschüre abgebildet. Alle Mitarbeiter*innen erhielten die Publikation mit dem Titel „Unsere Werte gemeinsam umsetzen“ zur Information (siehe Kapitel „Rückschau“).

Für die beiden qualitätssichernden Instrumente Grundstücksbeirat und Qualitätsbeirat wurde jeweils ein Folder produziert, der die wesentlichen Fakten kurz und bündig darstellt und die Verfahrensprozesse erläutert. Der Grundstückbeirat-Folder erschien in deutscher und englischer Sprache. Zu einer Neuauflage kam es beim Bauträgerwettbewerb-Folder und beim Hauskunft-Folder, der auch eine Überarbeitung erfuhr.

☛ Drucksorten des wohnfonds_wien



RAUS AUS GAS LOKAL UND ON TOUR

Anfang Mai wurde die erste wohnortnahe Servicestelle „Raus aus Gas lokal“ in Kooperation mit der Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB*) in Mariahilf eröffnet. Die Hauskunft ist dort einmal in der Woche für persönliche Sanierungsberatungen vertreten und unterstützt die GB* bei Veranstaltungen im Bezirk. Die Hauskunft berät außerdem bei der Raus-aus-Gas-Tour, die mit einem mobilen Infopoint an verschiedenen Stationen in Wien Halt macht. Dort erhalten Interessierte grundlegende Informationen zu Raus aus Gas und den Zielen der Stadt sowie individuelle Sanierungsberatung vor Ort.

KOOPERATIONEN

2025 ging der wohnfonds_wien zahlreiche Kooperationen ein. So war er bei der „Wienwohnbesser“-Tour an Bord, die von April bis Oktober in ganz Wien unterwegs war. Ob Mietrecht, Wohnbeihilfe oder Förderungen, die Expert*innen der Stadt Wien – und so auch die Berater*innen der Hauskunft – standen für alle Fragen rund ums Wohnen zur Verfügung.

Der wohnfonds_wien beteiligte sich ebenso am Sponsoring des österreichischen Beitrags bei der Architekturbienale 2025 in Venedig. Unter dem Motto „Better Living“ wurde der soziale Wohnbau in Wien als System mit Vorbildwirkung präsentiert.

Im November erschien der „Vienna Green Economy Report 2025/26“ mit Projekten, Initiativen und Innovationen im Bereich Klima- und Umweltschutz. Geschäftsführer DI Gregor Puscher nahm auf vier Seiten Stellung zu aktuellen Themen wie Bodenverbrauch, Kreislaufwirtschaft, Ressourcenschonung und Soziale Nachhaltigkeit.



FÜHRUNG KÄTHE-DORSCH-GASSE

Im Februar 2025 hatten die Mitarbeiter*innen des wohnfonds_wien die Gelegenheit, das Projekt „Wientalterrassen“, das aus einem Bauträgerwettbewerb 2018 hervorgegangen ist, im 14. Wiener Gemeindebezirk zu besichtigen. Es handelt sich hierbei um ein echtes Vorzeigebispiel für nachhaltiges und effizientes Bauen. Dieser geförderte Neubau zeichnet sich durch besondere ökologische Qualitäten aus: Niedrigstenergiehaus in optimierter Stahlbeton-Scheibenbauweise mit maximalem Einsatz von Fertigteilelementen, effiziente Nutzung der Betonkörper-Speichermasse für ein optimales Raumklima sowie Flächengewinn und smarte Bauweise durch Minimierung von Vorsatzschalen.

Besonders interessant ist auch das nachhaltige Energiekonzept des Projekts, das verschiedene Energiequellen intelligent kombiniert:

- Solarabsorber & Photovoltaikmodule
- Asphaltkollektor
- Wärmepumpen und Tiefenbohrungen

3. CEO CIRCLE IM CLIMATE LAB

Am 24. Oktober 2025 versammelte sich die Spitze der österreichischen Wirtschaft und Verwaltung im Climate Lab Wien zum 3. CEO Circle – der jährlichen Leitveranstaltung des Innovationsnetzwerks für Kreislaufwirtschaft und Klimatransformation. Zu Gast war Umwelt- und Klimaminister Norbert Totschnig, der mit den Teilnehmenden über Themen wie Innovationen für Rohstoffunabhängigkeit, neue Jobs durch Kreislaufwirtschaft, nachhaltige Wertschöpfung in Österreich und Stärkung des Wirtschaftsstandorts diskutierte. Für den wohnfonds_wien, der seit 2023 Kooperationspartner des Climate Labs ist, nahm Geschäftsführer DI Gregor Puscher an der Veranstaltung teil.

↳ Veranstaltung des Climate Labs



SOCIAL MEDIA: LINKEDIN

Der wohnfonds_wien betreibt seit 2023 eine Unternehmensseite auf LinkedIn – vorrangig um wichtige Stakeholder*innen und interessierte Personen über Tätigkeiten, Veranstaltungen und Neuigkeiten des wohnfonds_wien selbst, aber auch aus dessen fachlichem Umfeld zu informieren. Zu den relevanten Inhalten zählen News von den Sanierungs- und Neubauprojekten, Einladungen zu Veranstaltungen, neueste Informationen aus den Geschäftsbereichen sowie zum wohnfonds_wien als nachhaltiges Unternehmen und als moderner Arbeitgeber (Jobanzeigen oder Präsentation von Schwerpunktthemen wie etwa das Gesundheitsjahr). Mit Ende 2025 konnten rund 1.900 Follower*innen verbucht werden.

INTRANET NEU

Im März 2025 fiel der Startschuss für das neue Intranet des wohnfonds_wien, das allen Mitarbeiter*innen als zentrale Informations- und Serviceplattform dient. Dadurch wurden die interne Kommunikation und die strukturierte Bereitstellung von Informationen deutlich verbessert. Unternehmensweite News, fachbereichsspezifische Dokumente und die digitale Anmeldung zu Veranstaltungen und Schulungen erfolgen nun unkompliziert über die Plattform. Alle Mitarbeiter*innen sind mit Bild, Kontaktdaten und Rauminformationen schnell auffindbar und verfügen über eine jederzeit abrufbare digitale Visitenkarte. Die integrierte Chatfunktion erleichtert den direkten Austausch mit den Kolleg*innen, während das Schwarze Brett für private Anliegen genutzt werden kann.

NACHHALTIGKEIT

Vorausschauendes Handeln und die konsequente Umsetzung sozial nachhaltiger, zukunftsweisender Projekte haben Wien zu jener Stadt gemacht, die weltweit für höchste Lebensqualität steht. Als kommunale Institution versteht sich der wohnfonds_wien als aktiver Teil dieser Erfolgsgeschichte und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Daseinsvorsorge für die Wiener Bevölkerung.

Die Herausforderungen der kommenden Jahre erfordern einen Managementansatz, der wirtschaftliche, soziale und ökologische Verantwortung verbindet. Nachdem 2024 mit der Gründung des Teams Nachhaltigkeit die Basis für eine strategische Verankerung geschaffen wurde, lag der Schwerpunkt 2025 auf der Implementierung des Nachhaltigkeitsmanagements und der Vorbereitung eines freiwilligen Nachhaltigkeitsberichts nach ESG (Environmental/Umwelt, Social/Soziales und Governance/Unternehmensführung) entsprechend der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). ESG als Managementansatz unterstützt Unternehmen dabei, ihr Geschäftsmodell weiterzuentwickeln, weil sie sich mit den Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit und mit klimabedingten Risiken und Chancen sowie mit den Erwartungen und Bedürfnissen der Stakeholder*innen aktiv auseinandersetzen.

Ein zentraler Meilenstein der Nachhaltigkeit war die doppelte Wesentlichkeitsanalyse, die zeigt, welche Auswirkungen die Tätigkeit des wohnfonds_wien auf Umwelt und Gesellschaft hat und wie externe Entwicklungen das Unternehmen beeinflussen. Daraus wurden jene Themen definiert, die für die Stakeholder*innen des Unternehmens in den kommenden Jahren höchste Relevanz besitzen und sich in die Bereiche Environmental, Social und Governance gliedern.

Als konkrete Maßnahme wurde 2025 zudem das Abfallwirtschaftskonzept aktualisiert und ein neues Mülltrennsystem an allen Standorten des wohnfonds_wien eingeführt. Ziel ist es, die Sortierung verschiedener Abfallarten zu erleichtern, Recycling zu fördern und langfristig Abfall zu vermeiden.

Beteiligungen und Kooperationen



WOHNSERVICE WIEN GES.M.B.H

Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H., die gemeinsame Tochtergesellschaft des wohnfonds_wien und der Stadt Wien, wickelt für den wohnfonds_wien auf Basis der im Jahr 2000 abgeschlossenen Vereinbarung verschiedene Tätigkeiten ab. Sie unterstützt den wohnfonds_wien zum Beispiel bei der Organisation von Veranstaltungen und bei Medienkooperationen. Die weiteren Aufgaben der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. sind die Betreuung des MieterHilfetelefon und die Vermittlung von Anbotswohnungen über die Wohnberatung Wien.

WOHNFONDS-WIENER STADTWERKE ENTWICKLUNGS GMBH (WWEG)

Der wohnfonds_wien gründete gemeinsam mit der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH im August 2023 die Wohnfonds-Wiener Stadtwerke Entwicklungs GmbH. Der wohnfonds_wien verfügt über 75 Prozent der Gesellschaftsanteile, die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH über 25 Prozent. Die Gesellschaft zur Entwicklung von Roth-NEUsiedl wurde im Zuge eines Kooperationsvertrags seitens der Grundeigentümer*innen mit sämtlichen Planungs- und Entwicklungstätigkeiten, der Zuteilung zukünftiger Baufelder, dem Setzen der allgemeinen Infrastrukturmaßnahmen sowie der gesamthaften Leitung, Administrierung und Realisierung des Projekts beauftragt (*siehe Kapitel „Neubau“*).

HEIDJÖCHL ENTWICKLUNGS GMBH (HEG)

Im Mai 2025 gründete der wohnfonds_wien gemeinsam mit der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH die Heidjöchl Entwicklungs GmbH (HEG) und setzte damit einen weiteren Impuls für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung in Wien. Die HEG zeichnet für die Projektentwicklung des Gebiets „Am Heidhöchl“ verantwortlich. Zu ihren Aufgaben zählen die Planung und Entwicklung des Projektgebiets. Der Mehrwert dieser Gesellschaft liegt darin, dass in Kooperation mit den Stakeholder*innen und im Dialog mit den Menschen vor Ort eine langfristige und nachhaltige Entwicklungsperspektive ermöglicht wird (*siehe Kapitel „Neubau“*).

KOOPERATION MIT WIENER STADTWERKE GMBH

Im November 2023 unterschrieben der wohnfonds_wien und die Wiener Stadtwerke eine Kooperationsvereinbarung. Im Fokus der Zusammenarbeit stehen die firmenunabhängige und umfassende Information und Beratung der Hauskunft bezüglich Gebäudesanierungen, Wärmedämmung und Energieverlustminimierung sowie Heizungstausch. Ziel ist es, die Wiener Bevölkerung bei Gebäudesanierungen und bei der Dekarbonisierung bestmöglich zu unterstützen (*siehe Kapitel „Sanierung“*).

KOOPERATION MIT DER UIV

Im Juni 2024 unterzeichneten die Hauskunft und die Urban Innovation Vienna GmbH eine Kooperationsvereinbarung. Ziel ist es, die Zusammenarbeit für die Sanierung und Dekarbonisierung des Wiener Gebäudebestands systematisch auszubauen und gemeinsam die Beratungsleistungen weiterzuentwickeln.

Statistik

WEBSITE WOHNFONDS_WIEN

Aufruf der Startseite 137.352
 Map Neubau (<https://www.wohnfonds.wien.at/mapneu>) 13.700
 Map Sanierung (<https://www.wohnfonds.wien.at/mapsan>) 12.220
 Registrierte Personen bzw. Firmen 8.863
 Anzahl Projekte zum Download Bauträgerwettbewerb 1
 Anzahl Downloads Bauträgerwettbewerb 435
 Anzahl elektronisch eingereichte Qualitätsbeirat-Projekte 6
 Anzahl Projekte zum Download Ausschreibungen Sanierung 76
 Anzahl Downloads Ausschreibungen Sanierung 8.290

NEWSLETTER WOHNFONDS_WIEN

Im Jahr 2025 erfolgten 10 Aussendungen.
 Mit 31. Dezember 2025 waren insgesamt 958 Personen bzw. Firmen als Empfänger*innen registriert.

VERANSTALTUNGEN WOHNFONDS_WIEN

Teilnehmer*innen 1.720

SOCIAL MEDIA WOHNFONDS_WIEN

LinkedIn Follower*innen rund 1.900

WEBSITE HAUSKUNFT

Aufruf der Startseite 9.953

NEWSLETTER HAUSKUNFT

Im Jahr 2025 erfolgten 8 Aussendungen.
 Mit 31. Dezember 2025 waren insgesamt 2.579 Personen bzw. Firmen als Empfänger*innen registriert.

Anhang

Die Funktionsperiode des Kuratoriums und des Beirats des wohnfonds_wien entspricht der jeweiligen Funktionsperiode des Wiener Gemeinderats. Daher mussten die Gremien nach den Wiener Gemeinderatswahlen im Frühjahr 2025 neu besetzt werden. Gemäß § 10 der Satzung des wohnfonds_wien blieben die Mitglieder und Ersatzmitglieder des Kuratoriums bis zur Bestellung neuer Mitglieder und Ersatzmitglieder durch den Wiener Stadtsenat am 16. September 2025 im Amt.

Mitglieder der Gremien des wohnfonds_wien im Jahr 2025 (Wissensstand bis Ende Bilanzerstellungszeitraum)

GESCHÄFTSFÜHRUNG

GF DI Gregor PUSCHER, geb. 1973	seit 01.09.2018, (Funktionsperiode bis 31.08.2028)
stv. GF Dieter GROSCHOPF, geb. 1960	11.01.2007 bis 31.12.2025

STÄNDIGE STELLVERTRETER*INNEN – AB 03.11.2025

DIⁱⁿ Nicole BÜCHL (Bereichsleitung Sanierung)
 DIⁱⁿ (FH) Silvia HOFER (Bereichsleitung Neubau)
 DI Joachim VALLANT (Bereichsleitung Unternehmensservice)

PRÄSIDIUM

VBgm. ⁱⁿ Stadträtin Kathrin GAÁL	bis 25.03.2026
Stadträtin Mag. ^a Elke HANEL-TORSCH	ab 25.03.2026
Stadtrat KR Peter HANKE	bis 02.03.2025
Stadträtin Mag. ^a Ulrike SIMA	03.03.2025–06.03.2025
Stadtrat Mag. Christoph MASCHEK	07.03.2025–09.06.2025
Stadträtin Barbara NOVAK, MA	ab 10.06.2025
Mag. Georg WINKLER	Wiederwahl am 03.11.2025

KURATORIUM

alle Mitglieder des Präsidiums sowie:	
Mag. Georg WINKLER	wiederbestellt ab 16.09.2025 (Vize-Präs. ab 03.11.2025)
Mag. Thomas RITT	wiederbestellt ab 16.09.2025
Christian RINGSEIS	wiederbestellt ab 16.09.2025
Ing. Hannes STANGL	wiederbestellt ab 16.09.2025
Mag. Markus REITHOFER	wiederbestellt ab 16.09.2025
Bmstr. DI Elmar HAGMANN	wiederbestellt ab 16.09.2025
Arch. DI Thomas HOPPE	bis 15.09.2025
Prof. DI Dr.techn. Harald MEIXNER	bestellt ab 16.09.2025
Stadtbaudir. DI Bernhard JAROLIM	wiederbestellt ab 16.09.2025
SR ⁱⁿ Mag. ^a Viktoria NEUBER	wiederbestellt ab 16.09.2025

Ersatzmitglieder:

DI ⁱⁿ Andrea FAAST	bis 15.09.2025
DI Dr. Andreas DILLINGER	bestellt ab 16.09.2025
Mag. Lukas TOCKNER	wiederbestellt ab 16.09.2025
KR Wolfgang BIRBAMER	wiederbestellt ab 16.09.2025
Dr. Thomas SCHARF	wiederbestellt ab 16.09.2025
Mag. Hans Jörg ULREICH	wiederbestellt ab 16.09.2025
Bmstr. Ing. Markus NEUMAYER	wiederbestellt ab 16.09.2025
DI ⁱⁿ Michaela RAGOSSNIG-ANGST	bis 15.09.2025
Arch. DI Herbert BINDER	bestellt ab 16.09.2025
DI ⁱⁿ Maria EBETSBERGER	bis 15.09.2025
DI ⁱⁿ Beatrix RAUSCHER	bestellt ab 16.09.2025
SR ⁱⁿ Mag. ^a Elfriede FISKAS-EINSPIELER	wiederbestellt ab 16.09.2025

BEIRAT

alle Mitglieder des Kuratoriums sowie:

SPÖ:	GR Christian DEUTSCH	bis Juni 2025
	GR Peter FLORIAN SCHÜTZ, MA, MLS	bis Juni 2025
	GR ⁱⁿ Barbara NOVAK, MA	bis Juni 2025
	GR Dr. Kurt STÜRZENBECHER	bis Juni 2025
	GR DI Omar AL-RAWI	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 23.06.2025
	GR Georg NIEDERMÜHLBICHLER	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 23.06.2025
	GR Mag. Marcus SCHOBER	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 23.06.2025
	GR ⁱⁿ Waltraud KARNER-KREMSER, MAS	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 23.06.2025
	GR Thomas MADER	nominiert ab 23.06.2025
	GR ⁱⁿ Mag. ^a Dr. ⁱⁿ EWA SAMEL	nominiert ab 23.06.2025
	GR ⁱⁿ Mag. ^a Alice SEIDL, BA	nominiert ab 23.06.2025
	GR Mag. Gerhard SPITZER	nominiert ab 23.06.2025
FPÖ	GR Stefan BERGER	bis Juni 2025
	GR Michael NIEGL	nominiert ab 23.06.2025
	GR Clemens GUDENUS	nominiert ab 23.06.2025
	GR Roland GUGGENBERGER	nominiert ab 23.06.2025
	GR Andreas BUSSEK	nominiert ab 23.06.2025
GRÜNE	GR ⁱⁿ Dr. ⁱⁿ Jennifer KICKERT	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 01.07.2025
	GR Georg PRACK, BA	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 01.07.2025
	GR Kilian STARK	nominiert ab 01.07.2025
NEOS	GR ⁱⁿ DI ⁱⁿ Selma ARAPOVIC	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 24.06.2025
	GR Dr. Stefan GARA	nominiert ab 24.06.2025
ÖVP	GR Dr. Josef MANTL	bis Juni 2025
	GR ⁱⁿ Mag. ^a Laura SACHSLEHNER, MA	bis Juni 2025
	GR Dr. Peter SITTLER	bis Juni 2025
	GR ⁱⁿ Sabine KERI	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 02.10.2025
	GR Lorenz MAYER	nominiert ab 02.10.2025
ERSATZMITGLIEDER		
SPÖ	GR Christian HURSKY	bis Juni 2025
	GR Mag. Gerhard SPITZER	bis Juni 2025
	GR ⁱⁿ Luise DÄGER-GREGORI, MSc	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 23.06.2025
	GR Ernst HOLZMANN	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 23.06.2025
	GR ⁱⁿ Yvonne RYCHLY	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 23.06.2025
	GR ⁱⁿ Martina LUDWIG-FAYMANN	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 23.06.2025
	GR ⁱⁿ Mag. ^a Andrea MAUTZ	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 23.06.2025
	GR KR Kurt WAGNER	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 23.06.2025
	GR ⁱⁿ Ing. ⁱⁿ Astrid ROMPOLT, MA	nominiert ab 23.06.2025
	GR ⁱⁿ Sara Do Amaral Tavares DA COSTA	nominiert ab 23.06.2025
FPÖ	GR Mag. Dietbert KOWARIK	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 23.06.2025, bis 02.12.2025
	GR Klemens RESCH	nominiert ab 23.06.2025, bis 02.12.2025
	GR ⁱⁿ Angela SCHÜTZ, MA	nominiert ab 23.06.2025
	GR KR Paul STADLER	nominiert ab 23.06.2025
	GR Roman SCHMID	nominiert ab 03.12.2025
	GR Thomas KREUTZINGER	nominiert ab 03.12.2025

Grüne	GR ⁱⁿ Viktoria SPIELMANN, BA	bis Juni 2025
	GR David ELLEN SOHN	bis Juni 2025, wieder nominiert ab 01.07.2025
	GR ⁱⁿ Mag. ^a Heidemarie SEQUENZ	nominiert ab 01.07.2025
	GR ⁱⁿ Mag. ^a Julia MALLE	nominiert ab 01.07.2025
NEOS	GR Dr. Stefan GARA	bis Juni 2025
	GR ⁱⁿ Maria IN DER MAUR-KOENNE	nominiert ab 24.06.2025
	GR ⁱⁿ Angelika PIPAL-LEIXNER	nominiert ab 24.06.2025
ÖVP	GR Peter L. EPPINGER	bis Juni 2025
	GR Ing. Erol HOLAWATSCH, MSc	bis Juni 2025
	GR ⁱⁿ Silvia JANOUCH	bis Juni 2025
	GR ⁱⁿ DI ⁱⁿ Elisabeth OLISCHAR, BSc	bis Juni 2025
	GR Karl MAHRER	nominiert ab 02.10.2025, bis 23.11.2025
	GR Dr. Michael GORLITZER, MBA	nominiert ab 02.10.2025
	GR ⁱⁿ Ing. ⁱⁿ Judith EDELMANN	nominiert ab 24.11.2025

Abbildungsverzeichnis/Abbildungsnachweis

Die Bildrechte, der hier nicht aufgelisteten Bilder, liegen beim wohnfonds_wien.

Kapitel 1

Seite 2 © EM80 via Pixabay

Seite 5 © Georg Wilke

Seite 7 © Stadt Wien/Martin Votava, © Gabriel Büchelmeier

Kapitel 2

Seite 10 © Stadt Wien/Martin Votava

Seite 13 © Stadt Wien/Martin Votava

Seite 14 © Stadt Wien/Martin Votava

Kapitel 3

Seite 22 © Lisi Zeininger

Seite 27 © Georg Wilke

Seite 31 © ifa

Seite 38 © home4students

Seite 41 © Stadt Wien

Kapitel 4

Seite 42 © Bernhard Weinberger

Seite 48 © Team O&O Baukunst

Seite 50 © Samuel Llovet Montardit und

Mosto Zavala Paloma

Seite 51 © Stadt Wien

Seite 54 © pixLab studios

Seite 56 © GERNER GERNER PLUS/Joachim Aurel

Seite 57 © GERNER GERNER PLUS/Joachim Aurel

Seite 58 © VIRTUAL DYNAMIX, © ZOOMVP_WUP Goya

Seite 59 © Dietrich I Untertrifaller Architekten ZT GmbH,

© patricia bagienski-grandits, © Hohensinn Architektur ZT

GmbH/pixLab studios, © KMA Kronaus Mitterer Architekten

ZT GmbH, © Janusch.co

Seite 60 © Stefan Zamisch

Kapitel 5

Seite 75 © Stadt Wien/David Bohmann

Seite 76 © Stadt Wien/Martin Votava

Seite 78 © Daniel Hawlka

Seite 79 © Wohnservice/Martin Votava

Seite 82 © Simonis

Impressum

Eigentümer und Herausgeber

wohnfonds_wien

fonds für wohnbau und stadterneuerung

Lenaugasse 10, A-1082 Wien

www.wohnfonds.wien.at

Redaktion und für den Inhalt verantwortlich

wohnfonds_wien

Grafik und Layout

Verena Hochleitner

Alle Rechte, auch Übersetzungen, vorbehalten. Kein Teil dieser Publikation darf ohne Genehmigung des Herausgebers und der Autorinnen und Autoren in irgendeiner Form reproduziert werden. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

© wohnfonds_wien

Mai/2026



