Tätigkeitsbericht 2024

40 jahre

wohnfonds_wien

fonds für wohnbau und stadterneuerung

Für die Stadt Wien

Inhalt

1	der wohnfonds_wien	2
	Organigramm	4
	Geschäftsführung	5
	Zusammensetzung der Organe	6
2	Rückschau	8
	40 Jahre wohnfonds_wien	9
	Organisation	11
	Unternehmenszweck	12
	Mission – Sechs strategische Leitplanken	12
	Geschäftsfelder/Produkte	13
	Bilanz und Personal	14
	Kontrollberichte und Rechtliches	15
3	Sanierung	16
	Hauskunft	18
	Geförderte Wohnhaussanierung	24
	Aktuelle Entwicklungen	29
	Statistik	30
	WieNeu	34
4	Neubau	36
	Liegenschaftsmanagement	38
	Projektentwicklung	40
	Qualitätssicherung	44
	Grundstücksbeirat	45
	Bauträgerwettbewerb	47
	Qualitätsbeirat	51
	Highlights der Qualitätssicherung	57
	Statistik	59
5	Unternehmensservice	60
	Compliance und Datenschutz	61
	Personal	64
	Interne Organisation und Support	65
	Kommunikation und Nachhaltigkeit	67
	Beteiligungen und Kooperationen	72
	Statistik	73
	Anhang	74
	Impressum	76

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 Althaussanierungen – 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 der/die für Wohnbau und Stadterneuerung zuständige amtsführende Stadtrat/Stadträtin.

Organigramm

Präsidium	Kuratorium	Beirat
GESCHÄFTSFÜHRUNG		

SANIERUNG	UNTERNEHMENS-SERVICE	NEUBAU
Geförderte Wohnhaussanierung	Compliance/Datenschutz	Qualitätssicherung
Strategie/WieNeu (Blocksanierung)	Personal/Finanz	Liegenschaftsmanagement
Hauskunft	Interne Organisation/Support	
	Kommunikation/Nachhaltigkeit	
	Beteiligungen/Kooperationen	

Stand 12/2024

Geschäftsführung

Der wohnfonds_wien wird von einem/r Geschäftsführer*in geleitet, der/die vom Kuratorium bestellt und abberufen wird. Die Funktionsperiode beträgt bis zu fünf Jahre, sofern nichts anderes vereinbart ist; seine/ihre Wiederbestellung ist zulässig. Der Aufgabenkreis ist in der Geschäftsanweisung für den/die 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.

Mit Juli 2024 kam es zu Änderungen beim Führungsteam des wohnfonds_wien. Geschäftsführer DI Gregor Puscher und sein Stellvertreter Dieter Groschopf zeichnen weiterhin für die strategische Gesamtausrichtung des Unternehmens verantwortlich. DI[in] Nicole Büchl folgte als Bereichsleiterin Sanierung DI Werner Auer nach. DI[in] Silvia Hofer übernahm die Agenden für den Geschäftsbereich Neubau von Dieter Groschopf. DI Joachim Vallant war auch 2024 als Bereichsleiter Unternehmensservice tätig. Zur Unterstützung der Geschäftsführung im operativen Bereich sind seit 2023 Teamleiter*innen bestellt. Die sachlichen Zuständigkeiten von allen Mitarbeiter*innen und deren Vorgesetzten sind in den jeweiligen Arbeitsplatzbeschreibungen definiert.

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

Zusammensetzung der Organe

PRÄSIDIUM

Die Stadt Wien entsendet die/den für Wohnbau und Stadterneuerung zuständige/n amtsführende/n Stadträtin/Stadtrat als Präsident*in und die/den für das Finanzwesen zuständige/n amtsführende/n Stadträtin/Stadtrat als Vizepräsident*in in das Präsidium des wohnfonds_wien. Den/Die zweite/n 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 Verbandes 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 2024 je vier Sitzungen des Präsidiums und des Kuratoriums stattgefunden sowie zwei Sitzungen des Beirats des wohnfonds_wien.

↖ Hauskunft, Stadiongasse 10, 1010 Wien

↖ Stammhaus, Lenaugasse 10, 1080 Wien

↘ VBgm.in Wohnbaustadträtin Präsidentin des wohnfonds_wien Kathrin Gaál zu Besuch im wohnfonds_wien Forum, Schmidgasse 3, 1080 Wien

2
Rückschau

2024 stand ganz im Zeichen des Jubiläums „40 Jahre wohnfonds_wien“. Der runde Geburtstag wurde mit einer Gala im Rathaus gefeiert. Rückblickend zeigt sich, dass die Geschichte des wohnfonds_wien von stetiger Weiterentwicklung gekennzeichnet ist. Aktuelle Herausforderungen und Trends werden frühzeitig erkannt und passende Lösungen gefunden. Kooperationen und ständiger Austausch mit Stakeholder*innen und Akteur*innen des Wiener Wohnbaus werden großgeschrieben, um zukunftsfitten, geförderten Wohnraum nachhaltig zu garantieren.

40 Jahre wohnfonds_wien wurde am 6. Juni 2024 im Wiener Rathaus gefeiert. Die Jubiläumsfeier bildete den Rahmen für die Verleihung des 4. Wiener Wohnbaupreises (siehe dazu auch Seite 57) und für die Präsentation der Ergebnisse des Organisationsentwicklungsprozesses. Vorgestellt wurde die strategische Neuausrichtung des Unternehmens und der Generationenwechsel in der Führungsmannschaft. Die neuen Bereichsleiter*innen übernahmen auf der Bühne von ihren Vorgängern symbolisch Staffelhölzer und stellten ihre Ideen dem Publikum vor.

Ein großes Dankeschön erging nicht nur an alle Mitarbeiter*innen des wohnfonds_wien, sondern auch an die rund 470 anwesenden Gäste aus der Wiener Wohnbau-Branche. Jeder und jede Einzelne leistet einen wichtigen Beitrag für die Erfolgsgeschichte des geförderten Wohnbaus. Erst durch das Zusammenwirken der unterschiedlichen Disziplinen und ihrer Vertreter*innen aus dem Wiener Gemeinderat, den Dienststellen der Stadt Wien, den Bezirken, den Hausverwaltungen, den Projektteams – bestehend aus Bauträgern, Architekt*innen, Freiraumplaner*innen und weiteren Sonderfachleuten – sowie den Interessenvertretungen kann die Umsetzung von bedarfsorientierten und gut leistbaren Wohnungen am Puls der Zeit gewährleistet werden.

40 Jahre wohnfonds_wien in Zahlen

1984 gründete die Stadt Wien den Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung zunächst mit zwei Aufgaben: die Beratung und die Begleitung von geförderten Althaussanierungen sowie die Bereitstellung von Grundstücken für den geförderten Wohnbau. Daraus entwickelte sich ein umfangreiches Stadterweiterungs- und Stadterneuerungsprogramm.

- Seit damals gingen aus der Tätigkeit des wohnfonds_wien rund 7.500 geförderte Sanierungsprojekte mit insgesamt 340.000 Wohnungen hervor.
- Das bedeutet: Gesamtbaukosten von rund 8 Milliarden Euro, Landeszuschüsse in der Höhe von 4,5 Milliarden Euro und Landesdarlehen im Ausmaß von rund 1 Milliarde Euro.
- 105 Blocksanierungsgebiete wurden mit insgesamt über 7.200 Liegenschaften bearbeitet.
- Seit der Gründung der Sanierungsberatung Hauskunft im Oktober 2020 wurden rund 15.300 Beratungsgespräche durchgeführt – über die Hälfte davon 2024.
- Im Bereich Neubau befinden sich derzeit rund 3 Millionen m^2 Bodenfläche im Besitz des Unternehmens.
- In den 40 Jahren begleitete der wohnfonds_wien die Umsetzung von gefördertem, leistbarem Wohnraum für rund 300.000 Menschen. Das entspricht der Einwohnerschaft von Graz.
- 1995 wurden die Bauträgerwettbewerbe eingeführt. Ergebnis sind 90 Wettbewerbsverfahren mit rund 46.000 Wohnungen für über 100.000 Menschen.
- Parallel dazu begutachtete der Grundstücksbeirat Projekte mit rund 92.000 Wohnungen für über 200.000 Personen.
- Im Rahmen des 2021 ins Leben gerufenen Qualitätsbeirats wurden drei Stadtquartiere, nämlich die Kurbadstraße im 10. Bezirk, Am Rain im 21. Bezirk und die Meischlgasse im 23. Bezirk großteils abgeschlossen.
- Für drei weitere Qualitätsbeiräte – 10., Am Kempelenpark, 20., Nordwestbahnhof und 22., Süßenbrunner Straße – fiel 2024 der Startschuss.

Organisation

ORGANISATIONSSTRUKTUR

Nach den umfassenden und tiefgreifenden Änderungen in der Organisationsstruktur des wohnfonds_wien im Jahr 2023 lag der Schwerpunkt im Jahr 2024 auf 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 % 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.

ORGANISATIONSENTWICKLUNGSPROZESS

Nach der strategisch-organisatorischen Neuausrichtung auf Basis des im Jahr 2022 gestarteten Organisationsentwicklungsprozesses wurde mit Beginn 2024 der Fokus auf die Weiterentwicklung der inhaltlichen Themen in Form eines Strategieprozesses gelegt. Dazu wurde ein internes Projektteam etabliert, das Termine vorbereitet/organisiert und die Thematik (ohne externe Begleitung) vorantreibt. Nach Auftaktworkshops im Jänner 2024 fand ein zweitägiger Führungskräfteworkshop im Februar in Illmitz statt, bei dem die Stakeholder*innen-Beziehungen und die zukünftig relevanten Themenstellungen im wohnfonds_wien im Mittelpunkt standen. Als Ergebnis wurde für das gesamte Haus ein einheitlicher „Purpose" (Betriebszweck) definiert.

Daran anschließend wurden von den produktverantwortlichen Teamleiter*innen – begleitet durch das Projektteam – Produktziele für die einzelnen Produkte definiert und in einer internen Veranstaltung im November 2024 im Architekturzentrum Wien dem gesamten Haus vorgestellt.

Als Abschluss des Organisationsentwicklungsprozesses ist für 2025 die Beschäftigung mit dem Thema „Unternehmenskultur" (nach Struktur und Strategie) mit externer Begleitung vorgesehen. In einem exakt definierten Prozess wird unter Einbindung aller Führungskräfte und zahlreicher weiterer Mitarbeiter*innen das Wertesystem des wohnfonds_wien hinterfragt. Als Ergebnis soll Ende 2025 ein überarbeitetes/neues Leitbild vorliegen und dem gesamten Haus präsentiert werden.

Die große Herausforderung – Digitalisierung der Kernprozesse – wird noch lange nach Abschluss des Organisationsentwicklungsprozesses einen Schwerpunkt in der Weiterentwicklung des wohnfonds_wien bilden. Um erste Grundlagen für den zukünftigen Themenschwerpunkt Nachhaltigkeit zu schaffen, wurde auch ein bereichsübergreifendes hausinternes Klimateam geschaffen.

Interner Strategietag im Architekturzentrum 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 (bedürfnisgerecht) entstehen.

Mission – Sechs strategische Leitplanken

1. Wir denken leistbares Wohnen und Anforderungen wie Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft 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, agile und verantwortungsvolle Organisation mit hohen Compliance-Standards.
6. Wir sind ein attraktiver, moderner Arbeitgeber.

Geschäftsfelder/Produkte des wohnfonds_wien

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 2024

Die Ergebnisse der anhaltend erfolgreichen Tätigkeit des wohnfonds_wien spiegeln sich im Rechnungsabschluss des Berichtsjahres 2024 wider. Der Rechnungsabschluss 2024 wurde von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

KENNZAHLEN 2024

Bilanzsumme	€ 407,86 Mio.
Anlagevermögen	€ 59,91 Mio.
Liegenschaften (Umlaufvermögen)	€ 300,06 Mio.
Eigenkapital	€ 362,23 Mio.
Personalaufwand	€ 10,89 Mio.
Jahresüberschuss	€ 1,50 Mio.

PERSONAL PER 31. DEZEMBER 2024

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	104
Vollzeitäquivalente	93
Frauen-Männer-Quote gesamt	63 : 37 %
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 2024: 91)

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. 2024 im Überblick:

- Teilnahme an 8 Konferenzen und Tagungen
- Teilnahme an 66 Seminaren und Vorträgen
- 11 Ausbildungen zur Energieberaterin bzw. zum Energieberater (Teil A und Teil F)
- Teilnahme an zahlreichen Arbeitskreisen
- Teilnahme am Trainee-Programm der Stadt Wien (2024/2025)
- Teilnahme am Führungskräfte-Weiterbildungsprogramm der Wiener Stadtwerke GmbH (IEP)
- jährliche Mitarbeiter*innenorientierungsgespräche

Kontrollberichte und Rechtliches

STADTRECHNUNGSHOF WIEN – STRH III – 131872-2023

Aufgrund eines Ersuchens des ÖVP-Klubs betreffend „Flächenwidmungsverfahren in Wien“ wurden städtebauliche Verträge und die Wiener Bodenpolitik geprüft. Im Zuge dieser Prüfung wurden die An- und Verkäufe des wohnfonds_wien der Jahre 2011–2023 aufgelistet, insgesamt wurden 230 Rechtsgeschäfte (An- und Verkäufe) getätigt und über 1,3 Mio. m² Boden auf dem freien Markt erworben (ohne Dotationen). Der Endbericht des Stadtrechnungshofs von September 2024 liegt vor und enthält keine Empfehlungen für den wohnfonds_wien (Stadtrechnungshofausschuss 9. Oktober 2024).

Endbericht

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. Der Rohbericht des Stadtrechnungshofs liegt vor. Die Behandlung im Stadtrechnungshofausschuss erfolgt voraussichtlich 2025.

WIRTSCHAFTLICHE EIGENTÜMER REGISTERGESETZ – WIEREG

Die Änderungen aufgrund der Neubesetzungen von Kuratoriumsmitgliedern im Berichtsjahr 2024 wurden am 31. Jänner 2024 und am 2. Oktober 2024 gemeldet.

3
Sanierung

Der Wiener Weg der Stadterneuerung ist eine Erfolgsgeschichte, die unter dem Begriff „Sanfte Stadterneuerung“ 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 der Stadt 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

Sanierung und Dekarbonisierung von Wohngebäuden spielen eine entscheidende Rolle für die Erreichung der Wiener Klimaziele bis 2040. 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 auszusteigen. Durch Reduktion von Luftschadstoffen und des CO_2-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 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 bei der Erörterung von Sanierungsvorhaben bei Hausversammlungen zurückgreifen. Darüber hinaus ist die Hauskunft im Auftrag der Stadt 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, die Dekarbonisierung voranzutreiben und damit einen wichtigen Beitrag zu Wiens Klimaneutralität zu leisten.

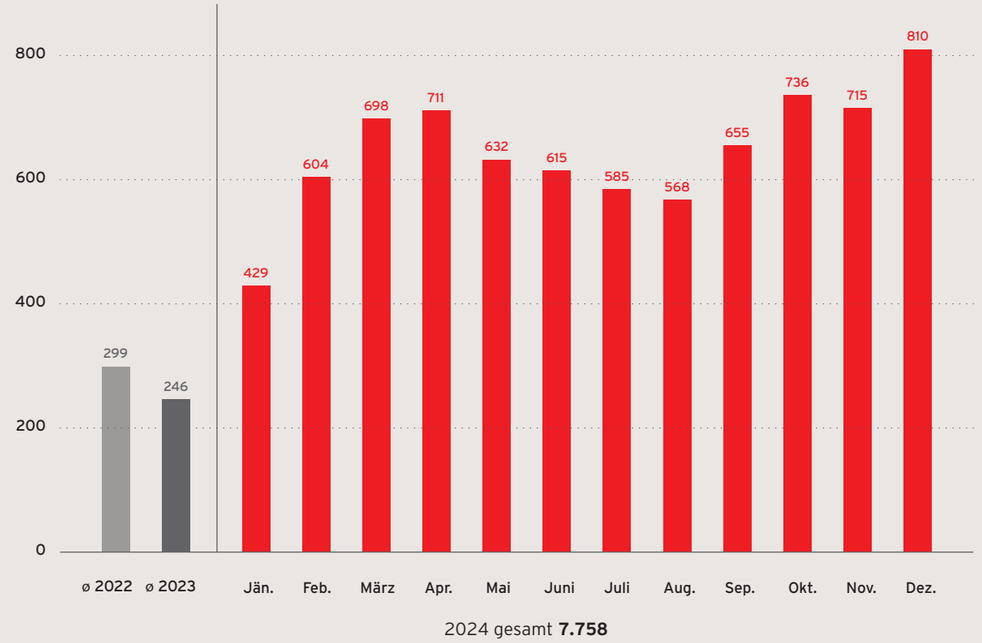
HAUSKUNFT GIBT AUSKUNFT

- 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

BOOM BEI BERATUNGEN & VERANSTALTUNGEN

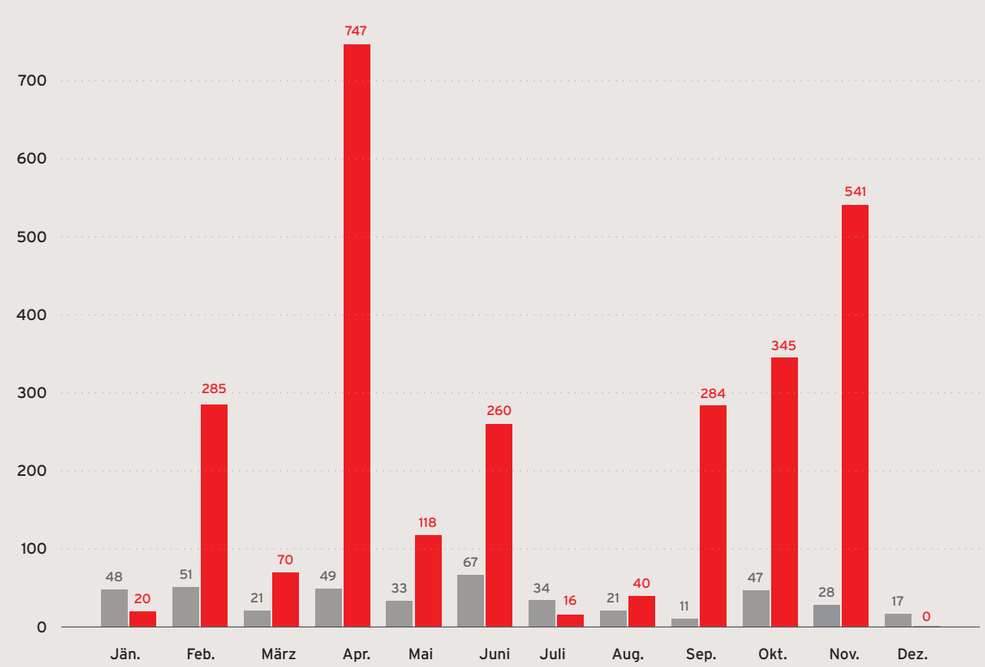
Seit der Gründung der umfassenden Sanierungsberatung Hauskunft im Oktober 2020 wurden 15.327 Beratungsgespräche durchgeführt – über die Hälfte davon 2024. Der wohnfonds_wien reagierte auf das hohe Interesse mit dem Ausbau des Berater*innenpools – auch in Kooperation mit der Wien Energie – und mit weiteren kundenfreundlichen Serviceleistungen. Ergänzend zu den individuellen Beratungen wurden 2024 knapp 3.000 Sanierungswillige und -interessierte im Rahmen von internen und externen Veranstaltungen erreicht, etwa bei Vorträgen, Workshops, Grätzlfesten oder auch bei monatlichen Infoabenden für Wohnungseigentümer*innen.

BERATUNGEN HAUSKUNFT 2024



2024 gesamt **7.758**

TEILNEHMER*INNEN VERANSTALTUNGEN HAUSKUNFT 2024



2024 interne Veranstaltungen gesamt **427**
2024 externe Veranstaltungen gesamt **2.726**

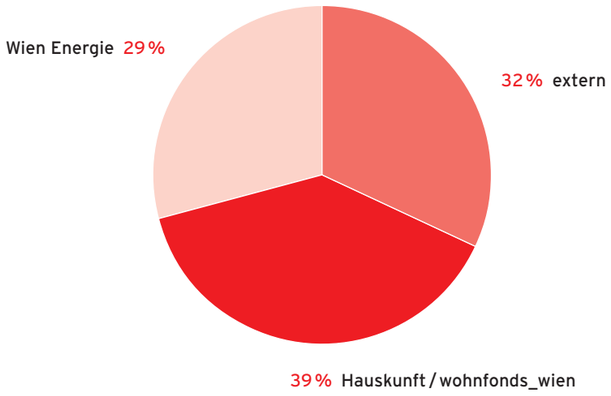
EXTERNES BERATER*INNEN-NETZWERK

Da sich die Anfragenflut abgezeichnet hat, wurde – basierend auf der Kooperation zwischen den Wiener Stadtwerken und dem wohnfonds_wien vom November 2023, die u. a. die Unterstützung der Hauskunft durch unabhängige Energieberater*innen aus dem Team der Wien Energie zum Inhalte hatte, – im Herbst 2023 in Kooperation mit der Wien Energie via ANKÖ eine öffentliche Ausschreibung zum Zwecke des Abschlusses einer Rahmenvereinbarung für die Durchführung von Sanierungsberatungen im Namen der Hauskunft durchgeführt.
Gesucht wurden erfahrene Expert*innen für alle Fragen rund ums Sanieren:

- gesamtheitliche Gebäudesanierungen, insbesondere thermisch-energetischer Gebäudesanierung
- Wärmedämmung und Energieverlustminimierung
- Heizungstausch und damit der Wechsel auf hocheffiziente, alternative Systeme
- Umstellung auf umwelt- und klimafreundliche Energiegewinnung

Seit Anfang 2024 unterstützen 14 externe Berater*innen, die sich ebenso wie das Team der Wien Energie den Qualitätskriterien der Haukunft committen, das Kernteam der Hauskunft.

DURCHGEFÜHRTE BERATUNGEN



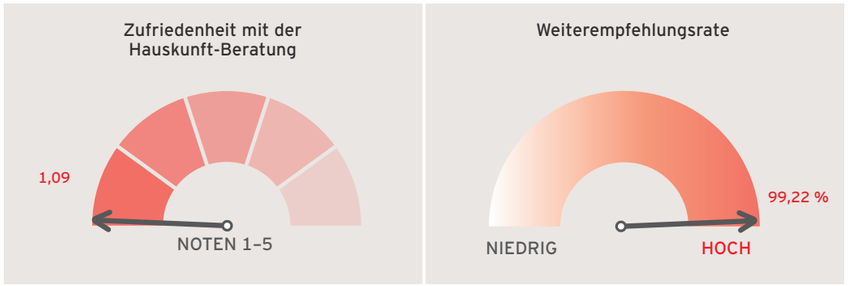
QUALITÄTSSICHERUNG & KUNDENZUFRIEDENHEIT

Um die Beratungsqualität bei dem mittlerweile 33 Köpfe zählenden Berater*innen-Netzwerk auf dem gewohnt hohen Niveau zu halten, wurden zahlreiche Qualitätssicherungsmaßnahmen gesetzt wie zum Beispiel:

- umfassende Einschulung
- Kernteam als Coaches
- Etablierung eines Support-Teams als erste Anlaufstelle bei organisatorischen Fragen und IT-Fragen
- Etablierung eines Qualitätssicherungs-Teams bestehend aus erfahrenen Kernteam-Berater*innen zur Durchführung von Stichprobenprüfungen
- technische Adaptierungen der Datenbank
- monatlicher Austausch, Netzwerktreffen, gemeinsame Weiterbildungen

ONLINE-FRAGEBOGEN

Hauskunft-Kund*innen erhalten seit Bestehen der Hauskunft im Anschluss an eine Beratung automatisiert einen Feedbackbogen. Aufgrund des wachsenden Netzwerks waren Qualitätssicherungsmaßnahmen umso wichtiger. Die Rückmeldungen der Kund*innen sind hier essenziell. Wie die Auswertung zeigt, ist es gelungen, das sehr hohe Qualitätsniveau zu halten:



AUSBAU UND AUFBAU VON KOOPERATIONEN

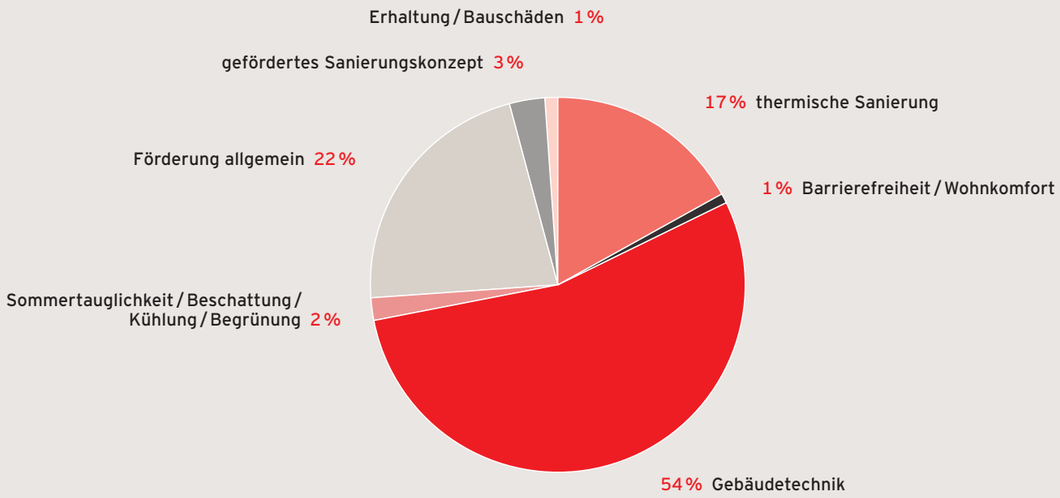
Für die bestmögliche Unterstützung der großen Herausforderungen der Sanierung und Dekarbonisierung des Wiener Gebäudebestands bis 2040 wurde und wird die Zusammenarbeit stadtwiennaher (Beratungs)-Einrichtungen systematisch weiter ausgebaut.

Das Beratungsangebot innerhalb der Stadt soll sich nicht konkurrenzieren. Vielmehr strebt die Hauskunft, als Service des wohnfonds_wien, den Ausbau von Kooperationen an, um Synergien zu nutzen, effizient zu arbeiten und den Zielgruppen gegenüber kundenfreundlich und klar aufzutreten.

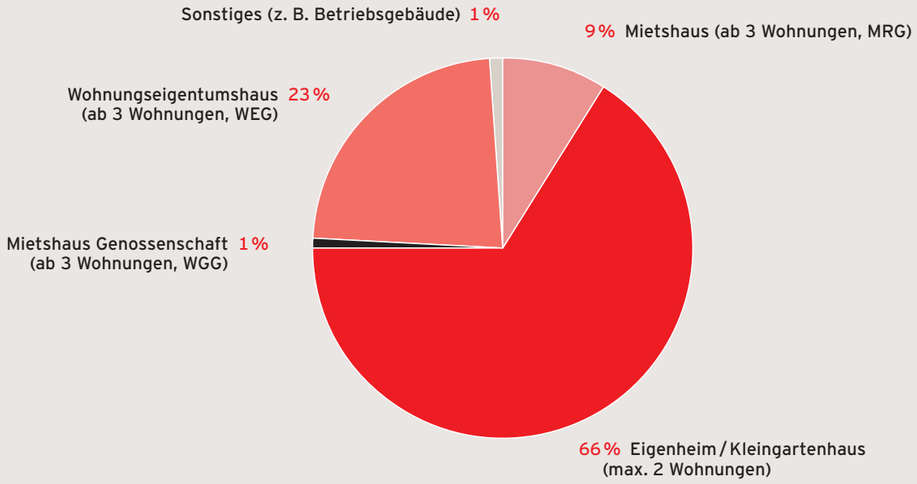
Mit einer stärkeren Bündelung der Kräfte ist es möglich, die Reichweite bei gleichbleibend hoher Qualität der Beratungsservices zu erhöhen und die vorhandenen Ressourcen effizienter einzusetzen.
Vor diesem Hintergrund wurden bisher folgende Aktivitäten gesetzt:

- Kooperationsvertrag zwischen wohnfonds_wien und den Wiener Stadtwerken
- Kooperationsvereinbarung zwischen wohnfonds_wien und der UIV – Klima- und Innovationsagentur der Stadt Wien
- Kooperation mit Mieterhilfe/Wohnservice Wien
- seit 2024 Beratungen und Infoabende mit Wohnrechtsexpert*innen in der Hauskunft
- Support-Stream im Rahmen vom Programm Raus aus Gas der Stadt Wien
  Ziel dieses Streams ist es, die Skalierung der Raus-aus-Gas-Umsetzung auf den Weg zu bringen. Kern der Arbeitsgruppe ist es, Lücken und Hürden für unterschiedliche Zielgruppen entlang der Customer Journey zu analysieren und Empfehlungen zum Beseitigen dieser auszuarbeiten. Der Rahmen des Streams wird zum Aufbau und Ausbau von Kooperationen mit stadtwiennahen Beratungseinrichtungen genutzt.
- Online-Beratungsassistent
  Wohnfonds_wien, UIV – Klima- und Innovationsagentur und Wien Energie haben im Herbst 2024 mit dem Aufbau eines gemeinsamen Online-Beratungsassistenten für Raus aus Gas und Sanierungen begonnen, der mit wenigen zentralen Fragen Interessierte zur Terminvereinbarung mit den individuell passenden Expert*innen leitet. Die Implementierung des Online-Assistenten auf der Raus-aus-Gas-Website der Stadt Wien unterstreicht die gemeinsame Zielausrichtung.

BERATUNGSTHEMEN HAUSKUNFT 2024



BERATUNGSOBJEKTE HAUSKUNFT 2024



↖ Beratungssituation

↖ Infomaterial

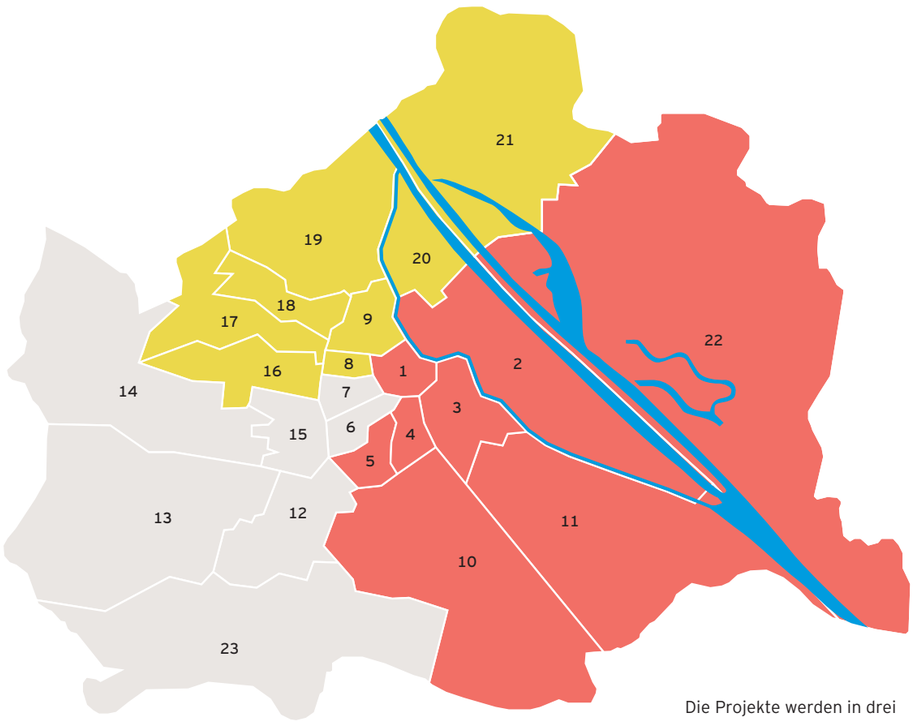
↘ Kooperation mit der Wien Energie

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.



Die Projekte werden in drei Sanierungsteams bearbeitet:

- Team West (Bezirke 6, 7, 12, 13, 14, 15 und 23)
- Team Ost (Bezirke 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11 und 22)
- Team Nord (Bezirke 8, 9, 16, 17, 18, 19, 20 und 21)

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.

THEWOSAN – THERMISCH-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. Wenn ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird, kann auch ein gänzlicher Abbruch und Neubau als Totalsanierung gefördert werden.

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, Heizungsumstellung (Dekarbonisierung)

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).

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.

Projektablauf

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 Innen-Südwest bzw. Nordost 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 wird von der WWFSG-MA 21-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.

Für – vom wohnfonds_wien beauftragte – 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.

Entscheidungen: Im Jahr 2024 fanden neun Sitzungen der WWFSG-MA 21-Kommission statt, in denen über insgesamt 77 einzelne Liegenschaften und ein WieNeu-Gebiet entschieden wurde.

BEURTEILTE PROJEKTE DER WWFSG-MA 21-KOMMISSION

	Anzahl	positiv	Auflagen	negativ
Bestandssanierungen	**76**	56	18	2
TOS Abbruch und Neubau städtebaulicher Missstand	**1**	1	0	0

BEURTEILUNGSKOMMISSION – PLANUNGSQUALITÄT

Wird von der WWFSG-MA 21-Kommission die Förderschiene Totalsanierung Abbruch und Neubau bestätigt, so ist 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 2024 fand eine Sitzung sowie ein Umlaufbeschluss der Kommission statt, in der die Planung von drei Liegenschaften beurteilt wurde. Eines dieser Projekte mit insgesamt 26 Wohneinheiten soll mit der Förderschiene Abbruch und Neubau umgesetzt werden und konnte von der Kommission letztendlich zur Realisierung empfohlen werden.

KOMMISSION NACHHALTIGKEIT

In der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 wurden Förderungsmöglichkeiten für den Einsatz ökologischer, nachhaltiger, ressourcenschonender, kreislauffähiger und klimaschonender Bauweisen und Materialien – wie zum Beispiel umweltfreundliche Bauabwicklung und recycelbare Wärmedämmungen – festgesetzt. Um für die Förderungszusage eine Grundlage zu schaffen, wurde daher eine Kommission zur Beurteilung der Qualität eingerichtet. Die Universität für Bodenkultur Wien (BOKU) hat im Auftrag der Baudirektion zu diesem Thema einen Leitfaden mit entsprechenden Kriterien erstellt.

Auf Basis dieses Leitfadens entscheidet eine Kommission mit Mitgliedern der Baudirektion, des IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie und des wohnfonds_wien anhand von acht Hauptkriterien über die Förderungsempfehlung zur Nachhaltigkeit in der Sanierung. Diese Entscheidungen können als Basis für die weitere Beurteilung von Standardfällen herangezogen werden, ermöglichen aber auch die Empfehlung von Pilotprojekten. Im Dezember 2024 wurde in der ersten Kommissionsitzung anhand von zwei konkreten Förderungsfällen die Vorgangsweise und das Beurteilungsschema festgelegt.

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 Wohnhaussanierungsgesetz) erteilt. Im Jahr 2024 wurden zehn Aufträge an externe Prüfer*innen vergeben.

Aktuelle Entwicklungen

RAHMENBEDINGUNGEN

Das Jahr 2024 stand im Zeichen der Umsetzung der neuen Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung und des novellierten WWFSG. In Kraft getreten mit 1. März 2024 hatten die rechtlichen Neuerungen weitreichende interne Überarbeitungen zur Folge sowie die Durchführung eines umfangreichen Schulungs- und Informationsprogramms für hauseigenes Personal, Auftragnehmer*innen, Kooperationspartner*innen und Interessierte.

Die neuen attraktiven Förderungsbestimmungen mit dem klaren Fokus auf Energieeffizienz, also thermische Sanierungen und den Umstieg auf umweltfreundliche Energieträger, hatten einen deutlichen Anstieg der Förderungsansuchen beim wohnfonds_wien zur Folge.

In Hinblick auf die strategischen Klimaschutzziele der Stadt Wien und die damit verbundenen Herausforderungen für den Gebäudebestand ist die Anpassung von Förderungsbestimmungen, die zunehmende Digitalisierung und Optimierung von Verfahrensabläufen in der geförderten Wohnhaussanierung auch in den nächsten Jahren eine der wichtigsten Zielsetzungen für den Bereich der Sanierung im wohnfonds_wien. In enger Kooperation mit der Stadt Wien MA50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle wird daran gearbeitet, Abläufe zu verbessern, ohne die verantwortungsvolle Aufgabe, nämlich die Prüfung der Vergabe von Fördermittel, außer Acht zu lassen.

TEAM STRATEGIE

Im Zuge des Organisationsentwicklungsprozesses kam es Mitte 2023 zur Gründung des Teams Strategie, das nicht nur für WieNeu-Gebiete verantwortlich ist, sondern auch für zahlreiche weitere Aufgaben mit verschiedensten Schwerpunkten:

- Prozessoptimierung der Abläufe und Vorbereitung der Digitalisierung
- Teilnahme und Mitwirken an strategischen Programmen der Stadt: Smart Klima City Strategie Wien, Städtisches Energieeffizienzprogramm (SEP 2030), Raus aus Gas 2040, Nachhaltigkeit und Zirkularität im Bauwesen DTCC 30, Klimafahrplan und Klimabudget – Bereichsleitung Klima
- normative Vorgaben und Gesetze: WWFSG und Verordnungen, EU-Recht wie zum Beispiel EPBD und Taxonomie, Bauordnung, OIB – Richtlinien, wohnrechtliche Rahmenbedingungen
- operative Bearbeitung von Kooperationen: Wir SAN Wien, WieNeu Gebietsbetreuung, Hauskunft und WieNeu+
- Kommissionen: WWFSG-MA 21-Kommission – Planungsqualität und seit 2024 Nachhaltigkeit in der Sanierung
- Forschungsprojekte und Besucher*innengruppen

Im Jahr 2024 wurden dazu wesentliche Ergebnisse erzielt: Vorbereitung und Mitwirkung an der Novelle zum Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) sowie an der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung, Information und Schulung der Mitarbeiter*innen und des Fachpublikums, Überarbeitung sämtlicher Informationsblätter und teilweise Neufassung beziehungsweise Überarbeitung der Informationen für den Webauftritt, Entwicklung eines verkürzten Förderungsverfahrens mit Echtbetrieb ab Anfang 2025, Vorbereitung und Durchführung einer Kommission zur Bewertung der Nachhaltigkeit von geförderten Sanierungsprojekten auf Basis der von der Baudirektion entwickelten Vorgaben.

STRATEGISCHE MITARBEIT UND KOOPERATIONEN

Die Modernisierung und zukunftsfitte Gestaltung des Gebäudebestands ist ein essentieller Bestandteil sämtlicher städtischer Strategien. Die aktive Mitarbeit an Programmen wie Raus aus Gas, DoTank Circular City Wien 2020–2030, dem Klimabudget oder dem städtischen Energieeffizienzprogramm hat in den letzten Jahren deshalb mehr an Bedeutung gewonnen und wird in Hinblick auf die beschlossenen europäischen Richtlinien weiter verstärkt. Das komplexe System des Gebäudebestands in Wien – sowohl baulicher als auch rechtlicher Natur – hat zur Folge, dass im Zentrum jeglicher Initiativen die Kooperation sämtlicher Stakeholder*innen steht. Ohne das Zusammenwirken sämtlicher Beteiligter ist die Erreichung der gesteckten Ziele nicht möglich.

Statistik

In den Basisstatistiken des wohnfonds_wien werden sämtliche Auswertungen (Antragszahlen, Sanierungsarten, Bau- und Förderungsvolumina etc.) in Form einer Zuwachsstatistik erfasst, das heißt, dass jeweils der effektive Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr dargestellt wird. Sollten zum Beispiel 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 etc.) des Jahres 2024 ausgewertet und dargestellt.

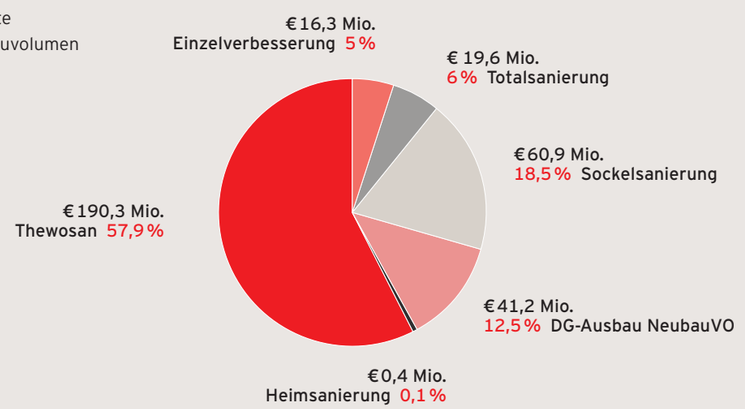
Die Gesamtzahl aller beim wohnfonds_wien bis zum Jahresende 2024 eingereichten Anträge zur geförderten Wohnhaussanierung beläuft sich auf 14.660, davon entfallen 350 neu gestellte Anträge auf das Jahr 2024. Per 31. Dezember 2024 befanden sich 188 Projekte mit einem Bauvolumen von € 754,9 Millionen in Bau.

FÖRDERUNGSLEISTUNG SANIERUNG – EIN ÜBERBLICK IN ZAHLEN

	Projekte mit Prüfberichten	Projekte mit Schlussprüfbericht
Anzahl	139	115
Wohneinheiten	6.079	4.356
Förderung – Landesdarlehen	€ 44,2 Mio.	€ 21,2 Mio.
Förderung – Landeszuschüsse	€ 94,1 Mio.	€ 58,3 Mio.
Bauvolumen	€ 328,7 Mio.	€ 175,3 Mio.

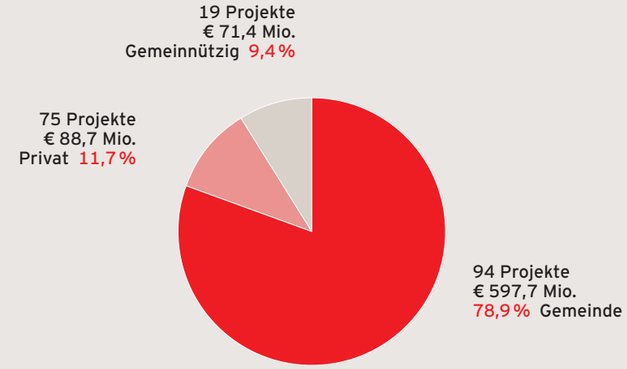
PRÜFBERICHTE IM JAHR 2024

139 Prüfberichte
€ 328,7 Mio. Bauvolumen



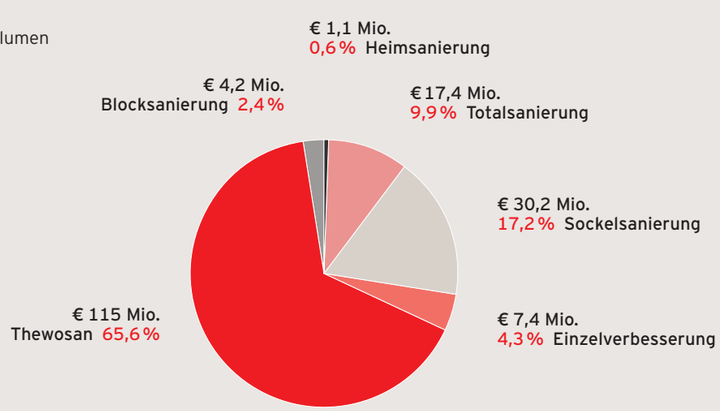
PROJEKTE IN BAU PER 31. DEZEMBER 2024

188 Projekte



SCHLUSSPRÜFBERICHTE IM JAHR 2024

115 Sanierungen
€ 175,3 Mio. Bauvolumen



WIEN 12., ASSMAYERGASSE 26

SOCKELSANIERUNG, DG-AUSBAU UND ZUBAU

vor Sanierung

Förderungsantrag	Privat
Planung	IMAG Real Estate GmbH
Gesamtbaukosten	rund € 3,74 Mio.
Landeszuschuss	rund € 0,23 Mio.
Landesdarlehen	rund € 0,88 Mio.
Nutzfläche	rund 1.850 m²
Reduktion Heizwärmebedarf	165,30 kWh/m²a (~ 85 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	30,28 kWh/m²a
Heizwärmebedarf Dachgeschoß	23,50 kWh/m²a
Fertigstellung	09/2024
CO_2-Einsparung	rund 82 t/a

saniertes Eckhaus mit ausgebautem Dachgeschoß

- Baujahr 1912
- Revitalisierung eines Eckwohnhauses mit 13 Bestandswohnungen und einem leerstehenden Geschäftslokal durch Sockelsanierung
- Umsetzung eines 3-stöckigen Dachgeschoßzubaus
- hofseitige Erweiterung um die Fläche der alten Pawlatsche zur Optimierung der Wohnungsgrundrisse
- nach Sanierung 26 Wohnungen und drei Lokale
- Errichtung von Freiflächen in Form von Balkonen und Loggien an der Hoffassade
- im Sinne der Barrierefreiheit Zubau eines Aufzugs an der Hoffassade
- in der Sockelzone Realisierung von einer neuen geräumigen Praxis und zwei zusätzlichen Geschäftsflächen
- im Erdgeschoß Herstellung eines Müllraums sowie eines Fahrrad- und Kinderwagenabstellraums
- Anschluss an die Fernwärme Wien (Warmwasser und Heizung)
- durch umfassende Sanierung – Dachgeschoßbau und Zubau – Einsparung des Heizwärmebedarfs um 85 %

WIEN 9., PRECHTLGASSE 7

THEWOSAN

vor Sanierung

Förderungsantrag	Privat
Planung	Arch. DI Mag. Matthias Schmid
Gesamtbaukosten	rund € 0,43 Mio.
Landeszuschuss	rund € 0,27 Mio.
Landesdarlehen	–
Nutzfläche	rund 781 m²
Reduktion Heizwärmebedarf	79,57 kWh/m²a (~ 78 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	23,10 kWh/m²a
Fertigstellung	03/2024
CO_2-Einsparung	rund 52 t/a

Hoffassade

- Baujahr 1890
- nach Sanierung acht Wohnungen und ein Lokal
- umfassende Wärmedämmung (Außenwände, Decke zu Dachboden, Kellerdecke) und Dekarbonisierung eines Gründerzeithauses
- Stilllegung der vorhandenen Gasleitung
- Einbau einer Zentralheizung, die mittels Luftwärmepumpe betrieben wird, als Ersatz für die Gasetagenheizungen der einzelnen Wohnungen

Straßenansicht

- Wärmeabgabe durch bestehende Heizkörper
- Warmwasseraufbereitung elektrisch dezentral über Wohnungsstationen und mittels Sonnenenergie
- Errichtung einer Photovoltaikanlage mit 18 KWp auf der gesamten straßenseitigen Dachfläche
- durch Sanierungsmaßnahmen Einsparung des Heizwärmebedarfs um 78 %

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. 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 Kooperation mit Behörden und Bezirksvertretungen, Hauseigentümer*innen, Gewerbetreibenden, Expert*innen verschiedener Fachrichtungen werden Konzepte entwickelt, die das Wohnumfeld berücksichtigen und neben Althaussanierung 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.

In Zusammenarbeit mit der aus Smarter Together hervorgegangenen 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

MUSILPLATZ

Für das im Jahr 2021 ausgewählte Gebiet Musilplatz in Ottakring wurde die Konzepterstellung abgeschlossen; mögliche Umsetzungsschritte wurden mit den Hauseigentümer*innen erörtert. Es erfolgt eine weiterführende Zusammenarbeit mit Wien Energie hinsichtlich Dekarbonisierungsbemühungen im Rahmen der Stadt-Wien-Initiative Raus aus Gas. Eine wesentliche Rolle spielen dabei die Entwicklungen der Liegenschaften im Besitz von Wiener Wohnen. Im Beschluss des Wiener Wärmeplans ist für das Gebiet gemeinsame lokale Wärme vorgesehen, jedoch besteht vor allem im südlichen Bereich noch ein Potential, an bestehende Fernwärmeleitungen anzuschließen. Der externe Auftrag ist abgeschlossen. Der wohnfonds_wien betreut das Gebiet weiter.

ALLIIERTENVIERTEL+ UND ALT-BRIGITTENEU

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.

Das Gebiet Alliiertenviertel+ in der Leopoldstadt zwischen Darwingasse, Vereinsgasse, Lessinggasse, Scherzergasse, Lampigasse, Nordwestbahnstraße, Taborstraße, Nordbahnstraße, Fugbachgasse grenzt an den Augarten und das neue Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof. Im Zuge der Erhebung und Bestandsanalyse wurde der Austausch mit Wien Energie/Fernwärme intensiviert, da es sich bei dem Gebiet auch um eines der vier Pionier*innengebiete der Wien Energie handelt. Für die weitere Bearbeitung wird die gesamte Springergasse (bis zur Mühlfeldgasse) in das Gebiet integriert, welches somit insgesamt 213 Liegenschaften umfasst. Aufgrund der Insolvenz der Auftragsnehmer*in zum Jahreswechsel wurde die weitere Betreuung an die Auftragnehmer*in des Gebiets Alt-BrigitteNeu übertragen.

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. Die weitere Bearbeitung wird im Rahmen von Schlüsselprojekten bzw. Baublöcken mit spezifischen Schwerpunktsetzungen beauftragt.

Alliiertenviertel+: Ausbau- und Begrünungspotential

HERNALS

Seitens der MA 25 fiel der Startschuss für das nächste WieNeu+-Gebiet in Hernals. Aufgrund der Erfahrungen mit dem WieNeu-Gebiet Innerfavoriten bzw. mit der Initiative Grätzl 20+2 wird die Vorgangsweise, insbesondere im Hinblick auf die konkrete Beauftragung externer Expert*innen, stärker mit WieNeu+ abgestimmt. Inhaltliche Informationsveranstaltungen für das gesamte Gebiet wurden 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 einer Markterkundung sollen 2025 die Aufträge an externe Expert*innen erteilt werden.

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 Bauträgerwettbewerbe, Grundstücksbeirat 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 bedarfsorientieren 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

ZIELE AUF EINEM BLICK

- vorausschauende Bodenbevorratung
- nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung
- leistbarer und qualitätsvoller Wohnbau unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner*innen

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 2024

So sind im Jahr 2024 beispielsweise folgende Kosten für die Pflege bzw. Verwaltung der Grundstücke angefallen:

- Schneeräumung rund € 5.500
- Mäharbeiten rund € 58.800
- Baumschnitt/-kontrolle rund € 8.100

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 Artenschutz)
- 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

- 22., Stadtquartier Eibengasse: 2.600 Wohnungen
- 11., Weichseltalweg: 750 Wohnungen
- 10., RothNEUsiedl: 9.000 Wohnungen
- 21., Donaufeld: Wohnungen für rund 14.000 Personen
- 22., Am Heidjöchl: 5.000 Wohnungen

Aufgrund der Größe und Bedeutung für die Stadt sind die Entwicklungsgebiete 10., RothNEUsiedl, 21., Donaufeld und 22., 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 das Klimapionier*innen-Gebiet 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, Regenwasser-Management 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 Grünraum 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 historische Haschahof, einer der ersten Biobetriebe Wiens, bleibt als „Zukunftshof" bestehen und dient als Anlaufstelle für Stadtlandwirtschaft und Nachbarschaftszentrum.

SCHRITTWEISE ZUM MODELL-KLIMA-STADTTEIL

Der wohnfonds_wien erwarb ab 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 bis 2025 zu entwickeln, fiel im Frühjahr 2023 der Startschuss für einen dialogorientierten städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb und einen breit angelegten Bürger*innen-Beteiligungsprozess.

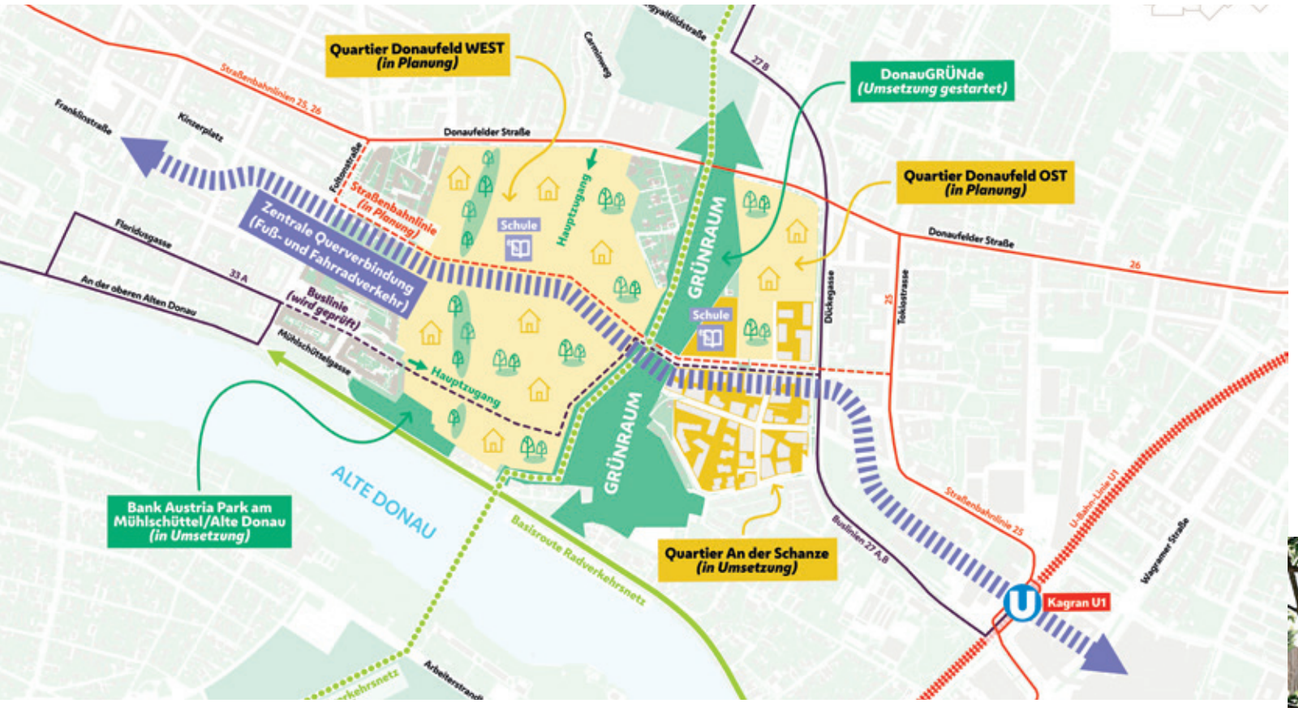
Eine internationale Fachjury kürte im Frühjahr 2024 „Den Grünen Ring" von O&O Baukunst zum Siegerprojekt. Charakteristische Grundidee des Siegerentwurfs ist eine kompakte Kernstadt, die von einem großzügigen, umschließenden und vielfältig nutzbaren Ring aus Parklandschaften, Wäldern und Stadtwildnis 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 21), mit den Dienststellen der Stadt Wien und mit anderen Stakeholder*innen für die Projektentwicklung verantwortlich.

Siegerprojekt des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs

21., Donaufeld West

Für das Donaufeld West laufen aktuell Vorbereitungen für ein städtebauliches Verfahren. Insgesamt stehen derzeit rund 30 Hektar Bodenfläche für eine Verwertung zur Verfügung – davon rund 8 Hektar im Eigentum des wohnfonds_wien.



Klimafitte Stadtentwicklung Donaufeld

22., 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 5.000 Wohneinheiten für 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. Im zweiten Quartal 2025 wird der umfassende Partizipationsprozesses zur Entwicklung starten.

MOBILITÄTSKONZEPT UND ERSCHLIESSUNG

Ein umfassendes, umweltfreundliches Mobilitätskonzept sowie ein feinmaschiges, grünes Wegenetz sollen das Quartier durchziehen und es an seine unmittelbare Umgebung anschließen. Durch die Errichtung der neuen Straßenbahnlinie 27 – zwei Stationen befinden sich künftig innerhalb des Projektgebiets – und der beiden U-Bahnstationen Hausfeldstraße und Aspern Nord ist das Gebiet optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB UND LEITBILDPROZESS

Der städtebauliche Wettbewerb für das Entwicklungsgebiet „Am Heidjöchl" wurde im Jahr 2023 über „Europan" ausgetragen. Europan ist ein europaweiter Wettbewerb für junge Architekt*innen. Im Rahmen der siebzehnten Wettbewerbsrunde „Europan 17" wurde im November 2023 ein großes internationales Forum mit interdisziplinären Expert*innen, jungen Architekt*innen, engagierten Entwickler*innen und politischen bzw. administrativen Repräsentant*innen der Partnerstädte abgehalten. Die daraus resultierenden Gewinner*innen wurden am 4. Dezember 2023 veröffentlicht. In weiterer Folge wurde im Jahr 2024 mit der Erstellung des städtebaulichen Leitbilds für das Entwicklungsgebiet begonnen.

PROJEKTGESELLSCHAFT

Für die zukünftige Entwicklungstätigkeit im Gebiet „Am Heidjöchl" ist 2025 die Gründung einer Projektgesellschaft vorgesehen.

Europan 17

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 sowie Grund und Boden qualitativ hochwertig verwertet und entwickelt werden.

GRUNDSTÜCKSBEIRAT

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 jurierten 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.

NEUES BEWERTUNGSSYSTEM

Mit Anfang des Jahres 2024 wurde das neue Bewertungssystem für die Instrumentarien Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerb eingeführt. Startschuss war bereits im Dezember 2021 in der Arbeitsgruppe Klimaschutz und Lebenszyklus, aus der die Idee der Weiterentwicklung des 4-Säulen-Modells hervorging. Die Erarbeitung erfolgte im engen Zusammenspiel mit den Mitgliedern des Grundstücksbeirats beziehungsweise der Wettbewerbsjury unter dem Vorsitzenden Prof. Rudolf Scheuvens in mehreren Arbeitssitzungen in den darauffolgenden anderthalb Jahren.

Das neue Beurteilungssystem zeigt zum einen die Aufschlüsselung der Beurteilungskriterien, die allesamt aus dem bewährten 4-Säulen-Modell entstammen, in Unterkriterien mit einem deutlichen Bezug auf den gegebenen Werterahmen „Resilient! Nachhaltig! Inklusiv! Innovativ! Umsetzungsfähig!“. Ein zweiter wichtiger Aspekt war die Aufweitung des Bereichs „Ökologie“ in die beiden Themenkreise „Klima, Energie & Kreislaufwirtschaft“ und „Freiraum & öffentlicher Raum“.

Die Beurteilung der Projekte erfolgt anhand von Punkten, die in jedem Themenbereich vergeben und mittels Punkteschlüssel in eine Sterne-Bewertung je Kriterium übergeführt werden. In Form eines Netzdiagramms werden so die Stärken/Schwächen, aber auch die Ausgewogenheit der Projektqualitäten sichtbar; das Netzdiagramm bietet somit eine gute Grundlage für die erläuternde Beurteilung und Charakterisierung des jeweiligen Projekts.

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 2024 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

	Projekte	Wohnungen	davon „Gemeindewohnungen NEU“
9 Sitzungen	15	1.480	180

In insgesamt neun abgehaltenen Sitzungen des Grundstücksbeirats im Jahr 2024 wurden 15 Projekte mit 1.480 Wohneinheiten zur Förderung empfohlen, davon drei Projekte mit 180 Wohnungen aus dem Programm Gemeindewohnungen NEU. Ende 2024 waren bei der Geschäftsstelle des Grundstücksbeirats neun Projekte mit 492 Wohneinheiten unvollständig eingereicht. Ende 2024 waren keine Projekte als Wiedervorlage anhängig.

Projekt mit besonderer Qualität

WIEN 10., WIENERFELD WEST
GEMEINDEBAU NEU

Gesamtbewertung	**** Sehr guter Lösungsansatz
Anzahl der Gemeindewohnungen	11
Bauträger	Wiener Wohnen
Architektur	WUP architektur
Freiraumplanung	DnD Landschaftsplanung

Erschließung

Hofansicht

Beurteilung (Auszug):

Der Gemeindebau NEU „Am Wienerfeld West“ im 10. Gemeindebezirk zielt auf die Umsetzung eines ökologisch und sozial nachhaltigen Leuchtturmprojekts ab. Grundlage für die neue Siedlung sind kompakte, vorgefertigte Wohnhäuser in Holz-Hybridbauweise. Dabei werden im Wesentlichen nur zwei charakteristische Haustypen auf den Bauplätzen angeordnet und miteinander kombiniert.

Die Siedlung wird in mehreren Bauphasen errichtet. In der Bauphase 1 kommt der größere der beiden Haustypen mit elf Wohnungen zur Ausführung. Die Typologie der Erschließung mit drei bis vier Wohnungen pro Geschoß erlaubt eine hohe Wohnqualität. Der Treffpunkt an der Bassena schafft mit geringem Aufwand einen hohen sozialen Mehrwert. Die Wohnungsgrundrisse sind gut geschnitten, kompakt, aber gleichzeitig sehr vielseitig.

Die solide, einfache Konstruktion in Hybridbauweise und der hohe Einsatz von vorgefertigten Bauteilelementen sowie nachwachsenden Baustoffen erfüllen die Vorgaben für eine ressourcenschonende Errichtung im Sinne einer Kreislaufwirtschaft im Bauwesen; die äußere Erscheinung von Holzfassade und Begrünungselementen schafft ein lebendiges Siedlungsbild, das durch den Einsatz von Holzzäunen, in Anlehnung an den Bestand, noch verstärkt wird.

Die Ausführung des Energiekonzepts mit Wärmepumpe und Tiefensonden sowie die Wärmerückgewinnung aus dem Abwasser wurden positiv bewertet. Der Ansatz der Bauteilaktivierung durch die Hybridkonstruktion ist besonders hervorzuheben.

Bemerkenswert ist der sensible Umgang mit dem Baumbestand. So kann der prägende Charakter der Siedlung erhalten und können attraktive, gut nutzbare und klimatisch wirksame Freiräume gesichert werden.

Vom Grundstücksbeirat gewürdigt wurde, dass sich Wiener Wohnen der Herausforderung stellt, dieses komplexe Projekt in intensiver Kommunikation mit den Bewohner*innen mit hohem Qualitätsanspruch zu realisieren.

Bauträgerwettbewerb

Verfahrensziel eines Bauträgerwettbewerbs ist die Realisierung sozial nachhaltiger, qualitätsvoller, innovativer und ökologischer Wohnbauten. Die Vorprüfung der eingereichten Wettbewerbsbeiträge erfolgt durch externe Ziviltechnikerbüros, erforderlichenfalls unter Beiziehung von Fachleuten betreffend die ausgelobten Schwerpunktthemen. Die zusammenfassenden Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Beurteilungsgremium in Form eines schriftlichen Vorprüfberichts vorgelegt. Die Beurteilung und die Bewertung der Beiträge erfolgen durch eine Jury bestehend aus Expert*innen der Fachbereiche Architektur, Städtebau, Ökologie, Ökonomie, Bautechnik/Bauphysik, Wohnrecht und Soziale Nachhaltigkeit sowie Vertreter*innen des Bezirks, des wohnfonds_wien, externer Auslober*innen und von Dienststellen der Stadt Wien (im Bedarfsfall).

BEURTEILUNG

Ein Leitfaden dient als Grundlage und Geschäftsordnung für die Tätigkeit der Jurymitglieder. Die Beurteilung der Projekte erfolgt anhand der neuen Sterne-Bewertung (siehe Seite 44 und 45), die auf das 4-Säulen-Modell zurückgeht. Die Projektteams werden von der Jury aufgrund der Qualitäten ihrer eingereichten Wohnbauprojekte ausgewählt, ihr Konzept auf den ausgelobten Bauplätzen unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wiener Wohnbauförderung umzusetzen. Die Prämisse der Leistbarkeit steht bei allen Beurteilungen im Mittelpunkt. Diese findet sich nicht nur in jedem Grundstücksbeirat und in jedem Bauträgerwettbewerb als Querschnittsmaterie bei den drei Kriterien Architektur, Soziale Nachhaltigkeit und Ökologie, sondern vor allem auch in der eigenständigen Säule Ökonomie.

FOKUS WEITERENTWICKLUNG

Bauträgerwettbewerbe haben spezielle thematische Schwerpunkte wie zum Beispiel Wohnen und Arbeiten, Wohnen für Alleinerziehende, Sport und Bewegung oder Holzbau. Das Instrument Bauträgerwettbewerb ist ein Innovationsmotor, der über Vorbildwirkung verfügt. Durch das Verfahren wird sichergestellt, dass der geförderte Wohnbau in Wien stets Lösungen für aktuelle und künftige Herausforderungen bietet, am Puls der Zeit bleibt und Angebote für die verschiedensten Wohnbedürfnisse schafft.

Der wohnfonds_wien ist verantwortlich für die Konzeption, die Vorbereitung, die Durchführung und die Nachbetreuung der Bauträgerwettbewerbe sowie damit verbundene Beauftragungen externer Leistungen (Vorprüfung, Fachleute etc.).

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 6.100 geförderten Wohnungen.

1. Wiener WohnBAUMprogramm: „Naturbanes“ Wohnen – leistbare Wohnungen in Holz- und Holz-Hybridbauweise

Das Wiener WohnBAUMprogramm treibt im Sinne des Wiener Klimafahrplans soziale Innovationen und neue Lösungen für Klimaschutz und Klimaanpassung voran und findet in ausgewählten Projektgebieten Anwendung. Auf Herausforderungen wie Holz- und Holz-Hybridbauweise im mehrgeschoßigen Wohnbau, Anpassung an den Klimawandel, Stärkung der Klimaresilienz, Planung nach kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien, Digitalisierung der Planungsprozesse sowie innovative, alternative Energielösungen werden vor dem Hintergrund der wachsenden Wohnbevölkerung bestmögliche Antworten im geförderten Wiener Wohnbau gefunden. Daher wurde das 1. Wiener WohnBAUMprogramm ins Leben gerufen, das in drei Phasen umgesetzt wird: Auf neun Standorten entstehen im Endausbau insgesamt rund 1.200 Wohnungen.

PHASE 1: Ziel dieses 2022 abgeschlossenen Bauträgerwettbewerbs war es, in einer Pilotphase innovative typologische Lösungen zu erarbeiten, die eine Weiterentwicklung und Anpassung für das größere Ausrollen des Programms gewährleisten. Bis 2027 entstehen rund 180 Wohneinheiten auf sechs Standorten in naturnaher Umgebung: 21., Orasteig II, 22., Aspernstraße, 22., Naufahrtweg 16, 21., Leopoldauer Straße 132A, 22., Donaustadtstraße und 22. Steinspornweg 33.
PHASE 2: Im Jahr 2024 wurden mit den beiden Bauträgerwettbewerben 23., Reklewskigasse und 22., Podhagskygasse IV zwei weitere Projekte im Rahmen des WohnBAUMprogramms auf Schiene gebracht. Ergebnis sind rund 320 geförderte Wohnungen im Grünen und mit Grünbezug in der Stadt, die bis 2028 realisiert werden. Eine ortsbezogene, kleinteilige Bauweise im Kontext des gewachsenen Umfelds bietet zugleich einen Mehrwert für die umliegenden Stadtteile. Die zwei- bis fünfgeschoßigen Neubauten sind vom Einsatz erneuerbarer und wiederverwertbarer Materialien geprägt.
PHASE 3: Ein weiteres Verfahren ist für das Jahr 2026 geplant. Es handelt sich dabei um den Bauträgerwettbewerb 11., Weichseltalweg mit rund 750 geförderten Wohnungen.

1. WIENER WOHNBAUMPROGRAMM – PHASE 2
BAUTRÄGERWETTBEWERB 23., REKLEWSKIGASSE

Bauträger	Heimbau
Architektur	Dorner\Matt\Architekten
Landschaftsplanung	Lindle Bukor
Soziale Nachhaltigkeit	realitylab

Holzmassivbau

Bauplatzübersicht

Wohnungsangebot/Gemeinschaftsangebote:
128 geförderte SMART-Wohnungen – davon 24 Maisonetten, FSW (Fonds Soziales Wien) Garconnierenverbund: Angebote und Arbeitsmöglichkeiten für Menschen mit Beeinträchtigungen, Blumencafé, Fahrradcafé, Wohnen und Arbeiten/Shared Space, vier Gemeinschaftsräume, acht Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Einlagerungsräume im Untergeschoß, in den Mittelgängen Sitznischen als „Plusräume“, Gemeinschaftsgärten im 2. Obergeschoß auf allen Häusern

Schwerpunkt Holz: Untergeschoß und Liftschacht in STB-Bauweise aus Recyclingbeton mit CO_2-reduziertem Zement, Holzmassivbau aus vorgefertigten Elementen (Holzdübelwände und -decke ohne Verleimungen und Metallverbinder), unbehandelte Innenoberflächen, Splittschüttung auf Decken, Raster 280 cm, Außenwände als hinterlüftete Holzriegelwand mit Zellulosedämmung und Lehmbauplatten innen, Balkone und Loggien in Massivholz

Stärkung der Klimaresilienz: bodengebundene Begrünung, hochstämmige Baumpflanzungen, begrünte Retentionsdächer, konstruktiver Sonnenschutz durch vorgesetzte Balkone/Loggien und Pergolen, außenliegender Sonnenschutz, Fensterflächenanteil <30 % der Fassadenfläche, Regenwassernutzung, zusätzlich automatische Bewässerung mit Brunnenwasser

Kreislaufwirtschaftliche Prinzipien: trennbare und sortenreine Konstruktionen, Beläge aus Recyclingmaterial, Recyclingbeton

Digitalisierung: BIM-Planung (Building Information Modeling), digitales Gebäudemodell, Projektplattform (CDE)

Alternative Energieversorgung: Sole-Wasser-Wärmepumpe und Tiefensonden, zwei Energiezentralen, Heizen/Temperieren über Fußboden, Free Cooling, PV-Anlage auf dem Dach für den Betrieb der Wärmepumpe und der Allgemeinbereiche

1. WIENER WOHNBAUMPROGRAMM – PHASE 2
BAUTRÄGERWETTBEWERB 22., PODHAGSKYGASSE IV

Bauträger	SCHWARZATAL
Architektur	Riepl Kaufmann Bammer
Landschaftsplanung	EGKK
Soziale Nachhaltigkeit	Search and Shape

Bauplatzübersicht

Blick ins Grüne

Wohnungsangebot/Gemeinschaftsangebote: 192 geförderte Mietwohnungen – davon 14 Garconnieren des FSW (Fonds Soziales Wien), eine Wohngemeinschaft, 96 geförderte SMART-Wohnungen, ein Geschäftslokal, zwei Gemeinschaftsräume, ein Kinderspielraum, zwei Waschküchen, Co-Working, eine Werkstatt, ein Mobility-Point, vier Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

Schwerpunkt Holz: Holzriegelbauweise mit BSH-Decken, Außenwand in Holzrahmenbauweise – inklusive Fensterelement, mit Zellulosedämmung (= Recyclingprodukt) und Holzfassade, sichtbare Holzoberflächen, Zwischenwände mit Lehmausfachungen und Bauteilaktivierung zum Heizen und Temperieren, vorgefertigte Sanitärzellen

Stärkung der Klimaresilienz: hoher Anteil unversiegelter Flächen, Substratstärke 90 cm, bodengebundene Fassadenbegrünung mit Stahlnetz an Lauben und Balkonen, bauliche Verschattung, außenliegender Sonnenschutz und Sonnensegel im Freiraum, Regenwassermanagement und Regenwassernutzung für Grünanlagen, Schwammstadtprinzip

Kreislaufwirtschaftliche Prinzipien: Modulbauweise mit Rückbaubarkeit, weitgehender Verzicht auf Klebeverbindungen, Recyclingbeton, naturnahe Werkstoffe und recyceltes Stein- und Gehölzmaterial für Hofgestaltung, begleitendes Produktmanagement für Innenklima, Verwendung gebrauchter Möbelstücke in Gemeinschaftsräumen, Tauschregal und Reparaturwerkstatt, Wiederverwendung Aushub für Geländemodellierung und Lehm-Innenwände

Digitalisierung: Simulationsmodelle, BIM (Building Information Modeling), Ökologieberechnung mittels digitaler Tools

Alternative Energieversorgung: Wasser-Wasser-Wärmepumpe mit Brunnen – alternativ Geothermie, Fußbodenheizung und -temperierung, Bauteilaktivierung der Lehm-Innenwände, PV-Anlage für Wärmepumpe und Allgemeinverbrauch, Möglichkeit der Querlüftung

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 und übernimmt in ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten die Qualitätssicherung für gesamte Quartiere. 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 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.

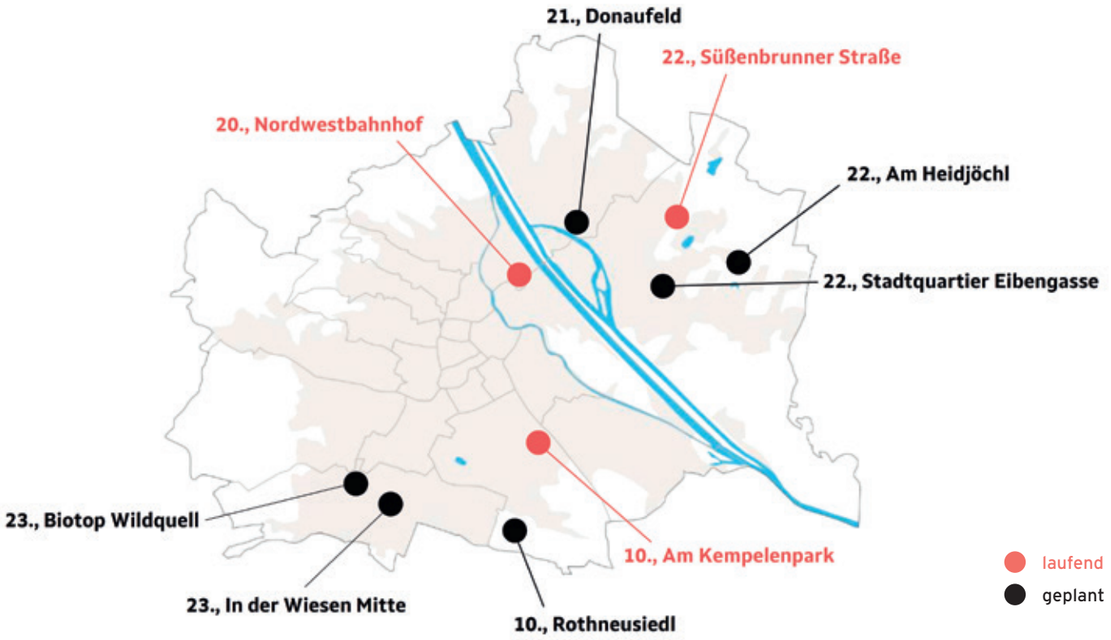
FÜNF QUALITÄTEN

- **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:** Besiedelungsprozesse, Beteiligungs- und Aktivierungsprozesse, Zusammenleben und Gemeinschaft

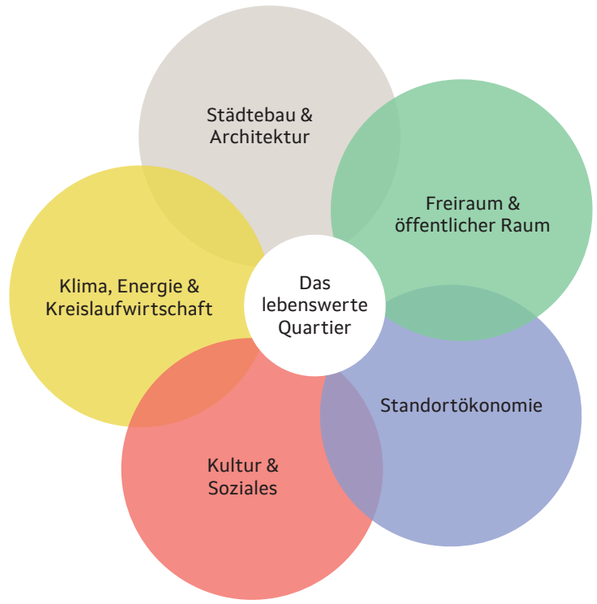
GESCHÄFTSSTELLE IM WOHNFONDS_WIEN

Die Geschäftsstelle des Qualitätsbeirats ist im wohnfonds_wien Forum 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.

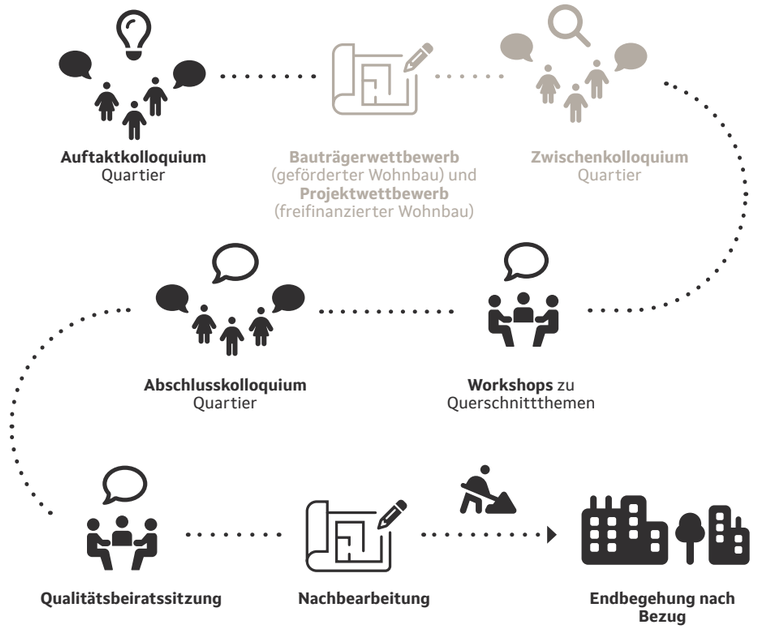
PROJEKTGEBIETE



BEURTEILUNGSKRITERIEN



VERFAHRENSABLAUF



10., Am Kempelenpark

Das rund 5 Hektar große Projektgebiet im 10. Bezirk wurde seit Anfang des 20. Jahrhundert als Kabel-, Stahl- und Kupferwerk, ab Mitte der 1980er-Jahre als Software-Campus und später als Schulungszentrum von Siemens genutzt. Nun erfolgt die Schaffung eines lebenswerten Quartiers mit rund 1.250 Wohneinheiten auf jeweils drei geförderten und freifinanzierten Bauplätzen.

ABLAUF QUALITÄTSBEIRATSPROZESS

Das Verfahren begann mit dem Auftaktkolloquium im Dezember 2023. Durch die Optimierung des Ablaufs und die flexible, auf das Quartier zugeschnittene Gestaltung konnte ein effizienter Prozess für alle Beteiligten sichergestellt werden. Die bauplatzübergreifenden Quartiersthemen sowie die freifinanzierten Projekte wurden im Zuge der Sitzung des Qualitätsbeirats im Mai 2024 behandelt, die geförderten Projekte wurden in der Beurteilungssitzung des Grundstücksbeirats im Jänner 2025 beurteilt.

Als Beurteilungsgrundlage für den Qualitätsbeirat diente der in Abstimmung mit der MA 21 A erstellte Qualitätenkatalog. Für das Quartier waren daher u. a. die folgenden Ansprüche zu unterschiedlichen Themen zu erfüllen: Vor allem die Schnittstellen zum öffentlichen Raum sowie zur zentralen Parkfläche waren zu thematisieren und in weiterer Folge zwischen den Grundeigentümer*innen bzw. grundverwaltenden Dienststellen der Stadt Wien abzustimmen, ebenso die Gestaltung der stadträumlich bedeutenden Situationen. Auch technische Belange wie die Beleuchtung in Abstimmung mit der öffentlichen Straße und der Parkfläche

Modellbild Kempelenpark

sowie die Positionierung der Hydranten und der Feuerwehraufstellflächen wurden im Workshop im Jänner 2024 behandelt.

Die Erdgeschoßzone mit der im Qualitätenkatalog geforderten gewerblichen Nutzungsvielfalt war ebenso Thema wie die Verortung von weiteren Nutzungen wie Sharing-Angebote und Gemeinschaftseinrichtungen. Die Ecksituation der Bauplätze B2 und B4 hin zur „Urbanen Binnenzone“ war mit einem offenen Eingangsbereich zu gestalten, die Situierung von Müll-, Abstell- oder Haustechnikräume an dieser Stelle zu vermeiden, während die „Urbane Binnenzone“ über eine aktive Erdgeschoßzone mit Mischnutzung verfügen soll.

22., Süßenbrunner Straße West

Das rund 8,5 Hektar große Quartier umfasst insgesamt zehn Bauplätze, davon sechs geförderte, drei freifinanzierte und einen kombinierten Bauplatz mit insgesamt rund 1.250 Wohneinheiten sowie zwei Parkflächen. Es wird von mehreren Wohnbauträgern entwickelt und erstreckt sich westlich entlang der Süßenbrunner Straße zwischen der verlängerten Oberfeldgasse und der Breitenleer Straße im 22. Bezirk.

ABLAUF QUALITÄTSBEIRATSPROZESS

Ziel des Prozesses war die Schaffung eines hochwertigen, klimaresilienten Stadtquartiers mit einem ausgewogenen Angebot an Wohnungen, Handel und Dienstleistungen sowie begrünten Freiräumen für Freizeit und Erholung.

Als Beurteilungsgrundlage für den Qualitätsbeirat diente der in Abstimmung mit der MA 21 B erstellte Qualitätenkatalog. Für das Quartier waren verschiedenste Ansprüche auf unterschiedlichen Ebenen zu erfüllen:

- klimaresilientes Stadtquartier
- ressourcenschonendes und kreislauffähiges Bauen
- Erdgeschoßnutzungen
- bauplatzübergreifende Gemeinschaftsräume
- Nahversorgung
- Grün- und Freiraum, Biodiversität
- Mobilitätskonzept/Sammelgaragen/Mobility-Points
- Baulogistik
- Besiedlungs- und Quartiersmanagement
- baufeldübergreifendes Energiekonzept

Der Prozess des Qualitätsbeirats startete im Februar 2024 mit dem Auftaktkolloquium, im Zuge dessen die Projektteams ihre Planungen für die jeweiligen Bauplätze vorstellten und die Entwürfe auf Basis der geforderten Qualitäten kritisch beleuchtet wurden. Gleichzeitig wurden die Themen für die anschließenden beiden Workshops vorgestellt, die in der Dialogphase März/April 2024 stattfanden und in die auch die relevanten Fachdienststellen der Stadt Wien eingebunden waren. Das Ergebnis der dadurch erfolgten engen Abstimmung der verschiedenen Bauplätze untereinander wurde dem Beirat im Abschlusskolloquium im Oktober 2024 zur Rückkoppelung vor der abschließenden Ausarbeitung der Realisierungskonzepte präsentiert. Die Quartiersthemen sowie die freifinanzierten Projekte wurden im Frühjahr 2025 im Zuge der Sitzung des Qualitätsbeirats behandelt, die geförderten Projekte in einer Beurteilungssitzung des Grundstücksbeirats.

20., Nordwestbahnhof Phase A.1

BAUTRÄGERWETTBEWERB, QUALITATIVES BIETER*INNENAUSWAHLVERFAHREN UND QUALITÄTSBEIRAT

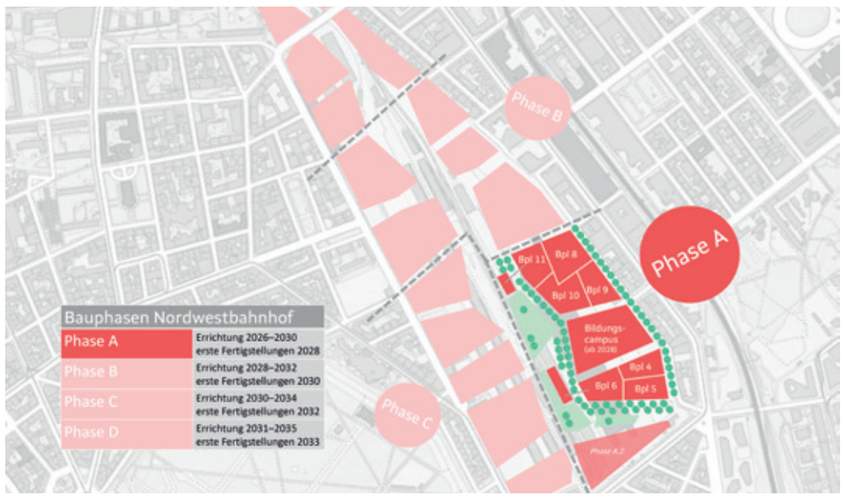
Das ehemalige Güterbahnhofsareal (rund 44 Hektar) befindet sich derzeit in Verwandlung zu einem lebendigen neuen Stadtquartier. Die erste Phase umfasst den südöstlichen Bereich, für den die ÖBB in Kooperation mit dem wohnfonds_wien im Jahr 2024 zwei Auswahlverfahren ausgelobt hat: einen zweistufigen dialogorientierten Bauträgerwettbewerb über drei Bauplätze für geförderte Wohnbauvorhaben sowie ein qualitatives Bieter*innenauswahlverfahren über zwei Bauplätze für freifinanzierte Wohnbauvorhaben; für die beiden benachbarten Bestandshallen im Bereich des zentralen Freiraums sind Nachnutzungskonzepte anzubieten.

ABLAUF QUALITÄTSSICHERUNGSPROZESS PHASE A.1

Die beiden qualitativen Auswahlverfahren der Wohnbauprojekte sind in das Verfahren des Qualitätsbeirats eingebettet, der die weitere Entwicklung begleitet. Dabei werden überdies zwei Gemeindebauten NEU von Wiener Wohnen sowie sämtliche weitere Vorhaben innerhalb des Projektgebiets (Schulcampus, öffentlicher Raum etc.) in die Betrachtung einbezogen, um die Errichtung eines qualitativ hochwertigen Quartiers sicherzustellen.

Den Verfahrensstart für den Qualitätsbeirat stellte das Auftaktkolloquium im Mai 2024 dar, das zugleich auch konstituierende Sitzung für alle drei Gremien (Qualitätsbeirat, Jurien des Bauträgerwettbewerbs sowie des qualitativen Bieter*innenauswahlverfahrens) war. Im Rahmen des Auftaktkolloquiums wurde das Verfahrensdesign und die Ausschreibungsunterlagen der Auswahlverfahren erläutert und diskutiert; zum Abschluss erfolgte ein gemeinsamer Rundgang über das Projektgelände.

Die Auslobung der 1. Stufe des Bauträgerwettbewerbs und des qualitativen Bieter*innenauswahlverfahrens erfolgte im Juni 2024. Die Beurteilungssitzungen zu den beiden Auswahlverfahren fanden im November 2024 statt. Dabei wurden geförderte Projekte mit insgesamt 400 Wohneinheiten zur Vertiefung in der 2. Verfahrensstufe bzw. je freifinanziertem Bauplatz mehrere Projekte ausgewählt, aus denen im Zuge einer Bestpreisermittlung im Frühjahr 2025 die Siegerteams hervorgingen. Danach wurde im April 2025 das dialogorientierte Verfahren mit dem Zwischenkolloquium gestartet.



Quartiersplan

Highlights der Qualitätssicherung

AUSZEICHNUNG URBACT GOOD PRACTICE

URBACT ist ein europäisches Förderprogramm für nachhaltige Stadtentwicklung. Es unterstützt Städte dabei, Lösungen für gemeinsame urbane Herausforderungen zu entwickeln. Übergeordnetes Ziel ist, Städte fit für die Zukunft zu machen und die Lebensqualität zu verbessern. Der wohnfonds_wien reichte den Wiener Bauträgerwettbewerb beim URBACT-Good-Call 2024 ein. Das qualitätssichernde Instrument wurde im Oktober 2024 mit einem Good-Practice-Label ausgezeichnet und dient dadurch einmal mehr als Vorzeige-Modell für andere Städte. Die Verleihung der Auszeichnung fand im April 2025 in Breslau statt.

WOHNBAUPREIS 2024

Am 6. Juni 2024 ging im Wiener Rathaus in der Anwesenheit von rund 470 Gästen die Verleihung des 4. Wiener Wohnbaupreises über die Bühne. Im Rahmen der Feierlichkeiten zum 40-jährigen Jubiläum des wohnfonds_wien wurde die Auszeichnung in drei Kategorien vergeben. Neben dem besten Wohnbau kürte die hochkarätige, internationale Jury auch erstmals den besten Gemeindebau NEU und das beste Quartier. Zusätzlich dazu erhielt ein Baugruppen-Projekt einen Anerkennungspreis.

Der Wiener Wohnbaupreis wurde 2009 auf Initiative des damaligen Wohnbaustadtrats und jetzigen Bürgermeisters Dr. Michael Ludwig ins Leben gerufen. Ausgelobt wird der Preis vom wohnfonds_wien, der für die komplette Durchführung des Wettbewerbsverfahrens wie zum Beispiel die Organisation der Jurysitzungen verantwortlich ist. Der „Wohnbau-Oscar" würdigt außergewöhnlich innovative Qualitäten von geförderten Neubauprojekten und -quartieren, die bereits erfolgreich aus den Qualitätsinstrumentarien Bauträgerwettbewerb und Grundstücksbeirat hervorgegangen sind. 2024 waren Wohnbauprojekte teilnahmeberechtigt, deren Beginn der Besiedelung im Zeitraum zwischen 1. August 2018 und 31. August 2023 lag. Insgesamt haben sich 38 Projektteams, bestehend aus Bauträgern, Architekt*innen, Landschaftsplaner*innen sowie zahlreichen weiteren Fachleuten, um den Wiener Wohnbaupreis 2024 beworben. Das Rennen machten schlussendlich folgende Projekte:

WIENER WOHNBAUPREIS 2024, „Wald, wir kommen!", 18., Pötzleinsdorfer Höhe 2A

BESTES QUARTIER, Breitensee,
14., Leyserstraße 4+4a,
Spallartgassse 17–19

BESTER GEMEINDEBAU NEU,
Karlheinz-Hora-Hof,
2., Handelskai 241A

ANERKENNUNGSPREIS,
10., Helmut-Zilk-Park/
Emilie-Flöge-Weg 4, Bauplatz A

Statistik

FLÄCHENBILANZ 2024

Liegenschaftsbesitz zum Stichtag 31. Dezember 2024	2.893.117 m²
davon in Baurecht vergeben	206.235 m²
Zugang durch Erwerb bzw. Dotation 2024	21.419 m²
Abgang durch Verkauf 2024	41.307 m²
Vergabe in Baurecht 2024	2.835 m²

BAUTRÄGERWETTBEWERBE 2024

Die Siegerteams setzen sich aus drei unterschiedlichen Bauträgern und vier unterschiedlichen Architekturbüros sowie weiteren Fachplaner*innen zusammen.

3 Standorte

3 Siegerprojekte (10., Kurbadstraße BAG 5, 22., Podhagskygasse IV, 23., Reklewskigasse)

443 Wohneinheiten (davon 79 Heimplätze)

GESAMTSTATISTIK QUALITÄTSSICHERUNG

	Bauträger-wettbewerbe	Grundstücksbeirat	gesamt	Qualitätsbeirat
ORGANISATION	3 Verfahren 4 Jurytage 20 Stunden	9 Sitzungen 37 Stunden		2 Verfahren 6 Workshops 1 Jurytag 31 Stunden
Wohneinheiten	443	1.480	1.923	482
Fördervolumen in Euro	52,5 Mio.	154,6 Mio.	207,1 Mio.	freifinanzierte Wohnungen
Bauvolumen in Euro	103,4 Mio.	345 Mio.	448,4 Mio.	

Weiters gab es zwei Interessent*innensuchen – Kleinprojekte 2024 und 17., Anton-Haidl-Gasse – mit 2 Jurytagen und 13 Stunden.

5
Unternehmensservice

Das Unternehmensservice ist sozusagen der Maschinenraum des wohnfonds_wien. Hier werden alle Support-Prozesse nicht nur in organisatorischer und technischer, sondern auch in kommunikativer Hinsicht gebündelt. Die Unterstützung der anderen beiden Geschäftsbereiche – Sanierung und Neubau – und ihrer Produkte steht dabei im Fokus.

Die Aufgaben des Unternehmensservices sind vielschichtig und umfassen zahlreiche Tätigkeitsbereiche:

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

Compliance und Datenschutz

Compliance ist dem wohnfonds_wien ein wichtiges Anliegen. Compliance unterstützt und fördert eine korrekte Handlungsweise aller Mitarbeiter*innen des wohnfonds_wien – sowohl mit externen Kontakten als auch intern. Um dies dauerhaft bzw. nachhaltig zu gewährleisten, wurde neben einem Online-Hinweisgebersystem 2022 ein Compliance-Management-System (CMS) und die Stelle eines unabhängigen Compliance-Officers eingeführt.

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. Die letzte im Berichtszeitraum durchgeführte externe Prüfung ergab die geforderte Angemessenheit des CMS. Es wurde unter anderem empfohlen, im Zuge der Zusammenführung vom Internen Kontrollsystem (IKS) und dem CMS die Risikomatrix und entsprechende Prüfroutinen auch für das CMS weiterzuentwickeln. Gemäß diesen Empfehlungen wurde – unter Einbeziehung aller Bereiche des wohnfonds_wien – die Risikomatrix 2024 weitgehend überarbeitet und den aktuellen, stetig wachsenden Anforderungen angepasst. 2024 kam es im Rahmen des CMS zu keinen Vorfällen.

DATENSCHUTZ

Im Berichtszeitraum gab es auch keine Vorfälle von Datenverlust (Data Breach) und keine Anfragen in Bezug auf Betroffenenrechte gemäß DSGVO (Auskunftsbegehren, Richtigstellung, Löschung etc.). 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 eine zusätzliche nur für die Führungsebene. Die Themen für alle waren „Mobbingprävention" und „Datenschutz-DSGVO", jene für das Management „Ethik und Verantwortung" als Basis für gelebte Compliance.

Alle neu eingetretenen Mitarbeiter*innen wurden in einem vom Compliance-Officer und Datenschutzbeauftragten persönlich durchgeführten Gespräch sowohl über die Compliance-Angelegenheiten als auch über die wesentlichen Datenschutzregeln in Kenntnis gesetzt. Eine ausführliche Datenschutz-Schulung erfolgt alle drei Jahre für alle Mitarbeiter*innen durch externe Vortragende. Zusätzlich dazu wurde darüber informiert, dass der Compliance-Officer als Anlaufstelle für Non-Compliance-Fälle und für sonstige Themen allen Mitarbeiter*innen jederzeit zur Verfügung steht und dass dieser zur Verschwiegenheit verpflichtet ist. Im Jahr 2024 wurden vier Quartals-Jour-fixe mit der Geschäftsführung abgehalten und entsprechend protokolliert.

AGGREGIERTER GESAMTSTATUS IN BEZUG AUF DAS CMS

durchgeführte Schulungen	3
Schulungsquote*	87,10 %
Non-Compliance-Fälle**	0
interne Compliance-Gespräche	laufend
Betroffenenersuchen Datenschutz	0
Data Breaches	0
aktive Verarbeitungstätigkeiten	24
gemeldete Interessenkonflikte	1

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

UNTERNEHMENSLEITBILD NEU

Weiters wurde die Aktualisierung des Unternehmensleitbilds gestartet und diesbezüglich ein Auftrag für eine externe Unterstützung vergeben. Das neue Unternehmensleitbild soll im Rahmen eines umfangreichen Kultur- und Werte-Prozesses, unter Einbindung aller Mitarbeiter*innen des wohnfonds_wien, erarbeitet werden. Diese Vorgangsweise soll gewährleisten, dass das neue Unternehmensleitbild von allen mitgetragen und die Unternehmenskultur entsprechend gestärkt wird. Darüber hinaus dient es auch als Orientierung nach innen und außen.

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 hatte die Sicherstellung von attraktiven Arbeitsbedingungen auch 2024 oberste Priorität, damit kontinuierlich Top-Leistungen erbracht werden können.

Aus diesem Grund wurden 2024 der Recruiting- und Onboarding-Prozesse evaluiert. Einer der Schwerpunkte war dabei die Überarbeitung und Aktualisierung des Karrierebereichs auf der Website und damit verbunden die Präsentation des Unternehmens als attraktiver Arbeitgeber. 2024 wurden fünf Stellen ausgeschrieben, die der wohnfonds_wien auf diversen Job-Plattformen veröffentlichte. Das Interesse war groß und das Unternehmen konnte sich über etwa 250 Bewerbungen freuen. Schlussendlich beschäftigte das Unternehmen Ende des Jahres 104 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).

Interne Organisation und Support

BESCHAFFUNG/VERGABE

Durch den Bereich Beschaffung werden die notwendigen Betriebsmittel wie Büromaterial und Büroausstattung, IT-Hard- und -Software etc. zur Verfügung gestellt. In der Vergabe werden Beschaffungsprozesse sowohl für Betriebsmittel als auch für Dienstleistungen der Fachbereiche gemäß Bundesvergabegesetz unterstützend vorbereitet und durchgeführt. 2024 erfolgte die Vergabe der Reinigung aller Standorte des wohnfonds_wien an die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH. Darüber hinaus wurden die Vergabeverfahren zur Erstellung von UVE-Fachbeiträgen für das Stadtentwicklungsgebiet RothNeusiedl als vergebende Stelle für die Wohnfonds-Wiener Stadtwerke Entwicklungs GmbH (WWEG) abgewickelt.

IT

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

Im Jahr 2024 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 zu folgenden Aktivitäten:

- Es wurde mit den Arbeiten an der digitalen Einreichung von Projekten in der Qualitätssicherung (Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerbe) begonnen.
- Im Zuge der geplanten Einführung des neuen Verfahrens – „Express-Verfahren" – in der Sanierung wurden dafür alle notwendigen Vorbereitungen in davon betroffenen Software-Produkten durchgeführt.
- Mit Ende des Jahres 2024 kam es zu Grundsatzentscheidungen für den Beginn der Implementierung einer Anwendung für die künftige Nutzung von digitalen Signaturen und für die Prozessoptimierung im Bereich Sanierung als Vorleistungen für die Erstellung eines neuen SAN-Programms.
- Mit der Anschaffung von fünf elektronischen White-Boards erfolgte zum einen eine Erneuerung in Form der Umstellung der Präsentationstechnik bei Ausstellungen von analog auf digital und zum anderen auch die Nutzung in Jurysitzungen, Arbeitsgruppen und Workshops für eine erweiterte reine digitale Arbeitsweise.
- Auf Grund von internen und externen neuen Anforderungen fanden eine komplette Erneuerung der bisherigen Applikation für die Erfassung von elektronischen Posteingängen und die Implementierung der neuen Anwendung statt.
- Es wurden Vorleistungen für die Anschaffung eines AVA-Programms für das Geschäftsfeld Sanierung getätigt.
- Für eine Verbesserung im Bereich interne Kommunikation und die schnelle und dauerhafte Zurverfügungstellung von Informationen für alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wurde mit der Auswahl und Aufbereitung einer Software für ein neues Intranet begonnen.
- Für die Hauskunft wurden Weiterentwicklungen für die Website und für die Kund*innen-Datenbank umgesetzt.

FACILITYMANAGEMENT

Das Gebäudemanagement des wohnfonds_wien umfasst die technische Instandhaltung und Verbesserung der drei Standorte. Das Team Facilitymanagement ist somit für die Einrichtungen und 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 2024 durchgeführten Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten gingen bei laufendem Betrieb über die Bühne.

2024 wurden schwerpunktmäßig folgende Tätigkeiten abgewickelt:

- Im Zeitraum von Mitte März bis Mitte April fanden im Standort Lenaugasse Malerarbeiten in den gesamten Büroräumen und Besprechungsräumen, in den Gängen, im Stiegenhaus, in den Nebenräumen wie Küche (Sozialraum) und Fahrradraum sowie im Empfangsbereich und im Eingangsbereich statt.
- Die Büroräumlichkeiten des Teams Strategie und der Assistenz für das Team Ost und das Team Nord im Bereich der Sanierung wurden an die neuen Anforderungen angepasst und mit entsprechender Möblierung ausgestattet.
- Im 3. Obergeschoß – im Zimmer der Führungskräfte des Unternehmensservices – kam es zur Raumteilung mit einer Glas-Büro-Trennwand und dadurch zur Errichtung eines kleinen Besprechungsraums.
- Ebenfalls wurden am Standort Lenaugasse im Zuge der Erhaltungsarbeiten die Nassräume und deren Vorräume im Bereich des zweiten Stiegenhauses im Erdgeschoß sowie im 1. und 3. Obergeschoß renoviert. Hier erfolgte eine Erneuerung aller Wand- und Bodenbeläge, eine Sanierung der abgehängten Decke und eine Umstellung auf LED-Beleuchtung.
- Auf Grund des Verwitterungszustands der fünf straßenseitigen Gaubenfenster wurden diese gegen neue Holz-Alu-Fenster getauscht. Die restlichen 100 Fenster – vom Erdgeschoß bis zum 3. Obergeschoß – wurden gewartet.
- Im Jahr 2024 erfolgte auch eine Umstellung im Bereich Reinigung der drei Standorte. Ursprünglich war je ein Unternehmen für einen Standort zuständig. Nun ist die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH für die Reinigung aller wohnfonds_wien-Gebäude zuständig.

Kommunikation und Nachhaltigkeit

Ein wesentlicher Teil der Öffentlichkeitsarbeit des wohnfonds_wien ist die inhaltliche und visuelle Aufbereitung der geförderten Wohnbauprojekte 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 Eventorganisation sowie dem Erstellen von Publikationen und Filmen auch die Betreuung von nationalen und internationalen Delegationen. Darüber hinaus nahm der Bereich Social Media 2024 an Bedeutung zu.

WOHNFONDS_WIEN-TALK

2024 kam es zur Neuauflage der beliebten Veranstaltungsreihe. Am 4. März ging ein wohnfonds_wien-Talk mit dem Titel „Game Changer: Die neue Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung“ im Architekturzentrum Wien über die Bühne. Neben Vorträgen zu der neuen Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung sowie der Novelle des WWFSG wurde auch über den aktuellen Stand des Programms Raus aus Gas informiert. Im Anschluss fand eine Diskussionsrunde mit Expert*innen aus der Immobilienwirtschaft und der Stadtverwaltung statt. Rund 260 Gäste besuchten den Talk, der auch aufgezeichnet wurde und auf dem YouTube-Kanal des wohnfonds_wien zur Verfügung steht. Zusätzlich dazu wurde die flankierende Ausstellung „So saniert Wien: Praxisbeispiele für Dekarbonisierung und Nachhaltigkeit“ eröffnet, die in Kooperation mit der Stadt Wien (Energieplanung) und der Klima- und Innovationsagentur der Stadt Wien von 5. bis 17. März den Wiener Weg der Energiewende im mehrgeschoßigen Wohnbau präsentierte. Rund 530 Interessierte besuchten die Ausstellung im Architekturzentrum Wien.

TÖCHTERTAG 2024

Auch 2024 nahm der wohnfonds_wien wieder am Töchtertag der Stadt Wien teil. Unter dem Motto „Quartier – wie wir. Mädchen bauen Stadt" erhielten zehn Schülerinnen spannende Einblicke in die Stadtplanung und vor allem auch in die Tätigkeitsbereiche geförderte Wohnhaussanierung und geförderter Neubau. Im Rahmen eines Workshops planten die Mädchen ihr eigenes Stadtquartier anhand eines realen Beispiels – dem Quartier Kurbadstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk – und setzten sich dabei mit ökonomischen, ökologischen, sozialen, gestalterischen und technischen Aspekten auseinander. Ziel war es, junge Talente zu inspirieren und ihnen berufliche Perspektiven in der Quartiersentwicklung aufzuzeigen.

EXPERT*INNEN-TALK UND AUSSTELLUNG

Am 23. September lud der wohnfonds_wien Fachleute und Stakeholder*innen zum Talk „1. Wiener WohnBAUMprogramm. Phase 1 und 2" in die Lenaugasse ein. Nach der Präsentation der Intention und der Inhalte des WohnBAUMprogramms sowie der bisherigen Siegerprojekte standen drei Talk-Runden mit Akteur*innen aus Verwaltung und Behörde, mit Vertreter*innen der Siegerprojekte und des Grundstücksbeirats sowie mit Jurymitgliedern der durchgeführten Bauträgerwettbewerbe auf dem Programm. Dazu passend wurden die Ergebnisse der drei durchgeführten Bauträgerwettbewerbe des 1. Wiener WohnBAUMprogramms und ein Ausblick auf Phase 3 in einer Ausstellung gezeigt. Diese war von 24. bis 27. September bei freiem Eintritt im wohnfonds_wien Forum zu sehen.

DELEGATIONEN

Das Wiener Modell des sozialen Wohnbaus genießt im internationalen Vergleich Vorbildwirkung. Davon zeugen auch zahlreiche Delegationen, die alljährlich den wohnfonds_wien besuchen und sich aus erster Hand über das Stadterweiterungs- und Stadterneuerungsprogramm informieren. 2024 waren es insgesamt 26 an der Zahl: 24 Besucher*innengruppen aus Australien, den USA, Südkorea, Neuseeland, Irland, Großbritannien, Dänemark, Schweden, Niederlande, Deutschland, Frankreich, Polen, der Slowakei und zwei aus dem Inland.

TAG DES WIENER WOHNBAUS 2024

Am 1. September fand der Tag des Wiener Wohnbaus im Rudolf-Bednar-Park statt. Der wohnfonds_wien war mit zwei Stationen vertreten und trug aktiv zum abwechslungsreichen Programm bei, das von der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. organisiert wurde. Im Mittelpunkt der Veranstaltung stand die Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, welche die Besucher*innen über Themen wie zum Beispiel Miet- und Energiekosteneinsparungen sowie thermische Sanierung und Fördermöglichkeiten informierte. Ein Highlight war die Mitmachstation „Baue deine Traumstadt" des wohnfonds-wien. Hier hatten Kinder die Möglichkeit, ihre eigene ideale Stadt zu gestalten. Während die Kinder ihre Visionen entwickelten, standen die Hauskunft-Expert*innen den Eltern und allen Interessierten beratend zur Seite. Ob Wohnhaussanierung, Wärmedämmung oder Heizungswechsel – zahlreiche Fragen wurden beantwortet, um den Wiener Wohnbau zukunftsorientiert zu gestalten.

40-JAHRE-JUBILÄUMSFEIER

Am 24. April 2024, exakt 40 Jahre nach der Firmengründung des wohnfonds_wien, feierte die Geschäftsführung mit ihren Mitarbeiter*innen den runden Geburtstag im großen Besprechungszimmer des Stammhauses. Ein gebührender Anlass, um sich bei jedem und jeder Einzelnen für die engagierten Leistungen in all den Jahren zu bedanken. Denn die Mitarbeiter*innen sind das Fundament, auf das der Erfolg eines Unternehmens aufbaut. Ein Jubiläumsfest im großen Rahmen, das auch die Vergabe des 4. Wiener Wohnbaupreises umfasste, fand am 6. Juni mit rund 470 Gästen im Wiener Rathaus statt (siehe Kapitel Rückschau).

BROSCHÜREN UND FOLDER

Im Jahr 2024 erschien eine Broschüre zur Phase 2 des 1. Wiener WohnBAUMprogramms, welche die Ergebnisse der zwei abgeschlossenen Bauträgerwettbewerbe 22., Podhagskygasse IV und 23., Reklewskigasse darstellt. Die Publikation bietet einen guten Überblick über die Siegerprojekte, die weiteren Teilnehmer*innen, die Gesamtkonzepte und den Schwerpunkt Holz- und Holz-Hybridbauweise im mehrgeschoßigen Wohnbau.

Das Verfahren des Wiener Wohnbaupreises 2024 wurde in einer weiteren Broschüre umfassend dokumentiert. Dabei stehen neben den Nominierungen der Jury vor allem die Preisträger*innen im Mittelpunkt (siehe 4. Wiener Wohnbaupreis im Kapitel Neubau).

Zu einer aktualisierten und überarbeiteten Neuauflage kam es bei folgenden Foldern: „Die geförderte Wohnhaussanierung“, „Das Instrument Bauträgerwettbewerb“ in deutscher und englischer Fassung, „Das Instrument Qualitätsbeirat“ und „Hauskunft. Worauf kommt es beim Sanieren an?“.

BAUTRÄGERWETTBEWERBEBUCH 2023

Ende April 2024 präsentierte der wohnfonds_wien das neue Bauträgerwettbewerbebuch 2023 der Öffentlichkeit. Das bei Bauträgern, Architekt*innen, Freiraumplaner*innen sowie weiteren Fachleuten beliebte Standardwerk gibt auch in seiner 19. Auflage auf 93 Seiten einen umfassenden Überblick über die Siegerprojekte und die weiteren Teilnehmer*innenbeiträge. Die Publikation steht allen Interessierten unentgeltlich zur Verfügung.

IMAGEFILM – 40 JAHRE WOHNFONDS_WIEN

Anlässlich des 40-jährigen Jubiläums wurde ein Imagefilm, der die Aufgaben und Leistungen des Unternehmens mit Bildmaterial veranschaulicht, gedreht. Der Film, der auch im Rahmen der Geburtstagsveranstaltung im Rathaus gezeigt wurde, ist auf der Website des wohnfonds_wien und über YouTube in einer deutschen und einer englischen Version abrufbar. Besucher*innen aus dem In- und Ausland können sich so online über den wohnfonds_wien informieren.

STAKEHOLDER*INNEN-INTERVIEWS

Die positive Bilanz des geförderten Wohnbaus in Wien geht nicht nur alleine auf die Tätigkeit des wohnfonds_wien zurück. Das Erfolgsrezept beruht vielmehr auf dem Zusammenspiel vieler Akteur*innen. Aus diesem Grund holte der wohnfonds_wien die wichtigsten Player vor das Mikro und produzierte mit ihnen Interviews, in denen sie drei Fragen beantworteten: „Wofür steht der wohnfonds_wien?“, „Wo liegen die Herausforderungen?“ und „Was wünschen Sie dem wohnfonds_wien?“. Die Stakeholder*innen-Interviews wurden ebenfalls bei der 40-Jahr-Gala im Rathaus gezeigt.

PRODUKTVIDEOS

Für das Jubiläum wurden auch Videos zu den neu definierten Produkten bzw. Geschäftsfeldern angefertigt. Diese sind auf dem YouTube-Kanal des wohnfonds_wien verfügbar und geben über die geförderte Wohnhaussanierung, WieNeu, die Hauskunft, das Liegenschaftsmanagement, die Qualitätssicherung und das Unternehmensservice Auskunft.

SOCIAL MEDIA: LINKEDIN

Der wohnfonds_wien betreibt seit 2023 eine Unternehmensseite auf LinkedIn – vorrangig um wichtige Stakeholder*innen sowie 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 aus den Sanierungs- und Nebauprojekten, 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“). Nach Erreichen des Meilensteins von 1.000 Follower*innen Ende Juli 2024 sind die weiteren Ziele die Steigerung der Follower*innen und der Austausch mit den Stakeholder*innen des wohnfonds_wien.

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit ist für den wohnfonds_wien ein integraler Bestandteil des unternehmerischen Handelns. Die Herausforderungen der Zukunft benötigen einen umfassenden Managementansatz, der wirtschaftliche, soziale und ökologische Verantwortung miteinander verbindet. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde das Team Nachhaltigkeit ins Leben gerufen. Damit legt der wohnfonds_wien den Grundstein für eine systematische und strategische Verankerung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Unternehmen.

Die zentrale Aufgabe des Teams ist die Implementierung des Nachhaltigkeitsmanagements im wohnfonds_wien und die Erstellung eines freiwilligen Nachhaltigkeitsberichts nach dem europäischen Berichtstandard ESRS – entsprechend der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

WARUM ESG?

ESG steht für Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Diese drei Dimensionen umfassen unter anderem den Klima- und Umweltschutz, Themen der sozialen Verantwortung sowie eine ethische und transparente Unternehmensführung. 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, Wünschen und Bedürfnissen der Stakeholder*innen aktiv auseinandersetzen.

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 die Informationstätigkeit ab. Die weiteren Aufgaben der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. sind die Betreuung des Mieterhilfetelefons und die Vermittlung von Anbotswohnungen über die „Wohnberatung Wien“. Zusätzlich dazu engagiert sich das wohnpartner-Team für ein konfliktfreies Zusammenleben im Gemeindebau.

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 % der Gesellschaftsanteile, die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH über 25 %. Die Gesellschaft zur Entwicklung von Rothneusiedl 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).

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 135.498
Map Neubau (https://www.wohnfonds.wien.at/mapneu) 14.210
Map Sanierung (https://www.wohnfonds.wien.at/mapsan) 11.798
Registrierte Personen bzw. Firmen 8.540
Anzahl Projekte zum Download Bauträgerwettbewerb 6
Anzahl Downloads Bauträgerwettbewerb 2.548
Anzahl elektronisch eingereichte Qualitätsbeirat-Projekte 9
Anzahl Projekte zum Download Ausschreibungen Sanierung 67
Anzahl Downloads Ausschreibungen Sanierung 6.505

NEWSLETTER WOHNFONDS_WIEN

Im Jahr 2024 erfolgten 20 Aussendungen.
Mit 31. Dezember 2024 waren insgesamt 915 Personen bzw. Firmen als Empfänger*innen registriert.

VERANSTALTUNGEN WOHNFONDS_WIEN

Teilnehmer*innen 1.895

SOCIAL MEDIA WOHNFONDS_WIEN

LinkedIn Follower*innen rund 1.300

WEBSITE HAUSKUNFT

Aufruf der Startseite 13.013

NEWSLETTER HAUSKUNFT

Im Jahr 2024 erfolgten 9 Aussendungen.
Mit 31. Dezember 2024 waren insgesamt 2.276 Personen bzw. Firmen als Kontakte registriert.

Anhang

Mitglieder der Gremien des wohnfonds_wien im Jahr 2024 (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	seit 11.01.2007

PRÄSIDIUM

VBgm.in Stadträtin Kathrin GAÁL	
Stadtrat KR Peter HANKE	bis 02.03.2025
Stadträtin Mag.a Ulrike SIMA	03.03.–06.03.2025 (interimistisch)
Stadtrat Mag. Christoph MASCHEK	ab 07.03.2025
Mag. Georg WINKLER	

KURATORIUM

alle Mitglieder des Präsidiums sowie:	
Mag. Thomas RITT	
Bernhard SCHMID	bis 16.09.2024
Christian RINGSEIS	ab 17.09.2024
KR Mag. Michael GEHBAUER	bis 15.01.2024
Ing. Hannes STANGL	ab 16.01.2024
Mag. Markus REITHOFER	
Bmstr. DI Elmar HAGMANN	
Arch. DI Thomas HOPPE	
Stadtbaudirektor DI Bernhard JAROLIM	
SRin Mag.a Viktoria NEUBER	

Ersatzmitglieder:

DIin Andrea FAAST	
Mag. Lukas TOCKNER	
KR Wolfgang BIRBAMER	
Prof. Arch. DI Michael PECH, MRICS	bis 15.01.2024
Dr. Thomas SCHARF	ab 16.01.2024
Mag. Hans Jörg ULREICH	
Bmstr. Ing. Markus NEUMAYER	
DIin Michaela RAGOSSNIG-ANGST	
DIin Maria EBETSBERGER	
SRin Mag.a Elfriede FISKAS-EINSPIELER	

BEIRAT

alle Mitglieder des Kuratoriums sowie:

SPÖ:	GR DI Omar AL-RAWI
	GR Christian DEUTSCH
	GR Peter FLORIANSCHÜTZ, MA, MLS
	GR Georg NIEDERMÜHLBICHLER
	GRin Barbara NOVAK, MA
	GR Mag. Marcus SCHOBER
	GR Dr. Kurt STÜRZENBECHER
	GRin Waltraud KARNER-KREMSER, MAS
ÖVP:	GR Dr. Josef MANTL
	GRin Mag.a Laura SACHSLEHNER, MA
	GRin Sabine KERI
	GR Dr. Peter SITTLER
Grüne:	GRin Dr.in Jennifer KICKERT
	GR Georg PRACK, BA
NEOS:	GRin Selma ARAPOVIC
FPÖ:	GR Stefan BERGER

Ersatzmitglieder:

SPÖ:	GRin Luise DÄGER-GREGORI, MSc
	GR Ernst HOLZMANN
	GR Christian HURSKY
	GRin Yvonne RYCHLY
	GRin Martina LUDWIG-FAYMANN
	GRin Mag.a Andrea MAUTZ-LEOPOLD
	GR Mag. Gerhard SPITZER
	GR KR Kurt WAGNER
ÖVP:	GR Peter L. EPPINGER
	GR Ing. Erol HOLAWATSCH, MSc
	GRin Silvia JANOCH
	GRin DIin Elisabeth OLISCHAR, BSc
Grüne:	GR David ELLENSOHN
	GRin Viktoria SPIELMANN, BA
NEOS:	GR Dr. Stefan GARA
FPÖ:	GR Mag. Dietbert KOWARIK

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

Kapitel 2

Seite 8	© Wohnservice Wien/Ludwig Schedl

Kapitel 3

Seite 16	© Lisi Zeininger
Seite 23	© Stadt Wien/Martin Votava, © Stadt Wien/Lukas Ilgner
Seite 25	© Imagina-Visual Collaboration
Seite 32	© proportion.at
Seite 33	© Kurt Kuball
Seite 35	© Pointner und Pointner

Kapitel 4

Seite 36	© Bernhard Weinberger
Seite 41	© Team O & O Baukunst
Seite 42	© Stadt Wien
Seite 43	© Samuel Llovet Montardit und Mosto Zavala Paloma
Seite 46	© WUP architektur
Seite 49	© Expressiv
Seite 50	© zoom visual project
Seite 51	© Stefan Zamisch
Seite 57	© Michael Nagl
Seite 58	© Armin Kamenschek/Louie Soriano, © Markus Wache, © Rupert Steiner

Kapitel 5

Seite 66	© Fotolia
Seite 67	© Stadt Wien/Martin Votava
Seite 68	© Stadt Wien/Martin Votava
Seite 69	© Wohnservice Wien/Ludwig Schedl

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/2025

UW 1206
gedruckt auf
CLARO BULK