

Geschäftsbericht

Stadt Wien – Wiener Wohnen

2022







Unser Ziel

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

Zweck der Unternehmung

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

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



**Karlheinz-Hora-Hof,
1020 Wien**

Adresse: Handelskai 214A

Baujahr: 2020–2022

Anzahl der Wohnungen: 332



Kathrin Gaál

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

Eine lebenswerte Zukunft

Der soziale Wohnbau in unserer Stadt ist weltweit einzigartig und ein Wegweiser für leistbares Wohnen, das deutlich mehr bietet als nur ein „Dach über dem Kopf“. Dazu tragen nicht nur die rund 220.000 Gemeindewohnungen, sondern auch mehr als 200.000 geförderte Wohnungen bei. Leistbares, sozial sicheres Wohnen stellt – ganz besonders in herausfordernden Zeiten wie diesen – eine stabile Lebensbasis zur Verfügung, ein Sicherheitsnetz nach unten und Sprungbrett nach oben.

Diese traditions- und erfolgreiche Wohnbaupolitik schreibt die Stadt kontinuierlich mit dem Bau neuer Gemeindewohnungen und der zukunftsfiten Gestaltung bestehender Wohnhausanlagen und Wohnungen fort. Wir arbeiten daher unermüdlich daran, den kommunalen Wohnbau stetig weiterzuentwickeln und den Erfordernissen der Zeit anzupassen.

Mit den Gemeindebauten NEU schafft Wien ein attraktives, qualitätsvolles und leistbares Angebot für alle Generationen. 2022 konnten – mit dem Karlheinz-Hof im 2. Bezirk, dem Barbara-Prammer-Hof und der Wohnhausanlage am Eising Süd im 10. Bezirk, dem Wildgarten-Hof und dem Elisabeth-Schindler-Hof im 12. Bezirk sowie dem Gemeindebau in Neu Leopoldau im 21. Bezirk – insgesamt bereits 850 Gemeindewohnungen NEU ihren Bewohnerinnen und Bewohnern übergeben werden.

Das Programm „Gemeindebau(t)“ leistet einen wesentlichen Beitrag für eine lebenswerte Zukunft im Gemeindebau: Wiener Wohnen schafft damit im Rahmen von umfassenden Sanierungen, durch Neu-

bauten und Dachgeschoßausbauten nachhaltigen ökologischen Wohnraum. Innovationen spielen dabei eine wichtige Rolle, wie das Beispiel in der Preßgasse im 4. Wiener Gemeindebezirk eindrucksvoll zeigt. Mit dem Start des Programms „Dekarbonisierung“ erfolgte ein weiterer wesentlicher Schritt für den Klimaschutz.

2022 feierte Wiener Wohnen zudem gleich zwei 20-Jahr-Jubiläen. Beide Tochterunternehmen, die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH (HAB) und die Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (WrWKS), blicken auf eine erfolgreiche Entwicklung zurück. Sowohl HAB als auch WrWKS erfüllen mittlerweile nicht nur eine Vielzahl an Serviceleistungen, sondern haben sich auch zu attraktiven Arbeitgeberinnen und Lehrlingsausbilderinnen entwickelt.

Das alles ist nur mit hervorragenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möglich. Mein besonderer Dank gilt daher allen Kräften bei Wiener Wohnen, bei der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und bei der Hausbetreuung GmbH, die tagtäglich mit viel Herz und Engagement für hunderte tausende Bewohnerinnen und Bewohner unserer Stadt im Einsatz sind.

Kathrin Gaál

Ein Jahr wichtiger Weichenstellungen und Jubiläen

In den vergangenen Jahren, die von der Pandemie, der hohen Inflation und vielen anderen Herausforderungen geprägt waren, rückte die enorme Bedeutung des sozialen Wohnens verstärkt in das Bewusstsein der Öffentlichkeit. Denn gerade in Zeiten multipler Krisen bietet sicheres, leistbares Wohnen ein stabiles Fundament für eine gesicherte Existenz. Das Case Management von Wiener Wohnen unterstützt unsere Bewohnerinnen und Bewohner zusätzlich dabei, schwierige Lebensphasen zu meistern. Das überaus breite Segment des sozialen und geförderten Wohnbaus in Wien beruht nicht nur auf einer großen und mehr als 100-jährigen Tradition, sondern wird kontinuierlich weiter ausgebaut.

Auch Stadt Wien – Wiener Wohnen leistet im Rahmen der beiden



Mag. Karin Ramser

Direktorin
Wiener Wohnen



Mag. (FH) Daniel Milovic-Braun

Vizedirektor Konzernmanagement
Wiener Wohnen



Mag. Katharina Klement

Vizedirektorin Kundenmanagement
Wiener Wohnen (Karenz ab März 2022)



Barbara Jilek-Melzer

Vizedirektorin Kundenmanagement
Wiener Wohnen (interimistisch ab März 2022)



Ing. Mag. Thomas Machanec

Vizedirektor Immobilienmanagement
Wiener Wohnen

Programme Gemeindewohnungen NEU und „Gemeindebau(t)“ einen wesentlichen Beitrag dazu. Dahinter stehen große Anstrengungen, um eine hohe und ökologische Wohnqualität mit leistbaren Konditionen für die Mieterinnen und Mieter in Einklang zu bringen. Wir sind stolz darauf, dass uns das in der Stadt

Wien – trotz international schwieriger finanzieller Rahmenbedingungen auf dem Bausektor – mit vereinten Kräften gelingt.

So konnten auch im Jahr 2022 wieder zahlreiche Gemeindewohnungen NEU an ihre Bewohnerinnen und Bewohner

übergeben werden, darunter die bislang größte Wohnhausanlage, jene am Handelskai 214.

Wiener Wohnen nimmt als Europas größte kommunale Hausverwaltung mit rund 1.800 Wohnhausanlagen vielfältige verwalterische und gestalterische Aufgaben wahr. Denn es gilt, das große Erbe des Wiener Gemeindebaus für kommende Generationen zu sichern und an neue Anforderungen anzupassen.

Das Unternehmen beschäftigt sich daher auch intensiv mit Innovationen rund um eine lebenswerte und klimafreundliche Zukunft. 2022 erfolgten wichtige Weichenstellungen für die Umsetzung umfassender Dekarbonisierungsmaßnahmen sowie für den Ausbau digitaler Services für die Gemeindemieterinnen und -mieter.

Darüber hinaus beteiligte sich Wiener Wohnen erfolgreich an der Internationalen Bauausstellung Wien, IBA_Wien, die dem sozialen Wohnen der Zukunft gewidmet war.

Wiener Wohnen feierte 2022 gleich zwei 20-Jahr-Jubiläen. Sowohl die Wiener Wohnen Kundenservice GmbH als auch die Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH können auf eine eindrucksvolle Erfolgsgeschichte zurückblicken. Das ist nicht nur eine schöne Bestätigung, sondern vor allem ein Ansporn, das umfassende Leistungsspektrum beider Tochterunternehmen im Dienste der Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeindebauten und aller Wienerinnen und Wiener auch zukünftig innovativ weiterzuentwickeln.

Wiener Wohnen und ihre Tochterunternehmen haben auch im Jahr 2022 engagiert für das Wohl der Menschen im Gemeindebau gearbeitet, viele Herausforderungen gemeistert und wichtige Grundsteine für die Zukunft gelegt.

Grund genug, den mehr als 4.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unsere hohe Wertschätzung für das Geleistete auszusprechen.

Ein herzliches Danke dafür! Wir freuen uns auf die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit!



Mag. Johannes Pritz
Vizedirektor Recht und
Stakeholdermanagement Wiener Wohnen



Michaela Bankel
Geschäftsführerin der
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH



Mag. Angelika Flatz
Geschäftsführerin
Wiener Wohnen Kundenservice GmbH



Ing. Theo Hebnar
Geschäftsführer
Wiener Wohnen Kundenservice GmbH

© Jennifer Fetz (9)

Inhaltsverzeichnis



1.1 Unternehmung	10	2.1 Verwaltete Objekte	28
1.1.1 Struktur und Töchter	14	2.1.1 Selbstverwaltung	29
1.1.2 Zielbild Gemeindebau 2030	16	2.1.2 Von der WISEG verwaltete Objekte	30
1.1.3 Kennzahlen	17	2.1.3 Fremdverwaltete Objekte	31
1.2 Finanzen	18	2.2 Wohnungen	32
1.2.1 Bilanz	18	2.2.1 Struktur des Wohnungsbestandes	32
1.2.2 Rücklagen & „Wiener Gemeindebau-Bonus“	19	2.2.2 Mietzins nach Kategorien	33
1.2.3 Liquidität	20	2.3 Vergabe von Gewerbeflächen	33
1.2.4 Eigenkapital	21	2.4 Mietzinsrückstände & Delogierungen	34
1.3 Mitarbeiter*innen	22	2.4.1 Rückstandsquote	34
1.3.1 Wiener Wohnen	22	2.4.2 Delogierung und Wohnungssicherung	35
1.3.2 Tochterunternehmen	23	2.5 Beschaffung	36
		2.5.1 Ausschreibungen und Vergabeverfahren	36
		2.5.2 Rahmenverträge	36
		2.6 Kundenmanagement	37
		2.6.1 Callcenter	37
		2.6.2 Service-Center	38
		2.6.3 Mieter*innenansuchen	38
		2.6.4 Mieter*innenmitbestimmung	39
		2.7 Ordnungsberatung	40
		2.7.1 Ordnungsberater*innen	40
		2.7.2 Ordnungsmanager*innen	41



3.1 Instandhaltung	46
3.1.1 Werterhalt und Wohnqualität	46
3.1.2 Instandsetzung von Mieteinheiten	47
3.2 Sanierungsoffensive	48
3.2.1 Für eine nachhaltige Zukunft	48
3.2.2 Laufende Sanierungen	49
3.2.3 Abgeschlossene Sanierungen 2022	49
3.3 Abgeschlossene, geplante und laufende Bauvorhaben	55
3.3.1 Gemeindebau NEU	55

4.1 Digitalisierung	60
4.1.1 Digitaler Humanismus als Leitmotiv	60
4.1.2 Neue Wege gehen: laufende Projekte	61
4.2 Dekarbonisierung	62
4.2.1 Alternative Lösungen im Bestand und bei Neubauten	62
4.2.2 Zielehierarchie	63
4.3 Internationale Bauausstellung IBA_Wien 2022	64
4.3.1 Innovative Projekte in der Per-Albin-Hansson-Siedlung	64
4.3.2 Bleibendes für die Zukunft	65



Konzern & Ziele



An architectural rendering of a modern residential development. In the foreground, a paved walkway leads through a landscaped area with young trees and flowering plants. To the right, a multi-story apartment building features a distinctive facade of white, perforated metal panels and cantilevered balconies with integrated greenery. In the background, a large, ornate, red-brick historic tower with a prominent spire stands against a bright, slightly cloudy sky. The scene is bathed in warm, golden light, suggesting late afternoon or early morning.

**Eisring Süd,
1100 Wien**

Adresse: Windtenstraße

Baujahr: 2020–2022

Anzahl der Wohnungen: 124



1.1 Unternehmung

1.1.1 Struktur und Töchter

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

Der Zweck der Unternehmung ist in einem vom Gemeinderat beschlossenen Statut geregelt. Laut § 2 dieses Statuts besteht er in der Schaffung und Bereithaltung von Mietwohnungen, insbesondere für Personen mit geringem Einkommen und Familien mit dringendem Wohnbedarf. Auch der zeitgemäße Standard der Wohnungen soll gewährleistet sein. Der konkrete Auftrag der Unternehmung ist die Errichtung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Sanierung

der städtischen Wohnungen und Wohnhausanlagen. Sie betreut in ihrer Eigenschaft als Hausverwaltung der städtischen Wohnhausanlagen in den Gemeindebauten 13,1 Mio. m² vermietete Wohnnutzfläche und rund 600 ha Grünflächen.

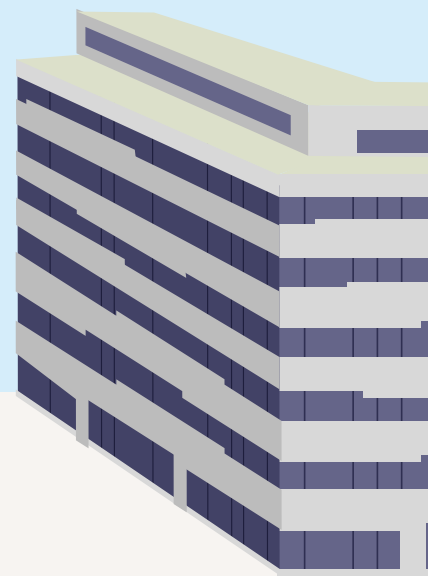
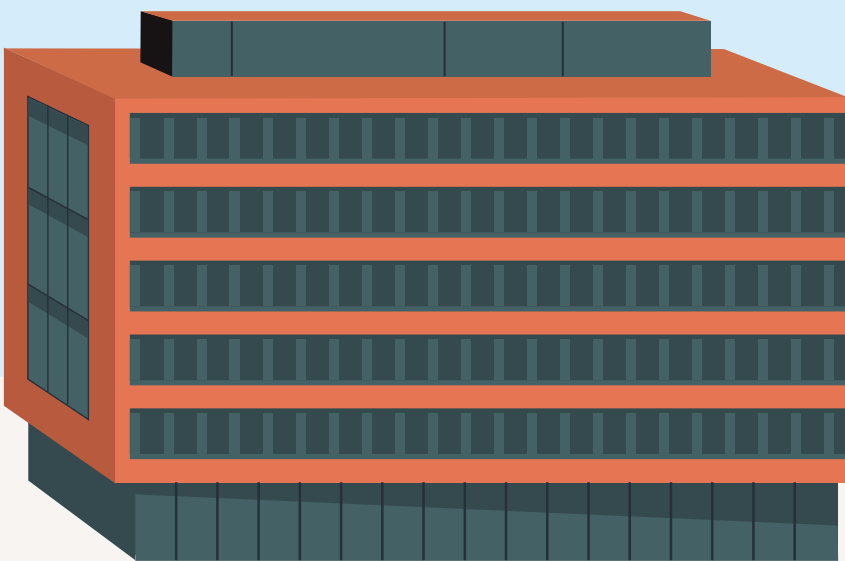
267.695 Objekte werden von Wiener Wohnen verwaltet: Wohnungen inklusive Dienstwohnungen, Geschäftslokale, Magazine sowie Garagen- und Abstellplätze, Aufzugsanlagen, Kinderspielplätze und Waschküchen.

Die Zentrale und der Firmensitz der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen befinden sich in der Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien, im sogenannten „Gate 2“. Im Erdgeschoß ist ein großes, modernes Service-Center eingerichtet.

Wiener Wohnen wird geleitet von der Direktion, die sich aus einer Direktorin oder einem Direktor und den Vizedirektor*innen zusammensetzt. Die Säulen der Unternehmung bilden die Koordinationsbereiche Konzernmanagement, Kundenmanagement, Immobilienmanagement sowie Recht und Stakeholdermanagement, ergänzt durch einige Stabsstellen.

Die Koordinationsbereiche sind in Fachbereiche untergliedert, diese Fachbereiche wiederum in eine unterschiedliche Anzahl von Dezernaten. Diese fungieren als fachliche Kompetenzträger für einen abgegrenzten Themenbereich.

Spezielle Aufgaben werden von vier Tochtergesellschaften im Auftrag von Wiener Wohnen übernommen. In diesen vertritt



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

die Direktorin bzw. der Direktor von Wiener Wohnen die Eigentümerin.

Die vier Tochtergesellschaften sind:

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

Die Wiener Wohnen Hausbetreuung (HAB) wurde im Jahr 2002 gegründet, um für die von Wiener Wohnen verwalteten Häuser ein umfassendes Hausbetreuungskonzept anbieten zu können. Ab dem Jahr 2005 übernahm sie zudem auch die Pflege der Außenanlagen.

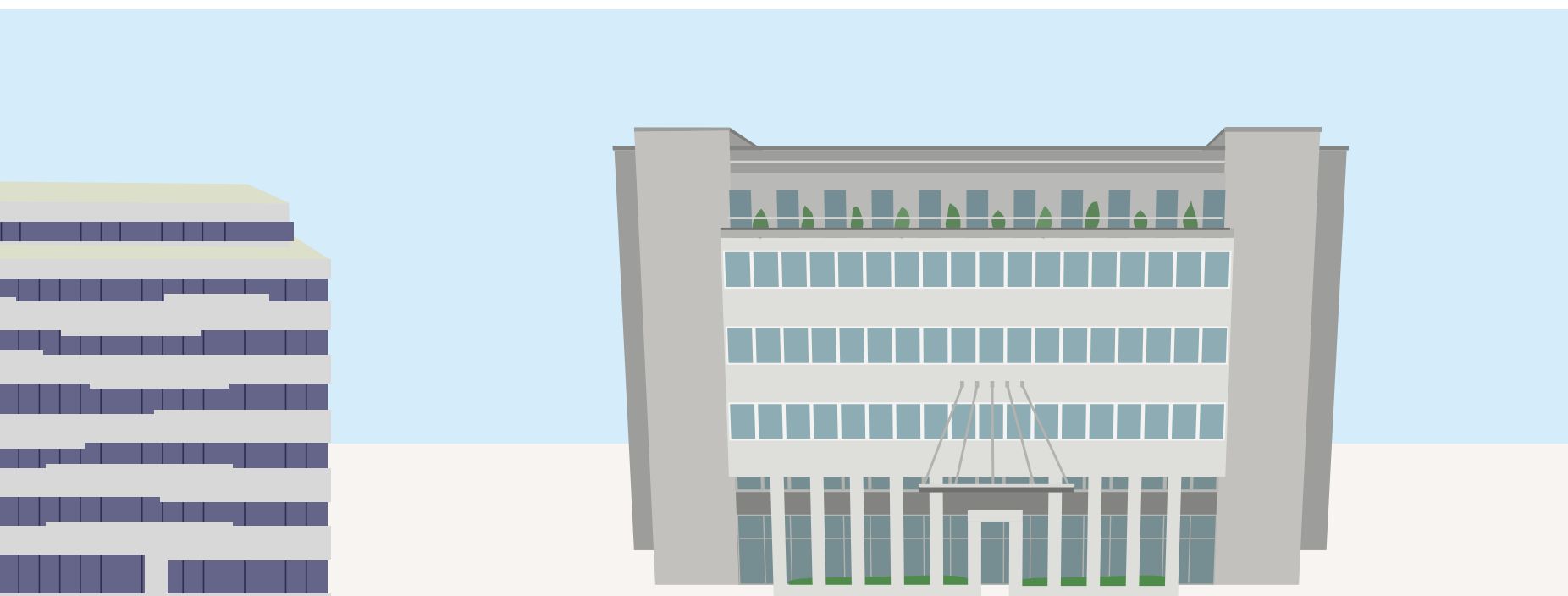
Die ebenfalls im Jahr 2002 gegründete Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (WrWKS) unterstützt die Koordinationsbereiche der Unternehmung Wiener Wohnen mit Kommunikations- und Bau-services. Gemäß den Grundsätzen der Geschäftspolitik und dem Unternehmenskonzept der WrWKS beschränkt sich ihre Geschäftstätigkeit ausschließlich auf Stadt Wien – Wiener Wohnen und andere Einrichtungen, die sich im Mehrheitseigentum der Stadt Wien befinden.

An der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H & Co KG hält die Stadt Wien Anteile, die von Wiener Wohnen verwaltet werden. Die Aufgaben der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H & Co KG sind die Verwaltung, Sanierung, Instandhaltung und Bewirtschaftung der Wohnhäuser, die

ohne Verwendung von Mitteln aus der Wohnbausteuer errichtet wurden und durch Erbschaft, Schenkung oder Kauf in den Besitz der Gemeinde Wien übergegangen sind.

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

Als 100-prozentige Tochtergesellschaft der WGEG wurde ebenfalls im Jahr 2015 zudem die Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H. (WIGEBBA) gegründet. Deren Aufgabe ist die praktische Umsetzung der Initiative, neue Gemeindewohnungen in Wien zu errichten.



1.1.2 Zielbild Gemeindebau 2030

Schon in seinen Anfängen vor mehr als 100 Jahren stand der Gemeindebau für sehr viel mehr als „ein Dach über dem Kopf“. Luft, Licht und Sonne, Gemeinschaftseinrichtungen und gute Nachbarschaftsbeziehungen sind noch heute gültige Prinzipien. Sie bilden das Fundament, auf dem die Idee Gemeindebau basiert.

Um dieses soziale Gesamtkonzept auch in Zukunft zeitgemäß fortführen zu können und für künftige Generationen nutzbar zu machen, wurde als Leitlinie das Zielbild Gemeindebau 2030 entwickelt. Zu diesem Zielbild bekennen sich alle, die für die Institution Gemeindebau arbeiten: wohnpartner und Stadt Wien – Wiener Wohnen inklusive der Tochtergesellschaften Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH.

Das Zielbild definiert, warum es auch 2030 noch erstrebenswert sein soll, im Gemeinde-

bau zu wohnen. Dabei geht es vor allem um die Menschen, um serviceorientiertes Handeln und das funktionierende Zusammenleben im Gemeindebau. Der Gemeindebau soll weiterhin ein Raum für alle sein, durch ein breites Angebot an zeitgemäßem Wohnraum, das unterschiedliche Lebenssituationen und Bedürfnisse berücksichtigt und zukunftsgerichtet weiterentwickelt wird.

Ein wichtiger Faktor in diesem Bestreben sind auch die Partner*innen, mit denen Wiener Wohnen zusammenarbeitet: Durch optimale Vernetzung aller Beteiligten und intensive Kommunikation sollen vorhandene Strukturen an die zukünftigen Erfordernisse angepasst werden.

Und nicht zu vergessen die gesamtwirtschaftliche Dimension: die Bedeutung des Gemeindebaus als Wirtschaftsfaktor, Bereitsteller von Arbeitsplätzen und als Preisdämpfer für den Wiener Wohnungsmarkt.

Erzherzog-Karl-Stadt,
1220 Wien





Erzherzog-Karl-Stadt,
1220 Wien

1.1.3 Kennzahlen

1.1.3.1 BEWOHNER*INNEN

Rund 500.000 Menschen wohnen im Gemeindebau. Junge, Alte, Familien und Singles, Menschen aus dem Mittelstand ebenso wie Menschen mit geringem Einkommen, Akademiker*innen, Schulabbrecher*innen, Gesunde und Kranke, Arbeitslose und Arbeitende. Verteilt über die ganze Stadt finden sich in jedem der 23 Bezirke Gemeindebauten, in der City genauso wie am Stadtrand: In Wien lässt sich damit der soziale Status nicht an der Wohnadresse ablesen.

1.1.3.2 VERTRAGSABSCHLÜSSE

Im Jahr 2022 wurden 10.544 Mietverträge für selbstverwaltete Wohnungen abgeschlossen.

2022 gab es insgesamt 11.832 Vertragsänderungen, die vom Kundenmanagement abgewickelt wurden:

- » 8.713 Wiedervermietungen (exklusive Direktvergaben)
- » 1.627 Direktvergaben
- » 520 Mietrechtsfortsetzungen begünstigt

- » 406 erweiterte Mietrechtsfortsetzungen
- » 314 Mietrechtsfortsetzungen nicht begünstigt
- » 200 Mietrechtsübertragungen
- » 48 Wohnungstausche
- » 4 Erstvermietungen der neuen Gemeindebau NEU Wohnhausanlagen

Vertragsabschlüsse/Vertragsänderungen

2022	2021
gesamt	
11.832	11.859
↓ davon ↓	
Anzahl der Mietvertragsabschlüsse	
10.544	10.571
Anzahl der Abänderungen von Mietverhältnissen	
1.288	1.288

1.2 Finanzen

1.2.1 Bilanz

Die Bilanzsumme 2022 betrug 9.345,2 Mio. Euro (2021: 9.414,7 Mio. Euro).

Auszug aus der Bilanz

AKTIVA

2022	2021
Anlagevermögen	
9.025.899.860	9.034.371.576
↓	↓
davon (Auszug)	

Bebaute Grundstücke – Grundwerte	
5.819.262.335	5.816.938.121

Gebäude	
2.623.537.005	2.708.332.100

Umlaufvermögen	
291.646.825	354.930.704
↓	↓
davon (Auszug)	

Kassenbestand, Bankguthaben	
118.305.981	197.074.852

Rechnungsabgrenzungsposten	
27.610.632	25.391.861

9.345.157.317	9.414.694.141

PASSIVA

2022	2021
Eigenkapital	
5.918.389.751	5.876.796.432
↓	↓
davon (Auszug)	

Kapitalrücklagen	
6.691.886.739	6.689.000.480

Investitionszuschüsse	
139.380.320	147.380.918

Rückstellungen	
422.214.653	405.020.937

Verbindlichkeiten	
2.732.957.991	2.852.530.121

Rechnungsabgrenzungsposten	
132.214.602	132.965.731

9.345.157.317	9.414.694.141



© Stadt Wien – Wiener Wohnen

1.2.2 Rücklagen & „Wiener Gemeindebau- Bonus“

Wiener Wohnen konnte im Jahr 2022 Umsatzerlöse in Höhe von 1.112,2 Mio. Euro erzielen (2021: 1.063,7 Mio. Euro) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von 38,7 Mio. Euro (2021: 2,1 Mio. Euro). Für den „Wiener Gemeindebau-Bonus“ wurde eine Rücklage in Höhe von 35 Mio. Euro gebildet.

Die Stadt Wien arbeitet ständig daran, das Netz der sozialen Absicherung noch dichter zu machen und an die Erfordernisse der Zeit anzupassen. Durch ein Bündel an Unterstützungsmaßnahmen – von Wohnbeihilfe, Mietbeihilfe und Mieterhilfe bis zur Wohnungssicherungsstelle – wird allen Wiener*innen geholfen, die Unterstützung brauchen.

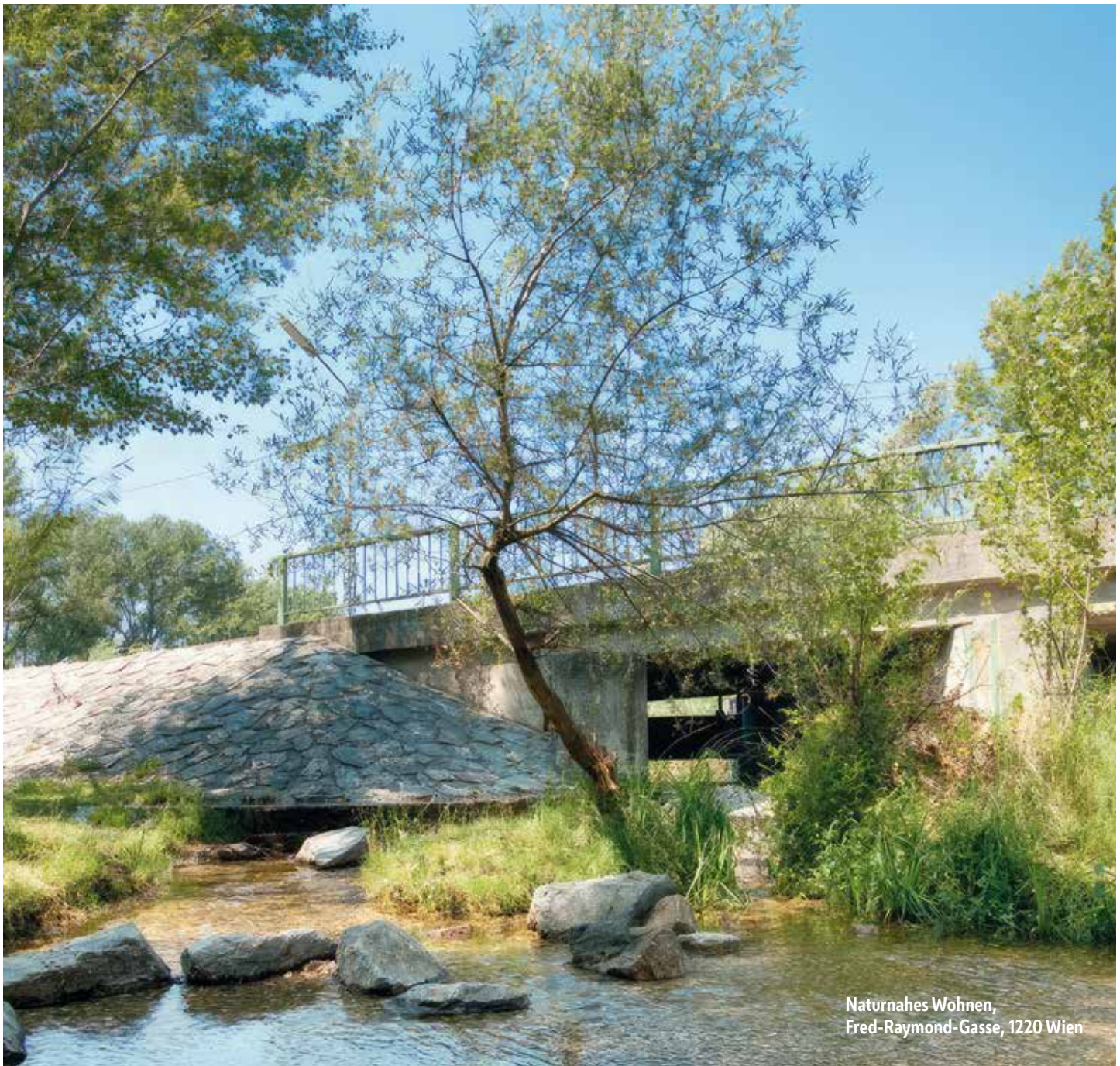
1.2.3. Liquidität

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

Die Liquiditätslage ist ausreichend.

Unternehmens-Cashflow (Mio. Euro)

Ist 2022	Ist 2021
Anfangsbestand Kassa/Bank	
196,6	76,8
Endbestand Kassa/Bank	
117,5	196,6



Naturnahes Wohnen,
Fred-Raymond-Gasse, 1220 Wien

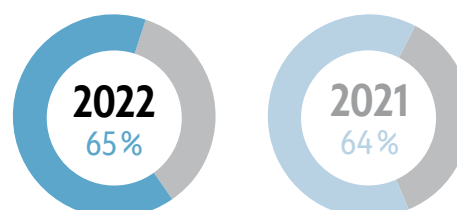


Erzherzog-Karl-Stadt,
1220 Wien

1.2.4. Eigenkapital

Wiener Wohnen verfügt mit Ende des Jahres 2022 über ein Eigenkapital von 5.918,4 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt 64,8 Prozent.

Eigenkapitalquote in Prozent



Ziegelhofstraße 36,
1220 Wien

1.3 Mitarbeiter*innen

1.3.1. Wiener Wohnen

Bei Wiener Wohnen inklusive Tochterunternehmen waren 2022 insgesamt 4.415 Mitarbeiter*innen beschäftigt.

749 davon sind Beamt*innen bzw. Vertragsbedienstete der Stadt Wien, bei denen zusätzlich 22 Lehrlinge im Lehrberuf Bürokaufmann/-frau ausgebildet werden. Die Frauenquote unter den Beamt*innen sowie den Vertragsbediensteten von Wiener Wohnen beträgt 49,13 Prozent.

Alle Bediensteten – sowohl die Beamt*innen als auch die Vertragsbediensteten – von Wiener Wohnen unterliegen als Beschäftigte des Magistrats dem Dienstpostenplan der Stadt Wien.

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

Wiener Wohnen direkt zurechenbares Personal

2022		2021
Stand per 31.12. (gesamt)		
1.646		1.765
↓	davon	↓
Beamt*innen/Vertragsbedienstete		
749		746
Hausbesorger*innen		
897		1.019

Wiener Wohnen indirekt zurechenbares Personal*

2022		2021
Stand per 31.12. (gesamt)		
2.754		2.539
↓	davon	↓
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH		
1.864		1.762
Wiener Wohnen Kundenservice GmbH		
890		777

* inklusive Karenzierte, Lehrlinge und Trainees

Rabenhof,
1030 Wien



Franz-Haas-Hof,
1200 Wien

1.3.2 Tochter- unternehmen

1.3.2.1 STADT WIEN – WIENER WOHNEN KUNDENSERVICE GMBH (WRWKS)

Die WrWKS beschäftigte mit 31. Dezember 2022 insgesamt 890 Mitarbeiter*innen, davon zwölf Lehrlinge.

Ein gutes Betriebsklima für alle Mitarbeiter*innen aufrechtzuerhalten ist der WrWKS ein großes Anliegen. Dass dies gelingt, bestätigt die wiederkehrende Zertifizierung „berufundfamilie“ als familienfreundliches Unternehmen. Eine weitere Auszeichnung für den Schwerpunkt „Mobiles Arbeiten“ wurde der WrWKS 2020 verliehen.

Die tragfähige Basis bildet das Prinzip der Diversität: Mitarbeiter*innen aus 21 Nationen sind in der WrWKS beschäftigt. Gegenseitige Anerkennung und Wertschätzung der Leistungen aller Kolleg*innen schaffen eine angenehme und produktive Atmosphäre.

Personalstand Wiener Wohnen Kundenservice GmbH 2022

2022	2021
Stand per 31.12. (gesamt)	
890	777

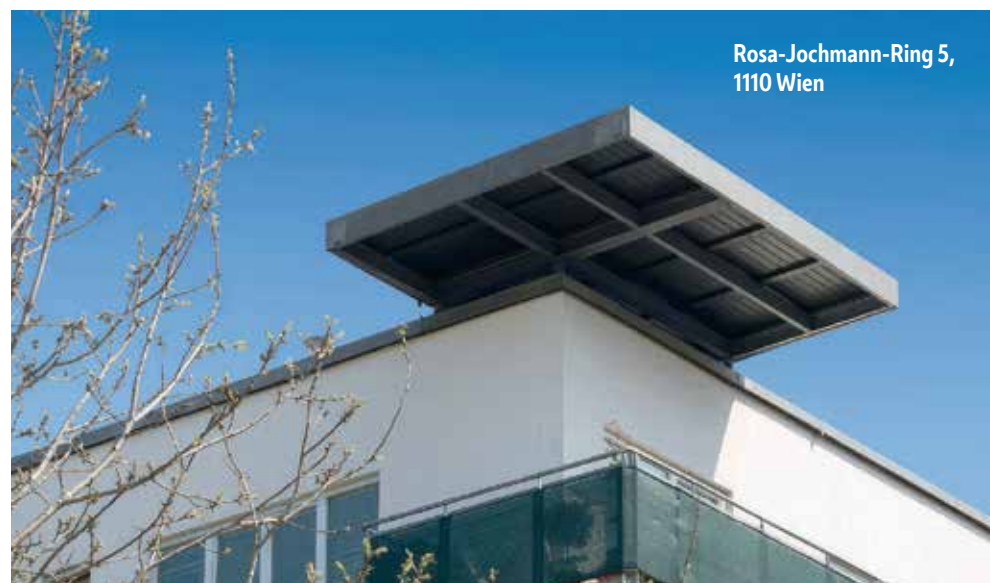
Personalstand Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH

KA
PI
TEL **1**

2022	2021
Stand per 31.12. (gesamt)	
1.864	1.762
↓	davon ↓
Arbeiter*innen	
1.563	1.466
Lehrlinge	
27	23
Angestellte	
271	267
Leihpersonal	
3	6

1.3.2.2 STADT WIEN – WIENER WOHNEN HAUSBETREUUNG GMBH (HAB)

In der HAB waren mit 31. Dezember 2022 insgesamt 1.864 Mitarbeiter*innen beschäftigt. Auch in der HAB gehört Diversität zum Alltag: Hier arbeiten Kolleg*innen aus 57 Nationen mit 60 verschiedenen Muttersprachen. Vielfalt und Chancengleichheit werden gefördert, Diskriminierung ist verpönt.



Rosa-Jochmann-Ring 5,
1110 Wien



Gemeinde- bau & Haus- verwaltung



**Neues Landgut,
1100 Wien**

Adresse: Ecke Landgutgasse/Laxenburger Straße

Baujahr: ab 2022

Anzahl der Wohnungen: 165





Stadt
Wien Büchereien

2.1 Verwaltete Objekte

220.814 Miet- und Dienstwohnungen befanden sich mit Jahresende 2022 im Eigentum der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen. 209.795 Mietwohnungen, 46.822 Garagen- und Abstellplätze, 4.860 Geschäftslokale und 5.351 Magazine/Lagerräume werden von Wiener Wohnen verwaltet. Dazu kommen selbstverwaltete Dienstwohnungen für Hausbesorger*innen und fremdverwaltete Mietwohnungen sowie von der WISEG – Wiener Substanz-erhaltungsg.m.b.H. & Co KG verwaltete Mietwohnungen.

Reumannhof, 1050 Wien



Verwaltete Objekte Wiener Wohnen per 31.12.

2022	2021
im Eigentum der Stadt Wien befindliche Dienst- und Mietwohnungen	
220.814	220.309
m ² Wohnnutzfläche	
13.070.412	13.039.071
von Wiener Wohnen selbstverwaltete Objekte	
267.695	267.784
↓	davon ↓
Mietwohnungen	
209.795	209.738
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
867	980
Garagen- und Abstellplätze	
46.822	46.790
Geschäftslokale	
4.860	4.898
Magazine (Lagerräume)	
5.351	5.378
Aufzugsanlagen	
7.990	7.985
Kinderspielplätze	
1.334	1.336
Waschküchen	
5.200	5.200
durch WISEG verwaltete Dienst- und Mietwohnungen	
1.682	1.682
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
11	11
fremdverwaltete Dienst- und Mietwohnungen	
8.445	7.879
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
14	19



2.1.1 Selbstverwaltung

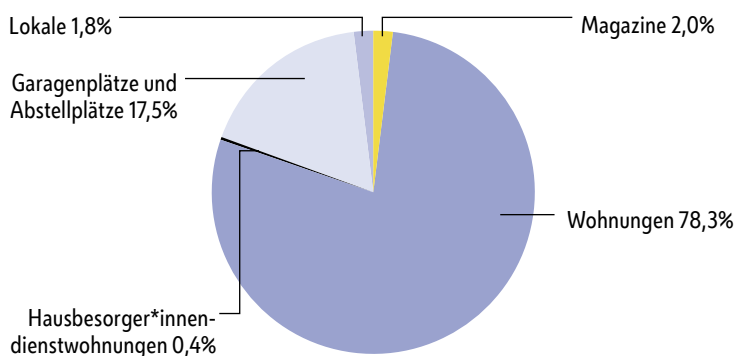
Den Großteil der von Wiener Wohnen selbst verwalteten Objekte bilden Mietwohnungen (78,3 Prozent), der Rest setzt sich aus Dienstwohnungen für Hausbesorger*innen, Lokalen und Magazinen sowie Garagen- und Abstellplätzen zusammen.

Bestand an Mieteinheiten ME, SV*

2022	2021
Stand per 31.12.	
Mietwohnungen	
209.795	209.738
Hausbesorger*innendienstwohnungen	
867	980
Garagenplätze und Abstellplätze	
46.822	46.790
Lokale	
4.860	4.898
Magazine	
5.351	5.378

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

Selbstverwaltete Mietobjekte



Werkbundsiedlung, 1130 Wien



2.1.2 Von der WISEG verwaltete Objekte

An der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H & Co KG hält die Stadt Wien Anteile, die von Wiener Wohnen verwaltet werden. Ihre Aufgabe ist die Verwaltung, Sanierung, Instandhaltung und Bewirtschaftung der Wohnhäuser (Zinshäuser), die ohne Verwendung von Mitteln aus der Wohnbausteuer errichtet wurden und durch Erbschaft, Schenkung oder Kauf in den Besitz der Gemeinde Wien übergegangen sind. Viele davon stammen aus dem 18. oder frühen 19. Jahrhundert, das älteste wurde sogar schon im Jahr 1635 errichtet. Etwa die Hälfte dieser Bauten steht unter Denkmalschutz.

Einige dieser von der WISEG instandgehaltenen Objekte werden in den kommenden Jahren generalsaniert. Per 31. Dezember 2022 verwaltete die WISEG 1.682 Mietwohnungen zuzüglich elf Wohnungen für Hausbesorger*innen, darunter 48 Wohnungen bzw. Häuser der Werkbundsiedlung. Das Bauvolumen im Geschäftsjahr 2022 betrug rund 7,73 Mio. Euro.



Bestand an Mietwohnungen WISEG

2022	2021
Stand per 31.12.	
Mietwohnungen	
1.682	1.682
HB-Dienstwohnungen	
11	11

2.1.3 Fremdverwaltete Objekte



Bestand an Mietwohnungen Fremdverwalter

2022	2021
Stand per 31.12.	
Mietwohnungen	
8.445	7.879
HB-Dienstwohnungen	
14	19

ab Q4/2019 inkl. 120 Wohnungen Fontanastraße 3, 1100 Wien – Barbara-Prammer-Hof

ab Q1/2021 inkl. 123 Wohnungen Wildgartenallee 5, 1120 Wien

ab Q4/2021 inkl. 46 Wohnungen Menzelstraße 5, 1210 Wien

ab Q1/2022 inkl. 124 Wohnungen Windtenstraße 10/4, 1100 Wien

ab Q3/2022 inkl. 332 Wohnungen Handelskai 214A, 1020 Wien

ab Q4/2022 inkl. 105 Wohnungen Wolfganggasse, 1120 Wien

Im Lauf des Jahres 2022 wurden 5 Hausbesorger*innenwohnungen in Mietwohnungen umgewandelt.

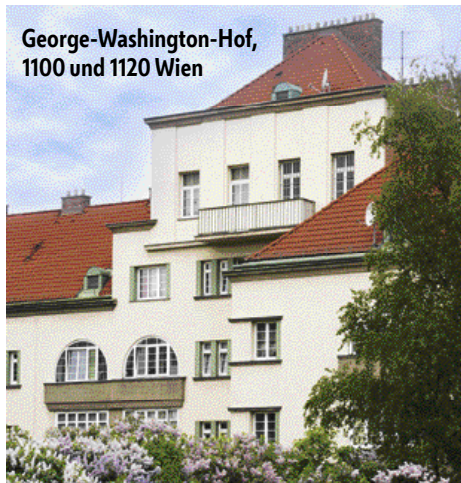
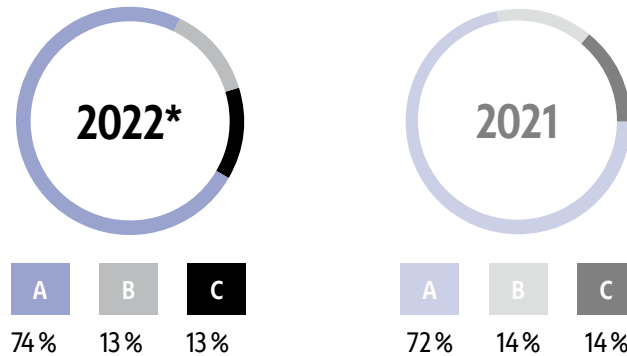


2.2 Wohnungen

2.2.1 Struktur des Wohnungsbestandes

Die meisten Wohnungen im Portfolio von Wiener Wohnen – fast drei Viertel – entsprechen mittlerweile der Kategorie A. Sie sind bestens ausgestattet und in ausgezeichnetem Zustand.

In die Kategorien B und C fällt damit nur etwas mehr als ein Viertel des Bestandes. Ein Großteil dieser Wohnungen ist an die 100 Jahre alt und befindet sich in Wohnhausanlagen, die in den Anfängen des sozialen Wohnbaus in Wien errichtet wurden.



Wohnungen nach Kategorien

- A** **Kategorie A:**
Nutzfläche mindestens 30 m², Küche, WC, zeitgemäßes Bad, Wärmeversorgungsanlage, Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung
- B** **Kategorie B:**
Zimmer, Küche, WC, zeitgemäßes Bad
- C** **Kategorie C:** Wasserentnahmestelle und WC im Inneren

Metzleinstaler Hof, 1050 Wien





Sandeleitenhof, 1160 Wien

2.2.2 Mietzins nach Kategorien

Aufgrund der hohen Inflation im Jahr 2022 kam es zu mehreren gesetzlichen Mietzinsanpassungen.

Durchschnitt Miete pro WHG & m² (WHG, SV*) in Euro (exkl. USt.)

2022	2021
Stand per 31.12.	
Kategorie A	
4,87	4,42
Kategorie B	
3,09	2,66
Kategorie C	
2,09	1,80
Kategorie D	
1,18	1,06

* WHG = nur Wohnungen
SV = selbstverwaltete Wohnungen

2.3 Vergabe von Gewerbeflächen

In den Gemeindebauten werden von Wiener Wohnen nicht nur die Wohnungen verwaltet, sondern auch eine große Anzahl an Gewerberäumlichkeiten: Im Jahr 2022 waren es 4.860 Geschäftslokale, 5.351 Magazine und 543 Ordinationen.

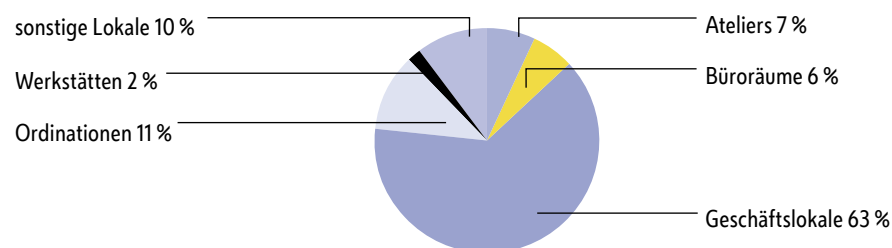
Die Gewerbekund*innenbetreuung forciert eine zielgruppenorientierte Vermietung für die jeweiligen Wohnhaus-

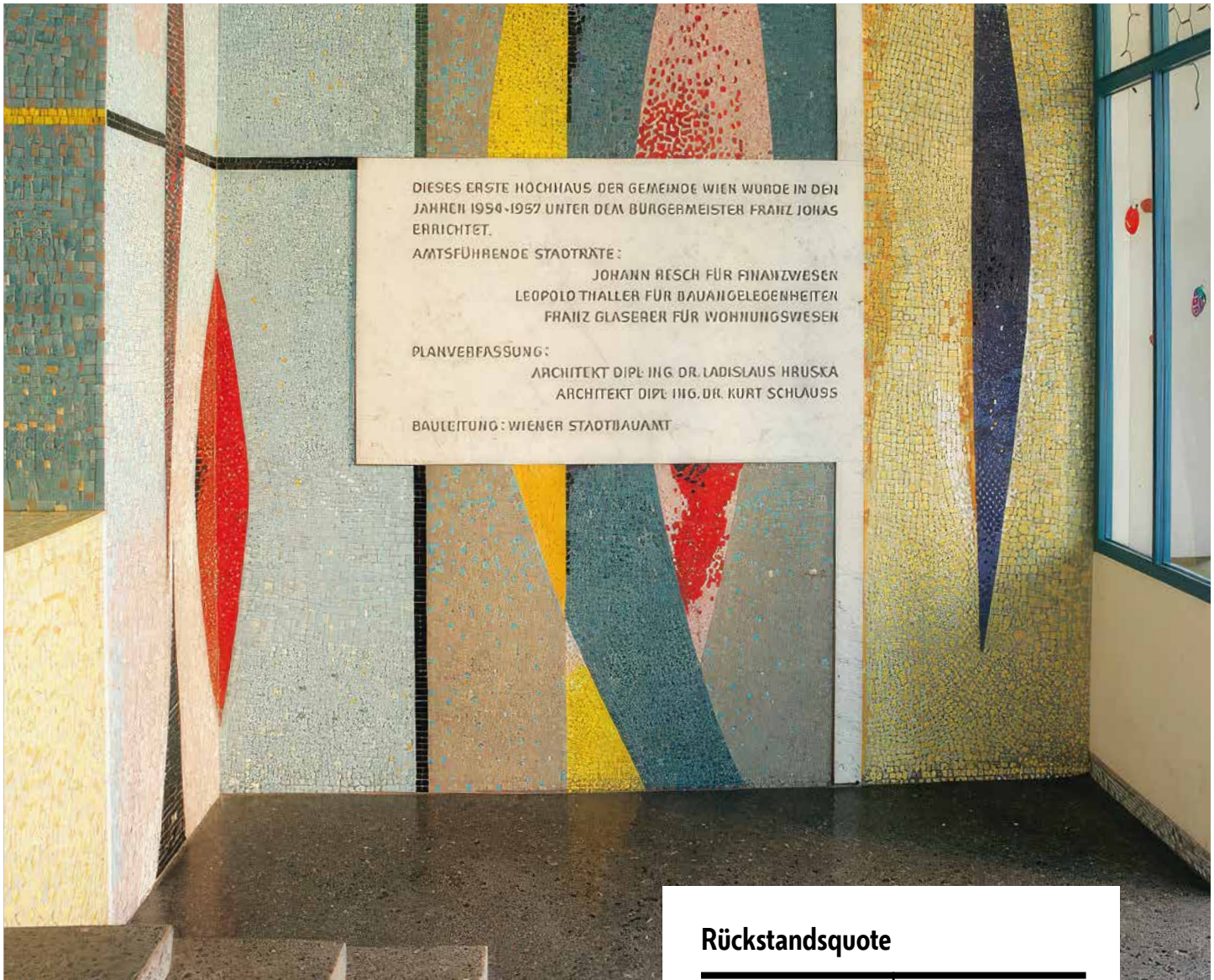
anlagen. Daher werden leerstehende Objekte vor allem an Interessent*innen aus den Bereichen Nahversorgung, Gesundheit und Bildung vergeben.

GEWERBEKUND*INNENBETREUUNG IN ZAHLEN:

- » 222 abgeschlossene Mietverträge im Jahr 2022
- » 11 Neuvermietungen von Ordinationen im Jahr 2022

Gewerbliche Mietobjekte





DIESES ERSTE HOCHHAUS DER GEMEINDE WIEN WURDE IN DEN JAHREN 1954-1957 UNTER DEM BÜRGERMEISTER FRANZ JOHAS ERRICHTET.
 AMTSFÜHRENDE STADTRÄTE :
 JOHANN RESCH FÜR FINANZWESEN
 LEOPOLD THALLER FÜR BAUANLAGEGELEGENHEITEN
 FRANZ GLASERER FÜR WOHNUNGSWESEN
 PLANVERFASSUNG :
 ARCHITEKT DIPL. ING. DR. LADISLAUS HRUSKA
 ARCHITEKT DIPL. ING. DR. KURT SCHLAUSS
 BAULEITUNG : WIENER STADTBAUAMT

Wohnhochhaus beim Matzleinsdorfer Platz, 1050 Wien

2.4 Mietzins-rückstände & Delogierungen

2.4.1 Rückstandsquote

Per 30.11.2022 betrug in aufrechten Mietverhältnissen („A-Mieter“) der Anteil der Rückstände an der Summe der Mietvorschreibungen, bezogen auf den Zeitraum von zwölf Monaten, 2,91 Prozent.

Rückstandsquote

2022	2021
Stand per 30.11.	
Summe aller Mietvorschreibungen inkl. USt. (Mio. Euro) bezogen auf den Zeitraum von 12 Monaten	
1.143,9	1.067,9
Höhe einzubringender Rückstände (Mio. Euro) per Ende des Quartals	
33,2	28,8
Summe einzubringender Rückstände per Ultimo/Summe der Mietvorschreibungen inkl. USt.	
2,9 %	2,7 %

2.4.2 Delogierung und Wohnungssicherung



Wohnhochhaus beim Matzleinsdorfer Platz, 1050 Wien

Jedes Jahr muss leider auch eine gewisse Anzahl an Bewohner*innen delogiert werden, weil die Mieter*innen den Mietzins nicht – bzw. nicht mehr – bezahlen können. Etwa ein Viertel davon sind Familien mit Kindern und Jugendlichen. Physisch oder psychisch beeinträchtigte Mieter*innen brauchen unter Umständen ergänzend dazu auch professionelle Hilfe.

Um zu verhindern, dass ohnedies schon Benachteiligte auch noch die Wohnung

verlieren, bietet die Stadt Wien eine Reihe von Diensten an. Sie verfügt über ein dichtes Netz an sozialen Einrichtungen, an die sich Menschen in Krisensituationen wenden können. Die Bewohner*innen der Gemeindebauten werden, wenn notwendig, vom Team des Case Managements unterstützt.

Diese ausgebildeten Sozialarbeiter*innen vermitteln den Betroffenen den Kontakt mit den für ihre jeweilige Situation zuständigen Unterstützungseinrichtungen der Stadt

Wien. Ist es erforderlich, vereinbaren sie auch persönliche Termine und nehmen sie gemeinsam mit den Mieter*innen wahr. 1.050 Fälle wurden 2022 vom Case Management erledigt. 902 davon, also die überwiegende Mehrheit, betrafen Mietzinsrückstände. In rund 50 Prozent der Fälle mit Mietzinsrückständen konnte die Wohnung gesichert werden, indem die Schulden zur Gänze beglichen (168 Fälle) oder Ratenvereinbarungen abgeschlossen wurden (287 Fälle). In 174 Fällen, 19 Prozent, gelang es nicht, die Wohnung zu sichern. Davon wurden 143 Fälle delogiert. Das Case Management vermittelte die betroffenen Mieter*innen an Unterstützungseinrichtungen mit Schwerpunkt Wohnungslosigkeit. In 31 Fällen musste die Wohnung an Wiener Wohnen zurückgegeben werden.

DAS CASE MANAGEMENT IN ZAHLEN 2022

168	Fälle mit positiver Erledigung (Rückstand komplett bezahlt)
287	Fälle mit Ratenvereinbarung zwischen Mieter*innen und Wiener Wohnen
273	neutrale Fälle (Kontakt konnte nicht hergestellt werden/ Hilfestellung verweigert)
174	Fälle, bei denen die Wohnung nicht gesichert werden konnte, davon
31	Fälle, bei denen die Wohnung zurückgegeben werden musste
902	Fälle mit Mietzinsproblematik insgesamt
148	sonstige Fälle (143 psychosoziale Fälle und 5 Fallkonferenz-/ Begehungsfälle)
1.050	abgeschlossene Fälle

2.5 Beschaffung

2.5.1 Ausschreibungen und Vergabeverfahren

Das Bundesvergabegesetz verpflichtet Wiener Wohnen, bei der Vergabe öffentlicher Aufträge ein Vergabeverfahren durchzuführen. Mehrere hundert projektbezogene Dienstleistungs- und Bauleistungsaufträge für Sanierungsprojekte oder andere größere bauliche Maßnahmen an den Wohnhausanlagen sowie sonstige Liefer- und Dienstleistungsaufträge werden pro Jahr vom Fachbereich Auftragswesen abgewickelt.

Auf dem Unternehmensserviceportal data.gv.at sind alle öffentlichen Ausschrei-

bungen gelistet. Die Vergabeverfahren laufen vollständig elektronisch über die eVergabe-Plattform des ANKÖ, über die auch jedes Angebot geprüft und die Kommunikation mit den Bietenden abgewickelt wird. Auch die Aufbewahrung des kompletten Ausschreibungsaktes, der für sieben Jahre archiviert werden muss, erfolgt digital im elektronischen Akt (ELAK).

Soll ein bestehender Vertrag angepasst werden, leitet das Auftragswesen die Preisprüfungskommission, um die Vertragskonformität sicherzustellen. Relevante Daten

aus den laufenden Verträgen werden analysiert, um ein umfangreiches Claim Management entwickeln zu können.

Der Fachbereich Auftragswesen ist auch für die Beschaffung, Logistik und Verteilung von Verbrauchsmaterialien für den Bürobetrieb sowie für die Arbeit der Hausbesorger*innen zuständig. Unterstützt wird er dabei von der Magistratsabteilung 54 – Zentraler Einkauf und Logistik. Außerdem ist das Auftragswesen dafür verantwortlich, das Inventar von Wiener Wohnen zu führen und zu kontrollieren.

2.5.2 Rahmenverträge

Für kleinteilige Erhaltungs- und Reparaturarbeiten werden Rahmenverträge abgeschlossen, aus denen dann die einzelnen Bestellungen abgerufen werden können.

Rahmenverträge

2022	2021
Zuschlagserteilungen	
Anzahl Zuschlagserteilung nach Losen	
171	157
Gesamtauftragswert netto (Mio. Euro)	
383,44	240,64

Bauleistungen

2022	2021
Zuschlagserteilungen	
Anzahl Zuschlagserteilung	
139	96
Gesamtauftragswert netto (Mio. Euro)	
81,49	78,25

George-Washington-Hof,
1100 und 1120 Wien



Franz-Bauer-Hof,
1060 Wien





Wohnhochhaus beim Matzleinsdorfer Platz, 1050 Wien

2.6 Kundenmanagement

2.6.1 Callcenter

Die Service-Nummer, gegründet im Jahr 2002, garantiert umfassende telefonische Erreichbarkeit und rasche Reaktion. Die 193 Mitarbeiter*innen nehmen sieben Tage die Woche, rund um die Uhr unter der Telefonnummer 05 75 75 75 die Anrufe der Mieter*innen entgegen.

An der Service-Nummer können die Mieter*innen unter anderem:

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

2022 wurden bei der Wiener Wohnen Service-Nummer 826.872 Anrufe entgegen-
genommen.

Eckdaten Call

2022	2021
Anzahl entgegenommener Anrufe gesamt	
1.534.361*	1.543.590
↓	↓
davon	
.....	
Wiener Wohnen Service-Nummer	
826.872	846.101
.....	
Wiener Wohnen Außendienst-Hotline	
45.494	40.288
.....	
Hausbesorger*innen-Hotline	
23.397	24.554
.....	
Mieter*innenbeirats-Hotline	
4.457	4.931
.....	
Wiener Wohnen Services gesamt	
900.220*	915.874
.....	
„naTÜRlich sicher“	
634.141	627.716

* zuzüglich 4.951 Anrufe
betreffend Kleinservices



Alfred-Klinkan-Hof,
1220 Wien

2.6.2 Service-Center

Im Service-Center von Wiener Wohnen, in der Rosa-Fischer-Gasse 2, beantworten die Mitarbeiter*innen auf barrierefreien 1.500 m² nach vorheriger Terminvereinbarung alle Fragen zum Thema Gemeindewohnungen. Direkt bei der U3-Station „Gasometer“ ist das Service-Center hier seit 2014 die zentrale Anlaufstelle für die Mieter*innen. Acht Schalter und 25 Beratungskojen stehen hier zur Verfügung, die Öffnungszeiten sind kundenfreundlich, die Wartezeiten kurz.

23.064 Mieter*innen wurden 2022 im Service-Center beraten, davon 10.386 ohne Terminvereinbarung an den Informationsschaltern. 12.677 kamen an vereinbarten Terminen zu einem persönlichen Gespräch

ins Service-Center. An den Kassenautomaten wurden 38.945 Einzahlungen getätigt.

Die Mitarbeiter*innen stehen auch für Mietvertragsabschlüsse oder Wohnungsweitergaben zur Verfügung.

Im Service-Center werden unter anderem folgende Dienstleistungen gebündelt:

- » Beratung und Auskunft
- » Abschluss von Mietverträgen
- » Meldung von Gebrechen
- » Einreichen von Ansuchen (z.B. Umbauten)
- » Aushändigung von Foldern, Formularen und Bestätigungen
- » 24h-Kassenautomat im Foyer für die Bareinzahlung der Miete

Service-Center in Zahlen

2022	2021
Kund*innen ohne Termin	
wegen Mietzins/Mietzinsrückstand	
4.746	3.636
allgemeine Auskünfte	
2.005	2.744
wegen Schadensmeldungen	
390	236
Ausstellung von Bestätigungen	
3.057	1.822
Mieter*innenansuchen	
188	172
Kund*innen mit Termin	
wahrgenommene Termine	
12.677	13.808
Kund*innen am Kassenautomaten	
Einzahlungen	
38.945	37.680

2.6.3 Mieter*innenansuchen

Im Jahr 2022 wurden 7.086 Mieter*innenansuchen protokolliert. Diese Ansuchen betrafen vor allem bauliche Änderungen und Verbesserungen gemäß § 9 MRG in Mietobjekten sowie die Befreiung von den Aufzugsbetriebskosten.

Mieter*innenansuchen

Ist 2022	Ist 2021
Anzahl der protokollierten Mieter*innenansuchen	
SAP-Meldungen	
5.607	7.049
Ansuchen/Mieter*innenportal	
1.479	174
gesamt	
7.086	7.223





2.6.4 Mieter*innenmitbestimmung

Die Mieter*innen der Wiener Gemeindebauten bilden eine Gemeinschaft, in der sich das Zusammenleben friedfertig und harmonisch gestalten soll. Aus freiem Willen und aus demokratiepolitischer Überzeugung bietet Wiener Wohnen daher auf der Grundlage des Mitbestimmungsstatuts die Möglichkeit, die Rahmenbedingungen des Lebens in den Gemeindebauten gemeinsam zu gestalten. Auf dieser Basis können die Ansprüche aller Bewohner*innengruppen abgeglichen und so gut wie möglich in Einklang gebracht werden. Auf welche Weise die Mieter*innen nicht nur mitbestimmen und mitreden, sondern auch Mitverantwortung übernehmen können, regelt das Mitbestimmungsstatut in seiner aktuellen Fassung vom 1. Jänner 2015.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 39 Mieter*innenversammlungen abgehalten.

Mieter*innenversammlungen

Ist 2022	Ist 2021
Anzahl	
39	56



2.7 Ordnungsberatung

2.7.1 Ordnungsberater*innen

Ordnungsberater*innen werden in verschiedenen Bereichen – von Konfliktmanagement bis Erster Hilfe – speziell geschult. Sie sind außerdem nach dem Wiener Reinhaltegesetz bestellte Organe und daher berechtigt, die Einhaltung des Gesetzes zu überwachen. Zudem gehört es zu ihren Aufgaben, den Bewohner*innen die Hausordnung näherzubringen und zu überprüfen, ob sie tatsächlich eingehalten wird. Auch die Meldung von illegal abgelagertem Sperrmüll fällt in ihre

Zuständigkeit. Bei Sachbeschädigungen leiten sie sofort die entsprechenden Maßnahmen ein. Etwaige Gefahrenstellen wie aufgebrochenen Asphalt sichern sie umgehend ab und informieren die zuständigen Stellen.

Die Ordnungsberater*innen sind eng mit Mieterbeirat*innen, Hausbesorger*innen und Hausbetreuer*innen sowie mit der Grätzelpolizei vernetzt. Durch ihre häufige

Anwesenheit in den Wohnhausanlagen pflegen sie auch den regelmäßigen Kontakt mit den Mieter*innen.

Im Jahr 2022 wurden 20.329 Gespräche mit Mieter*innen geführt, 33.291 Entrümpelungen organisiert, 67 Garagen kontrolliert und 140 Montagen von Rollatoren-Abstellplätzen in die Wege geleitet. Per 31.12.2022 waren in der Ordnungsberatung von Wiener Wohnen 41 Personen beschäftigt.



Kundmannngasse 35-37,
1030 Wien

Ordnungsberatung: Maßnahmen in Zahlen

2022	2021
Kontrollen von Wohnhausanlagen	
41.034	53.253
Meldungen nach Verletzung des Wiener Reinhaltegesetzes	
29.378*	36.356
Meldungen nach Verstößen gegen die Hausordnung	
20.853	21.282
Gespräche mit Mieter*innen	
20.329	21.179
Organverfügungen nach Verletzung des Wiener Reinhaltegesetzes	
809	526

* Einkaufswagen werden nur mehr gesammelt erfasst.

Metzleinstaler Hof,
1050 Wien



2.7.2 Ordnungsmanager*innen

Neben den Ordnungsberater*innen sind im Dezernat Ordnungsmanagement auch Ordnungsmanager*innen tätig. Sie beauftragen die Entfernung von Brandlasten in den allgemeinen Teilen der Wohnhausanlagen.

Die Vergrößerung des Dezernats Ordnungsmanagement sowie die Erweiterung seiner Kompetenzen machten eine Anpassung notwendig: Die Struktur des Dezernats sollte vereinfacht werden.

Seit 1. Jänner 2022 werden die Hauptaufgaben in den vier Gebietsteilen unter jeweils einer Referatsleitung wahrgenommen. Die Referate Ordnungsberatung und Objektordnung wurden in die Gebietsteilstruktur eingegliedert. Dies dient der einheitlichen Steuerung seitens der Dezernatsleitung und der einheitlichen Führungsspanne in allen vier Gebietsteilen. Themenspezifische Aufgaben der Bereiche bleiben, wo es sinnvoll ist, erhalten.

Die Ordnungsmanager*innen und die Ordnungsberater*innen des Dezernates werden jeweils einem*einer Referatsleiter*in des entsprechenden Gebietsteiles zugewiesen. Dies dient vor allem dem Zweck, die Personalressourcen möglichst gleichmäßig zu verteilen.

Zudem werden dadurch die Synergien und die Zusammenarbeit der Mitarbeiter*innen intensiviert.



Bauen & Sanieren

ES





Stumpergasse 56
1060 Wien

Adresse: Stumpergasse 56

Baujahr: ab 2023

Anzahl der Wohnungen: 45

3.1 Instandhaltung

Um einen so großen Wohnungsbestand wie den von Wiener Wohnen wertzusichern, instandzuhalten und für die Zukunft zu bewahren, werden mehrere Strategien und Ansätze benötigt und verfolgt, damit die Bausubstanz der Wohnanlagen und der dazugehörigen Bauten in entsprechender Qualität erhalten werden können.

Zu nennen sind hier die proaktive Instandsetzung, Befundung und Wartung, damit größere Schäden gar nicht erst entstehen. Kleinere Gebrechen werden möglichst sofort, unbürokratisch und direkt behoben. Die Technische Hausverwaltung, der Gebrechensdienst, die technischen Services und der Notdienst sorgen dafür, dass alles schnell und fachgerecht erledigt wird.



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

Sämtliche sicherheitsrelevanten Bauteile, die für die tägliche Benutzung unabdingbar sind, werden laufend auf Sicherheit und Funktionstüchtigkeit überprüft und – wenn nötig – instandgesetzt. Zuständig dafür ist das Dezernat Befundung und Wartung im Fachbereich Technische Hausverwaltung.

2022 wurden rund 190.000 Befundungen mit einem Volumen von 5,3 Mio. Euro und rund 45.000 Wartungen durchgeführt – insbesondere an Rauchabzugseinrichtungen, Garagentoren, Brandabschnittstoren, elektrotechnischen Anlagen, Sanitär- und Lüftungsanlagen und anderen Gebäudeteilen.

Ebenso überprüft und gewartet werden 7.990 Aufzüge, 600 ha Grünanlagen, 68.900 Bäume und 1.334 Spielplätze, die sich auf den Flächen der Wohnanlagen der Stadt Wien befinden.

Außerdem werden regelmäßige Brandschutzkontrollen durchgeführt, die mit einer eigenen Software, einer Art elektronischem Brandschutzbuch, dokumentiert werden. Im Jahr 2022 wurden so 1.373 Stiegen in Gemeindebauten kontrolliert.

Bis 2024 werden zudem die Energieausweise für alle Gemeindebauten neu ausgestellt. 2022 wurde das für 1.777 Stiegen abgeschlossen.

Abgesehen von den Gebäuden und den dazugehörigen Flächen (mit Bäumen und Grünanlagen) wurden 2022 auch erdverlegte Gasleitungen geprüft. Dichtheit und Zuverlässigkeit der Leitungen in 133 Wohnhausanlagen wurden befundet.

- » rd. 190.000 Befundungen an Anlagen und Gebäudeteilen: 5,3 Mio. Euro
- » 7.990 Aufzüge befundet und gewartet: 39,5 Mio. Euro
- » 600 ha Grünanlagen, 68.900 Bäume, 1.334 Spielplätze kontrolliert : 19,6 Mio. Euro

GBRECHENSBEHEBUNG

Die Technische Hausverwaltung ist zuständig für die Behebung sämtlicher an den Wohnhausanlagen auftretender Gebrechen.

Das betrifft Schäden in den Außenanlagen – zum Beispiel abgebrochene Äste von Bäumen –, am Bauwerk selbst, an den Leitungen zur Ver- und Entsorgung, an den Aufzügen oder den Waschküchen.

Die mit den Arbeiten beauftragten Vertragsfirmen werden mithilfe eines Rückmeldeservice koordiniert und kontrolliert. In Folge können auch die Mieter*innen über den aktuellen Stand der Arbeiten informiert werden. Auf Wunsch werden sie über Beauftragung und Beendigung der Arbeiten per SMS benachrichtigt.

RASCH UND DIREKT ÜBER DIE SERVICE-NUMMER

Um die Erledigung kleinerer Schäden direkt und rasch zu bewerkstelligen, können die Mitarbeiter*innen der Service-Nummer unter bestimmten Voraussetzungen die Aufträge an Vertragsfirmen direkt vergeben – auch außerhalb der Bürozeiten und am Wochenende.

Bei diesen Aufträgen ging es vor allem um Gebrechen an Waschküchengeräten, Aufzügen, Türschließern und um Lichtstörungen und Wassergebrechen.

Insgesamt 93.100 Gebrechen wurden auf diesem direkten Weg über die Service-Nummer beauftragt. Auch die Hausbesor-

ger*innen können einzelne Gebrechen – soweit möglich – mit ihrem Werkzeugtrolley erledigen.

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

Von der Hausbetreuung wurden 2022 17.802 Notdienstesätze übernommen.

- » Beauftragte Behebung von Gebrechen: 198.662, Volumen: 138,4 Mio. Euro
- » An Wiener Wohnen gemeldete Gebrechen: 160.451
- » An diverse Vertragsfirmen vergebene Aufträge: 123.659
- » Erledigte Notdienstesätze: 17.802



3.1.2 Instandsetzung von Mieteinheiten

Neben der Gebrechensbehebung ist die Instandsetzung von Leerwohnungen ein weiterer Aspekt der Instandhaltung der Gebäude. Werden Wohnungen frei, müssen sie für die neuen Mieter*innen den Anforderungen und Bedürfnissen der Zeit entsprechend adaptiert werden. Das garantiert auch für die Zukunft eine zeitgemäße Nutzung

und Betriebssicherheit – und damit zugleich den Erhalt der Bausubstanz.

Die leer werdenden Wohnungen werden zunächst begutachtet und je nach Ergebnis wird entschieden, welche Arbeiten im jeweiligen Fall notwendig sind, bevor die neuen Bewohner*innen einziehen können.

INSTANDSETZUNG 2022

Insgesamt an Mieter*innen übergebene,

instandgesetzte Wohnungen: 8.637

» davon Brauchbarmachungen: 6.655

» davon Aufkategorisierungen: 1.008

In Summe baulich fertiggestellte

Wohnungen: 7.663

Kosten: 158,9 Mio. Euro



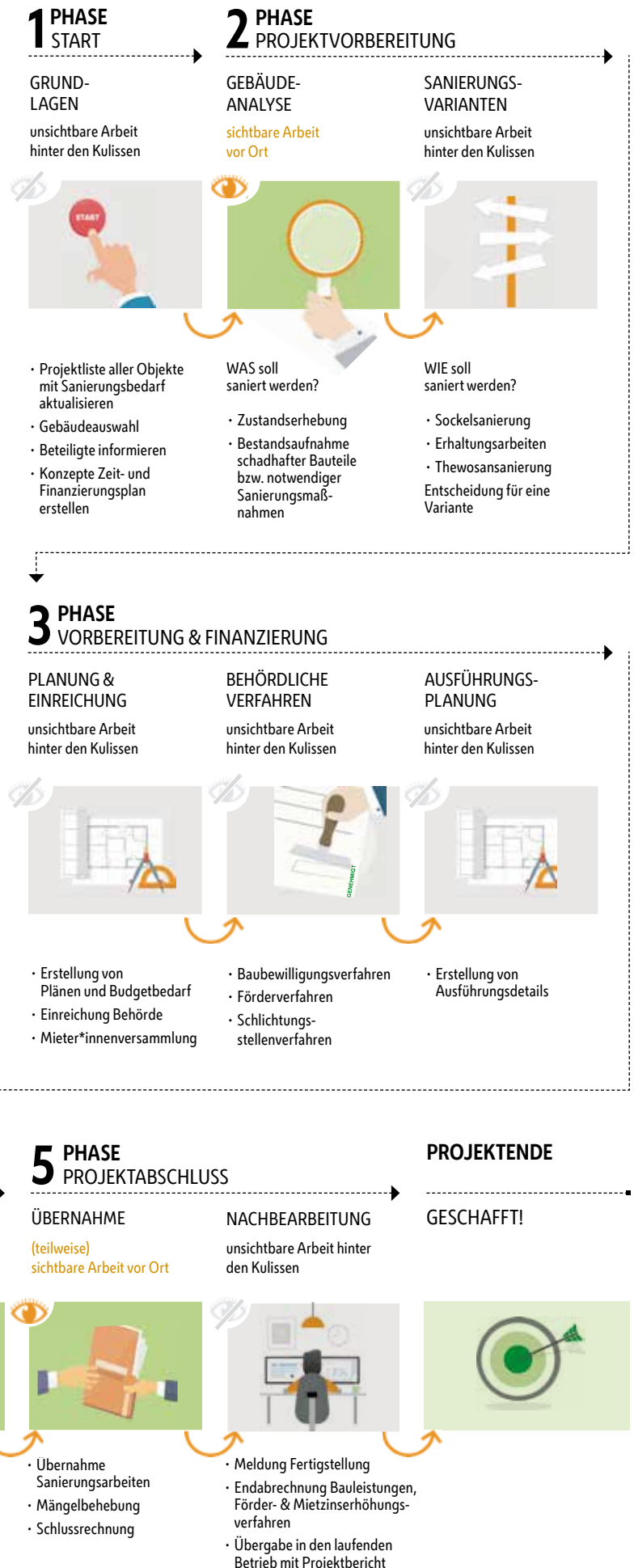
3.2 Sanierungs-offensive

3.2.1 Für eine nachhaltige Zukunft

Im Laufe der über 100-jährigen Geschichte des Wiener Gemeindebaus wurden bereits zahlreiche Wohngebäude saniert. Die aus den Anfängen des Wohnbauprogramms des Roten Wien stammenden Gebäude sind schon um die 100 Jahre alt. Darüber hinaus gibt es – durch Ankäufe und sonstige Erwerbungen – noch viel ältere Wohnhäuser im Bestand von Wiener Wohnen, die teilweise denkmalgeschützt sind. Hier sind noch behutsamere Vorgehensweisen bei Sanierungen notwendig.

Im Vordergrund der Sanierungsarbeiten stehen neben dem Erhalt der Bausubstanz die Schaffung eines rechtssicheren Gebäudebetriebs sowie die thermisch-energetische Verbesserung, um eine deutliche Verringerung des Energiebedarfs zu erreichen – und damit auch den CO₂-Ausstoß zu verringern. Standardmäßig werden Fassaden, oberste Geschoß- und Kellerdecken sowie Durchfahrten mit einer effizienten Wärmedämmung versehen. Wärmeschutz-

Sanierungsprozess im Überblick



fenster und -türen werden eingebaut und das Dach wird gedämmt. Dadurch kann in den meisten Fällen der Niedrigenergiehausstandard erreicht werden. Zusätzlich werden alle Beleuchtungsanlagen auf LED umgestellt. Bei allen Sanierungsprojekten werden Möglichkeiten zum Dachgeschoßausbau geprüft.

Die Sanierungsoffensive leistet somit einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft und damit auch zu den Klimazielen der Stadt Wien.

Großprojekte werden nach einer eigenen Projektmanagementrichtlinie geplant und

umgesetzt, damit die engen Vorgaben zur Terminplanung und zum Budget eingehalten werden. Von der Architekturplanung bei thermischen Sanierungen und bei Dachgeschoßausbauten bis zur Bauprojektentwicklung, die insbesondere die Allgemeinbereiche, die Gebäudehülle und die technische Gebäudeausrüstung umfasst, reichen dabei die notwendigen Schritte. Zudem werden maßgeschneiderte und wirtschaftlich überzeugende Sanierungsvarianten erstellt.

Um die Sanierungsarbeiten möglichst gut zu begleiten, werden die Mieter*innen mithilfe direkter Kommunikation von Beginn an über die Planungen und Vorhaben informiert. Für

jedes Projekt wird ein eigenes Sanierungskommunikationskonzept erstellt, bei dem die Kundenmanager*innen eine zentrale Rolle einnehmen.

Maßnahmen sind unter anderem persönliche Briefe, Stiegenhausaushänge, Versammlungen und eine direkte Kontaktmöglichkeit über ein Baubüro vor Ort. Die Service-Nummer beantwortet ebenso Fragen und kann – bei komplexeren Sachverhalten oder detaillierteren Fragen – an die zuständigen Stellen weiterleiten.

An der Service-Nummer entgegengenommene Anrufe zu Sanierungen: 3.643

3.2.2 Laufende Sanierungen

Im Jahr 2022 hatten insgesamt 17 Sanierungsprojekte mit insgesamt rund 980 Mieteinheiten Baubeginn. Das Volumen dieser Projekte betrug 74 Mio. Euro.

Zudem waren weitere 67 Sanierungen von

Gebäuden in Arbeit, davon zwei Garagenprojekte.

» Investitionsvolumen für laufende Projekte: 729 Mio. Euro

» in Sanierung: 13.521 Mietobjekte



3.2.3 Abgeschlossene Sanierungen 2022

» abgeschlossene Sanierungen: 9

» Gesamtvolumen von 37.773.365 Euro

» 888 Mietobjekte

2022 abgeschlossene Sanierungsprojekte

Bezeichnung	Baubeginn	Bauende	Mietobjekte	Plan gesamt	Heizwärmebedarf vor Sanierung (in kWh/m ² /a)	Heizwärmebedarf nach Sanierung (in kWh/m ² /a)
Wien 19., Hutweidengasse 23–27	29.08.16	19.05.22	110	5.898.000	124,22	29,41
Wien 4., Lenneisgasse 4–8	22.09.15	07.11.22	252	12.337.000	86,09	34,92
Wien 18., Weimarer Straße 1	14.04.20	04.04.22	25	1.600.000	162,69	91,15
Wien 16., Zagorskigasse 3	28.11.16	23.02.22	122	4.689.000	141,90	32,90
Wien 16., Pfenninggeldgasse 4–4A	28.11.16	23.02.22	188	5.376.000	128,09	31,03
Wien 7., Stollgasse 1	02.11.15	30.11.22	97	3.690.000	128,58	26,06
Wien 14., Dreyhausenstraße 28–30	26.04.21	27.10.22	25	1.300.000	142,20	26,93
Wien 16., Mildeplatz 3	02.11.20	29.09.22	32	1.831.000	92,64	26,94
Wien 3., Rochusgasse 3–5 (Garagenprojekt)	20.03.17	14.07.22	37	1.052.000	0	0
Summe			888	37.773.000		

Beispiele für abgeschlossene Sanierung

Franz-Novy-Hof, Koppstraße 97–101, Gablenzgasse 112–118,



Herbststraße 103–105, Pfenninggeldgasse 4–4A, 1160 Wien



Gesamtvolumen	17.525.000 Euro
Mieteinheiten	insgesamt 817
Baujahr	1950 bis 1954
Architekten	drei Architekt*innengemeinschaften
Beschreibung	Die Anlage besteht aus 16 Bauteilen – darunter auch ein Hochhaus – mit insgesamt 48 Stiegen. Sie wurde in den Jahren 1950 bis 1955 in vier Bauphasen auf einem abfallenden Gelände errichtet.
Sanierungszeitraum	Oktober 2016 bis Februar 2022
Sanierungsmaßnahmen	<p>Die Sanierung der Wohnhausanlage mit unterschiedlich gestalteten Baukörpern und künstlerischen Elementen umfasste 29 der insgesamt 48 Stiegen. Sie wurde in Abschnitten umgesetzt. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählten die Wärmedämmung der Fassaden und der Keller- sowie oberen Geschoßdecken, der Einbau von Wärmeschutzfenstern samt Innenjalousien, die Erneuerung der Dächer und der Haus- und Sicherheitstechnik, der Hauseingangs- und Wohnungstüren sowie der Balkone. Dadurch konnte die Energieeffizienz der Gebäude eindrucksvoll – von 141,90 kWh/m²/a vor der Sanierung auf 32,90 kWh/m²/a danach – verbessert werden.</p> <p>Außerdem wurden die Gehwege und Grünanlagen instandgesetzt und für den Schutz der Artenvielfalt Vogel- und Fledermausquartiere eingerichtet. Das denkmalgeschützte, über fünf Stockwerke reichende Wandmosaik von Rudolf Schatz mit dem Titel „100.000 neue Gemeindewohnungen“ wurde in mühevoller Kleinarbeit aufwändig restauriert.</p>

Energieeffizienz: 32,90 kWh/m² pro Jahr*
(vor der Sanierung: 141,90 kWh/m²/a)

* durchschnittliche Energieeffizienz der Gebäude in allen Bauabschnitten (zwei Abschnitte erfolgten im Jahr 2022)

Hutweidengasse 23–27, 1190 Wien

Gesamtvolumen	5.898.000 Euro
Mieteinheiten	110
Baujahr	1956 bis 1958
Architekten	DI Max Bauer/DI Karl Hartl
Beschreibung	Der Gemeindebau besteht aus drei Wohnblöcken, die über gemeinsame Innenhöfe miteinander verbunden sind. An den hofseitigen Fassaden werden die Eingänge zu den einzelnen Stiegenhäusern durch unterschiedliche Darstellungen in Mosaiktechnik oder in Marmorintarsia akzentuiert, die 1957 von verschiedenen Künstler*innen geschaffen wurden.
Sanierungszeitraum	August 2016 bis Mai 2022
Sanierungsmaßnahmen	Die Wohnhausanlage wurde in Etappen umfassend thermisch-energetisch saniert: Wärmedämmung der Fassaden, der Kellerdecken und obersten Geschoßdecken sowie Erneuerung der Dächer. Neue Stiegenhaus- und Wohnungseingangstüren, Wärmeschutzfenster, instandgesetzte Balkone sowie eine verbesserte Beleuchtung in den allgemeinen Teilen der Häuser sorgen für mehr Wohnkomfort. Speziell die Wärmedämmungsmaßnahmen trugen zu einem deutlich – um rund 75 Prozent – verringerten Heizwärmebedarf auf 29,41 kWh/m ² /a nach der Sanierung bei. Zudem wurden die Haus- und Sicherheitstechnik auf zeitgemäßen Stand gebracht, die Müllplätze überdacht, Außenbeleuchtung und Traufenpflaster erneuert. Auch die Mosaik bei den Stiegenhauseingängen – die Bilder zeigen bis auf eine Hirtenfigur verschiedene Tiermotive – erstrahlen nach ihrer sorgfältigen Restaurierung wieder in neuem Glanz.

Energieeffizienz: 29,41 kWh/m² pro Jahr
(vor der Sanierung: 124,22 kWh/m²/a)





Weimarer Straße 1, 1180 Wien

Gesamtvolumen	1.600.000 Euro
Mieteinheiten	25
Baujahr	1924 bis 1925
Architekt	Ing. Karl Dirnhuber
Beschreibung	Der markante Kopfbau auf V-förmigem Grundriss besitzt abgerundete Eckloggien und betonte Fensterrahmungen, die mit Klinker ausgeführt wurden. Die großen Höhenunterschiede des Terrains wurden durch einen kleinen Schmuckhof mit Steintreppe und Terrasse auf dem Niveau des angrenzenden Schubertparks gelöst.
Sanierungszeitraum	April 2020 bis April 2022
Sanierungsmaßnahmen	In enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt wurde die anspruchsvolle Sanierung erfolgreich im geplanten Zeit- und Kostenrahmen durchgeführt. Dabei galt es nicht nur, dem Denkmalschutz gerecht zu werden, sondern auch auf den laufenden Betrieb des im Haus angesiedelten Kindergartens erhöhte Rücksicht zu nehmen. Die Maßnahmen umfassten unter anderem die Wärmedämmung der hofseitigen Fassade, die Instandsetzung des Daches, der Hauseingangstüre und des Innenhofes, den Einbau neuer Wohnungs- und Balkontüren und Fenster sowie die Schaffung eines Fahrradabstell-/Kinderwagen- und Müllraumes. Die Energieeffizienz des Gebäudes konnte trotz strenger Vorgaben des Bundesdenkmalamtes um ca. 45 Prozent – von 162,69 kWh/m ² /a vor der Sanierung auf 91,15 kWh/m ² /a – verbessert werden. Dabei ist es gelungen, straßenseitig das komplette historische Erscheinungsbild zu erhalten.

Energieeffizienz: 91,15 kWh/m² pro Jahr
(vor der Sanierung: 162,69 kWh/m²/a)

Stumpergasse 65, 1060 Wien



3.3 Abgeschlossene, geplante und laufende Bauvorhaben

3.3.1 Gemeindebau NEU

Im Jahr 2022 wurden mehrere Projekte abgeschlossen und an die Bewohner*innen übergeben:

KARL-HEINZ-HORA-HOF AM HANDELSKAI 214A

- » 332 Wohnungen
- » keine neue Versiegelung von Flächen, bebaut wurden alte Hochgaragen
- » errichtet auf 670 Pfählen, auf einer Gesamtlänge von 7,3 Kilometern
- » sieben Wohnhäuser, 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- » alle Wohnungen mit Loggia
- » neue Verbindungsbrücke zur Donaupromenade
- » Tiefgarage mit 457 Autoabstellplätzen und 626 Fahrradabstellplätzen
- » gemeinsame Freiflächen mit 20.000 neuen Pflanzen

ELISABETH-SCHINDLER-HOF IM MEIDLINGER STADTQUARTIER WOLFGANGASSE

- » 105 Wohnungen
- » flexible Grundrisse, 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- » gemeinschaftliche Freiflächen und Gemeinschaftsraum
- » Tiefgarage mit 63 Stellplätzen
- » 230 Fahrradabstellplätze

Neben den oben erwähnten wurden vier neue Gemeindebauten bereits fertiggestellt und von den neuen Mieter*innen bezogen:

Barbara-Prammer-Hof, Eisring Süd, Wildgarten-Hof, Neu Leopoldau. Insgesamt wurden bisher sechs neue Wohnhausanlagen mit insgesamt rund 850 Wohnungen an rund 2.000 Bewohner*innen übergeben.

BAUSTARTS 2022

Außerdem gab es 2022 mehrere Baustarts:

In der Leopoldstadt war Baubeginn für den Gemeindebau NEU in der Engerthstraße 257A. Hier werden 118 neue Wohnungen in einem Niedrigstenergiehaus mit Photovoltaik-Anlage errichtet. Auch dafür wird keine neue Fläche versiegelt, der Bau entsteht auf einem ehemaligen Parkplatz. Die Stellplätze wandern in eine Tiefgarage, Freiflächen werden auch den Bewohner*innen des bestehenden benachbarten Gemeindebaus zur Verfügung stehen.

In Favoriten wiederum entstehen im Stadtteil Neues Landgut 165 leistbare Wohnungen gemeinsam mit der drittgrößten Bücherei der Stadt Wien. Fernwärme und Photovoltaik sorgen für nachhaltige Energieversorgung, Gemeinschaftsräume, eine Dachterrasse und Spielplätze stellen eine sozial nachhaltige Umgebung zur Verfügung.

230 Gemeindewohnungen NEU werden in einem ebenfalls neuen Stadtviertel gebaut, in der Donaustädter Berresgasse. Viel Grün, Platz für Begegnungen sowie durchdachte Wohnungsgrundrisse und Balkone garantieren eine hohe Wohnqualität.



Schwerpunkt- setzung & Innovation

4





**Montecuccoliplatz,
1130 Wien**

Adresse: Montecuccoliplatz 1-3

Baujahr: ab 2023

Anzahl der Wohnungen: 62

4.1 Digitalisierung

4.1.1 Digitaler Humanismus als Leitmotiv

Auch im Jahr 2022 bildete die Digitalisierung der gesamten Unternehmung wieder einen Schwerpunkt in der organisatorischen Weiterentwicklung. Die Ziele: Effizienzsteigerung und Verbesserung der Serviceleistungen für die Kund*innen.

Dabei folgt Wiener Wohnen dem Konzept des Digitalen Humanismus, der auch bei der Digitalen Transformation – der Digitalisierung von einzelnen Abläufen bis hin zu kompletten Geschäftsmodellen – den Menschen in den Mittelpunkt stellt. Monopolbildung, Ausbeutung und Verletzung der Privatsphäre sollen hintangehalten und die Entwicklungen so gesteuert werden, dass alle Mieter*innen, Mitarbeiter*innen und Partner*innen davon profitieren.

Die Digitalstrategie ruht auf vier Säulen:

- » Trends und Technologien analysieren, bewerten und in die operativen Tätigkeiten integrieren
- » Digitale Erlebnisse für die Nutzer*innen generieren
- » Arbeiten für die Mitarbeiter*innen einfacher und angenehmer machen
- » Digital führen, digitale Kompetenzen fördern

Die Stadt Wien hat sich dem digitalen Humanismus verschrieben, dem folgt auch Wiener Wohnen: Die Digitalisierungsmaßnahmen sollen Mieter*innen wie Mitarbeiter*innen das Leben erleichtern und sie nicht durch neue, komplizierte Tools überfordern.

Sensible Daten gilt es mit äußerster Sorgfalt zu schützen. Zudem sollen Ängste abgebaut und Möglichkeiten aufgezeigt werden. Ein wesentliches Element: Weiterbildung im Bereich Datensicherheit und Datenschutz.

Karl-Marx-Hof, 1190 Wien



4.1.2 Neue Wege gehen: laufende Projekte

2022 wurde ein Projekt zur Digitalisierung der Bestellprozesse im Lieferant*innenportal gestartet. Die Zwischenergebnisse und die Visualisierung eines ersten Klickdummies wurden im dritten Quartal 2022 präsentiert und die Umsetzung für 2023 initiiert.

Ein weiteres Projekt ist das Analyseprojekt „Digital Experience Platform (DXP)“. Die DXP bündelt mehrere digitale Dienste und ermöglicht so die Orchestrierung und Wartung ganzheitlicher Benutzer*innenerfahrungen.

Durch die Anbindung verschiedenster Services und Technologien dient sie als Schaltzentrale sämtlicher Kommunikationskanäle. Die digitalen Inhalte sollen in modernen Erzählformen konsumiert werden können und so die Kommunikation mit den Bürger*innen erleichtern.

Das Projekt verfolgt das Ziel, ein umfassendes Informationsangebot für alle zu schaffen, fehlende IT-Grundlagen aufzuzeigen und die notwendige Transformation im Unternehmen zu begleiten.



4.2. Dekarbonisierung

Mit der „Smart Klima City“-Strategie bekennt sich die Stadt Wien zu den globalen und europäischen Klimazielen und hat sich insbesondere vorgenommen, bereits im Jahr 2040 klimaneutral zu sein.

Um auch den Gemeindebau klima- und damit zukunftsfit zu machen, hat Wiener Wohnen, der Strategie folgend, das Programm „Dekarbonisierung“ gestartet: In den Wiener Gemeindebauten wird die

traditionelle Gasversorgung für Heizung, Warmwasser und Kochen durch umweltfreundlichere Energieträger ersetzt.

In der aktuellen ersten Programmphase stehen zunächst das Klären der Rahmenbedingungen und erste Aufgaben wie etwa eine Bestandserhebung, Fragen zur technischen und rechtlichen Machbarkeit sowie die Umsetzung von ersten Pilotanlagen im Fokus.

In insgesamt 14 Projekten innerhalb des Programms werden die relevanten Themenfelder analysiert und Handlungsleitlinien für die Umsetzung entwickelt. Dies geschieht in enger Abstimmung mit bereits laufenden Projekten, insbesondere mit dem Programm „Raus aus Gas“ der Wiener Stadtbaudirektion.

4.2.1 Alternative Lösungen im Bestand und bei Neubauten

Im Zuge von Leerwohnungsinstandsetzungen werden jährlich rund 1.000 Wohnungen an das Wiener Fernwärmenetz angeschlossen.

Gemäß den Vorgaben und Zielen der Stadt Wien erarbeitet Wiener Wohnen gemeinsam mit starken Partnern wie Wien Energie und Bauingenieurexpert*innen maßgeschneiderte Energielösungen für das gesamte

Portfolio der Stadt. Neben der Erschließung von Gemeindebauten mit Fernwärme umfasst dies Alternativen wie den Einsatz von unterschiedlichen Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen.

Erste Gemeindebauten verfügen bereits über Photovoltaik-Anlagen und es werden laufend mehr. Sie speisen den produzierten Sonnenstrom ins Strom- oder direkt ins

Hausnetz ein. Im Hugo-Breitner-Hof produziert eine solarthermische Anlage Warmwasser.

Auch bei Neubauprojekten setzt Wiener Wohnen auf von fossilen Brennstoffen freie Energieversorgung. Beispiele dafür sind etwa die neuen Gemeindebauten im „Village“ im 3. Bezirk oder in der Preßgasse im 4. Bezirk.



4.2.2 Zielehierarchie

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

Vereinte Nationen

17 Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals), die seit 2016 für alle Staaten gelten. Sie beinhalten die Versorgung mit bezahlbarer und sauberer Energie sowie Maßnahmen zum Klimaschutz.

Europäische Union

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

Stadt Wien

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



Karl-Marx-Hof,
1190 Wien



© Stephan Huger (5)

4.3 IBA_Wien 2022

4.3.1 Innovative Projekte in der Per-Albin-Hansson-Siedlung

Nach einer Laufzeit von sieben Jahren verabschiedete sich im Jahr 2022 die Internationale Bauausstellung IBA_Wien 2022 zum Thema „Neues soziales Wohnen“ mit einer fulminanten Schlusspräsentation der mehr als 100 innovativen Projekte, die mit über 400 Partnerorganisationen aus unterschiedlichen Disziplinen entwickelt worden waren.

Die Ziele der IBA_Wien 2022 waren hoch gesteckt: das soziale Wohnen zukunftsfit zu machen und dabei wegweisende Strategien und Zugänge zu den Herausforderungen unserer Zeit zu finden. Für ausgewählte Projektgebiete – die sogenannten „IBA-Quartiere“ – wurden neue Lösungen entwickelt. So zeichnet sich der neue Gemeindebau im IBA-Quartier „Am Seebogen“ durch höchste ökologische Standards und umweltfreundliche Energieversorgung sowie durch ein innovatives Wohnungsangebot aus. Besonderes Augenmerk wurde beispielsweise auf eine flexible Raumaufteilung gelegt, um veränderten Wohnbedürfnissen – wie etwa dem Trend zum Homeoffice – zu entsprechen.

Ein Schwerpunkt war auch die Favoritner Per-Albin-Hansson-Siedlung mit rund 14.000 Bewohner*innen, insbesondere der östliche Siedlungsteil (PAHO). Dort erprobte Wiener Wohnen mit verschiedenen Kooperationspartner*innen und dem Bezirk zeitgemäße Ansätze, die die Wohnqualität weiter verbessern sollten. Auf Basis der Wünsche der Bewohner*innen wurden vielfältige Projekte entwickelt.

Für 2022 konnte Wiener Wohnen eine eindrucksvolle Bilanz ziehen:

Mehrgenerationenplatz

Als Treffpunkt für Jung und Alt entstand ein attraktiver Ort der Begegnung beim Eingang des Bergtaidingweges, der mitten durch die

PAHO führt, mit einer versickerungsoffenen Bodenpflasterung, einer barrierefrei zugänglichen, bepflanzten Sitzbucht in unterschiedlichen Sitzhöhen, einer begrünten Pergola sowie einer großen Wiese. Der Bergtaidingweg selbst wurde mit neuer Beleuchtung, neuem Bodenbelag, Spielpiktogrammen, Trinkbrunnen, Sitzgelegenheiten und Müllbehältnissen aufgewertet.

Platz der Vielfalt

Ein neues Quartierszentrum, von den Bewohner*innen „Platz der Vielfalt“ benannt, umfasst begrünte Pergolen, Sitzmöglichkeiten, einen Tischtennisplatz, einen Trinkbrunnen, Sprühnebelstelen sowie einen Gemeinschaftsgarten mit barrierefreien Hochbeeten. Errichtet wurde es im Auftrag des Bezirks durch die Wiener Stadtgärten (MA 42) mit Wiener Wohnen, in Kooperation mit wohnpartner sowie Student*innen der TU Wien (BiB-Lab).

IN-Boxen

Gemeinsam mit Wien Energie stellte Wiener Wohnen den Bewohner*innen der PAHO ein smartes Paketboxensystem zur Verfügung.

OpenCoach

In einem eigenen Beratungsraum werden den Mieter*innen zu sehr günstigen Konditionen professionelle Beratung und Begleitung durch die Coaching-Plattform OpenCoach angeboten.

Aufzüge

Auf ausgewählten Stiegen wurden zwei Aufzugsprototypen umgesetzt: ein Plattform- und ein Durchladelift.

Senior*innen

Das durch die Pandemie unterbrochene Pilotprojekt AALbin, das Senior*innen in die Welt der Digitalisierung begleitet, konnte erfolgreich abgeschlossen werden.



4.3.2 Bleibendes für die Zukunft

Die Projekte der Internationalen Bauausstellung werden das Wohnen in der Stadt nachhaltig positiv prägen. Denn neben den bereits umgesetzten Projekten wie jenen in der PAHO wurde mit der IBA_Wien auch für zahlreiche zukunftssträchtige Entwicklungen der Grundstein gelegt. So konnte etwa die Kommunikation zwischen Bauträgern, Architekturschaffenden, Planenden und anderen Fachleuten sowie öffentlichen und privaten Institutionen nachhaltig verbessert werden. Prozesse wurden optimiert, neue Formate etabliert, Netzwerke aufgebaut und Parallelstrukturen zusammengeführt. Diese neue Art der Zusammenarbeit hat sich in der Praxis bereits bewährt und wird in Zukunft, den Erfordernissen entsprechend, weiterentwickelt und ausgebaut.

Zum Nachlesen: iba-wien.at

Per-Albin-Hansson-Siedlung Ost, 1100 Wien



Impressum

Medieninhaberin und Herausgeberin:
Stadt Wien – Wiener Wohnen,
Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien
Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH,
Medwedweg 14, Unit 5, 1110 Wien
Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH,
Erdbergstraße 200, 1030 Wien
WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG,
Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien
Produktion & Gestaltung: Domus Verlag, Wien.
Fotos, wenn nicht anders angegeben: Gerry Frank.
Druck: Bernsteiner Media GmbH, Wien; gedruckt auf
ökologischem Druckpapier aus der Mustermappe von
„ÖkoKauf Wien“.





