

Geschäftsbericht 2024

Stadt Wien – Wiener Wohnen

24







Unser Ziel

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

Zweck der Unternehmung

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

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



The image is a high-quality architectural rendering of a residential development. On the left, a large, leafy tree with green and yellow foliage frames the scene. In the background, a historic red brick tower with a domed roof and arched windows stands prominently. To the right, a modern, multi-story building with a white facade and numerous balconies is visible. The balconies are enclosed with white metal railings and some have small plants. A paved walkway leads from the foreground towards the buildings, flanked by low concrete walls and greenery. The sky is blue with some light clouds.

Eisring Süd, 1100 Wien

Adresse: Windtenstraße 2

Baujahr: 2020 bis 2022

Anzahl der Wohnungen: 124



Kathrin Gaál

Vizebürgermeisterin, Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Investition in ein lebenswertes Morgen

Die Zukunft beginnt heute: Das ist so wahr wie viel zitiert. Wie wir heute agieren, formt die Stadt und unser Zusammenleben für viele Jahre. Deswegen haben wir uns viel vorgenommen, um bestehende Qualitäten weiter zu sichern und den Gemeindebau auch für nachfolgende Generationen zukunftsfit zu gestalten.

Im Mittelpunkt steht dabei die Lebensqualität der Wienerinnen und Wiener: Sicherheit, ein faires und gutes Miteinander und die Leistbarkeit des Wohnens.

Wiener Wohnen kommt dabei als sozialer Hausverwaltung eine zentrale Rolle zu. Denn die Gemeindebauten sind das Zuhause für eine halbe Million Wienerinnen und Wiener – ein Viertel der Bevölkerung unserer Stadt. Diese besondere soziale Verantwortung ist seit über 100 Jahren in den Gemeindebau eingeschrieben. In herausfordernden Zeiten ist sie wichtiger denn je.

Um die Gemeindebaummieter*innen zu entlasten und die allgemeine Preisentwicklung zu dämpfen, wurden die Mieten für 2024 und 2025 eingefroren. Zudem wurde mit der Einführung der Wohnbeihilfe NEU ein wichtiges Instrument gestärkt, um die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen leistbar zu halten.

Diese besondere Verantwortung als soziale Hausverwaltung wahrnehmend, hat Wiener Wohnen 2024 auch eine Sonderaktion für einen erleichterten Zugang zum Gemeindebau ins Leben gerufen. Nämlich für jene Mieter*innen auf dem privaten Wohnungsmarkt, die aufgrund von Befristungen in

ihren Mietverträgen von Wohnungslosigkeit bedroht waren. So wurde hunderten Wienerinnen und Wienern der Zugang zu einer Gemeindewohnung ermöglicht – und damit ein neues, sicheres und leistbares Zuhause.

Um diesen unschätzbaren Wert des sozialen Wohnbaus weiterhin zu erhalten und die Lebensqualität für die Bewohner*innen zu sichern, unternehmen wir Rekordinvestitionen für die umfassende Sanierung der Wohnhausanlagen. Diese Großsanierungen erreichen, dass der Heizwärmebedarf deutlich gesenkt wird – ein entscheidender Beitrag zu Leistbarkeit und Nachhaltigkeit. Außerdem werden Gemeindebauten schrittweise auf Heizsysteme, die ohne fossile Brennstoffe auskommen, umgestellt und Beschattungsmaßnahmen umgesetzt. Auch das ist eine wichtige Zukunftsaufgabe für eine lebenswerte Stadt.

Nicht nur bei der Sanierungsoffensive stehen diese Qualitäten für einen zukunftsfiten Gemeindebau im Zentrum, sondern auch beim ambitionierten Neubauprogramm. Die Wohnhausanlagen der neuen Gemeindebaugeneration sorgen dafür, dass qualitätsvoller und leistbarer Wohnraum ausgebaut und die weltweit bewunderte 100-jährige Erfolgsgeschichte des Wiener Gemeindebaus fortgeschrieben wird.

Kathrin Gaál

Nachhaltig in die Zukunft



Mag.^a Karin Ramser

Direktorin
Wiener Wohnen



Mag. (FH) Daniel Milovic-Braun

Vizedirektor Konzernmanagement
Wiener Wohnen



Mag.^a Katharina Klement

Vizedirektorin Kundenmanagement
Wiener Wohnen (Karenz bis inkl. Mai 2024)



Barbara Jilek-Melzer

Vizedirektorin Kundenmanagement
Wiener Wohnen (interim. bis inkl. Mai 2024)



Ing. Mag. Thomas Machanec

Vizedirektor Immobilienmanagement
Wiener Wohnen



Mag. Johannes Pritz

Vizedirektor Recht und
Stakeholdermanagement Wiener Wohnen

© Jennifer Fetz (9)



Michaela Bankel

Geschäftsführerin der
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH



Mag.ª Angelika Flatz

Geschäftsführerin Wiener Wohnen
Kundenservice GmbH



Marcel Kremmer, MSc PM

Geschäftsführer Wiener Wohnen
Kundenservice GmbH

Nach den herausfordernden Jahren seit Beginn der Covid-Pandemie blieb auch das Jahr 2024 geprägt von folgenreichen Ereignissen – in Österreich und in der Welt. Seien es die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und in Gaza oder die wirtschaftlichen Folgen – all das hatte und hat Auswirkungen auch auf uns in Österreich.

Dazu kam, dass 2024 das heißeste Jahr seit Beginn der Aufzeichnungen war – die Durchschnittstemperatur lag weltweit mehr als 1,5 °C über dem vorindustriellen Mittel. Eine Folge dieser Klimaerwärmung mussten sehr viele Menschen auch in Österreich unter dramatischen Bedingungen miterleben: das Hochwasser im September.

All das zeigt, wie wichtig Stabilität, Sicherheit und Klimamaßnahmen sind. Und all das hat für Wiener Wohnen oberste Priorität. Bereits in den Statuten ist festgeschrieben: Der Zweck der Unternehmung wird dort definiert in der „Bereithaltung und Schaffung von Mietwohnungen, die modernen Standards entsprechen“ – insbesondere für einkommensschwächere Personen und Familien.

Dieses Ziel verfolgt Wiener Wohnen nun schon seit mehr als hundert Jahren. Der Gemeindebau, im Roten Wien der Zwischenkriegszeit begründet, nimmt auch heute noch eine wichtige Rolle bei der Sicherung von leistbarem Wohnraum und der sozialen Sicherheit in der Stadt ein. Mehr als ein Viertel der Wiener Bevölkerung wohnt in einer Gemeindewohnung – und es werden laufend mehr.

Für insgesamt sieben Wohnhausanlagen der Stadt Wien war 2024 Baustart: 470 Wohnungen in fünf verschiedenen Bezirken, alle mit nachhaltiger Energieversorgung, privaten Freiflächen und Fassadenbegrünungen. Bei diesen Neubauten ist es selbstredend einfach(er), die Nachhaltigkeit von Beginn der Planungen an zu berücksichtigen. Die bestehenden, meist schon mehrere Jahrzehnte alten Gemeindebauten müssen durch verschiedene Sanierungsmaßnahmen an die neuen Gegebenheiten und Notwendigkeiten angepasst werden.

Aber auch hier gehen wir das ambitionierte Ziel, unseren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten, mit hohem Tempo an. Insgesamt

16 Sanierungsprojekte mit über 1.760 Wohnungen wurden im Jahr 2024 abgeschlossen. Der Heizwärmebedarf dieser Wohnungen wurde durch die Sanierungsmaßnahmen auf weniger als ein Viertel gesenkt.

Damit hier alle an einem Strang ziehen, legten wir viel Wert auf die direkte und unmittelbare Kommunikation mit den betroffenen Mieter*innen. Einzelgespräche, Informationsveranstaltungen, Mieter*innenbüros und persönliche Ansprechpersonen begleiteten zum Beispiel das Sanierungsprojekt in der Deutschordenstraße erfolgreich – speziellen Dank den Mieter*innenbetreuer*innen, die hier die Menschen bei der Umstellung begleitet haben.

Großer Dank gilt auch allen rund 5.000 Mitarbeiter*innen, die bei Wiener Wohnen, den Tochterunternehmen Wiener Wohnen Kundenservice und Wiener Wohnen Hausbetreuung ihre Arbeit in den unterschiedlichsten Bereichen engagiert, zuverlässig und erfolgreich erledigen.

Wir freuen uns auf eine weitere tolle Zusammenarbeit!

Inhaltsverzeichnis

Konzern & Ziele

S. 10

1

Gemeindebau & Hausverwaltung

S. 26

2

1.1 Unternehmung	14	2.1 Verwaltete Objekte	30
1.1.1 Struktur und Töchter	14	2.1.1 Selbstverwaltung	31
1.1.2 Nachhaltigkeit	16	2.1.2 Von der WISEG verwaltete Objekte	32
1.1.3 Kennzahlen	19	2.1.3 Fremdverwaltete Objekte	33
1.2 Finanzen	20	2.2 Wohnungen	34
1.2.1 Bilanz	20	2.2.1 Struktur des Wohnungsbestandes	34
1.2.2 Umsatzerlöse	21	2.3 Vergabe von Gewerbeflächen	35
1.2.3 Liquidität	22	2.4 Mietzinsrückstände & Delogierungen	36
1.2.4 Eigenkapital	23	2.4.1 Rückstandsquote	36
1.3 Mitarbeiter*innen	24	2.4.2 Delogierung und Wohnungssicherung	37
1.3.1 Wiener Wohnen	24	2.5 Beschaffung	38
1.3.2 Tochterunternehmen	25	2.5.1 Ausschreibungen und Vergabeverfahren	38
		2.5.2 Rahmenverträge	38
		2.6 Kundenmanagement	39
		2.6.1 Callcenter	39
		2.6.2 Service-Center	40
		2.6.3 Mieter*innenansuchen	41
		2.6.4 Mieter*innenmitbestimmung	41
		2.7 Ordnungsmanagement	42
		2.7.1 Ordnungsberatung	42
		2.7.2 Ordnungsmanager*innen	43



3.1 Instandhaltung	48
3.1.1 Instandsetzung von Mieteinheiten	49
3.2 Sanierungsoffensive	50
3.2.1 Für eine nachhaltige Zukunft	50
3.2.2 Sanierungskommunikation	52
3.2.3 Laufende Sanierungen	53
3.2.4 Abgeschlossene Sanierungen	53
3.3 Abgeschlossene, geplante und laufende Bauvorhaben	60
3.3.1 Nachhaltigkeit im Neubau	60
3.3.2 Gemeindebau NEU	60

4.1 Kommunikation zur Dekarbonisierung	66
4.2 Photovoltaik	68
4.3 Aktion gegen Wohnungsverlust	69
4.4 Maßnahmen gegen Hitze	70

Konzern & Ziele



**Willi-Resetarits-Hof,
1100 Wien**

Adresse: Laxenburger Straße 4A

Baujahr: 2022 bis 2024

Anzahl der Wohnungen: 165

© Yvonne Fetz





1.1 Unternehmung

1.1.1 Struktur und Töchter

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

Der Zweck von Wiener Wohnen besteht in der Schaffung und Bereithaltung von Mietwohnungen mit zeitgemäßem Standard, insbesondere für Personen mit geringem Einkommen und für Familien mit dringendem Wohnbedarf. Festgelegt ist dies in § 2 des vom Gemeinderat beschlossenen Statuts. Der Auftrag ist die Errichtung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Sanierung der städtischen Wohnungen und Wohnhausanlagen.

Als Hausverwaltung der städtischen Wohnhausanlagen in den Gemeindebauten betreut sie 13,1 Mio. m² vermietete Wohnnutzfläche und rund 590 ha Grünflächen. Zu den 267.833 von Wiener Wohnen verwalteten Objekten gehören Wohnungen inklusive Dienstwohnungen, Geschäftslokale, Magazine sowie Garagen- und Abstellplätze, Aufzugsanlagen, Kinderspielplätze und Waschküchen.

Die Zentrale und der Sitz der Unternehmung befinden sich im „Gate 2“, Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien. Im Erdgeschoß des Gebäudes ist ein großes, modernes Service-Center für alle Gemeindebaummieter*innen eingerichtet.

Wiener Wohnen wird geleitet von der Direktion. Sie besteht aus der Direktorin und den Vizedirektor*innen. Die Unternehmung setzt sich organisatorisch aus den Koordinationsbereichen Konzernmanagement, Kundenmanagement, Immobilienmanagement, Baumanagement sowie Recht und Stakeholdermanagement zusammen, ergänzt durch einige Stabsstellen.

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

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

Die vier Tochtergesellschaften sind:

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

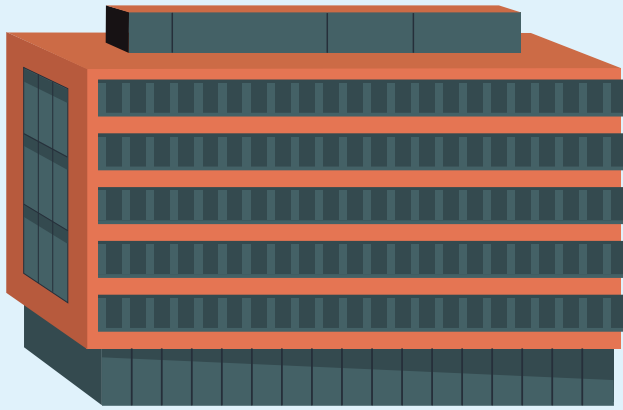
Die Wiener Wohnen Hausbetreuung (HAB) wurde im Jahr 2002 gegründet. Sie betreut die von Wiener Wohnen verwalteten Gebäude und ist seit dem Jahr 2005 zudem für die Pflege der Außenanlagen zuständig.

Die Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (WrWKS) unterstützt die Koordinationsbereiche der Unternehmung Wiener Wohnen mit Services in den Bereichen Kommunikation und Bau. Sie wurde ebenfalls im Jahr 2002 gegründet. Gemäß ihren Grundsätzen und ihrem Unternehmenskonzept beschränkt sich ihre Geschäftstätigkeit ausschließlich auf Stadt Wien – Wiener Wohnen und andere Einrichtungen, die sich im Mehrheitseigentum der Stadt Wien befinden.

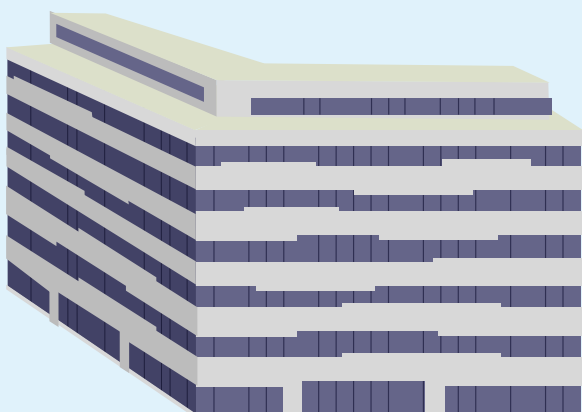
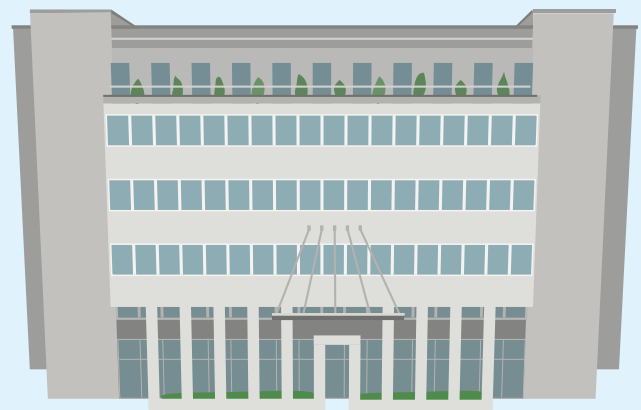
Die Stadt Wien hält Anteile an der **Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG**. Sie werden von Wiener Wohnen verwaltet. Diese Gesellschaft ist für die Verwaltung, Sanierung, Instandhaltung und Bewirtschaftung jener Wohnhäuser zuständig, die ohne Verwendung von Mitteln aus der Wohnbausteuer errichtet wurden und durch Erbschaft, Schenkung oder Kauf in den Besitz der Gemeinde Wien übergegangen sind.

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

Die Wiener Gemeindewohnungsgesellschaft m.b.H. (WIGEB) besteht ebenfalls seit 2015. Sie ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der WGEG und hat die Aufgabe, die Initiative, wieder neue Gemeindewohnungen in Wien zu errichten, in die Praxis umzusetzen.



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



1.1.2 Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmung Wiener Wohnen und wird konsequent in allen Tochtergesellschaften umgesetzt. Dieses Thema betrifft nicht nur die Bereiche Bauen und Sanieren, sondern auch:

- » Bürostandorte
- » Ressourcenverbrauch
- » Mieter*innen
- » Mitarbeiter*innen
- » Pendeln der Mitarbeiter*innen
- » Soziales Engagement
- » Compliance

Als kommunale Hausverwaltung trägt Wiener Wohnen umfassende Verantwortung. Sie ernst zu nehmen, erfordert nicht nur soziales nachhaltiges Handeln, sondern auch Maßnahmen, die zur ökologischen Stabilität unserer Stadt beitragen. Schließlich befinden sich 20 Prozent der Wohnungen in Wien in Gemeindebauten, damit sind diese ein wesentlicher Faktor im Hinblick auf Treibhausgasemissionen. Daher leisten alle Aktionen in diesem Bereich einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der städtischen Klimaziele.

Durch den Einsatz von energieeffizienten Bauweisen, gezielte Dekarbonisierungsmaßnahmen und die Förderung erneuerbarer Energien – sowohl in bestehenden Gebäuden als auch in Neubauten – gestaltet Wiener Wohnen nicht nur den Wohnraum der Zukunft, sondern leistet gleichzeitig einen positiven Beitrag zum Klimaschutz. Und auch die Schaffung von Grünflächen trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und stärkt zudem das soziale Miteinander.

1.1.2.1 SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS & EU

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

VEREINTE NATIONEN

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





Erzherzog-Karl-Stadt,
1220 Wien

© Gerry Frank



© Gerry Frank

Erzherzog-Karl-Stadt,
1220 Wien

Bekämpfung von Armut und Ungleichheit, Förderung von Innovation, Infrastruktur und nachhaltigen Städten sowie den Zusammenschluss von Partnerschaften zur Erreichung der Ziele.

EUROPÄISCHE UNION

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

Die Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive) der EU reguliert die „nicht-finanzielle“ Berichterstattung für Unternehmen. Diese wird zurzeit von der Europäischen Kommission überarbeitet, es kommt daher zu Verschiebungen der Deadlines, eine Vereinfachung der Rahmenwerke wird erwartet.

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 zukunftsfiten Stadt unter Berücksichtigung der Inklusion vulnerabler Bevölkerungsgruppen. Er gibt vor, welche Maßnahmen die Stadt zu welchem Zeitpunkt ergreifen muss, um ihre Leitziele zu erreichen.

Mit dem Wiener Klimaschutzgesetz hat die Stadt Wien als erste Stadt in Österreich einen verbindlichen Rahmen erstellt und darin die wichtigsten Ziele, Instrumente und Strukturen definiert, um die Verwaltung der Stadt bis 2040 klimaneutral zu machen. Auch die soziale Ausgestaltung der Maßnahmen, Bewusstseinsbildung und das Zusammenwirken von Wissenschaft, Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Gebietskörperschaften sind darin festgeschrieben.



Erzherzog-Karl-Stadt,
1220 Wien

© Gerry Frank

1.1.2.2 NACHHALTIGKEITSBERICHT

Fundierte Daten bilden die Basis dafür, die Geschäftsaktivitäten von Wiener Wohnen auf Nachhaltigkeit zu überprüfen und darüber zu berichten. Ziel ist es, Verantwortung für die ökologischen und sozialen Auswirkungen zu übernehmen und nachhaltige Maßnahmen sowohl im Bereich Umwelt als auch in Bezug auf Soziales und Governance zu fördern.

So hat Wiener Wohnen 2024 wichtige Schritte zur Vorbereitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung unternommen. Zunächst wurde eine Doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, um die zentralen ökologischen wie sozialen Themen zu ermitteln. Dazu wurden – analog zu den Vorgaben der EU-Richtlinie CSRD-Daten und Maßnahmen in Bezug auf die eigene Belegschaft sowie in Bezug auf betroffene Gemeinschaften, Verbraucher und Endnutzer erhoben. Diese werden in einem nächsten Schritt geprüft und verwertet.

Darüber hinaus wurden die Investitionen anhand der Vorgaben der EU-Taxonomie überprüft und eine erste indikative Treibhausgasbilanz erstellt, um den CO₂-Fußabdruck des Unternehmens besser zu verstehen und die Bereiche, die die höchsten Emissionen verursachen, identifizieren zu können (siehe Tabelle).

Scope	Bezeichnung	relevant/ nicht relevant
Scope 1	Im eigenen Unternehmen: Heizen mit Gas	☐
Scope 2	Verbrauch im eigenen Unternehmen: Strom	☒
	Verbrauch im eigenen Unternehmen: Heizen mit Fernwärme	☒
Scope 3	Verbrauch im eigenen Unternehmen: Pendeln der Mitarbeiter*innen	☒
	Im eigenen Unternehmen: Dienstfahrten der Mitarbeiter*innen (Verbrauch Treibstoff)	☒
	Über die Lieferketten eingekaufte Waren und Dienstleistungen	☒
	Endverbraucher*innen/Kund*innen: Emissionen durch den Energieverbrauch in den Gemeindebauten	☒

Die erste indikative Treibhausgasbilanz hat aufgezeigt, dass die höchsten Emissionen durch den Energieverbrauch in den Gemeindebauten entstehen. Das bestätigt die Strategie, die Wiener Wohnen schon seit Jahren verfolgt und die konsequent fortgeführt wird: Um die Emissionen analog zu den Klimazielen der Stadt Wien reduzieren zu

können, hat die Sanierung der Wohnbauten weiterhin höchste Priorität. Berücksichtigt wird dabei vor allem die Dekarbonisierung, wie etwa mit der Aktion „Raus aus Gas“, und zugleich die Verringerung des Heizwärmebedarfs durch thermische Sanierungen und der Umstieg auf erneuerbare Energien (Näheres dazu in den Kapiteln 3 und 4).

1.1.3 Kennzahlen

1.1.3.1 BEWOHNER*INNEN

Im Wiener Gemeindebau wohnen etwa 500.000 Menschen. Hier finden sich alle Teile der Gesellschaft, bunt gemischt, Junge und Alte, Familien und Singles, Menschen aus dem Mittelstand ebenso wie solche mit geringem Einkommen oder Akademiker*innen – eine ideale soziale Durchmischung.

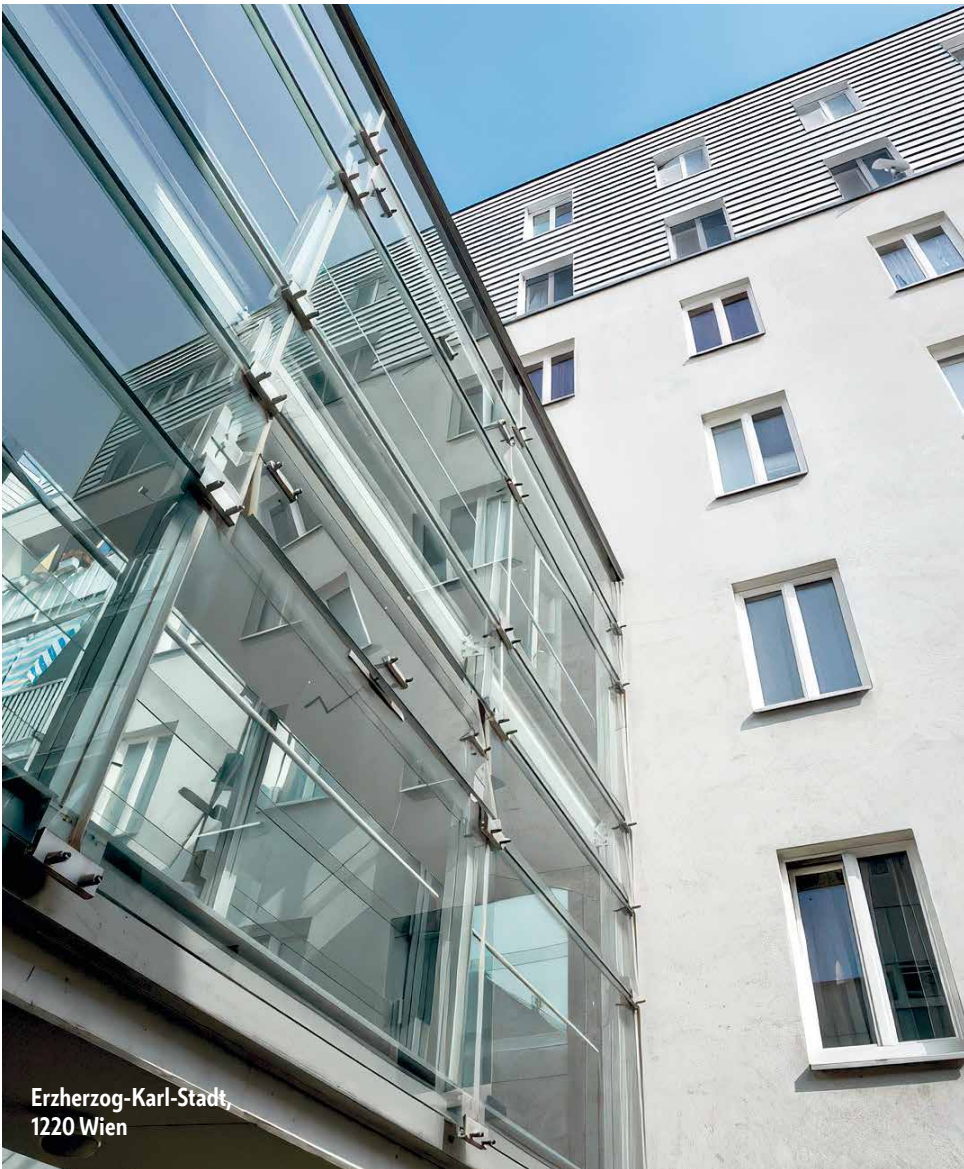
So ist in Wien die Wohnadresse nicht vom sozialen Status abhängig: Gemeindebauten gibt es in allen 23 Bezirken, von der City bis zum Stadtrand.

Diese Vielfalt legt den Grundstein für ein friedliches Miteinander in der Großstadt.

1.1.3.2 VERTRAGSABSCHLÜSSE

2024 wurden 10.393 Mietverträge für selbstverwaltete Wohnungen abgeschlossen; insgesamt 11.452 Vertragsänderungen wurden vom Kundenmanagement abgewickelt:

- » 10.115 Wiedervermietungen (inklusive Direktvergaben)
- » 672 gesetzliche Mietrechtsfortsetzungen
- » 329 erweiterte Mietrechtsfortsetzungen
- » 233 Mietrechtsübertragungen
- » 58 Wohnungstausche
- » 2 Erstvermietungen von Wohnungen (Dachgeschoßausbauten und sonstiger neu geschaffener Wohnraum)
- » 43 Wohnungen im Gemeindebau NEU



© Gerry Frank



© R. Mandl

Vertragsabschlüsse/Vertragsänderungen

2024	2023
gesamt	
11.452	10.792
↓	↓
davon	
Anzahl der Mietvertragsabschlüsse	
10.393	9.744
Anzahl der Abänderungen von Mietverhältnissen	
1.059	1.048

1.2 Finanzen

1.2.1 Bilanz

Die Bilanzsumme 2024 betrug 9.488,4 Mio. Euro (gerundet), 2023: 9.370,0 Mio. Euro (gerundet).

Auszug aus der Bilanz

AKTIVA

2024	2023
Anlagevermögen	
9.128.182.894	9.052.604.783
↓	davon (Auszug) ↓
Bebaute Grundstücke – Grundwerte	
5.826.474.750	5.819.018.953
Gebäude	
2.686.668.085	2.712.338.242
Umlaufvermögen	
339.781.592	298.504.674
↓	davon (Auszug) ↓
Kassenbestand, Bankguthaben	
161.364.856	142.052.955
Rechnungsabgrenzungsposten	
20.388.179	18.896.296
9.488.352.665	9.370.005.753

PASSIVA

2024	2023
Eigenkapital	
5.757.119.411	5.831.218.321
↓	davon (Auszug) ↓
Kapitalrücklagen	
6.703.981.341	6.693.487.077
Investitionszuschüsse	
131.387.916	134.963.686
Rückstellungen	
421.174.744	434.748.260
Verbindlichkeiten	
3.055.570.386	2.841.585.324
Rechnungsabgrenzungsposten	
123.100.208	127.490.163
9.488.352.665	9.370.005.753

1.2.2 Umsatzerlöse

Wiener Wohnen erzielte im Jahr 2024 Umsatzerlöse in Höhe von 1.255,9 Mio. Euro (2023: 1.171,3 Mio. Euro) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis vor

Steuern in Höhe von -83,9 Mio. Euro (2023: -88,5 Mio. Euro). Die Umsatzerlöse setzen sich im Wesentlichen aus dem Hauptmietzins und den Betriebskosten

zusammen. Betriebskosten sind laufende Kosten, die für den Betrieb eines Gebäudes anfallen, wie z. B. Wassergebühren oder Gebühren für die Müllabfuhr.

Theodor-Körner-Hof,
1050 Wien



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 2024

Ist 2023

Anfangsbestand Kassa/Bank

141,5

117,5

Endbestand Kassa/Bank

160,4

141,5

Karl-Seitz-Hof,
1210 Wien

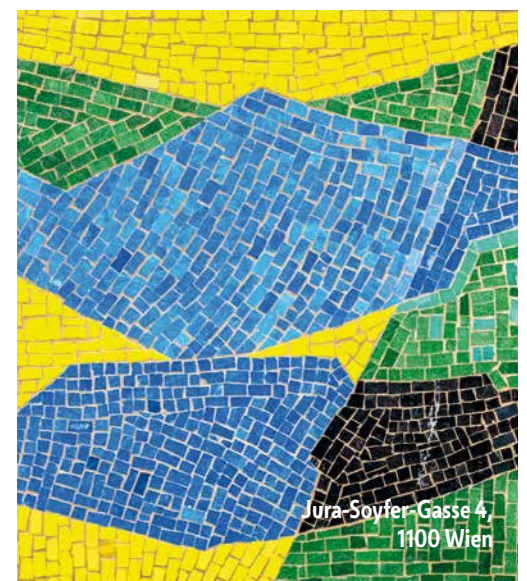
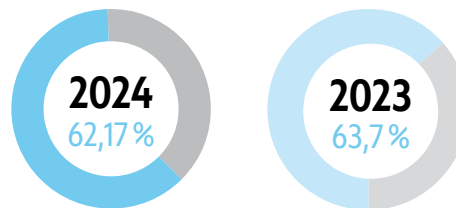




1.2.4 Eigenkapital

Mit Ende des Jahres 2024 verfügt Wiener Wohnen über ein Eigenkapital von 5.899 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt 62,17 Prozent.

Eigenkapitalquote in Prozent





Erzherzog-Karl-Stadt,
1220 Wien

© Gerry Frank

Wiener Wohnen direkt zurechenbares Personal	
2024	2023
Stand per 31.12. (gesamt)	
1.588	1.595
↓	davon ↓
Beamt*innen/Vertragsbedienstete	
848	795
Hausbesorger*innen	
740	800

Wiener Wohnen indirekt zurechenbares Personal*	
2024	2023
Stand per 31.12. (gesamt)	
3.248	2.982
↓	davon ↓
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	
2.090	1.919
Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	
1.148*	1.048*
WISEG	
10	15

* inklusive Karenzierte und Lehrlinge

1.3 Mitarbeiter*innen

1.3.1 Wiener Wohnen

Bei Wiener Wohnen inklusive Tochterunternehmen waren 2024 insgesamt 4.836 Mitarbeiter*innen beschäftigt. 848 davon sind Beamt*innen bzw. Vertragsbedienstete der Stadt Wien, zusätzlich werden 14 Lehrlinge im Lehrberuf Verwaltungsassistent ausgebildet. Die Frauenquote unter den Beamt*innen sowie den Vertragsbediensteten von Wiener

Wohnen beträgt 50,7 Prozent. Seit 2000 durch die damalige Bundesregierung das Hausbesorgergesetz abgeschafft wurde, können die Posten der Hausbesorger*innen im Falle einer Pensionierung nicht mehr nachbesetzt werden. Daher übernehmen deren Aufgaben Mitarbeiter*innen der Hausbetreuung GmbH.



© R. Mandl / Gerry Frank

1.3.2 Tochterunternehmen

1.3.2.1 STADT WIEN – WIENER WOHNEN KUNDENSERVICE GMBH (WRWKS)

Die WrWKS beschäftigt mit 31. Dezember 2024 insgesamt 1.148 Mitarbeiter*innen, davon sieben Lehrlinge.

Die WrWKS ist bemüht, ein gutes Betriebsklima zu schaffen und ihren Mitarbeiter*innen das bestmögliche Arbeitsumfeld zu bieten. Für ihr Engagement als familienfreundliches Unternehmen erhielt sie mehr-

mals die Zertifizierung „berufundfamilie“. Auch für den Schwerpunkt „Mobiles Arbeiten“ wurde sie bereits ausgezeichnet.

Auch das Prinzip der Diversität wird hochgehalten: Die Mitarbeiter*innen kommen aus 25 Nationen. Gegenseitige Anerkennung schafft eine Arbeitsatmosphäre, in der die Leistungen aller Kolleg*innen gleichermaßen geschätzt werden, was sich auch positiv auf die Produktivität auswirkt.

Personalstand Wiener Wohnen Kundenservice GmbH

2024	2023
Stand per 31.12. (gesamt)	
1.148	1.048



© Gerry Frank



Personalstand Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH

2024	2023
Stand per 31.12. (gesamt)	
2.090	1.919
↓	davon ↓
Arbeiter*innen	
1.741	1.599
Lehrlinge	
31	29
Angestellte	
316	290
Leihpersonal	
2	1

1.3.2.2 STADT WIEN – WIENER WOHNEN HAUSBETREUUNG GMBH (HAB)

In der HAB waren mit 31. Dezember 2024 insgesamt 2.090 Mitarbeiter*innen beschäftigt. Aus 61 verschiedenen Nationen stammend, sprechen sie insgesamt 58 verschiedene Erstsprachen. So wird Diversität ganz selbstverständlich im Alltag gelebt. Diese Vielfalt bereichert die Unternehmenskultur, den Kolleg*innen stehen gleichermaßen alle Chancen offen.

Gemeinde- bau & Haus- verwaltung





**Brockenhausengasse,
1220 Wien**

Adresse: Brockenhausengasse 52–54

Baustart: 2024

Anzahl der Wohnungen: 98

© Schreiner, Kastlel – Büro für Kommunikation GmbH



2.1 Verwaltete Objekte

221.213 Miet- und Dienstwohnungen befanden sich mit Jahresende 2024 im Eigentum der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen. Insgesamt werden 210.099 Mietwohnungen, 46.797 Garagen- und Abstellplätze, 4.863 Geschäftslokale und 5.295 Magazine/Lagerräume verwaltet. Dazu kommen selbstverwaltete Dienstwohnungen für Hausbesorger*innen und fremdverwaltete Mietwohnungen in Gebäuden mit baulichen Besonderheiten sowie von der WISEG – Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG verwaltete Mietwohnungen.



Verwaltete Objekte Wiener Wohnen per 31.12.

2024	2023
im Eigentum der Stadt Wien befindliche Dienst- und Mietwohnungen	
221.213	220.971
m² Wohnnutzfläche	
13.098.269	13.071.431
von Wiener Wohnen selbstverwaltete Objekte	
267.762	267.833
↓	davon ↓
Mietwohnungen	
210.099	210.092
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
708	773
Garagen- und Abstellplätze	
46.797	46.836
Geschäftslokale	
4.863	4.854
Magazine (Lagerräume)	
5.295	5.278
Aufzugsanlagen	
8.000	8.000
Kinderspielplätze	
1.319	1.319
Waschküchen	
5.200	5.200
durch WISEG verwaltete Dienst- und Mietwohnungen	
1.703	1.685
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
11	11
fremdverwaltete Dienst- und Mietwohnungen	
8.682	8.397
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
10	13

2.1.1 Selbstverwaltung

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

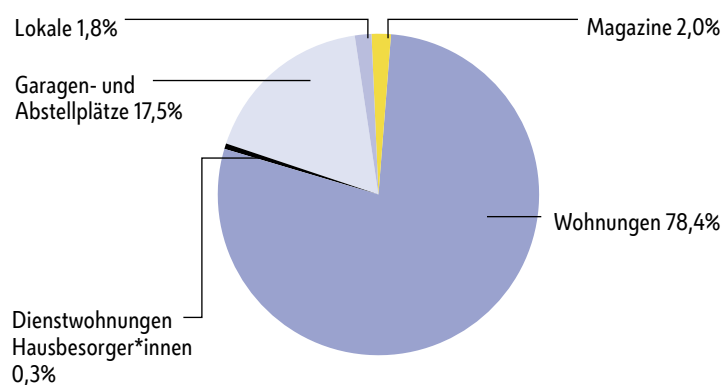
Bestand an Mieteinheiten ME, SV*

2024	2023
Stand per 31.12.	
Mietwohnungen	
210.099	210.092
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
708	773
Garagen- und Abstellplätze	
46.797	46.836
Geschäftslokale	
4.863	4.854
Magazine (Lagerräume)	
5.295	5.278

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



Selbstverwaltete Mietobjekte



2.1.2 Von der WISEG verwaltete Objekte

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, werden von der Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG verwaltet, saniert, instandgehalten und bewirtschaftet.

Diese Gebäude sind zum Teil deutlich älter als die anderen Gemeindebauten, viele wurden im 18. oder frühen 19. Jahrhundert errichtet, das älteste stammt sogar aus dem Jahr 1635. Etwa die Hälfte dieser Häuser steht unter Denkmalschutz.

Per 31. Dezember 2024 verwaltete die WISEG 1.703 Mietwohnungen zuzüglich 11 Wohnungen für Hausbesorger*innen, darunter die 48 Wohnungen bzw. Häuser der Werkbundsiedlung.

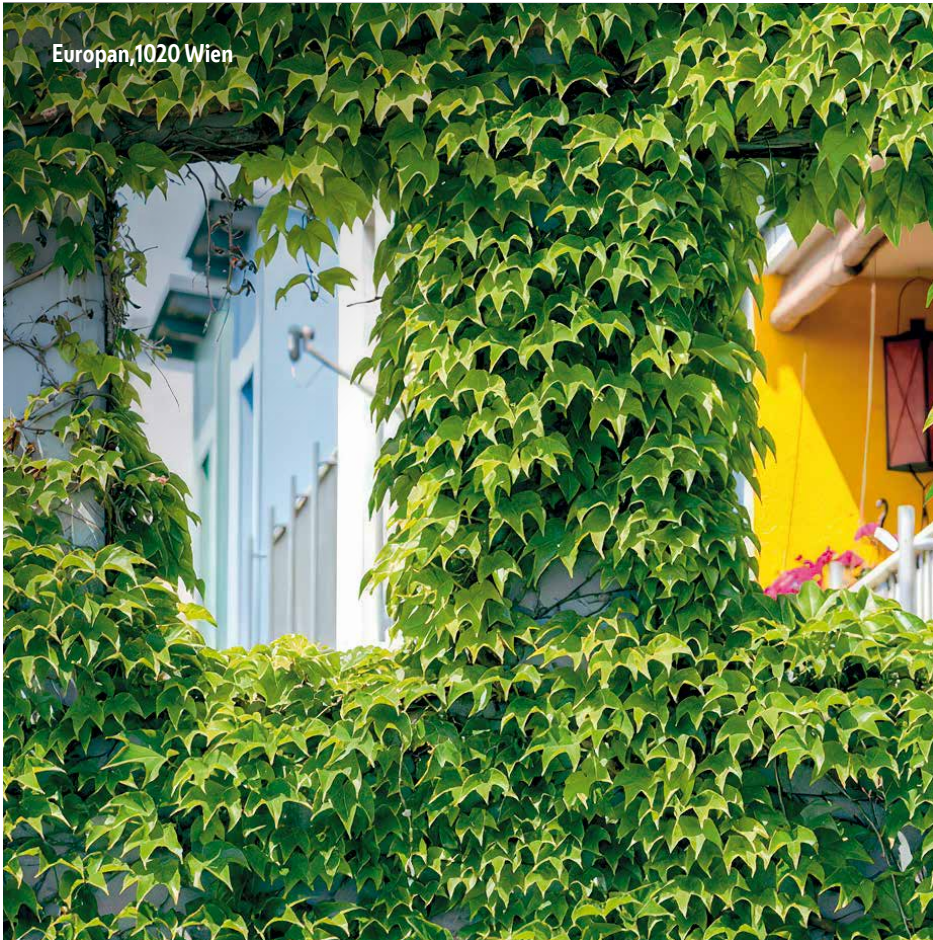
Das Bauvolumen im Geschäftsjahr 2024 betrug rund 6,7 Mio. Euro.

Bestand an Mietwohnungen WISEG

2024	2023
Stand per 31.12.	
Mietwohnungen	
1.703	1.685
HB-Dienstwohnungen	
11	11



© Gerry Frank



© Gerry Frank



2.1.3 Fremdverwaltete Objekte

Bestand an Mietwohnungen Fremdverwalter

2024	2023
Stand per 31.12.	
Mietwohnungen	
8.682	8.397
HB-Dienstwohnungen	
10	13



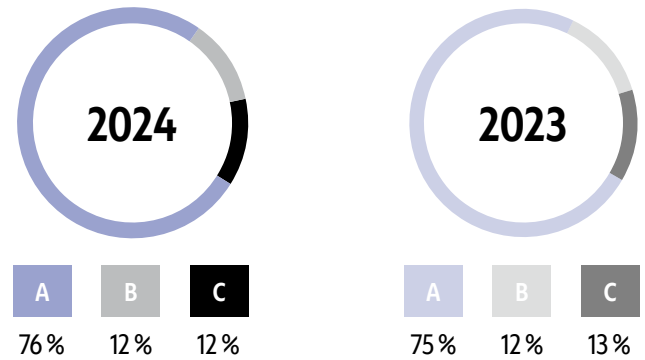
2.2 Wohnungen

2.2.1 Struktur des Wohnungsbestandes

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

Nur etwa ein Viertel des Bestandes gehört zu den Kategorien B und C.

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

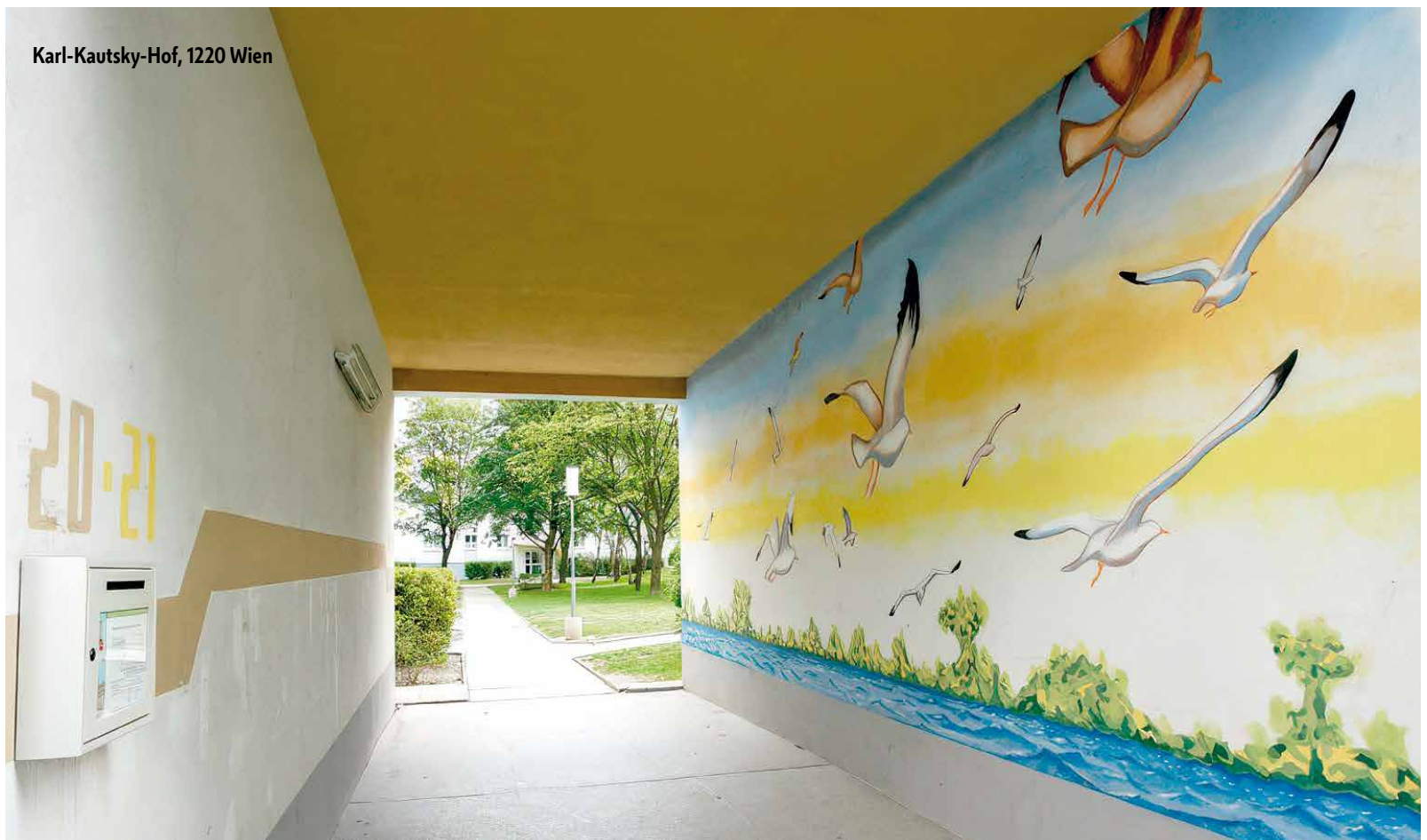


Wohnungen nach Kategorien

- 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

Großfeldsiedlung, 1210 Wien





2.3 Vergabe von Gewerbeflächen

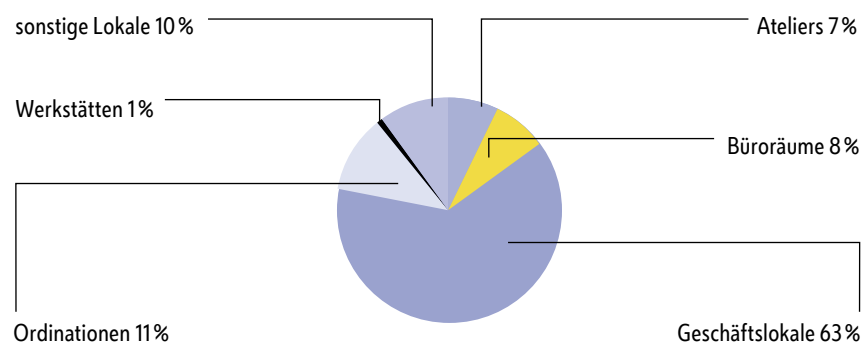
Die Gewerberäumlichkeiten, die sich in den Gemeindebauten befinden, werden ebenfalls von Wiener Wohnen verwaltet. 2024 waren das 4.863 Geschäftslokale – davon 533 Ordinationen – und 5.295 Magazine.

Interessent*innen aus den Bereichen Nahversorgung, Gesundheit und Bildung werden bei der Vergabe der Gewerbeflächen in den Wohnhausanlagen bevorzugt, um den Gemeindebaumieter*innen eine gute Infrastruktur anbieten zu können.

GEWERBEKUND*INNENBETREUUNG IN ZAHLEN:

- » 219 abgeschlossene Mietverträge im Jahr 2024
- » davon 16 Neuvermietungen von Ordinationen

Gewerbliche Mietobjekte



2.4 Mietzinsrückstände & Delogierungen

Rückstandsquote

2024	2023
Stand per 30.11.	
Summe aller Mietvorschreibungen inkl. USt. (Mio. Euro) bezogen auf den Zeitraum von 12 Monaten	
1.258	1.236
Höhe einzubringender Rückstände (Mio. Euro) per Ende des Quartals	
30,6	31,9
Summe einzubringender Rückstände per Ultimo/Summe der Mietvorschreibungen inkl. USt.	
2,43	2,58 %

2.4.1 Rückstandsquote

Per 30.11.2024 betrug der Anteil der Rückstände an der Summe der Mietvorschreibungen in aufrechten Mietverhältnissen („A-Mieter“), bezogen auf den Zeitraum von zwölf Monaten, 2,43 Prozent.



Hartlebengasse 1 – 17,
1220 Wien



© Gerry Frank

2.4.2 Delogierung und Wohnungssicherung

In Wien gibt es ein gut funktionierendes soziales Netz, das immer weiter ausgebaut wird. Angebote wie „Wohnungssicherung Plus“ und viele weitere Unterstützungsleistungen verhindern zu einem großen Teil, dass Menschen ihr Zuhause verlieren.

Trotzdem kommt es vor, dass Mieter*innen ihre Wohnung gekündigt werden muss. Für die Betroffenen gibt es eine große Anzahl an Einrichtungen und kostenlosen Hilfsangeboten der Stadt.

Um den Zugang zu diesen zu erleichtern, hat Wiener Wohnen für Gemeindebau-bewohner*innen ein einzigartiges Service eingerichtet: das Case Management. Ausgebildete Sozialarbeiter*innen vermitteln den Mieter*innen, die von Wohnungs-verlust bedroht sind, den Kontakt zu den zuständigen Stellen. Wenn das nicht reicht, vereinbaren die Mitglieder des Case-Management-Teams dort auch für die Betroffenen persönliche Termine und nehmen diese, wenn nötig, mit ihnen gemeinsam wahr.

Seit Jänner 2023 gibt es für Gemeindebau-mieter*innen, die Zahlungsschwierigkeiten haben und mit dem Mietzins im Rückstand sind, eine eigene Sozialberatung im Service-Center von Wiener Wohnen. Während der Öffnungszeiten informieren

die Sozialarbeiter*innen ca. eine Stunde lang in einem persönlichen Gespräch über mögliche Lösungen.

Im Jahr 2024 wurden im Service-Center 897 Sozialberatungen durchgeführt.

Insgesamt wurden im Jahr 2024 vom Case Management 2.055 Fälle erledigt. 1.158 davon betrafen Mietzinsrückstände und Fälle psychosozialer Implikation. In rund 75 Prozent (874 Fällen) konnte die Wohnung gesichert werden: Entweder wurden die Schulden zur Gänze beglichen (344 Fälle), Ratenvereinbarungen abgeschlossen (435 Fälle) oder bei den Fällen psychosozialer Implikation deutliche Verbesserungen der Situation erzielt (95 Fälle).

In 96 Fällen (8 Prozent) gelang es nicht, die Wohnung zu sichern. Das Case Management vermittelte die betroffenen Mieter*innen an Unterstützungseinrichtungen mit Schwerpunkt Wohnungslosigkeit. In 13 Fällen kam es zu einem Sonderabschluss, zum Beispiel, wenn der*die Mieter*in verstorben war oder die Beauftragung zurückgezogen wurde.

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

RÜCKSTANDS-FÄLLE

KAPITEL 2

344	Fälle mit positiver Erledigung (Rückstand komplett bezahlt, Erwachsenenvertretung)
435	Fälle mit Ratenvereinbarung zwischen Mieter*innen und Wiener Wohnen
156	neutrale Fälle (Kontakt konnte nicht hergestellt werden/ Hilfestellung verweigert)
96	Fälle, bei denen die Wohnung nicht gesichert werden konnte
13	Fälle mit Sonderabschluss (Mieter*in verstorben, Beauftragung zurückgezogen etc.)

1.044 abgeschlossene Rückstands-fälle

PSYCHOSOZIALE IMPLIKATION

95	positive psychosoziale Implikation
14	neutrale Fälle psychosozialer Implikation (Kontakt konnte nicht hergestellt werden/ Hilfestellung verweigert)
5	Fälle psychosozialer Implikation mit Sonderabschluss (Mieter*in verstorben, Beauftragung zurückgezogen)

114 abgeschlossene Fälle psychosozialer Implikation

STATIONÄRE DELOGIERUNGSPRÄVENTION

897	durchgeführte Sozialberatungen im Service-Center
-----	--



© Gerry Frank

2.5 Beschaffung

2.5.1 Ausschreibungen und Vergabeverfahren

Laut Bundesvergabegesetz ist Wiener Wohnen verpflichtet, öffentliche Aufträge über ein Vergabeverfahren auszuschreiben. Alle öffentlichen Ausschreibungen finden sich auf dem Unternehmensserviceportal data.gv.at.

Sämtliche Vergabeverfahren werden über die eVergabe-Plattform des ANKÖ (Auftragnehmerkataster Österreich) elektronisch abgewickelt, ebenso die Kommunikation mit allen Bieter*innen und die Prüfung der einzelnen Angebote. Im Elektronischen Akt (ELAK) werden die Unterlagen der Vergabeverfahren für sieben Jahre archiviert.

Mehrere hundert projektbezogene Dienstleistungs- und Bauleistungsaufträge für Sanierungsprojekte und andere größere bauliche Maßnahmen an den Wohnhausanlagen sowie sonstige Liefer- und Dienstleistungsaufträge werden pro Jahr vom Fachbereich Auftragswesen betreut.

Auch die Preisprüfungskommission, die bei der Anpassung bestehender Verträge die Vertragskonformität sicherstellt, wird von diesem Fachbereich geleitet.

Relevante Daten aus den laufenden Verträgen werden zudem genau analysiert und

aus den daraus gewonnenen Ergebnissen wird ein umfangreiches Claim Management abgeleitet.

Beschaffung, Logistik und Verteilung von Verbrauchsmaterialien für den Bürobetrieb sowie die Arbeit der Hausbesorger*innen fallen ebenso in den Zuständigkeitsbereich des Auftragswesens. Dabei wird der Fachbereich von der Magistratsabteilung 54 – Zentraler Einkauf und Logistik unterstützt.

Auch Führung und Kontrolle des Inventars von Wiener Wohnen obliegen dem Auftragswesen.

2.5.2 Rahmenverträge

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

Rahmenverträge

2024	2023
Zuschlagserteilungen	
Anzahl Zuschlagserteilung nach Losen	
162	60
Gesamtauftragswert netto (Mio. Euro)	
257,30	138,25

Bauleistungen

2024	2023
Zuschlagserteilungen	
Anzahl Zuschlagserteilung	
202	151
Gesamtauftragswert netto (Mio. Euro)	
146,07	129,98

2.6 Kundenmanagement

2.6.1 Callcenter

Über die Wiener Wohnen Service-Nummer 05 75 75 75 für Gemeindebaummieter*innen ist Wiener Wohnen rund um die Uhr erreichbar. Sie wurde 2002 eingerichtet und garantiert eine rasche Reaktion auf die vielfältigen Anliegen der Anrufer*innen.

Sieben Tage die Woche, rund um die Uhr stehen hier 198 Mitarbeiter*innen (Stand: Ende Dezember 2024) für Auskünfte bereit.

2024 wurden bei der Service-Nummer 892.121 Anrufe entgegengenommen.

Hier können die Anrufer*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 Kassensystem oder zum Verlust von Schlüsseln erhalten.

Eckdaten Call

2024	2023
Anzahl entgegengenommener Anrufe gesamt	
1.574.836	1.594.123
↓ davon ↓	
Wiener Wohnen Service-Nummer	
892.121	894.600
Wiener Wohnen Außendienst-Hotline	
54.529	48.989
Hausbesorger*innen-Hotline	
19.674	21.707
Mieter*innenbeirats-Hotline	
4.208	4.767
Kleinservices	
5.465	5.390
Wiener Wohnen Services gesamt	
975.997	975.453
„naTÜrlich sicher“	
598.839	618.670



Service-Center in Zahlen

2024	2023
Kund*innen an den Informationsschaltern*	
wegen Mietzins/Mietzinsrückstand	
5.788	7.488
allgemeine Auskünfte	
4.966	4.643
wegen Schadensmeldungen	
855	806
Ausstellung von Bestätigungen	
6.074	6.735
Mieter*innenansuchen	
141	261
Kund*innen in den Beratungskojen	
wahrgenommene Termine	
15.497	14.200
Kund*innen bei den Kassenautomaten	
Einzahlungen	
43.844	43.351

* Auszug

2.6.2 Service-Center

Das 2014 eröffnete Service-Center von Wiener Wohnen – günstig gelegen in der Rosa-Fischer-Gasse 2, gleich bei der U3-Station „Gasometer“ – ist das Informationszentrum für alle Gemeindebau-bewohner*innen. Es umfasst 1.500 m², ist barrierefrei, hat kund*innenfreundliche Öffnungszeiten und bietet rasche Problemlösung an acht Schaltern und in 25 Beratungskojen. Kompetente Mitarbeiter*innen geben nach Terminvereinbarung Auskunft zu allen Fragen rund um das Thema Gemeindebau.

- Die Mitarbeiter*innen an den Informationsschaltern sind zuständig für
- » Beratung und Auskunft
 - » Einreichen von Ansuchen (z.B. Umbauten)
 - » Aushändigung von Foldern, Formularen und Bestätigungen

Insgesamt besuchten im Jahr 2024 ca. 79.000 Kund*innen das Wiener Wohnen Service-Center.

19.652 Mieter*innen wurden an den Informationsschaltern beraten. Die Terminvereinbarungen unter 05 75 75 75 führten zu stark verkürzten Wartezeiten und einer insgesamt angenehmeren Atmosphäre während der Beratungsgespräche. Zeitaufwändige Anliegen wie z.B. Mietvertragsabschlüsse oder Wohnungsweitergaben werden in Beratungskojen für störungsfreie Gespräche abgehalten. 2024 nahmen 15.497 Kund*innen dieses Angebot wahr. Dabei wurden 13.074 Mietverträge abgeschlossen. An den Kassenautomaten wurden 43.844 Einzahlungen getätigt. Als besonderes Angebot steht den Mieter*innen ein 24h-Kassenautomat im Foyer für die Einzahlung der Miete zur Verfügung.



Reumannhof, 1050 Wien

© Gerry Frank



Reumannhof, 1050 Wien

© Gerry Frank

2.6.3 Mieter*innenansuchen

2024 wurden 7.045 Mieter*innenansuchen protokolliert. Am häufigsten vertreten waren dabei bauliche Änderungen und Verbesserungen gemäß § 9 MRG in Mietobjekten.

Mieter*innenansuchen

Ist 2024	Ist 2023
Anzahl der protokollierten Mieter*innenansuchen	
7.045	6.499

2.6.4 Mieter*innenmitbestimmung

Den Mieter*innen wird von Wiener Wohnen die Möglichkeit geboten, die Rahmenbedingungen für das Zusammenleben im Gemeindebau mitzugestalten. Das fördert nicht nur ein harmonisches, friedliches Miteinander, in

dem die unterschiedlichen Wünsche und Bedürfnisse respektiert werden, es schult auch den Umgang mit demokratischen Prozessen. Jung und Alt, Sportliche und Ruhebedürftige, Frühaufsteher*innen und Nachteulen können ihre Vorstellungen einbringen und im Idealfall zu einer für alle akzeptablen Lösung kommen.

Mieter*innenversammlungen

Ist 2024	Ist 2023
Anzahl	
83	109

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

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 83 Mieter*innenversammlungen abgehalten.



Kundmannngasse 35–37,
1030 Wien

© Gerry Frank

2.7 Ordnungsmanagement

2.7.1 Ordnungsberatung

2009 setzte Wiener Wohnen mit der Einführung der Ordnungsberatung im Gemeindebau eine wichtige ergänzende Maßnahme, um das Zusammenleben in den städtischen Wohnhausanlagen zu verbessern. Seit mehr als 15 Jahren sind die Ordnungsberater*innen mit ihren täglichen Kontrollgängen eine unverzichtbare Unterstützung für hohe Lebensqualität in den Wohnhausanlagen.

In den über 1.800 Wohnhausanlagen sorgt das Team mit 40 Mitarbeiter*innen für Ordnung und Sauberkeit. Sie überwachen die Einhaltung der Hausordnung und des Wiener Reinhaltegesetzes.

Die Ordnungsberater*innen sind für ihre Aufgaben speziell geschult, etwa in den Bereichen Erste Hilfe und Konfliktmanagement, und eng mit Mieterbeirat*innen,

Hausbesorger*innen und Hausbetreuer*innen sowie mit der Grätzpolizei vernetzt.

Die wichtigsten Aufgaben:

- » Überwachung des Wiener Reinhaltegesetzes auf öffentlich zugänglichen Flächen in den Wohnhausanlagen
- » Kontrollen der Hausordnung auf nicht öffentlichen Flächen und in den Eingangsbereichen der Wohnhausanlagen
- » Regelmäßige Kontrollgänge in den Gemeindebauten, um Vandalismus oder Verunreinigungen wie illegale Sperrmüllablagerungen zu dokumentieren
- » Abmahnungen bei Verstößen gegen die Hausordnung und gegebenenfalls Veranlassung weiterer Maßnahmen
- » Erstellen von Berichten und Dokumentation von Verstößen wie Lärm, Hundekot,

Graffiti oder unsachgemäßen Müllablagerungen

- » Auf öffentlich zugänglichen Grünflächen und Straßen können sie als Organe der öffentlichen Aufsicht Strafmandate ausstellen.

Im Jahr 2024 wurden von der Ordnungsberatung 36.190 Gespräche mit Mieter*innen geführt und es gab 2.272 Organverfügungen wegen Verstößen gegen das Wiener Reinhaltegesetz. Zu den häufigsten Beanstandungen zählten weggeworfene Zigaretten, nicht beseitigter Hundekot, stehen gelassene Einkaufswagen und unsachgemäß entsorgte Müllsäcke.

Per 31.12.2024 waren in der Ordnungsberatung 44 Personen (inklusive Führungskräfte) beschäftigt.

Kathrin Gaál, Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen



© Stadt Wien/Martin Volava

Ordnungsberatung: Maßnahmen in Zahlen

2024	2023
Kontrollen von Wohnhausanlagen	
37.135	38.743
Meldungen nach Verletzung des Wiener Reinhaltegesetzes	
30.087*	25.529*
Meldungen nach Verstößen gg. Hausordnung	
26.372	20.237
Gespräche mit Mieter*innen	
36.190	22.689
Organverfügungen nach Verletzung des Wiener Reinhaltegesetzes	
2.272	774

* Einkaufswagen werden nur mehr gesammelt erfasst.



© R. Mandl

2.7.2 Ordnungsmanager*innen

Zusätzlich zu den Ordnungsberater*innen sind im Dezernat Ordnungsmanagement auch Ordnungsmanager*innen tätig.

Sie beauftragen die Entfernung von Brandlasten in den allgemeinen Teilen der Wohnhausanlagen und leisten so durch die rasche

Entfernung von illegal abgelagertem Sperrmüll einen wichtigen Beitrag zur Sicherheit der Bewohner*innen.

38.693 Entrümpelungen wurden in die Wege geleitet und in Zusammenarbeit mit der HAB 118 Rollatoren-Abstellplätze montiert.

Bauen & Sanieren

3

**Wienerfeld West,
1100 Wien**

Adresse: Laxenburger Straße 140 – 142

Baubeginn: 2024

Anzahl der Wohnungen: 330

© Telegram71 building visuals







3.1 Instandhaltung

Proaktive Instandsetzung sowie regelmäßige Befundung und Wartung der Gemeindebauten tragen wesentlich dazu bei, dass Qualität und Wert des Wohnungsbestands wie auch der Bausubstanz erhalten bleiben. Kleine Gebrechen werden durch wiederholte Kontrollen rasch gefunden und lassen sich sofort beheben. Die rechtzeitigen Reparaturen verhindern oft größere Schäden, die sich mit der Zeit entwickeln würden.

Alle sicherheitsrelevanten Einrichtungen, die die Mieter*innen täglich nutzen, werden regelmäßig auf Sicherheit und Funktions-

tüchtigkeit überprüft. Sollte etwas nicht ordnungsgemäß funktionieren, wird es rasch und unbürokratisch wieder instandgesetzt.

GEBRECHENSBEHEBUNG

Die Technische Hausverwaltung ist für alle Gebrechen an den Gebäuden und in den Außenanlagen zuständig. Dazu gehören Schäden am Bauwerk selbst, an den Leitungen zur Ver- und Entsorgung, an den Aufzügen oder in den Waschküchen, aber auch abgebrochene Äste in den Grünanlagen.

Die anfallenden Arbeiten werden von Vertragsfirmen erledigt. Die Technische Hausverwaltung beauftragt, koordiniert und kontrolliert sie mithilfe eines Rückmeldeservices. Über den Stand der Arbeiten werden auch die betroffenen Mieter*innen informiert und auf Wunsch per SMS über die Beauftragung und den Abschluss benachrichtigt.

RASCH UND DIREKT ÜBER DIE SERVICE-NUMMER

Damit kleine Schäden ohne Verzögerung auch außerhalb der Bürozeiten und am Wochenende behoben werden können, ist es

3.1.1 Instandsetzung von Mieteinheiten

Die Instandsetzung von Leerwohnungen ist ebenfalls Teil der Instandhaltung von Wohnhausanlagen. Nach einer fachkundigen Begutachtung und Bestandsaufnahme wird anhand einer definierten Umsetzungsrichtlinie entschieden, welche Maßnahmen in der jeweiligen Wohnung notwendig sind. Sie wird dann den Standards der Zeit angepasst und an neue Mieter*innen übergeben.

Auch diese Arbeiten erhalten die Bausubstanz und garantieren eine zeitgemäße Nutzung mit höchsten Sicherheitsstandards.

INSTANDSETZUNG 2024

Insgesamt instandgesetzte und baulich fertiggestellte Wohnungen nach Brauchbarmachungen und Verbesserungen: 9.288

» davon Brauchbarmachungen: 8.013

» davon Verbesserungen (= ehem. Aufkategorisierungen): 1.275

Wiedervermietete instandgesetzte

Leerwohnungen: 8.719

Kosten: 253,9 Mio. Euro



Karl-Marx-Hof, 1190 Wien

unter bestimmten Voraussetzungen möglich, dass die Mitarbeiter*innen an der Service-Nummer die Reparatur gleich direkt an Vertragsfirmen vergeben. Im Jahr 2024 betraf dies insgesamt 81.054 Gebrechen, vor allem an Fenstern und Türen, Waschküchengeräten, Aufzügen und Türschließern sowie Lichtstörungen und Wassergebrechen.

Auch von den Hausbesorger*innen mit ihren Werkzeugtrolleys können kleine Reparaturen durchgeführt werden.

Viele der Gebrechens- und Instandhaltungsarbeiten werden von den Mitarbei-

ter*innen der Hausbetreuung erledigt, vor allem Schlosser-, Elektro-, Maler- und Installationsarbeiten.

ZAHLEN FÜR 2024

» Beauftragte Behebung von Gebrechen (Inhouse-Vergaben an die HAB): 93.594

» An Wiener Wohnen gemeldete Gebrechen: 202.006

» An diverse Vertragsfirmen vergebene Aufträge: 108.412

» Erledigte Notdienstesätze (durch die HAB): 17.721



Lange Gasse 37, 1080 Wien

© Gerry Frank

3.2 Sanierungsoffensive

3.2.1 Für eine nachhaltige Zukunft



Reumannhof, 1050 Wien

© Gerry Frank

3.2.1.1 ÖKOLOGIE

Das Themenfeld der ökologischen Verantwortung vereint die Klimaziele bzw. Vorgaben der Europäischen Union, der Stadt Wien und der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen. Insbesondere werden folgende Gebiete behandelt:

- » Umsetzung der Klimastrategie
- » Senkung des Energiebedarfs
- » Ausbau erneuerbarer Energien
- » Nachhaltige Baumaterialien
- » Lebenszyklusbetrachtung
- » Angebot von Mobilitätskonzepten
- » Abkühlung von städtischen Hitzeinseln

In den mehr als hundert Jahren seit der Errichtung der ersten Wiener Gemeindebauten sind naturgemäß zahlreiche Sanierungen notwendig geworden. Jede Sanierung umfasst unterschiedliche Aspekte: das Erhalten der Bausubstanz, das Aufrechterhalten eines rechtssicheren Gebäudebetriebs und Maßnahmen auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit. Damit folgt die Sanierungsoffensive von Wiener Wohnen gleichzeitig den Klimazielen der Stadt Wien und leistet so einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft in allen Bereichen.

3.2.1.2 GEBÄUESTANDARD

Grundsätzlich werden Niedrigstenergiegebäude angestrebt. Vorausgesetzt, mit den Förderungen der MA 50 wird das Auslangen gefunden, wird das jeweilige Einzelprojekt so geplant, dass die Zielwerte für Heizwärmebedarf (HWB) von 32 kWh/m²a oder ein Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) von 0,90 erreicht bzw. unterschritten werden.

3.2.1.3 ENERGIEVERSORGUNG PRIMÄR-ENERGIEQUELLE/DEKARBONISIERUNG

Im Zuge von aktuellen Sanierungen wird, wenn möglich, Gas als Primärenergiequelle aus den Wohnhausanlagen entfernt. Für den Anschluss vermieteter Wohneinheiten ist das Einverständnis der Mieter*innen erforderlich (siehe Kapitel 4). Als Alternative

wird projektspezifisch geprüft, ob ein anderes Energiesystem technisch, ökologisch und wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Existiert bereits eine Struktur für die Versorgung mit Fernwärme, wird sie genutzt. Ist dies nicht der Fall, ist das Ziel eine Energieerzeugung auf Eigengrund.

3.2.1.4 WÄRME/HEIZUNG

Grundsätzlich werden neu errichtete Anlagen als Niedertemperatur-Heizungssysteme ausgeführt. Für neu geschaffene Dachgeschoßwohnungen werden Flächenheizungen angestrebt.

Bei der Planung und Dimensionierung von Heizanlagen werden folgende grundlegende Anforderungen berücksichtigt:

- » Dekarbonisierte Wärmeversorgung (Heizung und eventuell Temperierung)
- » Gute ganzjährige Nutzbarkeit des Gebäudes
- » Wohnkomfort
- » Widerstandsfähigkeit gegen die Klimaentwicklung der nächsten Jahrzehnte
- » Widerstandsfähigkeit gegen Ausfälle von Systemen oder Netzen

3.2.1.5 BAUMATERIAL

Die Stadt Wien hat es sich zum Ziel gesetzt, verbesserte ökologische und baubiologische Kriterien anzuwenden. Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Materialien müssen den Anforderungen des Programms „ÖkoKauf Wien“ entsprechen.

3.2.1.6 KÄLTE/TEMPERIERUNG

Bei Dachgeschoßbauten ist ein klimafreundliches System wesentlich. Die maximale Temperaturdifferenz wird so gewählt, dass keine Gefahr schadensbildender Kondensation an der inneren Bauteiloberfläche oder im Inneren von Bauteilen besteht.

3.2.1.7 MOBILITÄT

Alternative Mobilität wird mit Fahrradabstellplätzen und E-Ladestationen gefördert. In diesen Bereichen wird darauf geachtet, dass eine ausreichende Leerverrohrung vorhanden ist.

3.2.1.8 FASSADENDÄMMUNG

Der Großteil der Gebäudehülle wird mit einer Flächendämmung versehen. Aufgrund

der Mengen wird hier insbesondere auf Effizienz und Ökologie Rücksicht genommen.

3.2.1.9 FASSADENBEGRÜNUNG

Gemäß der Objektplanung wird die Begrünung auf vorgesetzten Rankhilfen an ausgewiesenen Teilflächen angebracht. Wird ein automatisiertes Bewässerungssystem verwendet, muss eine bedarfsorientierte Bewässerung möglich sein. Optimal ist die Verwendung von Regenwasser über Sammelbehälter. Alternativ kann auch auf Grundwasser oder Trinkwasser zurückgegriffen werden.

3.2.1.10 URBAN GARDENING

Gemeinschaftsbereiche werden, wenn möglich, durch die Nutzer*innen selbst bepflanzt und gepflegt. Urban Gardening erhöht nicht nur den Grünanteil der Wohnhausanlage, sondern stärkt neben Eigeninitiative auch das Gemeinschaftsgefüge. Neben klassischen Beeten können auch Hochbeete oder Rankmöglichkeiten angeboten werden. Um einen

Anwuchs garantieren zu können, erfolgt die Erstbepflanzung im Zuge der Errichtung.

3.2.1.11 GRÜNFLÄCHEN

Auf jeden Fall wird bei Bauarbeiten der Baumschutz und der Grünflächenschutz berücksichtigt. Ist bei einer Sanierung das Fällen von Bäumen erforderlich, wird für Ersatzpflanzungen gesorgt.

3.2.1.12 BESCHATTUNG

Grundsätzlich benötigt jedes Wohnungsfenster, das größer als 60 x 60 cm ist, einen außenliegenden Sonnenschutz. Innenliegender Sonnenschutz ist, wenn möglich, zu vermeiden. Erdgeschoßwohnungen können mit Außenrollläden versehen werden, da diese nicht nur der Beschattung dienen, sondern auch einen gewissen Einbruchschutz gewährleisten. Außenliegender Sonnenschutz wird in windstabiler Ausführung mit Führungsschienen und mechanischer Bedienung geplant (siehe Kapitel 4).



3.2.2 Sanierungskommunikation

Für jedes Sanierungsprojekt wird ein eigenes Kommunikationskonzept erstellt, damit die Mieter*innen von Beginn an über alle geplanten, laufenden und abgeschlossenen Maßnahmen informiert sind. In persönlichen Briefen, über Stiegenhaushänge und bei Versammlungen werden die Bewohner*innen auf dem Laufenden gehalten; auch ein Baubüro vor Ort bietet die Möglichkeit für einen direkten Kontakt mit Expert*innen.

Allgemeine Fragen beantworten auch die Mitarbeiter*innen an der Service-Nummer. Bei komplexeren Sachverhalten oder detaillierteren Fragen vermitteln sie die Anrufer*innen an die zuständigen Fachexpert*innen.

Im Jahr 2024 wurden an der Service-Nummer 4.742 Anrufe zum Thema Sanierungen entgegengenommen.

3.2.2.1 MIETER*INNENKOMMUNIKATION BEI BESONDEREN HERAUSFORDERUNGEN

Dekarbonisierung in 14., Deutschordenstraße 7–25 und 27–35

Ab der Entscheidung, das Sanierungsprojekt in der Deutschordenstraße als Pilotprojekt für eine Dekarbonisierung mittels Umstellung auf Wärmepumpe zu führen, wurde die Betreuung der Mieter*innen auf eine durchgängig verfügbare 1:1-Kommunikation ausgeweitet, um sie zu einem Umbau ihrer Wohnung zu motivieren.

Bei einer ganztägigen Informationsveranstaltung im November 2023 konnte sich jede*r einzelne Mieter*in im Rahmen eines Einzelgesprächs informieren und beraten lassen. Dieses Angebot wurde von knapp einem Viertel der Bewohner*innen in Anspruch genommen.

Unmittelbar daran anschließend wurde ein Mieter*innenbüro in der Wohnhausanlage eröffnet, in dem einmal pro Woche Fragen und Anliegen der Mieter*innen individuell beantwortet wurden. Es war zugleich als Musterwohnung ausgestattet, in der man sich ein Bild davon machen konnte, wie die zukünftige Wohnungssituation nach der Umstellung aussehen würde und welche E-Herd-Modelle als Ersatz für die bisherigen Gasherde zur Verfügung standen.

Zu den konkreten Maßnahmen vereinbarten die Mieter*innenbetreuer*innen außerdem individuelle Termine in den betreffenden Wohnungen.

Auf Basis eines „Erstbefundes“ wurden die Mieter*innen über alle notwendigen Arbeitsschritte informiert. Am Ende dieser Erstbegehung unterzeichnete der*die Mieter*in im Optimalfall eine Zustimmungserklärung zur Energieumstellung.

Auch bei den ersten Wohnungsbegehungen durch die Handwerker*innen waren Mieter*innenbetreuer*innen dabei. So konnten technische Erklärungen in verständlicher Weise für die Mieter*innen „übersetzt“ und umgekehrt deren Wünsche und Anliegen an die ausführenden Firmen weitergegeben werden.

In der wohnungsseitigen Bauphase standen die Mieter*innenbetreuer*innen den Mieter*innen ebenfalls als Ansprechpersonen mit Rat und Tat zur Seite. Auf diese Weise wurden die Mieter*innen in einer 1:1-Betreuung bis zum Abschluss der wohnungsseitigen Maßnahmen und der Abnahme der Arbeiten eng begleitet.

Für diese intensive und durchgängige Betreuung gaben die Mieter*innen sehr gutes und dankbares Feedback. Mit 31. Dezember 2024 hatten bereits über 73 Prozent der Umstellung zugestimmt.

Deutschordenstraße 7–25, 1140 Wien





© Gerry Frank

3.2.3 Laufende Sanierungen

KAPITEL 3

2024 wurden 36 Sanierungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von ca. 245 Millionen Euro begonnen. Von den Maßnahmen profitieren unmittelbar insgesamt rund 3.000 Mieteinheiten.

Zudem waren 87 Sanierungen von Gebäuden in Arbeit (Stichtag: 31.12.2024).

Das Investitionsvolumen für die laufenden Projekte betrug rund 972 Millionen Euro bei 12.383 Mietobjekten. In der Regel sind die Maßnahmen mit einer deutlichen Reduktion des Heizwärmebedarfs verbunden. Damit leistet Wiener Wohnen einen wertvollen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt.

3.2.4 Abgeschlossene Sanierungen

- » Anzahl der abgeschlossenen Sanierungen: 16
- » Gesamtvolumen: 111.421.846 Euro
- » Mietobjekte: 1.768



© R. Mandl

Hugo-Breitner-Hof, 1140 Wien

2024 abgeschlossene Sanierungsprojekte

Bezeichnung	Baubeginn	Bauende	Plan gesamt	Heizwärmebedarf vor Sanierung (in kWh/m²/a)	Heizwärmebedarf nach Sanierung (in kWh/m²/a)
Wien 2, Leopoldgasse 13–15	07.07.21	18.11.24	2.961.000	121	32
Wien 3, Sebastianplatz 5	17.10.19	30.07.24	6.472.000	106	28
Wien 6, Mollardgasse 75	01.04.19	25.11.24	3.640.000	139	29
Wien 11, Schneidergasse 9	24.10.22	28.05.24	1.339.000	145	52
Wien 11, Simmeringer Hauptstraße 190–192	30.03.18	11.07.24	40.502.846	127	40
Wien 12, Schlöglgasse 17	02.11.21	02.12.24	6.454.000	161	30
Wien 13, Gallgasse 2–4	25.07.22	24.07.24	4.140.000	147	33
Wien 13, Hummelgasse 62	28.09.21	24.09.24	3.274.000	167	32
Wien 13, Tolstojgasse 12	16.02.15	25.06.24	7.117.000	171	43
Wien 14, Hernstorferstraße 22–32	25.11.15	25.09.24	14.000.000	120	32
Wien 15, Oelweingasse 6–8	28.10.21	06.02.24	1.890.000	77	26
Wien 16, Habergasse 76	11.10.21	07.08.24	3.500.000	139	27
Wien 16, Kirchstetterngasse 60	25.03.22	26.03.24	1.770.000	150	32
Wien 16, Mildeplatz 7	01.06.22	12.11.24	4.350.000	122	23
Wien 18, Thimiggasse 63–69	16.11.20	29.05.24	8.436.000	176	41
Wien 21, Kirchhoffgasse 13	06.03.23	26.09.24	1.576.000	116	21
Summe			111.421.846		



Exemplarisch: Sanierung des Salvador-Allende- Hofs

Seit 2019 wird der in den 1960er-Jahren errichtete Salvador-Allende-Hof in Simmering thermisch saniert, modernisiert und um Dachgeschoße mit Terrassen erweitert. In der ersten Phase sind in den Häusern an der Simmeringer Hauptstraße 190–192 so durch sanfte Verdichtung insgesamt 64 neue Dachgeschoßwohnungen entstanden. Die Rundumerneuerung erfolgte im laufenden Betrieb, die Bewohner*innen mussten ihr Zuhause nicht verlassen. Nun leben sie in modernen, barriere-

freien Häusern und der Heizwärmebedarf sank dank thermischer Sanierung um ganze 73 Prozent.

Der Nachhaltigkeitsgedanke zieht sich durch das gesamte Sanierungskonzept: Neben der Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen an den Fassaden und neuen Keller- und Stiegenhausfenstern wird auch sonst viel Wert auf Ressourcenschonung und Umweltverträglichkeit gelegt: Das Regenwasser wird in Zisternen gesammelt und



Salvador-Allende-Hof, 1110 Wien

© Jennifer Fetz

für die Bewässerung der Grünanlagen genutzt; Nistkästen an den Fassaden bieten Mauerseglern, Turmfalken und Fledermäusen ein sicheres Zuhause.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Sanierung auf Barrierefreiheit gelegt. Dabei hat Wiener Wohnen erstmals eine eigens konzipierte Methode erprobt und auf das gesamte Projekt ausgeweitet: Die Stiegenhäuser wurden komplett entkernt, neu errichtet und mit modernen Aufzugsanlagen,

die stufenlos zugänglich sind, ausgestattet. Zudem wurden auch alle Freibereiche barrierefrei gestaltet und um einladende Kinder- und Jugendspielplätze erweitert.

Der zweite Teil der Sanierung des Salvador-Allende-Hofs betrifft den am Wilhelm-Kress-Platz 29–30 gelegenen Teil der Wohnhausanlage. Sie läuft voraussichtlich noch bis Ende 2028. Mit 113 modernen Dachgeschoßwohnungen und 46 neuen Aufzugsanlagen entsteht auch dort

moderner, nachhaltiger Wohnraum für alle Generationen.

Gesamtsanierung Salvador-Allende-Hof:

- » 100 Mio. Euro Investitionsvolumen
- » 78 neue Aufzugsanlagen
- » 177 neue Dachgeschoßwohnungen (23 davon auch innen rollstuhltauglich)
- » 12.700 Quadratmeter Wohnfläche zusätzlich
- » 1.101 Wohnungen barrierefrei erreichbar

16., Kirchstetterngasse 60

Gesamtvolumen	1.770.000 Euro
Mieteinheiten	21
Baujahr	1956–57
Architekt	Walther Raschka
Beschreibung	Die Wohnhausanlage umfasst vier Stockwerke sowie ein straßenseitig ausgebautes Dachgeschoß. Die schlichte achtsachsige Fassade zur Kirchstetterngasse wird durch den Wechsel von eingeschnittenen französischen beziehungsweise klassischen zweiflügeligen Fenstern rhythmisiert. Die schmalen zweiachsigen Seitenteile des Wohnhauses sind durch gleichförmige, dreiflügelige Fenster gegliedert. Ecke Friedmannngasse/Kirchstetterngasse befindet sich ein Geschäftslokal.
Sanierungszeitraum	März 2022 bis März 2024
Sanierungsmaßnahmen	Die Fassaden erhielten eine Wärmedämmung, auch die Kellerdecke sowie die Decke über den Dachgeschoßwohnungen wurden gedämmt. Zudem wurden Wärmeschutzfenster eingebaut und die Haus- und Wohnungseingangstüren durch neue ersetzt. Die Waschküche ist nun gasfrei. Ebenso wurde der Zugang zum Lokal barrierefrei.

Energieeffizienz: 32 kWh/m² pro Jahr
(vor der Sanierung: 150 kWh/m²/a)



© Jennifer Fetz

11., Schneidergasse 9

Gesamtvolumen	1.339.000 Euro
Mieteinheiten	9
Baujahr	1928–1929
Architekt	Friedrich Fischer
Beschreibung	Das Wohnhaus umfasst vier Geschöße. Zwischen den Erdgeschoßfenstern ist die Fassade mit geschichteten Sichtziegelfeldern ausgekleidet. Ein Gesimsband trennt die Erdgeschoßzone von den Obergeschoßen. Die massiv plastischen Fensterzonen stehen im starken Kontrast zur glatten Fassadenfläche und bringen deutlich den Übergang von der expressionistischen Bauweise der 1920er-Jahre zu der sich in den 1930er-Jahren durchsetzenden Sachlichkeit zum Ausdruck.
Sanierungszeitraum	Oktober 2022 bis Mai 2024
Sanierungsmaßnahmen	Die Hoffassade wurde instandgesetzt und ebenso wie die obersten Geschoß- und Kellerdecken wärmegeklämt, die Elektrosteigleitungen modernisiert, SAT-Anlagen errichtet und die Beleuchtung verbessert. Erneuert wurden Wohnungseingangs- und allgemeine Türen sowie Fenster, ebenso die Gehwege, die Kamine und die Wasserleitungen. Zudem wurden diverse Blitz- und Brandschutzmaßnahmen umgesetzt.

Energieeffizienz: 52 kWh/m² pro Jahr
(vor der Sanierung: 145 kWh/m²/a)



© Jennifer Fetz

13., Hummelgasse 62

Gesamtvolumen	3.274.000 Euro
Mieteinheiten	60
Baujahr	1966 – 1968
Architekt	Josef Ludwig Kalbac
Beschreibung	Die Wohnhausanlage befindet sich am Rande des Hietzinger Cottage-Viertels und besteht aus drei losen, parallel am Grundstück angeordneten Baukörpern mit Nord-Süd-Ausrichtung. Die Fassaden werden durch Vorsprünge unterteilt, hinter denen sich die Stiegenhäuser befinden. Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal ist die Anordnung der in Form und Größe unterschiedlichen Fenster. Die Anlage ist ein typisches Beispiel für den sachlich-funktionalen Wohnhausbau der 1960er-Jahre mit der Tendenz zu klar umrissenen Formen.
Sanierungszeitraum	September 2021 bis September 2024
Sanierungsmaßnahmen	Im Zuge der thermisch-energetischen Sanierung wurden die Fassade, die obersten Geschoß sowie die Kellerdecken gedämmt und Wärmeschutzfenster eingebaut. Die Stiegenhäuser, der Kanal, das Traufpflaster und die Zugangswege wurden instandgesetzt, die Kellerfenster getauscht. Zudem wurden vom Keller bis zum Dachboden zahlreiche Maßnahmen für Be- und Entlüftung sowie für den Brandschutz getroffen, darunter Brandschutztüren und Brandabschottungen.

Energieeffizienz: 32 kWh/m² pro Jahr
(vor der Sanierung: 167 kWh/m²/a)



© Jennifer Fetz

16., Mildeplatz 7

Gesamtvolumen	4.350.000 Euro
Mieteinheiten	23
Baujahr	1958–1959
Architekt	Friedrich Weinkopf
Beschreibung	Die fünfgeschoßige Eckverbauung weist einen L-förmigen Grundriss auf. Ein ab dem ersten Obergeschoß an der Hauskante vorspringender, von Balkonen einseitig flankierter Baukörper hebt die Gebäudeecke besonders hervor. Die unterschiedliche Farbgebung des Verputzes betont diesen Bauteil zusätzlich. Die Regelmäßigkeit der glatten Lochfassaden wird von kleinen Badezimmerfenstern aus Glasbausteinen unterbrochen.
Sanierungszeitraum	Juni 2022 bis November 2024
Sanierungsmaßnahmen	Fassaden und Kellerdecken wurden wärmege­dämmt, Wärmeschutzfenster und neue Hauseingangstüren eingebaut. Die Waschküche wurde gasfrei gemacht und das Dachgeschoß durch vier Wohnungen mit umweltfreundlicher Wärmeversorgung ausgebaut. Ein Aufzug und ein Kleinkinderspielplatz wurden errichtet, der Müllplatz erneuert und Maßnahmen für Barrierefreiheit getroffen.

Energieeffizienz: 23 kWh/m² pro Jahr
(vor der Sanierung: 122 kWh/m²/a)



© Jennifer Fetz

Theodor-Herzl-Hof, 02., Leopoldsgasse 13–15

Gesamtvolumen	2.961.000 Euro
Mieteinheiten	30
Baujahr	1956–1957
Architekt	Rudolf Kolowrath
Beschreibung	Der Bau schließt die Blockrandverbauung zwischen Malzgasse und Miesbachgasse. An der Ecke Leopoldsgasse/Malzgasse hebt sich ein acht Geschoße umfassender, turmartiger Baukörper ab. Das Erdgeschoß ist als Geschäftszone ausgebildet. Die Fronten der Obergeschoße sind leicht über das Erdgeschoß vorgezogen. Der anschließende Baukörper an der Ecke zur Miesbachgasse ist um ein Geschoß niedriger. Akzente setzen die zentral liegende Achse französischer Fenster und die farblich eingefasste Stiegenhausachse.
Sanierungszeitraum	Juli 2021 bis November 2024
Sanierungsmaßnahmen	Die Fassaden, Kellerdecken und obersten Geschoßdecken wurden wärmege­dämmt, Wärmeschutzfenster und neue Hauseingangstüren eingebaut sowie das Einleiten der Fernwärme vorbereitet. Die Waschküche wurde gasfrei gemacht. Der alte Aufzug wurde demontiert und ein neuer, barrierefrei erreichbarer eingebaut.

Energieeffizienz: 32 kWh/m² pro Jahr
(vor der Sanierung: 121 kWh/m²/a)



© Jennifer Fetz

3.3 Abgeschlossene, geplante und laufende Bauvorhaben

3.3.1 Nachhaltigkeit im Neubau

3.3.1.1 GEBÄUESTANDARD

Als Mindestanforderung wird die Kategorie A (Niedrigstenergiehaus) lt. geltender ÖNORM H5055 „Energieausweis für Gebäude“ definiert. Der darin festgelegte Heizwärmebedarf darf nicht überschritten werden. Weiter wird auf Anforderungen der Neubauförderung und des KlimaAktiv-Kriterienkataloges Rücksicht genommen. In einzelnen Pilotversuchen werden höhere Gebäudestandards (Passiv- & Nullenergiehaus) überprüft.

3.3.1.2 BESCHATTUNGEN

Grundsätzlich wird jedes Fenster (mindestens in Wohn-/Aufenthaltsräumen)

mit einer entsprechenden Beschattung ausgestattet. Ausnahmen gibt es allenfalls aufgrund der Größe (z.B. WC-Fenster oder Ähnliches). Innenliegender Sonnenschutz wird nach Möglichkeit vermieden.

Alle Beschattungssysteme werden auf Langlebigkeit und Nutzer*innenfreundlichkeit ausgerichtet. Erdgeschoßwohnungen können mit Außenrollläden versehen werden, da diese nicht nur der Beschattung dienen, sondern zudem das subjektive Sicherheitsgefühl durch den dadurch gegebenen Einbruchschutz verstärken. Der außenliegende Sonnenschutz (z.B. Raff-

stores, Rollläden etc.) wird in einer windstabilen Ausführung mit Führungsschienen und mechanischer Handhabung geplant.

3.3.1.3 FLACH- UND STEILDÄCHER INKLUSIVE GRÜNDÄCHER

Gründächer sind grundsätzlich in naturnaher Extensivbegrünung mit geringem Betreuungsaufwand vorgesehen. Wenn notwendig, werden zudem Vorkehrungen für das Nisten regional geschützter Tierarten (Gebäudebrüter) nach dem Wiener Naturschutzgesetz getroffen und mit den betroffenen Dienststellen abgestimmt.



Otto-Gratzl-Hof, 1200 Wien



Johann-Resch-Hof, 1120 Wien



Siebenbürgerstraße 16–28, 1220 Wien

© R. Mand (3)

3.3.2 Gemeindebau NEU

Wien ist im sozialen Wohnbau seit Jahrzehnten weltweit führend. Die visionäre und zukunftsweisende Basis dafür wurde bereits vor mehr als 100 Jahren geschaffen. Auf diesem starken Fundament wurde und wird der soziale Wohnbau kontinuierlich ausgebaut und ständig weiterentwickelt. So wird heute jede zweite geförderte Wohnung als SMART-Wohnung realisiert, mit günstigen Mieten und geringen Eigenmitteln. Ergänzend wurde ein Programm für neue Gemeindewohnungen in ganz Wien ge-

schaffen, mit dem zusätzlichen Vorteil des gänzlichen Entfalls eines Eigenmittelbeitrags. Die Projekte werden im Rahmen von Gemeindebau NEU teils von der Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft (WIGEBa), die im Eigentum der Stadt Wien steht, errichtet. Auch Wiener Wohnen selbst ist als Bauherrin tätig und will damit Innovationsträgerin und Garant für leistbaren Wohnraum sein. Dabei wird großes Augenmerk auf soziale Nachhaltigkeit, Ökologie und Ökonomie gelegt.

3.3.2.1 BAUSTARTS 2024

Im Jahr 2024 starteten mehrere herausragende Projekte:

3., Ljuba-Welitsch-Promenade 18

- » 146 leistbare Wohnungen mit privaten Freiflächen
- » innovative, klimaneutrale, ökologische Energieversorgung: Kombination aus Fernwärme, Kraft-Wärme-Kupplung und Wärmepumpenversorgung aus Tiefen-sondenfeldern sowie Photovoltaik



Donaustadtstraße, 1220 Wien

© idealarchitects.ro

- » Bauteilaktivierung
- » Fassadenbegrünung
- » 2 Gemeinschaftsterrassen
- » Wintergarten
- » Innenhof mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

5., Schönbrunner Straße 76

- » 15 leistbare Wohnungen mit privaten Freiflächen
- » ökologische, komplett gasfreie Energieversorgung: drei Wärmepumpen, kombiniert mit Photovoltaik
- » Flächenheizsysteme; sanfte Kühlung im Sommer
- » Fassadenbegrünung
- » begrüntes Dach
- » Lokal im Erdgeschoß mit Eltern-Kind-Treff

10., Wienerfeld West, Bauphase 1/ Musterblock

- » 11 leistbare Wohnungen mit privaten Freiflächen
- » Holz-Hybridbauweise
- » nachhaltige Energieversorgung: Luft-Wärmepumpe und Photovoltaik
- » flexible Grundrisse, Parkettböden, Sonnenschutz
- » Fassadenbegrünung
- » großzügige Gemeinschaftsflächen

11., Hoefftgasse 8

- » 52 leistbare Wohnungen mit privaten Freiflächen
- » nachhaltige Energieversorgung: Fernwärme und Photovoltaik
- » flexible Grundrisse, außenliegender Sonnenschutz
- » Fassadenbegrünung
- » Gemeinschaftsraum und -terrasse
- » Gartenanlage zum Spielen und Erholen
- » Gewerbezone im Erdgeschoß

22., Brockhausengasse 52–54

- » 98 leistbare Wohnungen mit privaten Freiflächen
- » erster CO₂-neutraler Gemeindebau
- » nachhaltige Energieversorgung: Niedertemperatur Sole-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik
- » Fassadenbegrünung
- » Kinderspielräume und Gemeinschaftsraum mit Sitzterrasse
- » Gartenanlage mit Urban Gardening und Kinowiese

22., Donaustadtstraße 35A

- » 148 leistbare Wohnungen mit privaten Freiflächen
- » nachhaltige, ökologische Energieversorgung: Kombination aus Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung und Wärmepumpenversorgung aus Tiefensondensfeldern sowie Photovoltaik
- » Fassadenbegrünung
- » Gemeinschaftsraum mit Küche
- » Dachterrasse mit Kleinkinderspielplatz
- » Kindergarten

3.3.2.2 ÜBERGABEN 2024

Zwei große Gemeindebauten NEU wurden 2024 an ihre Mieter*innen übergeben.

In die neue Wohnhausanlage in der Leopoldstädter Dr.-Natterer-Gasse 2A, in der Nähe des Stadion-Centers, zogen rund 250 Bewohner*innen ein. Ressourcenschonend auf einer bereits versiegelten Fläche errichtet, im Niedrigstenergiestandard ausgeführt und mit Fernwärme und erneuerbarer Sonnenenergie ausgestattet, ist das Projekt ein Musterbeispiel für Nachhaltigkeit. Zudem stellt der Neubau für das ganze Grätzl eine Bereicherung dar: Der begrünte Innenhof mit Spielplatz steht auch

den Anrainer*innen offen. „Kunst am Bau“ trägt dazu bei, dass dieser neue Gemeindebau zu einem unverwechselbaren und identitätsstiftenden Zuhause wird. Nicht zuletzt konnte durch eine Allgemeinmedizinerin in der Anlage die ärztliche Versorgung für das ganze Grätzl verbessert werden.

Vom Columbusplatz aus weithin sichtbar ist der Willi-Reserits-Hof, mit seiner lebenswerten Architektur und künstlerischen Ausgestaltung ein neues Paradebeispiel für leistbares und qualitätsvolles Wohnen.

Der Gemeindebau NEU in der Laxenburger Straße 4A mit 165 Wohnungen wurde sozial und ökologisch nachhaltig gestaltet. Mit einem Wohnungs- und Freiflächen-Mix für alle Generationen, mehreren Gemeinschaftsterrassen und -räumen, Fassadenbegrünung, Photovoltaik, der drittgrößten Bücherei der Stadt Wien sowie einem attraktiven Innenhof bietet die Anlage eine außerordentlich hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Bewohner*innen, die im Winter 2024 eingezogen sind, profitieren aber auch vom Standort im wachsenden Stadtquartier „Neues Landgut“ mit Schulcampus, Park und guter Anbindung an die U1.

© Telegram71buildingvisuals

Wienerfeld West, 1100 Wien



Schwerpunkt- setzung & Innovation





**Donaustadtstraße,
1220 Wien**

Adresse: 22., Donaustadtstraße 35 A

Baustart: 2024

Anzahl der Wohnungen: 148

© idealab.at



4.1 Kommunikation zur Dekarbonisierung





Wiener Wohnen setzt die „Smart Klima City Strategie“ der Stadt Wien im Bereich des sozialen Wohnbaus um. Das Ziel: Die vollständige Umstellung der rund 1.800 Wiener Gemeindebauten auf ökologische Wärmeversorgung bis 2040. Ein ambitionierter Plan, dessen Ausführung nicht zuletzt auch vom Mitwirken der Bewohner*innen abhängig ist – denn für den Umstieg auf ein neues, umweltfreundliches Heizsystem ist ihre Zustimmung notwendig. Und ohne die Unterstützung der Menschen, die im Gemeindebau leben, ist der Energieumstieg in Wien nur schwer umsetzbar.

Um ein Bewusstsein für die Notwendigkeit von „raus aus Gas“ zu schaffen, wurde 2024 eine Awareness-Informationskampagne ins Leben gerufen. Unter dem Motto „Wir san a hoibe Million – wir mochn an Unterschied!“ richtet sie sich primär an die Mieter*innen in den Gemeindebauten, zugleich aber soll sie alle Menschen, die in Wien leben, motivieren, auf ein umweltfreundliches Heizsystem umzusteigen.

Zentrales Element der Kampagne ist ein humorvoller Kurzfilm, in dem sich Gemeindebaubewohner*innen mit dem Thema Gasausstieg befassen. Bei der ersten Welle im Frühjahr wurden unterschiedliche Kurzsequenzen des Videos über mehrere Wochen auf Facebook, Instagram und YouTube sowie auf reichweitenstarken Websites ausgespielt.

In der zweiten Welle, zu Beginn der Heizsaison, lag der Fokus noch stärker auf den Bewohner*innen der Gemeindebauten. Testimonials – von der Oma bis zur jungen Hofclique – zeigen humorvoll und auf Augenhöhe die Bedeutung des Ausstiegs und wie sie zu einem klimafitten Gemeindebau für alle Generationen beitragen können.

Die Kurzvideos sowie die neuen Sujets wurden bis Ende des Jahres auf den Social-Media-Kanälen von Wiener Wohnen, mit Schwerpunkt auf der Videoplattform YouTube, veröffentlicht.

© Bettina Van Doorn (li.), WH Digital Services GmbH

4.2 Photovoltaik

Wiener Wohnen unterstützt die Solar-offensive der Stadt Wien: Im Rahmen einer Kooperation mit Wien Energie werden dafür geeignete Dächer zur Verfügung gestellt.

Im Zuge der nachhaltigen Energiegewinnung werden bei der Sanierungen bestehender Wohnhäuser Nachrüstungsmöglichkeiten geprüft, bei Neubauten ist bereits in der Bauordnung eine Prüfung der Umsetzbarkeit verankert.

Dabei werden unterschiedliche Lösungen eingesetzt: von der Dachanlage bis hin zu

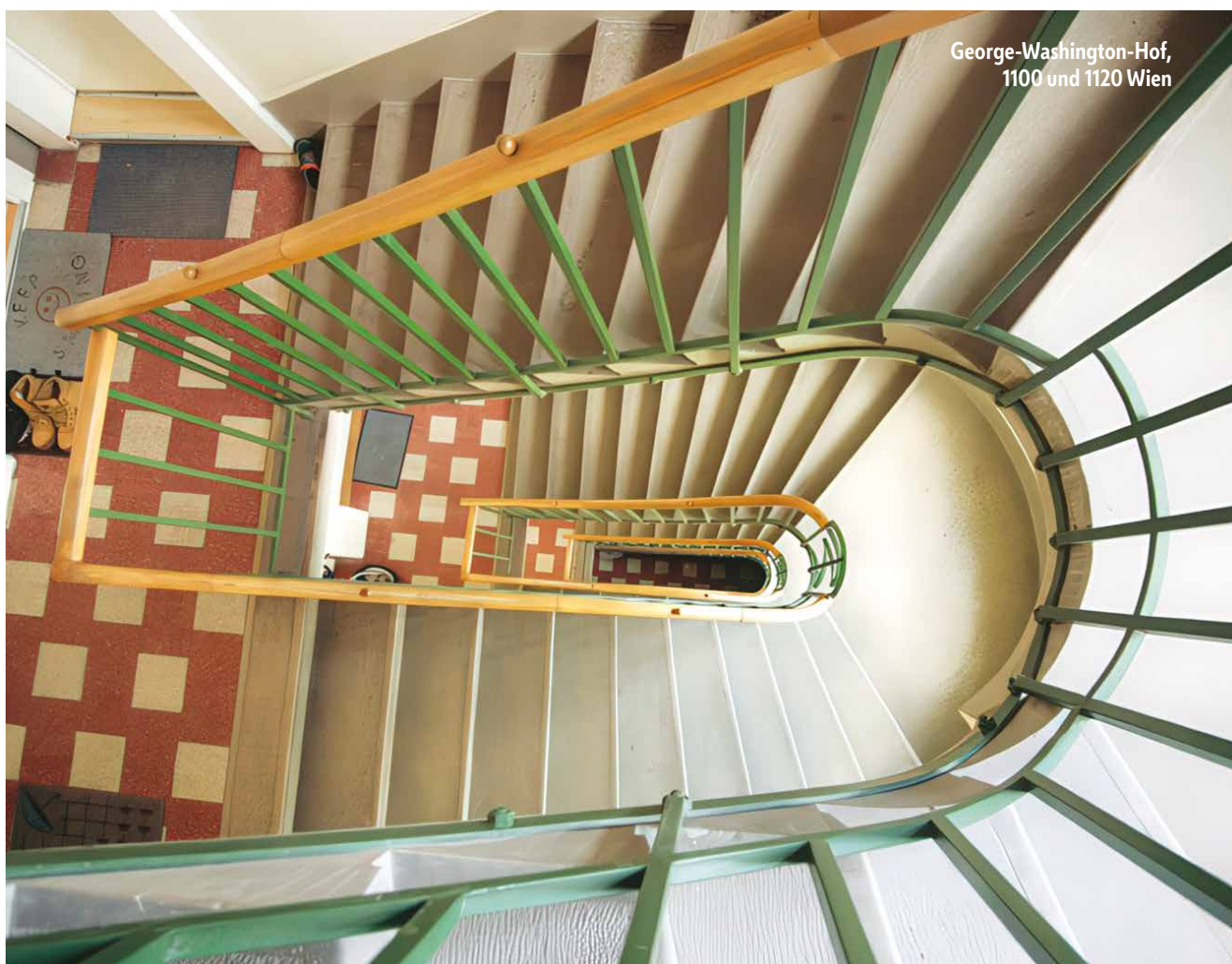
Innovationen wie Fassadenphotovoltaik. So können bestehende urbane Flächen optimal für mehr Ökostrom genutzt werden.

Inklusive sechs neuer Photovoltaik-Anlagen, die erst 2025 umgesetzt werden, kommt Wiener Wohnen auf insgesamt 25 Anlagen mit einer Gesamtleistung von über 1,6 Mio. Kilowattstunden Sonnenstrom pro Jahr. Sie umfassen insgesamt knapp 4.200 Module und sparen jährlich rund 769 Tonnen CO₂ ein – das entspricht dem CO₂-Ausstoß von etwa 2,5 Mio. Kilometern oder 63 Erdumrundungen mit einem Benzinauto.



© Nicole Viktorik

Dr.-Natterer-Gasse 4A,
1020 Wien



George-Washington-Hof,
1100 und 1120 Wien

© Gerry Frank (2)



Fischerstiege 1-7,
1010 Wien



Matzleinsdorfer Wohnhochhaus,
1050 Wien



© R. Mandl

4.3 Erleichterter Zugang zum Gemeindebau

Da die Anzahl der befristeten Mietverträge im privaten Sektor vor allem in den letzten Jahren stark gestiegen ist, stehen immer mehr Menschen vor dem Problem, dass sie nach Ablauf der Befristung ihre Wohnungen verlassen müssen. Mit 1. Juli 2024 wurde daher von Wiener Wohnen in Kooperation mit der Wohnberatung Wien eine Sonderaktion gestartet, um drohender Wohnungslosigkeit vorzubeugen.

Sie richtete sich an alle Wiener*innen mit befristeten, in den folgenden sechs Monaten auslaufenden Mietverträgen, die eine Wohnung mit einem, zwei oder drei Zimmern suchten. Auch Personen, die normalerweise keinen Anspruch auf eine

Gemeindewohnung hatten, konnten an der Aktion teilnehmen, sofern sie einige Kriterien, analog zum Wiener Wohn-Ticket erfüllten: ein Mindestalter von 18 Jahren, zwei Jahre durchgehender Hauptwohnsitz an einer Wiener Adresse, österreichische Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt und geklärte Familienverhältnisse.

Außerdem galten die Einkommenshöchstgrenzen nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG).

Die Aktion lief bis Ende Februar 2025. Hunderte Menschen erhielten durch diese Maßnahme ein neues Zuhause.

4.4 Maßnahmen gegen Hitze

Der Klimawandel und heißer werdende Sommer bringen neue Herausforderungen. Das betrifft bei Wiener Wohnen sowohl die Neubauten als auch den Altbestand.

Im Zuge von Sanierungen wird eine Außenbeschattung eingebaut z.B. Außenjalousien. Bei neu errichteten Gemeindebauten ist ein nachhaltiger Hitzeschutz bereits die Norm: Niedrigstenergiebauweise, Beschattungen wie Außenjalousien, Fassaden- oder Dachbegrünungen, Pergolen sowie Innenhöfe mit ausreichendem Schattenplätzen sorgen für ein angenehmes Wohnklima und ein optimiertes Mikroklima in den Außenbereichen, von dem auch Anrainer*innen profitieren.

Das gelingt auch in kleineren Wohnhausanlagen in dicht bebauten Grätzeln wie etwa beim Gemeindebau NEU in der Schäffergasse 10 im 4. Bezirk mit 33 Wohnungen: Die vollautomatisch aus einer Regenwasserzisterne im Innenhof bewässerte Fassadenbegrünung sorgt an Hitzetagen für eine spürbare Abkühlung. Der begrünte Innenhof sowie Pflanzentröge in den Pawlatschen vor den Wohnungstüren lindern zusätzlich hohe Außentemperaturen.

ENTSIEGELUNG

Zu den insgesamt mehr als sechs Millionen Quadratmetern an Grünflächen in den Anlagen der Gemeindebauten kommen im Rahmen von Entsiegelungen Jahr für Jahr weitere dazu. Jüngste Beispiele dafür finden sich im 19. Bezirk, in der Sieveringer Straße 25 – dort wurde der Vorplatz des umfassend thermisch-energetisch sanierten Gemeindebaus mit Großsträuchern begrünt.

Oder auch im 21. Bezirk, in der Siemensstraße 21–55: Inmitten einer großen asphaltierten Fläche wurde ein Garten mit Bäumen und Sträuchern geschaffen. Neben der Temperaturregelung hat die Entsiegelung von

Flächen zahlreiche weitere Vorteile: Regenwasser bleibt im Boden, Versickerungs- und Verdunstungsflächen entstehen, die Biodiversität steigt durch neue Rückzugsflächen für Tiere und Pflanzen, Staub und Kohlendioxid werden gebunden und das Mikroklima verbessert sich.

FASSADENBEGRÜNUNG

Seit 2020 wurden ein Dutzend Fassaden in sieben Bezirken mit vertikalen Bepflanzungen versehen und damit gekühlt und verschönert. Bereits bestehende Grünfassaden wurden zudem erneuert oder erweitert. In Kürze werden wieder vier Fassaden begrünt oder erweitert und es folgen laufend neue: Das Außengrün beschattet die Fassaden, reflektiert Sonnenlicht, vermindert das Erhitzen des Gebäudes und produziert durch das Verdunsten von Wasser frische, kühle Luft.

FÖRDERUNG FÜR SONNENSCHUTZ

Die Stadt Wien fördert zudem die nachträgliche Montage von außenliegenden Rollläden, Jalousien und Fassadenmarkisen zum Sonnenschutz in mehrgeschoßigen Wohnbauten – unabhängig davon, ob es sich um einen Gemeindebau, einen geförderten oder freifinanzierten Wohnbau handelt.

KLIMAAANLAGEN NUR IM AUSNAHMEFALL

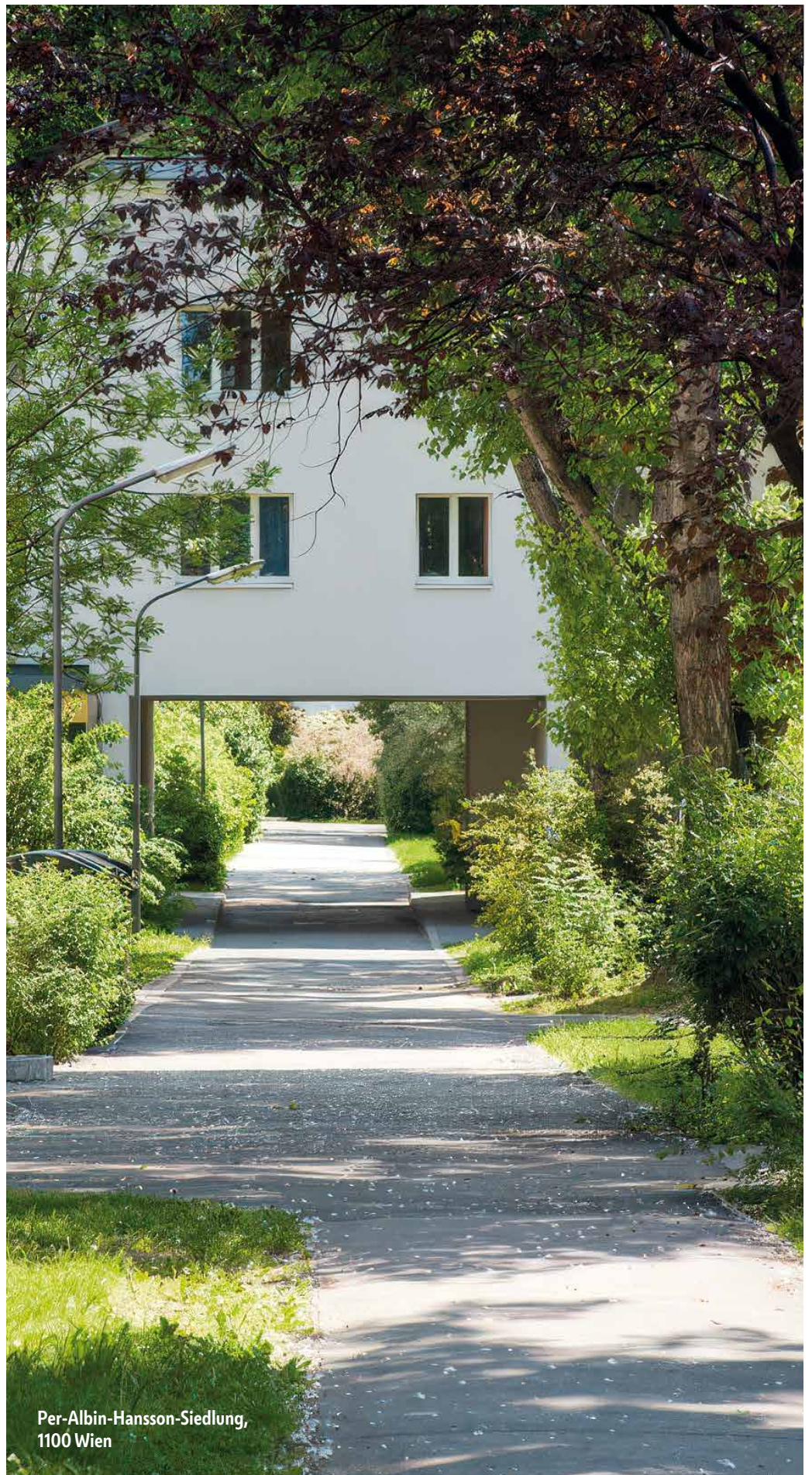
Klimaanlagen verbrauchen viel Strom und erhöhen die Treibhausgasemissionen, sie kühlen Räume, aber erhitzen das Klima. Daher werden sie im Wiener Gemeindebau nur in besonderen Ausnahmefällen genehmigt, etwa für bettlägerige Personen in der Pflegestufe 6 oder für Gewerbelokale, in deren Betriebsanlagengenehmigung eine Klimaanlage vorgeschrieben ist – z.B. bei Ordinationen, Apotheken oder Supermärkten.

Theodor-Körner-Hof,
1050 Wien



Hartlebengasse 1–17,
1220 Wien

© Gerry Frank (4)



Per-Albin-Hansson-Siedlung,
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 und Renderings: Jennifer Fetz, Yvonne Fetz,
Gerry Frank, idealarch s.r.o, R. Mandl, Schreiner Kastler
Bürokommunikation, Stadt Wien/Votava, Stadt Wien –
Wiener Wohnen, Telegram71 building visuals, Bettina
Van Doorn, Nicole Viktorik, WH Digital Services GmbH,
WSW/David Bohmann



The image features a large, white, stylized number '24' centered on a blue background. The background is composed of several overlapping, semi-transparent blue shapes, including a large circle and various polygons, creating a layered, abstract effect. The number '24' is rendered in a bold, sans-serif font with a slight slant.

24