Geschäftsbericht 2025

Stadt Wien – Wiener Wohnen

25

Stadt Wien | Wiener Wohnen

Unser Ziel

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

Zweck der Unternehmung

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

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

Friederike-Mayröcker-Hof, 1050 Wien

Adresse: Schönbrunner Straße 76

Bauende: 2025

Anzahl der Wohnungen: 15



© Daniel Hawelka



© David Bohmann

Mag.ª Elke Hanel-Torsch
Amtsführende Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Bausteine für unser lebenswertes Wien

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wer schon einmal im Leben eine unsichere Wohnsituation erlebt hat (durch Umzug, Krisen, finanzielle Schwierigkeiten etc.) weiß, wie belastend und folgenreich das ist.

Deshalb sind die 220.000 leistbaren und sicheren Gemeindewohnungen der Stadt Wien ein so wichtiger Baustein für Sicherheit und Lebensqualität in unserer Stadt.

Damit weiterhin ausreichend leistbarer Wohnraum zur Verfügung steht, saniert und modernisiert die Stadt die bestehenden Anlagen und errichtet zusätzlich neue Gemeindebauten.

Die 1.800 Gemeindebauten, zumeist jahrzehntealte Gebäude, werden im Zuge von umfassenden Sanierungen auf den neuesten technischen Stand gebracht und an geänderte Wohnbedürfnisse und Entwicklungen angepasst. Neu errichtete Gemeindebauten wiederum werden als Niedrigstenergiehäuser geplant und gebaut. Das alles berücksichtigt die geänderten klimatischen Bedingungen – und ist durch die damit erzielte CO_2-Reduktion eine Investition in eine lebenswerte Zukunft.

Leistbare Mieten, unbefristete Verträge und kautionsfreie Wohnungen sorgen besonders in wirtschaftlich angespannten Zeiten für Sicherheit und Stabilität im Leben vieler Wienerinnen und Wiener.

Ein weiteres wichtiges und ergänzendes Instrument für leistbares Wohnen ist die Wohnbeihilfe NEU, die insbesondere auch Alleinerziehende unterstützt, die Wohnkosten leistbar zu halten.

Wesentlich für die Wohnqualität und das Sicherheitsgefühl der Mieter*innen ist ein gutes Miteinander in der Nachbarschaft. Wiener Wohnen und das Nachbarschaftsservice wohnpartner sorgen hier für vielfältige Unterstützungsangebote im Sinne einer positiven Förderung und helfen genauso, wenn es gilt, festgefahrene Konflikte zu lösen.

Der Gemeindebau ist das sichere und verlässliche Zuhause für eine halbe Million Wienerinnen und Wiener. Das soll auch in Zukunft so bleiben – dafür setzen wir uns gemeinsam ein.



Mag.ª Elke Hanel-Torsch

Der Auftrag für 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



Ing. Philipp Wachter

Vizedirektor Immobilienmanagement
Wiener Wohnen



Mag. Johannes Pritz

Vizedirektor Recht und
Stakeholdermanagement Wiener Wohnen



Michaela Bankel

Geschäftsführerin der
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH

© Mat Stefanic

2025 war nicht nur für Österreich, sondern für ganz Europa und die Welt ein besonderes Gedenkjahr. 80 Jahre nach Ende des Zweiten Weltkriegs wurde dieses dunklen Kapitels der Geschichte allerorts gedacht.

Auch Wiener Wohnen beauftragte eine genauere Beschäftigung mit der Geschichte des Wiener Wohnbaus in den Jahren zwischen 1934 und 1945 unter den austrofaschistischen und nationalsozialistischen Regimen. Das Dokumentationsarchiv des österreichischen Widerstandes erstellte eine Studie, die als Buch, herausgegeben von der Historikerin Claudia Kuretsidis-Haider, erschien – mit dem Titel „Licht, Luft und Schatten. Wiener Gemeindebauten in Austrofaschismus und Nationalsozialismus".

Doch dabei blieb es nicht – auch Stadtführungen zum Thema, eine Ausstellung im Goethehof und ein Abend im Rabenhof Theater ergänzten das Gedenken an die Vertreibung der Jüdinnen und Juden aus den Gemeindebauten.

Aus der historischen Verantwortung entsteht ein Auftrag, den wir bei Wiener Wohnen mit unserer täglichen Arbeit erfüllen. Soziale Sicherheit für alle Wiener*innen ist das Ziel – zu dem wir mit der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum einen wesentlichen Beitrag leisten.

In diesem Sinn gilt unser ganzes Tun der Sicherung, Erneuerung und Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum. Insbesondere die Sanierung der bestehenden Wohnhausanlagen stellt uns dabei immer wieder vor Herausforderungen: Sie müssen den neuen technischen Standards genügen, die geänderten klimatischen Bedingungen berücksichtigen und den Wohnbedürfnissen der heutigen Gesellschaft entsprechen. Bei den allermeisten Wohnhausanlagen umfassen die Sanierungen daher Maßnahmen zur Heizkostenreduktion, den Einbau von nachhaltigen Heizsystemen sowie die Sicherstellung der neuesten technischen Standards und von mehr Wohnkomfort. In einem Fall allerdings muss eine Anlage aufgrund der schlechten Bausubstanz komplett erneuert werden: am Wienerfeld West. Die Gebäude wurden in den Kriegsjahren ab 1939 errichtet und weisen auch deswegen massive Mängel auf. Nun entstehen an der Stelle der alten Reihenhäuser neue, zeitgemäße Gemeindewohnungen.

Auf vielen anderen Flächen – bevorzugt auf bereits versiegelten – planen und bauen wir neue Wohnhausanlagen. Als Niedrigstenergiehäuser mit Freiflächen für alle Wohnungen und Gemeinschaftsanlagen erfüllen sie die nach wie vor gültigen Ansprüche, den Gemeindebauten schon immer hatten: leistbaren, sicheren, komfortablen Wohnraum für die Wiener*innen zur Verfügung zu stellen und Wien so zu einer der lebenswertesten Städte der Welt zu machen.

Dazu tragen die Mitarbeiter*innen der Wiener Wohnen Gruppe wesentlich bei: Alle rund 5.000 Kolleg*innen bei Wiener Wohnen, der Wiener Wohnen Hausbetreuung und der Wiener Wohnen Kundenservice ermöglichen durch ihre täglichen Bemühungen, dass die Menschen in Wien ein schönes, sicheres und leistbares Zuhause haben. Unser Dank gilt vor allem ihnen – und wir freuen uns auf die nächsten Jahre dieser wunderbaren Zusammenarbeit.





© Jennifer Fetz (7)

Mag.ª Angelika Flatz

Geschäftsführerin Wiener Wohnen Kundenservice GmbH

Marcel Kremmer, MSc PM

Geschäftsführer Wiener Wohnen Kundenservice GmbH

Inhaltsverzeichnis

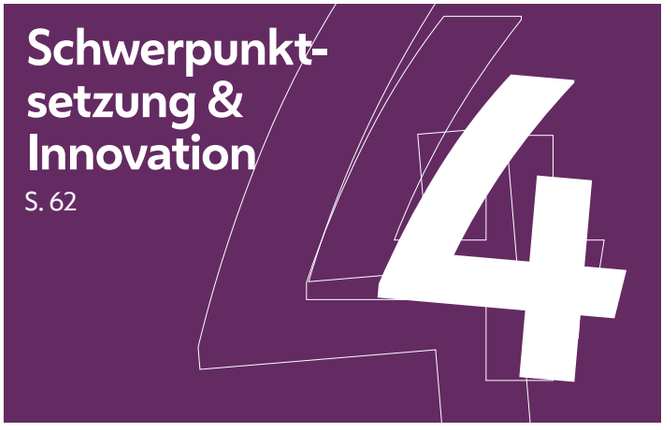




1.1 Unternehmung	**14**
1.1.1 Struktur und Töchter	14
1.1.2 Nachhaltigkeit	16
1.1.3 Kennzahlen	19
1.2 Finanzen	**20**
1.2.1 Bilanz	20
1.2.2 Umsatzerlöse	21
1.2.3 Liquidität	22
1.2.4 Eigenkapital	23
1.3 Mitarbeiter*innen	**24**
1.3.1 Wiener Wohnen	24
1.3.2 Tochterunternehmen	25

2.1 Verwaltete Objekte	**30**
2.1.1 Selbstverwaltung	31
2.1.2 Von der WISEG verwaltete Objekte	32
2.1.3 Fremdverwaltete Objekte	33
2.2 Wohnungen	**34**
2.2.1 Struktur des Wohnungsbestandes	34
2.3 Vergabe von Gewerbeflächen	**35**
2.4 Mietzinsrückstände & Delogierungen	**36**
2.4.1 Rückstandsquote	36
2.4.2 Delogierung und Wohnungssicherung	37
2.5 Beschaffung	**38**
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	52
3.2.4 Abgeschlossene Sanierungen	53
3.3 Abgeschlossene, geplante und laufende Bauvorhaben	**57**
3.3.1 Nachhaltigkeit im Neubau	57
3.3.2 Gemeindebau NEU	59

4.1 Studie zur Geschichte der Gemeindebauten während der NS-Zeit	**66**
4.2 Recruiting-Kampagne 2025	**68**
4.3 Sonderaktionen: Zugang zu Gemeindewohnungen	**69**
4.4 Innovation, Sanierung, Klimaschutz	**70**

Konzern & Ziele



Berresgasse 5, 1220 Wien

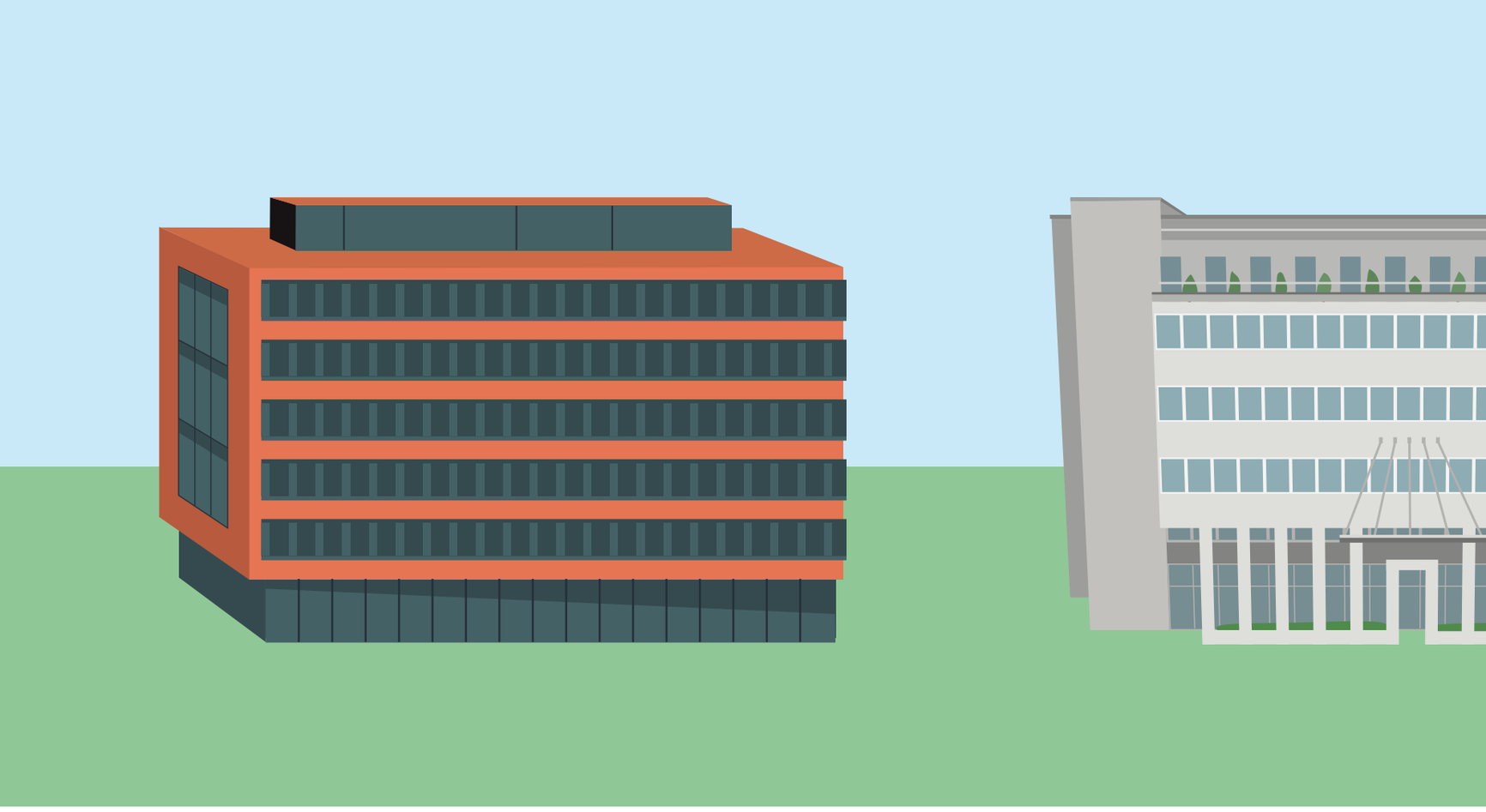
Adresse: Berresgasse 5

Baujahr: 2023 bis 2025

Anzahl der Wohnungen: 221







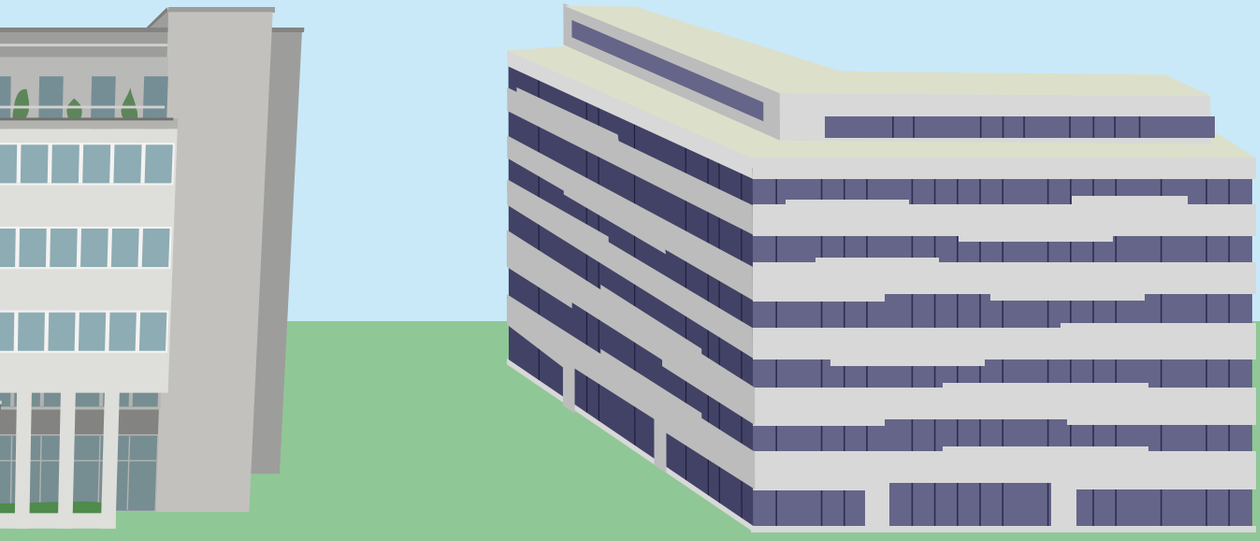
1.1 Unternehmung

1.1.1 Struktur und Töchter

Als Teil des Magistrats ist Stadt Wien – Wiener Wohnen eine Unternehmung im Sinne des § 71 der Wiener Stadtverfassung und besitzt als solche keine eigene Rechtspersönlichkeit. Deswegen gibt es auch keinen Eintrag im Firmenbuch. 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. Dies ist in § 2 des vom Gemeinderat beschlossenen Statuts festgelegt. Der Auftrag ist die Errichtung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Sanierung der städtischen Wohnungen und Wohnhausanlagen.

In den städtischen Wohnhausanlagen betreut Wiener Wohnen als Hausverwaltung der Gemeindebauten 13,1 Mio. m^2 vermietete Wohnnutzfläche, zusätzlich rund 590 ha Grünflächen. Insgesamt werden 267.767 Objekte verwaltet, darunter neben Wohnungen auch Dienstwoh-



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

nungen, Geschäftslokale, Magazine sowie Garagen- und Abstellplätze, Aufzugsanlagen, Kinderspielplätze und Waschküchen.

Der Sitz der Unternehmung und ihre Zentrale befinden sich in der Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien, im „Gate 2". Hier befindet sich im Erdgeschoß ein modernes, großes Service-Center für alle Gemeindebaumieter*innen.

Geleitet wird Wiener Wohnen von der Direktion, die aus der Direktorin und den Vizedirektor*innen besteht. Unterteilt ist die Unternehmung in die Koordinationsbereiche Konzernmanagement, Kundenmanagement, Immobilienmanagement, Baumanagement sowie Recht und Stakeholdermanagement. Ergänzend gibt es einige Stabsstellen. Die Koordinationsbereiche sind in Fachbereiche untergliedert, diese wiederum in eine unterschiedliche Anzahl von Dezernaten, die als fachliche Kompetenzträger jeweils einen abgegrenzten Themenbereich verantworten.

Vier Tochtergesellschaften – beauftragt von Wiener Wohnen – übernehmen spezielle Aufgaben. In ihnen 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 Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

Im Jahr 2002 wurde die **Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH (HAB)** gegründet. Die von Wiener Wohnen verwalteten Gebäude werden von der HAB betreut, seit 2002 ist sie außerdem 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. Ebenfalls 2002 gegründet, beschränkt sich gemäß den Grundsätzen und dem Unternehmenskonzept ihre Geschäftstätigkeit ausschließlich auf Stadt Wien – Wiener Wohnen und andere im Mehrheitseigentum der Stadt Wien befindliche Einrichtungen.

Die **Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG** ist für Verwaltung, Sanierung, Instandhaltung und Bewirtschaftung von Wohnhäusern zuständig, die ohne Mittel aus der Wohnbausteuer errichtet wurden und über andere Wege in den Besitz der Gemeinde Wien gekommen sind – durch Erbschaft, Schenkung oder Kauf. Die Stadt Wien hält Anteile an der Gesellschaft, die von Wiener Wohnen verwaltet werden.

Im Jahr 2015 wurde die **Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (WGEG)** gegründet. Ihr Stammkapital von 70.000 Euro wird zu 51 Prozent von der GESIBA und zu 49 Prozent von Wiener Wohnen bereitgestellt. Ebenfalls seit 2015 besteht die **Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H. (WIGEBA)**. Sie ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der WGEG und setzt die Initiative, wieder neue Gemeindewohnungen in Wien zu errichten, in die Praxis um.

KA PI TEL 1

1.1.2 Nachhaltigkeit

Sowohl bei Wiener Wohnen als auch bei der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH sowie der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH ist Nachhaltigkeit ein wesentliches Kriterium für das unternehmerische Handeln und wird konsequent in allen Entscheidungen berücksichtigt. Das betrifft nicht nur die Bau- und Sanierungsbereiche, sondern auch alle anderen wie:

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

Wiener Wohnen ist zuständig für 20 Prozent der Wohnungen in Wien – so viele befinden sich in den Gemeindebauten. Deswegen trägt die Unternehmung als kommunale Hausverwaltung eine große Verantwortung für die Gegenwart und die Zukunft der Stadt. Das erfordert nicht nur soziales, nachhaltiges Handeln, sondern auch verschiedenste Maßnahmen für die ökologische Stabilität in Wien. Gerade was die Treibhausgasemissionen betrifft, können die Gemeindewohnungen einen wichtigen Beitrag leisten, die städtischen Klimaziele zu erreichen.

Durch den Einsatz von energieeffizienten Bauweisen, die gezielte Förderung erneuerbarer Energien – sowohl in Bestandsgebäuden als auch im Neubau – sowie thermische Sanierungen gestaltet Wiener Wohnen nicht nur den Wohnraum der Zukunft, sondern leistet gleichzeitig einen positiven Beitrag zum Klimaschutz. Und das endet nicht bei den Gebäuden: Durch die Schaffung von Grünflächen wird das Stadtklima verbessert und das soziale Miteinander gestärkt.

1.1.2.1 SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS & EU

Die Maßnahmen von Wiener Wohnen zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit stützen sich auf Vorgaben auf globaler, europäischer und nationaler Ebene. Das sind unter anderem:

VEREINTE NATIONEN

Seit 2016 gelten für alle Staaten die 17 Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals). In diesen Zielen sind unter anderem die Versorgung mit bezahlbarer und sauberer



Kundmanngasse 35–37,
1030 Wien



Lange Gasse 37,
1080 Wien

© Gerry Frank (2)





Energie, Maßnahmen zum Klimaschutz, die Förderung von Innovation, Infrastruktur und nachhaltigen Städten sowie der Zusammenschluss von Partnerschaften enthalten. Aber auch Maßnahmen für Gesundheit und Wohlergehen und zur Bekämpfung von Armut und Ungleichheit gehören dazu.

STADT WIEN

Bis 2040 klimaneutral zu sein, ist das erklärte Ziel der Stadt Wien. Mit der „Smart Klima City"-Strategie, basierend auf den globalen und europäischen Klimazielen und für alle Einrichtungen der Stadt verbindlich, ist der Weg dorthin definiert. Als Teil der Strategie gibt der Wiener Klimafahrplan den Weg zur zukunftsfitten Stadt unter Berücksichtigung der Inklusion vulnerabler Bevölkerungsgruppen vor, indem er die Maßnahmen und den Zeitpunkt der Umsetzung definiert. Als erste Stadt in Österreich hat Wien mit dem Wiener Klimagesetz einen verbindlichen Rahmen erstellt. Darin sind die wichtigsten Ziele, Instrumente und Strukturen definiert, damit die Verwaltung der Stadt bis 2040 klimaneutral werden kann. Ebenso darin festgehalten sind die soziale Ausgestaltung der Maßnahmen, die Bewusstseinsbildung und das Zusammenwirken von Wissenschaft, Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Gebietskörperschaften.

1.1.2.2 NACHHALTIGKEITSBERICHT

Fundierte Daten bilden die Basis dafür, die Geschäftsaktivitäten von Wiener Wohnen auf Nachhaltigkeit zu überprüfen. Ziel ist es, eine Entscheidungsbasis für die Priorisierung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu schaffen und es Wiener Wohnen zu ermöglichen, Verantwortung für die ökologischen und sozialen Auswirkungen der Geschäftstätigkeiten zu übernehmen sowie nachhaltige Maßnahmen sowohl im Bereich Umwelt als auch in Bezug auf Soziales und Governance zielgerichtet zu fördern.

Die 2025 durchgeführte Doppelte Wesentlichkeitsanalyse ist weiterhin die Basis für die Bestimmung der ökologischen und sozialen Handlungsfelder und bietet somit eine valide Grundlage für eine Evaluierung der Schwerpunkte für die Belegschaft, die betroffenen Gemeinschaften, die Mieter*innen, den Bürobetrieb und das Gebäudeportfolio.

Die indikative Treibhausgasbilanz hilft, den CO_2-Fußabdruck des Unternehmens besser zu verstehen und die Bereiche, die die höchsten Emissionen verursachen, identifizieren zu können (siehe Tabelle). Sie zeigt auf, dass die höchsten Emissionen durch den Energieverbrauch in den Gemeindebauten, aber auch zum Beispiel durch das Pendeln von Mitarbeiter*innen entstehen.

Um die Geschäftstätigkeiten sowie die Wohnbauten zukunftsfit zu machen und die Emissionen analog zu den Klimazielen der Stadt Wien zu reduzieren, setzt Wiener Wohnen darauf, die Klimarisiken zu bestimmen und zielgerichtete Maßnahmen zu setzen, wie zum Beispiel thermische Sanierungen und gezielte Dekarbonisierungen (siehe dazu auch Kapitel 3 und 4).



Kundmanngasse 35–37, 1030 Wien

©Gerry Frank

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	☑

1.1.3 Kennzahlen

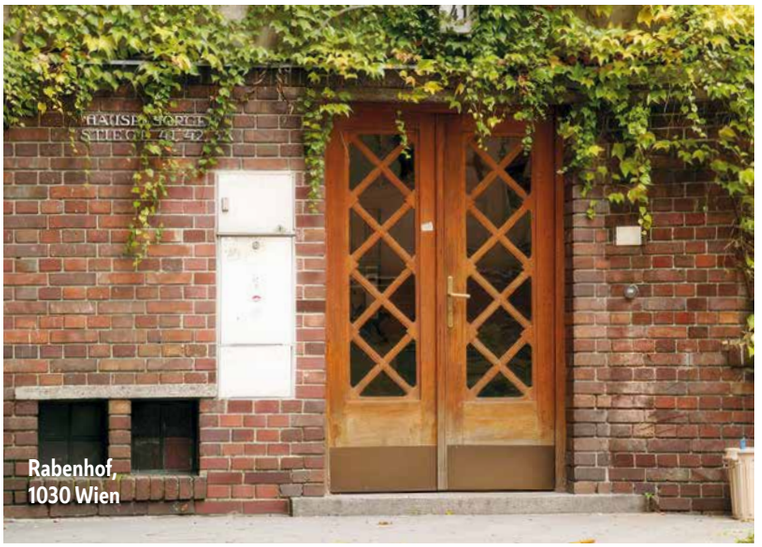
1.1.3.1 BEWOHNER*INNEN

In den Wohnungen der Wiener Gemeindebauten wohnen etwa 500.000 Menschen. In allen 23 Wiener Bezirken gibt es Wohnhausanlagen, von der Innenstadt bis zum Stadtrand. So gelingt es, die Wohnadresse nicht vom sozialen Status abhängig zu machen. Daneben ist die soziale Durchmischung der Bewohner*innen wichtig, denn es finden sich in den Gemeindewohnungen alle Teile der Gesellschaft: Junge und Alte, Familien und Singles, Menschen aus dem Mittelstand ebenso wie solche mit geringem Einkommen, Akademiker*innen oder Menschen in Ausbildung.

Gerade diese Vielfalt ist ein wichtiger Baustein für ein friedliches Miteinander in einer Großstadt wie Wien.



Reumannhof, 1050 Wien



Rabenhof, 1030 Wien

© GerryFrank (2)

1.1.3.2 VERTRAGSABSCHLÜSSE

2025 wurden 11.382 Mietverträge für selbstverwaltete Wohnungen abgeschlossen; insgesamt 12.381 Vertragsänderungen wurden vom Kundenmanagement abgewickelt.

VERTRAGSABSCHLÜSSE/
VERTRAGSÄNDERUNGEN:

» 10.847 Wiedervermietungen (inklusive Direktvergaben)
» 627 gesetzliche Mietrechtsfortsetzungen
» 331 erweiterte Mietrechtsfortsetzungen
» 382 Mietrechtsübertragungen
» 41 Wohnungstausche
» 104 Erstvermietungen von Wohnungen (Dachgeschoßausbauten und sonstiger neu geschaffener Wohnraum)
» 49 Wohnungen im Gemeindebau NEU



Kundmanngasse 35–37, 1030 Wien

© GerryFrank

Vertragsabschlüsse/Vertragsänderungen

2025	2024
gesamt	
12.381	11.452
↓ davon ↓	
Anzahl der Mietvertragsabschlüsse	
11.382	10.393
Anzahl der Abänderungen von Mietverhältnissen	
999	1.059

KAPITEL 1

1.2 Finanzen

1.2.1 Bilanz

Die Bilanzsumme 2025 betrug 9.632,4 Mio. Euro (gerundet), 2024: 9.488,4 Mio. Euro (gerundet).

Auszug aus der Bilanz

AKTIVA

2025	2024
Anlagevermögen	
9.226.233.521	9.128.182.894
↓ davon (Auszug) ↓	
Bebaute Grundstücke – Grundwerte	
5.827.201.558	5.826.474.750
Gebäude	
2.705.721.971	2.686.668.085
Umlaufvermögen	
386.971.784	339.781.592
↓ davon (Auszug) ↓	
Kassenbestand, Bankguthaben	
216.768.209	161.364.856
Rechnungsabgrenzungsposten	
19.220.636	20.388.179
9.632.425.941	**9.488.352.665**

PASSIVA

2025	2024
Eigenkapital	
5.703.460.761	5.757.119.411
↓ davon (Auszug) ↓	
Kapitalrücklagen	
6.728.612.088	6.703.981.341
Investitionszuschüsse	
130.457.058	131.387.916
Rückstellungen	
425.014.155	421.174.744
Verbindlichkeiten	
3.253.674.624	3.055.570.386
Rechnungsabgrenzungsposten	
119.819.344	123.100.208
9.632.425.941	**9.488.352.665**

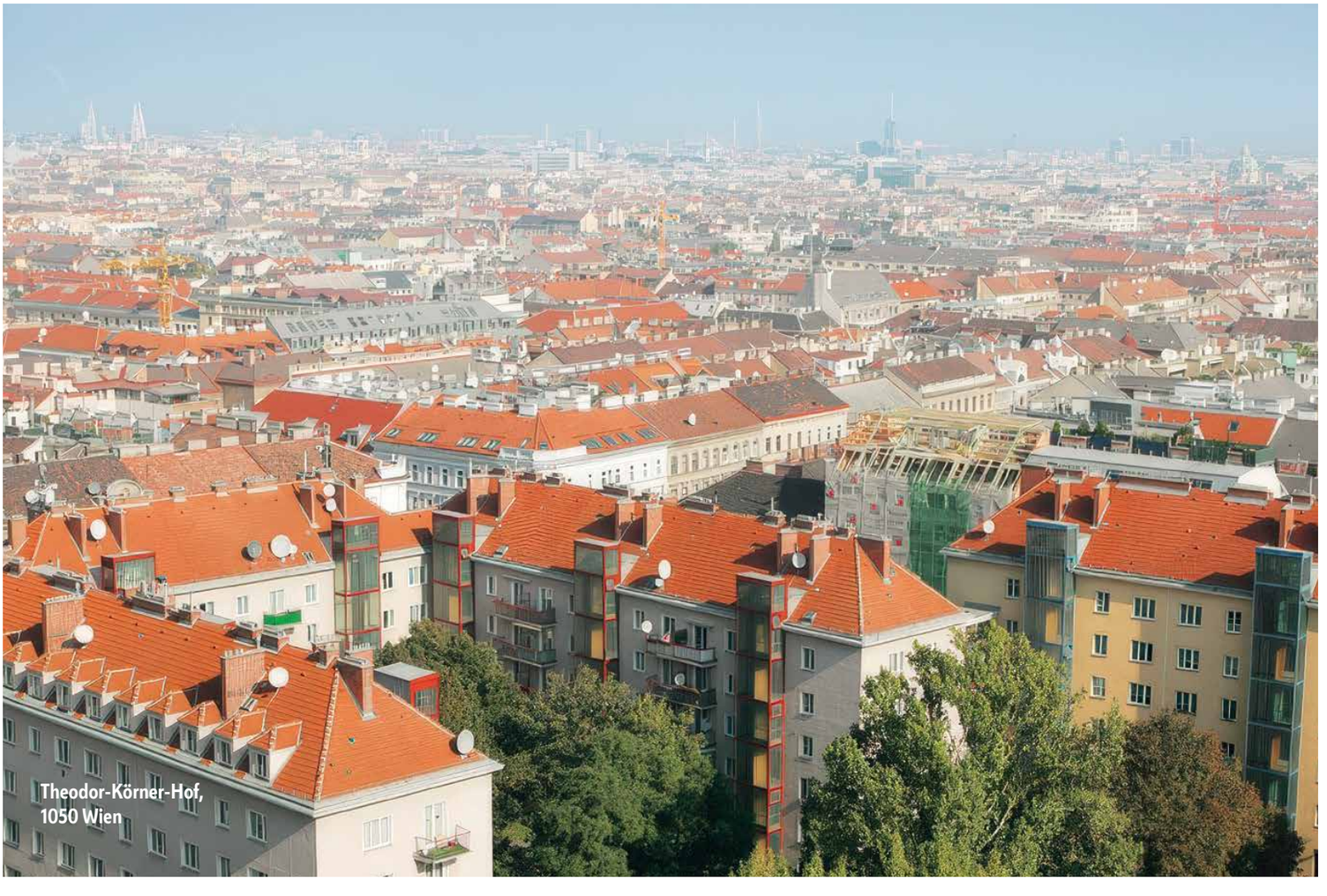


Reismannhof,
1120 Wien

©Gerry Frank

1.2.2 Umsatzerlöse

Wiener Wohnen erzielte im Jahr 2025 Umsatzerlöse in Höhe von 1.294,4 Mio. Euro (2024: 1.255,9 Mio. Euro) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von −77,9 Mio. Euro (2024: −83,9 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

©GerryFrank



Wohnhausanlage Am Laaer Berg,
1100 Wien

© Gery Frank

1.2.3 Liquidität

Die Unternehmung Stadt Wien – 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.

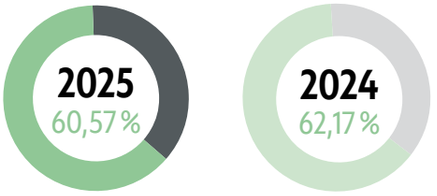
Unternehmens-Cashflow (Mio. Euro)

Ist 2025	Ist 2024
Anfangsbestand Kassa/Bank	
160,4	141,5
Endbestand Kassa/Bank	
216,3	**160,4**

1.2.4 Eigenkapital

Mit Ende des Jahres 2025 verfügt Wiener Wohnen über ein Eigenkapital von 5.834 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt 60,57 Prozent.

Eigenkapitalquote in Prozent





Per-Albin-Hansson-Siedlung Nord, 1100 Wien

© Gerry Frank



George-Washington-Hof, 1100 Wien

© Gerry Frank

KA PI TEL 1

1.3 Mitarbeiter*innen

1.3.1 Wiener Wohnen

Bei Wiener Wohnen inklusive Tochterunternehmen waren 2025 insgesamt 4.869 Mitarbeiter*innen beschäftigt. 868 davon sind Beamt*innen bzw. Vertragsbedienstete der Stadt Wien, zusätzlich werden 16 Lehrlinge im Lehrberuf Verwaltungsassistenz ausgebildet. Die Frauenquote unter den Beamt*innen sowie den Vertragsbediensteten von Wiener Wohnen beträgt 50,57 Prozent. Seit 2000 durch die damalige Bundesregierung das Hausbesorgergesetz abgeschafft wurde, werden die Posten der Hausbesorger*innen im Falle einer Pensionierung nicht mehr nachbesetzt. Deren Aufgaben übernehmen daher Mitarbeiter*innen der Hausbetreuung GmbH.

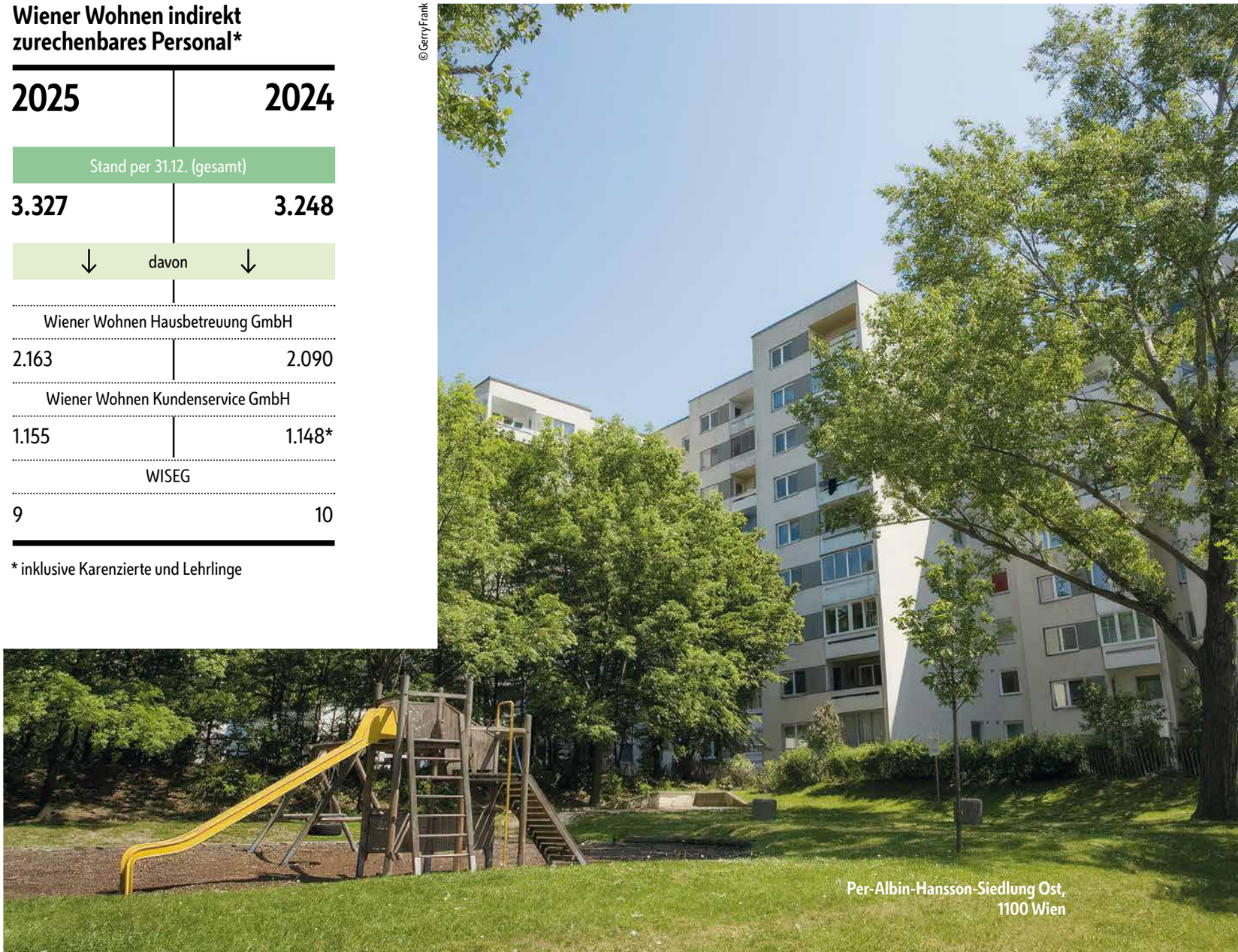
Wiener Wohnen direkt zurechenbares Personal

2025	2024
Stand per 31.12. (gesamt)	
1.542	1.588
↓ davon ↓	
Beamt*innen/Vertragsbedienstete	
868	848
Hausbesorger*innen	
674	740

Wiener Wohnen indirekt zurechenbares Personal*

2025	2024
Stand per 31.12. (gesamt)	
3.327	3.248
↓ davon ↓	
Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH	
2.163	2.090
Wiener Wohnen Kundenservice GmbH	
1.155	1.148*
WISEG	
9	10

* inklusive Karenzierte und Lehrlinge



© GerryFrank

Per-Albin-Hansson-Siedlung Ost, 1100 Wien



Hugo-Breitner-Hof,
1140 Wein

© GerryFrank

Personalstand Wiener Wohnen Kundenservice GmbH

2025	2024
Stand per 31.12. (gesamt)	
1.155	1.148

Personalstand Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH

2025	2024
Stand per 31.12. (gesamt)	
2.163	2.090
↓ davon ↓	
Arbeiter*innen	
1.794	1.741
Lehrlinge	
36	31
Angestellte	
332	316
Leihpersonal	
1	2

1.3.2 Tochterunternehmen

1.3.2.1 STADT WIEN – WIENER WOHNEN KUNDENSERVICE GMBH (WRWKS)
Die WrWKS beschäftigte mit 31. Dezember 2025 insgesamt 1.155 Mitarbeiter*innen, davon zehn 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 mehrmals die Zertifizierung „berufundfamilie". Auch für den Schwerpunkt „Mobiles Arbeiten" wurde sie bereits ausgezeichnet.

Das Prinzip der Diversität wird ebenfalls 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.

1.3.2.2 STADT WIEN – WIENER WOHNEN HAUSBETREUUNG GMBH (HAB)
In der HAB waren mit 31. Dezember 2025 insgesamt 2.163 Mitarbeiter*innen beschäftigt. Aus 60 verschiedenen Nationen stammend, sprechen sie insgesamt 60 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





Meischlgasse 59, 1230 Wien

Adresse: Meischlgasse 59

Baustart: 2025

Anzahl der Wohnungen: 203

©Dipl.-Ing. Johann Szeben | 3D Visualisierungen & Fotografie





Erzherzog-Karl-Stadt, 1220 Wien

© Gerry Frank

2.1 Verwaltete Objekte

221.696 Miet- und Dienstwohnungen befanden sich mit Jahresende 2025 im Eigentum der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen. Insgesamt werden 210.249 Mietwohnungen, 46.746 Garagen- und Abstellplätze, 4.844 Geschäftslokale und 5.278 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.

2025	2024
im Eigentum der Stadt Wien befindliche Dienst- und Mietwohnungen	
221.696	221.213
m² Wohnnutzfläche	
13.129.806	13.098.269
von Wiener Wohnen selbstverwaltete Objekte	
267.767	267.762
↓ davon ↓	
Mietwohnungen	
210.249	210.099
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
650	708
Garagen- und Abstellplätze	
46.746	46.797
Geschäftslokale	
4.844	4.863
Magazine (Lagerräume)	
5.278	5.295
Aufzugsanlagen	
8.000	8.000
Kinderspielplätze	
1.336	1.319
Waschküchen	
5.200	5.200
durch WISEG verwaltete Dienst- und Mietwohnungen	
1.709	1.703
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
11	11
fremdverwaltete Dienst- und Mietwohnungen	
9.069	8.682
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
8	10

2.1.1 Selbstverwaltung

Den Großteil der von Wiener Wohnen selbst verwalteten Objekte bilden Mietwohnungen (78,5 Prozent), dazu kommen Dienstwohnungen für Hausbesorger*innen, Lokale und Magazine sowie Garagen- und Abstellplätze.

Bestand an Mieteinheiten ME, SV*

2025	2024
Stand per 31.12.	
Mietwohnungen	
210.249	210.099
Dienstwohnungen Hausbesorger*innen	
650	708
Garagen-und Abstellplätze	
46.746	46.797
Geschäftslokale	
4.844	4.863
Magazine (Lagerräume)	
5.278	5.295

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



Erzherzog-Karl-Stadt, 1220 Wien

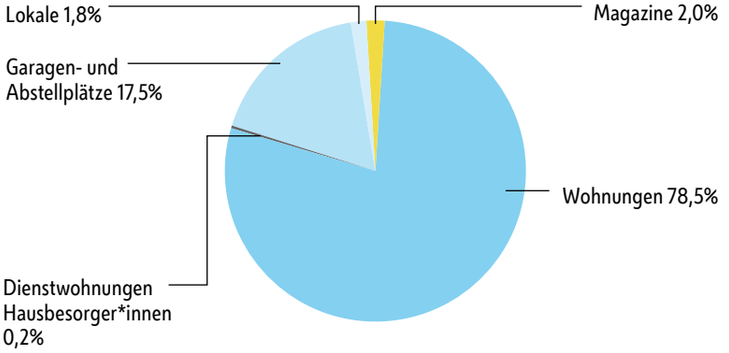
©Gerry Frank



Geiselbergstraße, 1110 Wien

©Reinhard Mandl

Selbstverwaltete Mietobjekte



KAPITEL 2

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 2025 verwaltete die WISEG 1.709 Mietwohnungen zuzüglich 11 Wohnungen für Hausbesorger*innen.

Das Bauvolumen im Geschäftsjahr 2025 betrug rund 2,4 Mio. Euro.

Bestand an Mietwohnungen WISEG

2025	2024
Stand per 31.12.	
Mietwohnungen	
1.709	1.703
HB-Dienstwohnungen	
11	11



Lange Gasse, 1080 Wien

©Gerry Frank



©Gerry Frank

2.1.3 Fremdverwaltete Objekte

Bestand an Mietwohnungen Fremdverwalter

2025	2024
Stand per 31.12.	
Mietwohnungen	
9.069	8.682
HB-Dienstwohnungen	
8	10



Lange Gasse, 1080 Wien



Lange Gasse, 1080 Wien

© Gerry Frank

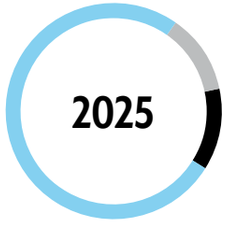
KAPITEL 2

2.2 Wohnungen


Erzherzog-Karl-Stadt, 1220 Wien

2.2.1 Struktur des Wohnungsbestandes

Drei Viertel der Wohnungen, die sich im Portfolio von Wiener Wohnen befinden, entsprechen der Kategorie A. Nur etwa ein Viertel des Bestandes gehört zu den Kategorien B und C. Der Großteil der Wohnungen in Kategorie B oder C befindet sich in Wohnhausanlagen aus den Anfängen des sozialen Wohnbaus in Wien und ist an die 100 Jahre alt. Im Zuge von Leerwohnungsinstandsetzungen werden laufend Wohnungen aufkategorisiert.



A	B	C
76 %	12 %	12 %



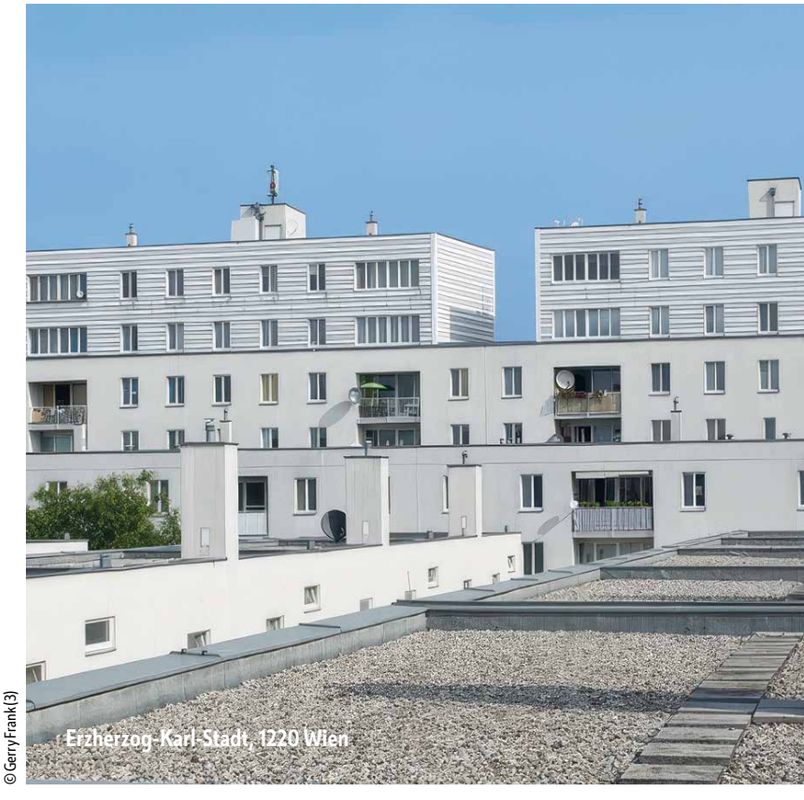
A	B	C
76 %	12 %	12 %

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


Erzherzog-Karl-Stadt, 1220 Wien

© GerryFrank (3)

2.3 Vergabe von Gewerbeflächen

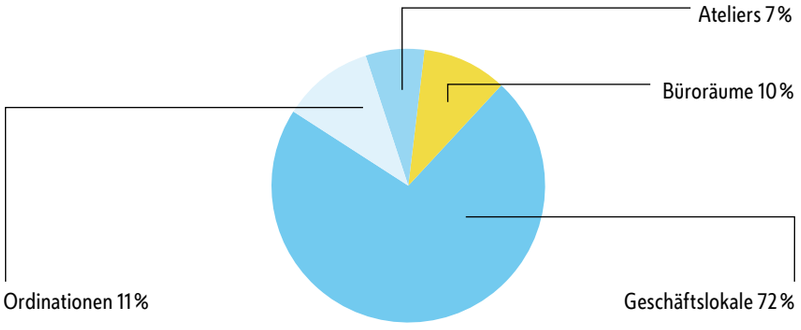
Die Gewerberäumlichkeiten, die sich in den Gemeindebauten befinden, werden ebenfalls von Wiener Wohnen verwaltet. 2025 waren das 4.844 Geschäftslokale – davon 521 Ordinationen – und 5.278 Magazine.

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:

» 321 abgeschlossene Mietverträge im Jahr 2025
» davon 8 Neuvermietungen von Ordinationen

Gewerbliche Mietobjekte





Erzherzog-Karl-Stadt, 1220 Wien

2.4 Mietzinsrückstände & Delogierungen



Rosalia-Chladek-Gasse,
1220 Wien

© Gerry Frank

2.4.1 Rückstandsquote

Per 30.11.2025 betrug der Anteil der Rückstände an der Summe der Mietvorschreibungen in aufrechten Mietverhältnissen („A-Mieter"), bezogen auf den Zeitraum von zwölf Monaten, 2,27 Prozent.

Rückstandsquote

2025	2024
Stand per 30.11.	
Summe aller Mietvorschreibungen inkl. USt. (Mio. Euro) bezogen auf den Zeitraum von 12 Monaten	
1.294	1.258
Höhe einzubringender Rückstände (Mio. Euro) per Ende des Quartals	
29,4	30,6
Summe einzubringender Rückstände per Ultimo/Summe der Mietvorschreibungen inkl. USt.	
2,27	2,43



Rotensterngasse, 1020 Wien

© Reinhard Mandl

2.4.2 Delogierung und Wohnungssicherung

Wiener*innen können in schwierigen Lebenssituationen darauf zählen, dass sie Unterstützung bekommen – insbesondere, wenn es grundlegende Bedürfnisse wie Wohnen betrifft. Zum Beispiel sorgt die „Wiener Wohnungssicherung Plus" dafür, dass Menschen nicht wohnungslos werden.

Dennoch sind Kündigungen auch in Gemeindebauten nicht immer zu vermeiden. Für die betroffenen Mieter*innen können die kostenlosen Hilfen der Stadt wichtige Unterstützung bieten. Um den Zugang zu diesen Leistungen zu erleichtern, hat Wiener Wohnen das Service des Case Managements eingerichtet. Die dort tätigen Sozialarbeiter*innen informieren über unterstützende Stellen, vermitteln Kontakte, vereinbaren Termine und begleiten in manchen Fällen auch zu persönlichen Terminen.

Im Service-Center von Wiener Wohnen gibt es dafür seit 2023 auch eine eigene Sozialberatung. Mieter*innen mit Zahlungsschwierigkeiten können bei den Sozialarbeiter*innen in einem persönlichen Gespräch eine kostenlose Beratung bekommen. Gemeinsam werden dabei mögliche Lösungsansätze entwickelt, damit der Mietzinsrückstand nicht in gravierendere Folgen mündet. 1.013 solcher Sozialberatungen führten die Case Manager*innen im Jahr 2025 durch.

Im gesamten Jahr 2025 wurden 2.272 Fälle durch das Case Management bearbeitet, davon waren 1.259 Fälle mit Mietschulden oder psychosozialer Implikation. Bei einem sehr großen Anteil – nämlich 79 Prozent oder 989 Fällen – konnte die Wohnung gesichert werden. Von den Fällen ohne psychosoziale Komponente wurden zur Hälfte alle Rückstände bezahlt (449 Fälle), bei der anderen Hälfte kam es zu Ratenvereinbarungen (448 Fälle). In 92 Fällen mit weiterwirkenden Problemen konnte eine deutliche Verbesserung der Lebenssituation der Menschen erreicht werden.

Die Wohnung zu sichern gelang in 100 Fällen nicht (das sind acht Prozent). Aber auch hier konnte das Case Management zumindest an Stellen vermitteln, die wohnungslose Menschen unterstützen. Die restlichen 23 Fälle wurden anderweitig abgeschlossen.

Neben den Sozialberatungen bieten die Case Manager*innen von Wiener Wohnen seit September 2023 auch Beratungen zum sogenannten „Wohnschirm" an. Das ist eine Unterstützungsleistung des Bundes zur Wohnungssicherung, die Gemeindebaumieter*innen ebenso in Anspruch nehmen können.

Im gesamten Jahr 2025 wurden vom Case Management 14.773 Kontakte per Telefon registriert, per E-Mail waren es 13.431. Per SMS wurden 2.383 Kontaktaufnahmen gezählt. Persönliche Begegnungen im Rahmen des Case Managements gab es 1.940, per Brief wurden 631 Anfragen beantwortet.

RÜCKSTANDS-FÄLLE

449	Fälle mit positiver Erledigung (Rückstand komplett bezahlt, Erwachsenenvertretung)
448	Fälle mit Ratenvereinbarung zwischen Mieter*innen und Wiener Wohnen
139	neutrale Fälle (Kontakt konnte nicht hergestellt werden/ Hilfestellung verweigert)
100	Fälle, bei denen die Wohnung nicht gesichert werden konnte
23	Fälle mit Sonderabschluss (Mieter*in verstorben, Beauftragung zurückgezogen etc.)
1.159	**abgeschlossene Rückstandsfälle**

PSYCHOSOZIALE IMPLIKATION

92	positive psychosoziale Implikation
6	neutrale Fälle psychosozialer Implikation (Kontakt konnte nicht hergestellt werden/ Hilfestellung verweigert)
2	Fälle psychosozialer Implikation mit Sonderabschluss (Mieter*in verstorben, Beauftragung zurückgezogen)
100	**abgeschlossene Fälle psychosozialer Implikation**

STATIONÄRE DELOGIERUNGSPRÄVENTION

1.013	durchgeführte Sozialberatungen im Service-Center

KAPITEL 2

2.5 Beschaffung

2.5.1 Ausschreibungen und Vergabeverfahren

Wie es das Bundesvergabegesetz vorschreibt, werden über das Unternehmensserviceportal data.gv.at alle Ausschreibungen von Wiener Wohnen veröffentlicht. Über die eVergabe-Plattform des Auftragnehmerkatasters Österreich (ANKÖ) wiederum werden alle Vergabeverfahren, die Kommunikation dazu und die Prüfung der Angebote elektronisch abgewickelt. Alle Unterlagen zu den Vergabeverfahren werden im ELAK, dem elektronischen Akt, für sieben Jahre archiviert.

Der Fachbereich Auftragswesen betreut pro Jahr eine große Anzahl an Dienstleistungs- und Bauleistungsaufträgen, meist mehrere hundert Projekte. Es handelt sich dabei um Sanierungsprojekte und andere größere bauliche Maßnahmen, aber auch Liefer- und Dienstleistungsaufträge. Die Preisprüfungskommission, die bestehende Verträge prüft und anpasst, wird auch vom Fachbereich Auftragswesen geleitet. Die Mitarbeiter*innen desselben analysieren zudem relevante Daten aus laufenden Verträgen, um die gewonnenen Erkenntnisse in ein umfassendes Claim Management einfließen zu lassen.

Ein weiterer Aufgabenbereich des Auftragswesens ist die Beschaffung, Logistik und Verteilung von Büromaterialien, unterstützt von der Magistratsabteilung 54 – Zentraler Einkauf und Logistik, und die Führung und Kontrolle des Inventars von Wiener Wohnen. Auch das Arbeitsmaterial der Hausbesorger*innen fällt in seine Zuständigkeit.



Rosalia-Chladek-Gasse, 1220 Wien



2.5.2 Rahmenverträge

Zur Erhaltung und Reparatur von Bausubstanz werden Rahmenverträge abgeschlossen. Aus diesen Verträgen werden dann für die kleinteiligen Arbeiten Leistungen bestellt.

Rahmenverträge

2025	2024
Zuschlagserteilungen	
Anzahl Zuschlagserteilungen nach Losen	
158	162
Gesamtauftragswert netto (Mio. Euro)	
348,55	257,30

Bauleistungen

2025	2024
Zuschlagserteilungen	
Anzahl Zuschlagserteilungen	
95	202
Gesamtauftragswert netto (Mio. Euro)	
85,19	146,07

2.6 Kundenmanagement

2.6.1 Callcenter

Seit 2002 gibt es die Wiener Wohnen Service-Nummer 05 75 75 75, die für die Gemeindebaumieter*innen rund um die Uhr besetzt ist. So können die unterschiedlichsten Anfragen unkompliziert und zügig beantwortet und bearbeitet werden.

Insgesamt betreuen 192 Mitarbeiter*innen rund um die Uhr, sieben Tage die Woche die Service-Nummer und informieren die Anrufer*innen. 2025 wurden 867.125 Anrufe entgegengenommen.

Diese Aufgaben erledigen die Mitarbeiter*innen an der Service-Nummer:

» Aufnahme und Bearbeitung der Schadens- und Gebrechensmeldungen
» Vereinbarung von Rückrufen der zuständigen Mitarbeiter*innen
» Beantwortung von Fragen zum Mietzins oder zur Jahresabrechnung
» Bearbeitung der Meldungen von Verstößen gegen die Hausordnung oder unleidlichen Verhaltens anderer Mieter*innen
» Informationsweitergabe zu Fragen nach Wohnungsweitergabe, -tausch und -rückgabe
» Bearbeitung der Bestellungen von Formularen und Bestätigungen
» Informationsweitergabe zu Fragen nach Öffnungszeiten des Service-Centers, zum Kassenautomaten oder zum Verlust von Schlüsseln.



Erzherzog-Karl-Stadt, 1220 Wien

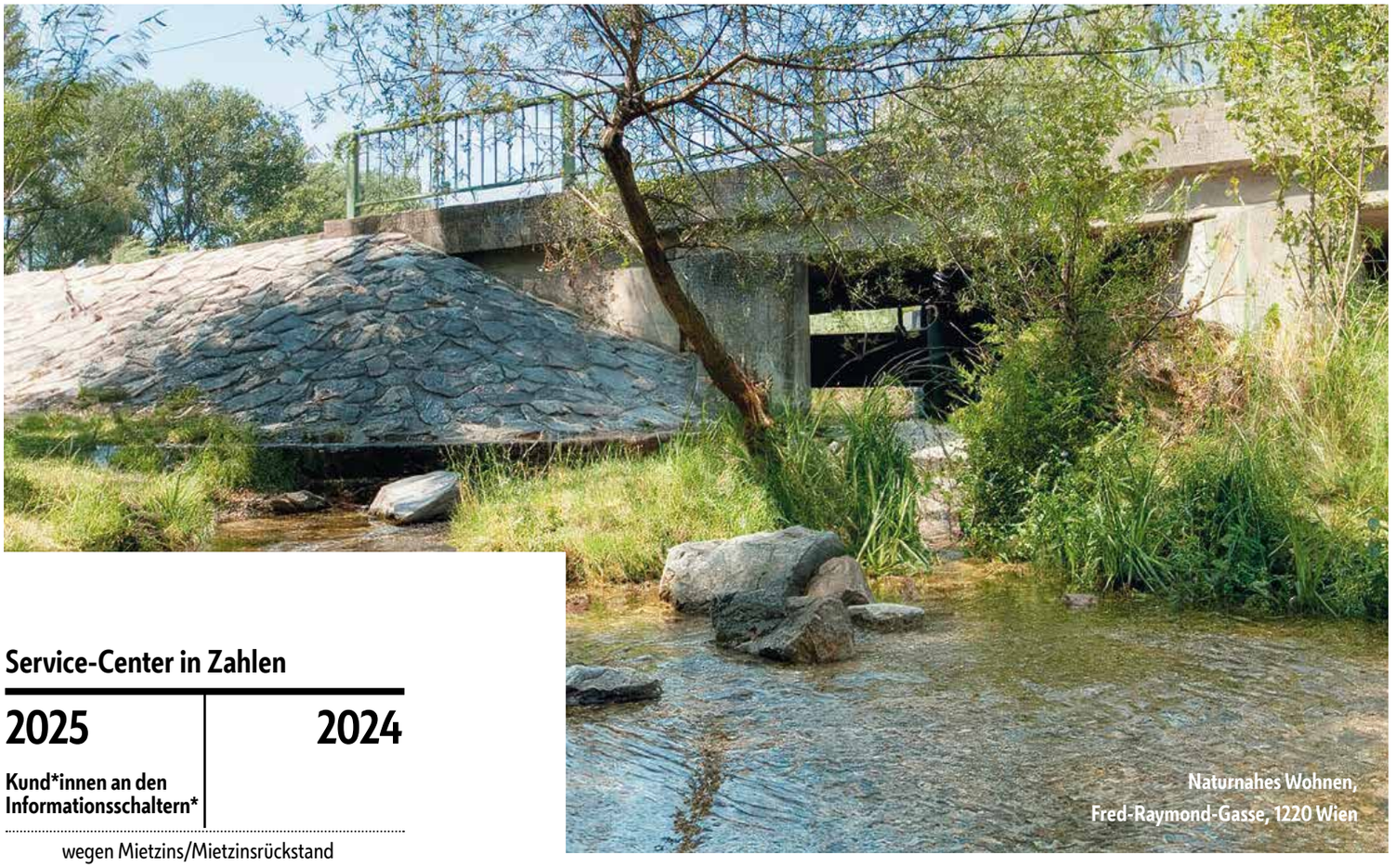


Davidgasse 76–80, 1100 Wien

© Reinhard Mandl, Gerry Frank (2)

Eckdaten Call

	2025	2024
Anzahl entgegengenommener Anrufe gesamt	**1.526.529**	**1.574.836**
↓ davon ↓		
Wiener Wohnen Service-Nummer	867.125	892.121
Wiener Wohnen Außendienst-Hotline	57.377	54.529
Hausbesorger*innen-Hotline	18.400	19.674
Mieter*innenbeirats-Hotline	3.497	4.208
Kleinservices	6.819	5.465
Wiener Wohnen Services gesamt	**953.218**	**975.997**
„naTÜRlich sicher“	573.311	598.839



© Gerry Frank

Naturnahes Wohnen,
Fred-Raymond-Gasse, 1220 Wien

Service-Center in Zahlen

2025	2024
Kund*innen an den Informationsschaltern*	
wegen Mietzins/Mietzinsrückstand	
7.762	5.788
allgemeine Auskünfte	
7.477	4.966
wegen Schadensmeldungen	
1.062	855
Ausstellung von Bestätigungen	
7.698	6.074
Mieter*innenansuchen	
426	141
Kund*innen in den Beratungskojen	
wahrgenommene Termine	
16.662	**15.497**
Kund*innen bei den Kassenautomaten	
Einzahlungen	
44.573	**43.844**

* Auszug

2.6.2 Service-Center

Als zentral gelegenes Informationszentrum steht allen Gemeindebaubewohner*innen seit 2014 das Service-Center von Wiener Wohnen in der Rosa-Fischer-Gasse 2 im 3. Bezirk bei der U-Bahn-Station Gasometer offen. Auf 1.500 barrierefreien Quadratmetern können sich die Mieter*innen zu kund*innenfreundlichen Öffnungszeiten an die Mitarbeiter*innen von Wiener Wohnen wenden. An acht Schaltern und in 25 Beratungskojen beantworten diese nach Terminvereinbarung alle Fragen rund um das Thema Gemeindebau. Ihre Aufgaben sind:

» Beratung und Auskunft
» Bearbeitung von Ansuchen, zum Beispiel Umbauten
» Aushändigung von Formularen, Bestätigungen und Informationsfoldern

Im Jahr 2025 besuchten ca. 86.900 Kund*innen das Service-Center.
An den Informationsschaltern wurden 25.665 Mieter*innen beraten. Aufgrund der Terminvereinbarungen unter der Service-Nummer 05 75 75 75 waren die Wartezeiten relativ gering. So konnten die Beratungsgespräche ohne Zeitdruck und in entspannterer Atmosphäre stattfinden. Auch die Beratungskojen sorgen dafür: Bei zeitaufwändigeren Anliegen wie zum Beispiel Vertragsabschlüssen oder Wohnungsweitergaben stehen sie für störungsfreie Gespräche zur Verfügung.

Insgesamt 16.662 Kund*innen nahmen 2025 dieses Angebot wahr, wobei 14.004 Mietverträge abgeschlossen wurden. Im Foyer des Service-Centers steht den Mieter*innen ein 24h-Kassenautomat zur Verfügung. Der Zutritt außerhalb der Öffnungszeiten ist mit der Servicekarte von Wiener Wohnen möglich. An den insgesamt vier Kassenautomaten wiederum wurden 44.573 Einzahlungen der Miete registriert.

2.6.3 Mieter*innenansuchen

2025 wurden 6.641 Mieter*innenansuchen um bauliche Änderungen und Verbesserungen gemäß § 9 MRG in Mietobjekten protokolliert.

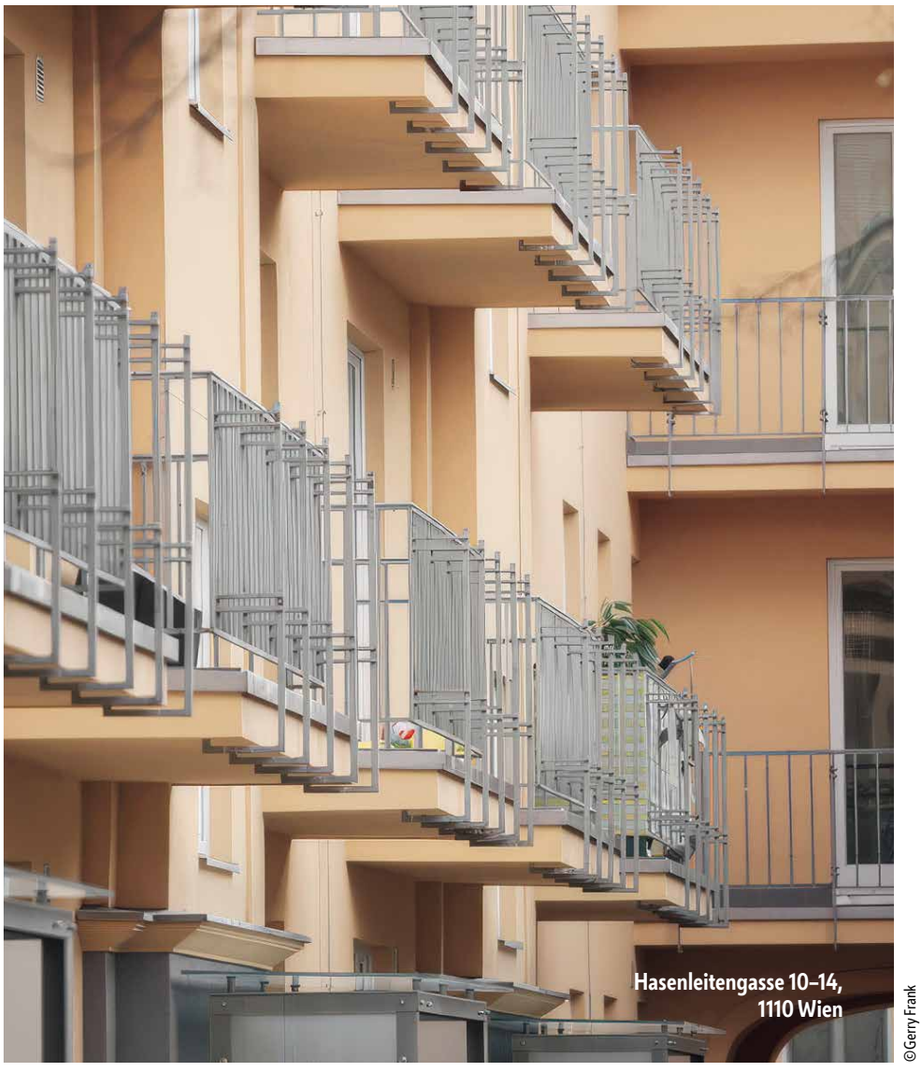
Ansuchen bauliche Veränderungen

Ist 2025	Ist 2024
Anzahl der protokollierten Mieter*innenansuchen	
6.641	7.045



Antonsplatz 14–15, 1100 Wien

© Reinhard Mandl



Hasenleitengasse 10–14, 1110 Wien

©Gerry Frank

2.6.4 Mitbestimmung

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 2025	Ist 2024
Anzahl	
98	83

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 2025 wurden insgesamt 98 Mieter*innenversammlungen abgehalten.

KAPITEL 2

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.

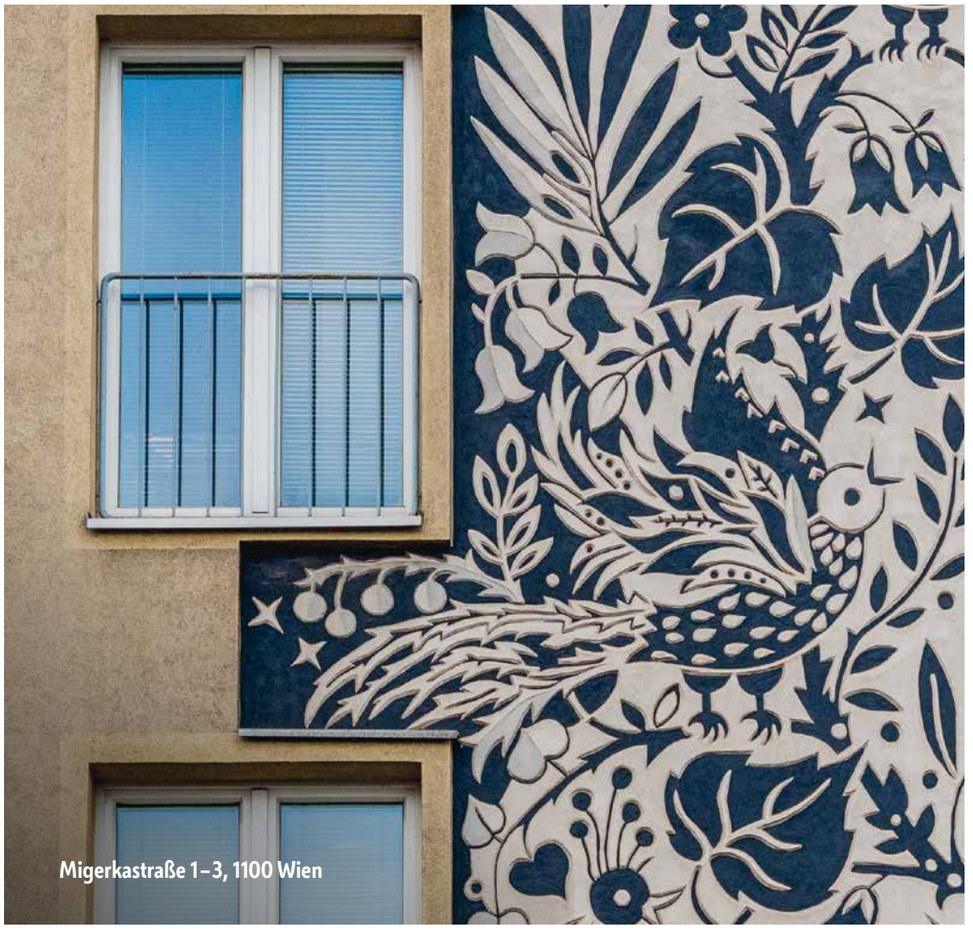
Das Team mit 40 Mitarbeiter*innen sorgt in den über 1.800 Wohnhausanlagen für Ordnung und Sauberkeit. Sie überwachen die Einhaltung der Hausordnung und des Wiener Reinhaltegesetzes.

Die Ordnungsberater*innen sind für ihre Aufgaben eigens geschult, etwa durch die Waste-Watcher-Ausbildung der MA 48 in Konfliktmanagement u.a., und eng mit Hausbesorger*innen und Hausbetreuer*innen sowie mit der Grätzlpolizei 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 2025 wurden von der Ordnungsberatung 53.960 Gespräche mit Mieter*innen geführt und es gab 2.711 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 31.12.2025 waren in der Ordnungsberatung 46 Personen (inklusive Führungskräfte und Lehrmädchen) beschäftigt.



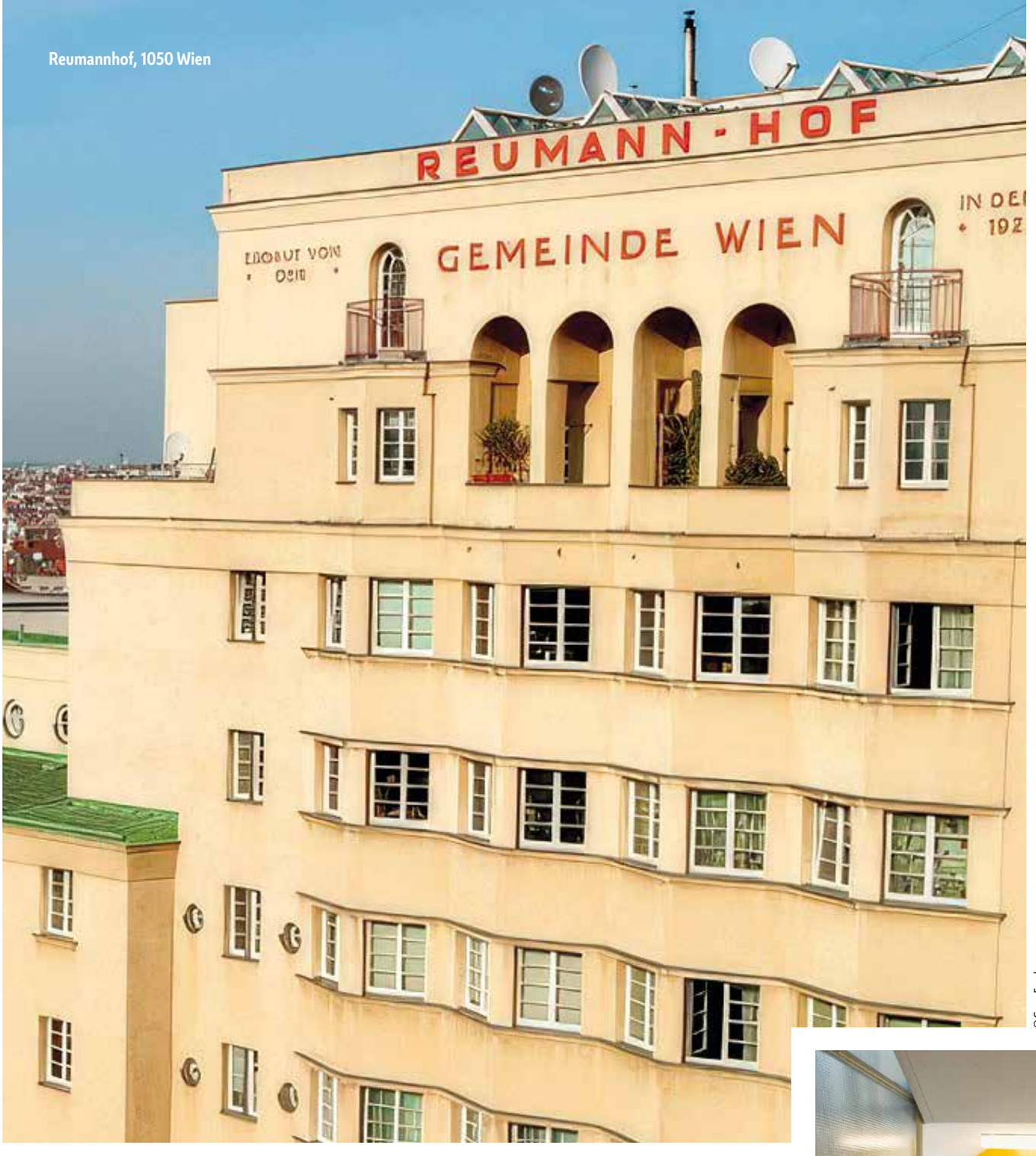
Migerkastraße 1–3, 1100 Wien

© Reinhard Mandl

Ordnungsberatung: Maßnahmen in Zahlen

	2025	2024
Kontrollen von Wohnhausanlagen	41.443	37.135
Meldungen nach Verletzung des Wiener Reinhaltegesetzes	35.346*	30.087*
Meldungen nach Verstößen gg. Hausordnung	39.749	26.372
Gespräche mit Mieter*innen	53.960	36.190
Organverfügungen nach Verletzung des Wiener Reinhaltegesetzes	2.711	2.272

* Einkaufswagen werden nur mehr gesammelt erfasst.



Reumannhof, 1050 Wien

© GerryFrank



Franz-Bauer-Hof, 1060 Wien

© Gerry Frank

2.7.2 Ordnungsmanager*innen

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

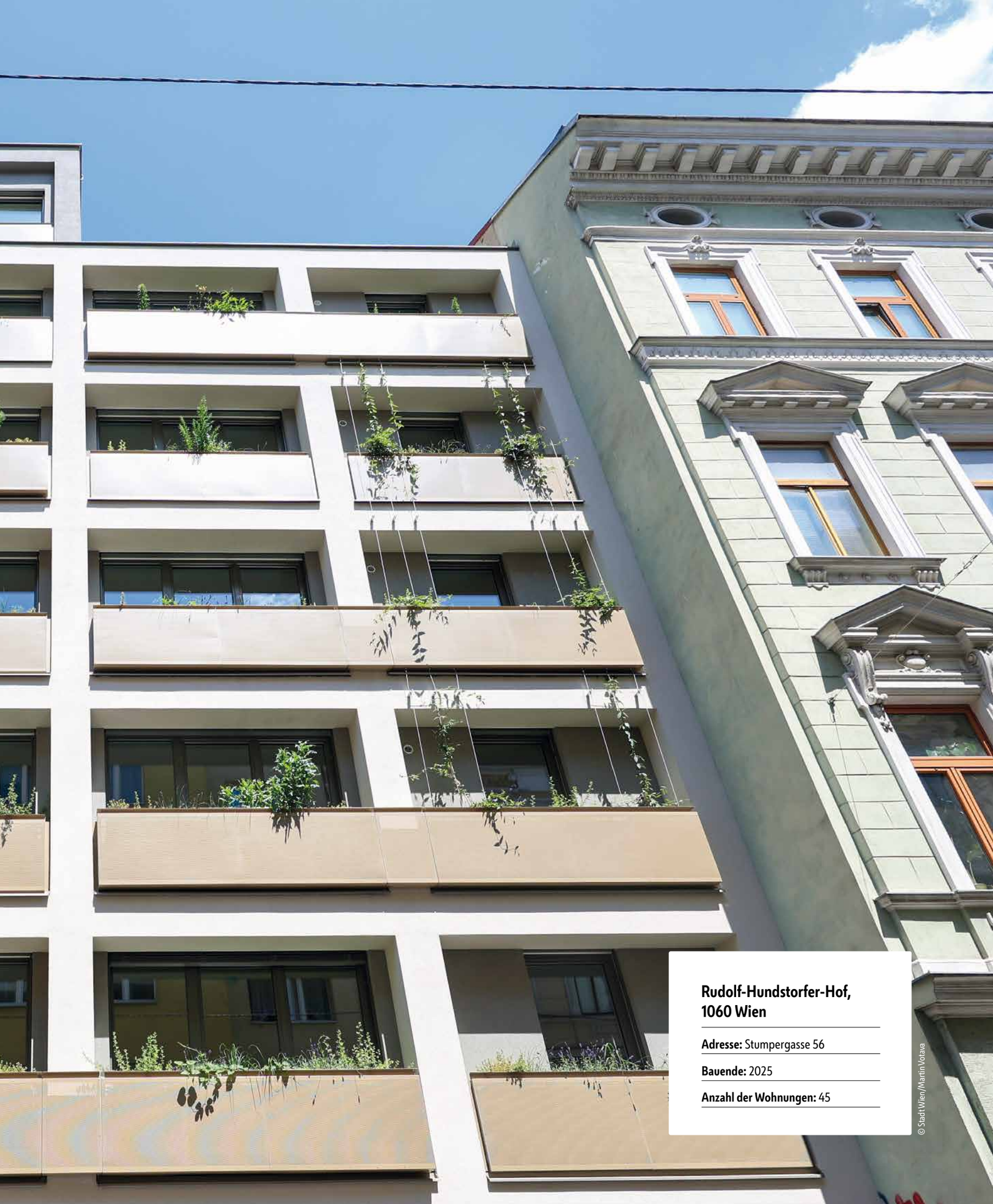
Sie beauftragen die Entfernung von Brandlasten in den allgemeinen Teilen der Wohnhausanlagen und leisten so durch die rasche Entfernung von illegal abgelagertem Sperrmüll einen wichtigen Beitrag zur Sicherheit der Bewohner*innen.

43.130 Entrümpelungen wurden in die Wege geleitet und in Zusammenarbeit mit der HAB 130 Rollatoren-Abstellplätze montiert.

Bauen & Sanieren







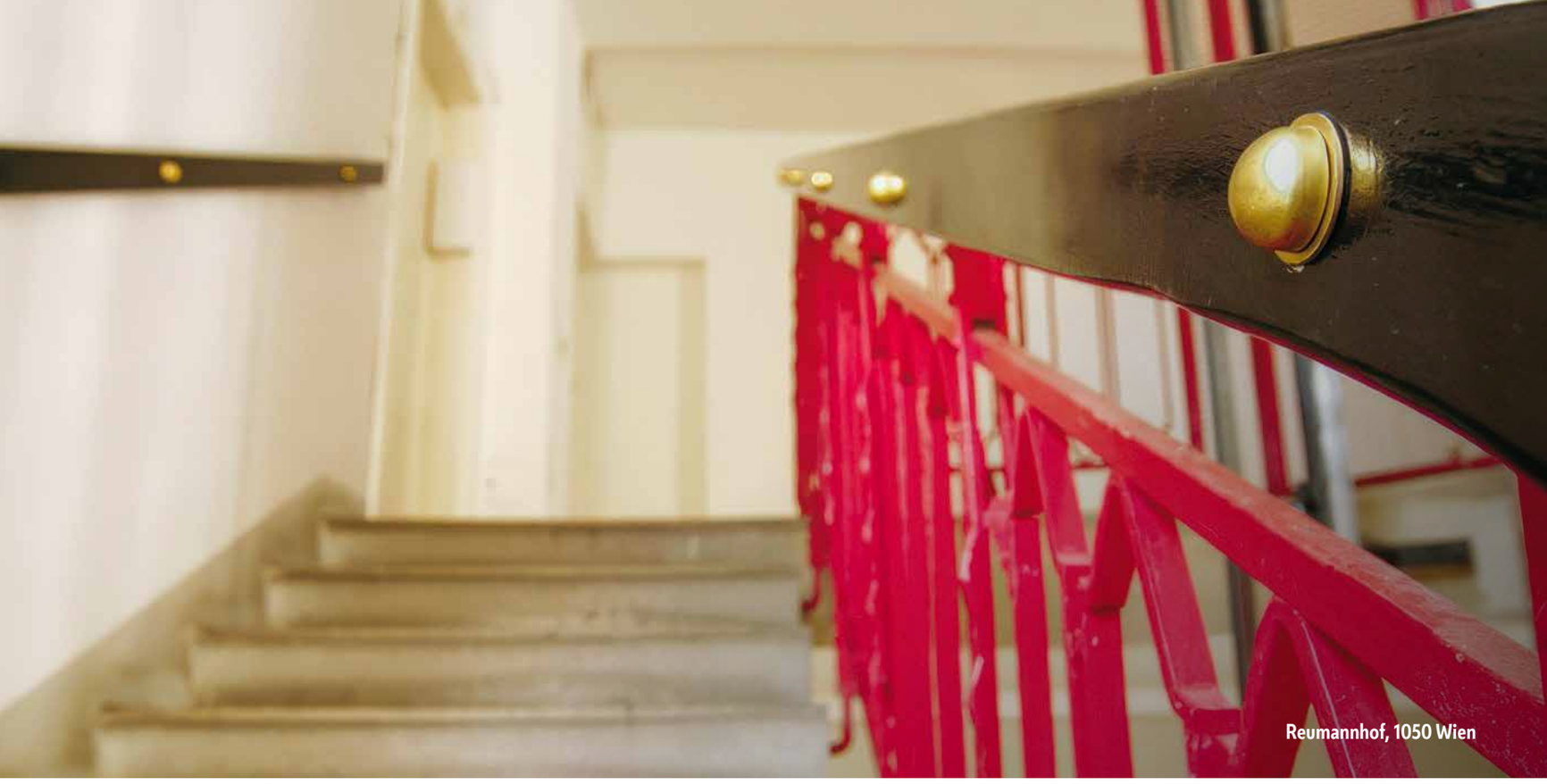
Rudolf-Hundstorfer-Hof, 1060 Wien

Adresse: Stumpergasse 56

Bauende: 2025

Anzahl der Wohnungen: 45

© Stadt Wien/Martin Votava



Reumannhof, 1050 Wien

3.1 Instandhaltung

Um die Bausubstanz und dadurch auch die Qualität und den Wert der Wohnungen und Gebäude zu erhalten, werden die Wohnhausanlagen regelmäßig kontrolliert. Die dabei entstehenden Befunde liegen den Wartungen und der Instandsetzung zugrunde. Gerade kleinere Gebrechen lassen sich so schnell entdecken und beheben – durch diese Vorgehensweise können oftmals größere Schäden vermieden werden.

Regelmäßige Kontrollen und Prüfungen gibt es bei allen sicherheitsrelevanten Einrichtungen, die täglich genutzt werden. Tauchen hier Mängel auf, wird rasch und unbürokratisch reagiert und instandgesetzt.

GEBRECHENSBEHEBUNG

Die Gebäude und Außenanlagen werden von der Technischen Hausverwaltung überwacht und kontrolliert. Gebrechen am Bauwerk selbst, an den Leitungen zur Ver- und Entsorgung, an den Aufzügen oder in den Waschküchen, aber auch abgebrochene Äste in den Grünanlagen gehören in deren Aufgabenbereich.

Die Technische Hausverwaltung beauftragt bei Bedarf Vertragsfirmen, die anfallende Arbeiten erledigen. Mithilfe eines Rückmeldeservices koordinieren und kontrollieren die Mitarbeiter*innen die Arbeiten der externen Firmen. Und auch die betroffenen Mieter*innen werden auf Wunsch über den Stand der Arbeiten informiert und per SMS über Beauftragung und Abschluss benachrichtigt.

RASCH UND DIREKT ÜBER DIE SERVICE-NUMMER

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Reparatur kleinerer Schäden, die den Mitarbeiter*innen an der Service-Nummer gemeldet werden, direkt an Vertragsfirmen vergeben werden. So können auch außerhalb der Bürozeiten und am Wochenende rasch Reparaturen beauftragt werden.

Insgesamt wurden im Jahr 2025 so 79.424 Gebrechen behoben. Das betraf vor allem Fenster und Türen, Waschküchengeräte, Aufzüge und Türschließer sowie Lichtstörungen und Wassergebrechen. Kleinere Schäden beheben auch die mit Werkzeugtrolleys ausgestatteten Hausbesorger*innen.

Die Mitarbeiter*innen der Hausbetreuung GmbH wiederum erledigen viele der Gebrechens- und Instandhaltungsarbeiten, vor allem Schlosser-, Elektro-, Maler- und Installationsarbeiten.

ZAHLEN FÜR 2025

- Beauftragte Behebung von Gebrechen (Inhouse-Vergaben an die HAB): 94.183
- An Wiener Wohnen gemeldete Gebrechen: 186.813
- An diverse Vertragsfirmen vergebene Aufträge: 92.630
- Erledigte Notdiensteinsätze (durch die HAB): 17.718

3.1.1 Instandsetzung von Mieteinheiten

Leerwohnungen werden nach einer Begutachtung durch Fachleute und einer Bestandsaufnahme instandgesetzt – als Teil der Instandhaltung der gesamten Wohnhausanlage. Denn auch diese Arbeiten an einzelnen Wohneinheiten erhalten die Bausubstanz und garantieren eine zeitgemäße Nutzung unter höchsten Sicherheitsstandards.

Nach einer definierten Umsetzungsrichtlinie wird entschieden, welche Maßnahmen in der jeweiligen Wohnung notwendig sind. So werden die Wohnungen – den aktuellen Standards gemäß – an neue Mieter*innen übergeben.

INSTANDSETZUNG 2025

Insgesamt instandgesetzte und baulich fertiggestellte Wohnungen nach Brauchbarmachungen und Verbesserungen: 8.252
» davon Brauchbarmachungen: 7.414
» davon Verbesserungen (= ehem. Aufkategorisierungen): 838
Wiedervermietete instandgesetzte Leerwohnungen: 9.529
Kosten: 230,5 Mio. Euro


Rosentalgasse 14, 1140 Wien

© R. Mandl

© Gerry Frank


Hugo-Breitner-Hof, 1140 Wien

© Gerry Frank

KAPITEL 3

3.2 Sanierungsoffensive

3.2.1 Für eine nachhaltige Zukunft

3.2.1.1 ÖKOLOGIE

Unsere ökologische Verantwortung orientiert sich an den Klimazielen bzw. den Vorgaben der Europäischen Union sowie der Stadt Wien und wird bei der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen umgesetzt. Dies umfasst verschiedene Bereiche:

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

Eng damit in Zusammenhang steht die Sanierung der Gemeindewohnungen. In den mehr als hundert Jahren seit der Errichtung der ersten Wiener Gemeindebauten sind schon viele Sanierungen notwendig geworden. Neben der Erhaltung der Bausubstanz und der Garantie eines rechtssicheren Gebäudebetriebs werden auch wesentliche Maßnahmen zur Nachhaltigkeit gesetzt. Die Sanierungsoffensive von Wiener Wohnen folgt den Klimazielen und trägt so dazu bei, eine nachhaltige Zukunft zu garantieren – für die derzeitigen Bewohner*innen ebenso wie für zukünftige Generationen.

3.2.1.2 GEBÄUDESTANDARD

Als Standard angestrebt werden Niedrigstenergiegebäude. Wo es geht, werden die einzelnen Projekte so geplant, dass ein Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) von 0,90 erreicht oder sogar unterschritten wird. Die Zielwerte für den Heizwärmebedarf (HWB) liegen bei 32 kWh/m².

3.2.1.3 ENERGIEVERSORGUNG PRIMÄRENERGIEQUELLE/ DEKARBONISIERUNG

Im Rahmen der Sanierung der Wohnhausanlagen wird, wenn möglich, die Voraus-



Erlaaer Straße 133, 1230 Wien

setzung dafür geschaffen, dass in Zukunft auf Gas als Energiequelle verzichtet werden kann. Bei vermieteten Wohneinheiten ist dafür das Einverständnis der Mieter*innen notwendig. Je nach Projekt, Lage und Vorgaben werden alternative Energiesysteme in Betracht gezogen und es wird geprüft, welche technisch, ökologisch und wirtschaftlich umgesetzt werden könnten. Befindet sich das Objekt in einem Gebiet, in dem Fernwärme bereits nutzbar ist, ist diese die erste Wahl. Ist Fernwärme nicht verfügbar, wird die Energieerzeugung auf dem Eigengrund geplant, z.B. mittels Erdwärmepumpen etc.

3.2.1.4 WÄRME/HEIZUNG

Neu errichtete Anlagen werden als Niedertemperatur-Heizungssysteme geplant und umgesetzt. Für neu geschaffene Dachgeschoßwohnungen kommen Flächenheizungen in Frage.
Diese Basisanforderungen werden bei der Planung und Dimensionierung von Heizungsanlagen berücksichtigt:

- Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe für Heizung und eventuell Temperierung
- Ganzjährige Nutzung des Gebäudes
- Wohnkomfort
- Widerstandsfähigkeit gegen die Klimaentwicklung der nächsten Jahrzehnte
- Widerstandsfähigkeit gegen Ausfälle von Systemen oder Netzen

3.2.1.5 BAUMATERIAL

Beim Einsatz von Baustoffen und Materialien hat sich die Stadt Wien zum Ziel gesetzt, ökologische und baubiologische Kriterien anzuwenden. Alle Materialien müssen daher den Anforderungen des Programms „ÖkoKauf Wien" entsprechen.

3.2.1.6 KÄLTE/TEMPERIERUNG

Insbesondere bei Dachausbauten ist es wesentlich, klimafreundliche Heiz-/Kühlsysteme zu nutzen – nicht nur für den Wohnkomfort, sondern auch hinsichtlich der Gefahr von schadensbildender Kondensation an der inneren Bauteiloberfläche oder im Inneren von Bauteilen.

3.2.1.7 MOBILITÄT

Auch alternative Mobilitätsangebote werden gefördert, etwa durch Fahrradabstellplätze und E-Ladestationen. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist unter anderem eine ausreichende Leerverrohrung.

3.2.1.8 FASSADENDÄMMUNG

Bei Sanierungen werden die Gebäudehüllen großteils flächengedämmt. Effizienz und Ökologie sind dabei die maßgebenden Kriterien, insbesondere weil große Mengen an Material verbaut werden.

3.2.1.9 FASSADENBEGRÜNUNG

Begrünung an Fassaden wird an Teilflächen angebracht, dazu werden Rankhilfen installiert. Automatisierte Bewässerungssysteme werden dort eingesetzt, wo dies möglich und bedarfsorientiert anwendbar ist. Bevorzugt werden dafür Sammelbehälter für Regenwasser herangezogen.

3.2.1.10 URBAN GARDENING

Urban Gardening erfüllt unterschiedliche Funktionen: Es erhöht einerseits den Grünanteil der Wohnhausanlage, andererseits stärkt es die Gemeinschaft der Bewohner*innen und die Eigeninitiative. Denn die Gemeinschaftsbereiche werden durch die Nutzer*innen selbst bepflanzt und gepflegt. Angeboten werden klassische Beete, Hochbeete oder Rankmöglichkeiten. Die Erstbepflanzung erfolgt meist im Zuge der Errichtung, um den Anwuchs zu garantieren.

3.2.1.11 GRÜNFLÄCHEN

Baum- und Grünflächenschutz wird bei notwendigen Bauarbeiten in jedem Fall berücksichtigt. Sollten Fällungen notwendig sein, werden Ersatzpflanzungen von Bäumen sichergestellt.

3.2.1.12 BESCHATTUNG

Außenliegender Sonnenschutz ist für jedes Wohnungsfenster mit einer Größe von mindestens 60 x 60 cm grundsätzlich notwendig. Dieser wird windstabil mit Führungsschienen und mechanischer Bedienung geplant. In Erdgeschoßwohnungen können Außenrollläden zur Verwendung kommen, diese dienen dort nicht nur der Beschattung, sondern gewährleisten auch einen gewissen Einbruchschutz. Nach Möglichkeit ist ein innenliegender Sonnenschutz zu vermeiden.



Gemeindeberggasse 10–24, 1130 Wien

© Jennifer Fetz (2)

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 Stiegenhausaushänge und bei Versammlungen werden die Bewohner*innen auf dem Laufenden gehalten; auch ein Baubüro vor Ort bietet die Möglichkeit für den direkten Kontakt mit Expert*innen.

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



© Jennifer Fetz

3.2.3 Laufende Sanierungen

2025 wurden 26 Sanierungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von ca. 242 Mio. Euro begonnen. Von den Maßnahmen profitieren unmittelbar insgesamt rund 3.000 Mieteinheiten.

Zudem waren 99 Sanierungen von Gebäuden vor Ort in Bau (Stichtag: 31.12.2025).

Das Investitionsvolumen für die laufenden Projekte beträgt rund 1,24 Mrd. Euro bei 14.476 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.

2025 abgeschlossene Sanierungsprojekte

Bezeichnung	Baubeginn	Bauende	Gesamtvolumen (in Euro)	Heizwärmebedarf vor Sanierung (in kWh/m²/a)	Heizwärmebedarf nach Sanierung (in kWh/m²/a)
2., Harkortstraße 3	13.03.23	24.09.25	2.550.000	126,0	62,4
9., Lichtentaler Gasse 4	03.07.23	06.11.25	2.420.000	153,4	30,8
10., Angeligasse 78–80	09.09.22	27.05.25	11.243.500	95,9	35,2
12., Jägerhausgasse 52–56	02.05.23	14.10.25	5.745.000	135,7	29,3
13., Bossigasse 18–22	01.12.20	23.10.25	21.400.000	158,2	34,5
13., Gemeindeberggasse 10–24	25.10.22	03.04.25	7.251.000	223,9	38,8
15., Weiglgasse 11	22.12.22	25.02.25	8.345.000	95,5	26,3
16., Hasnerstraße 26	30.11.22	29.09.25	4.250.000	124,5	26,4
16., Redtenbachergasse 22–32	29.05.15	21.01.25	12.580.000	162,6	30,0
21., Gebauergasse 10	28.09.23	01.07.25	3.000.000	160,0	29,0
23., Dr.-Neumann-Gasse 8–10	30.11.23	17.12.25	4.280.000	147,7	33,8
23., Erlaaer Straße 133	15.03.22	28.03.25	8.586.000	136,7	28,5
23., Klostermanngasse 13	25.09.23	12.08.25	1.675.000	138,4	35,2
23., Nowakgasse 1–11	11.04.23	28.05.25	3.990.000	211,8	57,7
Summe			**97.315.500**		

3.2.4 Abgeschlossene Sanierungen

» Anzahl der abgeschlossenen Sanierungen: 14
» Gesamtvolumen: 97.315.500 Euro
» Mietobjekte: 977



Angeligasse, 1100 Wien

KA PI TEL 3

Beispiele für Projekte 2025

16., Redtenbachergasse 22–32/Siegelhof

Gesamtvolumen	12.580.000 Euro
Mieteinheiten	98
Baujahr	1930–1931
Architekt	Franz Kuhn
Beschreibung	Der Siegelhof stammt aus der Zeit des „Roten Wien", als die Stadt Wien viele Gemeindewohnungen baute, um die Wohnbedingungen für die Wiener*innen zu verbessern. Die Architektur des Objekts in der Redtenbachergasse ist einfach und funktional, gleichmäßig angeordnete Fenster und schlichte Fassaden prägen das Aussehen.
Sanierungszeitraum	Mai 2015 bis Jänner 2025
Sanierungsmaßnahmen	Bei der Sanierung wurde das historische Erscheinungsbild respektvoll erhalten und gleichzeitig eine moderne, sichere und energieeffiziente Ausstattung geschaffen. Die Arbeiten umfassten sowohl Verbesserungen am Gebäude, zum Beispiel Wärmedämmung, neue Wärmeschutzfenster und neue Stiegenhaustüren, aber auch neue, barrierefreie Aufzüge, den Ausbau des Dachgeschoßes sowie neue Müllplätze, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume im Hof.

Energieeffizienz: 30 kWh/m² pro Jahr
(vor der Sanierung: 163 kWh/m²/a)



© Jennifer Fetz

23., Erlaaer Straße 133

Gesamtvolumen	8.586.000 Euro
Mieteinheiten	130
Baujahr	1963–1965
Architekten	Reinhold Gabriel, Hans Steindl
Beschreibung	Fünf Längsbauten mit jeweils drei Stiegen und drei Geschoßen umfasst die Wohnhausanlage aus den frühen 1960er-Jahren, eingebettet in eine grüne Umgebung, mit südseitigen Balkonen in den oberen beiden Geschoßen und teilweise Balkonen an den Schmalseiten.
Sanierungszeitraum	März 2022 bis März 2025
Sanierungsmaßnahmen	Die Bauteile wurden umfassend wärmegedämmt, außerdem wurde ein außenliegender Sonnenschutz installiert. Der Zugang zu den Stiegenhäusern ist nun barrierefrei und mit neuen Vordächern ausgestattet, zudem wurden Sicherheits- und Brandschutzmaßnahmen getroffen.

Energieeffizienz: 29 kWh/m² pro Jahr
(vor der Sanierung: 137 kWh/m²/a)



© Jennifer Fetz

21., Gebauergasse 10

Gesamtvolumen	3.000.000 Euro
Mieteinheiten	23
Baujahr	1928–1930
Architekt	Hermann Stiegholzer
Beschreibung	Das Wohnhaus an der Ecke Immengasse/Gebauergasse ist durch die Eckzone akzentuiert: Drei durchlaufende Balkonreihen greifen über die Ecke aus und verbinden die beiden Fassaden. Die Rundungen der Balkone fallen wegen der sonst sehr geradlinigen und kantigen Gestaltung des Wohnhauses besonders ins Auge.
Sanierungszeitraum	September 2023 bis Juli 2025
Sanierungsmaßnahmen	Die Wärmedämmung umfasste die Fassaden, Hofdurchfahrt bzw. Stiegenhaus und Kellerdecken, außerdem wurden Wärmeschutzfenster (Holz-Alu-Fenster) in den Wohnungen eingebaut. Brandschutztüren zu den Kellerabteilen und Dachbodentüren sowie der Einbau einer Brandrauchentlüftung tragen zur Sicherheit der Bewohner*innen bei. Außerdem wurden weitere hausseitige Erhaltungsarbeiten ausgeführt, zum Beispiel wurden die Hauseingänge barrierefrei gemacht und Vordächer installiert.

Energieeffizienz: 29 kWh/m² pro Jahr
(vor der Sanierung: 160 kWh/m²/a)



© Jennifer Fetz

10., Angeligasse 78–80

Gesamtvolumen	11.243.500 Euro
Mieteinheiten	92
Baujahr	1929–1930
Architekt	Edmund Misterka und Leopold Simony
Beschreibung	Die Wohnhausanlage befindet sich auf einem Eckgrundstück und erschließt mit fünf Stiegen einen zweiflügeligen, um zwei rechteckige Innenhöfe gruppierten Bau. Das Gebäude ist vollunterkellert und weist sieben oberirdische Geschoße und ein unterirdisches Geschoß auf. Die Fassade zur Neilreichgasse ist eher sachlich gestaltet, auf der Seite der Angeligasse gibt es mittig offene Loggien.
Sanierungszeitraum	September 2022 bis Mai 2025
Sanierungsmaßnahmen	Die Fassaden wurden gedämmt, aufgrund des Denkmalschutzes in einer Stärke von 10 cm und inklusive Wiederherstellung der Fassadengliederung. Eingebaut wurden Wärmeschutzfenster, ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum und ein Gemeinschaftsraum. Außerdem wurden zahlreiche hausseitige Erhaltungsarbeiten durchgeführt.

Energieeffizienz: 35 kWh/m² pro Jahr
(vor der Sanierung: 96 kWh/m²/a)


© Jennifer Fetz

15., Weiglgasse 11/ Anschützgasse 9–13

Gesamtvolumen	8.345.000 Euro
Mieteinheiten	81
Baujahr	1978–1981
Architekten	Stefan K. Hübner, Heinz Ekhart
Beschreibung	Die Fassaden werden durch den Wechsel von insgesamt sieben Stiegenhäusern und Wohneinheiten bestimmt. Das Erdgeschoß wird durch einen offenen Kolonnadengang aufgebrochen. Der Innenhof ist begrünt, es gibt außerdem eine Tiefgarage.
Sanierungszeitraum	Dezember 2022 bis Februar 2025
Sanierungs-maßnahmen	Die thermische Fassadensanierung der Wohnhausanlage wurde ergänzt durch die Wärmedämmung der Loggienverglasungen, die Erneuerung der Wohnungseingangs- und Stiegenhaustüren und die Erneuerung der Fenster und Balkontüren. Andere Maßnahmen umfassten die Instandsetzung des Hauskanals, das Ausmalen des Stiegenhauses sowie die Gartengestaltung.

Energieeffizienz: 26 kWh/m² pro Jahr
(vor der Sanierung: 96 kWh/m²/a)



© Jennifer Fetz

13., Gemeindeberggasse 10–24

Gesamtvolumen	7.251.000 Euro
Mieteinheiten	72
Baujahr	1956–1985
Architekten	Josef Wenzel, Rudolf Scherer
Beschreibung	Die Anlage besteht aus sechs zum Teil gekoppelten Baukörpern. Charakteristisch für die Architektur sind die glatt verputzten Fassaden, die regelmäßige Verteilung von Kastenfenstern, liegenden Fenstern und französischen Fenstern sowie die Walmdächer. Die beiden Reliefs aus Steinzeug zeigen Ernteszenen und stammen von Gabriele Waldert.
Sanierungszeitraum	Oktober 2022 bis April 2025
Sanierungsmaßnahmen	Die thermische Sanierung des Gebäudes bringt eine Ersparnis von 185 kWh/m² pro Jahr und senkt die Heizkosten für die Mieter*innen signifikant. Dafür wurden auch neue Wärmeschutzfenster eingebaut. Außerdem wurden im Zuge der Sanierung neue Müllplätze und neue Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze errichtet. Sonstige Maßnahmen umfassten insbesondere technische und sicherheitsrelevante Bereiche wie Blitzschutz oder die Trennung von Gas- und Elektroleitungen.

Energieeffizienz: 39 kWh/m² pro Jahr
(vor der Sanierung: 224 kWh/m²/a)


© Jennifer Fetz

3.3 Abgeschlossene, geplante und laufende Bauvorhaben

3.3.1 Nachhaltigkeit im Neubau

3.3.1.1 GEBÄUDESTANDARD

Das Niedrigstenergiehaus (Kategorie A der geltenden ÖNORM H 5055 „Energieausweis für Gebäude") ist als Mindestanforderung definiert. Darin festgelegt ist der Heizwärmebedarf, der eingehalten werden muss. Außerdem relevant sind die Anforderungen der Neubauförderung und des KlimaAktiv-Kriterienkatalogs. Höhere Gebäudestandards (Passiv- oder Nullenergiehaus) werden in einzelnen Pilotversuchen überprüft.

3.3.1.2 BESCHATTUNGEN

Jedes Fenster wird grundsätzlich mit einer entsprechenden Beschattung ausgestattet, mindestens aber in Wohn- und Aufenthaltsräumen. Nur aufgrund der Größe gibt es Ausnahmen, zum Beispiel bei WC-Fenstern. Vermieden wird nach Möglichkeit ein innenliegender Sonnenschutz.

Nutzer*innenfreundlichkeit und Langlebigkeit sind wesentliche Kriterien für Beschattungssysteme. Raffstores, Rollläden und Ähnliches als außenliegender Sonnenschutz werden windstabil mit Führungsschienen und mechanischer Steuerung geplant. In Erdgeschoßwohnungen kommen Außenrollläden in Frage, da sie neben der Beschattung auch einen gewissen Einbruchschutz bieten.

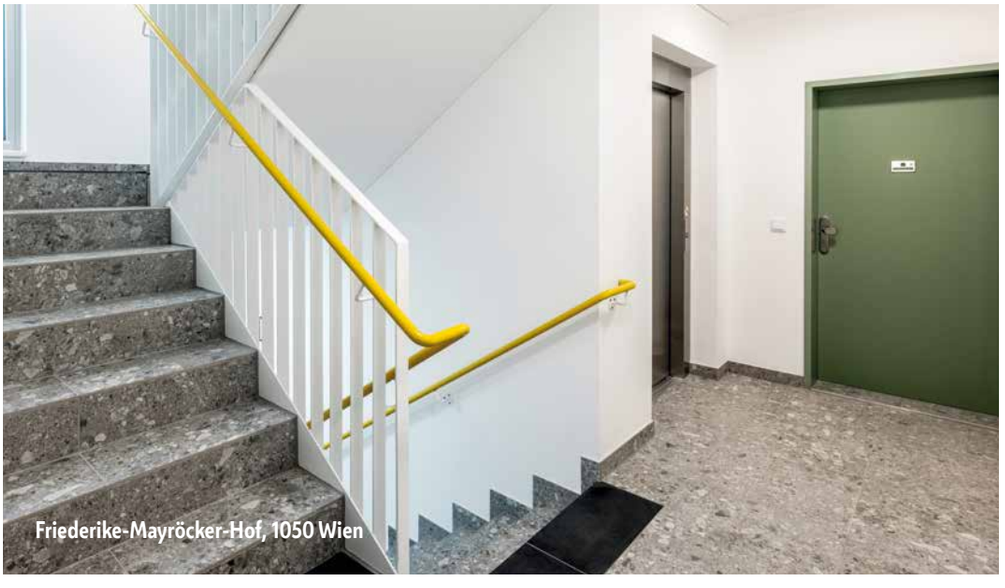
3.3.1.3 FLACH- UND STEILDÄCHER INKLUSIVE GRÜNDÄCHER

Ein geringer Betreuungsaufwand ist wesentlich für Gründächer, die grundsätzlich in naturnaher Extensivbegrünung geplant werden. Sind regional geschützte Tierarten, insbesondere Vögel (Gebäudebrüter), am Standort nachgewiesen, werden nach dem Wiener Naturschutzgesetz und mit den zuständigen Dienststellen Vorkehrungen getroffen, damit Nisten möglich ist.



Stumpergasse, 1060 Wien

© Stadt Wien/Martin Votava



Friederike-Mayröcker-Hof, 1050 Wien

© Daniel Hawelka



Opitzgasse 29A, 1130 Wien



Opitzgasse 29A, 1130 Wien



Opitzgasse 29A, 1130 Wien





© Jennifer Fetz (3)

3.3.2 Gemeindebau NEU

Wien ist seit über 100 Jahren internationaler Vorreiter im sozialen Wohnbau. Heute wird bereits jede zweite geförderte Wohnung als SMART Wohnung umgesetzt. Diese zeichnet sich durch leistbare Mieten und niedrige Eigenmittel aus. Ergänzend dazu wurde ein stadtweites Programm für neue Gemeindewohnungen gestartet, das besonders faire und sichere Rahmenbedingungen bietet: keine Kaution, keine Befristung, eine vollständige und transparente Vergabe durch Wiener Wohnen sowie dauerhaft kostengünstige Mieten nach klaren Vergabekriterien.

Der Gemeindebau NEU wird teilweise von der Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft (WIGEBA), die im Eigentum der Stadt Wien steht, umgesetzt. Darüber hinaus tritt Wiener Wohnen selbst als Bauherrin auf und ist Impulsgeberin für Innovation sowie verlässliche Garantin für leistbaren Wohnraum. Dabei steht soziale Nachhaltigkeit ebenso im Fokus wie ökologische und wirtschaftliche Aspekte. Das Angebot richtet sich an Menschen aller Generationen, an Familien und Personen in anderen Formen des Zusammenlebens.

3.3.2.1 BAUSTARTS 2025

Im Jahr 2025 starteten wieder mehrere herausragende Projekte:

5., Spengergasse 45
- » 21 leistbare Wohnungen mit privaten Freiflächen
- » nachhaltige Energieversorgung: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage
- » Bauteilaktivierung
- » Erhalt der historischen Fassade
- » Fassadenbegrünung
- » Gemeinschaftsinnenhof mit Terrasse und Kleinkinderspielplatz
- » Waschsalon im Erdgeschoß

22., Weidingergasse 2
- » 70 leistbare Wohnungen mit privaten Freiflächen
- » nachhaltige Energieversorgung: Wärmepumpe mit Grundwassernutzung für Heizen und Kühlen, Photovoltaik
- » Bauteilaktivierung
- » Fassadenbegrünung und außenliegender Sonnenschutz
- » zwei Gemeinschaftsterrassen und Spielbereiche
- » Gemeinschaftsraum mit angrenzender Waschküche
- » Co-Working-Space
- » Kindergarten

23., Meischlgasse 59
- » 203 leistbare Wohnungen mit privaten Freiflächen
- » Niedrigstenergiestandard
- » nachhaltige Energieversorgung: Wärmepumpe, Photovoltaik
- » Fassadenbegrünung, Gründächer und Fenstermarkisen
- » zwei Kinderspielplätze
- » Quartierscafé
- » anmietbare Büro- und Geschäftsflächen
- » Sport- und Gymnastikraum im Erdgeschoß

22., Donaustadtstraße 35A
- » 148 leistbare Wohnungen mit privaten Freiflächen
- » nachhaltige, ökologische Energieversorgung: Kombination aus Erdwärme, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen
- » Fassadenbegrünung
- » Gemeinschaftsraum mit Küche
- » Dachterrasse mit Kleinkinderspielplatz
- » Kindergarten

3.3.2.2 ÜBERGABEN 2025

2025 wurden fünf Gemeindebauten NEU an ihre Mieter*innen übergeben.

5., Schönbrunner Straße 76, Friederike-Mayröcker-Hof

Im Herzen des 5. Bezirks liegt an der Kreuzung Schönbrunner Straße und Reinprechtsdorfer Straße der neue Friederike-Mayröcker-Hof. Die Gemeindebaubewohner*innen profitieren von einem lebenswerten, modernen, ökologischen und leistbaren Zuhause in einem zentralen Bezirk Wiens.

Bestens ausgestattet

Die 15 hochwertigen Wohnungen im achtgeschoßigen Niedrigstenergiehaus sind alle mit einem eigenen Freibereich wie etwa einer Loggia, einem Balkon oder einer Dachterrasse ausgestattet. Im ungefähr 80 m² großen Lokal im Erdgeschoß ist das Institut für Erlebnispädagogik eingezogen und dient speziell Familien mit Kindern als multifunktionaler Grätzl-Treffpunkt.

KA PI TEL 3

Der Gemeindebau ist nach Friederike Mayröcker, einer der bedeutendsten österreichischen Autorinnen und Lyrikerinnen, benannt, die unweit davon in der Zentagasse lebte. Im September 2025 bezogen die ersten Mieter*innen ihre neuen Wohnungen.

6., Stumpergasse 56, Rudolf-Hundstorfer-Hof
In einem neuen modernen Wohnbau unweit der Mariahilfer Straße wurden 45 neue Gemeindewohnungen errichtet. Die attraktiven und leistbaren Wohnungen sind zwischen 50 und 120 m² groß und umfassen zwei bis fünf Zimmer.

Ein weiterer Faktor für hohe Lebensqualität: Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche – also Balkon, Loggia oder Terrasse. Außerdem gibt es in diesem Bau eine queere Wohngemeinschaft der Volkskshilfe für sechs Senior*innen.

Durch die Durchmischung der Wohnungstypen bietet der neue Gemeindebau attraktive Wohnformen für Jungwiener*innen, Alleinerziehende, Familien mit mehreren Kindern, Paare und Senior*innen.

Klug geplant
Die verhältnismäßig kleine Grundfläche erforderte eine ausgeklügelte Planung des Gebäudes, es nutzt den zur Verfügung stehenden Platz optimal aus. Auf dem Dach gibt es – zusätzlich zu einem begrünten Innenhof – die Möglichkeit zum gemeinschaftlichen Garteln und damit zum nachbarschaftlichen Austausch.

Fernwärme und Photovoltaikanlagen auf den Dächern, außenliegender Sonnenschutz zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung sowie Holz-Alu-Fenster und -Balkontüren mit dreifacher Isolierverglasung unterstreichen die hohe ökologische Wohnqualität. Neben einem Spielplatz im begrünten Innenhof gibt es auch einen Gemeinschaftsraum.

Baubeginn war im Sommer 2023. Im Herbst 2025 haben die ersten Bewohner*innen ihre Wohnungen bezogen und die Wohnhausanlage wurde feierlich nach dem Politiker Rudolf Hundstorfer benannt.

2., Wehlistraße 161A
Insgesamt 102 Wohnungen in zwei Wohngebäuden, die durch einen zentralen Zugang miteinander verbunden sind, umfasst die neue Wohnhausanlage.

Der gemeinsame Eingang der beiden Bauteile dient auch als „Bassena", die zum Gemeinschaftsraum mit Küche im Erdgeschoß und den natürlich belichteten Stiegenhäusern führt. Zu jeder Wohnung gibt es einen Einlagerungsraum im Kellergeschoß, eine eigene Freifläche und einen Pflanztrog zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Drei Wohnungen sind rollstuhlgerecht vorbereitet.

Rundum begrünt
Rund die Hälfte der Fassaden des neuen Gemeindebaus wird von einem „grünen Kleid" aus Waldrebe, Efeu, wildem Wein, Pfeifenwinde, Kletterhortensie und Trompetenblumen bedeckt werden. Dafür sorgen Rankgerüste und sogenannte „Living Walls". Ergänzt wird das Konzept durch Dachbegrünung. Mit Hilfe der unterschiedlichen Bepflanzungen wird eine abwechslungsreiche, lebendige Fassade entstehen, die zur Kühlung im Sommer und zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt.

Der Baustart erfolgte im Dezember 2023. Die Wohnungen wurden im Oktober 2025 an die Mieter*innen übergeben.

22., Berresgasse 2
In der Donaustadt ist in der Berresgasse 2 eine Wohnhausanlage mit 221 Gemeindewohnungen NEU sowie einer eingeschoßigen Tiefgarage mit 124 Stellplätzen entstanden. Die Wohnungen haben ein bis vier Zimmer und 33 bis 96 m². Sowohl im Erdgeschoß als auch im ersten Obergeschoß gibt es große, helle Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, im Untergeschoß sowie in der Außenanlage wurden zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen. Die Anlage verfügt über mehrere Spielplätze, darunter auch einen Wasserspielplatz. Zwei begrünte Gemeinschaftsterrassen laden zum gemeinschaftlichen Garteln ein. Der Badeteich Hirschstetten ist für die Bewohner*innen in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

„Luft, Licht und Sonne"
Die Anlage besteht aus drei Bauteilen, die sieben beziehungsweise elf Geschoße besitzen. Für natürliches Licht im Stiegenhaus sorgen Oberlichten am Dach, zudem machen großzügig verglaste Eingangsbereiche das Stiegenhaus freundlich und hell. Jeder Bauteil verfügt auch über eine eigene Waschküche. Das Gebäude wurde gegenüber dem in den 1970er-Jahren erbauten Karl-Kautsky-Hof errichtet. Mit ihrer



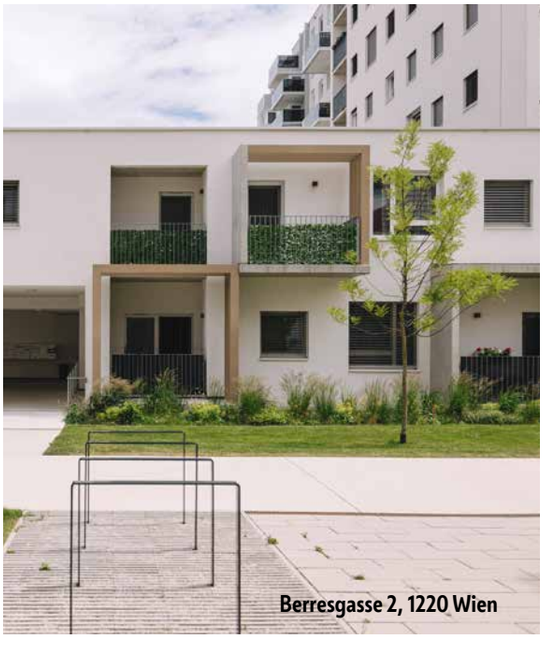
© Daniel Hawelka

Wehlistraße 161A, 1020 Wien



Berresgasse 2, 1220 Wien

© FetzJennifer (2)



Berresgasse 2, 1220 Wien

Planung schließt die Wohnhausanlage in der Berresgasse an den Beginn des Gemeindebaus an, der unter dem Motto „Luft, Licht, Sonne" steht. Der Baubeginn war im Februar 2023, die Fertigstellung erfolgte 2025.

13., Opitzgasse 29A
Auf dem Areal eines ehemaligen Supermarktes sind in der Opitzgasse 29A am Hietzinger Küniglberg 62 Gemeindewohnungen NEU sowie eine eingeschoßige Tiefgarage mit 46 Stellplätzen entstanden.

Der Neubau umfasst sechs Geschoße. Die oberen Geschoße sind etwas zurückgesetzt, um eine ausreichende Belichtung der benachbarten Gebäude zu gewährleisten. Jede der neuen Gemeindewohnungen verfügt über einen Balkon oder eine Loggia, jene im Erdgeschoß sind teilweise mit privaten Gärten ausgestattet.

Hochwertiger Wohnraum für Singles, Paare und Familien
Ein Lift, der über eine Rampenanlage erreichbar ist, gewährleistet einen stufenlosen Zugang zu allen Wohneinheiten. Der Dachgarten bietet den Bewohner*innen die Möglichkeit zum Urban Gardening. Im Erdgeschoß befinden sich ein Gemeinschaftsraum, eine Geschäftsfläche sowie ein Kinderwagenabstellraum.

Für eine hohe Energieeffizienz sorgen Niedrigstenergiestandard, eine hervorragende Wärmedämmung, Fernwärme sowie der Einsatz von Photovoltaik. Großes Augenmerk wurde zudem auf die Ausgestaltung der Grünräume und ein gutes Mikroklima gelegt. Der Baukörper ist so angelegt, dass im Innenhof viele Bäume Platz finden. Die Giebelwand Richtung Spielbereich wurde zusätzlich begrünt.

Grünoase für Spiel, Spaß, Erholung und gute Nachbarschaft
Die Freiräume der Wohnhausanlage stehen auch den Bewohner*innen des benachbarten Gemeindebaus zur Verfügung. Der neue Kinder- und Jugendspielplatz bietet ein vielfältiges Spielangebot: eine Hügelzone mit Fallschutz und Schaukeln, Rutschen sowie Möglichkeiten zum Ballspielen. Die bestehenden und die neu gepflanzten Bäume spenden an heißen Tagen Schatten, auch im Bereich der Sitzbänke, Klettergerüste sowie Spieltische. Hier ist Platz für Begegnungen zwischen Jung und Alt. Die Bildung einer guten Hausgemeinschaft wird zudem durch die Einzugsbegleitung des Nachbarschaftsservice wohnpartner in bewährter Weise unterstützt.

Schwerpunkt-setzung & Innovation





© Daniel Hawelka

Friederike-Mayröcker-Hof, 1050 Wien

Adresse: Schönbrunner Straße 76

Bauende: 2025

Anzahl der Wohnungen: 15


Pilgramb

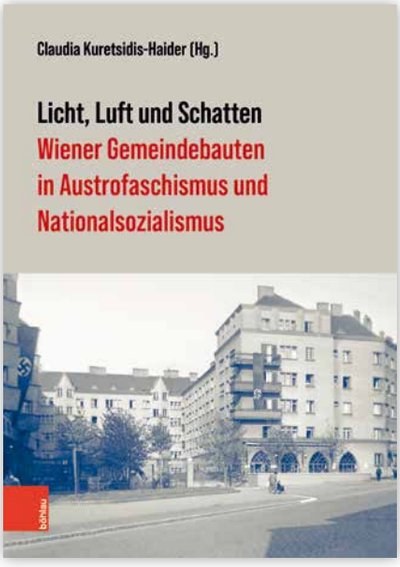
KA PI TEL 4

4.1 Studie zur Geschichte der Gemeindebauten während der NS-Zeit



In die Gestaltung der Ausstellung im Goethehof waren Bewohner*innen eingebunden





Die Aufarbeitung der NS-Geschichte erschien auch als Buch



© SeSeL.at - Joanna Planka (3)



© Stadt Wien/Martin Votava



Links: Der Auftakt zu den Rundgängen mit Historikerin Claudia Kuretsidis-Haider, der Rundgänge-Verantwortlichen Evelyn Steinthaler, Vizebürgermeisterin Kathrin Gaál, Hannah Lessing, Vorständin des Nationalfonds, Wiener Wohnen Direktorin Karin Ramser und Andreas Kranebitter, Leiter des Dokumentationsarchivs des österreichischen Widerstands





Das Jahr 2025 markiert den 80. Jahrestag des Kriegsendes 1945 und der Befreiung vom Nationalsozialismus. Anlässlich dieses Gedenkjahres erarbeitete das Dokumentationsarchiv des österreichischen Widerstandes mit und für Wiener Wohnen eine wissenschaftlichen Aufarbeitung der Geschichte des Gemeindebaus in der Zeit des Nationalsozialismus.

Schon wenige Monate nach dem „Anschluss" Österreichs an das Deutsche Reich begann die Vertreibung der jüdischen Bewohner*innen aus den Gemeindebauten. Die Zahl von 3.598 in Gemeindebauten wohnenden Jüdinnen und Juden konnte anhand der Quellen eruiert werden. Von diesen Menschen wurden 1.090 in der Shoa ermordet, 2.508 überlebten entweder die Haft in den Lagern, versteckt im Untergrund oder ihnen gelang die Flucht ins Ausland.

Neben der wissenschaftlichen Aufarbeitung wurden die Erkenntnisse aus der Studie auch einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht und vermittelt. Im von Claudia Kuretsidis-Haider herausgegebenen Sammelband „Licht, Luft und Schatten. Wiener Gemeindebauten in Austrofaschismus und Nationalsozialismus" werden nicht nur die Studienergebnisse dargelegt, sondern auch die Schicksale und Biografien von verfolgten Männern, Frauen und Kindern erzählt.

Weitere Vermittlungsprojekte waren die geführten Rundgänge „Niemals vergessen", die Interessierte an insgesamt 50 Terminen durch zehn Bezirke führten. Workshops an Schulen – speziell für Schüler*innen der 4. Klasse Mittelschule und der 7. Klasse Gymnasium – wurden durchgeführt, eine Ausstellung im Community Museum im Goethehof mit dem Titel „Auch das waren wir" band die Bewohner*innen aktiv in die Gestaltung mit ein. Ein Themenabend im Rabenhof Theater im September bereitete die Forschungsergebnisse künstlerisch auf.

KAPITEL 4

4.2 „Bist du die Zukunft des Gemeindebaus?“ Recruiting-Kampagne 2025





Plakatsujet der Recruiting-Kampagne

Eine multimediale Recruiting-Kampagne ging im Jahr 2025 an den Start, um bei Wiener Wohnen und ihren Töchtern den Herausforderungen des demografischen Wandels und den Pensionierungen der Babyboomer-Generation rechtzeitig zu begegnen.

Mit der Frage „Bist du die Zukunft des Gemeindebaus?“ als zentralem Slogan wurde die nächste Generation an Talenten angesprochen, um sie für die Jobs mit gesellschaftlichem Mehrwert zu begeistern. Die Kampagne stellte bildlich die traditionsreiche Vergangenheit der Wiener Gemeindebauten neben die aussichtsreiche Zukunft – personifiziert durch authentische „Models“: In den Print-Sujets posierten ausschließlich echte Mitarbeiter*innen neben ihren KI-generierten Vorgänger*innen.

Herzstück der Kampagne war ein Radiospot, der eine bekannte Wiener Hymne neu interpretierte: „Die Blume aus dem Gemeindebau“ von Wolfgang Ambros.



© GerryFrank (2)

4.3 Sonderaktionen: Zugang zu Gemeinde-wohnungen

Wiener Wohnen setzte auch 2025 gezielt Maßnahmen, um den Zugang zu leistbarem Wohnraum an aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen und unterschiedliche Lebenssituationen anzupassen.

Mit 1. Mai 2025 wurden bestehende Vergabekriterien weiterentwickelt und der Zugang zu Gemeindewohnungen flexibler gestaltet. So wurde die bisherige Regelung zum Hauptwohnsitz angepasst: Für die Vormerkung war nicht mehr erforderlich, zwei Jahre durchgehend an derselben Wiener Adresse gemeldet zu sein. Stattdessen genügte ein durchgehender Hauptwohnsitz in Wien über diesen Zeitraum. Damit wurde den veränderten Wohnrealitäten vieler Wiener*innen Rechnung getragen.

Gleichzeitig wurde mit dem Vormerkgrund „Wohnkosten" ein zusätzliches Vergabekriterium für Haushalte geschaffen, die besonders von steigenden Wohn- und Lebenskosten betroffen sind. Voraussetzung dafür ist ein positiver Bescheid für den Bezug der Wohnbeihilfe NEU oder der Mietbeihilfe.

Ergänzend wurden im Jahr 2025 zeitlich befristete Sonderaktionen für ausgewählte Zielgruppen umgesetzt. Dazu zählte unter anderem ein erleichterter Zugang zu Gemeindewohnungen für Studierende.

Darüber hinaus führte Wiener Wohnen eine dauerhafte Vergabeaktion für Lehrlinge und Jungarbeitnehmer*innen fort. Diese richtet sich an Lehrlinge sowie an Personen unter 26 Jahren, die ihre Lehre in Wien innerhalb der vergangenen zwölf Monate abgeschlossen haben und hier berufstätig sind. Im Rahmen der Aktion können auch junge Menschen aus den Bundesländern, die für Ausbildung oder Beruf nach Wien kommen, eine Ein-Zimmer-Gemeindewohnung erhalten.

Bereits im Vorjahr wurde zudem eine Sonderaktion für Personen mit auslaufenden befristeten Mietverträgen am privaten Wohnungsmarkt gestartet. Die bis Februar 2025 verlängerte Maßnahme unterstützte rund 1.000 von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen beim Umzug in eine unbefristete Gemeindewohnung.



Opitzgasse 29A, 1130 Wien

© Jennifer Fetz

KA PI TEL 4

4.4 Innovation, Sanierung, Klimaschutz

Das Ziel, Wien bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu machen, wurde durch das Wiener Klimagesetz im März 2025 beschlossen. Mit 220.000 Wohnungen können die Gemeindebauten dazu einen wesentlichen Beitrag leisten – genau daran arbeiten die Mitarbeiter*innen von Wiener Wohnen unermüdlich. Sanierungen von bestehenden Wohnhausanlagen bergen dabei großes Potenzial.

SANIERUNGEN

Seit 2021 wurde über 1 Mrd. Euro in den Neubau und die Sanierung von Gemeindebauten investiert, 99 Großsanierungen von Wohnhausanlagen waren 2025 in der Bauphase: darin 13.500 Wohnungen für über 35.000 Bewohner*innen. Neben der thermischen Sanierung der Bauten, die eine Reduktion des Heizwärmebedarfs um bis zu 80 Prozent bewirkt, werden weitere wichtige Maßnahmen umgesetzt: neue Sicherheits- und Brandschutztüren werden montiert, wo möglich und notwendig werden neue Aufzüge gebaut und wichtige Hitzeschutzmaßnahmen ergriffen. Außenjalousien zum Beispiel sorgen im Sommer für kühlere Wohnungen.

Bei vielen Sanierungsprojekten werden – sofern technisch machbar – die Dachgeschoße ausgebaut und neuer Wohnraum wird geschaffen. Seit 2015 wurden so zusätzlich 1.000 neue Gemeindewohnungen gebaut bzw. sind in Planung.

Von den Sanierungen profitieren die Wiener*innen doppelt: Einerseits wird kostengünstiger Wohnraum noch günstiger (durch reduzierte Heizkosten), andererseits durch die Stärkung der Bauwirtschaft. Viele Gewerke, darunter Dachdecker, Spengler, Baumeister, Schlosser, Tischler und Fensterbauer, profitieren von den kontinuierlichen und zuverlässigen Aufträgen, so kann die lokale Bauwirtschaft auch unter schwierigeren Gegebenheiten eine Vielzahl an Arbeitsplätzen sichern.

PILOTPROJEKT DEUTSCHORDENSTRASSE

In der Deutschordenstraße in Penzing wurde erstmals ein Gemeindebau komplett auf eine klimaneutrale Energieversorgung durch eine Wärmepumpenanlage umgestellt. Das „Raus aus Gas"-Pilotprojekt bringt viele Erkenntnisse, die in zukünftigen Sanierungen und Umrüstungen nützlich sind. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach liefert Energie für die zwölf Erdwärmesonden mit 120 Metern Länge, die wiederum die Erdwärme zum Heizen und für die Warmwasseraufbereitung nutzbar machen.



Rudolf-Edlinger-Hof, 1140 Wien

©Christian Jobst (2)

GEMEINDEBAU BOSSIGASSE

Der Gemeindebau in der Hietzinger Bossigasse wurde fünf Jahre lang saniert, im April 2025 wurde er feierlich neu benannt. Auf Initiative einer engagierten Mieterbeirätin wurde der Bau mit 188 Wohnungen nach der vom bekannten Maler und Grafiker Ernst Paar gestalteten Mosaikfassade aus dem Jahr 1955 umgetauft auf Vier-Jahreszeiten-Hof. Im Zuge der Sanierung wurde auch dieses vierteilige keramische Mosaik, das die verschiedenen Jahreszeiten allegorisch darstellt, restauriert und es erstrahlt in neuem Glanz. Kunst am und im Gemeindebau hat eine mehr als hundertjährige Geschichte, prägt nicht nur den jeweiligen Bau, sondern ist auch im öffentlichen Raum sichtbar – und wertet so die Umgebung nicht nur für Gemeindebaubewohner*innen auf. Alle Wiener*innen können sich daran erfreuen.

STROM AUS PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN

Sonnenstrom ist ein wichtiges Element in der nachhaltigen Energiegewinnung. Auch Wiener Wohnen setzt auf Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, 2025 wurden sechs neue installiert. Insgesamt 898 neue Module liefern nun pro Jahr 364.000 Kilowattstunden und sparen somit 170 Tonnen CO_2 jährlich ein. Auf Dachflächen werden im Zuge von Sanierungen oder beim Bau von neuen Gemeindebauten weitere Module installiert, insgesamt gibt es 25 Anlagen auf den Gemeindebauten, die über eine Million Kilowattstunden im Jahr produzieren.

SICHERHEIT DURCH WARNMELDER

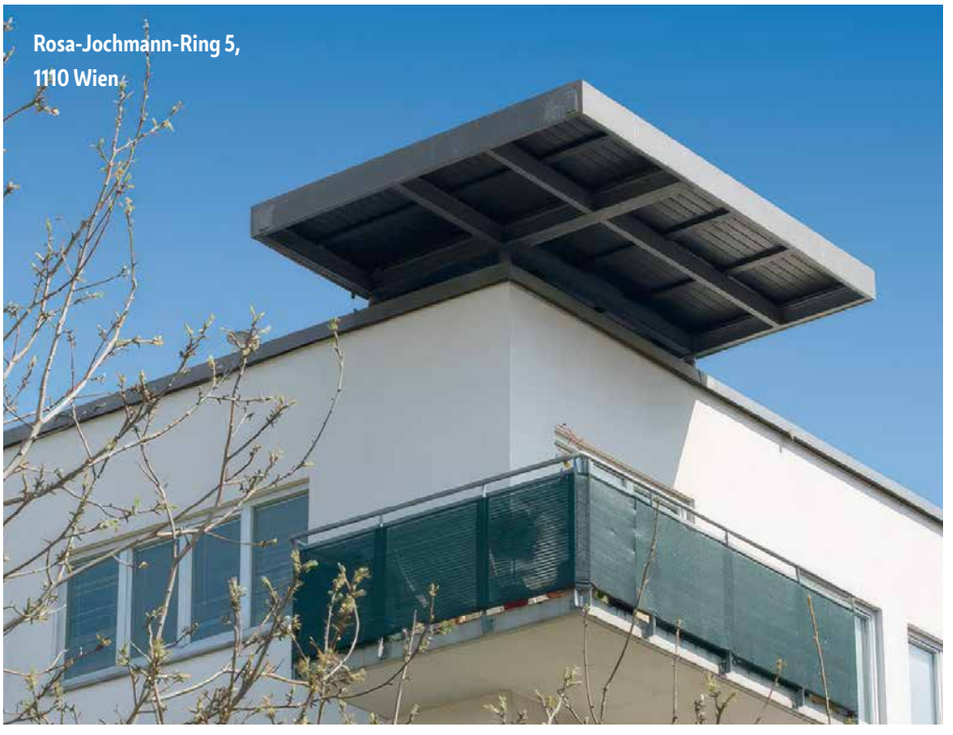
Im Dezember 2025 startete eine große Informations- und Sicherheitsinitiative in den Gemeindebauten: Mieter*innen wurden eingeladen, kostenlose Rauchmelder und – sofern notwendig – Kohlenmonoxid-Warnmelder montieren zu lassen. Ziel war es, das Bewusstsein für wirksamen Brand- und CO-Schutz zu stärken. Schritt für Schritt sollen so sämtliche 220.000 Gemeindewohnungen ausgestattet werden – viele davon, insbesondere in Neubauten, verfügen bereits über entsprechende Geräte.

Begleitet wird die Aktion vom sympathischen Maskottchen „Smokey", das in Stiegenhäusern und auf Türhängern auf das Thema und die unkomplizierte Terminvereinbarung für die Montage aufmerksam macht.



Vier-Jahreszeiten-Hof,
1130 Wien

© StadtWien/Markus Wache



Rosa-Jochmann-Ring 5,
1110 Wien

© Gerry Frank

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, Gerry Frank,
Reinhard Mandl, Stadt Wien/Martin Votava,
David Bohmann, Daniel Hawelka, Mat Stefanic,
BOKEHStudio, eSeL.at - Joanna Pianka, Markus Wache,
Christian Jobst


25