

6. Mai 2025

Sozialer Wohnbau in Wien

Waltraud Karner-Kremser, MAS | Gemeinderätin



wohnfonds_wien

fonds für wohnbau
und stadterneuerung

 Für die
Stadt Wien

Wien in Zahlen

414,9 km² Gesamtfläche

ca. 2 Mio. Einwohner*innen

Seit 2011 ist Wien um rund
300.000 Personen gewachsen
(entspricht der Bevölkerung
von Graz)

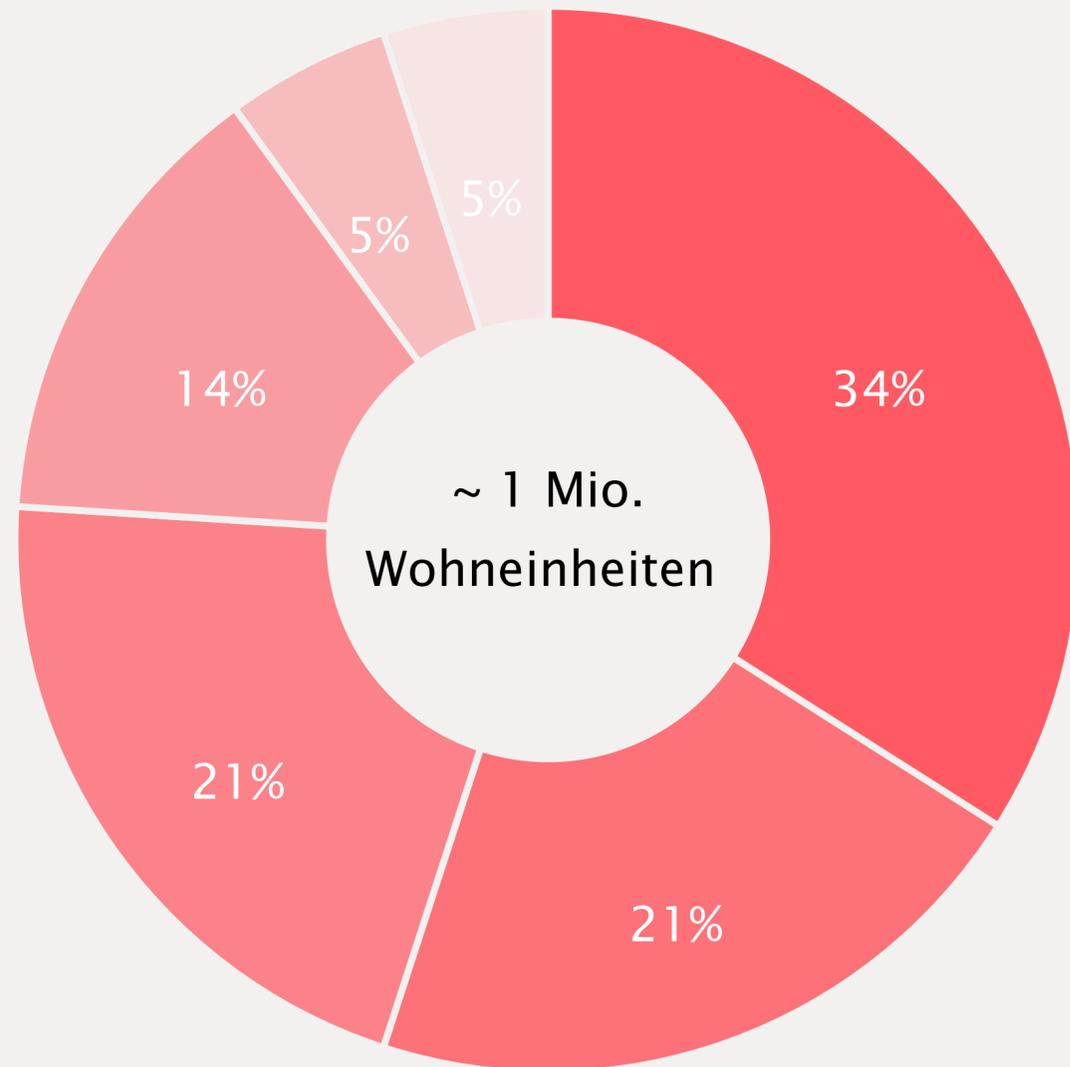
ca. 1 Mio. Hauptwohnsitz-
wohnungen



© EM80 via Pixabay

Quellen: MA 23 (Wien in Zahlen 2023), Statistik Austria 2024

Wiener Wohnungsmarkt



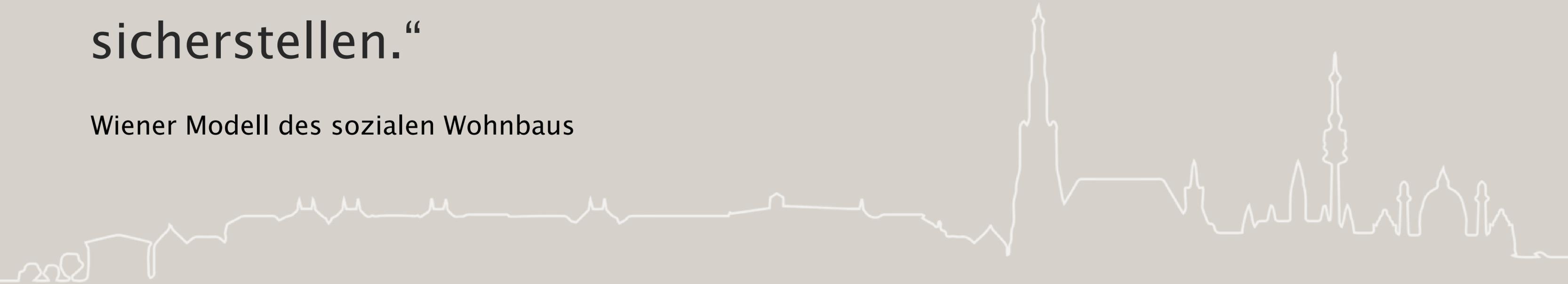
- 34 % private Mietwohnungen
- 21 % Gemeindewohnungen
- 21 % Genossenschaftswohnungen
- 14 % Eigentumswohnungen
- 5 % Hauseigentum
- 5 % Sonstige

42 % kommunaler und geförderter Wohnbau

Vision:

„Durch eine aktive Wohnungspolitik will die Stadt Wien bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger in Wien sicherstellen.“

Wiener Modell des sozialen Wohnbaus



wohnfonds_wien

fonds für wohnbau
und stadterneuerung

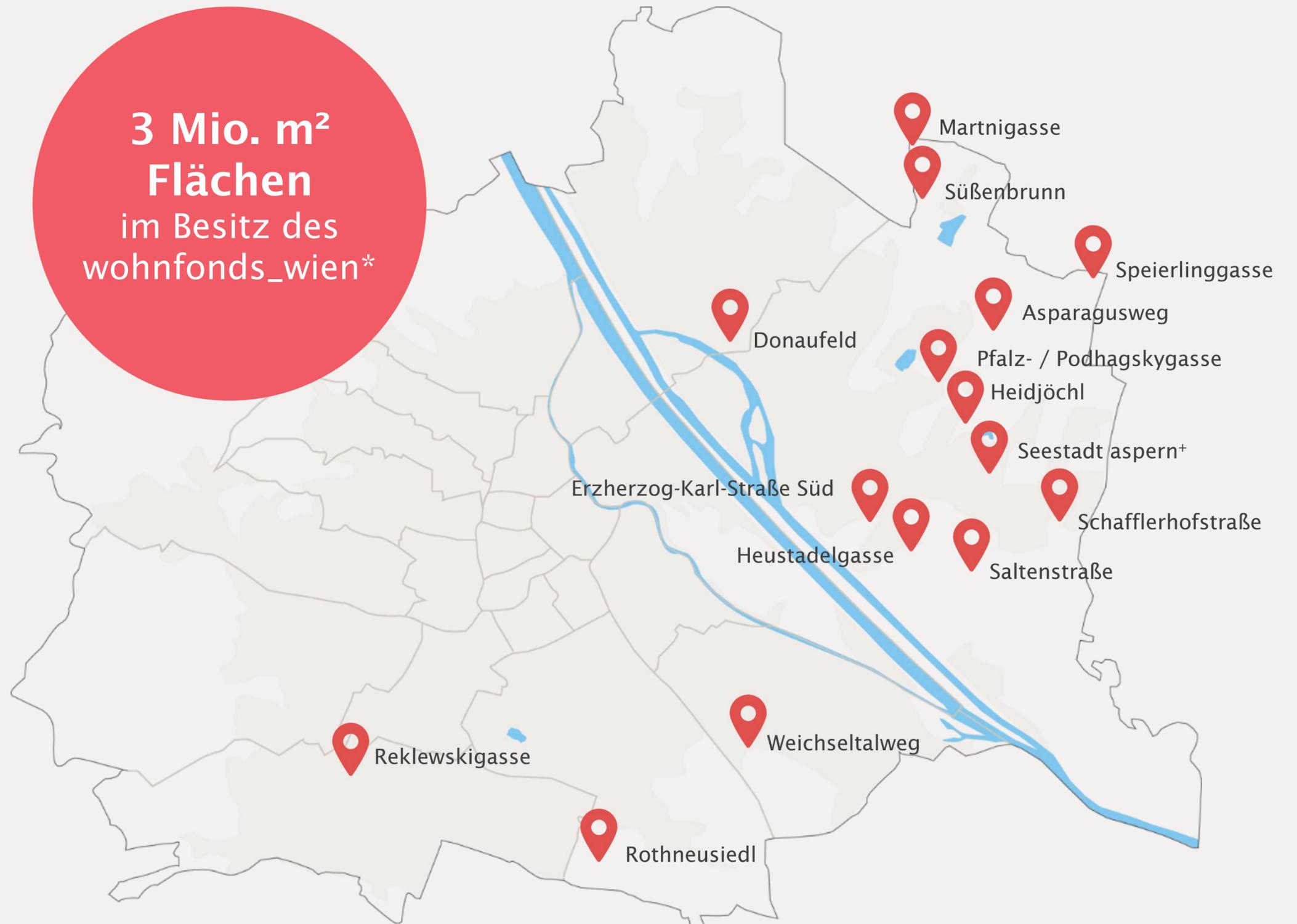
 Für die
Stadt Wien

Liegenschafts- management

- Grundstücksakquisition
- Grundstücksverwaltung
- Projektentwicklung

Mehrwert:

- Vorausschauende Bodenbevorratung
- Nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung
- Leistbarer und qualitätsvoller Wohnbau unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner*innen



* Stand August 2024

Baurecht statt Flächenverkauf

**Stadt Wien entwickelt mit
Mehrwert & sichert Grund mit
Weitblick ab**

Grund und Boden sind in der Stadt ein knappes Gut.

Stadt Wien (MA 69) und der wohnfonds_wien vergeben vermehrt Baurechte anstatt Flächen zu verkaufen.

Ziel: Städtisches Eigentum langfristig sichern und entsprechend der Bedürfnisse der Bevölkerung **gestalten**

Der Bestand von rund 6 Millionen m² Baurechtsfläche der MA 69 wird kontinuierlich ausgebaut. Von 2020 bis 2023 konnte die Stadt Wien mit ca. 80.000 m² die Gesamtfläche der Baurechte um doppelt so viel wie im vergleichbaren Zeitraum davor (2017-2020) steigern.

Auf den im Baurecht vergebenen Flächen des wohnfonds_wien (inzwischen rund 223.000 m²) konnten bislang rund 4.200 leistbare Wohneinheiten realisiert werden.

Baurechte wohnfonds_wien

Stand 31.01.2024

Summe der per Vertrag
vergebenen Baurechte:

in Bodenfläche: ~ 223.000 m²

~ 3.900 Wohneinheiten

~ 250 Heimplätze



Widmungskategorie

„geförderter Wohnbau“

**2/3 geförderter Wohnbau &
Veräußerungsverbot**

Seit November 2018: Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“, Anwendung für Flächen, auf denen mehr als 5.000 m² Wohnfläche entstehen.

Ziel: Leistbares Wohnen in Wien langfristig sichern

Bei Wohnbauprojekten: **überwiegend, d.h. in der Regel zwei Drittel der genutzten Wohnfläche** muss **geförderter Wohnbau** sein.

Im Grundbuch erfasstes **Veräußerungsverbot**, d.h. die Stadt Wien muss im Ankaufsfall diesen geförderten Wohnungen ihre Zustimmung erteilen.

Geregelte Grundstückskonditionen

für den Ankauf 188 EUR/m² BGF (Bruttogeschoßfläche) und

für Baurecht 0,68 EUR/ m² BGF (Bruttogeschoßfläche) pro Monat

Qualitätssicherung

Alle Wohnprojekte, die Förderungen beanspruchen wollen, werden beurteilt durch:

- **Bauträgerwettbewerb (BTW)**

Beurteilung von Wohnbaukonzepten für ausgelobte Bauplätze (>500 WE)

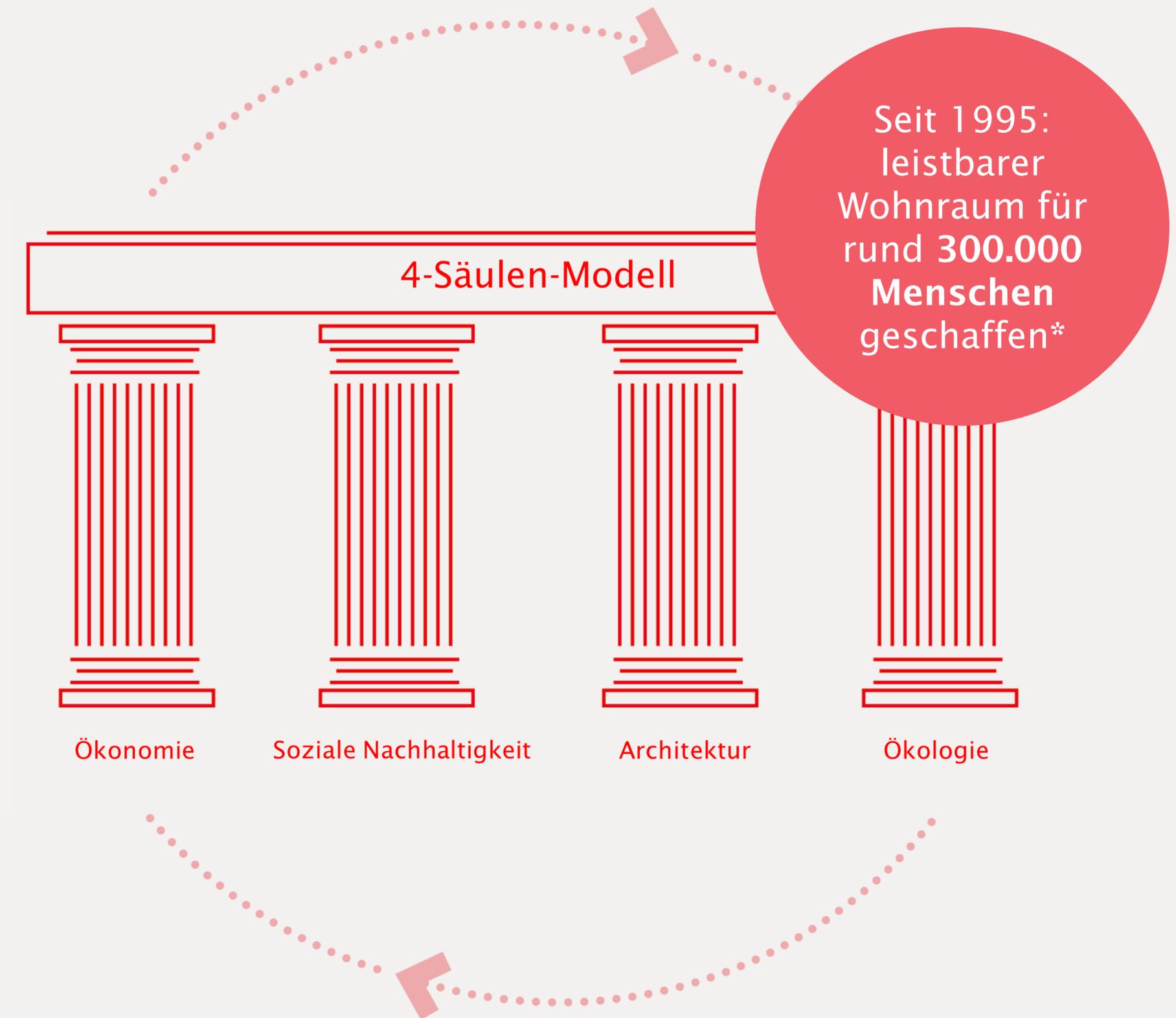
- **Grundstücksbeirat (GSB)**

Geförderter Wohnbau auf Liegenschaften im Eigentum des Bauträgers (< 500 WE)

Bei ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten:

- **Qualitätsbeirat (QSB)**

Bauplatzübergreifende Qualitätssicherung und Quartiersentwicklung für geförderte und freifinanzierte Neubauprojekte



* durch die beiden qualitätssichernden Verfahren Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerb, Stand August 2024

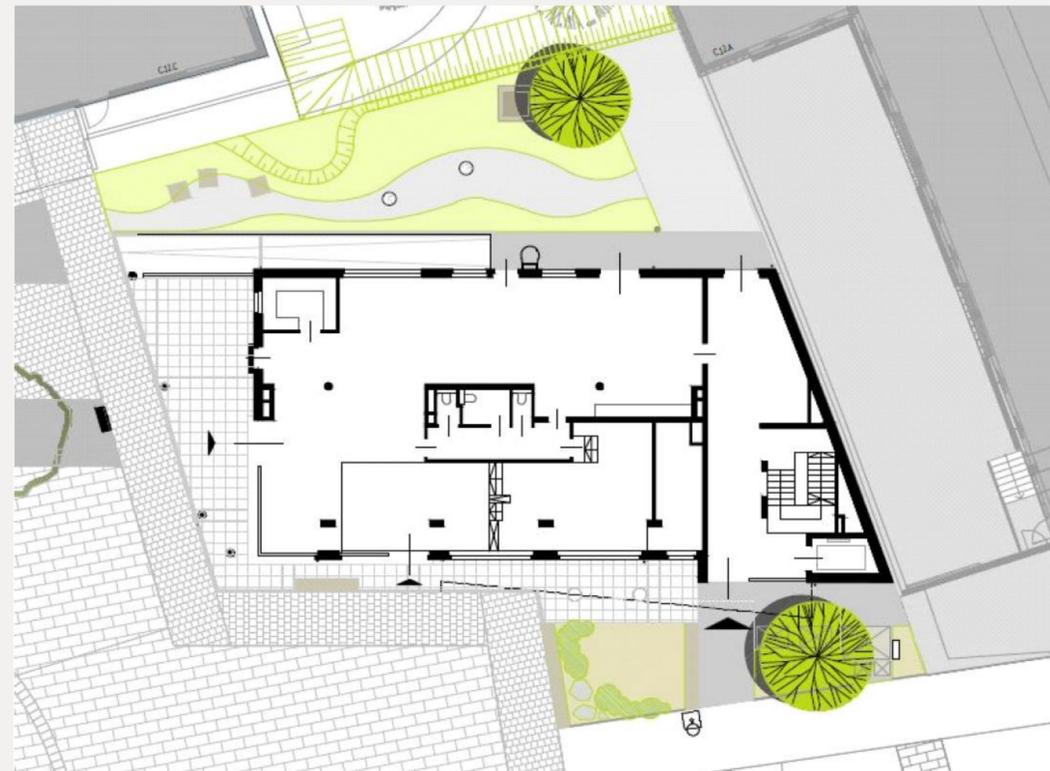
Bauträgerwettbewerb

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum des wohnfonds_wien oder es sollen mehr als 500 geförderte Wohneinheiten auf Grundstücken Dritter mit Förderungen des Landes Wien errichtet werden.

Bauträger und Architekten erarbeiten gemeinsam mit Expertinnen und Experten Umsetzungskonzepte.

Eine interdisziplinäre Jury empfiehlt ein Gewinnerprojekt zur Förderung.

Die Gewinner-Teams müssen ihre Projekte realisieren und erhalten das Grundstück im Wege eines Verkaufs oder auf Baurecht.



© wohnfonds_wien
© Architekturbüro Reinberg ZT

© Rupert Steiner

Themenschwerpunkte - Bauträgerwettbewerbe



**Klimaresiliente
Quartiersentwicklung**



**Wohnformen für
Alleinerziehende**



Kreislaufwirtschaft



**Wohnen &
Arbeiten**

1. Wiener WohnBAUM- programm

Pilotprojekte mit **Holz- und Holz-Hybridbauweise** im geförderten, mehrgeschoßigen Wohnbau

Drei Phasen mit insgesamt rund 1.200 Wohnungen in ausgewählten Projektgebieten

Zentrale Themen:

- Einsatz erneuerbarer und wiederverwertbarer Materialien
- Planung im Sinne der Kreislaufwirtschaft
- Digitalisierung des Planungsprozesses
- Innovative, alternative Energielösungen



© ZOOM visual project GmbH (o.),
ARGE Gerner Gerner Plus AllesWirdGut (u.)



© PixLab – Ana Ocic

Qualitätsbeirat

bestmögliche Qualitäten für neue Stadtquartiere

Der Qualitätsbeirat übernimmt in großen Stadtentwicklungsgebieten die Aufgabe der Qualitätssicherung für das gesamte Quartier. Er begleitet Prozesse in der Projektentwicklung und berät - vom Entwurf bis zur Umsetzung.

Der Qualitätsbeirat beinhaltet neben geförderten und freifinanzierten Wohnbauprojekten auch quartiersbezogene Themenschwerpunkte.

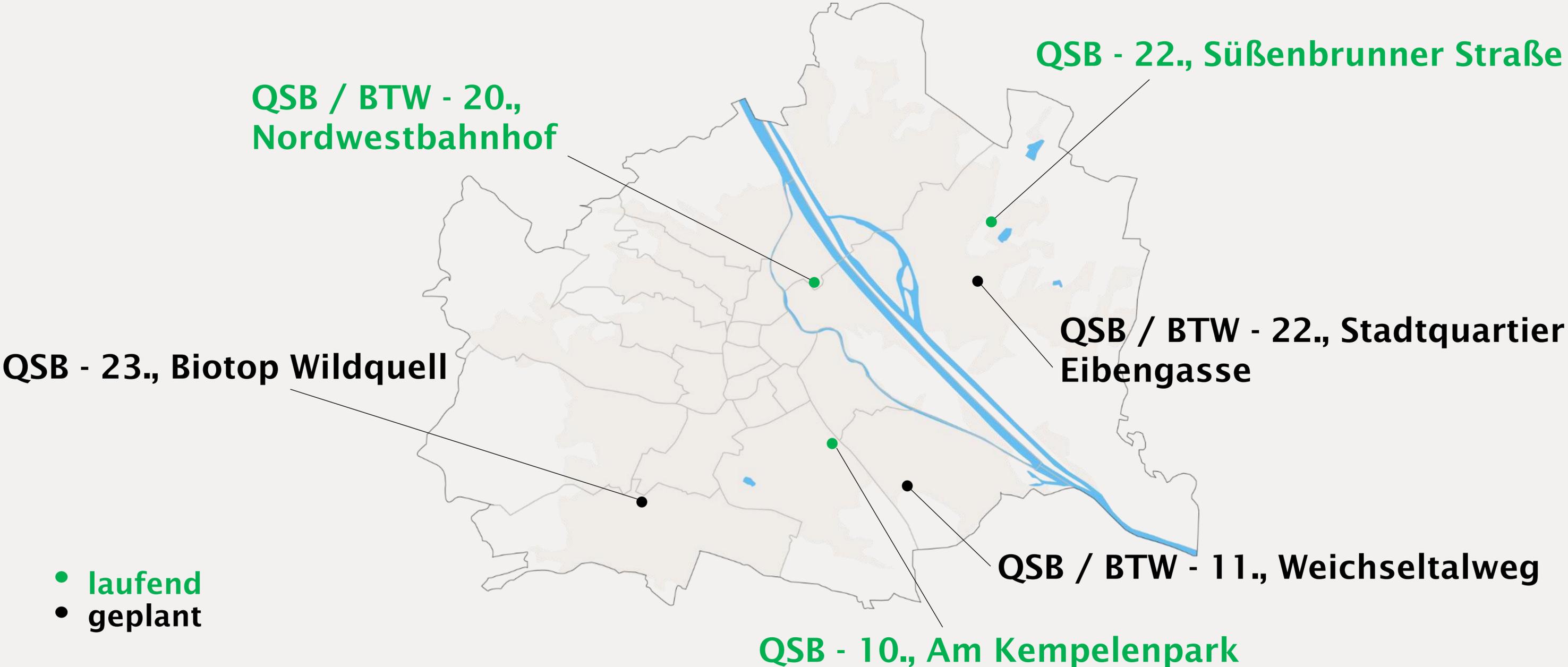
Beurteilungskriterien

- Klima, Energie & Kreislaufwirtschaft
- Städtebau & Architektur
- Freiraum & öffentlicher Raum
- Standortökonomie
- Kultur & Soziales

Die Beurteilung erfolgt auf Basis des Qualitätenkatalogs der Wiener Stadtplanung für das jeweilige Quartier.

Ziel: Sicherstellung der Umsetzung der von der Wiener Stadtplanung vorgegebenen Planungsziele für das Quartier

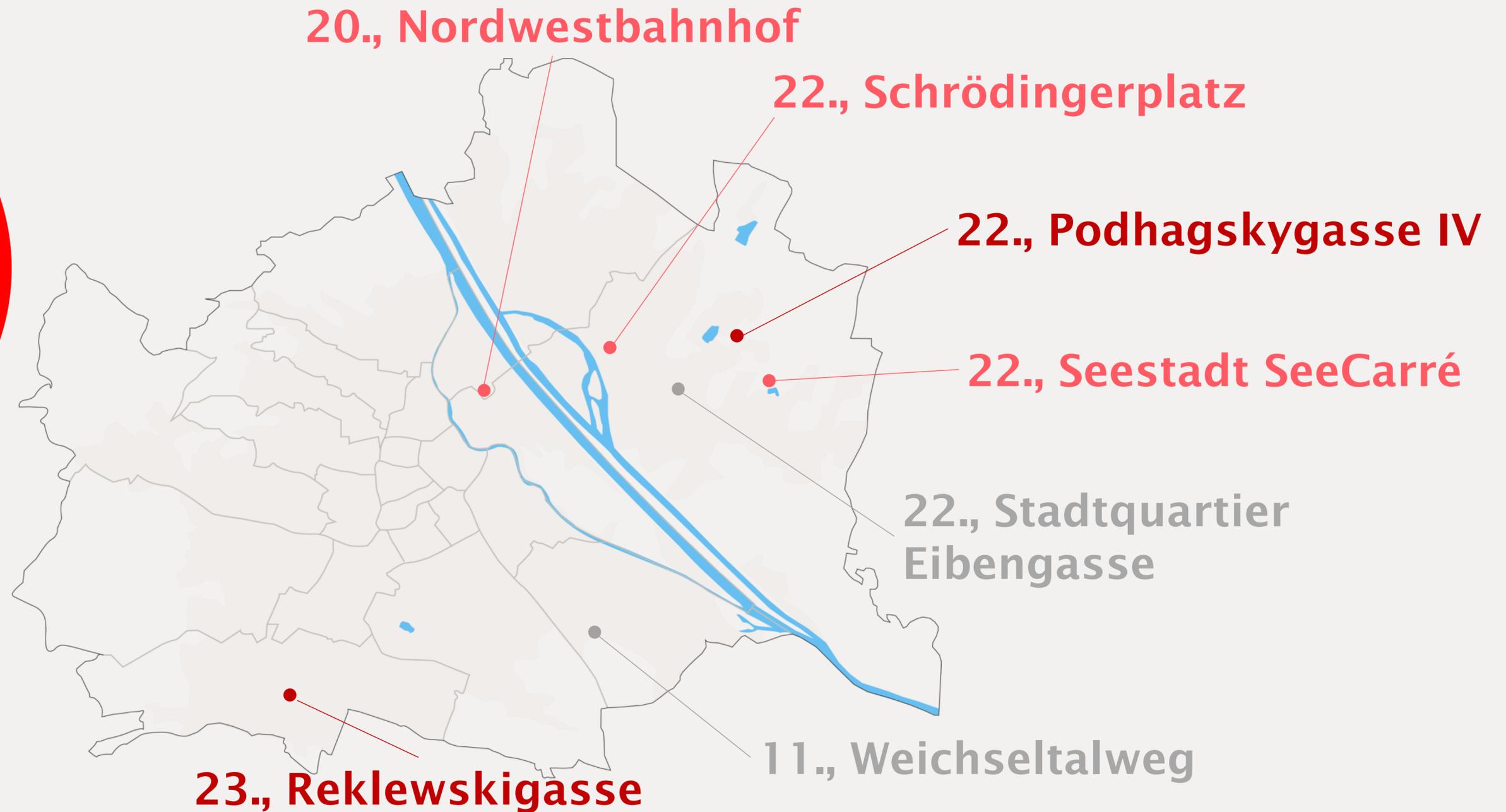
Qualitätsbeirat



Wiener Wohnbau-Offensive 2024+

rund
6.000
zusätzliche
geförderte
Wohnungen

- abgeschlossen
- laufend
- geplant



6. Mai 2025

Danke für die Aufmerksamkeit!



wohnfonds_wien

fonds für wohnbau
und stadterneuerung

 Für die
Stadt Wien