

NACHHALTIGE BODENPOLITIK FÜR LEISTBARES WOHNEN: WOHNFONDS WIEN, FONDS FÜR WOHNBAU UND STADTERNEUERUNG

Gregor Puscher

Viele europäische Städte kämpfen mit hohen Miet- und Wohnkosten. In Deutschland wurden beispielsweise ab den 1990er-Jahren zahlreiche kommunale Wohnungen an Private verkauft und es wurde die Gemeinnützigkeit aufgegeben. Im Gegensatz dazu hat der soziale und damit leistbare Wohnbau in Wien eine lange Tradition. Mit der Errichtung des ersten Gemeindebaus vor mehr als 100 Jahren fiel der Startschuss für das sogenannte Wiener Modell (Förster & Menking, 2016; IBA_Wien & future.lab, 2020), das all die Jahre kontinuierlich weiterentwickelt und vorangetrieben wurde. Das Resultat sind 220.000 Gemeindewohnungen im Besitz der Stadt und rund 200.000 dauerhaft gebundene Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, die mit Mitteln aus der Wohnbauförderung errichtet wurden.

Für die Wohnbaupolitik in Wien ist das Bekenntnis zum sozialen Wohnbau einer der zentralen Parameter. Eine starke Planungstradition mit einer stufenweisen Stadtentwicklung, eine aktive Bodenbevorratung, die Qualitätssicherung durch etablierte Instrumente im Neubau und bei der Sanierung von Wohnbauten sowie der damit eng verknüpfte gezielte Einsatz von Wohnbaufördermitteln stellen wichtige Eckpfeiler dar, die das Erfolgsmodell des geförderten Wohnbaus auszeichnen und damit leistbares Wohnen im Altbestand und im Neubau nachhaltig garantieren. Der wohnfonds_wien zählt sowohl bei der Stadterneuerung als auch bei der Entstehung von Wohnbau und von kompletten Stadtquartieren zu den federführenden Akteuren, indem er im Auftrag der Stadt Wien zahlreiche Aufgaben wie zum Beispiel die Prüfung der Einhaltung der Vorgaben der Wiener Stadtplanung, den Ankauf von Grundstücken für den sozialen Wohnbau, die Liegenschaftsentwicklung, die Projektentwicklung und die Sicherung der ökonomischen, sozial nachhaltigen, architektonischen und ökologischen Qualitäten übernimmt.

1 HERAUSFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Bevölkerungsentwicklung und steigender Wohnbedarf

Es liegt in der Natur der Sache, dass Grund und Boden begrenzt und nicht endlos erweiterbar sind. Nichtsdestotrotz ist Wien eine wachsende Stadt. Laut Statistik Austria (2023, S. 3) umfasste die Wiener Bevölkerung Anfang 2023 rund 1,98 Millionen Menschen. Damit erhöhte sich die Einwohner:innenzahl im Laufe des Jahres 2022 um 2,6 Prozent. Mit einem Plus von 50.800 Einwohner:innen stellt dies das stärkste Bevölkerungswachstum seit 1962 dar (Statistik Austria, 2023, S. 1). Da 2023 in der Metropole die Zwei-Millionen-Grenze überschritten wurde, hat die Schaffung von neuem leistbarem Wohnraum im Programm der Stadtregierung Vorrang, und der aktuelle Stadtentwicklungsplan sieht vor, „bis 2025 Platz für bis zu 120.000 Wohnungen bereitstellen zu können“ (MA 18, 2014, S. 35). Gleichzeitig steht bei den stadtplanerischen Überlegungen der größtmögliche Erhalt von unversiegelten Flächen, die in Zeiten steigender Hitze kühlen und Regenwasser aufnehmen, im Fokus. Großzügige Grünräume und Erholungsgebiete im Allgemeinen sind wichtige Voraussetzungen, um den Herausforderungen des Klimawandels zu entgegnen und die Attraktivität des Lebens in der Stadt nachhaltig sicherzustellen. Daraus ergibt sich ein Balanceakt, den die Stadtplanung einerseits mit der Nutzung von nicht benötigten Flächen wie zum Beispiel von aufgelassenen Bahnhofs-, Kasernen- oder Industriearealen sowie durch die Umnutzung und Aufstockung im Bestand, andererseits mit der Entwicklung von nachhaltigen Stadtquartieren – auch auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Böden – bewältigt. Die Minimierung des Bodenverbrauchs und klimaresiliente Aspekte, Begrünungsmaßnahmen, erneuerbare Energie, kreislaufwirtschaftliche Prinzipien und innovative Mobilitätsformen haben dabei oberste Priorität.

1.2 Umweltrecht: Natur- und Artenschutz

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben kommen unterschiedliche umwelt- und naturschutzrechtliche Regelungen zum Tragen, die sich maßgeblich auf die Projektentwicklung und -umsetzung auswirken. Dazu zählen Gesetze auf nationaler und internationaler Ebene wie das Wiener Naturschutzrecht, die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und indirekt die EU-Taxonomie.

Jedes Bauprojekt im gesamten Stadtgebiet, bei dem geschützte Tier- oder Pflanzenarten gefährdet werden, benötigt eine naturschutzrechtliche Bewilligung (Wiener Naturschutzgesetz 1998, § 18). Können solche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden, prüft die MA 22 als Naturschutzbehörde zumutbare alternative Standorte für das Bauvorhaben. Überwiegt das Interesse an dessen Realisierung, werden Ersatzleistungen bzw. Schutzmaßnahmen wie beispielsweise „das Abfangen der Tiere, die Schaffung von Ausgleichsflächen als Ersatzlebensraum, die Begrünung von Dächern oder die Anbringung von Ersatznistkästen für Vögel oder Fledermäuse“ (Stadt Wien, 2022, S. 12) verordnet.

„Ziel der Umweltverträglichkeitsprüfung ist es, mögliche Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt im Vorhinein, das heißt vor seiner Verwirklichung, zu prüfen.“ (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie [BMK], o. J.). Der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen steht dabei im Vordergrund. Bis zur im März 2023 in Kraft getretenen Gesetzesnovelle galten städtebauliche Vorhaben erst über einem Schwellenwert von 150.000 Quadratmetern Bruttogeschoßfläche und 15 Hektar Grundinanspruchnahme als UVP-pflichtig, wie zum Beispiel im Fall der Seestadt Aspern. Diese Schwellenwerte haben sich zwar durch die Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz Novelle (UVP-G-Novelle) nicht geändert, aber es ist nun bereits bei mehr als 37.500 Quadratmetern Bruttogeschoßfläche und mehr als 3,75 Hektar Grundinanspruchnahme ein UVP-Feststellungsverfahren zwingend vorgeschrieben (Änderung des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000, 2023, S. 10). Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung wird geklärt, ob mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Fläche und Boden bei einem Städtebauvorhaben zu rechnen ist und ein UVP-Verfahren durchgeführt werden muss.

Die vom Europäischen Parlament im Juni 2020 erlassene EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen EU, 2020) fördert die Qualitätssicherung und Klimaresilienz bei Neubauten und Sanierungen sozusagen über einen Umweg. Mit dem rechtlichen Rahmenwerk verfolgt die EU das übergeordnete Ziel, die Klimaneutralität bis 2050 durch eine Klassifizierung von Unternehmen – auch in der Kategorie Errichtung neuer Gebäude und Renovierung bestehender Gebäude – umzusetzen. Anhand von sechs Klimazielen wie zum Beispiel Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel oder Übergang zu Kreislaufwirtschaft wird überprüft, ob Unternehmen ökologisch nachhaltig wirtschaften. Investitionen sollen dadurch zukünftig in Richtung „grüne“ Wirtschaftstätigkeit gelenkt werden. Die EU-Taxonomie ist somit einerseits ein Finanzierungsthema der Banken, andererseits dient sie als Hebel zur Implementierung von Nachhaltigkeit im Bauwesen.

1.3 Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“

Eine Herausforderung stellt auch die derzeitige Bodenpreisentwicklung dar. Die Stadtregierung setzt auf verschiedene Lenkungsinstrumente, um gegen Spekulation vorzugehen sowie eine preisdämpfende und dadurch regulierende Wirkung am Grundstücks- und damit auch am Wohnungsmarkt zu erzielen. Eine effektive Maßnahme ist die im März 2019 in Kraft getretene Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“, die mit einer Novelle der Wiener Bauordnung (Bauordnung für Wien, 2018) eingeführt wurde. Trägt eine Liegenschaft diese Kategorie, sind in der Regel zwei Drittel der genutzten Wohnfläche (Stadt Wien, 2018) als geförderter Wohnbau zu realisieren. Anwendung findet dies sowohl bei der Neuausweisung von Wohngebieten und gemischten Baugebieten sowie bei der Umwidmung von Gewerbe- und Industriegebieten in Bauland jeweils ab einer Wohnnutzfläche von 5.000 Quadratmetern (50 Wohnungen und mehr) als auch bei der Erhöhung der Dichte in Wohngebieten beziehungsweise in gemischten Baugebieten sowie bei der Errichtung von

Hochhäusern. Damit wird sichergestellt, dass bei Neuankäufen und bei sich bereits in Entwickler:innenhand befindlichen Flächen ein überwiegender Anteil für den geförderten Wohnbau zur Verfügung steht.

2 ÜBER DIE ROLLE DES WOHNFONDS_WIEN

Nach dem Beschluss im Wiener Gemeinderat wurde der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) – nunmehr wohnfonds_wien – 1984 gegründet. Aus den ursprünglichen Aufgaben – der Bevorratung von Grundstücken für den geförderten Wohnungsneubau sowie der Beratung und Begleitung von Althausanierungen – entwickelte sich ein umfassendes Stadterweiterungs- und Stadterneuerungsprogramm.

Die Geschäftsfelder Neubau und Sanierung gliedern sich in mehrere Bereiche. Beim Neubau steht sowohl das Liegenschaftsmanagement mit Grundstücksakquisition, Projektentwicklung und Grundstücksverwaltung als auch die Qualitätssicherung mit den Instrumenten Bauträgerwettbewerb, Grundstücksbeirat und Qualitätsbeirat im Fokus. Die Sanierung umfasst die geförderte Wohnhaussanierung, WieNeu (ehemals Blocksanierung) und die Hauskunft, eine Servicestelle für alle Fragen rund um das Thema Sanierung. Zum Mitarbeiter:innenstab des Unternehmens zählen Expert:innen aus verschiedensten Disziplinen: von Architektur über Raumplanung bis hin zu geisteswissenschaftlichen Studien.

Der wohnfonds_wien fungiert als dienstleistungsorientierte Koordinationsstelle unter anderem zwischen Bauträger, Hauseigentümer:innen, ihren Vertretungen und Magistratsdienststellen der Stadt Wien. Präsidentin des wohnfonds_wien ist die für Wohnbau und Stadterneuerung zuständige amtsführende Stadträtin.

2.1 Neubau: Liegenschaftsmanagement und Projektentwicklung

Im Sinne einer aktiven und vorausschauenden Bodenpolitik erwirbt der wohnfonds_wien durch gezielten Ankauf von Liegenschaften wie zum Beispiel Grundstücken mit und ohne Flächenwidmung, ehemaligen Betriebsarealen, bestandsfreien Betriebsobjekten und landwirtschaftlich genutzten Flächen kontinuierlich Bodenreserven. Im Bereich der Bodenbevorratung erbringt der wohnfonds_wien Leistungen wie „Entwicklung und Umsetzung von Ankaufstrategien, Auswahl und Definition von Projektgebieten, Erstellung von Kalkulationen, Führen von Ankaufsverhandlungen und Abwicklung von Liegenschaftstransaktionen“ (wohnfonds_wien, 2024, S. 36).

Bei der Grundstückakquisition ausschlaggebend ist, dass gemäß dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989) für die Gewährung einer Förderung die Grundkosten von 188 Euro pro Quadratmeter oberirdischer Bruttogrundfläche nicht überschritten werden dürfen. Derzeit verfügt der wohnfonds_wien über einen Flächenbesitz im Ausmaß von rund 3 Millionen Quadratmetern Bodenfläche.

Die Bodenbevorratung des wohnfonds_wien erfolgt stets in enger Abstimmung mit den Zielen der Stadtregierung, die vor allem im

Stadtentwicklungsplan Wien (Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014) und der Smart City Wien Rahmenstrategie 2019–2050 (Magistrat der Stadt Wien, 2019) abgebildet sind. Nach dem strategischen Erwerb der Grundstücke zeichnet der wohnfonds_wien für die Projektentwicklung (wohnfonds_wien, 2024, S. 36 f.) verantwortlich:

- „Durchführung geeigneter Planungsverfahren als Basis für die Neufestsetzung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen in Abstimmung mit der Stadtplanung
- Vorbereitung und Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen für Bauplatzschaffung
- Abklärung naturschutzrechtlicher Rahmenbedingungen (zum Beispiel Artenschutz, Umweltverträglichkeit)
- Abstimmung mit den Dienststellen der Stadt Wien hinsichtlich der erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur
- Projektbegleitung und -koordination durch Organisation und Durchführung von Projektsitzungen mit beteiligten Bauträger, Planer*innen, Sonderfachleuten und Dienststellen der Stadt Wien
- Organisation von bauplatzübergreifenden Projektentwicklungs- und Qualitätssicherungsmaßnahmen mit allen beteiligten Bauträger [...].“

2.2 Neubau: Qualitätssicherung

Der wohnfonds_wien verfügt mit dem Bauträgerwettbewerb, dem Grundstücksbeirat und dem Qualitätsbeirat über drei Instrumente, die auf verschiedenen Ebenen – von einzelnen geförderten Wohnprojekten bis zum gesamten Stadtquartier – die Sicherstellung der Qualität übernehmen. Das dafür entwickelte Vier-Säulen-Modell, bestehend aus den Beurteilungskriterien Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie, und die interdisziplinäre Zusammensetzung der Wettbewerbsjury beziehungsweise der Beiräte gewährleisten, dass alle Aspekte gleichwertig betrachtet und beurteilt werden. Die Ausgewogenheiten der Disziplinen und die Gesamtqualität spielen bei der Bewertung eine wesentliche Rolle und garantieren, dass öffentliche Fördermittel treffsicher zum Einsatz kommen sowie Grund und Boden qualitativ hochwertig verwertet und entwickelt werden.

2.3 Bauträgerwettbewerb und Grundstücksbeirat

Jedes geförderte Neubauprojekt wird in einem öffentlichen Bauträgerwettbewerbsverfahren ermittelt oder im Grundstücksbeirat überprüft. Liegenschaften des wohnfonds_wien werden ausschließlich über Bauträgerwettbewerbe vergeben. Für Grundstücke Dritter ist ab 500 geförderten Wohneinheiten ebenfalls ein Bauträgerwettbewerb durchzuführen; kleinere Projekte unter 500 Wohneinheiten werden vom Grundstücksbeirat beurteilt. Die Beurteilungsgremien setzen sich aus Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Städtebau, Bautechnik/Bauphysik, Wohnrecht, Ökologie, Landschaftsplanung, Soziologie und Wohnbauforschung zusammen.

2.4 Qualitätsbeirat

Nachhaltige Quartiersentwicklung ist viel mehr als die Umsetzung von einzelnen qualitätsvollen Wohnbauten. Um die Bebauung und den Freiraum in Einklang zu bringen, bedarf es der Koordination der Projekte untereinander. Die Einbindung in die Umgebung – das Areal und die Nachbarschaft betreffend – spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Im Koalitionsprogramm der Wiener Stadtregierung aus dem Jahr 2020 wurde daher an den wohnfonds_wien der Auftrag erteilt, ein neues Instrument zu entwickeln: „Für diesen Schritt spricht neben der jahrzehntelangen Erfahrung des wohnfonds_wien auch die zunehmende Durchmischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnbau, die mit der Widmungskategorie geförderter Wohnbau einhergeht, eine quartiersweite Qualitätssicherung prädestiniert“ (Stadt Wien, 2020, S. 129).

Ergebnis ist der 2021 eingeführte Qualitätsbeirat, der bei großen, ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten zum Einsatz kommt. Der Qualitätsbeirat begleitet geförderte und freifinanzierte Projekte gleichermaßen und forciert die Kommunikation zwischen allen Beteiligten. Darüber hinaus übernimmt er die Qualitätssicherung für das gesamte Stadtquartier und gewährleistet, dass sich die von der Wiener Stadtplanung festgelegten Vorgaben auch tatsächlich in diesem wiederfinden. Städtebauliche, architektonische, freiräumliche, soziale und ökologische Gesichtspunkte werden somit nicht mehr nur bei einzelnen Bauvorhaben einer Prüfung unterzogen, sondern bauplatzübergreifend, das komplette Quartier umfassend, betrachtet. Zu den zentralen Querschnittsthemen zählen: Erdgeschoßzonen und Freiraum, Mobilität und Garagenkonzept, Klima, Energie und Artenschutz sowie Baustellenlogistik und Bauphasen.

Der Qualitätsbeirat ist von Interdisziplinarität gekennzeichnet. Er besteht aus einer Kerngruppe, die passend für jedes Quartier erweitert wird. Zur Kerngruppe gehören die Mitglieder des Grundstückbeirats. Der erweiterte Kreis umfasst konkret für das jeweilige Quartier ausgewählte Mitglieder wie zum Beispiel Vertreter:innen der Grundstückseigentümer:innen, der Stadtplanung (MA 21A bzw. MA 21B) und des Bezirks. Für jedes Quartier wird der Prozessablauf maßgeschneidert, um den jeweiligen Qualitätsanforderungen zu entsprechen.

2.5 Rothneusiedl – ein Fallbeispiel

Bereits im STEP 1994 (Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, 1994, S. 124) findet sich das Gebiet Rothneusiedl im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzepts als geplanter Siedlungsbereich, der einer traditionellen Entwicklungsachse (Favoriten–Rothneusiedl) folgt. Darauf aufbauend wurde der Standort als eines der 13 Zielgebiete im STEP 2005 (Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2005, S. 73) definiert und damit ein klares Bekenntnis zur Schaffung eines neuen Stadtteils formuliert. Der STEP 2025 zählt das Areal zu den „Gebiete[n] mit Entwicklungspotenzial für Wohnen und Arbeiten“ (Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2005, S. 66 f.). Im Zuge der 2019

gestarteten Erstellung des Stadtteilentwicklungskonzepts Südraum Favoriten (Stadtentwicklung Wien, MA 21 A) wurden die Erhaltung und Aufwertung von 90 Prozent des hochwertigen Grünraums im Südraum Favoriten mit seinen vielfältigen Funktionen, die Sicherung und Aufwertung von Qualitäten der Bestandsstadt und die Gewährleistung von leistbarem Wohnraum fixiert. Es stand somit fest, dass am Standort Rothneusiedl und im Umfeld der hochrangigen Verkehrsinfrastruktur U1 konzentrierte Stadtentwicklung mit urbaner Dichte stattfinden wird.

Der wohnfonds_wien erwarb in diesem Zusammenhang Anfang der 2000er-Jahre einen Großteil des jetzigen 124 Hektar umfassenden Projektgebiets von unterschiedlichen Eigentümer:innen – überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Als Ergebnis verfügt er heute über 65 Prozent des Areals, der Rest steht im Besitz von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern.

In einem nächsten Schritt erarbeiteten Vertreter:innen aus den unterschiedlichsten Disziplinen – aus Politik, Stadtverwaltung und Wirtschaft –, die Grundeigentümer:innen und weitere Fachleute Leitlinien in Form des Strukturkonzepts Rothneusiedl, das gemeinsam mit dem SEK Südraum Favoriten die Grundlage für ein städtebauliches Leitbild bildete. Um dieses bis 2025 zu entwickeln, fiel im Frühjahr 2023 der Startschuss für einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb und für einen breit angelegten Bürger:innenbeteiligungsprozess.

Im Sommer 2023 gründeten der wohnfonds_wien und die Wiener Stadtwerke eine Projektgesellschaft, die WWEG (Wohnfonds-Wiener Stadtwerke Entwicklungs GmbH). Im Rahmen eines Kooperationsvertrags wurde diese mit sämtlichen Planungs- und Entwicklungstätigkeiten, der Zuteilung zukünftiger Baufelder, dem Setzen der allgemeinen Infrastrukturmaßnahmen sowie der gesamtheitlichen Leitung, Administrierung und Realisierung des Projekts beauftragt. Ziel ist es, einen Modellstadtteil für Klimaschutz und Klimaanpassung zu entwickeln.

Zu den Tätigkeiten des wohnfonds_wien zählen in weiterer Folge auch die Durchführung von Bauträgerwettbewerben für die geförderten Projekte, die in dem neuen klimafitten Stadtquartier im zehnten Bezirk entstehen werden, und die Organisation eines Qualitätsbeirats, der das gute Zusammenspiel aller Neubauten – gefördert und frei finanziert – sowie den Dialog zwischen den Bauträgern und den Verantwortlichen in der Stadt sicherstellt.

Das neue Stadtquartier Rothneusiedl versteht sich als Klimapionier-Gebiet, in dem kompakte Strukturen helfen, den Bodenverbrauch zu minimieren. Innovative Konzepte, wie zum Beispiel bei der autarken Energieversorgung, bei der Kreislaufwirtschaft in puncto wiederverwendbare Baustoffe, beim Regenwasser-Management nach dem Prinzip der Schwammstadt, bei der Fassaden- und Dachbegrünung, bei Urban Farming sowie bei alternativen Mobilitätsangeboten, werden diesen Stadtteil auszeichnen. Den rund 21.000 Bewohner:innen stehen im Endausbau neben 9.000 Wohnungen, die zu zwei Dritteln gefördert realisiert werden, und entsprechender Infrastruktur rund 40 Hektar klimawirksamer Grünraum zur Verfügung. Ziel ist es, den landwirtschaftlichen Charakter der Gegend zu bewahren und zeitgemäß weiterzuentwickeln. Der historische Haschahof, einer der ersten Biobetriebe Wiens, bleibt als „Zukunftshof“ bestehen und dient als Anlaufstelle für Stadtlandwirtschaft und Nachbarschaftszentrum.

2.6 Sanierung

Die Wiener Stadtregierung setzt seit den 1970er-Jahren auf die sogenannte Sanfte Stadterneuerung, die auf die Sanierung des Altbestands unter Einbeziehung der Bewohner:innenschaft abzielt. Die Stadt Wien forciert mit diesem international angesehenen Programm, das heute mit der Sanierungsinitiative „Wir SAN Wien“ (Stadt Wien, 2020, S. 132) fortgesetzt wird, einzelne Wohnhaussanierungen, die Aufwertung von ganzen Grätzeln (WieNeu) und Stadtteilen (WieNeu+). Die Sanierungsarten und deren Förderungen sind vielfältig und reichen von der umfassenden Sockel- und Totalsanierung über die thermisch-energetische Wohnhaussanierung bis zu Einzelverbesserungen wie zum Beispiel in Form von Lift- und Balkonzubauten oder Heizungsnachrüstungen. Durch Dachgeschoßausbauten, Aufstockungen, Zubauten und Baulückenverbauungen wird neuer, zusätzlicher Wohnraum in der Bestandsstadt geschaffen. Der wohnfonds_wien arbeitet eng mit städtischen und privaten Eigentümer:innen sowie Hausverwaltungen zusammen, weil er die zur Förderung eingereichten Projekte während der gesamten Umsetzungsphase im Auftrag des Landes Wien begleitet. Die Überprüfung, ob Fördermittel ordnungsgemäß angewendet werden, zählt zu seinen zentralen Aufgaben. Die vom wohnfonds_wien 2020 gegründete Hauskunft bietet unterschiedliche Beratungsangebote für Eigentümer:innen von Ein-, Mehrfamilienhäusern und Wohnungen, unabhängig davon, ob diese mit oder ohne Förderung saniert werden sollen.

3 FAZIT

Der wohnfonds_wien sieht sich derzeit mit vielfältigen Herausforderungen wie zum Beispiel dem steigenden Wohnbedarf durch Bevölkerungswachstum und damit der Garantie der Neubauleistung, den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes, der Umsetzung klimaresilienter Maßnahmen in neuen Stadtquartieren sowie der Energiewende durch Umstieg von fossiler Energie auf alternative Heizformen konfrontiert. Gemäß seiner langjährigen Geschichte, die von so mancher Hürde und dementsprechenden Weiterentwicklungen geprägt ist, reagiert das Unternehmen in altbewährter Weise: mit Flexibilität und Innovationskraft, wie in jüngster Vergangenheit mit der Gründung des Qualitätsbeirats, der WWEG Wohnfonds-Wiener Stadtwerke Entwicklungs GmbH für Rothneusiedl und der Hauskunft einmal mehr unter Beweis gestellt wurde.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Änderung des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000. (2023, 23. März). BGBl. I Nr. 26/2023, Anhang I, Z 18 lit d. https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2023_I_26/BGBLA_2023_I_26.pdf
- Bauordnung für Wien. (2018, 21. Dezember). LGBl. Nr. 69/2018. <https://www.ris.bka.gv.at/eli/lgb/VI/2018/69/20181221>
- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. (o. J.) *Anwendungen und Ziele: Umweltverträglichkeitsprüfung*. https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/betrieblich_umweltschutz/uvp.html
- Förster, W., & Menking, W. (Hrsg.). (2016). *Das Wiener Modell*. Jovis.
- IBA_Wien, & future.lab (Hrsg.). (2020). *Neues soziales Wohnen: Positionen zur IBA_Wien 2022*. Jovis.
- Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). (1994). *Step 1994: Stadtentwicklungsplan für Wien* (K. Mittringer, Red.). Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. <https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:AT-WBR-1429670>
- Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). (2005). *STEP 05: Stadtentwicklungsplan Wien 2005*. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. <https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:AT-WBR-1460283>
- Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). (2014). *STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien. Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung*. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/publikationen.html>
- Magistrat der Stadt Wien (Hrsg.). (2019). *Smart City Wien Rahmenstrategie 2019–2050: Die Wiener Strategie für eine nachhaltige Entwicklung*. <https://smartcity.wien.gv.at/wp-content/uploads/sites/3/2019/10/Smart-City-Wien-Rahmenstrategie-2019-2050.pdf>
- Stadtentwicklung Wien, MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest (Hrsg.). (2021). *Strukturkonzept Rothneusiedl: Herausforderungen und Zielsetzungen für die Entwicklung eines Modellstadtteils für Klimaschutz und Klimaanpassung*. Stadt Wien. <https://www.wien.gv.at/pdf/ma21/rothneusiedl-stek-beschlussteil.pdf>
- Stadt Wien (2018). *Planungsgrundlage zu der Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“: Eine Widmung für leistbares Wohnen in der solidarischen Stadt*. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/widmung-grundlagen.pdf>
- Stadt Wien. (2020). *Die Fortschrittskoalition für Wien; Regierungsprogramm: 5.1 Leistbares Wohnen der Zukunft*. <https://www.wien.gv.at/regierungsabkommen2020/leistbare-stadt/leistbares-wohnen-der-zukunft/>
- Stadt Wien. (2022). *Naturschutzbericht*. https://www.wien.gv.at/spezial/naturschutzbericht/files/naturschutzbereich_2021_final.pdf
- Statistik Austria. (2023). *2022 starkes Bevölkerungswachstum durch Zuwachs aus der Ukraine*. <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/05/20230601Demographie2022.pdf>
- Verordnung über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen EU 2020/852 vom 22.6.2020. ABl. L 198. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852>.
- Wiener Naturschutzgesetz. (1998, 31. August). LGBl. 45/1998. § 4. <https://www.wien.gv.at/recht/landesrechtwien/landesgesetzblatt/jahrgang/1998/html/lg1998045.htm>.

wohnfonds_wien. (2024). *Tätigkeitsbericht 2023*. <https://www.wohnfonds.wien.at/media/WebsiteProzent20PDF-INFOProzent20Downloads/überProzent20uns/Tätigkeitsbericht.pdf>