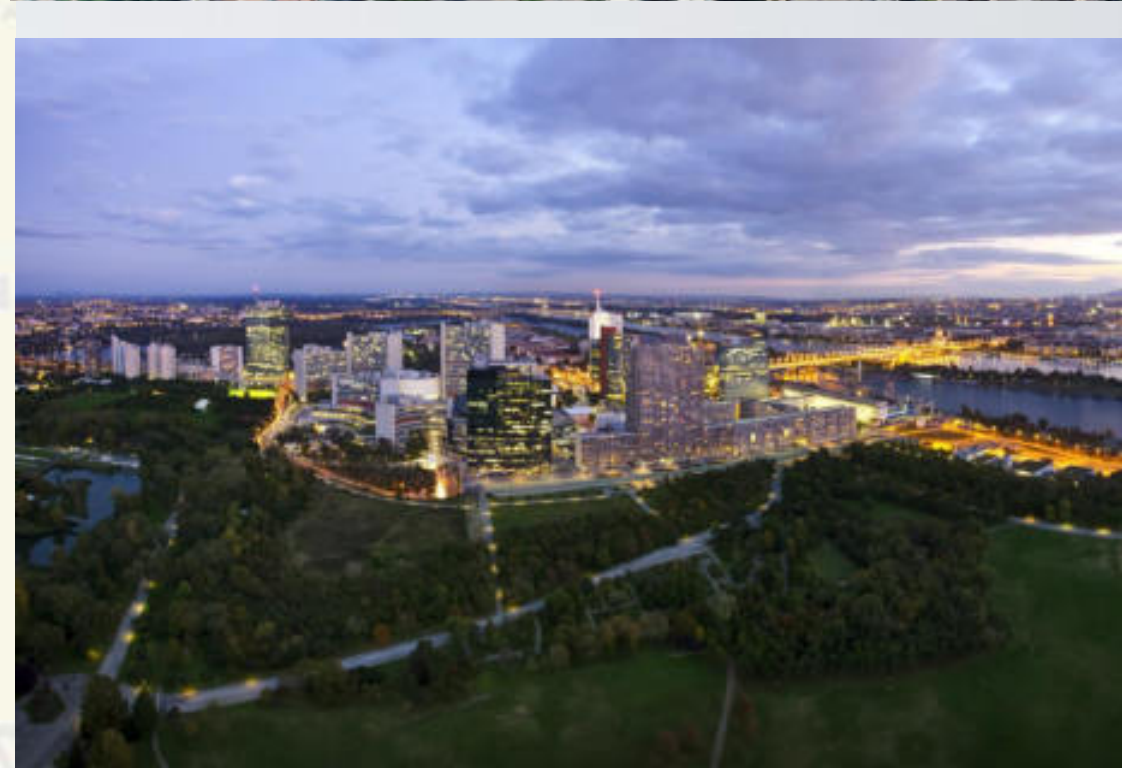
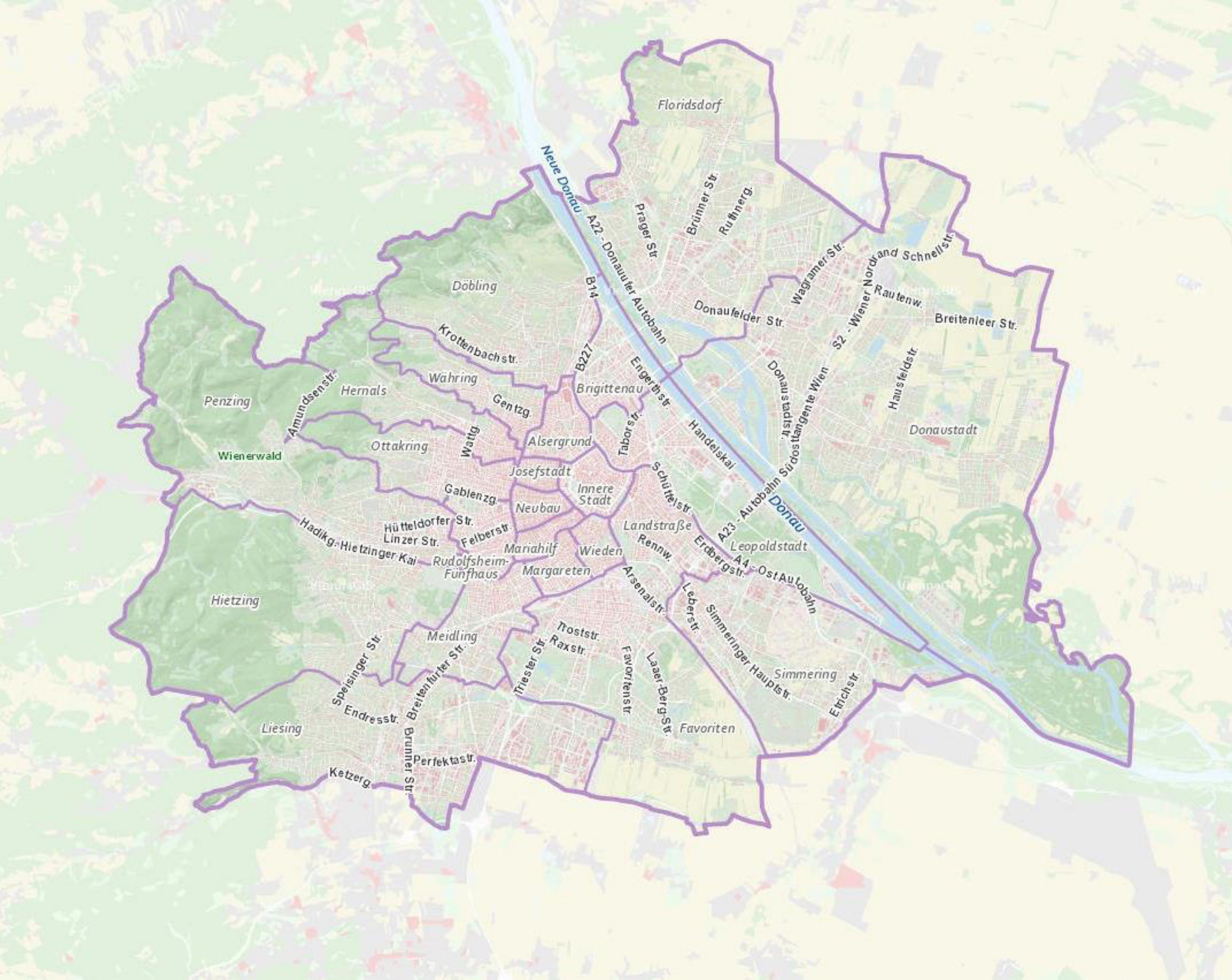
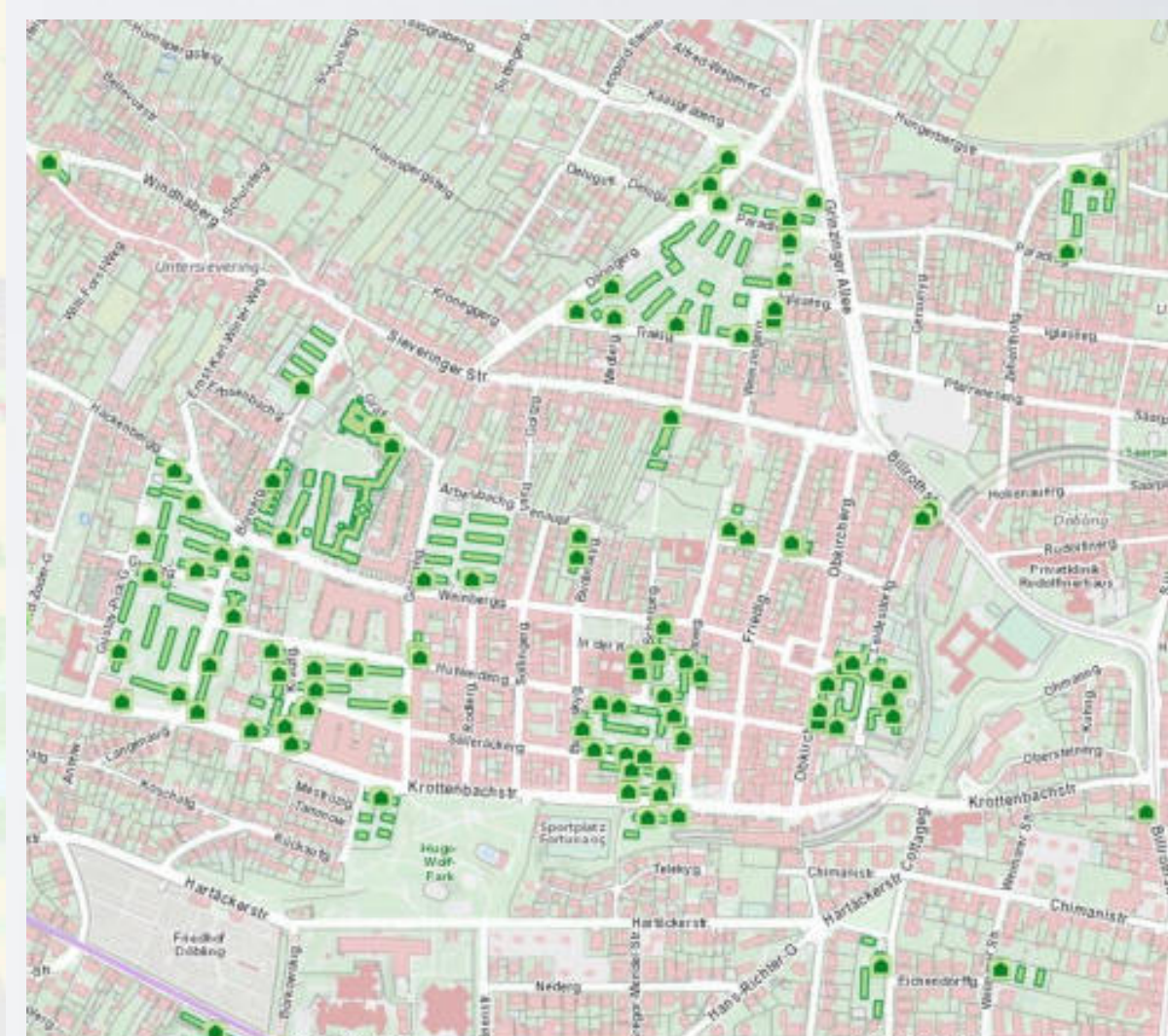
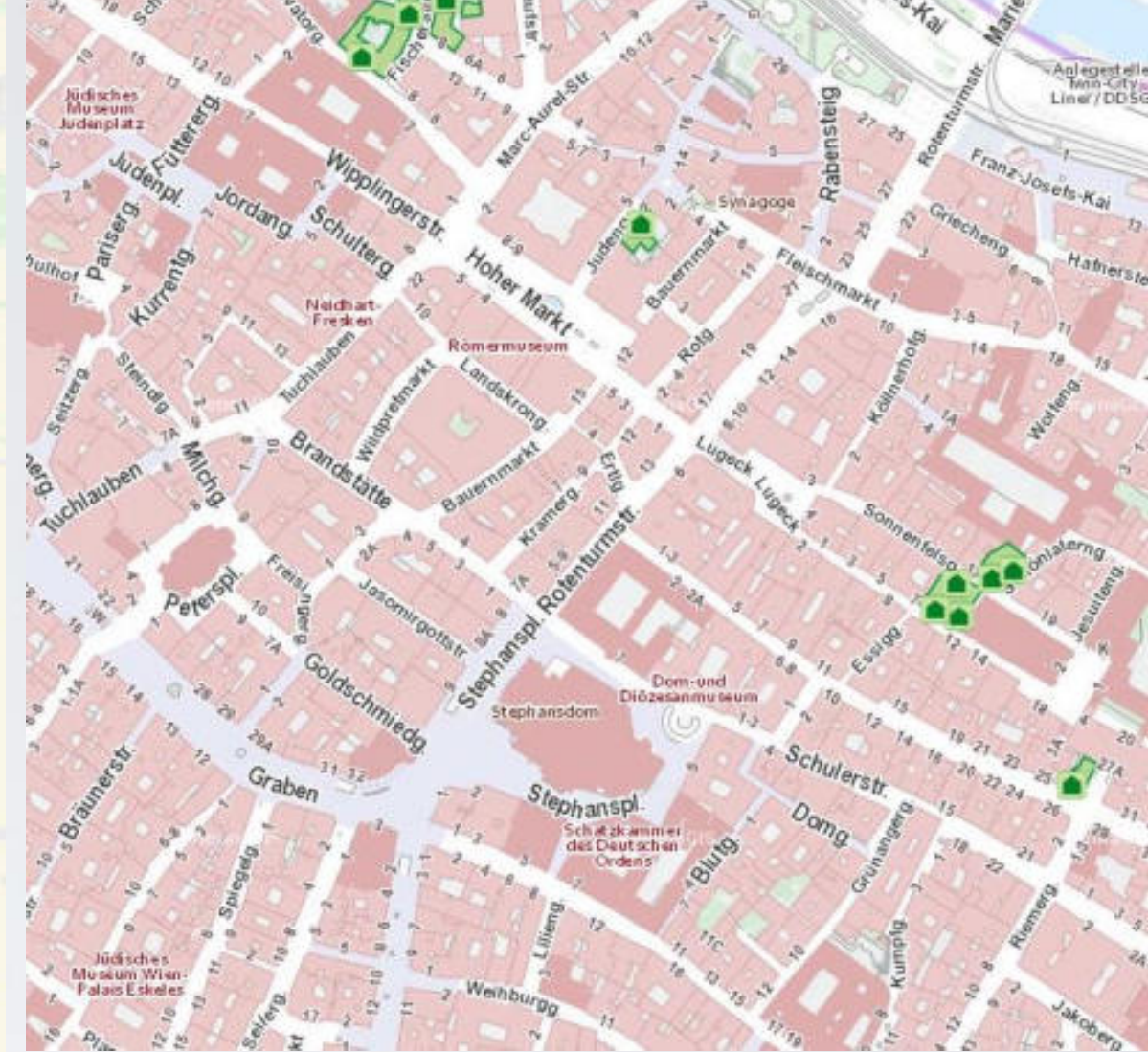
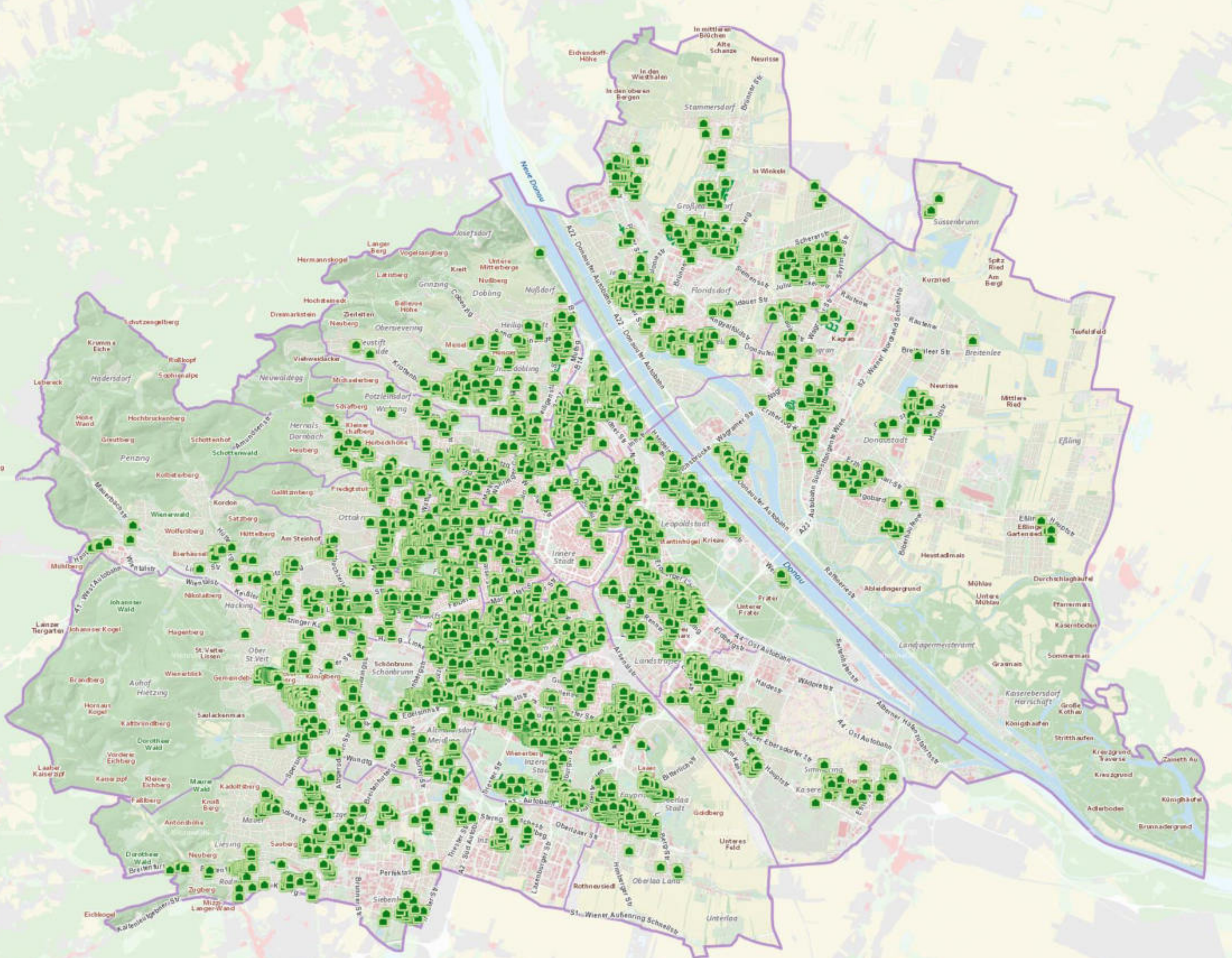




# WIENER WOHNEN – Gemeindebau in Wien







WIENER WOHNEN.

# DAMALS HEUTE MORGEN

1910

1930

1950

1970

1990

2010



1840 - 1918



**Extrem hohe  
Bevölkerungsdichte**

**Unhygienische  
Wohnsituationen**

**Tuberkulose =  
Wiener Krankheit**

**Dramatische Wohnsituation**

## **Montags Post, 13. November 1911**

Zwei Tage nachdem sich in der Herthergasse 24 im 12. Bezirk ein Mieteraufstand ereignet hat, bei dem rund 2.000 Menschen gegen Kündigungen durch die Hauseigentümer protestierten, schreibt die Wiener Wochenzeitung „Montags-Post“ am 13. November 1911 über das Wiener Wohnungselend und zitiert aus Berichten von Kontrolloren der Bezirkskrankenkassen: *„Im Hause 2. Bezirk, Kleine Schiffgasse 32, sind alle Wohnungen in einem desolaten Zustande, insbesondere aber die Wohnungen Nr. 11 und 12 sprechen geradezu Hohn allen sanitären Anforderungen. Diese beiden Wohnungen sind miteinander durch offene Türen verbunden und gehören einem Mieter. Sie bestehen zusammen aus fünf Zimmern und einer Küche. Alle Räume dienen als Schlafräume. Es befinden sich darinnen 38 Betten, diese werden aber von mehr als der doppelten Anzahl Personen benützt, da nicht nur zwei Personen ein Bett teilen, sondern auch noch Kinder bei sich haben. Der freie Raum zwischen den Betten wird überdies noch von auf dem Boden liegenden Schläfern benützt.“*

1910

1930

1950

1970

1990

2010



1919 - 1934



Hugo Breitner

Luxussteuern für den  
sozialen Wohnbau

Sozialer Ausgleich mit  
zweckgebundener  
Wohnbausteuer

Behebung der Wohnungsnot

1910

1930

1950

1970

1990

2010



  
**1919 - 1934**



Karl-Marx-Hof,  
1927 - 1930



Zahnklinik, Karl-Marx-Hof

# Behebung der Wohnungsnot



1910

1930

1950

1970

1990

2010



1919 - 1934

1. Wiener Wohnbau-  
programm sieht die  
Errichtung von 25.000  
Wohnungen vor  
Licht, Luft & Sonne

Hochblüte des “Roten Wien”

1910

1930

1950

1970

1990

2010



1947 - 1960



# Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg

1910

1930

1950

1970

1990

2010



**1947 - 1960**

**1950: Immer noch  
60.000 WienerInnen  
auf Wohnungssuche**

**Rasche Schaffung von Wohnraum**

1910

1930

1950

1970

1990

2010



Alfred-Klinkan-Hof



**1960 – 1980er**



**Entwicklung der  
Randbezirke**

**Fertigteilbau ermöglicht  
rasche Baufortschritte**

# Bauboom

1910

1930

1950

1970

1990

2010



# Renovation & Modernisierung

1910

1930

1950

1970

1990

2010



**Geförderter Wohnbau  
durch gemeinützige  
Genossenschaften**



# **Geförderter Wohnbau**

**Das neue Konzept**



WIENER WOHNEN.

# DATEN & FAKTEN

1,8

Mio.



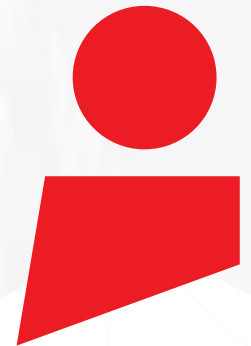
1,8 Mio. Menschen leben in Wien ...



**1/4**



... davon 500.000 in Gemeindebauten.



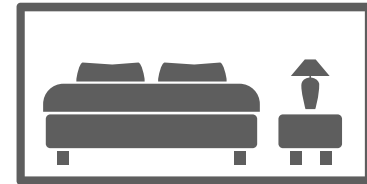
**4.000**

MitarbeiterInnen



**2.000**

Wohnhausanlagen



**220.000**

Wohnungen



**5.100**

Lagerräume & Lokale



**47.000**

Garagen & Abstellplätze

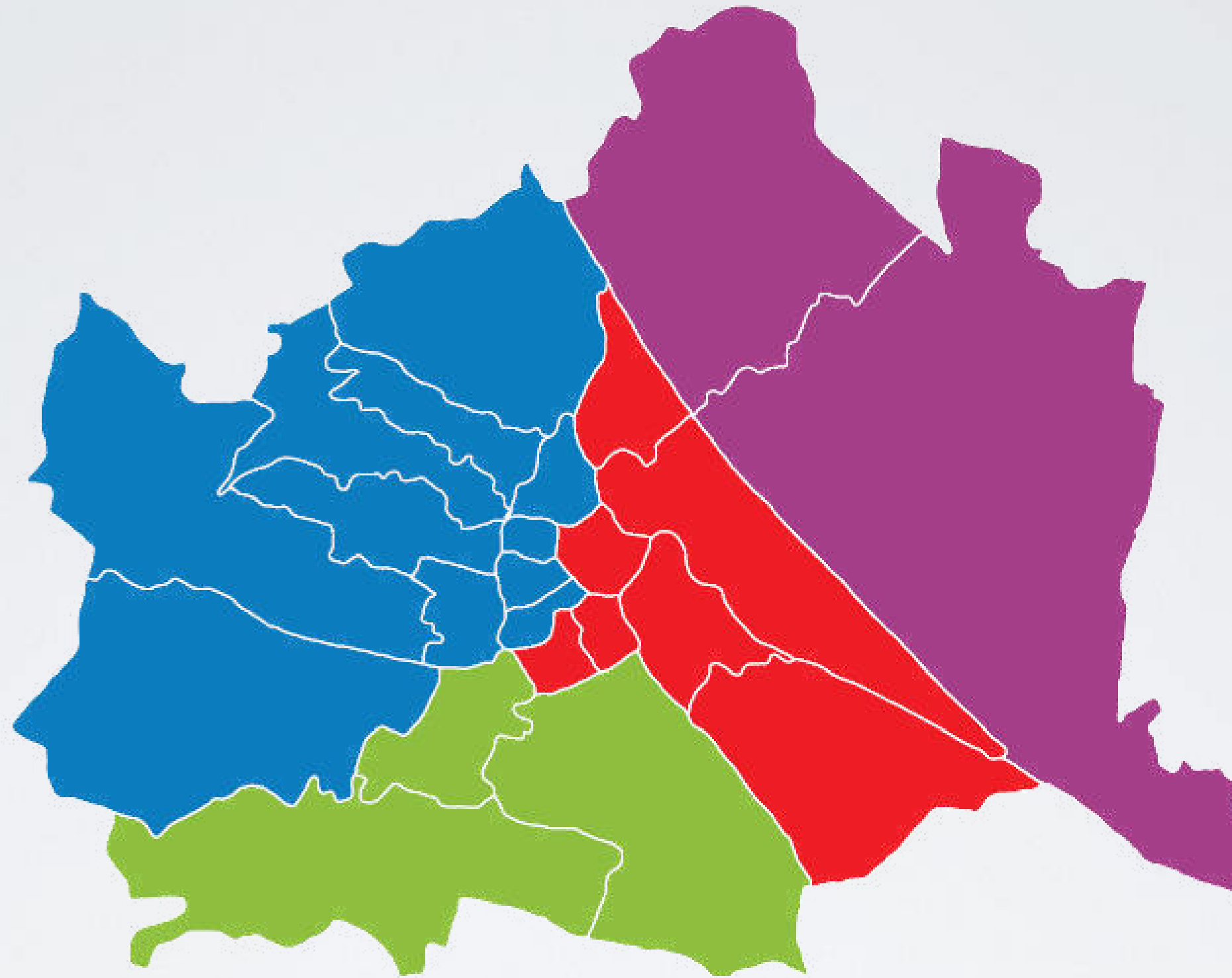
**Europas größte kommunale Hausverwaltung**

### Gebietsteil 1 „West“

12 Gebietseinheiten  
Bezirke: 6., 7., 8., 9.,  
13., 14., 15., 16.,  
17., 18., 19.  
**54.000 Wohnungen**  
Anteil GT 1: rd. 25%

### Gebietsteil 2 „Süd“

12 Gebietseinheiten  
Bezirke: 10., 12., 23.  
**55.000 Wohnungen**  
Anteil GT 2: rd. 26%



### Gebietsteil 4 „Nord“

10 Gebietseinheiten  
Bezirke: 21., 22.  
**47.000 Wohnungen**  
Anteil GT 4: rd. 22%

### Gebietsteil 3 „Ost“

12 Gebietseinheiten  
Bezirke: 1., 2., 3., 4., 5.,  
11., 20.  
**57.000 Wohnungen**  
Anteil GT 3: rd. 27%

# Aufteilung der Anlagen in 4 Gebietsteile



Rosa Fischer Gasse 2,  
1030 Wien

Baubeginn: November 2012

Fertigstellung: Ende 2014

### **Vorteile**

- Breites homogenes Serviceangebot
- Professionelle Beratung
- Kundenfreundliche Öffnungszeiten
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung
- Angenehmes Ambiente
- Barrierefreiheit
- Vor Ort Service

**Wiener Wohnen - Service Center**

# Sanierungsoffensive für Wiener Gemeindebauten

Aktuell werden über 70 Wohnhausanlagen saniert. Das betrifft 12.865 Wohnungen. Weitere 19 Projekte mit 2.940 Wohnungen sind in Vorbereitung.

- Gesamtbaukosten für die in Bau befindlichen Sanierungen = 560 Mio. Euro.
- Sanierungsförderungen für alle zuvor genannten Projekte insgesamt 315 Mio. Euro

## Ziele:

- verbesserte Wohnkomfort
- Senkung von Heizkosten mit thermisch-energetischen Maßnahmen (Thewosan)
- Schaffung von neuem Wohnraum durch Dachgeschoßbausbauten
- Aufzugsneubauten – wichtig für Jung und Alt zum Abbau von Barrieren
- Schaffung von Arbeitsplätzen



# Abbau von Barrieren bei Sanierungen

## Beispiel Sanierung WHA Kapaunplatz u.a. mit folgenden Maßnahmen:



- Errichtung einer Wohngemeinschaft für Betreutes Wohnen im Zuge des Dachgeschoßbaus
- Sanierung und Umbau der Geschäftslokale zu behindertengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen mit Terrassen und Eigengärten
- Aufzugsein- und -zubauten
- Wärmedämmung der Fassaden und Decken
- Einbau von Wärmeschutzfenstern inkl. Außenjalousien
- Instandsetzen der Stiegenhäuser, Keller, Gehwege und Grünanlagen
- Herstellen von Blitzschutzanlagen und Torsprechanlagen
- Gestaltung des Hofes inkl. Neuherstellen von Kinderspielplätzen und Sitzmöglichkeiten in den Außenanlagen
- Einbau von überdachten Müllplätzen und Fahrradabstellplätzen
- Errichten von zentralen Waschküchen mit Wärmerückgewinnung
- Installation eines Notrufkommunikationssystems für die Aufzüge

**Abbau von Barrieren bei Sanierungen**

Das Statut ist eine öffentliche, vom Gemeinderat beschlossene Bekanntgabe der Stadt Wien, um den BewohnerInnen von Gemeindewohnungen bestimmte Mitbestimmungsrechte zu ermöglichen. Das Mitbestimmungsstatut erklärt die Beteiligungsmöglichkeiten für die BewohnerInnenschaft der Gemeindebauten. Der gewählte Mieterbeirat ist zumeist das zentrale Organ der Mitbestimmung.

## Stufen der Beteiligung

- 1. Stufe – Mitsprache: BewohnerInnen erfahren im Vorfeld über Vorhaben in ihrem Umfeld.
- 2. Stufe: Mitsprache: BewohnerInnen können ihre Meinung äußern, die in die Entscheidungsfindung einfließt.
- 3. Stufe: Mitbestimmung: BewohnerInnen entscheiden mit, ob und wie ein Projekt durchgeführt wird.
- 4. Stufe: Selbstbestimmung/Eigenständigkeit: BewohnerInnen entscheiden (mit), bringen eigene Ressourcen (Zeit/Geld/Know-how/Material) ein und setzen die Maßnahmen eigenständig um. Sie haben volle Verantwortung und tragen auch das Risiko.

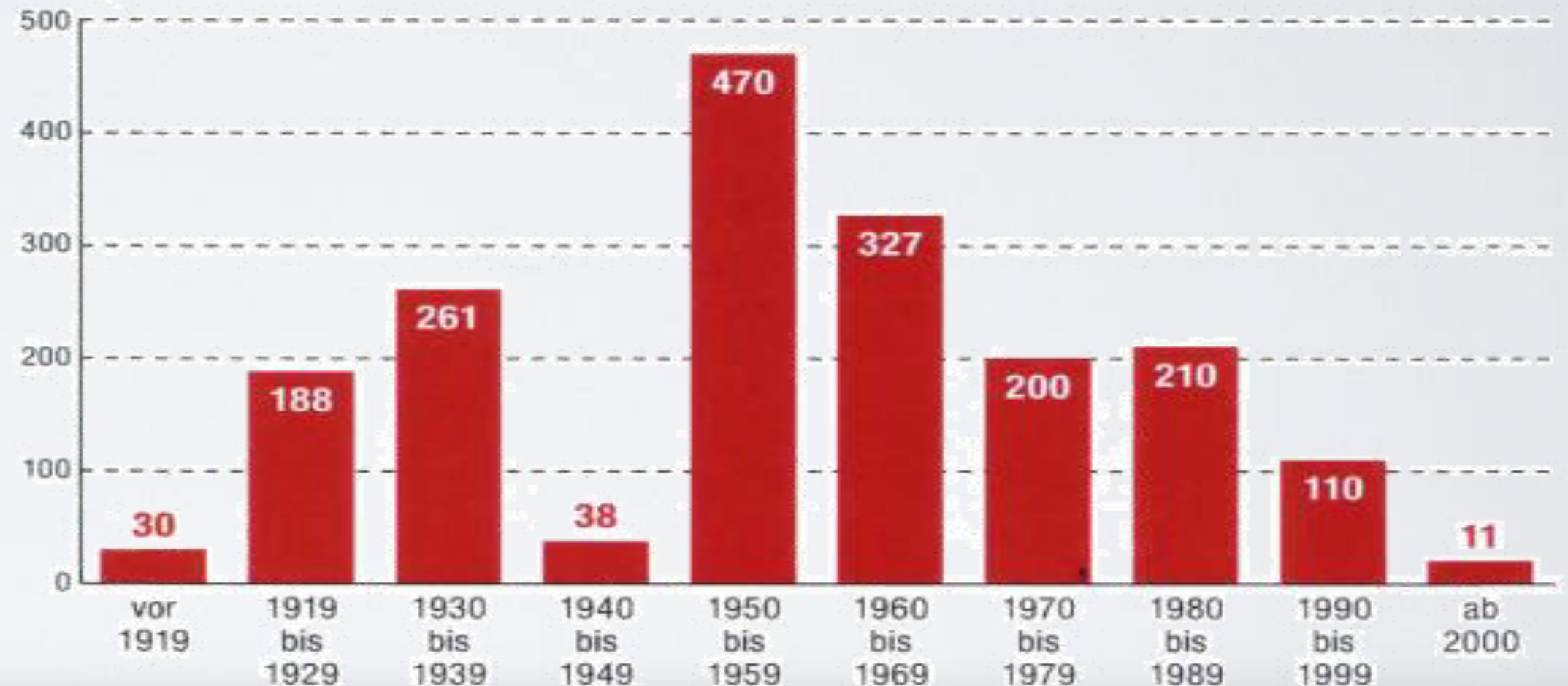


# MieterInnen-Mitbestimmungsstatut

## Die größten Gemeindebauten

- 10, Per-Albin-Hanson-Siedlung – 5.932 Wohnungen
- 21, Großfeldsiedlung - 5.534 Wohnungen
- 12, Schöpfwerk - 2.575 Wohnungen
- 22, Rennbahnweg 27 - 2.423 Wohnungen

## Gemeindebauten nach Baujahr





**Vermietete Fläche:**



**13,4 km<sup>2</sup>**

**Europas größte kommunale Hausverwaltung**

**670 x**



**Römisches Kolosseum**

**4 km<sup>2</sup>**

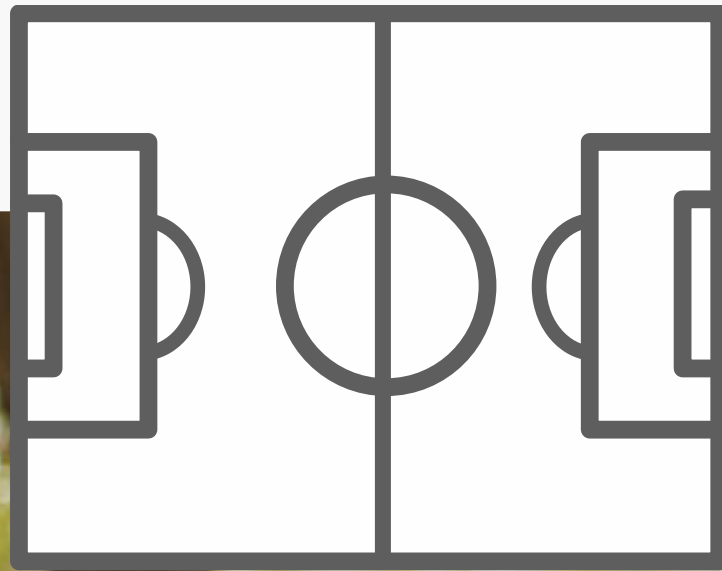
**Europas größte kommunale Hausverwaltung**

**610 ha**



**Grünflächen im Wohngebiet ...**

**= 854 x**



**... für hohe Lebensqualität**



1.800.000

**Erholung im Freien**



1.360

**Spielplätze für Kinder**



5,58  
€/m<sup>2</sup>

WIENER  
WOHNEN



10,50  
€/m<sup>2</sup>

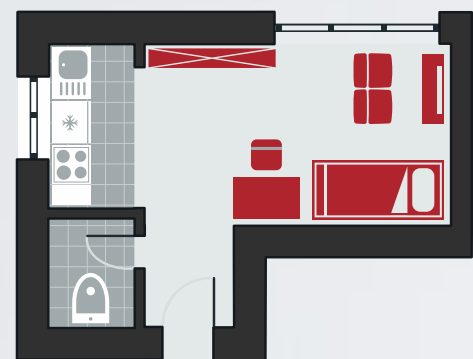
PRIVATE  
MARKET

**Niedrige Mieten sichern soziale Stabilität**

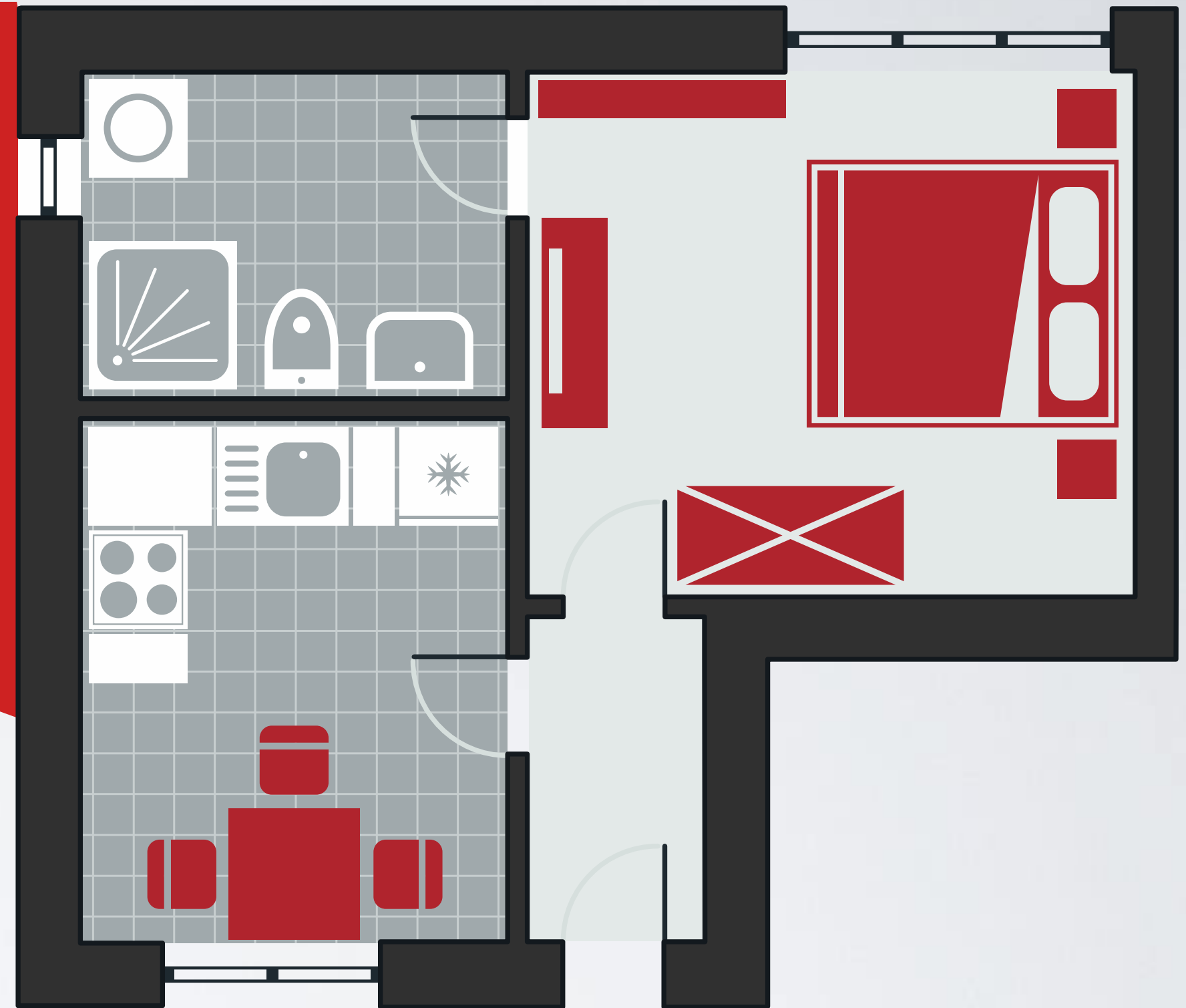
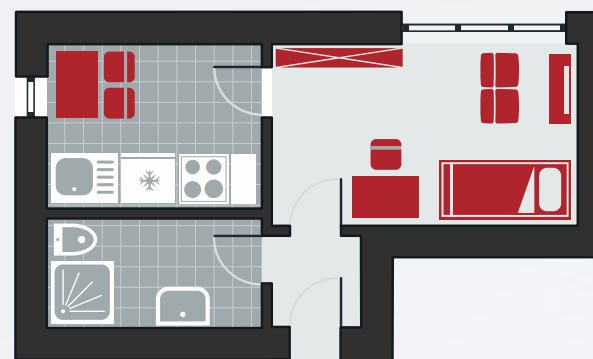
65%

Cat. A

Cat. C



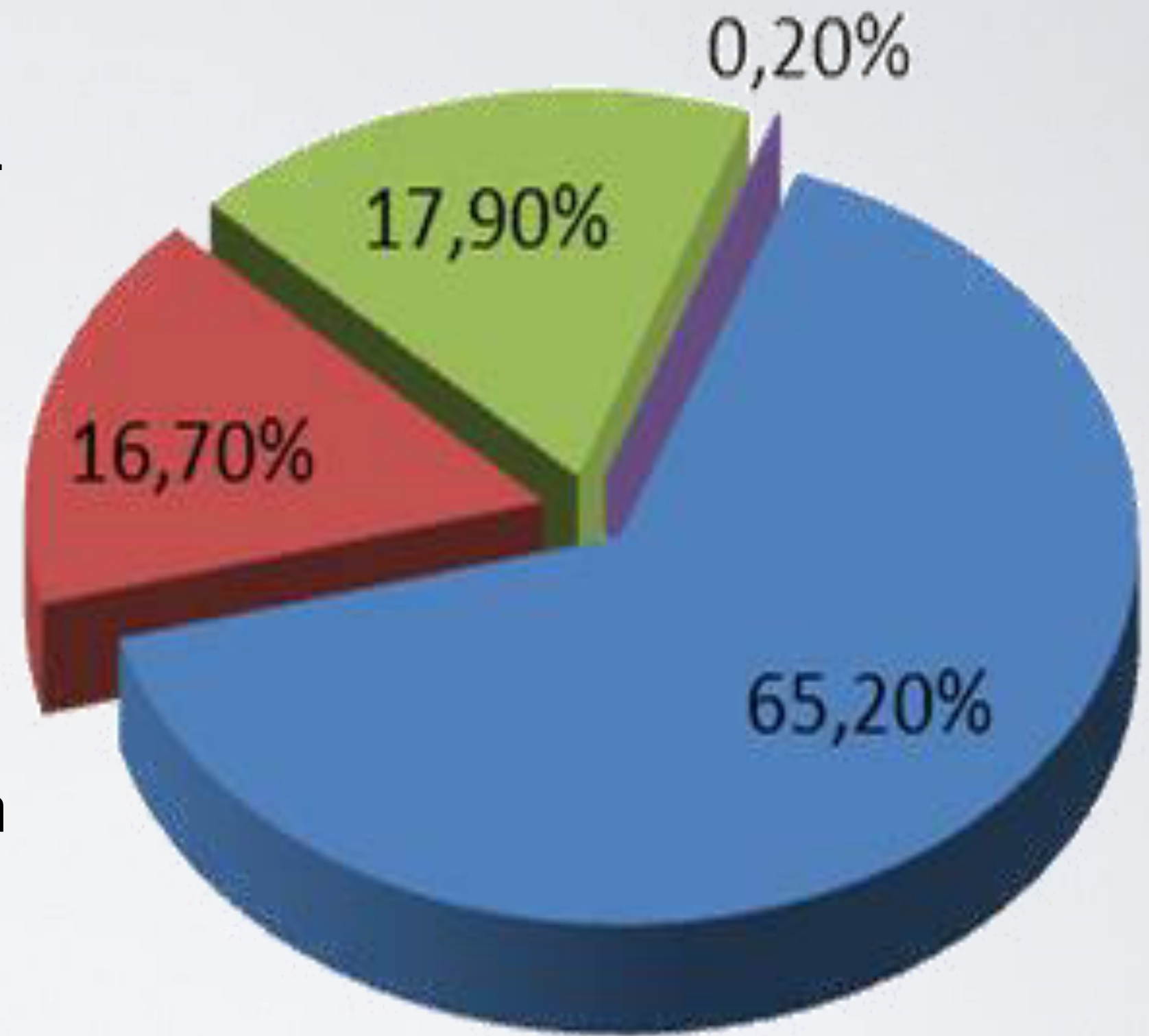
Cat. B



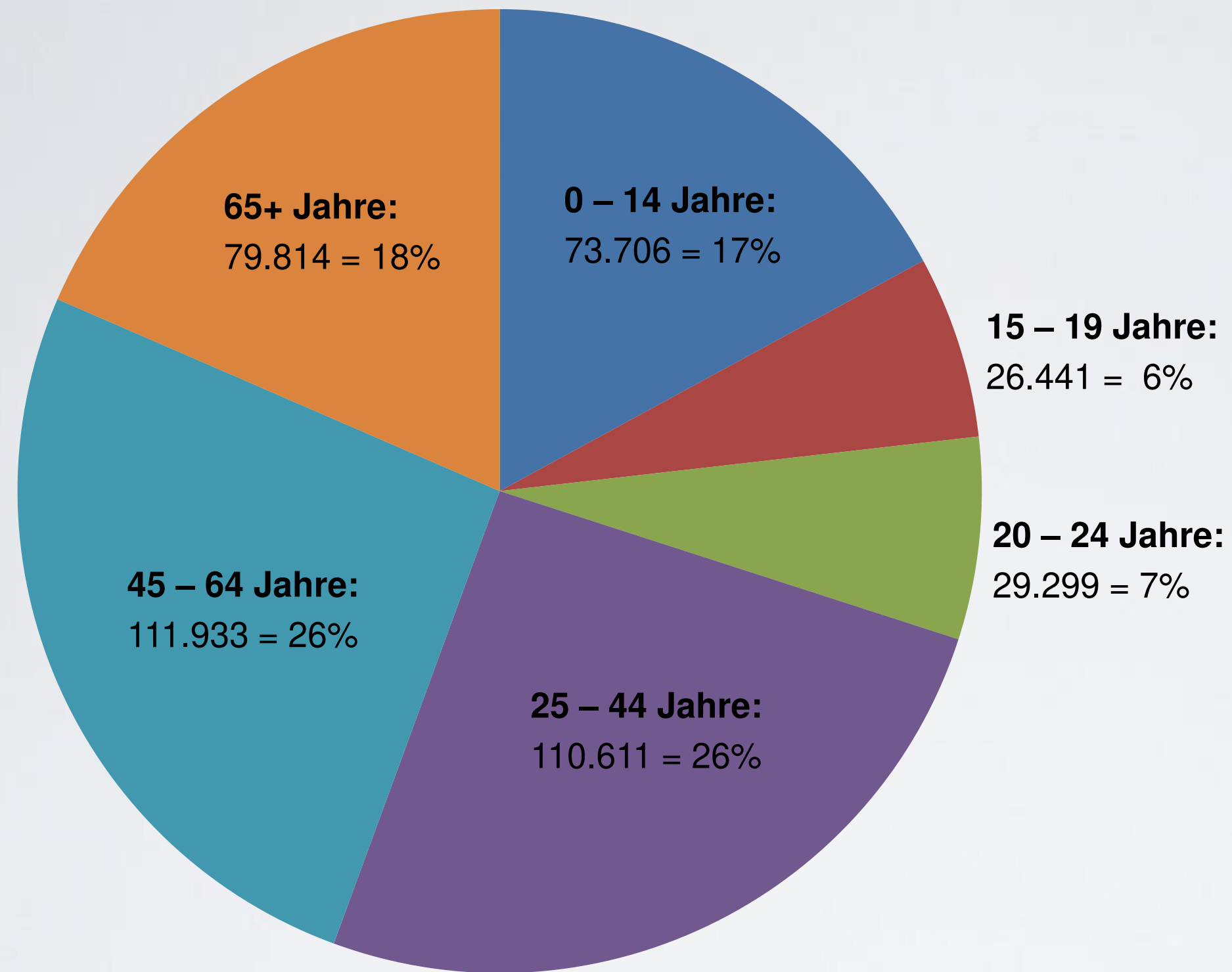
Stetig steigender Wohnungsstandard



- RW/Kat. A: mit WC, Bad und zentraler Heizungsanlage
- RW/Kat. B: mit WC, Bad ohne zentraler Heizungsanlage
- RW/Kat. C: Wohnung muss zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Inneren verfügen



# Ausstattungskategorien



Die Altersstruktur im  
Gemeindebau ist  
sehr ausgeglichen  
und entspricht in etwa  
dem Wiener  
Bevölkerungsschnitt

Quelle: Wien Statistik (MA 23), n= 432.137 Personen,  
Gebäude , verzeichnet im Wiener Bevölkerungsregister

# Altersstruktur im Gemeindebau



**10.000 / Jahr**

**Effiziente Wohnungsvergaben**



### **Vergabekriterien:**

- **Zumindest 2jähriger Hauptwohnsitz in Wien für EU-Bürger**
- **Mindestalter von 17 Jahren**
- **Maximaleinkommen € 3.192,-**
- **Wohnbedarfsgründe wie Überbelag**
- **JungwienerInnen-Aktion etc.**

**Faire Vergabekriterien**



# HAUSORDNUNG

-  Andere BewohnerInnen verdienen unter allen Umständen Respekt und Rücksichtnahme.
-  Hunde müssen in der gesamten Wohnhausanlage an der Leine geführt und Hundstrümmerl weggeräumt werden.
-  Müll darf nur in dafür vorgesehenen Behältern entsorgt werden.
-  Das Abstellen von Sperrmüll, Gerümpel oder „entführten“ Einkaufswagen ist in der gesamten Anlage verboten.
-  Stiegen und Gänge sind von jeglichen Gegenständen freizuhalten.
-  Lärm, der andere in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt, ist unbedingt zu vermeiden.
-  Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsanlagen dürfen nur ihrer Widmung entsprechend genutzt werden.
-  Mutwillige Beschädigungen und Verunreinigungen stehen unter Strafe und werden geahndet.
-  Die MitarbeiterInnen von Wiener Wohnen sind berechtigt, Empfehlungen auszusprechen oder Anordnungen zu treffen.
-  Die Hausordnung gilt für alle BewohnerInnen sowie für die BesucherInnen der Wohnanlage.

Die gesamte Hausordnung finden Sie auf [www.wienerwohnen.at](http://www.wienerwohnen.at)  
Wiener Wohnen Service-Nummer: 05 75 75 75

**STADT WIEN WIENER WOHNEN**  
**StadT+Wien**  
Wien ist anders.

**Klare Spielregeln für alle**



STADT WIEN.

# WOHNEN IN WIEN



**38m<sup>2</sup>**

durchschnittliche  
Wohnfläche  
pro BewohnerIn



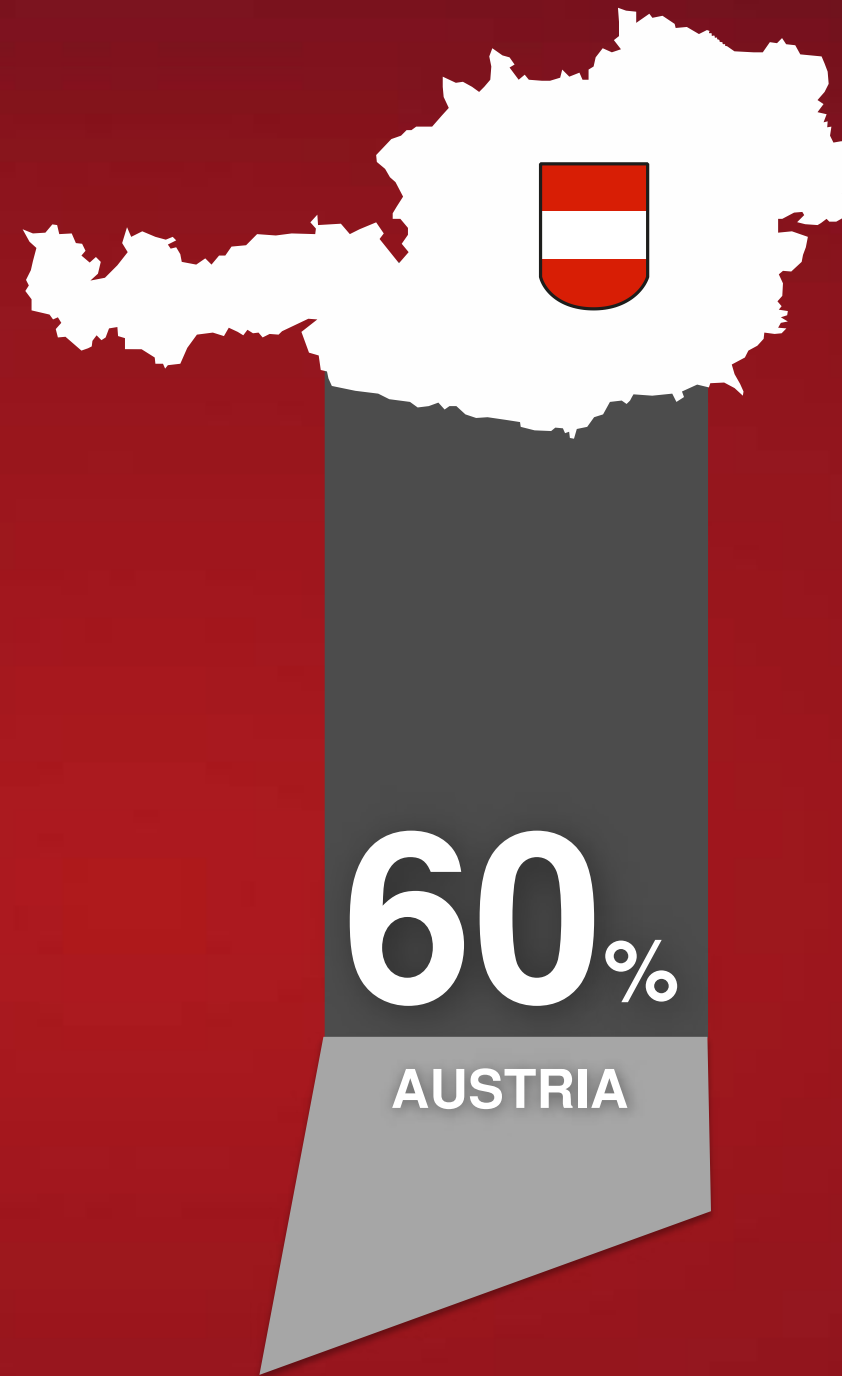
**2,05**

Das ist die Anzahl der  
Personen , die durchschnitt-  
lich in einer Wohnung  
wohnen.

**So wohnen Wienerinnen und Wiener**



Wohnungseigentum

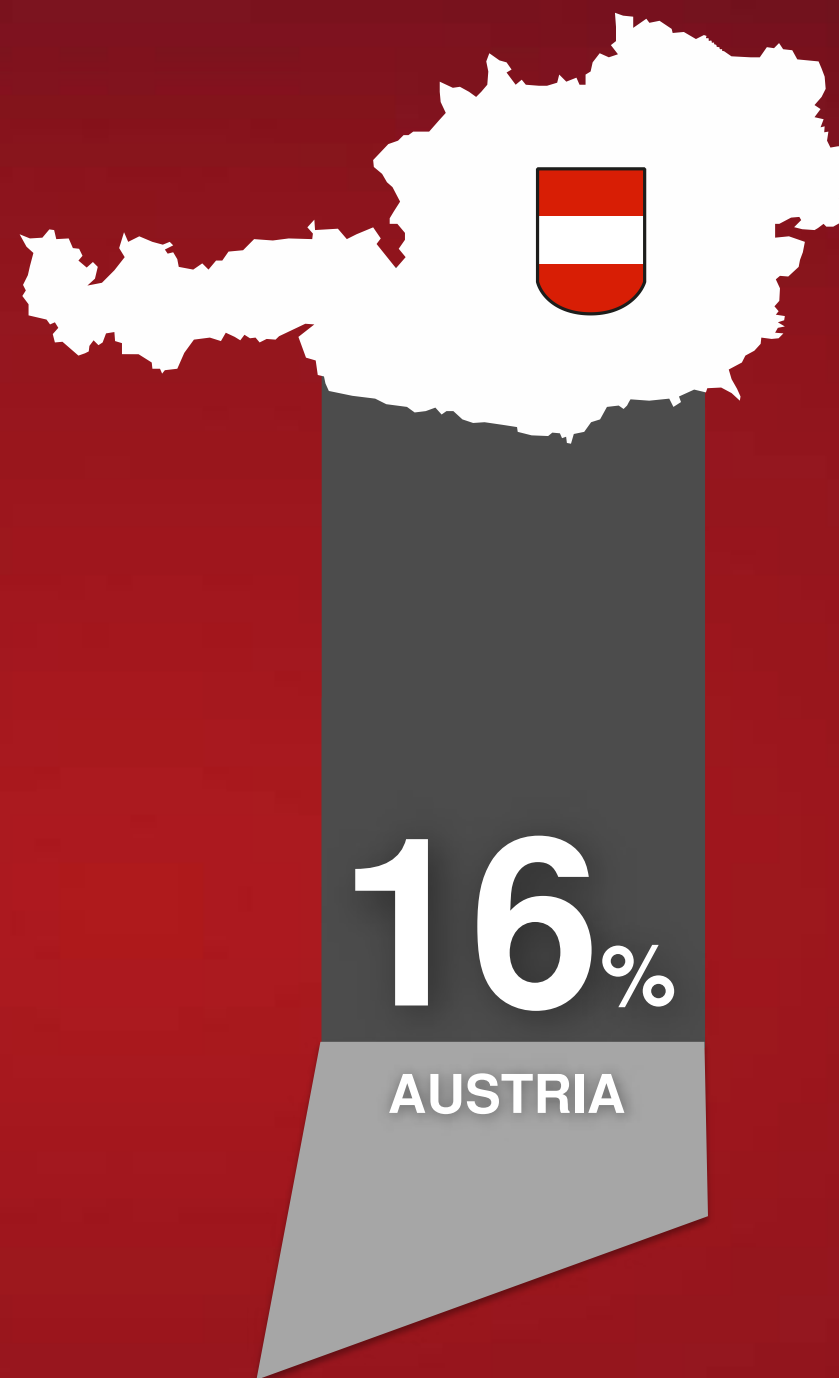


“Wien ist anders”



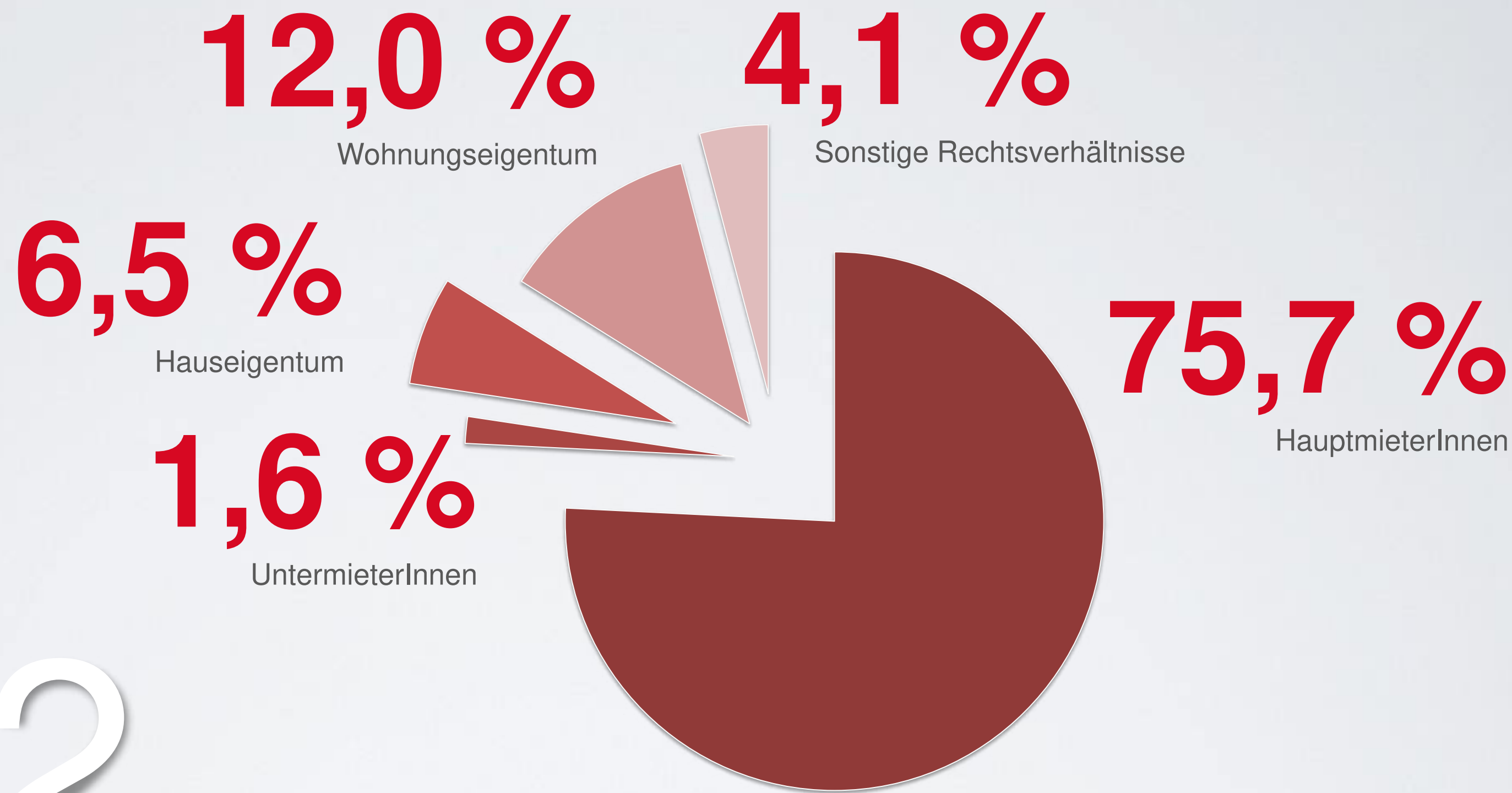


Gemeindewohnungen



“Wien ist anders”

2012



Hauptmiete als Wiener Hauptwohnart



**Geringe Arbeitslosigkeit & Kriminalität**



**Keine Armutsviertel**

1



**Platz 1 bei Lebensqualität - weltweit**



WIENER WOHNEN.

# WICHTIG FÜR WIEN



# Suburbanisierung

**Durch hohe Wanderungsdynamik herrscht ...**

# starke internationale Zuwanderung



... großer Bedarf an günstigem Wohnraum.



## Wer lebt 2016 in Wien?



**1.840.226 Personen**

## Wachstum



**2006**



**2016**

**+187.777**  
(+11,4%)



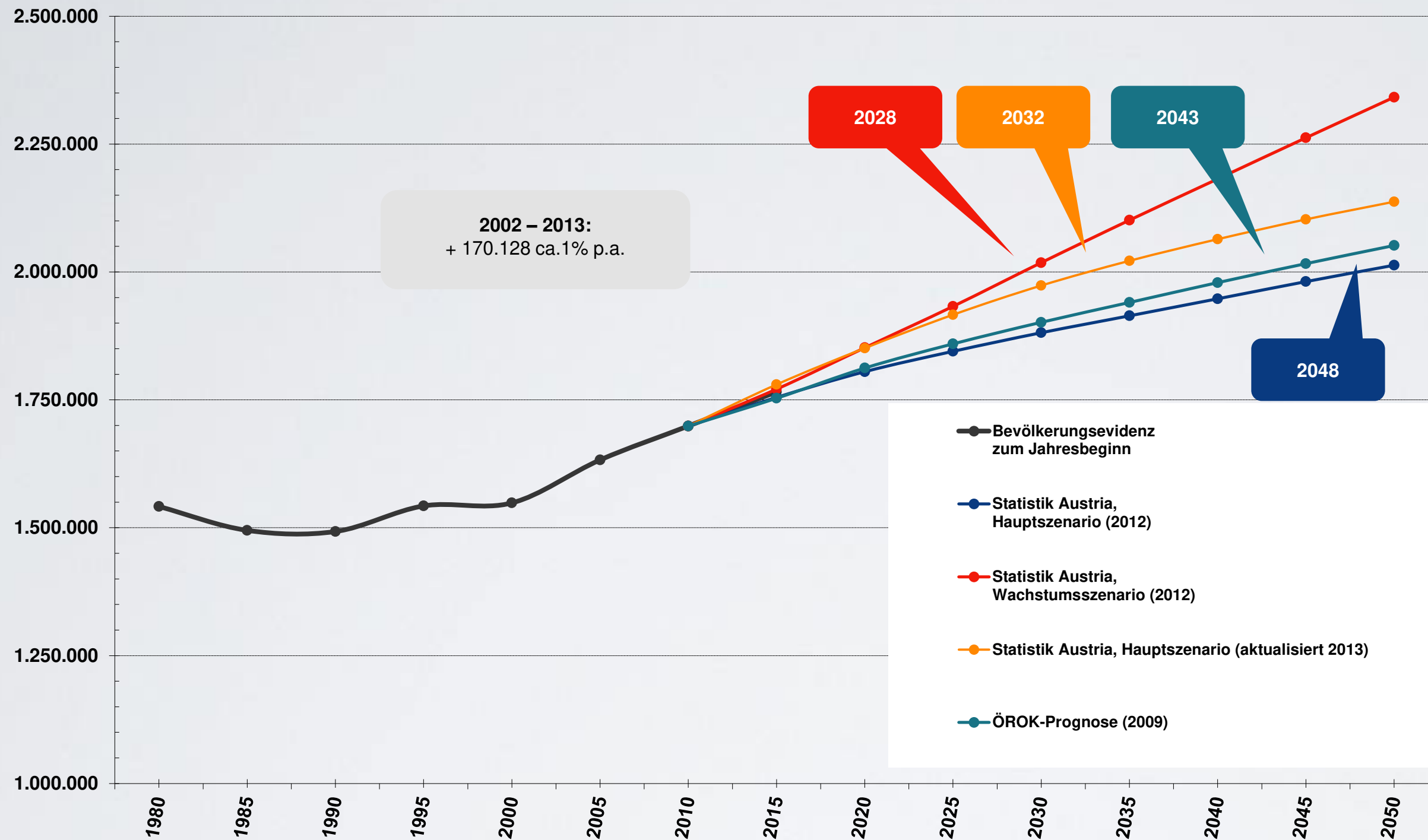
**2015**



**2016**

**+42.889**  
(+2,4%)

**Bevölkerung – Wachstum**



Quelle: Statistik Austria/ÖROK

# Wien wächst

## Wanderung 2015

Zuzüge: .....115.238 Personen  
Fortzüge: .....76.053 Personen



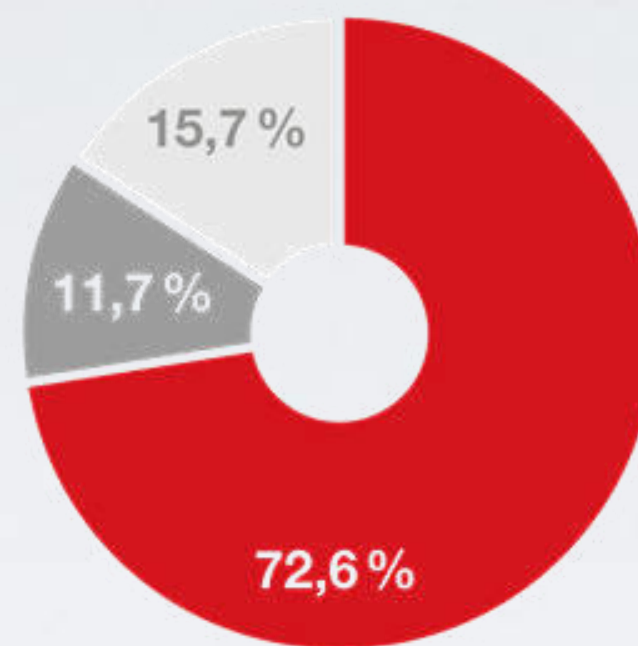
## Wanderungssaldo nach Staatsangehörigkeit

Zuzüge: ..... 115.238 Personen

Deutschland ..... +19.590 Personen  
Rumänien ..... +17.427 Personen  
Polen ..... +15.771 Personen

**So wächst Wien – Wanderung im Jahr 2015**

Top- 10 Staatsangehörigkeiten in Wien	Anteil an Gesamtbevölkerung in %
Österreich	72,6
Serbien	4,1
Türkei	2,5
Deutschland	2,3
Polen	2,2
Rumänien	1,5
Bosnien und Herzegowina	1,2
Kroatien	1,1
Ungarn	1,1
Russische Föderation	0,8



- **Österreich:** 72,6 %
- **EU:** 11,7 %
- **Andere:** 15,7 %

Die am **1. Jänner 2016** in Wien lebenden Menschen hatten 181 verschiedene Staatsangehörigkeiten. Weniger als fünf Personen kamen beispielsweise aus San Marino, Dschibuti, Lesotho, Tuvalu und Papua Neuguinea.

# Bevölkerung Wiens nach Staatsangehörigkeit

- **433.149** Menschen (53 % Frauen, 47 % Männer) haben den Hauptwohnsitz in einem Gemeindebau (1.1.2017).
- **77%** der GemeindebaubewohnerInnen sind ÖsterreicherInnen.
- **23%** haben eine ausländische Staatsbürgerschaft.
- **38,7%** der GemeindebaubewohnerInnen haben einen Migrationshintergrund, was insgesamt **167.510** BewohnerInnen entspricht.
- Davon haben **27,7%** einen ex-jugoslawischen-, **22,2%** einen türkischen Migrationshintergrund und bilden somit die größten Bevölkerungsgruppen im Wiener Gemeindebau.
- Insgesamt leben im Gemeindebau Menschen aus **184** verschiedenen Herkunftsländern.



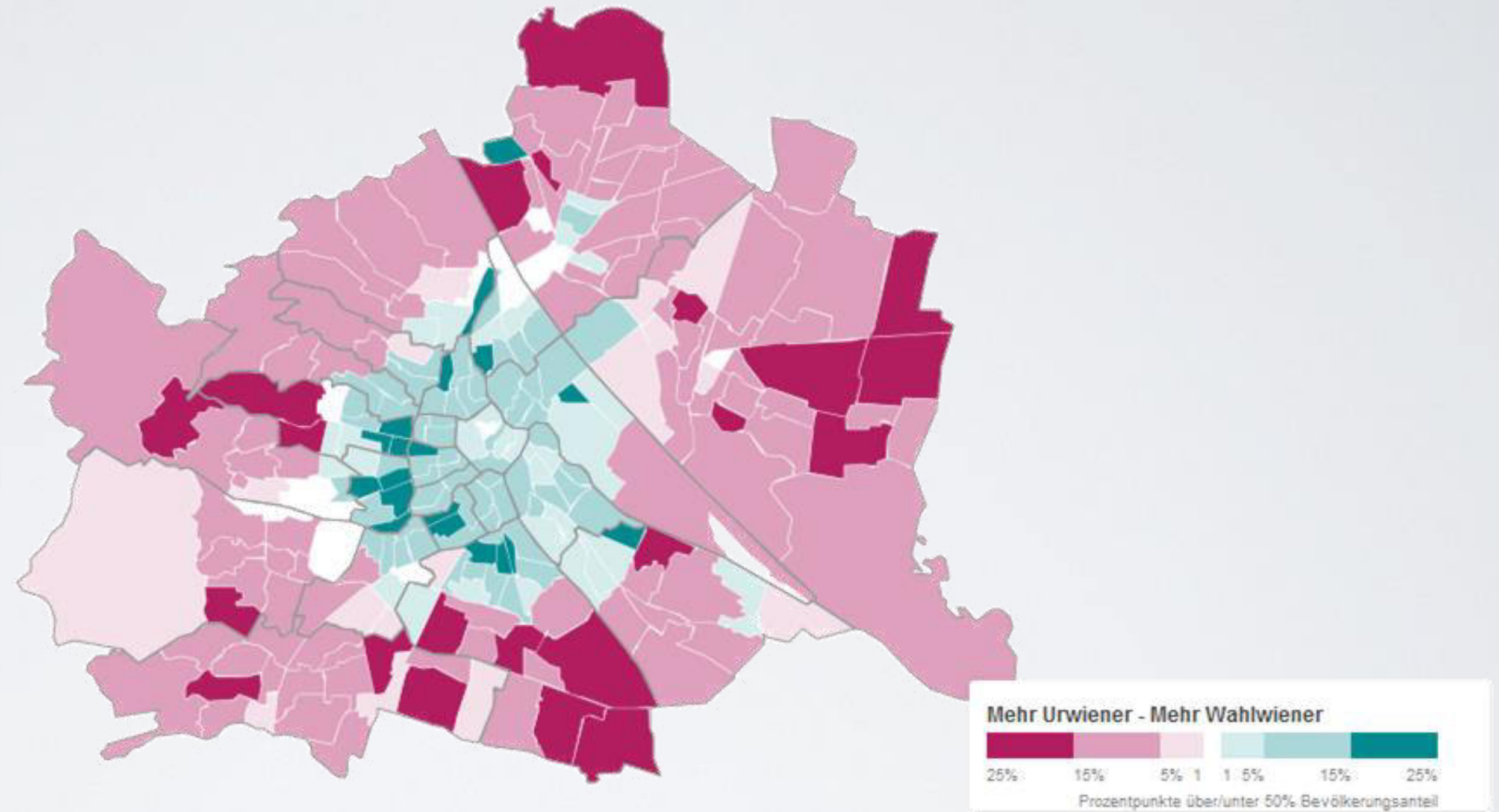
# Menschen im Gemeindebau

- BewohnerInnen mit Migrationshintergrund sind durchschnittlich sehr jung. **29%** aller ex-jugoslawischen BewohnerInnen und **40%** aller türkischen BewohnerInnen sind **unter 30 Jahre** alt.
- Zwischen **2015** und **2017** ist die Zahl der GemeindebaubewohnerInnen insgesamt um **3.121** Personen zurückgegangen.
- Ein deutliches Minus gab es bei den österreichischen StaatsbürgerInnen (**-8.956**), ein deutliches Plus (**+5.835**) bei den ausländischen StaatsbürgerInnen

Geburtsland	Gesamt
Österreich	288.120
Türkei	32.623
Serbien und Montenegro	29.150
Bosnien und Herzegowina	8.226
Polen	8.052
Rumänien	5.050
Ägypten	4.981
Russische Föderation	4.356
Deutschland	3.992
Philippinen	3.636
Afghanistan	3.170
Tschechische Republik	3.097
Ungarn	2.617

## Urwiener und Wahlwiener

In etwa der Hälfte der Zählbezirke gibt es mehr "Urwiener" (Personen, die in Wien geboren wurden) als Zugezogene.



DATEN: Stadt Wien, MA23

**Mehr als die Hälfte ist nicht in Wien geboren**

## Bevölkerungsveränderung in Städten der EU

	Stand zum 1.1.2015	Veränderung 2005–2015 in %
München	1.429.584	14,4
<b>Wien</b>	<b>1.797.337</b>	<b>10,1</b>
Budapest	1.757.618	3,6
Warschau	1.731.247	2,3
Hamburg	1.726.791	1,6
Bukarest	1.853.402	-3,8

**Vergleich zu anderen europäischen Städten**





WIENER WOHNEN.

Mein  
**GE MEIN DEBAU**

**Liebenswert lebenswert.**