



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

StRH III - 7/19

MA 50, MA 5 und wohnfonds_wien fonds

für wohnbau und stadterneuerung,

Tätigkeit der Magistratsabteilung 50

im geförderten Wohnbau

Prüfungersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV

vom 13. Juni 2019

KURZFASSUNG

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aus Anlass eines Prüfungsersuchens die Tätigkeit der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten im geförderten Wohnbau in den Jahren 2007 bis 2018 einer Prüfung.

Neben der Erörterung der allgemeinen Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnbau in Wien war die Darlegung von Daten betreffend die Neubauförderung von Wohneinheiten in Miete und Eigentum sowie von Geschäftsräumlichkeiten ein wesentlicher Aspekt bei der Beantwortung des Prüfungsersuchens. Hinsichtlich der Höhe und Verwendung der im Betrachtungszeitraum zur Verfügung gestellten Wohnbauförderungsmittel war festzustellen, dass es ab dem Jahr 2015 zu einem Rückgang der Gebührrstellungen und Abstattungen kam. Empfehlungen waren vom Stadtrechnungshof Wien nicht auszusprechen.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gemäß § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung vom 13. Juni 2019 die Tätigkeit der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten im geförderten Wohnbau einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung diesbezüglicher Schlussbesprechungen den geprüften Stellen mit. Seitens der geprüften Stellen wurde der Bericht zur Kenntnis genommen. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien	8
1.1 Prüfungsgegenstand	8
1.2 Prüfungszeitraum	8
1.3 Prüfungshandlungen	9
1.4 Prüfungsbefugnis	9
1.5 Vorberichte	9
2. Prüfungsersuchen	9
3. Rechtliche Grundlagen der Wohnbauförderung	11
3.1 Bundesrechtliche Bestimmungen	11
3.2 Landesrechtliche Bestimmungen	11
4. Umfang und Gegenstand von Förderungen	13
4.1 Neubauförderungen	13
4.2 Sanierungsförderungen	14
4.3 Sonstige Förderungen	16
5. Zielsetzungen für den geförderten Wohnbau	17
5.1 Wohnbauoffensiven	17
5.2 Smart-City Wien Rahmenstrategie	18
5.3 Stadtentwicklungsplan Wien 2025	20
6. Begrifflichkeiten	21
7. Förderung von Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten	22

7.1 Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten.....	22
7.2 Effektiv geförderte und in Bau befindliche Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten.....	24
7.3 Wohnbau und Bevölkerungswachstum.....	26
7.4 Aufstellung der effektiv geförderten und effektiv gebauten Wohneinheiten	31
7.5 Heime, Eigenheime und Kleingartenwohnhäuser	32
8. Wohnbauförderungsmittel für die Schaffung von Eigentum	33
8.1 Anteil an Wohnbauförderungsmitteln	33
8.2 Anteil der geförderten Wohnungen im Eigentum	35
9. Geplante geförderte Wohneinheiten bis zum Jahr 2022.....	36
10. Mittel der Wohnbauförderung	37
10.1 Allgemeine Verrechnung von Wohnbauförderungsmitteln	37
10.2 Entwicklung der bereitgestellten Wohnbauförderungsmittel.....	38
10.3 Anteile für Neubau und Sanierung	41
10.4 Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel.....	43
11. Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnbau in Wien.....	44
11.1 Wiener Wohnbauforschung in der Magistratsabteilung 50	44
11.2 Bisherige Wohnungsbedarfsprognosen	45
11.3 Liegenschaftsmanagement des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung	46
11.4 Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung.....	48
11.5 Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“	49
11.6 Entfall von Baukostenobergrenzen im geförderten Wohnbau	50
12. Zusammenfassende Feststellungen	51

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten	23
Tabelle 2: Effektiv geförderte und in Bau befindliche Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten...	24
Tabelle 3: Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten und Bevölkerungswachstum	26
Tabelle 4: Gegenüberstellung Wohnungsbedarfsprognose und fertiggestellte Wohneinheiten	28

Tabelle 5: Gegenüberstellung effektiv geförderter und effektiv gebauter Wohneinheiten und Bevölkerungswachstum	31
Tabelle 6: Effektiv geförderte und effektiv gebaute Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Eigenheime auf Pachtgründen sowie effektiv geförderte, in Bau befindliche und effektiv gebaute Heimplätze.....	32
Tabelle 7: Gegenüberstellung Förderungsmittel zur Schaffung von Eigentum zu abgestatteten Förderungsmitteln insgesamt laut Rechnungsabschluss	33
Tabelle 8: Gegenüberstellung von effektiv geförderten und effektiv gebauten Wohnungen insgesamt zu Wohnungen im Eigentum	35
Tabelle 9: Geplante geförderte Wohneinheiten der Jahre 2020 bis 2022.....	36
Tabelle 10: Ausgaben für die Wohnbauförderung der Jahre 2007 bis 2018	38
Abbildung 1: Mittel der Wohnbauförderung der Jahre 2007 bis 2018	40
Tabelle 11: Anteilige Wohnbauförderungsmittel für Neubau und Sanierung der Jahre 2007 bis 2018 (Abstattung)	42
Abbildung 2: Entwicklung der Wohnbauförderungsmittel für Neubau und Sanierung der Jahre 2007 bis 2018.....	43
Tabelle 12: Grundstücksbestand des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung in den Jahren 2007 bis 2019 mit Stichtag 31.12.	47

Anhang 1

Aufstellung der effektiv geförderten und effektiv gebauten Wohneinheiten mit den dazugehörigen Adressangaben.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
BO für Wien	Bauordnung für Wien
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.....	circa
EDV.....	Elektronische Datenverarbeitung
EUR.....	Euro

inkl.	inklusive
iVm.....	in Verbindung mit
leg. cit.....	legis citatae
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio. EUR.....	Millionen Euro
Mrd. EUR.....	Milliarden Euro
ÖVP	Österreichische Volkspartei
p.a.	pro anno
rd.....	rund
s.	siehe
STEP 2025	Stadtentwicklungsplan 2025
StRH.....	Stadtrechnungshof
u.a.	unter anderem
VRV.....	Voranschlags und Rechnungsabschlussverordnung
WWFSG 1989.....	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussani- erungsgesetz
z.B.	zum Beispiel

GLOSSAR

Abstattung

Ist die Summe der abgestatteten bzw. bezahlten Beträge (Ist), die im Rahmen der kameralistisch geführten Haushaltsrechnung anfallen. Der Leistung einer Zahlung bzw. der Einleitung des Zahlungsvollzugs hat eine entsprechende Zahlungsanordnung einer Dienststelle zugrunde zu liegen.

Baurecht

Ein Baurecht ist das veräußerte, vererbliche und zeitlich begrenzte Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten.

Gebühr

Sie besteht in der bücherlichen Aufzeichnung der in Vollziehung des Haushaltsvoranschlags (Planwerte) vorgeschriebenen Einnahmen und Ausgaben in der Haushaltsrechnung. Die Bezeichnung „Gebühr“ bildet die lt. VRV 1997 „vorgeschriebenen Beträge (Soll)“ der Haushaltsrechnung ab.

Wiener Bevölkerungsregister

Das Wiener Bevölkerungsregister ist die Quelle für die Festlegung der Einwohnerzahl in Wien. Dieses ist an das amtliche Melderegister gekoppelt und somit eine Vollerhebung des tatsächlichen regionalen Bevölkerungsbestandes aus dem zentralen Melderegister.

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

In Verfolgung eines Prüfungsersuchens unterzog der Stadtrechnungshof Wien die Tätigkeit der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten im geförderten Wohnbau einer Prüfung.

Aufgabe des Landes Wien ist es, der Wiener Bevölkerung eine adäquate Anzahl an geförderten Miet- und Eigentumswohnungen zur Verfügung zu stellen, wobei der diesbezüglichen Planung u.a. die Bevölkerungsentwicklung zugrunde zu legen ist. Im Zuge der Beantwortung des gegenständlichen Prüfungsersuchens stellte der Stadtrechnungshof Wien die Entwicklung des geförderten Wohnbaus in Wien im Betrachtungszeitraum der Jahre 2007 bis 2018 dar.

Darüberhinausgehende Fragestellungen, wie die Förderungsabwicklung durch die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten und den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung oder die allgemeine Gebarung dieser beiden Stellen, waren nicht Gegenstand der Prüfung.

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Umwelt und Wohnen mit Beteiligung der Abteilung Finanzen und Recht des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im 2. Halbjahr 2020. Das Eröffnungsgespräch fand im August 2020 statt. Die Schlussbesprechungen wurden Anfang März 2021 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2007 bis 2018, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten u.a. Literatur- und Internetrecherchen, Dokumentenanalysen, Akteneinsicht und Interviews in der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten sowie beim wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung.

Die geprüften Stellen legten die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73e Abs. 1 iVm § 73b Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben. Im konkreten Fall wird weiters darauf hingewiesen, dass der Stadtrechnungshof Wien gemäß § 114 Abs. 2 leg. cit. auch Landesrechnungshof ist.

1.5 Vorberichte

Zum gegenständlichen Prüfungsthema lagen dem Stadtrechnungshof Wien folgende relevante Prüfungsberichte vor:

- „MA 5, MA 6 und MA 50, Prüfung der Verrechnung von Wohnbauförderungsmaßnahmen aufgrund der Rechnungsabschlussprüfung für die Jahre 2015 und 2016, StRH SFR - 3/17“ und
- „Bericht des Rechnungshofes Reihe Bund 2021/3 Wohnbau in Wien“.

2. Prüfungsersuchen

Am 13. Juni 2019 richteten 7 Gemeinderäte der ÖVP gemäß § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung ein Ersuchen an den Stadtrechnungshof Wien auf Prüfung der Tätigkeit der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten im geförderten Wohnbau.

Einer einleitenden Begründung folgte in den Fragen 1 bis 19 folgendes Prüfungsersuchen:

- „1. Wie viele Wohneinheiten (Miete und Eigentum) wurden in Wien in den Jahren 2007 bis 2018 jeweils pro Jahr mit Mitteln der Wohnbauförderung effektiv gebaut bzw. wie viele geförderten Wohneinheiten (Miete und Eigentum) wurden pro Jahr neu errichtet?*
- 2. Wie stellt sich die jährliche Rate an fertiggestellten (mit Wohnbauförderungsmitteln) geförderten Wohneinheiten in Bezug zur seit Jahren stark anwachsenden Wiener Bevölkerung dar?*
- 3. Erachtet der Stadtrechnungshof Wien die Bemühungen des Landes für ausreichend?*
- 4. Wo genau beziehungsweise in welchen Wohnanlagen wurden diese errichtet?*
- 5. Wie viele geförderten Wohneinheiten (Miete und Eigentum) in Wien, die mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet werden sollen, sind jeweils für die Jahre 2019 bis 2022 in Errichtung bzw. in Planung?*
- 6. Erachtet der Stadtrechnungshof Wien damit den bestehenden Bedarf als gedeckt?*
- 7. Wie viele geförderte Heime, Eigenheime und Kleingartenwohnhäuser wurden in Wien in den Jahren 2007 bis 2018 jeweils mit Mitteln der Wohnbauförderung effektiv gefördert?*
- 8. Wie hoch waren in den Jahren 2007 bis 2018 die seitens des Landes Wien bzw. der Stadt Wien bereitgestellten Wohnbauförderungsmittel?*
- 9. Gab es im gewählten Zeitraum Schwankungen betreffend die Höhe der bereitgestellten Wohnbauförderungsmittel?*
- 10. Wann gab es solche Schwankungen?*
- 11. Sind die Schwankungen nachvollziehbar?*
- 12. Wie hoch war in den Jahren 2007 bis 2018 jeweils der Anteil an Wohnbauförderungsmitteln, der ausschließlich für Wohnbauzwecke verwendet wurde?*
- 13. Wie hoch war in den Jahren 2007 bis 2018 jeweils der Anteil an Wohnbauförderungsmitteln, der für die Sanierung von Wohnungen oder Gebäuden verwendet wurde?*
- 14. Wie hoch war in den Jahren 2007 bis 2018 jeweils der Anteil an Wohnbauförderungsmitteln für Infrastrukturmaßnahmen?*
- 15. Welche konkreten infrastrukturellen Maßnahmen wurden damit gefördert?*
- 16. Wie viele Geschäftsräume wurden in Wien in den Jahren 2007 bis 2018 jeweils mit Mitteln der Wohnbauförderung effektiv gefördert?*

17. In Wien leben aktuell lediglich 18 % der Einwohnerinnen und Einwohner im Eigentum. Damit ist Wien im Bundesländervergleich mit Abstand Letzter. Auch im Vergleich zu anderen deutschsprachigen Großstädten hat Wien durchaus Aufholbedarf. So beträgt die Eigentümerquote in Hamburg 22,6 %, in München 25,1 % und in Zürich 28,5 %. Wie hoch war jeweils in den Jahren 2007 bis 2018 der Anteil an Wohnbauförderungsmitteln für die Schaffung von Eigentum?

18. Erachtet der Stadtrechnungshof Wien die Mittelverwendung im Sinn der gesetzlichen Vorgaben?

19. Erachtet der Stadtrechnungshof Wien die Mittelverwendung insbesondere im Geiste und im Umfang des WWFSG?“

3. Rechtliche Grundlagen der Wohnbauförderung

3.1 Bundesrechtliche Bestimmungen

Die mit dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 eingeleitete Entwicklung, die Länder als Vollzugsorgane im Rahmen der Wohnbauförderung einzubinden, wurde am 1. Jänner 1988 mit einem Bundesverfassungsgesetz fortgeführt. Darin wurde die Zuständigkeit für die Wohnbauförderung sowohl in der Gesetzgebung als auch in der Vollziehung den Ländern übertragen. Ab 1. Jänner 1989 wurden auch die für die Regelung der Wohnbauförderung notwendigen zivilrechtlichen Bestimmungen zu Landesgesetzen erklärt. Als bedeutende Begleitmaßnahme trat ebenfalls mit Wirkung vom 1. Jänner 1989 das Wohnbauförderungs-Zweckzuschussgesetz in Kraft, mit dem die Basis für die Finanzierung der Wohnbauförderung geschaffen wurde. Mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 2001 kam es zu einer Novellierung und Umbenennung in Zweckzuschussgesetz 2001. Eine weitere Novellierung im Jahr 2007 regelte die Aufhebung der definitiven Zweckbindung von Finanzmitteln für den Wohnbau mit Wirksamkeit vom 31. Dezember 2008.

3.2 Landesrechtliche Bestimmungen

Das für das Land Wien maßgebliche Gesetz in der Wohnbauförderung war das WWFSG 1989. Mit der Vollziehung dieses Landesgesetzes war, sofern nicht ausdrücklich der Magistrat berufen war, die Wiener Landesregierung betraut.

Im I. Hauptstück betreffend die Wohnbauförderung war festgelegt, dass das Land Wien die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau förderte. Die Förderung konnte auch Geschäftsräume in geförderten Gebäuden sowie Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur umfassen. Förderungen konnten in Form von Förderungsdarlehen des Landes, von Baukosten-, Annuitäten- oder Zinszuschüssen, von nicht-rückzahlbaren Beiträgen oder durch Übernahme von Bürgschaften gewährt werden. Des Weiteren waren Förderungen möglich durch die Gewährung von Eigenmitteler-satzdarlehen und Wohnbeihilfe, durch die Beteiligung des Landes an Unternehmen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum und Haftungsübernahme im Rahmen solcher Unternehmen sowie durch Zahlungen an Bausparkassen.

Im II. Hauptstück betreffend die Förderung der Wohnhaussanierung war geregelt, dass das Land Wien die Sanierung von Wohnungen und Gebäuden (Wohnhäusern, Kleingartenwohnhäusern und Heimen) förderte. Die Förderung konnte im Wesentlichen für Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden, innerhalb von Wohnungen sowie für Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung inkl. Infrastrukturmaßnahmen und ökologische Maßnahmen gewährt werden. Die Art der Förderung umfasste die Gewährung von Förderungsdarlehen des Landes, von Annuitäten- oder Zinszuschüssen, von nicht-rückzahlbaren Zuschüssen bei Verwendung von Eigenmitteln, von nicht-rückzahlbaren Beiträgen, die Übernahme von Bürgschaften sowie die Gewährung von Wohnbeihilfe und Eigenmitteler-satzdarlehen.

Die Verordnungen im Rahmen des WWFSG 1989 waren insbesondere die Neubauverordnung 2007, die Sanierungsverordnung 2008, die Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmitteler-satzdarlehen, die Verordnung über die Gewährung von Wohnbeihilfen sowie die Pauschalierungsverordnung.

Die Rechtsvorschriften betreffend Bauvorhaben stellten Nebengesetze und Verordnungen zur BO für Wien dar.

4. Umfang und Gegenstand von Förderungen

4.1 Neubauförderungen

Rechtliche Grundlage der Neubauförderungen war die Neubauverordnung 2007. Diese Verordnung legte die Rahmenbedingungen für die Förderung zur Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern im Rahmen des WWFSG 1989 fest. Die Förderungsmöglichkeiten waren unterschiedlich, je nachdem ob die geförderten Objekte zur Miete oder im Eigentum standen oder ob es sich um Kleingartenwohnhäuser handelte.

4.1.1 Die Neubauförderung zur Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen und Heimplätzen bestand in erster Linie in einem Landesdarlehen mit einer Laufzeit von höchstens 35 Jahren und einer Verzinsung von 1 % p.a. Die Höhe des Darlehens war abhängig von der Gesamtnutzfläche des Gebäudes und betrug je m² Nutzfläche zwischen 510,-- EUR bis 700,-- EUR. Bei Heimplätzen betrug die Förderung grundsätzlich 510,-- EUR je m² Nutzfläche.

Weitere Förderungsmöglichkeiten bestanden in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen bei einer Gesamtnutzfläche von weniger als 4.500 m² sowie bei der Erfüllung von besonderen ökologischen Kriterien. Dies betraf beispielsweise die Verwendung erneuerbarer Energieträger, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie Bauvorhaben in der energetischen Qualität eines Passivhausstandards.

Eine weitere Förderungsmöglichkeit bei der Neubauförderung von Mietwohnungen war die sogenannte Superförderung. Diese bestand in der Gewährung eines Landesdarlehens in der Höhe von 150,-- EUR je m² Nutzfläche mit einer Verzinsung von 1 % p.a. und konnte zusätzlich zu dem oben genannten Landesdarlehen gewährt werden. Die Superförderung wurde den Bauträgern ausbezahlt und verminderte über die gesamte Förderungslaufzeit gesehen die Mietenbelastung der Mietenden. Voraussetzung war, dass von den künftigen Mietenden ein Finanzierungsbeitrag von nicht mehr als 73,15 EUR pro m² Nutzfläche eingehoben wurde.

Außerhalb der Bestimmungen des WWFSG 1989 regelte die Pauschalierungsverordnung den nachträglichen Kauf einer geförderten Mietwohnung mit Kaufoption.

4.1.2 Die Basisförderung für die Errichtung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum begründet werden sollte, umfasste ein Landesdarlehen mit einer Laufzeit von höchstens 30 Jahren und einer Verzinsung von 1 % p.a. Die Höhe des Darlehens betrug 550,-- EUR je m² Nutzfläche bei einer Gesamtnutzfläche von weniger als 10.000 m², in den übrigen Fällen 440,-- EUR je m² Nutzfläche. Als Zusatzförderungen dienten ebenfalls nicht rückzahlbare Zuschüsse gemäß den oben beschriebenen Kriterien.

Die Errichtung von Eigenheimen und Dachgeschoßausbauten durch die privaten Eigentümerinnen bzw. Eigentümer konnte mit einem Landesdarlehen in der Höhe von 365,-- EUR je m² angemessener Nutzfläche, die von der Haushaltsgröße abhängig war, gefördert werden. Die Laufzeit und die Verzinsung des Darlehens waren ident mit jenen von geförderten Eigentumswohnungen.

4.1.3 Die Förderung für die Errichtung von Kleingartenwohnhäusern bestand in der Gewährung von Annuitätenzuschüssen zu einem Darlehen in der Höhe von maximal 36.340,-- EUR. Dieser Betrag erhöhte sich um 1.820,-- EUR für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind, für das von der Förderungswerberin bzw. dem Förderungswerber Familienbeihilfe bezogen wurde.

4.2 Sanierungsförderungen

Sanierungsförderungen basierten auf der Sanierungsverordnung 2008. Schwerpunkte im Rahmen dieser Förderung waren Sanierungen zur Einsparung von Energie, insbesondere Heizwärme und Warmwasser, Standardanhebungen von Wohnungen, Dachgeschoßausbauten, städtebauliche Strukturverbesserungen und Sanierungsmaßnahmen für behinderte Menschen.

4.2.1 Bei umfassenden thermisch-energetischen Sanierungen, bei Maßnahmen zur Verringerung des Heizwärmebedarfes und bei diesbezüglichen Einzelbauteilsanierungen wurden u.a. Wärmedämmungsfassaden, Isolierglasfenster und energiesparende Heizungs- und Warmwasseraufbereitungssysteme gefördert. Die Förderungsleistung bestand in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Einmalzuschüssen und Landesdarlehen und war von der Reduktion des Heizwärmebedarfes abhängig. In diesem Zusammenhang waren auch die Errichtung von Zentralheizungsanlagen mit innovativen klimarelevanten Systemen und die Umstellung bzw. Nachrüstung vorhandener Heizanlagen auf Fernwärmeversorgung förderbar.

4.2.2 Einzelbauteilsanierungen ohne thermisch-energetische Verbesserung wurden bei Aufnahme eines Hypothekendarlehens in Form von Annuitätenzuschüssen oder bei Einsatz von Eigenmitteln mit nicht rückzahlbaren Zuschüssen gefördert. Darunter fielen z.B. der Einbau von Personenaufzügen bzw. Nachrüstungen bestehender Aufzugsanlagen, die Sanierung von Steigleitungen, Dachreparaturen oder der Einbau neuer Fenster.

4.2.3 Die Förderung von Sockelsanierungsmaßnahmen (Instandsetzungs- und Verbesserungsarbeiten, Standardanhebungen) bestand in der Gewährung von Landesdarlehen in der Höhe von 25 % der förderbaren Gesamtbaukosten. Dabei erfolgte eine Verzinsung von 1 % p.a., Annuitätenzuschüsse wurden auf eine Dauer von 15 Jahren zu den restlichen Baukosten gewährt.

Gefördert wurden weiters Dachgeschoßausbauten, Zubauten von vollständigen Wohnungen, Totalsanierungen, Sanierungsmaßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts, Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung, Sanierungsmaßnahmen an und in Heimen, Sanierungsmaßnahmen für behinderte Menschen sowie Sanierungsmaßnahmen an und in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern.

4.2.4 Förderbare Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen waren insbesondere Standardanhebungen, der Einbau von Schallschutzfenstern, die Errichtung von

zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Etagenheizungen und Warmwasseraufbereitungsanlagen, der Austausch von Gas-Durchlauf-Wasserheizern ohne Abgasführung gegen solche mit Abgasführung sowie der Einbau einbruchshemmender Wohnungseingangstüren. Gefördert wurde je nach Einzelfall mit nicht rückzahlbaren Einmalzuschüssen, Annuitätenzuschüssen oder laufenden Zuschüssen.

4.3 Sonstige Förderungen

4.3.1 Eine weitere Förderungsmöglichkeit bestand in der Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens. Die Rechtsgrundlage dafür bildete die Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen aufgrund der Bestimmungen des WWFSG 1989.

Ein Eigenmittlersatzdarlehen konnte demnach gewährt werden, wenn der Mieterin bzw. dem Mieter oder der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer die Aufbringung eines Baukostenbeitrages im Zuge eines Neu- oder Zubaus einer Wohnung aufgrund der finanziellen Leistungsfähigkeit, insbesondere nach dem Familieneinkommen und der Haushaltsgröße, nicht zumutbar war. Dabei war auf das angemessene Ausmaß der Nutzfläche Bedacht zu nehmen. Das Eigenmittlersatzdarlehen betrug - abhängig vom Jahreseinkommen, der Haushaltsgröße und der Nutzfläche der Wohnung - zwischen 2,5 % bis 12,5 % der angemessenen förderbaren Gesamtbaukosten und hatte eine Laufzeit von 5 bis 20 Jahren.

Zur Feststellung der Förderungswürdigkeit waren das Familieneinkommen und die Haushaltsgröße ab Gewährung des Darlehens zu überprüfen. Bis zum Jahr 2016 erfolgte die Feststellung der Förderungswürdigkeit alle 5 Jahre, ab dem Jahr 2016 nach 10 und 15 Jahren ab Gewährung des Darlehens. War die Förderungswürdigkeit nicht oder nur in einem geringeren als dem ursprünglich festgestellten Ausmaß gegeben, war das Darlehen innerhalb einer kürzeren Laufzeit oder zu einem zu bestimmenden Zeitpunkt zur Gänze zurückzuzahlen.

4.3.2 Wohnbeihilfe konnte für verschiedene Arten von Unterkünften gewährt werden, wie z.B. private Mietwohnungen oder Gemeindewohnungen.

Wohnbeihilfe wurde auf Antrag gewährt und war in ihrer Höhe abhängig von der Anzahl der Personen, die in der gemeinsamen Wohnung lebten, vom Einkommen aller in der Wohnung lebenden Personen, der angemessenen Nutzfläche und vom anrechenbaren Wohnungsaufwand.

4.3.3 Die Pauschalierungsverordnung regelte die Höhe des zu leistenden Pauschalbetrages bei Begründung von Eigentum an geförderten Mietwohnungen, bei Veräußerung gefördert errichteter oder sanierter Wohnhausanlagen und Heimen. Die Pauschalierungsverordnung stellte keine direkte Förderung im Sinn von Gewährung von finanziellen Mitteln dar, sondern war die Rechtsgrundlage für einen Verzicht der Stadt Wien auf die volle Rückzahlung der bereits gewährten Förderung. Sie war auch bei Veräußerung von Geschäftsanteilen durch eine Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage bzw. eines Heimes anwendbar.

5. Zielsetzungen für den geförderten Wohnbau

5.1 Wohnbauoffensiven

5.1.1 Im Zuge von Wohnbauinitiativen stellte die Stadt Wien - neben den bisher dargestellten Förderungen auf Basis des WWFSG 1989 - weitere finanzielle Mittel für die Wohnbauförderung zur Verfügung. Grundlage hierfür bildeten die Regierungsabkommen der Jahre 2010 und 2015.

Im Regierungsabkommen des Jahres 2010 war in Bezug auf den geförderten Wohnbau vereinbart, dass ausreichend leistbare Wohnungen zur Verfügung stehen sollten und die Anzahl geförderter Wohnungen, für deren Bezug nur sehr geringe Eigenmittel erforderlich waren, erhöht werden sollte. Darüber hinaus sollte ein verstärktes Augenmerk auf Leistbarkeit von geförderten Wohnungen im Neubau gelegt und mindestens 1.000 neue leistbare Kleinwohnungen, so genannte SMART-Wohnungen, bis zum Jahr 2015 errichtet werden. Durch eine Sanierungsoffensive sollten weitere 8.000 Wohnungen jährlich saniert werden.

Im Regierungsabkommen des Jahres 2015 vereinbarten die damaligen Regierungsparteien Flächenbereitstellungen für den Wohnbau und den Bau von jährlich 10.000 neuen Gemeindewohnungen bzw. geförderten Wohnungen. Ein zusätzliches Ziel beinhaltete den Bau von weiteren SMART-Wohnungen und mindestens 2.000 neuen Gemeindewohnungen in der Legislaturperiode. Darüber hinaus sollte im Sinn der Bodenmobilisierung für den nachhaltigen sozialen Wohnbau die Widmung „Gebiete für förderbaren Wohnbau“ weiterentwickelt werden und eine Überarbeitung der BO für Wien im Sinn der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung erfolgen.

5.1.2 Im Jahr 2012 wurde das SMART-Wohnbau-Programm ins Leben gerufen mit dem Ziel, für die Wiener Bevölkerung besonders günstigen Wohnraum zu schaffen. Das SMART-Wohnbau-Programm war Teil der Wohnbauinitiativen der Stadt.

Bauträger konnten im Zuge der Errichtung von Bauprojekten Förderungen in Anspruch nehmen, waren aber verpflichtet, diesfalls mindestens ein Drittel der Wohneinheiten pro Bauplatz als SMART-Wohnungen zu errichten. Ab Oktober 2019 erhöhte sich der verpflichtende SMART-Wohnungsanteil auf mindestens 50 %. Auch war die Errichtung von geförderten Geschäftsräumlichkeiten unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Errichtung von SMART-Wohnungen wurde entweder mit einem Landesdarlehen oder durch einen einmaligen nichtrückzahlbaren Zuschuss gefördert. SMART-Wohnungen orientierten sich vor allem an den Bedürfnissen von Jungfamilien, Paaren, Alleinerzieherinnen und -erziehern sowie Singles und stellten kostengünstigen und intelligent konzipierten Wohnraum dar. Die Wohnungsvergabe erfolgte analog dem geförderten Wohnbau.

5.2 Smart-City Wien Rahmenstrategie

5.2.1 Die Definition Smart-City bezeichnet *„die Entwicklung einer Stadt, die die Themen Energie, Mobilität, Gebäude und Infrastruktur miteinander verknüpft vorantreibt.“* Grundvoraussetzungen hierfür waren die radikale Ressourcenschonung, eine hohe und sozial ausgewogene Lebensqualität sowie die Entwicklung und der produktive Einsatz von Innovation und neuen Technologien.

Die Smart-City Wien integrierte verschiedenste Schlüsselbereiche, wie gesundheitsfördernde Umwelt- und Lebensbedingungen, sozialen Zusammenhalt sowie Bildung und Forschung.

Am 25. Juni 2014 beschloss der Gemeinderat die Smart-City Wien Rahmenstrategie. Dabei wurden die Ziele in 3 sogenannte Dimensionen unterteilt. Eine Dimension definierte die Lebensqualität der Stadt und beinhaltete die Bereiche soziale Inklusion, Partizipation, Gesundheit und Umwelt. Die 2. Dimension war dem Thema Ressourcen mit den Bereichen Energie, Mobilität, Infrastruktur und Gebäude zugeordnet. Die dritte Dimension bildete das Thema Innovation ab und beinhaltete die Bereiche Bildung, Wirtschaft, Forschung, Technologie und Innovation.

Aufgrund von erforderlichen Veränderungen und Anpassungen wurde am 26. Juni 2019 eine weiterentwickelte Fassung der ursprünglichen Rahmenstrategie durch den Gemeinderat beschlossen.

5.2.2 In der Smart-City Wien Rahmenstrategie war der Bereich des sozialen Wohnbaus bzw. des leistbaren Wohnens als Ziel festgelegt. Dem Bereich Wohnen und Wohnungsaufwand sollte in Bezug auf Leistbarkeit ein besonderes Augenmerk gewidmet werden. Darüber hinaus sollte das Wohnumfeld (z.B. die Attraktivierung von öffentlichen Räumen, Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen, Zugang zu Kultur- und Bildungseinrichtungen und niederschwellige Erreichbarkeitsverhältnisse) beachtet werden.

Des Weiteren sollte gemäß der Rahmenstrategie künftig ein ausreichend hoher Anteil an gefördertem Wohnbau in hoher Qualität bereitgestellt werden, um den Anteil jener Personen zu senken, die von einer Wohnkostenüberbelastung betroffen waren.

Als Indikator dafür sollte der Anteil der geförderten Wohnungen an Hauptwohnsitzwohnungen sowie der Anteil jener Haushalte herangezogen werden, deren Wohnungskosten über 25 % bzw. über 40 % des durchschnittlichen Haushaltseinkommens

lag. Ein weiterer Indikator wurde durch jene Personen abgebildet, die mit ihrer Wohnung bzw. ihrem Haushalt sehr zufrieden bzw. zufrieden waren.

5.3 Stadtentwicklungsplan Wien 2025

5.3.1 Der im Juni 2014 vom Gemeinderat beschlossene STEP 2025 formulierte strategische Entwicklungslinien und Maßnahmen zur Steuerung der künftigen Entwicklung Wiens in den Handlungsfeldern Wohnen, Grün- und Freiraum sowie Mobilität und Infrastruktur. Stadtentwicklung wurde dabei als Koordinierung und Management staatlicher, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Akteurinnen bzw. Akteure verstanden.

Der STEP 2025 orientierte sich an den Leitideen, Prinzipien und Zielvorgaben der Smart-City Wien Rahmenstrategie und griff deren strategische Orientierung bei der Formulierung von konkreten Initiativen auf. Der STEP 2025 trug somit mit seinen Strategien zur Umsetzung der Smart-City Wien Rahmenstrategie bei.

5.3.2 Im Wohnbau hatte sich die Stadt Wien u.a für den Bereich der „sozialen Stadt“ das Ziel gesetzt, leistungsfähige Infrastrukturen, kommunale Dienstleistungen und das Bereitstellen von Wohnraum zu gewährleisten. Dabei sollte die Stadt Wien bis zum Jahr 2025 bis zu 120.000 Wohnungen bereitstellen können. Ein Teil dieses Bedarfes sollte in bestehenden Gebäuden und durch eine Vielzahl kleiner Neu-, Zu- und Umbauten abgedeckt werden. Die wichtigste Säule des Wohnungsneubaus sollten aber mehrgeschoßige Wohnhausanlagen mit hohem Anteil an geförderten Wohnungen bilden.

Weiters sollten Instrumente zur Mobilisierung von Flächen und zur besseren Steuerung der Stadtentwicklung konsequent eingesetzt und weiterentwickelt werden. Dies sollte z.B. durch befristete Baulandwidmungen, städtebauliche Verträge und durch die Einführung der Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ erfolgen.

6. Begrifflichkeiten

Im Zuge der Beantwortung des gegenständlichen Prüfungsersuchens hatte der Stadtrechnungshof Wien auf Fragestellungen einzugehen, die unterschiedliche Begrifflichkeiten zum Themenbereich geförderter Wohnbau beinhalteten. Um klarzustellen, mit welcher Bedeutung der Stadtrechnungshof Wien die Begrifflichkeiten in seinem Bericht verwendete, werden im Folgenden die einzelnen Begrifflichkeiten inhaltlich festgelegt:

Geschäftsräumlichkeiten

Als Geschäftsräumlichkeiten wurden Räumlichkeiten verstanden, die für Zwecke von Handels- und Gewerbebetrieben und für die Ausübung freier Berufe verwendet wurden.

Wohneinheiten

Unter den Begriff Wohneinheiten wurden Wohnungen, Heime bzw. Heimplätze, Eigenheime und Kleingartenwohnhäuser verstanden.

Wohnung

Unter dem Begriff Wohnung wurde eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete Räumlichkeit verstanden, deren Nutzfläche zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige nicht mehr als 150 m² betrug. Heime bzw. Heimplätze waren von der Begrifflichkeit „Wohnung“ nicht umfasst.

Heime

Heime waren Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienten. Den Wohnheimen waren dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen, wie z.B. für Wohngemeinschaften, gleichzusetzen. Ein Zimmer, eine kleine Wohnung oder ein Appartement in einem Heim wurde als Heimplatz bezeichnet.

Eigenheim

Unter dem Begriff Eigenheim war ein Gebäude mit 1 oder 2 selbständig benützbaren Wohnungen zu verstehen, die zur Benützung durch die Eigentümer bzw. Bauberechtigten bestimmt waren.

Kleingartenwohnhaus

Unter den Begriff Kleingartenwohnhaus wurde ein Gebäude verstanden, das nach den Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes 1996 errichtet und zur ganzjährigen Benützung bestimmt war.

Effektiv gebaut

Unter effektiv gebaut wurden jene Objekte subsummiert, die tatsächlich fertiggestellt wurden. Das Datum der tatsächlichen Fertigstellung wurde von der MA 25 - Technische Stadterneuerung im Zuge der sogenannten Fertigstellungsmeldung an die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten übermittelt.

Effektiv gefördert

Effektiv gefördert bezeichnete jene Beträge, die als Förderung ausbezahlt wurden. Bezogen auf Objekte wurden jene Einheiten darunter verstanden, auf die sich die Zahlung eines Förderungsbetrages bezog.

7. Förderung von Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten

7.1 Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten

7.1.1 Die anschließend dargestellte Tabelle 1 gibt eine Übersicht über alle effektiv geförderten und effektiv gebauten Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten. Bei den Wohneinheiten werden Wohnungen und Heimplätze gesondert ausgewiesen:

Tabelle 1: Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten

Jahr	Wohneinheiten			Geschäftsräumlichkeiten
	Summe Wohneinheiten	Davon Wohnungen	Davon Heimplätze	
2007	7.274	6.018	1.256	80
2008	5.091	4.532	559	48
2009	6.227	5.368	859	85
2010	5.407	3.786	1.621	60
2011	7.146	5.229	1.917	73
2012	4.884	3.708	1.176	42
2013	5.475	3.985	1.490	66
2014	7.718	5.782	1.936	105
2015	6.346	5.118	1.228	89
2016	4.318	3.954	364	137
2017	3.893	3.508	385	42
2018	4.514	3.901	613	25
2019	5.236	4.657	579	56
Summe	73.529	59.546	13.983	908

Quelle: MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Wie aus der Tabelle 1 ersichtlich, betrug im Prüfungszeitraum die Summe der jährlich effektiv geförderten und gebauten Wohneinheiten zwischen 3.893 im Jahr 2017 und 7.718 im Jahr 2014. Insgesamt wurden im Prüfungszeitraum 73.529 geförderte Wohneinheiten effektiv gebaut. Die Summe der jährlich effektiv geförderten und gebauten Geschäftsräumlichkeiten betrug zwischen 25 im Jahr 2018 und 137 im Jahr 2016. Insgesamt wurden im Prüfungszeitraum 908 Geschäftsräumlichkeiten effektiv gefördert und gebaut.

Die Tabelle 1 umfasst einerseits Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten, die aufgrund der Bestimmungen des WWFSG 1989 gefördert wurden. Andererseits sind auch Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten mitumfasst, die mit Förderungsmitteln auf Basis der Wohnbauinitiativen errichtet wurden. Diese geförderten Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten wurden ab dem Jahr 2014 effektiv gebaut (teilweise Beantwortung der Frage 1 des Prüfungsersuchens).

7.1.2 An dieser Stelle war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass die Werte der Tabelle 1 teilweise von den Zahlen des Berichtes des Rechnungshofes, Reihe Bund 2021/3 Wohnbau in Wien abwichen. Die Abweichungen waren lt. Auskunft der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten auf unterschiedliche Basisdaten bei der Zählweise sowie auf statistische Änderungen der Wohnungsanzahl nach Fertigstellung von Bauvorhaben zurückzuführen.

7.2 Effektiv geförderte und in Bau befindliche Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten

Die anschließend dargestellte Tabelle 2 gibt eine Übersicht über die in den einzelnen Jahren effektiv geförderten und jeweils in Bau befindlichen Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten. Bei den Wohneinheiten werden Wohnungen und Heimplätze gesondert ausgewiesen:

Tabelle 2: Effektiv geförderte und in Bau befindliche Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten

Jahr	Wohneinheiten			Geschäftsräumlichkeiten
	Summe Wohneinheiten	Davon Wohnungen	Davon Heimplätze	
2007	15.723	13.649	2.074	183
2008	10.261	8.909	1.352	160
2009	10.658	8.380	2.278	139
2010	14.509	10.640	3.869	170
2011	15.308	10.479	4.829	173
2012	11.856	9.204	2.652	161
2013	17.666	12.567	5.099	236
2014	13.832	10.402	3.430	182
2015	10.536	8.186	2.350	182
2016	10.159	7.813	2.346	127
2017	9.399	7.064	2.335	96
2018	10.030	8.165	1.865	104
2019	6.026	5.264	762	66

Quelle: MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Zur Richtigkeit der in obiger Tabelle angeführten Zahlen war anzumerken, dass diese zum Teil Mehrfachzählungen beinhalteten. Diese beruhten auf Mehrfachzählungen der zugrundeliegenden großvolumigen Bauprojekte durch die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten.

Großvolumige Bauprojekte erstreckten sich in ihren Bauphasen über mehrere Jahre, weshalb die zugesicherten Förderungsauszahlungen tranchenweise, je nach Baufortschritt, auch über mehrere Jahre erfolgten. Die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten stellte bei ihrer Zahlenerfassung auf das Datum der Förderungsauszahlung ab und erfasste in jedem Jahr jeweils die Gesamtzahl der zu errichtenden Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten eines Bauprojektes ab Baubeginn bis zu dem Jahr der Baufertigstellung. Dabei berücksichtigte sie nicht, wie viele Einheiten im jeweiligen Jahr bereits fertiggestellt waren.

Durch diese Vorgangsweise verzeichnete die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten z.B. in ihrer Statistik bei einem Bauprojekt im 2. Wiener Gemeindebezirk in den Jahren 2007 und 2008 insgesamt 428 Wohnungen und 8 Geschäftsräumlichkeiten, obwohl das Bauprojekt nur die Hälfte der Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten umfasste.

Aufgrund dieser Unschärfe in der Zahlendarstellung der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten unterließ der Stadtrechnungshof Wien in obiger Tabelle eine Summenbildung über den gesamten Betrachtungszeitraum, sondern bildete nur die jährlichen Summen der in Bau befindlichen Wohneinheiten und Geschäftsräumlichkeiten ab (teilweise Beantwortung der Frage 1 des Prüfungsersuchens).

Die relativ geringe Anzahl an geförderten Geschäftsräumlichkeiten war damit zu erklären, dass lt. WWFSG 1989 geförderte Geschäftsräumlichkeiten höchstens ein Viertel der geförderten Gesamtnutzfläche umfassen durften (Beantwortung der Frage 16 des Prüfungsersuchens).

7.3 Wohnbau und Bevölkerungswachstum

7.3.1 Gemäß der Frage 2 des Prüfungsersuchens erfolgt in der nachfolgenden Tabelle 3 eine Darstellung der jährlichen Rate an effektiv geförderten und effektiv gebauten Wohneinheiten sowie der jährlichen Zuwachsrate der Wiener Bevölkerung. Als Basiswert wurden die Daten des Jahres 2007 herangezogen:

Tabelle 3: Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten und Bevölkerungswachstum

Jahr	Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten	Differenz zum Vorjahr	Prozentuelle Rate gerundet	Bevölkerungszahl zum Stichtag 1. Jänner	Differenz zum Vorjahr	Prozentuelle Rate gerundet
2007	7.274	-	-	1.661.246	-	-
2008	5.091	-2.183	-30,0	1.671.221	9.975	0,6
2009	6.227	1.136	22,3	1.680.135	8.914	0,5
2010	5.407	-820	-13,2	1.689.995	9.860	0,6
2011	7.146	1.739	32,2	1.702.855	12.860	0,8
2012	4.884	-2.262	-31,7	1.717.084	14.229	0,8
2013	5.475	591	12,1	1.741.246	24.162	1,4
2014	7.718	2.243	41,0	1.766.746	25.500	1,5
2015	6.346	-1.372	-17,8	1.797.337	30.591	1,7
2016	4.318	-2.028	-32,0	1.840.226	42.889	2,4
2017	3.893	-425	-9,8	1.867.582	27.356	1,5
2018	4.514	621	16,0	1.888.776	21.194	1,1
2019	5.236	722	16,0	1.897.491	8.715	0,5

Quelle: MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, MA 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik und Statistik Austria, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Wie aus der Tabelle 3 ersichtlich unterlag die Anzahl der jährlich effektiv geförderten und gebauten Wohneinheiten starken Schwankungen. Die Bandbreite lag zwischen rd. -32,0 % im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr und einer Steigerung von rd. 41,0 % im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr. Im gleichen Zeitraum war ein kontinuierliches Wachstum der Wiener Bevölkerung festzustellen. Die jährlichen Zuwachsraten betragen zwischen rd. 0,5 % im Jahr 2009 und 2019 und rd. 2,4 % im Jahr 2016. An dieser Stelle war festzuhalten, dass die in den Regierungsabkommen bzw. im STEP 2025 festgesetzten Ziele der jährlich zu errichtenden Wohneinheiten im Betrachtungszeitraum nicht erreicht wurden.

7.3.2 Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien war eine Gegenüberstellung der jährlich mit Mitteln der Wohnbauförderung effektiv gebauten Wohneinheiten und der jährlichen Bevölkerungszuwachsrates nicht geeignet, eine valide Aussage über eine ausreichende Wohnraumschaffung zu tätigen. Es konnte nicht davon ausgegangen werden, dass der jährliche Bevölkerungszuwachs zur Gänze einen Bedarf an einer geförderten Wohneinheit hätte bzw. anspruchsberechtigt wäre. Darüber hinaus wurden im Betrachtungszeitraum neben den prüfungsgegenständlichen geförderten Wohneinheiten auch freifinanzierte Wohneinheiten errichtet.

7.3.3 Um planungstechnisch eine möglichst weitgehende Abdeckung des Bedarfs an leistbarem Wohnraum sicherzustellen, wurden von der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten Wohnungsbedarfsprognosen erstellt, die u.a. auch bei der Erstellung des STEP 2025 zur Bedarfserhebung für die Wohnraumschaffung herangezogen wurden. Diese Prognosen zur Abdeckung des mittel- bzw. langfristigen Wohnbedarfs beinhalteten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen, um den damit in Zusammenhang stehenden Bedarf an Wohneinheiten darzustellen bzw. zu ermitteln.

Dazu war festzuhalten, dass in den Wohnungsbedarfsprognosen der Begriff der Wohnung in einem weiteren Kontext verwendet wurde, als vom Stadtrechnungshof Wien in seinen Begrifflichkeiten unter Punkt 6. festgelegt. Der Wohnungsbegriff der Wohnungsbedarfsprognose entsprach vielmehr dem Begriff der Wohneinheit lt. Begriffsdefinition dieses Berichtes. Zur leichteren Verständlichkeit wird im Folgenden vom Stadtrechnungshof Wien der Begriff der Wohneinheit auch in Bezug auf die Wohnungsbedarfsprognose verwendet.

Die 3 bislang erstellten Wohnungsbedarfsprognosen wurden in den Jahren 2006, 2010 und 2017 für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren verfasst und beinhalteten für die Errechnung des Wohnbedarfs 2 Szenarien (Minimal- und Maximalszenario), die von unterschiedlichen statistischen Annahmen ausgingen. Mit Hilfe dieser beiden Szenarien entstand ein sogenannter Prognosetrichter mit dem Ziel, sich innerhalb des Trichterbereiches mit der Anzahl an errichteten Wohneinheiten zu bewegen.

Die zuletzt im Jahr 2017 erstellte Wohnungsbedarfsprognose mit einem Prognosehorizont bis ins Jahr 2030 zog als Datengrundlage die aktuelle Wohnraumbelagsprognose der MA 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik sowie die aktuelle Bevölkerungsprognose der Statistik Austria heran. Diese beiden Datengrundlagen bildeten die Basis für das in der Wohnungsbedarfsprognose erstellte Minimal- und Maximalszenario, wobei die Daten der Statistik Austria mit Stand 2016 die Basis für das Maximalszenario bildeten. Die Daten der MA 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik mit Stand 2014 wurden als Datenbasis für das Minimalszenario (verlangsamte Haushaltsbildung, verstärkte Nutzung von sogenannten Ausschusswohnungen) herangezogen.

Die Abdeckung des prognostizierten Wohnungsbedarfs sollte durch Errichtung von neuen Wohneinheiten und durch Mobilisierung von bestehenden Wohnungsreserven erfolgen.

7.3.4 In der nachfolgenden Tabelle wird die anhand der Wohnungsbedarfsprognosen errechnete Anzahl an benötigten Wohneinheiten der Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten gegenübergestellt. Im Unterschied zu den Daten der Tabelle 3 beinhaltet die anschließende Tabelle 4 neben effektiv geförderten Wohneinheiten auch nicht geförderte Wohneinheiten:

Tabelle 4: Gegenüberstellung Wohnungsbedarfsprognose und fertiggestellte Wohneinheiten

Jahr	Jeweils aktuelle Prognose 2007-2018		Wohnraumschaffung		Saldo Prognose- Wohnraumschaffung	
	Maximal- szenario	Minimal- szenario	In neuen Gebäuden	In bestehenden Gebäuden	Maximal- szenario	Minimal- szenario
	Jahresraten	Jahresraten	Baufertigstellungs- statistik (Statistik Austria)	Schätzung auf Grundlage Wohnungsmonitoring der MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung	Differenz zur jeweils aktuellen Prognose	
2007	10.015	8.515	4.466	1.500	-4.049	-2.549
2008	10.015	8.515	11.050	1.574	2.609	4.109
2009	10.015	8.515	5.050	1.574	-3.391	-1.891
2010	10.015	8.515	4.325	1.574	-4.116	-2.616
2011	9.520	7.653	5.254	1.574	-2.692	-825
2012	9.520	7.653	4.332	1.574	-3.614	-1.747
2013	9.520	7.653	6.347	1.574	-1.599	268
2014	9.520	7.653	7.560	1.574	-386	1.481

Jahr	Jeweils aktuelle Prognose 2007-2018		Wohnraumschaffung		Saldo Prognose-Wohnraumschaffung	
	Maximal-szenario	Minimal-szenario	In neuen Gebäuden	In bestehenden Gebäuden	Maximal-szenario	Minimal-szenario
	Jahresraten	Jahresraten	Baufertigstellungsstatistik (Statistik Austria)	Schätzung auf Grundlage Wohnungsmonitoring der MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung	Differenz zur jeweils aktuellen Prognose	
2015	9.520	7.653	10.052	1.574	2.106	3.973
2016	9.520	7.653	7.862	1.574	-84	1.783
2017	10.520	9.490	9.576	1.500	556	1.586
2018	11.800	7.160	13.039	1.500	2.739	7.379
Summe	119.500	96.630	88.913	18.668	-11.919	10.951

Quelle: MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, MA 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik und Statistik Austria, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

7.3.5 Die in der Spalte „Baufertigstellungsstatistik (Statistik Austria)“ angeführten Zahlen wurden von der Statistik Austria erhoben und veröffentlicht. Basis dafür waren die Fertigstellungsanzeigen der einzelnen Bauprojekte, die der MA 37 - Baupolizei gemeldet und von dieser an die Statistik Austria weitergeleitet wurden. Dabei war zu berücksichtigen, dass die Statistik Austria in ihrer Baufertigstellungsstatistik für Wien nur Wohneinheiten in neuen Gebäuden erfasste. Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden, die durch Zu-, Um- oder Ausbau entstanden (z.B. Dachgeschoßausbau), blieben somit unberücksichtigt.

Um auch diese neu geschaffenen Wohneinheiten bei der Wohnungsbedarfsprognose zu berücksichtigen, schätzte die MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung im Zuge des Wohnungsmonitorings deren Anzahl. Diese geschätzten Zahlen finden sich in der Spalte „Schätzung auf Grundlage Wohnungsmonitoring der MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung“.

Bei der Schätzung der Zahlen ging die MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung wie folgt vor: Laut Wiener Bevölkerungsregister war in den Jahren 2008 bis 2016 von einem Zuwachs von rd. 76.000 neuen Hauptwohnsitzeinheiten in Wien auszugehen. Für diesen Zeitraum 2008 bis 2016 ermittelte die Statistik Austria in ihrer Fertigstellungsstatistik 61.832 neu errichtete Wohneinheiten. Die Differenz zu den rd. 76.000

neuen Hauptwohnsitzeinheiten betrug 14.168, dividiert durch die Anzahl der betrachteten Jahre (2008 bis 2016) ergab dies eine Jahresrate von 1.574 neuen Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden. Für die Jahre 2007, 2017 und 2018 wurde ein Wert in ähnlicher Größe mit 1.500 Wohneinheiten angenommen.

7.3.6 Wie bereits erwähnt, verwendete die Statistik Austria als Daten ihrer Baufertigstellungsstatistik die von der MA 37 - Baupolizei übermittelten Fertigstellungsanzeigen. Dazu war vom Stadtrechnungshof Wien zu bemerken, dass diese Fertigstellungsanzeigen grundsätzlich nicht immer mit dem tatsächlichen Bauende übermittelt wurden. Laut Aussage der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten erfolgte die Zuzählung in der Fertigstellungsstatistik der Statistik Austria in dem Jahr der tatsächlichen Übermittlung und nicht in dem Jahr der tatsächlichen Fertigstellung.

Die in der Tabelle 1 dargestellte jährliche Rate an effektiv geförderten und effektiv gebauten Wohneinheiten der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten stellte auf das Datum lt. Fertigstellungsmeldung der MA 25 - Technische Stadterneuerung an die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten ab und stimmte somit nicht mit den Zahlen der Statistik Austria überein. Somit war erklärbar, warum für das Jahr 2007 die Statistik Austria Fertigstellungen in der Höhe von 4.466, die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten jedoch für den gleichen Zeitraum 7.274 (s. Tabelle 1) effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten angab.

7.3.7 Zu den in der Tabelle 4 angeführten Daten der Wohnungsbedarfsprognosen und Wohnraumschaffungen war Folgendes festzuhalten:

Wird das Minimalszenario den fertiggestellten Wohneinheiten in neuen und in bestehenden Gebäuden gegenübergestellt, so ergibt sich ein Überschuss von 10.951 Wohneinheiten. Wie bereits erwähnt, lagen diesen Berechnungen Daten aus dem Jahr

2014 zugrunde. Wird hingegen das Maximalszenario herangezogen, ergibt sich ein Mehrbedarf an zu errichtenden Wohneinheiten von 11.919. Die Daten, die dieser Prognose zugrunde lagen, stammten aus dem Jahr 2016.

7.3.8 In der nachfolgenden Tabelle 5 wird die Summe der effektiv geförderten und effektiv gebauten Wohneinheiten der Tabelle 3 dem absoluten Bevölkerungswachstum in Wien im Prüfungszeitraum gegenübergestellt:

Tabelle 5: Gegenüberstellung effektiv geförderter und effektiv gebauter Wohneinheiten und Bevölkerungswachstum

	Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2007 bis 2019	Bevölkerungswachstum 2007 bis 2019
Summe	73.529	236.245
Durchschnitt	5.656	18.173

Quelle: MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Laut den Daten der Statistik Austria und den von der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten übermittelten Auswertungen lag im Prüfungszeitraum in Wien die durchschnittliche Wohnbelegung bei 2,08 Personen pro Wohneinheit.

Der in der Tabelle 5 ausgewiesene langjährige Schnitt zeigte, dass die effektiv geförderten und effektiv gebauten Wohneinheiten von durchschnittlich 5.656 Wohneinheiten pro Jahr bei einer durchschnittlichen Belegzahl von 2 Personen ausreichen, um den jährlichen Bedarf an geförderten Wohneinheiten für rd. 11.100 Personen zu decken (Beantwortung der Fragen 2, 6 und teilweise 3 des Prüfungsersuchens).

7.4 Aufstellung der effektiv geförderten und effektiv gebauten Wohneinheiten

Im Rahmen der Prüfung übermittelte die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten eine Aufstellung der effektiv geför-

derden und effektiv gebauten Wohneinheiten mit den jeweiligen dazugehörigen Adressenangaben. Diese findet sich im Anhang 1 des gegenständlichen Prüfungsberichtes. In der Aufstellung sind die Bauprojekte geordnet nach dem Jahr der Fertigstellung tabellarisch aufgelistet (Beantwortung der Frage 4 des Prüfungsersuchens).

7.5 Heime, Eigenheime und Kleingartenwohnhäuser

In der nachfolgenden Tabelle 6 werden alle in den Jahren 2007 bis 2018 effektiv geförderten und effektiv gebauten Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser, Eigenheime auf Pachtgründen und Heimplätze angeführt.

Aufgrund des kleinvolumigen Bauvorhabens bei Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Eigenheimen auf Pachtgründen erfolgte bei diesen Bauprojekten die Auszahlung der Wohnbauförderung nicht tranchenmäßig je nach Baufortschritt, sondern einmalig nach Fertigstellung. Somit waren die in der Tabelle angeführten Zahlen die effektiv in dem jeweiligen Jahr geförderten und gebauten Objekte.

Zu den Heimplätzen war anzumerken, dass Förderungsauszahlungen tranchenweise je nach Baufortschritt über mehrere Jahre erfolgten. Im Unterschied zu den anderen in der Tabelle 6 genannten Objekten beinhalteten die Heimplätze somit effektiv gebaute wie auch noch in Bau befindliche Objekte, was wiederum zu Mehrfachzählungen führte (s. hiezu Ausführungen in Punkt 7.2).

Tabelle 6: Effektiv geförderte und effektiv gebaute Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Eigenheime auf Pachtgründen sowie effektiv geförderte, in Bau befindliche und effektiv gebaute Heimplätze

Jahr	Eigenheime	Kleingartenwohnhäuser	Eigenheime auf Pachtgründen	In Bau befindliche sowie effektiv gebaute Heimplätze
2007	283	394	16	2.074
2008	298	211	12	1.352
2009	205	158	7	2.278
2010	137	76	8	3.869
2011	123	40	1	4.829
2012	119	46	3	2.652
2013	71	32	2	5.099
2014	54	21	5	3.430

Jahr	Eigenheime	Kleingarten- wohnhäuser	Eigenheime auf Pachtgründen	In Bau befindliche sowie effektiv gebaute Heimplätze
2015	26	13	2	2.350
2016	40	17	1	2.346
2017	20	9	-	2.335
2018	19	20	-	1.865

Quelle: MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Im Prüfungszeitraum nahm die Anzahl der mit Förderungsmitteln errichteten Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Eigenheime auf Pachtgründen ab. So betrug beispielsweise die Anzahl an geförderten Eigenheimen im Jahr 2008 noch 298 Objekte, im Jahr 2018 nur mehr 19 Objekte. Ein ähnlich starker Rückgang war bei Kleingartenwohnhäusern und Eigenheimen auf Pachtgründen feststellbar (Beantwortung der Frage 7 des Prüfungsersuchens).

8. Wohnbauförderungsmittel für die Schaffung von Eigentum

8.1 Anteil an Wohnbauförderungsmitteln

Förderungen für die Schaffung von Eigentum erfolgten in Form von Landesdarlehen oder Baukostenzuschüssen. Einer Förderungsgewährung lag eine entsprechende Genehmigung der Landesregierung zugrunde.

In der nachfolgenden Tabelle 7 werden die von der Landesregierung genehmigten Förderungsmittel zur Schaffung von Eigentum des jeweiligen Jahres dargestellt und den jährlich lt. Rechnungsabschluss insgesamt abgestatteten Wohnbauförderungsmitteln gegenübergestellt (Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 7: Gegenüberstellung Förderungsmittel zur Schaffung von Eigentum zu abgestatteten Förderungsmitteln insgesamt laut Rechnungsabschluss

Jahr	Förderungsmittel zur Schaffung von Eigentum (MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten)	Abgestattete Förderungsmittel lt. Rechnungsabschluss	Anteil in %
2007	23,68	634,97	3,7
2008	26,21	606,75	4,3

Jahr	Förderungsmittel zur Schaffung von Eigentum (MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten)	Abgestattete Förderungsmittel lt. Rechnungsabschluss	Anteil in %
2009	24,49	622,98	3,9
2010	32,25	792,16	4,1
2011	7,57	895,7	0,8
2012	5,74	758,34	0,8
2013	7,42	599,1	1,2
2014	4,24	573,06	0,7
2015	8,22	508,74	1,6
2016	0,35	446,04	0,1
2017	8,21	396,74	2,1
2018	3,38	458,17	0,7
Summe	151,76	7.292,75	-

Quelle: MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Zu den Daten der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten war anzumerken, dass diese bei der Datenerfassung der Förderungsmittel auf den Zeitpunkt der Genehmigung durch die Landesregierung abstellte und nicht auf den Zeitpunkt der Auszahlung der Förderung. Laut Aussage der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten erfolgten die Auszahlungen nicht zwingend im Jahr der Genehmigung. Vor allem bei Großprojekten kam es zu tranchenweisen Auszahlungen.

Die Gesamtsumme an Förderungsmitteln lt. MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, die von der Landesregierung für die Schaffung für Eigentum genehmigt wurde, betrug im Prüfungszeitraum der Jahre 2007 bis 2018 insgesamt rd. 151,76 Mio. EUR. Laut Rechnungsabschluss wurden in diesem Zeitraum insgesamt rd. 7.292,75 Mio. EUR an Wohnbauförderungsmitteln ausbezahlt. Der Anteil der Förderungsmittel zur Schaffung von Eigentum betrug zwischen rd. 0,1% im Jahr 2016 und rd. 4,3% im Jahr 2008.

8.2 Anteil der geförderten Wohnungen im Eigentum

Die nachfolgende Tabelle 8 zeigt die jährlichen Anteile der effektiv geförderten und effektiv gebauten Wohnungen im Eigentum an den bereits in der Tabelle 1 ausgewiesenen Wohnungen:

Tabelle 8: Gegenüberstellung von effektiv geförderten und effektiv gebauten Wohnungen insgesamt zu Wohnungen im Eigentum

Jahr	Wohnungen	Davon im Eigentum	Anteil der Wohnungen im Eigentum in %
2007	6.018	596	9,9
2008	4.532	563	12,4
2009	5.368	566	10,5
2010	3.786	649	17,1
2011	5.229	187	3,6
2012	3.708	143	3,9
2013	3.985	162	4,1
2014	5.782	90	1,6
2015	5.118	214	4,2
2016	3.954	10	0,3
2017	3.508	239	6,8
2018	3.901	78	2,0

Quelle: MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Die Anzahl der effektiv geförderten und gebauten Wohnungen im Eigentum betrug zwischen 10 im Jahr 2016 und 649 im Jahr 2010, dies entsprach einer jährlichen Quote zwischen rd. 0,3 % und 17,1 % (Beantwortung der Frage 17 des Prüfungsersuchens).

Geförderte Mietwohnungen, an denen aufgrund einer Kaufoption nachträglich Eigentum begründet wurde, sind nicht in der Tabelle enthalten. Aufzeichnungen über die Anzahl dieser Wohnungen lagen erst ab dem Jahr 2009 vor. In Summe wurden bis zum Jahr 2018 an 7.375 Wohnungen nachträglich Eigentum begründet. Aufgrund der jeweils geltenden Regelung in der Pauschalierungsverordnung wurden in den Jahren 2009 bis 2018 insgesamt rd. 140 Mio. EUR an bereits ausgezahlten Förderungen refundiert.

9. Geplante geförderte Wohneinheiten bis zum Jahr 2022

Wie im Bericht noch näher erläutert wird, waren alle mehrgeschoßigen Wohnprojekte, die eine Förderung beanspruchen wollten, beim wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung einzureichen und von diesem im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs oder durch den Grundstücksbeirat zu beurteilen. In der nachfolgenden Tabelle 9 sind all jene Wohneinheiten ausgewiesen, für die im Erhebungszeitpunkt Förderungsanträge beim wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung vorlagen. Projekte von Bauträgern, die keine Förderung in Anspruch nehmen wollten, waren in diesen Daten nicht erfasst.

Bei den angeführten Wohneinheiten lag bereits eine positive Empfehlung des Grundstücksbeirates bzw. eine positive Empfehlung nach einem Bauträgerwettbewerb vor. Diese Wohneinheiten befanden sich in Planung oder in Bau:

Tabelle 9: Geplante geförderte Wohneinheiten der Jahre 2020 bis 2022

Jahr	Wohneinheiten mit positiver Beurteilung des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung in Planung und Bau
2020	5.517
2021	5.642
2022	2.991
Teilweise 2022 und später	10.658
Summe	24.808

Quelle: MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Anzumerken war, dass die angeführten Daten eine Momentaufnahme zum Erhebungszeitpunkt darstellten. Insbesondere Projekte, die vom Grundstücksbeirat zu beurteilen waren, wurden lt. Auskunft der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten oft sehr kurzfristig zu den monatlich stattfindenden Sitzungen angemeldet. Darüber hinaus war lt. MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten im Jahr 2021 mit dem Baubeginn von weiteren Projekten zu rechnen, die im Jahr 2022 fertiggestellt

sein sollten. Dies betraf einen Teil der rd. 3.000 Wohnungen im Stadterweiterungsgebiet Berresgasse, deren Errichtung nach Klärung von offenen umweltrechtlichen Fragen rasch erfolgen könnte (Beantwortung der Frage 5 des Prüfungsersuchens).

10. Mittel der Wohnbauförderung

10.1 Allgemeine Verrechnung von Wohnbauförderungsmitteln

Die prüfungsgegenständlichen Förderungen in den Bereichen Neubau und Sanierung wurden - wie bereits zuvor angeführt - von der Wiener Landesregierung auf Grundlage des WWFSG 1989 und der im Rahmen dieses Gesetzes erlassenen Neubauverordnung 2007 sowie Sanierungsverordnung 2008 gewährt. Hinsichtlich der Förderungsarten im Neubau wurde grundsätzlich zwischen Landesdarlehen und nichtrückzahlbaren Zuschüssen unterschieden. Bei Wohnhaussanierungen bestanden zum Prüfungszeitraum u.a. die Förderungsarten der einmalig oder laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüsse bzw. Beiträge, der Annuitätenzuschüsse und der Landesdarlehen.

Die Darlehensgewährungen der Wohnbauförderung waren lt. den Bestimmungen der VRV 1997 in der Postenunterklasse 24 - Darlehen zur Investitionsförderung zu verrechnen und stellten daher Ausgaben aus Finanztransaktionen dar, welche nicht in das Maastricht-Ergebnis Eingang fanden. Demgegenüber waren die nichtrückzahlbaren Zuschüsse als laufende Transferzahlungen (Postenunterklasse 75) oder Kapitaltransferzahlungen (Postenunterklasse 77) zu erfassen; als solche waren sie Ausgaben der laufenden Gebarung und daher Maastricht-wirksam.

10.1.2 Die Verrechnung der Wohnbauförderungsmaßnahmen erfolgte gemäß den haushaltsrechtlichen Vorgaben im Betrachtungszeitraum auf folgenden Ansätzen des Abschnittes 48 Wohnbauförderung:

- 4810 Förderung des Wohnbaus,
- 4820 Wohnbauförderung Neubau,
- 4830 Förderung der Wohnhaussanierung,
- 4840 Förderung der Althaussanierung und der Stadterneuerung und
- 4850 Förderung nach den Bundes-Sonderwohnbaugesetzen.

Die Anordnungsbefugnis für die Einnahmen und Ausgaben der genannten Ansätze oblag der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. Für die Verrechnung auf diesen Ansätzen war bis Ende Februar 2017 die ehemalige Buchhaltungsabteilung 2 der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen zuständig, danach fiel die Verrechnung in den Zuständigkeitsbereich der Buchhaltungsabteilung 1. Hinsichtlich der Zusammenarbeit zwischen den beiden Magistratsabteilungen bestand eine Leistungsvereinbarung, in der u.a. die Sicherstellung der Anbindung an bestehende EDV-Werkzeuge und die Kreditüberwachung bzw. die Einhaltung des Budgetrahmens geregelt wurden.

10.2 Entwicklung der bereitgestellten Wohnbauförderungsmittel

10.2.1 Im Mittelpunkt der Fragestellungen 8 bis 15 des vorliegenden Prüfungsersuchens stand die Entwicklung der für die Wohnbauförderung bereitgestellten und verwendeten Geldmittel der Jahre 2007 bis 2018. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Schwankungen und die Verwendung von Anteilen für Wohnbauzwecke, für die Sanierung von Wohnungen und Gebäuden sowie für Infrastrukturmaßnahmen gelegt.

Zu diesem Zweck wurden die diesbezüglichen Daten aus den Rechnungsabschlüssen ausgewertet. Die Auswertung umfasste den Abschnitt 48 Wohnbauförderung - bestehend aus den Ansätzen 4810 Förderung des Wohnbaus, 4820 Wohnbauförderung Neubau, 4830 Förderung der Wohnhaussanierung, 4840 Förderung der Althausanierung und der Stadterneuerung sowie 4850 Förderung nach den Bundes - Sonderwohnbaugesetzen.

Im Folgenden wurden die für Wohnbauzwecke veranschlagten, zu Gebühr gestellten und abgestatteten Ausgaben des Abschnitts 48 zusammengefasst ausgewiesen (Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 10: Ausgaben für die Wohnbauförderung der Jahre 2007 bis 2018

Jahr	Voranschlag	Gebührstellung	Abstattung
2007	519,55	578,11	634,97
2008	600,62	614,20	606,75

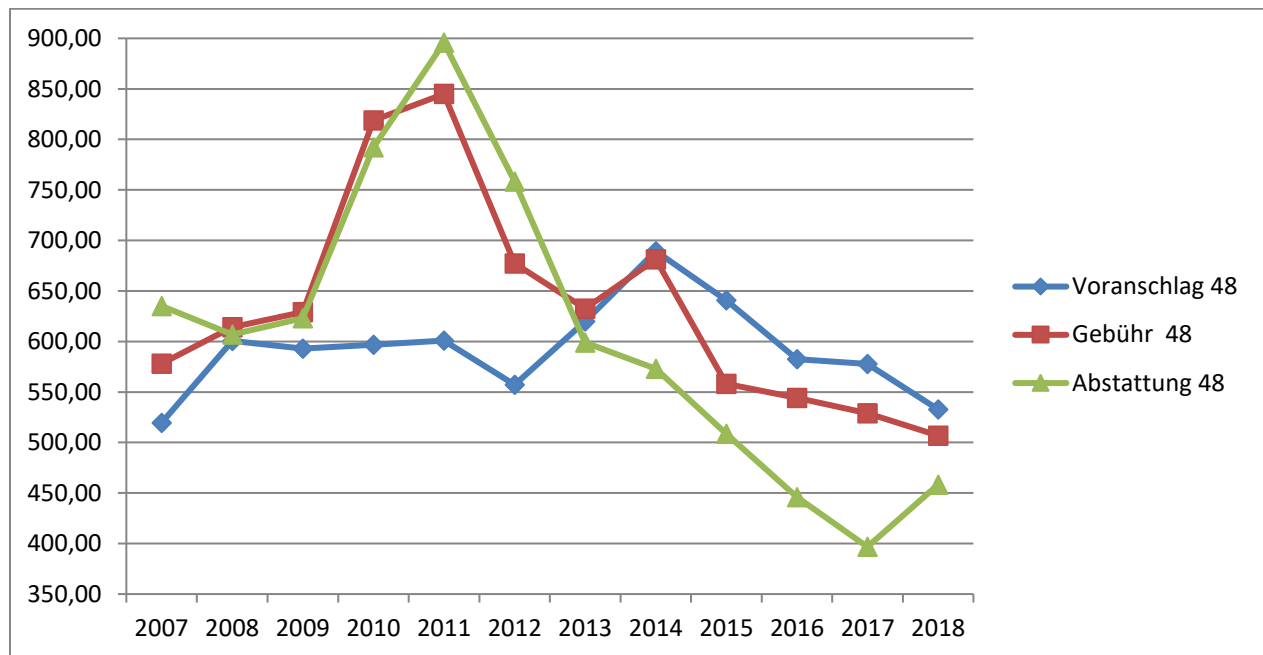
Jahr	Voranschlag	Gebührstellung	Abstattung
2009	592,81	629,01	622,98
2010	596,60	818,67	792,16
2011	600,93	844,96	895,70
2012	557,01	677,18	758,34
2013	619,80	632,45	599,10
2014	689,37	681,49	573,06
2015	640,81	558,13	508,74
2016	582,52	544,17	446,04
2017	577,74	529,05	396,74
2018	532,91	506,86	458,17
Summe	7.110,67	7.614,28	7.292,75

Quelle: Voranschläge und Rechnungsabschlüsse der Bundeshauptstadt Wien

Die in der Tabelle 10 angeführten veranschlagten Beträge zeigen die für Wohnbauzwecke geplanten Mittel der Jahre 2007 bis 2018, während die zu Gebühr gestellten und abgestatteten Beträge die in diesem Zeitraum verrechneten und tatsächlich ausbezahlten Ausgaben darstellen. In Summe standen im Betrachtungszeitraum den veranschlagten Beträgen in Höhe von insgesamt 7,11 Mrd. EUR, Gebührstellungen von 7,61 Mrd. EUR und Abstattungen in Höhe von 7,29 Mrd. EUR gegenüber. Unter bereitgestellten Mitteln wurden die Gebührstellungen in Vollzug der veranschlagten Beträge angesehen, die infolge der Deckungsmöglichkeiten bei der Wohnbauförderung oder zwischenzeitlicher Organbeschlüsse von den veranschlagten Beträgen abwichen (Beantwortung der Frage 8 des Prüfungsersuchens).

10.2.2 Die Entwicklung der geplanten, der bereitgestellten und verwendeten Wohnbauförderungsmittel im Betrachtungszeitraum der Jahre 2007 bis 2018 ist in nachfolgender Abbildung veranschaulicht (Beträge in Mio. EUR):

Abbildung 1: Mittel der Wohnbauförderung der Jahre 2007 bis 2018



Quelle: Voranschläge und Rechnungsabschlüsse der Bundeshauptstadt Wien, bearbeitet durch den Stadtrechnungshof Wien

Aus der Abbildung 1 geht hervor, dass die Entwicklungspfade der Gebarungsdaten unterschiedlich verliefen, wobei die in den Jahren 2010 bis 2012 aufgetretenen Spitzenwerte und die ab dem Jahr 2014 sichtbaren Unterschreitungen der Voranschlagswerte hervorzuheben waren.

Wie der Stadtrechnungshof Wien erhob, war die Abweichung vom Voranschlag im Jahr 2010 auf Mehrausgaben von 175 Mio. EUR für den Kauf von Wohnbauanleihen in Zusammenhang mit der Förderung des Wohnbaus zurückzuführen, welche durch Mehreinnahmen in Folge der Begebung einer Anleihe finanziert wurden. Der Spitzenwert der Gebührstellung bzw. Abstattung im Jahr 2011 resultierte aus der Aufnahme eines Darlehens der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur von 300 Mio. EUR im Rahmen der Wohnbauinitiative 2011, das im gleichen Jahr ausgabenwirksam einer Rücklage zugeführt wurde. Für die überplanmäßigen Ausgaben im Jahr 2012 war die Entnahme von Rücklagen in der Höhe von 175,47 Mio. EUR ausschlaggebend.

Die ab dem Jahr 2014 eingetretenen Unterschreitungen der Voranschlagsbeträge bei den Abstattungen waren in der rückläufigen Inanspruchnahme der Förderungsmittel durch die Förderungsnehmerinnen und Förderungsnehmer begründet. In Einhaltung des vorgegebenen Finanzrahmens blieben auch die Gebührstellungen in den Folgejahren unter dem Niveau der veranschlagten Beträge.

10.2.3 Hinsichtlich der in der Abbildung 1 dargestellten Schwankungen teilte die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten im Einvernehmen mit der MA 5 - Finanzwesen Folgendes mit:

Aufgrund der für die Ansätze des Abschnitts 48 bestehenden gegenseitigen Deckungsfähigkeitsregelung wurden bis zum Jahr 2010 Mehreinnahmen dieser Ansätze zur Finanzierung der Ausgaben verwendet, so dass diese im Vergleich zu den veranschlagten Beträgen deutlich höher ausfielen. In den Folgejahren - insbesondere in den Jahren 2011 und 2016 - mussten jedoch die für den Budgetvollzug vorgegebenen Zielgrößen der Finanzverwaltung zur Budgetkonsolidierung eingehalten werden. Dies hätte in den Jahren 2011 bis 2013 eine starke Reduktion der Wohnbauleistung im Bereich Neubau zur Folge gehabt, weshalb im Rahmen der Wohnbauinitiative 2011 die Zuführung von 300 Mio. EUR auf Basis eines Darlehens der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur beschlossen wurde. Bedingt durch die Wohnbauinitiative, das Konjunkturpaket des Bundes zur Förderung des Wohnbaus in den Jahren 2013 und 2014 sowie die vermehrt freifinanzierte Wohnbautätigkeit wegen der Niedrigzinsen am Kapitalmarkt, wurden in der Bauwirtschaft Preissteigerungen verursacht, die Bauverzögerungen zur Folge hatten. Förderungsmittel wurden daher verspätet angefordert, was zum Abwärtstrend der Gebührstellungen und Abstattungen ab dem Jahr 2015 führte. Für den Stadtrechnungshof Wien war die vorgebrachte Erklärung nachvollziehbar (Beantwortung der Fragen 9, 10 und 11 des Prüfungersuchens).

10.3 Anteile für Neubau und Sanierung

10.3.1 Im Detail ist die Verteilung auf den Neubau von Wohnungen und Gebäuden und auf die Sanierung der für Wohnbauzwecke abgestatteten bzw. verwendeten Beträge in folgender Tabelle 11 ersichtlich. Dabei wurden nur die relevanten Ansätze 4820 und

4830 herangezogen, die 3 anderen in Punkt 10.1 angeführten Ansätze fanden keine Berücksichtigung (Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 11: Anteilige Wohnbauförderungsmittel für Neubau und Sanierung der Jahre 2007 bis 2018 (Abstattung)

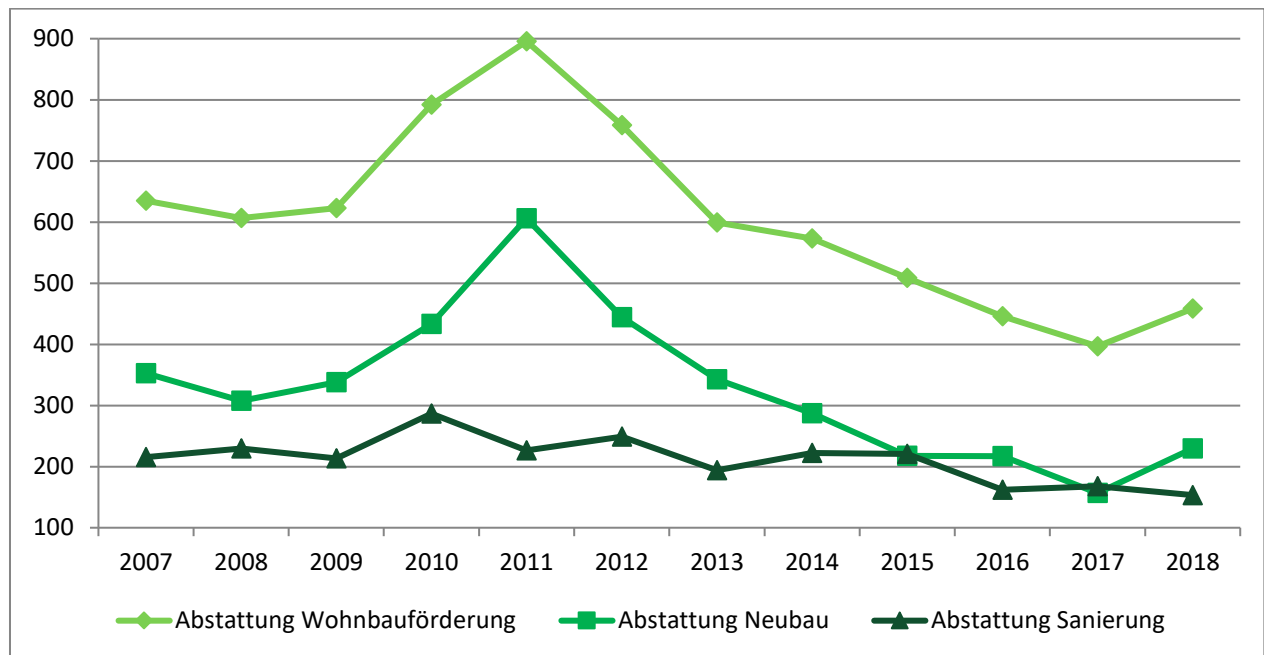
Jahr	Wohnbau- förderungsmittel (Abschnitt 48)	für Neubau (Ansatz 4820)	in %	für Sanierung (Ansatz 4830)	in %
2007	634,97	352,84	55,6	215,71	34,0
2008	606,75	307,68	50,7	229,39	37,8
2009	622,98	337,88	54,2	213,21	34,2
2010	792,16	433,32	54,7	286,60	36,2
2011	895,70	606,05	67,7	226,62	25,3
2012	758,34	444,47	58,6	249,19	32,9
2013	599,10	342,79	57,2	193,91	32,4
2014	573,06	287,09	50,1	222,20	38,8
2015	508,74	217,58	42,8	220,62	43,4
2016	446,04	216,88	48,6	162,25	36,4
2017	396,74	156,70	39,5	168,07	42,4
2018	458,17	229,47	50,1	153,38	33,5

Quelle: Rechnungsabschlüsse der Bundeshauptstadt Wien, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Die anteiligen Wohnbauförderungsmittel für Neubau betragen im Prüfungszeitraum zwischen 67,7 % im Jahr 2011 und 39,5 % im Jahr 2017. Der Anteil von Wohnbauförderungsmitteln für Sanierung betrug im Betrachtungszeitraum zwischen 43,4 % im Jahr 2015 und 25,3 % im Jahr 2011 (Beantwortung der Fragen 12 und 13 des Prüfungsersuchens).

10.3.2 Die Entwicklung der für Neubau und Sanierung verwendeten Geldmittel über den Betrachtungszeitraum 2007 bis 2018 ist in folgender Abbildung dargestellt (Beträge in Mio. EUR):

Abbildung 2: Entwicklung der Wohnbauförderungsmittel für Neubau und Sanierung der Jahre 2007 bis 2018



Quelle: Rechnungsabschlüsse der Bundeshauptstadt Wien, bearbeitet durch den Stadtrechnungshof Wien

10.4 Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel

Hinsichtlich der Verwendung von Wohnbauförderungsmittel für Infrastrukturmaßnahmen wurde von der MA 5 - Finanzwesen mitgeteilt:

Bis zum Jahr 2008 bestand eine Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel, dementsprechend waren auch die Ausgaben für Infrastrukturmaßnahmen ausgewiesen. Im Jahr 2007 wurden 159,18 Mio. EUR und im Jahr 2008 insgesamt 104,59 Mio. EUR für die Bildungsinfrastruktur (Schulen und Kindergärten), die Daseinsvorsorge (Wasserversorgung und -entsorgung, öffentliche Beleuchtung) und die Verkehrsinfrastruktur (Straßen und Öffentlicher Nahverkehr) verwendet. Das entsprach Anteilen an den jeweils abgestatteten Mitteln von rd. 25 % im Jahr 2007 und 17,2 % im Jahr 2008. Für die weiteren Jahre konnten diesbezügliche Angaben nicht ermittelt werden, da im Finanzausgleichsgesetz 2008 ab dem Jahr 2009 der Wohnbauförderungszweckzuschuss und die Bedarfszuweisung aufkommensneutral in die Ertragsanteile der Länder umgerechnet wurden und demgemäß keine Zweckbindung mehr vorlag. Für den

Stadtrechnungshof Wien war die vorgebrachte Erklärung nachvollziehbar (Beantwortung der Fragen 14 und 15 des Prüfungsersuchens).

11. Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnbau in Wien

In den folgenden Punkten werden jene Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnbau in Wien näher dargestellt, die in den bisherigen Ausführungen noch keine bzw. keine genauere Darstellung fanden, die jedoch für das Funktionieren des geförderten Wohnbaus aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien unerlässlich waren. Dazu gehörten u.a. organisatorische Rahmenbedingungen, wie die Wiener Wohnbauforschung der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, die Tätigkeit des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung im Bereich des Liegenschaftsmanagements und der Bauträgerwettbewerbe, aber auch die rechtlichen Grundlagen im Bereich der Flächenwidmung (Beantwortung der Fragen 3, 18 und 19 des Prüfungsersuchens).

11.1 Wiener Wohnbauforschung in der Magistratsabteilung 50

11.1.1 Gemäß § 78a WWFSG 1989 hatte die Landesregierung zum Zweck einer vorausschauenden Planung auf Basis von Untersuchungen allenfalls unter Zugrundelegung von Forschungsprojekten den mittelfristigen Bedarf an geförderten Wohnungen zu ermitteln und das jährliche Förderungsvolumen darauf abzustellen.

Zur Vornahme der diesbezüglichen Grundlagenforschung für den Wohnbau in Wien war in der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten ein eigenes Referat eingerichtet mit der Bezeichnung Wohnbauforschung und internationale Beziehungen.

Dieses Referat verantwortete sowohl die mittelfristige Abschätzung des Wohnraumbedarfs als auch die Grundlagenstudien zur Weiterentwicklung im Wiener Wohnbaugeschehen. Die einzelnen Forschungsprojekte dazu betrafen u.a. die Themen leistbares Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung international, aber auch den Bereich Qualität und Standards in der Sanierung.

11.1.2 In Umsetzung der gesetzlichen Vorgabe des § 78a WWFSG 1989 erstellte das Referat Wohnbauforschung und internationale Beziehungen zuletzt im Jahr 2017 - gemeinsam mit der MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung und der MA 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik - die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose 2030. Diese diente u.a. als Planungsgrundlage für das jährliche Förderungsvolumen unter Berücksichtigung des Planungshorizontes im Wohnbau.

Dass dieser Planungshorizont mitunter sehr weit sein konnte, zeigte sich z.B. daran, dass in der Regel mit ca. 3 Jahren Vorlaufzeit von der Auslobung eines Bauträgerwettbewerbs bis zur Wohnungsübergabe zu rechnen war. Dabei blieben etwaige vorbereitende Maßnahmen - wie z.B. kooperative Planungsverfahren und Widmungsverfahren - noch unberücksichtigt. In diesen Fällen musste mit ca. 5 bis 6 Jahren Vorlaufzeit bis zur Wohnungsübergabe gerechnet werden. Die zum Prüfungszeitpunkt aktuelle Wohnungsbedarfsprognose 2030 hielt zum Planungshorizont mit Verweis auf die aktuelle Bevölkerungsentwicklung fest, dass eine Ausweitung des geförderten Wohnbaus voraussetzte, rd. 5 Jahre zuvor die jeweils aktuelle Bevölkerungsentwicklung zu kennen.

11.2 Bisherige Wohnungsbedarfsprognosen

Wie bereits in Punkt 7.3 erwähnt, lagen im Prüfungszeitraum 3 Wohnungsbedarfsprognosen vor, die auch als Basis für die Planung des geförderten Wohnbaus dienten.

Die Wohnungsbedarfsprognose für die Jahre 2007 bis 2020 stellte eine Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz aus dem Jahr 2006 dar. Die Aktualisierung wurde notwendig, weil die aktuellen Bevölkerungsprognosen aufgrund zunehmender internationaler Zuwanderung und stärkeren Anstiegs der Lebenserwartung erheblich größere Einwohnerzuwächse für Wien auswiesen als die bisherigen.

Die Erstellung der 2. Wohnungsbedarfsprognose für die Jahre 2011 bis 2025 war u.a. deshalb erforderlich, da das Wachstum der Einwohnerzahl über den Prognosewerten von 2006 lag. Auch wurden große Informationsdefizite und Datenunsicherheiten bzgl.

der Veränderungen im Wohnungsbestand seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2001 erkannt. Dies betraf sowohl den Wohnungszugang durch Neu-, Zu- und Umbau als auch den Umfang der Mobilisierung von vorhandenen Reserven durch die Nutzung von Leerwohnungen und sonstigen Raumreserven. Weiters kam es zu einer Weiterentwicklung der Prognosemethode des Neubaubedarfs. Ein innovativer Aspekt entstand gegenüber der früheren Wohnungsbedarfsprognose dadurch, dass das Melderegister eine genaue, jährliche Erfassung der Hauptwohnsitzhaushalte ermöglichte.

Die dritte vorliegende Wohnungsbedarfsprognose für die Jahre 2017 bis 2030 war u.a. deshalb zu erstellen, um die Auswirkungen der „Flüchtlingskrise“ im Jahr 2015 auf das starke Bevölkerungswachstum und in Folge auf die Wohnraumversorgung in Wien zu berücksichtigen. Die Prognose untersuchte erstmalig auch den Beitrag der Mobilisierung von leerstehenden Wohnungen und Nebenwohnsitzwohnungen auf die Wohnraumversorgung.

11.3 Liegenschaftsmanagement des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung

11.3.1 Die Flächenreserven in der Stadt Wien bildeten die Basis des geförderten Wohnbaus. Mit dem diesbezüglichen Liegenschaftsmanagement war der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung betraut, zu dessen zentralen Aufgaben dieses zählte.

Im Rahmen des Liegenschaftsmanagements sollte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung durch gezielte Bodenbevorratung den Flächenbedarf für den geförderten Wohnbau sicherstellen, weshalb er geeignete Liegenschaften innerhalb des Wiener Stadtgebietes ankaufte. Die Projektentwicklung durch den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, die alle widmungs- und grundtechnischen Vorbereitungen umfasste, sollte Gewähr dafür bieten, dass baureife Liegenschaften dem geförderten Wiener Wohnbau zur Verfügung standen. Darüber hinaus oblag dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung die Verwaltung und Bewirtschaftung der in seinem Eigentum stehenden Flächen.

Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung stellte die Flächen so- dann den Bauträgern entweder durch Verkauf oder in Form eines Baurechts für den geförderten Wohnungsneubau zur Verfügung.

11.3.2 In der nachfolgenden Tabelle 12 war der Grundstücksbestand des wohn- fonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung in den Jahren 2007 bis 2019 je- weils zum Stichtag 31. Dezember dargestellt. Dabei wurden auch jene Flächen ange- führt, die davon in Baurecht vergeben waren. Des Weiteren wurden in der Tabelle die Grundflächenveränderungen infolge von Liegenschaftskäufen bzw. -verkäufen sowie Baurechtsvergaben dargestellt:

Tabelle 12: Grundstücksbestand des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung in den Jahren 2007 bis 2019 mit Stichtag 31.12.

Jahr	Grundstücksbe- stand zum 31.12.	Davon in Baurecht vergeben	Zugang durch Erwerb bzw. Dotation	Abgang durch Verkauf	Vergabe in Baurecht
2007	2.119.958 m ²	52.885 m ²	82.284 m ²	64.766 m ²	3.901 m ²
2008	2.085.903 m ²	52.885 m ²	69.689 m ²	103.761 m ²	0 m ²
2009	2.091.407 m ²	52.885 m ²	59.888 m ²	44.552 m ²	0 m ²
2010	2.157.377 m ²	79.307 m ²	225.038 m ²	146.919 m ²	26.422 m ²
2011	2.171.011 m ²	103.476 m ²	77.839 m ²	22.674 m ²	24.169 m ²
2012	2.219.301 m ²	103.476 m ²	77.450 m ²	29.677 m ²	0 m ²
2013	2.298.137 m ²	99.914 m ²	128.757 m ²	42.274 m ²	0 m ²
2014	2.376.476 m ²	99.914 m ²	80.749 m ²	16.908 m ²	0 m ²
2015	2.802.529 m ²	108.553 m ²	524.071 m ²	67.057 m ²	11.775 m ²
2016	2.803.994 m ²	126.071 m ²	109.209 m ²	101.481 m ²	17.518 m ²
2017	2.856.653 m ²	131.484 m ²	152.339 m ²	61.470 m ²	5.413 m ²
2018	3.256.059 m ²	133.684 m ²	473.166 m ²	65.546 m ²	2.200 m ²
2019	3.230.143 m ²	144.791 m ²	129.146 m ²	76.348 m ²	16.680 m ²

Quelle: wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Im Prüfungszeitraum kam es, bis auf wenige Ausnahmen, zu einem kontinuierlichen Anstieg der vorhandenen Grundstücksreserven. Weiters war festzustellen, dass es zu einer verstärkten Vergabe der Flächen in Form von Baurechten kam.

Ergänzend war festzuhalten, dass sich der jeweilige Grundstücksbestand zum Jahresende nicht aus dem Grundstücksbestand des Vorjahres, Addition des jährlichen Zugangs und Subtraktion des jährlichen Verkaufs errechnen lässt. Dazu befragt gab der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung Folgendes an: „Neben dem in der Liste angeführten ‚Abgang durch Verkauf‘ kam es im Zuge von Bauplatzschaffungen zu Abtretungen und Abschreibungen in das öffentliche Gut. Darüber hinaus kam es durch den Verzicht der Stadt auf dotierte Flächen in abgeschlossenen Projektgebieten zu weiteren Reduktionen des Flächenbestandes. Vor allem die größeren Abweichungen in den Jahren 2011, 2017 und 2019 ließen sich durch großflächige Dotationsverzicht erklären. Die mangelnde Errechenbarkeit betraf auch die Baurechtsflächen“.

11.4 Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung

Die Bauträgerwettbewerbe und der Grundstücksbeirat waren als Qualitätssicherungsinstrumente im geförderten Wiener Wohnbau eingerichtet. Alle mehrgeschoßigen Wohnprojekte, die Förderung beanspruchen wollten, wurden im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs oder im Grundstücksbeirat beurteilt. Diese Instrumentarien dienten u.a. auch dazu, den Wettbewerb zwischen den einzelnen Bauträgern zu forcieren, der sich letztlich in niedrigeren Kosten und somit leistbaren Wohnraum niederschlagen sollte.

11.4.1 Um die Baukosten und damit den Förderungsaufwand möglichst gering zu halten, war bei bestimmten Neubauprojekten ein sowohl für gemeinnützige als auch nicht gemeinnützige Bauträger offenes Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Das Verfahrensziel des Bauträgerwettbewerbs war die Realisierung sozial nachhaltiger, qualitativvoller, innovativer und ökologischer Wohnbauten.

Gegenstand der Bauträgerwettbewerbe waren für Wohnnutzung geeignete Bauplätze innerhalb eines ausgelobten Projektgebietes. Die Bauträgerwettbewerbe wurden einerseits ausgelobt für Bauplätze des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung und andererseits für Projektgebiete, die nicht im Eigentum des

wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung standen und auf denen mehr als 500 Wohneinheiten mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet werden sollten.

Bauträger und Architektinnen bzw. Architekten entwickelten gemeinsam mit Expertinnen bzw. Experten Realisierungskonzepte für die ausgelobten Bauplätze. Eine interdisziplinäre Fachjury ermittelte sodann die Siegerprojekte. Die Gewinnerinnen bzw. die Gewinner erwarben die Bauplätze mit der Verpflichtung, die jurierten Projekte zu realisieren.

11.4.2 Befand sich eine Liegenschaft im Besitz eines Bauträgers und umfasste das Bauvorhaben weniger als 500 Wohneinheiten, die mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet werden sollten, wurde das Projekt vom Grundstücksbeirat hinsichtlich seiner planerischen, ökonomischen, ökologischen und sozial nachhaltigen Qualitäten bewertet. Die Beurteilung der eingereichten Projekte erfolgte in periodischen Sitzungen und hatte empfehlenden Charakter. Ein Rechtsanspruch für die Förderungswerberinnen bzw. Förderungswerber auf Beurteilung und Empfehlung bestand nicht.

11.5 Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“

Da es für Bauträger, die geförderten Wohnbau bereitstellten, immer schwieriger wurde, geeignete Flächen für die Errichtung leistbarer Wohnungen zu sichern, entschloss sich die Stadt Wien dazu, mit einer neuen Widmung die Leistbarkeit des Wohnens und die zentrale Rolle des geförderten Wohnbaus zu stärken.

Durch eine Novellierung der BO für Wien, in Kraft getreten im März 2019, wurde die neue Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ geschaffen. Dabei handelte es sich um keine eigenständige Widmungskategorie, sondern die Widmung kam innerhalb der bestehenden Baulandwidmungen „Wohngebiet“ und „Gemischtes Baugebiet“ zur Anwendung. Sie ersetzte die bisherige Widmung „Gebiete für förderbaren Wohnbau“, die nur Aspekte der Energieeffizienz und der damit verbundenen Technologie beim Bau von Gebäuden umfasste. Mit der Widmung „Gebiete für geförderten

Wohnbau“ führte die Stadt Wien nun eine Kombination aus Widmung und einer Grenze für Miet- und Verkaufspreise ein.

Die Eckpfeiler der Novellierung waren, dass auf Flächen dieser Widmung der Wohnbau überwiegend gefördert realisiert werden musste. Zuzufolge der vom Gemeinderat beschlossenen Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ sollte der Anteil geförderter Wohnnutzfläche (an der gesamten Wohnnutzfläche) im Regelfall 2/3 betragen. Weiters wurden im Wohnbauförderungsrecht die Grundkosten im geförderten Wohnbau mit 188,-- EUR pro m² oberirdischer Bruttogrundfläche limitiert. Diese Grundkostenrestriktion war bereits beim Ansuchen um Baubewilligung nachzuweisen. Auch wurde im WWFSG 1989 eine verankerte Nettohöchstmiete von monatlich 4,97 EUR für eine Dauer von 40 Jahren festgesetzt. Darüber hinaus war zur Sicherung der Inanspruchnahme der Förderung im Grundbuch der entsprechenden Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einzuverleiben, dessen Nachweis spätestens mit der Baubeginnanzeige zu erbringen war. Die Veräußerung der Liegenschaft während der Förderungsdauer bedurfte daher der Zustimmung der Stadt Wien. Dadurch sollte der spekulative Verkauf von geförderten Grundstücken für die Förderungsdauer verhindert und die ordnungsgemäße Verwendung der Förderung sichergestellt werden.

11.6 Entfall von Baukostenobergrenzen im geförderten Wohnbau

Baukostenobergrenzen wurden im geförderten Wohnbau ursprünglich eingeführt, um bei Projekten von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften die von diesen errichteten Wohneinheiten leistbar zu halten. Dies sollte u.a. durch die Fixierung der förderlich erlaubten Baukosten gewährt werden.

In den letzten Jahren führten die starke Wohnungsnachfrage und die dadurch bewirkte hohe Neubauleistung zu einem starken Anstieg der Baukonjunktur und zu einem sehr raschen Baukostenanstieg. Die Einhaltung der geförderten Baukostenobergrenze bewirkte, dass aufgrund des starken Baupreisanstieges manche Projekte zeitverzögert oder im freifinanzierten Wohnbau durchgeführt wurden. Auch führte das vorhandene Niedrigzinsniveau zu vermehrt freifinanzierter Wohnbautätigkeit.

Um die Wohnbautätigkeit im geförderten Wohnbau zu forcieren, hob die Stadt Wien zunächst im Juli 2016 die im WWFSG 1989 vorgesehene Baukostenobergrenze von 1.730,-- EUR je m² Nutzfläche auf höchstens 1.800,-- EUR je m² Nutzfläche an. Im Jahr 2018 kam es mit der Novelle der Neubauverordnung 2007 zum gänzlichen Wegfall der Baukostenobergrenze im geförderten Neubau. Seitdem waren die angemessenen Gesamtbaukosten im Vergabeverfahren festzustellen bzw. zu beurteilen. Laut Novelle der Neubauverordnung 2007 war hierbei die Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden aus dem Jahr 2001 heranzuziehen. Diese Verordnung sah ab einer Summe von 87.210,-- EUR eine Ausschreibung vor sowie eine Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien.

Da der Entfall der Baukostenobergrenze erst seit dem Jahr 2018 bestand und entsprechende Bauprojekte zwischenzeitlich noch nicht finalisiert wurden, war lt. Auskunft der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten zum Prüfungszeitpunkt keine Aussage darüber möglich, ob die dadurch beabsichtigten Wirkungen erzielt werden konnten.

12. Zusammenfassende Feststellungen

Die Stadt Wien setzte im Prüfungszeitraum eine Vielzahl an Maßnahmen, um der Wiener Bevölkerung eine ausreichende Anzahl an geförderten Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen.

Dennoch musste an dieser Stelle festgehalten werden, dass verstärkt in den letzten Jahren von privaten Bauträgern die Errichtung von frei finanzierten Wohneinheiten forciert wurde. Das lag zum Teil an den im WWFSG 1989 bis zum Jahr 2018 festgelegten Baukostenobergrenzen, aber auch an nicht beeinflussbaren Faktoren, wie beispielsweise der Entwicklung des Kapitalmarkts.

Zusätzlich zu den vorhandenen Förderungsinstrumenten des WWFSG 1989 wurden durch die Wohnbauinitiative die so genannten SMART-Wohnungen im Rahmen des

SMART-Wohnbau-Programms gefördert, die seit dem Jahr 2013 in allen geförderten Projekten verpflichtend zu errichten waren. Neben der bisherigen Wohnbauförderung wurde die Errichtung von SMART-Wohnungen entweder mit einem weiteren Landesdarlehen oder durch einen einmaligen nichtrückzahlbaren Zuschuss gefördert. Weiters wurde festgelegt, dass je Bauplatz mindestens ein Drittel der Wohneinheiten als SMART-Wohnungen in der Rechtsform Miete zu errichten war. Ab Oktober 2019 betrug die Anzahl der SMART-Wohnungen mindestens die Hälfte der zu errichtenden Wohneinheiten.

Hinsichtlich der Anzahl der jährlich fertiggestellten Wohneinheiten war festzustellen, dass die in den jeweiligen Regierungsabkommen und im STEP 2025 formulierten Ziele nicht erreicht wurden. Allerdings orientierten sich die zur Verfügung gestellten Förderungsmittel und die mit Förderungsmitteln beeinflussbare Wohnbauleistung auch an den Wohnungsbedarfsprognosen. Die Anzahl der jährlich fertiggestellten Wohneinheiten befand sich innerhalb des Prognosestrichters dieser mittel- und langfristigen Prognosen. Seit dem Jahr 2015 lag die Anzahl der jährlich fertiggestellten Wohneinheiten sogar über dem Wert des Maximalszenarios.

Die Stadt Wien stellte im Betrachtungszeitraum den Großteil der Wohnbauförderungsmittel für Mietwohnungen zur Verfügung. Um den Neubau von geförderten Mietwohnungen auch weiterhin zu forcieren, wurde die Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ beschlossen. Dadurch wurden private Bauträger dazu verpflichtet, bei Errichtung von Wohneinheiten Förderungsmittel der Stadt Wien in Anspruch zu nehmen und Wohneinheiten nach festgelegten Kriterien hinsichtlich des Baukostenbetrages und der künftig zu verrechnenden Miete zu schaffen.

Neben den eigentlichen zur Verfügung gestellten Wohnbauförderungsmitteln stellte die Stadt Wien im Weg des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung kostengünstige Grundstücke für Bauträger zur Verfügung. Durch die entsprechenden Bauträgerwettbewerbe bestand die Möglichkeit, konkret auf die zu errichtenden Wohneinheiten Einfluss zu nehmen und bereits in der Planungsphase auf eine korrekte Verwendung von Wohnbauförderungsmitteln zu achten.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im April 2021

Anhang 1

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2007
Adresse
2, Handelskai 132, Holubstraße 7
3, Mohsgasse 20
5, Johannagasse 2 - 4a
5, Spengergasse 27
9, Sensengasse 2b + 2c
10, Davidgasse 31, Leebgasse 56
10, Hardtmuthgasse 131 - 135, Zur Spinnerin 32
10, Kundratstraße 4 - 6
11, Oriongasse, Bauteil II
11, Hauffgasse 9, Sedlitzkygasse 11
11, Thürnlfhofstraße 10 + 12, Roschegasse 1, Bauplatz 5
11, Sedlitzkygasse 3 - 5, Rautenstrauchgasse 3
11, Kaiser-Ebersdorfer-Straße 79 + 85
12, Oswaldgasse 33, Bauplatz D 2 + 3, Otto-Bondy-Platz 1 + 5, Helene-Potetz-Weg 1
12, Oswaldgasse 33, Bauplatz E, Gertrude-Wondrack-Platz 2
12, Oswaldgasse 33, Bauplatz F 1 + 3, Hedy-Lamarr-Weg 5, Amalie-Seidel-Weg 7
15, Sturzgasse 32 - 34, Johnstraße 49 - 53
16, Koppstraße 12, Neumayrgasse 13
16, Arnethgasse 44 - 46, Familienplatz 13
20, Universumstraße 42
20, Winarskystraße 12, Meldemannstraße 20 - 24
21, Wenhartgasse 21 - 23
21, Rudolf-Virchow-Straße 10
21, Wiener Gasse 16
21, Kammelweg 10, Rudolf-Virchow-Straße 12, Bauplatz C
22, Wulzendorfstraße 26 + 30 (28 + 34)
22, Maurichgasse 16 - 22, Karlskaserne, Lenkgasse 28, Wintzingerodestraße 19
23, Auer-Welsbach-Straße 63
23, Erlaaer Straße 49 - 51

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2008
Adresse
2, Große Stadtgutgasse 14
2, Vorgartenstraße 130 - 132
2, Engerthstraße 143 - 147
6, Gumpendorfer Straße 39
10, Oberlaa West - H, Bauplatz 13 - Kurt-Tichy-Gasse 7 - 9
10, Landgutgasse 32 - 36
10, Katharinengasse 4 - 6
10, Quellenstraße 48, Herndlgasse 19

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2008
Adresse
10, Buchengasse 155 - 157, Tarbukgründe
10, Buchengasse 155 - 157, Tarbukgründe KTH
11, Thürlhofstraße 9, West, Bauplatz B
11, Hallergasse 11, Trinkhausgasse 17
11, Thürlhofstraße 5 - 7, West, Bauplatz C, KTH
12, Oswaldgasse 33, Bauplatz J, Gertrude-Wondrack-Platz 5, Graffitistraße 7
12, Oswaldgasse 33, Bauplatz X, Am Kabelwerk 6
12, Oswaldgasse 33, Bauplatz Z, Oswaldgasse 33a + b
14, Linzer Straße 140
16, Brunnengasse 38, Grundsteingasse 21, Lokal
20, Hellwagstraße 13, Winarskystraße 11, Meldemannstraße 26
21, Brünner Straße 238a
21, Brünner Straße 83 - 85
22, Portnergasse 15 - 19, Karlskaserne
22, Donaufelder Straße 162
22, Anton-Sattler-Gasse, Doningasse 1
22, Langobardenstraße 24 + 24a
22, Donaufelder Straße 254, Wagramer Straße 139
23, Welingergasse 3
23, Hödlgasse, Scherbangasse 14

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2009
Adresse
2, Alliiertenstraße 1, Trunnerstraße
2, Vorgartenstraße "Wohnen am Park"
2, Wilhelm-Kaserne, Bauplatz 2, Vorgartenstraße 219 - 223
2, Wilhelm-Kaserne, Bauplatz 4.2, Vorgartenstraße 219, Hillerstraße 10
2, Wehlstraße 326 - 328
3, Hyegasse 1, Baumgasse 22 - 24, Rabengasse 11
3, Hyegasse 1, Baumgasse 22 - 24, Rabengasse 11a
3, Karree St. Marx, Bauplatz D, Viehmarktgasse 1, Erne-Seder-Gasse 4 + 6
5, Margaretengürtel 138 - 140, Emil-Kralik-Gasse 5 - 7
6, Gumpendorfer Straße 141, Gfrornergasse 4 + 6
9, Sensengasse 3
9, Marktgasse 12
10, Herzgasse 52, Davidgasse 46 - 48
10, Quellenstraße 187
10, Rotenhofgasse 34 - 36
11, Otto-Herschmann-Gasse 4
11, Modecenterstraße 17 - 19, Medwedweg 11
11, Studenygasse 6
12, Hofbauergasse 6
12, Oswaldgasse 35, Bauplatz Y

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2009
Adresse
13, Hietzinger Kai 141 - 143
15, Sechshauser Straße 31 - 33
16, Panikengasse 32, Ganglbauergasse 29
16, Ottakringer Straße 235
22, Schickgasse 25, Markgraf-Gerold-Gasse 16, Hardegasse 3
22, Attemsgasse 43
22, Groß-Enzersdorfer Straße 74, Flugfeldstraße 2 - 4
23, Brauerei Liesing - Bauplatz 2, Breitenfurter Straße 378

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2010
Adresse
2, Wilhelm-Kaserne, Bauplatz 3, Vorgartenstraße 221
2, Vorgartenstraße 117, Geriatriezentrum, Geriatrie Lokale
3, Karree St. Marx, Bauplatz E, Viehmarktgasse 1
3, Karree St. Marx, Bauplatz C, Viehmarktgasse 1, Erne-Seder-Gasse 8
11, Simmeringer Hauptstraße 23
12, Oswaldgasse 33, Bauplatz K, Betreutes Wohnen, Stüber-Gunther-Gasse 2, Graffitistraße 1
12, Oswaldgasse 33, Bauplatz K, Geriatrie, Stüber-Gunther-Gasse 2, Graffitistraße 1
14, Gruschaplatz 6
15, Pillergasse 20 - 24
15, Jheringgasse 26 - 32
20, Winarskystraße, Meldemanngasse
21, Kammelweg 8
21, Orasteig, Bauplatz 6, BAG 2
21, Floridsdorfer Hauptstraße 33, Wolfsschanzengasse 15, Pichelwangergasse 32
21, Hoßplatz 7 - 10, Schenkendorfsgasse 34
22, Anton-Sattler-Gasse 100
22, Heustadelgasse 52, Bauplatz 4
22, Stadlauer Straße 25a
22, Rennbahnweg 52, Bauteil A
22, Wimpffengasse 41, Haberlandtgasse 64
22, Erzherzog-Karl-Straße Bauplatz 3, Lavaterstraße 5, Rittersporngasse 63 - 65
23, Ketzergasse 16, Leo-Mathäuser-Gasse 92
23, Brauerei Liesing - Bauplatz 1, Breitenfurter Straße 372 - 380

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2011
Adresse
2, Nordbahnhof - Vorgartenstraße, BAG 3, Bauplatz 4, Leystraße 157 - 159
2, Nordbahnhof - Vorgartenstraße, BAG 2, Bauplatz 3, Rabensburger Straße 17
2, Wilhelm-Kaserne, Bauplatz 4.1, Vorgartenstraße
2, Nordbahnhof - Vorgartenstraße, Leystraße 161, BAG 5, Bauplatz 7, Schweidlgasse 37
2, Nordbahnhof - Vorgartenstraße 110 - 114, BAG 1, Bauplatz 1 + 2

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2011
Adresse
3, Eurogate, Bauplatz 3, Aspangstraße 6, Anna-Hand-Weg 2 - 6
10, Moselgasse 23 - 25
10, Zur Spinnerin 4, Rotenhofstraße 102
10, Heller Fabrik, Gussriegelstraße 17 (Davidgasse 79), Bauteil E (B3)
10, Heller Fabrik, Davidgasse 81, Bauteil D
10, Heller Fabrik, Gussriegelstraße 15, Bauteil C
10, Heller Fabrik, Gussriegelstraße 15, Bauteil C Eigentum
10, Heller Fabrik, Inzersdorfer Straße 80 - 82, Bauteil A
10, Heller Fabrik, Gussriegelstraße 17, Bauteil B (B2)
10, Pernerstorfergasse 83
10, Fernkorngasse 25
11, Dittmannngasse 3a - 5
11, Simmeringer Hauptstraße 166 - 170, Lorystraße 91, Otto-Mraz-Weg 1 - 13
11, Simmeringer Hauptstraße 271 - 273
11, Simmeringer Hauptstraße 205
11, Dittmannngasse 3a - 5, Geriatrie
11, Dittmannngasse 3a - 5, Geschäfte
11, Brehmstraße 2
12, Tanbruckgasse 25 - 27
12, Schönbrunner Straße 158 - 160, Olga-Perl-Weg 5
14, Bahnhofstraße 5
15, Gasgasse 2
15, Stättermayergasse 15 - 17 (LO), Preysinggasse 18
15, Stättermayergasse 15 - 17, Preysinggasse 18
15, Gasgasse 4, Zwölfergasse 8 - 11
16, Huttengasse 19, Steinbruchstraße 6 + 6a
16, Steinbruchstraße 8, Adolf-Czettel-Gasse 11
20, Universumstraße 31
20, Innstraße 2
21, Donaufelder Straße 105 - 107
21, Grenzweg 29
21, Schenkendorfgasse 60, Donaufelder Straße 33
21, Anton-Bosch-Gasse 1
21, Heinrich-von-Buol-Gasse 14, Leopoldauer Straße 147 - 151
21, Heinrich-von-Buol-Gasse 14, Leopoldauer Straße 147 - 151B
21, Brünner Straße 165
21, Koloniestraße 3/Prager Straße 44
21, Donaufelder Straße 73 - 78, Bauplatz 4, Bombardier, Satzingerweg 10
21, Donaufelder Straße 73 - 79, Bauplatz 3, Bombardier, Satzingerweg 8
21, Michael-Dietmann-Gasse 6
21, Fritz-Kandl-Gasse 60 - 62, Mühlweg II
21, Fritz-Kandl-Gasse 4 - 46, Ziegelofenweg 21, Mühlweg II
22, Am Krautgarten 17 A

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2011
Adresse
22, Erzherzog-Karl-Straße Bauplatz 2, Lavaterstraße 3, Rittersporngasse 90 - 92
22, Nauschgasse 2b
22, Erzherzog-Karl-Straße Bauplatz 1
22, Erzherzog-Karl-Straße, Bauplatz 4, Lavaterstraße 7, Bodmergasse 30
22, Erzherzog-Karl-Straße, Bauplatz 5, Aspernstraße 62 - 66, Bodmergasse 39, Lavaterstraße 11
22, Kagraner Spange, BAG 3, Aladar-Pecht-Gasse 6 + 8, Doningasse 16
22, Kagraner Spange, BAG 3, Doningasse 18
22, Kagraner Spange, BAG 2, Doningasse 18
22, Kagraner Spange, BAG 1, Doningasse 14, 20
22, Mühlgrundgasse 25, Zieritzgasse 14, Mühlgrund, Bauplatz C
22, Erzherzog-Karl-Straße, Bauplatz 5, BAG 4, Lavaterstraße 9 - 11, Bodmergasse 41
22, Hardeggasse 65A
22, Hardeggasse 65B
22, Industriestraße 135, Eigentum
22, Industriestraße 135, Miete
22, Mühlgrund, Bauplatz B, Zieritzgasse 6 - 10
22, Donaufelder Straße 179
22, Löschniggasse 7
22, Donaufelder Straße 181, Rudolf-Köppl-Gasse 1
22, Donaufelder Straße 146 - 152, Dückegasse 1 - 3
22, Stadlauer Straße 49
22, Hausfeldstraße 21 - 23, Löschniggasse 1, Pilotengasse 15
22, Rosenbergstraße 60 - 62, Schafflerhofstraße 49a - 51
22, Aspernstraße 87, Löschniggasse 23
23, Perfektastraße 27, Haidengasse, Stipcakgasse 26
23, Brauerei Liesing, Bauplatz 3 + 4, Breitenfurter Straße 372
23, Breitenfurter Straße 382
23, Hochwassergasse 56

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2012
Adresse
2, Dammhaufengasse 18 - 28, Hafenzufahrtstraße 12 - 14
2, Haussteinstraße 1 + 1A, Vorgartenstraße 125 + 127, Engerthstraße 156 + 156A
2, Nordbahnhof II, Vorgartenstraße, Jakob-Lindstraße 14, Bauplatz 3bA
3, Eurogate, Bauplatz 2, Aspangstraße 6, Rubin-Bittmann-Promenade 5
3, Eurogate, Bauplatz 6, Aspangstraße 10, Anna-Hand-Weg 1 - 3
3, Eurogate, Bauplatz 1, Aspangstraße 2 - 4, Rubin-Bittmann-Promenade 1 - 3
6, Gumpendorfer Gürtel 8, vormals Gumpendorfer Straße 157, Wallgasse 8
10, Buchengasse 161
10, Knöllgasse 5, Buchengasse 163
10, Ettenreichgasse 21 - 23, Angeligasse 24
10, Heller Fabrik Pflegeheim Innerfavoriten, Bernhartstalasse 32, Lokale

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2012
Adresse
10, Schrankenberggasse 25, Kudlichgasse 9
11, Krausegasse 9
11, Kaiser-Ebersdorfer-Straße 257 - 259
12, Aßmayergasse 30 - 34
14, Märzstraße 153 - 161
15, Rauchfangkehrergasse 39 - 41
19, Grinzinger Allee 26
21, Donaufelder Straße 159
21, Brünner Straße 213 - 215
21, Donaufelder Straße 73 - 79, Bauplatz 1 + 2, Bombardier
21, Donaufelder Straße 77 - 79, KTH Bombardier
21, Ödenburger Straße 19 - 23
21, Holzmeistergasse 4, Rechte Nordbahngasse
21, Grenzweg 27
22, Donaufelder Straße 146 - 152
22, Mühlgrund, Bauplatz A, Mühlgrundgasse 3
22, Mühlhäufelgasse 45, Auernheimergasse 65, (Seefeldergasse 58)
22, Seefeldergasse 46 - 48, Ultzmannngasse 86 + 99, Mühlhäufelgasse 27
22, Seefeldergasse 58 (Mühlhäufelgasse 45/Auernheimergasse 65)
22, Löschniggasse 5, Pilotengasse 11
22, Kagraner Spange, BAG 4, Eigentum, Aladar-Pecht-Gasse 8
22, Kagraner Spange, BAG 4, Miete, Aladar-Pecht-Gasse 10, Wagramer Straße 147A
22, Neu Stadlau - "OASE 22", Adelheid-Popp-Gasse 2
22, Erzherzog-Karl-Straße Bauplatz 2, Lavaterstraße 6 - 8
22, Kagraner Platz 17
22, Pelargonienweg 34, Bauplatz 3
22, Eßlinger Hauptstraße 62 + 64
22, Seefeldergasse (30), BAG 1, Bauplatz 1, Klara-Blum Gasse 4, Henriette-von-Nassau-Weg 2
22, Seefeldergasse 30, BAG 1, Bauplatz 2+3, Klara-Blum Gasse 6
22, Dückegasse 9, Bauteil Heim, Kagran West (II)
23, Perchtoldsdorfer Straße 6, Geriatriezentrum Liesing
23, Perchtoldsdorfer Straße 6, Geriatriezentrum Liesing (Lokale)
23, Mosetiggasse
23, Eduard-Kittenberger-Gasse 36 (KTH)
23, Eduard-Kittenberger-Gasse, Carlbergergasse 69 - 73
23, Eduard-Kittenberger-Gasse, Carlbergergasse 73

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2013
Adresse
2, Nordbahnhof - Vorgartenstraße, BAG 4, Bauplatz 5 + 6
2, Nordbahnhof II, Vorgartenstraße Block 12, Am Tabor, Ernst-Melichor-Gasse
2, Nordbahnhof II, Vorgartenstraße Block 15B, Schweidlgasse 36 - 38, Ernst-Melichor-Gasse 1
2, Nordbahnhof II, Vorgartenstraße, Ernst-Melchior-Gasse 11, Bauplatz 2B

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2013
Adresse
2, Nordbahnhof II, Vorgartenstraße Block 9 6, Ernst-Melchior-Gasse 16 + 18, Am Tabor 48
2, Nordbahnhof II, Vorgartenstraße Block 9, Ernst-Melchior-Gasse 16 + 18, Am Tabor 48
2, Nordbahnhof II, Vorgartenstraße Block 15C, Ernst-Melchior-Gasse, Krakauer Straße 17
2, Nordbahnhof II, Vorgartenstraße Block 15C, Ernst-Melchior-Gasse 3, Krakauer Straße 17
3, Eurogate, Bauplatz 7 - E, Aspangstraße
3, Eurogate, Bauplatz 7 - M, Otto-Preminger-Straße 7
9, Lackierergasse 10, Währinger Straße 19
10, Columbusgasse 73 - 75, Senefeldergasse 46
10, Raxstraße 28 - 32, Gussriegelstraße 63
10, Raxstraße 28 - 32, Gussriegelstraße 63, 6
10, Raxstraße 28 - 32, Gussriegelstraße 63 Eigentum
10, Raxstraße 28 - 32, Gussriegelstraße 63 Heim
10, Sonnwendviertel - Bauplatz C.02.01, Vally-Weigl-Gasse 5, Sonnwendgasse 23
10, Sonnwendviertel - Bauplatz C.03.02, Hackergasse 7, Antonie-Alt-Gasse 16
10, Sonnwendviertel - Bauplatz C.02.03, Sonnwendgasse 25, Hackergasse 6
10, Absberggasse 57, Schrankenberggasse, Laer-Berg-Straße
10, Herzgasse 70
10, Sonnwendviertel - Bauplatz C.02.02, Vally-Weigl-Gasse 1, Antonie-Alt-Gasse
10, Sonnwendviertel - Bauplatz C.02.04, Hackergasse 4, Antonie-Alt-Gasse 6
11, Lorystraße 5
11, Medwedweg 3, BASE 11
11, Fickeysstraße 1 - 11
13, Hofjägerstraße 4, Bauplatz 2b, Stadt des Kindes
13, Hofjägerstraße 8, Bauplatz 1, Stadt des Kindes
14, Hofjägerstraße 2, Mühlbergstraße 7, Bauplatz 2, Stadt des Kindes
14, Hofjägerstraße 2, Bauplatz 2 (Bauteil EW+Efm), Stadt des Kindes
14, Mühlbergstraße 9 + 11 Bauplatz 3 (Bauteil EP+M2), Stadt des Kindes
14, Rettichgasse 1 + 2, Linzer Straße 379 + 381
14, Ameisgasse 40 - 44, Märzstraße 185 + 186, Dreyhausenstraße 27
15, Storchengasse 4
15, Goldschlagstraße 54, Stättermayergasse 13
15, Auf der Schmelz 10
15, Diefenbachgasse 32, Ortnergasse 2
17, Rosensteingasse 81 - 83, Pezzlgasse 78
21, Jeneweingasse 30
21, Lorettoplatz 5, Überfuhrstraße 65
21, Kammelweg 13
21, Pichelwangergasse 8
21, Rußbergstraße 16
21, Gerasdorfer Straße BAG 1, Grellgasse 9
21, Stammersdorfer Straße 243
22, Hausfeldstraße 9 (Bauplatz 1), Pilotengasse 12 - 16
22, Hausfeldstraße 7, (Bauplatz 1a)

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2013
Adresse
22, Neu Stadlau - "OASE 22" Adelheid-Popp-Gasse 1
22, Neu Stadlau - "OASE 22", Bpl. 8, Adelheid-Popp-Gasse 5, Miriam-Makeba-Gasse 9
22, Wagramer Straße 151 - 155, Panethgasse 2, BPl. W1 + Erweiterung
22, Iberisweg Bauplatz 1, Rennbahnweg 66, Senekowitschgasse 11 - 13
22, Neu Stadlau - "OASE 22", Adelheid-Popp-Gasse 3
22, Süßenbrunner Straße 13
22, Iberisweg Bauplatz 2, Senekowitschgasse 3 - 5, Obachgasse
22, Erzherzog-Karl-Straße 129B, Adelheid-Popp-Gasse 22 - 24, STAR 22, (vormals Stadlauer Straße 54 - 56) Lokale
22, Erzherzog-Karl-Straße 129B, Adelheid-Popp-Gasse 22 - 24, STAR 22, Studentenheim (vormals Stadlauer Straße 54-56), Lokale
22, Tamariskengasse 43, Wulzendorfstraße 32
22, Erzherzog-Karl-Straße 129B, Adelheid-Popp-Gasse 22 - 24, STAR 22, Pflegeheim (vormals Stadlauer Straße 54 - 56)
23, Brauerei Liesing - Bauplatz 3, Schartlgasse
23, Breitenfurter Straße 450 - 454
23, Kaltenleutgebner Straße 14 Eigentum
23, Kaltenleutgebner Straße 14 Miete
23, Kanitzgasse 54

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2014
Adresse
2, Obere Donaustraße 15A, Bauplatz 1 + 2
2, Obere Donaustraße 15a, Bauplatz 2
2, Vorgartenstraße 206, Messecarree Nord Bauplatz C
3, Eurogate, Bauplatz 5 - E, Aspangstraße
3, Eurogate, Bauplatz 5 - M, Otto-Preminger-Straße 9 - 15, Aspangstraße 12 - 16, Fred-Zinnemann-Platz 2
3, Hagenmüllergasse 34, Lechnerstraße 16, Lokale
3, Hagenmüllergasse 34, Lechnerstraße 16, Pflegeheim für Obdachlose
3, Hagenmüllergasse 34, Lechnerstraße 16, Pflegeheim SOBEWO mPlus
10, Sonnwendviertel - Bauplatz C.03.01, Hackergasse 5, Antonie-Alt-Gasse, Ordengasse
10, Dieselgasse 10, Laxenburgerstraße
10, Sonnwendviertel - Bauplatz C.01, Alfred-Adler-Straße, Vally-Weigl-Gasse, Antonie-Alt-Gasse, Sonnwendgasse 21
10, Quellenstraße 2, Kempellengasse, Gudrunstraße
11, Simmeringer Hauptstraße 457 (vormals 459 - 461), Reimmichlgasse 2
11, Mautner-Markhof-Gründe Bauplatz 4, Wilhelm-Weber-Weg 1, Dittmannngasse 8
11, Mautner-Markhof-Gründe Bauplatz 4 Heime, WG, Wilhelm-Weber-Weg 1, Dittmannngasse 8
11, Mautner-Markhof-Gründe Bauplatz 4 Lokal, Wilhelm-Weber-Weg 1, Dittmannngasse 8
11, Mautner-Markhof-Gründe Bauplatz 4, Superförd., Wilhelm-Weber-Weg 1, Dittmannngasse 8
11, Kaiser-Ebersdorfer-Straße 160
11, Mautner-Markhof-Gründe Bauplatz 3, Krausegasse 7, Franz-Haas-Platz 2 - 3 § 6

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2014
Adresse
11, Mautner-Markhof-Gründe Bauplatz 3, Krausegasse 7, Franz-Haas-Platz 2 - 3, Exenbergerweg 1
11, Rosa-Jochmann-Ring 2 - 4, Eigentum
11, Rosa-Jochmann-Ring 2 - 4, Miete
11, Mautner-Markhof-Gründe Bauplatz 2, Mautner-Markhof-Gasse 58 (56 - 60), Franz-Haas-Platz 1
11, Mautner-Markhof-Gründe Bauplatz 1 - B, Franz-Haas-Platz 6
12, Edelsinnstraße 80, Gaßmannstraße 43
13, Preindlgasse 33
14, Hütteldorfer Straße 112, Matzingerstraße 4
14, Beckmannngasse 53
14, Hütteldorfer Straße 112
14, Hütteldorfer Straße 188, Seckendorfstraße 1, Heinrich-Collin-Straße 33, Salisstraße 2 - 4, Geriatrie
16, Ottakringer Straße 264
21, Gerasdorfer Straße 151, Grellgasse 15, BAG 5, 6
21, Gerasdorfer Straße 151, Grellgasse 15, BAG 5, A + 6
21, Leopoldauer Straße 147 - 151a, Phase 2
21, Trillergasse 2C (A)
21, Gerasdorfer Straße BAG 2
21, Gerasdorfer Straße 141, Grellgasse 14 (Stiege 2 + 4), BAG 4
21, Gerasdorfer Straße 143, 147, Grellgasse 14 (Stiege3) + 16, BAG 4
21, Gerasdorfer Straße 139, 145, Grellgasse 2, 14 (Stiege 1), BAG 4
21, Floridusgasse 13 - 15, Rautenkranzgasse 28, Scheffelstraße 16
21, Wagramer Straße 195 - A2 + A3
21, Donaufelder Straße 63, Bessemerstraße 1
22, Donaufelder Straße 211 - 213, Saikogasse 1
22, Eugen-Bormann-Gasse 2 - 6
22, Attemsgasse 31 (-33)
22, Attemsgasse 39 (vormals 35), Kagran West
22, Hibiskusweg 3
22, Hyazinthengasse 74
22, Kaisermühlenstraße 22 - 26, Hans-Mayr-Platz 1, Fahngasse 1 + 2, Sekowitschweg 1 - 7
22, Podhagskygasse 2 - 4, Schukowitzgasse 29, Bauabschnitt II, Bauplatz 2
22, Podhagskygasse 8 - II, Bauplatz 3
22, Podhagskygasse II, Bauplatz 1, Pfalzgasse 37 - 39
22, Seefeldergasse 18 - 20, BAG 2, Bauplatz 1, Rosalia-Chladek-Gasse 12 - 26, Klara-Blum-Gasse 1 - 5, 11 - 13
22, Seefeldergasse 18 - 20, BAG 2, Bauplatz 2 + 3, Rosalia-Chladek-Gasse 12 - 26, Klara-Blum-Gasse 1 - 5, 11 - 13
22, Seestadt Aspern, Bauplatz D13C Jaspersn, Hannah-Arendt-Platz 10, Maria-Tusch-Straße 12
22, Langobardenstraße 122, Geriatrie Donaustadt
22, Stadlauer Straße 58 - Star 22, Miriam-Makeba-Gasse 4, Adelheid-Popp-Gasse 20
22, Stadlauer Straße 58 - Star 22, Miriam-Makeba-Gasse 4, Adelheid-Popp-Gasse 20
22, Polgarstraße 30a, Bauplatz A, Kagraner Anger LO

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2014
Adresse
22, Polgarstraße 30a, Bauplatz A, Kagraner Anger WO
22, Polgarstraße 32, Bauplatz B /Kagraner Anger
22, Seefeldergasse 56, Mühlhäufelgasse 43
22, Seestadt Aspern, Bauplatz D13D B.R.O.T., Hannah-Arendt-Platz 9
22, Sonnenallee 41, Agnes-Primocic-Gasse 4, Maria-Tusch-Straße 19, Seestadt Aspern Bauplatz D 5B
23, Atzlergasse 14 - 16, Leo-Mathausen-Gasse 49

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2015
Adresse
11, Mautner-Markhof-Gasse 28 - 32
11, Mautner-Markhof-Gründe Bauplatz 1 - C, Franz-Haas-Platz 7
11, Mautner-Markhof-Gasse 30 (-34)
11, Mautner-Markhof-Gründe Bauplatz 5, Simmeringer Hauptstraße 101 - 103, Dittmannngasse 6
11, Mautner-Markhof-Gründe Bauplatz 5, Simmeringer Hauptstraße 101 - 103, Dittmannngasse 6
11, Lorenz-Reiter-Straße 3, Bauplatz 1 mit KTH
11, Lorenz-Reiter-Straße 3, Bauplatz 1 SMART
11, Wittmayergasse 7 - 9, (Bauteil A)
11, Wittmayergasse 11, Stiege 1 (Bauteil B)
14, Albert-Schweitzer-Gasse 6
14, Albert-Schweitzer-Gasse 6 SMART
14, Linzer Straße 141 - 143, Ameisgasse 30 - 32
14, Linzer Straße 141 - 143, Ameisgasse 30 - 32 - § 6
15, Kardinal-Rauscher-Platz 2, Huglgasse 1 - 3, Holochergasse 2 - 4
19, Muthgasse 21, Mooslackengasse 21
19, Muthgasse 23
21, Wagramer Straße 195 - A1
21, Wagramer Straße 195 - A1, § 6
21, Trillergasse 2B
21, Trillergasse 2B, § 6
21, Jedleseer Straße 52
21, Gerasdorfer Straße BAG 3, Grellgasse 6 - 8
21, Gerasdorfer Straße BAG 3 Bauplatz 4, Grellgasse 10 - 12
21, Leopoldauer Straße 26
21, Leopoldauer Straße 26, § 6
21, Wiener Gasse 8
22, Seestadt Aspern Bauplatz D13A Pegasus, Mimi-Grossberg-Gasse
22, Lohwaggasse 12
22, Seestadt Aspern, Bauplatz D 9, Maria-Tusch-Straße 11 - 13, Schnek-Danzinger-Gasse 1 - 3, Hermine-Dasovsky-Platz 1
22, Seestadt Aspern, Bauplatz D10 - Stadthaus, Maria-Tusch-Straße 12 - 16, Hannah-Arendt-Platz 1 - 3
22, Seestadt Aspern, Bauplatz D16, Gisela-Legath-Gasse 4 - 6

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2015
Adresse
22, Seestadt Aspern, Bauplatz D17, Gisela-Legath-Gasse 8 - 10, Mimi-Grossberg-Gasse 2, Maria-Potesil-Gasse 1
22, Seestadt Aspern, Bauplatz D13E, BG Seestern, Gisela-Legath-Gasse 5
22, Seestadt Aspern Bauplatz D12
22, Am langen Felde 26
22, Hirschstettner Straße 64
22, Maria-Tusch-Straße 8, Mimi-Grossberg-Gasse 6, Seestadt Aspern, Bauplatz D13B LISA
23, Breitenfurter Straße 230 - 234
23, Breitenfurter Straße 230 - 234 § 6
23, Anton-Freunschlag-Gasse 2 - 6
23, Draschestraße 107, Bauplatz Ost
23, Draschestraße 107, Bauplatz West

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2016
Adresse
10, Sonnwendviertel II - Bauplatz B.04 - Süd KTH, Alfred-Adler-Straße 12, Karl-Popper-Straße, Gombrichgasse
10, Sonnwendviertel II - Bauplatz B.04 - Süd SMART, Alfred-Adler-Straße 12, Karl-Popper-Straße, Gombrichgasse
10, Sonnwendviertel II - Bauplatz B.04 - Süd, Alfred-Adler-Straße 12, Karl-Popper-Straße, Gombrichgasse
11, Kopalgasse 74 (+76), Rappachgasse 51, Langer Anger Ost Bauplatz 3
11, Hakelgasse 2 - 4, Sedlitzkygasse 36 - 38
11, Paulasgasse 22 (20 - 24)
11, Paulasgasse 22 (20 - 24) - § 6
11, Lorenz-Reiter-Straße, Bauplatz 3, Fuchsröhrenstraße 11
11, Neugebäudestraße 2
11, Lorenz-Reiter-Straße 1, Bauplatz 2, Stiege 1 + 2, Schütte-Lihotzky-Weg 4
11, Lorenz-Reiter-Straße 1, Bauplatz 2, Stiege 1 + 2, Schütte-Lihotzky-Weg 4 - SMART
11, Lorenz-Reiter-Straße 1, Bauplatz 2, Stiege 3 + 4, Schütte-Lihotzky-Weg 4
11, Lorenz-Reiter-Straße 1, Bauplatz 2, Stiege 3 + 4, Schütte-Lihotzky-Weg 4 - SMART
11, Lorenz-Reiter-Straße Bauplatz 2, Fuchsröhrenstraße 17 - Heim MA 11, Haus 4
11, Rappachgasse 49, Langer Anger Mitte
11, Kimmerlgasse 39, Krautgasse 12 - 14
11, Birkenstockgasse 1, Nussbaumallee 16 - 20, Eyzinggasse 10
11, Birkenstockgasse 3, Nussbaumallee 22 - 26
12, Darnautgasse 10, Wienerbergstraße 38 - 40
12, Darnautgasse 10, Wienerbergstraße 38 - 40 HeimWG
12, Darnautgasse 10, Wienerbergstraße 38 - 40 Lokal Eltern-Kind-Zentrum
12, Darnautgasse 10, Wienerbergstraße 38 - 40 SMART
14, Cumberlandstraße 60 - 64
20, Adalbert-Stifter-Straße 84, Marchfeldstraße 27, Friedrich-Engels-Platz 22
20, Adalbert-Stifter-Straße 84, Marchfeldstraße 27, Friedrich-Engels-Platz 22 § 6

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2016
Adresse
21, Brünner Straße 55
21, Brünner Straße 57, Katsushistraße 10 - 12
21, Georg-Schicht-Platz 2 - 8, Schichtgründe, Bauplatz 1B
21, Viehtriftgasse 3
21, Viehtriftgasse 3, Lokale
22, Schickgasse 32 (28)
22, Mühlgrund II, Bauplatz A, Fahngasse 6
22, Süßenbrunner Straße 4 - 16 § 6, Fundergasse 1, Anfanggasse 2
22, Süßenbrunner Straße 4 - 16, Fundergasse 1, Anfanggasse 2
22, Ernst-Jandl-Weg 6, (Bertha-von-Suttner-Gasse 6 - 8 Bauteil D)
22, Bertha-von-Suttner-Gasse 5, Ernst-Jandl-Weg 8, Bauteil E+F
22, Bertha-von-Suttner-Gasse 5, Ernst-Jandl-Weg 8, Bauteil E+F § 6
22, Bertha-von-Suttner-Gasse 5, Ernst-Jandl-Weg 8, Bauteil E+F Heim
22, Bertha-von-Suttner-Gasse 5, Ernst-Jandl-Weg 8, Bauteil E+F KIGA
22, Portheimgasse 35 - 39, Hausfeldstraße 62, Stemolakgasse 9
22, Portheimgasse 35 - 39, Hausfeldstraße 62, Stemolakgasse 9 SMART
22, Robertsonweg Bauplatz 1, Löschniggasse 9, Mühlhausergasse 7, Stiege 1 + 3
22, Robertsonweg Bauplatz 2, Löschniggasse 9, Mühlhausergasse 7, Stiege 2 + 4
22, Donaufelder Straße 175 - 177
22, Donaufelder Straße 175 - 177, § 6
23, Perfektastraße 66 - 68
23, Breitenfurter Straße 324 - 326
23, Brauerei Liesing, Bauplatz 2, Breitenfurter Straße 378a (380)
23, Endresstraße 59C
23, In der Wiesen SÜD Bauplatz 1, Erlaaer Straße 68
23, In der Wiesen SÜD Bauplatz 1, Erlaaer Straße 68 SMART

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2017
Adresse
2, Handelskai 134a
2, Handelskai 134a, § 6
2, Handelskai 134a, SMART § 6BK
10, Sonnwendgasse 29 - 31, Sonnwendviertel II - Bauplatz C.04 SMART
10, Sonnwendgasse 29 - 31, Sonnwendviertel II - Bauplatz C.05
10, Sonnwendgasse 29 - 31, Sonnwendviertel II - Bauplatz C.06
10, Sonnwendviertel II - Bauplatz C.04, Antonie-Alt-Gasse 9 - 11, (Sonnwendgasse 29 - 31)
10, Klederinger Straße 68
10, Laaer-Berg-Straße 45 - 47, Monte Laa Bauplatz 5
10, Laaer-Berg-Straße 45 - 47, Monte Laa Bauplatz 5 SMART
10, Laaer-Berg-Straße 45 - 47, Monte Laa Bauplatz 5, Studentenwohnheim
10, Troststraße 11
10, Troststraße 11, SMART
11, Lorystraße 122 (12,5 % EM)

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2017
Adresse
11, Lorystraße 122 (20 % EM)
11, Lorystraße 122, § 6
11, Lorystraße 122 Heim
11, Kimmerlgasse 35 - 37
11, Kimmerlgasse 35 - 37 § 6
12, Wittmayergasse 22 - 26
12, Altmannsdorfer Anger 63, Breitenfurter Straße 173 + 177, Steinergasse 2 - 22
12, Altmannsdorfer Anger 63, Breitenfurter Straße 173 + 177, Steinergasse 2 - 22 SMART
21, Donaufelder Straße 115
21, Andreas-Hofer-Straße 19, Siegfriedgasse 19
21, Brünner Straße 27, Weisselgasse 5
21, Brünner Straße 27, Weisselgasse 5, § 6
21, Mitterhofergasse 1 - 15
21, Mitterhofergasse 1 - 15 SMART
21, Kanngasse 1, 2, 4 (In Winkeln)
21, Töllergasse 13, Bauplatz 2
21, Töllergasse 13, Bauplatz 2 (Pflegeheim)
21, Töllergasse 13, Bauplatz 2, § 6
21, Töllergasse 13, Bauplatz 2, KTH
21, Töllergasse 5 (3), Bauplatz 3
21, Töllergasse 5 (3), Bauplatz 3, §6
21, Töllergasse 5 (3), Bauplatz 3 (SOS-WG)
21, Fritz-Kandl-Gasse 66 - 70, Beer-Hofmann-Weg
21, Fritz-Kandl-Gasse 66 - 70, Beer-Hofmann-Weg SMART
21, Schichtgründe, Bauplatz 1A, Satzingerweg 64
21, Schichtgründe, Bauplatz 1A, Satzingerweg 64 SMART § 6
22, Stadlbreiten 7a
22, Seestadt Aspern, Bauplatz D22, Gisela-Legath-Gasse 1, Maria-Tusch-Straße 2
22, Seestadt Aspern Bauplatz D22 Lokale, Gisela-Legath-Gasse 1, Maria-Tusch-Straße 2
22, Kagraner Platz 30, Hirschstettner Straße
22, Podhagskygasse 14, Pfalzgasse 23 - § 7b BBW 2020 Stiege 4 + 6
23, Carlbergergasse 107, Judith-Holzmeister-Weg 10, In der Wiesen SÜD Bauplatz 3 + 13
23, In der Wiesen SÜD Bauplatz 5, Erlaaer Straße 62
23, In der Wiesen SÜD Bauplatz 5, Erlaaer Straße 62 SMART
23, In der Wiesen SÜD Bauplatz 9 + 10, Carlbergergasse 93
23, In der Wiesen SÜD Bauplatz 9 + 10, Carlbergergasse 93 SMART
23, Perchtoldsdorfer Straße 6
23, Perchtoldsdorfer Straße 6 § 6
23, Lastenstraße 23
23, Lastenstraße 23 SMART
23, Carlbergergasse 105, In der Wiesen SÜD Bauplatz 7
23, Carlbergergasse 105, In der Wiesen SÜD Bauplatz 7 SMART
23, Carlbergergasse 105, In der Wiesen SÜD Bauplatz 7 Wohngemeinschaft MA 11

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2018
Adresse
10, Triester Straße 40, Kundratstraße
10, Triester Straße 40, Kundratstraße Eigentum
10, Triester Straße 40, Kundratstraße KIGA
10, Triester Straße 40, Kundratstraße SMART
10, Triester Straße 40, Kundratstraße Studentenheim
10, Triester Straße 40, Kundratstraße, Betreutes Wohnen
10, Grundäckergasse 14 - 20, Bauplatz 1, Margarete-Heinrich-Weg 5
10, Grundäckergasse 14 - 20, Bauplatz 1, Margarete-Heinrich-Weg 5 - SMART
10, Grundäckergasse 20, Anny-Angel-Katan-Weg 68, Bauplatz 5
10, Grundäckergasse 20, Anny-Angel-Katan-Weg 68, Bauplatz 5, Kindergarten
10, Grundäckergasse 20, Anny-Angel-Katan-Weg 68, Bauplatz 5, SMART
11, Herbortgasse 35, Hörbiger-Gründe Bauplatz Stadthaus 3
11, Herbortgasse 35, Hörbiger-Gründe Bauplatz Stadthaus 3 SMART
11, Hörbiger-Gründe Bauteil Nord, Braunhubergasse 24
11, Hörbiger-Gründe Bauteil Nord, Braunhubergasse 24 KIGA
11, Hörbiger-Gründe Bauteil Nord, Braunhubergasse 24 SMART
11, Hörbiger-Gründe Bauteil Süd, Braunhubergasse 23
11, Hörbiger-Gründe Bauteil Süd, Braunhubergasse 23 SMART
11, Hörbiger-Gründe, Bauteil Süd, Braunhubergasse 23 WG
11, Lorystraße 97
11, Lorystraße 97 SMART
21, Siemensstraße 142, Axsel-Corti-Gasse 12, Josef-Brazdovics-Straße 7, - § 7b
21, Florasdorf Bauplatz 2, O'Brien-Gasse 53
21, Florasdorf Bauplatz 2, O'Brien-Gasse 53 HEIM
21, Florasdorf Bauplatz 2, O'Brien-Gasse 53 SMART
21, Stammersdorfer Straße 251 B
21, Stammersdorfer Straße 251 B SMART
21, Florasdorf Bauplatz 1, Prager Straße 38, Johannes-Fehring-Promenade
21, Florasdorf Bauplatz 1, Prager Straße, Johannes-Fehring-Promenade
21, Florasdorf Bauplatz 1, Prager Straße, Johannes-Fehring-Promenade Heim
21, Florasdorf Bauplatz 1, Prager Straße, Johannes-Fehring-Promenade SMART
21, Stammersdorfer Straße 245
21, Stammersdorfer Straße 245 SMART
21, Peter-Berner-Straße 9
21, Anton-Schall-Gasse 5
21, Anton-Schall-Gasse 5 Heim
21, Anton-Schall-Gasse 5 SMART
21, Wohnen am Marchfeldkanal, Bauplatz 4, Gaswerkstraße 9, Johann-Orth-Weg 4, Jane-Tilden-Gasse 5
21, Wohnen am Marchfeldkanal, Peter-Berner-Straße 13, Inge-Konradi-Gasse, Johann-Orth-Platz 3
22, Stavangergasse 3, Bauplatz B
22, Stavangergasse 3, Bauplatz B - Heim

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2018
Adresse
22, Stavangergasse 3, Bauplatz B - SMART
22, Haberlandtgasse (14 - 16) 24, Ehrensteingasse 5 - 7
22, Haberlandtgasse (14 - 16) 24, Ehrensteingasse 5 - 7 § 6
22, Stavangergasse 5, Bauplatz A
22, Stavangergasse 5, Bauplatz A - KIGA
22, Stavangergasse 5, Bauplatz A - SMART
22, Stavangergasse 5, Bauplatz A Heim
22, Podhagskygasse 14, Pfalzgasse 23 - § 7b BBW 2027 Stiege 1 - 3, 5, 7
22, Wagramer Straße 224B (A) Wohnheim
22, Bonsaigasse 5, Kagran West III, Bauplatz 2,
22, Bonsaigasse 5, Kagran West III, Bauplatz 2, Heim
22, Bonsaigasse 5, Kagran West III, Bauplatz 2, KIGA
22, Bonsaigasse 5, Kagran West III, Bauplatz 2, SMART
22, Grosserweg, Seefeldergasse, Raphael-Donner-Allee 33 + 35, Josef-Gala-Gasse 1 - 31 + 33
22, Grosserweg, Seefeldergasse, Raphael-Donner-Allee 33 + 35, Josef-Gala-Gasse 1 - 31 + 34 SMART
22, Kagran West III, Bauplatz 1, Arakawastraße 9 + 10 + 11, Bonsaigasse 6, Heim
22, Kagran West III, Bauplatz 1, Arakawastraße 9 + 10 + 11, Bonsaigasse 6, SMART
22, Kagran West III, Bauplatz 1, Arakawastraße 9 + 10 + 11, Bonsaigasse 6
22, Hirschstettner Straße Bauplatz A
22, Hirschstettner Straße Bauplatz A Heim
22, Hirschstettner Straße Bauplatz A KIGA
22, Hirschstettner Straße Bauplatz A SMART
23, Traviatagasse Bauplatz 23
23, Traviatagasse Bauplatz 23 KTH
23, Traviatagasse Bauplatz 23 SMART
23, Traviatagasse Bauplatz 23 WG
23, Gregorygasse 10 + 10A Bauplatz 7
23, Gregorygasse 10 + 10A Bauplatz 7 SMART
23, In der Wiesen Ost Bauplatz 3, Helene-Thimig Weg 4 - 8, Rößlbergasse 14 - 16, Heim
23, In der Wiesen Ost Bauplatz 3, Helene-Thimig-Weg 4 - 8, Rößlbergasse 14 - 16, SMART § 6
23, In der Wiesen Ost Bauplatz 3, Helene-Thimig-Weg 4 - 8, Rößlbergasse 14 - 16, § 6

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2019
Adresse
2, Vorgartenstraße 98 - 106, Nordbahnhof III
3, Döblerhofstraße, MGC Plaza - Turm 3
3, Leopold-Böhm-Straße, MGC Plaza - Turm 2
3, Modecenterstraße, MGC Plaza - Turm 1
10, Grundäckergasse 14 - 20, Susi-Nicoletti-Weg 13, (Bauplatz 4)
10, Grundäcker Bauplatz 2, Susi-Nicoletti-Weg 12, Margareta-Heinrich-Weg 3
10, Eisring Süd Bauteil 5 - 9, Gussriegelstraße 40
10, Eisring Süd, Bauteil 10, Windtenstraße, Gussriegelstraße

Effektiv geförderte und effektiv gebaute Wohneinheiten 2019
Adresse
10, Fontanastraße 1 Bauplatz 1
10, Fontanastraße 1 Bauplatz 3
10, Fontanastraße 1 Bauplatz 5
10, Viola Park Bauplatz 1, Laaer-Berg-Straße 110, Czeikestraße 2 - 4
14, Cumberlandstraße 38
14, Penzinger Straße 76, Bauplatz C, BT B
15, Felberstraße 66 - 76, Kaiserin-Elisabeth-Spital
19, Vegagasse 20 Haus B
21, Siemensäcker Bauplatz C1, Leopoldine-Padaurek-Straße
22, Seestadt Aspern Quartier am Seebogen Bauplatz H4
23, Meischlgasse 15 - 17
23, Ziedlergasse Bauteil C