

Frau
amtsführende Stadträtin
der Geschäftsgruppe
Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen
Vizebürgermeisterin
Kathrin Gaál

Beschluss-(Resolutions-)Antrag

der Gemeinderäte Roland Guggenberger (FPÖ), Michael Niegl (FPÖ) und Maximilian Krauss, MA (FPÖ) an Frau amtsführende Stadträtin der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen Vizebürgermeisterin Kathrin Gaál zu Post Nr. 1 der Tagesordnung (Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen (GWS)) für den Gemeinderat am 16.12.2025 - 17.12.2025.

Reorganisation des Managements und der Controlling-Mechanismen von Wiener Wohnen

Der Wiener Stadtrechnungshof hat in seinem Prüfbericht zu Wiener Wohnen ein Bild gezeichnet, das an Deutlichkeit kaum zu überbieten ist: strukturelle Mängel, Managementversagen, fehlende Steuerungsmechanismen und millionenschwere Ineffizienzen durchziehen das größte kommunale Wohnungsunternehmen Europas. Diese Probleme betreffen nicht nur abstrakte Organisationsdiagramme oder interne Abläufe – sie treffen die Menschen in Wien mitten in einer Zeit historischer Teuerung, in der jeder Euro mehr Belastung bedeutet.

Gerade jetzt, wo viele Wienerinnen und Wiener kaum noch wissen, wie sie Mieten, Energie, Lebensmittel und Alltag finanzieren sollen, zeigt der Bericht: Das

Missmanagement von SPÖ-geführten Strukturen kostet die Bevölkerung direkt bares Geld. Der Wiener Stadtrechnungshof legt in seiner jüngsten Prüfung schonungslos offen, dass Wiener Wohnen ohne funktionierendes Management- und Steuerungssystem agiert – Entscheidungen werden ohne verlässliche Daten getroffen, Prioritäten sind unklar, Kosten können nicht sauber bewertet werden und Investitionen laufen Gefahr, am eigentlichen Bedarf vorbei zu zielen. Gleichzeitig werden seit Jahren organisatorische Änderungen ohne gesamthaftes Konzept vorgenommen, wodurch Verantwortlichkeiten verschwimmen, Personal falsch eingesetzt wird und Doppelgleisigkeiten sowie Schnittstellenprobleme entstehen.

Hinzu kommt, dass Wiener Wohnen und seine Beteiligungen ohne durchgehende „End-to-End-Prozesse“ arbeiten, was lange Wartezeiten bei Reparaturen, ineffiziente Fremdvergaben und teure Mehrfachbearbeitungen verursacht. Jede Verzögerung schlägt sich in höheren Instandhaltungskosten nieder und belastet letztlich die Mieterinnen und Mieter. Besonders gravierend ist der Befund einer völlig unzureichenden Immobilienstrategie: Ohne klare Planung war ein milliardenschwerer Sanierungsstau vorprogrammiert, Finanzierungslücken und der Verlust wichtiger Effizienz- und Förderpotenziale – Kosten, die morgen ein Vielfaches betragen und endgültig bei der Bevölkerung hängen bleiben.

Abgerundet wird das Bild durch ein Beschwerdemanagement, das ohne Qualitätsrahmen arbeitet, Beschwerden verzögert behandelt und Probleme daher nicht nachhaltig löst. Die Folge sind unnötige Zusatzkosten und ein weiterer Anstieg der Belastungen für die Wiener Bevölkerung.

Das Missmanagement bei Wiener Wohnen ist nicht nur organisatorisch fatal, sondern kostet die Menschen dieser Stadt jeden Tag bares Geld. Sie bedeuten Millionenbelastungen für die Wiener in einer Zeit, in der finanziell ohnehin alles teurer wird. Wenn Wiener Wohnen weiterhin ohne klare Steuerung, ohne durchgehende Prozesse, ohne Strategie und ohne funktionierendes Qualitätsmanagement agiert, steigen:

- die Betriebskosten,
- die Instandhaltungsausgaben,
- die Sanierungskosten,
- die langfristige Belastung für die Stadt,
- und am Ende die finanzielle Belastung für die Menschen.

Diese umfassende Reorganisation ist unabdingbar, weil das derzeitige System nachweislich nicht in der Lage ist, den riesigen Wohnungsbestand effizient,

kostenschonend und zukunftsorientiert zu verwalten. Jeder Tag ohne Reform kostet die Stadt und damit den Mieter bares Geld und verschärft die bestehenden Probleme weiter. Mit klaren Strukturen, echter Steuerbarkeit und einem professionellen Management kann Wiener Wohnen wieder zu dem werden, was es sein sollte: ein verlässlicher, moderner und leistbarer Wohnungsanbieter für die Menschen in Wien, welches man wieder als „Vorzeigemodell“ betiteln kann.

Die gefertigten Gemeinderäte stellen gemäß § 27 Abs. 4 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat der Stadt Wien nachfolgenden

Beschlussantrag

Die amtsführende Stadträtin für der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen wird aufgefordert dafür Sorge zu tragen, dass folgende Maßnahmen inklusive Begleitmaßnahmen betreffend Reorganisation des Managements sowie aller Controlling-Mechanismen unverzüglich in Auftrag gibt. Das umfasst folgende Maßnahmen:

1. Die Stadt Wien hat ohne Verzögerung ein integriertes Management- und Steuerungssystem bei Wiener Wohnen zu implementieren, welches Ziele, Qualitätsstandards, Controlling, Risiko- und Beschwerdemanagement umfasst und jährlich evaluiert wird.
2. Wiener Wohnen wird verpflichtet, bis spätestens 31.06.2026 ein gesamtheitliches Organisationskonzept vorzulegen, das Aufbauorganisation, Verantwortlichkeiten, Personalstruktur und interne Schnittstellen klar und effizient regelt.
3. Es ist ein vollständiges „End-to-End-Prozessmodell“ zu entwickeln, das alle zentralen Abläufe – insbesondere Gebrechensbehebungen, Instandhaltungsarbeiten, technische Aufgaben, Fremd- und Eigenleistungen – abbildet und Effizienzpotenziale erschließt.
4. Die Immobilienstrategie von Wiener Wohnen ist vollständig zu überarbeiten und an den Herausforderungen von Sanierungsstau, Neubauplanung und langfristiger

Finanzierbarkeit auszurichten.

5. Das Beschwerdemanagement von Wiener Wohnen ist in ein verbindliches Qualitätsmanagementsystem zu integrieren, mit transparenten Abläufen, definierten Reaktionszeiten, Dokumentationspflicht und Erfolgscontrolling.

6. Der Stadtrechnungshof ist zu ersuchen, binnen zwei Jahren eine „Follow-up-Prüfung“ durchzuführen, die feststellt, welche Maßnahmen umgesetzt wurden und welche Wirkung diese entfalten.

7. Alle Maßnahmen sind unter besonderer Berücksichtigung der Teuerungs dynamik auszugestalten, sodass jede Form von Ineffizienz, Verzögerung oder Fehlallokation, die potenziell zu höheren Mieten oder Betriebskosten führt, systematisch vermieden wird.

In formeller Hinsicht beantragen wir die sofortige Abstimmung.

