

KATHRIN GAÁL
VIZEBÜRGERMEISTERIN UND
LANDESHAUPTMANN-STELLVERTRETERIN
AMTSFÜHRENDE STADTRÄTIN FÜR
WOHNEN, WOHNBAU,
STADTERNEUERUNG UND FRAUEN
VON WIEN

Herr Gemeinderat
Lorenz Mayer

ÖVP Klub

PGL – 312724-2026-KVP/GF

Wien, 24. März 2026

Anfrage des Gemeinderates
Lorenz Mayer betreffend
Baukosten neuer innerstädtischer
Gemeindebauten

Sehr geehrter Herr Gemeinderat!

Bezugnehmend auf Ihre schriftliche Anfrage betreffend „Baukosten neuer innerstädtischer Gemeindebauten“ kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Ad 1 und 2)

Da die betreffenden Projekte noch nicht endabgerechnet sind, können derzeit keine Angaben zu den durchschnittlichen Errichtungskosten gemacht werden.

Ad 3 bis 5)

Gemäß § 1 (1) der Neubau-Verordnung 2007 sind die angemessenen Gesamtbaukosten im Sinne des § 4 Abs. 3 WWFSG 1989 im Wege der Vergabe von Leistungen gemäß Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des WWFSG 1989 (LGBl. Für Wien Nr. 20/1991 idgF) festzusetzen.

Da die Förderung als fixer Betrag pro m² Nutzfläche gewährt wird und keine von den tatsächlichen Baukosten abhängige prozentuelle Förderung vorgesehen ist, besteht im Neubau keine förderbare Baukostenobergrenze.

Ad 6)

Bei den zuletzt fertiggestellten Gemeindewohnungen beträgt der durchschnittliche Hauptmietzins 7,29 Euro pro m² netto, exklusive 10 % Umsatzsteuer und Betriebskosten.

Ad 7)

Aufgrund der Novellierung der Neubauverordnung 2007 im Jahr 2023 sowie des damit verbundenen hohen Fördervolumens ist es möglich, die beiden Neubauprojekte 5., Schönbrunner

Straße 76 und 6., Stumpergasse 56, innerhalb der maximal vorgesehenen Förderlaufzeit von 40 Jahren zu refinanzieren.

Maßgeblich für die Refinanzierbarkeit innerhalb dieses Zeitraums – insbesondere beim kleineren Projekt in der Schönbrunner Straße 76 – ist die gemäß § 4 Abs. 2 der Neubauverordnung 2007 für die Förderdauer vorgesehene Zinsfreiheit der Landesdarlehen.

Ad 8)

Die langfristige Verschuldungsentwicklung von Wiener Wohnen bzw. der Stadt Wien wird von einer Vielzahl an Faktoren beeinflusst, darunter die Anzahl der realisierten Sanierungs- und Neubauprojekte, die jeweiligen Finanzierungskonditionen sowie die allgemeine Baukostenentwicklung. Eine isolierte Aussage zur Verschuldung, die ausschließlich auf gestiegene Baukosten zurückzuführen wäre, lässt sich daher nicht treffen. Fest steht jedoch, dass höhere Baukosten – wie in vielen anderen Bereichen des Bauwesens – das erforderliche Investitionsvolumen für die Realisierung von Neubauprojekten erhöhen.

Ad 9)

Die Stadt Wien verfolgt im Neubau ein umfassendes Qualitätskonzept, das auf den Säulen Ökonomie, Ökologie, soziale Nachhaltigkeit und Architektur basiert. Im Rahmen des Ziels der Klimaneutralität 2040 setzt Wiener Wohnen auf den klimaaktiv-Gebäudestandard (Silber bzw. Gold), um hohe ökologische und soziale Standards sicherzustellen. Innerstädtische Gemeindebauten erfüllen in hohem Ausmaß entsprechende Zusatzstandards. Diese umfassen insbesondere energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen), extensive Dachbegrünungen bei Flachdächern, Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie außenliegenden Sonnenschutz zur Reduktion sommerlicher Überhitzung. Darüber hinaus werden hochwertige Freiräume, Gemeinschaftsräume und -terrassen sowie soziale Infrastrukturangebote realisiert. Nachhaltige Mobilitätsangebote und Urban-Gardening-Konzepte tragen zusätzlich zur ökologischen Qualität sowie zur Stärkung des Gemeinschaftsgefüges bei und unterstützen die städtebaulichen und gesellschaftlichen Zielsetzungen der Stadt Wien.

Ad 10)

Die genannten Maßnahmen stellen Mindestanforderungen der Förderstelle dar und sind zugleich Bestandteil der internen Qualitätsvorgaben. Sie werden daher bereits in der Budgetierung berücksichtigt und sind in den ausgewiesenen Kosten enthalten.

Ad 11)

Nein, es wurden keine innerstädtischen Neubauprojekte aus Kostengründen verschoben, reduziert oder neu geplant.

Ad 12)

Wiener Wohnen verfolgt das grundsätzliche Ziel, Neubauprojekte so kosteneffizient wie möglich zu realisieren. Anstatt projektübergreifend einen fixen Kostenwert pro Quadratmeter festzulegen, wird für jedes einzelne Projekt eine individuelle Amortisationsrechnung durchgeführt. Ergänzend dazu erfolgt eine Gesamtbetrachtung des Neubauportfolios, da es weiterhin Auftrag von Wiener Wohnen ist, leistbaren Wohnraum im gesamten Stadtgebiet bereitzustellen und damit einen Beitrag zur sozialen Durchmischung zu leisten.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass innerstädtische Projekte – häufig in Form von Lückenverbauungen – aufgrund ihrer spezifischen Rahmenbedingungen in der Regel höhere Quadratmeterkosten aufweisen als großflächige Neubauten, für die geeignete Bauplätze

vorwiegend in den Flächenbezirken zur Verfügung stehen. Die Portfoliobetrachtung ermöglicht es, diese unterschiedlichen Kostenstrukturen in einer Gesamtstrategie zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, likely reading 'Kell' followed by a surname.