

Die Schlüssel zum Erfolg.



GESCHÄFTSBERICHT 2022

WIEN SÜD



Wir gestalten Lebensraum



INHALT

Vorworte	2
Neubauten 2022	8
Sanierungen 2022	46
Projekte in Bearbeitung	58
Zahlen und Fakten	86
Großinstandhaltungen	88
Baufertigstellungen	88
Bautätigkeit	90
Gewinn- und Verlustrechnung	91
Bilanz	92
Die „Wien-Süd“ Unternehmensgruppe	94
Unsere Schlüsselgebiete	96



ANMERKUNGEN DES VORSTANDS

Drei Jahre Pandemie, der Ukrainekrieg und damit einhergehend hohe Energiepreise und Ressourcenknappheit sind im abgelaufenen Geschäftsjahr auch am gemeinnützigen Wohnbau nicht spurlos vorübergegangen. Sind steigende Grundstückspreise schon länger ein Hemmnis für leistbaren Wohnraum, verschärfen jetzt auch noch horrenden Bau- und Materialpreise das Problem, viele Projekte liegen auf Eis. Damit fehlt das Angebot, um sich gegen den vor allem in Ballungsgebieten vorherrschenden Eigentumsboom und die damit meistens verbundenen teuren Privatvermietungen durchzusetzen. Dazu kommen noch die hohe Inflation und steigende Zinsen, die allgemeine Teuerung und zunehmende Sorgen der Menschen.

Gegen Energiepreisanstieg und Inflation kann die „Wien-Süd“ Unternehmensgruppe als gemeinnütziger Wohnbauträger in ihrem Wirkungsbereich nicht viel tun. Umso mehr wiegt da der größte Mehrwert gemeinnützigen Wohnens, die langjährige und unbefristete Wohnsicherheit. Seit mehr als zwei Jahren steigen die Energiepreise – oft entkoppelt vom tatsächlichen Gestehungspreis und verursachen in weiterer Folge eine Steigerung der Lebenshaltungskosten, bis hin zu steigenden Betriebskosten beim Wohnen. Die „Wien-Süd“ ist dabei verpflichtet, die Kosten weiter zu verrechnen. In dieser Situation einer starken finanziellen Belastung ist es umso wichtiger, einen verlässlichen Partner zu haben, der sicheres unbefristetes Wohnen ermöglicht. Dieses unbefristete, langjährige Wohnen geht einher mit einer Reihe weiterer Vorteile, die das Wohnen bei den Gemeinnützigen auszeichnen. Der wichtigste davon ist die Gemeinwohlorientierung: weil es keine privaten Gewinninteressen gibt, fließt das erwirtschaftete Kapital wieder in den Wohnbau und sorgt dort für eine Wohnqualität, die der freie Markt nicht offeriert.

Die angesprochene Qualität des Wohnens spiegelt sich exemplarisch bei dem im November übergebenen Projekt „Rößlergasse“ im Stadtentwicklungsgebiet „In der Wiesen Nord“ wider. Hier hat die „Wien-Süd“ auf zwei Bauplätzen mit 97 geförderten Miet- und 23 frei finanzierten Eigentumswohnungen nicht nur zur Wohnbebauung, sondern mit einem Kindergarten und einer Ordination auch zum infrastrukturellen Angebot des Wohnviertels in Wien-Liesing beigetragen. In Fortsetzung ihrer Initiative „Kunst am Bau“, den sozialen Wohnbau durch zeitgenössische Kunst aufzuwerten, hat die „Wien-Süd“ auch bei dieser Wohnhausanlage ein Kunstprojekt realisiert. In Zusammenarbeit mit dem renommierten Salzburger Maler und Grafiker Wolfgang Eibl ist im Freibereich der Anlage ein Objekt aus märchenhaften Drachenwesen und Pflanzentieren gestaltet worden.

Die „Gewog Arthur Krupp“ hat im Sommer 40 moderne Seniorenwohnungen in Pottenstein übergeben. Die kompakten Mietwohnungen in der Hainfelder Straße 42-44 sind nach dem Modell für „Betreutes Wohnen“ des Landes NÖ gefördert und dem Bedarf älterer Menschen angepasst. Zusätzlich dazu bietet ein Gemeinschaftsraum die Möglichkeit des Kontakts mit anderen und ein sozialer Dienst leistet individuelle Unterstützung vor Ort. Ein anderes Projekt der „Gewog Arthur Krupp“ in Neunkirchen, in der Dr. Stockhamnergasse 8, wurde für sein besonderes Begrünungskonzept mit dem GREENPASS®-Zertifikat in Silber ausgezeichnet. In Zusammenarbeit mit „Natur im Garten“ und „GRÜNSTATTGRAU“ ist hier ein Konzept verwirklicht worden, das der



Erhöhung der Wohnqualität durch Verbesserung des Mikroklimas dient. Dazu tragen ein Gründach sowie umfangreiche Pflanzungen im Garten bei, die durch eine 40.000 Liter fassende Regenwasserzisterne bewässert werden.

Anfang 2022 hat die „WS-O“ ihren neuen Firmenstandort von Traunkirchen nach Altmünster verlegt. Durch die Übersiedelung und die damit einhergehende Vergrößerung des Büros kann sie nun noch besser ihr Ziel verfolgen, für die Oberösterreicher*innen Wohnraum hervorragender Qualität zu leistbaren Preisen bereitzustellen. Derzeit entstehen in Stadl-Paura, Schwanenstadt, Regau, Vorchdorf und Ottnang am Hausruck attraktive Wohnungen und Reihen- bzw. Doppelhäuser. In den nächsten Jahren werden in den genannten Städten und Gemeinden von der „WS-O“ insgesamt rund 330 Wohneinheiten errichtet, wobei sich das Angebot teilweise auch speziell an junge Menschen und Senioren richtet.

Auf dem Areal „Kirchacker Ost“ in Eisenstadt wird die „B-SÜD“ in den nächsten Jahren ein weiteres großvolumiges Bauvorhaben realisieren, der Baubeginn ist im Herbst erfolgt. Schon mit der Errichtung von „Green Village“, der größten Passiv-Wohnhausanlage des Burgenlands, hat die „B-SÜD“ eine bedeutende Pionierleistung erbracht. Nun kommt auf Bauplatz 5a ein weiteres innovatives Projekt dazu. Die Wohnhausanlage „ParkBLICK“ wird aus 131 Wohnungen und einem Freiraumkonzept bestehen, das einen gut nutzbaren Dachgarten, ein Dachbiotop mit Nistkästen und insektenfreundlichen Pflanzen für mehr Natur- und Artenschutz sowie einen Spielgarten, einen Picknickbereich und einen Pocket-Park umfassen wird.

Die oben genannten Ausführungen belegen, dass es unserer Unternehmensgruppe trotz der schon beschriebenen schwierigen Rahmenbedingungen möglich war, ihre maßgebliche Rolle in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich auch im Geschäftsjahr 2022 konsequent weiterzuentwickeln. So hat die Bautätigkeit im Konzern die Bearbeitung von rund 2.486 Wohneinheiten auf dem Neubausektor und 981 im Wohnhausanierungsbereich umfasst. Das Gesamtbauvolumen im Berichtszeitraum betrug rund 123 Millionen Euro. Im Stadium der Entwicklung und Bauvorbereitung befinden sich derzeit ca. 3.300 Einheiten, die Bilanzsumme betrug rund 1,35 Milliarden Euro.

Neben meinen Erwähnungen zur Bautätigkeit der Unternehmensgruppe möchte ich noch auf ein besonderes Jubiläum hinweisen: Seit nunmehr 20 Jahren ist die „Wien-Süd Service & Technik“ für das Haustechnik- und Facility-Management tätig – ein erfolgreiches Modell der Hausanlagenbetreuung. Sie sorgt durch Reparatur, Servicierung und Reinigung für Sicherheit und Sauberkeit der Wohnhausanlagen. Die Arbeiten werden von Wien, Berndorf und Wiener Neustadt aus durchgeführt. Darüber hinaus ist die „Service & Technik“ ein wesentliches Element der Kommunikation und ermöglicht die Beratung der Bewohner*innen bezüglich der Wartung der technischen Einrichtungen ihrer Wohnungen. Von einigen hundert Arbeitseinsätzen in der Anfangszeit steht die „Service & Technik“ derzeit bei rund 12.000 im Jahr. Viele positive Rückmeldungen zur raschen und zielführenden Durchführung der gemeldeten Arbeiten beweisen, dass ihr Engagement auch gewürdigt wird.

Ich darf dies zum Anlass nehmen, um mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Unternehmensgruppe für ihren Einsatz und ihre Tatkraft zu bedanken. Wir können stolz sein, wenn wir diesen Bericht des vergangenen Jahres durchsehen, es ist unser gemeinsamer Erfolg. Allen Geschäftspartnern und Kunden danke ich für ihr Vertrauen und freue mich auf eine weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Mag. Andreas Weikhart

Obmann der „Wien-Süd“

INNOVATIONEN FÜR BESSERES KLIMA UND MEHR LEBENSQUALITÄT

Die aktuellen Herausforderungen unserer Zeit berühren uns alle – das Thema Wohnen ist dabei keine Ausnahme. Für viele Menschen werden ihre Wohnkosten zusehends zu einer immer größeren wirtschaftlichen Belastung.

Wien als Stadt des sozialen Zusammenhalts lässt niemanden zurück. Besonders nicht in so herausfordernden Zeiten. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf die Wohnversorgung aller Wienerinnen und Wiener gelegt. Neben den gemeindeeigenen Wohnungsbeständen, die für viele Bewohnerinnen und Bewohner leistbare Wohnungsmieten garantieren, stellt auch der geförderte und gemeinnützige Wohnbau einen wichtigen Beitrag zu leistbarer und qualitativvoller Wohnversorgung in Wien dar.

Bereits länger als ein Jahrhundert errichtet die „Wien-Süd“ als eine der innovativsten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften Österreichs besonders im Bereich der Nachhaltigkeit immer wieder neue Vorzeigeprojekte. Diese smarten Wohnbauprojekte, bei denen höchste ökologische Standards mit der Leistbarkeit des Gemeinnützigkeitsgedankens verbunden werden, schaffen mehr Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner und setzen neue Meilensteine im Nachhaltigkeitsbereich und Klimaschutz.

Inzwischen werden diese innovativen Vorzeigeprojekte auch international wahrgenommen. Besuche des britischen UK National Housing Maintenance Forum, einer hochrangigen Delegation der Stadtverwaltung der niederländischen Stadt Haarlem und sogar des irischen Staatspräsidenten Michael Higgins bei der „Wien-Süd“ mitsamt Besichtigungen einiger klimafitter Wohnhausanlagen belegen dies eindrucksvoll.

In diesem Sinne bedanke ich mich sehr herzlich bei der „Wien-Süd“ und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die ausgezeichnete Zusammenarbeit und wünsche weiterhin viel Erfolg bei ihren innovativen und nachhaltigen Wohnbauprojekten.

Dr. Michael Ludwig

Bürgermeister und Landeshauptmann von Wien



TRADITION HOCHHALTEN, ZUKUNFT INNOVATIV UND ÖKOLOGISCH GESTALTEN

Seit weit über 100 Jahren steht die „Wien-Süd“ als eines der ältesten und traditionsreichsten Wohnbauunternehmen dem Land Niederösterreich als verlässlicher Partner an der Seite. Die Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft steht schon immer für die Werte, für die auch unser Bundesland steht: Tradition und Innovation.

Die „Wien-Süd“ hält in ihren Gebäuden Althergebrachtes fest, hat sie doch schon sehr früh die Bedeutung der Sanierung und Revitalisierung alter Bau- substanz erkannt. In Kombination mit innovativer, zukunftsorientierter Gestaltung schafft sie nicht nur Wohnraum, sondern leistbare Heimat für unsere Landsleute.

Das Land Niederösterreich verfolgt in seiner blau-gelben Wohnbaustrategie dasselbe Ziel – nämlich schönes und leistbares Wohnen für die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher. Und gerade in der aktuell herausfordernden Zeit der Teuerung und hohen Energiekosten ist es dem Land oberstes Anliegen, leistbaren Wohnraum sowohl am Gemeinnützigen Sektor als auch beim Eigentum zu ermöglichen.

Fast 6.000 Eigenheime werden jährlich bei uns errichtet, davon etwa ein Drittel vom Land gefördert und mit all diesen Wohnbauförderungsmaßnahmen schaffen und sichern wir rund 30.000 Arbeitsplätze in unseren Regionen. Zudem steht auch ökologisch bewusstes Bauen ganz oben, leistet es doch einen wichtigen Beitrag zu Umweltschutz und mehr Lebensqualität. Auch hier steht die „Wien-Süd“ Seite an Seite mit dem Land.

Als Landeshauptfrau von Niederösterreich danke ich der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ und in Niederösterreich der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. für den Einsatz zum Wohl unserer Landsleute.

Mag.^a Johanna Mikl-Leitner

Landeshauptfrau von Niederösterreich



LEISTBARES WOHNEN ALS GEBOT DER STUNDE

Gemeinnützige Bauvereinigungen wie die „Wien-Süd“ – im Burgenland die „B-SÜD“ – leisten durch ihre Bau- und Sanierungstätigkeit einen bedeutenden Beitrag, um den Menschen im Land Wohnraum zu leistbaren Preisen zur Verfügung stellen zu können. Gerade in Zeiten einer Teuerungswelle, welche die Gesellschaft in Atem hält, ist leistbares Wohnen ein Gebot der Stunde.

Das Land Burgenland hat aus diesem Grund seine Anstrengungen in Form von umfassenden Entlastungspaketen für die Bevölkerung weiter verstärkt. Im Bereich Wohnen konnte gemeinsam mit den burgenländischen gemeinnützigen Bauvereinigungen – darunter auch die „B-SÜD“ – der burgenländische Wohnkostendeckel geschnürt werden, wobei die Mieten auf dem Niveau von Dezember 2022 für zwei Jahre eingefroren wurden. Das zeigt einmal mehr, dass die großen Herausforderungen dieser Zeit am besten gemeinsam gemeistert werden können. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind dabei wichtige und starke Partner des Landes.

In dem Zusammenhang danke ich der „Wien-Süd“ – im Burgenland der „B-SÜD“ – und allen gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Bereitschaft, in dieser schwierigen Situation einen Beitrag zu leisten und Verantwortung zu übernehmen. Gerade jetzt ist und bleibt leistbares Wohnen für die Gesellschaft unverzichtbar. Es sind Bauvereinigungen wie die „Wien-Süd“, die mit ihrer Erfahrung, ihrer Tradition und ihrem Unternehmergeist Bau- und Sanierungsprogramme vorantreiben, die für die Allgemeinheit eine wichtige Aufgabe erfüllen.

Ich wünsche Ihnen bei Ihren Bemühungen für die Zukunft alles Gute und freue mich weiterhin auf eine gute Zusammenarbeit im Sinne der Bevölkerung!

Mag. Hans Peter Doskozil

Landeshauptmann von Burgenland



GEFÖRDERTER WOHNBAU IST GELEBTE SOZIALE VERANTWORTUNG

Es ist allgemein bekannt, dass die Situation in der heimischen Baubranche nach wie vor angespannt ist. Die massiv gestiegenen Baustoff- und Energiepreise sowie die steigenden Zinsen am Finanzmarkt stellen die Wirtschaft und die Bevölkerung vor große Herausforderungen. Anstatt die Österreicherinnen und Österreicher sowie auch die Wirtschaft nachhaltig zu entlasten, hat die Bundesregierung mit der CO₂-Bepreisung und der KIM-VO die Situation alles andere als entschärft.

Umso mehr Verantwortung lastet daher auf den Schultern der gemeinnützigen Bauvereinigungen, der Bauwirtschaft und der Politik. Der mehrgeschoßige geförderte Wohnbau ist nicht nur das Errichten von Häusern. Eine funktionierende Wohnbaupolitik ist vielmehr der Ausdruck gelebter sozialer Verantwortung. Es ist und bleibt also die Aufgabe der Wohnbaupolitik, trotz dieser widrigen Rahmenbedingungen, die Zukunft des geförderten Wohnbaus in Österreich zu sichern und dadurch einerseits leistbaren Wohnraum zu schaffen und andererseits tausende Arbeitsplätze zu sichern.

Die „Wien-Süd“ und ihre oberösterreichische Konzerngesellschaft „WS-O“ sind vitale Teile dieses Unterfangens und leisten seit mehr als einem Jahrhundert mit einem breiten Portfolio an Wohnbauten einen wertvollen Beitrag zur Schaffung von leistbarem Wohnraum.

Dr. Manfred Haimbuchner

Landeshauptmann-Stellvertreter
Wohnbaureferent, Oberösterreich



NEUBAUTEN 2022

WIEN 1230 Wien, In der Wiesen Nord, Bauplatz 5, Rößlergasse 7A/Romy-Schneider-Gasse 3
1230 Wien, In der Wiesen Nord, Bauplatz 6, Rößlergasse 7

NÖ 2100 Stetten, Fischergasse 1
2265 Drösing, Rosenweg 6
2441 Mitterndorf an der Fischa, Erlau-Gasse 5, Bauteil 2
2442 Unterwaltersdorf, Mitterndorfer Straße 3
2460 Bruck an der Leitha, Fliedergasse 1, Stiege 4
2491 Zillingdorf-Bergwerk, Bärenweg 1-28
2563 Pottenstein, Hainfelder Straße 42-44
2620 Neunkirchen, Dr. Stockhammergasse 8, Bauteil 1
2630 Ternitz-Pottschach, Webereistraße 6, Bauteil 2
2763 Neusiedl bei Pernitz, Hochstraße 8a-8e
2822 Walpersbach, Reichersbergerstraße 6, Bauteil 2
3061 Ollersbach, Mussbachergasse 3-3b

OÖ 4651 Stadl-Paura, Klosterleiten 7
4844 Regau, Suttner Straße 28-57, Bauteil 1

BGLD 7052 Müllendorf, Bahnstraße 3b
7111 Parndorf, Am Walzwerk 24-26

Welche Wohnanlagen wir
2022 neu aufgesperrt haben.



1230 Wien, In der Wiesen Nord, Bauplatz 5 Rößlergasse 7A/Romy-Schneider-Gasse 3

Wohnen mit Mehrwert und Kunst am Bau

Südlich der markanten Türme der Wohnhausanlage Alt-Erlaa hat die „Wien-Süd“ im Stadtentwicklungsgebiet „In der Wiesen Nord“ auf Bauplatz 5 insgesamt 64 geförderte Mietwohnungen und 18 frei finanzierte Eigentumswohnungen realisiert. Mit einem Kindergarten und „Betreutem Wohnen“ hat sie dabei nicht nur zur Wohnbebauung, sondern auch zum infrastrukturellen Angebot des Wohnviertels beigetragen.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben individuelle Freibereiche in Form von Balkonen, Loggien oder (Dach-)Gärten mit Terrasse, geheizt wird mittels Fernwärme-Fußbodenheizung. Die SAT-Anlage bietet modernste Glasfaserqualität.

An gemeinschaftlichen Infrastrukturen stehen u.a. ein Gemeinschaftsraum, eine Waschküche und eine Sauna zur Verfügung, diese können über den „Digitalen Hausmeister“ online reserviert werden. Bei den 64 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage ist die Nachrüstung einer Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen möglich.

In Fortsetzung der „Wien-Süd“-Initiative „Kunst am Bau“ wurde in Zusammenarbeit mit dem renommierten Künstler Wolfgang Eibl im Freibereich der Anlage eine Installation aus märchenhaften Drachenwesen und Pflanzentieren errichtet.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

- Projektumfang: 64 geförderte Mietwohnungen, 18 frei finanzierte Eigentumswohnungen
- Errichtung: Juni 2020 – November 2022
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 54–110 m² Fläche
- Heizwärmebedarf: ca. 20,27 – 21,13 kWh/m²a
- großzügige Loggien, Balkone und (Dach-)Gärten
- Glasfaser-SAT-Anlage
- „Fiber to the Home“
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Parteienkeller
- Kleinkinderspielbereich
- Tiefgarage

1230 Wien, In der Wiesen Nord, Bauplatz 6 Rößlergasse 7

Wohnbau mit Ordination in der Wiesenstadt

Die „Wien-Süd“ hat im neuen Liesinger Stadtteil „In der Wiesen Nord“ auf Bauplatz 6 ein modernes Wohnhaus mit 36 geförderten Mietwohnungen, fünf frei finanzierten Eigentumswohnungen und einer Ordination errichtet.

Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch eine Reihe von Infrastrukturen, wozu beispielsweise Grün- und Erholungsflächen und ein Jugendspielbereich zählen. Die Sauna, ein großzügiger Gemeinschaftsraum sowie eine Gemeinschaftswaschküche können auf dem angrenzenden „Wien-Süd“ Bauplatz 5 mitbenutzt werden. Alle Gemeinschaftseinrichtungen sind über den „Digitalen Hausmeister“ online, somit jederzeit und überall, reservierbar.

Die Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern verfügen über schöne Freibereiche und sind bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Die Wohnhausanlage ist mit Glasfasertechnologie ausgestattet – und zwar bis in die Wohnung selbst – echtes „Fiber to the Home“ bei Internet und Fernsehen.

In der Tiefgarage wurden 33 PKW-Stellplätze für das Projekt berücksichtigt, bei denen die nachträgliche Installation von Wallboxen zum Laden von Elektrofahrzeugen möglich ist.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 36 geförderte Mietwohnungen,
5 frei finanzierte Eigentumswohnungen

Errichtung: Juni 2020 – November 2022

2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 43–90 m² Fläche

Heizwärmebedarf: ca. 23,29 kWh/m²a

Einladende Freibereiche

Glasfaser-SAT-Anlage

„Fiber to the Home“

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Kleinkinder- und Jugendspielbereich

Parteienkeller

Tiefgarage



2100 Stetten Fischergasse 1

Wohnprojekt plus „Begleitetes Wohnen“

Die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. hat in der Weinviertler Gemeinde Stetten, im Bezirk Korneuburg, ein Wohnhausprojekt realisiert, das unter anderem auch „Begleitetes Wohnen“ umfasst. Das bedeutet, dass sieben der insgesamt 15 Wohnungen barrierefrei ausgestattet wurden und die Bewohnerinnen und Bewohner bei Bedarf ein sozialer Hilfsdienst im Alltag unterstützt.

Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen haben einen Balkon oder einen Garten mit Terrasse und Gerätehütte, ein Abstellraum je Wohnung im Erdgeschoß sorgt für

zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt durch eine Wärmepumpen-Fußbodenheizung, eine Photovoltaikanlage auf dem begrünten Flachdach trägt zur Allgemeinstromversorgung bei.

Ein Gemeinschaftsraum, ein Kinderwagenabstellraum, ein Fahrradabstellplatz, ein zentraler Müllraum und ein gestalteter Kleinkinderspielplatz ergänzen das Angebot. Im Freibereich wurden zwölf PKW-Abstellplätze errichtet, bei denen E-Anschlüsse zum Laden von Elektrofahrzeugen vorbereitet wurden.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 15 geförderte Mietwohnungen

Errichtung: Mai 2021 – August 2022

2- und 3-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 45–89 m² Fläche

Heizwärmebedarf: ca. 33,60 kWh/m²a

Mauerwerk in Massivbauweise

Gemeinschafts-SAT-Anlage

Wärmepumpen-Fußbodenheizung

Begrüntes Flachdach mit Photovoltaikanlage

Fahrradabstellplatz

Parkplätze

2265 Drösing Rosenweg 6

Kompakte Wohnhausanlage mit Nahversorger

Bei dem Wohnhausprojekt der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. in Drösing sind acht moderne Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern errichtet worden, die nach außen hin durch einen individuellen Freibereich erweitert werden. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Einlagerungsabteil pro Wohnung im Wohngeschoß.

Der Neubau in Massivbauweise wird mittels energieeffizienter Wärmepumpen-Fußbodenheizung beheizt, die Energieversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, mit welcher der Allgemeinstrombedarf teilweise gedeckt wird, etwa der Allgemeinbeleuchtung

und der Heizung. Auf dem Dach wurde eine extensive Begrünung angesetzt, die Außenanlage ist in Zusammenarbeit mit „Natur im Garten“ gestaltet worden.

An allgemeinen Infrastrukturen stehen ein Kinderwagenabstellraum, ein überdachter Fahrradabstellbereich und ein Trockenraum zur Verfügung, für PKW wurden Stellplätze im Freien mit möglicher Nachrüstung von E-Ladeinfrastruktur hergestellt.

Im Erdgeschoß des Wohngebäudes befindet sich ein Nahversorger.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 8 geförderte Mietwohnungen

Errichtung: Juni 2021 – Oktober 2022

2- und 3-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 54 bzw. 75 m² Fläche

Heizwärmebedarf: ca. 35,10 kWh/m²a

Mauerwerk in Massivbauweise

Wärmepumpen-Fußbodenheizung

Photovoltaikanlage

Abstellraum im Wohngeschoß

Begrünte Außenanlagen „Natur im Garten“

Parkplätze mit vorbereiteter E-Ladeinfrastruktur



2441 Mitterndorf an der Fischa

Erlau-Gasse 5, Bauteil 2

Reihen- und Doppelhausanlage im Bezirk Baden

Mit der Errichtung von 18 Hauseinheiten in einem zweiten Bauabschnitt hat die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. ihr sehr gut angenommenes Reihen- und Doppelhausprojekt in Mitterndorf an der Fischa abgeschlossen.

Die familienfreundlichen Häuser haben vier Zimmer plus Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 107 bzw. 111 m². Da sie nicht unterkellert sind, wurde im Terrassenbereich ein Einlagerungsraum geschaffen. Die Hausdächer wurden extensiv begrünt, Photovoltaikmodule darauf unterstützen die Stromversorgung, was die Energiekosten

niedrig hält. Die Fußbodenheizung in den Häusern wird von einer Wärmepumpe betrieben, ein SAT-Antennenanschluss rundet das Angebot ab.

Ein zentraler Müllplatz für die Gesamtanlage wurde bereits im Zuge des ersten Bauteils errichtet. Insgesamt stehen 36 PKW-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

Die Anlage wurde mit „Natur im Garten“ geplant und wird sich nach einer Anwachsphase mit einer Vielzahl an Sträuchern, Gräsern und Bäumen präsentieren.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 18 geförderte Reihen- bzw. Doppelhäuser

Errichtung: März 2021 – November 2022

4-Zimmer-Häuser
mit ca. 107 bzw. 111 m² Fläche

Heizwärmebedarf:
ca. 21,92 bzw. 24,84 kWh/m²a

Mauerwerk in Massivbauweise

Terrassen mit Gärten und Einlagerungsraum

SAT-Anlage

Photovoltaikanlage

Begrünte Außenanlagen „Natur im Garten“

Zentraler Müllplatz

Parkplätze

2442 Unterwaltersdorf Mitterndorfer Straße 3

Attraktives Wohnhausprojekt in zentraler Lage

Das Wohnhausprojekt der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. in Unterwaltersdorf umfasst 19 geförderte Mietwohnungen, die bezugsfertig ausgeführt wurden und großzügige Balkone oder Gärten mit Terrasse und Gerätehütte bieten.

Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei anpassbar, d. h. schon in der Planung wurde ein all-fällig späterer Umbau berücksichtigt, die Ausstattung mit Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe, SAT-Antennenanschluss und Außenrollläden ermöglicht einen

hohen Wohnkomfort. Die Energieversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, mit welcher der Allgemeinstrombedarf teilweise gedeckt wird, etwa der des Aufzuges.

Pro Wohnung gibt es einen Abstellraum im Erdgeschoß, an allgemeinen Infrastrukturen wurden ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, ein zentraler Müllraum und ein Kleinkinderspielplatz errichtet. Für PKW gibt es 35 Stell-plätze im Freien.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 19 geförderte Mietwohnungen

Errichtung: April 2021 – November 2022

2- und 3-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 42–73 m² Fläche

Heizwärmebedarf: ca. 25,54 kWh/m²a

Mauerwerk in Massivbauweise

Balkone, Gärten mit Gerätehütte

Einlagerungsraum je Wohnung

Luftwärmepumpen-Fußbodenheizung

Photovoltaikanlage

Aufzug

Parkplätze



2460 Bruck an der Leitha

Fliedergasse 1, Stiege 4

Ein Projekt zum Wohlfühlen

Mit diesem vierten Bauteil hat die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. das Wohnungsangebot in Bruck an der Leitha um 31 geförderte Mietwohnungen erweitert. Der Neubau mit Aufzug zeichnet sich neben seiner ansprechenden Architektur und seinem lichtdurchfluteten Stiegenhaus vor allem durch die schönen Freibereiche der Wohnungen aus, die in Form von Balkonen und Gärten mit Terrasse und Gerätehaus ausgeführt wurden.

Alle Wohnungen sind barrierefrei anpassbar, für weiteren Stauraum sorgt ein Abstellraum im Kellergeschoß. Die Wärmebereitstellung in der Wohnhausanlage erfolgt über

eine biogene Fernwärmeheizung, die TV-Versorgung mittels Satellitenempfang.

An gemeinschaftlichen Einrichtungen wurden ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie ein Müllraum in das Gebäude integriert, für PKW stehen 47 Stellplätze im Freien zur Verfügung.

Die großzügige Dachfläche wurde extensiv begrünt, das Außenanlagenkonzept ist zusammen mit „Natur im Garten“ geplant und umgesetzt worden.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 31 geförderte Mietwohnungen

Errichtung: Oktober 2020 – Juni 2022

2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 52–85 m² Fläche

Heizwärmebedarf: ca. 22 kWh/m²a

Alle Wohnungen barrierefrei anpassbar

Bezugsfertige Ausführung

Heizung mittels biogener Fernwärme

Extensives Gründach

Aufzug

Kinderspielfeld

Parkplätze

2491 Zillingdorf-Bergwerk Bärenweg 1-28

Hochwertig ausgestattete Viertelhäuser

Die Wohnhausanlage, gelegen auf einer der letzten großen Flächen im Siedlungsgebiet Bergwerk, wurde von der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. realisiert und umfasst sieben familienfreundliche Viertelhäuser mit insgesamt 28 Hauseinheiten.

Die nicht unterkellerten Häuser mit vier Zimmern sind in Massivbauweise erbaut worden, das Erdgeschoß ist barrierefrei anpassbar. Attraktive Freibereiche in Form

von Terrassen und Gärten samt Gerätehaus laden zum Verweilen ein, für angenehme Wärme in den Wohnräumen sorgt eine Fußbodenheizung, die von einer energieeffizienten Wärmepumpe betrieben wird.

Auf jedem Haus wurde eine Photovoltaikanlage errichtet, die die Energieversorgung unterstützt, die TV-Versorgung erfolgt mittels SAT-Anschluss. Für PKW wurden 62 Abstellplätze im Freien errichtet.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 7 geförderte Viertelhäuser

Errichtung: Oktober 2020 – Mai 2022

4-Zimmer-Häuser mit ca. 99–102 m² Fläche

Heizwärmebedarf: ca. 26 bzw. 27,8 kWh/m²a

Mauerwerk in Massivbauweise

Barrierefreie Anpassbarkeit im Erdgeschoß

Gärten samt Gerätehaus

Wärmepumpen-Fußbodenheizung

Photovoltaikanlage pro Haus

SAT-Antennenanschluss

Parkplätze



2563 Pottenstein

Hainfelder Straße 42-44

„Begleitetes Wohnen“ Pottenstein

Die Wohnhausanlage im Herzen des Triestingtals hat ursprünglich das geschichtsträchtige „Alte Bezirksgericht“ von Pottenstein beherbergt.

Nachdem der Zahn der Zeit dem Gebäude schon merklich zugesetzt hatte, entschloss sich die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. zu einer Generalsanierung mit Wohnungseinbau und der Errichtung eines unmittelbar angrenzenden Neubaus, wodurch insgesamt 40 seniorengerechte Wohnungen entstanden sind.

Das barrierefreie Projekt für Menschen im fortgeschrittenen Alter bietet kompakte 2- und 3-Zimmer-Wohnungen,

die teilweise über einen Freibereich verfügen und mittels Fernwärme beheizt werden. Ein sozialer Hilfsdienst unterstützt die Bewohner vor Ort im Alltag.

Die Energieversorgung wird von einer Photovoltaikanlage mit Stromspeicher unterstützt, die auf dem begrünten Flachdach des Neubaus angebracht wurde.

Im Freibereich der Anlage stehen 25 PKW-Stellplätze zur Verfügung.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 40 geförderte Mietwohnungen

Errichtung: August 2020 – Juli 2022

2- und 3-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 47–65 m² Fläche

Heizwärmebedarf: ca. 22 kWh/m²a

Nachnutzung eines ortsbildprägenden Objekts

Barrierefreie Wohnungen

Heizung mittels biogener Fernwärme

Ein Abstellraum pro Wohnung im Erdgeschoß

Begrüntes Flachdach mit PV-Anlage im Neubau

Aufzug

Parkplätze

2620 Neunkirchen

Dr. Stockhamnergasse 8, Bauteil 1

Grün statt Grau in Neunkirchen

Die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. hat in nächster Nähe zum Hauptplatz von Neunkirchen in einem ersten Bauteil eine Wohnhausanlage mit 28 Mietwohnungen, acht frei finanzierten Eigentumswohnungen und einer zweigeschoßigen Tiefgarage errichtet.

Der moderne Wohnbau mit dem Fokus auf Bauwerksbegrünung verfügt über großzügige Freibereiche, die Wärmeversorgung erfolgt über eine biogene Fernwärme-Fußbodenheizung.

Die SAT- und Internetversorgung wurde in modernster Glasfasertechnologie ausgeführt, also echtes „Fiber to the Home“ bis in die Wohnung.

Für die jüngsten Bewohner gibt es einen großzügigen Kinderspielplatz, zudem befindet sich in jedem Geschöß ein eigener Kinderwagenabstellraum, der bequem mit dem Aufzug zu erreichen ist.

In Zusammenarbeit mit „Natur im Garten“ und „GRÜN-STATTGRAU“ wird bei diesem Neubau ein umfangreiches Begrünungskonzept umgesetzt. Die Fassadenbegrünung, eine extensive Dachbegrünung, diverse Bepflanzungen im großen, grünen Innenhof und neue Bäume werden als natürliche Klimaanlage im Außenbereich wirken und damit helfen Wetterextreme abzufedern. Das Projekt hat dafür das GREENPASS® Silber Zertifikat erhalten.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 28 geförderte Mietwohnungen,
8 frei finanzierte Eigentumswohnungen

Errichtung: Juli 2020 – Juli 2022

2- und 3-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 45–79 m² Fläche

Heizwärmebedarf: ca. 23,18 kWh/m²a

Biogene Fernwärmeheizung

Einlagerungsraum pro Wohnung

Glasfaser-SAT und -Internet

Tiefgarage, E-Mobilität vorbereitet

Extensiv begrüntes Dach

Natur im Garten, GRÜNSTATTGRAU

GREENPASS® Silber Zertifikat



2630 Ternitz-Pottschach

Webereistraße 6, Bauteil 2

Familienfreundliches Wohnhausprojekt

Der Wohnbau der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. im Ortsteil Pottschach besteht im zweiten Bauteil aus 27 Wohnungen, die über ein lichtdurchflutetes Stiegenhaus erschlossen sind.

Bei den 4-Zimmer-Wohnungen dieses Projekts handelt es sich um sogenannte Familienwohnungen, diese wurden ausschließlich an Familien mit Kindern vergeben.

Alle Wohnungen sind barrierefrei anpassbar und verfügen über einen privaten Freibereich, ausgeführt als Terrasse,

Balkon oder Garten mit Gerätehütte. Die allgemeine Stromversorgung, etwa die des Aufzuges, wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, für angenehme Wärme in den Wohnungen sorgt eine Fernwärme-Fußbodenheizung. Ein SAT-Anschluss sichert die TV-Versorgung, für jede Wohnung wurde ein Abstellraum im Erdgeschoß geschaffen.

Das Dach ist extensiv begrünt worden, zu den gemeinschaftlichen Infrastrukturen der Anlage zählen ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, ein zentraler Müllraum und 34 PKW-Stellplätze im Freien.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 27 geförderte Mietwohnungen

Errichtung: März 2021 – Juli 2022

2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 52–94 m² Fläche

Heizwärmebedarf: ca. 20,71 kWh/m²a

Teilweise Familienwohnungen

Fernwärme-Fußbodenheizung

Ein Abstellraum pro Wohnung

Extensiv begrüntes Dach

Photovoltaikanlage

SAT-Anlage

Parkplätze

2763 Neusiedl bei Pernitz Hochstraße 8a-8e

Qualitätsvolle Reihenhäuser in schöner Grünlage

In Neusiedl bei Pernitz, einer Katastralgemeinde von Waidmannsfeld, ist durch die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. eine attraktive Reihenhausanlage entstanden, die sich harmonisch in das Umfeld einfügt. Die 20 Häuser wurden in Massivbauweise errichtet und mit Photovoltaikmodulen auf den Dächern ausgestattet.

Jedes Haus bietet vier Zimmer zuzüglich Nebenräume, die Beheizung erfolgt mittels klimafreundlicher Wärmepumpen-

Fußbodenheizung. Außenjalousien, die nicht nur Sonnenschutz bieten, sondern auch die Privatsphäre wahren, und ein SAT-Antennenanschluss runden die hochwertige Ausstattung ab.

Zum individuellen Freibereich zählen eine Terrasse direkt am Haus und ein schöner Garten mit praktischer Gerätehütte. Angrenzend an die Reihenhauseilen wurden 45 PKW-Stellplätze sowie ein zentraler Müllplatz errichtet.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 20 geförderte Reihenhäuser

Errichtung: September 2020 – März 2022

4-Zimmer-Häuser
mit ca. 103 bzw. 108 m² Fläche

Heizwärmebedarf: ca. 32 kWh/m²a

Mauerwerk in Massivbauweise

Außenjalousien

Wärmepumpen-Fußbodenheizung

Photovoltaikanlage pro Haus

SAT-Anlage

Zentraler Müllplatz

Parkplätze



2822 Walpersbach

Reichersbergerstraße 6, Bauteil 2

Reihenhäuser in Holz-Fertigbauweise

Das Projekt der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. südlich von Wiener Neustadt stellt den zweiten Bauteil einer modernen Wohnhausanlage dar und umfasst insgesamt 13 geförderte Reihenhäuser.

Die Häuser mit vier Zimmern wurden in ökologischer Holz-Fertigbauweise ausgeführt, schöne Terrassen und Gärten mit Gerätehütte erweitern sie nach außen hin. Zur modernen Ausstattung zählen außerdem eine Fußbodenheizung über biogene Fernwärme, eine Haus-SAT-Anlage sowie eine Photovoltaikanlage für die Allgemeinstrom-

versorgung. Beim Hauszugang wurden zum Schutz vor schlechtem Wetter eine Überdachung und ein Windschutz hergestellt.

Die Abstellräume der Reihenhäuser sind in einem eigenen Nebengebäude untergebracht, dort befinden sich auch ein Fahrradabstellplatz und ein Müllplatz.

Jedes Reihenhaus hat zudem zugewiesene Parkplätze im Freien, hier wurde bereits eine Leerverrohrung für die Nachrüstung von E-Mobilität vorbereitet.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

- Projektumfang: 13 geförderte Reihenhäuser
- Errichtung: April 2021 – Juni 2022
- 4-Zimmer-Häuser mit ca. 95 m² Fläche
- Heizwärmebedarf: ca. 28 kWh/m²a
- Holzriegelbauweise
- Fernwärme-Fußbodenheizung
- SAT- und Photovoltaikanlage
- Abstellraum in Nebengebäude
- Fahrradabstellraum
- Überdachung und Windschutz bei Hauszugang
- Parkplätze mit vorbereiteter E-Ladeinfrastruktur

3061 Ollersbach Mussbachergasse 3-3b

Geförderte Doppelhäuser am Rande des Wienerwaldes

Die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. hat in der schönen Wienerwaldgemeinde Ollersbach – sie zählt zur Stadtgemeinde Neulengbach – drei attraktive Doppelhäuser mit insgesamt sechs Hauseinheiten errichtet.

Die bezugsfertig ausgeführten 4-Zimmer-Häuser sind in Holzriegelbauweise erbaut worden und bieten neben rund 103 bzw. 106 m² Wohnnutzfläche großzügige Gärten samt einem Geräteräum. Zu den Ausstattungsdetails zählen eine Fußbodenheizung, die von einer Luft-Wasser-

Wärmepumpe betrieben wird, ein SAT-Anschluss und elektrische Außenrollläden. Für den nachträglichen Einbau eines Kamins auf Eigenkosten wurden bereits im Vorfeld entsprechende Vorbereitungsmaßnahmen umgesetzt.

Die Energieversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, mit welcher der Strombedarf für die Wärmepumpe teilweise gedeckt wird.

Insgesamt stehen 12 PKW-Stellplätze zur Verfügung.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 3 geförderte Doppelhäuser

Errichtung: September 2021 – Oktober 2022

4-Zimmer-Häuser
mit ca. 103 bzw. 106 m² Fläche

Heizwärmebedarf: ca. 35-38 kWh/m²a

Holzriegelbauweise

Außenrollläden elektrisch

Fußbodenheizung

Luft-Wasser-Wärmepumpe

SAT- und Photovoltaikanlage

Vorbereitung von nachträglichem Kamineinbau

Parkplätze



4651 Stadl-Paura Klosterleiten 7

Junges Wohnen in Stadl-Paura

Im Bezirk Wels-Land hat die „WS-O“ dieses spezielle Wohnungsangebot für „Junges Wohnen“ realisiert. Es richtet sich ausschließlich an junge Menschen, die vor der Gründung des ersten eigenen Haushalts stehen, daher wurde hier der Fokus bewusst auf leistbare Wohnpreise gelegt.

Die Wohnhausanlage mit 25 kompakten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen wurde in Massivbauweise, somit ökologisch hochwertig, errichtet. Die im Erdgeschoß befindlichen Wohnungen verfügen über einen Garten mit Rollladenbox, alle anderen über einen Balkon. Zusätzlichen Stauraum bieten die Abstellräume der Wohnungen im Erdgeschoß.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Pellets-Fußbodenheizung, die hauseigene SAT-Anlage in Glasfasertechnik ermöglicht hohe Leistungsfähigkeit bei Fernsehen und Internet.

Zu den Gemeinschaftseinrichtungen zählen ein Trockenraum inklusive Waschmaschine und Wäschetrockner, ein Kinderwagenabstellraum und ein überdachter Fahrradabstellraum im Freien.

Für PKW wurden 25 Stellplätze im Freien geschaffen, bei denen E-Anschlüsse zum Laden von Elektrofahrzeugen vorbereitet wurden.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 25 geförderte Mietwohnungen

Errichtung: April 2021 – Dezember 2022

2- und 3-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 45 bzw. 65 m² Fläche

Heizwärmebedarf: ca. 34,7 kWh/m²a

Mauerwerk in Massivbauweise

Pellets-Fußbodenheizung

Glasfaser-SAT-Anlage

Einlagerungsraum pro Wohnung

Trockenraum mit Waschmaschine und Trockner

Überdachter Fahrradraum im Freien

Parkplätze

4844 Regau

Suttner Straße 28-57, Bauteil 1

Reihen- und Doppelhäuser in Grünruhelage

Diese familienfreundliche Reihen- und Doppelhausanlage im Hausruckviertel ist von der „WS-O“ in ökologisch hochwertiger Massivbauweise realisiert worden und umfasst in einem ersten Bauabschnitt 24 bezugsfertig ausgeführte Hauseinheiten.

Die modernen Häuser haben vier Zimmer plus Nebenräume auf einer Wohnfläche von ca. 93 bzw. 108 m², dazu kommt eine Terrasse mit anschließendem Garten sowie ein Einlagerungsraum. Die Wärmebereitstellung erfolgt

über Fernwärmeversorgung und Fußbodenheizung, der SAT-Antennenanschluss wurde in Glasfasertechnik hergestellt. Für die Nachrüstung von elektrischem Außensonnenschutz wurden entsprechende Zuleitungen vorgesehen.

Für jedes Reihen- und Doppelhaus sind zwei PKW-Stellplätze im Freien vorhanden, bei denen die Nachrüstung von E-Anschlüssen zum Laden von Elektrofahrzeugen auf Sonderwunsch möglich ist.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

- Projektfumfang: 20 geförderte Reihenhäuser, 2 geförderte Doppelhäuser
- Errichtung: Juni 2020 – Juni 2022
- 4-Zimmer-Häuser mit ca. 93 bzw. 108 m² Fläche
- Heizwärmebedarf: ca. 48 kWh/m²a
- Mauerwerk in Massivbauweise
- Fernwärme-Fußbodenheizung
- Glasfaser-SAT-Anlage
- Vorbereitung für elektrischen Außensonnenschutz
- Gärten samt Einlagerungsräumen
- 2 PKW-Stellplätze je Haus
- E-Mobilität vorbereitet



7052 Müllendorf Bahnstraße 3b

Qualitätsvolles Reihen- und Doppelhausprojekt

Das Projekt der „B-SÜD“ nahe der Landeshauptstadt umfasst zwölf Reihenhäuser und vier Doppelhäuser, die in idyllischer Grünlage errichtet wurden.

Die in Massivbauweise erbauten Hauseinheiten bieten vier Zimmer, großzügige Nutzflächen mit ca. 111 m² bei den Reihenhäusern und ca. 117 m² bei den Doppelhäusern sowie einen Kellerersatzraum im Erdgeschoß. Für die TV-Versorgung wurde eine Gemeinschafts-SAT-Antenne installiert.

Ein Highlight des Neubaus ist die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher bei jedem Haus. Der Speicher ermöglicht, dass ein Teil des Haushaltsbedarfs mit selbsterzeugtem Sonnenstrom gedeckt werden kann. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung in den Häusern erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, die auch die Fußbodenheizung betreibt.

Pro Haus gibt es zwei PKW-Abstellplätze im Freibereich mit vorbereiteter E-Mobilität.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 12 Reihenhäuser, 4 Doppelhäuser

Errichtung: November 2020 – August 2022

4-Zimmer-Häuser
mit ca. 111 bzw. 117 m² Fläche

Heizwärmebedarf:
ca. 31,12 bzw. 31,63 kWh/m²a

Mauerwerk in Massivbauweise

Fußbodenheizung

Luft-Wasser-Wärmepumpe

SAT-Anlage

Photovoltaikanlage mit Stromspeicher

Kellerersatzraum im Erdgeschoß

2 PKW-Stellplätze je Haus,
E-Mobilität vorbereitet

7111 Parndorf

Am Walzwerk 24-26

Wohnungen und Reihenhäuser „Am Walzwerk“

Die „B-SÜD“ hat seit dem Jahr 2009 am Walzwerk 17, 22 und 23 bereits eine eigene kleine Siedlung errichtet, den Abschluss bildet nun diese attraktive Wohnhausanlage, die 18 Wohnungen und fünf Reihenhäuser umfasst.

Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind zwischen ca. 53 und 85 m² groß und verfügen über Freiräume in Form von Terrassen und Balkonen. Einige Wohnungen haben Gärten mit bis zu 157 m² samt Geräteraum. Der Betrieb der Fußbodenheizung erfolgt über eine Zentralkesselanlage mit solarer Unterstützung, Fernsehen ist mittels SAT-Anschluss möglich.

An gemeinschaftlichen Infrastrukturen stehen ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, ein Kleinkinderspielplatz sowie 36 PKW-Abstellplätze im Freibereich zur Verfügung.

Die Reihenhäuser mit SAT-TV-Versorgung sind unterkellert und haben ca. 100 m² Wohnfläche, die sich auf vier Zimmer und Nebenräume verteilt. Geheizt wird mittels Fußbodenheizung und solarunterstützter Kombitherme. Die Gärten mit Terrasse und Geräteraum sind bis zu ca. 126 m² groß, pro Haus gibt es zwei PKW-Stellplätze, die mit einer Pergola überdacht wurden.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 18 geförderte Mietwohnungen,
5 geförderte Reihenhäuser

Errichtung: Mai 2020 – Juli 2022

2- und 3-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 53–85 m² Fläche,
4-Zimmer-Häuser mit ca. 100 m² Fläche

Heizwärmebedarf: ca. 22 bzw. 27,4 kWh/m²a

Ziegelmauerwerk

Fußbodenheizung

Solaranlage für Warmwasser

Brandmelder

SAT-Anlage

Zentraler Müllraum

Parkplätze



SANIERUNGEN 2022

WIEN 1100 Wien, Sedlacekweg 2-10/Jungbauerweg 1-9
1230 Wien, Ketzergasse 125-127

NÖ 2100 Stetten, Seebarnstraße 1
2514 Traiskirchen-Möllersdorf, Gustav Mahler-Straße 3
2560 Berndorf, Hermannsplatz 10

Wir haben hochwertigen
Sanierungen Tür und Tor
geöffnet.



1100 Wien Sedlacekweg 2-10/Jungbauerweg 1-9

Moderne Fassadengestaltung in Wien-Favoriten

In nächster Nähe zum Naherholungsgebiet Wienerberg im 10. Wiener Gemeindebezirk befindet sich diese Wohnhausanlage der „Wien-Süd“. Sie wurde im Jahr 1993 erbaut und umfasst 84 Wohnungen, die sich auf 13 Stiegen verteilen.

Um dem Erhaltungsgedanken nachzukommen und den Wohnkomfort für die Bewohnerinnen und Bewohner wieder zu steigern, wurde die Anlage im abgelaufenen Geschäftsjahr revitalisiert.

Die Sanierung beinhaltete im Wesentlichen die Aufdopplung der bestehenden Fassade und den Tausch der in die Jahre gekommenen Fenster gegen moderne Fensterelemente mit Isolierverglasung. Weiters wurde das Blechdach neu eingedeckt und es war notwendig, die Verkleidungen bei den Balkonen und Loggien zu erneuern.

Zu erwähnen ist auch, dass an den Gebäuden ein neuer Blitzschutz angebracht wurde.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

- Projektumfang: 84 Wohnungen, 13 Stiegen
- Sanierung: Juni 2021 – Dezember 2022
- Heizwärmebedarf:
vorher: 69,9 / nachher: 37,9 kWh/m²a
- Aufdopplung der Bestandsfassade
- Eindeckung Blechdach
- Fenstertausch auf 3-Scheiben-Isolierglasfenster
- Montage von neuen Balkon- und Loggienverkleidungen
- Neuerstellung Blitzschutz

1230 Wien

Ketzergerasse 125-127

Sanierung für erhöhten Wohnkomfort

Die Wohnhausanlage der „Wien-Süd“ unweit des Petersbaches stammt aus dem Jahr 1997 und umfasst vier Stiegen mit insgesamt 88 Wohnungen. Im Zuge von umfassenden Sanierungsarbeiten hat die Anlage wieder einen modernen Ausstattungsstandard und ein ansprechendes Erscheinungsbild erhalten.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählten die Fassaden-sanierung, die Erneuerung der alten Fenster gegen 3-Scheiben-Isolierglasfenster, der Einbau von neuen

Eingangsportalen mit erhöhtem Wärmeschutz und die Sicherung bzw. Neuherstellung diverser Bleche. Des Weiteren wurden neue Sichtschutzwände bei den Balkonen und Terrassen montiert.

In den Stiegenhäusern und der Garage sind zeitgemäße Beleuchtungskörper und eine Fluchtwegbeleuchtung installiert worden, die Elektrosteigleitungen wurden instandgesetzt.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

- Projektfumfang: 88 Wohnungen, 4 Stiegen
- Sanierung: April 2021 – Juli 2022
- Fassadensanierung
- Fenstertausch auf 3-Scheiben-Isolierglasfenster
- Montage von neuen Sichtschutzwänden
- Erneuerung der Elektrosteigleitungen
- Neuherstellung Eingangsportale
- Herstellung Fluchtwegbeleuchtung



2100 Stetten

Seebarnstraße 1

Revitalisierungsprojekt mit ansprechender Optik

Durch die Sanierungsmaßnahmen an der „Wien-Süd“-Wohnhausanlage in Stetten mit Baujahr 1997 erstrahlt das Wohngebäude mit 15 Wohnungen nun wieder in neuem Glanz.

Bei dem Projekt im östlichen Niederösterreich sind in kurzer Sanierungsdauer die Kamine instandgesetzt und alle Wohnungsthermen gegen moderne Brennwertthermen getauscht worden. Gleichzeitig war es notwendig, die veralteten Bestandsfenster gegen 3-Scheiben-Isolierglasfenster zu ersetzen.

Um den Wärmeschutz des Gebäudes zu verstärken, wurde die bereits vorhandene Vollwärmeschutzfassade aufgedoppelt. Sämtliche Balkongeländer und Trennwände mussten adaptiert und überarbeitet werden, die Regenabfallrohre sind ebenfalls erneuert worden.

Bei den Hauseingangstüren wurden neue Vordächer installiert, die optimalen Wetterschutz bieten.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

- Projektumfang: 15 Wohnungen, 2 Stiegen
- Sanierung: November 2021 – August 2022
- Heizwärmebedarf:
vorher: 62,7 / nachher: 50 kWh/m²a
- Aufdopplung der Bestandsfassade
- Kaminsanierung
- Fenstertausch
- Erneuerung der Thermen
- Neue Vordächer bei den Hauseingängen

2514 Traiskirchen-Möllersdorf

Gustav Mahler-Straße 3

Einzelbauteil- und Wasserleitungssanierung

In nur zehnmonatiger Bauzeit hat die „Wien-Süd“ ihr Wohnhausprojekt aus dem Jahr 1999 mit 35 Wohnungen revitalisiert.

Im Zuge einer Einzelbauteilsanierung sind neue Wohnungsfenster mit verbessertem Wärme- und Schallschutz verbaut sowie die vorhandene Fassadendämmung zusätzlich verstärkt worden, um die Fassade bestmöglich vor Wind und Wetter zu schützen und die Wärme im Inneren zu halten. Die Fassadenbleche wurden ebenfalls adaptiert.

Bei den alten Wassersteigleitungen im Keller war kaum noch Durchfluss gegeben und so mussten sie erneuert werden. Bei den Wasserleitungen in den Steigsträngen zu den Wohnungen wurde ein spezielles chemisches Verfahren angewandt, bei dem die Leitungen zunächst gereinigt und anschließend beschichtet wurden. Da es hierfür erforderlich war, das Wasser in den Wohnungen für je drei Tage abzustellen, hat glücklicherweise die Nachbarschaftshilfe in Möllersdorf vorbildlich funktioniert.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

Projektumfang: 35 Wohnungen

Sanierung: Juni 2021 – April 2022

Neue Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung

Verstärkung der Fassadendämmung

Adaptierung der Fassadenbleche

Erneuerung der Wassersteigleitungen



2560 Berndorf Hermannsplatz 10

Thermische Sanierung für gesenkte Energiekosten

Die Wohnhausanlage im schönen Triestingtal wurde im Jahr 1999 von der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. errichtet. Sie umfasst zwei Stiegen mit insgesamt 18 Wohnungen und wurde im Rahmen einer Baubetreuung von der „Wien-Süd“ saniert.

Hauptaugenmerk wurde bei der Revitalisierung auf die Erneuerung der Wohnungs- und Dachflächenfenster gelegt, um die Wärmedämmung zu verbessern und so für

weniger Heizkosten zu sorgen. Gleichzeitig ist die bestehende Wärmeschutzfassade verstärkt worden. Dadurch war es auch notwendig, die Loggiengeländer anzupassen und zu überarbeiten.

Der Tausch der Regenabfallrohre, die Herstellung einer Müllplatzeinhausung und die Montage von neuen Vordächern bei den Hauseingängen zählten ebenfalls zum Sanierungsprogramm.



KURZ AUFGESCHLÜSSELT

- Projektumfang: 18 Wohnungen, 2 Stiegen
- Sanierung: Juni 2021 – Februar 2022
- Neue Fenster mit erhöhtem Wärmeschutz
- Erneuerung der Dachflächenfenster
- Aufdopplung der Vollwärmeschutzfassade
- Adaptierung der Loggiengeländer
- Neuherstellung der Regenabfallrohre
- Neue Müllplatzeinhausung und Vordächer

PROJEKTE IN BEARBEITUNG

WIEN 1210 Wien, An der Schanze, Simone-Veil-Gasse 6
1220 Wien, Bauplatz R, Berresgasse 7
1220 Wien, Hausfeld, Bauplatz A, Hausfeldstraße/An den alten Schanzen
1220 Wien, Hausfeld, Bauplatz K1, An den alten Schanzen/Franz-Wels-Gasse
1230 Wien, Atzgersdorfer Straße 259+261

NÖ 2273 Hohenau an der March, Rathausplatz 14
2320 Schwechat-Rannersdorf, Wallhofgasse 1a
2560 Berndorf, Griesfeldstraße 37
2563 Pottenstein, Bundesstraße 7, Bauteil 2+3
2564 Weissenbach an der Triesting, Further Straße 49+51
2620 Neunkirchen, Fabriksgasse 13, Bauteil 2
2630 Ternitz-Putzmansdorf, Bauäckergasse/Kleegasse
2840 Grimmenstein, Wechsel Bundesstraße 70
3002 Purkersdorf, Kaiser Josef-Straße 15
3012 Wolfsgraben, Hauptstraße 56
3714 Sitzendorf an der Schmida, Klosterplatz 1

OÖ 4651 Stadl-Paura, Klosterleiten/Salzstraße
4655 Vorchdorf, Bahnhofstraße 49
4690 Schwanenstadt, Florianistraße 6-8, Bauteil 2+3
4844 Regau, Suttner Straße 7-29, Bauteil 2
4901 Ottnang am Hausruck, Kirchenstraße 1

BGLD 7000 Eisenstadt, ParkBLICK, Bauplatz 5a, Areal Kirchäcker Ost
7034 Zillingtal, Hauptstraße 54, Stiege 1
7072 Mörbisch am See, Wasserweg 2
7100 Neusiedl am See, Hauptplatz 14
7332 Kobersdorf, Mautweg, Bauteil 1+2



Wofür wir in Zukunft
aufgeschlossen sind.



1210 Wien, An der Schanze
Simone-Veil-Gasse 6

74 Wohneinheiten



1220 Wien, Bauplatz R
Berresgasse 7

165 Wohneinheiten



1220 Wien, Hausfeld, Bauplatz A
Hausfeldstraße/An den alten Schanzen

305 Wohneinheiten



1220 Wien, Hausfeld, Bauplatz K1
An den alten Schanzen/Franz-Wels-Gasse

154 Wohneinheiten



1230 Wien
Atzgersdorfer Straße 259+261

296 Wohneinheiten



2273 Hohenau an der March
Rathausplatz 14

19 Wohneinheiten



2320 Schwechat-Rannersdorf
Wallhofgasse 1a

112 Wohneinheiten



2560 Berndorf
Griesfeldstraße 37

35 Wohneinheiten



2563 Pottenstein
Bundesstraße 7, Bauteil 2+3

25 Wohneinheiten



2564 Weissenbach an der Triesting
Furter Straße 49+51

36 Wohneinheiten



2620 Neunkirchen
Fabriksgasse 13, Bauteil 2

36 Wohneinheiten



2630 Ternitz-Putzmannsdorf
Bauäckergasse/Kleegasse

18 Wohneinheiten



2840 Grimmenstein
Wechsel Bundesstraße 70

29 Wohneinheiten



3002 Purkersdorf
Kaiser Josef-Straße 15

13 Wohneinheiten



3012 Wolfsgaben
Hauptstraße 56

25 Wohneinheiten



3714 Sitzendorf an der Schmida
Klosterplatz 1

23 Wohneinheiten



4651 Stadl-Paura
Klosterleiten/Salzstraße

123 Wohneinheiten



4655 Vorchdorf
Bahnhofstraße 49

55 Wohneinheiten



4690 Schwanenstadt
Florianistraße 6–8, Bauteil 2+3

66 Wohneinheiten



4844 Regau
Suttner Straße 7–29, Bauteil 2

20 Wohneinheiten



4901 Ottnang am Hausruck
Kirchenstraße 1

38 Wohneinheiten



7000 Eisenstadt, ParkBLICK
Bauplatz 5a, Areal Kirchäcker Ost

131 Wohneinheiten



7034 Zillingtal
Hauptstraße 54, Stiege 1

14 Wohneinheiten



7072 Mörbisch am See
Wasserweg 2

48 Wohneinheiten



7100 Neusiedl am See
Hauptplatz 14

45 Wohneinheiten



7332 Kobersdorf
Mautweg, Bauteil 1+2

54 Wohneinheiten



ZAHLEN UND FAKTEN

Großinstandhaltungen
Baufertigstellungen
Bautätigkeit
Gewinn- und Verlustrechnung
Bilanz

Die „Wien-Süd“ Unternehmensgruppe

Unsere Schlüsselgebiete



Sehr aufschlussreich:
Unsere wichtigsten
Zahlen und Fakten.

GROSSINSTANDHALTUNGEN 2022

OBJEKT	Maßnahme	Betrag in EUR
1100 Wien, WEG Carl Appel-Straße 5	Erneuerung der Saunakabine	22.000,00
1230 Wien, Tenschertstraße 24	Betonsanierung und Asphaltarbeiten in der Tiefgarage	115.000,00
1230 Wien, Trepetschniggasse 4	Asphaltarbeiten in der Tiefgarage	74.000,00
Gesamt		211.000,00

BAUFERTIGSTELLUNGEN 2022

SANIERUNGEN	Wohneinheiten	Gesamtbaukosten in EUR
1100 Wien, Sedlacekweg 2-10/Jungbauerweg 1-9	84	3.480.000
1230 Wien, Ketzergerasse 125-127	90	1.748.000
2100 Stetten, Seebärnerstraße 1	15	600.000
2320 Schwechat, Wienerstraße 14-16 - Dachsanierung Ekazent		1.120.000
2460 Bruck an der Leitha, Johngasse 3-3A - Garagensanierung		471.000
2514 Traiskirchen-Möllersdorf, Gustav Mahler-Straße 3	39	836.000
2560 Berndorf, Hermannsplatz 10	18	533.000
Gesamt	246	8.788.000

NEUBAU	Wohneinheiten	Gesamtbaukosten in EUR
1230 Wien, Rößlbergasse 7A/Romy-Schneider-Gasse 3	92	17.380.000
1230 Wien, Rößlbergasse 7	41	7.040.000
2100 Stetten, Fischergerasse 1	15	2.500.000
2265 Drösing, Rosenweg 6	8	2.243.000
2441 Mitterndorf an der Fischea, Erlau-Gasse 5, Bauteil 2	18	4.470.000
2442 Unterwaltersdorf, Mitterndorfer Straße 3	19	3.122.000
2460 Bruck an der Leitha, Fliedergerasse 1, Stiege 4	31	4.660.000
2491 Zillingdorf-Bergwerk, Bärenweg 1-28	28	6.388.000
2514 Traiskirchen-Möllersdorf, Josef Deitzer-Straße 2	7	1.172.000
2563 Pottenstein, Hausbergweg 29	6	1.788.000
2563 Pottenstein, Hainfelder Straße 42-44	40	6.350.000
2604 Theresienfeld, Kirchengasse - Volksschule Nachmittagsbetreuung		1.361.000
2620 Neunkirchen, Dr. Stockhammerrgasse 8, Bauteil 1	36	6.738.000
2630 Ternitz-Pottschach, Webereistraße 6, Bauteil 2	27	3.900.000
2763 Neusiedl bei Pernitz, Hochstraße 8a - 8e	20	5.731.000
2822 Walpersbach, Reichersbergerstraße 6, Bauteil 2	13	2.930.000
3061 Ollersbach, Mussbachergasse 3-3b	6	1.605.000
4651 Stadl-Paura, Klosterleiten 7	25	2.020.000
4844 Regau, Suttner Straße 28-57, Bauteil 1	24	6.000.000
7052 Müllendorf, Bahnstraße 3b	20	5.396.000
7111 Parndorf, Am Walzwerk 24-26	23	4.170.000
Gesamt	499	96.964.000

BAUFERTIGSTELLUNGEN VORSCHAU 2023

SANIERUNGEN	Wohneinheiten	Gesamtbaukosten in EUR
1230 Wien, Ketzergerasse 129	129	3.414.000
1230 Wien, Baslergerasse 53-61	143	3.896.000
1230 Wien, Erlaaer Platz 3	178	1.171.000
2320 Schwechat, Anton Figdor-Weg 2, 3, 4	91	2.491.000
2384 Breitenfurt, Kardinal Piffl-Platz 4	11	619.000
2560 Berndorf, Kruppstraße 1	18	685.000
2560 Berndorf, Kruppstraße 3	12	487.000
Gesamt	582	12.763.000

NEUBAU	Wohneinheiten	Gesamtbaukosten in EUR
1230 Wien, Ziedlergerasse 21/Atzgersdorfer Straße 259	248	43.274.000
1230 Wien, Atzgersdorfer Straße 261	48	8.368.000
2564 Weissenbach an der Triesting, Further Straße 49-53	36	6.365.000
2630 Ternitz-Putzmannsdorf, Bauäckerg. 25 A-D/ Kleeg. 24 A-H, 29 A-F	18	5.220.000
2840 Grimmenstein, Wechsel Bundesstraße 70	29	8.278.000
3002 Purkersdorf, Kaiser Josef-Straße 15	13	3.820.000
3714 Sitzendorf an der Schmida, Klosterplatz 1	23	4.000.000
4651 Stadl-Paura, Klosterleiten 2/Salzstraße 3, Bauteil 1	56	8.700.000
4651 Stadl-Paura, Klosterleiten 4	23	2.850.000
4690 Schwanenstadt, Florianistraße 8	18	2.800.000
4690 Schwanenstadt, Florianistraße 6+7	48	7.530.000
4844 Regau, Suttner Straße 7-29	20	5.360.000
4901 Ottngang am Hausruck, Kirchenstraße 1	38	5.400.000
7034 Zillingtal, Hauptstraße 54, Stiege 1	14	2.360.000
7111 Parndorf, Am Anger 6	12	2.200.000
7332 Kobersdorf, Mautweg, Bauteil 1	24	4.855.000
Gesamt	668	121.380.000

GENERELLE BAUTÄTIGKEIT 2022

FIRMENGRUPPE WIEN-SÜD			Bauvolumen 2022 in EUR
Abrechnung	23 Gruppen mit	912 Wohneinheiten	0
Fertigstellung	28 Gruppen mit	745 Wohneinheiten	36.969.000
Weiterführung	15 Gruppen mit	743 Wohneinheiten	49.995.000
Neubeginn	15 Gruppen mit	1.067 Wohneinheiten	35.616.000
Gesamt	81 Gruppen mit	3.467 Wohneinheiten	122.580.000
NEUBAU			
Abrechnung	16 Gruppen mit	748 Wohneinheiten	0
Fertigstellung	21 Gruppen mit	499 Wohneinheiten	32.272.000
Weiterführung	14 Gruppen mit	652 Wohneinheiten	47.870.000
Neubeginn	10 Gruppen mit	587 Wohneinheiten	30.550.000
Gesamt	61 Gruppen mit	2.486 Wohneinheiten	110.692.000
SANIERUNG			
Abrechnung	7 Gruppen mit	164 Wohneinheiten	0
Fertigstellung	7 Gruppen mit	246 Wohneinheiten	4.697.000
Weiterführung	1 Gruppe mit	91 Wohneinheiten	2.125.000
Neubeginn	5 Gruppen mit	480 Wohneinheiten	5.066.000
Gesamt	20 Gruppen mit	981 Wohneinheiten	11.888.000

GENERELLE BAUTÄTIGKEIT 2023

	Gruppenanzahl	Wohneinheiten	Bauvolumen 2022 in EUR
Abrechnung	28	745	0
Fertigstellung	23	1.250	29.875.000
Weiterführung	8	571	60.719.000
Neubeginn	24	707	21.659.000
Gesamt	83	3.273	112.253.000

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Stand 31.12.2022 in EUR	Stand 31.12.2021 in EUR
1. Umsatzerlöse	128.573.569,46	187.958.605,64
a) Mieten/Nutzungsentgelte	95.781.091,53	91.032.547,55
b) Verwornung der Finanzierungsbeiträge	2.326.447,34	2.535.955,60
c) Zuschüsse	4.753.410,67	5.447.439,68
d) aus der Betreuungstätigkeit	8.486.598,28	8.973.112,87
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	274.292,93	250.590,72
f) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	10.443.239,41	73.002.649,96
g) übrige	6.508.489,30	6.716.309,26
2. aktivierte Eigenleistungen	4.097.573,05	4.792.001,65
3. sonstige betriebliche Erträge, wobei Gesellschaften, die nicht klein im Sinne des § 221 Abs.1 UGB sind, folgende Beträge aufgliedern müssen	28.400.513,18	23.415.606,75
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme von Finanzanlagen	9.783.052,38	9.477.344,02
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	649.173,15	0,00
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	17.942.714,77	13.912.678,63
d) übrige	25.572,88	25.584,10
4. verrechenbare Kapitalkosten	-7.975.376,59	-8.104.142,83
5. Instandhaltungskosten	-25.390.070,57	-24.263.328,28
6. Personalaufwand	-15.986.124,26	-15.607.824,13
a) Gehälter	-11.203.343,65	-10.809.944,21
b) soziale Aufwendungen	-4.725.169,15	-4.741.741,90
ba) davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-700.325,20	-626.091,24
bb) davon Aufwendungen für Altersversorgung	-913.925,98	-1.015.748,82
bc) davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.785.258,57	-2.729.505,29
c) Kosten der Organe	-57.611,46	-56.138,02
7. Abschreibungen	-18.116.729,31	-17.353.303,95
a) auf Sachanlagen	-15.193.199,66	-15.033.567,74
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-2.923.529,65	-2.319.736,21
8. Betriebskosten	-29.756.230,69	-25.181.402,00
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	-9.290.133,10	-64.452.325,01
10. sonstige betriebliche Aufwendungen, wobei Gesellschaften, die nicht klein im Sinne des § 221 Abs.1 UGB sind, folgende Beträge aufgliedern müssen	-28.686.356,94	-25.356.034,76
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-17.332.216,17	-14.130.914,01
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-4.089.077,76	-4.072.336,00
c) übrige	-7.265.063,01	-7.152.784,75
11. Zwischensumme aus 1.–10.	25.870.634,23	35.847.853,08
12. Erträge aus Beteiligungen	52.409,95	47.264,95
davon aus verbundenen Unternehmen	47.264,95	47.264,95
13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	275.566,65	298.080,41
davon aus verbundenen Unternehmen	138.097,60	199.125,00
14. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen	47.373,42	5.850.045,24
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	5.850.045,24
15. Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,00	-6.000.000,00
a) Abschreibungen	0,00	-6.000.000,00
16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-571.586,39	-969.513,56
17. Zwischensumme 12.–16.	-196.236,37	-774.122,96
18. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus 11. und 17.)	25.674.397,86	35.073.730,12
19. Ergebnis nach Steuern	25.674.397,86	35.073.730,12
20. Jahresüberschuss	25.674.397,86	35.073.730,12
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-12.610.802,09	-16.809.248,84
22. Bilanzgewinn	13.063.595,77	18.264.481,28

BILANZ AKTIVA

	Stand 31.12.2022 in EUR	Stand 31.12.2021 in EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN	1.192.078.583,91	1.185.753.166,45
I. Sachanlagen	1.160.352.862,65	1.155.427.445,19
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	119.165.811,02	119.426.685,77
2. Wohngebäude	475.347.847,50	450.480.954,70
3. unternehmenseigenes Miteigentum	267.439.820,51	259.312.497,21
4. sonstige Gebäude	476.131,52	44.055,16
5. nicht abgerechnete Bauten	292.323.219,62	322.024.582,93
6. Bauvorbereitungskosten	1.644.748,96	2.176.477,43
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.636.753,65	1.827.551,99
8. geleistete Anzahlungen	2.318.529,87	134.640,00
II. Finanzanlagen	31.725.721,26	30.325.721,26
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	18.662.691,62	18.662.691,62
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	12.825.000,00	11.425.000,00
3. Beteiligungen	238.029,64	238.029,64
B. UMLAUFVERMÖGEN	144.256.981,48	144.890.443,14
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen	41.171.334,47	23.415.537,76
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	15.847.813,61	2.985.040,01
2. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	1.715.360,79	3.023.647,27
3. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	23.435.848,51	16.310.030,93
4. Bauvorbereitungskosten	172.311,56	1.096.819,55
II. Forderungen,Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände	67.742.237,02	72.615.079,17
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	666.571,37	5.489.304,06
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	181.036,40	5.489.104,06
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	296.538,14	283.728,58
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	59.919.039,17	57.662.795,86
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	54.820.290,60	55.081.112,08
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	1.407.857,52	1.770.705,41
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.852.192,49	5.090.884,15
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
6. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.600.038,33	2.317.661,11
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	192.955,01	279.662,45
gesamt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	55.194.282,01	60.849.878,59
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	35.343.409,99	48.859.826,21
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	12.667.387,49	12.830.852,12
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG	12.637.520,17	12.799.590,42
2. sonstige	29.867,32	31.261,70
	1.349.002.952,88	1.343.474.461,71

BILANZ PASSIVA

	Stand 31.12.2022 in EUR	Stand 31.12.2021 in EUR
A. EIGENKAPITAL	447.794.272,90	422.110.503,04
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	1.126.818,00	1.117.446,00
II. Gewinnrücklagen	433.603.859,13	402.728.575,76
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	324.238.724,40	311.627.922,31
2. satzungsmäßige Rücklage	1.129.631,00	1.096.895,00
3. andere Rücklage	108.235.503,73	90.003.758,45
III. Bilanzgewinn	13.063.595,77	18.264.481,28
B. RÜCKSTELLUNGEN	16.949.144,86	19.505.501,12
1. Rückstellungen für Abfertigungen	7.206.301,81	6.968.829,17
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	1.463.549,14	1.463.669,99
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	3.003.270,00	4.987.330,00
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	288.242,91	259.524,96
5. sonstige Rückstellungen	4.987.781,00	5.826.147,00
C. VERBINDLICHKEITEN	884.259.535,12	901.858.457,55
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	468.249.416,84	482.309.591,99
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	30.670.039,73	33.102.172,57
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	437.579.377,11	449.207.419,42
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	209.242.869,68	212.601.437,22
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	209.242.869,68	212.601.437,22
3. Zwischenkredite	61.881.272,58	85.937.721,92
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.015.020,59	23.088.043,26
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	59.866.251,99	62.849.678,66
4. Darlehen sonstiger Art	56.057.952,99	54.788.212,48
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.628.439,32	4.465.990,96
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	51.429.513,67	50.322.221,52
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtren	13.304.396,19	3.139.427,77
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	13.304.396,19	3.139.427,77
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	991.008,23	1.756.257,55
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	841.967,41	1.574.015,71
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	149.040,82	182.241,84
7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	12.729.168,82	15.458.643,83
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	11.618.283,06	12.844.458,36
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.110.885,76	2.614.185,47
8. Kautionen	807,11	807,11
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	807,11	807,11
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
9. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	49.213.118,21	30.805.727,33
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	18.307.643,53	3.781.896,44
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	30.905.474,68	27.023.830,89
10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2.328.300,85	2.907.860,02
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.328.300,85	2.907.860,02
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
11. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	1.178.823,61	247.905,47
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.178.823,61	247.905,47
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
12. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.340.426,37	8.804.223,68
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	7.340.426,37	32,45
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	8.804.191,23
13. Verbindlichkeiten gegenüber verbundener Unternehmen	0,00	129.870,44
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	129.870,44
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
14. sonstige Verbindlichkeiten	1.741.973,64	2.970.770,74
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.741.973,64	2.970.770,74
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
davon Steuern	34.017,84	(36.651,34)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	313.375,04	(303.531,75)
gesamt davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	93.976.121,41	88.253.251,30
gesamt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	790.283.413,71	813.605.206,25
	1.349.002.952,88	1.343.474.461,71

Unter dem Bilanzstrich		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	45.392.315,25	44.919.375,62
sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs.1 Z 2 UGB	20.917.217,73	19.611.812,93

DIE „WIEN-SÜD“ UNTERNEHMENSGRUPPE

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung



1230 Wien, Untere Aquäduktgasse 7

Vorstand

Obmann: Mag. Andreas Weikhart
Obmann-Stv.: DI Walter Koch
Mitglieder: Mario Scheichl
Dr. Maximilian Weikhart
Prokuristen: Ing. Alfred Kitzwögerer
Mag. Susanne Krejci
Ing. Manuela Krippner
Franz Nicham
Ing. Norbert Wieczorek

Mitglieder des Aufsichtsrates

Aufsichtsratsvorsitzender: KR Karl Kahlfuss
Aufsichtsratsvorsitzender-Stv.: HR Dr. Rudolf Thuri
Schriftführer: Peter Fuchs
Schriftführer-Stv.: Erwin Stoiser
Mitglieder: Karin Baier
Harald Gruber
Mag. Christian Ortner
Andreas Steghofer
Markus Tod
Aufsichtsrat-Ersatz: Alfred Boisits
Theodor Gross
Mag. Wolfgang Schieler
Vom Betriebsrat entsandt: Ing. Benedikt Hartmann
Sabine Prerovsky
Patricia Ulrich
Doris Unger
Ing. Roland Windpassinger

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.



2560 Berndorf, Neugasse 11

Geschäftsleitung

Geschäftsführer: Arch. DI Christof Anderle
Bmst. Ing. Roland Kreuter
Prokuristin: Ing. Manuela Krippner

Mitglieder des Aufsichtsrates

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Maximilian Weikhart
Aufsichtsratsvorsitzender-Stv.: Mag. Andreas Weikhart
Schriftführer: Mag. Andreas Weikhart
Mitglieder: Heribert Prokop
Anton Stich

B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.



7000 Eisenstadt, Ruster Straße 8a

Geschäftsleitung

Geschäftsführer: Johann Fellingner
Bmst. DI (FH) Michael Sillipp
Prokurist: Ing. Georg Jeitler

Mitglieder des Aufsichtsrates

Aufsichtsratsvorsitzender: HR Dr. Rudolf Thuri
Aufsichtsratsvorsitzender-Stv.: LR a.D. Josef Tauber
Mitglied: BR Günter Kovacs

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Merkur“
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung



1230 Wien, Elisenstraße 40–42

Vorstand

Obmann: Erwin Stoiser
Obmann-Stv.: Mario Scheichl
Mitglied: Mag. Melanie Perchtold

Mitglieder des Aufsichtsrates

Aufsichtsratsvorsitzender: HR Dr. Rudolf Thuri
Aufsichtsratsvorsitzender-Stv.: Peter Fuchs
Mitglied: Andreas Steghofer
Aufsichtsrat-Ersatz: Alfred Boisits
Mag. Susanne Krejci
Mag. Wolfgang Schieler

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH



4813 Altmünster, Pichlhofstraße 62

Geschäftsleitung

Geschäftsführer: Ing. Alfred Kitzwögerer
Franz Nicham
Prokuristin: Mag. Susanne Krejci

Mitglieder des Aufsichtsrates

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Maximilian Weikhart
Aufsichtsratsvorsitzender-Stv.: Mag. Andreas Weikhart
Mitglieder: KR Karl Kahlfuss
HR Dr. Rudolf Thuri

Wien-Süd Projektmanagement GmbH



1230 Wien, Untere Aquäduktgasse 7

Geschäftsleitung

Geschäftsführer: Michael Ruzek
Ing. Norbert Wieczorek
Prokurist: Alfred Bohuslav

UNSERE SCHLÜSSELGEBIETE



**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien, Tel.: 01 866 95-0
www.wiensued.at

Marketing:
Mag. Sandra Stich

Gestaltung:
Wolfgang Hummelberger
www.wolfganghummelberger.at

Druck:
Riedeldruck GmbH

Fotos:
Markus Hintzen (Portrait LH Mag.^a Mikl-Leitner)
Gregor Kuntscher (Portrait LH Bgm. Dr. Ludwig)
Ing. Peter Leskovar
PicMyPlace
Benedikt Seyrkammer
Hermann Wakolbinger (Portrait LH-Stv. Mag. Dr. Haimbuchner)
Manfred Weis (Portrait LH Mag. Doskozil)

Visualisierungen:
Architekt DI Attila Kadlec
Architekt Schmidt ZT GmbH
Architekten Halbritter & Hillerbrand ZT GmbH
ArchOffice Zweiquadrat ZT GmbH
Archvisus
atelier 4 architects
HD Architekten ZT GmbH
kosaplaner gmbh
Office Le Nomade
Schreiner, Kastler Büro für Kommunikation GmbH
ZOOM visual project gmbh

WIEN SÜD



Wir gestalten Lebensraum