



WIR BAUEN DEN

**GESCHÄFTS-
BERICHT 2024**



WIEN SÜD



Wir gestalten Lebensraum

**BETRETEN
DER BAUSTELLE
ERWÜNSCHT!**

INHALT

Vorworte	Seite 2
Neubauten 2024	Seite 8
Sanierungen 2024	Seite 24
Projekte in Bearbeitung	Seite 30
Zahlen und Fakten	Seite 54
Baufertigstellungen	Seite 56
Bautätigkeit	Seite 58
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 59
Bilanz	Seite 60
„Wien-Süd“ Unternehmensgruppe	Seite 62
Hier sind wir vertreten	Seite 64



ANMERKUNGEN DES VORSTANDS

Seit Jahrzehnten bilden die Gemeinnützigen Bauvereinigungen das Rückgrat der österreichischen Wohnungswirtschaft. Bei ihrer Aufgabe, sozialen Wohnbau für die breite Masse der Bevölkerung zu betreiben, sind sie starker Partner der Sozial- und Arbeitsmarktpolitik.

Die „Wien-Süd“ bildet hier keine Ausnahme, seit mittlerweile 115 Jahren betreibt sie gemeinnützigen Wohnbau in Wien und Umgebung. Durch ihre ebenfalls gemeinnützigen Tochtergesellschaften „Arthur Krupp“, „B-SÜD“ und „WS-O“ ist die Unternehmensgruppe in Niederösterreich, Burgenland und Oberösterreich tätig.

Sich dem Gemeinwohl verpflichtet fühlen und, selbst bei aller Anstrengung, BewohnerInnen gemeinnütziger Wohnungen individuell zu unterstützen, den Blick auf das große Ganze zu behalten, ist den Gemeinnützigen wie der „Wien-Süd“ zu eigen. Dabei handelt sie nach den im WGG festgelegten Grundpfeilern – Selbstkostenprinzip, Generationenvertrag und Ausschluss des Shareholder Value.

Umso nachdenklicher muss man werden, wenn die Wohnungsgemeinnützigkeit Spielball der Tagespolitik wird. Diese verlangt von ihr einerseits günstige, „leistbare“ Mieten, andererseits ist das WGG stets die erste Wohnrechtsmaterie, die anlassbezogen geändert wird, regelmäßig leider dahingehend, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GBV zu schmälern und damit die Wohnversorgung der Bevölkerung sowohl im Neubau als auch im Bestand zu gefährden.

Im Zeitpunkt des Schreibens dieser Zeilen wurde die Inflationsanpassung für Grundmiete und EVHB ausgesetzt; insofern wird im Zeitpunkt des Lesens ein Blick in die Vergangenheit eröffnet: Nach dem 3. MILG sind es erneut die Gemeinnützigen, die letztlich als Mieten- und Inflationstreiber denunziert werden, während die wahren „Preistreiber“, die freien Mieten nach MRG, weiterhin unangetastet bleiben.

Abseits des politischen Kleingelds hoffe ich im Interesse unserer MieterInnen, dass dies nicht zum Bumerang wird: allzu oft muss man aufgrund fragwürdiger Entscheidungen oder Aussagen feststellen, dass die politischen EntscheidungsträgerInnen von der mietrechtlichen Thematik im Allgemeinen und der wohnungsgemeinnützigen Systematik im Besonderen schlicht wenig bis keine Ahnung haben, wodurch alle Bekenntnisse zu letzterer seltsam hohl klingen. Es liegt umso mehr am GBV sowie seinen Mitgliedsunternehmen, der Politik entschieden entgegenzutreten, weitere Fehlentwicklungen zu verhindern und den Motor der österreichischen Wohnversorgung nicht vollends abzuwürgen.

Ein Blick auf die Zahlen und Fakten in diesem Geschäftsbericht zeigt, dass die Unternehmensgruppe „Wien-Süd“ trotz der erschwerten Rahmenbedingungen mit größtem Einsatz daran gearbeitet hat, den Wohnungssuchenden qualitativ hochwertigen Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung zu stellen. So hat die Bautätigkeit im Konzern rund 1.934 Wohneinheiten auf dem Neubausektor und 783 im Wohnhaussanierungsbereich umfasst. Das Gesamtbauvolumen im Berichtszeitraum betrug rund 66 Millionen Euro, die Bilanzsumme rund 1,39 Milliarden Euro. In der Entwicklung und Bauvorbereitung befinden sich derzeit ca. 3.400 Einheiten.



Ein Leuchtturmprojekt im Jahr 2024 war die Errichtung der Wohnhausanlage „Berresgasse“ in Wien-Donaustadt. In dem neuen Stadtentwicklungsgebiet hat die „Wien-Süd“ mit 110 geförderten Mietwohnungen und 55 Smart-Wohnungen erneut ganz wesentlich zur Wiener Wohnbauoffensive beigetragen. Als Projekthighlights sind ein Schwimmbad auf dem Dach, Sauna und Fitnessraum sowie die Möglichkeit zum Urban Gardening zu erwähnen, eine weitere Besonderheit sind die Photovoltaikmodule bei den Balkonen, die den Allgemeinstrombedarf ganz wesentlich unterstützen. Für unsere „Wien-Süd“ Initiative „Kunst am Bau“ konnten wir den renommierten Multimediakünstler Tobias Hermeling gewinnen, der drei Stelen in der Außenanlage gestaltet hat.

Derzeit ist die „Wien-Süd“ an einem weiteren Stadtquartier im 22. Wiener Gemeindebezirk beteiligt. Am „Oberen Hausfeld“ entstehen durch sie im Bereich Hausfeld Straße und Lina Loos-Platz auf zwei Bauplätzen insgesamt rund 460 Wohnungen. Auch hier werden sich die BewohnerInnen über Dachschwimmbad, Fitnessraum & Co freuen können bzw. auch über modernste Technik in Form einer thermischen Bauteilaktivierung.

In Niederösterreich hat die „Gewog Arthur Krupp“ in der Region Bucklige Welt ein spezielles Wohnprojekt mit 29 geförderten Mietwohnungen realisiert. Vier Wohnungen befinden sich in einem umgebauten Bestandsobjekt mit Café-Bäckerei und die restlichen Wohnungen in einem modernen Neubau. Durch die Einbindung von zwei Geschäftslokalen und einem Gasthaus samt Veranstaltungssaal in das Projekt hat die „Gewog“ auch das infrastrukturelle Angebot von Grimmenstein ausgebaut und bei der so wertvollen Belegung des Ortskerns wesentlich mitgewirkt.

Wegen der hohen Nachfrage nach Wohnungen in Oberösterreich war es der „WS-O“ wichtig, ihr erfolgreiches Wohnhausprojekt in Stadl-Paura fortzuführen und so hat sie in einem zweiten Bauabschnitt 42 weitere geförderte Mietwohnungen errichtet. Nahe dem Zentrum von Vorchdorf ist durch sie ebenfalls eine attraktive Wohnhausanlage entstanden, die 55 geförderte Mietwohnungen und eine Tiefgarage umfasst. Eine Besonderheit ist hier die großvolumige Photovoltaikanlage auf dem Dach und im Bereich der Loggien, die die Allgemeinstromversorgung maximal unterstützt und somit die Kosten für die BewohnerInnen niedrig hält.

Im Burgenland hat die „B-SÜD“ in besonders schöner Lage in Mörbisch am See 48 Mietwohnungen an die neuen BewohnerInnen übergeben. Das Projekt überzeugt mit modernen Annehmlichkeiten wie Wärmepumpen-Fußbodenheizung, SAT- und Photovoltaikanlage sowie vorbereitete E-Mobilität bei den Kfz-Stellplätzen. Die großzügigen Freibereiche laden zum Verweilen ein. Weiters hat die „B-SÜD“ in der bekannten Festspielgemeinde Kobersdorf 36 hochwertige Mietwohnungen und neun familienfreundliche Doppelhäuser realisiert, die sich harmonisch in das Umfeld einfügen und bei denen ebenfalls qualitätsvolles Wohnen geboten wird.

Die unsichere Wirtschaftslage, hohe Inflationsraten und regulatorische Verschärfungen haben dazu geführt, dass wir im Jahr 2024 deutlich weniger Bauprojekte umsetzen konnten als in den vergangenen Jahren. Diese Entwicklung lässt uns mit Sorge in die Zukunft blicken, da sie sowohl wirtschaftliche als auch strukturelle Herausforderungen mit sich bringt. Dennoch ist es gerade in Zeiten wie diesen entscheidend, eine positive Haltung zu bewahren. Krisen sind immer auch eine Gelegenheit, neue Wege zu beschreiten und innovative Lösungen zu finden. Unser Fokus liegt weiterhin auf Stabilität, nachhaltigem Wachstum und der Verantwortung gegenüber unseren MitarbeiterInnen. Denn sie sind das Herz unseres Unternehmens und ihr Engagement ist der Schlüssel, um diese Phase miteinander zu meistern. Gemeinsam gestalten wir die Zukunft – für unser Unternehmen, unsere KundInnen und unsere GeschäftspartnerInnen.

Mag. Andreas Weikhart

Obmann der „Wien-Süd“

LEISTBARES WOHNEN FÜR DIE ZUKUNFT SICHERSTELLEN

Dafür zu sorgen, dass Wohnen auch in Zukunft leistbar bleibt, ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Im Vergleich zu anderen Millionenmetropolen sind die Wohnkosten in Wien immer noch günstig. Seitens der Politik setzen wir aktive Maßnahmen, damit das so bleibt

In den kommenden Jahren entstehen im Rahmen unserer Wohnbauoffensive rund 22.200 sozial-nachhaltige und durch die Stadt geförderte Wohnungen. Das ist ein wichtiger Impuls – nicht nur für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Und nicht nur das. Mittels erhöhter Fördersätze und in Zukunft unverzinsten Landesdarlehen greifen wir speziell den gemeinnützigen Bauvereinigungen in schwierigen Zeiten unter die Arme.

Die Bauordnungsnovelle von Ende 2023 hat zudem für neue Akzente in Sachen nachhaltige Energieversorgung, Entsiegelung, leistbare Mobilität und Regulierung von Kurzzeitvermietungen gesorgt. Neu gestaltet werden auch die Vergabekriterien im sozialen Wohnbau, damit künftig noch mehr Wienerinnen und Wiener Zugang zu leistbarem Wohnen haben. Wir führen ein flexibles Vergabemodell ein, das besser auf individuelle Bedürfnisse eingeht.

Bei all diesen Maßnahmen kommt Wohnbaugenossenschaften wie der „Wien-Süd“ eine Schlüsselrolle zu. Als einer der führenden gemeinnützigen Bauträger Österreichs punktet die „Wien-Süd“ regelmäßig durch ein perfektes Zusammenspiel aus Tradition, Erfahrung und Innovation. Seitens der Stadt Wien wünsche ich der „Wien-Süd“ sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin viel Erfolg und alles Gute!

Dr. Michael Ludwig

Bürgermeister und Landeshauptmann von Wien



2024 SO VIEL WIE NOCH NIE IN DEN GEFÖRDERTEN WOHNBAU INVESTIERT

Als Landeshauptfrau von Niederösterreich ist es mir sehr wichtig, dass wir im Vorjahr mit Investitionen u. a. in Straße, Schiene, Kinderbetreuung und Wohnbau Impulse von 3,4 Milliarden Euro ausgelöst haben – heuer sind es 4,2 Milliarden und 2026 werden es nochmals 4,2 Milliarden sein. Denn wir wissen, wenn der Konjunkturmotor stoppt, dürfen wir bei öffentlichen Investitionen keine Vollbremsung hinlegen.

Zudem haben wir uns in Niederösterreich das Ziel gesetzt, lebenswerten und leistbaren Wohnraum für unsere Landsleute in allen Regionen unseres Landes zu schaffen, womit ja gleichzeitig auch Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft gesichert werden. 2024 haben wir dabei so viel Geld wie noch nie in den geförderten Wohnbau investiert: Inklusive der Mittel des Bundes wurden 691 Millionen Euro für die Schaffung und Sanierung von über 15.400 Wohneinheiten genehmigt – mehr als 10.000 Wohneinheiten im großvolumigen Wohnbau und mehr als 5.350 Wohneinheiten im Bereich Eigenheim.

Außerdem wurden die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher im Vorjahr insbesondere bei den laufenden Wohnkosten mit insgesamt 150 Millionen Euro vom Land unterstützt. Insgesamt hat das Land Niederösterreich 2024 also 841 Millionen Euro für den geförderten Wohnbau und die Landsleute auf den Weg gebracht.

Starke Partner, die uns im großvolumigen Wohnbau in der praktischen Umsetzung unserer Wohnbaupolitik unterstützen, sind die Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ und in Niederösterreich die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“, denen ich anlässlich des vorliegenden Geschäftsberichtes sehr herzlich für diese Partnerschaft auf Augenhöhe danken möchte. Gemeinsam werden wir auch in Zukunft alle Anstrengungen unternehmen, unseren Landsleuten auch weiterhin qualitativ hochwertigen und gleichzeitig leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Mag.^a Johanna Mikl-Leitner

Landeshauptfrau von Niederösterreich



IM SINNE DER KOMMENDEN GENERATIONEN DENKEN UND HANDELN

Eine lebenswerte Zukunft für kommende Generationen mitzugestalten, liegt in unserer Verantwortung. Dies bedeutet, sich den aktuellen Herausforderungen zu stellen, Veränderung herbeizuführen und Chancen zu nutzen.

Die Wohnbaugenossenschaft „Wien-Süd“ und im Burgenland die „B-SÜD“ haben sich in den vergangenen Jahrzehnten zu verlässlichen Partnern für leistbares Wohnen und nachhaltige Landesentwicklung entwickelt.

Die „Wien-Süd“ setzt konsequent auf innovative Projekte, die sowohl den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht werden als auch auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sind. Der Zugang Wohnraum-Gestaltung unter ökologischen Gesichtspunkten steht im Einklang mit den Zielen des Burgenlandes. Wir, als Landesregierung, verfolgen die Maxime Wohnraum ressourcenschonend zu entwickeln und Möglichkeiten für leistbares Wohnen zu schaffen.

Mit einem klaren Fokus auf die Schaffung hochwertiger Bauten konnte die Genossenschaft in den vergangenen Jahrzehnten neue Maßstäbe setzen. Durch maßgeschneiderte Konzepte und kreative Lösungen wurden Orte geschaffen, die nicht nur Wohnraum sind, sondern das Leben der Menschen bereichern, was sich auch im Motto der „Wien-Süd“ „Wir gestalten Lebensraum“ ausdrückt.

Ich wünsche viel Erfolg und alles Gute für die kommenden Geschäftsjahre!

Mag. Hans Peter Doskozil

Landeshauptmann von Burgenland



DAS MORGEN GESTALTEN – WOHNRAUM SCHAFFEN – ZUKUNFT BAUEN

Die Wohnbauförderung zählt zu den wichtigsten Aufgaben der Landespolitik. Sie bewegt sich in einem anspruchsvollen Spannungsfeld zwischen leistbarem Wohnraum, steigenden Baukosten sowie ökologischen und energetischen Anforderungen. Gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit ist es entscheidend, den Menschen in Oberösterreich ein sicheres und bezahlbares Zuhause zu ermöglichen.

Dank der engen Zusammenarbeit zwischen Bauträgern, Bauwirtschaft, Verwaltung und Politik konnte der Wohnbau in Oberösterreich kontinuierlich weiterentwickelt werden. Unser Fokus liegt darauf, ausreichend Wohnraum zu schaffen und dabei Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und soziale Verträglichkeit zu gewährleisten. Die Wohnbauförderung ist nicht nur ein wesentliches Instrument zur Bereitstellung von Wohnraum, sondern auch ein wichtiger Motor für die Bauwirtschaft und die regionale Wertschöpfung.

Besonders in den letzten Jahren hat sich Oberösterreich als Vorreiter im geförderten Wohnbau bewiesen. Sanierungs- und Neubauleistungen zeigen deutlich, dass eine vorausschauende Wohnbaupolitik langfristig positive Ergebnisse bringt. Doch die Herausforderungen der Zukunft erfordern neue Konzepte und innovative Ansätze. Deshalb setzen wir künftig verstärkt auf Nachverdichtung, denn die Nutzung bestehender Bausubstanz ist nicht nur wirtschaftlich sinnvoll, sondern leistet auch einen wertvollen ökologischen Beitrag.

Die „Wien-Süd“ und ihre oberösterreichische Konzerngesellschaft „WS-O“ haben diese Verantwortung stets mit großem Engagement wahrgenommen. Für ihren wichtigen Beitrag zur Wohnraumschaffung möchte ich meinen herzlichen Dank aussprechen. Ich wünsche weiterhin viel Erfolg und ein gutes Gelingen für die kommenden Projekte.

Unser Ziel bleibt klar: Wir wollen ein lebenswertes, sicheres und leistbares Zuhause für alle Oberösterreicher. Mit einer durchdachten Wohnbauförderung setzen wir die richtigen Impulse, um dieses Ziel auch in Zukunft zu erreichen.

Dr. Manfred Haimbuchner

Landeshauptmann-Stellvertreter
Wohnbaureferent, Oberösterreich



Das haben wir
heuer neu aufgestellt.



NEUBAUTEN 2024

Wien

1220 Wien, Berresgasse 7

Niederösterreich

2840 Grimmenstein, Wechsel Bundesstraße 70

Oberösterreich

4651 Stadl-Paura, Salzstraße 5+7, Bauteil 2

4655 Vorchdorf, Bahnhofstraße 49

Burgenland

7072 Mörbisch am See, Wasserweg 2

7332 Kobersdorf, Am Wiesengrund 23

7332 Kobersdorf, Mautweg 30



1220 Wien Berresgasse 7

Solarstrom vom Balkon und Pool auf dem Dach

Im neuen Stadtquartier „Berresgasse“ hat die „Wien-Süd“ im Bereich Berresgasse 7/Heribert-Rath-Weg 3/Lotte-Profahs-Weg 6 eine Wohnhausanlage mit 165 geförderten Mietwohnungen errichtet, die sich in 110 geförderte Mietwohnungen und 55 Smart-Wohnungen unterteilen. Zwei Geschäftslokale, zwölf Homeoffice-Einheiten und eine Tiefgarage für 120 Kfz mit vorbereiteter E-Mobilität runden das Angebot ab.

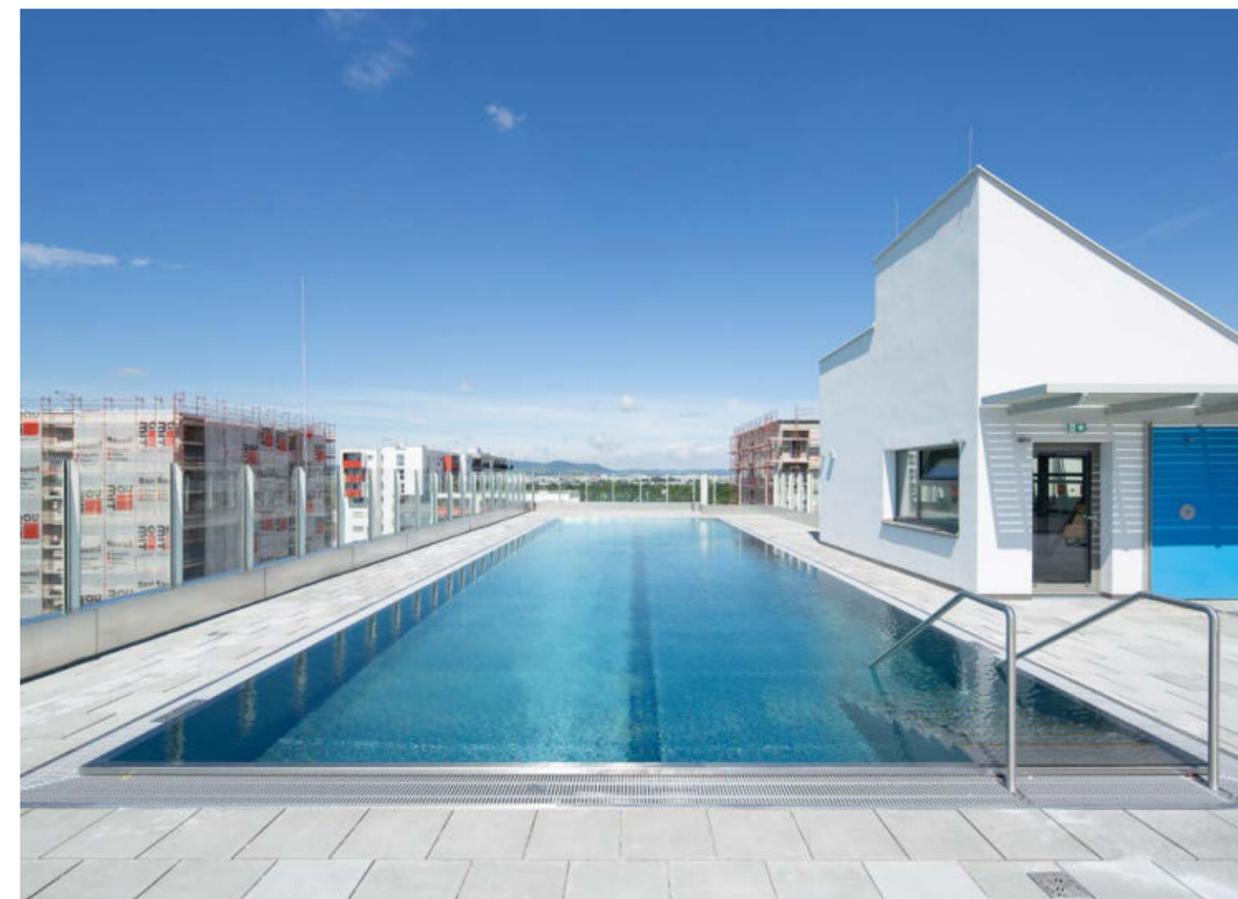
Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verfügen über einen Freibereich in Form von Balkon oder Loggia und bieten mit Fußbodenheizung sowie Glasfaser-SAT-Anschluss für TV und Internet zeitgemäßen Wohnkomfort.

Projekt-Highlights sind ein Schwimmbad auf dem

Dach, Sauna und Fitnessraum sowie schöne Gemeinschaftsterrassen mit der Möglichkeit zum Urban Gardening. Eine weitere Besonderheit sind die Photovoltaikmodule bei den Balkonen, die den Allgemeinstrombedarf ganz wesentlich unterstützen.

Alle Gemeinschafts- und Freizeiteinrichtungen sind über den „Digitalen Hausmeister“ reservierbar. Das stellt sicher, dass zu den reservierten Zeiten auch nur die berechnete Person Zutritt hat.

Im Rahmen der „Wien-Süd“ Initiative „Kunst am Bau“ hat der renommierte Multimediakünstler Tobias Hermeling drei Stelen im Freibereich gestaltet, die die Fantasie der BetrachterInnen anregen soll.



ALLES NACH MASS

Projektumfang:

165 geförderte Mietwohnungen,
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 45 bis 94 m² Fläche (inkl. Loggia)

Errichtung:

Mai 2022 – Juni 2024

Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 24 kWh/m²a,
fGEE: ca. 0,73, Photovoltaikmodule bei den
Balkonen, Dachschwimmbad, Sauna und
Fitnessraum, Glasfaser-SAT-Anlage, „Digitaler
Hausmeister“, Kinderwagen- und Fahrrad-
abstellraum, Tiefgarage mit vorbereiteter
E-Mobilität, „Kunst am Bau“



2840 Grimmenstein Wechsel Bundesstraße 70

Ortskernbelebung in der Buckligen Welt

Mit Blick in die umliegende Grünlandschaft hat die „Gewog Arthur Krupp“ im Zentrum von Grimmenstein ein besonderes Wohnhausprojekt mit 29 geförderten Mietwohnungen realisiert. Vier Wohnungen befinden sich in einem sanierten und umgebauten Bestandsobjekt mit darunterliegender Bäckerei, die restlichen Wohnungen sind in einem modernen Neubauteil situiert.

Mit der Errichtung von zwei Geschäftslokalen und einem Gasthaus samt Veranstaltungssaal hat die „Gewog Arthur Krupp“ nicht nur zur Wohnbebauung, sondern auch wesentlich zum infrastrukturellen Angebot der Marktgemeinde beigetragen.

Der Wohnungsmix besteht aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, die teilweise über einen Garten mit Gerätehaus, Balkon oder Loggia verfügen. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine biogene Fernwärme-Fußbodenheizung, eine Photovoltaikanlage unterstützt den Allgemeinstrombedarf. An allgemeinen Infrastrukturen sind ein Fahrradabstellplatz, ein Fahrradraum und ein Kinderspielplatz vorhanden, eine Tiefgarage bietet Platz für 30 Fahrzeuge.

In Zusammenarbeit mit „Natur im Garten“ ist ein spezielles Begrünungskonzept umgesetzt worden, das eine extensive Dachbegrünung und neue Bäume in der Allgemeinbegrünung umfasst.



ALLES NACH MASS

Projektumfang:

29 geförderte Mietwohnungen,
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 47 bis 87 m² Fläche (inkl. Loggia)

Errichtung:

März 2022 – Mai 2024

Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 24-27 kWh/m²a,
fGEE: ca. 0,66-0,72, Massivbauweise, Aufzug,
SAT-Anlage, Photovoltaikanlage, Fahrradabstellplatz,
extensive Dachbegrünung, Außenanlagen-gestaltung „Natur im Garten“, Tiefgarage mit vorbereiteter E-Mobilität, Ortskernbelebung durch Einrichtungen des täglichen Bedarfs



4651 Stadl-Paura Salzstraße 5+7, Bauteil 2

Baufortführung im Bezirk Wels-Land

In einem zweiten Bauabschnitt hat die „WS-O“ weitere 42 geförderte Mietwohnungen in zwei Baukörpern errichtet, die sich in fußläufiger Entfernung zum Ortskern von Stadl-Paura befinden.

Die modernen Wohneinheiten bieten zwei bis vier Zimmer, eine Pellets-Fußbodenheizung und eine großzügige Loggia oder einen einladenden Garten mit Terrasse im Erdgeschoß. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Einlagerungsraum je Wohnung im Keller.

Das Projekt in Massivbauweise entspricht allen

Anforderungen an ein modernes Wohnhaus, denn die Energieversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, mit welcher der Allgemeinstrombedarf teilweise gedeckt wird, etwa der des Aufzuges. Weiters verfügt die Wohnhausanlage über eine SAT-Anlage in Glasfasertechnik, über die auch die Internetanbindung sichergestellt wird.

Die Gesamtanlage präsentiert sich mit einem zentralen Freiraum, der einen Spielplatz sowie attraktive Verweil- und Begegnungszonen bietet. Für Kfz sind eine Tiefgarage und Stellplätze im Freien errichtet worden.



ALLES NACH MASS

Projektumfang:

42 geförderte Mietwohnungen,
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 53 bis 88 m² Fläche (exkl. Loggia)

Errichtung:

Juli 2022 – April 2024

Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 30 kWh/m²a,
fGEE: ca. 0,74, Photovoltaikanlage, SAT-Anlage
in Glasfasertechnik, Pellets-Fußbodenheizung,
Kinderwagenabstellraum in jedem Geschoß,
überdachter Fahrradraum im Freien, Tiefgarage
und Parkplätze



4655 Vorchdorf Bahnhofstraße 49

Wohnhausprojekt an der Dürren Laudach

Im schönen Traunviertel hat die „WS-O“ nahe dem Ortszentrum von Vorchdorf eine attraktive Wohnhausanlage in ökologisch hochwertiger Massivbauweise realisiert, die 55 geförderte Mietwohnungen und eine Tiefgarage umfasst.

Die Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern werden von einer Nahwärme-Fußbodenheizung versorgt, der TV- und Internetempfang erfolgt über eine hochwertige SAT-Anlage in Glasfasertechnik. Alle im Erdgeschoß befindlichen Wohneinheiten verfügen über eine Terrasse mit Garten und Gerätebox, jene in den Obergeschoßen über eine großzügige Loggia.

Ein Aufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen.

Ein Projekt-Highlight ist die großvolumige Photovoltaikanlage auf dem Dach und im Bereich der Loggien, die die Allgemeinstromversorgung unterstützt.

An allgemeinen Infrastrukturen stehen Einlagerungsräume im Keller, ein Trockenraum, ein Kinderwagenabstellraum und ein Fahrradabstellplatz zur Verfügung. Ein großzügiger Kinderspielplatz sowie ausgedehnte Grünflächen dienen der Erholung und laden zum Verweilen ein.



ALLES NACH MASS

Projektumfang:

55 geförderte Mietwohnungen,
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 52 bis 90 m² Fläche (exkl. Loggia)

Errichtung:

Dezember 2021 – Mai 2024

Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 22 kWh/m²a,
fGEE: ca. 0,72, Mauerwerk in Massivbauweise,
Photovoltaikanlage am Dach und bei den
Loggien, SAT-Anlage in Glasfasertechnik,
Nahwärme-Fußbodenheizung, Kinderwagen-
abstellraum, Fahrradabstellplatz, einladende
Grünflächen, Tiefgarage



7072 Mörbisch am See Wasserweg 2

Wohnhausanlage in unmittelbarer Seenähe

Die „B-SÜD“ hat im bekannten Festspielort Mörbisch am See, in unmittelbarer Nähe zum Neusiedler See, eine attraktive Wohnhausanlage mit 48 Mietwohnungen erbaut, die sich auf drei Stiegen verteilen.

Die modernen Wohneinheiten verfügen über zwei bis vier Zimmer, Balkon bzw. Loggia oder Garten mit Terrasse sowie Gerätehütte und sind bequem mit dem Aufzug zu erreichen.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein praktischer Einlagerungsraum für jede Wohnung im Erdgeschoß.

Zur zeitgemäßen Ausstattung der Wohnhäuser zählen eine Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe, eine zentrale SAT-Anlage und Photovoltaikanlagen auf den Dächern, die teilweise den allgemeinen Strombedarf decken.

An gemeinschaftlichen Einrichtungen stehen allen BewohnerInnen ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, ein Müllraum und ein ausgestalteter Kinderspielplatz mit zusätzlichen Verweilmöglichkeiten zur Verfügung. Bei den 74 Kfz-Stellplätzen im Freien ist E-Mobilität vorbereitet worden.



ALLES NACH MASS

Projektumfang:

48 Mietwohnungen,
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 55 bis 98 m² Fläche (inkl. Loggia)

Errichtung:

Jänner 2023 – Oktober 2024

Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 28 kWh/m²a,
fGEE: ca. 0,67, Wärmepumpe und Photo-
voltaikanlage, Fußbodenheizung, Aufzug, ein
Abstellraum pro Wohnung im Erdgeschoß,
SAT-Anlage, Kinderwagen- und Fahrrad-
abstellraum, Kinderspielplatz, Kfz-Stellplätze mit
vorbereiteter E-Mobilität



7332 Kobersdorf Am Wiesengrund 23

Modernes Wohnen in idyllischer Grünruhelage

In der Naturparkgemeinde Kobersdorf, im Bezirk Oberpullendorf, ist durch die „B-SÜD“ in zwei Bauabschnitten ein ansprechendes Wohnhausprojekt mit 36 Mietwohnungen entstanden, das sich harmonisch in das naturnahe Umfeld einfügt.

Der Wohnungsmix besteht aus 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, die im Erdgeschoß einen Garten mit Terrasse und Gerätehütte bieten und im Obergeschoß einen überdachten Balkon.

Geheizt wird mittels Fußbodenheizung, die von einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe betrie-

ben wird, weiters verfügen die Wohnungen über einen SAT-Anschluss und Rauchmelder.

Auf den Dächern der Wohngebäude wurden Photovoltaikanlagen installiert, die teilweise den Alltagsstrombedarf decken werden.

Im Erdgeschoß steht ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung, wo sich auch die Einlagerungsabteile der Wohnungen befinden. Außerhalb des Wohngebäudes ist ein Fahrradraum und ein Kinderspielplatz errichtet worden. Bei den Kfz-Stellplätzen im Freien sind E-Anschlüsse vorbereitet worden.



ALLES NACH MASS

Projektumfang:

36 Mietwohnungen,
2- und 3-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 51 bis 83 m² Fläche

Errichtung:

November 2022 – Mai 2024

Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 27 kWh/m²a,
fGEE: ca. 0,56, Ziegelmauerwerk, Wärmepumpen-Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage, SAT-Anlage, Kellerabstellräume, Kinderspielplatz, Kfz-Stellplätze mit vorbereiteter E-Mobilität



7332 Kobersdorf Mautweg 30

Doppelhäuser zum Wohlfühlen

Die hochwertige Doppelhausanlage der „B-SÜD“ in Kobersdorf, im schönen Mittelburgenland, wurde in idyllischer Grünruhelage errichtet und umfasst insgesamt neun Doppelhäuser, in denen man sich so richtig wohlfühlen kann.

Die insgesamt 18 Hauseinheiten sind in zwei Bauteilen realisiert worden und bieten je vier Zimmer und eine Wohnnutzfläche von rund 105 m². Die Energieversorgung der Häuser wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, mit welcher der Strombedarf für die klimafreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe teilweise gedeckt wird.

Mit nachhaltiger Ziegelbauweise, Fußbodenheizung, SAT-Anschluss und Rauchmeldern sind die Doppelhaushälften modern ausgeführt worden. Zu erwähnen sind auch die attraktiven Freibereiche, wie etwa die einladenden Terrassen und die schönen Gärten mit bis zu 116 m² samt angeschlossenen Abstellraum.

Für die Häuser stehen Kfz-Stellplätze im Freien zur Verfügung, bei denen die Nachrüstung von E-Ladeinfrastruktur möglich ist.



ALLES NACH MASS

Projektumfang:

18 Hauseinheiten,
4-Zimmer-Häuser mit ca. 105 m² Fläche

Errichtung:

Jänner 2022 – Mai 2024

Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 37 kWh/m²a,
fGEE: ca. 0,60, nachhaltige Ziegelbauweise,
Fußbodenheizung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe,
Photovoltaikanlage, SAT-Anlage,
Rauchmelder, Abstellraum, Kfz-Stellplätze
mit vorbereiteter E-Mobilität





Hier blieb kein
Stein am anderen.

SANIERUNGEN 2024

Niederösterreich

2700 Wiener Neustadt, Baumgartgasse 4a+4b

2700 Wiener Neustadt, Josef Bierenz-Gasse 12+14



2700 Wiener Neustadt Baumgartgasse 4a+4b

Thermische Sanierung für mehr Energieeffizienz

Im Auftrag der Wiener Neustädter Bürger- und Armenspitalstiftung hat die „Wien-Süd“ diese Wohnhausanlage aus dem Jahr 1968 mit insgesamt zwei Stiegen und 16 Wohnungen thermisch saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Zu den wesentlichen Sanierungsmaßnahmen zählen die Herstellung einer Vollwärmeschutzfassade und der Einbau von neuen Kunststofffenstern mit 3-Scheiben-Isolierverglasung. Weiters wurden die Kellerdecke und die oberste Geschoßdecke gedämmt. Das Stiegenhausgeländer war veraltet und musste ebenso wie die Stiegenhausmalerei erneuert werden, im Bereich der

Elektroinstallation ist eine Blitzschutzanlage errichtet worden.

Bei den Loggien wurden neue Trennwände montiert und eine Max-Platten-Beplankung hergestellt, was dem Wohnhaus wieder ein frisches Erscheinungsbild verleiht.

All diese Maßnahmen tragen nicht nur wesentlich zur Verbesserung der Wohnqualität bei, sondern werden durch einen deutlich gesenkten Energieverbrauch künftig auch die laufenden Energiekosten für die BewohnerInnen gering halten.



ALLES NACH MASS

Projektumfang:

16 Wohnungen, 2 Stiegen

Sanierung:

Oktober 2023 – Oktober 2024

Weitere Details:

Heizwärmebedarf: vorher: 172,93 /
nachher: 31,01 kWh/m²a

Herstellung einer VWS-Fassade, Fenstertausch auf 3-Scheiben-Isolierglasfenster, neue Loggienverkleidungen und Trennwände, Erneuerung Stiegenhausgeländer und Malerei, Herstellung Blitzschutzanlage



2700 Wiener Neustadt Josef Bierenz-Gasse 12+14

Ökologisch hochwertige Revitalisierung und Dekarbonisierung

Die beiden Wohnhäuser der „Wien-Süd“ in der bekannten „Porschesiedlung“ stammen aus dem Jahr 1993 und werden einer umfassenden ökologischen Totalsanierung unterzogen. Insgesamt entstehen 60 Wohnungen, die über einen schönen Freibereich mit begrünten Pflanztrögen verfügen werden.

Kernstück der Revitalisierung ist die Dekarbonisierung: im Sinne eines Best-Practice-Projekts wird die Wärmeversorgung auf energieeffiziente Wärmepumpen umgestellt, unterstützt durch großflächige Photovoltaikanlagen auf den zu errichtenden Carports. Die zukünftigen BewohnerInnen werden ein klimafittes Gebäude samt Grünräumen erleben, das die Technologien der Gegenwart – neben grüner Energie auch Glasfaserinfrastruktur bis in die Wohnung – mit der

Substanz der Vergangenheit vereint, denn auch durch das Belassen des vorhandenen Rohbaus werden wertvolle Ressourcen geschont.

An Gemeinschaftseinrichtungen sind Kinderwagen-abstellräume, Fahrradräume, ein Fahrradabstellplatz und ein Kinderspielplatz geplant, für Kfz werden klimafitte Stellplätze mit vorbereiteter E-Mobilität im Freien bzw. unter Carports errichtet.

Der Freibereich der Wohnhausanlage wird in Zusammenarbeit mit „Natur im Garten“ gestaltet. Dieser wird u. a. die Möglichkeit zum „Urban Gardening“ und einen Gemeinschaftsgarten mit Naschhecke bieten. Neue Bäume werden für Beschattung sorgen und als natürliche Klimaanlage in der Außenanlage wirken.



ALLES NACH MASS

Projektumfang:
60 Wohnungen

Sanierung:
August 2024 – Frühjahr/Sommer 2026

Weitere Details:
Heizwärmebedarf: vorher: 58,6 /
nachher: 28,5 kWh/m²a
Umstellung Gasthermen auf zentrale Wärmepumpenheizung, Errichtung einer großvolumigen PV-Anlage, Herstellung einer Glasfaserinfrastruktur, Urban Gardening, Gemeinschaftsgarten, Außenanlagengestaltung mit „Natur im Garten“, klimafitte Stellplätze mit vorbereiteter E-Mobilität



Wo wir überall
Aufbauarbeit leisten.



Wien

1210 Wien, Donauefeld Ost, Simone-Veil-Gasse 6, 6A, 6B
1220 Wien, Oberes Hausfeld, Bauplatz A, Hausfeldstraße
1220 Wien, Oberes Hausfeld, Bauplatz K1, Lina Loos-Platz
1220 Wien, Süßenbrunner Straße, Bauplatz 2
1220 Wien, Süßenbrunner Straße, Bauplatz 3a
1220 Wien, Süßenbrunner Straße, Bauplatz 3b
1220 Wien, Süßenbrunner Straße, Bauplatz 4
1220 Wien, Süßenbrunner Straße, Bauplatz 4_25

Niederösterreich

2273 Hohenau an der March, Rathausplatz 14
2276 Reintal bei Bernhardsthal, Feldgasse
2320 Schwechat-Rannersdorf, Wallhofgasse 1A
2441 Mitterndorf an der Fischa, Brunnwiesengasse 19
2486 Pottendorf, Hennebergplatz 1
2560 Berndorf, Griesfeldstraße 37
2563 Pottenstein, Bundesstraße 7, Bauteil 2+3
2603 Felixdorf, Hauptstraße 26
2620 Neunkirchen, Fabriksgasse 13, Bauteil 2
2650 Payerbach, Mühlhof Straße 31
3012 Wolfsgraben, Hauptstraße 56

Oberösterreich

4676 Aistersheim, Aistersheim 21

Burgenland

7000 Eisenstadt, ParkBLICK, Sepp Laubner-Straße 2a, 2b, 4
7374 Weingraben, Kurze Gasse

**1210 Wien, Donauefeld Ost
Simone-Veil-Gasse 6, 6A, 6B**

74 Wohneinheiten



**1220 Wien, Oberes Hausfeld, Bauplatz A
Hausfeldstraße**

305 Wohneinheiten



**1220 Wien, Oberes Hausfeld, Bauplatz K1
Lina Loos-Platz**

154 Wohneinheiten



**1220 Wien, Süßenbrunner Straße
Bauplatz 2**

243 Wohneinheiten



**1220 Wien, Süßenbrunner Straße
Bauplatz 3a**

94 Wohneinheiten



**1220 Wien, Süßenbrunner Straße
Bauplatz 3b**

82 Wohneinheiten



1220 Wien, Süßenbrunner Straße
Bauplatz 4

209 Wohneinheiten



1220 Wien, Süßenbrunner Straße
Bauplatz 4_25

119 Wohneinheiten



2273 Hohenau an der March
Rathausplatz 14

19 Wohneinheiten



2276 Reintal bei Bernhardsthal
Feldgasse

12 Wohneinheiten



2320 Schwechat-Rannersdorf
Wallhofgasse 1A

112 Wohneinheiten



2441 Mitterndorf an der Fischa
Brunnwiesengasse 19

25 Wohneinheiten



**2486 Pottendorf
Hennebergplatz 1**

36 Wohneinheiten



**2560 Berndorf
Griesfeldstraße 37**

36 Wohneinheiten



2563 Pottenstein
Bundesstraße 7, Bauteil 2+3

25 Wohneinheiten



2603 Felixdorf
Hauptstraße 26

17 Wohneinheiten



2620 Neunkirchen
Fabriksgasse 13, Bauteil 2

36 Wohneinheiten



28 Wohneinheiten

2650 Payerbach
Mühlhof Straße 31



**3012 Wolfsgraben
Hauptstraße 56**

25 Wohneinheiten



30 Wohneinheiten

**4676 Aistersheim
Aistersheim 21**



7000 Eisenstadt, ParkBLICK
Sepp Laubner-Straße 2a, 2b, 4

131 Wohneinheiten



24 Wohneinheiten

7374 Weingraben
Kurze Gasse





Auch diesmal
wieder Maßarbeit.



ZAHLEN UND FAKTEN

BAUFERTIGSTELLUNGEN

BAUTÄTIGKEIT

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

„WIEN-SÜD“ UNTERNEHMENSGRUPPE

HIER SIND WIR VERTRETEN

BAUFERTIGSTELLUNGEN 2024

SANIERUNGEN	Wohneinheiten	Gesamtbaukosten in EUR
2603 Felixdorf, Bahnhofplatz 3 - Balkonsanierung	0	173.000
2700 Wiener Neustadt, Baumgartgasse 4a+4b	16	645.000
Gesamt	16	818.000

NEUBAU	Wohneinheiten	Gesamtbaukosten in EUR
1220 Wien, Berresgasse 7	165	32.000.000
2840 Grimmenstein, Wechsel Bundesstraße 70	29	6.245.000
4651 Stadl-Paura, Salzstraße 5+7, Bauteil 2	42	7.533.000
4655 Vorchdorf, Bahnhofstraße 49	55	9.216.000
7072 Mörbisch am See, Wasserweg 2	48	10.400.000
7332 Kobersdorf, Am Wiesengrund 23/Mautweg 30	54	12.225.000
Gesamt	393	77.619.000

BAUFERTIGSTELLUNGEN VORSCHAU 2025

SANIERUNGEN	Wohneinheiten	Gesamtbaukosten in EUR
1230 Wien, Gatterederstraße 8	125	4.840.000
1230 Wien, Karl-Heinz-Straße 67 - Garagensanierung	0	2.690.000
2440 Reisenberg, Am Eisteich 33+35 - Heizungsumstellung	0	216.000
2441 Mitterndorf an der Fische, Lagerstraße 14b	12	115.000
Gesamt	137	7.861.000

NEUBAU	Wohneinheiten	Gesamtbaukosten in EUR
2320 Schwechat-Rannersdorf, Wallhofgasse 1A	112	29.000.000
2460 Bruck an der Leitha, Fliedergasse 2	20	6.200.000
2620 Neunkirchen, Fabriksgasse 13, Bauteil 2	36	8.486.000
7000 Eisenstadt, Sepp Laubner-Straße 2a, 2b, 4	131	26.970.000
Gesamt	299	70.656.000

GENERELLE BAUTÄTIGKEIT 2024

UNTERNEHMENSGRUPPE „WIEN-SÜD“			Bauvolumen 2024 in EUR
Abrechnung	21 Gruppen mit	1.197 Wohneinheiten	0
Fertigstellung	9 Gruppen mit	409 Wohneinheiten	19.611.000
Weiterführung	3 Gruppen mit	279 Wohneinheiten	26.724.000
Neubeginn	10 Gruppen mit	832 Wohneinheiten	19.890.000
Gesamt	43 Gruppen mit	2.717 Wohneinheiten	66.225.000

NEUBAU

Abrechnung	14 Gruppen mit	615 Wohneinheiten	0
Fertigstellung	7 Gruppen mit	393 Wohneinheiten	18.759.000
Weiterführung	3 Gruppen mit	279 Wohneinheiten	26.724.000
Neubeginn	7 Gruppen mit	647 Wohneinheiten	16.153.000

Gesamt	31 Gruppen mit	1.934 Wohneinheiten	61.636.000
---------------	-----------------------	----------------------------	-------------------

SANIERUNG

Abrechnung	7 Gruppen mit	582 Wohneinheiten	0
Fertigstellung	2 Gruppen mit	16 Wohneinheiten	852.000
Weiterführung	0 Gruppen mit	0 Wohneinheiten	0
Neubeginn	3 Gruppen mit	185 Wohneinheiten	3.737.000

Gesamt	12 Gruppen mit	783 Wohneinheiten	4.589.000
---------------	-----------------------	--------------------------	------------------

GENERELLE BAUTÄTIGKEIT VORSCHAU 2025

	Gruppenanzahl	Wohneinheiten	Bauvolumen 2025 in EUR
Abrechnung	9	409	0
Fertigstellung	8	436	16.169.000
Weiterführung	7	584	68.227.000
Neubeginn	7	290	9.882.000
Gesamt	31	1.719	94.278.000

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Stand 31.12.2024 in EUR	Stand 31.12.2023 in EUR
1. Umsatzerlöse	131.987.993,24	159.499.565,92
a) Nutzungsentgelte	108.882.007,89	105.774.989,25
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	2.417.689,03	2.420.575,85
c) Zuschüsse	3.796.238,29	4.470.228,81
d) aus der Betreuungstätigkeit	5.243.859,41	6.806.699,68
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	171.015,63	309.312,35
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	3.816.974,57	33.425.416,53
<i>davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens</i>	<i>107.144,37</i>	<i>24.782.107,15</i>
<i>davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i>	<i>3.709.830,20</i>	<i>8.643.309,38</i>
g) übrige	7.660.208,42	6.292.343,45
2. aktivierte Eigenleistungen	2.602.969,42	4.400.099,75
3. sonstige betriebliche Erträge	16.153.824,10	16.403.320,51
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme von Finanzanlagen	5.973.297,98	3.763.357,37
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	31.000,00
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	9.735.647,54	12.597.671,87
d) übrige	444.878,58	11.291,27
4. verrechenbare Kapitalkosten	-17.838.390,96	-15.737.360,43
5. Instandhaltungskosten	-20.665.119,08	-24.227.223,75
6. Personalaufwand	-17.865.066,15	-19.402.457,88
a) Gehälter	-12.596.988,41	-12.171.060,25
b) soziale Aufwendungen	-5.215.761,16	-7.174.964,87
ba) davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-379.288,14	-1.159.804,35
bb) davon Aufwendungen für Altersversorgung	-1.590.960,48	-2.423.582,51
bc) davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-3.020.849,54	-2.909.617,62
c) Kosten der Organe	-52.316,58	-56.432,76
7. Abschreibungen	-15.889.527,67	-15.727.010,97
a) auf Sachanlagen	-15.309.863,07	-15.381.678,96
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-579.664,60	-345.332,01
8. Betriebskosten	-28.893.860,24	-31.886.665,47
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-2.350.191,31	-26.258.803,92
<i>davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens</i>	<i>-558.324,03</i>	<i>-21.773.256,48</i>
<i>davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i>	<i>-1.791.867,28</i>	<i>-4.485.547,44</i>
10. sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.353.663,46	-31.782.192,23
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-24.279.644,66	-19.791.490,75
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-4.410.144,18	-4.689.061,02
c) übrige	-8.663.874,62	-7.301.640,46
11. Zwischensumme aus 1.–10.	9.888.967,89	15.281.271,53
12. Erträge aus Beteiligungen	52.409,95	5.145,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>47.264,95</i>	<i>0,00</i>
13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	478.072,49	246.117,93
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>173.901,99</i>	<i>112.289,38</i>
14. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen	0,00	0,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
15. Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,00	0,00
a) Abschreibungen	0,00	0,00
16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.871.462,83	-1.776.726,54
17. Zwischensumme 12.–16.	-2.340.980,39	-1.525.463,61
18. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus 11. und 17.)	7.547.987,50	13.755.807,92
19. Ergebnis nach Steuern	7.547.987,50	13.755.807,92
20. Jahresüberschuss	7.547.987,50	13.755.807,92
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-4.349.538,19	-8.075.719,38
22. Bilanzgewinn	3.198.449,31	5.680.088,54

BILANZ AKTIVA

	Stand 31.12.2024 in EUR	Stand 31.12.2023 in EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN	1.235.686.696,93	1.214.673.919,80
I. Sachanlagen	1.195.861.061,88	1.184.148.198,54
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	145.752.917,02	134.721.430,71
2. Wohngebäude	510.191.549,28	479.607.162,49
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	278.052.124,60	282.608.860,58
4. sonstige Gebäude	7.929.948,31	6.046.169,01
5. nicht abgerechnete Bauten	249.695.741,53	274.436.626,37
6. Bauvorbereitungskosten	1.719.939,66	2.032.576,86
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.047.896,75	1.801.087,72
8. geleistete Anzahlungen	152.757,50	2.447.821,67
9. sonstige Sachanlagen u. immaterielle Gegenstände	1.318.187,23	446.463,13
II. Finanzanlagen	39.825.635,05	30.525.721,26
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.662.629,41	18.662.691,62
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	18.925.000,00	11.625.000,00
3. Beteiligungen	238.005,64	238.029,64
B. UMLAUFVERMÖGEN	139.180.396,09	130.141.024,98
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen	56.850.639,78	36.545.190,72
1. Unbebaute Verkaufsgrundstücke	15.413.351,83	15.411.131,86
2. Nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	1.560.516,55	1.643.887,17
3. Nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	39.768.639,72	19.405.826,41
4. Bauvorbereitungskosten	108.131,68	84.345,28
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände	65.520.236,77	68.672.528,01
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	16.019,20	400.248,80
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	387.963,80
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	361.465,82	402.081,66
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	56.118.063,86	58.959.733,23
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	52.437.391,15	55.704.975,09
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	3.870.457,66	3.212.385,55
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.385.999,85	2.276.359,49
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
6. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.768.230,38	3.421.719,28
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	305.059,23	327.267,33
gesamt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	52.742.450,38	56.420.206,22
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16.809.519,54	24.923.306,25
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	12.355.877,55	12.498.034,15
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG	12.313.379,67	12.475.449,92
2. Sonstige	42.497,88	22.584,23
	1.387.222.970,57	1.357.312.978,93

BILANZ PASSIVA

	Stand 31.12.2024 in EUR	Stand 31.12.2023 in EUR
A. EIGENKAPITAL	469.132.366,32	461.565.590,82
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	1.161.116,00	1.142.328,00
II. Gewinnrücklagen	464.772.801,01	454.743.174,28
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	336.663.981,97	332.314.443,78
2. satzungsmäßige Rücklage	1.139.003,00	1.139.003,00
3. andere Rücklage	126.969.816,04	121.289.727,50
III. Bilanzgewinn	3.198.449,31	5.680.088,54
B. RÜCKSTELLUNGEN	16.357.644,02	17.048.853,90
1. Rückstellungen für Abfertigungen	7.838.027,08	7.526.300,56
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	1.668.168,00	1.589.707,91
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	804.000,00	2.164.265,00
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	313.824,16	299.759,87
5. sonstige Rückstellungen	5.733.624,78	5.468.820,56
C. VERBINDLICHKEITEN	901.732.960,23	878.698.534,21
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	464.473.651,60	475.786.383,03
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	20.924.875,51	24.642.908,66
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	443.548.776,09	451.143.474,37
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	204.548.937,24	206.345.679,20
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	204.548.937,24	206.345.679,20
3. Zwischenkredite	102.265.187,25	73.027.044,05
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	25.940.265,44	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	76.324.921,81	73.027.044,05
4. Darlehen sonstiger Art	52.236.627,76	54.655.214,64
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.362.037,39	4.451.177,42
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	47.874.590,37	50.204.037,22
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtinnen	5.658.771,43	775.639,79
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	96.513,14	3.797.245,58
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	3.684.735,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	96.513,14	112.510,58
7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	6.819.800,31	9.254.836,40
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5.513.952,05	7.758.373,67
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.305.848,26	1.496.462,73
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	45.603.748,14	47.059.016,83
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5.522.283,51	12.374.964,06
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	40.081.464,63	34.684.052,77
10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	8.818.915,66	4.569.888,64
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	8.818.915,66	4.569.888,64
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
11. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	71.876,70	473.805,21
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	71.876,70	473.805,21
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
12. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.760.294,81	0,75
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.414.564,59	0,75
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.345.730,22	0,00
13. sonstige Verbindlichkeiten	3.377.829,08	2.952.972,98
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.377.199,55	2.952.972,98
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
davon Steuern	305.612,58 (287.645,08)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	323.308,26 (307.826,56)	
gesamt davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	82.605.548,94	61.685.273,29
gesamt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	819.126.781,76	817.013.260,92
	1.387.222.970,57	1.357.312.978,93

Unter dem Bilanzstrich

Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	35.718.731,48	37.292.523,88
sonstige finanzielle Verpflichtungen gem § 237 Abs. 1 Z 2 UGB	23.493.764,06	22.208.898,85

„WIEN-SÜD“ UNTERNEHMENSGRUPPE

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



1230 Wien, Untere Aquäduktgasse 7

Mitglieder des Vorstandes

Mag. Andreas Weikhart Obmann
DI Walter Koch Obmann-Stv.
Mario Scheichl
Dr. Maximilian Weikhart

Ing. Susanna Barnert Prokuristin
Mag. Susanne Krejci Prokuristin
Ing. Manuela Krippner Prokuristin
Franz Nicham Prokurist
Mag. Melanie Perchtold Prokuristin
Bmst. DI (FH) Michael Sillipp Prokurist

Mitglieder des Aufsichtsrates

KR Karl Kahlfuss Aufsichtsratsvorsitzender
HR Dr. Rudolf Thuri Aufsichtsratsvorsitzender-Stv.
Karin Baier
Peter Fuchs
Harald Gruber
Mag. Christian Ortner
Andreas Steghofer
Markus Tod
Ing. Benedikt Hartmann Betriebsrat
Bmst. DI (FH) Christoph Stari Betriebsrat
Daniela Thumer Betriebsrätin
Patricia Ulrich Betriebsrätin
Ing. Roland Windpassinger Betriebsrat

Aufsichtsrat-Ersatz

Alfred Boisits
Theodor Gross
Mag. Wolfgang Schieler

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



2560 Berndorf, Neugasse 11

Geschäftsleitung

Arch. DI Christof Anderle Geschäftsführer
Bmst. Ing. Roland Kreuter Geschäftsführer

Ing. Manuela Krippner Prokuristin
Rainer Windholz, MSc Prokurist

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.



7000 Eisenstadt, Ruster Straße 8a

Geschäftsleitung

Johann Fellingner Geschäftsführer
Bmst. DI (FH) Michael Sillipp Geschäftsführer

Ing. Georg Jeitler Prokurist

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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



1230 Wien, Eisenstraße 40-42

Mitglieder des Vorstandes

Mag. Melanie Perchtold Obfrau
Mario Scheichl Obfrau-Stv.

MMag. Stefan Prenner Prokurist

Mitglieder des Aufsichtsrates

HR Dr. Rudolf Thuri Aufsichtsratsvorsitzender
Peter Fuchs Aufsichtsratsvorsitzender-Stv.
Andreas Steghofer

Aufsichtsrat-Ersatz

Alfred Boisits
Mag. Susanne Krejci
Mag. Wolfgang Schieler

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH



4813 Altmünster, Pichlhofstraße 62

Geschäftsleitung

Franz Nicham Geschäftsführer
Andrea Stadler Geschäftsführerin

Ing. Helmut Junker, B.A., MSc Prokurist
Mag. Susanne Krejci Prokuristin

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Wien-Süd Projektmanagement GmbH



1230 Wien, Untere Aquäduktgasse 7

Geschäftsleitung

Michael Ruzek Geschäftsführer
Ing. Norbert Wiczorek Geschäftsführer

Mag. Richard Kerschan Prokurist

HIER SIND WIR VERTRETEN



**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:
Stadt Wien/David Bohmann (Portrait LH Bgm. Dr. Ludwig)
Markus Hintzen (Portrait LH Mag.^a Mikl-Leitner)
Ing. Peter Leskovar
Benedikt Seyrkammer
Hermann Wakolbinger (Portrait LH-Stv. Dr. Haimbuchner)
Manfred Weis (Portrait LH Mag. Doskozil)

Visualisierungen:
Architekt DI Alfred Waller
ArchOffice Zweiquadrat ZT GmbH
Archvisus
AVISU Architekturvisualisierungen
Expressiv GmbH
Grieben & Gundacker Architekten
kosaplaner gmbh
Office Le Nomade
Schreiner, Kastler Büro für Kommunikation GmbH
ZOOM visual project gmbh



WIEN SÜD



Wir gestalten Lebensraum