



**SCHAUEN SIE  
MAL REIN,  
WIE UNSER  
JAHR 2023 WAR.**

**GESCHÄFTSBERICHT 2023**

**WIEN SÜD**

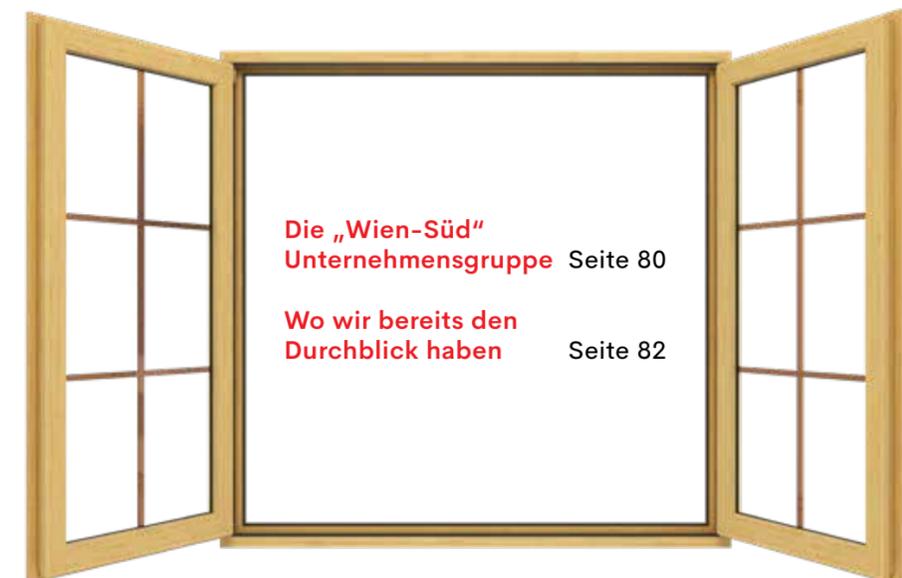


Wir gestalten Lebensraum

**SCHAUEN SIE  
MAL REIN,  
WIE UNSER  
JAHR 2023 WAR.**



# Für Ihren Einblick.



## ANMERKUNGEN DES VORSTANDS

Im Vorfeld der Erstellung dieses Vorwortes zum Geschäftsbericht der „Wien-Süd“ 2023 blätterte ich durch die Berichte der vergangenen Jahre und stellte fest: es ist schwer, sich nicht zu wiederholen! Baupreise, Inflation, Energiekosten als Symptome der schwierigen Rahmenbedingungen kamen in der einen oder anderen Form immer vor, sodass eine neuerliche Erwähnung nicht tunlich erscheint. Dabei dominierte das Negative, ich nehme mich da gar nicht aus.

Österreich ist – nach wie vor – eines der reichsten Länder der Welt, es ist offenbar auch eines der effizientesten Länder der Welt, im inflationsbereinigten BIP pro Kopf pro Arbeitsstunde liegen wir in den Top 5 – wenn man diejenigen Länder herausnimmt, die sich überwiegend mit Öl finanzieren. Natürlich ist das eine Statistik, die die ungleiche Verteilung von Vermögen missachtet. Positiv aber sollte sein, dass das Vermögen vorhanden ist, also „nur“ an den Stellschrauben der Verteilung gedreht werden muss.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist eine dieser Stellschrauben, über die letztlich Gesellschaftsvermögen umverteilt wird, nämlich in Gestalt der Wohnbauförderung. Durch Wohnbauförderbeiträge soll leistbarer Wohnraum geschaffen werden, in Verbindung mit dem Ausschluss des Shareholder Value bei GBV (Gemeinnützige Bauvereinigungen) wird dieses Vermögen in Wohnraum durchgeleitet, was wiederum Mieten unterhalb des Durchschnitts ermöglicht. Letztlich vollziehen die GBV damit eine Aufgabe des Staates zur Daseinsvorsorge und haben dabei eines im Blickfeld: gewissermaßen verwalten sie Vermögen, nämlich das der Gesellschaft. Damit hat es aber auch die Gesellschaft in der Hand, durch Gewährung von Wohnbauförderung Lebenserhaltungskosten zu minimieren.

Ein protektionierter Sektor, wie KritikerInnen meinen? Jedenfalls ein im Vergleich stark reglementierter. Die Debatte um das 3. MILG (Mietrechtliches Inflationslinderungs-gesetz) mit seinen Kostendeckelungen hat deutlich gezeigt, dass über das Organisationsrecht der GBV, dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz), sehr rasch und relativ einfach tiefgreifende Veränderungen in der Wohnungsgemeinnützigkeit herbeigeführt werden können, leider auch solche, die deren Ziele letztlich konterkarieren. Mietpreisdeckel am freien, dem eigentlich teuren, Mietmarkt? Anscheinend utopisch.

Der vorliegende Bericht zeigt, wie die „Wien-Süd“ das ihr anvertraute Gesellschaftsvermögen verwendet, im Einklang mit den Vorgaben und Zielen des WGG und der Wohnbauförderregime. Exemplarisch für jedes Bundesland, in dem die Unternehmensgruppe tätig ist, darf an dieser Stelle erwähnt werden:

Im September wurde das Wohnquartier Atzgersdorfer Straße 259+261 in Wien 23, wo die „Wien-Süd“ zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft „Merkur“ auf zwei Bauplätzen insgesamt 240 geförderte Mietwohnungen und 56 frei finanzierte Eigentumswohnungen errichtet hat, übergeben. Projekthighlights sind ein Dachschwimmbad, Sauna, Fitnessraum und ein „Urban Gardening“-Bereich. Weiters wurde die „Wien-Süd“-Initiative „Kunst am Bau“ fortgeführt und durch den bekannten Cartoonist Rudi Klein fünf Stelen in der Außenanlage geschaffen sowie zwei Eingangsbereiche gestaltet.



Aktuell realisiert die „Wien-Süd“ ein weiteres neues Stadtquartier in Wien (mit). In der „Berresgasse“ im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht eine Wohnhausanlage mit 165 geförderten Mietwohnungen, zwei Geschäftslokalen und zwölf Homeoffice-Einheiten. Auch hier werden die BewohnerInnen von Schwimmbad, Sauna & Co profitieren, aber auch von einer wirkungsvollen PV-Anlage auf dem Dach und im Bereich der Balkone, die die Energie- und Betriebskosten niedrig halten wird.

In Niederösterreich ist von der „Gewog Arthur Krupp“ im April ein Ortskernprojekt fertiggestellt worden: auf einem brach liegenden Grundstück in Sitzendorf an der Schmida hat sie einen zeitgemäßen Neubau mit 23 geförderten Mietwohnungen und einer Tiefgarage errichtet. Hier konnte nicht nur leistbarer Wohnraum geschaffen werden, es war zudem auch möglich, die ortsräumlich beengte Situation aufzulösen und die Versiegelung des Grundstücks deutlich zu reduzieren.

Die „WS-O“ hat ihren erfolgreichen Weg in Oberösterreich weiter fortgesetzt und im Berichtszeitraum gleich vier Wohnhausanlagen ihrer Bestimmung übergeben. In Stadl-Paura, im Bezirk Wels-Land, ist etwa ein spezielles Wohnungsangebot für „Altersgerechtes Wohnen“ entstanden. 23 barrierefrei erreichbare, geförderte Mietwohnungen bieten hohe Wohnqualität und ermöglichen den SeniorInnen ein komfortables, unabhängiges Leben in ihrer eigenen Umgebung. In Schwanenstadt wurde mit der Realisierung des zweiten und dritten Bauabschnitts ein großvolumiges Wohnhausprojekt mit insgesamt 114 geförderten Mietwohnungen vollendet. Eine energieeffiziente PV-Großanlage auf den Dachflächen und im Bereich der Loggienverkleidungen unterstützt maximal den Allgemeinstrombedarf.

Im Burgenland hat die „B-SÜD“ ihr sehr gut angenommenes Wohnhauskonzept in Zillingtal abgeschlossen. Im letzten Bauabschnitt sind bis März 2023 insgesamt 14 Mietwohnungen entstanden. Ebenfalls im Frühjahr wurde die Wohnhausanlage Parndorf, Am Anger 6, übergeben. Das Projekt in fußläufiger Entfernung zum Ortskern bietet 12 Mietwohnungen, Wärmepumpen-Fußbodenheizung und eine Solaranlage für Warmwasser. Auf dem Areal „Kirchacker Ost“ in Eisenstadt bearbeitet die „B-SÜD“ weiter ihr innovatives Wohnprojekt „ParkBLICK“, das aus 131 Wohnungen und einem speziellen Freiraumkonzept mit nutzbarem Dachgarten, einem Dachbiotop mit insektenfreundlichen Pflanzen, einem Spielgarten, einem Picknickbereich und einem Pocket-Park bestehen wird.

Um weitere Projekte wie diese auch in Zukunft umzusetzen, ist gerade jetzt die Erhöhung der Wohnbauförderung bzw. die Wiedereinführung von deren Zweckbindung das Gebot der Stunde, um der Bevölkerung den Wohnraum zu den Kosten bereitzustellen, den es benötigt. Dass die „Wien-Süd“ das ihr erteilte Mandat auch in wirtschaftlicher Sicht erfüllt, zeigen die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen: So hat die Bautätigkeit im Konzern die Bearbeitung von rund 1.786 Wohneinheiten auf dem Neubausektor und 844 im Wohnhaussanierungsbereich umfasst. Das Gesamtbauvolumen im Berichtszeitraum betrug rund 107 Millionen Euro. Im Stadium der Entwicklung und Bauvorbereitung befinden sich derzeit ca. 3.200 Einheiten, die Bilanzsumme betrug rund 1,36 Milliarden Euro.

Der vorliegende Geschäftsbericht ist nicht nur eine Zusammenfassung unserer Leistungen und finanziellen Ergebnisse, sondern auch eine Anerkennung für die MitarbeiterInnen der Unternehmensgruppe „Wien-Süd“. Ohne ihr Engagement und ihre Kompetenz wären wir nicht dort, wo wir heute sind. Ich bedanke mich daher bei ihnen, aber auch bei unseren Kunden und GeschäftspartnerInnen für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

**Mag. Andreas Weikhart**

Obmann der „Wien-Süd“

## LEISTBARES WOHNEN FÜR DIE ZUKUNFT SICHERSTELLEN

Das leistbare Wohnen ist eines der wichtigsten Themen unserer Zeit. In Wien – seit über 100 Jahren die Heimatstadt des sozialen Wohnbaus – kümmern wir uns besonders darum. Auch künftig soll ausreichend Wohnraum in bester Qualität zur Verfügung stehen. Rund zwei Drittel der Wienerinnen und Wiener wohnen in einer Gemeindewohnung oder in einer geförderten Wohnung. Das trägt viel dazu bei, das Preisniveau der Mieten auch insgesamt zu drücken.

An dieser Stelle wird deutlich, wie viel der geförderte und gemeinnützige Wohnbau zur Wohnversorgung in Wien beiträgt – und dafür möchte ich mich auch bei der „Wien-Süd“ als einem der wichtigsten und erfolgreichsten Unternehmen in diesem Zusammenhang ausdrücklich bedanken.

Die aktuell hohen Zinsen stellen eine außerordentliche Belastung für die gemeinnützigen Wohnbauträger dar. Deshalb haben wir mit der Neubauverordnung entsprechend reagiert: Die Stadt investiert zusätzlich rund 115 Millionen Euro, um stark nachgefragten zusätzlichen leistbaren Wohnraum zu schaffen.

Mittels erhöhter Fördersätze und in Zukunft unverzinsten Landesdarlehen greifen wir speziell den gemeinnützigen Wohnbauträgern unter die Arme. Ein weiterer Hebel, den wir ansetzen, ist die Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung. Damit werden Sanierungen von Gebäuden und Wohnungen unterstützt – genauso wie der Klimaschutz. Außerdem wird die Abwicklung der Förderungen vereinfacht und der BezieherInnenkreis erweitert.

Die „Wien-Süd“ ist nicht nur eine der ältesten und traditionsreichsten Wohnbaugenossenschaften, sondern zählt auch zu den innovativsten – gerade wenn es um die Integration von Ökologie in den sozialen Wohnbau geht.

Ich wünsche der „Wien-Süd“ sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiter viel Erfolg. Und ich möchte ihnen versichern, dass sie in der Stadt Wien stets einen verlässlichen Partner an ihrer Seite finden werden.

### **Dr. Michael Ludwig**

Bürgermeister und Landeshauptmann von Wien



## LEBENSWERTER UND LEISTBARER WOHNRAUM FÜR UNSERE LANDSLEUTE

Das eigene Zuhause ist für alle Menschen von größter Bedeutung. Dabei sind aber nicht nur die eigenen vier Wände und das Dach über dem Kopf wichtig, sondern auch und vor allem das Leben, mit dem man sein Zuhause erfüllt. In Niederösterreich haben wir uns daher das Ziel gesetzt, lebenswerten und leistbaren Wohnraum für unsere Landsleute zu schaffen.

Als Landeshauptfrau von Niederösterreich bin ich sehr stolz darauf, dass unsere umfassenden Förderprogramme alle Gesellschaftsgruppen erreichen und dort ansetzen, wo es auch wirklich benötigt wird. Durch diese punktgenaue Förderung investieren wir beim Wohnbau an den richtigen Stellen, damit Wohnen weiterhin für alle Generationen leistbar bleibt, und unterstützen damit unsere Landsleute bei dem Bemühen, sich ein Zuhause mit idealen Lebensbedingungen zu schaffen.

Dafür brauchen wir starke Partner wie die Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“, die das Land Niederösterreich im großvolumigen Wohnbau in der praktischen Umsetzung seiner Wohnbaupolitik unterstützt und dabei vor allem auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Bauweise setzt.

Anlässlich des vorliegenden Geschäftsberichtes danke ich der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ und in Niederösterreich der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. einmal mehr für diese Partnerschaft auf Augenhöhe zum Wohl unserer Landsleute, damit wir auch weiterhin qualitativ hochwertigen und gleichzeitig leistbaren Wohnraum schaffen können und so die Menschen bei der Verwirklichung ihres Traumes von den eigenen vier Wänden unterstützen.

### **Mag.<sup>a</sup> Johanna Mikl-Leitner**

Landeshauptfrau von Niederösterreich



## GEMEINSAM FÜR HOHE WOHN- UND LEBENSQUALITÄT

Die „Wien-Süd“, und im Burgenland die „B-SÜD“, stehen für ökologischen und innovativen Wohnbau auf hohem Niveau und haben im vergangenen Jahr kompetente und engagierte Arbeit geleistet. Im Hinblick auf die lange Tradition der erfolgreichen Unternehmen sind hierbei deren Beiträge zur Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität im Burgenland hervorzuheben.

Gemeinnützige Gesellschaften wie die „Wien-Süd“ und die „B-SÜD“ sind wichtige Partner für die Menschen, wenn es um die Wohnsituation geht. Denn durch partnerschaftliches Zusammenwirken konnte für die Bevölkerung im Burgenland ein Wohnkostendeckel realisiert werden. In Abstimmung wurden die Mieten im Bereich der gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Mieterinnen und Mieter eingefroren, was zu einer deutlichen finanziellen Entlastung in der anhaltenden Phase der Teuerung geführt hat.

Die Unternehmensphilosophie der „Wien-Süd“ belegt, dass Tradition und Innovation in keinem Widerspruch stehen: Denn bei der Realisierung von den Projekten steht Ökologie im sozialen Wohnbau im Vordergrund und bereits früh wurde die Bedeutung der Sanierung und der Revitalisierung alter Bausubstanz erkannt. Dieser Zugang zu nachhaltigem Wohnen steht im Einklang mit den Zielen des Burgenlandes, bis 2030 die bilanzielle Klimaneutralität zu erreichen und wirksame Maßnahmen gegen Bodenversiegelung zu setzen.

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

**Mag. Hans Peter Doskozil**

Landeshauptmann von Burgenland



## LEISTBAREN WOHNRAUM FÜR DIE ZUKUNFT SICHERN

Die Herausforderungen in der Wohnbaupolitik waren auch im Jahr 2023 enorm. Die anhaltende Teuerung, die hohe Inflation und die steigenden Preise stellen die Bauwirtschaft, aber auch die österreichische Bevölkerung auch weiterhin vor große Aufgaben. Eine der wesentlichsten Aufgaben des Wohnbaus, die Schaffung von leistbarem Wohnraum, wird durch diese Umstände erheblich erschwert. Leider besteht auch die KIM-VO nach wie vor, was die Situation zusätzlich noch unnötig verkompliziert.

Gerade wegen dieser widrigen Umstände ist es die Aufgabe der Politik, gemeinsam mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen, den finanziellen Druck, der auf der österreichischen Bevölkerung lastet, zu mindern. Nur mit einer funktionierenden Wohnbaupolitik, die auch den Ansprüchen der Zeit gerecht wird, können einerseits die tausenden Arbeitsplätze, die direkt oder indirekt vom Wohnbau abhängig sind, gesichert werden und andererseits leistbarer Wohnraum auch in Zukunft gewährleistet werden.

Die „Wien-Süd“ und ihre oberösterreichische Konzerngesellschaft „WS-O“ sind dieser Aufgabe in der Vergangenheit stets nachgekommen. Dafür möchte ich mich bedanken und wünsche für das kommende Geschäftsjahr viel Erfolg und auch weiterhin ein gutes Gelingen.

**Dr. Manfred Haimbuchner**

Landeshauptmann-Stellvertreter  
Wohnbaureferent, Oberösterreich





## Diese Neubauten haben 2023 rausgeschaut.

### WIEN

1230 Wien, Atzgersdorfer Straße 259, Bauplatz A  
1230 Wien, Atzgersdorfer Straße 261, Bauplatz B

### NIEDERÖSTERREICH

2564 Weissenbach an der Triesting, Further Straße 49+51  
2630 Ternitz-Putzmannsdorf, Bauäckergasse/Kleegasse  
3002 Purkersdorf, Kaiser Josef-Straße 15  
3714 Sitzendorf an der Schmida, Klosterplatz 1

### OBERÖSTERREICH

4651 Stadl-Paura, Klosterleiten 2/Salzstraße 3, Bauteil 1  
4651 Stadl-Paura, Klosterleiten 4  
4690 Schwanenstadt, Florianistraße 6-8, Bauteil 2+3  
4844 Regau, Suttner Straße 21, Bauteil 2  
4901 Ottnang am Hausruck, Kirchenstraße 1

### BURGENLAND

7034 Zillingtal, Hauptstraße 54, Stiege 1  
7111 Parndorf, Am Anger 6

## 1230 Wien Atzgersdorfer Straße 259, Bauplatz A



### Qualitätsvolles Wohnquartier mit Pool auf dem Dach

Bei diesem hochwertigen Wohnhausprojekt im Herzen von Atzgersdorf hat die „Wien-Süd“ insgesamt 200 geförderte Mietwohnungen (davon 68 Smart-Wohnungen) und 48 frei finanzierte Eigentumswohnungen errichtet, die sich auf sieben Stiegen verteilen.

Projekthighlights sind ein Dachschwimmbad mit Liegebereich, eine Sauna und ein Fitnessraum sowie die Möglichkeit zum Urban Gardening. Ausgedehnte Grün- und Spielflächen erhöhen den Freizeitwert zusätzlich.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verfügen über einladende Freibereiche in Form von Balkonen, Loggien oder Gärten mit Terrasse.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Fernwärme-Fußbodenheizung. Die SAT-Anlage bietet modernste Glasfaserqualität und sichert auch die Internetversorgung.

Alle gemeinschaftlichen Einrichtungen, so auch der Gemeinschafts- und der Kinderspielraum, können von den Bewohnern über den „Digitalen Hausmeister“, ein modernes Buchungs- und Zutrittssystem, online reserviert werden.

Im Rahmen der „Wien-Süd“-Initiative „Kunst am Bau“ hat der bekannte Cartoonist Rudi Klein mit dem Augenmerk auf Nachhaltigkeit fünf Stelen in der Außenanlage geschaffen und zwei Eingangsbereiche gestaltet.



#### KURZER ÜBERBLICK:

**Projektumfang:**  
200 geförderte Mietwohnungen,  
48 frei finanzierte Eigentumswohnungen,  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
mit ca. 51–110 m<sup>2</sup> Fläche

**Errichtung:**  
März 2021 – September 2023

**Weitere Details:**  
Heizwärmebedarf: ca. 21,7 kWh/m<sup>2</sup>a,  
großzügige Freibereiche, Glasfaser-SAT-Anlage,  
„Fiber to the Home“, Dachschwimmbad,  
Sauna und Fitnessraum, Kinderspielraum,  
Fahrradwerkstatt, Tiefgarage mit vorbereiteter  
E-Mobilität

## 1230 Wien Atzgersdorfer Straße 261, Bauplatz B



### Wohnen zum Wohlfühlen in Wien-Liesing

In Baubetreuung für die Wohnbaugenossenschaft „Merkur“ hat die „Wien-Süd“ im Liesinger Bezirksteil Atzgersdorf ein attraktives Wohnhausprojekt mit 40 geförderten Mietwohnungen (davon 13 Smart-Wohnungen) und acht frei finanzierten Eigentumswohnungen realisiert.

Die 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bieten eine bezugsfertige Ausführung und sind bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Großzügige Loggien, Balkone bzw. Gärten mit Terrasse erweitern sie nach außen hin.

Geheizt wird mittels Fußbodenheizung und Fernwärme, eine moderne SAT-Anlage in Glasfasertechnologie übernimmt die TV- und Internetversorgung – hier wird echtes „Fiber to the Home“ geboten.

Das bauplatzübergreifende Konzept sieht vor, dass die Bewohner des Bauplatzes B auch sämtliche all-gemeine Infrastrukturen im Anlagenteil der „Wien-Süd“ auf Bauplatz A mitbenutzen dürfen, so kommen auch sie in den Genuss von u.a. Dachschwimmbad, Sauna und Fitnessraum.

Für die Wohnhausanlage steht eine Tiefgarage mit 21 PKW-Stellplätzen zur Verfügung, bei denen E-Mobilität vorbereitet wurde.

In Fortsetzung der „Wien-Süd“-Initiative „Kunst am Bau“ wurden in Zusammenarbeit mit dem bekannten Cartoonist Rudi Klein fünf Stelen in der Außenanlage und zwei Eingangsbereiche zum Thema Nachhaltigkeit gestaltet.



### KURZER ÜBERBLICK:

**Projektumfang:**  
40 geförderte Mietwohnungen,  
8 frei finanzierte Eigentumswohnungen,  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
mit ca. 54–109 m<sup>2</sup> Fläche

**Errichtung:**  
März 2021 – September 2023

**Weitere Details:**  
Heizwärmebedarf: ca. 21,7 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Fußbodenheizung über Fernwärme, Aufzug,  
Digitaler SAT-Anschluss, „Fiber to the Home“,  
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum,  
Tiefgarage mit vorbereiteter E-Mobilität

## 2564 Weissenbach an der Triesting Further Straße 49+51



### Wohnhausprojekt am Further Bach

Die Wohnhausanlage der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. im schönen Triestingtal ist in Massivbauweise errichtet worden und befindet sich direkt am Further Bach. So gesehen beginnen hier Erholung und Freizeit unmittelbar vor der Haustüre.

Insgesamt wurden zwei Wohnhäuser mit extensivem Gründach erbaut, in denen sich 36 geförderte Mietwohnungen befinden. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohneinheiten sind barrierefrei anpassbar und bieten Größen von ca. 47 bis 96 m<sup>2</sup> sowie schöne Balkone, großzügige Dachterrassen oder Gärten mit Terrasse und Gerätehütte. Ein Abstellraum pro Wohnung im Erdgeschoß sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Beheizung erfolgt durch eine zentrale Pelletsanlage und eine Fußbodenheizung, die Energieversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt.

An allgemeinen Infrastrukturen wurden ein Aufzug, ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, ein Trockenraum und ein großer Kinderspielplatz hergestellt.

Die Außenanlage ist in Zusammenarbeit mit „Natur im Garten“ gestaltet worden, für Hobbygärtner wurden zudem Hochbeete aufgestellt. Insgesamt stehen 38 PKW-Abstellplätze im Freien zur Verfügung.



#### KURZER ÜBERBLICK:

##### Projektumfang:

36 geförderte Mietwohnungen,  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
mit ca. 47–96 m<sup>2</sup> Fläche

##### Errichtung:

September 2021 – Juni 2023

##### Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 26,1/27,1 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Mauerwerk in Massivbauweise,  
Pellets-Fußbodenheizung, SAT-Anlage,  
Photovoltaikanlage, Abstellräume im Erdgeschoß,  
extensives Gründach, Parkplätze

## 2630 Ternitz-Putzmannsdorf Bauäckergasse/Kleegasse



### Geförderte Doppelhäuser im Bezirk Neunkirchen

Die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. hat in Ternitz-Putzmannsdorf neun familienfreundliche Doppelhäuser mit insgesamt 18 Hauseinheiten errichtet.

Die bezugsfertig ausgeführten 4-Zimmer-Häuser wurden in Holzriegelbauweise erbaut und bieten eine Wohnnutzfläche von rund 117 m<sup>2</sup>. Dazu kommen noch großzügige Gärten mit Terrasse und einem praktischen Abstellraum. Zu den Ausstattungsdetails der Doppelhaushälften zählen u.a. eine Fußbodenheizung, die von einer Luft-Wasser-Wärmepumpe betrieben wird, ein SAT-Antennenanschluss und elektrische Außenrollläden.

Eine Photovoltaikanlage auf den Hausdächern unterstützt den Strombedarf für die Wärmepumpe.

Für jedes Haus stehen zwei PKW-Abstellplätze zur Verfügung, bei denen E-Anschlüsse zum Laden von Elektrofahrzeugen vorbereitet wurden.



#### KURZER ÜBERBLICK:

**Projektumfang:**  
18 geförderte Hauseinheiten,  
4-Zimmer-Häuser mit ca. 117 m<sup>2</sup> Fläche

**Errichtung:**  
April 2022 – August 2023

**Weitere Details:**  
Heizwärmebedarf: ca. 31 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Holzriegelbauweise, Gärten samt Abstellraum,  
Wärmepumpen-Fußbodenheizung,  
SAT-Anschluss, Photovoltaikanlage,  
Parkplätze mit vorbereiteter E-Mobilität

## 3002 Purkersdorf Kaiser Josef-Straße 15



### Wohnen in der Wienerwaldoase Purkersdorf

Mit Blick in den grünen Wienerwald präsentiert sich dieses hochwertige Wohnhausprojekt der „Wien-Süd“ mit nur 13 frei finanzierten Eigentumswohnungen.

Die attraktiven 2- bis 4-Zimmer-Wohneinheiten verfügen jeweils über einen schönen Freibereich in Form von Balkon, Loggia oder Garten mit Terrasse und Gerätebox sowie zeitgemäßen Ausstattungsstandard. So wurde beispielsweise die SAT-Anlage in Glasfasertechnologie ausgeführt, ebenso sind die Wohnungen mit „Fiber to the Home“ und einer Fernwärme-Fußbodenheizung ausgestattet. Der Zugang zu den Wohnungen ist mittels Videosprechanlage möglich.

Die Erdgeschoßwohnungen sind barrierefrei zu erreichen, für die Wohnungen in den Obergeschoßen steht ein Aufzug zur Verfügung.

An gemeinschaftlichen Infrastrukturen wurden ein Kinderwagenabstellraum und ein Fahrradabstellraum errichtet.

Für PKW ist eine Tiefgarage mit 19 Stellplätzen hergestellt worden, bei denen auf Sonderwunsch das Laden von Elektrofahrzeugen nachrüstbar ist.



### KURZER ÜBERBLICK:

**Projektumfang:**  
13 frei finanzierte Eigentumswohnungen,  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
mit ca. 61–95 m<sup>2</sup> Fläche

**Errichtung:**  
April 2021 – Jänner 2023

**Weitere Details:**  
Heizwärmebedarf: ca. 32,5 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Mauerwerk in Massivbauweise, Fernwärme-  
Fußbodenheizung, Videosprechanlage,  
SAT-Anlage in Glasfasertechnik,  
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum,  
Tiefgarage

## 3714 Sitzendorf an der Schmida Klosterplatz 1



### Reconstructing mit leistbarem Wohnraum

Der Wohnbau der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. im Zentrum von Sitzendorf an der Schmida stellt ein Beispiel von Reconstructing und Nachverdichtung im Ortskern eines brach liegenden Grundstücks dar, ursprünglich war die Liegenschaft mit einem Kloster mit Schule und Internat bebaut.

Durch den zeitgemäßen, kompakten Mittelgangstyp konnte leistbarer Wohnbau geschaffen, die ortsräumlich beengte Situation aufgelöst und die ursprüngliche Versiegelung des Grundstücks deutlich reduziert werden. Ein begrüntes Steildach trägt neben den gärtnerisch gestalteten Freiflächen ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die 23 geförderten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei anpassbar und verfügen über einen privaten Freibereich. Die Ausstattung mit Fernwärme-Fußbodenheizung, SAT-Anschluss, einbruchshemmenden Wohnungseingangstüren und einem Abstellraum im Erdgeschoß ermöglicht einen hohen Wohnkomfort.

An Gemeinschaftseinrichtungen stehen ein Kinderspielplatz, ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und ein Trockenraum zur Verfügung. Für PKW sind 21 Stellplätze in der Tiefgarage und fünf Abstellplätze im Freien vorhanden. Bei den Stellplätzen in der Garage ist eine Leerverrohrung zur Nachrüstung von PKW-Ladestationen hergestellt worden.



### KURZER ÜBERBLICK:

#### Projektumfang:

23 geförderte Mietwohnungen,  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
mit ca. 48–82 m<sup>2</sup> Fläche

#### Errichtung:

Juni 2021 – April 2023

#### Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 28,91 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Reconstructing und Nachverdichtung,  
Balkone und Gärten mit Gerätehaus, Aufzug,  
extensiv begrüntes Dach, Photovoltaikanlage,  
Tiefgarage

## 4651 Stadl-Paura Klosterleiten 2/Salzstraße 3, Bauteil 1



### Moderne Wohnungen im Bezirk Wels-Land

In fußläufiger Entfernung zum Ortskern von Stadl-Paura hat die „WS-O“ in einem ersten Bauabschnitt 56 geförderte Mietwohnungen errichtet, die sich auf zwei Baukörper verteilen.

Das Projekt mit 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen ist in Massivbauweise, somit ökologisch hochwertig, erbaut worden, die Energieversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, mit welcher der Allgmeinstrombedarf teilweise gedeckt wird.

Hohen Wohlfühlfaktor bieten die schönen Freibereiche der Wohnungen wie etwa Loggien oder Gärten mit Terrasse und Gerätehütte. Ein Einlagerungsraum pro Wohnung im Keller sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnhausanlage verfügt über eine hauseigene SAT-Anlage in Glasfasertechnik, über die auch die Internetanbindung sichergestellt wird. Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt durch eine Pellets-Fußbodenheizung.

Wesentliches Element der Gesamtanlage ist ein zentraler Freiraum mit Spielplatz und Sitzgelegenheiten, entlang dieses Boulevards wurden auch attraktive Verweil- und Begegnungszonen geschaffen.

Für PKW stehen eine Tiefgarage und Stellplätze im Freien zur Verfügung.



### KURZER ÜBERBLICK:

#### Projektumfang:

56 geförderte Mietwohnungen,  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
mit ca. 53–88 m<sup>2</sup> Fläche

#### Errichtung:

Mai 2021 – September 2023

#### Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 32 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Gemeinschafts-SAT-Anlage,  
Pellets-Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage,  
Kinderwagenabstellraum in jedem Geschos, überdachter Fahrradraum im Freien,  
Kinderspielplatz, Tiefgarage und Parkplätze

## 4651 Stadl-Paura Klosterleiten 4



### Altersgerechtes Wohnen an der Traun

Im schönen Stadl-Paura im Bezirk Wels-Land hat die „WS-O“ ein spezielles Wohnungsangebot für „Altersgerechtes Wohnen“ geschaffen. Ein Vorteil des Projekts sind die umliegenden Grünräume, die Ruhe und Erholung versprechen, gleichzeitig sind aber auch die Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs für die Seniorinnen und Senioren leicht erreichbar. Sogar ein Nahversorger befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Das Wohnhaus umfasst 23 geförderte Mietwohnungen mit zwei und drei Zimmern, die nach außen hin durch eine Loggia oder einen kleinen Garten samt Terrasse erweitert werden.

Alle Wohneinheiten sind barrierefrei mit dem Aufzug zu erreichen und verfügen neben einer Pellets-Fußbodenheizung auch über eine Gemeinschafts-SAT-Anlage. Zusätzlichen Stauraum bieten die Einlagerungsräume der Wohnungen im Keller.

An allgemeinen Infrastrukturen sind ein Gemeinschaftsraum, eine Gemeinschaftsterrasse, ein Trockenraum und ein überdachter Fahrradraum im Freien vorhanden.

Für PKW gibt es eine Tiefgarage und Stellplätze im Freibereich der Anlage, wo sich auch einladende Verweil- und Begegnungszonen befinden.



### KURZER ÜBERBLICK:

#### Projektumfang:

23 geförderte Mietwohnungen,  
2- und 3-Zimmer-Wohnungen  
mit ca. 50–74 m<sup>2</sup> Fläche

#### Errichtung:

April 2021 – September 2023

#### Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 34,4 kWh/m<sup>2</sup>a,  
altersgerechte Ausführung,  
einladende Freibereiche, Aufzug,  
Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsterrasse,  
Tiefgarage und Parkplätze

## 4690 Schwanenstadt Florianstraße 6-8, Bauteil 2+3



### Moderne Wohnungen im Hausruckviertel

Die „WS-O“ Wohnhausanlage in Schwanenstadt besteht aus insgesamt 114 geförderten Mietwohnungen und wurde in drei Bauabschnitten errichtet. Im Geschäftsjahr 2023 wurden der zweite Bauteil mit 48 Wohneinheiten und der dritte Bauteil mit 18 Wohneinheiten abgeschlossen.

Eine Besonderheit des Projekts ist die umfangreiche Ausstattung mit einer Photovoltaikanlage. So wurden nicht nur auf den Dächern Photovoltaikmodule installiert, sondern auch im Bereich der Loggienverkleidung, um den Allgemeinstrombedarf größtmöglich zu unterstützen und damit die Energiekosten niedrig zu halten.

Der Wohnbau mit Aufzug bietet attraktive 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die über einen individuellen Freibereich, SAT-Anschluss und Wärmepumpen-Fußbodenheizung verfügen. Ein Abstellraum pro Wohnung befindet sich im ersten bzw. zweiten Untergeschoß.

Allen Bewohnern steht eine Waschküche, ein Trockenraum in jeder Stiege, ein Fahrrad- bzw. Kinderwagen-abstellraum sowie ein Kinderspielplatz zur Verfügung. Für PKW ist eine Tiefgarage errichtet worden. Bei den Stellplätzen wurden Vorbereitungen für den Anschluss von E-Fahrzeugen getroffen.



### KURZER ÜBERBLICK:

#### Projektumfang:

66 geförderte Mietwohnungen,  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
mit ca. 52–85 m<sup>2</sup> Fläche

#### Errichtung:

Mai 2020 – August 2023

#### Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 23,1 bzw. 25 kWh/m<sup>2</sup>a,  
PV-Anlage am Dach und an den Loggien,  
Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe,  
Trockenraum, Gemeinschaftswaschküche,  
Kinderspielplatz, Tiefgarage

## 4844 Regau Suttner Straße 21, Bauteil 2



### Reihen- und Doppelhäuser in schöner Grünlage

In Regau, dem Tor zum Salzkammergut, hat die „WS-O“ den zweiten Bauteil einer modernen Reihen- und Doppelhausanlage realisiert. Die 20 geförderten Hauseinheiten haben vier Zimmer und eine Wohnnutzfläche von rund 108 m<sup>2</sup>. Sie wurden in Massivbauweise errichtet und verfügen über schöne Gärten mit Terrasse und Einlagerungsraum.

Im Erdgeschoß befinden sich ein großer Wohn-Essbereich, ein Vorraum, ein Abstellraum sowie ein WC, ein Technik- und ein Einlagerungsraum. Im Obergeschoß sind drei Schlafzimmer, ein Bad mit Badewanne und ein weiteres WC situiert.

Die moderne Fußbodenheizung wird durch Fernwärme betrieben, elektrischer Außensonnenschutz wurde vorbereitet. Über eine hauseigene SAT-Anlage in Glasfasertechnik wird nicht nur die TV-, sondern auch die Internetanbindung geschaffen – echtes „Fiber to the Home“.

Für jedes Haus gibt es zwei PKW-Stellplätze im Freien, bei denen die Nachrüstung von Anschlüssen zum Laden von Elektrofahrzeugen möglich ist.



### KURZER ÜBERBLICK:

**Projektumfang:**  
20 geförderte Hauseinheiten,  
4-Zimmer-Häuser mit ca. 108 m<sup>2</sup> Fläche

**Errichtung:**  
April 2021 – März 2023

**Weitere Details:**  
Heizwärmebedarf: ca. 23,1 bzw. 25 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Mauerwerk in Massivbauweise,  
Fernwärme-Fußbodenheizung,  
Glasfaser-SAT-Anlage,  
elektrischer Außensonnenschutz vorbereitet,  
Gärten samt Einlagerungsraum,  
2 PKW-Stellplätze je Haus im Freien

## 4901 Ottnang am Hausruck Kirchenstraße 1



### Attraktive Mietwohnungen im Ortszentrum

Das Wohnhausprojekt der „WS-O“ in Ottnang am Hausruck befindet sich direkt im Ortszentrum und umfasst 38 geförderte Mietwohnungen, von denen fünf altersgerecht ausgestattet wurden.

Der Wohnungsmix setzt sich aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zusammen, die durch eine Loggia oder einen Garten mit Terrasse nach außen hin erweitert werden. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Abstellraum je Wohnung im Kellergeschoß.

Die nachhaltige Wärmeversorgung der Wohnhausanlage sichert eine energieeffiziente Wärmepumpenheizung, eine Photovoltaikanlage unterstützt den allgemeinen Strombedarf.

Die gemeinschaftliche SAT-Anlage, über die auch die Internetanbindung erfolgt, wurde in Glasfasertechnologie hergestellt.

An allgemeinen Infrastrukturen stehen ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie ein Trockenraum zur Verfügung, in der Außenanlage befinden sich Fahrradabstellplätze und ein rund 400 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz.

Eine Tiefgarage mit vorbereiteten E-Anschlüssen und zusätzliche PKW-Stellplätze im Freien runden das Angebot ab.



### KURZER ÜBERBLICK:

**Projektumfang:**  
38 geförderte Mietwohnungen,  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
mit ca. 46–87 m<sup>2</sup> Fläche

**Errichtung:**  
Juni 2021 – Oktober 2023

**Weitere Details:**  
Heizwärmebedarf: ca. 33 kWh/m<sup>2</sup>a,  
einladende Freibereiche,  
Abstellräume im Kellergeschoß,  
Aufzug, Glasfaser-SAT-Anlage,  
großzügiger Kinderspielplatz,  
Tiefgarage mit vorbereiteter E-Mobilität

## 7034 Zillingtal Hauptstraße 54, Stiege 1



### Moderne Wohnkultur im Nordburgenland

Mit der Realisierung von Stiege 1 als letzten Bauteil hat die „B-SÜD“ ihr sehr gut angenommenes Wohnhauskonzept in Zillingtal abgeschlossen. Durch die Niedrigenergiequalität und eine zentrale Fußbodenheizung ist bei den 14 modernen Mietwohnungen in Bezug auf den Heizwärmebedarf größtmögliche Energieeffizienz gegeben.

Das Projekt in Ziegelbauweise umfasst 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 50 m<sup>2</sup> bis 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die über einen großzügigen Balkon oder einen schönen Garten mit Terrasse und Gartenhaus verfügen.

Weitere Ausstattungshighlights sind eine Solaranlage für Warmwasser, eine Gemeinschafts-SAT-Anlage und Brandmelder in den Wohnungen. Mit dem Aufzug ist der Zugang zu allen Wohnungen barrierefrei möglich.

Ein Spielplatz sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum stehen als Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung.

Die PKW-Stellplätze im Freien wurden teilweise mit einem Carport überdacht.



#### KURZER ÜBERBLICK:

##### Projektumfang:

14 Mietwohnungen,  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
mit ca. 50–92 m<sup>2</sup> Fläche

##### Errichtung:

Mai 2021 – März 2023

##### Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 23,64 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Niedrigenergiebauweise,  
Solaranlage für Warmwasser, Fußbodenheizung,  
SAT-Anschluss, Brandmelder, Aufzug,  
PKW-Stellplätze im Freien

## 7111 Parndorf Am Anger 6



### Hohe Wohnqualität in Parndorf

Das Wohnhausprojekt der „B-SÜD“ am Anger präsentiert sich in freundlicher Aufmachung und besteht aus insgesamt zwölf Mietwohnungen, die sich in fußläufiger Entfernung zum Ortskern von Parndorf befinden.

Die Anlage mit 2- und 3-Zimmer-Wohnungen wurde in Massivbauweise, somit ökologisch hochwertig, erbaut. Sie bietet im Erdgeschoß Gärten mit Terrasse und Gartenhütte sowie im Obergeschoß großzügige Balkone.

Für angenehme Wärme sorgt eine Wärmepumpen-Fußbodenheizung, die TV-Versorgung erfolgt mittels SAT-Anschluss.

Ein Abstellraum pro Wohnung im Erdgeschoß und Brandmelder in den Wohnungen tragen ebenfalls zur hohen Wohnqualität in Parndorf bei.

Im Freibereich befinden sich ein Kinderspielplatz und 24 PKW-Abstellplätze, bei denen die Nachrüstung von E-Anschlüssen zum Laden von Elektrofahrzeugen möglich ist.



### KURZER ÜBERBLICK:

#### Projektumfang:

12 Mietwohnungen,  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
mit ca. 50–92 m<sup>2</sup> Fläche

#### Errichtung:

Mai 2021 – März 2023

#### Weitere Details:

Heizwärmebedarf: ca. 23,64 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Niedrigenergiebauweise,  
Solaranlage für Warmwasser, Fußbodenheizung,  
SAT-Anschluss, Brandmelder, Aufzug,  
PKW-Stellplätze im Freien



## Offengestanden: auf diese Sanierungen sind wir richtig stolz.

### WIEN

1230 Wien, Basler Gasse 53-61

### NIEDERÖSTERREICH

2320 Schwechat, Anton Figdor-Weg 2, 3, 4

2384 Breitenfurt, Kardinal Piffel-Platz 4

2560 Berndorf, Kruppstraße 1+3

2563 Pottenstein, Hainfelder Straße 40

## 1230 Wien Basler Gasse 53-61



### Verbesserter Wohnkomfort in Siebenhirten

Das großvolumige Wohnhausprojekt der „Wien-Süd“ im Liesinger Bezirksteil Siebenhirten befindet sich in nächster Nähe zum Naherholungsgebiet Kellerberg und besteht aus fünf Stiegen mit insgesamt 143 Wohnungen.

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

Das Sanierungsprogramm umfasste im Wesentlichen die Neuherstellung der Vollwärmeschutzfassade und den Tausch der in die Jahre gekommenen Fenster gegen zeitgemäße Fensterelemente mit Isolierverglasung.

Im Bereich der Balkone und Terrassen sind alle Verkleidungen, Überdachungen und Trennwände erneuert worden.

Das bestehende Blechdach wurde professionell gereinigt. In der Tiefgarage ist eine Sicherheitsbeleuchtung installiert worden, damit die Bewohner im Notfall schnell den Weg nach draußen finden.



### KURZER ÜBERBLICK:

**Projektumfang:**  
143 Wohnungen, 5 Stiegen

**Sanierung:**  
März 2022 – September 2023

**Weitere Details:**  
Heizwärmebedarf vorher/nachher:  
39,5/29,5 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Erneuerung der VWS-Fassade, Reinigung  
Blechdach, Fenstertausch auf 3-Scheiben-  
Isolierglasfenster, neue Balkonverkleidungen  
sowie Trennwände und Überdachungen,  
Sicherheitsbeleuchtung in der Tiefgarage

## 2320 Schwechat Anton Figdor-Weg 2, 3, 4



### Moderne Standards durch zeitgemäße Revitalisierung

Die Wohnhausanlage der „Wien-Süd“ am Anton Figdor-Weg 2-4 ist in den 1990er Jahren errichtet worden. Um den Wohnstandard zu verbessern und die Anlage wieder auf den neuesten Stand der Technik zu bringen, wurden die Stiegen 1 bis 7 mit insgesamt 91 Wohnungen einer Sanierung unterzogen.

Zu den wesentlichsten Maßnahmen zählten die Aufdopplung der bestehenden Fassade um zusätzliche 6 cm Wärmedämmung und der Einbau von neuen Kunststofffenstern mit 3-Scheiben-Isolierverglasung.

Des Weiteren sind neue Hauseingangsportale versetzt und die Verkleidungen der Balkone erneuert worden, sodass sich die Freibereiche der Wohnungen nun wieder in attraktiver Form präsentieren.

Um Kältebrücken abzubauen und die Heizkosten zu minimieren, wurde die oberste Geschoßdecke gedämmt und eine Garagen- und Kellerdeckendämmung angebracht. Die elektrische Anlage der Wohngebäude musste ebenfalls modernisiert werden, in diesem Zuge ist auch eine neue Sicherheitsbeleuchtung in der Garage montiert worden.

Durch die hochwertige thermische Revitalisierung konnte der Heizwärmebedarf der Wohnhausanlage um etwa die Hälfte reduziert werden.



### KURZER ÜBERBLICK:

**Projektumfang:**  
91 Wohnungen, 7 Stiegen

**Sanierung:**  
November 2021 – April 2023

**Weitere Details:**  
Heizwärmebedarf vorher/nachher: 65/34 kWh/m<sup>2</sup>a, Fassadenaufdopplung, Fenstertausch, Erneuerung der Hauseingangsportale, neue Balkonverkleidungen, Dämmung der obersten Geschoßdecke, Herstellung Garagen- und Kellerdeckendämmung, Sicherheitsbeleuchtung in der Tiefgarage

## 2384 Breitenfurt Kardinal Piffl-Platz 4



### Sanierung und schöne Freiraumgestaltung

In nur sechsmonatiger Bauzeit hat die „Wien-Süd“ ihr Wohnhausprojekt aus dem Jahr 1995 mit zwölf Wohnungen, die sich auf zwei Stiegen verteilen, revitalisiert.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten sind die Bestandsfassade aufgedoppelt und die bestehenden Fenster und Balkontüren erneuert worden. Weiters war es erforderlich, die Thermen in den Wohnungen zu tauschen, die Kamine zu sanieren und die Balkone und Terrassen mit neuen Belägen und Geländern auszustatten.

Im oberen Gebäudebereich wurden die Dachflächenfenster erneuert, das Dach überstiegen, die Regenabfallrohre neu hergestellt und ein Dachaufstieg ergänzt.

Das Sanierungsprogramm umfasste neben der Erneuerung der Stiegenhausmalerei auch die Überarbeitung der Gärten und Grünflächen, wodurch sich die Anlage nun wieder in attraktiver Aufmachung präsentiert.



### KURZER ÜBERBLICK:

**Projektumfang:**  
12 Wohnungen, 2 Stiegen

**Sanierung:**  
April 2023 – September 2023

**Weitere Details:**  
Heizwärmebedarf vorher/nachher:  
95,84 / 57,70 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Aufdopplung der Bestandsfassade,  
Erneuerung der Fenster und Balkontüren,  
Thermen-Tausch, Kaminsanierung,  
neue Balkonbeläge und -geländer,  
Neuerstellung Stiegenhausmalerei,  
Überarbeitung der Grünflächen

## 2560 Berndorf Kruppstraße 1+3



### Mehr Wohnbehaglichkeit durch thermische Sanierung

Die Wohnhausanlage der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. im schönen Triestingtal wurde im Jahr 1988 erbaut. Sie umfasst fünf Stiegen mit insgesamt 30 Wohnungen und wurde im Rahmen einer Baubetreuung von der „Wien-Süd“ saniert.

Hauptaugenmerk wurde bei der Revitalisierung auf die Erneuerung der Wohnungs- und Dachflächenfenster sowie der Balkontüren gelegt, um die Wärmedämmung zu verbessern. Dazu wurde auch die bestehende Vollwärmeschutzfassade aufgedoppelt.

Die Loggien im Dachgeschoß sind saniert worden und alle Freibereiche haben ein neues Geländer erhalten. Sämtliche Bleche im Dachbereich wurden gestrichen, die Rinnen und Regenabfallrohre mussten neu hergestellt werden. Bei Stiege 4 war das Vordach beim Hauseingang derart desolat, dass es ersetzt wurde.

Den Abschluss der Sanierungsarbeiten bildete die gärtnerische Überarbeitung der Außenanlage.



### KURZER ÜBERBLICK:

**Projektumfang:**  
30 Wohnungen, 5 Stiegen

**Sanierung:**  
Juli 2022 – Februar 2023

**Weitere Details:**  
Neue Wohnungs- und Dachflächenfenster,  
Aufdopplung der Bestandsfassade,  
Erneuerung der Loggiengeländer,  
Neuherstellung der Rinnen und Regenabfallrohre,  
Überarbeitung der Außenanlage

## 2563 Pottenstein Hainfelder Straße 40



### Revitalisierung plus Balkonzubau

Im Auftrag der Pottensteiner Kommunalbetriebs GmbH hat die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. diese Wohnhausanlage mit insgesamt fünf Stiegen und 31 Wohnungen modernisiert und durch einen Balkonzubau bedeutend aufgewertet.

Die Sanierung beinhaltete im Wesentlichen die Verstärkung der bestehenden Vollwärmeschutzfassade und den Tausch der alten Fenster gegen moderne Fensterelemente mit 3-Scheiben-Isolierverglasung. Weiters wurden neue Hauseingangsportale eingebaut und die Stiegenhausmalerei erneuert.

Als Projekthighlight wurden die Wohngebäude mit vorgestellten Balkonen ausgestattet, wodurch alle Wohnungen nachträglich einen schönen Freibereich erhalten haben, in dem man die warme Jahreszeit so richtig genießen kann.

All diese Maßnahmen haben nicht nur zur Erhöhung der Wohnqualität beigetragen, ein deutlich gesenkter Energieverbrauch wird künftig auch die Energiekosten niedrig halten.



### KURZER ÜBERBLICK:

**Projektumfang:**  
31 Wohnungen, 5 Stiegen

**Sanierung:**  
April 2022 – April 2023

**Weitere Details:**  
Heizwärmebedarf vorher/nachher:  
76,37 bzw. 85,33/35,07 bzw. 41,16 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Zubau von vorgestellten Balkonen,  
Aufdopplung der Bestandsfassade,  
Fenstertausch, neue Hauseingangsportale,  
Neuherstellung Stiegenhausmalerei



## Projekte, die bald allen offen stehen.

### WIEN

- 1210 Wien, An der Schanze, Simone-Veil-Gasse 6
- 1220 Wien, Berresgasse 7
- 1220 Wien, Hausfeld, Bauplatz A, Hausfeldstraße/An den alten Schanzen
- 1220 Wien, Hausfeld, Bauplatz K1, An den alten Schanzen/Franz-Wels-Gasse

### NIEDERÖSTERREICH

- 2273 Hohenau an der March, Rathausplatz 14
- 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
- 2840 Grimmenstein, Wechsel Bundesstraße 70
- 3012 Wolfgraben, Hauptstraße 56

### OBERÖSTERREICH

- 4651 Stadl-Paura, Salzstraße 5+7, Bauteil 2
- 4655 Vorchdorf, Bahnhofstraße 49
- 4676 Aistersheim, Aistersheim 21

### BURGENLAND

- 7000 Eisenstadt, ParkBLICK, Bauplatz 5a, Areal Kirchäcker Ost
- 7072 Mörbisch am See, Wasserweg 2
- 7332 Kobersdorf, Mautweg, Bauteil 1+2
- 7374 Weingraben, Kurze Gasse

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

74 Wohneinheiten



165 Wohneinheiten

**1220 Wien  
Berresgasse 7**



**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



**2273 Hohenau an der March**  
**Rathausplatz 14**

19 Wohneinheiten



**2320 Schwechat-Rannersdorf**  
**Wallhofgasse 1A**

112 Wohneinheiten



**2441 Mitterndorf an der Fischa  
Brunnwiesengasse 19**

25 Wohneinheiten



36 Wohneinheiten

**2486 Pottendorf  
Hennebergplatz 1**



**2560 Berndorf**  
**Griesfeldstraße 37**

36 Wohneinheiten



25 Wohneinheiten

**2563 Pottenstein**  
**Bundesstraße 7, Bauteil 2+3**



**2603 Felixdorf  
Hauptstraße 26**

17 Wohneinheiten



36 Wohneinheiten

**2620 Neunkirchen  
Fabriksgasse 13, Bauteil 2**



**2650 Payerbach**  
**Mühlhof Straße 31**

28 Wohneinheiten



29 Wohneinheiten

**2840 Grimmenstein**  
**Wechsel Bundesstraße 70**



**3012 Wolfsgraben  
Hauptstraße 56**

25 Wohneinheiten



123 Wohneinheiten



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

**4655 Vorchdorf**  
**Bahnhofstraße 49**

55 Wohneinheiten



30 Wohneinheiten

**4676 Aistersheim**  
**Aistersheim 21**



**7000 Eisenstadt, ParkBLICK**  
**Bauplatz 5a, Areal Kirchäcker Ost**

131 Wohneinheiten



**7072 Mörbisch am See**  
**Wasserweg 2**

48 Wohneinheiten



**7332 Kobersdorf**  
**Mautweg, Bauteil 1+2**

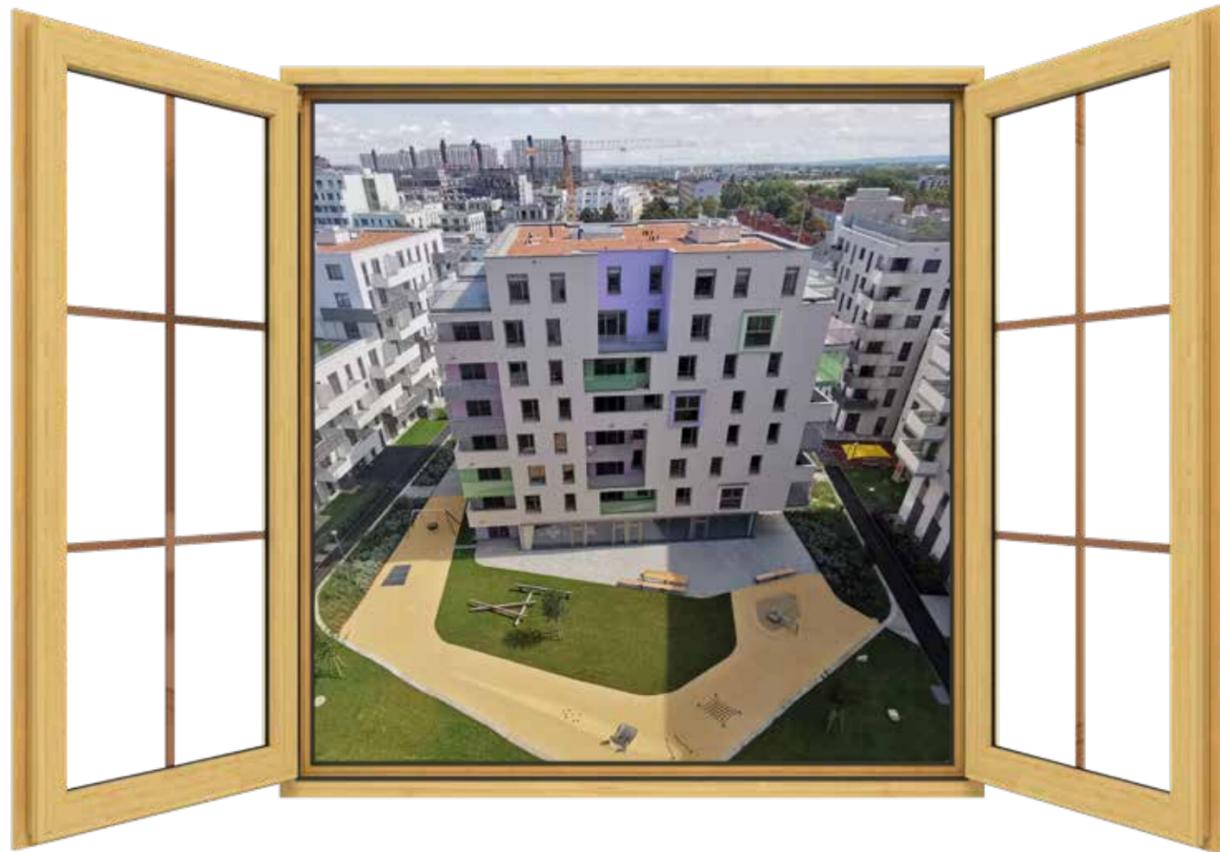
54 Wohneinheiten



24 Wohneinheiten

**7374 Weingraben**  
**Kurze Gasse**





## Ein Ausblick auf unsere wichtigsten Zahlen und Fakten.

BAUFERTIGSTELLUNGEN  
BAUTÄTIGKEIT  
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
BILANZ

DIE „WIEN-SÜD“ UNTERNEHMENSGRUPPE

WO WIR BEREITS DEN DURCHBLICK HABEN

## BAUFERTIGSTELLUNGEN 2023

SANIERUNGEN	Wohneinheiten	Gesamtbaukosten in EUR
1230 Wien, Basler Gasse 53-61	143	3.920.000
1230 Wien, Erlaaer Platz 3	178	1.395.000
1230 Wien, Ketzergasse 129	129	3.425.000
2320 Schwechat, Anton Figdor-Weg 2, 3, 4	91	2.454.000
2384 Breitenfurt, Kardinal Piffl-Platz 4	11	619.000
2560 Berndorf, Kruppstraße 1	18	659.000
2560 Berndorf, Kruppstraße 3	12	465.000
<b>Gesamt</b>	<b>582</b>	<b>12.937.000</b>

NEUBAU	Wohneinheiten	Gesamtbaukosten in EUR
1230 Wien, Atzgersdorfer Straße 259, Bauplatz A	248	43.670.000
1230 Wien, Atzgersdorfer Straße 261, Bauplatz B	48	8.427.000
2564 Weissenbach an der Triesting, Further Straße 49+51	36	6.807.000
2630 Ternitz-Putzmannsdorf, Bauäckergasse/Kleegasse	18	5.275.000
3002 Purkersdorf, Kaiser Josef-Straße 15	13	3.800.000
3714 Sitzendorf an der Schmida, Klosterplatz 1	23	3.964.000
4651 Stadl-Paura, Klosterleiten 2/Salzstraße 3, Bauteil 1	56	8.606.000
4651 Stadl-Paura, Klosterleiten 4	23	2.855.000
4690 Schwanenstadt, Florianistraße 8	18	2.711.000
4690 Schwanenstadt, Florianistraße 6+7	48	7.675.000
4844 Regau, Suttner Straße 21, Bauteil 2	20	5.452.000
4901 Ottnang am Hausruck, Kirchenstraße 1	38	5.655.000
7034 Zillingtal, Hauptstraße 54, Stiege 1	14	2.452.000
7111 Parndorf, Am Anger 6	12	2.295.000
<b>Gesamt</b>	<b>615</b>	<b>109.644.000</b>

## BAUFERTIGSTELLUNGEN VORSCHAU 2024

SANIERUNGEN	Wohneinheiten	Gesamtbaukosten in EUR
2603 Felixdorf, Bahnhofplatz 3 - Balkonsanierung	-	182.000
2700 Wiener Neustadt, Baumgartgasse 4a+4b	16	666.000
<b>Gesamt</b>	<b>16</b>	<b>848.000</b>

NEUBAU	Wohneinheiten	Gesamtbaukosten in EUR
1220 Wien, Berresgasse 7	165	33.300.000
2620 Neunkirchen, Fabriksgasse 13, Bauteil 2	36	8.120.000
2840 Grimmenstein, Wechsel Bundesstraße 70	29	8.383.000
4651 Stadl-Paura, Salzstraße 5+7, Bauteil 2	42	7.490.000
4655 Vorchdorf, Bahnhofstraße 49	55	9.255.000
7072 Mörbisch am See, Wasserweg 2	48	10.306.000
7332 Kobersdorf, Mautweg, Bauteil 1	24	5.250.000
7332 Kobersdorf, Mautweg, Bauteil 2	30	6.975.000
<b>Gesamt</b>	<b>429</b>	<b>89.079.000</b>

## GENERELLE BAUTÄTIGKEIT 2023

### UNTERNEHMENSGRUPPE „WIEN-SÜD“

### Bauvolumen 2023 in EUR

Abrechnung	28 Gruppen mit	745 Wohneinheiten	0
Fertigstellung	21 Gruppen mit	1.197 Wohneinheiten	28.743.000
Weiterführung	10 Gruppen mit	624 Wohneinheiten	70.100.000
Neubeginn	3 Gruppen mit	64 Wohneinheiten	8.027.000

**Gesamt** **62 Gruppen mit** **2.630 Wohneinheiten** **106.870.000**

#### NEUBAU

Abrechnung	21 Gruppen mit	499 Wohneinheiten	0
Fertigstellung	14 Gruppen mit	615 Wohneinheiten	22.923.000
Weiterführung	10 Gruppen mit	624 Wohneinheiten	70.100.000
Neubeginn	1 Gruppe mit	48 Wohneinheiten	7.703.000

**Gesamt** **46 Gruppen mit** **1.786 Wohneinheiten** **100.726.000**

#### SANIERUNG

Abrechnung	7 Gruppen mit	246 Wohneinheiten	0
Fertigstellung	7 Gruppen mit	582 Wohneinheiten	5.820.000
Weiterführung	0 Gruppen mit	0 Wohneinheiten	0
Neubeginn	2 Gruppen mit	16 Wohneinheiten	324.000

**Gesamt** **16 Gruppen mit** **844 Wohneinheiten** **6.144.000**

## GENERELLE BAUTÄTIGKEIT VORSCHAU 2024

	Gruppenanzahl	Wohneinheiten	Bauvolumen 2024 in EUR
Abrechnung	21	1.197	0
Fertigstellung	10	445	24.551.000
Weiterführung	2	243	25.962.000
Neubeginn	15	964	31.991.000
<b>Gesamt</b>	<b>48</b>	<b>2.849</b>	<b>82.504.000</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Stand 31.12.2023  
in EUR

Stand 31.12.2022  
in EUR

<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>159.499.565,92</b>	<b>128.573.569,46</b>
a) Mieten/Nutzungsentgelte	105.774.989,25	95.781.091,53
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	2.420.575,85	2.326.447,34
c) Zuschüsse	4.470.228,81	4.753.410,67
d) aus der Betreuungstätigkeit	6.806.699,68	8.486.598,28
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	309.312,35	274.292,93
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	33.425.416,53	10.443.239,41
<i>davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens</i>	<i>24.782.107,15</i>	<i>0,00</i>
<i>davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i>	<i>8.643.309,38</i>	<i>0,00</i>
g) übrige	6.292.343,45	6.508.489,30
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>4.400.099,75</b>	<b>4.097.573,05</b>
<b>3. sonstige betriebliche Erträge, wobei Gesellschaften, die nicht klein im Sinne des § 221 Abs.1 UGB sind, folgende Beträge aufgliedern müssen</b>	<b>16.403.320,51</b>	<b>28.400.513,18</b>
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme von Finanzanlagen	3.763.357,37	9.783.052,38
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	31.000,00	649.173,15
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	12.597.671,87	17.942.714,77
d) übrige	11.291,27	25.572,88
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	<b>-15.737.360,43</b>	<b>-7.975.376,59</b>
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	<b>-24.227.223,75</b>	<b>-25.390.070,57</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>-19.402.457,88</b>	<b>-15.986.124,26</b>
a) Gehälter	-12.171.060,25	-11.203.343,65
b) soziale Aufwendungen	-7.174.964,87	-4.725.169,15
ba) davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-1.159.804,35	-700.325,20
bb) davon Aufwendungen für Altersversorgung	-2.423.582,51	-913.925,98
bc) davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.909.617,62	-2.785.258,57
c) Kosten der Organe	-56.432,76	-57.611,46
<b>7. Abschreibungen</b>	<b>-15.727.010,97</b>	<b>-18.116.729,31</b>
a) auf Sachanlagen	-15.381.678,96	-15.193.199,66
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-345.332,01	-923.529,65
<b>8. Betriebskosten</b>	<b>-31.886.665,47</b>	<b>-29.756.230,69</b>
<b>9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens</b>	<b>-26.258.803,92</b>	<b>-9.290.133,10</b>
<i>davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens</i>	<i>-21.773.256,48</i>	<i>-9.290.133,10</i>
<i>davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i>	<i>-4.485.547,44</i>	
<b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen, wobei Gesellschaften, die nicht klein im Sinne des § 221 Abs.1 UGB sind, folgende Beträge aufgliedern müssen</b>	<b>-31.782.192,23</b>	<b>-28.686.356,94</b>
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-19.791.490,75	-17.332.216,17
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-4.689.061,02	-4.089.077,76
c) übrige	-7.301.640,46	-7.265.063,01
<b>11. Zwischensumme aus 1.–10.</b>	<b>15.281.271,53</b>	<b>25.870.634,23</b>
<b>12. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>5.145,00</b>	<b>52.409,95</b>
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>47.264,95</i>
<b>13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>246.117,93</b>	<b>275.566,65</b>
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>112.289,38</i>	<i>138.097,60</i>
<b>14. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>47.373,42</b>
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>15. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Abschreibungen	0,00	0,00
<b>16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-1.776.726,54</b>	<b>-571.586,39</b>
<b>17. Zwischensumme 12.–16.</b>	<b>-1.525.463,61</b>	<b>-196.236,37</b>
<b>18. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus 11. und 17.)</b>	<b>13.755.807,92</b>	<b>25.674.397,86</b>
<b>19. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>13.755.807,92</b>	<b>25.674.397,86</b>
<b>20. Jahresüberschuss</b>	<b>13.755.807,92</b>	<b>25.674.397,86</b>
<b>21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	<b>-8.075.719,38</b>	<b>-12.610.802,09</b>
<b>22. Bilanzgewinn</b>	<b>5.680.088,54</b>	<b>13.063.595,77</b>

## BILANZ AKTIVA

	Stand 31.12.2023 in EUR	Stand 31.12.2022 in EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>1.214.673.919,80</b>	<b>1.192.078.583,91</b>
<b>I. Sachanlagen</b>	<b>1.184.148.198,54</b>	<b>1.160.352.862,65</b>
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	134.721.430,71	119.165.811,02
2. Wohngebäude	479.607.162,49	475.347.847,50
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	282.608.860,58	267.439.820,51
4. sonstige Gebäude	6.046.169,01	476.131,52
5. nicht abgerechnete Bauten	274.436.626,37	292.323.219,62
6. Bauvorbereitungskosten	2.032.576,86	1.644.748,96
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.801.087,72	1.636.753,65
8. geleistete Anzahlungen	2.447.821,67	2.318.529,87
9. sonstige Sachanlagen u. immaterielle Gegenstände	446.463,13	0,00
<b>II. Finanzanlagen</b>	<b>30.525.721,26</b>	<b>31.725.721,26</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	18.662.691,62	18.662.691,62
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	11.625.000,00	12.825.000,00
3. Beteiligungen	238.029,64	238.029,64
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>130.141.024,98</b>	<b>144.256.981,48</b>
<b>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</b>	<b>36.545.190,72</b>	<b>41.171.334,47</b>
1. Unbebaute Verkaufsgrundstücke	15.411.131,86	15.847.813,61
2. Nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	1.643.887,17	1.715.360,79
3. Nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	19.405.826,41	23.435.848,51
4. Bauvorbereitungskosten	84.345,28	172.311,56
<b>II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>68.672.528,01</b>	<b>67.742.237,02</b>
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	400.248,80	666.571,37
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	387.963,80	181.036,40
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	402.081,66	296.538,14
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	58.959.733,23	59.919.039,17
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	55.704.975,09	54.820.290,60
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	3.212.385,55	1.407.857,52
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.276.359,49	1.852.192,49
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
6. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.421.719,28	3.600.038,33
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	327.267,33	192.955,01
gesamt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	56.420.206,22	55.194.282,01
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>24.923.306,25</b>	<b>35.343.409,99</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>12.498.034,15</b>	<b>12.667.387,49</b>
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG	12.475.449,92	12.637.520,17
2. Sonstige	22.584,23	29.867,32
	<b>1.357.312.978,93</b>	<b>1.349.002.952,88</b>

## BILANZ PASSIVA

	Stand 31.12.2023 in EUR	Stand 31.12.2022 in EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	<b>461.565.590,82</b>	<b>447.794.272,90</b>
<b>I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</b>	<b>1.142.328,00</b>	<b>1.126.818,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>	<b>454.743.174,28</b>	<b>433.603.859,13</b>
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	332.314.443,78	324.238.724,40
2. satzungsmäßige Rücklage	1.139.003,00	1.129.631,00
3. andere Rücklage	121.289.727,50	108.235.503,73
<b>III. Bilanzgewinn</b>	<b>5.680.088,54</b>	<b>13.063.595,77</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>17.048.853,90</b>	<b>16.949.144,86</b>
1. Rückstellungen für Abfertigungen	7.526.300,56	7.206.301,81
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	1.589.707,91	1.463.549,14
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	2.164.265,00	3.003.270,00
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	299.759,87	288.242,91
5. sonstige Rückstellungen	5.468.820,56	4.987.781,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>878.698.534,21</b>	<b>884.259.535,12</b>
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	475.786.383,03	468.249.416,84
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	24.642.908,66	30.670.039,73
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	451.143.474,37	437.579.377,11
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	206.345.679,20	209.242.869,68
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	206.345.679,20	209.242.869,68
3. Zwischenkredite	73.027.044,05	61.881.272,58
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	2.015.020,59
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	73.027.044,05	59.866.251,99
4. Darlehen sonstiger Art	54.655.214,64	56.057.952,99
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.451.177,42	4.628.439,32
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	50.204.037,22	51.429.513,67
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtinnen	775.639,79	13.304.396,19
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	775.639,79	13.304.396,19
6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	3.797.245,58	991.008,23
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.684.735,00	841.967,41
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	112.510,58	149.040,82
7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	9.254.836,40	12.729.168,82
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	7.758.373,67	11.618.283,06
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.496.462,73	1.110.885,76
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	47.059.016,83	49.213.118,21
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	12.374.964,06	18.307.643,53
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	34.684.052,77	30.905.474,68
10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	4.569.888,64	2.328.300,85
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.569.888,64	2.328.300,85
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
11. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	473.805,21	1.178.823,61
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	473.805,21	1.178.823,61
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
12. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,75	7.340.426,37
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,75	7.340.426,37
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
13. sonstige Verbindlichkeiten	2.952.972,98	1.741.973,64
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.952.972,98	1.741.973,64
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
davon Steuern	287.645,08 (34.017,84)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	307.826,56 (313.375,04)	
gesamt davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	61.685.273,29	93.976.121,41
gesamt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	817.013.260,92	790.283.413,71
	<b>1.357.312.978,93</b>	<b>1.349.002.952,88</b>

### Unter dem Bilanzstrich

Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	37.292.523,88	45.392.315,25
sonstige finanzielle Verpflichtungen gem § 237 Abs. 1 Z 2 UGB	22.208.898,85	20.917.217,73

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

#### 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 Boisis  
Theodor Gross  
Mag. Wolfgang Schieler  
Vom Betriebsrat entsandt: Ing. Benedikt Hartmann  
Bmst. DI (FH) Christoph Stari  
Daniela Thumer  
Patricia Ulrich  
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  
Prokuristen: Ing. Manuela Krippner  
Rainer Windholz, MSc

#### 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 „Mercur“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung



1230 Wien, Eisenstraße 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 Boisis  
Mag. Susanne Krejci  
Mag. Wolfgang Schieler

### WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH



4813 Altmünster, Pichlhofstraße 62

#### Geschäftsleitung

Geschäftsführer: Franz Nicham  
Andrea Stadler  
Prokuristen: Ing. Helmut Junker, B.A., MSc  
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 Wiczorek  
Prokurist: Mag. Richard Kerschan

## WO WIR BEREITS DEN DURCHBLICK HABEN



**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.<sup>a</sup> Mikl-Leitner)  
Gregor Kuntscher (Portrait LH Bgm. Dr. Ludwig)  
Ing. Peter Leskovar  
Benedikt Seyrkammer  
Hermann Wakolbinger (Portrait LH-Stv. Dr. Haimbuchner)  
Manfred Weis (Portrait LH Mag. Doskozil)

**Visualisierungen:**  
Architekt Schmidt ZT GmbH  
Architekt DI Alfred Waller  
ArchOffice Zweiquadrat ZT GmbH  
Archvisus  
AVISU Architekturvisualisierungen  
Grebien & Gundacker Architekten  
HD Architekten ZT GmbH  
kosaplaner gmbh  
Office Le Nomade  
Schreiner, Kastler Büro für Kommunikation GmbH  
Stika & Stingl ZT GmbH  
ZOOM visual project gmbh

