

Jahres- bericht 22/23

**besser
wohnen
– seit 1911.**

Danksagung.

Es sind unsere Mitarbeiter:innen, Hausbetreuer:innen, Hausbesorger:innen, Hausmeister:innen und Arbeiter:innen, die uns als BWSG so besonders machen. Sie sind es, die tagtäglich dazu beitragen, dass wir nicht nur zu den größten und erfolgreichsten gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften Österreichs zählen, sondern dass sich unsere Bewohner:innen in unseren Wohnhausanlagen auch wohl fühlen. Ohne euer Engagement wäre das positive Miteinander in unseren Wohnhausanlagen nicht möglich. Danke für eure Mühen und euren Einsatz.

Unser Dank gilt aber auch insbesondere unseren Genoss:innen und Bewohner:innen, die ihren Teil für ein gemeinsames und wertschätzendes Zusammenleben in unseren Wohnhausanlagen leisten und sie somit lebenswerter machen.

Für uns ist es jeden Tag aufs Neue unser Antrieb, die Bedürfnisse unserer Genoss:innen und Bewohner:innen in den Vordergrund unseres Handelns zu stellen.



**Herzlichen
Dank!**



Dr. Mathias Moser
Vorstand



DI Franz Binderlehner
Aufsichtsratsvorsitzender



DI Michael Kaiser
Vorstand



Karl Buchheit
Aufsichtsrat



Helmut Gruber
Aufsichtsratsvorsitzender-Stv.



Franz Raidl
Aufsichtsrat



Rudolf Srba
Aufsichtsrat



Dr. Stefan Urmann
Aufsichtsrat



Eva Kopatz
vom Betriebsrat delegiert



Elisabeth Prinz
vom Betriebsrat delegiert



Roland Sprenger
vom Betriebsrat delegiert

Inhaltsverzeichnis.

Vorworte	4
vida-Chef Hebenstreit im Interview	7
BWS-Gruppe im Überblick	8
Unser Ergebnis 2022	10
Wohneinheiten der BWS-Gruppe	13
Gemeinsam auf Schiene gebracht	14
Gemeinsam besser für unsere Bewohner:innen	18
Neu: BWSG-Magazin „Happy together – gemeinsam besser“	22
Unser Serviceportal: Daheim in der BWSG	23
Nachhaltig und klimaneutral – welchen Beitrag wir leisten	24
Gemeinsam stärker seit 1911 – ÖBB und BWSG	26
Unsere Projekte in Wien	28
Unsere Projekte in den Bundesländern	42
Impressum	51

Gemeinsam besser.

Wir sichern modernes Wohnen und möchten das Wir-Gefühl stärken.



© karrierefoto.com/BWSG

Dr. Mathias Moser
Vorstand der BWS-Gruppe

Als ob die beiden Corona-Jahre nicht schon für uns alle fordernd genug gewesen wären, hat die Ukraine-Krise das Jahr 2022 zusätzlich verschärft. Die Verwerfungen am Energiemarkt haben nicht nur die Inflation befeuert, sondern auch dazu geführt, dass in relativ kurzer Zeit auch die Kapitalmarktzinsen rasant angestiegen sind. Neben den gestiegenen Baukosten waren und sind das aktuell die größten Hürden im leistbaren Wohnbau.

Aufgrund des Kostendeckungsprinzips in der Gemeinnützigkeit bedeutet das, dass nicht nur die Neuprojekte teurer oder verunmöglicht werden, sondern dass auch die Mieten in den bestehenden Mietwohnungen – die einer halbjährlichen automatischen Zinsanpassung unterliegen – teils drastisch gestiegen sind. Waren in den letzten zehn bis 15 Jahren die Niedrigzinsen dafür verantwortlich, dass die gemeinnützigen Mieten stabil niedrig geblieben sind, so sind die jetzigen Kapitalmarktentwicklungen die größten Mietentreiber.

Allein die Zinsentwicklung im letzten Jahr hat dazu geführt, dass die Mieten – alles andere gleich belassen – um bis zu 70 Prozent steigen. Insofern war 2022 und ist 2023 gerade für den gemeinnützigen Wohnbau sehr herausfordernd. Die meisten Auswirkungen werden durch die Jahresendabrechnungen zur Jahresmitte erst jetzt so richtig schlagend.

Unsere Projektpipeline für Neubauten ist dennoch gut gefüllt und wir hatten trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ein Gesamtinvestitionsvolumen in 2022 in Höhe von rund 104 Mio. EUR. Für 2023 rechnen wir mit einem ähnlichen Volumen. Damit werden wir auch in Zukunft sicherstellen, dass wir leistbaren

Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten schaffen. Hohe Wohnqualität und klimafreundliches Bauen und Sanieren stehen dabei immer im Zentrum unserer Planungen.

Auch die Kennzahlen des Revisionsverbands konnten im Berichtszeitraum wieder übererfüllt werden, was uns besonders stolz macht, weil es eindrucksvoll zeigt, dass wir gemäß den Kriterien der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit das uns anvertraute Vermögen unserer Genoss:innen und Bewohner:innen sorgsam verwalten und zum Wohle aller einsetzen.

All dies wäre und ist ohne das Engagement unserer Mitarbeiter:innen nicht möglich. Ihnen gilt daher mein ganz besonderer Dank an dieser Stelle.

Als familienfreundlicher Arbeitgeber – mit rund 70 Prozent Frauenanteil – bieten wir mittlerweile auch die Möglichkeit, bis zu zwei Tage pro Woche im Homeoffice zu arbeiten. Mit einem Teuerungsbonus für alle Mitarbeiter:innen in Höhe von 3.000 EUR netto gestaffelt nach Zugehörigkeit zum Unternehmen setzen wir ein weiteres wichtiges Zeichen der Wertschätzung als Arbeitgeber unseren Mitarbeiter:innen gegenüber.

Wir sind überzeugt, dass wir nur als Gemeinschaft besser werden können. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Spaß beim Lesen des aktuellen Jahresberichts.

Fokus auf Effizienz und Qualität.

Die BWS-Gruppe hat qualitativ hochwertige Sanierung im Blick.

Die EU-Richtlinie 2012/27/EU enthält die Eckdaten für eine nachhaltige Zukunft. Konkret sieht sie eine Steigerung der Energieeffizienz in Gebäuden um 32,5 Prozent bis 2030 vor. Um diese und andere Energiekennzahlen zu erreichen, müssten wir in Österreich in den kommenden Jahren zweistellige Milliardenbeträge investieren, schätzen Expert:innen. Der thermischen Sanierung und dem Umbau bestehender Gebäude kommen in der Diskussion um die Klimaziele eine besondere Rolle zu. Für uns als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mit einer über 110-jährigen Geschichte steht die Erhaltung unserer Gebäude, viele davon stammen aus den 1950er- und 1960er-Jahren, im Fokus. Die gestiegenen Baukosten beschäftigen uns in der Sanierung zwar ebenso wie im Neubau. Die attraktive Förderungslandschaft bestätigt uns in unserer Strategie, den Fokus auf die Erhaltung zu legen.

2022 konnten wir zwei große Sanierungsprojekte abschließen: In der Drischützgasse und der Hauffgasse, beide im elften Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnqualität zu verbessern und gleichzeitig die Energiekosten verringern, lautet die Zielsetzung bei all unseren Projekten. Fassadendämmungen, neue Fenster und die Erneuerung technischer Anlagen senken die Heizkosten für die Bewohner:innen und reduzieren den Energiebedarf. Die Photovoltaikanlagen am Dach decken den allgemeinen Strombedarf und minimieren die Betriebskosten zusätzlich.

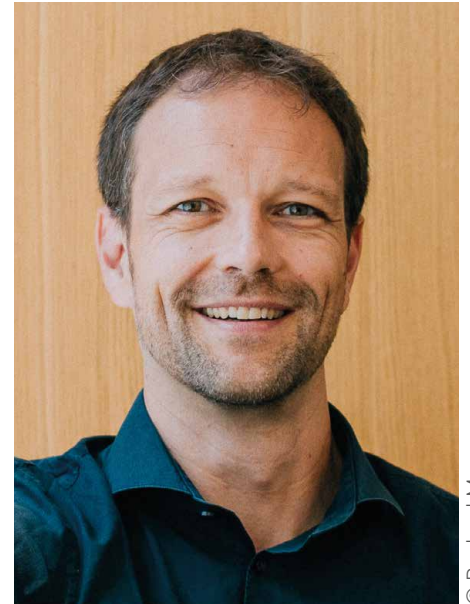
Rund 160 neue Wohnungen konnte die BWSG allein durch die Nachverdichtung im elften Bezirk schaffen – allesamt barrierefrei und mit einem Freiflächenangebot. In den Garagen

und Stellplätzen sind E-Mobilitätsstationen für Autos und Fahrräder entstanden. Qualitätssteigerung für die Bewohner:innen und der schonende Umgang mit unseren Ressourcen gehen Hand in Hand.

Entgegen dem allgemeinen Trend in Österreich, wonach die Wohnbautätigkeit zurückgeht, hat die BWSG auch 2022/23 Neubauten umgesetzt. In unmittelbarer Nähe zum Schlosspark Pottendorf entstanden Doppelhäuser in umweltschonender und energieeffizienter Massivholzbauweise: Geheizt wird mit einer Wärmepumpe. Die Häuser werden als Mietkauf angeboten. Im Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse im 22. Wiener Gemeindebezirk errichtet die BWSG sechs Wohnhausanlagen, vier davon werden heuer bezugsfertig. Das Wohnviertel ist nahezu autofrei. Die einzelnen Wohnanlagen haben Zugang zu einer gemeinsamen, weitläufigen Tiefgarage.

Genossenschaften haben in Krisenzeiten immer Lösungen gefunden. Zur Zeit unserer Gründung galt es, kostengünstigen Wohnraum für die Eisenbahnerfamilien zu schaffen. Die Rahmenbedingungen haben sich geändert, unsere zentrale Aufgabe ist gleichgeblieben: Leistbaren Wohnraum müssen wir heute mehr denn je erhalten, anstatt ihn zu schaffen.

Danke an alle, die uns dabei unterstützen.



© Raphael Moser

DI Michael Kaiser
Vorstand der BWS-Gruppe

Lebenswert und leistbar.

Wir leisten mit unserer Arbeit einen Beitrag zu sozialer Gerechtigkeit.



© Raphael Moser

DI Franz Binderlehner, BSc
Aufsichtsratsvorsitzender der
BWS-Gruppe

Eine aktuelle Studie von Wirtschaftsforschungsinstitut (Wifo) und Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) zeigt die preisdämpfende Wirkung der Gemeinnützigen auf den gesamten Mietmarkt. Bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung, diese Größe entspricht in etwa der durchschnittlichen Hauptmietwohnung, liegt die jährliche Ersparnis zwischen 250 und 340 Euro. Die Studie geht dabei von einer Steigerung des Marktanteils um zehn Prozent aus.

Nach der vierten Mietpreiserhöhung innerhalb der vergangenen ein- und einhalb Jahre beweist diese Studie einmal mehr, wie wichtig gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften für unser Land sind. Das Recht auf leistbares Wohnen sehen wir als Grundrecht und entscheidend für die soziale Ausgewogenheit in unserem Land. Als eine der größten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften Österreichs trägt die BWSG maßgeblich dazu bei, neuen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Wir bauen und erhalten nicht nur in Ballungszentren, sondern auch im ländlichen Raum. Dass die Gemeinnützigen auch Treiber in Sachen Qualität sind, wie die Wifo-Studie nachweist, zeigen unsere klimafreundlichen Projekte in der Attemsgasse in Wien, in Pottendorf oder Wulkaprodersdorf. In Hof bei Salzburg entstehen Starterwohnungen mit Fokus auf die junge Bevölkerung.

Wo immer möglich, setzen wir nachhaltige Baustoffe ein und bemühen uns um Energieeffizienz im Neubau und in der Sanierung. Sind es doch maßgeblich die Energiekosten, die die Teuerung der vergangenen Jahre antreiben. Laut Wohnstatistik 2022

der Statistik Austria machen diese 23 Prozent der gesamten Wohnkosten oder vier Prozent des Haushaltsnettoeinkommens aus. In armutsgefährdeten Haushalten liegt dieser Anteil bei sieben Prozent und damit fast doppelt so hoch. Durch Marktbeobachtung und Anpassung der Verträge mit den Energieunternehmen versuchen wir, das Bestmögliche für unsere Bewohner:innen herauszuholen. Wir haben auch damit begonnen, das Potenzial für Photovoltaik auf unseren Dachanlagen zu erheben, um den Bedarf an allgemeinem Strom in unseren Wohnhäusern in Zukunft mehr und mehr mit Sonnenenergie zu decken.

Mehrwert für unsere Bewohner:innen zu schaffen, ist uns ein zentrales Anliegen. Mit dem neuen Magazin „Happy together – gemeinsam besser“ haben wir einen neuen Kommunikationskanal geöffnet. Wir wollen damit informieren und unterhalten und gleichzeitig den Dialog forcieren. Im Titel des Magazins steckt der Name unserer Qualitätsoffensive „gemeinsam besser“, die zum Ziel hat, interne und externe Prozesse zu verbessern.

Wohnbau, und damit auch sozialer Wohnbau, ist ohne Klimaschutz nicht mehr denkbar, wenn wir soziale Gerechtigkeit für zukünftige Generationen sichern wollen. Dass wir mit ganzer Kraft unseren Beitrag dazu leisten möchten, ist ein Versprechen. Seit mittlerweile mehr als 110 Jahren.

Roman Hebenstreit im Interview.

Konzernbetriebsratsvorsitzender der ÖBB und Vorsitzender der Gewerkschaft vida.

Herr Hebenstreit, Rekordinflation und steigende Wohnkosten, ein heiß diskutiertes Thema?

Wir alle spüren den Druck der anhaltenden Teuerung. In Österreich steigen die Preise nach wie vor deutlich stärker als in anderen EU-Ländern. Von der Ankündigung der Regierung, nun vielleicht doch bei Wohn-, Lebensmittel- oder Energiepreisen Maßnahmen setzen zu wollen, haben wir nichts. Wir ertragen seit Monaten ein vollkommenes Versagen der politischen Entscheidungsträger:innen, wenn es darum geht, die Inflation in den Griff zu bekommen und die Menschen wirksam zu entlasten. Übrigens meine ich damit nicht altsenartige Einmalleistungen, sondern dringend notwendige nachhaltige Entlastungen. Uns muss klar sein, selbst eine sinkende Inflation bedeutet nicht, dass alles billiger wird; es bedeutet nur, dass die Preise weniger schnell steigen! Und eben genau da kommt auch der soziale Wohnbau ins Spiel, denn er ist eines jener Instrumente, welches den Menschen hilft, nachhaltig Geld bei Wohnkosten zu sparen. Gemeinnützige Bauträger sind dem Kostendeckungsprinzip verpflichtet, während die freifinanzierten Bauträger unter Renditedruck stehen und daher das maximal Mögliche und Erlaubte aus den Mieter:innen herauspressen.

Gemeinnütziger Wohnbau ist also ein Wohlfaktor?

Auf jeden Fall. Finanziell erschwinglicher, attraktiver Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ist ein entscheidender Wohlfaktor. Wenngleich man sagen muss, dass vom gemeinnützigen Wohnbau nicht allein dessen Mieter:innen profitieren. Eine aktuelle Studie des Wirt-

schaftsforschungsinstituts (Wifo) und des Verbands der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) kommt zum Schluss, dass gemeinnützige Wohnungen auch im privaten Sektor für geringere Mieten sorgen. Natürlich wirkt sich das regional unterschiedlich aus, aber die Studie weist aus, dass eine zehnpromtente Erhöhung des Marktanteils der Gemeinnützigen bei den nicht-regulierten Mieten zu einem Rückgang von 30 bis 40 Cent pro Quadratmeter führen würde.

Was haben die Gewerkschaften gegen die Teuerung unternommen?

Als Gewerkschaft haben wir den Auftrag, die Einkommen und damit die Lebensqualität der arbeitenden Menschen zu sichern. Das geschieht vorzugsweise bei Lohnverhandlungen, aber auch durch politischen Druck auf die Bundesregierung nach inflationssenkenden und entlastenden Maßnahmen, welche die Teuerung tatsächlich bremsen. Letzteres ist uns in Ansätzen mit unserer Forderungen nach einer Strompreisbremse gelungen.

Wir müssen jedoch zur Kenntnis nehmen, dass die Regierung weitere inflationsdämpfende Maßnahmen, trotz der teils dramatischen Situation von immer mehr Menschen, beharrlich verweigert.

Was hat die vida bei den Lohnrunden erreicht?

Wegen der erstmals im letzten Jahr steil gestiegenen Inflation haben wir im Spätsommer 2022 außerordentliche Kollektivvertragsverhandlungen von den Arbeitgebern eingefordert. Neben der Abgeltung der durch-



© Stefan Joham

schnittlichen Teuerung stand ein entsprechender Anteil am erwirtschafteten Erfolg auf unserer Forderungsliste. Unser Ziel war, Kaufkraft und Lebensqualität nachhaltig zu sichern. Am Ende konnten wir durchschnittlich neun bis zwölf Prozent Lohnerhöhung quer über alle vida-Branchen herausholen. Dass dafür mehrere Streiks notwendig waren, zeigt, dass die Zeiten härter und die Auseinandersetzungen intensiver werden. Es geht zunehmend um die Frage, wer all diese Krisen bezahlt: Jene, die es sich leisten können oder die, die sich nicht wehren können.

Wir stehen auch mit der Schaffung von leistbarem Wohnraum gemeinsam an der Seite jener, die sich vermeintlich nicht wehren können! Dafür danke ich allen Mitarbeiter:innen der BWSG. Danke für Ihren Einsatz im sozialen Wohnbau im Interesse unserer Mieter:innen.

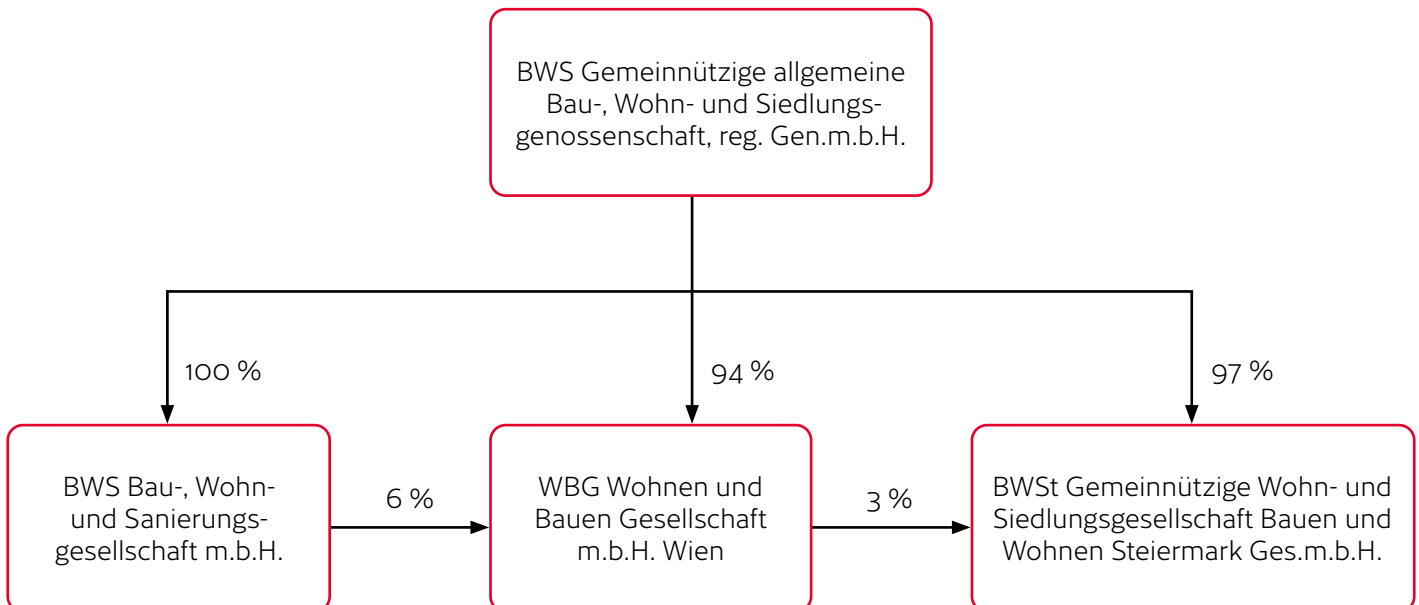
Nur das Gemeinsame führt ein Team zum Erfolg für die gute Sache!

Die BWS-Gruppe im Überblick | Stand 12/2022

Die BWS-Gruppe steht für lebenswerten und leistbaren Wohnraum, und das in ganz Österreich. Wir bauen gemeinnützig – seit 1911. Neben Entwicklung, Errichtung, Vertrieb und Verwaltung von geförderten Wohnungen gewinnt auch der freifinanzierte Wohnbau immer mehr an Bedeutung.

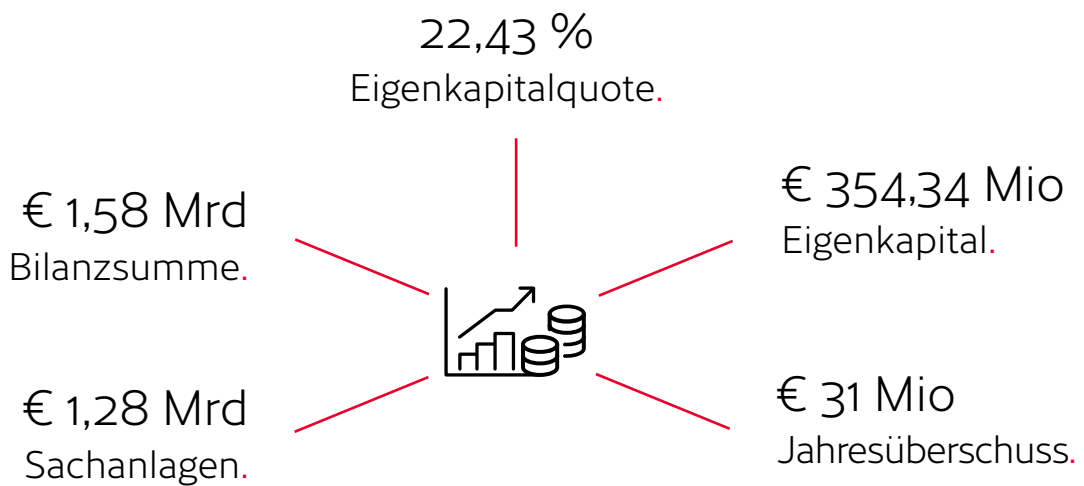
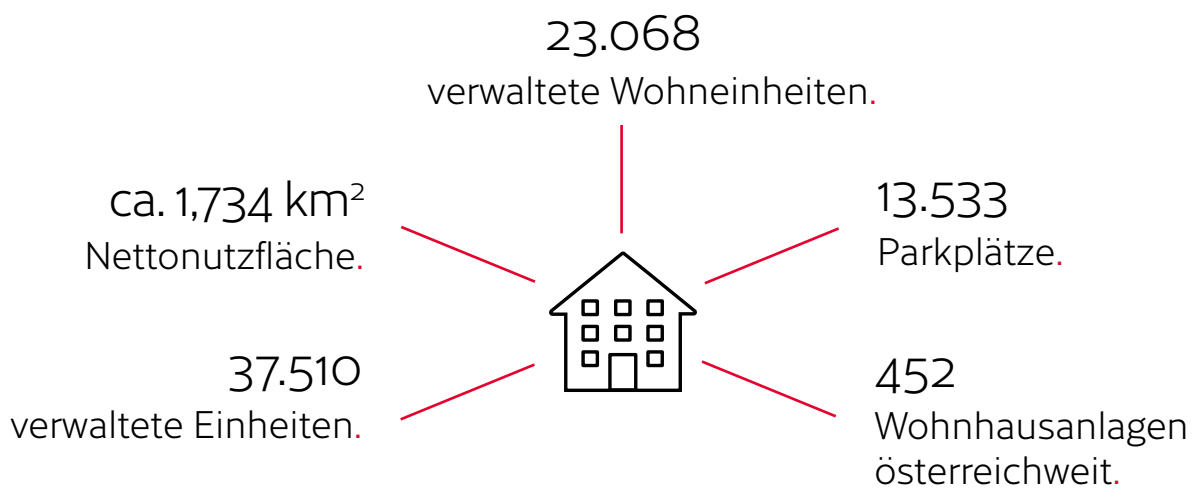
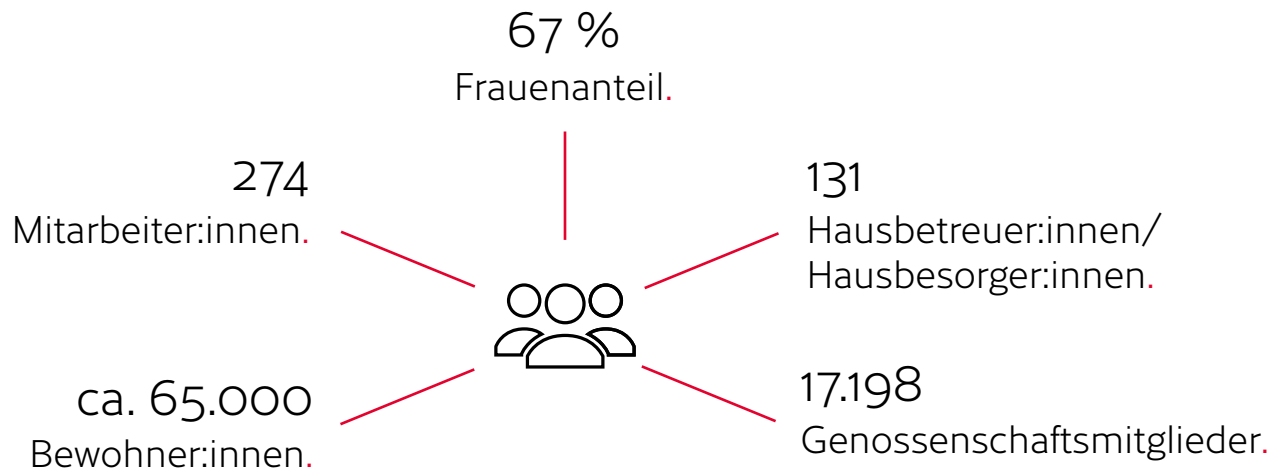
Unsere Standorte

Wir agieren österreichweit mit Firmensitz in Wien und Standorten in St. Pölten, Innsbruck und Graz.



Betreuung

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Gersthof-Grinzing“ reg. Gen.m.b.H.



Unser Ergebnis 2022.



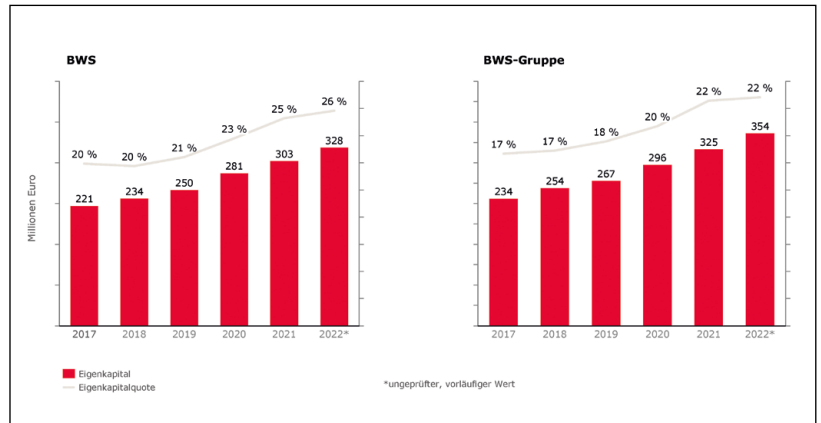
© karrierefoto.com/BW5G

Mag. Dr. Mathias Moser
Vorstand der
BWS gemn. Gen.m.b.H.

Neben dem klaren Fokus auf unsere Bewohner:innen bildet die wirtschaftliche Ausrichtung der BWS-Gruppe die Basis für nachhaltiges, leistbares Wohnen – auch und gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten.

Dies spiegelt sich auch eindrucksvoll in unseren Zahlen wider: Mit einem Eigenkapital in Höhe von 328 Mio. EUR und einer Eigenkapitalquote von 26 Prozent sehen wir uns für die Zukunft bestens gerüstet.

Eigenkapital der BWS-Gruppe.



Die Eigenkapitalquote der BWS-Gruppe beträgt rund 22 % und bildet das Fundament für eine stabile Entwicklung in den nächsten Jahren.



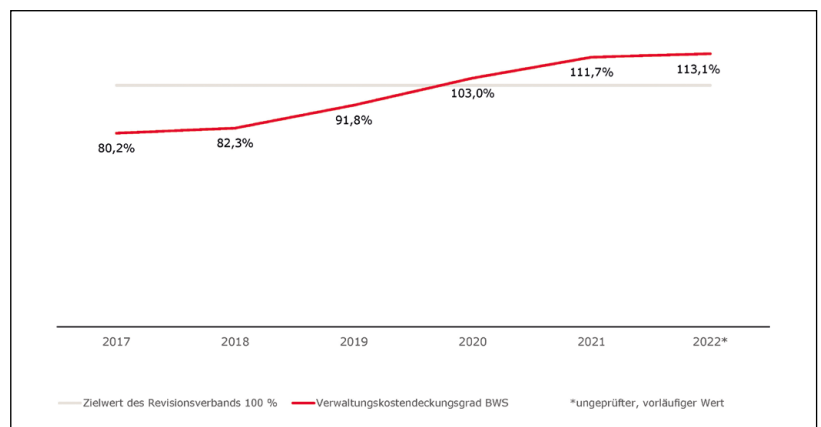
© Fotoatelier Andrea Bichl

Ing. Mag. Frank Niels Jakl
Kompetenzbereichsleitung
Finanz

Gemeinnützigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sind die Prinzipien der BWS. Auch in angespannten Zeiten und hoher Inflation haben wir gespart und den Verwaltungskostendeckungsgrad weiter verbessert.

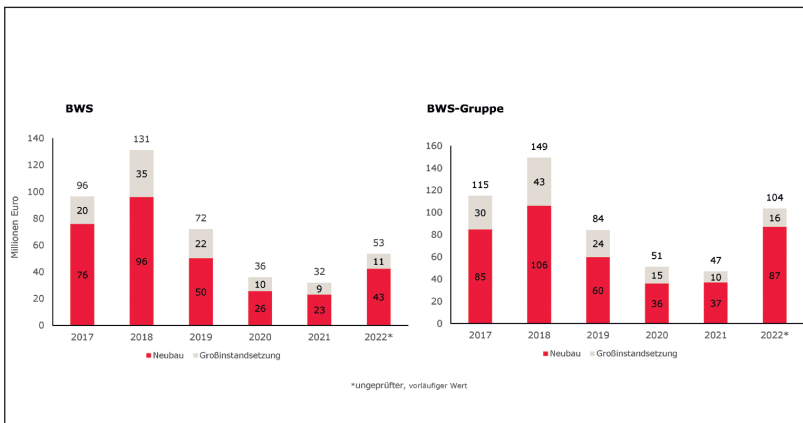
Wir können damit Stabilität generieren und unseren Bewohner:innen in schwierigen Zeiten ein Zuhause ermöglichen und gemeinsam Lösungen finden.

Verwaltungskostendeckungsgrad BWS.



2022 war für die BWS mit einem Verwaltungskostendeckungsgrad von 113 Prozent sehr positiv. Der Zielwert des Revisionsverbands wurde deutlich übertroffen.

Bauvolumen der BWS-Gruppe.



Das Bauvolumen der BWS-Gruppe ist 2022 im Vergleich zum Vorjahr auf mehr als das Doppelte angestiegen.



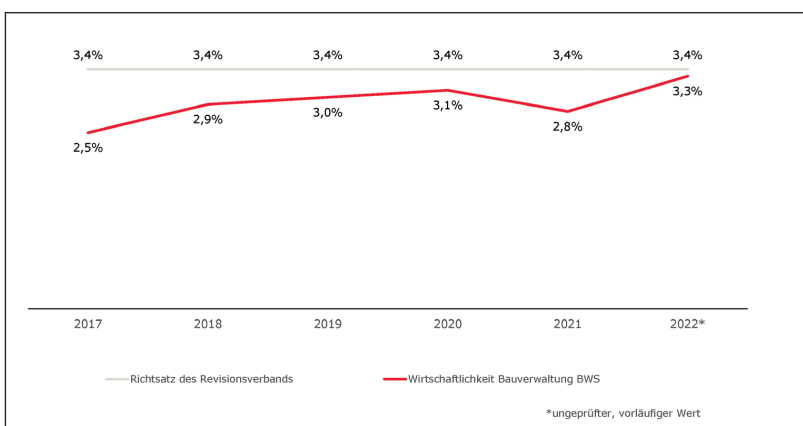
DI Michael Kaiser
Vorstand der
BWS gemn. Gen.m.b.H.

© Raphael Moser

Die erfolgreiche Akquisition schlägt sich mittlerweile auch im Bauvolumen nieder: in allen Bereichen – geförderte Miete bis hin zum freifinanzierten Abverkauf – können wir unseren Kund:innen wieder etwas anbieten. Aufgrund der aktuellen Markt-

lage wird sich unsere Bautätigkeit deutlich stärker in den Bereich Sanierung und Effizienzsteigerung unserer Objekte verlagern. Damit sichern wir leistbares und in der Qualität verbessertes Wohnen im Sinne der Erreichung unserer Klimaziele.

Wirtschaftlichkeit der Bauverwaltung der BWS.



Die Wirtschaftlichkeit der Bauverwaltung konnte auch 2022 auf einem Wert deutlich unter dem Richtwert gehalten werden.



BM Herbert Friedl
Kompetenzbereichsleitung
Baumanagement

© Andreas Cichini

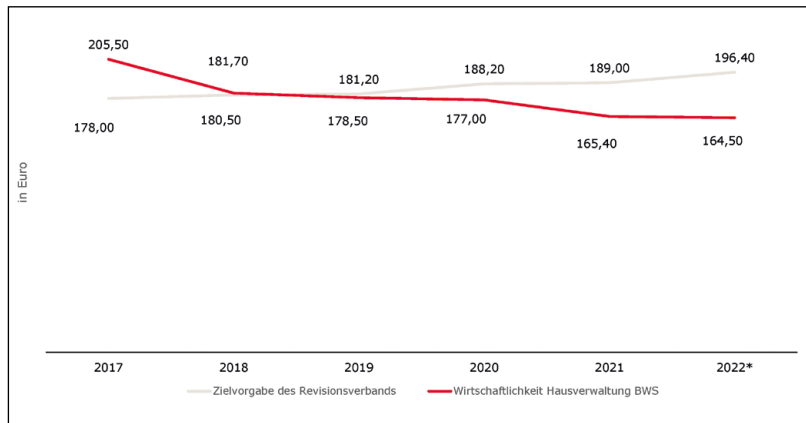
Das wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2022 war durch den Anstieg der Baupreise aufgrund der starken Konjunktur und der steigenden Energie- und Rohstoffkosten herausfordernd. Durch Optimierungen konnten trotzdem alle Bauvergaben in den vorgesehenen Budgets beauftragt

werden. Die Zusammenarbeit der Mitarbeiter:innen aus den Bereichen Projektentwicklung, Neubau und Revitalisierung ist mittlerweile gelebte Praxis.

**Besser
wohnen
– seit 1911.**

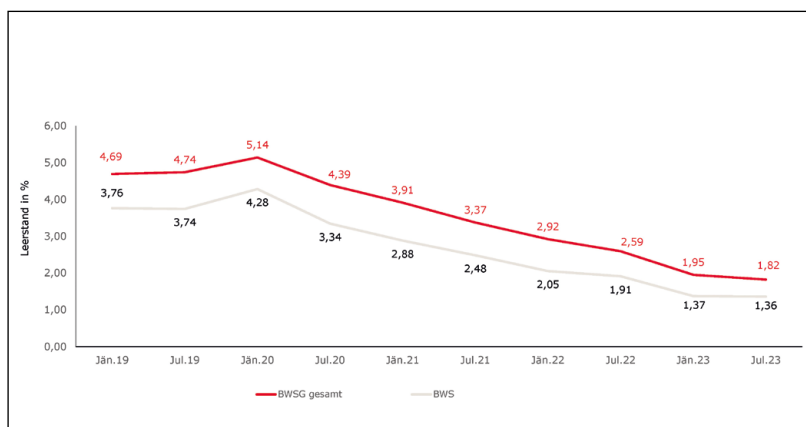
Unser Ergebnis 2022.

Wirtschaftlichkeit der Hausverwaltung der BWS.



Die Wirtschaftlichkeit wurde in den vergangenen Jahren stets verbessert: Sie liegt 2022 zum fünften Jahr in Folge deutlich unter dem Zielwert des Revisionsverbands.

Entwicklung der Leerstandsquote der BWS-Gruppe | Stand Juli 2023



Die Anzahl der leerstehenden Mietwohnungen der BWS-Gruppe konnte seit dem Höchststand im Oktober 2019 um rund zwei Drittel reduziert werden.



© Raphael Moser

Mag. Nora Schwarz
Kompetenzbereichsleitung
Immobilienmanagement

Leistungsharmonisierung, langfristige Kostensicherheit durch Rahmenverträge und die Ausweitung der Eigenleistungen der BWSan ermöglichten trotz wirtschaftlich herausfordernden Zeiten die Stabilisierung der Betriebskosten bei gleichbleibender Qualität.

So konnten wiederum die Zielwerte des Revisionsverbandes unterschritten werden, zum 5. Mal in Folge.

Unsere Kund:innen profitieren von den Wirtschaftlichkeitsbestrebungen der Hausverwaltung durch stabile Betriebskosten.



© Raphael Moser

Mag. Martin Korbitt
Kompetenzbereichsleitung
Vertrieb und Marketing

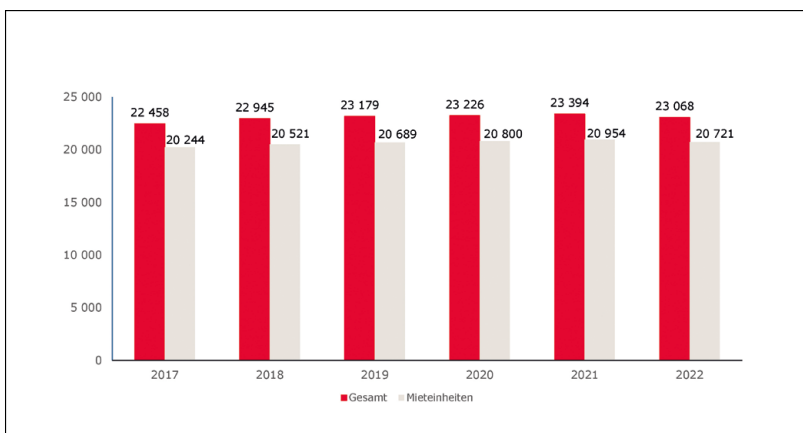
Die in den letzten Jahren eingeleiteten Maßnahmen wurden weiter umgesetzt. So konnten wir im Jahr 2022 fast 2.000 Bestandswohnungen vermieten und den Leerstand mit Beginn des heurigen Jahres auf einen neuen Tiefstwert drücken. Dabei wurde gemeinsam mit dem Immo-

bilienmanagement großes Augenmerk auf die Wirtschaftlichkeit der Brauchbar-machungen gelegt. Zeitgleich wurden Neubauprojekte vollvermietet übergeben und so Leerstand-kosten von Anfang an vermieden.

Wohneinheiten der BWS-Gruppe.

Die BWSG entwickelt, errichtet, saniert, vermietet, verkauft und verwaltet geförderte sowie freifinanzierte Wohnungen in ganz Österreich in Miete oder Eigentum. Über alle Bundesländer verteilt werden knapp 38.000 Einheiten – Wohnungen, Stellplätze und Geschäftsflächen – verwaltet.

Verwaltete Wohneinheiten der BWS-Gruppe.



Die Zahl der verwalteten Wohneinheiten ist geringfügig zurückgegangen, unter anderem aufgrund der Beendigung eines Baurechtsvertrags.



© schreinerkastler.at

Die freifinanzierten Eigentumswohnungen Leo am Teich befinden sich in direkter Uferlage am Badesee Hirschstetten.

Geförderte und ungeförderte Wohnungen in Miete und Eigentum.



Mehr als zwei Drittel der verwalteten BWSG-Wohnungen sind gefördert. 90 Prozent entfallen auf Miet- und zehn Prozent auf Eigentumswohnungen.



© BWSG/Marko Kovic

Otto am Park in der Berresgasse ist eines der jüngsten Mietobjekte der BWSG.

**Besser
wohnen
– seit 1911.**

Gemeinsam auf Schiene gebracht.



© BWSG

01/2022 | Wir gehen neue Wege in der Vermietung.

Nicht immer findet sich an jedem Standort die passende Mieter:in. Bevor die Räumlichkeiten lange Zeit als Leerstand verbucht werden müssen, gibt es Alternativen, die wir gerne nutzen: Storebox, ein europaweit tätiges Unternehmen, bei dem man Sachen einlagern kann, hat sich bei einem unserer Objekte in Graz eingemietet.



© GS Visuals

02/2022 | Übergabe letztes Rooftop-Appartement.

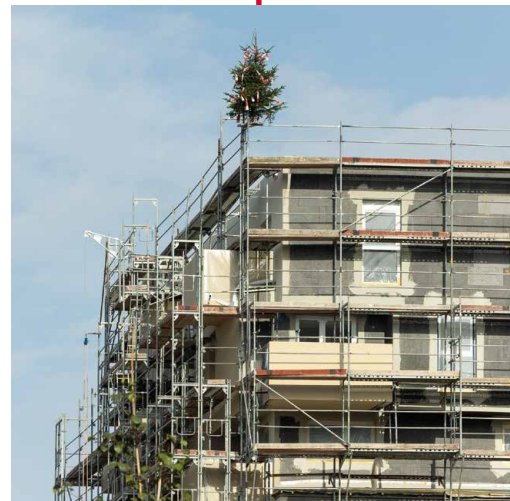
Mitte Februar haben wir die letzte der neu errichteten Dachgeschoss-Wohnungen unseres umfangreichen Nachverdichtungsprojekts in der Drischützgasse/Geiselbergstraße in Wien Simmering übergeben.



© iStock/Andrey Popov

08/2022 | 110-Jahresfeier.

Im Jahr 2021 war es genau 110 Jahre her, dass Josef Grill den Grundstein für unser Unternehmen legte. Da wir aufgrund der Pandemie nicht gebührend feiern konnten, holten wir die Feier anlässlich unseres 110-jährigen Bestehens nach.



© Alexander Ch. Wulz

10/2022 | Gleichfeier Leo am Teich.

Im Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse, bei dem die BWS-Gruppe mit der Errichtung von sechs Miet- und Eigentumsobjekten beteiligt ist, wurde in der Tiefgarage (direkt unter unserem Top-Objekt Leo am Teich) die Gleichfeier mit über 100 Mitarbeiter:innen und geladenen Gästen zelebriert.



© Martin Korbutt/BWSG

11/2022 | Erste Messteilnahme nach der Pandemie.

Die „Erste Wohnmesse“ war es gleich im doppelten Sinn, die wir nach einer langen Zeit der Messe-Abstinenz Anfang November wieder besuchen konnten.



© APCOA/BWSG

12/2022 | Bereits 400 Parkplätze mit APCOA vermietet.

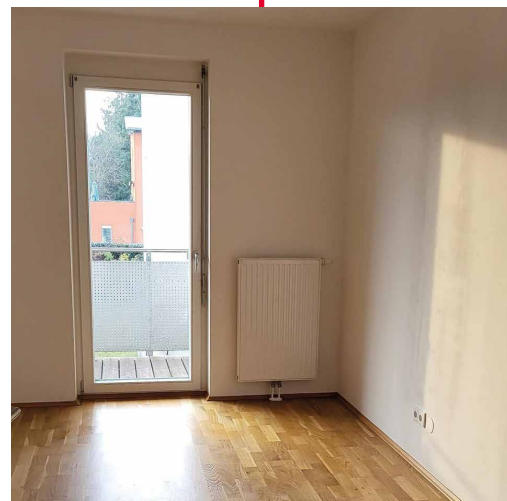
Die seit Jänner 2021 bestehende Kooperation mit APCOA, Europas größtem Parkraumbewirtschafter, verläuft erfolgreich für uns: Mit über 400 vermieteten Garagenplätzen in den Kooperationsobjekten, die APCOA für die BWSG bisher vermietet hat.



© Artin Joyandehnan/BWSG

11/2022 | Unser Magazin „Happy together“ ist da.

Wir haben für unsere Bewohner:innen ein neues Magazin, das ab sofort vierteljährlich in deren Briefkästen landet. Nähere Infos dazu auf Seite 22.



© BWSG

12/2022 | Leerstandsquote bei Wohneinheiten unter 1,5 Prozent.

Darauf können wir schon mächtig stolz sein: Im Dezember 2022 lag die Leerstandsquote der BWS erstmals unter 1,5 Prozent – genau genommen waren es 1,35 Prozent.

Gemeinsam auf Schiene gebracht.



© iStock/henetus

01/2023 | Homeoffice-Tage für Mitarbeiter:innen.

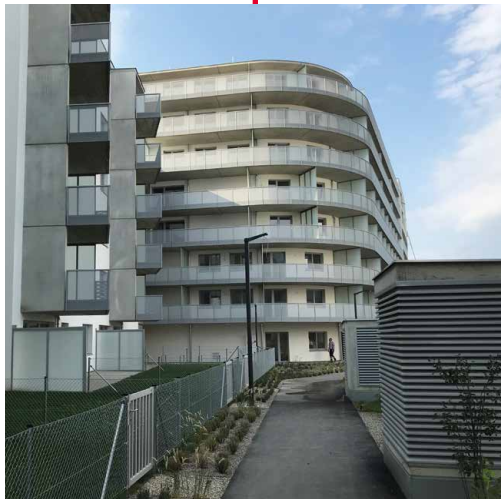
Die Pandemie hat gezeigt: Arbeiten im Homeoffice funktioniert. Zur Freude aller Mitarbeiter:innen sind – je nach Abteilung – ein bis zwei Homeoffice-Tage pro Woche möglich.



© Vera Bauer/BWSG

03/2023 | Teilnahme an der Wiener Immobilienmesse.

Die Wiener Immobilienmesse fand nach langer Zeit Anfang März zeitgleich mit der Wohnen und Interieur sowie der Ferienmesse im Congress Center Wien statt. Alle namhaften Immobiliengrößen waren in der Halle vertreten – die BWSG durfte natürlich auch nicht fehlen.



© BWSG

12/2022 | Betreutes Wohnen.

In der O'Brien Gasse im 21. Wiener Gemeindebezirk haben ältere Menschen in einer Wohngemeinschaft der Caritas ein neues Zuhause gefunden. Das Wohnheim mit Erstbezug umfasst insgesamt zehn Kleinwohnungen im Verbund.



© Gerhard Aigner

04/2023 | Übergabe der ersten Viarosa-Doppelhaushälfte.

Nachhaltig Wohnen vor den Toren Wiens – in Pottendorf. Im April wurde das erste der insgesamt 30 Doppelhaushälften in Massivholzbauweise übergeben.



© GS Visuals

06/2023 | Übergabe Grüner Max.

Die Eigentumswohnungen sind bezugsfertig und wurden mit Anfang Juni an die neuen Besitzer:innen übergeben.



© BWSG/Marko Kovic

06/2023 | Übergabe Otto am Park.

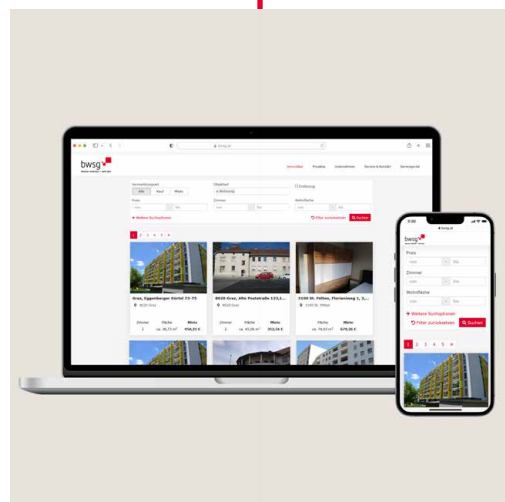
Mitte Juni haben wir 103 geförderte Mietwohnungen im Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse an die neuen Mieter:innen übergeben. Die leistbaren Mietwohnungen haben alle einen Ausblick auf den Badeteich Hirschstetten – die tolle Lage spricht für sich.



© Martin Korbütt/BWSG

06/2023 | Übergabe Niki mittendrin.

Ende Juni fand die Übergabe unserer geförderten Mietwohnungen im 22. Wiener Gemeindebezirk unweit des Badeteiches Hirschstetten statt. Insgesamt sind es 101 Wohnungen, aufgeteilt auf zwei Wohntürme, die in einer Sockelzone miteinander verbunden sind.



© Artin Joyandehnan/BWSG

08/2023 | Justimmo-Integration in unsere Webseite.

Um die Vergabe für die Vielzahl unserer Bestands- und Neubauobjekte noch effizienter zu gestalten, haben wir die Maklersoftware Justimmo in unsere Webseite integriert.

Gemeinsam besser für unsere Bewohner:innen.

In der BWS-Gruppe sind 274 Mitarbeiter:innen, davon 131 Hausbesorger:innen und Hausbetreuer:innen, für unsere Bewohner:innen im Einsatz. Einige von ihnen berichten von ihrer Arbeit und warum sie sich bei der BWSG wohlfühlen.



© Vera Bauer/BWSG

An meinem Arbeitsplatz gefällt mir besonders der gute Zusammenhalt innerhalb unseres Teams. Meine Position ist sehr abwechslungsreich und hält jeden Tag eine Überraschung bereit. Die vielen spannenden Neubauprojekte und Termine außerhalb des Büros bieten eine perfekte Kombination aus Büro und Außendienst. Besonders wichtig sind mir in meinem Arbeitsumfeld die Kolleg:innen und die Arbeitsatmosphäre. Nachdem ich die besten Kolleg:innen habe und unsere Stimmung eigentlich immer sehr gut ist, fällt einem die Arbeit gleich viel leichter. Ich finde es super, wenn man sich auf alle verlassen kann und in jeder Situation Hilfe erhält und zusammenhält.

Isabella Jindrcek, MA

Vertriebsmitarbeiterin



© Artin Joyandehnan/BWSG

Gerade jetzt, in diesen nicht einfachen Zeiten, merke ich, dass die Tätigkeit eines Hausbetreuers vielseitig ist. Neben der Sauberkeit der Anlagen ist das Dasein für die Mieter:innen von großer Bedeutung. In den persönlichen Gesprächen tauchen, neben den dienstlichen Anliegen, auch private Probleme auf. Auch das zeichnet einen Hausbetreuer aus – ein offenes Ohr zu haben für unsere Mieter:innen! Aus diesem Grund denke ich, dass ein Hausbetreuer für die Wohnqualität in einer Wohnhausanlage unersetzlich ist.

Rajko Svraka

Hausbetreuer und Arbeiterbetriebsratsvorsitzender WBG



Ich arbeite schon sehr lange bei der BWS – genau genommen seit 20 Jahren. Mein Arbeitsumfeld als Hausbetreuerin ist sehr umfangreich. Seit Anfang Mai 2023 bin ich auch Arbeiterbetriebsratsvorsitzende für die BWS-Kolleg:innen – ein neues Aufgabengebiet, wovon ich mich sehr freue. In meiner Freizeit entspanne ich mich gerne in meinem Garten. Ich liebe es auch, ausgedehnte Spaziergänge im Wald zu machen.

Elisabeth Prinz

Hausbetreuerin und Arbeiterbetriebsratsvorsitzende



Bauen war immer schon meine Leidenschaft. Dazu noch möglichst leistbaren Wohnraum mit Anspruch an Qualität und Nachhaltigkeit zu schaffen, ist eine sehr sinnstiftende Arbeit. Die BWSG ist eine der größten Wohnbaugenossenschaften am Markt. Durch die beinahe österreichweite Tätigkeit ist das Aufgabengebiet sehr vielfältig und reizvoll. Sowohl im Neubau als auch in der Sanierung gibt es ein großes Betätigungsfeld. Ich nehme eine große Bereitschaft zu ständiger Weiterentwicklung und Verbesserung der Abläufe und Services wahr, was mir sehr entspricht. In meinem Arbeitsumfeld ist mir wichtig, mit motivierten Kolleg:innen zusammenzuarbeiten. Dann macht die Arbeit Freude und die Effizienz steigt.

BM Ing. Herbert Friedl

Leitung Baumanagement

Gemeinsam besser für unsere Bewohner:innen.

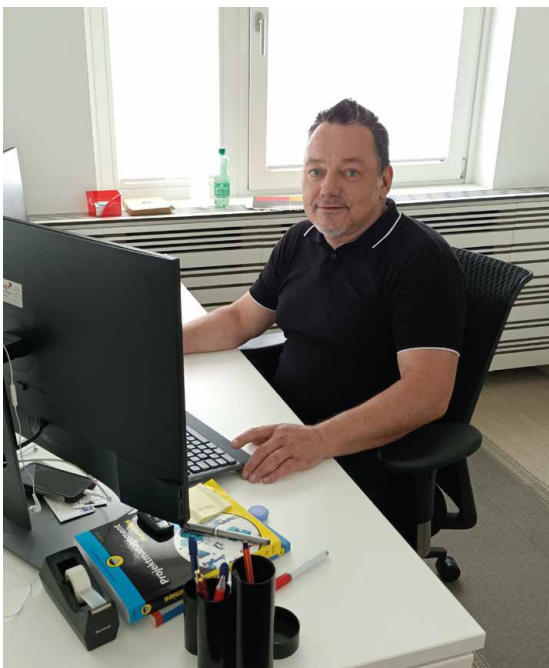


© Lizan Booali

Ich bin seit 2020 im Unternehmen. Bis zu zwei Tage im Homeoffice arbeiten zu können, ermöglicht mir, meine berufliche und private Zeit besser einzuteilen – vor allem mit Kindern ist das wichtig und von großem Vorteil. Die BWSG ist ein sehr familienfreundliches Unternehmen. Im Büro hat trotz Homeoffice-Angebot jeder seinen eigenen Arbeitsplatz. Ich schätze auch den guten Betriebsrat, der sich persönlich sehr einsetzt, sowie die Weiterbildungsmöglichkeiten im Unternehmen. Um es in einem Satz zusammenzufassen: In der BWSG kann ich mir gut vorstellen, alt zu werden.

Resan Hannani

Finanzabteilung, Team Abrechnung/
Hausbewirtschaftung



© Vera Bauer/BWSG

Meine Arbeit bei der BWSG finde ich aufgrund der zahlreichen Projekte, die in der nächsten Zeit anstehen, spannend und herausfordernd. Ich habe die Möglichkeit, Unternehmensprozesse in Zusammenarbeit mit den Fachabteilungen zu optimieren – und die Zufriedenheit auf beiden Seiten (IT-seitig und auf Seiten der Mitarbeiter:innen) zu steigern. IT-Projektmanagement in Kombination mit externen Dienstleistern und die Zusammenarbeit im Team sowie den Kolleg:innen in anderen Abteilungen war und ist für mich immer eine spannende Herausforderung.

Dipl.-Betriebsw. (FH) Michael Kestel

Stabsstelle Digitalisierung



© BWSG

Das Spannende am Tätigkeitsbereich einer Verwalterin ist, „vom Mediator bis zum Rechtsgelehrten alles zu sein“. Es gibt keinen Tag, an dem nicht eine Mieter:in oder Eigentümer:in mit Anliegen kommt, die herausfordernd sind. Diese individuell, wirtschaftlich und kundenfreundlich zu lösen, ist spannend und macht den Beruf zum Erlebnis. Und genau deshalb ist der Beruf für jeden der nicht tagaus, tagein dasselbe machen will, genau das Richtige!

Edith Davok

Immobilienmanagerin Graz



© Rita Michlits/BWSG

Bei der BWSG kann ich mein erworbenes Wissen über den Wiener Wohn- und Städtebau einbringen und vertiefen. Und was gibt es Schöneres als für eine Gemeinnützige zu arbeiten?! In meinem Arbeitsumfeld ist mir ein wertschätzender Umgang sowohl nach innen als auch nach außen besonders wichtig. Gegenseitiger Respekt und wohlwollende Unterstützung erleichtern das Arbeitsleben sehr und führen zu optimalen Ergebnissen. Als Architekt blicke ich natürlich auch auf die architektonische Qualität des Büros und die spricht mich in den Räumlichkeiten der BWSG besonders an.

Arch. DI Michael Palfinger

Abteilung Baumanagement/Projektentwicklung

**Besser
wohnen
– seit 1911.**

Neues von der BWSG.

Mit dem Kundenmagazin „Happy together – gemeinsam besser“ öffnet die BWSG einen weiteren Kommunikationskanal und forciert den Austausch mit den Bewohner:innen.



© Rita Michlits/BWSG

Zum Ausklang des Jubiläumsjahres 2021 entstand die Idee eines Kundenmagazins. Im November 2022 wurde diese Idee Wirklichkeit. „Happy together – gemeinsam besser“ erscheint viermal im Jahr und widmet jede Ausgabe einem Schwerpunkt. Startschuss gab das Jubiläumsjahr mit dem Leitthema „Gemeinschaft“, Ausgabe 2 stand im Zeichen von „Energie sparen“ und in der Ausgabe 3 ging es um „Gesundheit“.

Im Namen des Magazins steckt die Qualitätsoffensive der BWSG „gemeinsam besser“. Sie fußt auf den vier Säulen Mitarbeiter:innen-Entwicklung, Zusammenarbeit, Prozesse und Digitalisierung und soll sowohl nach innen als auch nach außen spürbar sein. Mit dem Kundenmagazin will die BWSG einen neuen Kommunikationskanal öffnen und das Gemeinsame vor das Trennende stellen. Der Zusatz „gemeinsam besser“ steht für eine offene Gesellschaft und eine Zukunft, in der alle Teilnehmer:innen einer Gemeinschaft die gleichen Chancen haben. Die BWSG will mit diesem Magazin Mehrwert für ihre Bewohner:innen schaffen und das Wir-Gefühl in unserer Gemeinschaft stärken.

Happy together bringt Beiträge zu Wohnen, Freizeit und Arbeit, die aktuellen Wohnprojekte der BWSG sowie Rezepte und Tipps zu vielen Fragestellungen – sprich es bietet „Mehr als Wohnen“. Genauso wie eine funktionierende Gemeinschaft soll die Happy-together-Welt wachsen und sich ver-

ändern dürfen. Wachsen soll auch die Bonuswelt, die jenen Bewohner:innen offen steht, die sich in der digitalen Immobilienverwaltung daheim.bwsg.at registrieren. Das exklusive Angebot umfasst VIP-Tickets für Ballsportfans ebenso wie zum Beispiel Hotelaufenthalte oder Gesundheitspackages.

Im Sinne von „gemeinsam besser“ und dem Motto, die Qualität nach innen und außen zu verbessern, hat die BWSG die Kund:innen zu ihrer Zufriedenheit befragt. Die Möglichkeit, eine Gratismonatsvorschreibung zu gewinnen, wird besonders geschätzt. Dem Serviceportal stellen die Bewohner:innen ebenfalls gute Noten aus und bescheinigen daheim.bwsg.at eine hohe Benutzerfreundlichkeit. Dass sie ihre Ansprechpartner:innen direkt anschreiben und ihre Anliegen online abwickeln können, den Status ihrer Anfragen jederzeit verfolgen können, verbessere und beschleunige aus Sicht der Anwender:innen die Kommunikation mit der BWSG.

Die Kund:innen kommen auch selbst zu Wort: Sei es im Dezember 2022, als Mitarbeiter:innen der BWSG sechs Bewohner:innen mit einem Weihnachtsbaum überraschten, oder als Gewinner:innen der Gratis-Monatsvorschreibungen.

Das Magazin sieht die BWSG als einen Beitrag, den Dialog zu stärken und gemeinsam besser durchs Leben zu kommen. Ganz unter dem Motto „Happy together – gemeinsam besser.“

Daheim in der BWSG.

Digitalisierung trägt zu Effizienz und Nachhaltigkeit bei. Mit dem Serviceportal daheim.bwsg.at optimiert die BWS-Gruppe die Prozesse im Immobilienmanagement.

Im Mai 2021 startete die BWSG mit einem neuen Service. Seither haben sich rund 11.200 Mieter:innen und Eigentümer:innen von Wohnungen, Garagen oder Geschäftslokalen für die digitale Immobilienverwaltung daheim.bwsg.at. entschieden. Registrierte Kund:innen können auf dem Serviceportal ihre Betriebskostenabrechnung einsehen, ihre direkten Ansprechpartner:innen kontaktieren oder ihre Adresse ändern – um nur einige Beispiele zu nennen. Termine für die nächste Hausversammlung oder wann der Sperrmüll abgeholt wird, finden die Bewohner:innen ebenfalls im Serviceportal. Relevante Informationen kommen per E-Mail oder Push-Nachricht aufs Handy. Damit ist sichergestellt, nichts zu versäumen.

Ein umfangreicher Frage-und-Antwort-Katalog deckt praktisch alle wohnungs- oder objektbezogenen Themen ab: von der Frage, ob Haustiere erlaubt sind, über die Voraussetzungen, eine geförderte Wohnung zu beantragen, bis hin zu den Kosten für einen Garagenplatz ist alles übersichtlich aufgelistet. Die Formulare, die für die verschiedenen Themenstellungen nötig sind, stehen zum Download bereit.

Das Serviceportal daheim.bwsg.at stellt einen Eckpfeiler in der Digitalisierungsstrategie des Unternehmens dar. Unbürokratisch und ohne lange Wege können die Bewohner:innen ihre Anliegen einbringen, wann immer sie auftreten. Über ein Ticket-System werden diese Anliegen abgearbeitet. Es differenziert zwischen den diversen Anliegen und weist diese automatisch dem zuständigen Verwaltungsteam zu. Mit dem Einlangen einer Kund:innenanfrage beginnt der interne Fristenlauf und der Status der Bearbeitung wird dokumentiert. Keine Anfrage kann somit vernachlässigt oder gar vergessen werden.

lässigt oder gar vergessen werden. Rund 30.000 Anliegen von Kund:innen werden monatlich durch das Immobilienmanagement bearbeitet.

Das Unternehmen bietet darüber hinaus eine Vielzahl an Kommunikationskanälen, um größtmögliche Erreichbarkeit zu gewährleisten. Rund die Hälfte der Anliegen können wir binnen zwei Wochen erledigen, indem kompetente Auskünfte erteilt oder Dienstleister für Reparaturen beauftragt werden. In schwierigeren Fällen ist das Immobilienmanagement bemüht, eine zufriedenstellende Bearbeitung innerhalb eines Monats zu ermöglichen. Nur in fünf Prozent der Fälle nimmt die Bearbeitung mehr als einen Monat in Anspruch – beispielsweise, wenn es um Umbauarbeiten oder Wohnungswechsel geht.

Umweltbewusstere Immobilienverwaltung

Mit der Plattform leistet die BWSG aber auch einen Beitrag zu einer umweltbewussten Immobilienverwaltung und senkt gleichzeitig die Kosten. Würden alle Bewohner:innen auf daheim.bwsg.at umsteigen, könnten die Versandkosten mittelfristig um einen fünfstelligen Betrag reduziert werden. Pro Jahr verschickt die BWSG rund 60.000 Briefe an ihre Kund:innen – konkret zwei Vorschreibungsbriefe sowie die Jahresabrechnung. Insgesamt sind das zirka 140.000 Seiten Papier jährlich. Alle User:innen, die sich im Serviceportal registrieren, tragen damit aktiv zum Schutz der Umwelt bei.



© Raphael Moser

Mag. Nora Schwarz, Leiterin Immobilienmanagement: „Das Serviceportal unterstützt nicht nur unsere Kund:innen, sondern auch uns als BWSG. Es differenziert zwischen den diversen Anliegen und weist diese automatisch dem zuständigen Verwaltungsteam zu. Mit dem Einlangen einer Kundenanfrage beginnt der interne Fristenlauf und der Status der Bearbeitung wird dokumentiert. Keine Anfrage kann somit vernachlässigt oder gar vergessen werden.“

Anmeldung im Serviceportal:

Den Code zur Verknüpfung ihres Objekts finden die Bewohner:innen auf ihrer Vorschreibung.



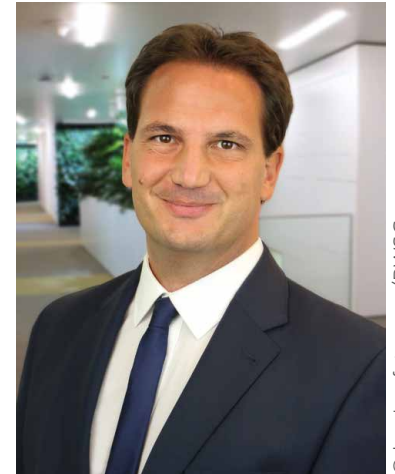
**Besser
wohnen
– seit 1911.**

Nachhaltig und klimaneutral.

Nachhaltigkeit im Wohnbau umfasst alle Maßnahmen, die dazu beitragen, ein Gebäude so umweltfreundlich und ressourcenschonend wie möglich zu errichten. Der Einsatz umweltfreundlicher Baumaterialien, Energieeffizienz oder die Begrünung von Außenflächen stehen hier im Fokus. Nachhaltigkeit und Klimaneutralität gehen Hand in Hand.



© Enercon GmbH



© karrierefoto.com/BWSG

Dr. Mathias Moser
Vorstand der BWS-Gruppe

Drei Fragen an Mathias Moser zum Thema Nachhaltigkeit:

Was bedeutet Nachhaltigkeit für die BWSG?

Nicht nur, weil sich die Lage rund um den Klimawandel mehr und mehr zuspitzt, ist Nachhaltigkeit über alle Branchen hinweg ein Thema. Das gilt ganz besonders für den Wohnbau. Wir sind uns unserer Verantwortung als österreichweit agierendes Unternehmen bewusst und wollen mit gutem Beispiel vorangehen. Deshalb ist es unser Ziel, Ökologie in allen unseren Geschäftsbereichen zu leben.

Wie wird Nachhaltigkeit in Ihrem Unternehmen gelebt?

Zunächst haben wir natürlich einen hohen Anspruch an die Planung und Umsetzung unserer Bauten: Hier legen wir Wert auf nachhaltige Baustoffe und gesundes Wohnen, das unserer Meinung nach für alle Menschen erschwinglich sein soll. Derzeit sind über 1.500 Wohnungen in Planung, da kommt einiges zusammen, denn der Bausektor ist der zweitgrößte Verursacher von klimaschädlichen Emissionen. Natürlich machen wir Ökologie und Nachhaltigkeit auch intern zum Thema – etwa, indem wir unseren Mitarbeiter:innen flexible Homeoffice-Lösungen anbieten, wo dies möglich ist.

Welche Nachhaltigkeitsaspekte werden beim Bau von BWSG Gebäuden einbezogen?

Sowohl bei unseren Bau- als auch bei unseren Sanierungsprojekten legen wir höchsten Wert auf nachhaltige Baustoffe und gesundes Wohnen. Das bedeutet, dass wir etwa verstärkt auf Holz als nachwachsenden Baustoff, der CO₂ bindet, setzen oder auch urban gardening oder – wie bei „Bella Vista“ – Bienenweiden und Begrünungen einrichten. Wir sind uns bewusst, dass wir hier in Zukunft nicht nachlassen dürfen, sondern diese Schritte noch weiter gehen müssen, damit wir alle gemeinsam etwas verändern können.

Welchen Beitrag wir leisten.

Bauwütige, Zubetonierer, Zersiedeler nennen uns die einen. Wenige erkennen, welchen Beitrag gemeinnütze Genossenschaften zur Klimaneutralität leisten. Intelligente Umwandlung von Bestandsbauten ist das Thema der nächsten Jahre.

In Österreich wird zu viel Boden verbraucht: 13 Hektar sind es pro Tag im Schnitt, das kritisieren Expert:innen seit Jahren. Die Ursachen dafür sehen die einen in der Bauwut und Gier der Bauträger, die anderen in der Inhomogenität der föderalistischen Raumordnungsgesetze und Bauvorschriften der Länder.

In vielen Wettbewerbsteilnahmen lassen wir bundesweit unsere Erfahrungen einfließen, um einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtteilentwicklung zu leisten. Dabei haben vermiedene Verkehrsströme genauso einen Einfluss auf das Mikroklima, wie der zweckmäßige Einsatz von Baumaterialien je nach Anwendungsgebiet. Die Gestaltung von Außenbereichen als attraktive Aufenthaltsorte für die Nutzer:innen mit versickerungsfähigen Oberflächen fordert dabei Planer, Errichter und Betreiber. Ökologisch und wirtschaftlich funktionierende Fassadenbegrünungen ergänzen dabei das Gesamtmaßnahmenpaket.

Die Optimierung und Effizienzsteigerung unserer Bestandsobjekte liefert ein weiteres Aufgabenfeld für aktiven

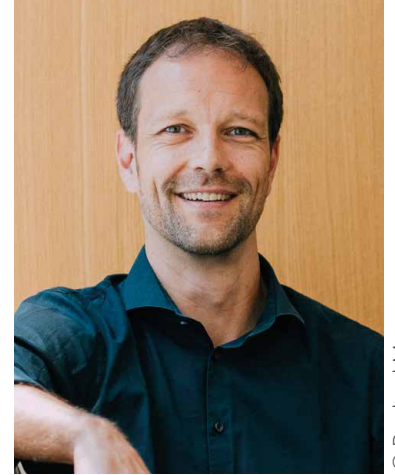
Klimaschutz. Auf dem Weg zur Klimaneutralität 2040 sind laut Analysten rund 50 Mrd. EUR an Investitionen zur Erreichung der definierten Ziele erforderlich. Durch strategisches Assetmanagement steigern wir einerseits die Qualität unserer Wohnungen im Hinblick auf Barrierefreiheit und zeitgemäße Grundrissgestaltung, schaffen Freiflächen dort, wo sie seinerzeit vergessen wurden.

An Holz als Baustoff kommt kein Bauträger vorbei, der in Sachen Klimaneutralität etwas auf sich hält. Dennoch ist Holz nicht für alle Höhen und Ausführungen geeignet. Ab Bauklasse 5 eines Objekts ist eine Holzkonstruktion aufgrund der Brandschutzthematik nicht mehr so einfach realisierbar.

Gleichzeitig verbessern wir unsere technischen Anlagen im Sinne der Betriebskostensenkung, stellen auf nachhaltige Energiesysteme um und setzen Maßnahmen zur sanften Mobilität.

Durch bundesweite Standardisierung der Maßnahmen, zentralen Einkauf der Leistungen und Berücksichtigung der Lebenszyklen einzelner Bauteile erreichen wir durch idealen Einsatz der angebotenen Fördermittel das Optimum für unsere Kund:innen: Wir nehmen in jedem erdenklichen Bereich Einfluss auf die laufenden Kosten unserer Objekte und sichern damit die Attraktivität unseres Angebots. Mit einem übergeordneten Quartiersmanagement nehmen wir zusätzlich Einfluss auf einen angenehmen Kund:innen-Mix und ein gelebtes Miteinander.

Die Drittverwendbarkeit unserer Objekte und Projekte liefert uns die Grundlage, um auch zukünftig auf die Anforderungen und Wünsche unserer Kund:innen reagieren zu können.



© Raphael Moser

DI Michael Kaiser
Vorstand der BWS-Gruppe

Darauf nehmen wir in allen unseren Planungen besonders Bedacht. Durch den Einsatz unserer Erfahrungen aus allen Wertschöpfungsbereichen – der Entwicklung, der Errichtung und nicht zuletzt dem Betrieb – liefert die BWS-Gruppe einen nachhaltigen Beitrag, um allen Anforderungen eines modernen Wohnbaus zu entsprechen, im Sinne der Klimaneutralität.

© Gerner Gerner Plus/AllesWirdGut Architektur



Rote Emma | Attemsgasse 38/
Donaufeldstraße 200.



© Media Solutions/BWVG

Sanierungsprojekt Drischützgasse,
Geiselbergstraße | 1110 Wien.

**Besser
wohnen
– seit 1911.**

BWSG und ÖBB – gemeinsam stärker seit 1911.

Mit den Österreichischen Bundesbahnen verbindet uns eine lange Historie und viele Bewohner:innen.



„Besser wohnen seit der Renovierung“: Viele ÖBB-Mitarbeiter:innen haben in der Spittelauer Lände im 19. Wiener Bezirk ein schönes Zuhause gefunden. Der Bau aus den 1950er-Jahren wurde vor einigen Jahren aufwändig saniert ...

© BWSG

Man kann die Geschichte der BWSG nicht erzählen, ohne die Österreichischen Bundesbahnen unerwähnt zu lassen: Wie unser Claim „besser wohnen seit 1911“ verrät, liegt unsere Gründung mittlerweile 112 Jahre zurück.

Leistbarer Wohnraum

Zu verdanken haben wir dies dem Eisenbahngewerkschafter Josef Grill, der mithilfe des Generaldirektors der Südbahn,

später Teil der ÖBB, leistbaren Wohnraum für Arbeiter der Eisenbahn schaffen wollte. Heute bieten unsere Wohnanlagen nicht nur ÖBB-Bediensteten ein Zuhause. Mehr als 10.000 Wohnungen sind es insgesamt. 58 unserer Wohnanlagen stehen auf Basis von Baurechtsverträgen auf Grundstücken der ÖBB. Rund 180 Objekte mit 11.433 Wohnungen und 3.896 Garagen werden derzeit ganz oder zum Teil durch ÖBB-Kredite finanziert.

... ebenso unsere Wohnhausanlage in der Zirkusgasse im 2. Wiener Gemeindebezirk. Auch in diesem Objekt wohnen vor allem Mitarbeiter:innen der ÖBB.



© BWSG

ÖBB-Duo im Interview.

„Die BWS-Gruppe ist bis heute der größte Baurechtsnehmer unserer Grundstücke.“

Die ÖBB sind einer der größten Arbeitgeber des Landes und wurden 2022 als einer der Top-10-Arbeitgeber Österreichs ausgezeichnet. Wie sehr spielt hier das starke Engagement der ÖBB in der Bereitstellung von Wohnungen für Mitarbeiter:innen eine Rolle?

Die ÖBB bieten Jobs mit Sinn und nehmen, bedingt durch den Generationenwechsel, verstärkt Mitarbeiter:innen auf. Neben sinnvollen und breit gestreuten Aufgaben, die wir als großer Konzern bieten, machen uns auch unsere unterschiedlichen Benefits zu einer attraktiven Arbeitgeberin. Unser Engagement in der Bereitstellung von Wohnungen hat sich mit dem Start des ÖBB-Wohnprogramms intensiviert. Ab 2017 haben wir begonnen, ÖBB-eigene Wohnhäuser zu revitalisieren und bieten nun bundesweit moderne Wohnungen mit fairen Mieten als freiwillige Zusatzleistung an. Dies gleichermaßen für unsere neuen, wie auch bestehenden Mitarbeiter:innen.



© Christian Zenger

Mag.ª Sigi Nitsch

Programmanagerin ÖBB Wohnprogramm, Strategische Steuerung Immobilien

Da leistbares Wohnen aufgrund der Teuerung mehr denn je Thema ist – macht sich das im Vertriebs-team Wohnen der ÖBB ebenfalls bemerkbar?

Leistbares Wohnen gewinnt vor allem bei jungen Kolleg:innen, die am Beginn ihrer beruflichen Laufbahn stehen, zunehmend an Bedeutung. Gleichzeitig ist diese Gruppe aber auch deutlich mobiler, Arbeits- wie auch Mietverhältnisse werden nicht mehr so langfristig gesehen und geplant. Dadurch werden Angebote, die ein Sorglos-Paket enthalten, keine Eigenleistungen und keine Eigenmittel erfordern, noch wichtiger. Wohnungen in einem guten Erhaltungszustand mit attraktiver Miete werden massiv nachgefragt. Die voll ausgestattete Küche in unseren ÖBB-Wohnprogramm-Wohnungen erweist sich als echtes Begeisterungselement.

Wie sehen Sie hier den Beitrag von ÖBB-eigenen Wohnungen und Wohnungen, die von ÖBB-Partnern wie z. B. der BWS-Gruppe bereitgestellt werden?

Beide Angebote ergänzen sich sehr gut. Einerseits gemeinnützige Genossenschaftswohnungen der BWS-Gruppe in ihrer bundesweiten Vielzahl und mit der Mietvoraussetzung, die an die jeweilige bundeslandspezifische Einkommensgrenze des Haushaltseinkommens gekoppelt ist. Andererseits die ÖBB-eigenen Wohnungen, die modernen und leistbaren Wohnraum mit einer eigenen Miethöhenregelung, gestaffelt nach Einkommen der ÖBB-Mitarbeiter:innen, zur Verfügung stellen.

Die Verbindung zwischen den ÖBB und der BWS-Gruppe ist eine besondere mit einer langen Historie. Was schätzt man an der Zusammenarbeit besonders?

Die Verbindung zwischen den ÖBB und der BWS-Gruppe, die ja 1911 von



© Nina Helf

Mag.ª Sandra Jopp

Teamleiterin Vertrieb Wohnen, Strategische Steuerung Immobilien

Funktionären der Eisenbahn-Gewerkschaft gegründet wurde, ist über 100 Jahre alt. Bis heute ist die BWS-Gruppe der größte Baurechtsnehmer von ÖBB-Baurechten (Grundstücken der ÖBB) und so ermöglichen beide Partner in gemeinschaftlicher Zusammenarbeit die Bereitstellung von Wohnungen für ÖBB-Mitarbeiter:innen, die mit ihrer Arbeit die lebenswichtige Infrastruktur in diesem Lande am Laufen halten.

Wie viele Wohnungen der BWS-Gruppe konnten pro Jahr im Schnitt an neue Mitarbeiter:innen der ÖBB vergeben werden?

Wir vergeben an aktive Mitarbeiter:innen, neue wie auch bestehende, pro Jahr gesamt rund 550 Wohnungen – aus unserem ÖBB-Wohnprogramm und aus dem Angebot aller Genossenschaften, bei denen wir Mieterbenennungsrecht haben. Auf die BWS-Gruppe, als unserem größten Partner, entfällt hier der größte Anteil.

Besser wohnen – seit 1911.



Leo am Teich, Berresgasse, 1220 Wien

Unsere Projekte in Wien.



Rooftop.

1110 Wien, Geiselbergstraße 56, 56a/Drischützgasse 24 | Übergabe: Anfang 2023

Entstanden sind 80 neue, geförderte Mietwohnungen. Im Rahmen der nachhaltigen Sanierung wurden Balkone angebaut sowie das gesamte Gebäude bis ins Dachgeschoss heizkostensparend neu gedämmt.



© GS Visuals

Nachhaltig und modern Wohnen, ohne Abstriche an Lebensqualität? Zentral Wohnen und doch im Grünen? Hochwertig und doch preisgünstig? In unserem Nachverdichtungsprojekt Rooftop haben wir gezeigt, dass wir alle diese Anforderungen vereinen können. Durch die Aufstockung des Dachgeschosses und die Sanierung des Bestands wurde mit dem Projekt Rooftop neuer, leistbarer und nachhaltiger Wohnraum für höchste Ansprüche

geschaffen. Die 80 Dachgeschoss-Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern (47 und 91 m²) sind geförderte Mietwohnungen.

Grundrisse mit offenen Wohnbereichen

Moderne Grundrisse mit großzügigen, offenen Wohnbereichen und direktem Zugang auf Terrasse oder Loggia machen diese Wohnungen zum absoluten Wohlfühlort.



© Picture People



Daniel Janousek, Revitalisierung Immobilienmanagement BWSan

„Das Konzept der ‚Wiener Mischung‘, das die soziale Durchmischung in einem Haus vorsieht und seit Jahrzehnten in der Bundeshauptstadt erfolgreich umgesetzt wird, war für die BWSG auch für dieses Projekt Maßstab. Eine gelungene Sanierung des Altbestands kombiniert mit einem schicken Dachbodenausbau – das Rezept für mehr soziale und ökologische Nachhaltigkeit.“

© GS Visuals

Tor zum Park.

1230 Wien, Rößlergasse 5/Marte-Harrell-Gasse 4 | Übergabe: September 2023

Alle unter einem Dach: Das Projekt „Tor zum Park“ steht für ein aktives, flexibles und kommunikatives Wohnhaus mit einem Fokus auf drei Generationen: Jugend, Jungfamilien und die Generation 60+.



© schreinerkastler.at

Das von der Stadt Wien geförderte, in Massivbauweise errichtete Neubauprojekt „Tor zum Park“ besteht aus drei Baukörpern mit 103 geförderten Mietwohnungen, davon 34 Smart-Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, Loggia oder Terrasse. Eine extensive Dachbegrünung zeichnet das Projekt in puncto Nachhaltigkeit ebenso aus wie ökologisch bewertete Werkstoffe für den Innenausbau.

Nach Fertigstellung erfolgt eine Raumluftanalyse, um die Luftqualität zu bestätigen. Die Baustellenabwicklung umfasst auch eine umweltgerechte Baustellenlogistik mit Abfallvermeidung und -trennung.

Mobilitätsstationen

Geplant ist eine E-Carsharing-Station mit E-Scootern, E-Lastenfahrrädern, Autos und Kastenwägen.



© interfoto.at

DI Daniel Comploier, Projektleiter
Technik Neubau

„Das Projekt bietet für die Mieter:innen leistbares und zugleich hochwertiges Wohnen in Zeiten der Teuerungen. Besonders ist auch das Jugendzentrum im Erdgeschoss. Schön, dass wir derartige Projekte wie dieses mit sozialen Aspekten anbieten können.“



© schreinerkastler.at

**Besser
wohnen
– seit 1911.**

Leo am Teich.

1220 Wien, Ziegelhofstraße 70+72/Edith-Kramer-Weg 11 | Fertigstellung: November 2023



© schreinerkastler.at

In der Donaustadt entsteht bis 2024 ein besonders attraktives Stadtquartier. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Badeteich Hirschstetten sowie die gleichnamigen, weitläufigen Blumengärten. Die BWS-Gruppe errichtet hier insgesamt sechs Objekte.

„Wien Urlaub wohnen“

Ein besonderes Highlight ist jenes, wo die künftigen

Eigentümer:innen „Wien Urlaub wohnen“ können: Mit dem Projekt Leo am Teich entstehen 99 freifinanzierte Eigentumswohnungen und zwei Geschäftslokale in unmittelbarer Nähe zum Badeteich. Die Wohnungen haben eine Größe zwischen zwei und fünf Zimmern (46 bis 128 m²). Besonders ist zweifelsohne das Penthouse im Obergeschoss mit einer 123 m² großen Terrasse und zusätzlich zwei Balkonen.



© GS Visuals



© Raphael Moser

Mag. Martin Korbitt, Kompetenzbereichsleiter Marketing und Vertrieb

„Leo am Teich besticht vor allem durch seine Lage direkt neben dem Badeteich Hirschstetten. Die künftigen Bewohner:innen haben nicht nur ein schönes Zuhause, sondern zum Großteil auch einen traumhaften Ausblick aufs Wasser.“

Niki mittendrin.

1220 Wien, Edith-Kramer-Weg 4/Emilie-Bach-Weg 3 | Übergabe: Juni 2023



© Architekturbüro Elsa Prochazka

Im Projekt „Niki mittendrin“ am Edith-Kramer-Weg 4 beziehungsweise Emilie-Bach-Weg 3, entstanden 101 geförderte Mietwohnungen im Gesamtausmaß von 6.950 m².

Durch Sockelzone verbunden

Die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen in der Größenordnung von 38 bis 107 m² sind geförderte Mietwohnungen

und verfügen jeweils über Freifläche: Loggia, Balkon oder Terrasse. Das Wohnobjekt wurde so konzipiert, dass zwei Häuser mit einer gemeinsamen Lobby und Zugang zu Rad-Abstellplätzen miteinander verbunden wurden. Die beiden Wohntürme verfügen insgesamt über 69 Stellplätze mit Anschlüssen für E-Autos. In der Sockelzone befinden sich drei Geschäftsflächen.



© Vera Bauer/BWSG

Ing. Thomas Bernhard, Technischer Projektleiter

„Niki mittendrin ist jung, modern, cool und vielfältig. Alles Attribute unserer neuen Wohnhausanlage mit günstigen Mietkonditionen. Die Lage ‚mittendrin‘ im neuen Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse ist außerdem einzigartig.“



© GS Visuals

Martha im Grün.

1220 Wien, Edith-Kramer-Weg 6/Emilie-Bach-Weg 5 | Fertigstellung: Dezember 2023



© Marc Lorenz

Das Projekt „Martha im Grün“ zeichnet sich durch eine besonders gemeinschaftsstiftende Architektur sowie individuelle Rückzugsorte aus.

Leistbares Eigentum

Wir schaffen damit einen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für jene, die ihre eigenen vier Wände im Eigentum erwerben möchten. Insgesamt entstehen

58 geförderte Eigentumswohnungen, die intelligent gebaut sind. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen haben eine Größe zwischen 52 und 114 m². Alle Wohnungen verfügen über Loggia, Balkon oder Terrasse. Noch „grüner“ wird Martha durch die begrünter Dachflächen, die gemeinschaftlich genutzt werden können. Die Lage besticht mit einer Top Infrastruktur. Das ganze Areal ist mit einer gemeinsamen Tiefgarage ausgestattet.



© GS Visuals



© BWSC/Vera Bauer

Teresa Petschnik-Gelaye, Regionalleitung Vertrieb Wien

„Martha im Grün ist eines von sechs unterschiedlichen Objekten im Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse. Geförderte Eigentumswohnungen sind in Wien wahre Raritäten. Dieses Objekt ist besonders gut gelungen.“

Otto am Park.

1220 Wien, Berresgasse 3 | Übergabe: Juni 2023

© Virtual Dynamix multimedia and architecture GmbH//Lisner



Der 22. Bezirk bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und ist mit rund 60 Prozent der Fläche auch der grüne Bezirk Wiens. Schöner wohnen soll auch leistbar sein: Für das Projekt „Otto am Park“ wurden 103 geförderte Mietwohnungen erbaut, die einen Ausblick auf den Hirschstettner Badeteich und die großzügigen Parkanlagen in der Umgebung haben. Die Wohneinheiten umfassen zwei bis vier Zimmer.

Lichtdurchflutet

Die Wohnungen sind auf zwei Seiten ausgerichtet und dadurch besonders lichtdurchflutet. Jede Wohnung verfügt über Loggia, Balkon oder Terrasse. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Kindergarten für sechs Gruppen und einer großzügigen Freifläche. Die Bewohner:innen haben zudem die Möglichkeit, einen großen Gemeinschaftsraum mit Küche zu nutzen.

© Vera Bauer/BWVG



Ing. Thomas Bernhard, Technischer Projektleiter

„Eine wunderschöne Wohnhausanlage mit einem ganz tollen und modernen Kindergarten, errichtet mitten in Wien, direkt angrenzend an einen Badeteich. Was will man mehr.“



© Archimedia

Besser wohnen – seit 1911.

Gretls Garten.

1220 Wien, Anni-Haider-Weg 3 | Fertigstellung: September 2024



© Virtual Dynamix multimedia and architecture GmbH/Lisner

Umgeben von weitreichenden und entspannenden Grünflächen bietet „Gretls Garten“ 118 freifinanzierte Eigentumswohnungen in der Größenordnung von zwei bis vier Zimmern. Die großzügigen Wohneinheiten verfügen über Balkone, Loggien, Terrassen oder Gärten. Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwartet die künftigen Eigentümer:innen auch eine ausgezeichnete

Infrastruktur, denn der 22. Wiener Gemeindebezirk ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Gute Infrastruktur

Es gibt mehrere U-Bahn-Stationen der Linie U2, Buslinien und Straßenbahnlinien, die den Bezirk mit dem Rest von Wien verbinden. Der Bezirk Donaustadt liegt im Nordosten der Stadt und ist der größte Bezirk Wiens.



© GS Visuals

© Vera Bauer/BWVG



Isabella Jindracek, BA, Vertrieb Wien

„Gretls Garten wird, wie der Name schon sagt, eine naturnahe Wohnhausanlage mit schönen Eigengärten im Erdgeschoss. Gleichzeitig haben die künftigen Eigentümer:innen eine gute Infrastruktur vor der Haustür und sind auch schnell in der Stadt.“

Jonas am Feld.

1220 Wien, Anni-Haider-Weg 9/Maria-Emhart-Weg 14 | Fertigstellung: Sommer 2025



© Virtual Dynamix multimedia and architecture GmbH/Lisner

Wenige Minuten zu Fuß vom Hirschstettner Badeteich entfernt, entstehen am Anni-Haider-Weg 9 beziehungsweise Maria-Emhart-Weg 14 insgesamt 148 freifinanzierte Eigentumswohnungen in der Größenordnung von einem bis fünf Zimmern. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Im Erdgeschoss ist ein Verbrauchermarkt geplant.

Vielfältiges Freizeitangebot

Neben dem Badeteich mit Erholungsmöglichkeiten, Spazierwegen und Spielplätzen bietet der 22. Bezirk auch eine gute Infrastruktur mit Einkaufszentren, Schulen und medizinischen Einrichtungen. Der Bildungscampus Berresgasse für rund 1.100 Kinder hat einen Kindergarten, eine Volksschule und eine Neue Mittelschule.

© Vera Bauer/BWSG



Mag. Susanne Holly, Regionalleitung Immobilienmanagement W/Bgld.

„Bei Jonas im Feld finden die neuen Eigentümer:innen ein Zuhause an einem Ort, der ein ausgeklügeltes städtebauliches Konzept aufweist. Mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, das sich nicht weit vom Bildungscampus Berresgasse und öffentlichen Verkehrsmitteln befindet.“



© GS Visuals

Kundrat.

1100 Wien, Kundratstraße 14a | Fertigstellung: Mai 2025

Im 10. Wiener Gemeindebezirk entstehen derzeit 109 geförderte Mietwohnungen. Das Projekt bietet großzügige Freiflächen in Form von Balkonen und Terrassen und überzeugt durch seinen privaten, begrünten Innenhof.



© Gerner Gerner Plus/AllesWirdGut Architektur

Unweit der Firmenzentrale der BWS-Gruppe wurde ein weiteres, spannendes Neubauprojekt gestartet: Auf einer bisher ungenutzten innerstädtischen Fläche in der Kundratstraße werden bis Mai 2025 insgesamt 109 geförderte Mietwohnungen errichtet. Neben Balkonen und Terrassen haben einige Mieter:innen Zugang zu kompakten Eigengärten. Die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen haben zwischen 42 und 106 m².

Fassadenbegrünung

Ein einladender Innenhof mit üppiger Fassadenbegrünung soll den Wohnkomfort der Mieter:innen unterstreichen – Fassadenbegrünungen tragen besonders im städtischen Bereich zu einem verbesserten Klima bei. Ein Gemeinschaftsraum bietet Platz für private Feiern und Veranstaltungen.



© Gerner Gerner Plus/AllesWirdGut



© BWSG

Elisabeth Prinz, Hausbetreuerin und Arbeiterbetriebsratsvorsitzende BWS

„Ich betreue die Liegenschaft in der Kundratstraße 18 bis 24 und freue mich bereits auf die schöne neue Wohnhausanlage in der Nachbarschaft. Besonders schön finde ich, dass das Gebäude eine Fassadenbegrünung erhält.“

Bauträgerwettbewerb gewonnen: Im Terrassengarten.

1230 Wien, Meischlgasse 1 | Fertigstellung: Oktober 2026

Wie sich urbanes Wohnen mitten im Grünen realisieren lässt, zeigt das Projekt „Im Terrassengarten“. Die Natur ist auf allen Ebenen das verbindende Element – ob im Erd-, Zwischen-, oder den treppenartig angelegten Ober- und Dachgeschossen.



© ZOOM visual project gmbh

Bei dem in Holzhybrid-Bauweise errichteten Wohnhaus mit 285 geförderten Mietwohnungen mit ein bis vier Zimmern ist alles auf Gemeinschaft ausgerichtet: Der „rote Salon“ mit offenen, angeschlossenen Kleinräumen lässt vielfältige Nutzungsweisen zu.

Wohnen und Arbeiten

Eine Wohngemeinschaft, ein Café, der Wohnungsverbund



© Raphael Moser

Ing. Alexander Kopinitsch, Leiter Projektentwicklung

„Das Projekt ‚Im Terrassengarten‘ in der Meischlgasse bietet Wohnen im Grünen auf allen Ebenen, die Terrassenflächen werden kontinuierlich und sanft mit dem Innenraum und dem Umgebungsgrün verbunden. Die unterschiedlichen Nutzungen und Themen werden zu einem urbanen Teppich im Grünen.“

für Alleinerziehende, ein Besucherzimmer, Sportanlage und Garten für Kinder und Menschen mit Beeinträchtigungen bieten ein Angebot für eine inklusive Gemeinschaft. Mit den „Jokerzimmern“ (Zimmernischen), Atelierwohnungen und einem Coworking-Bereich wird Wohnen und Arbeiten an einem Ort möglich. Die treppenartig angelegten Gartenterrassen mit 3.000 m² werden mit Obstbäumen, Fruchthecken und Naschgarten bewirtschaftet.



© ZOOM visual project gmbh

**Besser
wohnen
– seit 1911.**

Bauträgerwettbewerb gewonnen: Bella Vista.

1230 Wien, Ljuba-Welitsch-Promenade 8+10 | Fertigstellung: November 2025

Das Village im Dritten stellt eines der bedeutendsten Stadterweiterungsgebiete Wiens dar. Unser nachhaltiges Projekt Bella Vista wird auf den Aspanggründen in Mischbauweise errichtet.



© schreinerkaster.at

Bis Anfang 2025 werden insgesamt 118 geförderte Mietwohnungen und 13 Geschäftslokale entstehen. Die Parkanlage beträgt knapp zwei Hektar und soll Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten bestmöglich miteinander vereinen. Die beiden neugeschossigen Bauteile werden in Stahlbetonbauweise, der siebengeschossige sowie der viergeschossige Bauteil in Mischbauweise, Stahlbeton mit Holzmassiv-Bau, errichtet. Als grüner

Mantel sind verschiedene Formen der Fassadenbegrünung vorgesehen. Alle Bewohner:innen erhalten eine Baumpatenschaft für einen Baum auf ihrem Balkon.

Dachwildnis mit Bienenstöcken

Im 4. Stock ist ein Gemüsedeck für die Bewohner:innen vorgesehen. Im 8. Obergeschoss entsteht eine Dachwildnis mit Bienenstöcken.



© schreinerkaster.at

© Alexander Kopinitsch



Ing. Alexander Kopinitsch, Leiter Projektentwicklung

„Bella Vista – Dialog im Dritten bietet Wohnen mit schönen Blickbeziehungen und hochwertiger Klima-Resilienz im Dialog mit dem Quartier Village im Dritten und der bestehenden Umgebung.“

Bauträgerwettbewerb gewonnen: Rote Emma.

1220 Wien, Attemsgasse 38/Donaufeldstraße 200 | Fertigstellung: Juni 2026

Der Projekttitle Rote Emma bezieht sich auf die rotschalige Erdäpfelsorte, die früher auf dem Grundstück im Zentrum von Kagran angebaut wurde.



© Gerner Gerner Plus/AllesWirdGut Architektur

Gemeinsam mit MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H. entwickeln wir 360 geförderte Mietwohnungen. Das Projekt wurde als Holzhybrid-Wohnbau mit einer Urban-Farming-Dachlandschaft geplant. Die Dachgärten werden allgemein zugänglich sein. Die Pergolen mit Photovoltaik-Anlagen bieten witterungsgeschützte Rückzugsorte und Möglichkeiten zum Gärtnern.

Balkone als grüne Räume im Freien

Die Balkone werden mittels Windschutzwand und Pflanztrog in einen grünen Raum im Freien verwandelt. Durch die Reduzierung der Trakttiefe an sämtlichen Baukörpern werden die Wohneinheiten kompakter und im Innenraum entsteht ein flexibel nutzbares Bonuszimmer. Im Erdgeschoss können barrierefreie Einheiten kulturell, sozial und kommerziell genutzt werden.



© S. Friedl

BM Herbert Friedl, Kompetenzbereichsleitung Baumanagement

„Die Rote Emma bietet neben hochwertiger Wohnqualität innerhalb der eigenen vier Wände durch das kulturell-sozial genutzte Erdgeschoss mit überregional wirksamen Nutzungen dem Stadtteil genau das, was noch fehlt.“



© Gerner Gerner Plus/AllesWirdGut

**Besser
wohnen
– seit 1911.**



7041 Wulkaprodersdorf, Mittendrin

Unsere Projekte in den Bundesländern.



Wohnpark Viarosa.

2486 Pottendorf, Rosenweg/Jakobusgasse | Fertigstellung: März 2023

In Pottendorf sind 30 exklusive Doppelhaushälften in umweltschonender und energieeffizienter Holzmassiv-Bauweise entstanden. Hochwertige Ausstattung und Baumaterialien garantieren maximalen Wohnkomfort.



© Gerhard Aigner

Die südseitig ausgerichteten Doppelhäuser werden in umweltschonender und energieeffizienter Holzmassiv-Bauweise errichtet. Geheizt wird mit einer Wärmepumpe. Die Energiewerte entsprechen dem Gold-Standard.

Hochwertige Ausstattung

Bei den Fenstern handelt es sich um hochwertige dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster. Es werden

durchwegs nur hochwertige Materialien verwendet, um maximale Qualität und Wohngenuss zu erzielen. Alle Doppelhaushälften verfügen über fünf geräumige Zimmer mit einer Größe zwischen 138 und 150 m², zwei PKW-Stellplätzen, Terrassen im Garten und im Dachgeschoss und einen großzügigen Eigengarten. Die Doppelhaushälften sind freifinanziert – es ist entweder ein Mietkauf oder nur Miete möglich.



© Gerhard Aigner



© Andreas Kunzi

Gerhard Aigner, Geschäftsführer Viarosa Wohnpark GmbH

„Der VIAROSA Wohnpark in Pottendorf erfüllt den Wunsch des modernen Menschen nach leistbarem Wohnen. Die südseitig ausgerichteten Doppelhäuser in nachhaltiger Holzmassiv-Bauweise bilden eine harmonische Symbiose mit den angrenzenden Grün- und Freiflächen nahe am Schlosspark.“

Grüner Max.

3100 St. Pölten, Maximilianstraße 49–51 | Fertigstellung: Juni 2023

Die BWSG hat in der niederösterreichischen Landeshauptstadt 100 freifinanzierte Eigentumswohnungen errichtet, denen ein nachhaltiges, ressourcenschonendes Konzept zugrunde liegt.



© GS Visuals

© GS Visuals

Umgeben von den schönsten Plätzen St. Pöltens sind 100 großzügig geschnittene, freifinanzierte Eigentumswohnungen in der Größenordnung von einem bis vier Zimmern (29 bis 143 m²) und ein Gesundheitszentrum mit acht Arztpraxen entstanden.

Grüne Technik im Grünen Max

Vollgepackt mit grüner Technik, liegt dem Neubauprojekt

der BWSG ein nachhaltiges, ressourcenschonendes Konzept mit zukunftsorientiertem Kreislauf-Denken zugrunde. Am Dach wurde eine Photovoltaik-Anlage errichtet. Für angenehme Wärme und Kühle in den Räumen sorgt die umweltschonende Gebäudetemperierung. Ein E-Mobility-Konzept ermöglicht das Laden von Elektro-Autos an zwei Stationen. Die Lage unweit vom Hauptbahnhof bietet eine fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und Infrastruktur.

© Vera Bauer/BWSG



Teresa Petschnik-Gelaye, Regionalleitung Vertrieb Wien

„Die freifinanzierten Eigentumswohnungen in St. Pölten sind eine leistbare Alternative zu einer Eigentumswohnung in Wien und die Bewohner:innen sind trotzdem schnell in der Bundeshauptstadt. Der Grüne Max ist auf dem neuesten Stand der Technik, inklusive Photovoltaik-Anlage am Dach.“



© GS Visuals

**Besser
wohnen
– seit 1911.**

Wulkaprodersdorf Mittendrin.

7041 Wulkaprodersdorf, Obere Hauptstr./Gartengasse | Geplante Fertigstellung: 2025

In der burgenländisch-kroatischen Gemeinde Wulkaprodersdorf errichtet die BWS-Gruppe 30 leistbare Wohnungen, ein Gesundheitszentrum, eine Bank und eine Kinderbibliothek.



© MAGK Aichholzer | Klein

Es entstehen vier Bauteile in Holz-Bauweise mit 30 Wohnungen, elf Geschäftslokalen und einem Gesundheitszentrum. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen verfügen alle über Freiflächen.

PV-Anlage und Luftwärmepumpe

Die Errichtung der Dächer erfolgt mit einer Intensivbegrünung, um das Niederschlagswasser speichern zu können. Die Dachflächen werden für die solare Ener-

giegewinnung mittels Photovoltaik-Anlagen genutzt. Heizung, Warmwasserbereitung und Temperierung im Sommer erfolgen mittels Luftwärmepumpen auf jedem Gebäude, die auch als primäre Abnehmer der Energiegewinnung aus der Photovoltaik-Anlage dienen. Die Wärme- und Temperierungsabgabe erfolgt über ein flächiges System im Fußbodenaufbau. Das Projekt ist nachhaltig, zeitgemäß und klimafreundlich.



© VanDeHart KG



Mag. (FH) Roland Kain, KAIA Consult GmbH

„Das Projekt ‚Mittendrin‘ stellt für mich ein gelungenes Beispiel einer modernen, ländlichen Projektentwicklung dar, wo durch die Konzeption eines Nutzungsmixes aus Gesundheitszentrum und barrierefreiem Wohnbau mitten im Ortskern sowie der Berücksichtigung ökologischer Aspekte in der Bauplanung Mehrwert für alle Altersgruppen geschaffen wird.“

© MAGK Aichholzer | Klein

Sara am Ball.

5322 Hof bei Salzburg, Sportplatzstraße 7 | Fertigstellung: Frühjahr 2024

Zwischen der Mozartstadt und dem Fuschlsee errichtet die BWSG in Hof bei Salzburg mit „Sara am Ball“ ein Mietwohnobjekt mit dem Schwerpunkt auf junges Wohnen.



© Hillebrand

Diese BWSG-Liegenschaft befindet sich am Rande des Ortzentrums in Hof bei Salzburg. Errichtet wird das Mietwohnobjekt mit 17 Wohneinheiten – davon elf Starter-Wohnungen für junge Ortsbewohner:innen. Auf Wunsch der Gemeinde wird die Anlage mithilfe der Salzburger Wohnbauförderung errichtet. Die Starter-Wohnungen haben eine Grundfläche von rund 45 m². Die restlichen Wohneinheiten sind als Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen mit bis zu 90 m² geplant. Alle Wohnungen verfügen

über eine Freifläche: Private Außengärten bei den Erdgeschosswohnungen, geräumige Balkone in den Obergeschossen.

Wohnungsvergabe durch Gemeinde und BWSG

Die Einweisung für die Wohnungsvergabe erfolgt in Kooperation zwischen der Gemeinde Hof und der BWSG. Die Fertigstellung des wohnbauförderten Hauses ist für Frühjahr 2024 geplant.



© Raphael Moser

Dr. Felix Müller, Leitung Business Development und Geschäftsführer BWSAN

„Das Projekt ‚Sara am Ball‘ in der Sportplatzstraße in Hof ermöglicht jungen Erwachsenen aus Hof und Umgebung, mit ihrer ersten eigenen Wohnung flügge zu werden. Die BWSG ist stolz darauf, dieses wohnbauförderte Haus im kommenden Jahr als Vorzeigeprojekt im Bundesland Salzburg zu übergeben.“



© Hillebrand

**Besser
wohnen
– seit 1911.**

Wohn- und Arbeitsquartier an der Glan.

9020 Klagenfurt, Neunergründe | Fertigstellung: Frühling 2026

Am Gelände der ehemaligen Neuner-Lederwarenfabrik im Osten Klagenfurts mit einer Gesamtfläche von 65.000 m² entsteht mit dem „Wohn- und Arbeitsquartier an der Glan“ ein neuer Stadtteil.



© FSF Neuner-Gründe/Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS

Durch einen Mix aus Straßen, Höfen, Gärten und Parks entsteht ein städtisches Gefüge, das durch seine Lage an der Grünachse Glan besondere Qualitäten hat. Errichtet werden 89 Mietwohnungen und 68 Eigentumswohnungen sowie ein Kindergarten. Die Wohnungen sind freifinanziert. Aufgrund der Stellung der Baukörper sind alle Wohnungen nach Südwest orientiert. In den Erdgeschosszonen sind Sonderflächen vorgesehen – auf-

gefädelt entlang des lebendigen Grünangers, welcher das soziale grüne Zentrum bildet.

Mobilitätskonzept

Soziale Einrichtungen und Nahversorger sowie alternative Arbeitsformen sollen sich hier ansiedeln. Das Mobilitätskonzept umfasst Nextbike-Station, Bushaltestelle, Lastenfahrräder und Mobilitätsknoten.



© pixabay/Roube OG



© privat

Christiane Hofer, BA, Regionalleitung Vertrieb Bundesländer

„In der Vergangenheit hat die BWSG in Kärnten einige Objekte errichtet und verwaltet, die im Laufe der Zeit wieder verkauft wurden. Es freut mich, dass wir mit dem neuen Wohnquartier bald wieder in allen Bundesländern mit unseren Objekten vertreten sind.“

Zukunft Wohnen.

6020 Innsbruck, Knoller-/Hörmann-/Hunoldstraße | Fertigstellung: ab Dezember 2025

Im Stadtteil Pradl wird das bestehende Wohnquartier neu gestaltet und nachverdichtet. Dabei entstehen 154 neue, geförderte Mietwohnungen. Das Projekt „Zukunft Wohnen“ besteht aus drei Bauteilen mit betreutem Wohnen und drei Geschäftslokalen.



© Rendenwerk

Bei dem zweistufigen Architekturwettbewerb waren städtebauliche, baukünstlerische und funktionale Aspekte Kriterien für die Auswahl. Auch die ökonomische und ökologische Ausrichtung sowie soziale Nachhaltigkeit waren entscheidend für den Zuschlag. Das Konzept für den Innsbrucker Stadtteil Wilken soll durch regionale Synergien Versorgungssicherheit und Preisstabilität für die Nutzer:innen sichern.

Alternative Wohnformen für Bewohner:innen

Aufgrund eines Handlungsbedarfs im Zusammenhang mit der Gebäudesanierung wurde das Projekt „Zukunft Wohnen“ durch die BWSG ins Leben gerufen. Für die Bewohner:innen, die in Abrissgebäuden lebten, wurden alternative Wohnungen geschaffen: Den Mieter:innen wurden zwischenzeitlich andere Wohnungen zugunsten des gegenständlichen Projekts zugewiesen.



© Hartlauer

Helmut Habitzel, MSc, Regionalleitung Immobilienmanagement SBG/T/VBG

„Mitte Juni 2023 haben wir den Baubescheid erhalten und es wird bald losgehen mit Bauteil 1 und 2. Wir sind stolz darauf, in Zeiten explodierender Mietpreise leistbaren Wohnraum in der Tiroler Landeshauptstadt schaffen zu können und freuen uns auf den Spatenstich.“



© iStock/Roger De Marfà

**Besser
wohnen
– seit 1911.**

Göblasbruck.

3150 Wilhelmsburg, Stiftergasse | Fertigstellung: Herbst 2025

Die BWS-Gruppe ist in Göblasbruck bereits mit zwei Wohnhäusern mit 70 Wohnungen vertreten. Dazu kommen zwölf Reihenhäuser und 33 Wohnungen im freifinanzierten Eigentum.



© awp architekten und ingenieure zt gmbh

Auf einem Grundstück in Wilhelmsburg mit rund 7.900 m² errichtet die BWSt Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Bauen und Wohnen Steiermark zeitgemäßen, dringend benötigten Wohnraum.

Wohnungen und Reihenhäuser

Es werden zwölf Reihenhäuser mit je vier Zimmern und 110 m² Wohnfläche errichtet. Sie verfügen über zwei ober-

irdische Geschosse, ein Kellergeschoss sowie nord- und südseitig angebaute Gartenhäuser, Loggien und Terrassen mit Eigengärten. An der Westseite des Grundstücks werden drei Wohnhäuser mit je elf Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern (56 bis 92 m²) errichtet. Jeder Wohnung ist ein Freibereich zugeordnet, im Erdgeschoss Terrassen mit Eigengärten, in den Obergeschossen Balkone. Ein Spielplatz wird zentral angeordnet.



© awp architekten und ingenieure zt gmbh



© Fotoservice Pokorny

René Haslinger, Regionalleitung Immobilienmanagement NÖ/ÖO

„Wir errichten in Wilhelmsburg unser drittes spannendes Neubauprojekt. Besonders attraktiv daran ist der hohe Anteil an Grünflächen und die großzügigen Loggien und Terrassen. Ich freue mich, dass wir in diesem Gebiet künftig mehr Wohnraum anbieten können.“



© schreinerkastler.at

Impressum.

Herausgeber

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H

Triester Straße 40/3/1
1100 Wien

+43 1 546 08-0
office@bwsg.at
www.bwsg.at

Firmenbuchnummer: 94623 b
Handelsgericht Wien
UID-Nummer: ATU55612206

Hersteller & Herstellungsort

druck.at Druck- und Handelsgesellschaft mbH,
2544 Leobersdorf

Disclaimer

Der Jahresbericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten wurden gewissenhaft überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Konzeption: Mag. Martin Korbutt

Design/Gestaltung und Layout:
Artin Joyandehnan, B.Eng.

Redaktion: Mag. Vera Bauer

Autor:innen (sofern nicht bei den Texten anders vermerkt): Mag. Rita Michlits,
Mag. Martin Korbutt, Mag. Vera Bauer

Lektorat: Mag. Rita Michlits

Titelseite: Rendering © ZOOM visual project gmbh

Umschlag: Rendering © schreinerkastler.at

bwsg 



**Besser
wohnen
– seit 1911.**