





Inhaltsverzeichnis.

Vorworte	4
Grußworte aus der Politik	6
vida-Chef Roman Hebenstreit im Interview	9
Langjährige Zusammenarbeit mit den ÖBB	10
Die BWS-Gruppe im Überblick	12
Unser Ergebnis 2023	14
Wohneinheiten der BWS-Gruppe	17
Gemeinsam auf Schiene gebracht	18
Gemeinsam besser für unsere Bewohner:innen	22
Trendstudie zeigt hohe Zufriedenheit mit BWSG	26
BWSG Digital	28
Ciao Bella! BWSG und Nachhaltigkeit	30
Unsere BWSan: Besser herausgeputzt	31
Unsere Projekte 2023/24	32
Unsere Projekte in den Bundesländern	42
Zukünftige Projekte	48
Danksagung	54
Impressum	43

Österreichweit (bau)tätig.

Wir sichern leistbaren Wohnraum in herausfordernden Zeiten.



© karrierefoto.com/BWSG

Dr. Mathias Moser
Vorstand der BWS



© Raphael Moser

DI Michael Kaiser
Vorstand der BWS

Wir gewährleisten mit unserer Bautätigkeit auch unter schwierigen Rahmenbedingungen leistbaren Wohnraum für die Menschen in Österreich. Darauf sind wir stolz. Hohe Baukosten, der Anstieg der Kreditzinsen und die strengeren Kriterien bei der Vergabe von Krediten haben dazu geführt, dass sich die Wohnbautätigkeit in Österreich 2023 auf dem Tiefstand befand. Im Vergleich zum Boomjahr 2017 haben sich die neu erteilten Baugenehmigungen auf rund 46.500 beinahe halbiert.

Das Bauvolumen der BWS-Gruppe lag im Jahr 2023 erneut bei über 100 Mio Euro. Trotz der angespannten Lage haben wir rund 80 Mio. Euro in Neubauten und rund 21 Mio. Euro in die Großsanierung von Bestandsbauten investiert.

Auch der Trend, wieder vermehrt in den Bundesländern zu bauen, setzt sich fort: In der Gemeinde Hof bei Salzburg konnten wir nach rund 1,5 Jahren Bauzeit 17 geförderte Mietwohnungen an Jungfamilien übergeben. Der Wohnpark Viarosa mit 30 Doppelhaushälften in Pottendorf wurde ebenso wie der Grüne Max in St. Pölten in der ersten Jahreshälfte 2023 fertiggestellt. Im Innsbrucker Stadtteil Pradl entstehen bis Ende 2025 158 neue geförderte Mietwohnungen mit betreutem Wohnen und Geschäftslokalen. In Klagenfurt auf den sogenannten Neunergründen planen wir den Bau frei finanziert Miet- und Eigentumswohnungen und in Stoob im Burgenland frei finanzierte Reihenhäuser im Mietkauf. In der Rößlergasse und der Berresgasse in Wien konnten wir 2023 rund 307 geförderte und knapp 100 frei finanzierte Wohnungen

übergeben. Den Objekten in der Berresgasse haben wir Namen gegeben: Sie heißen Niki, Leo, Martha und Otto. Im Frühjahr 2024 fanden zwei Spatenstichfeiern im 3. und 22. Bezirk statt. Dort werden weitere 300 geförderte Wohnungen errichtet.

Von unseren Bewohner:innen wollten wir wissen, wie zufrieden sie mit uns sind und was sie bewegt und haben dies in einer Online-Umfrage erfragt. Mit einer Gesamtnote von 2,88 von 4 Punkten sind wir mit dem Resultat sehr zufrieden, nehmen dies gleichzeitig als Ansporn, noch besser zu werden. Dass wir vor dem herausfordernden wirtschaftlichen Hintergrund auch im Berichtsjahr 2023 die Kennzahlen des Revisionsverbands erneut übererfüllen konnten, freut uns natürlich ganz besonders. Dies deshalb, weil das alles direkt unseren Bewohner:innen zugute kommt.

Möglich wird all dies dank des unermüdelichen Einsatzes unserer Mitarbeiter:innen. Bei ihnen möchten wir uns an dieser Stelle ganz besonders bedanken. Die Möglichkeit, bis zu zwei Tage pro Woche im Homeoffice zu arbeiten, ist bei den Mitarbeiter:innen sehr gut angekommen und wird sehr geschätzt. Flexible Arbeitszeiten und ein modernes Arbeitsumfeld anzubieten, ist uns besonders wichtig.

Im Vertrauen darauf, dass die Zukunft in einem starken Miteinander liegt, wünschen wir Ihnen viel Spaß beim Lesen und Durchblättern des aktuellen Jahresberichts.

Dr. Mathias Moser, DI Michael Kaiser
Vorstände der BWS

Investition lohnt sich.

Gemeinnützige sorgen für Wohlstand und sichern Arbeitsplätze.

Der Rückgang der Wohnbautätigkeit hat vor allem im gewerblichen Bereich zu weitreichenden Problemen geführt. Die Arbeitslosigkeit in der Baubranche steigt, der Wohnraum für die Menschen in Österreich wird bei steigender Bevölkerungszahl knapper. Die Abschaffung der Zweckbindung für die Wohnbauförderung hat zu einem Rückgang von 1,4 Prozent Anfang der 1990er-Jahre auf aktuell 0,4 Prozent des Bruttoinlandsprodukts geführt.

Während im gewerblichen Bereich die Bautätigkeit stockt, sichern die gemeinnützigen Bauvereinigungen mit kontinuierlicher Wohnbauleistung leistbaren Wohnraum für die Bevölkerung und Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft. Die BWS-Gruppe als eine der größten gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen des Landes trägt zu dieser konjunkturstabilisierenden Entwicklung bei. Wir begrüßen auch das von der Bundesregierung beschlossene Wohnbaupaket als wichtige Maßnahme, schließen uns aber auch der Forderung des Verbands der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) nach einer Investitionsoffensive an. Ein Schritt wäre die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung. Den geförderten Wohnbau zu forcieren, sehen wir als Teil der GBV als maßgeblichen Garanten für Wohlstand und Zufriedenheit in der Bevölkerung in Österreich. Soziale Stabilität und die Sicherung der Kaufkraft sind vor dem Hintergrund der momentanen politischen Tendenzen mehr denn je gefragt.

Die Inflationsrate hat sich zwar inzwischen eingeschliffen, liegt aber im EU-Schnitt

immer noch auf hohem Niveau. Die Kosten fürs Wohnen machen im Schnitt mehr als 20 Prozent des Haushaltseinkommens aus. Die Mieten in gemeinnützigen Wohnungen stiegen in den vergangenen Jahren zwar ebenfalls, liegen aber um drei Euro pro Quadratmeter unter den Preisen von Privaten. Die Gemeinnützigen stehen damit nach wie vor für Leistbarkeit und Berechenbarkeit. Während lt. Mikrozensus der Statistik Austria mittlerweile jede vierte der insgesamt 1,51 Mio. Hauptmietwohnungen befristet ist, stehen Genossenschaftswohnungen der BWS-Gruppe fast immer unbefristet zur Verfügung. Damit, dass die BWS-Gruppe zahlreiche Projekte auch in den Bundesländern verwirklicht hat und auch in Zukunft verwirklicht wird, reagiert das Unternehmen auf den Wohnbedarf, der durch die Arbeitsmigration – zum Beispiel im Gesundheitssektor – steigt.

Von der positiven Entwicklung der BWS-Gruppe trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnte sich der Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr 2023 überzeugen. Den Kriterien der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit verpflichtet, hat das Unternehmen das Vermögen unserer rund 17.400 Genoss:innen und 65.500 Bewohner:innen sorgsam im Blick. Dazu gratuliere ich im Namen des gesamten Aufsichtsrats den Vorständen und den engagierten Mitarbeiter:innen.

Gemeinsam setzen wir uns für soziale Gerechtigkeit, eine klimafreundliche Zukunft und Wohlstand für alle Bevölkerungsgruppen ein.



© Raphael Moser

DI Franz Binderlehner, BSc
Aufsichtsratsvorsitzender der BWS

Ein geschätzter Partner.

BWSG leistet viel in Sachen Wiener Wohnungsneubau.



© PID David Bohmann

Dr. Michael Ludwig

Bürgermeister und Landeshauptmann
von Wien

Für die Stadt Wien ist die BWS-Gruppe ein geschätzter Partner, wenn es darum geht, leistbares Wohnen in Wien auch in Zukunft sicherzustellen. Als eine der größten Gemeinnützigen Bauvereinigungen leistet die BWS-Gruppe viel in Sachen Wohnungsneubau. Ein Beispiel dafür ist das Stadtquartier Berresgasse in der Wiener Donaustadt, wo bis Sommer 2025 insgesamt sechs Wohnobjekte fertiggestellt sein werden. Vorbildlich ist auch, dass den ökologischen Anforderungen eines modernen Wohnbaus durch Tiefenbohrungen, Bauteilaktivierung und PV-Anlagen vollumfänglich Genüge getan wurde.

Darüber hinaus wird viel in Sachen Innovation, Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung geleistet. So greift die BWS-Gruppe beim laufenden Projekt „Rote Emma“ auf innovative Holzhybrid-Bauweise sowie auf umweltfreundliche Beheizung im Winter und Kühlung im Sommer zurück. Das ist eine wichtige Unterstützung dafür, dass Wien seine Ziele in Sachen Klimaneutralität bis 2040 auch erreichen wird. Besonders zu begrüßen ist auch, dass das Miteinander und gute Nachbarschaft stets so viel Berücksichtigung in den Projekten der BWS-Gruppe finden.

Ohne diesen gewichtigen Beitrag wäre der Erfolg des Wiener Modells des sozialen und leistbaren Wohnens nicht denkbar. Unsere Stadt bekommt in internationalen Medien vermehrt Anerkennung und Aufmerksamkeit dafür. Auch die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit (OECD) empfiehlt den sozialen Wohnbau in Wien inzwischen regelmäßig als vorbildhaft für andere Städte und Staaten.

Dieses Modell in die Zukunft zu führen, ist angesichts der hohen Teuerung und einer

dynamisch wachsenden Stadt mit nun mehr als zwei Mio. Einwohner:innen eine zentrale Herausforderung. Die BWS-Gruppe kann sich aber so wie alle gemeinnützigen Bauvereinigungen der Unterstützung durch die Stadt Wien gerade in schwierigen Zeiten sicher sein.

Mit der Neubauverordnung haben wir 115 Mio. Euro investiert, um stark nachgefragten zusätzlichen leistbaren Wohnraum mit höchster Wohnqualität zu schaffen. Mittels erhöhter Fördersätze und in Zukunft unverzinsten Landesdarlehen greifen wir speziell den gemeinnützigen Bauvereinigungen in schwierigen Zeiten unter die Arme.

Jeder Cent ist gut investiert. Denn die Fördermittel kommen aufgrund des Kostendeckungsprinzips nicht nur 1:1 bei den Mieter:innen an, sondern wirken auch langfristig. Während im privaten/gewerblichen Sektor eine etwaige Mietpreisbindung nach Ende der Förderdauer (falls diese in Anspruch genommen wurde) ausläuft, stellt die Wohnungsgemeinnützigkeit sicher, dass Wohnungen auf Bestandsdauer leistbar bleiben.

Mit einem Marktanteil von 40 Prozent am Mietwohnungssektor und 17 Prozent am Häuser- und Wohnungsbestand haben gemeinnützige Bauvereinigungen wie die BWS-Gruppe somit einen bedeutenden preisdämpfenden Einfluss auf den gesamten Wiener Wohnungsmarkt.

Vor diesem Hintergrund bedanke ich mich seitens der Stadt Wien für den Einsatz und das große Engagement. Ich wünsche der BWS-Gruppe weiterhin viel unternehmerischen Erfolg!

Innovationsgeist im Wohnbau.

BWSG als wichtiger Partner für das Wiener Wohnmodell.

Das Wiener Wohnmodell gilt weltweit als vorbildlich. Das zeigen uns nicht zuletzt wöchentliche Delegationsbesuche aus aller Welt. Internationale Medien genauso wie Persönlichkeiten aus Politik oder Wissenschaft informieren sich direkt vor Ort in unseren Stadtentwicklungsgebieten und verlassen die Stadt beeindruckt und inspiriert. Einen wesentlichen Beitrag zu dieser Erfolgsgeschichte leisten Bauträger wie die BWS-Gruppe, der ich ganz herzlich für ihre großen Bemühungen danke.

Gerade die Vereinigungen im gemeinnützigen Bereich sind für unsere Stadt enorm wichtige Partnerinnen. Sie zeichnen sich schon seit vielen Jahrzehnten durch höchste Verlässlichkeit aus und geben vielen Tausenden Menschen gerade auch in einer Zeit multipler Krisen große Sicherheit.

Gleichzeitig stellen derlei dauerhafte Problemsituationen logischerweise auch die gemeinnützigen Bauvereinigungen selbst vor Herausforderungen und so haben wir 2023 aus Überzeugung eine Novelle der Wiener Neubauverordnung auf den Weg gebracht. Wir greifen damit den gemeinnützigen Bauträgern mit höheren Fördersätzen und unverzinsten Darlehen unter die Arme. 115 Mio. Euro investieren wir zusätzlich. Diese Mittel haben positive stabilisierende Effekte auf den gesamten Wiener Wohnungsmarkt und – nicht zu vergessen – sie sichern und schaffen zahlreiche Arbeitsplätze.

Neubau heißt im Falle Wiens sehr oft auch Innovation. Die hiesigen Bauträger erweisen

sich laufend als Pionierunternehmen mit hervorragenden Zukunftsideen. Heutzutage betrifft diesen Innovationsgeist im besonderen Maße das Thema Nachhaltigkeit – sowohl in ökologischer als auch in sozialer Hinsicht.

Dafür bin ich sehr dankbar, gerade beim Klimaschutz ist ja der Wohnbau stark gefordert. Wir brauchen eine große gemeinsame Kraftanstrengung, um die Wiener Ziele, die wir im Klimafahrplan niedergeschrieben haben, zu erreichen. Die BWS-Gruppe beweist hier enormes Verantwortungsbewusstsein und beeindruckt mit zukunftsorientierten Aktivitäten in Sachen „Raus aus Gas“, aber auch bei der Bereitstellung von Grünflächen und vielem mehr. Projekte wie die „Rote Emma“ in Kagran, deren Spatenstich ich im Frühjahr 2024 beiwohnen durfte, oder das im Rahmen von „Smarter together“ vorbildlich sanierte Wohnprojekt in der Simmeringer Hauffgasse 37–47 untermauern das sichtbar.

Gleichzeitig geht es uns in Wien stets darum, das Miteinander in unserer Gesellschaft zu stärken, denn genau genommen steht und fällt damit der Erfolg einer Stadt. Auch diesbezüglich erleben wir die BWS-Gruppe als Paradeunternehmen. Sie bietet den Menschen viel mehr als „nur“ ein Dach über dem Kopf, man denke nur an die großzügigen Gemeinschaftsräume, Terrassen zum Gartln und mehr, Co-Working-Projekte im Haus oder die Wohnunterstützung für Alleinerziehende.

In diesem Sinne freue ich mich schon sehr auf viele zukünftige Projekte. Herzlichen Dank für die hervorragende Partnerschaft.



© Stadt Wien/Martin Votava

Kathrin Gaál

Vizebürgermeisterin und amtsführende Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen



vida-Chef Roman Hebenstreit im Interview.

Teuerung bekämpfen: Wir Gewerkschaften bleiben dran!

Herr Hebenstreit, die Teuerung geht zurück, die Preise bleiben aber spürbar hoch!

Roman Hebenstreit: So ist es. Der Einkauf im Supermarkt, ein Gasthaus- oder Veranstaltungsbesuch, die Energie- und Heizkosten, man kann nicht behaupten, dass etwa Mieten am freien Markt oder täglich benötigte Dinge wieder auf das Preisniveau von vor zweieinhalb Jahren zurückgekehrt wären. Für die Regierung stellt das offenbar kein großes Problem dar, die beschäftigt sich aktuell lieber mit sich selbst. Auch der soziale Wohnbau ist durch die Preissteigerungen etwa bei Energiekosten oder Instandhaltung massiv betroffen.

Als Gewerkschaft haben wir uns bemüht, nicht nur bei Lohnverhandlungen dafür zu sorgen, dass sich die Menschen das Leben noch leisten können, wir tragen durch unser Engagement im sozialen Wohnbau dazu bei, dass Wohnen leistbar bleibt. Wir stehen damit unmittelbar an der Seite der arbeitenden Menschen. Mein besonderer Dank gilt deshalb den Mitarbeiter:innen der BWSG. Ihr Einsatz für die Belange unserer Mieter:innen ist in Zeiten wie diesen von unermesslichem Wert.

Die Regierung hat gegen die Teuerung eine Menge Steuergeld in die Hand genommen. Warum hat das seine Wirkung verfehlt?

Roman Hebenstreit: Wir haben immer kritisiert, dass Maßnahmen, wie die Ausschüttung von diversen einmaligen Boni, die

Teuerung eher anheizen, als sie nachhaltig zu bremsen. Leider hat sich unsere Befürchtung bewahrheitet. Österreich hat im Unterschied zu fast allen anderen europäischen Ländern noch immer eine überdurchschnittlich hohe Inflation. Selbst uns nicht gerade nahestehende Lobbyisten wie die Agenda Austria kamen heuer zum Schluss, dass es rückblickend besser gewesen wäre, die Regierung hätte preissenkende Maßnahmen gesetzt.

Im Nachhinein ist man immer klüger?

Roman Hebenstreit: Wörtlich sagte die Agenda Austria, dass die Inflation durch "Gießkannen-Hilfsprogramme" von staatlicher Seite noch befeuert wurde. Tatsächlich hätte sich unsere Regierung andere EU-Staaten zum Vorbild nehmen können. Mit einem Preisdeckel auf Mieten, Mehrwertsteuersenkungen oder auch einer zusätzlichen Gaspreisbremse ist es den meisten EU-Staaten gelungen, die Teuerung besser in den Griff zu bekommen. Seit April 2021 sind laut Zahlen der Statistik Austria die Preise für Wohnen, Wasser und Energie in Österreich um insgesamt 29 Prozent gestiegen. Nahrungsmittel waren schon im April 2024 um 27 Prozent teurer als vor drei Jahren. Diese Zahlen zeigen, dass die österreichische Regierung gescheitert ist.

Also ein klarer Auftrag für die Gewerkschaften, bei den Lohnverhandlungen weiter für Ausgleich zu sorgen?

Roman Hebenstreit: Wenn wir die Löhne und Gehälter angesichts der nach wie vor hohen Preise nicht weiterentwickeln, werden



© Stefan Joham

Roman Hebenstreit

Konzernbetriebsratsvorsitzender der ÖBB und Vorsitzender der Verkehrs- und Dienstleistungsgewerkschaft vida

Lohnempfänger:innen ärmer. Das ist die bittere Realität. Es stellt sich mehr und mehr die Frage, wer denn die Krisen bezahlen wird: Jene, die es sich leisten können, oder jene, die sich nicht wehren können. Unsere Aufgabe bleibt es, Menschen zu motivieren, sich der Gewerkschaft anzuschließen, Mitglied zu werden und sich so selbst zu stärken. Nur so kann es gelingen, in einem zunehmend härter werdenden Verteilungskampf zu verhindern, dass jene die Zeche zahlen, die sich vermeintlich nicht wehren können.

Langjährige Zusammenarbeit mit den ÖBB.

„Die BWSG ist für mich persönlich und für die ÖBB ein wichtiger und zuverlässiger Partner.“ Ein Interview mit ÖBB-CEO Ing. Mag. (FH) Andreas Matthä.



© Marek Knopp/ÖBB

Ing. Mag. (FH) Andreas Matthä
ÖBB-CEO

Sehr geehrter Herr Ing. Mag. (FH) Matthä. Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit für ein Interview mit uns nehmen.

Sehr gern! Die BWSG ist für mich persönlich und für die ÖBB ein wichtiger und zuverlässiger Partner.

Die gemeinsame Historie der ÖBB und der BWSG trägt bis heute Früchte, sei es in Form von Baurechtsgründen, die die BWSG von den ÖBB bewirtschaften darf, oder Wohnungen für ÖBB-Mitarbeiter:innen. Welchen Stellenwert hat diese langjährige Zusammenarbeit für die ÖBB?

Dass wir als ÖBB attraktiven Wohnraum für unsere Mitarbeiter:innen bei der BWSG anbieten können, ist für uns ein wichtiger Faktor in der Positionierung am Arbeitsmarkt. Meine erste Wohnung nach dem Einstieg bei den ÖBB war übrigens auch eine BWSG-Wohnung.

Wo sehen Sie hinsichtlich unserer Zusammenarbeit noch Potenzial, sodass wir auch in Zukunft (frei nach unserem Motto) „gemeinsam besser“ auf Schiene fahren?

Bei uns läuft derzeit der Generationswechsel auf Hochtouren. Die Babyboomer gehen in Pension und wir nehmen in den kommenden Jahren jährlich rund drei bis viertausend neue Mitarbeiter:innen auf. Beim Wohnraumangebot wäre ein Schwerpunkt auf die Bedürfnisse von jungen Familien und von Schichtarbeitern großartig.

Welche Rolle spielt künstliche Intelligenz bei den zukünftigen Plänen für den Bahnbetrieb bei den ÖBB? Worauf dürfen wir uns als Bahnkund:innen freuen?

Wir befinden uns mitten in der Phase der Digitalisierung des Bahnbetriebs, die alle Bahnbereiche betrifft – von der Schnittstelle für Kundeninformation über die Dispositionen der Züge bis zur vorausschauenden Planung von Wartungen und Baustellen mithilfe eines digitalen Zwillings unserer Infrastrukturanlagen. Künstliche, selbstlernende Intelligenz wird dabei natürlich eine wichtige Rolle spielen. Insgesamt werden wir dadurch im kommenden Jahrzehnt die Kapazität des Bahnsystems deutlich steigern können. Für unsere Kund:innen bedeutet das: mehr Angebot an Verbindungen, mehr digitale Services und rechtzeitige, individuelle Information.

Herr Matthä, Sie haben in sehr jungen Jahren – nämlich als Kind – in einer BWSG-Wohnung gelebt. Welche Erinnerungen verbinden Sie damit?

Meine Familie ist 1976 von Gmünd nach Wien gezogen, weil mein Vater damals innerhalb der ÖBB eine andere Stelle bekommen hat und in den sogenannten Kraftwagendienst für das Bauwesen gewechselt ist. Ich war damals 14 und habe mein schönes eigenes Zimmer in der neuen BWSG-Wohnung sehr genossen.

Haben Sie eine Anekdote für uns?

In der Wohnanlage gab es damals viele Jugendliche. Dementsprechend war der gemeinsame Hobbyraum des Hauses sehr beliebt und wir haben ihn intensiv für viele Parties genutzt.

Worin unterscheidet sich Ihre heutige Wohnsituation von damals?

Ich wohne jetzt in einem kleinen Haus außerhalb Wiens mit einem Garten und genieße nach den Arbeitstagen die Ruhe und den Abstand zur Stadt sehr.

Haben Sie einen Lieblingsgegenstand in Ihrer Wohnung? Falls ja, verraten Sie uns diesen?

Ich gebe zu, mein Lieblingsgegenstand steht nicht in der Wohnung, sondern im Garten: der Kugelgrill.

Wir bedanken uns sehr herzlich für das Interview.

BWSG und ÖBB – gemeinsam stärker seit 1911.

Mit den Österreichischen Bundesbahnen verbindet uns eine lange Historie und viele Bewohner:innen. Unser jüngstes Projekt, das im Mai 2025 bezugsfertig sein wird, ist „Kundrat“: Die 108 geförderten Mietwohnungen entlang der gleichnamigen Kundratstraße bieten ÖBB-Bediensteten ein begrüntes Zuhause in Bahnhofsnähe. Gebaut werden Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 42 bis 106 m².

Die bestehenden Baukörper der BWSG in der Kundratstraße verfügen über 866 Wohneinheiten, die neuen Mietwohnungen schließen eine Baulücke. Insgesamt haben die zwei neuen Objekte eine Nutzfläche von 6.560 m².

Die BWSG ist der größte Baurechtsnehmer der ÖBB-Grundstücke. Viele der Wohnungen in diesen Objekten werden über das ÖBB-Wohnprogramm vergeben.

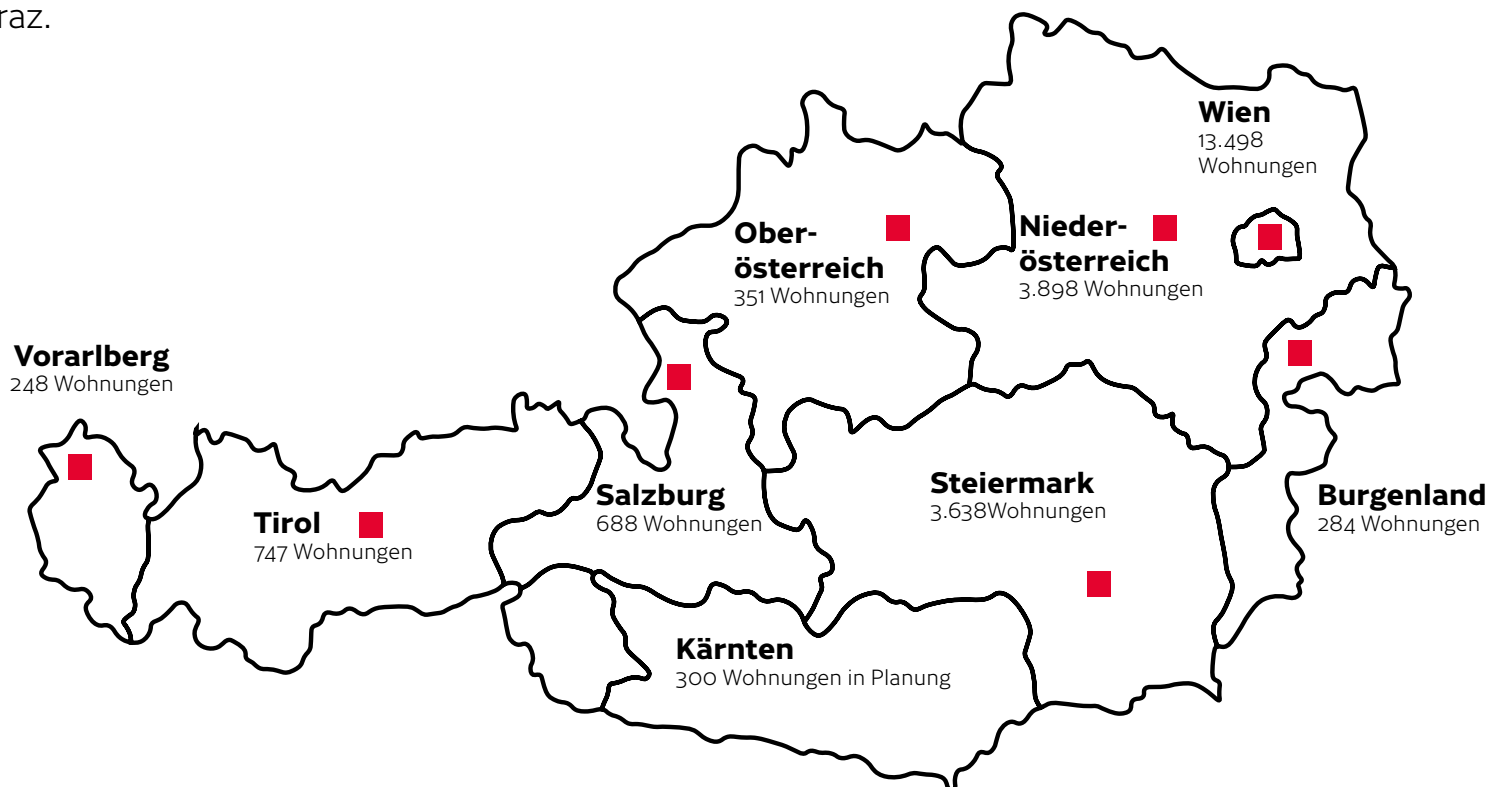


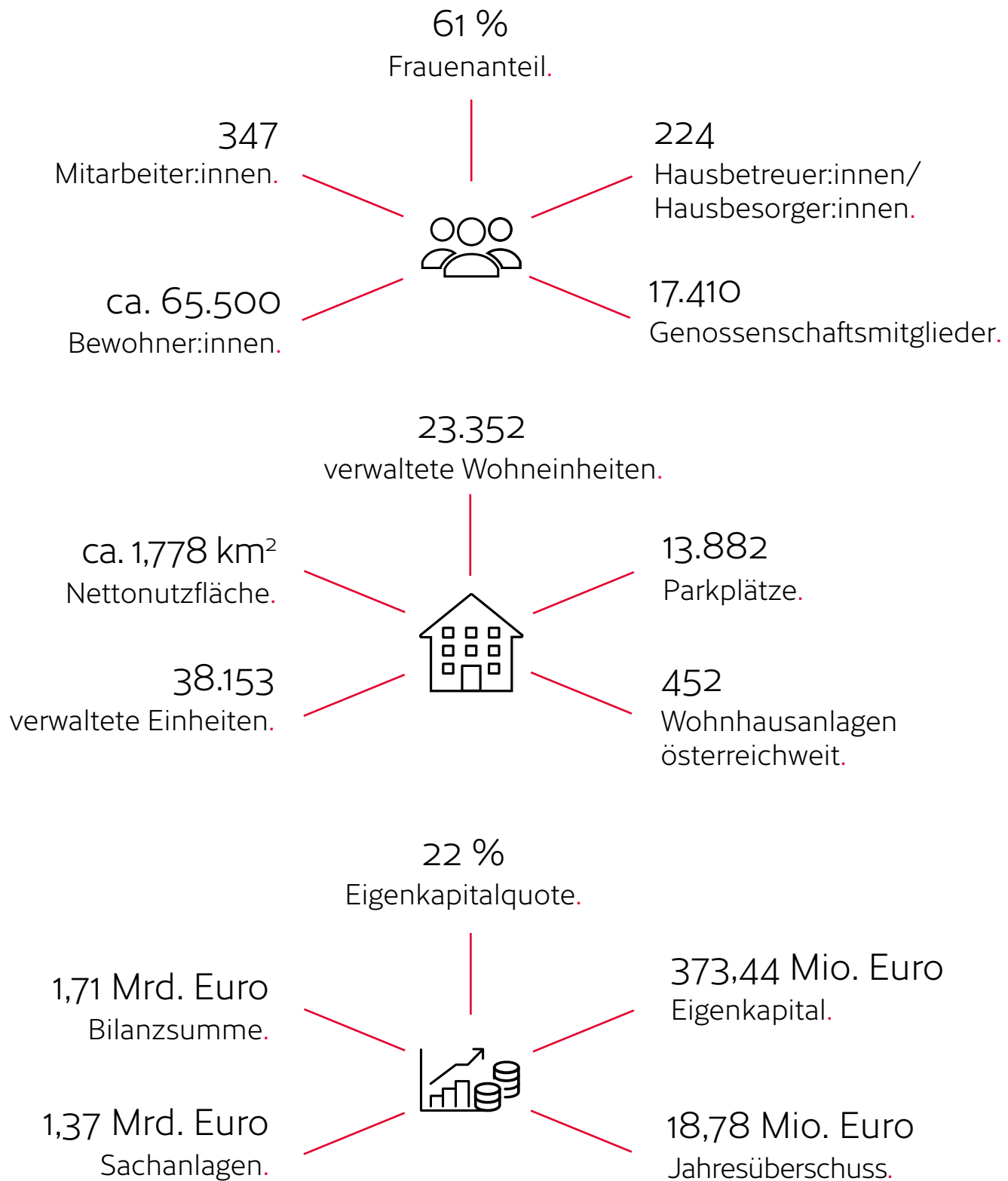
Die BWS-Gruppe im Überblick | Stand 12/2023

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 frei finanzierte leistbare Wohnbau an Bedeutung.

Unsere Standorte

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





Unser Ergebnis 2023.



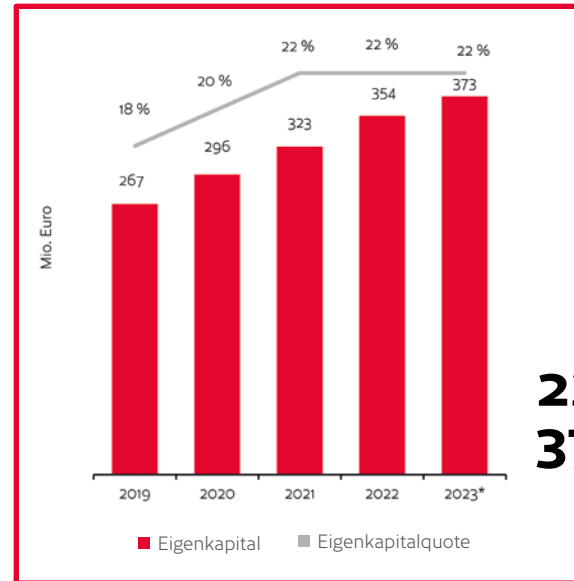
© karrierefoto.com/BWSG

Dr. Mathias Moser
Vorstand der BWS

In den vergangenen fünf Jahren konnten wir unser Eigenkapital um über 100 Mio. Euro steigern: Mit einem Eigenkapital in Höhe von 373 Mio. Euro und einer Eigenkapitalquote von 22 Prozent in der BWS-Gruppe sehen wir uns für

die Zukunft bestens gerüstet. Dies ist unser Fundament, das es uns auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten ermöglicht, leistbares Wohnen anzubieten. Zum Wohle unserer Genoss:innen und Bewohner:innen.

Eigenkapital der BWS-Gruppe.



22 %
373 Mio. Euro



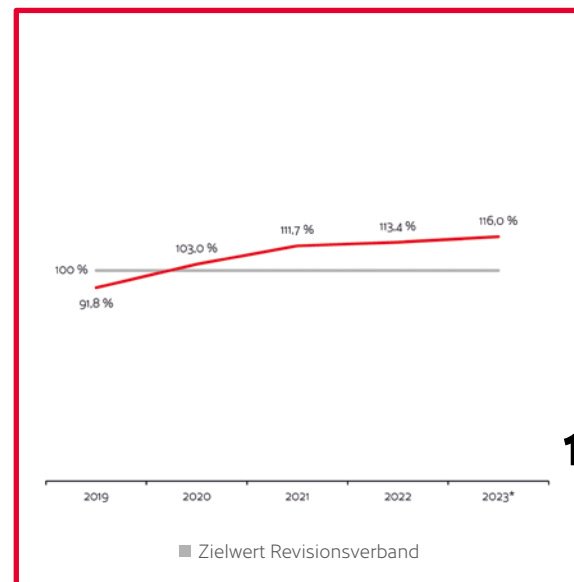
© Fotoatelier Andrea Bichi

Ing. Mag. Frank Niels Jakl
Kompetenzbereichsleitung Finanz

Auch das Jahr 2023 war gekennzeichnet durch einen angespannten Finanzmarkt und hoher Inflation bei Energie- und Heizkosten. Wir haben unsere Bemühungen zur Sparsamkeit weiterhin fortgesetzt und den Verwaltungs-

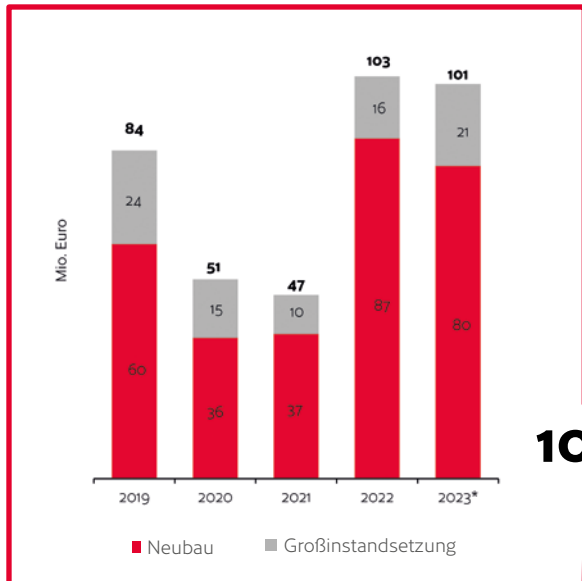
kostendeckungsgrad verbessert, damit die BWS auch in Zukunft ein stabiler und verlässlicher Partner für die Schaffung und Bewirtschaftung eines Zuhauses für unsere Kund:innen ist.

Verwaltungskostendeckungsgrad BWS.



116,0 %

Bauvolumen der BWS-Gruppe.



101 Mio. Euro

DI Michael Kaiser
Vorstand der BWS



© Raphael Moser

Das Bauvolumen der BWS-Gruppe lag 2023 bei rund 101 Mio. Euro – rund 80 Mio. Euro davon entfielen auf den Neubau. Der Trend des Vorjahres konnte damit auch in einem schwierigen Umfeld fortgesetzt werden. Der Ausblick für 2024

bestätigt den eingeschlagenen Weg: Für leistbares Wohnen ist die Nachfrage ungebrochen hoch. Der Fokus liegt weiterhin darauf, im Rahmen der Wohnbauförderung im gesamten Bundesgebiet unseren Beitrag zu leisten.

Wirtschaftlichkeit der Bauverwaltung der BWS.



3,2 %

BM Ing. Herbert Friedl
Kompetenzbereichsleitung
Baumanagement



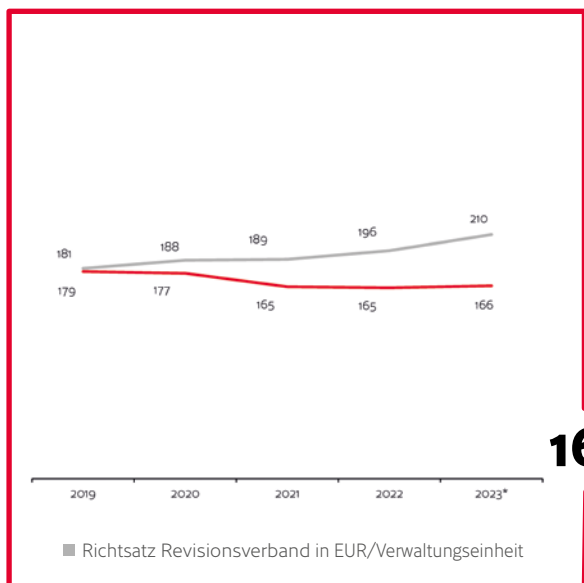
© Andreas Cichini

2023 waren die Baupreise aufgrund der hohen Inflation zwar immer noch hoch, langsam flacht die Kurve aber ab und die Rohstoffpreise sinken. Insgesamt stieg der Baupreisindex in den vergangenen zwölf Monaten um 4,5 Prozent.

Durch Optimierungen konnten wir trotz dieser Rahmenbedingungen in der BWS alle Bauvergaben in den vorgesehenen Budgets beauftragen. Die Einhaltung der Kennzahlen ist den engagierten Mitarbeiter:innen geschuldet. Danke dafür.

*ungeprüfter, vorläufiger Wert

Wirtschaftlichkeit der Hausverwaltung der BWS.



166 Euro

Mag. Nora Schwarz
Kompetenzbereichsleitung
Immobilienmanagement

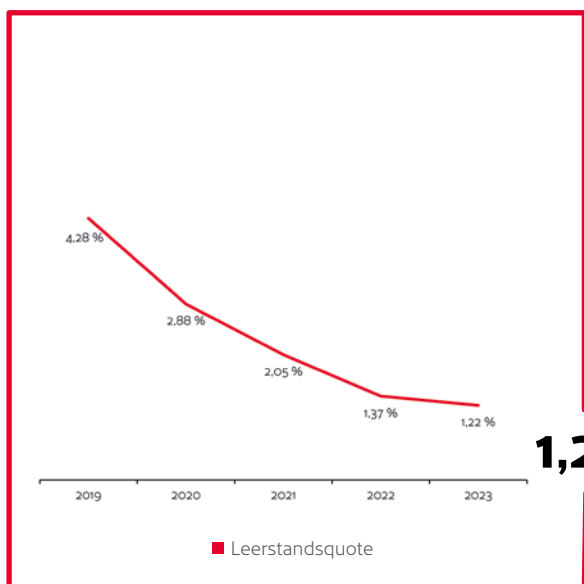


© Raphael Moser

Wir sind auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten bemüht, die beeinflussbaren Kostentreiber innerhalb der Betriebskosten stabil zu halten, um leistbaren Wohnraum für unsere Kund:innen sicherzustellen. Ermöglichen können wir dies durch bundesweite

Vergaben, langfristige Rahmenverträge, die Schaffung von Synergieeffekten und Eigenleistungen der BWS-Tochter BWSan. Die Zielwerte des Revisionsverbands konnten wir mit Blick auf Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit erneut deutlich unterschreiten.

Entwicklung der Leerstandsquote der BWS.



1,22 %

Mag. Martin Korbitt
Kompetenzbereichsleitung
Vertrieb und Marketing



© Raphael Moser

Während vier Bundesländer im Kampf gegen unerwünschten Leerstand eigene Leerstandsabgaben eingeführt haben, ist uns jede leerstehende Wohnung ein Dorn im Auge. So haben wir unsere Maßnahmen zur Leerstandsreduktion konsequent fortgesetzt. Seit dem Höchststand Ende 2019

sank die Anzahl der leerstehenden BWS-Mietwohnungen bis Juli 2024 um 77 Prozent. Neu hinzugekommen sind finanzielle Stützungsmaßnahmen, um die Auswirkungen der stark gestiegenen Finanzierungszinsen auf kostendeckende Mieten abzufedern.

*ungeprüfter, vorläufiger Wert

Wohneinheiten der BWS-Gruppe.

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

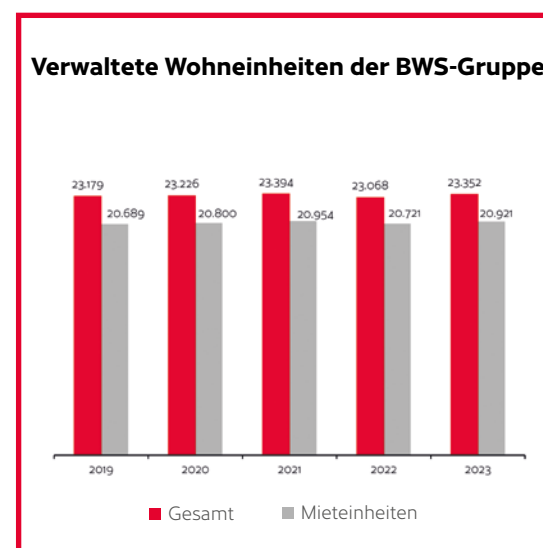
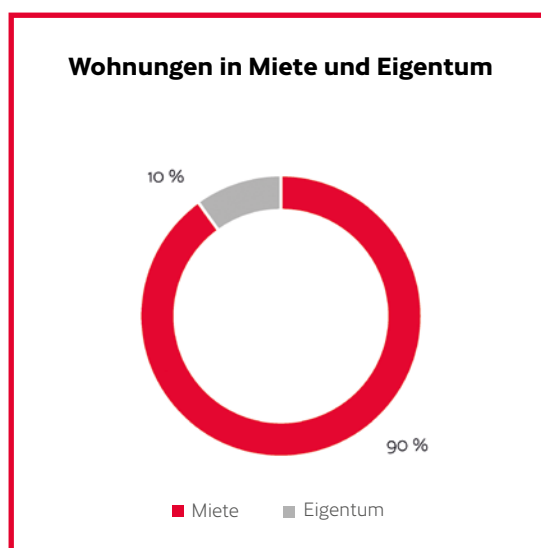
Im Berichtsjahr entfallen rund 23.400 der rund 38.000 Einheiten auf Wohnungen der BWSG. Dieser Wert stieg gegenüber 2022, wo die Wohneinheiten aufgrund der Beendigung eines Baurechtsvertrags zurückgegangen waren, wieder leicht an und nähert sich dem Niveau aus 2021.

Mehr als zwei Drittel der verwalteten BWSG-Wohnungen sind gefördert, der Rest ist frei finanziert. 90 Prozent entfallen auf Miet- und zehn Prozent auf Eigentumswohnungen. Frei finanzierte Eigentumswohnungen bieten wir zum Beispiel im Stadtquartier Berresgasse in der Wiener Donaustadt an: im Leo am Teich, Gretls Garten und Jonas am Feld. Geförderte Eigentumswohnungen sind ein besonders rares Gut: Mit Martha im Grün, ebenfalls in der Berresgasse, konnten wir aber auch leistbares Eigentum anbieten. In unserem Hauptgeschäft, geförderte Mietwohnungen, konnten wir in Hof bei Salzburg, in der Rößlbergasse und in der Berresgasse im 22. Wiener Gemeindebezirk insgesamt 324 Wohneinheiten übergeben.



Die frei finanzierten Eigentumswohnungen in Gretls Garten verfügen teilweise über Eigengärten und befinden sich in der Nähe des Badeteichs Hirschstetten.

© vdx.at



Gemeinsam auf Schiene gebracht.



© Hillebrand

09/2023 Spatenstich in Eugendorf.

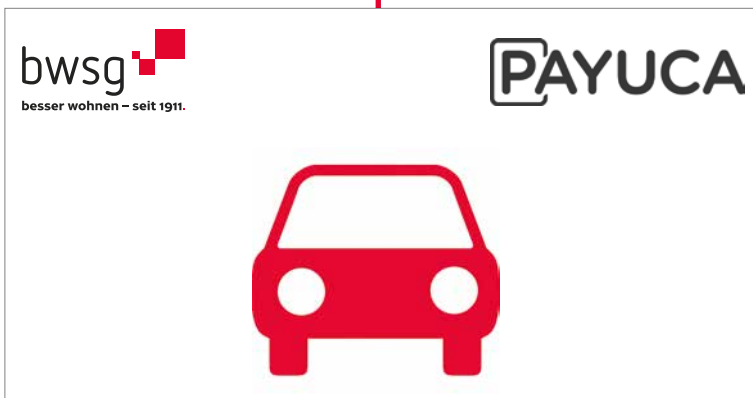
Leistbarer Wohnraum ist besonders (auch) in Salzburg gefragt, was durch einen Mix aus Eigentums-, Mietwohnungen und Gewerbeflächen ermöglicht wird. In dieser Konstellation errichten wir in Eugendorf bei Salzburg 28 geförderte Mietwohnungen. 22 Wohnungen kommen noch vom Bauunternehmen Hillebrand hinzu und im Erdgeschoss Geschäftslokale.



© Vera Bauer/BWSG

11/2023 Erste Wohnmesse.

Ein jährlicher messetechnischer Pflichttermin ist stets die Erste Wohnmesse am Gelände des Wiener Hauptbahnhofs. Die kleine, aber feine Messe zieht Interessent:innen von Eigentumsobjekten an und bietet Raum für individuelle Gespräche.



© Payuca/BWSG

10/2023 Payuca-Kooperation.

So heiß begehrt Garagenstellplätze in vielen Objekten sind – in manchen Anlagen haben wir Überkapazitäten. Um auch aus diesen nicht vermieteten Stellplätzen Einnahmen erwirtschaften zu können, die wiederum den Objekten und deren Erhaltung zugute kommen, gehen wir neue Wege und starten die Kooperation mit Payuca Pay & Charge.



© Marko Kovic

12/2023 Übergabe Martha im Grün.

Geförderte Eigentumswohnungen sind eine Seltenheit in Wien. Umso mehr freut es uns, dass wir Anfang Dezember 58 solche Wohnungen an die neuen Eigentümer:innen übergeben konnten. Die Wohnhausanlage Martha im Grün liegt in zweiter Reihe gleich neben dem Badeteich Hirschstetten im 22. Wiener Gemeindebezirk.



© Marko Kovic

12/2023 Übergabe Leo am Teich.

Nach zwei Jahren Bauzeit übergeben wir Anfang Dezember einen Teil unserer frei finanzierten Eigentumswohnungen „Leo am Teich“ an die neuen Eigentümer:innen. Das Projekt besticht mit seiner direkten Uferlage am Badeteich Hirschstetten und diversen Freizeitangeboten. Der Großteil der Wohnungen verfügt über Weit- und Seeblick.



© vidahelp

01/2024 Kooperation mit vidahelp.

vidahelp ist ein Verein, der bei Fragen betreffend eigenem Pflegebedarf oder der Pflege von Angehörigen rasch und unbürokratisch weiterhilft. Damit der Beratungs- und Vermittlungsservice von vidahelp genutzt werden kann, hat die BWSG eine Mitgliedschaft für alle Mitarbeiter:innen und deren Angehörigen ersten Grades abgeschlossen.



© Marko Kovic

01/2024 Mietkauf für Leo am Teich gestartet.

Die Konditionen des Mietkaufs: Der Kaufpreis wird bei Abschluss des Mietvertrags vereinbart und mit zwei Prozent jährlich wertgesichert. Mit jeder Mietzahlung werden 75 Prozent des bezahlten Hauptmietzinses auf den Kaufpreis angerechnet. Ab dem sechsten Jahr ist ein Kauf möglich oder die Bewohner:innen mieten einfach weiter.



© BWSG

03/2024 Leerstandsquote.

Die Leerstandsquote der BWS liegt im März 2024 erstmals unter 1,1 Prozent. „Ungenutzter Wohnraum ist schlecht für die BWS und die Wohnungssuchenden. Daher haben wir auch im abgelaufenen Jahr unseren Fokus auf die Leerstandsreduktion beibehalten“, kommentiert Mag. Martin Korbitt, Leitung Marketing und Vertrieb.

Gemeinsam auf Schiene gebracht.



© BWSG

03/2024 Wir auf der Wiener Immobilienmesse.

Großes Kino auf der Wiener Immobilienmesse Mitte März 2024: Wir präsentieren unsere Wohnhausanlage Leo am Badeteich Hirschstetten als „Blockbuster“ und richten dafür eigens ein kleines Stand-Minikino ein. Popcorn für die Gäste dürfen dabei natürlich nicht fehlen. Neben „Leo am Teich“ präsentieren wir auch unsere anderen aktuellen Eigentumsobjekte.



© Sabine Klimpt

04/2024 Spatenstich Bella Vista.

Die Spatenstichfeier für unser nachhaltiges Projekt „Bella Vista“: Bis Ende 2025 entstehen in der Ljuba-Welitsch-Promenade 104 geförderte Mietwohnungen und 13 Geschäftslokale mit einem Bauvolumen von rund 25 Mio. Euro. Zwei zehngeschossige Bauteile werden in Stahlbeton-Bauweise errichtet, der siebengeschossige sowie viergeschossige Bauteil in Holzhybrid-Bauweise.



© Johannes Plattner Fotografie

04/2024 Spatenstich Zukunft Wohnen.

Im Innsbrucker Stadtteil Pradl wird das bestehende Wohnquartier neu gestaltet und nachverdichtet. Dabei entstehen 158 neue, geförderte Mietwohnungen. Das Projekt „Zukunft Wohnen“ besteht aus drei Bauteilen mit betreutem Wohnen und drei Geschäftslokalen. Das Projekt punktet mit städtebaulichen, baukünstlerischen und funktionalen Aspekten.



© Horst Lassnig

04/2024 Spatenstich Rote Emma.

Das Projekt ging als Sieger im Zuge eines Bauträgerwettbewerbs hervor: In Holzhybrid-Bauweise werden 191 geförderte Mietwohnungen sowie ausreichend Raum für soziale und kulturelle Projekte errichtet. Namensgeberin für die „Rote Emma“ ist die gleichnamige rotschalige Erdäpfelsorte, die früher in der Donaustadt angebaut wurde. Die Fertigstellung ist für 2026 vorgesehen.



© Alexander Ch. Wulz

05/2024 Gleichenfeier Kundrat.

Die Gleichenfeier für 109 geförderte Mietwohnungen in der Kundratstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk geht Ende Mai über die Bühne. Da es sich um ein gefördertes Bauvorhaben auf einer Baurechtsliegenschaft der ÖBB handelt, erfolgt die Wohnungsvergabe vorrangig über das Wohnservice Wien sowie die ÖBB.



© Alexander Ch. Wulz

06/2024 Gleichenfeier Jonas am Feld.

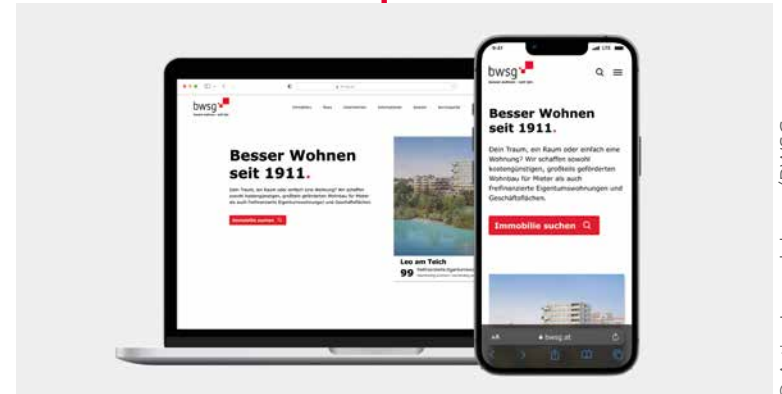
Am 3. Juni feiern wir mit Generalunternehmer und Gastgeber Voitl & Co die Dachgleiche unseres sechsten Objekts im Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse. Wenige Fußminuten vom Hirschstettner Badeteich entfernt entstehen am Anni-Haider-Weg/Maria-Emhart-Weg 148 frei finanzierte Eigentumswohnungen mit ein bis fünf Zimmern und ein Supermarkt.



© Hillebrand

05/2024 Übergabe Sara am Ball.

Nach rund 1,5 Jahren Bauzeit übergeben wir in der Gemeinde Hof in Salzburg mit „Sara am Ball“ 17 geförderte Mietwohnungen. Über die Wohnbauförderung des Landes Salzburg wurden bei dem Projekt mehr als zwei Mio. Euro bezuschusst. Die Anlage verfügt über elf kleinere Starterwohnungen sowie Drei- bis Vierzimmerwohnungen.



© Artin Joyandehman/BWSG

08/2024 Neue Webseite.

Wir launchen die neue Website. Natürlich ist „Mobile first“ die Devise für eine benutzerfreundliche neue bwsq.at. Gemäß unseres Kerngeschäfts liegt der Fokus auf der Immobiliensuche sowie einer effizienten und gezielten Kontaktaufnahme mit unseren Abteilungen. Weil das Design so gelungen ist, macht ein Besuch umso mehr Spaß, finden wir.

Gemeinsam besser für unsere Bewohner:innen.

In der BWS-Gruppe sind 347 Mitarbeiter:innen, davon 224 Hausbesorger:innen und Hausbetreuer:innen, für unsere Bewohner:innen im Einsatz. Einige von ihnen berichten von ihrer Arbeit und warum sie sich bei der BWVG wohlfühlen.

© stefanjoaham.com



“

Seit August 2023 darf ich nunmehr die BWS-Gruppe im Bereich Controlling, Finanzierung und Förderungen unterstützen. Da ich Herausforderungen mag, ist diese Position für mich eine sehr Spannende. Durch die Änderungen und Novellierungen der Förderrichtlinien des Landes Wien, die Veränderungen am Zinsmarkt, die Verhandlungen mit den Bankinstituten und vieles mehr ist dieser Bereich sehr vielfältig. Das ermöglicht es meinem Team und mir, täglich Neues zu lernen und stets unser bestes Know-how für die BWVG einzusetzen.

Cornelia Kratzer
Finanzabteilung

”

“

Dieses Jahr feiere ich mein 20-jähriges Jubiläum in der BWVG. Nach einem kurzen (bzw. dann doch relativ langen) Abstecher ins Baumanagement bin ich seit Ende 2022 nun wieder im Rechnungswesen tätig. Aufgrund meiner Zahlenaffinität und über die letzten Jahre doch gewonnenen Liebe zur Buchhaltung (wirklich:-)) stimmt es mich relativ positiv, noch einige weitere Jahre in der BWVG verbringen zu wollen. Mein derzeitiges Aufgabengebiet umfasst die Anlagenbuchhaltung – Bilanzarbeiten zählen zum Beispiel zu diesem umfangreichen Thema.

Reinhard Holzmann
Buchhaltung

”



© Vera Bauer/BWVG



“

Ich liebe meinen Job! Ich lebe seit dem Jahr 2008 in der Anlage in der Nordbahnstraße. Vor vier Jahren ist die Hausbetreuerin dort in Pension gegangen und ich habe mich um den Job beworben. Ich habe es gern, wenn alles schön und ordentlich ist. Es muss immer sauber sein. Ich finde immer etwas, was verbessert gehört. Ich putze nicht nur alles und jeden Winkel, sondern repariere auch Kleinigkeiten, male Kellerräume aus und streiche Fenster. Es macht mir auch viel Freude, den Innenhof unserer Wohnhausanlage mit Blumen zu gestalten. Am wichtigsten ist mir, dass alle zufrieden sind. Wenn sich die Bewohner:innen freuen, geht das direkt in mein Herz.

Gina Mihaela Ignat

Hausbetreuerin

”

“

In meiner Tätigkeit bei der BWSG im Team Controlling und Finanzierung habe ich die Möglichkeit, meine analytischen Fähigkeiten und mein Verständnis für finanzielle Zusammenhänge ideal einzubringen. Meine Hauptaufgaben umfassen die Überwachung und Analyse finanzieller Daten, die Bereitstellung von Liquidität sowie die Entwicklung von Strategien zur Optimierung unserer finanziellen Ergebnisse. Besonders schätze ich die konstruktive Zusammenarbeit mit meinen Kolleg:innen, die stets durch ein offenes und unterstützendes Arbeitsklima geprägt ist. Die BWSG bietet nicht nur spannende Herausforderungen, sondern auch ein Umfeld, in dem ich mich persönlich und beruflich weiterentwickeln kann.

Lukas Prager, MSc (WU)

Finanz- und Rechnungswesen

”



Gemeinsam besser für unsere Bewohner:innen.

© Reinhold Wutte



“

Ich bin seit drei Jahren als Immobilienverwalter im Team Graz tätig, habe aber die Ausbildung bereits vor mehr als 20 Jahren gemacht. Zwischendurch war ich anderweitig beschäftigt – nämlich als Amtsleiter, Standesbeamter und Büroleiter der Gemeinde Kitzreck im Sausal. Mit der BWSG als Arbeitgeber bin ich mehr als zufrieden, für mich passt die Arbeit. Mir gefällt, dass ich relativ frei arbeiten kann und umfangreiche und interessante Aufgaben habe. Ich bin für alle Anliegen der Mieter:innen zuständig, zum Beispiel die Abwicklung von Reparaturen, die Schlichtung von Streitigkeiten – eigentlich alles, was in den Bereich der Verwaltung der Liegenschaften fällt. Ich verwalte rund 2.500 Einheiten in der Steiermark, da ist immer was los. Den ganzen Vormittag klingelt das Telefon. Als Immobilienverwalter ist man immer die Instanz, die über alles Bescheid wissen muss. Im Großen und Ganzen klappt die Zusammenarbeit mit den anderen Abteilungen in der Firma auch ganz gut. Eine Herausforderung ist es, mit den vielen Nationen, besonders am Eggenberger Gürtel, umzugehen. In unserem kleinen, aber feinem Team in Graz bin ich sehr zufrieden.

Reinhold Wutte

Immobilienmanagement Graz

”

“

Im Immobilienmanagement sind wir mit den unterschiedlichsten Anfragen unserer Bewohner:innen konfrontiert, die sich im Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft ergeben. Daraus resultiert ein unglaublich vielfältiges und spannendes Arbeitsumfeld. In unserer Zweigstelle in St. Pölten erleben wir täglich, wie wichtig unseren bestehenden, aber auch unseren künftigen Bewohner:innen der direkte Kontakt mit uns ist. Meiner Meinung nach hat die BWSG mit der Schaffung des Online-Portals daheim.bwsg.at, in Kombination mit der Möglichkeit der persönlichen Kontaktaufnahme eine sehr gute Mischung in Sachen Kommunikation mit unseren Kund:innen gefunden.

René Haslinger

Immobilienmanagement St. Pölten

”



© Fotoservice Pokorny



“

Ich bin seit über 30 Jahren als Hausbesorger in der Vorgartenstraße im 2. Wiener Gemeindebezirk tätig und liebe meinen Beruf. Es gibt nichts Schöneres. Ich sage immer ich bin ein Zeitmillionär. Warum? Weil ich mir die Zeit selbst einteilen kann und auch das mache, was ich liebe. Ich empfinde meine Arbeit nicht als Arbeit. Ich kenne alle Mieter:innen in der Anlage und ihre persönliche Geschichte ganz genau. Wenn ich jemanden erwische, der sich nicht regelkonform verhält, kriegt er oder sie ihr Fett ab. Urlaub brauche ich nicht wirklich, weil ich das, was ich mache, gerne tue und als Freizeit empfinde. In vier Jahren könnte ich in Pension gehen. Wie das sein wird, weiß ich nicht. Ich, nein, meine Frau Erika und ich, wir leben das ja. Es gibt keine Trennung zwischen Arbeit und Privatleben, der Tag ist erfüllt, es gibt immer etwas zu tun. Ich genieße es, mit der Kehrmaschine in der Früh meine Runden zu drehen. Mein liebstes Arbeitsgerät ist der Rasentraktor; das ist mein bestes Pferd im Stall.

Thomas Landegger

Hausbesorger (Urgestein)

”

“

Die BWSG ist ein langjähriger Kunde: Seit 1999 erledige ich für das Unternehmen Wohnungs- und Kellerräumungen, Montage und Demontage von Einrichtungen, Übersiedelungen aller Art und Entrümpelungen. In meinem beruflichen Alltag bin ich oft mit unangenehmen Situationen konfrontiert, zum Beispiel dem Ausräumen von Messiewohnungen. Diskretion ist in meinem Beruf daher das A & O. Ich bin mehr als zufrieden, was die Zusammenarbeit mit der BWSG betrifft, und verstehe mich mit vielen Mitarbeiter:innen sehr gut. An dieser Stelle möchte ich auch Danke sagen für das Vertrauen, das die BWSG in mich hat und wünsche mir, dass die Partnerschaft noch viele weitere Jahre besteht.

Zeljko Petrovic, ein starker Partner

Firma Austria Entrümpelungsdienst



”

Trendstudie zeigt hohe Zufriedenheit mit BWSG.

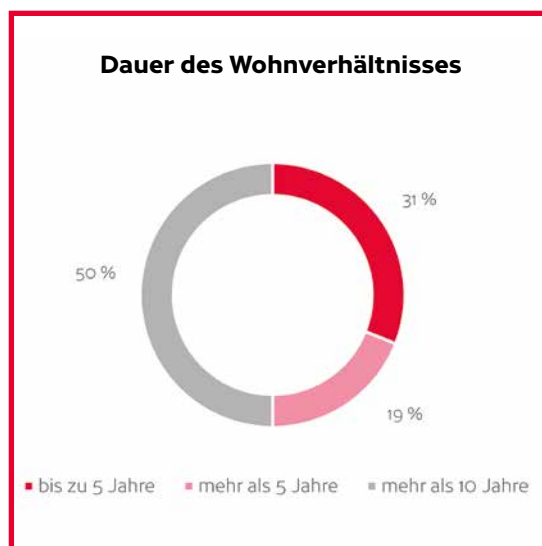
Bewohner:innen geben uns 3 von 4 Punkten.

Unter dem Motto „Ihre Stimme, Ihr Zuhause: Ihre Meinung zählt!“ hat das Münchner Institut für Retail Marketing im Auftrag der BWS-Gruppe von 6. Februar bis 8. April 2024 eine Trendstudie durchgeführt. Die Mieter:innen und Eigentümer:innen eines BWSG-Objekts waren eingeladen, ihre Erfahrungen mit dem Unternehmen und seinen Services zu teilen. Von den insgesamt rund 2.100 Teilnehmer:innen gab es 2,88 von 4 Punkten in Sachen Zufriedenheit mit der BWS-Gruppe. 2,96 Punkte erhielt die BWSG für die Benutzerfreundlichkeit des Serviceportals daheim.bwsg.at.

Die Hälfte der Befragten lebt bereits mehr als zehn Jahre in einer BWSG-Wohnung – knapp 89 Prozent zur Miete, rund zehn Prozent in einem Eigentumsverhältnis. 55 Prozent entfallen auf geförderte, 18 Prozent auf frei finanzierte Wohnungen.



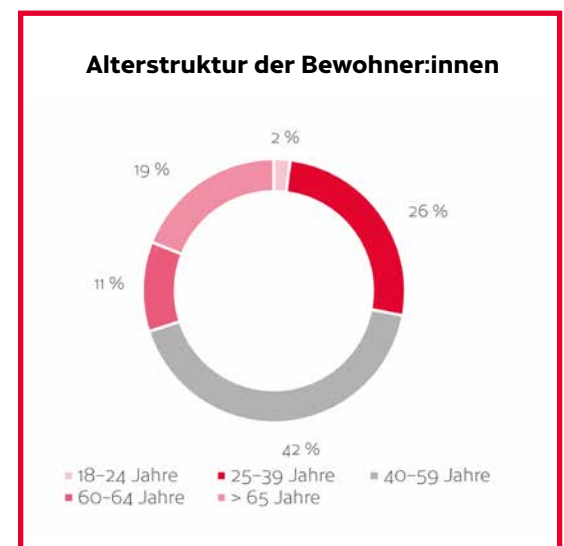
Die meisten Bewohner:innen (42 Prozent) kontaktieren das Unternehmen lediglich zweimal pro Jahr oder seltener, 20 Prozent drei- bis fünfmal. In zwei Drittel der Fälle ist ein Schadensfall (bzw. eine Reparatur oder Sanierung) der Anlass. Gefolgt von einem allgemeinen Anliegen oder einem Informationsbedarf (23 Prozent). Abrechnungsthemen beschäftigen 18 Prozent und Konflikte mit den Nachbar:innen zwölf Prozent. Hauptansprechpartner ist das Immobilienmanagement sowie die Mietenbuchhaltung. In den meisten Fällen wissen die Bewohner:innen, an welche Abteilung sie sich mit einem Anliegen wenden können. Verbesserungspotenzial zeigt die Trendstudie in der Kommunikation der Ansprechpartner:innen für die Änderung der Daten, bei Wohnungswechsel oder vertraglichen Themen.



Rund 70 Prozent haben drei und mehr Zimmer und eine Wohnfläche zwischen 60 und 99 m² zur Verfügung. In den Haushalten leben zum überwiegenden Teil zwei Personen, 21 Prozent mit Hund, Katz und Co. Die BWSG hat es sich zum Ziel gesetzt, möglichst vielen Bewohner:innen Freiflächen zur Verfügung zu stellen. Dies gelingt bei drei Viertel der Immobilien – das Gros verfügt über Balkone (54 Prozent), gefolgt von Loggien (31 Prozent) und Terrassen (18 Prozent).

Kontakt zur BWSG per E-Mail

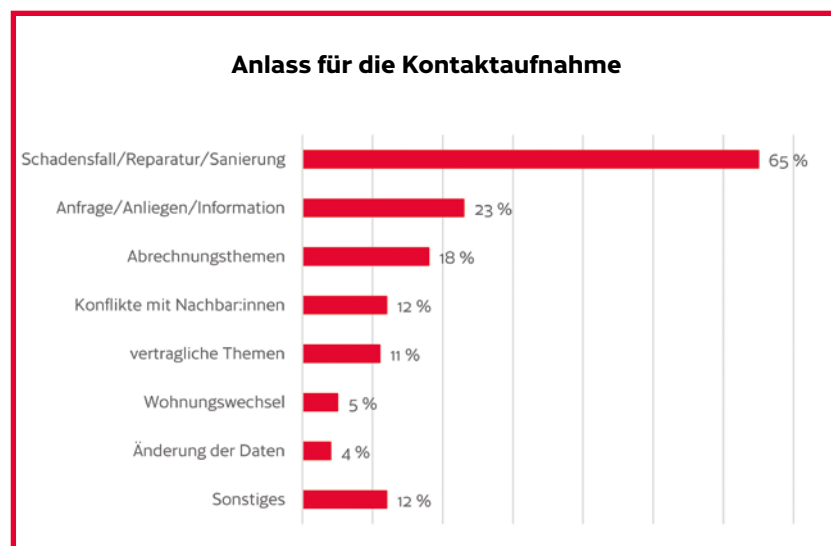
In der Umfrage ging es auch um die Häufigkeit des Kontakts mit dem Unternehmen sowie den Anlass einer Kontaktaufnahme.



Ein Drittel der Befragten meldet sich per E-Mail bei der BWSG, ein weiteres Drittel per Telefon, 19 Prozent über das Serviceportal. Knapp die Hälfte der Befragten würde sich ein Servicetelefon bzw. eine Hotline wünschen und ein Drittel eine Kunden-App, wobei das Serviceportal natürlich auch am Handy zur Verfügung steht.

Umfrage-Teilnehmer:innen nutzen das Serviceportal

An der Umfrage haben großteils online-affine Kund:innen teilgenommen, viele davon kennen auch die digitale Immobilienverwaltung daheim.bwsg.at (88 Prozent). Jene, die das Portal kennen, nutzen es zu einem Gutteil auch (82 Prozent). Und zwar, um Vorschreibung und Betriebskostenabrechnung einzusehen (82 Prozent), Benachrichtigungen zu erhalten (64 Prozent), Anliegen einzubringen (45 Prozent) oder persönliche Daten zu ändern (34 Prozent). Die Trendstudie zeigt gewisse Unterschiede zwischen den Anlässen für eine Kontaktaufnahme über das Serviceportal oder per E-Mail oder Telefon. So würden einige Kund:innen gerne auch Beschwerden über das Serviceportal einbringen oder Schäden melden können. Daraus, dass dies jetzt schon möglich ist, zieht die BWSG den Schluss, dass die volle Funktionalität von daheim.bwsg.at einigen Bewohner:innen noch nicht bewusst ist.



Auch den Status der Bearbeitung ihrer Anliegen wünschen sich manche Bewohner:innen, nachvollziehen zu können. Auf die Frage, warum manche Kund:innen das Serviceportal nicht nutzen, geben viele an, dass sie bisher keine Notwendigkeit gesehen haben, manchen ist es zu aufwändig und andere ziehen den persönlichen Kontakt vor.

Die monatlichen Ausgaben für Wohnen – für Miete, Betriebskosten, Strom, Heizung oder Kreditrückzahlung – liegen laut den Befragten bei durchschnittlich 939 Euro. Neben den reinen Mietkosten entfällt der Hauptteil der durchschnittlichen monatlichen Kosten auf Gas (rund 137 Euro), Strom (88 Euro) und Versicherungen (49 Euro). Die Kund:innen wären daran interessiert, dass die BWSG Zusatzleistungen in diesen Bereichen anbietet – etwa für Strom für die Wohnung, eine Internetpauschale oder Versicherungsleistungen – um ihre Nebenkosten zu optimieren. Bei den offenen Antworten wünschen sich einige Bewohner:innen Carports für ihr Auto, einen Anschluss an die Fernwärme oder eine Klimaanlage.

BWSG Digital.

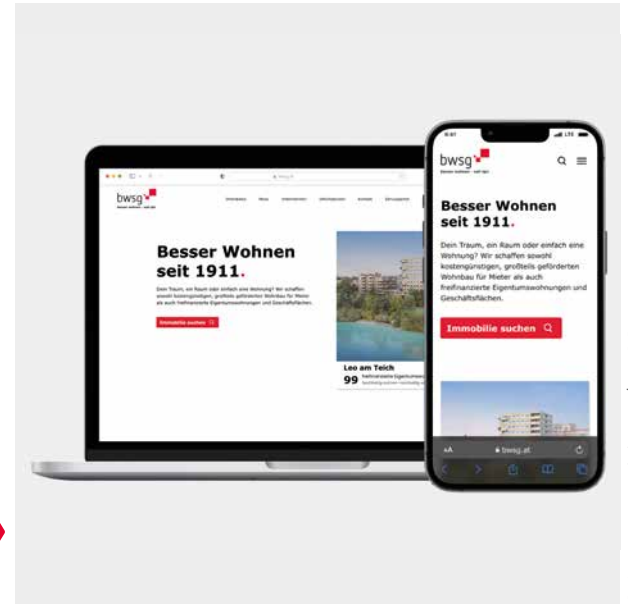
Wenn eine Vielzahl an Kund:innen und Interessent:innen mit ihren Anliegen auf eine überschaubare Anzahl an Mitarbeiter:innen treffen, ist das mitunter eine Herausforderung. Digitale Werkzeuge wie unser Serviceportal, ein 3D-Wohnungsfinder, ein Suchagent und eine benutzerfreundliche Webseite unterstützen uns bei der Informationsweitergabe und Wissensvermittlung.

Neue Webseite.

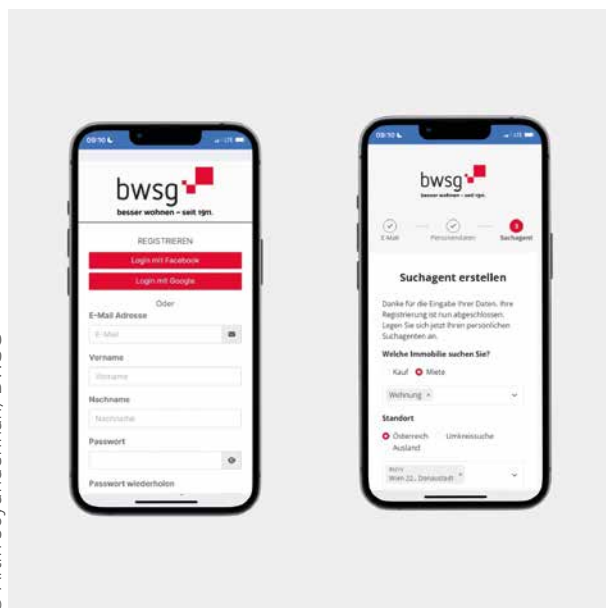
Nach einigen Jahren unseres Internetauftritts wurde es Zeit für einen Relaunch: Möglichst nutzerfreundlich sollte die neue Webseite sein, soll heißen: Die Kund:innen, bestehende oder künftige Bewohner:innen sowie Interessent:innen sollen möglichst einfach und auf direktem Weg zu ihren gewünschten Anliegen geführt werden. Ein simples, aber zugleich ausdrucksstarkes Auftreten haben wir Inhouse geplant und mithilfe einer Agentur umgesetzt. On-Air ist der neue Webauftritt seit August 2024.

Zu den wesentlichen Neuerungen beziehungsweise Verbesserungen zählen:

- Bessere Usability der Immobiliensuche
- Top-Projekte auf der Startseite
- Volltextsuche
- Integration aller Ausgaben des Kundenmagazins Happy together



© Artin Joyandehnan/BWSG



© Artin Joyandehnan/BWSG

Suchagent.

Eine Wohnungssuche ist ein umfangreiches persönliches Unterfangen. Bis man eine passende und noch dazu leistbare Wohnung gefunden hat, können Monate und mehr vergehen. Um Interessent:innen in dieser Hinsicht zu unterstützen, haben wir seit Jänner 2024 einen Suchagenten in unserer Website implementiert.

Damit dieser genutzt werden kann, ist lediglich eine Registrierung via E-Mail erforderlich. Danach gibt der/die Suchende die gewünschten Parameter für die Wohnungssuche ein. Sobald eine passende Wohnung gefunden wird, werden die Interessent:innen automatisch informiert und können sich für eine – oder mehrere – vom Suchagenten gefundene Wohnungen vormerken lassen. Es können beliebig viele Suchagenten angelegt und verändert werden.



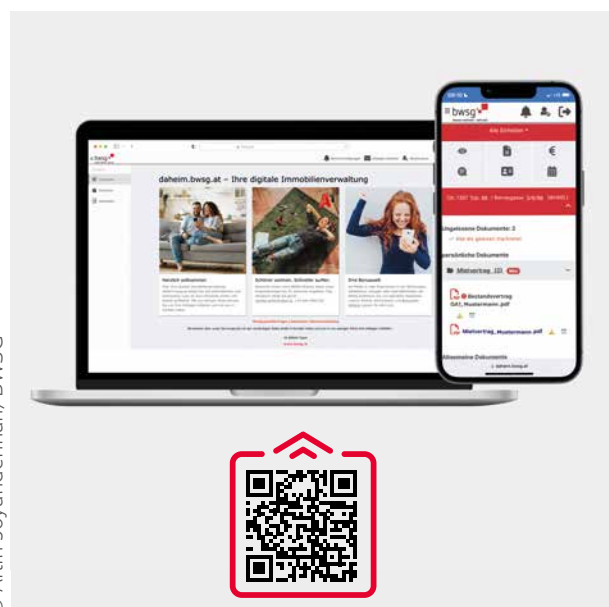
Wohnungsfinder.

Den Grundriss einer Wohnung vorab zu sehen, bedeutet eine große Hilfe bei der Entscheidung für oder gegen das Interesse an einer Wohnung. Die Lage spielt jedoch auch eine wichtige Rolle, und zwar nicht nur die Lokalisation auf Google Maps: Man macht sich Gedanken um die Aussicht, die man aus seiner möglicherweise künftigen Wohnung haben wird, und wo sie optisch bei Betrachtung des gesamten Gebäudes liegt. Genau dafür gibt es den 3D-Wohnungsfinder oder auch Flatfinder genannt.

Um die Lage der Wohnungen unserer frei finanzierten Eigentumswohnungen „Leo am Teich“ mit direkter Uferlage am Badeteich Hirschstetten und „Gretls Garten“ auf einem Blick erkennen zu können, nutzen wir das hilfreiche Tool aus dem digitalen Immobilienmarketing: Mittels einfacher Scrollfunktion können sich Interessent:innen mit dem Flatfinder bereits vor einer persönlichen Besichtigung ein genaues Bild von der Lage der Wohnung machen. Zu finden sind beide 3D-Wohnungsfinder auf unserer Projektwebseite: berresgasse.bwsg.at



© Artin Joyandehnan/BWSG



© Artin Joyandehnan/BWSG

Serviceportal.

Kundenanfragen rascher beantworten zu können, ist nur einer der vielen Vorteile unseres Serviceportals, das im Mai 2021 online ging. Das Serviceportal daheim.bwsg.at ist nicht mehr und nicht weniger als eine digitale Immobilienverwaltung, die beiden Seiten den Informationsaustausch erleichtert: Mieter:innen und Eigentümer:innen von BWSG-Immobilien erhalten einerseits rascher Zugriff auf Informationen, etwa die aktuelle Betriebskostenabrechnung, oder können Anliegen einbringen. Andererseits ist das Portal auch für die BWSG-Mitarbeiter:innen in vielerlei Hinsicht eine Erleichterung.

So differenziert das System beispielsweise zwischen den diversen Anliegen und weist die Anfragen automatisch zuständigen Mitarbeiter:innen zu. Mittlerweile nutzen fast 8.000 Bewohner:innen unser Serviceportal. Klimafreundliches Detail: Würden alle unsere Kund:innen auf daheim.bwsg.at umsteigen, könnten wir die Versandkosten von Informationsschreiben mittelfristig um einen fünfstelligen Betrag pro Jahr reduzieren. Wir verschicken rund 140.000 Seiten Papier jährlich, das sich dadurch einsparen ließe.

Ciao Bella! BWSG und Nachhaltigkeit.

Sie heißen Bella Vista, Rote Emma, Grüner Max, Im Terrassengarten oder Tor zum Park: Wir haben bereits einige nachhaltige Projekte umgesetzt, weitere sind in Planung. Einen kleinen Überblick gibt es hier, mehr davon auf unserer neuen Webseite [bwsg.at/immobilien/neubauprojekte](https://www.bwsg.at/immobilien/neubauprojekte).

Klimafreundlichkeit muss sich rechnen.

Als eine der größten gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen Österreichs sehen wir es als Aufgabe, das Thema Nachhaltigkeit in unsere Projekte einfließen zu lassen. Bei jedem Neubau ist das oft nicht möglich, denn nachhaltig Bauen bedeutet in der Regel höhere Investitionskosten. Das muss dem Projekt Rechnung tragen, sprich, genehmigt oder im Zuge der Ausschreibung gefordert werden.

Dass wir in puncto Nachhaltigkeit bereits auf einem guten Weg sind, zeigt der Gewinn diverser Bauträgerwettbewerbe unter der Schirmherrschaft von Alexander Kopinitsch, Leiter der BWSG-Projektentwicklung: So haben wir beispielsweise den Bauträgerwettbewerb für das Projekt „Im Terrassengarten“ in der Meischlgasse gewonnen. Die Holzhybrid-Konstruktion soll bis 2026 realisiert werden. Im Frühling 2024 folgte auch der Spatenstich für Bella Vista (Village im Dritten, Seite 40) sowie für die Rote Emma in Wien Donaustadt (Seite 41). Ihr Eigenheim bereits bezogen haben die Bewohner:innen des Grünen Max in St. Pölten, der mit grüner Technik nur so vollgepackt ist – um nur einige der Projekte zu nennen.



© AdobStock/tong2530



© Sabine Klimpt

Nachhaltig bauen und sanieren.

Was Nachhaltigkeit für uns bedeutet, beschreibt Vorstand Dr. Mathias Moser: „Die Gebäude der Zukunft müssen bei Flächen- und Ressourcenverbrauch sowie in der Bewirtschaftung nachhaltig sein. Der Wohnraum selbst muss für die Bewohner:innen leistbar bleiben und mit ausreichend Freiflächen, flexiblen Grundrissen, Elektromobilität und mit umfangreicher Begrünung außen und nachhaltiger Temperierung innen Lösungen für die Herausforderungen der heutigen Zeit bieten.“

Nachverdichtung lautet bei den Sanierungen das Stichwort. Geht es doch darum, der Zersiedelung in Österreich entgegenzuwirken. Ein schönes Beispiel dafür ist das Projekt „Zukunft Wohnen“ im Innsbrucker Stadtteil Pradl. Ende 2025/Anfang 2026 soll das Projekt – das Alt und Neu in einem modernen Quartier vereint – fertiggestellt sein. Die Bestandswohnungen werden thermisch saniert, die Energiekosten damit gesenkt. Geplant ist eine Aufstockung und teilweise bekommen die Wohnungen Balkone.

Auch im „Quartett Strass“ in Eugendorf schreiben wir Nachverdichtung groß: Dort bauen wir Wohnungen auf bestehende Gewerbeflächen. Die Photovoltaik-Anlage am Dach kann gemeinschaftlich genutzt werden.

Unsere BWSan: Besser herausgeputzt.

Wenn's klemmt, zieht, etwas kaputt ist oder der Feuerlöscher gewartet werden muss, ist immer einer dieser Männer zur Stelle: Andi, Gerfried, Christian, Edi und Gerhard von der BWSan tauchen immer dann auf, wenn es Probleme in den Wohnhausanlagen der BWSG gibt. Aber sie verursachen sie freilich nicht, sondern lösen sie.

Ein ganz gewöhnlicher Arbeitstag.

Es ist ein sonniger Tag im Herbst. Für Christian geht die Fahrt zu einer der BWSG-Reihenhausanlagen in den 22. Wiener Gemeindebezirk. Bei einer Mieterin lässt sich die Balkontür nicht schließen. Gekonnt heben er und sein Kollege Edi die Tür aus den Angeln. Das Eckband muss ausgetauscht werden. Nach nicht einmal 15 Minuten verlassen beide wieder das Haus, die Balkontür schließt wieder normal. „Das war ein relativ schneller Einsatz“, stellt Christian fest. Nicht jeder verläuft in diesem Tempo und derartig reibungslos. Manchmal ist ein zweiter Anlauf erforderlich – wenn beispielsweise ein Ersatzteil fehlt oder ein spezielles Werkzeug für die Reparatur vonnöten ist.

Vorwiegend sind es freundliche Mieter:innen, von denen viele auch einen Kaffee anbieten. Das geht sich jedoch selten aus, oft müssen die Männer gleich weiter. Mehr als 10.000 Schritte am Tag kommen da leicht zusammen – trotz Dienstwagen. Es kommt nicht selten vor, dass am Weg zu einem Termin noch ein anderer eingeschoben werden muss. „Wenn's am Weg liegt, geht das schon. Schwierig wird es nur, wenn es in der entgegengesetzten Richtung ist“, meint Christian. Doch auch dafür finden die Kollegen eine Lösung. Ersatzteile und Leistungen werden von demjenigen er- oder gebracht, der dem Ort des Geschehens am nächsten ist.



© Vera Bauer/BWSG



© Vera Bauer/BWSG

Ein paar Fakten.

Jeder der Kollegen hat zwischen drei und vier Aufträge pro Tag. Dabei ist schwer abzuschätzen, wie lange ein Termin dauert. Frühaufsteher sollte man auf jeden Fall sein, wenn man zum Team der BWSan dazugehören möchte, denn der Dienst beginnt um sieben Uhr. Zwölf Stunden-Tage gibt es auch, sind aber nicht die Regel.

Der Arbeitsplan für eine Woche wird immer erst zeitnah in der Woche zuvor erstellt. Das Um und Auf dabei lautet, flexibel zu sein: Es gibt immer zwischendurch auch spontane Sachen zum Erledigen. Da heißt es dann umplanen.

Die Wartung und Instandsetzung von Feuerlöschern von 264 Wohnobjekten in vier Bundesländern führt daher seit zwei Jahren die BWSan selbst durch. Fünf Feuerlöscher müssen innerhalb von einer Stunde überprüft werden. Bei einem Arbeitstag von 8,5 Stunden macht das über 40 Stück täglich. Vom Parkbank schleifen bis hin zu Sockelfliesen erneuern: Zimmerer, Maler, Fensterbauer, Tischler, Polier – gemeinsam schafft das BWSan-Team alle Anforderungen. Die Aufgaben halten die Männer auf Trab. Vier Busse und ein Kastenwagen stehen ihnen für vier Bundesländer zur Verfügung.



Unsere Projekte 2023/24.



Tor zum Park.

1230 Wien, Rößlbergasse 5/Marte-Harrell-Gasse 4 | Übergeben im September 2023



© Marco Luxbauer

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 und ein Jugendzentrum. Alle Wohnungen verfügen über Balkon, Loggia oder Terrasse. Eine extensive Dachbegrünung zeichnet das Projekt in puncto Nachhaltigkeit ebenso aus wie ökologisch bewertete Werkstoffe für den Innenausbau.

Nach der Fertigstellung erfolgte eine Raumluftanalyse, um die Luftqualität zu bestä-

tigen. Die Baustellenabwicklung umfasste auch eine umweltgerechte Baustellenlogistik mit Abfallvermeidung und -trennung.

Mobilitätsstationen

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



© interfoto.at

DI Daniel Compoier
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.“

Martha im Grün.

1220 Wien, Edith-Kramer-Weg 6/Emilie-Bach-Weg 5 | Fertiggestellt im Dezember 2023



© Marko Kovic

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

Leistbares Eigentum

Wir haben damit einen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für jene geschaffen, die ihre eigenen vier Wände im Eigentum erwerben möchten. Insgesamt sind 58 geförderte Eigentumswohnungen entstanden. 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 begrünten Dachflächen, die gemeinschaftlich genutzt werden können. Das ganze Areal ist mit einer gemeinsamen Tiefgarage ausgestattet. Die Lage besticht durch den aktuell entstehenden elf Hektar großen „Park der Artenvielfalt“ und die Steinwurf-Distanz zum Badeteich Hirschstetten.

© S. Kermer/BWVG



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.“

Leo am Teich.

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



© Marko Kovic

In der Donaustadt ist ein neues, besonders attraktives Stadtquartier entstanden. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Badeteich Hirschstetten sowie die gleichnamigen, weitläufigen Blumengärten. Die BWS-Gruppe errichtet im Stadtquartier Berresgasse 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“ sind 99 frei finanzierte Eigentums-

wohnungen und zwei Geschäftslokale in unmittelbarer Nähe zum Badeteich entstanden. 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.

© Raphael Moser



Mag. Martin Korbitt
Kompetenzbereichsleiter
Marketing und Vertrieb

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

Gretls Garten.

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



© vdx.at

Umgeben von weitreichenden und entspannenden Grünflächen bietet „Gretls Garten“ 118 frei finanzierte 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 die U-Bahn-Station der Linie U2, verschiedene Bus- 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.

© Vera Bauer/BWVG



Thomas Bernhard
Projektleiter

„Gretls Garten ist ein mit dem Lauf der Jahre reifes Projekt geworden, das sich den Garten im Namen hart erkämpft und mittlerweile zu Recht verdient hat.“

Jonas am Feld.

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



Wenige Minuten zu Fuß vom Hirschstettner Badeteich entfernt entstehen am Anni-Haider-Weg 9 beziehungsweise Maria-Emhart-Weg 14 insgesamt 148 frei finanzierte Eigentumswohnungen in der Größenordnung von einem bis fünf Zimmern. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Im Erdgeschoss ist ein Verbrauchermarkt geplant. Die Wohnungen überzeugen durch eine gehobene Ausstattung: Regendusche, schwarzmatte Armaturen, weiß gekalkter Eichenparkett und Feinsteinzeug.

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



Thomas Bernhard
Projektleiter

„Bei Jonas im Feld setzen wir zukunftsweisende Technologien ein – insbesondere im Bereich Heizung, Temperierung und Energieerzeugung. Ein Projekt, bei dem mit den verschiedensten Ressourcen umweltschonend umgegangen wird.“

Kundrat.

1100 Wien, Kundratstraße 14a | Fertigstellung: Jänner 2025



© Gerner Gerner Plus

Unweit der Firmenzentrale der BWS-Gruppe wurde ein weiteres, spannendes Neubauprojekt gestartet: Auf einer bisher ungenutzten innerstädtischen Fläche in der Kundratstraße werden bis Jänner 2025 insgesamt 108 geförderte Mietwohnungen errichtet. Neben Balkonen und Terrassen haben einige Mieter:innen Zugang zu kompakten Eigenärten. 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.



© Privat

Elisabeth Prinz

Hausbetreuerin und Arbeiterbetriebsratsvorsitzende BWS

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

Bella Vista.

1030 Wien, Ljuba-Welitsch-Promenade 8+10 | Fertigstellung: Dezember 2025



© schreinerkaster.at

Im dritten Wiener Gemeindebezirk entsteht ein besonderes Projekt, das als Sieger aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen ist: Bis Ende 2025 errichten wir in der Ljuba-Welitsch-Promenade 104 geförderte Mietwohnungen und 13 Geschäftslokale. Die Parkanlage beträgt knapp zwei Hektar und soll Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten bestmöglich miteinander vereinen. Die beiden neugeschossigen Bauteile werden in Stahlbeton-Bauweise, 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.

© 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.“

Rote Emma.

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



© Gerner Gerner Plus/AllesWirdGut Architektur

Ein weiterer Sieger eines Architekturwettbewerbs ist die Rote Emma: Gemeinsam mit MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H. entwickeln wir 360 geförderte Mietwohnungen, 191 entfallen auf die BWSG. Das Projekt wird als Holzhybrid-Wohnbau mit einer Urban-Farming-Dachlandschaft mit allgemein zugänglichen Dachgärten errichtet. Die Pergolen mit Photovoltaik-Anlagen bieten witterungsgeschützte Rückzugsorte und Möglichkeiten zum Gärtnern.

Balkone als grüne Räume im Freien

Die Balkone bilden mittels Windschutzwand und Pflanztrog einen grünen Raum im Freien. 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.

© Andreas Cichini



BM Ing. 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.“



Wohnpark Viarosa, Rosenweg/Jakobusgasse, 2486 Pottendorf

Unsere Projekte in den Bundesländern.



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@bws.g.at
www.bws.g.at • Firmenbuchnummer: 94623 b • Handelsgericht Wien • UID-Nummer: ATU55612206 **Konzept:** Mag. Martin Korbitt, Mag. Rita Michlits **Design und Layout:** Artin
Joyandehnan, B.Eng. **Redaktion:** (sofern bei den Texten nicht anders vermerkt) Mag. Vera Bauer, Mag. Rita Michlits **Lektorat:** Mag. Martin Korbitt, Mag. Rita Michlits **Druck:** 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. **Fotos:** Titelseite © Sabine Klimpt, Rückseite © Matthias Raiger/Gerner Gerner Plus.

Sara am Ball.

5322 Hof bei Salzburg, Sportplatzstraße 7 | Übergeben im Mai 2024



© Hillebrand

Diese BWSG-Liegenschaft befindet sich am Rande des Ortzentrums in Hof bei Salzburg. Errichtet wurde das Mietwohnobjekt mit 17 Wohneinheiten – davon elf Starter-Wohnungen – für junge Ortsbewohner:innen. Auf Wunsch der Gemeinde wurde die Anlage mithilfe der Salzburger Wohnbauförderung gebaut. Die Starter-Wohnungen haben eine Grundfläche von rund 45 m². Die restlichen Wohneinheiten sind Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen in einer Größenordnung von bis zu 90 m². 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 erfolgte in Kooperation zwischen der Gemeinde Hof und der BWSG. Im Mai 2024 konnte das wohnbauförderte Haus fertiggestellt und übergeben werden.

© Privat



Maria Thomas

Immobilienmanagement
Regionalstelle SBG/T/VBG

„Die geförderte Miete im Objekt ‚Sara am Ball‘ in Hof ermöglicht jungen Erwachsenen, mit ihrer ersten eigenen Wohnung selbstständig zu werden. Ich bin stolz darauf, dieses wohnbauförderte Haus als Vorzeigeprojekt im Bundesland Salzburg als Immobilienverwalterin betreuen zu dürfen.“

Quartett Strass.

5301 Eugendorf, Salzburger Straße 24 | Fertigstellung: September 2025



© Hillebrand

In der Gemeinde Eugendorf bei Salzburg werden bis 2025 rund 28 geförderte Mietwohnungen mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt 1.573 m² sowie rund 1.000 m² Gewerbe errichtet. Die Wohnungen werden von Bau Holz Immobilien Hillebrand errichtet – neben unseren Wohnungen errichtet Hillebrand 22 Eigentumswohnungen in eigenem Auftrag.

Nachverdichtung

Nachverdichtung ist bei diesem Projekt ein großes Stichwort: Neben neuen Gewerbeflächen werden auf dem Areal direkt bei der

Ortseinfahrt von Eugendorf auch Wohnungen auf bestehende Gewerbeflächen aufgebaut.

Ein Schritt mehr in Richtung Nachhaltigkeit wird durch die überdurchschnittlich große Photovoltaik-Anlage gesetzt, die gemeinschaftlich genutzt werden kann. Das „Quartett Strass“ ist verkehrstechnisch bestens an den öffentlichen Verkehr und die Autobahn angebunden. Die Gemeinde Eugendorf verfügt über ein gutes Angebot an Bildungs- und Sozialeinrichtungen. Die Fertigstellung des Projekts ist für Herbst 2025 vorgesehen.

© Raphael Moser



Dr. Felix Müller

Leitung Business Development und Geschäftsführer BWSan

„Neben den geförderten 28 Mietwohnungen errichtet die BWSG im Erdgeschoss attraktive Geschäftsflächen inmitten einer der besten Shopping-Zonen vor den Toren der Landeshauptstadt Salzburg. In die andere Richtung ist der Wallersee mit seinen Erholungsmöglichkeiten nur einen Steinwurf entfernt. Einen besseren Standort für unser Haus konnten wir uns nicht aussuchen.“

Zukunft Wohnen.

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



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

Alternative Wohnformen für Bewohner:innen

Aufgrund des 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 angeboten.



Helmut Hablitzel, MSc
Regionalleitung Immobilienmanagement SBG/T/VBG

„Wir sind stolz darauf, in Zeiten explodierender Mietpreise leistbaren Wohnraum in der Tiroler Landeshauptstadt schaffen zu können.“

Mittendrin.

7041 Wulkaprodersdorf, Obere Hauptstr./Gartengasse | Geplante Fertigstellung: Mai 2026



© MAGK Aichholzer | Klein

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

Photovoltaik-Anlage und Luftwärmepumpe

Ökologische Aspekte wurden in der Bauplanung berücksichtigt. Die Errichtung der Dächer erfolgt mit einer Intensivbegrünung, um das Niederschlagswasser speichern zu können. Die Dachflächen werden für die

solare Energiegewinnung 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.

© Andreas Cichini



BM Ing. Herbert Friedl
Kompetenzbereichsleitung
Baumanagement

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



Im Terrassengarten, Meischlgasse, 1230 Wien

Zukünftige Projekte.



Franz im Glück.

1020 Wien, Franzensbrückenstraße 7 | 84 frei finanzierte Eigentumswohnungen

Dieses in unmittelbarer Nähe zum Wiener Prater und ersten Wiener Gemeindebezirk gelegene, exquisite Wohnprojekt richtet sich an anspruchsvolle Kund:innen, die eine hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung erwerben möchten.

Die Wohnungen werden mit Eigengärten, Terrassen, Balkone bzw. Loggien geplant. Selbstverständlich wird auch eine Wärmepumpe, eine thermische Bauteilaktivierung sowie eine Photovoltaik-Anlage am Dach zur Ausführung kommen. Baustart wird voraussichtlich im Dezember 2024 sein.



© S.N.O.W. Planungs- und Projektmanagement GmbH



© GS Visuals

Brambilla.

1110 Wien, Brambillagasse | 16 Wohnungen, 4 Stadthäuser, frei finanziertes Eigentum

In Simmering entstehen 16 Wohnungen und 4 Stadthäuser. Letztere bieten viel Platz in ruhigen Eigengärten auf zwei Stockwerken sowie Dachterrassen.

Die Wohnungen haben zwei bis vier Zimmer in der Größenordnung zwischen 49 und 91 m². Freiflächen werden ebenfalls geplant. Auch bei den Stadthäusern sind Dachterrassen fixer Bestandteil. Der Baustart für das Projekt ist im Frühjahr 2025 vorgesehen.

Im Terrassengarten.

1230 Wien, In der Wiesen Ost – Meischlgasse | 285 geförderte Mietwohnungen

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.

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 zum Beispiel. Ein Co-working-Bereich soll Wohnen und Arbeiten an einem Ort ermöglichen. Die Gartenterrassen mit einer Fläche von 3.000 m² werden mit viel Grün und Naschhecken bewirtschaftet.



Neues Landgut.

1100 Wien, Erika-Krenn-Promenade 9 | 266 frei finanzierte Eigentumswohnungen

Das Projekt ist nach dem neu entstehenden Quartier Neues Landgut benannt und wird zentral neben dem Park liegen – nahe Hauptbahnhof und in guter Erreichbarkeit der Innenstadt. Ein „sympathischer Wohnungsmix“ mit Wohnungen für Familien ist geplant. Highlight wird zweifelsohne der Pool am Dach werden, sofern er genehmigt wird.

Quartierhaus Josefsmarkt.

9500 Villach, Kaiser-Josef-Platz 4+5 | 80 frei finanzierte Mietwohnungen, Markthalle

Die Ausschreibung des Wettbewerbs für die Neugestaltung des Villacher Kaiser-Josef-Platzes lief europaweit. Wir sind daher besonders stolz, den Zuschlag für dieses besondere Projekt erhalten zu haben. Zentral bei dem Bau wird die 1.600 m² große Markthalle im Erdgeschoss sein. In den Obergeschossen entstehen Büros und Wohnungen in einer Größenordnung zwischen 60 und 80 m². Die Baugenehmigung wird voraussichtlich 2025 erteilt.



© KIASM/Architectural Visualization Stud



© Drexel architekten ZT OG

Tosters.

6800 Feldkirch, Riedteilweg | 52 geförderte Mietwohnungen

Bei dem Projekt in Feldkirch handelt es sich um eine Nachverdichtung als Baurecht, welches drei Bauteile in einer Höhe zwischen vier beziehungsweise fünf Geschossen vorsieht. Die Mietwohnungen mit Gemeinschaftsräumen werden in der Größenordnung zwischen zwei und vier Zimmern geplant. Neben Loggien, Balkonen und Terrassen sind auch Eigengärten vorgesehen. Noch geprüft werden muss, ob die Anlage in Holzhybrid-Bauweise errichtet werden soll.

Wohn- und Arbeitsquartier an der Glan.

9020 Klagenfurt, Neunergründe | 89 Miet-,
68 Eigentumswohnungen

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. Durch einen Mix aus Straßen, Höfen, Gärten und Parks wird ein städtisches Gefüge geschaffen, welches durch seine Lage an der Grünachse besondere Qualitäten für die Freizeitgestaltung schafft. Ein Grünanger soll das soziale Zentrum bilden. Die Nahversorgung sowie alternative Arbeitsformen sowie ein Mobilitätskonzept sind in die Planung integriert.



© Frediani-gasserarchitettura



© GS Visuals

Stoob im Sommer.

7350 Stoob, Michael-Sommer-Straße | 16 Doppelhaushälften

In der burgenländischen Keramikgemeinde Stoob errichten wir 16 Doppelhaushälften. Die Mietkauf-Häuser werden über Wohnflächen zwischen 106 und 119 m² verfügen sowie genügend Freiflächen haben: Jedes Haus ist mit einer 16,8 m² großen Terrasse und Eigengärten zwischen 130 und 250 m² geplant. Die nachhaltige und hochwertige Ausstattung wird eine Luftwärmepumpe mit kontrollierter Wohnraumlüftung sowie Fußbodenheizung umfassen. Stiegen und Parkett aus Eiche sowie Feinsteinzeug runden das Angebot ab.

Danksagung.

Geschätzte Bewohner:innen, geschätzte Genoss:innen,

mit Ihrer Bereitschaft, das Gemeinsame vor das Trennende zu stellen, machen sie das Leben in unseren Wohnhausanlagen lebenswert und fördern ein wertschätzendes und gemeinsames Zusammenleben. Dies vereinfacht wiederum unseren Mitarbeiter:innen, allen voran den Hausbesorger:innen, Hausbetreuer:innen und Hausverwalter:innen, ihre Tätigkeiten im Rahmen der Immobilienverwaltung in unser aller Sinne zu erledigen.

Für uns als BWVG stehen Sie alle im Mittelpunkt unseres Handelns. Umso mehr freut es uns, wenn dies auch honoriert wird, wie die jüngst durchgeführte Kundenzufriedenheitsumfrage gezeigt hat. Über Ihr positives Feedback freuen wir uns sehr. Ihre Anregungen nehmen wir als Ansporn, die Kommunikation und unseren Servicegedanken laufend zu verbessern.

Daher möchten wir uns an dieser Stelle als Team der BWVG herzlich bei Ihnen – liebe Genoss:innen, liebe Bewohner:innen – bedanken. Wir freuen uns auf weitere lebenswerte, gemeinsame Jahre in unseren Wohnhausanlagen und im Kreise unserer Gemeinschaft.



**Herzlichen
Dank!**



© Sabine Klimpt

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

bwsg 

**Besser
wohnen
– seit 1911.**