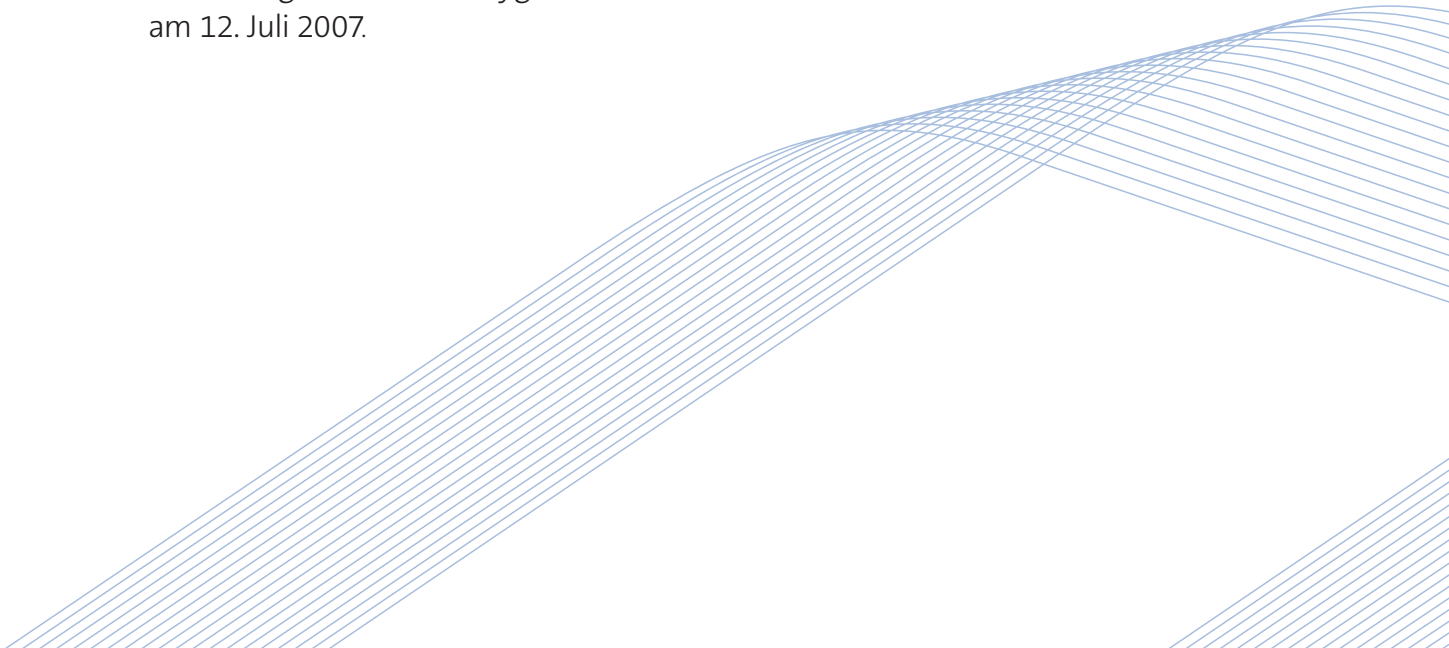




wvg Bauträger
Ges.m.b.H.
Barichgasse 40 - 42
1030 Wien
t: +43 [0] 1 972 73
f: +43 [0] 1 972 73 - 15
office@wvg.at
www.wvg.at

PRESSEMAPPE

Hausübergabe 11., Studenygasse 12
am 12. Juli 2007.



wvg – der Bauträger mit durchdachten Planungskonzepten zu erschwinglichen Preisen.

[UND das auch ohne Wohnbauförderung.](#)

Wie das geht? Lesen Sie weiter

Die wvg wurde 1986 als gewerblicher Bauträger gegründet und fühlte sich von Beginn an dem sozialen Wohnbau und den wohnungsuchenden Bewohnern der Stadt Wien verpflichtet.

Lag der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den ersten Jahren primär auf aufwendigen Sockelsanierungen von Mietobjekten, wandelte sich dies zu Beginn des neuen Jahrtausends hin zum Neubau von nicht gefördertem Wohnungseigentum. Details dazu können Sie angefügter Referenzliste entnehmen.

Das WSG 1984 (Wohnhaussanierungsgesetz) wurde geschaffen, um insbesondere in Wien die damals noch vorhandenen Substandardhäuser mit ca. 400.000 Kategorie D Wohnungen auf zeitgemäßen Standard zu bringen. Dadurch wurde erreicht, dass die Sanierung von (meist privaten) Althäusern zum zusätzlichen Förderungsinhalt wurde und somit der übliche geförderte Wohnungsneubau der damaligen Zeit durch Sanierung von Altsubstanz ergänzt wurde.

Die spannende Aufgabe dabei war, bewohnte Althäuser in den ehemaligen Wiener Vorstädten (Bezirke 15, 16, 17, 20, ...) grundrisslich und technisch vollständig zu erneuern, obwohl während der gesamten Baudauer diese Häuser bewohnt waren bzw. sind.

Die Herausforderung der Mieterbetreuung, also des Miteinanders statt des bis dahin üblichen und heute noch nicht restlos beendeten traditionellen Gegeneinanders von Hauseigentümern und Mietern, war uns ein besonderes Anliegen.

An der Wende zum dritten Jahrtausend waren aus den einstmaligen 400.000 Kategorie D Wohnungen in der Stadt Wien nur noch rund 10 Prozent übrig geblieben. Dies bedeutete auch für unser Unternehmen einen Wandel. Unser Fokus liegt nunmehr auf der Errichtung überwiegend nicht geförderter Wohnungseigentumshäuser.

Wir vertreten die Auffassung, dass die Funktion eines Wohnbauträgers insbesondere auch eine soziale Komponente hat. Dies haben wir auch in den städtischen Lagen dokumentiert in denen wir unsere Wohnungseigentumsprojekte umsetzen. Sie unterscheidet sich grundsätzlich nicht wesentlich von jener der Zinshäuser, die wir saniert haben.

Unser Ehrgeiz liegt darin, auf hohem Qualitätsniveau durch inhaltliche und zeitliche Optimierung („Just in time“) Liegenschaftsankauf, Projektdurchführung und Wohnungsverkauf so zu gestalten, dass dies eine Nichtinanspruchnahme von Förderungsmitteln im Regelfall ermöglicht.

Wir verstehen unser Modell nicht als Gegensatz zur Wohnbauförderung. Denn ihre Bedeutung für ein soziales Gleichgewicht in einer modernen, lebendigen Stadt wie sie Wien darstellt ist hinlänglich dokumentiert.

Dennoch sind wir ein bisschen stolz auf den kleinen (volkswirtschaftlichen) Vorteil, das knappe Gute der Subvention selbst nur dann anzusprechen, wenn es aus rein sachlichen Gründen unverzichtbar ist.

Feierliche Übergabe des Hauses 11., Studenygasse 12 an seine Wohnungseigentümer am 12. Juli 2007

oder

Die Vorteile des bewussten Verzichts auf Wohnbauförderung

Die Lage

Wien 11 - Studenygasse -, eine Gegend, in der noch vor 10 Jahren keiner je ein Wohnungseigentumsprojekt – noch dazu **ohne Förderung** errichtet hätte.

Die Detaillage – eine der besten, die es gibt

Die Infrastruktur ist ideal: Schulen, Supermärkte, weitläufige Parkanlagen in unmittelbarer Nähe; Verkehrsanbindung exquisit – mit der U3 erreicht man in 12 Minuten das Herz der Stadt - den Stephansplatz.

Das Wohnhaus

2 Baukörper – Hof- und Straßentrakt mit insgesamt **42 Eigentumswohnungen**, 43 Garagenstellplätzen und Nebenräumen.

Alle Wohnungen (teilweise Maisonetten) verfügen entweder über Eigengärten oder großzügige Terrassen.

Wohnnutzfläche gesamt: 3.830 m²

Die Kosten

Grundkosten gesamt (inkl. Kaufpreis und Finanzierungsaufwand)	ca. € 1.580.000,-	€ 413,-/m ²
Baukosten gesamt (inkl. Baunebenkosten und „Eigenarchitektur“)	ca. € 5.300.000,-	€ 1.384,-/m ²
Baufinanzierung gesamt	ca. € 110.000,-	€ 29,-/m ²
Umsatzsteuer	ca. € 1.050.000,-	€ 274,-/m ²
Reserve (Überschuss)	ca. € 160.000,-	€ 42,-/m ²
GESAMT	ca. € 8,200.000,-	€ 2.143,-/m²

Erlös

Verkaufspreise der Wohnungen	ca. € 7.688.000,-	€ 2.010,-/m ²
Verkaufspreise Stellplätze	ca. € 512.000,-	€ 133,-/m ²
GESAMT	€ 8.200.000,-	€ 2.143,-/m²

.... ohne Inanspruchnahme von WBF (Wohnbauförderung) ist auch dieser Verkaufspreis verglichen mit geförderten Eigentumswohnungsprojekten eher günstig.

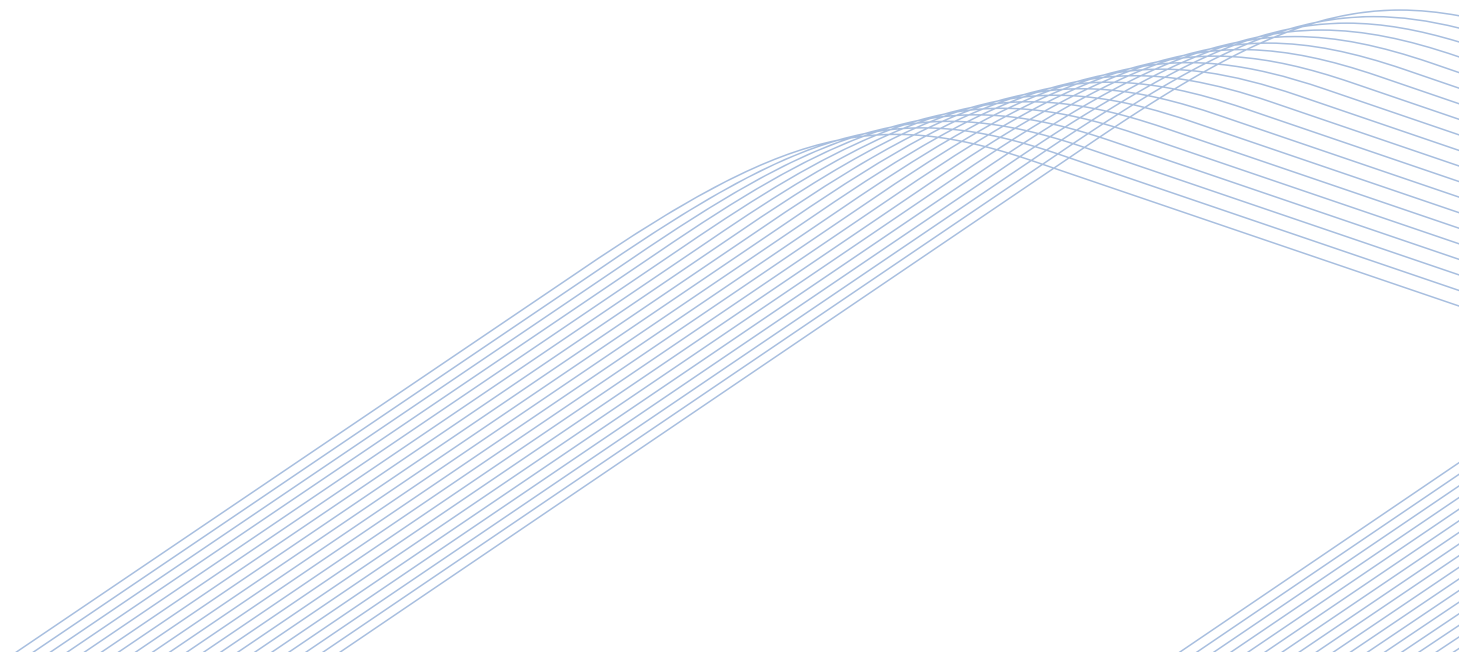
Monatlicher Aufwand (Betriebskosten inkl. Reparaturfonds) € 1,87 / m² WNFL

Die Realisierungsdauer betrug 3,5 Jahre. Dies obwohl die Baubewilligung bis Mitte der realen Bauzeit streitverfangen und nicht rechtskräftig war und der Instanzenzug (drei Instanzen) voll ausgeschöpft werden musste.

Verglichen mit geförderten Projekten ist die Realisierungsdauer – trotz aller überwundenen Schwierigkeiten – sehr kurz gewesen. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Umsetzungsdauer von wvg-Projekten ohne Inanspruchnahme von WBF-Mitteln beträgt 2,56 Jahre (alle Projekte seit 2002).

Der Ablauf

Annahme Kaufanbot durch Voreigentümer (Verkäufer)	17.12.2003
Abschluss des Kaufvertrags mit demselben	15.04.2004
Planung und Einreichung mit Baubewilligung	14.09.2004
Baubewilligung 1. Instanz	12.04.2005
Urteil des Verwaltungsgerichtshofs und Rechtskraft der Baubewilligung	14.11.2006
Baubeginn	28.02.2006
Bauende und feierliche Übergabe an die WE (Wohnungseigentümer)	12.07.2007



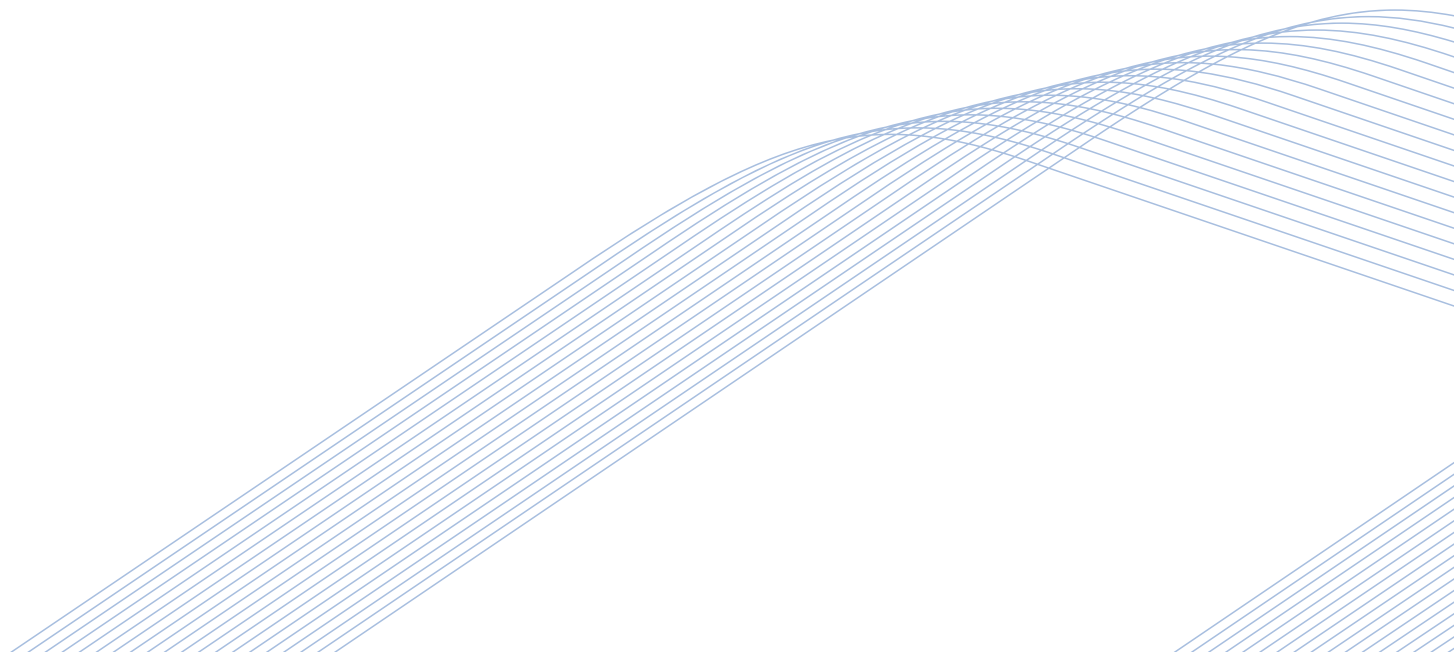


www.wvg.at/presse

Hier finden Sie alle 3D Visualisierungen, Bilder und Pressetexte zu diesem Projekt.

ANHANG

Referenzliste wvg



Referenzobjekte

Stand Ende 2006

NEUBAU nicht gefördert WOHNUNGSEIGENTUM	Anzahl Wohnungen	NUTZFLÄCHE	FERTIG- STELLUNG
Wien 2., Wehlistraße 154	26	2.548,29	12/2006
Wien 11., Studenygasse 12-14	42	3.850,04	in Bau
Wien 14., Felbigergasse 53	38	3.715,88	in Bau
Wien 14., Kienmayergasse 5	29	2.217,38	11/2004
Wien 14., Sampogasse 6	32	2.368,84	12/2002
Wien 14., Schanzstraße 29-31	34	3.324,74	in Bau
Wien 16., Gallitzinstraße 50	15	1.500,48	03/2007
Wien 21., Mengergasse 40	33	3.259,83	11/2006
Wien 21., Schenkendorfgasse 25	20	1.944,79	08/2005
Wien 21., Schenkendorfgasse 63 u. 72	37	3.632,15	06/2007
Wien 21., Schliemanngasse 29-31			in Bauvorbereitung
Wien 21., Siegfriedgasse 52-54	19	1.849,21	in Bau
Wien 21., Theodor Körner-Gasse 30-32	27	2.290,55	08/2004
Wien 22., Attemsgasse 45	49	6.614,00	in Bauvorbereitung
Wien 23., Erlaaer Straße 21	24	2.249,39	12/2005
Wien 23., Schrailplatz 1	47	5.337,42	11/2006
3002 Purkersdorf, Anton Wenzel Prager-Str. 7-9			in Bauvorbereitung
m² Gesamt		46.702,99	

SOCKELSANIERUNGEN MIETOBJEKTE	Stadterneu- erungspreis	NUTZFLÄCHE			FERTIG- STELLUNG
		saniert	zugebaut	nicht saniert	
Wien 2., Fugbachgasse 5		855,19	749,98	517,91	05/2001
Wien 3., Barichgasse 16	2003 *	744,82	1.855,52	98,99	11/2002
Wien 3., Khunnngasse 14		1.077,12	258,31	310,10	04/1994
Wien 3., Klimschgasse 3		672,56	131,11	65,50	06/1994
Wien 4., Leibenfrostgasse 6		712,13	116,23	353,42	04/1996
Wien 5., Gießaufgasse 19		438,19	109,93	0,00	07/1989
Wien 5., Obere Amtshausgasse 47		863,92	187,72	0,00	05/1992
Wien 6., Aegidigasse 6		1.060,91	230,02	249,24	05/2000
Wien 7., Myrthengasse 6	1993/94 *	497,79	126,67	0,00	12/1992
Wien 10., Alxingergasse 27-29		1.083,91	319,23	238,31	08/1993
Wien 10., Hasengasse 27		983,75	257,21	69,30	12/2000
Wien 10., Leibnizgasse 35		961,21	209,08	191,78	04/1995
Wien 10., Muhrengasse 15		920,06	222,80	0,00	11/1989
Wien 10., Muhrengasse 33		669,41	149,24	99,38	01/1999
Wien 11., Römersthalgasse 1		527,00	227,00	311,00	12/2003
Wien 12., Schallergasse 3		324,00	122,00	203,50	12/1999
Wien 14., Sporckplatz 5		557,02	137,24	0,00	12/1992
Wien 15., Geibelgasse 13		478,00	600,00	347,00	in Bauvorbereitung
Wien 15., Holohergasse 37		307,00	107,00	394,00	01/2002
Wien 15., Huglgasse 18		569,15	326,97	299,31	04/2001
Wien 15., Märzstraße 25		602,27	1.061,58	338,51	03/2004
Wien 16., Effingergasse 13		531,99	139,70	41,50	06/1992
Wien 16., Habichergasse 48		141,96	434,99	253,44	07/2000
Wien 16., Hasnerstraße 52-54		664,08	972,77	518,56	in Bau
Wien 16., Herbststraße 36		1.036,84	253,65	56,43	09/1994
Wien 16., Paletzgasse 11		484,34	192,00	584,00	02/2003
Wien 16., Paletzgasse 13		706,00	236,00	236,65	10/1999
Wien 16., Payergasse 15		801,59	175,63	139,24	09/1993
Wien 16., Seitenberggasse 5	1993/94 *	718,76	241,65	250,36	09/1993
Wien 16., Stöberplatz 2		722,01	161,19	71,42	02/1995
Wien 16., Thaliastraße 130		705,00	347,00	342,40	10/1999
Wien 17., Antonigasse 53		283,00	150,00	221,00	07/2003
Wien 17., Klopstockgasse 26		554,72	237,36	120,00	05/1993
Wien 17., Mayssengasse 14-16		367,51	219,91	565,55	02/1999
Wien 17., Schumanngasse 70					in Bauvorbereitung
Wien 17., Wattgasse 73		506,00	217,00	510,47	12/1999
Wien 18., Theresiengasse 4		380,70	174,80	581,10	03/1996

SOCKELSANIERUNGEN MIETOBJEKTE	Stadterneuerungspreis	NUTZFLÄCHE			FERTIG- STELLUNG
		saniert	zugebaut	nicht saniert	
Wien 20., Bäuerlegasse 20		1.092,46	102,09	37,51	11/2003
Wien 20., Hartlgasse 42		1.115,42	284,38	0,00	03/1996
Wien 20., Klosterneuburger Str. 47	2002 *	846,21	578,64	573,64	04/2001
Wien 20., Klosterneuburger Str. 73		928,00	135,00	471,64	11/2000
Wien 20., Othmargasse 9	1997/98 *	957,43	482,20	111,05	01/1998
Wien 20., Salzachstraße 32		623,63	689,63	254,33	11/2000
Wien 20., Salzachstraße 34		653,65	134,13	0,00	01/1992
Wien 20., Wallensteinstraße 43		304,00	179,00	305,39	05/2001
Wien 20., Wallensteinstraße 57		464,56	316,56	740,40	12/1999
Wien 22., Hausgrundweg 1		473,00	269,00	434,45	12/1999
m² Sockelsanierungen		30.968,27	14.829,12	11.507,78	
m² Gesamt			57.305,17		

TOTALSANIERUNGEN WOHNUNGSEIGENTUM	NUTZFLÄCHE			FERTIG- STELLUNG
	saniert	zugebaut	nicht saniert	
Wien 7., Mechitaristengasse 3	407,23	16,11	0,00	03/1988
Wien 9., Mosergasse 4	403,80	102,72	0,00	02/1989
Wien 10., Dampfgasse 21	880,91	240,75	0,00	03/1989
Wien 16., Fröbelgasse 4	693,78	0,00	0,00	05/1988
Wien 16., Neumayrgasse 22	791,37	126,77	0,00	12/1988
Wien 16., Redtenbachergasse 76	574,35	121,10	0,00	08/1988
Wien 16., Wurlitzergasse 33	535,79	112,07	0,00	12/1988
Wien 17., Kastnergasse 5	939,74	237,21	0,00	04/1989
Wien 18., Teschnergasse 21	477,19	109,18	0,00	08/1988
Wien 21., Äugelgasse 12	409,79	0,00	0,00	08/1988
m² Totalsanierungen	6.113,95	1.065,91	0,00	
m² Gesamt		7.179,86		

SOCKELSANIERUNG gefördert EIGENTUMSOBJEKT	NUTZFLÄCHE			FERTIG- STELLUNG
	saniert	zugebaut	nicht saniert	
Wien 15., Märzstraße 100	1.155,35	161,02	95,84	05/1998
m² Gesamt		1.412,21		

NEUBAU gefördert WOHNUNGSEIGENTUM	NUTZFLÄCHE			FERTIG- STELLUNG
	saniert	zugebaut	nicht saniert	
Wien 10., Rotenhofgasse 70-72		7.251,16		01/1998
Wien 14., Herzmskystraße 20		3.714,87		06/1994
m² Gesamt		10.966,03		

NEUBAU freifinanziert MIETOBJEKT	NUTZFLÄCHE			FERTIG- STELLUNG
	saniert	zugebaut	nicht saniert	
Wien 14., Anzengruberstraße 73		5.052,75		07/1993
m² Gesamt		5.052,75		

Zusammenfassend

m² Neubau Gesamt	62.721,77
m² Sanierung Gesamt	65.897,24
m² Neubau und Sanierung Gesamt	128.619,01