

SOZIALBAU-BILANZ 2010

**STABILE WOHNKOSTEN
SINKENDES NEUBAUVOLUMEN
STEIGENDE WOHNUNGSNACHFRAGE**

**Pressekonferenz mit Prof. KR Dr. Herbert Ludl,
Generaldirektor der SOZIALBAU AG**

Wien, am 7. Juli 2011

Seit dem Jahre 1998 präsentiert die SOZIALBAU AG ihre Bilanz öffentlich in einer Pressekonferenz. Wie in den Vorjahren wird die Bilanz 2010 von einer kontinuierlichen Entwicklung des aus je drei gemeinnützigen Kapitalgesellschaften und Genossenschaften strukturierten SOZIALBAU-Verbundes geprägt:

- Das wirtschaftliche Ergebnis der SOZIALBAU AG für 2010 zeichnet ein Bild der Kontinuität mit bescheidenen Zuwächsen bei allen Kennziffern für den operativen Bereich. Die Eigenkapital-Ausstattung verbesserte sich weiter auf eine Quote von 41,4 Prozent.

- Mit günstigen Mieten, seit bereits drei Jahren gleich bleibenden Betriebskosten und beachtlichen Gutschriften aus der Jahresabrechnung 2010 steuert das größte gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Österreich dem verbreiteten Anstieg der Wohnkosten in Wien konsequent entgegen.

- Aktuell hat die SOZIALBAU AG insgesamt 47.072 Wohnungen in Verwaltung und 1.266 neue Wohnungen in Bau – davon wurden 462 Wohnungen bereits 2010 fertiggestellt, aus dem Verwaltungsbestand 348 ältere Wohnungen im Zuge von Bewohner-Wechsel auf Neubau-Standard gebracht und Häuser mit weiteren 1.517 Wohnungen generalsaniert.

- Mit verschiedenen Aktivitäten unterstützt die SOZIALBAU AG die Gemeinschaftsbildung in ihren Wohnhausanlagen und etabliert sich erfolgreich als „Partner der Bewohner“. 2011 soll den Kunden durch die Aktion „Astra la vista“ die Umstellung auf TV-Geräte für digitalen Empfang schmackhaft gemacht werden. Die kostenlose Bereitstellung zahlreicher TV- und Hörfunk-Programme wird weiter ausgebaut.

- Dem sinkenden Bauvolumen auf dem Neubausektor steht eine steigende Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen gegenüber. Binnen sechs Monaten registrierte die SOZIALBAU AG eine sprunghafte Zunahme der Anmeldungen um mehr als ein Drittel gegenüber dem Vorjahr.

2010: Kontinuität mit bescheidenen Zuwächsen

Wie schon in den Vorjahren konnte die SOZIALBAU AG ihren Weg der wirtschaftlichen Kontinuität auch 2010 fortsetzen und als stabiler Faktor der Wohnungswirtschaft in Wien wirken. Bei den Kennziffern für den operativen Bereich liegen die Ergebnisse im langjährigen Entwicklungstrend:

- Mit rund 439 Mio. Euro Bilanzsumme wird ein weiteres Wachstum der SOZIALBAU AG ausgewiesen; gemeinsam mit den drei Genossenschaften im SOZIALBAU-Verbund stiegen die Bilanzsummen auf insgesamt 2.293 Mio. Euro.
- Umsatzsteigerung um vier Prozent auf 40,8 Mio. Euro; die Geschäftsvolumina der SOZIALBAU AG bieten in den letzten zehn Jahren ein für den gemeinnützigen Sektor charakteristisches Bild der Kontinuität.
- Bei ihrem Bilanzgewinn verzeichnete die SOZIALBAU AG einen Rückgang auf 5,2 Mio. Euro, das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) stieg hingegen auf 10,7 Mio.
- Mit der Erhöhung auf 127,7 Mio. Euro wurde die Eigenkapitalbasis weiter gefestigt und hat das international übliche Niveau der Immobilien-Wirtschaft erreicht – 2010 verfügt die SOZIALBAU AG über eine Eigenkapitalquote von 41,4 %.

Günstige Mieten, stabile Wohnkosten

Der aktuelle Verwaltungsbestand von 47.072 Wohnungen unterteilt sich in 39.387 Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie 7.685 Eigentumswohnungen. Hinzu kommen 27.167 Garagen- und Abstellplätze für PKW sowie 508 Geschäftslokale.

Mit rund 3,5 Mio verwalteten Quadratmetern ist die SOZIALBAU der größte private Hausverwalter in Österreich. 120.000 Bewohner leben in den betreuten Wohnhausanlagen – das sind deutlich mehr als in der Stadt Klagenfurt. Die anhaltende Vollvermietung zeugt von der hohen Wohnzufriedenheit der Bewohner.

Das hat natürlich mit günstigen Mieten und stabilen Wohnkosten im SOZIALBAU-Bestand zu tun: Die durchschnittliche Miete beträgt 3,51 Euro pro Quadratmeter, bei mehr als der Hälfte aller Kunden liegt die Monatsmiete immer noch unter 3 Euro. Dieses günstige Mietenniveau trägt maßgeblich zur Stabilisierung der Wohnkosten in Wien bei.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für Bewohner resultiert aus der Hausbewirtschaftung – und weil bei der SOZIALBAU alle Möglichkeiten der Kostensenkung und Effizienzsteigerung konsequent ausgeschöpft werden, kann nun von einer selbst für Wiener Verhältnisse äußerst ungewöhnlichen Kostenentwicklung berichtet werden:

In den Jahresabrechnungen für 2010 fielen im Durchschnitt gleich hohe Betriebskosten wie in den beiden Vorjahren an. Deshalb bekommen mehr als 86 % aller SOZIALBAU-Kunden mit der Mietenvorschreibung für August 2011 eine Rückzahlung von durchschnittlich 152 Euro gutgeschrieben. In den Genuss dieser Gutschrift kommen heuer nahezu 35.600 Kunden, die Rückzahlungen summieren sich auf 5,4 Mio. Euro.

In der kürzlich erfolgten Mietenvorschreibung für Juli 2011 bis Juni 2012 bleiben die Betriebskosten-Akonti weiter unverändert. Somit können die SOZIALBAU-Kunden bereits das vierte Jahr mit stabilen Betriebskosten rechnen.

Leistungen für die Bewohner-Gemeinschaft

Eine hohe Lebensqualität in Wohnhausanlagen resultiert zu einem wesentlichen Teil aus dem Wohlbefinden der Bewohner in einer funktionierenden Gemeinschaft. Bei der SOZIALBAU AG baut man deshalb auf „soziale Nachhaltigkeit“, unterstützt die Entwicklung „guter Nachbarschaft“ und setzt laufend Aktivitäten als „Partner der Bewohner“:

- Bewohnerfeste sind inzwischen zum fixen Bestandteil der Unternehmenskultur geworden. Vor sieben Jahren wurde anlässlich des 50-Jahre-Jubiläums ein Straßenfest vor der SOZIALBAU-Zentrale in der Andreasgasse gefeiert, das seither regelmäßig stattfindet. Bei der Übergabe neuer Wohnhausanlagen bewähren sich Aktionen wie „Kennenlernetreffen“ und „Tage der offenen Tür“, aber auch Feste als „gemeinschaftsbildende Maßnahme“ – speziell zwischen Bewohnern oft sehr unterschiedlicher Herkunft und mit vielen Kindern. In einer wachsenden Anzahl von Wohnhausanlagen erfreuen sich Sommerfeste zunehmender Beliebtheit – Initiativen zur Selbstorganisation durch Bewohner werden von den erfahrenen Mitarbeitern der SOZIALBAU-Hausverwaltung gerne unterstützt.
- Nahezu 40.000 Haushalte bekommen Fernseh-Versorgung als Gemeinschaftsleistung. Von der gewerblichen Tochtergesellschaft HOB wurden inzwischen fast alle Häuser mit Gemeinschafts-Satellitenanlagen ausgestattet, die zahlreiche TV- und Hörfunk-Programme bereitstellen. Bis Ende 2011 wird die Versorgung von 36 auf 52 digitale Programme erhöht. Mit der Aktion „Astra la vista!“ erinnert die HOB an das Ende der analogen Fernsehübertragung per Mai 2012 und berät Kunden bei der Umstellung. Auch danach werden 22 analoge Programme geliefert, damit HOB-Kunden alte TV-Geräte weiterhin benutzen können.
- Der tägliche Kundendienst im „Bewohnerservice“ bewährt sich, über die Telefonnummer 52195-456 bzw. e-mail und Internet tritt im Durchschnitt jeder Bewohner mehr als viermal pro Jahr mit seiner Hausverwaltung in Kontakt. Die „Betriebskosten-Hotline“ zur Jahresabrechnung 2010 wurde heuer von 16. bis 21. Juni 2011 angeboten und wieder stark in Anspruch genommen.

Steigende Nachfrage, sinkende Neubauleistung

Die aktuellen Daten über die Bevölkerungsentwicklung lassen eine verstärkte Neubautätigkeit in Wien notwendig erscheinen. Schon in letzter Zeit zeigt die Realität des Wiener Wohnungsmarktes die Richtigkeit dieser Prognosen. Eine steigende Nachfrage registrierte die SOZIALBAU bereits seit Jahren – mit 43.300 Anmeldungen für Neubau-Wohnungen wurde nun aber binnen sechs Monaten ein neuer Höchststand erreicht, die Nachfrage stieg um ein Drittel gegenüber dem Vorjahreswert. Besonders begehrt ist das Passivwohnhaus auf den Aspanggründen im 3. Bezirk, nicht weniger als 9.000 Anmeldungen liegen für die 170 Wohnungen vor.

Dem gegenüber steht ein sinkendes Bauvolumen bei preiswerten Mietwohnungen: Nach den hohen Bauleistungen der letzten Jahre verzeichnet die SOZIALBAU-Gruppe mit 63,6 Mi. Euro Neubauvolumen im Jahre 2010 einen Rückgang um 13 Prozent. Bei der Wohnungsanzahl bedeutet dies ein Minus von neun Prozent: 2010 standen insgesamt 1.266 neuen Wohnungen im Baustadium, davon wurden 462 Wohnungen fertiggestellt und den Bewohnern übergeben. Auch für 2011 ist mit weiterhin sinkender Neubauleistung zu rechnen – der Nachfragedruck auf Mietwohnungen wird sicher zunehmen.

Neben dem Neubau investiert die SOZIALBAU laufend erhebliche Summen in die Modernisierung ihres Wohnungsbestandes. 2010 ging das Sanierungsvolumen mit 22 Mio. Euro zwar gegenüber dem Vorjahr um 14 Prozent zurück, erreichte aber neuerlich einen hohen Wert im zehnjährigen Vergleich. Sanierungsprojekte wurden bei Häusern mit insgesamt 1.517 Wohnungen abgewickelt, weitere 348 ältere Wohnungen wurden im Zuge von Bewohner-Wechsel auf inneren Neubau-Standard gebracht.

Sozialbau AG, Sozialbau-Konzern und -Verbund: Die starke gemeinnützige Unternehmensgruppe

Die vor 57 Jahren gegründete SOZIALBAU ist bereits seit 1993 als gemeinnützige Aktiengesellschaft organisiert und mit den folgenden Wiener Wohnungsunternehmen verflochten:

Bei den Tochtergesellschaften Neuland Ges.m.b.H. und Urbanbau Ges.m.b.H. fungiert die SOZIALBAU AG als Mehrheitseigentümerin, die drei Kapitalgesellschaften bilden den SOZIALBAU-Konzern. Zwei gewerbliche Tochterunternehmen bieten Dienstleistungen: HOB (Hauservice-, Objekterrichtungs- und Bewirtschaftungs GmbH) im Bereich der Telekommunikation, und IMOVE (Immobilienverwertung und -verwaltungs GmbH) als Bauträger.

Für die Genossenschaften Familie, Volksbau und Wohnbau – die an der SOZIALBAU AG und der Urbanbau beteiligt sind – erbringt die SOZIALBAU sämtliche wohnungswirtschaftliche Leistungen im gemeinnützigen Verbund.

Weiters ist die SOZIALBAU AG an den Wiener gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Eisenhof und EGW Heimstätte sowie an der GIWOG-Gruppe in Linz beteiligt.

Zur Person: Generaldirektor Prof. Dr. Herbert Ludl, 67, fungiert als Vorsitzender des Vorstandes der SOZIALBAU AG mit einer Vertragslaufzeit bis Ende 2012. Mitglieder des Vorstandes sind weiters Bmst. Ing. Wilhelm Zechner als technischer Direktor und Dipl.Ing. Dr. Bernd Rießland als kaufmännischer Direktor.

Herbert Ludl ist gelernter Dreher, nach Besuch der Arbeitermittelschule und der Universität promovierte er 1976 zum Doktor juris. Geschäftsführer der SOZIALBAU Ges.m.b.H. seit 1984, die 1993 in eine AG umgewandelt wurde. Er fungiert überdies als Obmann der Genossenschaften Familie, Wohnbau und Volksbau sowie als Landesobmann der Wiener Gemeinnützigen und Vorstandsmitglied im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. 2001 wurde Herbert Ludl mit dem Titel „Professor“ und 2010 mit dem Goldenen Ehrenzeichen für Verdienste um das Land Wien ausgezeichnet.