

**Z**IN  
**R**ER  
**E**RE  
**T**TE  
**E**RE  
**I**NT  
**E**RE  
**N**IN

Jedes Jahr sobald es die Witterung erlaubt und der Aufenthalt im Freien möglich ist sehnt man sich nach frischer Luft, freiem Blick auf den Himmel und möglichst viel grüner Natur rundherum.

Hier kann die Planung von Wohnhausanlagen Wesentliches beitragen: Ausreichende Frei- und Spielbereiche sowie einladende „Freiräume“ in Form, von Loggien, Balkonen, Terrassen, mitunter auch ein kleines eigenes Gärtchen - ganz nach dem Motto „my Home is my Green“. Diese Vorzüge hat die Sozialbau-Hausverwaltung seit einiger Zeit durch einen Sonderaspekt bereichert, der Nutzung von gemeinschaftlichen Flächen für stimmungsvolle Sommerfeste, also geladene Nachbarschaftstreffen mit Schwerpunkt Kinder. Natürlich ohne Verpflichtung zur Teilnahme, dafür aber mit dem stets möglichen Erfolg ständig wachsenden positiven Gemeinschaftsgefühles anstelle isolierten Nebeneinander-Lebens.

Dieser äußerst bewährte Ansatz wird in der heurigen Urlaubszeit durch noch mehr Sommeraktivitäten denn je verstärkt und soll Impulsgeber für weitergehende Bewohneraktivitäten sein. Immer öfter organisieren auch engagierte Mitmenschen nachbarschaftliche Treffen aus unterschiedlichen Gründen selbst - ein Jubiläum da, eine wohltätige Aktion dort. Allen dabei uneigennützig Aktiven ist dafür aus vollem Herzen zu danken! Und alle diese Aktiven und ihre Besucher würden wir gerne auch bei unserem bereits traditionellen Sommer-Highlight begrüßen, beim großen Straßenfest der SOZIALBAU-Familie am 18. August an unserem Firmensitz. Bringen Sie alle gerne auch Verwandte und Bekannte mit, ersucht im Sinne einer sich erweiternden Gemeinschaftsbildung

Ihr

  
Prof. KR. Dr. Helbert Ludl

www.  
sozialbau  
.at

## Zuhause ist, wo man sich trifft

### Superstart in den Miteinander-Sommer 2011

Auch die Sommersaison 2011 ist dem Zusammenleben der ständig wachsenden „Sozialbau-Familie“ gewidmet. Eine Welle von Nachbarschaftstreffen steht in zahlreichen Wohnhausanlagen auf dem Terminkalender, und mit originellen Aktivitäten haben Hausgemeinschaften bereits einen Superstart absolviert



Mit viel Schwung, Freude und gutem Rhythmus: Diese junge Truppe agierte für einen guten Zweck in einer Floridsdorfer Wohnhausanlage - gesammelt wurde für das St. Anna Kinderspital



Künstlerisch gestaltete Fassade nach einer Haussanierung in Wien 8: Dankeschön für einen attraktiven Blickfang

Wieder einmal miteinander plaudern, neue Nachbarn kennenlernen, ein buntes

Programm für Kinder und Erwachsene - dies ist seit geraumer Zeit das Motto von Sommerfesten, die in den Wohnhausanlagen quer durch Wien von der Sozialbau-Hausverwaltung organisiert werden.

Zum Sommerbeginn 2011 nutzten aber auch einige engagierte Bewohnergruppen völlig unterschiedliche Anlässe für selbst organisierte Zusammentreffen. Wir bringen einen ersten Blick auf

diesen Superstart und natürlich eine Vorschau auf das größte und traditionellste Sozialbau-„Event“ der Saison, das Straßenfest am 18.

August im und vor dem Wohnzentrum, Wien 7. Bitte blättern Sie weiter!

2/3 >>

## Auch 2010 alles stabil

Selbst im Umfeld wirtschaftlicher und budgetärer Turbulenzen bleibt die SOZIALBAU AG ein Muster an Stabilität bei Unternehmens-Eckdaten

und Wohnkosten. Anlässlich seiner jährlichen Bilanzpressekonferenz konnte Gen.Dir. Ludl äußerst positive Nachrichten präsentieren.

3 >>

## Ihre Hausverwaltung lädt wieder ein



Auch heuer bildet das große „Straßenfest“ im und vor dem Sozialbau-Wohnzentrum ein Highlight und einen Fast-Schlusspunkt noch vor Feriende und Schulbeginn.

Eingeladen sind alle Kunden und Freunde, das Programm mischt Bewährtes mit neuen Attraktionen. Genießen Sie die lockere Stimmung, gewinnen Sie beim Glücksrad, treffen Sie einfach Freunde

und Nachbarn und bringen Sie gerne Familie und Kinder mit! Es wird auch in diesem Jahr einige neue Überraschungen geben!

4 >>

18.  
August  
2011

# So startete der Miteinander-Sommer 2011 Allerlei Anlässe für nettes Zusammensein



Erstaunlich, was sich Bewohnergruppen alles einfallen lassen, um gemeinsam die Sommersaison zu eröffnen! In einem ersten Rundblick bitten wir einige nette Initiativen vor den Vorhang, viele weitere folgen mit Sicherheit



Volle Konzentration beim musikalischen Auftritt, lockere Stimmung danach, hervorragender Besuch in der Spöttlgasse - und dies alles für einen guten Spendezweck!



## WIEN 8., LEDERERGASSE

Mitten im „Achten“ sorgt diese innerstädtische Wohnhausanlage schon seit geraumer Zeit für optische Aufmerksamkeit. Vor mehr als zehn Jahren wurde ein „wildes“ Sprüh-Graffiti durch eine geordnete Bemalung des Fassadensockels ersetzt, nach einer Sanierungsphase

## ALLES AUCH IM WEB

Fotoreportagen über gelungene Bewohneraktivitäten und die laufenden Sommerfeste werden so rasch wie möglich auf das Sozialbau-Internetportal gestellt (gehe zu: „Aktuelle Meldungen“), auch Einsendungen von Hobby-Fotografen berücksichtigen die Webmaster gerne. Beachten Sie bitte auch die Einladungen zu diversen Sommerfesten - hierzu ist allerdings die Eingabe der Wohnadresse, bzw. der Objektnummer vonnöten



wolle man „wieder ein Lächeln ins Gesicht zaubern“, wurde um Geldbeiträge, aber auch um nicht mehr gebrauchtes Spielzeug ersucht. Alles Eingesammelte wurde natürlich von den beteiligten Akteuren persönlich im Spital vorbeigebracht.

## WIEN 16., OBERWIEDEN- STRASSE

An ihren Einzug vor genau 50 Jahren erinnerten sich einige BewohnerInnen in dieser kleinen, aber feinen, in den letzten Jahren teilweise sanierten Wohnhausanlage über den Dächern von Ottakring und



allein aber war es auch ein Treffen der Generationen - von der 87-jährigen „Seniorin“ bis zum zweieinhalbjährigen Nachwuchs. „Seinerzeit“, das war der



luden am 25. Juni zu einer Grillparty auf der Spielwiese, genannt auch das „grüne Wohnhaus“. Es wurde viel gelacht beim Austausch von Reminiszenzen und dem Blättern in alten Fotos. Vor

etwas ernsteren Erinnerungsaspekt, sei es auch nicht ganz einfach gewesen, hohe Wohnqualität zu leistbaren Konditionen zu finden - „aber heute sind wir hier happy“.



Jung und Älter in diesem Fall unter einem Zelt: Der grüne Spielbereich wurde zum 50-jährigen Jubiläum ausnahmsweise für ein Treffen der Generationen genützt



## WIEN 21., SPÖTTLGASSE

In der auch durch ihre Holzbauweise bekannten Anlage war es eine Kindergruppe, die am 25. Juni zu einem kleinen künstlerischen Event einlud. Obwohl für den frühen Nachmittag angesetzt, bat man in einer Aussendung alle Mieter um Verständnis dafür, dass Tanz, Gesang und die dazugehörige Musik einigen „Lärmpegel“ erzeugen würde. Viel wichtiger war der jungen Truppe allerdings der Zweck der Vorstellung - nämlich eine Spendensammlung für das St. Anna Kinderspital, ein Zentrum für Kinderkrebsforschung. Den betroffenen Kindern

Medieninhaber:  
SOZIALBAU AG  
gemeinnützige  
Wohnungsaktiengesellschaft

1070 Wien, Lindengasse 55  
Tel. 52195-456, e-mail:  
bewohnerservice@sozialbau.at

Redaktion: Ernst Koch  
Fotos und Illustrationen:  
Wolfgang Voglhuber,  
Uli Vlasak, Margit Gruber,  
Redaktion

Gestaltung: atelier klapper  
Hersteller: ZMG GmbH.,  
1140 Wien



Applaus von Passanten, Zufriedenheit bei den Bewohnern, ein Dankeschön an die kreative Schülergruppe: So nett kann eine Hausfassade gestaltet sein, und sogar ein bunt bemaltes Garagen-Einfahrtstor



entstand nun eine neuerliche Zusammenarbeit mit Schülern aus dem nahe gelegenen BORG Albertgasse. Aus 80 Entwürfen für eine frische Bemalung wurde der nunmehr umgesetzte Vorschlag ausgewählt und unter Beihilfe der Objektbetreuerin, der Bauarbeiter und ermunternder Passanten liebevoll angebracht. Pünktlich zum Schulschluss gab es ein

Dankeschön samt Erinnerungsfoto für die kreative Gruppe und ihre engagierte Kunstprofessorin. Achtung: Dieses gelungene Beispiel ist ein Fingerzeig für ungebundene „Sprayer“, deren Aktionen nur Übermalungskosten und Bewohner-Ablehnung verursachen! ■■■

## Betriebskosten seit drei Jahren unverändert Auch 2010 eine Bilanz der Stabilität

Selbst im Umfeld wirtschaftlicher und budgetärer Turbulenzen bleibt die SOZIALBAU AG ein Muster an Stabilität sowohl bei den Unternehmens-Eckdaten wie auch bei den Wohnkosten. Nach dem Abschluss des Bilanzjahres 2010 ergeben sich für die allermeisten Bewohner erfreuliche Nachrichten

Bereits seit 1998 präsentiert Sozialbau-Generaldirektor Herbert Ludl alljährlich im Juli der Branchenpresse die aktuellen Wirtschaftsdaten des Unternehmens - und auch heuer konnten lauter positive Trends vorgelegt werden. Ungeachtet aller Turbulenzen auf den Kapitalmärkten und bei Staatsbudgets zeigen sämtliche Kennziffern wie Bilanzsumme, Umsatz oder Eigenkapitalausstattung für das Geschäftsjahr 2010 nach oben.

Diese seit Jahren ungebrochene Stabilität und das geordnete Wachstum in allen Bereichen haben gleich mehrere positive Auswirkungen, erläuterte Ludl.

Einerseits steige die heute so oft zitierte „Bonität“ des Unternehmens und damit auch die Möglichkeit, vorzügliche Konditionen zu erreichen, „die wie seit jeher zugunsten der Bewohner, der Entwicklung neuer Projekte sowie der Modernisierung unseres beträchtlichen Objektbestandes eingesetzt werden.“ Zum zweiten nutze man alle Ressourcen für eine noch weitere Optimierung der schon effizienten Hausbewirtschaftung.

### Noch „getoppt“

Aus diesem zweiten Faktor ergeben sich auch in der



Erläuterte einen „komplizierten Spagat“ zwischen wirtschaftlichem Erfolg, effizienter Dienstleistung und sozialer Verantwortung: Dr. Ludl

Jahresbilanz 2010 für die Bewohner äußerst positive Nachrichten. Die selbst für die vergleichsweise gemäßigten Wiener Wohnverhältnisse außerordentlich günstigen Durchschnittsmieten im Sozialbau-Bereich bleiben stabil und bei den Betriebskosten wurden die Erfolge der letzten Jahre noch „getoppt“: Seit bereits drei Jahren gibt es trotz anhaltender Inflationsraten keinerlei Erhöhung, und in der Folge können auch die Betriebskosten-Akonti für den Zeitraum Juli 2011 bis Juni 2012 unverändert bleiben. Was vor drei

Jahren noch als „Risiko“ versucht wurde, hat sich inzwischen eingependelt - auch „weil wir noch einen Gang mehr bei der Effizienzsteigerung in der Hausverwaltung und der Betriebskostenabwicklung zugeschaltet haben“ - so Ludl.

Der Erfolg dieser Strategie kann sich sehen lassen: Mehr Sozialbau-Haushalte denn je - statistisch definiert 86 Prozent - erhalten mit der Mietenvorschreibung für August 2011 eine teils beträchtliche Rückvergütung in Form einer Gutschrift.

### Zur Orientierung:

Weitere Bilanzdetails und Diagramme sind jederzeit abrufbar unter [www.sozialbau.at/INFO](http://www.sozialbau.at/INFO).

Für Fragen zur individuellen Jahresabrechnung stand im Juni die Betriebskosten-Hotline offen, nachträgliche Infos können jederzeit eingefordert werden - mailto: [bewohnerservice@sozialbau.at](mailto:bewohnerservice@sozialbau.at)

### Konsequentes Wachstum

Zur Stabilität und Bonität trägt weiters ein überlegtes, konsequentes Wachstum des Unternehmens bei. Auf 47.072 Wohnungen ist der aktuelle Verwaltungsbestand gestiegen, dazu kommen 27.167 Garagen- und Abstellplätze für PKW sowie 508 Geschäftslokale / Büros. Mit insgesamt 3,5 Mio. verwalteten Quadratmetern ist und bleibt die SOZIALBAU AG der größte private Hausverwalter Österreichs. Der bildhafte Vergleich: Die rund 120.000 „Köpfe“ zählende Sozialbau-Familie ist größer als die Einwohnerschaft in einer Landeshauptstadt wie Klagenfurt. ■■■

### LESERSERVICE

Wie jedes Jahr liegen auch dieser Ausgabe der „hauspost“ die aktuelle Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung Ihrer Wohnbaugenossenschaft oder Wohnbaugesellschaft bei.

Die Einzelabrechnungen und Vorschreibungen für Ihre Wohnhausanlage haben Sie persönlich per Post geliefert bekommen. Sollte eines dieser Dokumente in Ihrer Ausgabe fehlen oder nicht bei Ihnen eingelangt sein, kann es sich nur um ein technisches Versehen handeln.

Nachbestellungen sind jederzeit möglich - per Telefon und Fax, brieflich oder mittels einer e-mail: [bewohnerservice@sozialbau.at](mailto:bewohnerservice@sozialbau.at), Tel. Bewohnerservice (01) 52195-456

## Wieder eine Auszeichnung



Die Serie von Auszeichnungen für Sozialbau-Führungskräfte reißt nicht ab: Diesmal war es Wilhelm Zechner, Vorstand und „technischer Direktor“, dem das „Goldene Ehrenzeichen“ des Verbandes der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) verliehen wurde.

Überreicht wurde die Urkunde im Zuge der Jahrestagung 2011 von GBV-Obmann Karl

Wurm (links) und dem Aufsichtsratsvorsitzenden Klaus Lugger (rechts). Hervorgehoben wurde vor allem das „Herzblut“, das Zechner in bewohnerfreundliche Planungen und Wettbewerbe einsetzt. ■■■

Bitte vormerken: Einladung zum Straßenfest 2011  
**Ein Groß-Event als Dankeschön**

Donnerstag  
 18. August  
 12:00 bis  
 20:00 Uhr



**HINWEISE:**

- **Achtung, Fixtermin!** Das Straßenfest findet bei jedem Wetter statt, gegen meteorologische Unbill ist vorgesorgt.
- **Bringen Sie gerne Ihre gesamte Familie mit, auf Kinder passen wir besonders gut auf.**
- **Anfahrt am besten mit öffentlichen Verkehrsmitteln, da Parkplätze in der Umgebung Mangelware und überdies kostenpflichtig sind. Am raschesten kommen Sie zum Schauplatz mit der U-Bahn U 3 / Station Zieglergasse, Ausgang Andreasgasse oder auch mit dem Autobus 13 A (Neubaugasse)**

Auch heuer bildet das große „Straßenfest“ im und vor dem Sozialbau-Wohnzentrum ein Highlight und einen Fast-Schlusspunkt noch vor Ferien-Ende und Schulbeginn. Eingeladen sind alle Kunden und Freunde, das Programm mischt Bewährtes mit neuen Attraktionen

Die vielen bisherigen Besucher kennen die ausgezeichnete Stimmung bei dem großen Jahrestreffen schon: Rundum wird ein tolles Programm mit Musik, artistischen Einlagen und zahlreichen Live-Attraktionen geboten. In der Andreasgasse „draußen“ genießt man Getränke und Imbiss-Schmankerl, schlendert von

einem interessanten „Standl“ zum anderen, erstmals beispielsweise zu einer Ausstellung mit Erinnerungsfotos. Zwischendurch immer wieder animierende Vorstellungen, heuer ganz neu mit einer flotten Rock'n Roll-Darbietung. Zu jeder vollen Stunde ist großer Andrang am Glücksrad zu erwarten, an dem wieder verlockende

Preise ausgespielt werden (dafür sollten Sie Ihren Gästepass gut aufheben).

Im Wohnzentrum selbst plaudert man bei Kaffeehaus-Atmosphäre mit Bekannten, Hausverwaltern oder Nachbarn, oder versucht sich – dieses Mal neu – an Wii-Stationen im virtuellen

Bogenschießen oder Golfen. Nebenbei holt man sich Informationen, etwa über die Zukunft des digitalen Fernsehens beim Info-Stand der HOB-Medienspezialisten. Über ein Dankeschön an alle Bewohner hinaus also viele gute Gründe, am 18. August vorbeizuschauen.

**Wir freuen uns auf regen Besuch! Ihre SOZIALBAU HAUSVERWALTUNG**

AKTUELL

**DERZEIT FREIE FLÄCHEN FÜR GEWERBETREIBENDE**

- **SOFORTBEZUG**  
 Wien 7, Zieglergasse 14: Büro mit 78 m<sup>2</sup>. Miete EUR 1.297,- inkl. BK und MWST, Kautions 6 Monatsmieten
- **INNENHOF**  
 Wien 23, Anton-Baumgartnerstraße 129: Offene Nutzung für 71 m<sup>2</sup>, Miete EUR 740,- inkl. BK zzgl. MWST, Kautions EUR 4.440,-

- **ERSTBEZUG**  
 Wien 16, Lerchenfelder Gürtel 55: 99,80 m<sup>2</sup> im 1. Stock. Miete EUR 1.200,- inkl. BK zzgl. MWST, Kautions EUR 7.200,-. PLUS: 163,20 m<sup>2</sup> im 2. Stock. Miete EUR 1.996,- inkl. BK zzgl. MWST, Kautions EUR 11.800,-
- **BIG POINT**  
 Wien 12, Altmannsdorfer Str. 74 - 76A: 144 m<sup>2</sup> + 15

- m<sup>2</sup> Terrasse in einem der elegantesten Bürohäuser der Stadt. Miete EUR 1.770,- inkl. BK zzgl. MWST, Kautions EUR 12.750,-
- **GROSSRAUM**  
 in Wien 11, Kaiserebersdorferstraße 86: 467 m<sup>2</sup> + 64 m<sup>2</sup> Abstellraum und Klimatechnik im 1. Stock / Klimaanlage, Fußbodenheizung, Küchenzeile, Tresor-

- raum. Miete EUR 3.500,- inkl. BK und MWST, Kautions EUR 21.000,-
- **ATTRAKTIVE LAGE**  
 Wien 14, Breitenseer Str. 76-80: Geschäftslokal mit 245 m<sup>2</sup>. Miete EUR 2.600,- inkl. BK und MWST, Kautions EUR 15.600,-
- **MOMENTAN FREI**  
 Wien 18, Kreuzgasse 51:

- Geschäftslokal mit 80 m<sup>2</sup> plus ca. 25 m<sup>2</sup> Magazin. Miete EUR 920,- inkl. BK, Heizung, Warmwasser und MWST, Kautions EUR 5.520,-
- Pläne und Fotos ansehen unter [www.sozialbau.at / SUCHE](http://www.sozialbau.at/SUCHE) Büros/Geschäftslokale

**GUTE NACHBARSCHAFT?**

**Aber locker! Viele Anlässe sind gut für ein Treffen der Bewohner**

**Wir bringen zusammen, was viele versäumen**



Anfragen allgemeiner Art richten Sie bitte an unser Bewohnerservice:  
 Tel. (01) 52195-456  
[bewohnerservice@sozialbau.at](mailto:bewohnerservice@sozialbau.at)

■ Mehr als ein Dach über dem Kopf