

INTE R N

Jetzt, in der Ferien- und Sommerzeit, kommt wieder Hochbetrieb in die Gestaltung von Freizeit und Alltag in den Wohnhausanlagen. Das Klima lockt nach draußen, zu viel Bewegung, Spaß und Spiel. Im Grünen – da gibt es auch noch mehr Gelegenheiten als sonst zum Plaudern, zu gemeinschaftlichen Unternehmungen. Wo es geht, legen wir noch einen Gang hinzu, durch die Unterstützung oder die Organisation von Sommerfesten und ähnlichen Zusammenkünften.

Wer die prächtige Laune und das bunte Miteinander vor allem der Kinder dabei beobachtet, wird dies mitgenießen, sich aber vielleicht auch mit Fug und Recht zu einem enormen Gegensatz zwischen dem aufblühenden Leben hier und einem alltäglich einprasselnden Gezeter über Euro-Chaos, Staatsbankrott oder Demokratie-Zusammenbruch einige Gedanken machen.

Weil an dieser Stelle und zu dieser Zeit mit Sicherheit kein politischer Diskurs angebracht ist, sei das Lachen und Fröhlichsein von Kindern als Sinnbild verstanden. Als Zeichen dafür, dass Vieles in der Gesellschaft und in der Politik ganz einfach wäre, stünde die Aufgabe im Mittelpunkt aller Handlungen, für die ganz junge und für die kommende Generation Sicherheit und dauerhafte Werte zu schaffen. Zumindest im Bereich des Wohnbaus und der Organisation von Wohnraum gibt es diese Zielsetzung und sie wird von unserem Unternehmen mit hohem Engagement und wirtschaftlichem Einsatz betrieben. Denn es liegt klar auf der Hand: Wo man den Kindern die Zukunft nimmt, geht die Substanz der gesamten Gesellschaft verloren. Sorgenfreie und erholsame Sommerwochen wünscht Ihnen

Ihr 

Prof. KR. Dr. Herbert Ludl

www.  
sozialbau  
.at

## Neue Schlagkraft für die Zukunft SOZIALBAU AG für zusätzliche Aufgaben gerüstet

Mit einer Zufuhr von frischem Kapital und einigen internen Neuordnungen verstärkt die SOZIALBAU AG ihren anhaltenden Erfolgskurs – dies erläuterte anlässlich seiner Präsentation der Jahresbilanz 2011 Gen. Dir. Herbert Ludl. Das Unternehmen ist somit gerüstet für zusätzliche Aufgaben der Zukunft.

Neben diesen News wurde im Rahmen einer Pressekonferenz wieder ein vorbildliches Jahresergebnis für 2011 vorgelegt. Alle wirtschaftlichen Kennziffern sind von Kontinuität und teils beachtlichen Zuwächsen geprägt und auch im Bereich der Betriebskosten wurde wieder hoch effizient agiert. Noch ein Erfolgskriterium: Mittlerweile stehen etwa 3,5 Mio. Quadratmeter Wohnungen, Geschäftslokale sowie Garagen- und Abstellplätze unter Sozialbau-Verwaltung. Lesen Sie mehr im Blattinneren!

3 >>>

## Das große Straßenfest lockt wieder



23.  
August  
2012

Einen ganzen Nachmittag der Attraktionen bietet auch heuer das große Treffen der Sozialbau-Familie im und am Wohnzentrum in der Andreasgasse, Wien 7. Unterhaltung, Imbisse, Gewinnspiele, Plaudereien am laufenden Band – dies sollte man sich nicht entgehen lassen. Auf der Rückseite eine kleine Vorschau sowie gute Tipps zum Besuch des Events.

4 >>>



Besonders in der sonnigen Jahreszeit darf mitunter was abgehen in den Frei- und Gemeinschaftsflächen der Wohnhausanlagen. Vielerorts finden wieder die Sommerfeste mit Spielen, Wettbewerben und hoffentlich guter Laune statt. Mitbewohner werden für diese paar Stunden um Verständnis gebeten, die Termine rechtzeitig bekanntgegeben.

Wegen großem Erfolg im Vorjahr startet nun auch wieder die Aktion „Sommerfoto“ auf der Website [www.sozialbau.at](http://www.sozialbau.at). Gesucht sind originelle Schnappschüsse unter dem Thema „das witzigste Gemeinschaftsfoto 2012“. Aus den Einsendungen wählt eine Fachjury, als Gewinne winken Fotografietermine, die siegreiche Anlage gewinnt ein Winterfest.

### MIT BEILAGE

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

# Ein Jubiläum der besonderen Art Vom „schiachsten Haus“ zum Glanzpunkt



„Niemals daran gedacht, von hier wegzuziehen“ – Bewohnerin Friederike D.

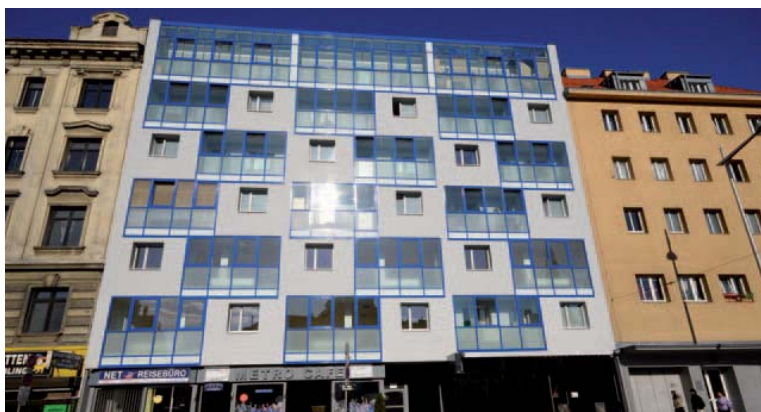
In den Wohnungen selbst ist nun soweit wie möglich moderne Energietechnik mit Luftumwälzung, Regulatoren usw. eingebaut. Ein Haushalt erklärte sich zur Umsiedlung in eine frei gewordene Wohnung bereit, wodurch sich im ersten und zweiten Geschoß die Umwandlung in Büroflächen eröffnete,

was wiederum die neuen Wohnkosten etwas mildert.

Basis für entsprechende Sanierungsförderungen der Stadt Wien war eine „massive Aufwertung des Wohnkomforts“, dessen auffälligstes Merkmal in den nunmehr „eingehausten“ Loggienbändern an der Fassade zum Lerchenfelder Gürtel besteht. Sie erweitern nicht nur den nutzbaren Wohnraum, sondern wirken absolut schalldämmend.



Frau Friederike D. gewöhnt sich inzwischen an die neue Qualität: „Man hört gar keinen Straßenlärm mehr. Nur muss ich jetzt ein Fenster mehr öffnen, um auf den Kahlenberg hinüber zu schauen“.



Als wir Frau Friederike D. in ihrer Wohnung am Lerchenfelder Gürtel besuchten, beging sie ausgerechnet den 50. Jahrestag ihres Einzugs. Gerade rechtzeitig war ein kompliziertes Modernisierungsverfahren fertig geworden

Staub-Emissionen auf Fassaden und Außenfestern. Im Laufe der Zeit kam im Haus ein Sex-Kino hinzu, dessen Pausenraum später in einen Supermarkt umgewandelt wurde. In der Umgebung entstand eine Gürtel-Rotlicht-Meile, dahinter und in der Nähe das „Brunnenmarkt-Viertel“, ein Multikulti-Quartier. Vor wenigen Jahren trug noch ein Brand in einem der unteren Geschoße zur unschönen Bezeichnung „schiachstes Haus am Gürtel“ bei.

Rundum-Erneuerung an der Front und im Innenleben – jetzt sticht das Haus wieder aus seiner problematischen Umgebung hervor



Vor 50 Jahren beim Einzug sah der Lerchenfelder Gürtel noch ganz anders aus: Statt der U-Bahn fuhr noch die Gürtel-Line der Otto Wagner Stadtbahn, der Autoverkehr war auf eine Richtung beschränkt, man blickte auf eine nette Grünzone und an Wirtschaftseinrichtungen gab es gerade ein Elektrogeschäft.

## Schwieriger Prozess

Manchmal warfen diese gravierenden Außenbedingungen die Frage auf, ob das Haus nicht besser abgerissen und neu errichtet werden sollte. Davon wollten die Mieter jedoch nichts wissen. Frau Friederike D. – vor ziemlich genau fünfzig Jahren hier eingezogen – kann das nur bestätigen: „Trotz aller Änderungen im Umfeld habe ich nie an

einen Auszug gedacht.“ Die günstigen Wohnkosten, die Nähe zur Josefstädter Straße und zum früheren Arbeitsplatz waren die Hauptgründe dafür.

So wurde nach reiflichen Überlegungen eine thermische Generalsanierung mit einigen Sonderelementen entwickelt. Das Dach wurde gänzlich eingehaust, um die oben liegenden Wohnungen wieder gänzlich nutzbar zu machen, die zum Innenhof liegenden „Laubengänge“ sowie die Aufzüge aufgemöbelt.



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, Hannes Nutz,

Redaktion

Gestaltung: atelier klapper

Hersteller: ZMG GmbH.,

1140 Wien

HAUSPOST



## Neue Serie Dr. Tricky empfiehlt

Er ist weder Paragrafenreiter, noch juristischer Besserwisser: Dr. Tricky, dieses geheimnisvolle Wesen, ist ab jetzt unser „Einflüsterer“. Er macht uns aufmerksam auf oft kleine, aber wichtige und aktuelle Aspekte des alltäglichen Wohnhauslebens.

### Gasthermen

#### GEFAHR ZU JEDER JAHRESZEIT

Wer der Meinung ist, in den Sommermonaten könne es zu keinen Zwischenfällen durch die Bildung von Kohlenmonoxid (CO) bei der Nutzung von Gasthermen kommen, irrt leider. Vor allem bei Hitze sind Gasthermen eine große Gefahr, da durch hohe Außentemperaturen Niederdruck entsteht und so das Abziehen von giftigen Abgasen durch Rauchfänge behindert oder

zumindest beeinträchtigt. Im Extremfall kann eine CO-Vergiftung zum Tode führen! Die Ursachen für bedrohliche, mitunter von Ohnmacht begleitete Situationen liegen von der Saison unabhängig in mehreren technischen Details wie zuwenig Lüftung, zu vielen eingeschalteten Geräten oder auch verbauten Thermen. Zuallererst rät Dr. Tricky, beim Duschen, Baden, Föhnen für ein ordentliches Innenklima zu sorgen, möglichst viele Elektrogeräte auszuschalten und lüften, lüften, lüften! Auch bei der Kontrolle und Wartung durch Fachleute soll keinesfalls

gespart werden. Für die nächste Ausgabe der „Hauspost“ sind zu diesem besonders im heurigen Hitze-sommer prekären Thema ausführliche Informationen versprochen.

### Tierische Gäste

#### BITTE NICHT SCHIESSEN!

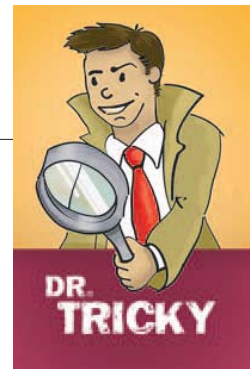
Auch wenn immer wieder zu vernehmen ist, dass Wiener Wohngebiete seit einiger Zeit von „Raubtierhorden“ – gemeint sind etwa Biber, Füchse, Luchse, Marder oder sogar Wildschweine – überfallen wird, sollten Sie keinesfalls zu Selbstjustiz greifen. Ein neues Gesetz erlaubt das „Erlegen“ ungebeter tierischer Gäste im Stadtbereich ausschließlich speziell ausgebildeten Jägern – und dies nur, wenn alle Bemühungen um Vertreiben oder Betäuben fehlgeschlagen

sind und eine Gefährdung von Leib und Leben besteht. Wir kommen besser zum Ziel, indem wir jede diesbezügliche Beobachtung an das Forstamt ([www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)) oder an die Veterinärmedizinische Universität ([wildtierinfo@fiwi.at](mailto:wildtierinfo@fiwi.at)) melden. Dann sind die echten Experten am Drücker.

### Moderne Partner

#### ALLES GENAU ABSICHERN!

Wir wissen es doch: Das Zusammenleben von jungen und auch älteren „Lebensabschnitts-Paaren“ ändert sich drastisch. Wird zusammen gewohnt, stellen sich häufig komplizierte Fragen. Wer bleibt, wer geht, wer muss aus einem Mietvertrag aussteigen, wer muss mit welchen Kosten rechnen? Für solche Kunden hat die SOZIALBAU AG seit langer



Zeit ganz exakte Regulative fixiert, wie etwa Absicherung für eine „Lebensgemeinschaft durch Erklärung“. Alles, was man hierzu wissen muss, ist zu finden im Internet unter dem Quicklink [www.sozialbau.at/Wohnungswechsel/](http://www.sozialbau.at/Wohnungswechsel/). Schauen Sie sich das an, rät Dr. Tricky, und empfiehlt weiters: Handeln Sie ganz rasch, am besten gleich bei Vertragsabschluss für eine neue Wohnung!

Bei speziellen Fragen mailen Sie an: [dr.tricky@sozialbau.at](mailto:dr.tricky@sozialbau.at)

## Jahresbilanz 2011 wieder ein Vorzugszeugnis Stabiler Erfolgskurs wird massiv verstärkt

Zum 15. Mal in Serie präsentierte Anfang Juli Gen. Dir. Herbert Ludl der Presse die ausgezeichneten Bilanzdaten des Unternehmens. Heuer bekamen interessierte Journalisten einige zusätzliche Neuigkeiten zur Strategie für die Zukunft serviert

In Kurzfassung: Die SOZIALBAU AG – schon jetzt Marktleader unter den gemeinnützigen und privaten Wohnungsunternehmen – rüstet für kommende Aufgabenfelder auf. Die Kapitalstruktur wird verstärkt, es gibt neue Kooperationen mit und Beteiligungen an mehreren

Partner-Unternehmen und im Hause selbst wird mit der Organisation zusätzlicher Tochterfirmen noch mehr Effizienz erreicht. Im Gegensatz zu allen aktuellen Tendenzen, bei gesellschaftlich notwendigen Ausgaben wie dem Wohnen „in absurder Weise zu sparen“,



wird auf noch mehr Schlagkraft gesetzt. Bei der Finanzierung, beim Grundstücksmanagement und in der Hausbewirtschaftung seien neue Wege zu gehen, begründet Ludl die jüngst gefallenen Entscheidungen.

#### Jahresergebnis 2011 wieder erstklassig

Die skizzierten Strategien erfolgen auf der Basis eines nach wie vor ungetrübten Erfolgskurses. Für 2011 sind alle wirtschaftlichen Kenndaten im operativen Bereich positiv, teils von beachtlichen Zuwächsen geprägt. Die im Vergleich zu anderen Hauptstädten und zum privaten Markt deutlich niedrigeren Wohnkosten tragen nach

wir vor zu einem günstigen Mieten-Niveau vor allem in ganz Wien bei. In den Abrechnungen für die Hausbewirtschaftung findet sich nur ein einziger kleiner, durch das Unternehmen nicht steuerbarer Wermutstropfen in Form überdurchschnittlich gestiegener Heizkosten (Stichwort Energiepreise). Nach drei Jahren völlig unveränderter Betriebskosten gab es 2011 einen Anstieg um drei Prozent, der exakt jenem der generellen Lebenshaltungskosten entspricht.

#### Verwaltung wie in einer Mittelstadt

Einen weiteren Hintergrund für die Entwicklung zusätz-

#### 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)

licher Schlagkraft bildet der ständig wachsende Verwal-tungsbestand. Es gilt, 47.545 Wohnungen, 27.680 Gara-gen- und Abstellplätze sowie 512 Geschäftslokale zu betreuen, alles zusammen 3,5 Millionen Quadratmeter. In den Sozialbau-Anlagen leben ca. 120.000 Bewohner, dies entspricht in etwa der Bevölkerung einer Mittelstadt wie Klagenfurt!

Mit Großprojekten wie beispielsweise für die Seestadt Aspern wird dieses Volumen noch steigen und nicht zu vergessen sind dazu noch die Leistungen für Sanierungs-aufgaben. 2011 wurden diesbezüglich Projekte bei Häusern mit 1.507 Wohnungs-abgewickelt. ■

### Tja, wie die Zeit vergeht ... Unsere Nr. 50!



Ein kleines Jubiläum in eigener Sache: Im Juni 1995 erschien zum ersten Mal unser Kunden-Informationsblatt „Hauspost“ im heute noch bestehenden Format und in ähnlicher Aufmachung. Haupt-thema war damals – erraten! – ein Hinweis darauf, wie man Sommerfeste oder Grillparties so feiern kann, dass sie die Umgebung nicht belasten. Also damals schon: „Platzverweis für Einweg-Produkte“ wie Alu-Dosen, Bereitstellen von entsprechenden Müllgefäßen und die Bitte, Nachbarn nicht zu belästigen, bzw. sie gleich mit einzuladen.

**ARCHIV:** Sollten Sie als Kunde irgendwann in einer unserer bisher 50 Ausgaben einen Artikel gelesen oder Fotos gesehen haben, die Sie nun wieder interessieren – kein Problem. Im Internet sind sämtliche Hauspost-Nummern seit April 2001 abgespeichert. Einfacher Pfad: [www.sozialbau.at/Aktuelle](http://www.sozialbau.at/Aktuelle) Meldungen.

Fixtermin 23. August 2012, Wien 7

## Wieder ein Nachmittag voll Attraktionen

Herzlich willkommen in der Andreasgasse



### GEWINNEN UND GENIEßEN

Wie gewohnt bieten wir ein stundenlanges Programm mit Musik, artistischen Einlagen, spaßigen Akteuren. Anstellen bitte beim Glücksrad zu jeder vollen Stunde, bei den „Standeln“ für Fitness-tests, Kartenlesen, Handmassage oder auch für einen launigen Foto-Schnappschuss.

### SINN UND ZWECK BLEIBEN WIE GEWOHNT

Treffen Sie Nachbarn, Bekannte, Ihre Hausverwalterinnen, machen Sie sich Ihr Bild an Informationsständen. Und: Bringen Sie gerne

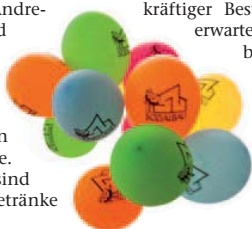


Das beliebte große Jahrestreffen der ständig wachsenden „Sozialbau-Familie“ wird wieder Attraktionen am laufenden Band bieten. Kommen, Staunen und Genießen – so lautet auch heuer die Devise. Zum „Aufwärmen“ ein paar Hinweise

### ORT UND ZEIT SIND FIX

Donnerstag, 23. August in Wien 7., Andreasgasse, vor und im SOZIALBAU Wohnzentrum – und zwar unabhängig von der Wetterlage. Ab 12:00 Uhr sind Speisen und Getränke

vorbereitet. Erfahrungsgemäß ist von Beginn an ein kräftiger Besucherstrom zu erwarten. Deshalb: Am besten kommen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U 3 / Station Zieglergasse / Ausstieg Andreasgasse).



Ihren Freundeskreis, die gesamte Familie oder auch Bekannte mit. Auch wenn es eng wird: Platz ist für alle.



### ENDE CA. 20:00 UHR

Einladungs-Erinnerungen erhalten Sie noch in Ihrem Stiegenhaus oder auch unter [www.sozialbau.at](http://www.sozialbau.at)

AKTUELL

## NEUE ADRESSEN FÜR BESONDERE INTERESSENTEN

### MITTEN IM DRITTEN

Wien 3, Viehmarktgasse 1B: Büro mit 98 m<sup>2</sup> in der Entwicklungszone St. Marx. Miete EUR 1.025,- inkl. BK und USt, Kautions EUR 6.150,-. Nach Vertragsvereinbarung beziehbar

### JETZT RESERVIEREN

Am Hauptbahnhof neu – Wien 10, Sonnwendgasse / Antonie-Altgasse 16:

■ Büros mit 77 bzw. 111 m<sup>2</sup>. Preisbeispiel 77 m<sup>2</sup>:

Miete EUR 698,- inkl. BK und USt, Finanzierungsbeitrag EUR 4.290,-

■ Preisbeispiel 111 m<sup>2</sup>: Miete EUR 1.002,- inkl. BK und USt., Finanzierungsbeitrag EUR 9.185,-

■ Geschäftslokal mit Eignung für Gastronomie, 163 m<sup>2</sup> plus 21 m<sup>2</sup> Keller: Miete EUR 1.491,- inkl. BK und USt., Finanzierungsbeitrag EUR 9.185,-

■ **Bezugstermin in diesem Stadtviertel der Zukunft: Juli 2013**

### BIG POINT

Wien 12, Altmannsdorfer Str. 74 – 76A: 137 m<sup>2</sup> plus 22 m<sup>2</sup> Terrasse in einem der elegantesten Bürohäuser der Stadt. Miete EUR 2.256,- inkl. BK und MWST, Kautions EUR 13.540,-

### SOFORTBEZUG

Wien 15, Goldschlagstraße 103-105: Geschäftslokal mit 151,50 m<sup>2</sup>. Miete EUR 1.240,- inkl. BK, Heizung, Warmwasser und MWST,

Kautions EUR 7.440,-

### NAHE JOSEFSTADT

Wien 16, Lerchenfelder Gürtel 55: 99,80 m<sup>2</sup> im 1. Stock. Miete EUR 1.480,- inkl. BK



zgl. MWST, Kautions EUR 8.880,-. PLUS: 163,20 m<sup>2</sup> im 2. Stock. Miete EUR 2.443,- inkl. BK zzgl. MWST, Kautions EUR 14.660,- / Erstbezug nach Sanierung

Pläne und Fotos ansehen unter [www.sozialbau.at](http://www.sozialbau.at) / SUCHEN Büros/Geschäftslokale/Garagen

Viel Spaß und Miteinander bei unseren Sommerfesten

wünscht Ihre Hausverwaltung



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