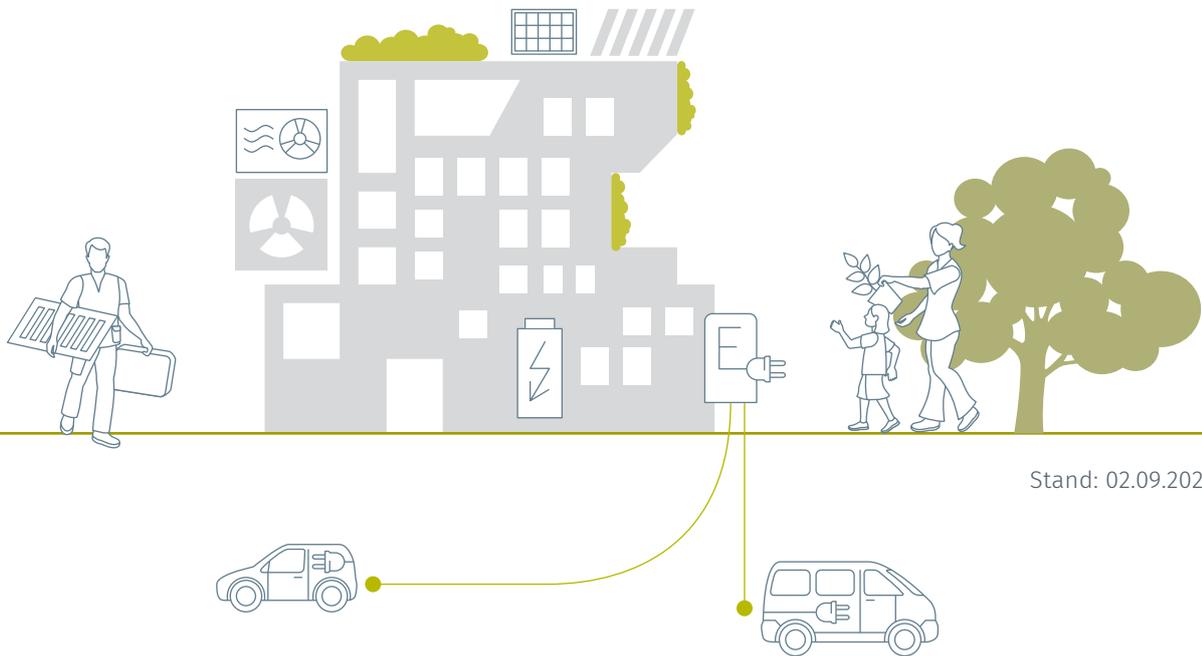
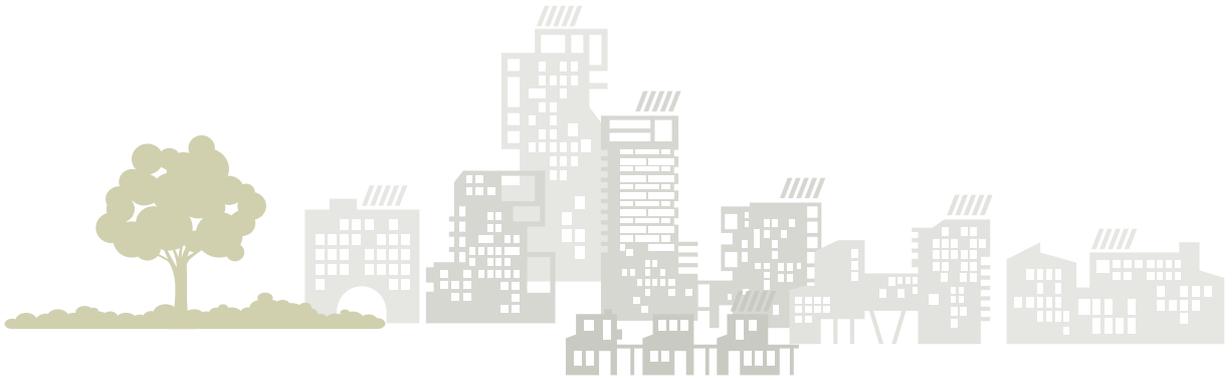


# Für morgen handeln. In Generationen denken.



2022

Nachhaltigkeitsbericht 2022  
des SOZIALBAU-Verbundes



Stand: 02.09.2023

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
<hr/>	
<b>Über uns</b>	<b>10</b>
Unternehmensprofil	
Unser Leitbild	
Nachhaltigkeit in Zahlen – das Geschäftsjahr 2022	
Meilensteine: Was uns 2022 bewegt hat	
Neubauprojekte 2022	
Sanierungsprojekte 2022	
<hr/>	
<b>Nachhaltigkeit – verstehen und handeln</b>	<b>36</b>
Unsere Nachhaltigkeitsstrategie	
<hr/>	
<b>Unsere Handlungsfelder</b>	<b>40</b>
Nachhaltig Wirtschaften	
Sozial verantwortlich	
Für unsere Umwelt	
Miteinander Arbeiten	
<hr/>	

# 2022



## 53.782

verwaltete Wohnungen



## 112.000

Bewohnerinnen und Bewohner



## 1.510

Wohnungen in Bau



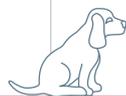
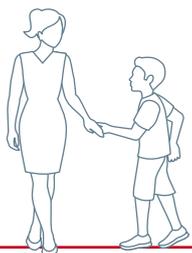
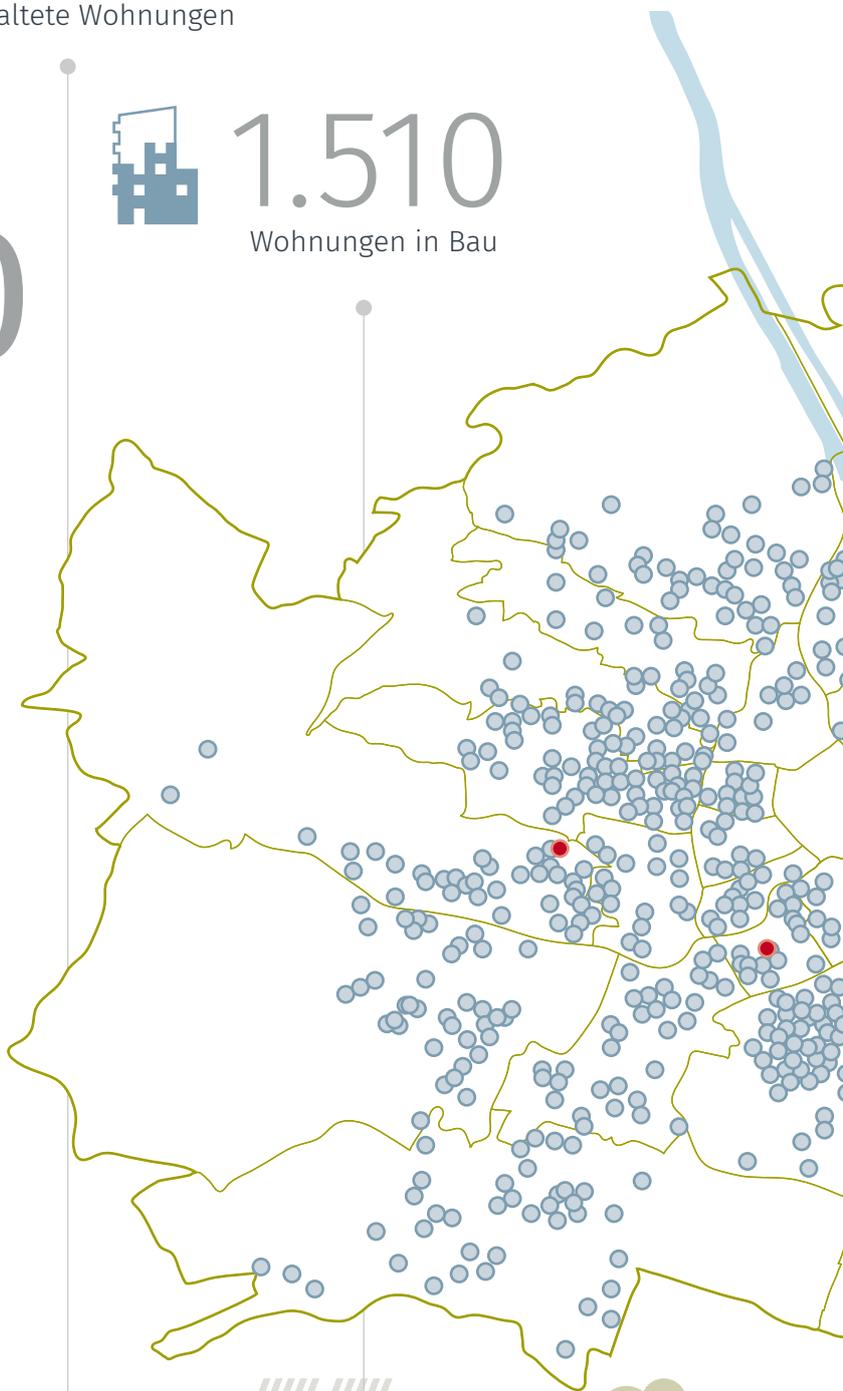
## 36.746 t

jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung  
durch thermische Sanierung



## 2.400

Photovoltaikanlagen





3,2 Mrd. €

Bilanzsumme



5,1 €/m<sup>2</sup>

durchschnittliche Nettomiete



3.817

Gemeinschaftseinrichtungen



6%

Anteil am Wiener  
Wohnungsbestand



75 ha

Grünflächen



# Nachhaltig durch Innovation

**Dr. Michael Ludwig**  
**Bürgermeister der Stadt Wien**



Wien ist aus vielerlei Gründen die lebenswerteste Stadt der Welt. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass Wohnen in Wien im Gegensatz zu vergleichbaren Metropolen deutlich leistbarer und qualitativ hochwertiger ist. Gerade in herausfordernden Zeiten ist die Sicherstellung des elementaren Lebensbedürfnisses Wohnen für das Zusammenleben der Menschen von entscheidender Bedeutung. Wien als Stadt des solidarischen Zusammenlebens sorgt mit seinen rund 220.000 Gemeindewohnungen und weiteren über 200.000 Wohnungen gemeinnütziger Genossenschaften für leistbaren und zeitgemäßen Wohnraum.

Eine verantwortungsvolle und im Interesse der nachfolgenden Generationen zukunftsgerichtete Wohnbautätigkeit muss allerdings die beiden Parameter Leistbarkeit und Qualitätsbewusstsein um jenen der Klimaneutralität erweitern. Die SOZIALBAU AG hat diese notwendige Weiterentwicklung bereits frühzeitig erkannt und in ihrer Neubautätigkeit sowie im Zuge von Sanierungsmaßnahmen auch eindrucksvoll umgesetzt.

Der inzwischen bereits vierte Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert die intensive Weiterentwicklung des SOZIALBAU-Verbundes hin zur Klimaneutralität. Die flächendeckende Ausstattung des Wohnhausbestandes mit PV-Anlagen, beträchtliche CO<sub>2</sub>-Einsparungen durch thermische Sanierungsmaßnahmen sowie das innovative Konzept der Zentralisierung der Wärmeversorgung durch Gemeinschaftsthermen belegen diesen erfolgreichen Weg. Weitere innovative Projekte wie die Einführung von Grätzl-E-Carsharing oder die Verwendung von E-Transportern für die SOZIALBAU-Community wirken nicht nur bewusstseinsbildend, sondern verringern auch den CO<sub>2</sub>-Verbrauch.

Die zahlreichen Maßnahmen und Erfolge im Bereich des Klimaschutzes weisen die SOZIALBAU AG als eine der innovativsten Bauvereinigungen Europas aus und tragen dazu bei, dass Wien auch künftig die lebenswerteste Stadt der Welt bleibt.



# Gelebte Verantwortung

**Kathrin Gaál**  
**Vizebürgermeisterin**  
**und amtsführende Stadträtin für Wohnen,**  
**Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen**

Das Wiener Wohnmodell gilt weltweit als vorbildlich. Das hat nicht zuletzt die Internationale Bauausstellung 2022, in deren Rahmen wir das soziale Wohnen der Zukunft präsentiert haben, bestätigt. Einen wesentlichen Beitrag zu dieser Erfolgsgeschichte leisten die gemeinnützigen Bauträger wie die SOZIALBAU AG.

Sie erweist sich laufend als Pionierunternehmen, das in einer Zeit multipler Krisen vielen Tausenden Menschen große Sicherheit gibt. Heute betrifft diesen Innovationsgeist ganz besonders das Thema Nachhaltigkeit – sowohl in ökologischer als auch in sozialer Hinsicht.

Dafür bin ich sehr dankbar, denn gerade beim Klimaschutz ist der Wohnbau stark gefordert. Wir brauchen eine große gemeinsame Kraftanstrengung, um die Wiener Ziele, die wir im Klimafahrplan niedergeschrieben haben, zu erreichen. Die SOZIALBAU AG beweist enormes Verantwortungsbewusstsein und beeindruckt ganz besonders mit ihren zukunftsorientierten Aktivitäten in Sachen „Raus aus Gas“, aber auch bei der Bereitstellung von Grünflächen und vielem mehr.

Gleichzeitig geht es uns stets darum, das Miteinander in unserer Gesellschaft zu stärken. Denn genaugenommen steht und fällt damit der Erfolg einer Stadt. Auch diesbezüglich erleben wir die SOZIALBAU AG als Paradeunternehmen. Ich denke hier an das 2022 eröffnete „gemeinsam stärker“-Grätzlzentrum in Floridsdorf als eines von vielen Beispielen.

In diesem Sinne freue ich mich schon sehr auf viele zukünftige Projekte.

Herzlichen Dank für die hervorragende Partnerschaft, auf die sich die Stadt Wien seit vielen Jahrzehnten verlassen kann!



# Beständig vorausdenken



**Hermann Gugler**  
**Aufsichtsratsvorsitzender**  
**SOZIALBAU AG**

Manches lässt sich nicht voraussehen, jedoch vieles lässt sich vorausdenken. Die jüngsten Ereignisse wie Ukrainekrieg, Energieteuerungen, Geldentwertung machen deutlich, wie wichtig es ist, die Zukunft geistig vorwegzunehmen und die Weichen zeitgerecht zu stellen.

Für die SOZIALBAU AG und ihre verbundenen Unternehmen ist das Vorausdenken Kern unseres Handelns. Wir denken voraus, welche nachhaltigen Energieformen unsere Häuser in Zukunft verlässlich und effizient versorgen, wie wir den Wert unseres Bestandes beständig erhalten und steigern können, wie wir die zukünftigen Folgen des Klimawandels abfedern können und ja, wir denken voraus, wie wir das Arbeitsklima so fair und angenehm gestalten können, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Freude bei uns arbeiten.

Und wir handeln. Vorausschauend, bedacht, grundsolide. Mit den Großprojekten Zentralisierung der Wärmeversorgung, Photovoltaikausbau, E-Mobilität und zahlreichen innovativen Energieprojekten haben wir bereits vor Jahren markante Eckpfeiler der Energiewende gesetzt. Gleichzeitig blicken wir zurück auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr mit weiterhin starker wirtschaftlicher Performance.

Mit wirtschaftlichem Erfolg, einer stabilen Eigenkapitalquote im Rücken und dem Mut zu Visionen werden wir auch weiterhin – vorausdenken und voraushandeln. Für unsere Bewohnerinnen und Bewohner, unsere Belegschaft, unser Partner, unsere Stadt und unseren Auftrag: leistbaren, qualitätsvollen und zukunftssicheren Wohn- und Lebensraum für Generationen zu schaffen.



# Gemeinsam für eine lebenswerte Zukunft

**MMag.<sup>a</sup> Sonja Raus**  
**Aufsichtsratsvorsitzender-Stellvertreterin**  
**SOZIALBAU AG**

Eine lebenswerte Zukunft für kommende Generationen mitzugestalten, liegt in unser aller Verantwortung. Dies bedeutet, sich den aktuellen Herausforderungen zu stellen, Veränderung herbeizuführen und Chancen zu nutzen. Die SOZIALBAU ist sich ihrer Verantwortung für die Umwelt, die Gesellschaft und den einzelnen Menschen bewusst und bekennt sich zu verantwortungsvollem Handeln. Dies zeigt sich in unserer Strategie, unseren Entscheidungen und Maßnahmen.

Die Bau- und Gebäudewirtschaft ist weltweit für einen großen Anteil der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Als größter gemeinnütziger Wohnbauverbund in Österreich können wir daher viel bewirken. Mit Maßnahmen und innovativen Projekten leisten wir einen Beitrag zur Energieeffizienz sowie zur Energieversorgung. Dazu zählt etwa die Ausstattung unserer Gebäude mit Photovoltaikanlagen sowie die Zentralisierung und Temperierung der Heizwärmeversorgung. Damit steigern wir nicht nur den Wohnkomfort unserer Bewohnerinnen und Bewohner, sondern machen unsere Gebäude fit für die Zukunft.

Darüber hinaus leistet die SOZIALBAU als gemeinnützige Bauvereinigung einen wichtigen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit. Das Geschäftsmodell zielt auf die langfristige Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum ab, zu Mieten die im Vergleich zum Privatmarkt wesentlich ge-



ringeren Volatilitäten ausgeliefert sind. Zudem hat eine wissenschaftliche Studie erst unlängst bestätigt, dass die kostengünstigen Mieten der gemeinnützigen Bauvereinigungen sogar eine messbare preisdämpfende Wirkung am Gesamtwohnungsmarkt haben.

Auf den folgenden Seiten finden Sie einen Überblick über unsere Tätigkeiten und Initiativen im Geschäftsjahr 2022 sowie künftige Vorhaben. Dank des Einsatzes und großen Engagements unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist es uns möglich, diese Leistungen für unsere Bewohnerinnen und Bewohner zu erbringen. Gemeinsam meistern wir Herausforderungen und arbeiten an einer lebenswerten Zukunft für alle.



# Nachhaltig wirtschaftlich erfolgreich



**Vorstandsvorsitzender  
Dir. Ernst Bach**

**Vorstandsvorsitzender-Stellvertreter  
Dir. Bmst. Ing. Hannes Stangl**

**Vorstandsmitglied  
Dir.in Mag.a Andrea Washietl**

**SOZIALBAU AG**

Nachhaltigkeit ist für uns Pflicht und Selbstverständlichkeit. Als größter gemeinnütziger Wohnbauträger Wiens hat der SOZIALBAU-Verbund einen klaren Auftrag: den Erhalt und die Schaffung attraktiven und klimafitten Wohnraumes zu leistbaren Preisen. Angesichts der aktuellen Herausforderungen kommt dem eine besondere Bedeutung zu.

Allgemein gestiegene Lebenshaltungskosten mit erhöhten Kosten für Konsum und Energie, andauernd hohe Inflationsraten und eine aufklaffende Lohn-Preis-Schere belasten viele Menschen zusehends.

Da die Wohnkosten einen beträchtlichen Teil der Lebenshaltungskosten einnehmen sehen wir es als unsere Pflicht, kostendämpfend einzuwirken. So halten wir unser Mietniveau konstant deutlich unter den Durchschnittsmieten, zudem entlastet die beständige Aufrüstung mit nachhaltigen Energiesystemen sowie die thermische Optimierung unseres Bestandes die Betriebskosten. Neue Formen des Carsharings und das Forcieren von E-Mobilitätsangeboten in unseren Stadtquartieren tragen zur Verbesserung des Lebensstandards bei. Damit erfüllen wir nicht nur die Erwartungen unserer Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch einen gesamtgesellschaftlichen Auftrag. In traditionell enger Zusammenarbeit mit der Stadt Wien errichten wir neue Stadtquartiere mit lebendiger Infrastruktur, die unsere Stadt nachhaltig und mit höchster Verantwortung der Umwelt gegenüber wachsen lässt.

All dies wäre nicht möglich ohne ein Team, das Tag für Tag engagiert und hochmotiviert dahinter steht. Dafür danken wir all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ganz besonders.

Sehen Sie unseren vierten Nachhaltigkeitsbericht als Zwischenbilanz gelebter Nachhaltigkeit und Ausblick auf die nahe Zukunft.

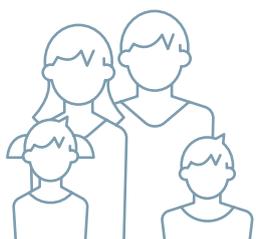




# Über uns



3,2 Mrd. €  
Bilanzsumme



49,4 %  
Eigenkapitalquote



5,1 €/m<sup>2</sup>  
durchschnittliche Nettomiete



AAA  
Triple A-Rating

SOZIALBAU AG



# 4,2 Mio. m<sup>2</sup>

verwaltete Wohnnutzfläche



269  
neue Wohnungen  
fertiggestellt



12  
Sanierungsprojekte  
mit **2.279** Wohnungen

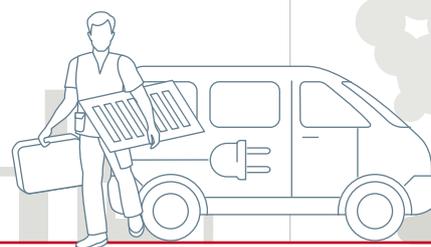


53.782  
verwaltete Wohnungen



# 113 Mio. €

Investitionsvolumen



# Unternehmensprofil



Unser Unternehmensverbund umfasst die gemeinnützigen Genossenschaften FAMILIE, VOLKSBAU, WOHNBAU und VINDOBONA sowie die gemeinnützigen Gesellschaften SOZIALBAU, NEULAND und URBANBAU. Als operatives Unternehmen übernimmt die – 1954 gegründete und seit 1993 als Aktiengesellschaft tätige – gemeinnützige SOZIALBAU AG die Betreuung der sechs Wohnungsunternehmen. Alle Unternehmen unterliegen als gemeinnützige Bauvereinigungen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

In unseren – von der SOZIALBAU AG verwalteten – 53.782 Miet- und Genossenschafts- sowie Eigentumswohnungen bieten wir rd. 110.000 Bewohnerinnen und Bewohnern ein leistbares, sicheres und attraktives Zuhause.

Unser Kerngeschäft besteht in der nachhaltigen und effizienten Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände. Damit leisten wir in unserer wachsenden Stadt auch einen aktiven Beitrag zur Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten und Förderung lebendiger Nachbarschaften. Wir sehen es als unsere Verantwortung, nicht nur Wohnbauprojekte auf neuestem Qualitätsstandard zu leistbaren Konditionen umzusetzen, sondern Wohnquartiere federführend mitzuentwickeln, unsere Stadt so ein Stückweit mitzubauen und einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende zu leisten.

Qualitätsausweis unseres gemeinnützigen Wohnbauverbundes sind ausgezeichnete wirtschaftliche Kennzahlen, preisgünstige, weit unter dem Marktniveau liegende Mietverhältnisse, nachhaltig in Schuss gehaltene Wohnhausanlagen und kontinuierliche Innovationsprozesse in der IT- und Kommunikationstechnologie sowie beispielgebende Energieversorgungssysteme als Gemeinschaftseinrichtungen für unsere Bewohnerinnen und Bewohner.

Wir wollen die Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmensverbundes weiter steigern und den ökonomischen Erfolg sinnvoll mit sozial und ökologisch verantwortlichem Handeln verbinden.

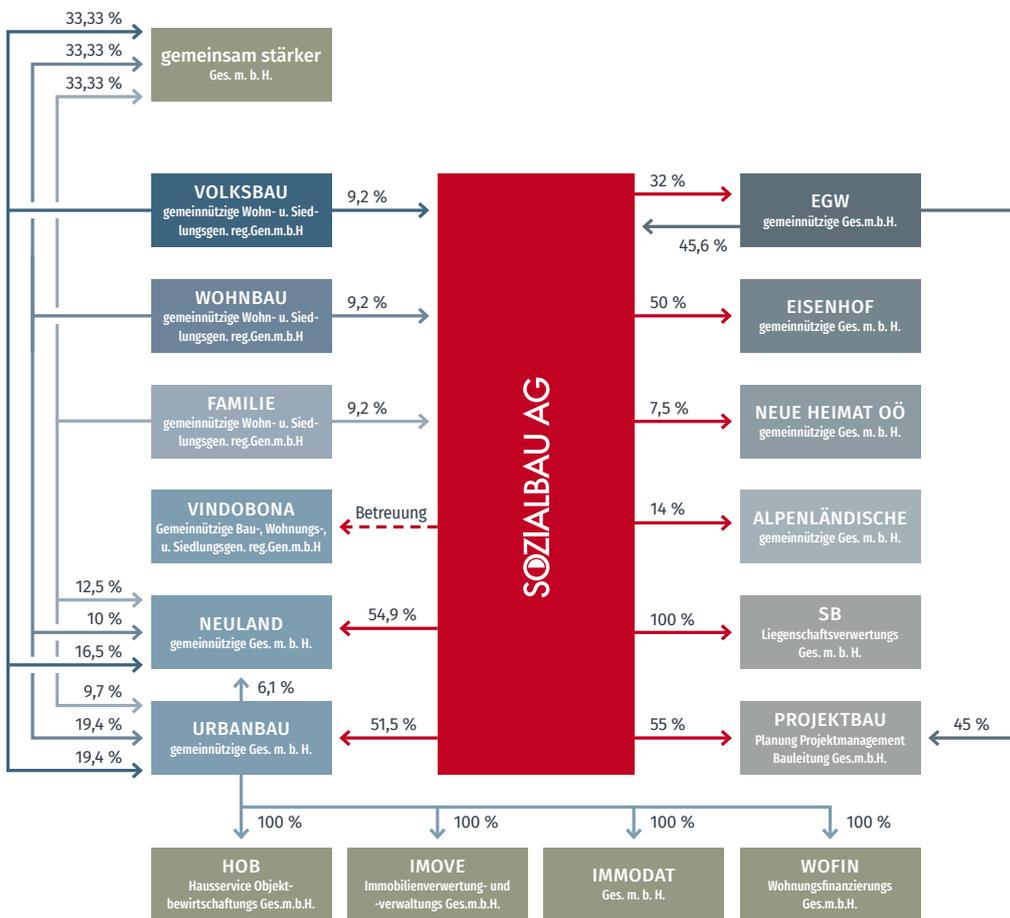
**Hohe Wohnzufriedenheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Verantwortung für unsere 380 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inkl. Hausbesorgerinnen und Hausbesorger) als Grundstein unseres gemeinsamen Erfolges ist dabei die Maßgabe unseres Handelns.**

Im Wohnbauverbund fungiert die SOZIALBAU AG als Mehrheitseigentümerin der Tochtergesellschaften URBANBAU und NEULAND, an denen die Genossenschaften FAMILIE, VOLKSBAU und WOHNBAU ebenfalls beteiligt sind. Sie firmieren wiederum als Miteigentümerinnen der SOZIALBAU AG. Weitere Beteiligungen der SOZIALBAU AG bestehen an den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Eisenhof und EGW sowie an der NEUEN HEIMAT Oberösterreich und an der Alpenländischen.

Im SOZIALBAU-Verbund werden zahlreiche komplexe wohnungswirtschaftliche Aufgaben wie die Verwaltung, Vermietung, Projektentwicklung und -steuerung, Finanzierung, Grundstücksbeschaffung, Kommunikations- und Informationsservices

erbracht. Von folgenden gewerblichen Tochterunternehmen werden dafür spezielle Dienstleistungen erbracht:

Die HOB (Hauservice Objektbewirtschaftungs GmbH) ist Kompetenzzentrum im Bereich Kommunikationselektronik, Elektrotechnik, Installateur und innovativen Lösungen zur Energiewende. Die IMOVE Immobilienverwertung und -verwaltungs GmbH fungiert als Bauträger, die SB Liegenschaftsverwertungs GmbH ist spezialisiert auf den Grundstücksankauf, die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH zeichnet für die Finanzierung von Wohnbauten verantwortlich und wickelt das Management der mit der Triple-A-Bestnote versehenen Anleihen-Platzierung ab, die IMMODAT GmbH bietet als Software-Spezialist maßgeschneiderte Programmlösungen für die Wohnungswirtschaft an. Die PROJEKTBAU Planung Projektmanagement Bauleitung GmbH ist u. a. für die Projektentwicklung zuständig und die gemeinsam stärker GmbH, eine Tochtergesellschaft der FAMILIE, VOLKSBAU und WOHNBAU, zeichnet für bewohnerbezogene Servicedienstleistungen verantwortlich.





## Unser Leitbild

Wir sind der größte gemeinnützige Wohnbauverbund Österreichs und tragen damit nicht nur eine besondere Verantwortung für die Wohnversorgung, sondern leisten auch einen maßgeblichen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung unserer Stadt.

Die den Verbund tragenden Wohnungsunternehmen sind gemeinnützige Bauvereinigungen. Wir sind dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verpflichtet. Es garantiert hohe ökonomische Effizienz bei gleichzeitig sozial und ökologisch verantwortlichem Wirtschaften für unsere Bewohnerinnen und Bewohner.

---

**Wir denken langfristig nachhaltig im Sinne unserer aktuellen und künftigen BewohnerInnen. Gerade weil wir Generationen übergreifend wirtschaften, ist für uns flexibles unternehmerisches Handeln in einem sich verändernden wirtschaftlichen Umfeld besonders wichtig.**

---

Unser gemeinnütziges Geschäftsmodell garantiert spekulationsfreien, Generationen übergreifenden Haus- und Grundbesitz für ein ganzes Wohnhausleben. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und des sozialen Ausgleichs setzen wir auf eine langfristige und wertorientierte Wachstumsstrategie. Dies erlaubt uns, einen nachhaltig wirksamen Beitrag zu einer leistbaren und qualitätsvollen Wohnversorgung und damit zur Sicherung einer lebenswerten Zukunft zu leisten.

Für uns steht das Service und eine möglichst hohe Lebensqualität für unsere Bewohnerinnen und Bewohner im Mittelpunkt – nicht die Rendite. Wir sehen uns als starken und vertrauenswürdigen Partner unserer Bewohnerinnen und Bewohner. Ihnen wollen wir mehr als ein Dach über dem Kopf bieten.

Ein gutes Zusammenleben zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern ist uns ein Her-

zensanliegen. In der Förderung einer gedeihlichen Nachbarschaft sehen wir unseren Auftrag und investieren nachhaltig in verbindende Aktivitäten.

Wir wollen die öffentliche Hand bei der Umsetzung einer sozial orientierten, architektonisch wertvollen und ökologischen Wohnungspolitik unterstützen. Und wir wollen einen maßgeblichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung sowie zur Stadterhaltung und -erneuerung leisten.

Mit unserem kostengünstigen Wohnungsbestand sind wir ein bedeutender Stabilitätsfaktor am Wiener Wohnungsmarkt. Unser federführendes Mitwirken bei der Entwicklung neuer Stadtgebiete kennzeichnet unser gesellschaftliches Verantwortungsbewusstsein.

Wir treiben die Energiewende mit aller Kraft voran. Dafür entwickeln wir federführend innovative Pilotprojekte erneuerbarer Energieversorgung, stattdessen unsere Wohnhausanlagen flächendeckend mit Photovoltaikanlagen aus und setzen auf klimafreundliche Mobilitätsangebote. Dadurch machen wir Bestand und Neubau zukunftsfähig und unterstützen unsere Stadt bei der Erreichung der Klima- und Energieziele.

Unser Unternehmensverbund setzt konsequent auf technische Innovationen im IT- und Kommunikationsbereich, bei bautechnischen Tools und bei Energieversorgungssystemen. Dabei steht der Mehrwert für unsere Bewohnerinnen und Bewohner im Vordergrund.

Wir sind ein verlässlicher, fairer Dienstgeber. Besonderen Wert legen wir auf gegenseitiges Vertrauen, respektvolles Miteinander, Chancen auf Aus- und Weiterbildung und weiter verbesserte Möglichkeiten der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Unser Ziel: Zufriedene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit Freude ihre Fähigkeiten für unsere Bewohnerinnen und Bewohner einbringen.

# Nachhaltigkeit in Zahlen

## Das Geschäftsjahr 2022

---

Erfolgreiches Wirtschaften ist Grundlage unserer sozial- und ökologisch nachhaltig orientierten Geschäftstätigkeit. Die wirtschaftlichen Kennzahlen des Geschäftsjahres 2022 zeigen beachtliche Zuwächse und unterstreichen die langjährige Performance positiver Bilanzergebnisse.

---

Die Bilanzsumme des SOZIALBAU-Verbundes lag Ende des Jahres 2022 bei rund 3,2 Mrd. Euro.

Damit ist die SOZIALBAU-Miete um 38 % niedriger als jene im gewerblichen Wohnungssektor.

Der Gesamtumsatz erhöhte sich um rd. 2 Mio. Euro bzw. 0,5 % auf 363 Mio. Euro und betrifft zum Großteil die Geschäftsfelder Neubau, Großinstandsetzung und Hausverwaltung.

Mit einer gegenüber dem Vorjahr noch weiter zurückgegangenen Leerstandsquote von 0,71 % ist weiterhin eine nachhaltige Vollvermietung sichergestellt. Auf einem sehr niedrigen Niveau befindet sich auch die Fluktuation mit 4,98 %.

Das erwirtschaftete und für die Errichtung neuer kostengünstiger Wohnungen reinvestierte „Eigenkapital für den Generationenvertrag“ erhöhte sich 2022 um rd. 56 Mio. Euro.

2022 wurden von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen des SOZIALBAU-Verbundes zwei Projekte mit insgesamt 269 Neubauwohnungen fertiggestellt. Eine Wohnhausanlage mit 225 Genossenschaftswohnungen der VOLKSBAU wurde in der Spallartgasse übergeben, in der Stöbergasse fand die Schlüsselübergabe für 44 Mietwohnungen der SOZIALBAU AG statt. Insgesamt befanden sich 2022 1.510 Wohnungen im Baustadium. Die Neubauinvestitionen betragen dabei 88 Mio. Euro.

Die Eigenkapitalquote stieg auf 49,4 %. Damit konnten die Selbstfinanzierungskraft und Bonität weiter gestärkt werden.

Der Verwaltungsbestand des SOZIALBAU-Verbundes wuchs auf 53.782 Wohnungen, davon sind 12.857 Miet- und 35.598 Genossenschaftswohnungen sowie 5.327 Eigentumswohnungen.

2022 wurden 14 Wohnhausanlagen mit insgesamt 784 Wohnungen thermisch-energetisch auf Niedrigenergie-Standard verbessert und die Wohnqualität angehoben. An 12 Objekten mit insgesamt 2.279 Wohnungen fanden im Vorjahr Sanierungsarbeiten statt. Mit einem Investitionsvolumen von 25 Mio. Euro liegt die Sanierungsleistung geringfügig unter jenen der Vorjahre.

Hinzu kommen 32.192 Garagen- und Abstellplätze sowie 577 Geschäftslokale, die eine Geschäftsfläche von 160.669 m<sup>2</sup> bieten. Zusammen mit den rund 4,1 Mio. m<sup>2</sup> der verwalteten Wohneinheiten beläuft sich der gesamte Verwaltungsbestand des SOZIALBAU-Verbundes auf über 4,2 Mio. m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Monatsmiete (netto, exkl. BK) des Wohnungsbestandes liegt bei rd. 5,1 Euro/m<sup>2</sup>.

Der Personalstand belief sich im Durchschnitt des Jahres 2022 auf insgesamt 380 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente, inkl. HausbesorgerInnen).

---

## Kennzahlen SOZIALBAU-Verbund, per 31.12.2022

	2021	2022	ggüber VJ	%
Umsatz in Mio. €	361	363	2	0,50
Bilanzsumme in Mio. €	3.190	3.171	-19	-0,60
Zuwachs Eigenkapital für Generationenvertrag (§ 1 Abs. 3 WGG), in Mio. €	47,2	55,6	8,0	17,80
Eigenkapitalquote in %	47,3	49,4		
Fiktive Schuldentilgungsdauer in Jahre	12,0	12,0	0,0	-1,70
<b>Neubauprojekte</b>				
Fertiggestellte Wohnungen	419	269	-150	-35,80
in Bau befindliche Wohnungen	1.625	1.510	-115	-7,08
in Planung befindliche Wohnungen	1.027	722	-305	-29,70
<b>Sanierungsprojekte</b>				
Sanierte Wohnungen (in Projekte)	668 (11)	784 (14)	116 (3)	17,37
In Sanierung befindliche Wohnungen (in Projekte)	2.513 (23)	2.279 (12)	-234 (3)	-9,31
wohnungsinnesseitige Sanierungen	675	616	-59	-8,74
<b>Bauinvestitionen in Mio. €</b>				
	<b>111</b>	<b>113</b>	<b>2</b>	<b>2,06</b>
davon				
Neubauinvestitionen	83	88	5	6,37
Sanierungsinvestitionen	28	25	-3	-10,71
<b>Verwaltete Wohnungen</b>				
	<b>53.359</b>	<b>53.782</b>	<b>423</b>	<b>0,79</b>
davon				
Mietwohnungen	12.813	12.857	44	0,34
Genossenschaftswohnungen	35.222	35.598	376	1,07
Eigentumswohnungen	5.324	5.327	3	0,06
Zahl der MitarbeiterInnen inkl. HausbesorgerInnen	390	380	-10	-2,49
Miete (im Durchschnitt, netto, exkl. BK, Ust.) in €/m <sup>2</sup>	4,95	5,12	0	3,43
Fluktuation in %	5,12	4,98	0	-2,71
Leerstand in %	0,85	0,71	0	-17,19

# Kennzahlen Überblick

SOZIALBAU-Verbund, per 31.12.2022

363 Mio. € Umsatz



3.171 Mio. € Bilanzsumme

55,6 Mio. € Zuwachs Eigenkapital für Generationenvertrag (§ 1 Abs. 3 WGG), in Mio. €

49,4 % Eigenkapitalquote

12 Jahre Fiktive Schuldentilgungsdauer

## Neubauprojekte



269 Wohnungen fertiggestellt

1.510 Wohnungen in Bau

722 Wohnungen in Planung

## Sanierungsprojekte



784 (14) Sanierte Wohnungen (in Projekte)

2.279 (12) In Sanierung befindliche Wohnungen (in Projekte)

616 wohnungsinnesseitige Sanierungen

**113** Mio. € Bauinvestitionen



**88** Mio. € davon  
Neubauinvestitionen



**25** Mio. € davon  
Sanierungsinvestitionen

Verwaltete Wohnungen



**53.782**

**12.857**

davon  
Mietwohnungen

**35.598**

davon  
Genossenschaftswohnungen

**5.327**

davon  
Eigentumswohnungen

**380** MitarbeiterInnen  
inkl. HausbesorgerInnen



**5,12** € **Miete**  
(im Durchschnitt, netto, exkl. BK, Ust.) in €/m<sup>2</sup>

**4,98** %

Fluktuation

**0,71** %

Leerstand

# Meilensteine: Was uns 2022 bewegt hat



## Februar 2022

Neuer Veranstaltungssaal FORUM eröffnet

In der Zieglergasse 14 öffnet das FORUM – der neue topmoderne Veranstaltungssaal der SOZIALBAU AG – seine Pforten.

02.22



## März 2022

Erster Grätzl-E-Mobilitätsstandort eröffnet

In der Wohnhausanlage Wien 14, Spallartgasse geht der erste Grätzl-E-Mobilitätsstandort mit drei E-Autos, fünf E-Bikes, zwei Lastenrädern und zwei E-Mopeds in Betrieb. Insgesamt sind zehn Standorte geplant.

Wir sind ISO-zertifiziert

**Q** qualityaustria  
**SYSTEMZERTIFIZIERT**  
 ISO 9001:2015 NR.17843/0  
 ISO 9001:2015 NR.17843/1

## März 2022

Hausverwaltung erhält Gütesiegel

Als erste Hausverwaltung im gemeinnützigen Wohnbau – und einige von wenigen in der gesamten Immobilienwirtschaft – wird die Hausverwaltung der SOZIALBAU AG mit der ISO-Zertifizierung im Bestandsmanagement ausgezeichnet.

04.22

03.22

## März 2022

Schlüsselübergabe für 225 Wohnungen

Freudiges Ereignis für 225 neue Mieterinnen und Mieter: die neue Wohnhausanlage der VOLKSBAU in der Spallartgasse Wien 14 ist bezugsfertig.



## April 2022

Theatergruppe feiert Premiere

Die Bunte Bühne feiert Theaterpremiere. Das aus Bewohnerinnen und Bewohner des SOZIALBAU-Verbandes bestehende Theaterensemble absolviert insgesamt vier – ausgebuchte – Vorstellungen.





**April 2022**  
Open Mine Day in der Sophie 7

Anlässlich der Gebäuderückbauarbeiten auf dem Gelände des ehemaligen Sophienspitals im 7. Bezirk wird eine Ausstellung zur Kreislaufwirtschaft am Bau und ein neuer Ausbildungskurs in Anwesenheit von Wohnbaustadträtin Gaál präsentiert.



**April 2022**  
Junge Lesestars ausgezeichnet

Im Rahmen eines Lesewettbewerbes präsentieren junge Leseprofis ihr Lieblingsbuch. Bei der Preisverleihung gibt es nur Sieger.

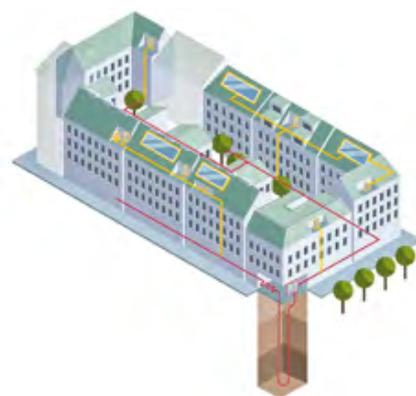
**April 2022**  
Dolores Schmidinger liest im FORUM

Großer Andrang im neuen Veranstaltungssaal der SOZIALBAU AG. Publikumsliebbling Dolores Schmidinger liest aus ihrem neuen Buch.



**April 2022**  
Ein Anergienetz entsteht

Im Grätzl Miesbachgasse – Leopoldsgasse – Malzgasse – Obere Augartenstraße in Wien 2 wird eifrig an der Umsetzung eines liegenschaftsübergreifenden Anergienetzes aus Erdwärmesonden, Photovoltaik und Wärmepumpen gearbeitet.





**Juni 2022**

Auszeichnung  
für Wohnprojekt

Das 2021 übergebene Wohnquartier  
in Wien 13, Joseph-Lister-Gasse  
erhält den Life-Challenge-Award  
für besondere Fassadenstruktur.

06.22



**Juni/Juli**

Beliebte Sommerfeste

Als Highlight des Sommers fin-  
den in den Wohnhausanlagen  
des SOZIALBAU-Verbundes wie-  
der insgesamt 23 Bewohnerfeste  
statt.

06 – 07.22



07.22



**Juli 2022**

Fassadentemperierung geht  
in Betrieb

In Wien 4 in der Großen Neugasse  
geht das wissenschaftlich beglei-  
tete und vom Klimaschutzminis-  
terium geförderte Pilotprojekt der  
Fassadentemperierung in Betrieb.





**September 2022**

Erstes Grätzlzentrum eröffnet

Das 1. Grätzlzentrum für die „gemeinsam stärker“-Bewohnercommunity wird in Anwesenheit des Floridsdorfer Bezirksvorstehers feierlich eröffnet. Das Grätzlzentrum bietet ein abwechslungsreiches Eventprogramm, gleichzeitig steht es den Bewohnerinnen und Bewohnern für Aktivitäten zur Verfügung.

09.22



**September 2022**

Druckfrischer Nachhaltigkeitsbericht

Der 3. Nachhaltigkeitsbericht des SOZIALBAU-Verbundes erscheint.

10.22



**Oktober 2022**

Parkeröffnung

Im Wohnquartier in Wien 14, Spallartgasse wird der 1,5 ha große Park in Anwesenheit der Bezirksvorstehung feierlich eröffnet.

12.22



**Oktober 2022**

Auszeichnung für zentralisierte Energieversorgung

Das Großprojekt der Zentralisierung der Heizwärmeversorgung gilt inzwischen als Best-Practice-Modell für die Umstellung von Einzelgasthermen auf erneuerbare Energiesysteme. Dafür erhält der SOZIALBAU-Verbund den Solarpreis des vom Klimaschutzministerium unterstützten Vereins Eurosolar Austria.



**Dezember 2022**

Baustart in der Berresgasse

Startschuss für den Bau von 305 geförderten Wohnungen im 15 Hektar großen Stadtentwicklungsareal in Hirschstetten Wien 23.



# Neubau 2022

## Wohnraum schaffen

### Fertiggestellte Projekte

31.12.2022

**01** Wien 5. Stöbergasse 11

**02** Wien 14. Spallartgasse

Theodor-Körner-Kaserne / Quartier Breitensee

### In Bau befindliche Projekte

31.12.2022

**01** Wien 2. Nordbahnstraße 11, 13, 15

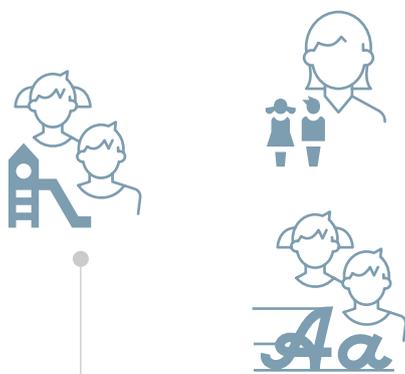
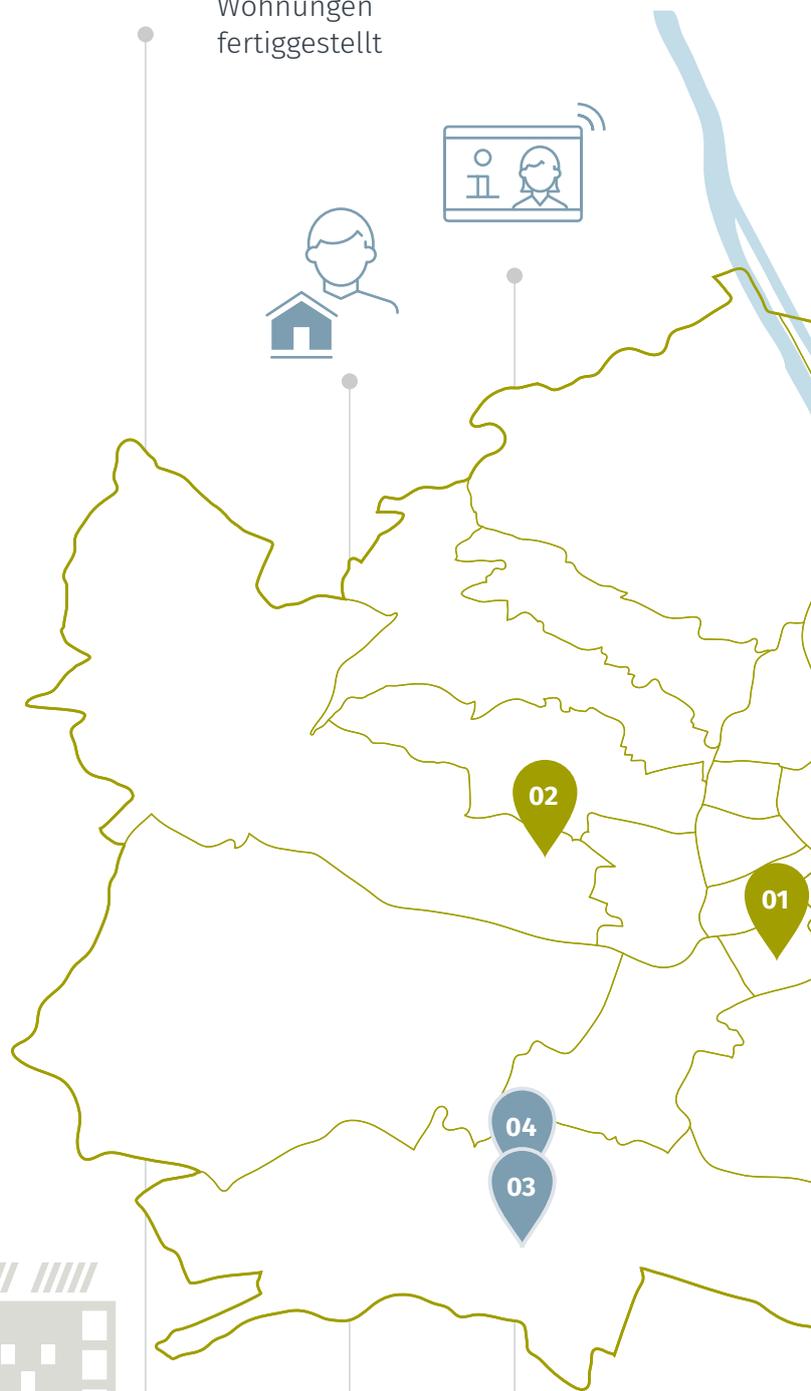
**02** Wien 22. Quartier Berresgasse

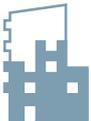
**03** Wien 23. Hödlgasse 2-4/6-10

**04** Wien 23. Wiegelestraße 51-53

 **269**

Wohnungen  
fertiggestellt



 **1.510**  
Wohnungen in Bau



# Fertiggestellte Neubauprojekte 2022



01 Wien 5.

Stöbergasse 11 – 15

44 Mietwohnungen

1 Volkshochschule VHS Polycollege

gefördert

Baubeginn: März 2021

Fertigstellung: November 2022

Bauträger: SOZIALBAU AG



02 Wien 14.

Spallartgasse

Theodor-Körner-Kaserne

Quartier Breitensee

225 Mietwohnungen

2 Lokale

gefördert

Baubeginn: März 2020

Fertigstellung: April 2022

Bauträger: VOLKSBAU

# In Bau befindliche Neubauprojekte 2022



**01** Wien 2.  
 Nordbahnstraße 11, 13, 15  
 386 Mietwohnungen  
 5 Lokale  
 freifinanziert/gefördert  
 Baubeginn: Dezember 2021  
 Fertigstellung: April 2024  
 Bauträger: SOZIALBAU AG

**02** Wien 22.  
 Quartier Berresgasse  
 305 Mietwohnungen  
 4 Lokale  
 gefördert  
 Baubeginn: November 2022  
 Fertigstellung: Februar 2025  
 Bauträger: WOHNBAU



**03** Wien 23.  
 Hödlgasse 2-4/6-10  
 242 Mietwohnungen  
 2 Lokale  
 freifinanziert  
 Baubeginn: Mai 2021  
 Fertigstellung: Juni 2023  
 Bauträger: WOHNBAU

**04** Wien 23.  
 Wiegelestraße 51-53  
 308 Mietwohnungen  
 gefördert  
 Baubeginn: Juli 2021  
 Fertigstellung: Juli 2023  
 Bauträger: SOZIALBAU AG

# Sanierung 2022

## Wohnraum modernisieren

### Fertiggestellte Sanierungsprojekte

31.12.2022

- 01 Wien 2. Venediger Au 8
- 02 Wien 4. Große Neugasse 25
- 03 Wien 5. Mittersteig 23
- 04 Wien 10. Schröttergasse 50-52
- 05 Wien 10. Favoritenstraße 198
- 06 Wien 12. Steinhagegasse 3
- 07 Wien 13. Silllerplatz 6+7
- 08 Wien 14. Linzer Straße 252
- 09 Wien 14. Salzwiesengasse 40
- 10 Wien 16. Wichtelgasse 14
- 11 Wien 19. Paradisgasse 28
- 12 Wien 19. Hohe Warte 7
- 13 Wien 21. Alfred-Huth-Gasse 1
- 14 Wien 23. Erlaaer Str. 120



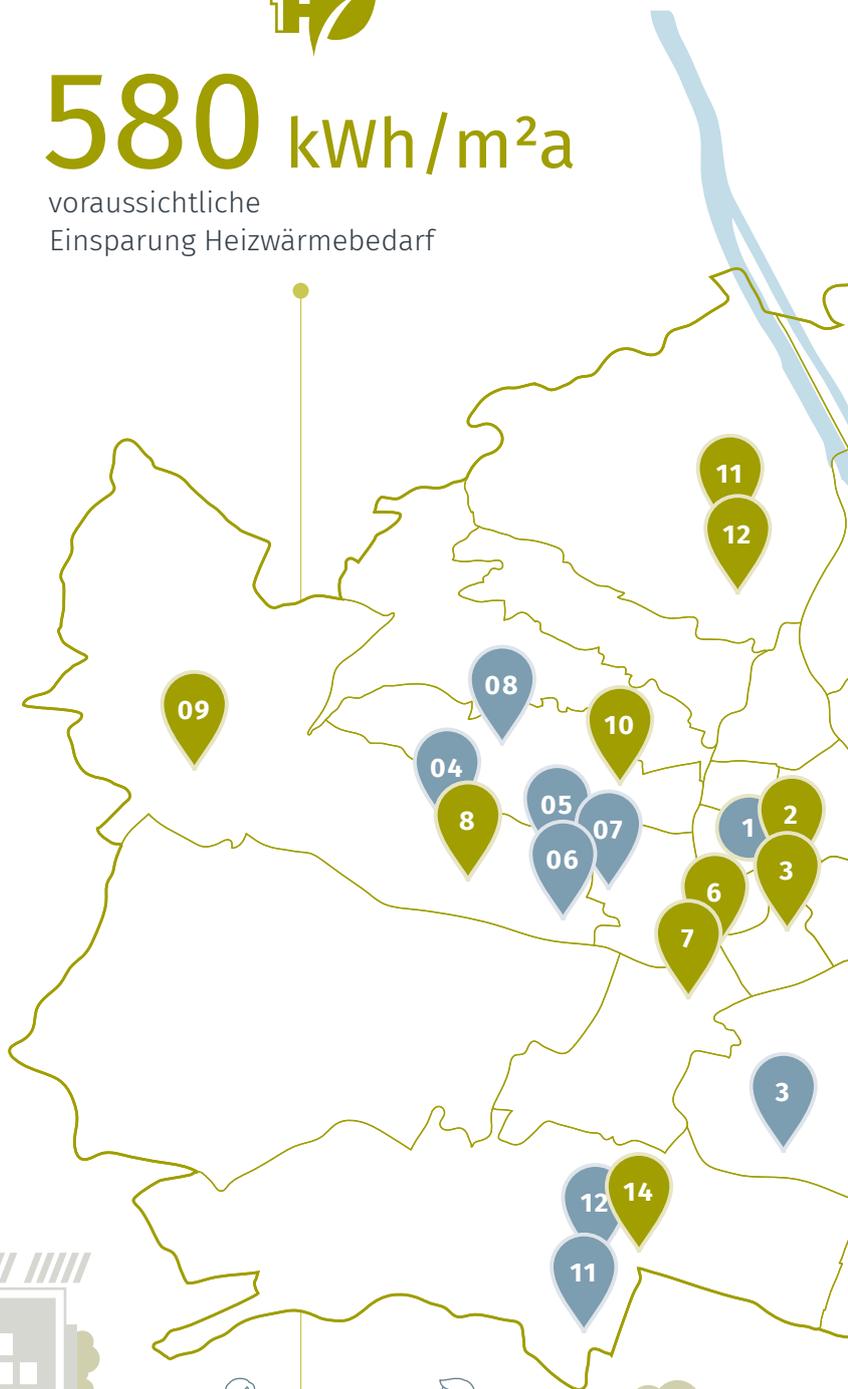
# 580 kWh/m<sup>2</sup>a

voraussichtliche  
Einsparung Heizwärmebedarf



# 784

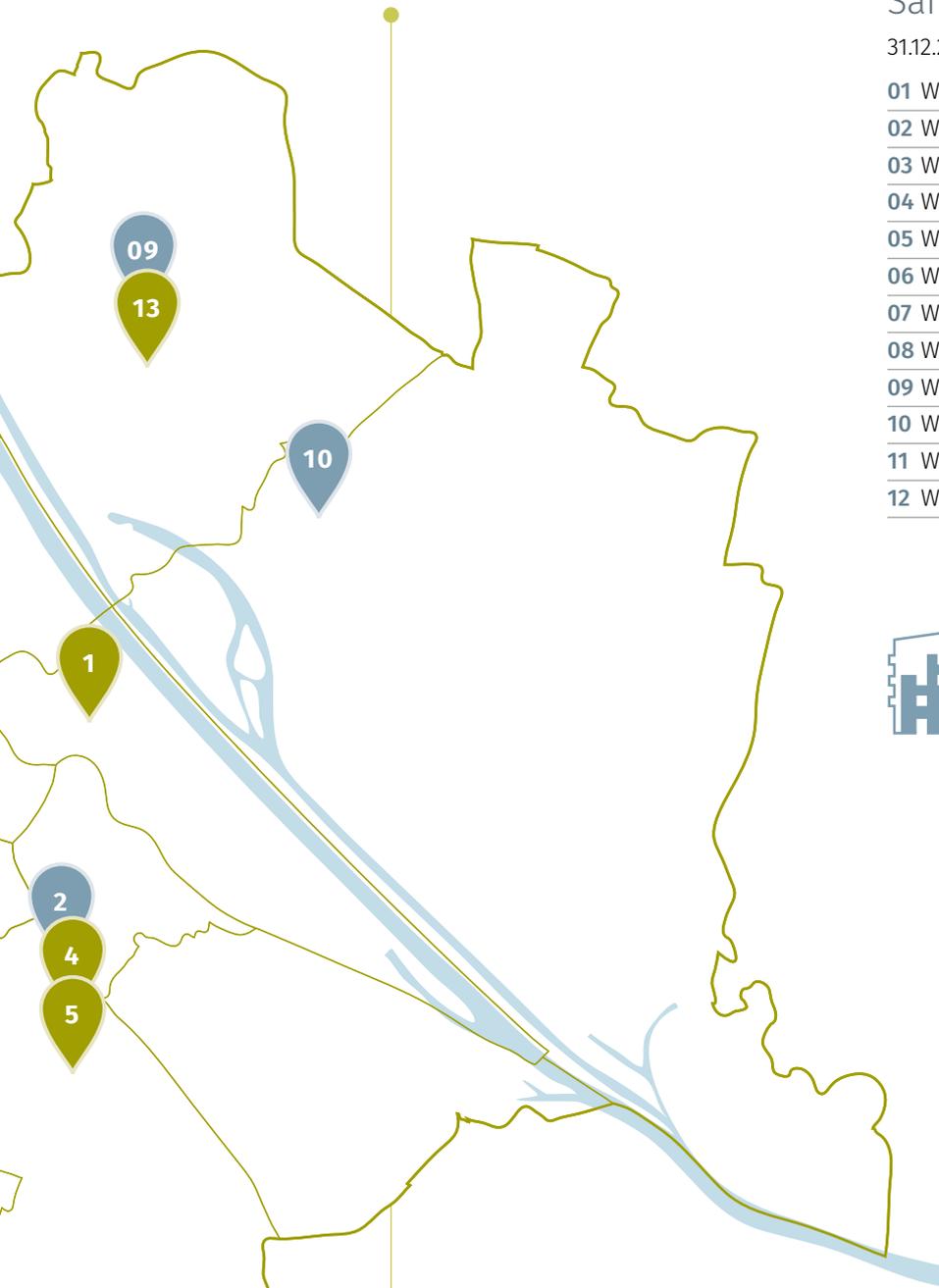
Wohnungen in  
fertiggestellten  
Sanierungsprojekten





# 36.746 t

CO<sub>2</sub>-Einsparung durch  
thermische Sanierung



## Laufende Sanierungsprojekte



31.12.2022

- |           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| <b>01</b> | Wien 4. Große Neugasse 19-23    |
| <b>02</b> | Wien 10. Waldgasse 44           |
| <b>03</b> | Wien 10. Wienerfeld West        |
| <b>04</b> | Wien 14. Linzer Straße 348      |
| <b>05</b> | Wien 14. Missindorfstraße 35-41 |
| <b>06</b> | Wien 14. Serravagasse 1F        |
| <b>07</b> | Wien 15. Fenzlgasse 38          |
| <b>08</b> | Wien 16. Fuchsloch I-III        |
| <b>09</b> | Wien 21. Gerasdorfer Straße 61  |
| <b>10</b> | Wien 22. Markomannenstraße 18   |
| <b>11</b> | Wien 23. Wiener Flur            |
| <b>12</b> | Wien 23. Wienerflurgasse        |



# 2279

Wohnungen in  
laufenden  
Sanierungsprojekten



# Fertiggestellte Sanierungsprojekte



01 Wien 2.  
Venediger Au 8

41 Wohnungen

Teilsanierung

Gefördert: nein

Bauträger: SOZIALBAU AG



02 Wien 4.  
Große Neugasse 25

20 Wohnungen, 2 Lokale

Thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 36,61 kWh/m<sup>2</sup>a

Bauträger: FAMILIE



03 Wien 5.  
Mittersteig 23

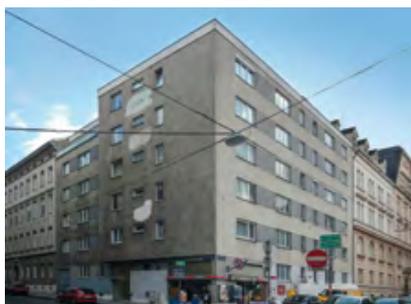
34 Wohnungen, 1 Lokal

Thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 42,87 kWh/m<sup>2</sup>a

Bauträger: FAMILIE

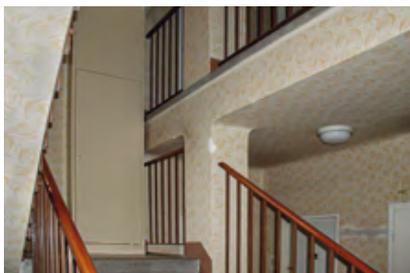




04 Wien 10.  
 Schröttergasse 50-52  
 60 Wohnungen  
 Teilsanierung  
 Gefördert: ja  
 Einsparung: 14,3 kWh/m<sup>2</sup>a  
 Bauträger: VOLKSBAU



05 Wien 10.  
 Favoritenstraße 198  
 78 Wohnungen, 1 Lokal  
 Thermische Sanierung  
 Gefördert: ja  
 Einsparung: 73,96 kWh/m<sup>2</sup>a  
 Bauträger: VOLKSBAU



# Fertiggestellte Sanierungsprojekte



06 Wien 12.  
Steinhagegasse 3

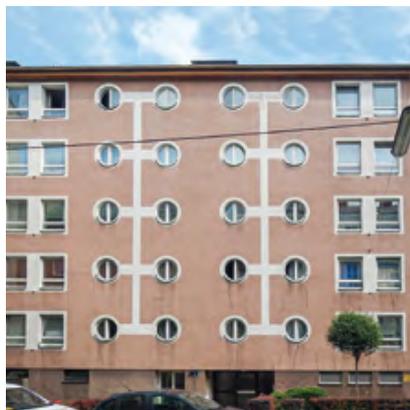
20 Wohnungen

Thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 25,96 kWh/m<sup>2</sup>a

Bauträger: FAMILIE



07 Wien 13.  
Silllerplatz 6+7

39 Wohnungen, 1 Lokal

Thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 45,63 kWh/m<sup>2</sup>a

Bauträger: VOLKSBAU

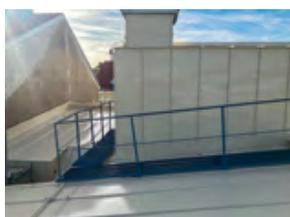




08 Wien 14.  
 Linzer Straße 252  
 32 Wohnungen, 1 Lokal  
 Teilsanierung  
 Gefördert: nein  
 Bauträger: VOLKSBAU



09 Wien 14.  
 Salzwiesengasse 40  
 70 Wohnungen  
 Teilsanierung  
 Gefördert: nein  
 Bauträger: NEULAND



10 Wien 16.  
 Wichtelgasse 14  
 10 Wohnungen  
 Teilsanierung  
 Gefördert: ja  
 Einsparung: 27,66 kWh/m<sup>2</sup>a  
 Bauträger: VOLKSBAU

# Fertiggestellte Sanierungsprojekte



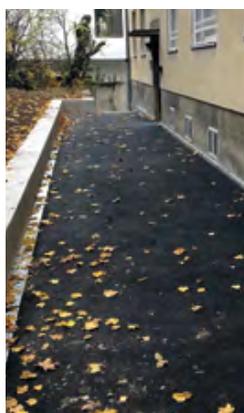
11 Wien 19.  
Paradisgasse 28

18 Wohnungen

Teilsanierung

Gefördert: nein

Bauträger: EIGENTUM



12 Wien 19.  
Hohe Warte 7

13 Wohnungen

Teilsanierung

Gefördert: nein

Bauträger: WOHNBAU





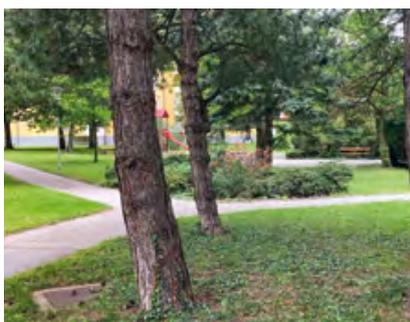
13 Wien 21.  
Alfred-Huth-Gasse 1

55 Wohnungen

Teilsanierung

Gefördert: nein

Bauträger: URBANBAU



14 Wien 23.  
Erlaaer Str. 120

294 Wohnungen, 3 Lokale

Teilsanierung

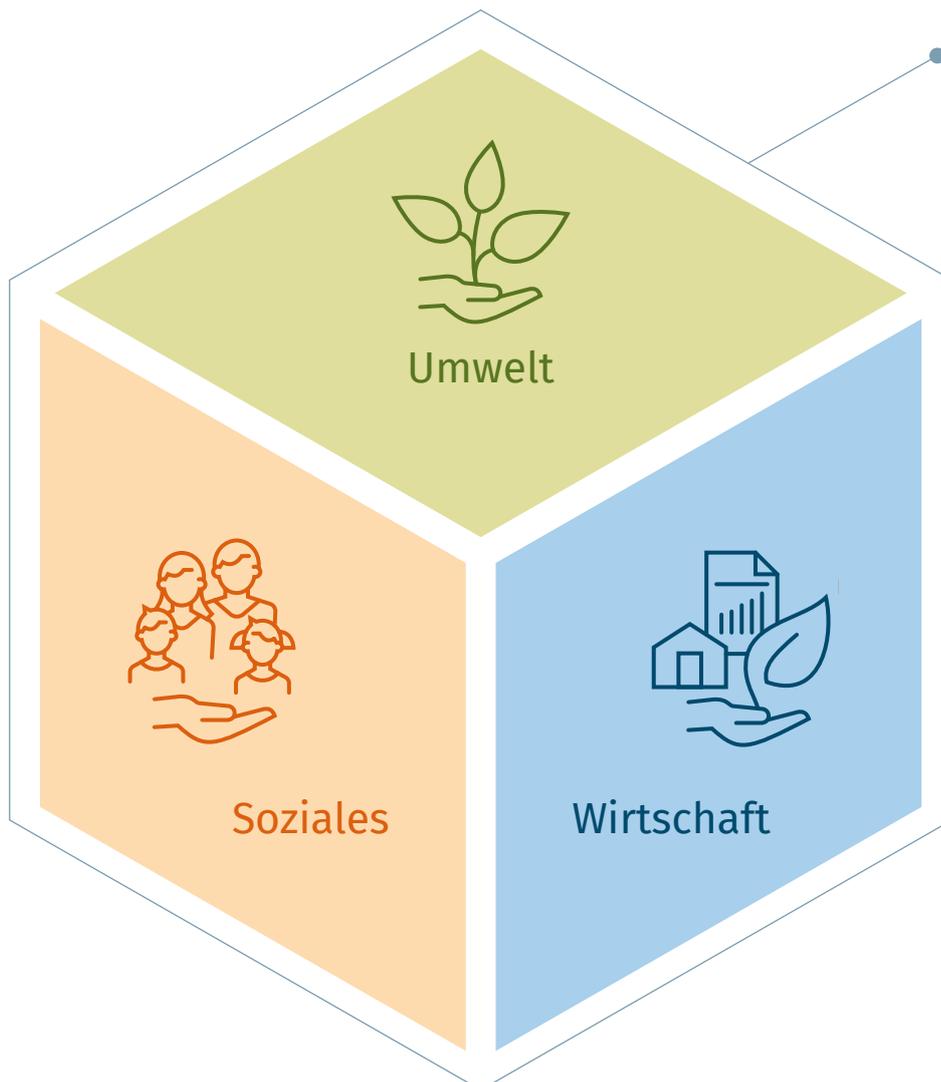
Gefördert: nein

Bauträger: FAMILIE

# Nachhaltigkeit verstehen und handeln

Nachhaltigkeit ist fundamentaler Bestandteil unserer Geschäftspolitik. Als dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegender Unternehmensverbund denken und handeln wir nachhaltig. Erfolgreiches Wirtschaften bedeutet für uns, Verantwortung für die Gesellschaft und die Umwelt in Einklang zu bringen. Entgegen anderen Unternehmen, die Nachhaltigkeit vielleicht erst kürzlich aufgrund internationaler Regularien für sich „entdeckt“ haben und im Marketing herausstreichen, ist sie für uns seit jeher selbstverständlicher Teil unseres Geschäftsmodells. Ein nachhaltiges Geschäftsmodell, das auf einem genossenschaftlich-gemeinnützigen Regelwerk und langfristig gelebten Werten beruht.

Für eine zukunftsorientierte und resiliente Entwicklung möchten wir in unserem SOZIALBAU-Verbund die Nachhaltigkeitsaspekte in den Bereichen Umwelt, Soziales und Wirtschaft bzw. Unternehmensführung verstärkt berücksichtigen und in die unternehmerischen Prozesse und Entscheidungen integrieren. Das soll nicht nur dem wirtschaftlichen Erfolg und der Lebensqualität unserer Bewohnerinnen und Bewohnern dienen, sondern auch unseren Beitrag zur Klima- und Energie- und zum gesellschaftlichen Miteinander untermauern.



# Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

Unser umfassendes nachhaltiges Handeln wollen wir durch die Formulierung konkreter Ziele und Handlungsfelder in einer Nachhaltigkeitsstrategie festschreiben.

Dabei nehmen wir Bezug auf die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals, SDG). Insgesamt haben wir da-

bei 10 zentrale Nachhaltigkeitsziele identifiziert. An diesen wollen wir unser unternehmerisches Handeln orientieren und dazu einen Beitrag leisten.

Die Strukturierung und der Aufbau unserer Nachhaltigkeitsleitplanken erfolgen dabei auf Grundlage des „Drei-Säulen-Modells der Nachhaltigkeit“ (Ökologie, Soziales und Wirtschaft).

Umwelt und Klima	Bewohner, Mitarbeiter und Gesellschaft	Wirtschaft und Unternehmensführung
<p>Beitrag zur Klima- und Energiewende</p> <p>CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudebestand und Neubau</p>	<p>Bereitstellung von kostengünstigem, attraktivem und sicherem Wohnraum</p> <p>Förderung des sozialen Miteinanders</p> <p>Zukunftsfähige Quartiersentwicklung</p> <p>Attraktiver und sozialorientierter Arbeitgeber</p>	<p>Nachhaltige Unternehmensführung</p> <p>Verantwortungsvolles Wirtschaften für Bewohnergenerationen mit verlässlicher Compliance</p>



# Umwelt und Klima / Ökologie



## Erneuerbare Energie und Klimaschutz

Wir wollen unseren Gebäudebestand bis 2040 klimaneutral gestalten. Dafür investieren wir in den flächendeckenden Ausbau von Photovoltaikanlagen bis 2025, die Zentralisierung von Einzelgasthermen und Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung sowie den Ausbau erneuerbarer Energien. Wir setzen dabei verstärkt auf innovative Technologien. Zahlreiche Forschungsprojekte zur energetischen Modernisierung unseres Gebäudebestandes befinden sich in Umsetzung. Damit wollen wir einen umfassenden und flexibel einsetzbaren „Werkzeugkoffer“ zur Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes entwickeln. Bei der Modernisierung unserer Wohnhausanlagen steht immer die Leistbarkeit und die Steigerung der Lebensqualität für unsere Bewohnerinnen und Bewohner im Vordergrund.

Wir achten auf eine möglichst ressourcenschonende Bauweise, implementieren kreislaufwirtschaftliche Prozesse und nutzen nachhaltige Materialien in unseren Neubauprojekten. Zusätzlich fördern wir den Klimaschutz in unseren Quartieren durch den Ausbau eines umweltfreundlichen Mobilitätsangebotes für unsere Bewohnerinnen und Bewohner. Dabei geht der SOZIALBAU-Verbund mit gutem Beispiel voran: In der Unternehmenszentrale stellen wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern E-Bikes und ein E-Auto zur Verfügung.

## Ökosysteme und Biodiversität

In unseren Quartieren und Wohnhausanlagen legen wir bei der Pflege unserer Grünflächen Wert auf die Artenvielfalt und biologische Vielfalt. Wir unterstützen überdies nach Kräften das gemeinsame Gärtnern unserer Bewohnerinnen und Bewohner. Das stärkt nicht nur die Gemeinschaft, sondern bringt auch gesunde Lebensmittel und ein gutes Mikroklima durch mehr Grünflächen.

## Soziales



## Nachhaltige Stadtentwicklung und soziale Gerechtigkeit

Als Verbund gemeinnütziger Wohnungsunternehmen ist es unser erklärtes Ziel, einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung mit einem hohen gesellschaftlichen Mehrwert zu leisten. Dazu arbeiten wir eng mit unserer Stadtverwaltung zusammen und bringen uns frühzeitig in den Planungsprozess einer sozial gerechten und klimaneutralen Stadt ein. Im Fokus steht dabei sowohl die Bereitstellung von leistbarem und qualitativem Wohnraum in sozial durchmischten Quartieren, als auch die Schaffung von öffentlichen Grünräumen, kulturellen Begegnungszonen bis zur Nahversorgung und nachhaltigen Mobilitätskonzepten.

Wir bieten breiten Bevölkerungsschichten attraktiven Wohnraum zu leistbaren, weit unter Marktniveau liegenden Konditionen. Durch unseren hohen Stellenwert in der Wohnversorgung der Wienerinnen und Wiener tragen wir auch zur Dämpfung der Wohnungsmieten am gesamten Wohnungsmarkt bei und helfen mit, die sozialen Ungleichheiten zu reduzieren. Mit der Initiative „gemeinsam stärker“ steht unseren Bewohnerinnen und Bewohnern ein breitgefächertes Serviceangebot für viele Lebensbereiche zur Verfügung. Das stärkt den Zusammenhalt in unserer Community.

## Partnerschaften für nachhaltige Entwicklung

In zahlreichen Forschungs Kooperationen mit Partnern aus der Wissenschaft, Wirtschaft und der öffentlichen Hand treiben wir Innovationen bei der energetischen Wohnhaussanierung zügig voran.

So erforschen wir neue Technologien und Ansätze zum Klimaschutz in den Wohnhausanlagen. Durch die wissenschaftliche Begleitung können wir erfolgreiche Modelle besser identifizieren und in der Praxis ausrollen. Die Größe als Unternehmensverbund ermöglicht es uns, Vorreiter für den technologischen, aber auch sozialen Fortschritt in der Wohnungswirtschaft zu sein.



## Verantwortungsvolle Unternehmensführung / Wirtschaft

### Nachhaltige Stadtentwicklung und soziale Gerechtigkeit

Effizientes Wirtschaften hat für uns Priorität und ist das Prinzip gemeinnützigen Handelns. Wirtschaftlicher Erfolg ist Grundlage für unser umfassendes nachhaltiges Handeln. Dabei steht nicht die Gewinnmaximierung im Vordergrund, sondern die Wertemaximierung. Erwirtschaftete Gewinne werden nicht entnommen, sondern zur Erfüllung unseres Auftrages der Gemeinnützigkeit reinvestiert. Die reinvestierten Gewinne dienen – im Sinne unserer aktuellen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohner – der Schaffung von leistbarem Wohnraum, laufender Modernisierung und langfristigem Erhalt des Bestandes, Umstellung auf innovative nachhaltige Energieversorgungssysteme sowie Förderung des sozialen Zusammenhaltes in unseren Wohnquartieren. Die konsequente Ausrichtung unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie garantiert langfristig orientiertes, stabiles Wachstum.

Wir setzen auf eine zuverlässige und vertrauensvolle Unternehmensführung. Wichtige Voraussetzung für den langfristigen Erfolg des SOZIALBAU-Verbundes ist eine vorbildliche Compliance. Wir haben den Corporate Governance Codex für gemeinnützige Bauvereinigungen in unsere Regelwerke integriert. Mit unserem Internen Kontrollsystem (IKS) und unserer Beauftragten für Innenrevision stellen wir eine konsequente Kontrolle der unternehmerischen Prozesse sicher.

Unser Unternehmenserfolg ist das Verdienst unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen bieten wir einen sicheren und guten Arbeitsplatz in einer gepflegten Unternehmenskultur des Miteinanders. Wir wollen allen Menschen die gleichen Chancen geben, Vielfalt sehen wir als Chance. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wählen wir auf Basis ihrer Qualifikationen und Fähigkeiten. Zudem achten wir darauf, Frauen aktiv zu fördern. Deshalb unterstützen wir auch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf durch viele Angebote.

Einen hohen Stellenwert in unserem Unternehmensverbund genießt die Professionalisierung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch fachliche Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Zusätzlich fördern wir die Gesundheit und das Wohlbefinden unserer Kolleginnen und Kollegen durch entsprechende Angebote.



# Unsere Handlungsfelder Nachhaltig Wirtschaften



5,1 €/m<sup>2</sup>

durchschnittliche Nettomiete



55,6 Mio. €

Eigenmittel-Zuwachs  
für Generationenvertrag



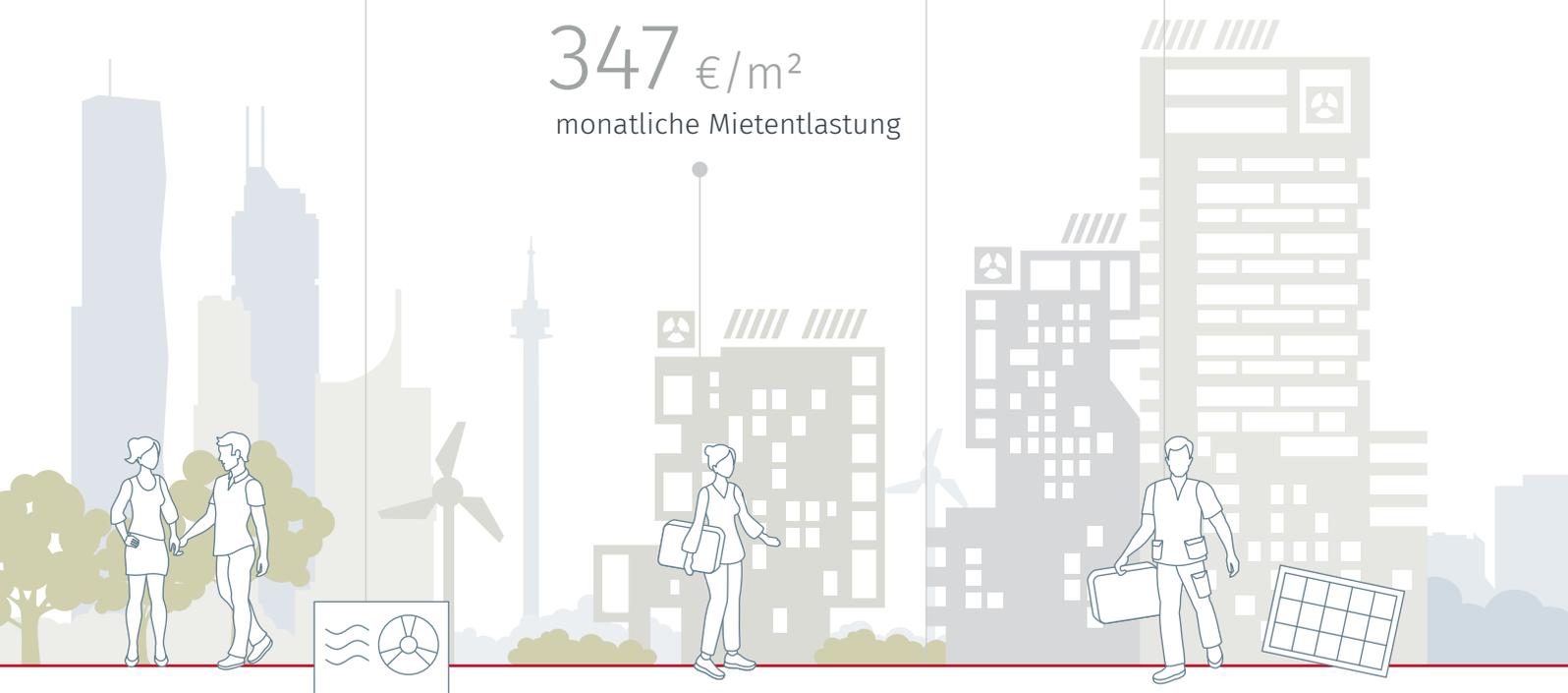
18 Jahre

durchschnittliche  
Mietdauer



347 €/m<sup>2</sup>

monatliche Mietentlastung





# 197 Mio. €

jährliche Mietentlastung

# 1.921

neue Arbeitsplätze  
durch Konjunkturimpulse



# 100%

unbefristete Mietverhältnisse



# 136 Mio. €

Wertschöpfung pro Jahr





## Nachhaltig Wirtschaften

Als Verbund gemeinnütziger Wohnungsunternehmen steht für uns solides Wirtschaften mit sozialer und ökologischer Verantwortung im Mittelpunkt. Voraussetzung dafür ist ein starkes wirtschaftliches Fundament und eine langfristig orientierte Leistungsfähigkeit.

## Wohnraum für viele

Mit aktuell 53.782 Wohnungen bieten wir breiten Bevölkerungsschichten leistbaren und attraktiven Wohnraum. Damit können rund 6 % der Wienerinnen und Wiener auf sicheres und qualitätsvolles

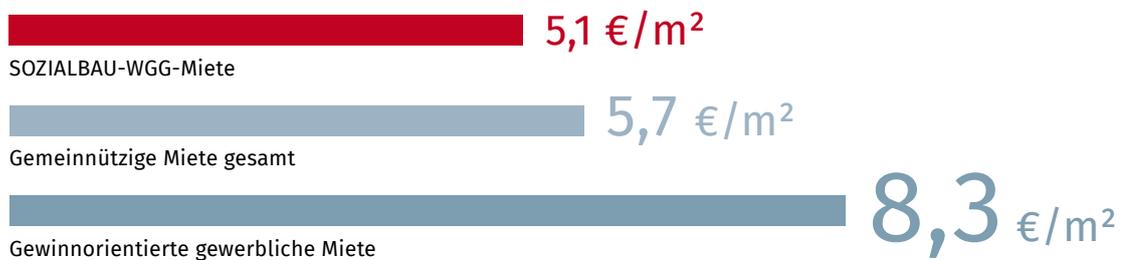
Wohnen bei uns vertrauen. Umgerechnet stellen wir damit rund 110.000 Menschen „mehr als ein Dach über dem Kopf“ zur Verfügung.

## Günstiger Wohnen



Unsere gemeinnützigen Mieten unterliegen einer lebenslangen Sozialbindung. Die durchschnittliche Nettomiete beläuft sich aktuell auf 5,1 Euro/m<sup>2</sup>/Monat und liegt damit um 38 % unter der Durchschnittsmiete des gewinnorientierten Mietwohnungsmarktes in Wien. Rund ein Fünftel der

günstigsten Mietwohnungen (29.000 Wohnungen) mit einer Nettomiete von höchstens 5 Euro/m<sup>2</sup>/Monat wird vom SOZIALBAU-Verbund bereitgestellt. Damit leisten wir einen wirkungsvollen Beitrag zur leistbaren Wohnversorgung in unserer Stadt.

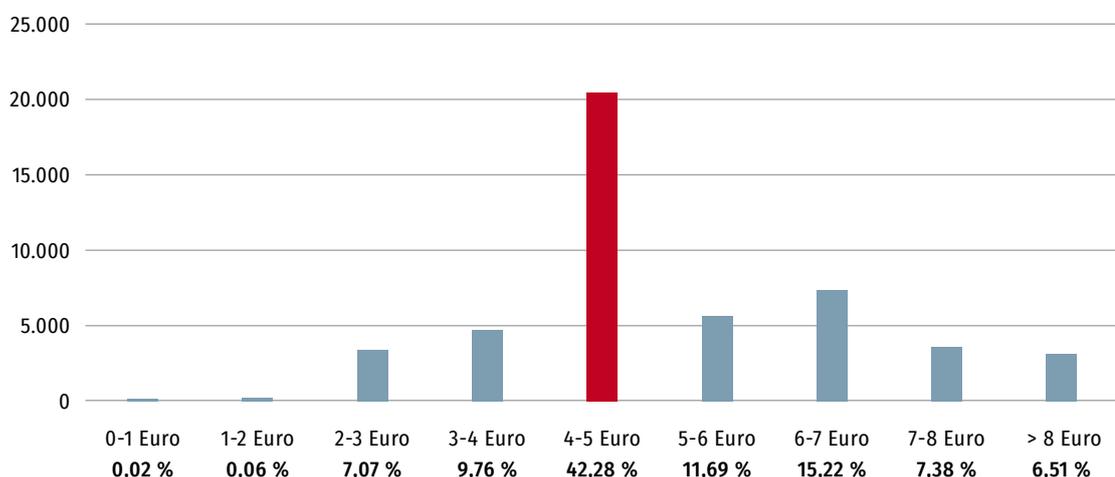


## Entlastung

Aufgrund der deutlich unter dem Marktniveau liegenden Mieten ersparen sich unsere Bewohnerinnen und Bewohner monatlich im Schnitt rund 347 Euro/Wohnung, die sie zusätzlich zahlen müssten, wenn sie in Mietwohnungen von

gewinnorientierten Vermietern wohnen würden. Dadurch sorgen unsere günstigen Mieten nicht nur für eine wirksame Entlastung der Bewohnerinnen und Bewohner, sondern tragen auch zur Dämpfung der Wohnkosten in Wien bei.

Wohnungen nach Mietpreisklassen, in Euro/m<sup>2</sup>/Monat



## Sicher Wohnen



Im SOZIALBAU-Unternehmensverbund sind unbefristete Mietverträge mit Kündigungs- und Preischutz eine Selbstverständlichkeit.

**Unsere Bewohnerinnen und Bewohner genießen ein lebenslanges Wohnrecht.**

Jedes Jahr werden 2.500 Mietverhältnisse auf unbefristete Zeit abgeschlossen. Das gibt unseren Bewohnerinnen und Bewohnern Wohnsicherheit

und Planbarkeit. Der gewerbliche Sektor lässt diese Qualität vermissen. Hier sind 46 % aller Mietverträge befristet.

Dass wir im Durchschnitt 19 Jahre unsere Bewohnerinnen und Bewohner zu unseren Kundinnen und Kunden zählen dürfen, hängt unmittelbar mit dem lebenslangen Wohnrecht zusammen – und der hohen, auch regelmäßig erhobenen Wohnzufriedenheit.

## Wirtschaftlicher Vorteil



**Die Mietentlastung ermöglicht erhöhte Konsumausgaben im Ausmaß von 170 Mio. Euro pro Jahr.**

Ein Konsumeffekt, der nicht nur Bewohnerinnen und Bewohner, vor allem mit geringerem Haushaltseinkommen, stärkt, sondern auch zur Ankurbelung der Wirtschaft beiträgt. Der SOZIALBAU-Verbund investierte zuletzt 113 Mio. Euro pro Jahr

in die Errichtung von neuem und in die kontinuierliche Modernisierung von bestehendem Wohnraum. Durch die stabile Investitionstätigkeit leistet er nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Wohnversorgung in unserer Stadt, sondern ist auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Unsere Investitionen erzeugen einen Wertschöpfungseffekt von 136 Mio. Euro und schaffen bzw. sichern jährlich rund 1.920 Arbeitsplätze.

## Nachhaltig für Generationen



Die Verbesserung der Lebensqualität für unsere Bewohnerinnen und Bewohner ist uns besonders wichtig. Deshalb investieren wir – unter Bezugnahme des im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verankerten Generationenvertrages – nachhaltig in die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Ziel ist die systematische Aufwertung auf Neubaustandard u. a. mit Aufzugsnachrüstungen, Balkon- und Loggiazubauten, erneuerbaren Ener-

gieversorgungssystemen und klimafreundlicher Mobilitätsinfrastruktur.

Mit der Qualitätsoffensive erhöhen wir nicht nur den Wohnkomfort und machen den Wohnungsbestand fit und attraktiv für künftige Generationen, sondern senken auch den Ressourcenverbrauch durch die dadurch gewährleistete längere Nutzungsdauer der Objekte in beträchtlichem Ausmaß.

## Quartiere gemeinsam entwickeln

**Es gehört zu unserem Selbstverständnis, einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten.**

Deshalb bringen wir uns in enger Kooperation mit der Stadt Wien in den Planungsprozess für eine sozial gerechte Stadt und klimafitte Quartiere ein. Dabei stehen neben der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum auch eine leistungsfähige

Infrastruktur, öffentliche Dienstleistungen, attraktive Mobilitätsangebote und soziale Durchmischung im Vordergrund. Beispielgebend ist hier die erste Entwicklungsphase der Seestadt Aspern, die unter Federführung und Projektsteuerungskompetenz des SOZIALBAU-Verbundes konzipiert wurde. Erst im Vorjahr wurde diese Funktion eines Stadtteilentwicklers gemeinsam mit den Projektpartnern im neuen Wohnquartier in der Spallartgasse erfolgreich prolongiert. → Seite 46





Da wie dort gilt es, die in Zusammenarbeit mit der Stadt Wien erstellten und (zumeist) in städtebaulichen Verträgen festgehaltenen Regelungen und Qualitäten für die Freiflächengestaltung, Anforderungen für ein umweltgerechtes Mobilitätskonzept und soziale Wohninfrastruktur sowie lokale Erdgeschoßzonen und Quartiersmanagement partnerschaftlich umzusetzen. Vor dem Hintergrund der bis 2040 anvisierten Klima- und Energiewende planen wir unsere Quartiere nach den aktuellen ökologischen Anforderungen und setzen auf erneuerbare Energiesysteme.

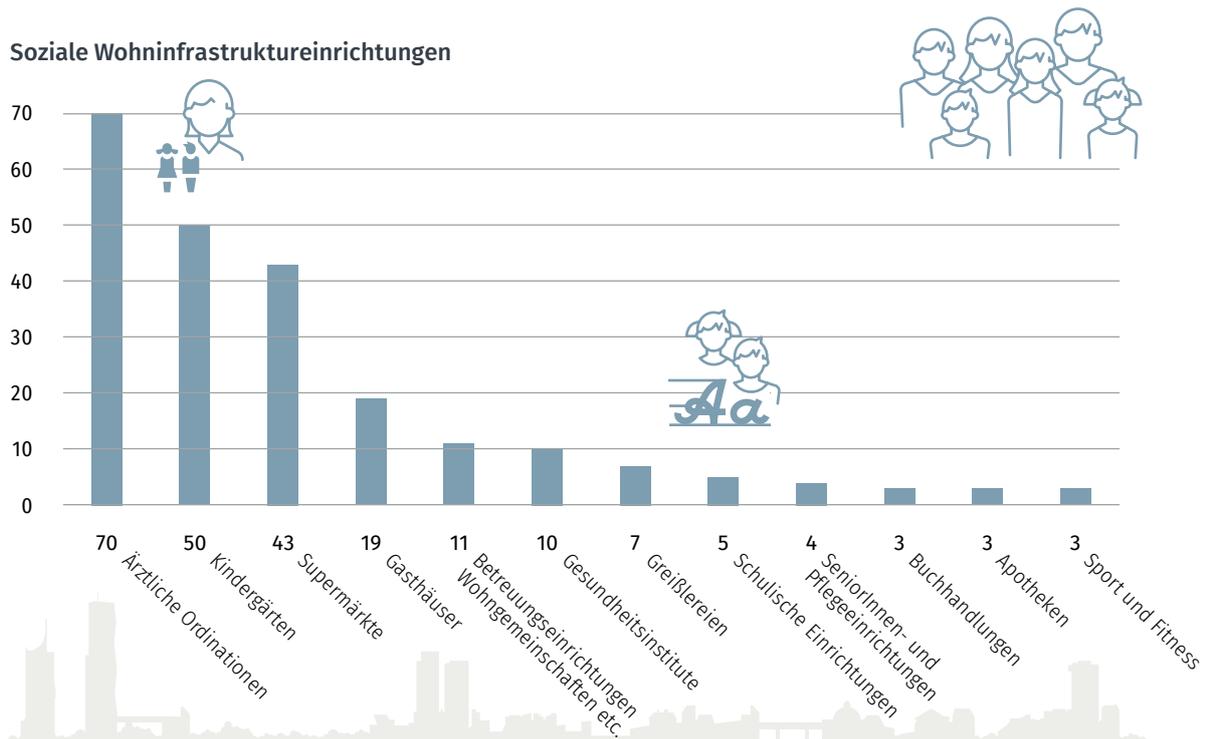
Durch die systematische Modernisierung unserer Wohnhausanlagen mit innovativen Energiekonzepten wollen wir nicht nur den Wohnkomfort und die Leistbarkeit verbessern, sondern auch einen wichtigen Beitrag zur Klimaneutralität in unserer Stadt leisten.

## Soziale Wohninfrastruktur

Als gemeinnützige Wohnungsunternehmen schaffen wir Wohnraum immer auch mit der Zielsetzung, hohe Lebensqualität in den Quartieren zu verwirklichen. Dafür wird nicht nur auf ein gutes nachbarschaftliches Miteinander und eine angemessene soziale Durchmischung geachtet, sondern immer auch Wert auf eine adäquate soziale Wohninfrastruktur gelegt.

Neben Grün- und Freizeitanlagen sowie Gemeinschaftseinrichtungen zählen dazu vor allem das Angebot der verwalteten 577 Lokale. In den Wohnhausanlagen des Unternehmensverbundes haben u. a. 70 ärztliche Ordinationen, 50 Kindergärten, 11 Betreuungseinrichtungen (Wohngemeinschaften), 10 Gesundheitsinstitute und fünf Schulen ihren Standort.

Soziale Wohninfrastruktureinrichtungen

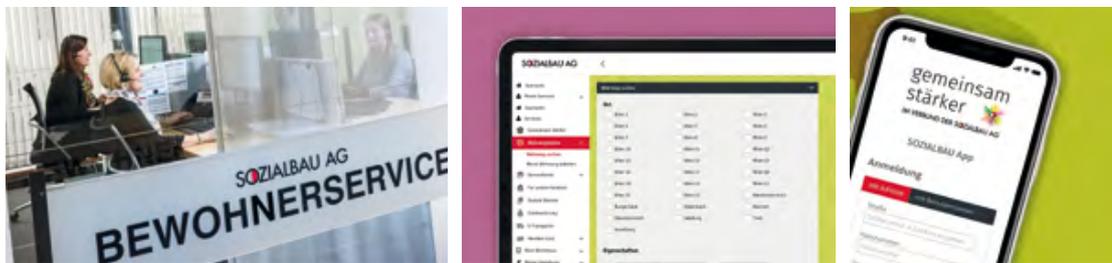


## Digital und innovativ

Die Digitalisierung der BewohnerInnenkommunikation und der unternehmensinternen Arbeitsprozesse genießt bei uns einen hohen Stellenwert. Das ermöglicht sowohl ein Mehr an kundennaher Dienstleistungsqualität und Wohnkomfort als auch effizientere und transparentere Unternehmensabläufe.

Mit dem Bewohner Info Service (SOBIS) stellen wir unserer „gemeinsam stärker“-Community über Webportal, App und Infoscreens eine moderne digitale Kommunikationsplattform mit umfangreichen Serviceangeboten und wichtigen Informationen zur Verfügung.

Mit unserem Bewohnerservice (BWS) werden Kundenanfragen in einem Ticketsystem erfasst und der Großteil der Kundenanfragen direkt und sofort erledigt (96 %). Die digitale Verknüpfung des BWS mit der Auftragsabwicklungsdatenbank (AUAB) garantiert darüber hinaus sofortige Servicierung bei Schadens- oder Notfällen. Noch während des Telefonats erfolgt die Beauftragung des Professionisten. Gleichzeitig wird die Hausgemeinschaft sofort über unsere digitalen Kommunikationskanäle von den Arbeiten informiert. Seit der Inbetriebnahme des Bewohnerservices wurden rund 1,4 Mio. Kundentickets aufgenommen und erledigt sowie rund 600.000 AUAB-Aufträge erteilt.



## Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Für unsere Bewohnerinnen und Bewohner, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner sowie Stakeholder steht Vertrauen an oberster Stelle. Deshalb ist eine verlässliche und transparente Unternehmensführung unabdingbare Grundlage unseres Handelns. Nur mit einer vorbildlichen Compliance bzw. Regeltreue ist langfristiger Unternehmenserfolg möglich.

Als SOZIALBAU-Verbund unterliegen wir in unserem wirtschaftlichen Handeln den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützig-

keitsgesetzes (WGG) mit dem bestehenden engmaschigen Kontroll- und Aufsichtsnetzwerk des Revisionsverbandes. Die Implementierung des Corporate Governance Kodexes für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV-CGK) stärkt zusätzlich die Transparenz und das Vertrauen in eine verantwortungsvolle Unternehmensführung. Darüber hinaus stellen unser Internes Kontrollsystem (IKS) und eine Beauftragte für Innenrevision eine effiziente Kontrolle der unternehmerischen Prozesse und der Ablauforganisation sicher. Dadurch wird Ordnungsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Schadensabwehr gewährleistet.

## Transparenz GROSS geschrieben

Unsere Kundinnen und Kunden erhalten exakte Aufschlüsselungen und Informationen über die für die Bewirtschaftung ihrer Wohnhausanlage anfallenden Kosten. Abrufbar ist die Rechnungseinsicht jederzeit auf unserer Community-Plattform [www.gemeinsam-staerker.info](http://www.gemeinsam-staerker.info). Ist das Betriebskostenjahr abgeschlossen, wird eine

Hotline freigeschaltet. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hausverwaltung und der Abteilung Rechnungswesen stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern dabei für Fragen rund um die Jahresabrechnung eine Woche lang zur Verfügung. Das ist gelebte kundenorientierte Transparenz!

# Unsere Handlungsfelder Sozial verantwortlich



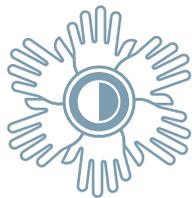
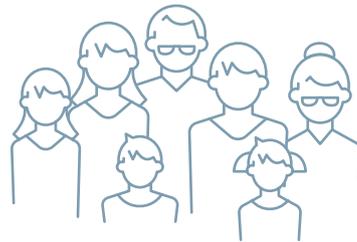
# 3.817

Gemeinschaftseinrichtungen

# 30

Bewohnerfeste pro Jahr

Grätzlzentrum  
für die Community



## „gemeinsam stärker“

Services





## Nachbarschaftshilfe

# 2.500

Angebote



Gütesiegel  
Gütesiegel für  
Dienstleistungsqualität

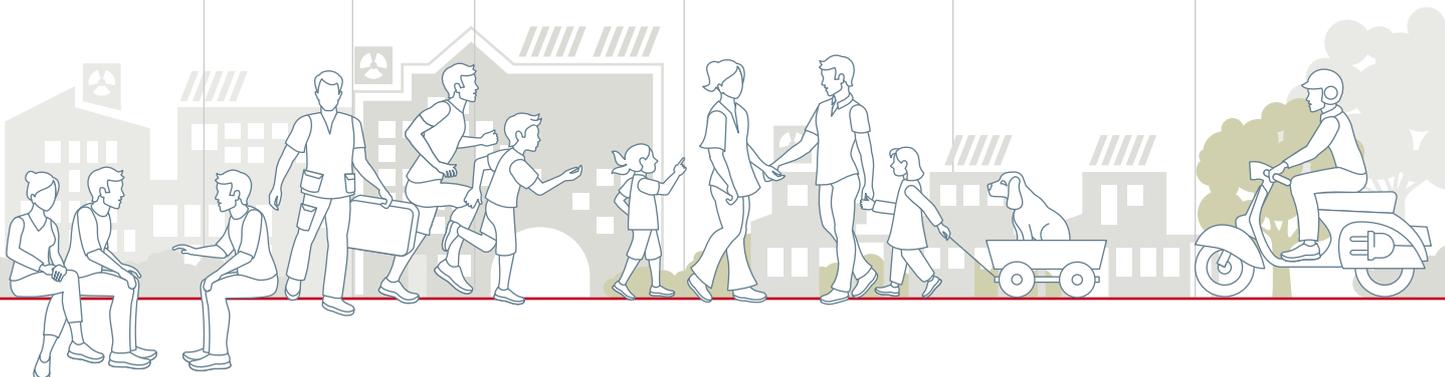


## Wohnungsbörse



# 200

Angebote





## Sozial verantwortlich

Wohnqualität und Wohlbefinden gehen einher mit einem funktionierenden Zusammenleben, attraktivem Wohnraum und bestmöglichem Kundenservice. Der SOZIALBAU-Verbund legt großen Wert auf ein solidarisches Miteinander in seinen Wohnhausanlagen und setzt daher ganz gezielt Maßnahmen zur Gemeinschaftsbildung und nachbarschaftlichem Zusammenkommen. Einen hohen Stellenwert messen wir einem großzügigen Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen und unserer sozial engagierten Hausverwaltung bei. Mit der „gemeinsam stärker“-Initiative wollen wir den Gemeinschaftsgeist stärken und unseren Bewohnerinnen und Bewohnerin durch eine Vielzahl an praktischen Services „mehr als ein Dach über dem Kopf“ bieten.

# Förderung guter Nachbarschaften

Vor Bezug der Wohnhausanlage lädt der SOZIALBAU-Verbund alle Neumieter zum Kennenlernetreffen. Es ist ein erster Schritt in Richtung Community.

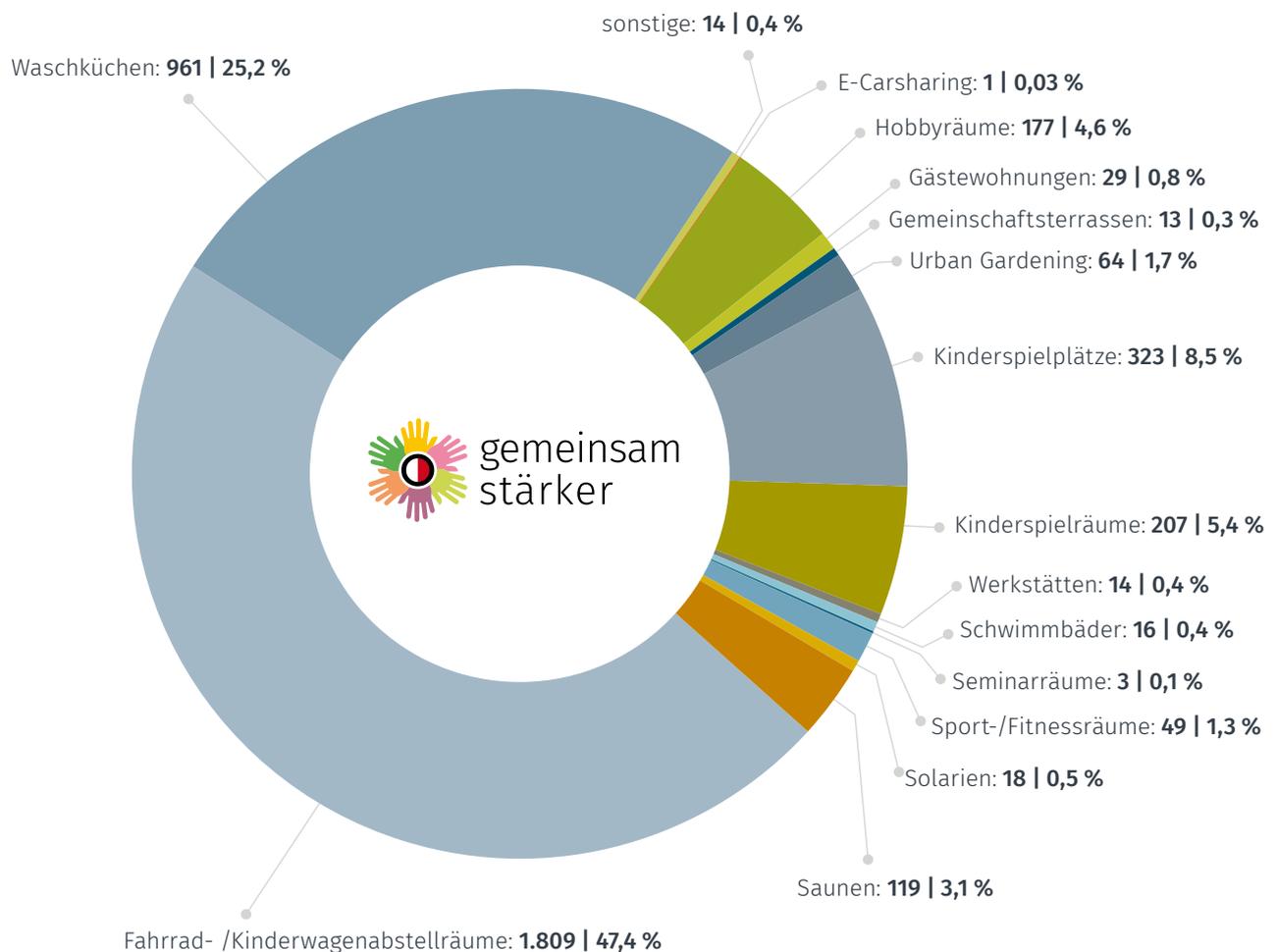
Dazu gehört auch die Vermittlung dessen, wofür Gemeinnützigkeit steht und was unserem Unternehmensverbund wichtig ist. Es soll ein gutes Gefühl sein, bei uns zu wohnen.

Fixer Bestandteil der Unternehmenskultur und der gemeinschaftsbildenden Maßnahmen sind die Bewohnerfeste in den Wohnhausanlagen. Jährlich werden rund 30 Feste zur Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders veranstaltet. Eine bedeutende Funktion für die Wohnqualität und ein funktionierendes Gemeinschaftsleben kommt unserer sozial kompetenten Hausverwaltung und entsprechenden baulichen Angeboten zu. Im SOZIALBAU-Verbund stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern insgesamt über 3.800



Gemeinschaftseinrichtungen – wie Waschküchen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Schwimmbäder, Gästewohnungen, Urban Gardening Plätze – zur Verfügung.

## Gemeinschaftseinrichtungen



# Kundennähe als oberstes Prinzip

Für eine optimale Servicequalität spielt die digitale Kommunikation eine wesentliche Rolle. Unser Anspruch ist dabei: sofortige Erreichbarkeit, unkomplizierte Hilfestellung und umfassende Information für unsere Kundinnen und Kunden. Dazu dient un-

ser Bewohnerservice, über das Schadensmeldungen direkt in Firmenaufträge umgewandelt werden, ebenso wie unser umfassendes Bewohnerinformationssystem zusammen mit den breitgefächerten digitalen Kommunikationskanälen.



## Gütesiegel

Für die hohe Dienstleistungsqualität und das zukunftsorientierte Bestandsmanagement im Sinne unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde unsere Hausverwaltung mit dem Gütesiegel für das Bestandsmanagement ausgezeichnet. Sie hat damit als einzige Hausverwaltung im gemeinnützigen Wohnbau und eine von wenigen in der gesamten Immobilienwirtschaft diesen nach strengen Qualitätsrichtlinien verlaufenden ISO-Zertifizierungsprozess absolviert, welcher auch jährlich erneuert werden muss.

**Wir sind ISO-zertifiziert**



**qualityaustria**

**SYSTEMZERTIFIZIERT**

ISO 9001:2015  
ISO 9001:2015

NR.17843/0  
NR.17843/1

## „gemeinsam stärker“ in der Community

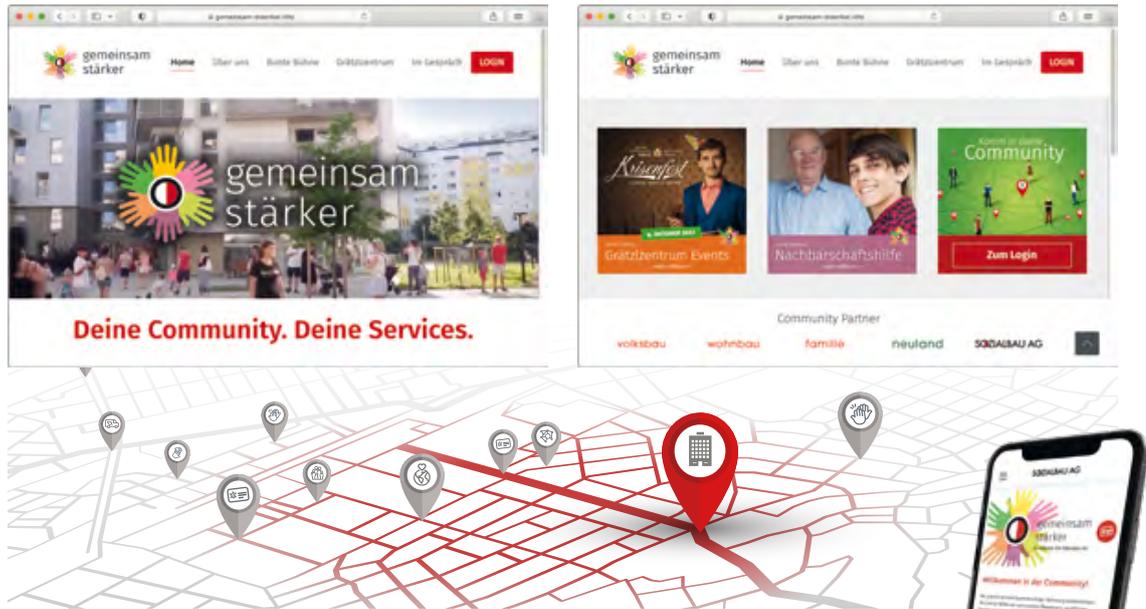


Als Verbund gemeinnütziger Wohnungsunternehmen bieten wir nicht nur zeitgemäßen Wohnraum zu leistbaren Preisen mit einem lebenslangen Wohnrecht, sondern sorgen auch für moderne Dienstleistungen und bestmögliche Kundenorientierung.

Mit der „gemeinsam stärker“-Initiative steht unseren rund 54.000 BewohnerInnenhaushalten ein

neues umfassendes Serviceangebot zur Verfügung. Ein Serviceangebot, das sowohl attraktive Serviceangebote für den Alltag und unterschiedliche Lebenslagen bereitstellt, als auch ein Ort der Kommunikation und Interaktion ist. So entsteht eine große SOZIALBAU-Community. Mit Erfolg: Über 50 % unserer Bewohnerinnen und Bewohner nutzen die reichhaltige Angebotspalette von „gemeinsam stärker“.





Auf der Webplattform [www.gemeinsam-staerker.info](http://www.gemeinsam-staerker.info) und der „gemeinsam stärker“-App stehen unseren Community-Mitgliedern u. a. rund 200 Wohnungen in der Wohnungstauschbörse, 2.500 Nachbarschaftshilfeangebote, 4 Gästewohnungen, ein umfassendes E-Carsharing- und E-Transporter-Angebot zur Verfügung sowie können viele Events gebucht werden. Sie ist darüber hinaus auch Info-Knotenpunkt und Anmeldeplattform für unsere Energie-Großprojekte Photovoltaik und Energiezentrale.

Zu einem großen Publikums-erfolg hat sich das Theaterensemble „Bunte Bühne Wien“ entwickelt. 20 theaterbegeisterte Bewohnerinnen und Bewohner aus 17 Wohnhausanlagen des SOZIALBAU-Verbundes geben bereits in der 2. Saison ein selbstproduziertes Stück zum Besten. Damit ist das Theaterprojekt wesentlicher Verstärker unserer Bemühungen zur Gemeinschaftsbildung.



# Zusammenkommen im Grätzlzentrum



Im Herbst 2022 wurde das „gemeinsam stärker“-Grätzlzentrum in der Gerasdorferstraße 61 eröffnet. Hier bieten wir unserer BewohnerInnen-Community nicht nur ein vielfältiges

Veranstaltungsprogramm, der neue Ort des Zusammenkommens kann auch von den Community-Mitgliedern für gemeinsame Aktivitäten genutzt werden.



---

## Soziale Verantwortung leben

Es zeichnet unseren gemeinnützigen Unternehmensverbund aus, mit in Not geratenen Bewohnern sozial verträgliche Lösungen zu vereinbaren. Nach Möglichkeit werden bei Mietzinsrückständen Stundungen vereinbart. Delogierungen werden, wo es nur geht, vermieden und frühzeitig im Dialog mit der/dem Bewohner/in präventive Maßnahmen

eingeleitet. Aus diesem Grund liegen die Delogierungen bei uns im Promillebereich. Gradmesser für die gelebte soziale Verantwortung und unser kundenorientiertes Handeln ist auch die sehr geringe Anzahl an Einsprüchen gegen Abrechnungen. Der deutliche Rückgang in den letzten Jahren zeugt von gesteigerter Wohnzufriedenheit.

---

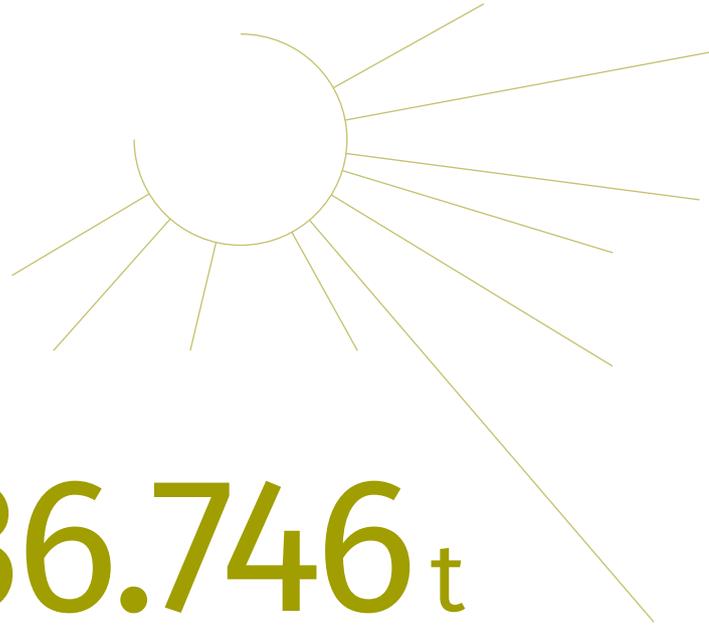
## Wieder ein Zuhause

Als Verbund gemeinnütziger Wohnungsunternehmen betrachten wir es als unsere Aufgabe, Verantwortung für gesellschaftlichen Zusammenhalt zu übernehmen. Deshalb kooperieren

wir mit Sozialeinrichtungen und stellen rund 100 Wohnungen für wohnungslose und armutsbetroffene Menschen für ein sicheres Zuhause zur Verfügung.



# Unsere Handlungsfelder Für unsere Umwelt



## 36.746 t

jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung durch  
thermische Sanierungsmaßnahmen



### 10

E-Autos



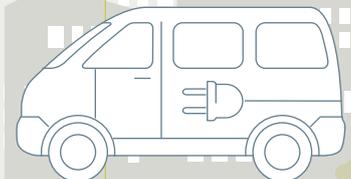
### 2 E-Transporter

für die SOZIALBAU-Community



### 75 ha

Grünflächen



 **2.400**  
Photovoltaikanlagen

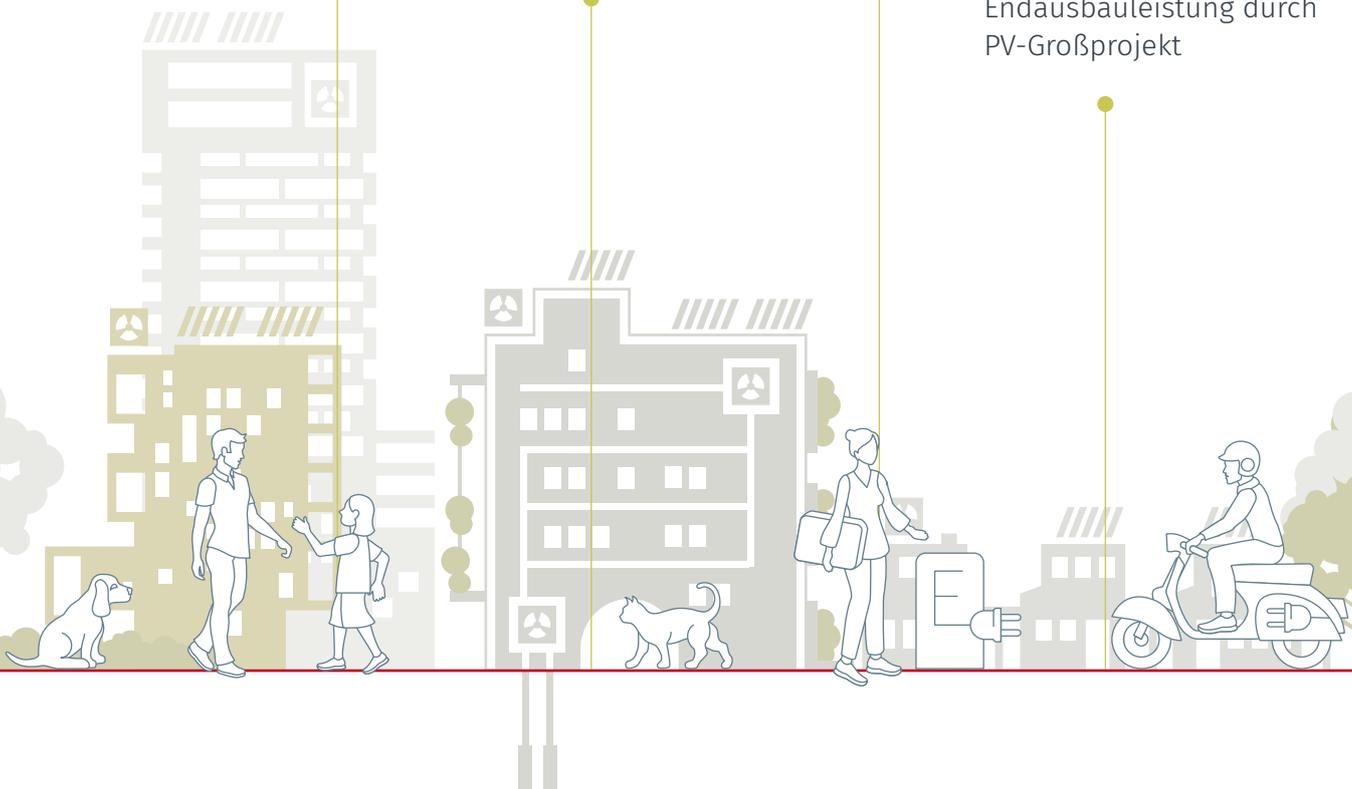
**1.200 t**  
jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung durch  
PV-Großprojekt



**1.100 t**  
jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung durch  
Gemeinschaftsthermen



**14 MWp**  
Endausbauleistung durch  
PV-Großprojekt





## Für unsere Umwelt

Die Klima- und Energiewende ist die größte Herausforderung unserer Zeit. Dazu wollen wir beitragen und beabsichtigen, unseren Gebäudebestand bis 2040 klimaneutral zu gestalten. Wir denken Ökologie, klimafreundliche Energiesysteme und leistbares Wohnen immer gesamtheitlich. Unser Ziel ist dabei, die Leistbarkeit und erneuerbare Energiesysteme mit dem Klimaschutz intelligent miteinander zu verknüpfen und innovative energetische Sanierungsprojekte, nachhaltige Mobilitätsangebote und großzügige Grünflächen mit Mehrwert für unsere Bewohnerinnen und Bewohner umzusetzen.

# Zukunftsfitte Energieversorgung

Keine Frage. Das Thema Energie bewegt uns alle. In Zukunft umso mehr. Wärme, Kälte und Energieversorgung beeinflussen erheblich die Wohnqualität und wirken sich auf die Energiebilanz der Stadt aus. Wir haben schon vor Jahren begonnen, unsere Energiesysteme in Richtung Effizienz, Sicherheit, Autonomie und ökologische Verträglichkeit umzubauen. Zwei Großprojekte sind bereits

weit fortgeschritten. Dazu haben wir zahlreiche Pilotprojekte gestartet, die als Vorbild, Wegweiser und Best Practice Modelle in eine neue Energiezukunft führen könnten.

Der SOZIALBAU-Verbund unterstützt mit all ihren nachhaltigen Energieprojekten maßgeblich die Erreichung der gesetzten Klimaziele der Stadt Wien.

## Raus aus Gas

# Zentralisierung der Wärmeversorgung

Gas war gestern. SOZIALBAU-Verbund hat 2016 ein vielbeachtetes und mehrfach ausgezeichnetes Modell entwickelt, um die BewohnerInnenenschaft mit Wärme aus erneuerbarer Energie zu versorgen – durch die Zentralisierung. Dabei werden die Einzelgasthermen durch eine am Dach situierte Energiezentrale ersetzt und die Wohnungen zentral versorgt. An die Energiezentrale kann jeder nachhaltige Energieproduzent wie etwa Wärmepumpe oder Fernwärme angeschlossen werden. Bis dato wurden bereits 47 Gebäude zentralisiert, bis 2025 sollte die komplette Umstellung abgeschlossen sein. Vorteil für die Bewohnerinnen und

Bewohner: störungsfreie Umstellung, höchste Betriebssicherheit, keine Einzelwartung, Reduktion der Energiekosten. Das Plus für die Ökobilanz: Eine Verminderung von rund 1.100 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr.

*Das Projekt der Zentralisierung wurde von der Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT) mit dem Umweltpreis 2022 prämiert, der Verein Eurosolar verlieh dem SOZIALBAU-Verbund für das beispielgebende Pilotprojekt den Solarpreis. Von der Stadt Wien wurde das System der Energiezentrale als Vorbildmodell für die Dekarbonisierung des Wohngebäudebestandes auserkoren.*



klimaaktiv 

## Kraft der Sonne

# Flächendeckende Photovoltaik

Die Gratisenergie der Sonne über Photovoltaik als entlastenden Stromspender zu nutzen ist ein Gebot der Stunde. Im Bestand des SOZIALBAU-Verbundes ruht ein gewaltiges Potential: Bis 2025 sollen insgesamt 2.400 PV-Anlagen mit einer Endausbauleistung von bis zu 14 MWp auf den Dächern der Wohnhausanlagen montiert sein. Aktuell halten wir bei einer installierten Leistung von 4 MWp. Umgerechnet macht die flächendeckende Ausstattung unserer Wohnhausanlagen

mit Photovoltaikanlagen eine Fläche von rund 70.000 m<sup>2</sup> aus. Mit dem klimafreundlich produzierten Sonnenstrom sparen unsere Bewohnerinnen und Bewohner nachhaltig Energiekosten und wird ein wichtiger Beitrag zur Energiewende in unserer Stadt geleistet. Insgesamt sparen wir mit unserem PV-Großprojekt rund 2.400 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr ein.

Photovoltaik ist ein fixer Bestandteil klimafitter Energiesysteme im Neubau wie im Bestand.

## Pilotprojekte

# Wegweiser in die Zukunft

Energie kennt viele Wege. Die Energieversorgung unserer Häuser und unserer Stadt wird in Zukunft nicht durch eine einzige Energiequelle erledigt. Wir werden von vielfältigen nachhaltigen Energieformen, gewonnen von der Sonne, von der Erde oder von Grundwasser, von der Luft, oder von den Gebäuden selbst versorgt werden. Diese Energielieferanten entfalten ihre volle Wirkkraft und Effizienz erst im Verbund und müssen dafür sorgsam und intelligent aufeinander abgestimmt werden. Der SOZIALBAU-Verbund hat sehr früh damit begonnen, vielfältige, innovative Pilotprojekte zu starten. Welcher Platz bietet die ideale Voraussetzung für welches System, welche Systeme sind skalierbar und damit kostengünstig seriell herzustellen und

zu montieren, welche Systeme schneiden im Vergleich am besten ab, und vor allem, welche sind schnell, unkompliziert und mit geringstmöglicher Störung der BewohnerInnenschaft nachrüstbar? Viele unserer Projekte haben aufgrund ihrer Innovationskraft Förderpreise gewonnen, werden von der Stadt Wien, dem Klimaschutzministerium und Forschungsförderungseinrichtungen gefördert, und werden von der Planungsphase bis mehrjährig weit in den laufenden Betrieb wissenschaftlich begleitet und ausgewertet. Der SOZIALBAU-Verbund mit seinem großen Gebäudebestand wird damit zum Innovator, Ideengeber und Vorbild für den Weg in eine saubere, verantwortungsvolle und ressourcenschonende Energiezukunft.

## Fassadentemperierung

# Das Gebäude wärmt und kühlt

Gebäudehüllen sind ein mächtiger Energiespeicher. Die Außenmauern können sowohl zum Heizen als auch Kühlen genutzt werden. Im Pilotprojekt „Fassadentemperierung“ werden in die Fassaden spiralförmig Wasserschläuche verlegt, die die Sommerhitze aufnehmen und über Erdsonden tief in der Erde speichern. Der Effekt: Die Gebäude werden im Sommer um bis zu 2 Grad heruntergekühlt, im Winter wird die gespeicherte Wärme zur Erwärmung hervorgeholt und heizt bis zu 2 Grad zu. Weiterer Vorteil: Temperierung aus der Fassade könnte das Aus der Energieschleuder Klimaanlage bedeuten. Auch dieses System entfaltet seine Effizienz im Verbund mit thermischer Sanierung, Wärmepumpen und Photovoltaik. Das

Erstprojekt in der Wohnhausanlage Große Neugassee in Wien 4 ist bereits in Betrieb und wird nach der Erdbohrung im Frühjahr 2024 in Vollbetrieb gehen.

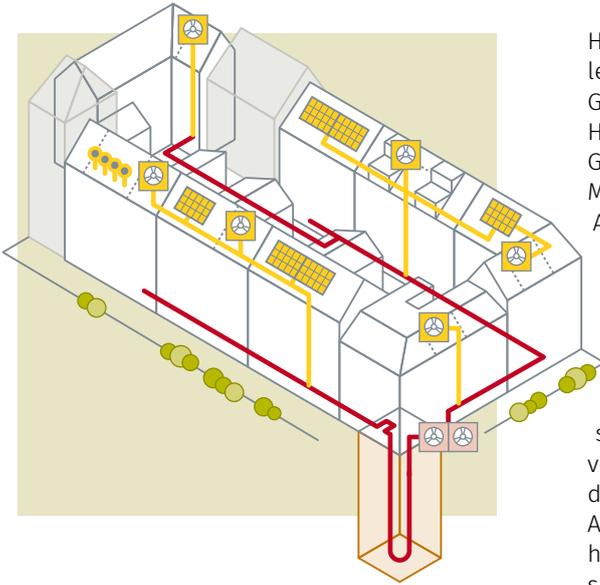
Im Frühjahr 2023 erfolgt auch der Startschuss für zwei weitere Fassadentemperierungen – jeweils in Verbindung mit Wärmepumpen und Photovoltaik – in der Eichendorfstraße und in der Hackenbergasse.

*Alle 3 Pilotprojekte sind Teil des Forschungsprogrammes „Sani60ies“, das von der Förderschiene „Stadt der Zukunft“ des Klimaschutzministeriums unterstützt wird.*



## Anergienetze

## Das Nahwärmenetz im Hausverbund

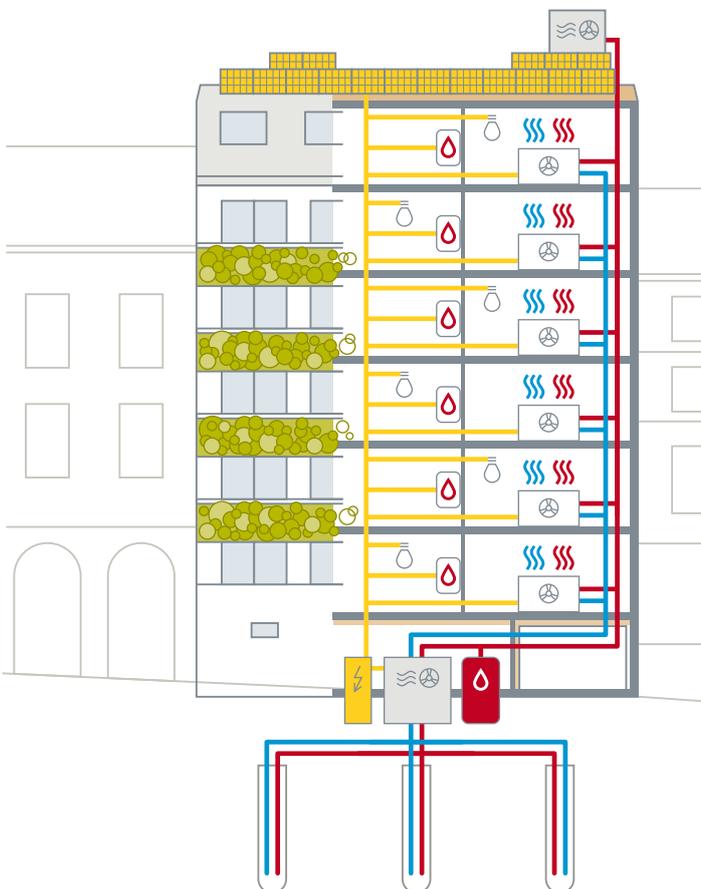


Die Energiezukunft erfordert anderes Denken. Warum Wärmeenergie aus einem Netz erkaufen, wenn sich die Wärmequelle direkt unter dem

Haus befindet? Anergienetze nutzen Energiequellen direkt vor Ort – daher auch „Nahwärme“ im Gegensatz zu Fernwärme – und fassen mehrere Häuser liegenschaftsübergreifend zusammen. Im Grätzl Wien 2, Miesbachgasse – Leopoldsgasse – Malzgasse – Obere Augartenstraße entsteht ein Anergienetz. Das Areal war vor hunderten Jahren Augebiet und hat einen reichen Grundwasserschatz – geradezu ideale Voraussetzungen, um via Geothermie aus dem Grundwasser Energie zu gewinnen. Drei am Areal liegende Wohnhäuser bilden ein Anergienetz. Die technische Machbarkeit ist geklärt, im Vordergrund steht nun die rechtliche Vereinbarung zwischen verschiedenen Hauseigentümern, um Fragen über die Abrechnung und den Energiebezug aus dem Anergienetz zu klären. Der SOZIALBAU-Verbund hat hier ein einzigartiges Beispielprojekt geschaffen, das vielen Nachfolgeprojekten den Weg ebnen wird, wie Planung, Abwicklung und Realisierung von Anergienetzen vereinfacht und verkürzt werden können.

## Fassadenbegrünung

## Schmuck und kühlend grüner Mantel

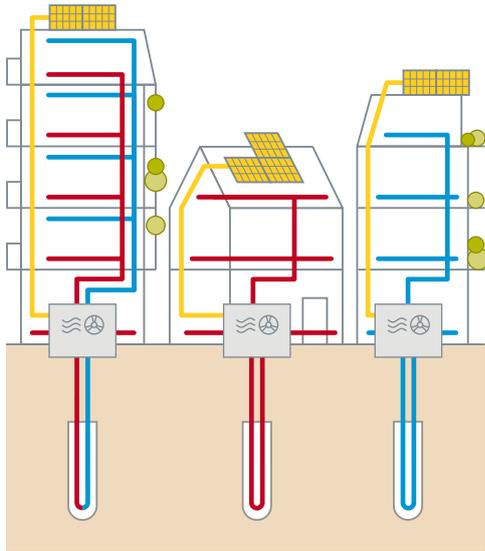


Der Klimawandel wird unsere Städte erhitzen. Studien zeigen: Vertikale Fassadenbegrünung kühlt Häuser und ganze Stadtviertel spürbar um 1 bis 2 Grad, bindet die Feinstaubbelastung, verringert den Kühlaufwand, und – ist eine wahre Augenweide. In Wien 19, Barawitzkagasse hüllt sich ein vordem graues Haus schon bald in grünes Ornat. Aus eigens konstruierten Pflanztrögen mit Bewässerungssystem erklimmt Grünes die steilen Wände. Im Verbund mit einem gesamtheitlichen Energiesystem aus Wärmepumpen, Photovoltaik und Erdwärmespeicher genießen die Bewohner einen besonderen Wohnkomfort: individuell pro Wohnung justierbare Gebläse-Konvektoren kühlen oder wärmen. Der Heiz- und Kühlaufwand sinkt, die Betriebskosten ebenso.

Die Energiebilanz: Die Solarmodule decken etwa 15 % des Stromverbrauches, die Luftwärmepumpen entlasten den Heizaufwand mit 20 kW, die Sommertemperatur sinkt um rd. 1,5 °C. Dazu kommen kühlende Effekte aus dem Fassadengrün.

## Geothermie

# Die Erde als Speicher und Energiequelle



Die Erde ist eine natürliche Batterie. Ab 40 Metern Tiefe herrscht eine gleichbleibende Temperatur von 14 Grad. Mehrere unserer Pilotprojekte nutzen dies sowohl als Erdwärmespeicher als auch Wärmelieferanten. Mittels Erdsonden wird überschüssige Wärme aus den Fassaden zur Sommerzeit in die Erde abgeleitet, zwischengespeichert und im Winter dem Haus wieder zugeführt. Standortabhängig werden oftmals mehrere Sonden in 80 bis zu 130 Meter Tiefe geführt. Im Verbund mit weiteren erneuerbaren Energieversorgungssystemen wie bspw. PV-Anlagen, Wärmepumpen und thermischen Sanierungen kommt es zu beträchtlichen Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen. Der Einsatz von Geothermie ist bei zahlreichen Projekten geplant: Wien 4, Große Neugasse; Wien 19 Barowitzgasse, Eichendorfgasse und Hackenberggasse; Wien 2, Grätzl Miesbachgasse.

## Energiegemeinschaften

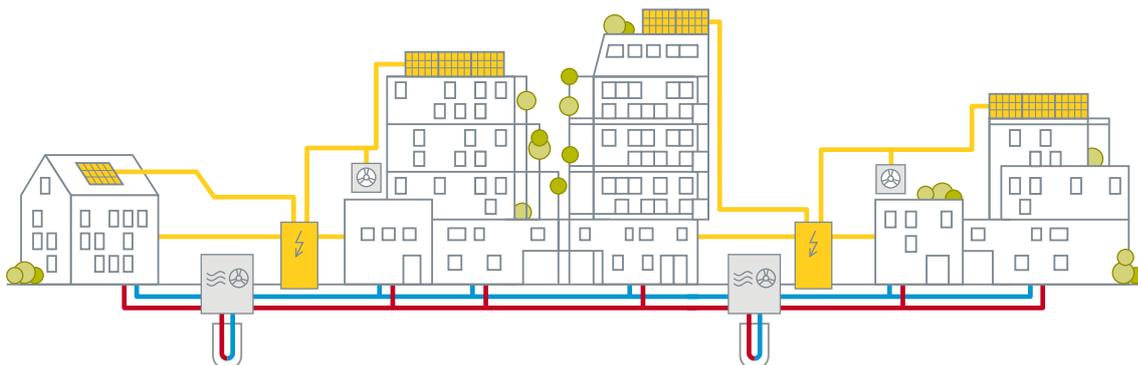
# Die Zukunft des Teilens

Energienetze sind ein Teil einer möglichen Energiezukunft. Energie wird an einem Ort produziert und an einem anderen Ort konsumiert. Es entsteht also eine zeit- und ortsübergreifende Nutzung von Energie in einem Verbund. Aktuell beforscht wird dies im geplanten Projekt „Plus-Energie-Quartier“ der Siedlungsanlage „Fuchsloch“, Wien 16. Im Zuge einer energetischen Modernisierung der Wohnhausanlage, Teilabtragung und Neuerrichtung sind insgesamt 220 Wohnungen eingebunden.

Das „Plus“ im Wort „Plus-Energie-Quartier“ bedeutet: Es wird vor Ort mehr Energie erzeugt als verbraucht. Das Projekt bringt seinen Bewohnerinnen und Bewohnern eine spürbare Senkung des Heizwärmebedarfes durch thermische Sanierungen. Dazu kommen Einsparungen durch die Trennung von Heiz- und Warmwasseraufbereitung

und die flächendeckende Installation von Photovoltaik und Wärmepumpen.

Für den SOZIALBAU-Verbund und damit auch für andere Wohnbauträger ist dieses Projekt von weitreichender Bedeutung: Wie lassen sich Energiegemeinschaften zukünftig in bestehenden Wohnhausanlagen und insbesondere im sozialen Wohnbau verwirklichen? Und zwar: einfach, praktikabel und replizierbar, also wiederholbar und damit leistbar. Die wertvollen Erkenntnisse aus diesem innovativen Projekt werden auf einer eigenen Plattform zugänglich gemacht. „Systemische Lösung zum Betrieb von Plusenergiequartieren“ (SYSPEQ) heißt auch der Titel des Forschungsprojekts. Das gewonnene Community-Wissen zum Nutzen aller war ausschlaggebend für die Zuerkennung des Förderpreises „Stadt der Zukunft“ des Klimaschutzministeriums.

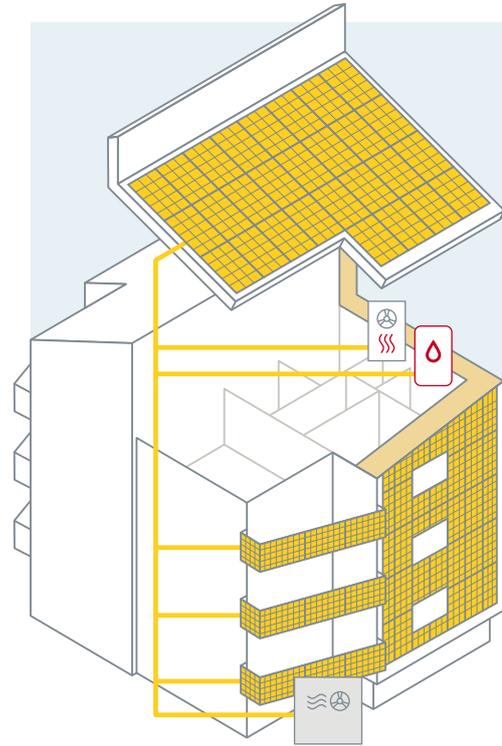


## Wärmepumpen

# Das Kühlschranksprinzip als Wärmelieferant

Wärmepumpen sind kleine Wärmewunder. Die gering erhöhte Wärme in der Luft wird durch ein physikalisches Gesetz in ein Vielfaches an Wärmeenergie umgewandelt. Das Pilotprojekt „Phase Out“ in Wien 14, Linzerstraße soll zeigen, was in Wärmepumpen im Sinne der Energiewende alles steckt. In sieben baugleichen Wohnhäusern aus den 1960er Jahren werden drei verschiedene Wärmepumpensysteme eingebaut und einer wirtschaftlichen und energetisch-technischen Bewertung unterzogen. Vor allem eine Lösung hat hohes Innovationspotential. Kleine Booster-Wärmepumpen werden komplett samt Zuleitung, Verrohrung und Verkabelung in vorgefertigten Fassadenmodulen integriert. Die Holzfassadenelemente werden bausteinhaft der bestehenden Fassade vorgestellt. Die Vorteile: kaum Beeinträchtigung, schnelle Montage, günstige serielle Vorfertigung. Das ökologische Ziel: komplette CO<sub>2</sub>-Neutralität.

**Das Projekt** wurde mit dem Förderpreis aus dem Förderprogramm „Stadt der Zukunft“ bedacht und wird wissenschaftlich ausgewertet. „Phase Out“ wurde Anfang Oktober 2021 gestartet, eine Inbetriebnahme ist frühestens mit Herbst 2024 geplant.



## Sanierung

# Qualität für das Wohnen und die Umwelt

Fast alle älteren Wohnhausanlagen im SOZIALBAU-Verbund sind bereits thermisch saniert und tragen so maßgeblich zur CO<sub>2</sub>-Einsparung bei. Erklärtes Ziel ist dabei, die Attraktivität und Wohnqualität zu verbessern.

Im Sinne der Gemeinnützigkeit ist Sanierung dabei kein Selbstzweck, sondern wichtige Bestandspflege, um leistbaren, qualitätsvollen und energieeffizienten Wohnraum über Generationen zu erhalten.

Durch thermische Sanierung konnte der SOZIALBAU-Verbund bislang 262 Wohnhausanlagen mit rund 17.843 Wohnungen optimieren.

Damit konnte eine durchschnittliche Reduktion des Heizwärmebedarfs um 72 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr erzielt werden. Zusätzlich bewirkt die thermische Verbesserung der Bestandsobjekte eine jährliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 36.746 Tonnen.



## Grünflächen für die Community

# Grünräume zum Leben

Grün- und Freiräume sind ein unverzichtbarer Bestandteil für das Wohlbefinden und die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer mit ihrer Umgebung. Und sie erhalten immer mehr Bedeutung als Puffer gegen städtische Hitzeinseln. Deshalb bemühen wir uns bei jedem Wohnbauprojekt großzügige Frei- und Grünflächen einzuplanen. Dadurch, dass Quartiere gemeinschaftlich – vielfach mit anderen Wohnbauentwicklern und insbesondere der Stadt – entwickelt werden, können Parks oder Spielplätze

bewohnerfreundlich dimensioniert werden und so die Qualität und Attraktivität deutlich gesteigert werden. So bietet etwa das im Frühjahr 2022 fertiggestellte Stadtquartier in der Spallartgasse in Wien 14 ein 1,5 Hektar großes Parkareal.

Insgesamt verfügen die Wohnhausanlagen des SOZIALBAU-Verbundes über 75 Hektar Grünflächen. Das entspricht einer Fläche von 105 Fußballfeldern oder einer größeren Fläche des Wiener Stadtparks.



## Biodiversität

# Ja, natürlich!



Wesentlich sind Freiraumkonzepte, die auch die Biodiversität von Pflanzen im urbanen Bereich fördern. Bei einigen Projekten wächst Scharfgarbe auf Naturwiesen, Insekten- oder Schlangenhotels bieten teils Bienen oder Eidechsen einen notwendigen Lebensraum, im Wohnquartier AM PARK wurde ein Eidechsen-Habitat angelegt und Wiesenlandschaften sollen einer besonderen Pflanzenvielfalt Platz geben.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind in Wien längst ein alltägliches Thema. Auch beim SOZIALBAU-Verbund gibt es kein neues Dach ohne Grün. Maßnahmen gegen die sommerliche Überhitzung

(Urban Heat) sowie ein möglichst geringer Versiegelungsgrad halten verstärkt Einzug und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Immer größerer Beliebtheit erfreut sich das Urban Gardening. In unseren neuen Wohnhausanlagen ist Garteln fixer Bestandteil, in den bestehenden Wohnhäusern werden Gartelinitiativen unserer Bewohnerinnen und Bewohner von uns nach Kräften gefördert und auf Wunsch eine Bio-Garteln-Expertin zur Seite gestellt. Das stärkt die Gemeinschaftsbildung und trägt auch ein Stück weit zu einer gesünderen Ernährung bei. In insgesamt 47 Wohnhausanlagen gibt es bereits gemeinsames Garteln.

## Kreislaufwirtschaft

# Alter Werkstoff, neuer Wertstoff

Kreislaufwirtschaft ist für uns kein neues Terrain. Im Rahmen der Projektplanung und Umsetzung in der Seestadt Aspern wurde eine ökologische Baustellenabwicklung bzw. -logistik, bei der u. a. der Baustellenaustrub vor Ort wiederverwendet und Ortbetonanlagen genutzt werden, entwickelt und auch bei weiteren Projekten umgesetzt.

Beim Pilotprojekt Stöbergasse in Wien 5 wurde die Kreislaufwirtschaft beim Bauen erprobt. Gemeinsam mit Partnern wie dem Baukarussell, der Caritas und der Volkshochschule wurde das Bestandsgebäude der VHS so weit wie möglich rückgebaut und Bauteile, Material, Mobiliar zur Wiederverwendung aufbereitet. Im neu entstehenden Wohnquartier „Sophie 7“ (ehemaliges Sophienspital in Wien 7) wurde im Zuge des Abrisses des Altbestandes ebenfalls werterhaltende Kreislaufwirtschaft in Form von Recycling und Re-Use von Baumaterialien (Türen, Fenster, Beschläge etc.) angewandt. Mit dem ressourcenschonenden Gebäuderückbau wurde das Baukarussell beauftragt. Dabei ging es nicht nur um die klimaschonende Wiederverwendung von Baustoffen und Produkten und die Aufbereitung der Abbruchgebäude, sondern auch um die Beschäftigung von arbeitslosen bzw. schwer vermittelbaren Personen.



## E-Mobilität

# Aufladen statt Volttanken



Teilen statt besitzen. Strom statt Sprit. Die Weichen für individuelle Mobilität sind ganz klar Richtung E-Mobilität gestellt. Für ein Mehr an Wohnkomfort und die Unterstützung der Klimaziele unserer Stadt haben wir ein beispielgebendes Mobilitätsprojekt gestartet: In 10 Grätzeln sollen bis 2024 10 E-Mobility-Points mit je einem E-Auto und 10 E-Tankstellen entstehen. Der Grundgedanke: Jeder Bewohner, jede Bewohnerin soll umweltfreundliche Mobilität genießen können. Der erste E-Mobility-Point ging im Frühjahr 2022 im Stadtquartier Spallartgasse in Wien 14 in Betrieb.

**Das Grätzl-E-Carsharing-Projekt** des SOZIALBAU-Verbundes wird von der Stadt Wien im Rahmen des Programmes „Förderung innovativer, energieeffizienter Mobilitätsangebot im Wohnbau“ gefördert.

Zum umfassenden E-Mobilitätsangebot gehören überdies auch E-Transporter sowie individuelle E-Ladestationen für das eigene E-Auto. Aktuell sind bereits rund 80 E-Ladestationen errichtet, die Nachfrage ist ungebrochen.



# Unsere Handlungsfelder Miteinander arbeiten



# 380

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter  
inkl. Hausbesorgerinnen und Hausbesorger



HV Kolleg  
für HausverwalterInnen-Ausbildung



Gütesiegel  
„Beruf & Familie“

## SOZIALBAU AG





56%

Frauenanteil

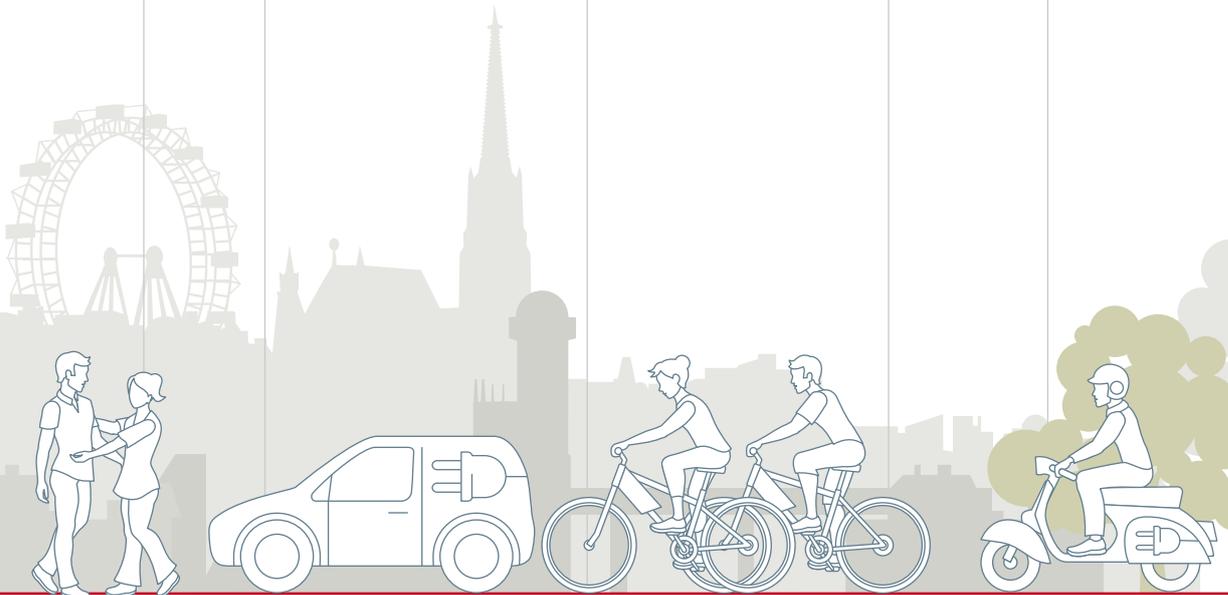
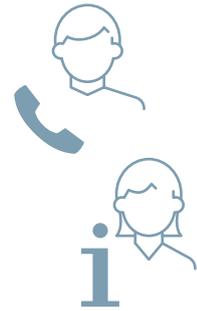
16 Jahre  
durchschnittliche  
Betriebszugehörigkeit

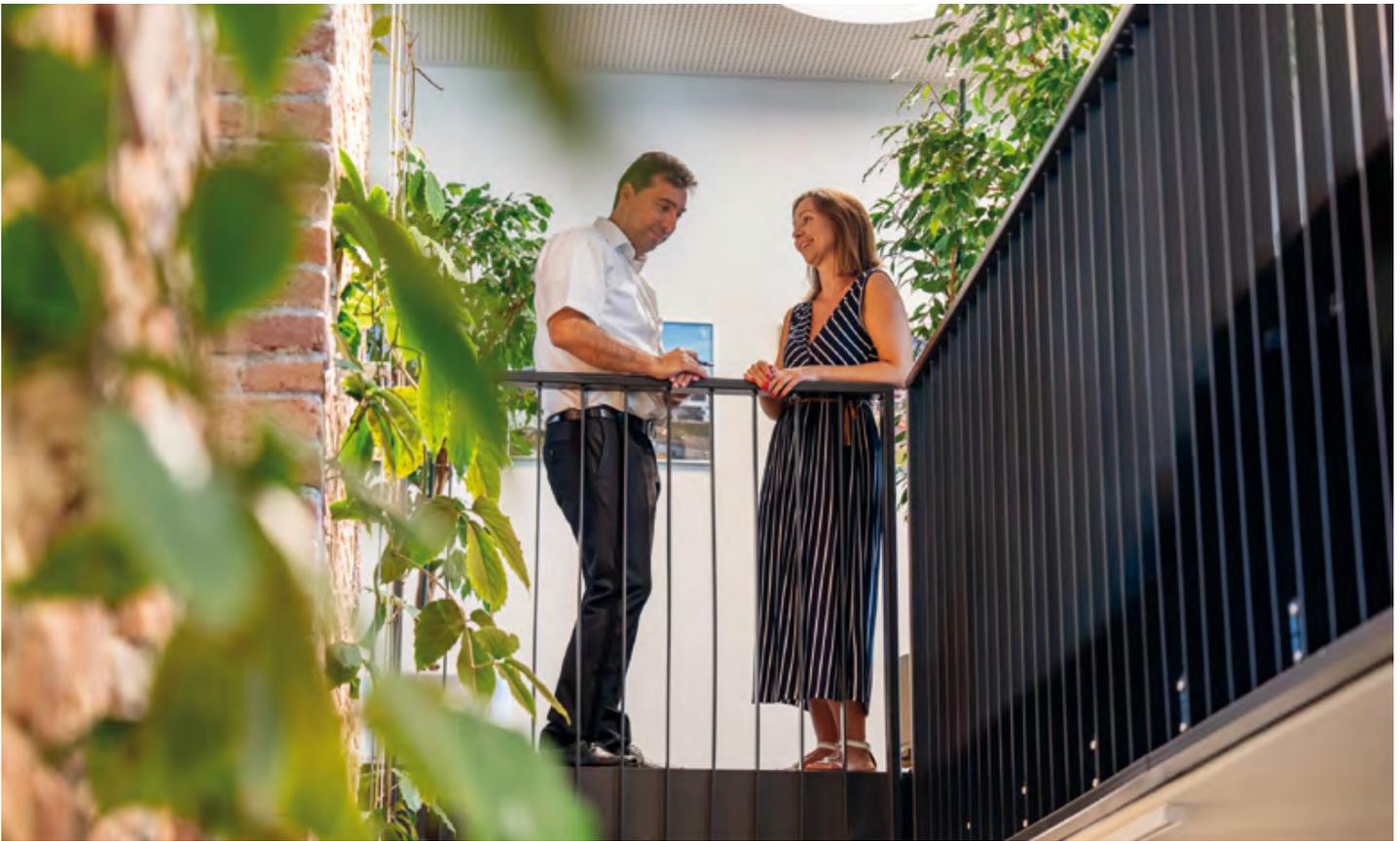


1 Weiterbildungstag  
pro Person



Betriebliche  
Gesundheitsförderung





## Miteinander arbeiten

Tragender Bestandteil des Unternehmenserfolges sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Weil Sie das Herzstück unseres SOZIALBAU-Verbandes sind, steht für uns eine gut gepflegte Kultur des Miteinanders und ein förderndes Arbeitsumfeld im Vordergrund, das von verantwortungsbewusstem Handeln, respektvollem Umgang miteinander sowie einer kooperativen Führungskultur geprägt ist. Besonders wichtig ist uns nicht nur eine offene und familienfreundliche Unternehmenskultur, sondern auch laufende Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie betriebliche Gesundheitsförderung.



## Beruf und Familie

Der Unternehmensverbund bietet seinen 380 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine offene und familienfreundliche Unternehmenskultur. Seit 2018 ist er nach dem Audit Beruf & Familie als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert, 2021 wurde die Zielvereinbarung prolongiert. Vereinbart wurden dabei u. a. flexible Arbeitsmodelle, Maßnahmen für eine bessere Wiedereinglie-

derung, Führungskräftebildungen, Stress- und Burnout-Prävention sowie Kinderbetreuungsangebote an „Zwickeltagen“, an schulautonomen Tagen u. a. Die bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf soll die Chancengleichheit zwischen unseren Kolleginnen und Kollegen gewährleisten. Immerhin liegt der Frauenanteil in unserem Unternehmensverbund bei 56 %.

## Betriebskultur & Arbeitsklima

Gepflegte Betriebskultur, respektvolles Miteinander, aufgeschlossene Kommunikation, Gleichberechtigung und Angebote für Weiterbildung, Gesundheit und Entwicklung – darauf legen wir besonders viel wert. Und auch unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Dafür spricht eine außergewöhnlich lange Betriebszugehörigkeit von durchschnittlich 16 Jahren. 44 % wirken seit 10

Jahren oder kürzer mit, 15 % sind darüber hinaus bis zu 20 Jahre im SOZIALBAU-Verbund, 41 % halten uns sogar länger als 21 Jahre die Treue. Eine ausgewogen große Gruppe langfristig erfahrener Kräfte kombiniert sich so ideal mit frischem Engagement. Teamgeist und eigenverantwortliche Entfaltungsmöglichkeiten ergeben die richtige, innovative Personal-Mischung.

### Betriebszugehörigkeit (in Prozent)



## Aus- und Weiterbildung

Wer seine Herausforderung sucht, der findet sie. Und noch viel mehr. Unser hauseigenes, vor acht Jahren gegründetes Ausbildungsprogramm, das HV-College, steht allen offen, die sich professionalisieren wollen oder nach höheren Aufgaben suchen. Die zehnmonatige Intensiv-Ausbildung haben seit 2016 bereits 36 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in acht Lehrgängen durchlaufen und das Kolleg nach einer Abschlussprüfung mit einem Zeugnis zur/zum Hausverwalter/in abgeschlossen. Auf der Agenda stehen zudem vertiefende Schulungsangebote für Führungskräfte der Hausver-

waltung zur MitarbeiterInnenführung. Besondere Bedeutung hat für uns auch die Fachkräfteausbildung und die Nachwuchsförderung. So lernt jeder Lehrling – rotierend durch alle Abteilungen des Hauses – sämtliche Fachgebiete kennen und wird von einem erfahrenen „Buddy“ dabei begleitet.

Darüber hinaus werden Weiterbildungsaktivitäten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterstützt. Im Durchschnitt nutzte in den letzten Jahren jede/r Arbeitnehmer/in einen Tag pro Jahr zu Weiterbildungszwecken.

# Unternehmensabläufe gemeinsam verbessern



Der Mitgestaltung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verbesserung der Unternehmensabläufe räumen wir hohen Stellenwert ein. Dafür steht eine Ideenbörse zur Verfügung. Hier können sie Vorschläge zur Optimierung der betrieblichen Abläufe und Prozesse einbringen.

## Betriebliche Gesundheitsförderung

Oberste Priorität hat für uns das gesundheitliche Wohlbefinden unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die gemeinsam mit unserem Betriebsrat geschaffenen Angebote zur aktiven Stärkung der Gesundheit, wie z. B. Massagen, Fitness und Gymnastik, finden bei der Belegschaft guten Anklang.

Die vom Betriebsrat organisierte Teilnahme an sportlichen Veranstaltungen erfreut sich großer Beliebtheit. Für die körperliche Ertüchtigung steht

überdies allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein Fitnessraum zur Verfügung und monatlich erhalten sie je Abteilung von unserem Betriebsrat einen gesunden Obstkorb.

Als weitere Maßnahme zur betrieblichen Gesundheitsförderung bietet unsere Betriebsärztin arbeitsmedizinische Betreuungsleistungen und eine Betriebspsychologin Unterstützung in belastenden Arbeitssituationen an.



**Impressum:**

Medieninhaber:  
SOZIALBAU, gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft,  
1070 Wien, Lindengasse 55  
Tel.: (01) 52195-456  
Mail: kommunikation@sozialbau.at  
www.sozialbau.at

Redaktion:  
Artur Streimelweger, Ali Seemann

Fotos:  
Vogus, SOZIALBAU AG, ddesign, David Bohmann

Gestaltung:  
atelier klapper

Druck: Agentur Prokop KG  
Wien, 20.10.2023





sozialbau.at

