

hauspost 78

Österreichische Post AG / MZ 11Z038908 M / SOZIALBAU AG, 1070 Wien, Lindengasse 55 / nicht retournieren



Positive Zahlen: Für die Bewohner gewirtschaftet – die Bilanz 2018 der SOZIALBAU... Seite 2



Stadtquartier Berresgasse: Kandidatenstatus für die Internationale Bauausstellung IBA Wien... Seite 3



Urban Gardening: Erster Wiener Dachwejn – Rebstöcke in der Seestadt Aspern... Seite 3



Bewohnerfeste: neue Aktivitäten für ein gutes Zusammenleben... Seite 4

65 Jahre mehr als ein Dach über dem Kopf

2019 feiert die SOZIALBAU AG ihr 65-jähriges Firmenjubiläum. Exakt am 21. April 1954 wurde die Gründung der SOZIALBAU mit Stempel und Unterschrift besiegelt. Waren es im 1. Jahr ihres Bestehens noch 405 verwaltete Wohnungen, beläuft sich der Verwaltungsbestand heute auf stolze 51.419 Wohnungen. Damit ist die SOZIALBAU AG im Unternehmensverbund mit den drei gemeinnützigen Genossenschaften und Kapitalgesellschaften nach der Stadt Wien der größte Wohnungsanbieter in Österreich.

In diesen 65 Jahren können wir auf eine wechselvolle Geschichte zurückblicken. Standen zu Beginn der Wiederaufbau und die Linderung der katastrophalen Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg im Vordergrund, so ist heute unser Tätigkeitsfeld ungleich umfassender. Hier sei nur der Neubau von ökologisch und architektonisch hochwertigem Wohnraum, die thermisch-energetische Sanierung unserer Wohnungsbestände, die Nachverdichtung und die Digitalisierung der Kommunikationswege erwähnt.

Damals wie heute war und ist unser Credo: „Mehr als ein Dach über dem Kopf“. Das bedeutet: die Bereitstellung von guten, qualitätsvollen und leistbaren Wohnungen. Grundlage dafür ist sparsames, verantwortungsvolles und erfolgreiches Wirtschaften. Die aktuellen Kennzahlen des letzten Geschäftsjahrs, die Sie in dieser HAUSPOST-Ausgabe nachlesen können, beweisen dies eindrücklich.

„Mehr als ein Dach über dem Kopf“ ist für uns Anspruch und die Zufriedenheit unserer Bewohner unser Auftrag. Umso erfreulicher ist es, dass Sie uns in einer aktuellen Kundenzufriedenheitsumfrage ein sehr positives Zeugnis für unsere Dienstleistungsqualität ausgestellt haben. Wir sagen Danke fürs Mitmachen! Die Ergebnisse können Sie in der vorliegenden Ausgabe nachlesen.

Abschließend noch eine Einladung:

Das 65-jährige Firmenjubiläum der SOZIALBAU AG und VOLKSBAU nehmen wir zum Anlass für ein am 29. Juni stattfindendes Konzert im Kongresspark. Feiern Sie mit uns und genießen Sie einen musikalischen Leckerbissen im „Grünen“! Näheres zur Veranstaltung finden Sie gleich nebenan auf dieser Seite.

Ihr
 Generaldirektor Dr. Josef Ostermayer
 Generaldirektor Stellvertreter DI Dr. Bernd Riessland
 Direktor Ernst Bach
 Direktor Bmst. Ing. Hannes Stangl

65 Jahre SOZIALBAU AG Einladung zum Konzert im Kongresspark

**29. Juni 2019,
 15.30 Uhr**
 1160 Wien, Kongresspark
Open Air

in Kooperation mit

 Wiener
 Konzerthaus

Jetzt zum Fest für alle SOZIALBAU-Bewohner anmelden

Anlässlich des 65-jährigen Firmenjubiläums der SOZIALBAU AG und VOLKSBAU veranstalten wir in Kooperation mit dem Wiener Konzerthaus ein Konzert im Kongresspark. Es spielen Alma & Federspiel.

Zum feierlichen Anlass sind alle Bewohner zum Konzert im Kongresspark eingeladen. Mitveranstaltet wird das hochkarätig besetzte Musikevent vom Wiener Konzerthaus. Genießen Sie mit uns einen musikalischen Leckerbissen mit den Ensembles Alma und Federspiel

Wir freuen uns auf Ihr Kommen!
 Anmeldung unter www.sozialbau.at/65jahre
 oder per E-Mail unter kommunikation@sozialbau.at

Jahresbilanz 2018: Wirtschaftlicher Erfolg für unsere Bewohner



Als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen stehen für die SOZIALBAU AG die Bewohner im Mittelpunkt. Darauf richtet sich ihre wirtschaftliche Tätigkeit aus.

Ob das die kontinuierliche und gewissenhafte Pflege des Wohnungsbestandes, der Neubau qualitätvollen Wohnraumes oder das günstige Mietniveau ist, erfolgreiches Wirtschaften ist dafür die Grundlage. Dafür steht die SOZIALBAU AG.

Das spiegelt sich auch in den positiven Zahlen des Geschäftsjahres 2018 wider. Es zeichnet sich durch beachtliche Zuwächse bei den wirtschaftlichen Kennzahlen, einer hohen Neubauleistung und Sanierungstätigkeit aus. Die Bewohner profitieren nicht nur von günstigen Mieten, sondern auch Betriebskostengutschriften.

Im Detail:

→ 2018 ist die Bilanzsumme der SOZIALBAU AG auf 644 Mio. Euro angewachsen. Gemeinsam mit den drei Wohnbaugenossenschaften Familie, Volksbau und Wohnbau und den zwei Wohnungsgesellschaften

Urbanbau und Neuland stiegen die Bilanzsummen im SOZIALBAU-Verbund auf insgesamt 2,9 Mrd. Euro.

→ In den Geschäftsfeldern Hausverwaltung, Neubau und Großinstandsetzung erhöhte sich der Umsatz um sechs Prozent auf 57 Mio. Euro.

→ Die SOZIALBAU AG steigerte ihren Bilanzgewinn auf 5,4 Mio. Euro. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) betrug 13,7 Mio. Euro.

→ Der sichtbarste „Qualitätsausweis“ für den wirtschaftlichen Erfolg – die Eigenkapitalquote – liegt bei

50,4%. Eine solide Eigenkapitalausstattung ist wichtig für die Selbstfinanzierungskraft künftiger Projekte.

→ Die durchschnittliche Monatsmiete im SOZIALBAU-Wohnungsbestand liegt bei 4,6 Euro/m². Die Bewohner der aktuell 51.419 SOZIALBAU-Wohnungen profitieren damit von einem um ein Drittel niedrigerem Mietniveau als im gewerblichen/privaten Wohnungssektor. Das ist – bezogen auf eine durchschnittlich große Wohnung – eine monatliche Mieteersparnis von umgerechnet rund 140 Euro.

→ Ein wichtiger Kostenfaktor ist die Hausbewirtschaftung, die erneut von sparsamen Wirtschaften gekennzeichnet ist. Dies zeigt sich an den Jahresabrechnungen für 2018, die gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang bei den Betriebskosten ausweisen. Über 90% der SOZIALBAU-Kunden erhalten mit der Mietvorschreibung für August 2019 – wie bereits im Vorjahr – eine Betriebskostenrückzahlung.

→ Weiter auf hohem Niveau befindet sich die Neubauteiligkeit. Insgesamt waren im Vorjahr 1.959 Wohnungen in Errichtung, davon wurden 474 Wohnungen fertiggestellt und den Bewohnern übergeben. Aktuell sind 11 Wohnhausanlagen mit insgesamt rund 1.485 Wohnungen in Bau, in Bauvorbereitung befinden sich 10 Projekte mit 1.903 Wohnungen.

→ Einen Spitzenwert hat das Sanierungsvolumen im Vorjahr mit 42 Mio. Euro erreicht. Es wurden Sanierungsprojekte mit thermischer Verbesserung auf Niedrigenergie-Standard und Maßnahmen zur Anhebung der Wohnqualität bei Häusern mit insgesamt 1.026 Wohnungen abgewickelt. ■

Rundum erneuerte Wohnhausanlage An der Zwerchwiese



Die Anlage der Wohnungsgenossenschaft Wohnbau aus den 1950er Jahren im 19. Bezirk erhielt eine Generalsanierung – mit neuen Fenstern, Balkonen, Wärmedämmung und vielem mehr. Einfach war das nicht...

„Ich bin glücklich, dass ich hier wohnen kann. Schade, dass das mein Mann nicht mehr erleben durfte. Er hat sich so auf den neuen Balkon gefreut“, erzählt Ingrid Weickert lächelnd. „Zum Wohnen ist es hier einmalig. Und jetzt bekommen wir auch noch einen Lastenaufzug, sodass ich die Einkäufe nicht mehr über die Treppen schleppen muss“, zeigt sich die rüstige Bewohnerin der Wohnhausanlage „An der Zwerchwiese“ rundum zufrieden.

Die umfassende Gebäudesanierung der in die Jahre gekommenen Anlage aus den 1950er Jahren und ihren 40 Wohnungen war jedoch durchaus problematisch: „Aufgrund der Hanglage mussten neben dem Fenstertausch, nachträglichen Einbau von Balkonen und der thermischen Sanierung auch statische Maßnahmen gegen Hangrutschungen ergriffen werden“, erklärt Harald Freidl von der FMTD-Abteilung und für die Sanierung der „Zwerchwiese“ verantwortlich. Trotzdem: Alles ist mehr als gelungen. Selbst an die kunstvollen Malereien an den Fassaden wurde gedacht: Durch ein neuartiges Verfahren auf der neuen Putzoberfläche konnten diese originalgetreu reproduziert werden und zeigen nun wieder die symbolisierten vier Jahreszeiten.

In Zukunft können die Bewohner sich auch über deutlich niedrigere Heizkosten freuen. Insgesamt kommt es zu einer Einsparung des Heizwärmebedarfs von 149,86 kWh/(m²a), was sich bei Frau Weickert schon zeigt: „Durch die neuen Fenster gibt es keine Zugluft mehr. Die Temperaturen in der Wohnung sind angenehm konstant, auch wenn ich in der Nacht die Heizung stark zurückdrehe.“

Die größte Freude hat Frau Weickert aber eben mit dem Balkonzubau,



der nun auch deutlich mehr Licht hereinlässt. Diese Begeisterung haben vor den Bauarbeiten nicht alle Bewohner geteilt. Weickert: „Als sie aber meinen Balkon besichtigt haben, hat sich ihre Meinung schlagartig geändert.“ Trotzdem: Wenige Mieter wollten keinen Balkon. „Wir respektieren die Wünsche unserer Bewohner. Die Balkone wurden nur bei jenen eingebaut,

die auch einen wollten“, erklärt Harald Freidl von der Sanierungsabteilung der SOZIALBAU. Dieses Versprechen hat man gehalten. Es wurden deshalb nur Maßnahmen getroffen, damit bei einem Auszug der Mieter die betroffenen Wohnungen einfach und kostengünstig mit einem Balkon nachgerüstet werden können. ■

Stadtquartier Berresgasse

Kandidat für internationale Bauausstellung

Eine ehrenvolle Auszeichnung für die SOZIALBAU AG: Das Stadtentwicklungsprojekt Berresgasse wurde mit dem Kandidatenstatus für die Internationale Bauausstellung IBA Wien gewürdigt.



Erster Wiener Dachwein gepflanzt

„Urban Gardening“ ist in der Seestadt Aspern ein großes Thema. Genauso gehören Weinbau und Wohnbau traditionell zur Identität Wiens und tragen zur hervorragenden Lebensqualität bei. Deshalb hat die SOZIALBAU ein ganz besonderes Projekt ins Leben gerufen, das nun feierlich gestartet wurde: Am Dach einer Wohnhausanlage an der Janis Joplin Promenade wurden die Reben des 1. Wiener Dachweins in enger Zusammenarbeit mit Weinbauexperten Rainer Christ gepflanzt. Im Mittelpunkt standen aber die SOZIALBAU-Bewohner, die eingeladen waren gemeinsam mit den St. Urbanus Weinrittern die Patenschaft der einzelnen Pflanzen zu übernehmen. In enger Zusammenarbeit mit Winzer Christ werden sie künftig am Gedeihen der Rebstöcke mitwirken und beim Rückschnitt, Ausschneiden und der Lese des Weines tatkräftig anpacken.

54 ausgesuchte Weinreben – jede liebevoll von deren Weinpaten in als große Töpfe umfunktionierte Weinfässer gesetzt – wachsen nun heran, um bereits 2021 zur Lese einzuladen, freute sich Initiator und Obmann der VOLKSBAU, Ernst Bach. Die Eröffnung des Dachweingartens übernahm Donau-stadts Bezirksvorsteher Ernst Nevrivy gemeinsam mit Bauernbund-Direktor Norbert Walter, SOZIALBAU-Generaldirektor Josef Ostermayer, Weinkönigin Elisabeth Wolff und Weinritter-Großmeister Eduard Hamersky. ■

Eine ehrenvolle Auszeichnung für die SOZIALBAU AG: Das Stadtentwicklungsprojekt Berresgasse wurde mit dem Kandidatenstatus für die Internationale Bauausstellung IBA Wien gewürdigt.

Jetzt wurde das Konzept für das neue Stadtquartier vom internationalen Beirat der IBA zum Kandidaten der 2022 in Wien stattfindenden Internationalen Bauausstellung auserkoren. Im Rahmen des Themenforums „Neubau“ hat der IBA-Beirat in seiner Begründung vor allem die soziale Nachhaltigkeit und die innovativen Konzepte und Maßnahmen für kostengünstiges Wohnen und das Zusammenleben hervorgehoben.

„Das Projekt Berresgasse ist eine spannende Herausforderung. Gilt es dabei doch einige neue Tools anzuwenden und sie auch für künftige Bauvorhaben weiterzuentwickeln“, erklärt Direktor Hannes Stangl, technischer Bereichsleiter der SOZIALBAU. Das Besondere: der Einsatz von Building Information Modeling (kurz: BIM; deutsch: Bauwerksdatenmodellierung) – eine Methode der optimierten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden mit Hilfe von Software. Dabei werden alle relevanten Bauwerksdaten digital modelliert, kombiniert und erfasst. Durch diese neuesten Planungs- und Herstellungsmethoden wird es möglich, die Kosten noch besser im Auge zu behalten und leistbares Wohnen zu ermöglichen.



Die SOZIALBAU AG wurde Ende 2018 gemeinsam mit der EGW Heimstätte und der Heimat Österreich als Projektpartnerinnen vom Wohnfonds Wien zur Siegerin des Bauträgerwettbewerbes Berresgasse gekürt. Auf dem in der Donaustadt gelegenen Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse entstehen in den kommenden Jahren in mehreren Etappen insgesamt rund 3.000 Wohnungen, 720 geförderte Wohnungen errichtet die SOZIALBAU mit Ihren Partnern.



Europäische Bürgerinitiative für mehr leistbares Wohnen



Impressum:

Medieninhaber:

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

Redaktion:

Helmut Melzer, Artur Streimelweger

Fotos und Illustrationen:

Vogus, Helmut Melzer, Stadt Wien, SOZIALBAU, dDesign: P. A. Starkl, Shutterstock, Freepik.com, atelier klapper

Gestaltung:

atelier klapper
Hersteller: kbprintcom.at
Druck+Kommunikation GmbH,
1210 Wien

Leistbares Wohnen hat in Wien einen hohen Stellenwert. Während in anderen europäischen Städten das Wohnen gänzlich dem privaten Wohnungsmarkt überlassen wird und vielerorts Mangel an günstigen Wohnungen herrscht, haben in Wien breite Bevölkerungsschichten Zugang zum geförderten und gemeinnützigen Wohnbau. Leistbares Wohnen gilt dabei als wichtige Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt.

Freilich gibt es auf Ebene der EU noch Verbesserungspotential, um nicht nur das auch international viel beachtete Wiener Wohnungssystem abzusichern und zu stärken, sondern europaweit mehr leistbaren Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grunde wurde kürzlich die europäische Bürgerinitiative „Housing for all“ (EBI) ins Leben gerufen. Sie fordert von den EU-Gesetzgebern bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen für mehr bezahlbares und soziales Wohnen. Um mehr preisgünstige Wohnungen errichten zu können, sollen gemeinnützige Wohnbauträger besseren Zugang zu EU-Mitteln bekommen und der Zugang zum leistbaren und sozialen Wohnbau allen offen stehen.

Mehr als eine Million Unterschriften in einem Jahr

Initiiert wurde die EBI von sieben Bürgerinnen und Bürgern aus Österreich, Spanien, Deutschland, Schweden, Zypern, Portugal, Kroatien. Werden innerhalb eines Jahres mehr als eine Million Unterschriften in ganz Europa gesammelt und in sieben Staaten eine festgelegte Mindestanzahl an Unterstützungserklärungen erreicht, dann müssen die Anliegen sowohl von der EU Kommission als auch vom Europäischen Parlament angehört und behandelt werden.

Unterschrieben werden kann die Initiative bis 8.3.2020 **online unter: housingforall.eu** und auf Unterschriftenlisten, die bei allen Partnerorganisationen aufliegen. In Österreich wird für die Unterzeichnung die Nummer des Reisepasses oder des Personalausweises benötigt. ■

Bewohnerfeste neu: Gutes Zusammenleben durch Förderung der Hausgemeinschaft



Bei der SOZIALBAU AG wird auf „soziale Nachhaltigkeit“ gebaut und die Entwicklung guter Nachbarschaften gefördert. Dazu setzt sie laufend Aktivitäten als „Partner der Bewohner“ und lässt sich auch Neues für ein gutes Zusammenleben einfallen.

Bewohnerfeste in den Wohnhausanlagen sind dabei ein Fixpunkt des Miteinanders. Großer Beliebtheit erfreuen sich die zahlreichen Sommerfeste. Mit ihnen soll die Gemeinschaftsbildung durch die erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SOZIALBAU-Hausverwaltung angestoßen und Initiativen zur Selbstorganisation der Bewohner gefördert werden. Sie wurden nun evaluiert und kommen dieses Jahr mit neuen Angeboten wieder.

Gänzlich neu sind die Grätzlfeste. Noch in diesem Sommer sind Wohnhausanlagen übergreifende Bewohnerevents geplant. Die Grätzlfeste finden je nach Möglichkeit in den Wohnhausanlagen oder auf öffentlichen Plätzen statt und bieten ein attraktives Programm für Jung und Alt.

Freuen Sie sich mit uns auf dieses neue Eventformat für die SOZIALBAU-Community! Einladungen folgen! ■



Wir wünschen
einen sonnigen
Sommer!

Thre
Hausverwaltung



SOZIALBAU AG

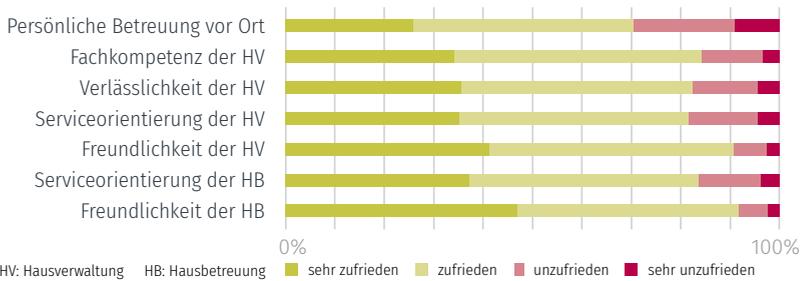
Anfragen allgemeiner Art richten Sie bitte an unser Bewohnerservice | Tel. (01) 52195-456
bewohnerservice@sozialbau.at

Der Kundenzufriedenheit auf der Spur

Ein sehr positives Zeugnis haben die Bewohnerinnen und Bewohner der SOZIALBAU AG in einer aktuellen Kundenzufriedenheitsumfrage ausgestellt. Wir sagen „Herzlichen Dank“ für die engagierte Teilnahme.

Spezielle Zufriedenheit: Hausbetreuung/-verwaltung

Wie zufrieden sind Sie mit der...?



Ein sehr positives Zeugnis haben die Bewohnerinnen und Bewohner der SOZIALBAU AG in einer aktuellen Kundenzufriedenheitsumfrage ausgestellt. Wir sagen „Herzlichen Dank“ für die engagierte Teilnahme. Das Lob freut uns, die Kritik ist für uns Auftrag zur Verbesserung!

Die Ergebnisse der Kunden-Umfrage können sich sehen lassen: Rund 90% aller Bewohner sind mit ihrer Wohnung zufrieden und geben ihr die Note sehr gut oder gut. Besonders positiv werden dabei die Größe, das Tageslicht und die Raumanzahl hervorgehoben.

Große Zufriedenheit gibt es auch mit den Wohnhausanlagen der SOZIALBAU AG. Besonders geschätzt (mit sehr zufrieden/zufrieden bewertet) wird dabei das nachbarschaftliche Zusammenleben (86%), das äußere Erscheinungsbild (84%), Sicherheit (84%) und die Sauberkeit (81%). Sehr gut abgeschnitten haben hier auch unsere Gemeinschaftseinrichtungen. 77% der Bewohner legen darauf großen Wert.

Besonders erfreulich sind die Bestnoten, die unsere Hausverwaltung und Hausbetreuung für ihre Dienstleistungsqualität bekommen hat: Sehr zufrieden bzw. zufrieden sind die SOZIALBAU-Bewohner mit der Freundlichkeit (über 90%), Serviceorientierung (über 80%), Fachkompetenz (über 80%) sowie Verlässlichkeit (82%).

Insgesamt wird der Arbeit der SOZIALBAU AG ein sehr positives Attest ausgestellt: 86% unserer Kundinnen und Kunden sind mit ihr (sehr) zufrieden. SOZIALBAU-Generaldirektor Dr. Josef Ostermayer: „Wir bedanken uns sehr für die positiven Rückmeldungen und werden keine Mühen scheuen, das hohe Qualitätsniveau zu halten und weiter auszubauen. Die Umfrage ist für uns nicht nur Auszeichnung, sondern auch Anregung zur Optimierung unserer Kundenserviceleistungen. Daher nehmen wir uns auch die kritischen Rückmeldungen zu Herzen und werden diese verstärkt in unsere Dienstleistungen einbeziehen.“ ■