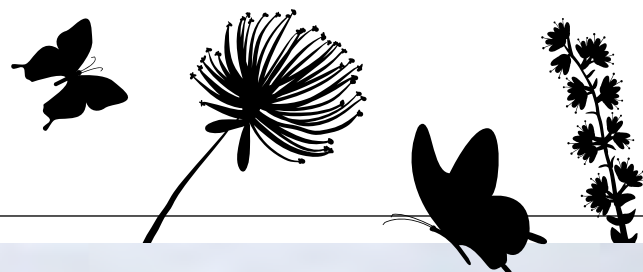


September 2017

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

Der Garten im Haus



Bitte beachten

In der vorliegenden Ausgabe finden Sie wie immer zu dieser Jahreszeit die aktuellen Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen Ihrer Wohnbaugenossenschaft oder Wohnbaugesellschaft. Sollte eines dieser Dokumente in Ihrem Exemplar fehlen, kann es sich nur um ein technisches Versagen handeln. Nachbestellungen bitte jederzeit bei unserem Bewohnerservice.

Fußballplatz eröffnet



Große Freude bei Jung und Alt: Eine Wiener Wohnhausanlage der SOZIALBAU AG feierte den neuen Indoor-Fußballplatz.

Mitte August war es endlich soweit: Der neue Indoor-Fußballplatz in der

Wohnhausanlage Laaer-Berg-Strasse 39 wurde feierlich eröffnet - und gleich einmal einem Härtetest ausgesetzt. Das ließen sich natürlich auch der Favoritner Bezirksvorsteher-Stellvertreter Josef Kaindl und SOZIALBAU-Vorstand Ernst Bach nicht entgehen. Was vorher ein Fahrrad-Abstellraum war, ist jetzt der absolute Hit bei den Kids. Besonders cool: Geschmückt ist die Indoor-Fußball- und Wuzzler-Halle mit einem gelungenen Graffiti.



In der Seestadt Aspern startete mit „urban gardening“ ein Projekt, das den Anbau von Gemüse und Obst direkt ins Wohnhaus bringt.

Die Stadt der Zukunft ist grün. „Urban gardening“ ist dafür ein Schlüsselbegriff und hat die gärtnerische Nutzung von städtischen Flächen zum Ziel – auch bei der SOZIALBAU AG. Zu Sommerbeginn fiel dazu der Startschuss

Mitbewohner Franz Unterberger ist beim Projekt der gartentechnische Mastermind. Er kümmert sich um die gemeinsame Bepflanzung und Koordination. Sein kreatives Händchen nutzt er für das Arrangement von Pflanzen und Kletterhilfen. Unterberger: „Geplant ist noch eine Garteninsel und eine Wohlfühlzone mit Sitzgelegenheiten für die HausbewohnerInnen.“ In der luftigen Höhe betreibt er zudem eine „Wurmbox“, die das Erdreich der Pflanzenkisten und -töpfe auf ganz natürliche Weise aufbereitet.



in der Seestadt Aspern – und bereits zwei Monate später stehen die Hochbeete auf der Terrasse der Wohnhausanlage an der Janis-Joplin-Promenade in Hochblüte. „Der Sinn dahinter ist das gemeinsame Gärtnern, das eigene Gemüse anzubauen und natürlich das Zusammenkommen der BewohnerInnen an einem gemeinschaftlichen Ort“, erklärt dazu Bewohnerin Astrid Plank.

Das Projekt mit toller Aussicht über Wien soll allen BewohnerInnen zugutekommen, so Plank: „Bei uns bekommt nicht jeder Mieter einen Platz zur Bepflanzung, sondern wir machen alles gemeinsam. Wir pflanzen gemeinsam, pflegen gemeinsam und ernten auch gemeinsam.“ Die pflanzliche Vielfalt



gibt dem Konzept recht, so Unterberger: „Bei uns gedeihen Salat, Tomaten, Paprika, Pfefferoni, Gurken, Himbeeren, Ribisel, Melanzani, Zuckermelonen, Erdbeeren, unterschiedlichste Kräuter - eben alles, was irgendjemand in der Küche verwenden kann.“

Ein Schwerpunkt des Projektes liegt bei den Kindern der Wohnhausanlage. Auch Stadtkinder sollen die vielen Pflanzen und den Spaß am „Garteln“ kennenlernen. Das kommt bereits jetzt gut an, locken doch auch die süßen Früchte. Plank: „Es sind sogar schon Anfragen für eine Kinderparty auf der Gartenterrasse gekommen. Weitere Ideen zur Nutzung werden gerade gesammelt.“ Das Projekt „urban gardening“ der SOZIALBAU AG macht inzwischen auch in anderen Wohnhausanlagen Schule und erfreut sich großer Beliebtheit. Eine willkommene Gelegenheit zusammen zu kommen – gut für die Gemeinschaft, gut für gesundes Essen. ■

SOZIALBAU intern: Zum Wohlfühlen saniert



vorher



nachher

Die SOZIALBAU arbeitet laufend daran, leistbaren und qualitativollen Wohnraum über Generationen zu erhalten.

Wenn Sie sich unter der Abkürzung FMTD nichts vorstellen können, keine Sorge: „Es steht für Facility Management – Technischer Dienst“, erklärt Hannes Nutz, seines Zeichens Leiter der gleichnamigen Abteilung bei der SOZIALBAU AG. Noch einfacher: Hier werden Wohngebäude in vielerlei Hinsicht optimiert, Sanierungen geplant und koordiniert. Nutz: „In beinahe allen Fällen geht es dabei um eine Verbesserung der Wohnqualität.“ Dabei werden Sanierungsmaßnahmen - wo immer es möglich ist - umfassend durchgeführt. Zur thermischen Sanierung von Fassaden, Decken, Fenstern etc. kommen meist noch der Einbau einer neuen Heizung, die Modernisierung von sanitären und elektrischen Einrichtungen, die Installation von SMAT-Fernsehen oder der Zubau von Balkonen. Wenn es um die Verbesserung der Wohnqualität geht, wird auch immer wieder die Möglichkeit des nachträglichen Aufzugseinbaus geprüft. Ein Vorhaben, dem in den letzten Jahren erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt wurde. „Im Sinne der Gemeinnützigkeit ist eine Sanierung dabei kein Selbstzweck sondern

wichtige Bestandspflege. Um leistbaren, qualitativollen Wohnraum tatsächlich über Generationen zu erhalten“, betont Nutz.

Das sind keine leeren Versprechen sind, belegen klar die Zahlen: Jährlich werden durchschnittlich rund tausend Wohnungen saniert, alleine 2016 sind hier stolze 24 Mio. Euro investiert worden – für eine Wohnqualität, die belegbar seinesgleichen sucht. Alleine durch thermische Sanierungsmaßnahmen konnte die SOZIALBAU AG in den letzten 20 Jahren 216 Wohnhausanlagen

„Nur bei uns in Wien!“ Und übrigens: Die enorme Qualität des gemeinnützigen Wohnbaus trägt auch dazu bei, dass Wien eine der lebenswertesten Städte der Welt ist.

Mit den BewohnerInnen

Das effiziente 12-köpfige Team rund um FMTD-Chef Hannes Nutz ist aber auch auf etwas ganz Besonderes stolz: Bei Sanierungen der SOZIALBAU AG kommen auch die BewohnerInnen zu Wort. „Natürlich wird dabei auch Kritik geäußert. Das ist aber auch gut so. Gemeinsam kommt man zu guten Lösungen. Umso wichtiger ist es für uns, immer menschlich und verständnisvoll zu bleiben. Ein reiner Techniker würde bei uns versagen, die zwischenmenschliche Komponente ist wesentlich“, berichtet Nutz von der Miteinbeziehung der BewohnerInnen. Diese beginnt schon lange vor den eigentlichen Sanierungsmaßnahmen. Bei Hausversammlungen werden die BewohnerInnen über die bevorstehenden Absichten informiert. Die Meinungen

dazu sind naturgemäß unterschiedlich, so Nutz: „Manche empfinden eine Sanierung als verfrüht, andere freuen sich,



Geehrt: 40 Jahre für die Wohngemeinschaft



Eine feierliche Ehrung wurde kürzlich Inge Steczowicz zuteil: Die Bewohnerin in der Malborghetgasse 33 ist seit 1978 Delegierte und vermittelt damit seit vielen Jahrzehnten die Anliegen der BewohnerInnen der Wohnhausanlage. Obmann Herbert Ludl bedankte sich für ihr großes Engagement.



mit 20.247 Wohnungen und einem Sanierungsvolumen von 269 Mio. Euro optimieren – für eine ideale Energieeffizienz und Wohnraumqualität. Inzwischen sind fast alle älteren Wohnungen thermisch saniert.

Die durchschnittliche Reduktion des Heizwärmebedarfes liegt bei 80-100 kWh pro m² im Jahr. Zusätzlich bewirkt die gezielte thermische Verbesserung der Bestandsobjekte, dass jährlich um ca. 42.000 Tonnen weniger an CO₂-Emissionen in die Umwelt gelangen. Zum besseren Verständnis – dies ist jene Menge an Schadstoffen, die 26.000 PKWs mit einer Laufleistung von 10.000 Kilometer pro Jahr produzieren.

Lebenswerteste Stadt & Gemeinnützigkeit

Da staunte kürzlich auch ein Politiker einer deutschen Delegation anlässlich eines Rundganges in einer SOZIALBAU-Wohnhausanlage: „Ist das tatsächlich der soziale Wohnbau in Österreich?“, fragte er. „Nein“, lautete die Antwort,

dass endlich etwas passiert. Und oft herrscht berechtigte Sorge vor der Veränderung. Dann sind wir bemüht, für alle ein offenes Ohr zu haben. Ich traue mir aber zu sagen, dass am Ende immer große Zufriedenheit herrscht.“

„Reif“ für die Sanierung ist eine Wohnhausanlage ungefähr nach 40 Jahren. Meist führen aber Meldungen von BewohnerInnen über Schäden zu entsprechenden Maßnahmen. „Uns ist auch deshalb der Kontakt zu den BewohnerInnen wichtig“, versichert Nutz. In der Regel dauert die Sanierung dann – je nach Größe der Wohnhausanlage – ein bis drei Jahre.

Aktuell läuft zum Beispiel eine Generalsanierung in der Csokorgasse in Simmering, die Mitte 2019 fertig wird. Bei einer Wohnhausanlage in der Donaustadt wurde der Aufzug erneuert und bis ins Erdgeschoss verlängert sowie ein neues Foyer hergestellt. Damit gelangt man nun barrierefrei in sämtliche Wohnungen. Für eine gelungene Sanierung gab es auch schon Auszeichnungen, etwa den Wiener Sanierungspreis für „die höchste Energieeinsparung durch thermische Sanierung.“

Open House bei SOZIALBAU: Das große Straßenfest 2017

STRASSENFEST

Seit 11 Jahren veranstaltet die Hausverwaltung der SOZIALBAU AG das sommerliche Großevent in der Andreasgasse, vor und im SOZIALBAU-Wohnzentrum. Am 24. August hieß es wieder: Willkommen beim „Tag der offenen Tür“.

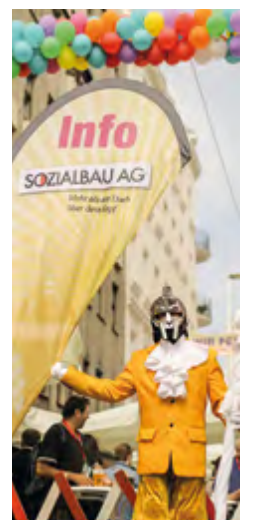


Großer Andrang herrschte bereits zu Beginn des Straßenfestes. Besonders großer Beliebtheit erfreute sich das vielfältige Nachmittagsprogramm mit musikalischer Umrahmung, spektakulären Showeinlagen sowie Info- und Unterhaltungsständen. An guter Verköstigung fehlte es selbstverständlich auch

nicht. Jeweils zur vollen Stunde erntete das Glücksrad große Aufmerksamkeit. Nicht wenige Besucher gingen mit einem kleinen aber feinen Gewinn nachhause.

Hervorragende Gelegenheit bietet das Straßenfest aber auch für nette Plaudereien bei entspannter At-

mosphäre. Die HausverwalterInnen stehen für Gespräche zur Verfügung und auch viele nahestehende politische VertreterInnen schauen gerne in der Andreasgasse vorbei. So etwa Wohnbaustadtrat Michael Ludwig, der es sich nicht nehmen ließ, die Gewinnverlosung zu orchestrieren. ■



BewohnerInnen feierten den Sommer

Bilder Ihres Bewohnerfestes finden Sie online: www.sozialbau.at/home/aktuelles/fotoreportagen



Viel Spaß und Spiel gab es auch heuer wieder bei den zahlreichen Bewohnerfesten der SOZIALBAU. Bei kühlen Getränken und bester Laune stand die gute Nachbarschaft im Vordergrund. Mit dabei waren natürlich auch die Vertreter der Bezirke und der SOZIALBAU AG. ■

Team-Kick-Cup Großes Team-Kick-Finale

Ganz schön sportlich ging es Anfang September beim Finale des diesjährigen Team-Kick-Cups der SOZIALBAU AG zu.

Worum es ging, betonte der SOZIALBAU-Vorstand Ernst Bach: Spaß und Fairness im Sinne der Gemeinschaft. Die Stimmung unter den 14 teilnehmenden Mannschaften war großartig, auch wenn der Event wetterbedingt in der Halle stattfinden musste. Die strahlenden Sieger des Turniers kommen aus der Erlaaer Straße 81: „Die drei Katzen“. Sie konnten sich in einem packenden Finale gegen



die Routiniers „Austria“ aus der Wagramer Straße (immerhin Sieger 2014) eindrucksvoll mit 12:6 durchsetzen.

Im kleinen Finale bezwang die „Kunterbunte Bande“ aus der Gudrunstraße das

Team „Eurogate-Sara“ vom Anna-Hand-Weg. Einen großen Anteil an dieser tollen Leistung des drittplatzierten Teams hatte Vanessa Netuka, die mit insgesamt 23 Toren die Torschützenkönigin des Turniers wurde.

Die Preisübergabe erfolgte durch den Vorstand der SOZIALBAU AG, Dr. Josef Ostermayer gemeinsam mit dem SOZIALBAU-Aufsichtsrat Walter Brix. Herzliche Gratulation an alle Sieger!

Erfolgreiches Jahr für leistbares Wohnen



Das Jahr 2016 kann sich sehen lassen: Günstige Mieten, gleichbleibende Betriebskosten, beachtliche Gutschriften, positive wirtschaftliche Kennzahlen und ein stabiles Bauvolumen kennzeichnen die Jahresbilanz der SOZIALBAU AG.

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist ein Garant für leistbares, qualitativ hochwertiges Wohnen. Den Beweis dafür tritt die SOZIALBAU AG als Österreichs größtes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen mit ihrer aktuellen Bilanz für 2016 an. Die Gewinner sind ganz klar die SOZIALBAU-BewohnerInnen: Mit einer durchschnittlichen Miete von 4,4 Euro pro m² zahlen sie um gut ein Drittel weniger als am gewerblichen Mietwohnungsmarkt - im

Schnitt mit einer beachtlichen Ersparnis von rund 1.512 Euro pro Jahr. Und auch sparsames Haushalten hat sich die SOZIALBAU AG seit jeher auf die Fahnen geschrieben: Die Höhe der Betriebskosten konnte nicht nur gehalten werden, rund 95% der BewohnerInnen bekommen mit der Mietvorschrift im August sogar durchschnittlich 189 Euro gutgeschrieben. Hand in Hand damit geht erfolgreiches Haushalten, erklärte

SOZIALBAU-Generaldirektor Wilhelm Zechner bei der Präsentation der Jahresbilanz und verwies dabei auf die positiven wirtschaftlichen Kennziffern, die teilweise beachtliche Zuwächse aufweisen: Die Bilanzsumme der SOZIALBAU AG ist auf 600 Mio. Euro angewachsen, mit den drei Genossenschaften und zwei Gesellschaften stieg die Bilanzsumme des SOZIALBAU-Verbundes auf insgesamt 2.750 Mio. Euro.

In den Geschäftsfeldern Hausverwaltung, Neubau und Großinstandsetzung erhöhte sich der Umsatz um 3% auf 52,4 Mio. Euro. Der Bilanzgewinn ging im Vorjahresvergleich etwas zurück und liegt bei 5,6 Mio. Euro, die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 51,7%.

51.203 verwaltete Wohnungen

Aktuell verwaltet die SOZIALBAU AG 51.203 Wohnungen und bietet damit rund 120.000 BewohnerInnen ein Zuhause - das sind deutlich mehr als etwa in der Stadt Klagenfurt.

Als Reaktion auf den steigenden Wohnungsbedarf in Wien hat die SOZIALBAU AG ihre Wohnungsproduktion in den letzten Jahren deutlich ausgeweitet. 257 Wohnungen wurden im Vorjahr fertiggestellt und den BewohnerInnen übergeben, 426 Wohnungen waren in Bau. Insgesamt befanden sich 683 Wohnungen im Baustadium. Im Vergleich zum Vorjahr ist das zwar eine geringere Neubauleistung, da sich aber 12 Projekte mit insgesamt 1.646 Wohnungen in der Bauvorbereitungsphase befinden, ist von einem deutlichen „Neubauschub“ für die nächsten Jahre auszugehen. Das größte Projekt dabei: das neue Wohnquartier auf den ehemaligen „Siemensäckern“, auf dem die SOZIALBAU AG als Projektentwicklerin 583 leistbare Mietwohnungen (von insgesamt 1.200 Wohnungen) errichten wird.

Aus alt wird modern

Erhebliche Investitionen werden auch in die Modernisierung bestehender Wohnungen getätigt: Alleine

SOZIALBAU trauert um Karlheinz Hora

Anfang August verstarb Karlheinz Hora. Er war lange Jahre in wesentlichen Funktionen des SOZIALBAU-Verbundes tätig.

Der „Leopoldstädter mit Leib und Seele“ hat als Gemeinderat und Bezirksvorsteher die Entwicklung seines Heimatbezirkes zu einem modernen, lebenswerten und leistbaren Wohnbezirk maßgeblich mitgeprägt. Das Nordbahnviertel trägt u.a. seine Handschrift. Für die SOZIALBAU AG war „Charly“ Hora nicht nur wichtiger Funktionsträger, sondern auch unermüdlicher Berater in wohnpolitischen Angelegenheiten.

2016 wurden 24 Mio. Euro in die Wohnungsanierung gesteckt, zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Wohnqualität. Seit 1990 wurden mehr als 6.000 ältere Wohnungen auf Neubaustandard gebracht.

Für die e-HAUSPOST anmelden

Die Umstellung auf die elektronische Hauspost ist ein Schritt in Richtung moderner Kommunikation mit mehr aktueller und regelmäßiger Kundeninformation. Zur Anmeldung Ihres neuen HAUSPOST-Abos ersuchen wir Sie, sich auf www.sozialbau.at/hauspost mit ihren persönlichen Daten (Name und E-Mail-Adresse) zu registrieren. Anschließend erhalten Sie von uns eine Bestätigungs-Mail.

Wir hoffen schon jetzt, dass Ihnen unser neues Nachrichtenmagazin gefällt und freuen uns über reges Interesse!



Wir wünschen
einen sonnigen
Frühherbst!

Ihre Hausverwaltung