



Dezember 2017

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

Ein SOZIALBAU-Urgestein verlässt die Lindengasse



Nach 32 Jahren Einsatz für die SOZIALBAU und leistbares Wohnen verabschiedet sich Generaldirektor Bmst. Ing. Wilhelm Zechner in den verdienten Ruhestand.



„Jeder Abschied ist natürlich auch von Wehmut geprägt. Beinahe 32 Jahre war ich in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft tätig, jetzt möchte ich mein weiteres Leben verstärkt mit meiner Familie verbringen“, blickt SOZIALBAU-Generaldirektor Bmst. Ing. Wilhelm Zechner (65) seinem bevorstehenden Ruhestand entgegen. Und er darf auf eine erfolg- und arbeitsreiche Karriere zurückblicken. Seit 1986 fallen alle Neubauprojekte in die Kompetenz des damaligen technischen Abteilungsleiters, insgesamt zeichnet Zechner für die Errichtung von imposanten 23.000 Wohnungen verantwortlich. Eine Leistung, die vielen tausend Wienern ein qualitativvolles Zuhause ermöglicht.

Zechner lässt für uns die wichtigsten Herausforderungen seines beruflichen Lebens vorüberziehen: Erstmals wurde ein viergeschossiges Wohnhaus in Holzmassivbauweise errichtet - in der Spöttlgasse in Wien 21, gefolgt von dem ersten sechs-

stöckigen Holz-Wohnhaus an der Wagramerstraße. Meilensteine im Wohnbau. Mit dem „Globalen Hof“ an der Anton Baumgartner Straße wurde



v.l.n.r.: Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig, Generaldirektor Bmst. Ing. Wilhelm Zechner, SOZIALBAU-Aufsichtsratsvorsitzender Hermann Gugler

das viel beachtete Pilotprojekt „Wohnmodell interethnische Nachbarschaft“ verwirklicht, in dem 22 Nationen friedlich unter einem Dach leben. Und auch in dem über die Grenzen Österreichs bekannten Stadtentwicklungsprojekt Seestadt Aspern wurde die 1. Ausbaustufe realisiert, mit insgesamt 1.600 Wohnungen. Zechner: „Der Brückenschlag zwischen Gemeinnützigkeit, leistbaren

Wohnens und bestmöglicher Qualität für die Mieter und Genossenschaftler war mir immer ganz besonders wichtig. Das macht dann auch den Unterschied aus: „Gemeinnütziger Mietwohnungsbau ist leistbares Wohnen auf die Bestandsdauer der Häuser. Deshalb darf man an der Gemeinnützigkeit als Garant für erschwingliches Wohnen nicht rütteln.“

Seit 1998 ist Zechner Mitglied des SOZIALBAU-Vorstandes, seit 2011 Generaldirektor-Stellvertreter, seit Mitte 2016 Generaldirektor. „Offensichtlich hat der Zechner nahezu alles richtig gemacht“, schmunzelt der baldige Pensionist. „Es ist natürlich eine Ehre, dem größten gemeinnützigen Wohnbauunternehmen vorstehen zu dürfen. Der Job war herausfordernd, aber toll.“ Für seine Leistungen wurde Zechner auch auf ganz besondere Art gedankt: 2011 erhielt

vier Wände glänzende Augen bekommen. Es ist ein gutes Gefühl, dazu beigetragen zu haben.“

Auch wenn Zechner der SOZIALBAU verbunden bleibt, mit der Arbeit ist jetzt verdienter Maßen Schluss. Was ist geplant? „Wer viel Freude an der Arbeit hat, baut auch Defizite im Privaten auf. Die will ich nun abarbeiten, mich meiner Familie widmen und viel reisen. Ganz besonders lockt da Skandinavien.“



Junge Malerinnen und Maler prämiert

Tolle Preise gab es für die Teilnehmer des SOZIALBAU-Malwettbewerbes.

Die SOZIALBAU hat junge Malerinnen und Maler aufgerufen, ihr Wohnhaus, die Familie oder Abenteuer am Spielplatz in kleinen Kunstwerken festzuhalten. Gewonnen haben: Gloria (6, Wien 22), Paula (5, Wien 22), Greta (3, Wien 22), Abrar (14, Wien 21), Noémi (10, Wien 22), Mona (8, Wien 19), Mahdi (11, Wien 22), Lara (5, Wien 22), Kilian (5, Wien 17) und Hendrik (11, Nieheim).





SOZIALBAU intern: Im Zentrum stehen die Kunden



Geschäftslokale - mit einer bemerkenswert niedrigen Leerstandsquote von unter einem Prozent.



Die Resonanz der Kunden ist durchwegs positiv, deshalb kommen viele Menschen zu uns, deren Eltern schon in einer Wohnung der SOZIALBAU wohnen. Wir betreuen über Generationen hinweg“, so Keineder.

Dabei meistert das Team des Kundenzentrums, bestehend aus 14 Frontoffice- und acht Backoffice-Mitarbeitern Beachtliches. Jährlich werden 2.000 Wohnungswechsel organisiert, 500 neu gebaute Wohnungen vergeben, monatlich bis zu 8.000 Telefonate geführt und täglich rund 100 Kunden vor Ort in der Lindengasse 55 empfangen. Zahlen, die die enorme Nachfrage an dem günstigen Wohnungsangebot der SOZIALBAU eindrucksvoll unterstreichen. Aktuell belaufen sich die Anmeldungen für jedes Neubauprojekt auf mehrere tausend Interessenten. Dazu Keineder: „Wir haben auf den steigenden Wohnungsbedarf mit einer deutlichen Steigerung der Neubautätigkeit reagiert. Über 700 Wohnungen werden gerade gebaut, zehn Projekte mit insgesamt 1.600 Wohnungen befinden sich in der Planungsphase.“

Die Schaffung leistbaren Wohnraums geht bei der SOZIALBAU allerdings nie auf Kosten der Qualität. „Wenn es gelingt, günstiges Wohnen mit Qualität zu vereinbaren, dann steht SOZIALBAU darunter“, beteuert Keineder „Das stärkste Argument ist sicherlich das Gesamtpaket. Und zwar die Kombination aus verlässlichem Vermieter, einem sicheren und preisgünstigen Mietverhältnis und einer qualitätsvollen Ausstattung. Da bleiben bei uns keine Wünsche offen. Die SOZIALBAU bietet nur leistbare Wohnungen der Kategorie A an. Seit über 15 Jahren errichten wir zum Beispiel keine Wohnungen ohne Freiflächen wie etwa Balkone, Loggien oder Terrassen.“

Neben der kompetenten Wohnraumversorgung werden weiters jährlich rund 3.000 Parkplätze vermittelt, sowie zahlreiche Büros und

Um noch mehr Menschen ihren Wunsch nach hochwertigem Wohnen zu einem fairen Preis zu erfüllen, würde die SOZIALBAU gerne ihre Bautätigkeit steigern. Allein der Mangel an Baugründen für den gemeinnützigen Wohnbau verhindert die Befriedigung der steigenden Nachfrage. Das SOZIALBAU-Team des Kundenzentrums wird sich dennoch für jeden Kunden und Interessenten persönlich einsetzen, um seinem Wohntraum ein Stück näher zu kommen. ■■■

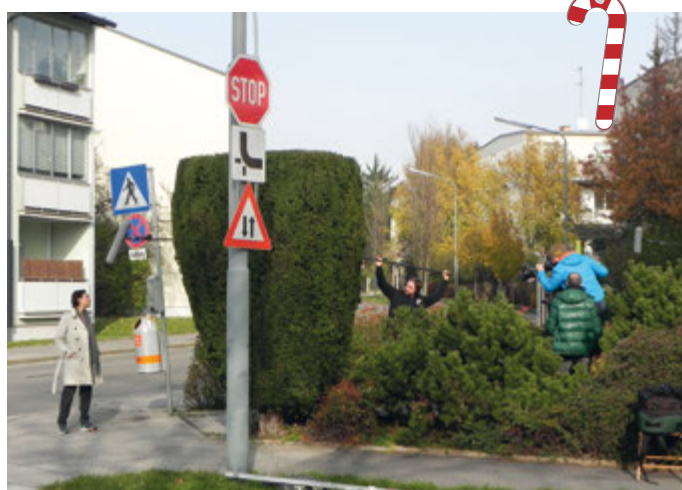
Ein Blick in die Abteilung der SOZIALBAU: Der persönliche Kundenservice von Österreichs größtem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Wer im Kundenzentrum der SOZIALBAU ein Anliegen vorbringt, kann stets auf eine professionelle, individuelle und vor allem persönliche Betreuung zählen. Das ist keine Selbstverständlichkeit in einer Zeit, in der Unternehmen immer mehr dem Trend unterliegen, ihre Verbindung zum Kunden mittels anonymer Self-Service-Automaten zu gestalten, versichert Martin Keineder, Leiter des Kundenzentrums: „Bei uns

kontaktiert Sie kein Computer, sondern immer hilfsbereite Sachbearbeiter, die Sie in Ihren Anliegen unterstützen“ und ergänzt: „Wir haben uns die Qualität des persönlichen Gesprächs erhalten. Das ist auch ganz wichtig. Für uns mag die Organisation rund um Mietwohnungen Alltag sein, aber Mieter sind damit ein paar Mal im Leben konfrontiert. Hinzu kommen Sprach- und Kulturbarrieren, die den persönlichen Kontakt benötigen.

Schnell ermittelt am Tivoli

Aufregung unter einigen Anrainern der SOZIALBAU-Wohnhausanlage am Wiener Hohenfelsplatz: Ein Mord ist passiert. Die Mordkommission Wien ermittelt – aber Halt: nur für das Fernsehen! Umso spannender war es, dem Produktionsteam von „Schnell ermittelt“ und den Schauspielern Ursula Strauss (Chefinsektorin Angelika Schnell) und Wolf Bachofner (Chefinsektor Harald Franitschek) über die Schultern zu schauen.



Bewohner der SOZIALBAU durften als Zaungäste dabei sein. Gegen Voranmeldung konnten sie hautnah die Dreharbeiten mitverfolgen. Wer der Mörder war, wird freilich nicht verraten. Die Aufklärung soll zu Ostern im TV erfolgen.

(Schnell ermittelt ist eine Produktion des ORF, hergestellt von MR-Film.) ■■■



Hohe Weihen für Generaldirektor Stellvertreter Riessland



In Kuala Lumpur (Malaysia) trafen Mitte November die Vertreter der internationalen Wohnungsgenossenschaften zusammen. Der „Weltverband“ Co-operative Housing International (CHI) nimmt sich auf globaler Ebene dem Thema qualitätsvolles und leistbares Wohnen an. Für die österreichischen Wohnungsgenossenschaften ein wichtiges Treffen: SOZIALBAU-Generaldirektor Stellvertreter Dr. Bernd Riessland (Bild 3.v.r.) wurde in den Vorstand des Verbandes gewählt und steuert damit auf globaler Ebene die Geschicke der Wohnungsgenossenschaften mit.

Jubiläum 1967 bis 2017



50 Jahre mit Bestand - ein Rückblick

Ein stolzes Jubiläum: Die SOZIALBAU-Wohnhausanlage in der Wiener Anton-Krieger-Gasse wurde 50 Jahre alt. Wir ließen die Zeit mit Bewohner Friedrich Massinger (80) Revue passieren.



Im Jahr 1967 sah es am „Maurerberg“ in Wien Liesing noch ganz anders aus. Weingärten prägten neben ersten Wohnhausanlagen und einigen Gasthäusern das Bild. Hier, in der Anton-Krieger-Gasse, errichtete die SOZIALBAU – um die damals stolze Summe von 40 Millionen Schilling eine sehr ansehnliche Wohnhausanlage. Inzwischen hat sich nicht nur die Währung geändert: Was einst als „Glasscherbenviertel“ belächelt wurde, ist heute eine der begehrtesten Wohngegenden ganz Wiens. Historisch hat das Tradition: Schon in der Kaiserzeit fuhren hier Tagesausflügler im Fiaker nach Rodaun.

Und noch heute – 50 Jahre später – wohnen 30 Prozent der Erstmieter im schmucken Wohnquartier der SOZIALBAU. Friedrich Massinger (80) ist einer von ihnen. Anno 67 ist er aus beruflichen Gründen von

der Obersteiermark nach Wien gezogen und hat hier in einer der 198 Wohnungen ein leistbares Zuhause gefunden: „Damals war hier noch nicht viel los. Am Parkplatz sind maximal zwei Autos gestanden. Seit dem hat sich viel verändert.“

Er lässt 50 Jahre Revue passieren: „Was einst ein Kaffeehaus war, wurde für viele Jahre zu einer Autowerkstatt, heute beherbergt das Gebäude einen Supermarkt. „Die Zeit vergeht schnell. Plötzlich ist man in Pension“, sinniert Massinger. Sein ganzes Wiener Leben hat er hier verbracht. Ein gutes Leben. Die beiden Kinder, heute 49 und 50 Jahre alt, sind hier groß geworden. Viele Kinder, die vor Jahren die elterliche Wohnung verlassen haben, kehren nun wieder in die Wohnungen zurück. „Es gefällt ihnen hier einfach besser“, erklärt Massinger.

Natürlich war nicht immer alles perfekt: Neumieter brauchten Zeit, sich in die Gemeinschaft einzugewöhnen. Da hat es immer wieder Diskussionsbedarf gegeben. Auch so manchen Streit gab es, weiß der Delegierte Massinger als Vertreter der Genossenschaftsmitglieder zu berichten: „Etwa mit einem Hundebesitzer im Wohnbau. Oder die Diskussion über offene Fenster im Stiegenhaus. Aber das hat sich immer alles geregelt.“

Sicherlich eine Zäsur war die Generalsanierung des Wohnquartiers Anfang der 2000er Jahre. Um 4,6 Millionen Euro wurden die Wohnhäuser thermisch-energetisch auf Vordermann gebracht. Positiver Effekt dabei: Durch die Sanierung ist es zu einem intensiven Austausch in der Bewohnerschaft gekommen. Das hat die Wohngemeinschaft gestärkt. Und durch die Miteinbeziehung in die Wohnhaussanierung wurde die Bewohnerzufriedenheit merkbar gefördert.

„Wir wurden ausführlich über die Sanierungsmaßnahmen informiert und haben auch unsere Wünsche einbringen können, etwa bei der Auswahl der Fenster“, erinnert sich Massinger. Am Ende entstand eine klassische Win-Win-Situation: Die

Neue SOZIALBAU-Führungsmannschaft



Josef Ostermayer folgt Wilhelm Zechner als Generaldirektor. Mit Ende 2017 übergibt Generaldirektor Bmst. Ing. Wilhelm Zechner die Staffel an Dr. Josef Ostermayer, Mitglied des Vorstandes seit November 2016. Neu im SOZIALBAU-Führungsteam ist Bmst. Ing. Hannes Stangl. Er war in leitender Funktion bei der Projektbau GmbH tätig und übernimmt von Zechner die technische Bereichsleitung. Generaldirektor Stellvertreter Dr. Bernd Riessland (Kaufmännische Direktion) und Direktor Ernst Bach, verantwortlich für das Hausbewirtschaftungsmanagement, komplettieren das Vorstands-Quartett.

Sanierung hat nicht nur durch die Wärmedämmung und Heizungs-umstellung eine enorme Kostenersparnis für Jeden gebracht, durch die Zusammenarbeit ist auch die Zufriedenheit der Bewohner weiter gestiegen.

Heute ist selbst jener kleine Spielplatz, der in den 70er Jahren auf Eigeninitiative der Bewohner entstanden ist, zu einem Spielparadies angewachsen. Mittwochs treffen sich die Damen des Wohnbaus zur Kaffeerunde. Massinger: „Ich habe hier ein sehr angenehmes Leben verbracht und verstehe mich gut mit den Nachbarn. Zusammengehörigkeit ist wichtig. Vor allem wenn man älter wird.“

50 Jahre mit Bestand - Jubiläum gefeiert



50 Jahre genossenschaftliches Wohnen in der Anton-Krieger-Gasse 109-121 muss gefeiert werden. Auch das für die Spätsommerzeit doch recht kühle Wetter konnte da dem freudigen Zusammenkommen der Bewohner keinen Abbruch tun.

Die Mieter packten selbst an und organisierten sich ein Come-Together. Höhepunkt war dabei die Präsentation eines von Mitbewohner Herbert Link in liebevoller Detailarbeit erstellten filmischen Streifzugs zur geschichtlichen Entwicklung des Grätzels rund um die Anton-Krieger-Gasse. Ein tolles Fest für ein außergewöhnliches Jubiläum.



Vom Stellenwert gemeinnütziger Wohnungen



Leistbares Wohnen ist ein Dauerbrenner. Das rasante Bevölkerungswachstum hat die Nachfrage nach kostengünstigen Wohnungen in Wien zuletzt recht deutlich ansteigen lassen. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen sind Garanten für erschwinglichen Wohnraum - mit deutlich günstigeren Wohnungsmieten.

Laut Statistik Austria beläuft sich die durchschnittliche Miete im gemeinnützigen Wohnbau in Wien auf sieben Euro pro Quadratmeter und Monat (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) und liegt damit um mehr als ein Viertel unter dem Niveau von privaten bzw. gewerblichen Vermietern (8,9 Euro pro Quadratmeter und Monat). Noch günstiger kommen die SOZIALBAU-Wohnungen - und zwar mit Mietkosten von nur 6,7 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Die Bewohner gemeinnütziger Wohnungen profitieren nicht nur von vergleichsweise günstigen Mieten, sie sind in den letzten Jahren auch deutlich gedämpfter angestiegen. Während sich die privaten Hauptmieten zwischen 2010 und 2016 um 29 Prozent erhöht haben, sind die gemeinnützigen Mieten mit einem Plus von 19 Prozent nur etwas mehr als die Inflationsrate angestiegen.

Durch die deutlich unter Marktniveau liegenden Mieten ersparen sich die Bewohner von gemeinnützigen Wohnungen in Wien im Durchschnitt rund 1.600 Euro pro Wohnung und Jahr, die sie zusätzlich zahlen müssten, wenn sie bei privaten bzw. gewerblichen Vermietern wohnen würden. Noch deutlicher fällt die Entlastung für die SOZIALBAU-Mieter aus. Sie ersparen sich 1.800 Euro im Jahr.

Die Gemeinnützigen bieten aber nicht nur ihren rund 400.000 Bewohnern auf Wiener Ebene leistbare Woh-

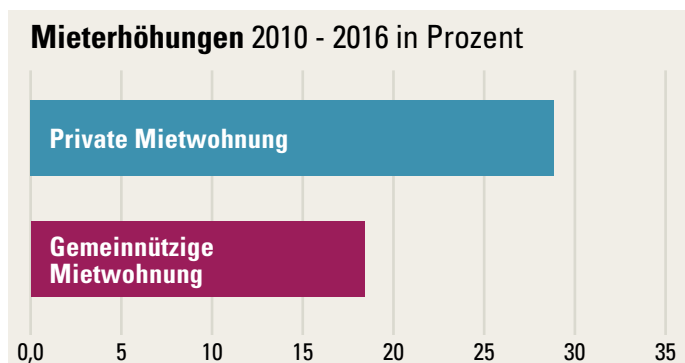
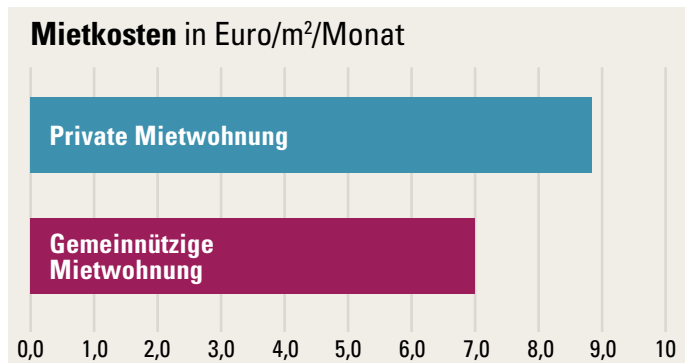


nungen. Durch ihr starkes Gewicht am Mietsektor und den preisgünstigen Mieten tragen sie auch zu einer wirksamen Kostendämpfung am gesamten Wohnungsmarkt bei.

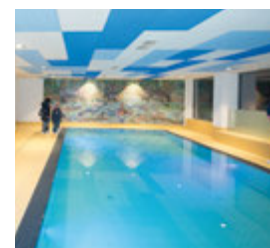
Dieser Kostenvorteil ist ganz wesentlich auf die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zurückzuführen. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen wie die SOZIALBAU AG haben sich an die strengen Preisbildungsvorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu orientieren. Die Miete hat dabei angemessen zu sein und darf nicht höher aber auch nicht niedriger sein als zur Deckung aller Kosten. Die erwirtschafteten Erträge, denen gesetzlich enge Grenzen

gesetzt sind, werden zur Kostensenkung in die Errichtung neuer günstiger Wohnungen eingesetzt. Durch die sozial gebundene Mietpreisregelung ist daher spekulative Gewinnerzielung im gemeinnützigen Wohnbau nicht möglich - im Gegensatz zum privaten bzw. gewerblichen Wohnbau.

Mit über 51.000 Wohnungen und einem Anteil von 7,5 Prozent am gesamten Wiener Wohnungsmarkt ist die SOZIALBAU AG das weitaus größte gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Insgesamt machen die Wohnungen der Gemeinnützigen auf Wiener Ebene einen Anteil von 26 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes aus.



Hallenbad in neuem Glanz



Ein wahres Schmuckkästchen ist es geworden - das generalsanierte Hallenbad in der Wohnhausanlage am Lössweg. In nur sieben Monaten wurde das hauseigene, bereits 39 Jahre alte Schwimmbad auf Vordermann gebracht. Im Zuge der Sanierung wurden viele Zusatzeinrichtungen wie eine Infrarot-Salzkabine und Wärmeliegen mit eingebaut. Anfang November wurde das im neuen Glanz erstrahlende Hallenbad feierlich eröffnet. Viele Bewohner ließen sich das nicht entgehen.

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!



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

**Frohe Weihnachten
& glückliches Jahr
2018**

Ihre Hausverwaltung



Mehr als ein Dach über dem Kopf