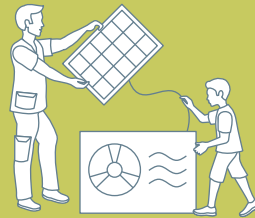


Miteinander für morgen

24/25



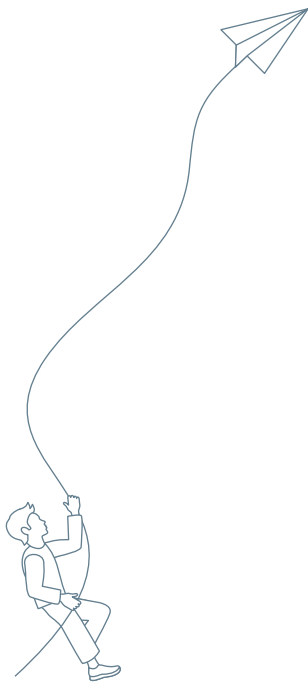
Nachhaltigkeitsbericht 2024/25
des SOZIALBAU-Verbundes



Verantwortung übernehmen, Zukunft gestalten



Inhalt



Auf einen Blick	2
Unternehmensprofil	
Unser Leitbild	
<hr/>	
Vorwort	8
Mehrwerte für unsere Bewohner:innen schaffen	
Wirtschaften mit Weitblick	
<hr/>	
Meilensteine	10
Was uns 2024 und 2025 bewegt hat	
<hr/>	
Nachhaltigkeitsstrategie	14
Unser Kompass für nachhaltiges Handeln	
<hr/>	
Ökonomisch nachhaltig	18
Nachhaltigkeit in Zahlen – Das Geschäftsjahr 2024	
Gesund wirtschaften, stetig wachsen	
Wohnraum schaffen und erhalten	
Neubauprojekte	
Sanierungsprojekte	
<hr/>	
Das gute Klima des Miteinander	36
Lebensqualität gemeinsam erleben	
Hand in Hand zusammenarbeiten	
<hr/>	
Energiewende – ein Plus an Lebensqualität	48
Die Energiezukunft für Alle vorausdenken	

Als gemeinnütziger Wohnbauverbund bieten wir leistbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung an. Dabei bringen wir wirtschaftlichen Erfolg mit ökologischer Verträglichkeit und sozialer Verantwortung in Einklang.



auf einen Blick 2024/25

Neubau
Sanierung
Modernisierung

„Unser Anspruch ist, innovative Konzepte für das Wohnen umzusetzen, das Miteinander und den Gemeinschaftsgeist in den Wohnhäusern zu fördern, Quartiere sozial und ökologisch nachhaltig zu entwickeln, städtebauliche Entwicklungsprozesse mitzugestalten und den Klimaschutz mit innovativen Energieversorgungssystemen und Mobilitätskonzepten – mit Mehrwert für unsere Stadt – voranzutreiben.“

33

Bewohnerfeste



120.000

Bewohnerinnen und Bewohner



42.536 t

jährliche CO₂-Einsparung
durch thermische Sanierung



10

E-Autos und
100 E-Tankstellen



1.668

PV-Anlagen

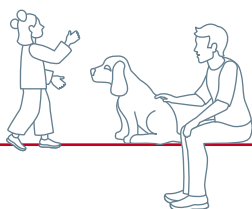
80.000


Auftragsabwicklungen
für Bewohner:innen p. a.




75 ha

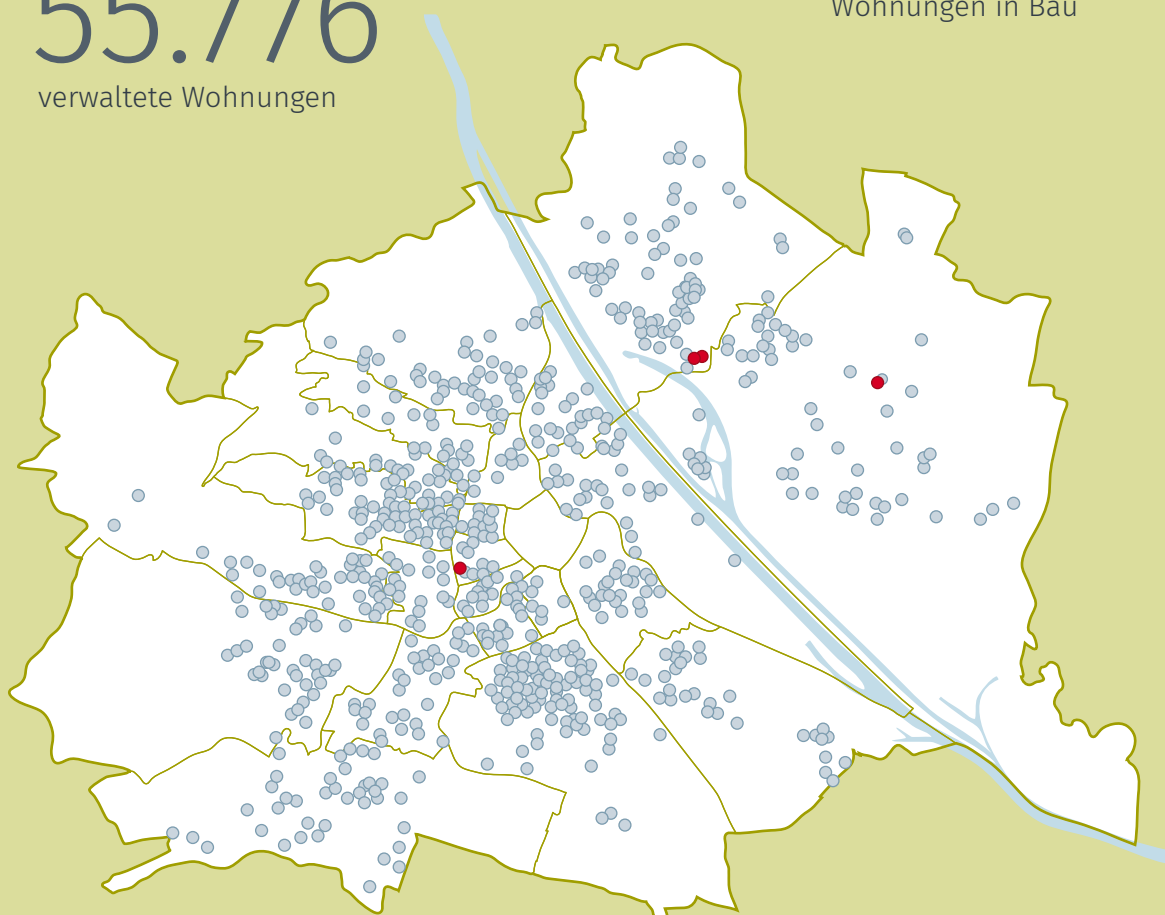
Grünflächen



 **3,4** Mrd. €
Bilanzsumme

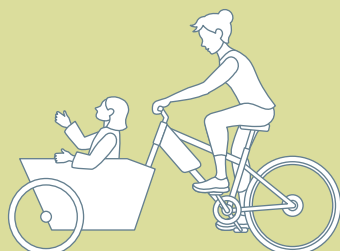
55.776
verwaltete Wohnungen

 **1.259**
Wohnungen in Bau



120.000
Bewohner:innentickets p. a.

 **5,5 €/m²**
durchschnittliche Nettomiete



 **6%**
Anteil an Wohnungs-
bestand in Wien



Für unsere Bewohnerschaft,
für unser Stadt, für unsere Gesellschaft.



Unternehmens profil

Zum Unternehmensverbund gehören die vier gemeinnützigen Genossenschaften FAMILIE, VOLKSBAU, WOHNBAU und VINDOBONA und die drei gemeinnützigen Gesellschaften SOZIALBAU, NEULAND und URBANBAU. Als operatives Unternehmen übernimmt die gemeinnützige SOZIALBAU AG die Betreuung der sechs Wohnungsunternehmen.

Alle Unternehmen unterliegen als gemeinnützige Bauvereinigungen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Die SOZIALBAU AG verwaltet 55.776 Miet- und Genossenschafts- sowie Eigentumswohnungen und bietet rd. 120.000 Bewohnerinnen und Bewohnern ein leistbares, sicheres und attraktives Zuhause.

Unser Kerngeschäft besteht in der nachhaltigen und effizienten Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände. Wir schaffen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in unserer wachsenden Stadt und fördern lebendige Nachbarschaften. Als unsere besondere Verantwortung sehen wir, Wohnbauprojekte auf neuestem Qualitätsstandard zu leistbaren Konditionen umzusetzen, neue Stadtquartiere federführend mitzuentwickeln und die Energiewende durch die Modernisierung des Wohnungsbestandes mitvoranzutreiben.

Wohnen
Leben
Mehrwert

120.000

Bewohnerinnen und Bewohner



355

Mitarbeiter:innen

Wir fühlen uns für Wohnzufriedenheit von 120.000 Menschen und die Arbeitszufriedenheit von 355 Mitarbeitenden verantwortlich.

Qualitätsausweis unseres Wohnbauverbundes sind ausgezeichnete wirtschaftliche Kennzahlen, weit unter dem Marktniveau liegende Mieten, nachhaltig in Schuss gehaltene Wohnhausanlagen, zukunftsfitte IT- und Kommunikationstechnologien und beispielgebende Energieversorgungssysteme aus nachhaltigen Energiequellen.

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

Im SOZIALBAU-Verbund werden von spezialisierten, gewerblichen Tochterunternehmen zahlreiche komplexe Dienstleistungen für wohnungswirtschaftliche Aufgaben erbracht:

HOB (Hauservice Objektbewirtschaftungs GmbH) – Kompetenzzentrum für Kommunikationselektronik, Elektrotechnik, Installateur und innovative Lösungen zur Energiewende

IMOVE Immobilienverwertung und -verwaltungs GmbH – Bauträger

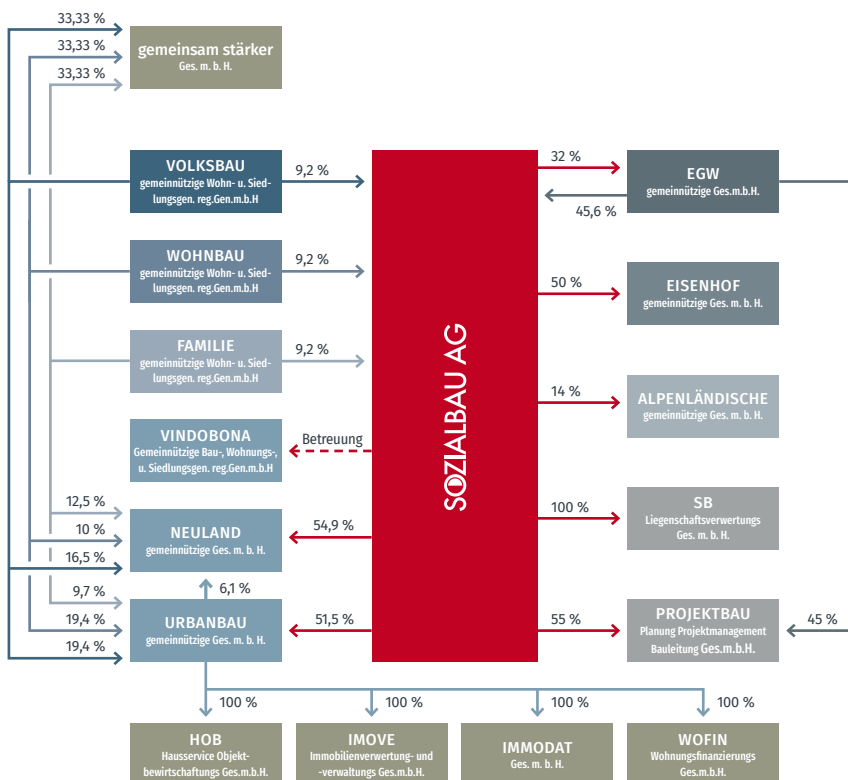
SB Liegenschaftsverwertungs GmbH – Grundstücksankauf

WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH – Finanzierung von Wohnbauten, Management der Anleihen-Platzierung (mit Triple-A-Bestnote)

IMMODAT GmbH – maßgeschneiderte Softwarelösungen für die Wohnungswirtschaft

PROJEKTBAU Planung Projektmanagement Bauleitung GmbH – Projektabwicklung u. a.

gemeinsam stärker GmbH – bewohnerbezogene Serviceleistungen



Stand 16.01.2026



Mehrwerte schaffen für
Wohnraum, Menschen, Zusammenleben.

Unser Leitbild

42.536t
jährliche CO₂-Einsparung

Als größter gemeinnütziger Wohnbauverbund Österreichs tragen wir eine besondere Verantwortung. Dabei leiten uns folgende Grundsätze:

Wir...

...betrachten gutes und leistbares Wohnen als Stützpfiler unserer Gesellschaft. Wir sind dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verpflichtet. Das garantiert höchstes ökonomisches Wirtschaften, spekulationsfreien Haus- und Grundbesitz, soziale Stabilität, sorgenfreies Wohnen für ein ganzes Wohnhausleben.

...setzen auf solide Wertebildung statt schnelles Renditedenken. Unsere Wachstumsstrategie ist langfristig und wertorientiert. Dies ermöglicht eine nachhaltige, leistbare und qualitätsvolle Wohnungsversorgung.

...denken in und für Generationen. Wir unterstützen die öffentliche Hand bei einer nachhaltigen, architektonisch wertvollen und ökologisch verantwortlichen Wohnungspolitik. Dabei tragen wir erheblich zur Stadterhaltung, Stadterneuerung und Entwicklung neuer Stadtgebiete bei.

...treiben die Energiewende mit aller Kraft voran. Durch großflächige Umrüstungen und eine Vielzahl von innovativen Pilotprojekten machen wir Bestand und Neubau zukunftsfit und unterstützen die Stadt bei der Erreichung der Klimaziele. Zudem reinvestieren wir laufend in die Modernisierung des Bestandes und schaffen beständige Wohnqualität.

...machen das gute Zusammenleben der Bewohnerschaft zu unserem Herzensanliegen. Wir achten auf ausgewogene soziale Durchmischung, fördern eine gedeihliche Nachbarschaft und investieren viel in verbindende Aktivitäten.

...sind ein verlässlicher, fairer Dienstgeber.

All unsere Mitarbeiter:innen können auf gegenseitiges Vertrauen, Respekt, Chancen auf Aus- und Weiterbildung und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie vertrauen. Unser Ziel: zufriedene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit Freude ihre Fähigkeiten für unsere Bewohnerinnen und Bewohner einbringen.

leistbar
Wertebildung
Generationen
Energiewende
verlässlich
fair



Wir schaffen beständige Wohnqualität und unterstützen bei der Erreichung der Klimaziele. Wir tragen maßgeblich zum Ruf Wiens als lebenswerte Stadt bei.

Das Mit-Einander wird im
SOZIALBAU-Verbund
großgeschrieben



Was uns bewegt,
woran wir arbeiten,
woran wir glauben,
was wir vorantreiben

Mehrwerte für unsere Bewohner:innen schaffen

Vorstandsvorsitzender
Dir. Ernst Bach

Vorstandsvorsitzender-Stellvertreter
Dir. Bmst. Ing. Hannes Stangl

Vorstandsmitglied
Dir.ⁱⁿ Mag.^a Andrea Washietl

Mehr Lebensqualität

Als größter gemeinnütziger Wohnbauverbund Österreichs stehen unsere Bewohnerinnen und Bewohner im Zentrum unseres Handelns. Wir bieten Menschen quer durch alle Bevölkerungsschichten qualitativen Wohnraum, weit unter dem Durchschnitt liegende Mietpreise und ein lebenslanges Wohnrecht. Wir sind ständig bemüht, die Lebensqualität unserer Bewohner:innen zu verbessern, ihnen – wie es bei uns so schön heißt – „mehr als ein Dach über dem Kopf“ zu bieten. Das tun wir mit unserem Programm zur energetischen Bestandsmodernisierung, umfassenden Serviceangeboten, professioneller und wertschätzender Betreuung, durchdachten Wohnungsangeboten und vor allem auch der Stärkung des Miteinanders. Ganz besonders wichtig ist uns dabei der spürbare und erlebbare Mehrwert für unsere Bewohnerinnen und Bewohner – sei es durch Kostentlastung aus effizienter arbeitenden Energiesystemen oder durch die Erhöhung der Wohnkomforts.

Gute Energie für alle

Nachhaltig zu wirtschaften bedeutet für uns, sich nicht auf kurzfristige Profite zu konzentrieren, sondern etwas aufzubauen, das langfristig Bestand hat. Werterhalt und Wertzuwachs statt Gewinnmaximierung ist unser Grundsatz und Handlungsmaxime. Die Errichtung und Pflege eines preiswerten, attraktiven und umweltgerechten Wohn- und Lebensraumes stehen für uns im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Ein Handlungsschwerpunkt liegt hier in der Dekarbonisierung und Tem-

perierung unseres Wohnungsbestandes. Dabei scheuen wir auch nicht, ausgetretene Pfade zu verlassen, Pionierprojekte zu starten, Neuem eine Chance zu geben. Mit innovativen Konzepten machen wir unsere Gebäude Schritt für Schritt fit für die Energiezukunft. Damit treiben wir die Energiewende unablässig voran und unterstützen auch die Stadt Wien maßgeblich auf dem Weg zu den angestrebten Klimazielen.

Mehr durch Gemeinsamkeit

Nachhaltigkeit betrifft aber nicht nur die Bereiche Wirtschaft und Umweltschutz, sondern auch das Soziale: Damit eine Wohnung zu einem Zuhause werden kann, braucht es Gemeinschaft. Deshalb schaffen wir gezielt Räume für Austausch, Unterstützung und bieten zahlreiche Serviceangebote.

Das erachten wir als wichtige Voraussetzung für eine gute Nachbarschaft und Community-Building.

Als Arbeitgeber liegt uns ein gutes Betriebsklima besonders am Herzen. Zusammenhalt und Solidarität, Fairness, berufliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten und die Vereinbarkeit von Beruf und Privatem sehen wir dafür als unabdingbare Grundlage. Das 2025 wieder verliehene Gütezeichen für eine familienfreundliche Personalpolitik erachten wir nicht nur als Auszeichnung sondern auch als Auftrag.

Im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht fassen wir die Jahre 2024 und 2025 zusammen. Sehen Sie, was uns bewegt, woran wir arbeiten, woran wir glauben, was wir vorantreiben. Und: worauf Sie sich verlassen können.

Wirtschaften mit Weitblick

Hermann Gugler
Aufsichtsratsvorsitzender

Solidität und Stabilität mögen in der heutigen Zeit vielleicht langweilig klingen. Aber diese Werte sind das Fundament unseres wirtschaftlichen Erfolges und nachhaltigen Wachstums. Wir agieren planvoll, bedachtsam und in einem Zeithorizont von Jahrzehnten. Anhaltende Umsatzzuwächse, eine nahezu 100prozentige Vollvermietung und eine beruhigend dicke Eigenkapitdecke untermauern dies eindrücklich. Unsere Partner, Lieferanten, Stakeholder, unsere Mitarbeitenden und unsere Bewohnerschaft haben mit uns einen Partner, der ihnen Sicherheit und eine langfristige Perspektive gibt.

Andererseits ist gerade dieses solide Wirtschaften der Motor für treibende Innovationen und flexibles reagieren auf geänderte Gegebenheiten. Kaum jemand anderer hat in so kurzer Zeit den kompletten Umstieg auf nachhaltige Energieversorgung initiiert, dutzende beispielgebende Pilotprojekte zur Dekarbonisierung gestartet, oder etwa ein Netz von eigenen E-Tankstellen errichtet.

Ich sende ein großes Dankeschön an all unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das gute Mit-Einander-Arbeiten, ihre Energie, Professionalität und Einsatzfreude. Ohne sie wäre dieser unser aller Erfolg nicht möglich.



**Erfolgreiches
Wirtschaften ist
Grundlage für
Innovationen.**

Ereignisreiche Jahre für uns

Meilensteine

Was uns bewegt hat

mehr Wohnraum
mehr Lebensqualität
besseres Klima

2024/25



März 2024

Auszeichnung für
Barawitzkagasse

Das Pilotprojekt zur energetischen Bestandsmodernisierung in der Barawitzkagasse 5 wird von der Stadt Wien als Best-Practice-Modell für „Raus aus Gas“ auserkoren.



Mai 2024

Klimaschutzministerin
begrüßt Pilotprojekt

Hoher Besuch in der Hackenberggasse 29. Klimaschutzministerin Eleonore Gewessler besichtigt das Vorzeigeprojekt zur Gebäudetemperierung.

03.24

05.24



Mai 2024

Schlüsselübergabe in der
Nordbahnstraße

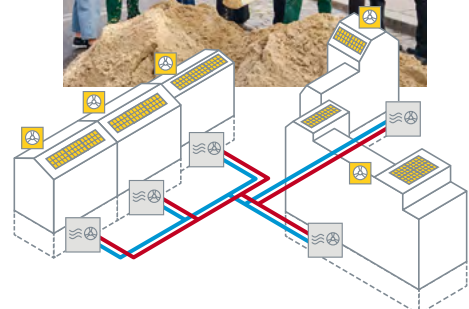
Freudiges Ereignis: 396 Mieterinnen und Mieter beziehen die neue Wohnhausanlage der SOZIALBAU AG in der Nordbahnstraße.



Mai 2024

Start für das größte
Nahwärmenetz

Spatenstich für eine klimafitte und verkehrsberuhigte Simon-Denk-Gasse. Das mehrere Liegenschaften übergreifende Nahwärmenetz für einen gesamten Häuserblock wird präsentiert.



„Nichts verbindet Menschen mehr als gemeinsame Aktivitäten und zusammen feiern“

Ernst Bach, Vorstandsvorsitzender SOZIALBAU AG



August 2024
SOZIALBAU AG feiert 70 Jahre

Mit einem großen Straßenfest feiert die SOZIALBAU AG gemeinsam mit Ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ihr 70-Jahr-Jubiläum.



wohnfonds_wien | Für die Stadt Wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung



wohnbau_ offensive 2024+

Oktober 2024
WOHNBAU gewinnt Bauträgerwettbewerb

Die WOHNBAU geht erfolgreich – gemeinsam mit der Wohnungsgenossenschaft EBG – als Siegerin des Bauträgerwettbewerbs für das neue Stadtquartier am Schrödingerplatz hervor.



Februar 2025
Schlüsselübergabe an 303 Bewohner:innen

Gemeinsam mit Wohnbaustadträtin Gaál werden im Stadtquartier Berresgasse in Wien-Donaustadt 303 geförderte Wohnungen der WOHNBAU an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

08.24

10.24

12.24

02.25

04.25



Dezember 2024
VOLKSBAU gewinnt Wettbewerb um Kinderdorf

Mit ihrem Projekt „Dorf am Schafberg“ überzeugt die VOLKSBAU die Wettbewerbsjury. Die SOZIALBAU AG entwickelt in ihrem Auftrag in den kommenden Jahren ein soziales Vorzeigeprojekt mit vielfältigem Nutzungsangebot.



April 2025
Essbare Balkone in der Karmaschgasse

Im Zuge der umfassenden thermischen Sanierung der in Wien-Favoriten gelegenen Wohnhausanlage bekommt jede der 32 Wohnungen einen als Ganzes an Ort und Stelle an die Fassade montierten Balkon mit automatisch bewässerndem Vertikalbeetsystem.





Mai 2025

Bunte Bühne feiert 5. Spielsaison

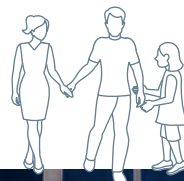
Vorhang auf für die Bunte Bühne. Das aus Bewohnerinnen und Bewohnern des SOZIALBAU-Verbundes bestehende Theaterensemble begeistert erneut mit insgesamt fünf – ausgebuchten – Vorstellungen.



Juni 2025

5 „Raus aus Gas“ Vorzeigeprojekte

Nach den Projekten Miesbachgasse, Große Neugasse und Barawitzkagasse werden mit der Eichendorfstraße und Hauslabgasse zwei weitere Pilotprojekte von der Stadt Wien als Best-Practice-Modelle für das „Raus aus Gas“ auserkoren.



Juli 2025

EU-Interesse an gemeinnützigem Wohnbau

Eine EU-Delegation erkundigte sich u. a. bei SOZIALBAU-Direktorin Andrea Washietl über die Vorteile des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich.

05.25

06.25

06.–08.25

07.25

08.25

Juni 2025

Baustart am Viola Park

Spatenstich für das Wohn- und Pflegeheim in der Theodor-Sickel-Gasse in Wien-Favoriten.



Juni – August 2025

Sommerfeste sorgen für gute Laune

Bei über 30 Bewohner:innenfesten in den Wohnhausanlagen des SOZIALBAU-Verbundes wird einmal mehr die gute Nachbarschaft gefeiert.



August 2025

Herzlich willkommen beim Straßenfest

Großen Anklang fand unser alljährliches Straßenfest bei unseren Bewohnerinnen und Bewohnern.





September 2025

Bewohner:innen „schlagen“ die Hausverwaltung

Spiel, Spaß und Gemeinschaftsbildung standen beim Wettbewerb „Schlag die Hausverwaltung“ mit unseren Bewohner:innen im Vordergrund.



Oktober 2025

Grätzl-E-Mobilitätsprojekt übergeben

In der Wohnhausanlage Altmanndorfer Anger in Wien-Meidling wurde der 10. und letzte Mobilitypoint feierlich übergeben. Unseren Bewohner:innen stehen nun insgesamt 10 E-Autos und 100 E-Tankstellen in ganz Wien zur Verfügung.



November 2025

Pilotprojekt zur seriellen Sanierung präsentiert

Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, Vizekanzler Andreas Babler und Innovationsminister Peter Hanke sowie zahlreiche Vertreter:innen aus der Bau- und Wohnwirtschaft ließen sich die Montage der Fassadenmodule in der Arenberggasse in Wien-Landstraße nicht entgehen.



September 2025

Großes Interesse in der Großen Neugasse

Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, Klimastadtrat Jürgen Czernohorsky und zahlreiche Medienvertreter:innen machten sich ein Bild über das „Raus aus Gas“-Pilotprojekt zur Fassadentemperierung.



November 2025

Schlüsselübergabe in Stadtquartier Sophie 7

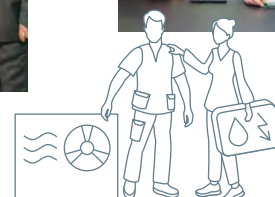
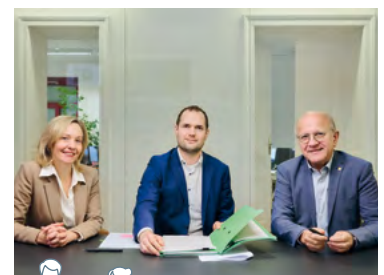
Im Vorzeigewohnquartier in Wien-Neubau werden gemeinsam mit Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál und Bezirksvorsteher Markus Reiter insgesamt 176 Wohnungen an die glücklichen Bewohner:innen und Bewohner übergeben.



Dezember 2025

Nahwärmenetzvertrag unterzeichnet

Mit der Unterzeichnung des Nahwärmenetzvertrages zwischen den Liegenschaftseigentümer:innen in der Simon-Denk-Gasse und Markt-gasse wurde ein Meilenstein zur Realisierung des größten Anergienetzes geschafft.



Wir verstehen Nachhaltigkeit
als ein Wertekonzept und Leitbild für
die Welt von heute und morgen.



Unser Kompass für nachhaltiges Handeln

Nachhaltiges Handeln ist ein elementarer Bestandteil unserer Unternehmens-DNA. Als dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegender Unternehmensverbund denken und handeln wir nachhaltig. Wir verstehen Nachhaltigkeit als ein Wertekonzept und Leitbild: Wir wollen so handeln, dass es nicht nur Menschen und Natur heute gut geht, sondern auch der Welt von morgen. Wir streben danach, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, ökologische Verantwortung und soziale Gerechtigkeit in Einklang zu bringen.

Dieser integrale Nachhaltigkeitsansatz ist seit jeher selbstverständlicher Teil unseres Geschäftsmodells, das auf einem genossenschaftlich-gemeinnützigen Regelwerk beruht und auf langfristig gelebten Werten aufbaut.

Unser umfassendes nachhaltiges Handeln halten wir mit der Formulierung konkreter Ziele und Handlungsfelder in einer Nachhaltigkeitsstrategie fest. Zentraler Handlungsauftrag ist dabei der für alle Unternehmen des SOZIALBAU-Verbundes geltende Wertekompass, der 2022 in den Generalversammlungen der Wohnungsgenossenschaften FAMILIE, VOLKSBAU und WOHNBAU und 2024 vom Aufsichtsrat der SOZIALBAU AG beschlossen wurde.

Diese „Nachhaltigkeitsverfassung“ setzt sich aus vier zentralen „Werte“-Eckpfeilern zusammen, die sowohl Ziele als auch Maßnahmen definieren. Der Wertekompass stellt Bezugsrahmen und operative Leitlinie für unser unternehmerisches Handeln dar.

Umwelt

Klima

Soziales

Wirtschaften

Familie

Beruf

11 4 zentrale
„Werte“-Eckpfeiler
Nachhaltigkeitsziele



In der Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie orientieren wir uns an den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals, SDG). Insgesamt haben wir dabei 11 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).

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



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, 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. Dadurch ist es uns gelungen, einen umfassenden und flexibel einsetzbaren „Werkzeugkoffer“ zur Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes zu 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 Bewohner ein breitgefächertes Serviceangebot für viele Lebensbereiche zur Verfügung. Das stärkt den Zusammenhalt in unserer Community.

Partnerschaften für nachhaltige Entwicklung

In zahlreichen Forschungsk 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 und zur Energiewende 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



Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmenskultur

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 Gewinne dienen – im Sinne unserer aktuellen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohner – der Schaffung von leistbarem Wohnraum, laufender Modernisierung und langfristigen 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.

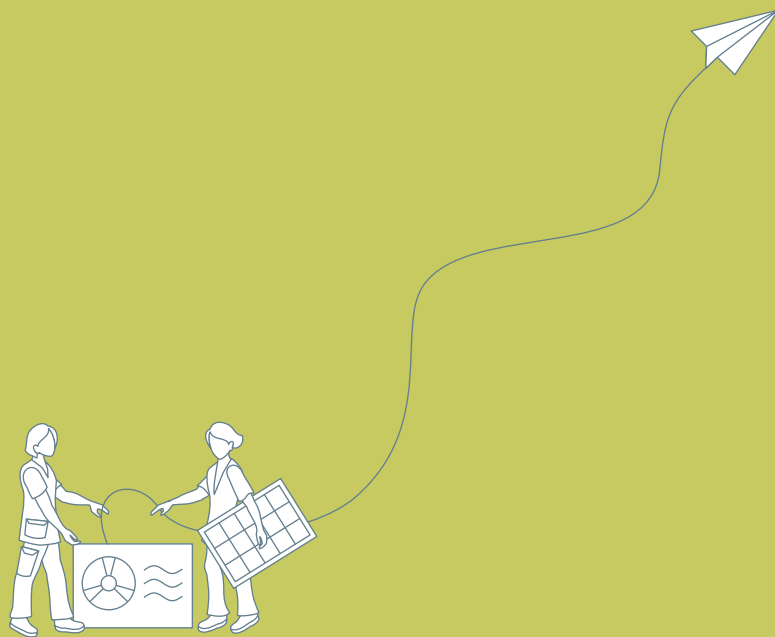
Unser Unternehmenserfolg ist das Verdienst unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen bieten wir einen sicheren und guten Arbeitsplatz in einer gepflegten Unternehmenskultur des Miteinanders. Wir wollen allen Menschen die gleichen Chancen geben, Vielfalt sehen wir als Chance. Unsere Mitarbeiterinnen 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.



Innovation, gemeinnützig
Vielfalt, Effizienz





Ökonomisch nachhaltig Lebensraum gestalten



Das deutliche Plus an erwirtschaftetem Eigenkapital verdeutlicht einmal mehr, wie bedeutsam die Erfüllung des Generationenvertrages für uns ist: die kontinuierliche Errichtung von neuem, kostengünstigen Wohnraum.

Nachhaltigkeit in Zahlen

Das Geschäftsjahr 2025

Stabilität und Bonität sind unverrückbare Markenzeichen des SOZIALBAU-Verbundes. Sie beruhen auf langjährig gewachsener wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und einer starken Finanzkraft. Wirtschaftlicher Erfolg ist ein beruhigender Sicherheitspolster für unsere Kund:innen und auch Gradmesser für unsere Geschäftspartner.

Im Geschäftsjahr 2025 setzte sich der kontinuierliche Wachstumskurs fort. Die Zuwächse im operativen Bereich und damit positiven Bilanzergebnisse bestätigen die langjährige Entwicklung nachhaltigen Wirtschaftens.

Die Bilanzsumme des SOZIALBAU-Verbundes lag Ende des Jahres 2025 bei rund 3,4 Mrd. Euro und ist damit geringfügig gegenüber dem Vorjahr angewachsen.

Der Gesamtumsatz verringerte sich leicht und liegt bei 414 Mio. Euro.

Das erwirtschaftete und für die Errichtung neuer kostengünstiger Wohnungen reinvestierte „Eigenkapital für den Generationenvertrag“ ist 2025 um rd. 52 Mio. Euro angewachsen.

Weiter gestärkt wurde die Selbstfinanzierungskraft des Unternehmensverbundes mit einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf 52 %.

Der Verwaltungsbestand des SOZIALBAU-Verbundes wuchs auf 55.776 Wohnungen. Er setzt sich aus 13.871 Miet- und 36.446 Genossenschaftswohnungen sowie 5.459 Eigentumswohnungen zusammen.

Hinzu kommen 33.056 Garagen- und Abstellplätze sowie 632 Geschäftslokale, die eine Geschäfts-

fläche von 149.931 m² bieten. Zusammen mit den rd. 4,1 Mio. m² verwalteten Wohneinheiten beläuft sich der gesamte Verwaltungsbestand des SOZIALBAU-Verbundes auf rd. 4,2 Mio. m².

Die durchschnittliche Monatsmiete (netto, exkl. BK) des Wohnungsbestandes liegt bei rd. 5,5 Euro/m². Damit ist die SOZIALBAU-Miete um 47 % niedriger als jene im gewerblichen Wohnungssektor.

Die deutlich unter Marktniveau liegende Durchschnittsmiete stellt, zusammen mit stabilen Wohnkosten und einer nach wie vor hohen Wohnungsnachfrage, einen anhaltend niedrigen Leerstand (0,77 %) und Fluktuation (4,23 %) sicher.

Im Neubau wurden 2025 die Projekte im Quartier Berresgasse und die „Sophie 7“ am Neubaugürtel/Apollo-gasse fertiggestellt und insgesamt 423 leistbare Mietwohnungen übergeben. Insgesamt befanden sich 2025 1.259 Wohnungen im Baustadium. Die Neubauinvestitionen betragen 55 Mio. Euro.

2025 wurden 13 Wohnhausanlagen mit insgesamt 1.237 Wohnungen thermisch-energetisch auf Niedrigenergie-Standard verbessert und die Wohnqualität angehoben. An 17 Objekten mit insgesamt 1.479 Wohnungen fanden im Vorjahr Sanierungsarbeiten statt. Mit einem Investitionsvolumen von 42 Mio. Euro liegt die Sanierungsleistung geringfügig unter jener des Vorjahres.

Der Personalstand belief sich im Durchschnitt des Jahres 2025 auf insgesamt 355 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente).

55.776

Verwaltete Wohnungen

Generationenvertrag
kostengünstig
Neuer Wohnraum

3,4 Mrd. €
Bilanzsumme

Kennzahlen SOZIALBAU-Verbund, per 31.12.2025

	2024	2025	ggüber VJ	%
Umsatz in Mio. €	418	414	-4	-0,94
Bilanzsumme in Mio. €	3.298	3.388	90	2,73
Zuwachs Eigenkapital für Generationenvertrag (§ 1 Abs. 3 WGG), in Mio. €	57,8	51,9	-6	-10,17
Eigenkapitalquote in %	50,6 %	52 %		
Fiktive Schuldentilgungsdauer in Jahre	11	12	1	8,77
Neubauprojekte				
Fertiggestellte Wohnungen	386	423	37	9,59
in Bau befindliche Wohnungen	1.419	1.259	-160	-11,28
in Planung befindliche Wohnungen	262	36	-226	-86,26
Sanierungsprojekte				
Sanierte Wohnungen (in Projekte)	346 (4)	1237 (13)	891	257,51
In Sanierung befindliche Wohnungen (in Projekte)	2159 (25)	1479 (17)	-680	-31,50
wohnungssinnenseitige Sanierungen	991	783	-208	-20,99
Bauinvestitionen in Mio. €				
	118	97	-21	-17,77
davon				
Neubauinvestitionen	118	55	-21	-17,77
Sanierungsinvestitionen	48	42	-6	-12,50
Verwaltete Wohnungen				
	54.937	55.776	839	1,53
davon				
Mietwohnungen	13.555	13.871	316	2,33
Genossenschaftswohnungen	36.051	36.446	395	1,10
Eigentumswohnungen	5.331	5.459	128	2,40
Zahl der Mitarbeiter:innen inkl. Hausbesorger:innen				
	359	355	-4	-1,20
Miete (im Durchschnitt, netto, exkl. BK, Ust.) in €/m²				
	5,40	5,49	0,09	1,67
Fluktuation in %				
	4,25	4,23	-0,02	-0,42
Leerstand in %				
	0,74	0,77	0,03	4,24

Kennzahlen Überblick

SOZIALBAU-Verbund, per 31.12.2025

414 Mio. € Umsatz



3.388 Mio. € Bilanzsumme

51,9 Mio. € Zuwachs Eigenkapital für Generationenvertrag (§ 1 Abs. 3 WGG), in Mio. €

52,0 % Eigenkapitalquote

12 Jahre Fiktive Schuldentilgungsdauer

Neubauprojekte



423

Wohnungen fertiggestellt



1.259

Wohnungen in Bau



36

Wohnungen in Planung

Sanierungsprojekte



1.237 (13)

Sanierte Wohnungen (in Projekte)



1.479 (17)

In Sanierung befindliche Wohnungen (in Projekte)



783

wohnungsinnesseitige Sanierungen

97 Mio. € Bauinvestitionen



55 Mio. € davon
Neubauinvestitionen



42 Mio. € davon
Sanierungsinvestitionen

Verwaltete Wohnungen



55.776

13.871

davon
Mietwohnungen

36.446

davon
Genossenschaftswohnungen

5.459

davon
Eigentumswohnungen

355 Mitarbeiter:innen
inkl. Hausbesorger:innen



5,49 € Miete
(im Durchschnitt, netto, exkl. BK, Ust.) in €/m²

4,23 %

Fluktuation

0,77 %

Leerstand

Stabiler wirtschaftlicher Erfolg als Garant für nachhaltig soziales und sicheres Wohnen



Gesund Wirtschaften stetig **Wachsen**

ökonomisch
nachhaltig

„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.“

5,5 €/m²
durchschnittliche
Nettomiete

51,9 Mio. €
Eigenmittel-Zuwachs
für Generationenvertrag



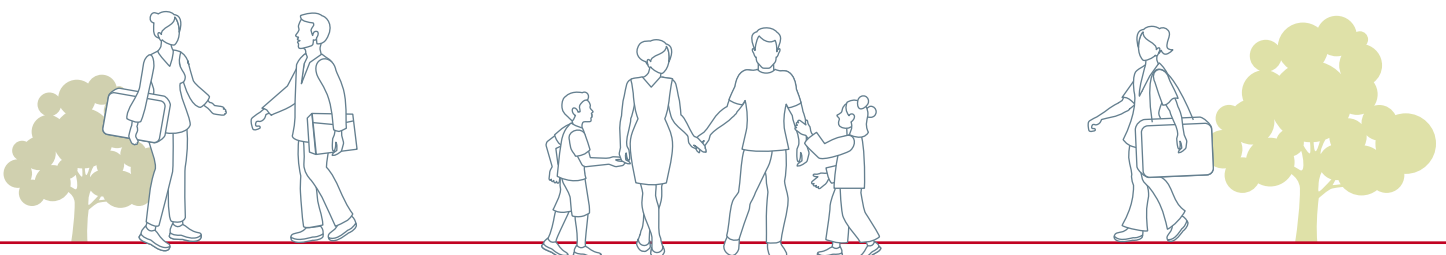
55.776
verwaltete Wohnungen

97 Mio. €
Investitionsvolumen

314 €/m²
monatliche Mietentlastung



100 %
unbefristete
Mietverhältnisse



Wohnraum für viele

Mit aktuell 55.776 Wohnungen bieten wir breiten Bevölkerungsschichten leistbaren und attraktiven Wohnraum. Damit können rund 6 % der Wienerinnen und Wiener auf sicheres und qualitativvolles Wohnen bei uns vertrauen. Umgerechnet stellen wir damit rund 120.000 Menschen „mehr als ein Dach über dem Kopf“ zur Verfügung.

Um 1/3 günstiger Wohnen



Unsere gemeinnützigen Mietwohnungen unterliegen einer lebenslangen Sozialbindung. Die durchschnittliche Nettomiete beläuft sich aktuell auf 5,5 Euro/m²/Monat und liegt damit um 47 % unter der Durchschnittsmiete des gewinnorientierten Mietwohnungsmarktes in Wien. Rund ein Fünftel

der günstigsten Mietwohnungen (28.000 Wohnungen) mit einer Nettomiete von höchstens 5 Euro/m²/Monat wird vom SOZIALBAU-Verbund bereitgestellt. Damit leisten wir einen wirkungsvollen Beitrag zur Versorgung mit leistbarem Wohnraum in unserer Stadt.

5,5 €/m²
SOZIALBAU-WGG-Miete

47 % unter
Durchschnittsmiete

6,6 €/m²
Gemeinnützige Miete gesamt

10,3 €/m²
Gewinnorientierte gewerbliche Miete

Spürbare Entlastung

Aufgrund der deutlich unter dem Marktniveau liegenden Mieten ersparen sich unsere Bewohnerinnen und Bewohner monatlich im Schnitt rund 314 Euro/Wohnung, die sie zusätzlich zahlen müssten, wenn sie in Mietwohnungen von gewinnorientier-

ten Vermietern wohnen würden. Dadurch sorgen wir mit unserem Mietwohnungsbestand nicht nur für eine wirksame Entlastung der Bewohnerinnen und Bewohner, sondern tragen auch zur Dämpfung der Wohnkosten in Wien insgesamt bei.

Sicher Wohnen

Mietverträge sind bei uns grundsätzlich unbefristet. Sie sind wichtiger Bestandteil unserer gemeinnützigen Unternehmenskultur. Denn sie bedeuten nichts anderes als ein lebenslanges Wohnrecht und ermöglichen damit eine langfristige und sichere Lebensplanung unserer Bewohnerfamilien. Demgegenüber werden im gewerblichen Wohnungssektor mehr als zwei Drittel aller Mietverträge ausschließlich zeitlich limitiert abgeschlossen.

Kaum verwunderlich liegt die durchschnittliche Mietvertragsdauer bei uns mit 18 Jahren deutlich über jener der gewinnorientierten Wohnungsanbieter mit durchschnittlich nur 7 Jahren.

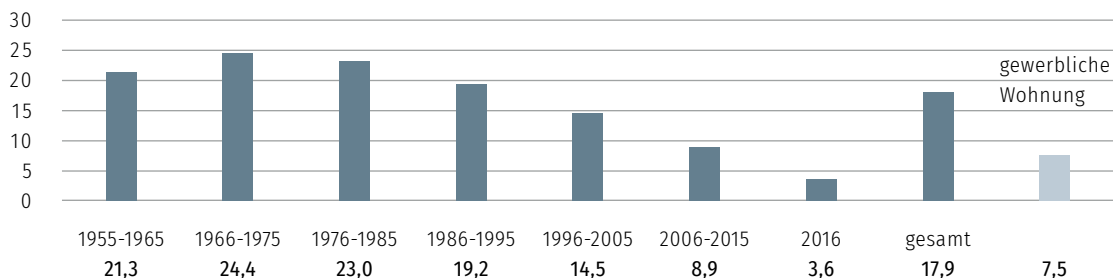
18 Jahre
durchschnittliche
Mietvertragsdauer

**30 % der
Mieterinnen und Mieter
wohnen bei uns
40 Jahre.**

→ Seite 26

Dass unsere Bewohner:innen so gerne und so lange bei uns wohnen, hat einen Grund: die Sicherheit von deutlich günstigeren Mieten, einem lebenslangen Wohnrecht und damit eine hohe Wohnzufriedenheit.

Mietvertragsdauer nach Bauklassen (in Jahren)



„Wir können Nachhaltigkeit nur erfolgreich umsetzen, wenn die Wirtschaftlichkeit unseres Handelns in Verbindung mit den ökologischen und sozialen Zielen gegeben ist. Gleichzeitig gibt uns unser wirtschaftlicher Erfolg den erforderlichen Spielraum, um auch in den kommenden Jahrzehnten unsere Ziele für unsere Bewohner und unsere Heimatstadt umzusetzen.“

Andrea Washietl, Vorstandsmitglied SOZIALBAU AG

und machen unseren Wohnungsbestand fit und attraktiv für künftige Generationen, sondern senken auch nachhaltig den Ressourcenverbrauch.

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.



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. Unser Ziel ist die systematische Aufwertung des Wohnungsbestandes auf Neubaustandard u. a. mit Aufzugsnachrüstungen, Balkon- und Loggia-zubauten, erneuerbaren Energieversorgungssystemen und klimafreundlicher Mobilitätsinfrastruktur. So erhöhen wir nicht nur den Wohnkomfort

Beispielgebend ist hier die erste Entwicklungsphase der Seestadt Aspern ebenso wie die gemeinsam mit weiteren Projektpartnern entwickelten Quartiere auf den Siemensäckern, Spallartgasse und Berresgasse. In allen Fällen hatte die SOZIALBAU AG die Projektsteuerung inne.

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 Ener-

giekonzepten wollen wir nicht nur den Wohnkomfort und die Leistbarkeit verbessern, sondern auch einen wichtigen Beitrag zur Klima- und Energiewende in unserer Stadt leisten.

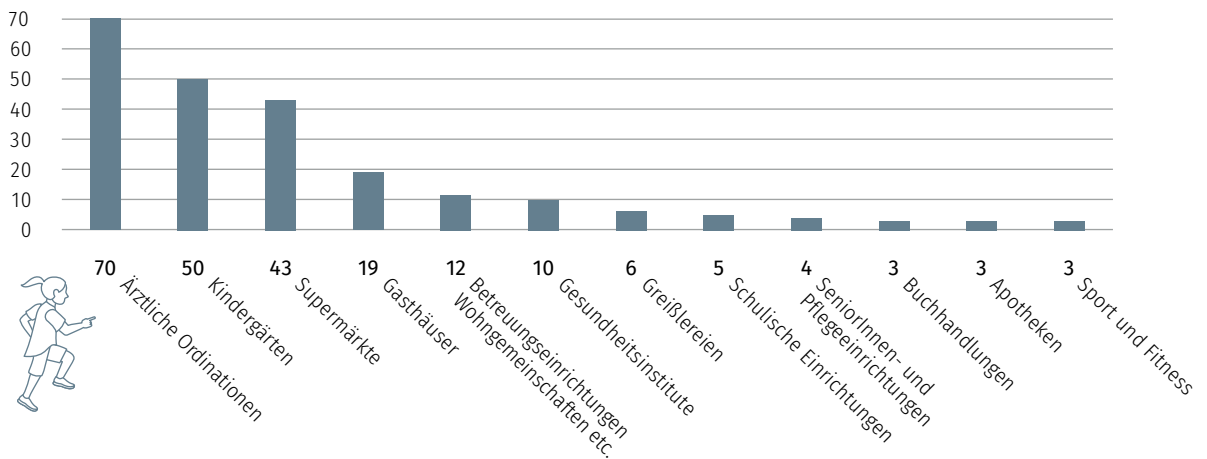
Soziale Wohninfrastruktur

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, son-

dern immer auch Wert auf eine adäquate soziale Wohninfrastruktur gelegt. Neben Grün- und Freizeitanlagen sowie Gemeinschaftseinrichtungen zählen dazu vor allem das Angebot der verwalteten 607 Lokale. Darunter u. a. 70 Ordinationen und 50 Kindergärten.

Soziale Wohninfrastruktureinrichtungen

607 Lokale



Verantwortungsvolle Unternehmensführung

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

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 Ablauforganisation sicher. Dadurch wird Ordnungsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Schadensabwehr gewährleistet.

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

Gelebte Transparenz

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. Ist das Betriebskostenjahr abgeschlossen, wird eine

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

Wohnraum schaffen und erhalten

Neubau
Sanierung
Modernisierung

2024/25



„Neuen Wohnraum für Generationen schaffen, Bestand konsequent energetisch sanieren und auf Neubauniveau heben.“



Neubau Projekte

31.12.2025

Fertiggestellt

01 Wien 7. Apollogasse 21 / Neubaugürtel 10-12

02 Wien 22. Berresgasse



In Bau

01 Wien 10. Theodor Sickel Gasse 8 / Viola Park

02 Wien 21. An der Schanze / Bpl. E

03 Wien 21. An der Schanze Studentenheim / Bpl. F

In Planung

01 Wien 22. Harrachgasse 5 / Berchtoldgasse 8



Sanierungsprojekte

31.12.2025



Fertiggestellt

01 Wien 3. Trubelgasse 18-22

02 Wien 7. Andreasgasse 11

03 Wien 8. Laudongasse 35

04 Wien 10. Karmarschgasse 59-61

05 Wien 16. Baumeistergasse 8-14

06 Wien 17. Ferchergasse 5-7

07 Wien 18. Lacknergasse 106

08 Wien 20. Universumstraße 37



In Ausführung

01 Wien 2. Krongasse 13

02 Wien 2. Krongasse 16

03 Wien 3. Arenberggasse

04 Wien 4. Große Neugasse 19-23 + 25

05 Wien 5. Hauslabgasse 19

06 Wien 10. Malborghetgasse 31-33

07 Wien 12. Hoffingergasse 12-14

08 Wien 13. Jagdschlossgasse 73

09 Wien 14. Linzer Straße 348

10 Wien 16. Oberwiedenstraße 33-35

11 Wien 19. Eichendorffgasse 4-6

12 Wien 19. Barawitzkagasse 5

13 Wien 19. Hackenberggasse 29

14 Wien 19. Paradisgasse 28 / Stg. 4+5

15 Wien 21. Gerstlgasse 17

16 Wien 21. Karl-Lothringer-Straße 81

17 Wien 22. Grossmannstraße 1

18 Wien 22. Herzblumenweg 2

19 Wien 23. Rudolf-Waisenhorn-Gasse 22-24

20 Wien 23. Wiener Flur



 **42.536t**

CO₂-Einsparung durch
thermische Sanierung

 **423**

Wohnungen
fertiggestellt

1.668

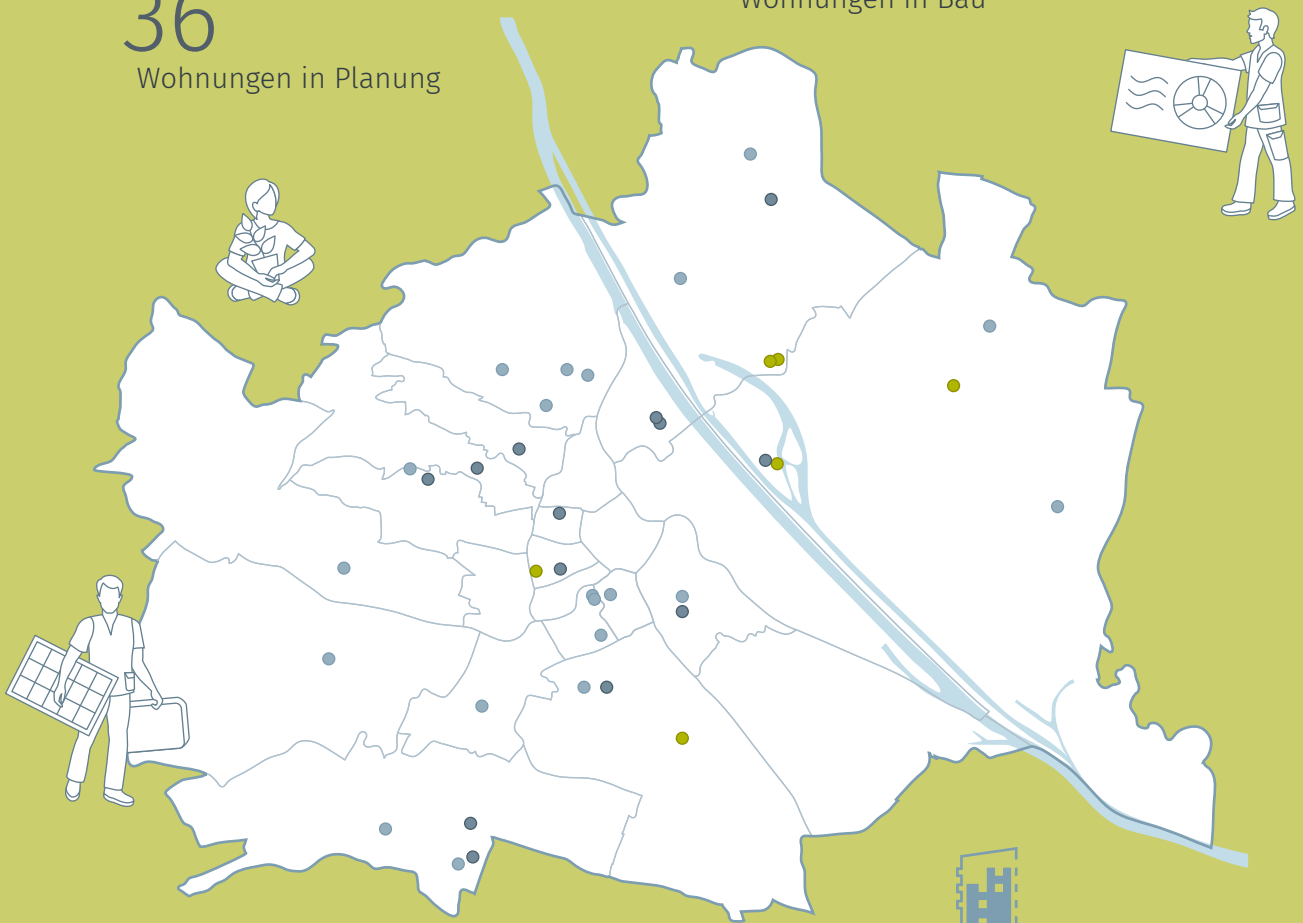
Photovoltaikanlagen

 **1.259**

Wohnungen in Bau

36


Wohnungen in Planung



 **1.237**

Wohnungen in
fertiggestellten
Sanierungsprojekten

 **75 ha**
Grünflächen

 **1.479**

Wohnungen in
laufenden
Sanierungsprojekten



Wohnraum schaffen



423

Wohnungen fertiggestellt

Fertiggestellte Projekte

01 Wien 7.
Apollogasse 21 | Neubaugürtel 10-12
120 Mietwohnungen, 7 Lokale
gefördert
Baubeginn: Oktober 2023
Fertigstellung: November 2025
Bauträger: SOZIALBAU AG

02 Wien 22.
Berresgasse
303 Mietwohnungen, 4 Lokale
gefördert
Baubeginn: November 2022
Fertigstellung: Februar 2025
Bauträger: WOHNBAU

In Bau befindliche Projekte

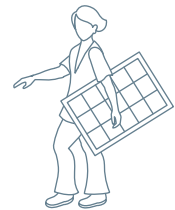
01 Wien 10.
Theodor Sickel Gasse 8 | Viola Park
226 Wohneinheiten, 2 Lokale
gefördert
Baubeginn: April 2025
Fertigstellung: 1. Quartal 2026
Bauträger: NEULAND

02 Wien 21.
An der Schanze | Bpl. E
144 Mietwohnungen, 6 Lokale, 1 Super Greißler
gefördert
Baubeginn: Oktober 2024
Fertigstellung: August 2026
Bauträger: FAMILIE

03 Wien 21.
An der Schanze Studentenheim | Bpl. F
466 Wohnungen
Baubeginn: Oktober 2024
Fertigstellung: September 2026
Bauträger: SOZIALBAU AG

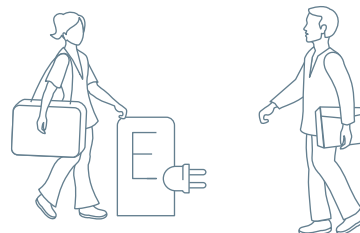
In Planung befindliche Projekte

01 Wien 22.
Harrachgasse 5 | Berchtoldgasse 8
36 Mietwohnungen
gefördert
Baubeginn: 3. Quartal 2025
Fertigstellung: 4. Quartal 2026
Bauträger: FAMILIE



1.259

Wohnungen in Bau





Zusammenleben im Stadtquartier

Sophie 7 wohnen und noch viel mehr



Das Stadtquartier Sophie 7 verbindet inmitten der Stadt gefördertes Wohnen mit vielfältigem Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot. Die historischen Gebäude des ehemaligen Sophienspitals wurden renoviert und in das moderne Wohnkonzept mit vielfältigem Kulturangebot integriert. Schlüsselübergabe für die 176 geförderten Wohnungen war im November 2025.

Leben
Kultur
Bildung

Wohnraum erhalten



Fertiggestellte Sanierungsprojekte

01 Wien 3.
Trubelgasse 18-22
74 Wohnungen
Thewosan
Gefördert: ja
Einsparung: 40,84 kWh/m²a
Bauträger: WOHNBAU

02 Wien 7.
Andreasgasse 11
16 Wohnungen, 1 Lokal
Teilsanierung, Balkone
Gefördert: nein
Einsparung: 17,6 kWh/m²a
Bauträger: SOZIALBAU AG

03 Wien 8.
Laudongasse 35
29 Wohnungen, 2 Lokale
Teilsanierung, Fenstertausch
Gefördert: nein
Einsparung: k. A.
Bauträger: VOLKSBAU

04 Wien 10.
Karmarschgasse 59-61
38 Wohnungen
Thewosan/Balkone
Gefördert: ja
Einsparung: 33,7 kWh/m²a
Bauträger: VOLKSBAU

05 Wien 16.
Baumeistergasse 8-14
153 Wohnungen
Teilsanierung
Gefördert: nein
Einsparung: k. A.
Bauträger: VOLKSBAU

06 Wien 17.
Ferchergasse 5-7
50 Wohnungen
Teilsanierung, Fenstertausch
Gefördert: nein
Einsparung: 13,1 kWh/m²a
Bauträger: FAMILIE

07 Wien 18.
Lacknergasse 106
23 Wohnungen, 1 Lokal
Thewosan
Gefördert: ja
Einsparung: 41,67 kWh/m²a
Bauträger: WOHNBAU

08 Wien 20.
Universumstraße 37
110 Wohnungen
Thewosan
Gefördert: ja
Einsparung: 24,03 kWh/m²a
Bauträger: SOZIALBAU AG

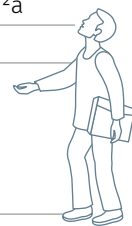
09 Wien 20.
Universumstraße 60
29 Wohnungen
Thewosan
Gefördert: ja
Einsparung: 16 kWh/m²a
Bauträger: SOZIALBAU AG

10 Wien 21.
Gerasdorfer Str. 61
380 Wohnungen, 2 Lokale
Teilsanierung
Gefördert: nein
Einsparung: 16 kWh/m²a
Bauträger: VOLKSBAU

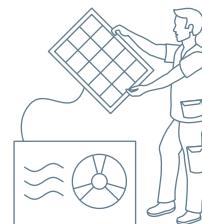
11 Wien 22.
Mendelssohn-gasse 12
12 Wohnungen
Thewosan
Gefördert: ja
Einsparung: 26,83 kWh/m²a
Bauträger: NEULAND

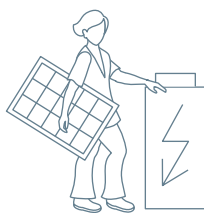
12 Wien 23.
Erlaaer Str. 120
294 Wohnungen, 3 Lokale
Teilsanierung
Gefördert: nein
Einsparung: k. A.
Bauträger: FAMILIE

13 Wien 23.
Wienerflurgasse
29 Wohnungen
Teilsanierung
Gefördert: nein
Einsparung: 23,3 kWh/m²a
Bauträger: NEULAND



1.237
Wohnungen saniert





1.479

Wohnungen in Sanierung

In Ausführung befindliche Sanierungsprojekte

01 Wien 2.

Krongasse 13

19 Wohnungen

Thewosan

Gefördert: ja

Einsparung: 25,22 kWh/m²a

Bauträger: URBANBAU

02 Wien 2.

Krongasse 16

20 Wohnungen

Thewosan

Gefördert: ja

Einsparung: 56,76 kWh/m²a

Bauträger: VINDOBONA

03 Wien 3.

Arenberggasse

23 Wohnungen

Energetische Modernisierung, Dekarbonisierung

Gefördert: ja

Einsparung: 104 kWh/m²a

Bauträger: WOHNBAU

04 Wien 4.

Große Neugasse 19-23 + 25

40 Wohnungen

Energetische Modernisierung, Dekarbonisierung

Gefördert: ja

Einsparung: 37,8 kWh/m²a

Bauträger: VOLKSBAU

05 Wien 5.

Hauslabgasse 19

13 Wohnungen

Energetische Modernisierung, Dekarbonisierung

Gefördert: ja

Einsparung: 60 kWh/m²a

Bauträger: SOZIALBAU AG

06 Wien 10.

Malborghetgasse 31-33

131 Wohnungen, 1 Lokal

Teilsanierung, Dächer

Gefördert: nein

Einsparung: 2,33 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE

07 Wien 12.

Hoffingergasse 12-14

182 Wohnungen, 1 Lokal

Teilsanierung, Dach, Terrassen

Gefördert: nein

Einsparung: 5,13 kWh/m²a

Bauträger: SOZIALBAU AG

08 Wien 13.

Jagdschlossgasse 73

24 Wohnungen

Teilsanierung

Gefördert: nein

Einsparung: k. A.

Bauträger: EIGENTUM

09 Wien 14.

Linzer Straße 348

42 Wohnungen

Thewosan

Gefördert: nein

Einsparung: 67,33 kWh/m²a

Bauträger: VOLKSBAU

10 Wien 16.

Oberwiedenstraße 33-35

32 Wohnungen

Energetische Modernisierung, Dekarbonisierung

Gefördert: ja

Einsparung: 138,3 kWh/m²a

Bauträger: VOLKSBAU



In Ausführung befindliche Sanierungsprojekte

75 ha
Grünflächen

11 Wien 19.

Eichendorffgasse 4-6

21 Wohnungen

Energetische Modernisierung, Dekarbonisierung

Gefördert: ja

Einsparung: 202,2 kWh/m²a

Bauträger: VOLKSBAU

12 Wien 19.

Barawitzkagasse 5

14 Wohnungen

Energetische Modernisierung, Dekarbonisierung

Gefördert: ja

Einsparung: 68 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE

13 Wien 19.

Hackenberggasse 29

206 Wohnungen

Energetische Modernisierung, Dekarbonisierung

Gefördert: ja

Einsparung: 116,4 kWh/m²a

Bauträger: VOLKSBAU

14 Wien 19.

Paradisgasse 28 / Stg. 4+5

14 Wohnungen

Thewosan

Gefördert: nein

Einsparung: 71,57 kWh/m²a

Bauträger: EIGENTUM

15 Wien 21.

Gerstlgasse 17

55 Wohnungen

Thewosan

Gefördert: ja

Einsparung: 34,75 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE

16 Wien 21.

Karl-Lothringer-Straße 81

57 Wohnungen

Teilsanierung

Gefördert: nein

Einsparung: 25 kWh/m²a

Bauträger: NEULAND

17 Wien 22.

Grossmannstraße 1

26 Wohnungen

Thewosan

Gefördert: ja

Einsparung: 95,13 kWh/m²a

Bauträger: VINDOBONA

18 Wien 22.

Herzblumenweg 2

39 Wohnungen

Teilsanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 42,93 kWh/m²a

Bauträger: SOZIALBAU AG

19 Wien 23.

Rudolf-Waisenhorn-Gasse 22-24

52 Wohnungen

Teilsanierung, Fassade

Gefördert: nein

Einsparung: k. A.

Bauträger: SOZIALBAU AG

20 Wien 23.

Wiener Flur

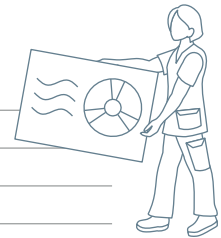
537 Wohnungen, 8 Lokale

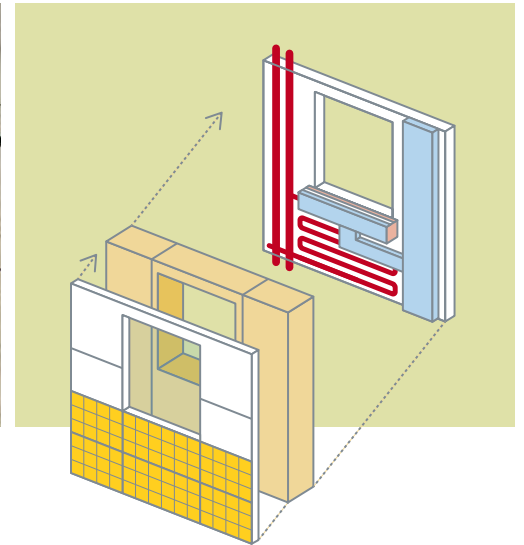
Thewosan

Gefördert: ja

Einsparung: 34,4 kWh/m²a

Bauträger: URBANBAU





Pilotprojekt serielle Gebäudesanierung



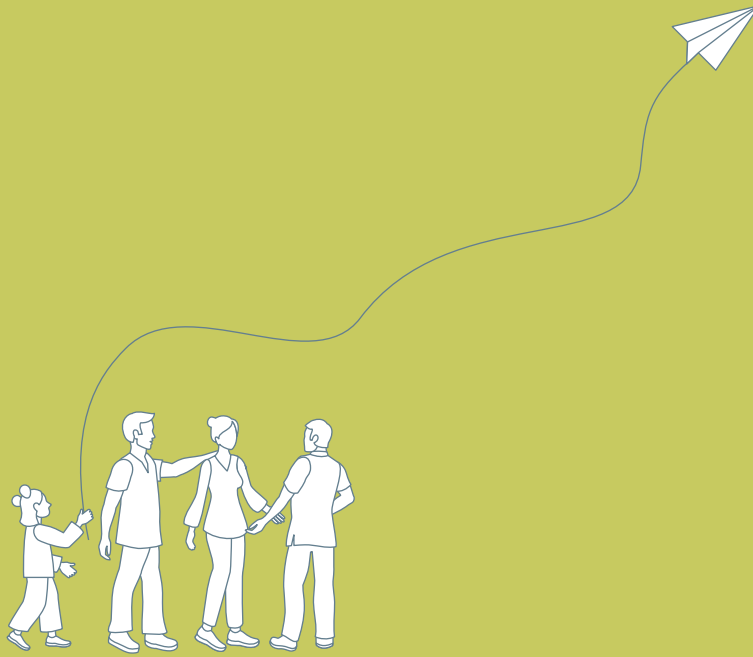
Arenberggasse

Vorzeigeprojekt zur seriellen Sanierung

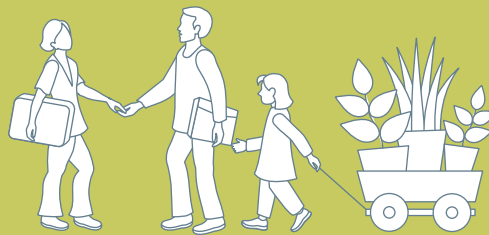
In der Arenberggasse 4 in Wien-Landstraße wird ein Pilotprojekt zur seriellen Gebäudesanierung umgesetzt. Dabei werden vorgefertigte Fassadenmodule mit integrierter Bauteilaktivierung zur Heizung und Kühlung der Fassade angebracht. Aufgrund des hohen Vorfertigungsgrades nehmen die Montagearbeiten nur wenige Tage in Anspruch.

effizient
zeitsparend





Sozial
nachhaltig
gemeinsam
erleben



Orte der Begegnung und Kommunikation
„mehr als ein Dach über dem Kopf“



Das gute Klima des Miteinander

sozial
nachhaltig

„Gemeinsam für ein gutes Miteinander in den Wohnhausanlagen, Gemeinschaftsbildung und bestmögliche Kundenorientierung ist die DNA des SOZIALBAU-Verbundes.“

80 % nutzen
„gemeinsamer stärker“-Services

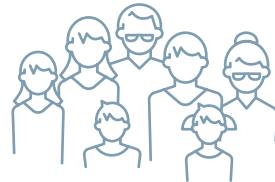


250
Angebote in
Wohnungsbörse

25
Wohn-Buddys

3.859
Gemeinschaftseinrichtungen

30
Bewohner:innenfeste pro Jahr



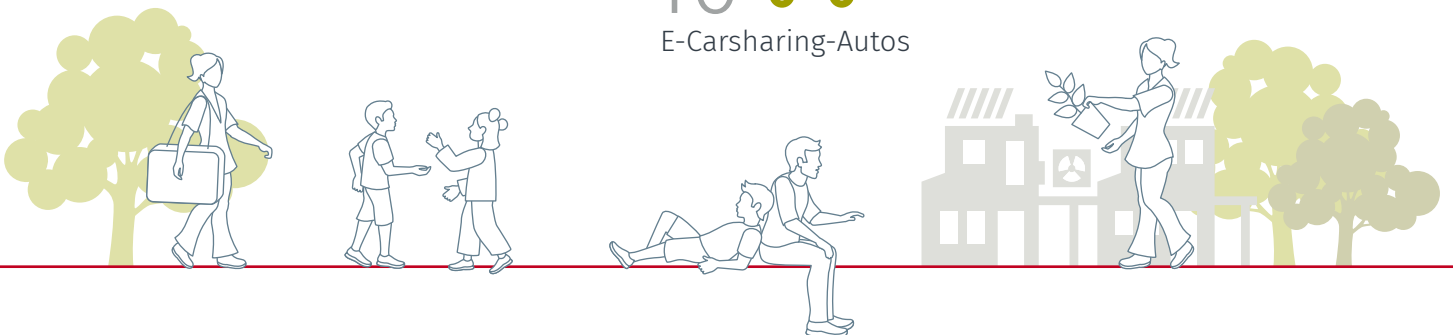
4. Saison
für Theatergruppe

4
Gästewohnungen

22
Grätzlheros

75 ha
Grünflächen

10
E-Carsharing-Autos



Lebensqualität gemeinsam erleben



Wir bieten unseren Bewohnerinnen und Bewohnern „mehr als ein Dach über dem Kopf“. Dazu gehören ein gutes Miteinander in den Wohnhausanlagen, Gemeinschaftsbildung und bestmögliche Kundenorientierung. Dafür setzt der SOZIALBAU-Verbund gezielt Maßnahmen für gutes nachbarschaftliches Zusammenleben. Ein besonderer Stellenwert kommt hier einer sozial engagierten Hausbetreuung und einem großzügigen Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen zu. Tragender Bestandteil unserer Dienstleistungsqualität und nachhaltigen Handelns ist die Initiative „gemeinsam stärker“. Damit wollen wir unseren rund 55.000 Community-Mitgliedern nicht nur attraktive Serviceangebote für den Alltag und unterschiedliche Lebenslagen zur Verfügung stellen, sondern auch Orte der Begegnung und Kommunikation eröffnen. So entsteht eine „gemeinsam stärker“-Community.

Als modernes Unternehmen übernehmen wir Verantwortung für das Wohlbefinden unserer Mitarbeiter:innen. Da sie das Herzstück und zugleich unser wichtigstes Kapital sind, machen wir ihnen Angebote für ihre Gesundheit, Weiterbildung und ihre Entwicklung. Besonderen Wert legen wir auf eine optimale Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Dadurch schaffen wir Arbeitsplätze für die Zukunft.

Mehr als 80 % unserer Community-Mitglieder nutzen heute die Service-Plattform www.gemeinsam-staerker.info.

Gemeinsam kann mehr

Der Gedanke des Miteinanders ist tief in der DNA des SOZIALBAU-Verbundes verankert. Mit der Gründung des groß angelegten Serviceprojektes „gemeinsam stärker“ im Jahr 2019 rückte die Bewohnerschaft noch näher zusammen. Bequem über eine App können sich die Bewohner:innen vernetzen, sich gegenseitig unterstützen, angewandte Nachbarschaftshilfe anbieten, einander das Leben spürbar erleichtern. Online kann ein reiches kulturelles und gesellschaftliches Angebot abgerufen oder gebucht werden, genauso wie eine Reihe praktischer Services. Besonders intensiv werden die Wohnungsbörse genutzt, gefolgt vom E-Mobilitätsangebot mit E-Carsharing und E-Transporter, Gästewohnungen, sowie das „gemeinsam erleben“ Eventprogramm und das Grätzlzentrum. Ende 2025 umfasst die „gemeinsam stärker“ Plattform bereits mehr als 36.000 aktive User:innen.

Der Mensch zählt

„Unser Antrieb ist: Wir fragen uns **beständig**: Was können wir noch tun, um unseren vielen Bewohner:innen ein sicheres, verlässliches, komfortables und leistbares Lebensumfeld zu bieten, in dem die verschiedensten Menschen im Guten zusammenwohnen. Dazu gehören nachbarschaftliche Aktivitäten ebenso wie gemeinschaftsstiftende Serviceangebote oder eine engagierte Objektbetreuung, die auf das gemeinschaftliche Wohlschaut. Dadurch fördern wir das Zusammenleben und erhöhen den Wohnkomfort, was letztlich wiederum ein Mehr an Lebensqualität für unsere Bewohner:innen bedeutet.“

Ernst Bach, Vorstandsvorsitzender der SOZIALBAU AG

55.000
Community-Mitglieder



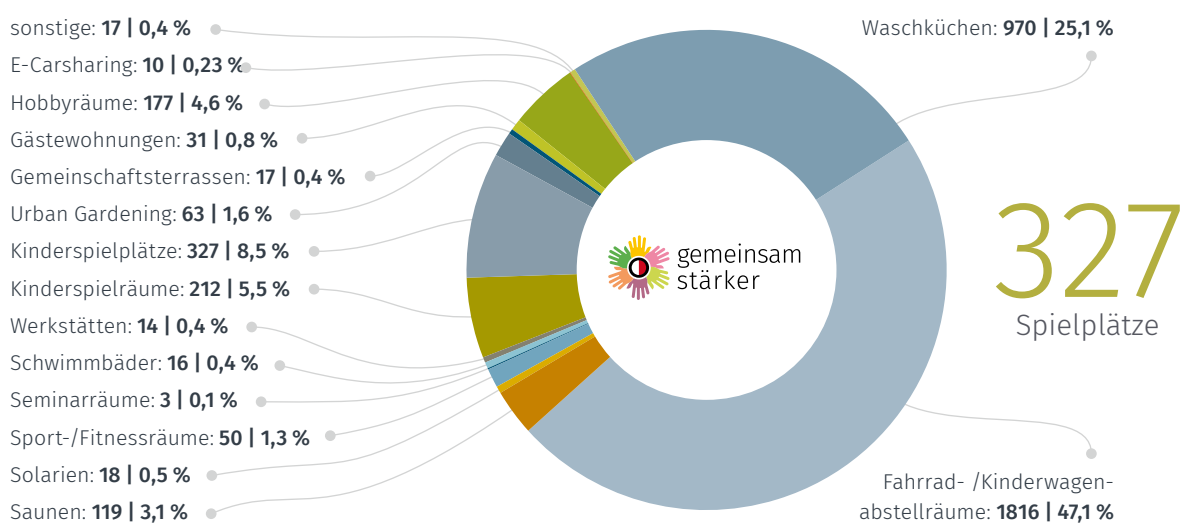
You are my Grätzlhero

Er ist der „gute Geist“ der Wohnhausanlage – der „Grätzlhero“. Mit dem „Objektbetreuer Neu“ soll die persönliche Betreuung unserer Bewohner:innen vor Ort weiter verbessert werden. Neben den klassischen Aufgaben wie Reinigung und Pflege der Anlagen von mehreren Wohnhausanlagen in einem Grätzl ist der „Hausbesorger 2.0.“ auch

persönlicher Ansprechpartner für die Bewohner:innen-Gemeinschaft. Aktuell sind bereits 22 Grätzlheros im Einsatz. Jeder einzelne betreut Wohnhausanlagen mit insgesamt bis zu 800 Wohnungen. In Zukunft sollen die „Objektbetreuer Neu“ in 80 Grätzln für eine noch bessere Betreuungsqualität sorgen.

Der „gute Geist“ für die Wohnergemeinschaft

Gemeinschaftseinrichtungen



Willkommen! Dein Wohn-Buddy

Ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis, Rücksichtnahme und Solidarität machen das Zusammenleben in den Hausgemeinschaften leichter und erhöhen die Lebensqualität. Besonders der Einzug in die neue Wohnung ist eine wichtige Zeit.

Seit 2024 kümmern sich sogenannte „Wohn-Buddys“ um die Integration von neuen Bewohner:innen in die Hausgemeinschaft und tragen so zu

einem besseren Miteinander bei. Wohn-Buddys sind Bewohner:innen oder Bewohner, die schon länger in der Wohnhausanlage leben. Sie stehen den neuen Bewohner:innen in der Anfangsphase als Ansprechpartner:in zur Verfügung und bringen ihnen das neue Zuhause und seine Regeln näher. Aktuell engagieren sich insgesamt 25 Wohn-Buddys für ein noch besseres Zusammenleben in ihren Wohnhausanlagen.

Heros
mit Herz



„Wichtig ist vor allem die innere Einstellung. Wir wollen, dass unsere Grätzlheros ihre „Hausaufgaben“ nicht nur professionell, sondern auch mit Herz erledigen und sich damit identifizieren. Sie sind die nächsten Ansprechpartner und damit auch Vertraute für unsere Bewohner:innen. Grätzlheros und Wohn-Buddies bestimmen maßgeblich die Atmosphäre des Zusammenlebens mit und sind Botschafter unserer Philosophie des guten Miteinander.“

Ing. Florian Pausch, Prokurist und Hauptabteilungsleiter Hausverwaltung



30 Bewohnerfeste...

Kein Sommer ohne Bewohnerfest. Im Schnitt finden jedes Jahr an die 30 Bewohnerfeste in den Wohnhausanlagen des SOZIALBAU-Verbundes statt. Bei Musik, Essen, Spielen kommen Jung und Alt zusammen, wird gelacht und diskutiert, werden gutnachbarschaftliche Kontakte geknüpft. Oft

und gerne mischt sich auch SOZIALBAU-Direktor Ernst Bach unter die Bewohnerschaft. Sein Credo: „Wo g’red’t wird, wird weniger g’stritten. Unsere Bewohnerfeste demonstrieren am Schönsten unsere Idee einer friedvollen, funktionierenden Nachbarschaft.“



... und 1 Straßenfest

Einen weiteren feierlichen Höhepunkt des Sommers stellt das große SOZIALBAU-Fest in der Andreasgasse dar. 2024 wiedereingeführt, gehört das für den Verkehr gesperrte Areal rund um das SOZIALBAU-Headquarter einen Tag lang ganz unseren Bewohner:innen. In lockerer Atmosphäre

können die Besucher:innen so mit ihrer Hausverwaltung ins Gespräch kommen und sich über ein gewohnt buntes Unterhaltungsprogramm freuen. Das Fest vermittelt einprägsam unser Selbstverständnis: Wir sind ein Unternehmen zum Angreifen.



Vorhang auf für die Bunte Bühne

„Wegen Erfolges prolongiert“ heißt es jedes Jahr aufs Neue für das Theaterprojekt Bunte Bühne.

Die Vorstellungen sind jährlich bis auf den letzten Sitzplatz besetzt. Das aus rund 17 theaterbegeisterten Bewohner:innen aus 12 Wohnanlagen zusammengesetzte Ensemble erarbeitet jedes

Jahr einen neuen Publikumshit. Die Bewohnerschaft feierte ihre Theaterliebhaber 2025 bereits in die vierte Spielsaison. Und das wiederholt mit tosendem Applaus. Damit ist das Theaterprojekt eines der gelungensten Beispiele für genossenschaftliche Mitgliederförderung und unsere Bemühungen um Gemeinschaftsbildung.

Mit der Wohnungsbörse zur Wunschwohnung

Wir wollen jedem und jeder in der „gemeinsam stärker“-Community ermöglichen, genau zu der Wohnung zu kommen, die den Wünschen und Anforderungen entspricht und den aktuellen Lebensumständen am besten entgegenkommt. Ob größer oder kleiner, kürzer zum neuen Arbeitsplatz, mehr im Grünen oder näher im Zentrum, über die Wohnungsbörse kann die eigene Wohnung angeboten werden, eine passende gefunden oder getauscht werden. Und nicht nur das: Community-Mitglieder können eine Wohnung einmalig für Familienmitglieder (Verwandte in gerader Linie) suchen bzw. weitergeben. Damit werden Familienzusammenführungen gefördert, Angehörige näher zusam-

mengebracht, gegenseitige Unterstützung erleichtert – ganz im Sinne der klimapolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“.

Der Gedanke der Vernetzung innerhalb der Community machte die Wohnungsbörse zu einem der erfolgreichsten „gemeinsam stärker“-Projekte. Jährlich finden deutlich über 1.000 Bewohner:innen über die Wohnungsbörse ein neues Zuhause. Gemessen am gesamten jährlichen Wohnungswechsel im SOZIALBAU-Verbund entspricht das einem Anteil von über 50 %. 250 Wohnungen werden aktuell innerhalb der „gemeinsam stärker“-Community angeboten.

4. Spielsaison

80.000

Auftragsabwicklungen für Bewohner:innen p. a.

Gut für die Nutzer:innen, gut für die Community!

Wohnen
Bewohner
Service
schnell
erreichbar

„Die Wohnungsbörse ist eine zentrale Säule unserer Zusammenarbeit. Sie steht für unser Selbstverständnis, die Bedürfnisse unserer Mieter aktiv aufzugreifen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln. Als genossenschaftlich orientierter gemeinnütziger Unternehmensverbund stärken wir damit unsere Community und fördern ein lebenswertes und verantwortungsvolles Miteinander.“

Martin Keineder, Prokurist und Hauptabteilungsleiter Kundenzentrum

Vertrauen durch Transparenz nachhaltig stärken

120.000

Bewohner:innentickets p. a.



Service, Service, Service

Wer einmal eine Wohnung des SOZIALBAU-Verbundes bewohnt hat, kann bestätigen: Die Wohnqualität ist wirklich anders. So viel Kundennähe, umfassende Services und Rundum-Angebote gibt es wohl kaum woanders. Eine Qualität, die wir laufend zu verbessern und zu steigern versuchen.

Gelebte Kundennähe

Schnelligkeit und Erreichbarkeit ist alles. Das Bewohnerservice wird direkt von unseren erfahrenen Hausverwalter-Teams gemanagt. Mit unserem Bewohnerservice (BWS) werden die Kundenfragen in einem Ticketsystem erfasst und der Großteil der Kundenanfragen direkt und sofort erledigt. 96 % aller Anrufe im BWS werden so innerhalb von 20 Sekunden von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hausverwaltung entgegengenommen. Bei Not- und Schadensfällen wird noch während des Telefonates der jeweilige Professionist beauftragt.



E-Mobilität für alle

Mit Eröffnung des 10. Mobility-Points im Oktober 2025 ist unser großes E-Mobility Projekt abgeschlossen. Unseren Bewohner:innen stehen an 10 Grätzlstandorten in Wien 10 E-Carsharing-Autos, flankiert von 100 E-Tankstellen zur Verfügung. Die E-Cars können bequem über die „gemeinsam stärker“ App zum sehr günstigen Tagespreis gebucht werden, das Laden an unseren E-Tankstellen ist kostenlos. Das E-Projekt umfasst weiters zwei in-

tensiv gebuchte E-Transporter für Beschaffungen und Umsiedelungen sowie das Installations-Angebot von Ladestationen für den privaten E-PKW. Das Interesse ist kontinuierlich hoch, aktuell sind bereits rund 250 Ladestationen errichtet. Mit diesem in seiner Konsequenz einzigartigen E-Projekt bringen wir unserer Bewohnerschaft ein Plus an Mobilität und unterstreichen unsere Vorreiterrolle für umweltfreundliche Mobilität.



gemeinsam bunter

Das Stiegenhaus ist bekanntlich der Vor-Raum zum persönlichen Wohnraum. Es ist auch eine Art Visitenkarte für die Wohnhausanlage, die mit den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern geteilt bzw. genutzt wird. Was gibt es Besseres, als die Wände gemeinsam künstlerisch zu verschönern und so zur Unverwechselbarkeit des Stiegenhauses beizutragen? Gesagt, getan: in der Ilse-Arlt-Straße in der Seestadt Aspern konnten

die Bewohner:innen – unter fachmännischer Anleitung von Künstler Karl Dampier – ihrer kreativen Ader freien Lauf lassen und die Stiegenhauswände mit Bildern verschönern. Die „gemeinsam bunter“-Aktion ist Auftakt für viele weitere Aktivitäten in den Wohnhausanlagen des SOZIALBAU-Verbundes. Unser Ziel: schöneres Wohnen durch künstlerische Betätigung und eine Stärkung des gemeinschaftlichen Miteinanders.



Aufblühen im Grünen

Grün ist die Grundfarbe unserer Wohnanlagen. Das lässt sich nicht überall verwirklichen, aber der Anteil an Grünem steigt rasant. Bei unseren Neubauprojekten sind großzügige Grünflächen und Erholungssoasen fixer Bestandteil. Bei den neuen Stadtquartieren in der Spallartgasse und in der „Sophie 7“ in der Apollogasse profitieren unsere Bewohner:innen von im Areal gelegenen Parks als Naherholungsgebiete. Insgesamt umfassen unsere Grünanlagen eine Fläche von 75 Hektar, oder um es bildlich zu sagen: Das sind umgerechnet 115 Fußballfelder oder die 11-fache Größe des Wiener Stadtparks. Begrünte Dachflächen erhöhen den Grünanteil zusätzlich.

Grün und lebendig geht es auch bei unseren Gartel-Projekten zu. Gerade das gemeinsame Garteln

erfreut sich in unseren Wohnanlagen immer größerer Beliebtheit. Mittlerweile gibt es rund 60 Urban-Gardening-Projekte, die von unseren Bewohner:innen mit viel Engagement betrieben werden. Dadurch wachsen nicht nur gesundes Gemüse, Obst und Kräuter, sondern vor allem auch das gesellschaftliche Miteinander.

60 Gartel-Projekte

Die Nachbarschaftsgärten bringen Menschen unterschiedlichen Alters und Herkunft zusammen und sorgen überdies für ein besseres Mikroklima und ein Mehr an Grün.

Fairness und Rücksichtnahme

Als gemeinnütziger Unternehmensverbund betrachten wir es als unsere Aufgabe, Verantwortung für gesellschaftlichen Zusammenhalt zu übernehmen und in Not geratene Menschen zu unterstützen. In Kooperation mit Sozialeinrichtungen stellen wir über 170 Wohnungen für wohnungslose Menschen zur Verfügung. Im Notfall, z. B. bei plötzlichen gesundheitlichen Prob-

lemen, stellen wir unseren Bewohner:innen eine barrierefreie „Notfallwohnung“ zur Verfügung. Bei finanziellen Notfällen suchen wir nach einer sozial verträglichen Lösung, z. B. mit Stundungen für Mietzinsrückständen. Durch einen frühzeitigen Dialog und Einleitung präventiver Maßnahmen sind auch Delogierungen äußerst selten notwendig.



Hand in Hand zusammenarbeiten

Familie
Beruf
Werte

„Der SOZIALBAU-Verbund legt große Aufmerksamkeit auf ein Arbeitsumfeld, das von Offenheit, Kollegialität und fairem Miteinander geprägt ist.“

Offenheit, Kollegialität, Fairness

Laufende Aus- und Weiterbildung, Chancen auf Weiterentwicklung und Karriere gehören hier genauso dazu wie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, die Gesundheitsförderung, und die Förderung des Gemeinschaftssinnes. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das Fundament unseres Unternehmenserfolges, ihnen gilt unsere Aufmerksamkeit und Wertschätzung.

120.000 Bewohner:innen vertrauen unserer professionellen Hausverwaltung

Unsere in 6 Teams gegliederte Hausverwaltung bestimmt ganz wesentlich die Qualität des Wohnens und gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Sie sind der Schlüssel zum Bestand und zu unseren über 120.000 Bewohner:innen.

Jede/r Mitarbeiter:in managt ein Portfolio zwischen 800 bis 1.200 Wohnungen. Wir unterstützen, fördern und professionalisieren unsere HV-Teams durch laufende Schulungen und Weiterbildungen.

Kaderschmiede HV-Kolleg

Die hauseigene Schulungsschiene – das „HV-Kolleg“ – ist die Kaderschmiede der Hausverwaltung. Ziel ist, dass sich unsere Bewohnerschaft auf ein Team verlassen kann, dass sie in allen Belangen des Wohnens mit Fachwissen, Verständnis und Einfühlungsvermögen und einem hohen Servicegrad unterstützt.

In einer einjährigen Ausbildung mit einem dichten Programm von 26 Fachvorträgen und einer Abschlussprüfung vor einer Fachjury bekommen Teilnehmende das fundamentale Rüstzeug des Hausverwalters vermittelt und gewinnen ein vertieftes Verständnis für die Werte und Unternehmenskultur des SOZIALBAU-Verbundes. Regelmäßige Nachschulungen und Updates des Golden Circle bringen stets auf den neuesten Stand und technischen Entwicklung.

Seit Etablierung im Jahr 2016 haben 46 Mitarbeiter:innen, also rund ein Drittel aller HV-Beschäftigten, die professionelle Hausverwalter:innenausbildung erfolgreich abgeschlossen.



1/3

HV-Kolleg Absolvent:innen

Im September 2025 konnten im
10. Lehrgang weitere vier Teilnehmer (3 Frauen, 1 Mann)
ihr HV-Diplom wohlverdient entgegennehmen.

ISO-zertifiziert

Als einzige Hausverwaltung in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wurde unsere Hausverwaltung für hohe Dienstleistungsqualität und zukunftsorientiertes Bestandsmanagement bereits mehrfach mit dem Gütesiegel „Zertifizierung nach ISO 9001“ ausgezeichnet. Der Gütesiegelprozess muss jährlich erneut absolviert werden.

ISO 9001

Wir sind ISO-zertifiziert



SYSTEMZERTIFIZIERT

ISO 9001:2015
ISO 9001:2015

NR.17843/0
NR.17843/1

Die Besten
sind
im Haus



„Unsere Überzeugung: Die Besten kommen immer aus den eigenen Reihen. Unsere Mitarbeiter:innen in den Hausverwaltungen bekommen alle Chancen zu Professionalisierung und Karriereaufbau. Dabei lernen sie von den Besten. In der Profi-Ausbildung der HV-Kollegs lernen sie das Handwerk von der Pike auf, in Praxis und Theorie, von unseren hauseigenen Spezialisten. Keine Disziplin darf fehlen. Topausgebildet bringen sie sich mit Elan und Sachverständnis für unsere Kundinnen und Kunden ein.“

Petra Küttel, Abteilungsleiterin Facility Operations

Zertifiziert familienfreundlich

Bei uns wird eine familienfreundliche Unternehmenskultur seit jeher großgeschrieben. Deshalb unterstützen wir unsere 355 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bestmöglich bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf. 2018 wurden wir erstmals mit dem staatlichen Gütezeichen Audit Beruf & Familie ausgezeichnet, umfassend unsere familienfreundliche Personalpolitik und die

breite Palette an Maßnahmen wie flexible Arbeitszeitmodelle, Maßnahmen für eine bessere Wiedereingliederung, Führungskräfte-schulung, Stress- und Burnout-Prävention, Massageangebote, Familien- und Gesundheitstage u. v. m.. Ende 2025 wurden uns vom Familienministerium abermals das Zertifikat „Beruf und Familie“ verliehen.

Gepflegte Betriebskultur

Respektvolles Miteinander, aufgeschlossene Kommunikation, gleiche Chancen für alle und Angebote für Weiterbildung, Gesundheitsförderung und eine familienfreundliche Personalpolitik – das ist die Essenz unserer Unternehmenskultur. Und das schätzen auch unsere Mitarbeiter:innen. Der beste Beweis dafür ist eine außergewöhnlich lange Betriebszugehörigkeit von durchschnittlich 14 Jahren. 45 % wirken mindestens seit 10 Jahren im SOZIAL-

BAU-Verbund mit, 35 % halten uns sogar länger als 20 Jahre die Treue.

Darüber hinaus setzen wir konsequent auf die Heranbildung eigener Fachkräfte und die Karriereförderung. So unterstützen wir gezielt Weiterbildungsaktivitäten unserer Mitarbeitenden. Im Durchschnitt wurden in den letzten Jahren von unseren Mitarbeiter:innen 370 Tage für Weiterbildung genutzt.

Weiterbildung, Gesundheit, Familie

Betriebszugehörigkeit (in Prozent)



14 Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

Betriebliche Gesundheitsförderung

Die physische und psychische Gesunderhaltung unserer Mitarbeiter:innen bedeutet für uns weit mehr als der sprichwörtliche „frische Obstkorb“. Dazu zählen, gemeinsam mit unserem Betriebsrat geschaffene, Angebote wie etwa Massagen, Fitness und Gymnastik. Auch sportliche Aktivitäten wie Lauevents werden angeboten. Allen Mitarbeiter:innen steht das hauseigene Gesund-

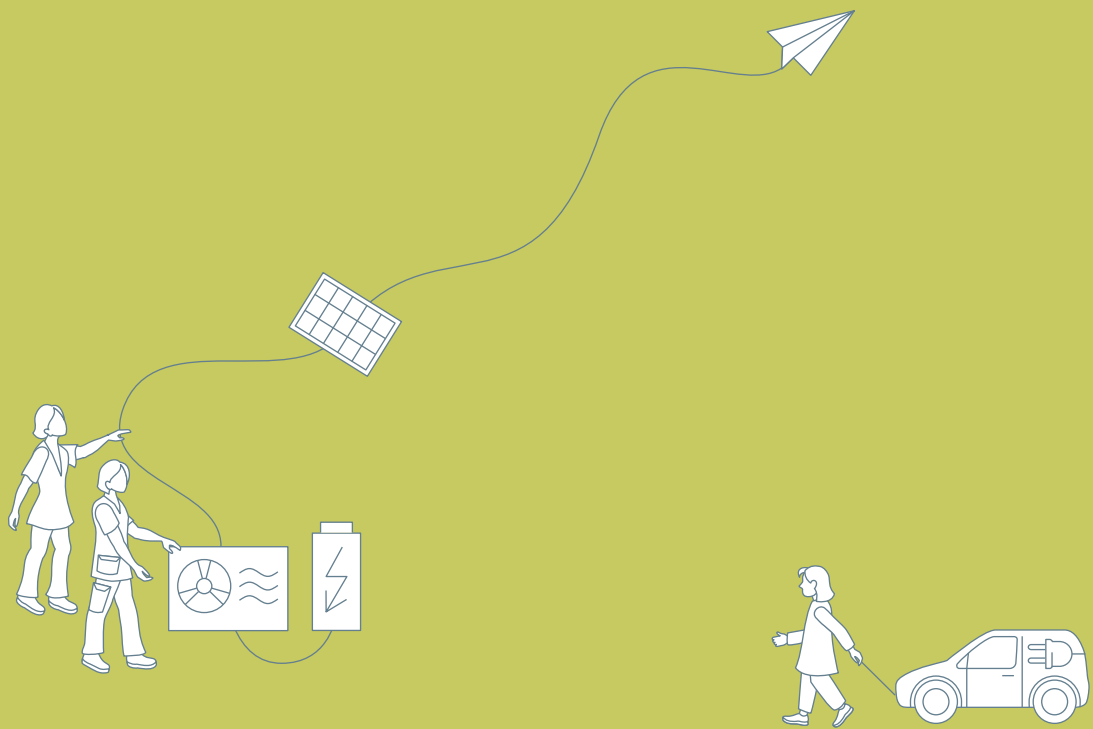
heitszentrum mit Fitness- und Gymnastikraum und eine Flotte von E-Bikes zur freien Verfügung. Selbstverständlich ist auch die betriebsinterne ärztliche Versorgung gewährleistet: Eine Arbeitspsychologin leistet bei Stressbewältigung und belastende Arbeitssituationen Hilfestellung, unsere Betriebsärztin bietet arbeitsmedizinische Betreuung.



Arbeitsmedizinische Betreuung







Ökologisch
nachhaltig
Energiezukunft
gestalten



Unser Klima schützen




Energiewende ein Plus an Lebensqualität

ökologisch
nachhaltig

„Raus aus Fossilem, Erschließen von nachhaltigen Energiequellen, Ressourcen schonen, Wertstoffe erhalten, Begrünung fördern, all das steht nicht erst seit heute auf unserer Agenda. Als die Energiewende noch ein Schlagwort war, haben wir bereits Großprojekte zur Umstellung auf erneuerbare Energiesysteme gestartet, insgesamt rund 28 wissenschaftlich begleitete Pilotprojekte initiiert, die Umrüstung unseres Bestandes konsequent vorangetrieben. Heute sind unsere Innovationen wegweisende Best-Practice-Modelle und bringen bereits vielen unserer Bewohnerinnen und Bewohnern einen spürbaren Mehrwert und ein Plus an Lebensqualität.“

2040
klimaneutral

 1.668
PV-Anlagen

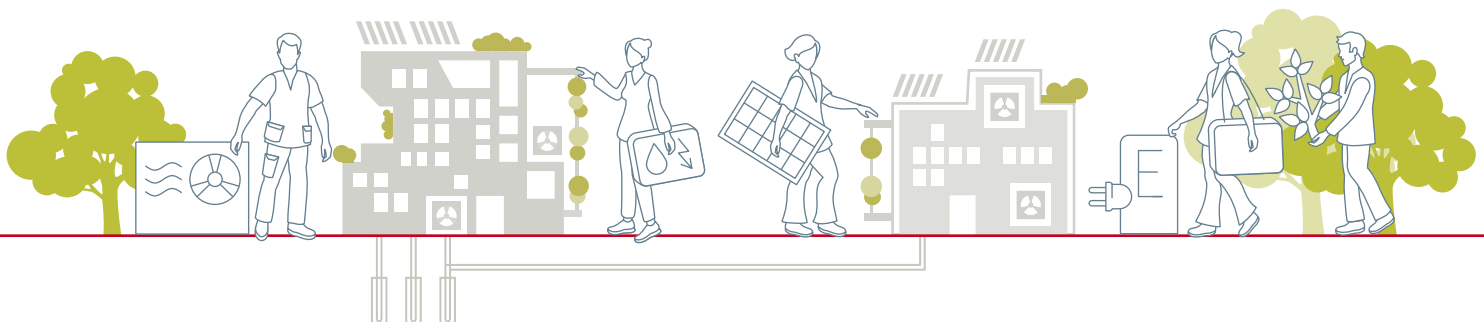
 42.536 t
jährliche CO₂-Einsparung
durch thermische Sanierung

 10
E-Autos und
100 E-Tankstellen

17,6 MWp
PV-Leistung

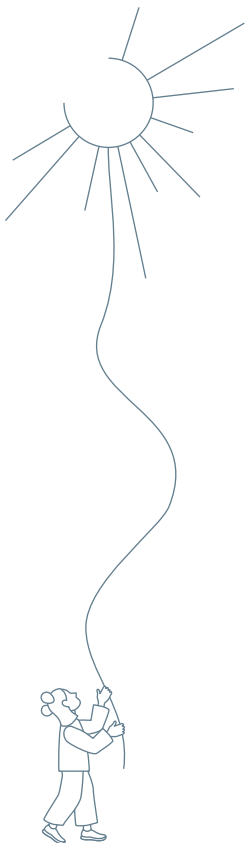
 75 ha
Grünflächen

 2
E-Transporter
für Community



Umdenken, Machbares ausloten, Neues wagen

Energiezukunft für Alle vorausdenken



Ein Ziel vor Augen

Statt endlicher, klimabelastender Rohstoffe wie Gas und Öl nutzen wir nahezu unendliche oder regenerierbare Energiequellen aus Sonne, Wasser, Luft und Erde und reduzieren erheblich die CO₂-Belastung.

Statt von außen aufwändig zugeleiteter Energie machen wir das Haus selbst zur Energiezentrale, nutzen Gebäudehüllen zur Temperierung, Erdwärmespeicher, Grundwasser oder etablieren Energiegemeinschaften.

Statt eines einzigen Versorgungssystems setzen wir auf einen intelligenten Verbund aus mehreren nachhaltigen Energiequellen, optimal auf jedes einzelne Haus abgestimmt.

Statt kostenintensivem Entsorgen wertvoller Bau- und Altstoffe führen wir sie einem Wertstoffkreislauf und der Wiederverwendung zu.

Statt Abriss und Neubau, Bodenverbrauch und Versiegelung setzen wir zunehmend auf Rebuilding, Reusing vorhandenen Altbestandes oder Nachverdichtung im eigenen Bestand.

Statt Abhängigkeiten zielen wir Zug um Zug auf weitgehende Energieautonomie, Selbstversorgung und damit Versorgungssicherheit.

Selbständige, innovative Energiezentralen mit einem erneuerbaren Energie-Mix aus regenerierbaren Energiequellen.

Schritt für Schritt nähern wir uns der Verwirklichung unseres großen Zieles: Bis 2040 wollen wir im gesamten Bestand des SOZIALBAU-Verbundes klimaneutral sein.

Sonne

Wasser

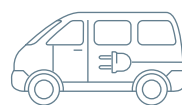
Luft

Umwelt

Klima

364

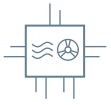
Wohnungen saniert



2.159

Wohnungen in Sanierung

Königsweg Zentralisierung



Die Zentralisierung der Wärmeversorgung gilt heute als beispielgebendes Erfolgsmodell für Raus aus Gas. Das Prinzip: Die Einzelgasthermen werden entfernt und zu einer Gemeinschaftstherme unkompliziert über bestehende Kamine zentralisiert – minimalinvasiv, schnell, wartungsfreundlich. Als Energiezentrale fungieren

Wärmepumpen, davon profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner in Form nachhaltiger Energiekostensenkungen und höchster Betriebssicherheit. 2016 gestartet, wurde das Großprojekt „Raus aus Gas“ durch das System der Energiezentralen im SOZIALBAU-Verbund ausgerollt und hat voll Fahrt aufgenommen.



Aktuell haben wir über 60 Wohngebäude zentralisiert. Das Zentralisierungsprojekt gilt als Best-Practice-Modell für die Energie- und Klimawende der Stadt Wien. Das Pilotprojekt in der Miesbachgasse 10 wurde in die „Raus aus Gas“-Initiative der Stadt Wien aufgenommen.

Photovoltaik auf allen Dächern



Unser zweites Großprojekt – die flächendeckende Ausstattung unserer Wohnhausanlagen mit Photovoltaik – wurde zügig umgesetzt. Das spart Energiekosten für die Bewohnerinnen und Bewohner und ist ein wichtiger Baustein für die Energiewende in unserer Stadt. Gestartet wurde das Großprojekt im Jahr 2023. Ende 2025 befinden sich bereits auf 95 % der Dächer PV-Anlagen. Insgesamt wurden bislang 1.688 PV-Anlagen mit

einer Endausbauleistung von 17,6 MWp auf den Dächern der Wohnhausanlagen montiert. Aktuell wird mit Hochdruck an der Überwindung organisatorischer Hürden mit den Netzbetreibern gearbeitet. Nach Absolvierung kann schließlich der Stromertrag aus den PV-Gemeinschaftsanlagen insgesamt rd. 36.000 Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommen und den Strombezug der einzelnen Haushalte reduzieren.

Werkzeugkoffer aus Pilotprojekten

In den letzten Jahren wurden von uns 28 Pilot- und Pionierprojekte initiiert, auf Machbarkeit überprüft, in der Praxis erprobt und wissenschaftlich ausgewertet. Die daraus gewonnenen Erfahrungen flossen in einen Werkzeugkoffer zur Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes ein. Der Werkzeugkoffer ermöglicht uns zukünftig, für jedes individuelle Gebäude den optimal abgestimmten erneuerbaren Energie-Mix zusammen-

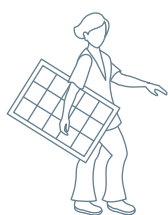
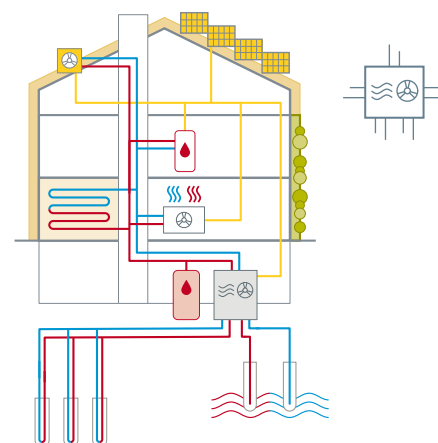
zustellen. Rund um die Stützpfeiler Zentralisierung und PV-Ausstattung kommen dabei Grundwasser- oder Luftwärmepumpen, Fassadentemperierungen, vertikale Begrünung oder Erdwärmespeicher zum Einsatz. Auch Nahwärmenetze, bei denen mehrere, im Verbund stehende Häuser gemeinsam eine Energiequelle wie zum Beispiel Erdwärme oder Grundwasser nutzen, sind bereits erfolgreich in Umsetzung.



„Ein wichtiger Schwerpunkt liegt derzeit in der Effizienzsteigerung. Hier kommt die Geothermie ins Spiel. Die zusätzliche Nutzung von Erdwärme oder Grundwasser lässt uns die Jahresarbeitszahl (JAZ) unserer Wärmepumpen weiter optimieren und das Potential der Systeme voll ausschöpfen. Derzeit loten wir gleich bei mehreren Objekten die Möglichkeit von Tiefenbohrungen aus. Auch im Bereich des Monitorings von Heizanlagen – mit Fokus auf Effizienzsteigerung und Ausfallsicherheit – sind wir bereits weit in der Umsetzung. Ziel ist es, über intelligente Fernwartung aktiv in den individuellen Systemmix jedes einzelnen Gebäudes eingreifen zu können, diesen kontinuierlich nachjustieren und zu optimieren sowie im Störfall schnell, gezielt und vorausschauend zu reagieren.“

Florian Richter, Prokurist HOB – Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH

Optimierung und Effizienzsteigerung



Cool down für die Stadt

Bauteilaktivierung heißt das geflügelte Wort – und meint nichts anderes als die Kühlung unserer Gebäude. Neben Maßnahmen zur Dekarbonisierung steht Kühlung im Mittelpunkt unserer energetischen Bestandssanierung. Angesichts der Überhitzung in unserer Stadt und einem Mehr an Wohnkomfort sehen wir die Kühlung unserer Wohngebäude als Gebot der Stunde. Eine Reihe von Maßnahmen lässt uns für jeden Gebäudetyp das Richtige finden. Allem voran das Best-Practice-Modell der Fassadentemperierung: Die Ableitung der in den Gebäudehüllen gespeicherten Sommerhitze mittels in den Fassaden eingefräster Kühltöschchen und Erdsonden kühlt Wohnun-

gen um rd. 2 Grad herunter. Mit Doppelnutzen: Die im Erdreich gespeicherte Wärme wird im Winter zur Erwärmung wieder hervorgeholt. Auch vertikale Begrünungen von Fassaden bringen spürbare Abkühlung. Spezielle Gebläseradiatoren können sowohl zur Beheizung als auch Kühlung eingesetzt werden. Die Bauteilaktivierung mittels Kühldecken senkt Raumtemperaturen sogar um mehrere Grad. Auch extensive Begrünung durch Entsiegelung und neue grüne Inseln, Gemeinschaftsbeete, grüne Balkone oder großflächige Parklandschaften in den neuen Stadtquartieren schaffen ein angenehm kühleres Wohnklima und erhöhen damit nachhaltig den Wohnkomfort



Mittlerweile haben 5 Temperierungs-Projekte Aufnahme in die „100 Projekte Raus aus Gas“-Initiative der Stadt Wien gefunden.



Pilotprojekt Serielle Sanierung Wien 3, Arenberggasse

Einen Meilenstein in effizienter Energiesanierung setzt derzeit das Pilotprojekt in der Arenberggasse 4 in Wien-Landstraße. Das Stichwort lautet: serielle Sanierung. Dem Gebäude wird eine individuell angepasste Fassade vorgestellt. Diese besteht aus seriell vorgefertigten Modulen, in denen bereits die gesamte Technik zur Heizung und Kühlung, alle Leitungen, die Dämmung, fix fertig integriert sind. Die Fassade wird vor Ort nur noch montiert und verschraubt. Entscheidende Vorteile sind Schnelligkeit, Kosteneffizienz und Einfachheit.

Anstelle von durchschnittlich einem Jahr bei einer konventionellen Sanierung ist die serielle Sanierung in nur drei Monaten möglich, die Umsetzung vor Ort ist in wenigen Tagen erledigt,

minimalinvasiv, bei geringstmöglicher Störung der Bewohnerschaft. Insgesamt soll durch diese Methode der Gebäudemodernisierung der Wärmebedarf in der Arenberggasse um bis zu 80 Prozent reduziert werden. Das führt zu einer Energiekosteneinsparung von rund 50 Prozent.

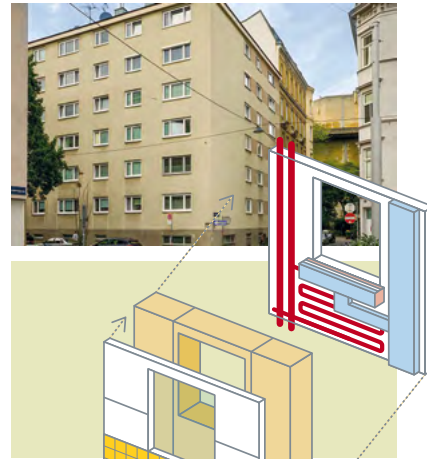
Die serielle Sanierung gilt aufgrund der deutlich beschleunigten Umsetzungszeit und nachhaltigen Energiekosteneinsparung als zukunftsweisende Sanierungsmethode.

Das Pilotprojekt in der Arenberggasse ist Teil des Forschungsprojektes RENVELOPE und wird vom Wohnfonds Wien und dem Klima- und Energiefonds gefördert.

Revolutionäre Sanierungstechnik



„Durch eine serielle Sanierung mittels vorgestellter Fassade sind die Arbeiten in Rekordzeit und mit weniger Staub, Lärm und Müll auf der Baustelle möglich – eine Steigerung des Wohnkomforts bei gleichzeitiger Senkung der laufenden Energiekosten, ganz wie es unseren Zielen entspricht.“
Daniela Huber, Projektleiterin Energie & Innovation und Hauptabteilungsleiter-Stellvertreterin Hausverwaltung



Großer Andrang bei der Live-Montage eines Fassadenmoduls: Vizekanzler und Wohnminister Andreas Babler, Innovationsminister Peter Hanke, Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál und Bezirksvorsteher Ernst Hohenberger.



Nahwärme gemeinsam nutzen Anergienetz-Pilotprojekt in Umsetzung

In der Simon-Denk-Gasse in Wien-Alsergrund errichtet die Genossenschaft WOHNBAU unter Federführung der SOZIALBAU AG ein mehrere Liegenschaften übergreifendes Anergienetz. Gemeinsam soll dabei die Wärmeversorgung dekarbonisiert und auf ein nachhaltiges System erneuerbarer Wärmebereitstellung für die Wohngebäude umgestellt werden. Mit diesem Nahwärmenetz soll die Abhängigkeit von klimaschädlichen Energiequellen gekappt und ein hoher Grad an Eigenversorgung im Grätzl erzielt werden. Insgesamt eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten.

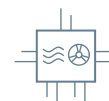
Das in Umsetzung befindliche Anergienetz umfasst insgesamt 5 Liegenschaften in der Simon-Denk-Gasse und Marktgasse mit insgesamt 100 Wohnungen und ist damit das aktuell größte Nahwärmenetz im Bestand. Wie funktioniert das Anergienetz? Der erforderliche Wärme- aber auch Kühlbedarf (für die Sommermonate) wird im Wege der Zentralisierung der Wärmeversorgung (Entfernung der Einzelgasthermen) durch Grundwasser-Wärmepumpen gewährleistet und damit auf ein nachhaltig funktionierendes erneuerbares Energiesystem umgestellt – eine Erhöhung des Wohnkomforts durch die Kühlmöglichkeit im

Sommer bei gleichzeitiger Senkung der Heizkosten im Winter.

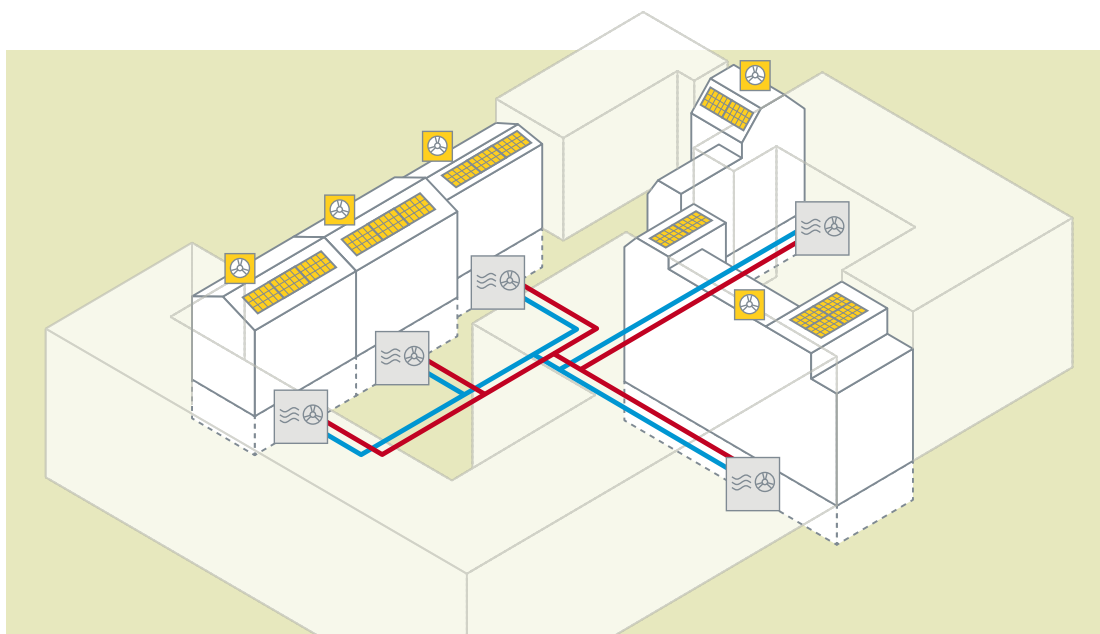
Während die technische Machbarkeit des Anergienetzes hinreichend geklärt ist, bestand die größte Herausforderung im rechtlichen und vertraglichen Interessensabgleich der verschiedenen Eigentümerschaften und Bewohnerschaften der 5 Liegenschaften. Mit der Unterzeichnung des Nahwärmnetzvertrages zwischen der WOHNBAU und den Liegenschaftseigentümer:innen wurde nun ein wegweisender Meilenstein in der Realisierung des Best-Practice-Projektes absolviert.

Das Anergienetz-Projekt wird von Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) wissenschaftlich begleitet und gefördert.

100 Wohnungen



Wohnkomfort
Senkung der Heizkosten
Kühlsystem



Reconstruction und Nachverdichtung

Bodenflächen vor Verbauung soweit als möglich zu schützen und gleichzeitig dringend benötigten Wohnraum dazuzugewinnen erfordert ein Umdenken. Darüber hinaus ist geänderten Ansprüchen, quer durch alle Altersschichten, mit neuen, nutzerfreundlichen, innovativen Wohnformen entgegenzukommen. Wir setzen auf die

Umnutzung wertvoller Althäuser oder bestehender Ensembles und die Aufwertung eigener Bestandsobjekte. Im Zuge einer energetischen Sanierung und baulichen Umstrukturierung wird am selben Platz zusätzlicher neuer Wohnraum geschaffen – eine Win-Win-Situation für alle. Im Folgenden einige Beispielprojekte.

Substanzerhaltung und Aufwertung

Altbestand aufwerten
laufend modernisieren
lange Lebensdauer
nachhaltig

„Jeder Abriss eines Hauses ist aus ökologischer Sicht bedenklich. Uns leiten drei Grundgedanken. Erstens: Intakten Altbestand zu adaptieren und einem zeitgemäßen Wohnstandard entsprechend aufzuwerten. Zweitens: Den eigenen Bestand laufend zu modernisieren und seine Lebenszeit so lange als möglich zu strecken. Drittens: Den Neubau auf lange Lebensdauer zu konzipieren und bereits in der Planung die Möglichkeiten von flexiblen Anpassungen miteinzubeziehen. Unsere ältesten Gebäude sind heute bereits über 70 Jahre alt. Diesem Prinzip folgend denken und bauen wir immer – und ganz automatisch – nachhaltig.“

Daniela Huber, Projektleiterin Energie & Innovation
und Hauptabteilungsleiter-Stellvertreterin Hausverwaltung

Entsiegelung trotz Nachverdichtung Wien 22, Harrachgasse

Ein ökologisches und ökonomisches Vorzeigeprojekt in Sachen Nachverdichtung ist derzeit in Kaisermühlen, direkt an der Alten Donau, in Umsetzung. Auf dem Areal der derzeitigen Stellplätze wird ein 36 Wohnungen zählendes Niedrigenergiehaus mit Gründach errichtet. Die Stellplätze werden in eine Tiefgarage verlagert. Gleichzeitig wird das bestehende Gebäude mit 202 Wohnungen energetisch umfassend modernisiert, mit dem innovativen Energieversorgungssystem – bestehend aus einer Grundwasserwärmepumpe – werden nach-

haltig Energiekosten eingespart. Über neue Grünflächen sind die Gebäude miteinander verbunden, die bisherigen Bewohner:innen können die neuen Gemeinschaftsräume im Neubau mitnutzen. Durch das Nachverdichtungsprojekt wird somit keine zusätzliche Grünfläche versiegelt, sondern vielmehr zusätzliche geschaffen. Überdies genießt die bestehende Bewohnerschaft einen Mehrwert durch Modernisierung, mehr Komfort, mehr Grünflächen, eine höhere Anzahl, nun wettergeschützter Stellplätze, E-Tankstellen und Mobilitätsangebote.

238 Wohnungen



Modernisierung und Nachverdichtung Wien 10, Wienerfeld West

Die idyllische gelegene, über 600 Wohnungen zählende und fast 70 Jahre alte Wohnsiedlung der Genossenschaft FAMILIE benötigt eine Renovierung und energetische Ertüchtigung. Der Grundgedanke: der alteingesessenen Bewohner-schaft ihren gewohnten Lebensplatz zu erhalten, gleichzeitig jedoch ein den geänderten Bedürfnissen angepasstes Wohnumfeld zu schaffen. Dabei wurden in enger Abstimmung mit der jetzigen Bewohnerschaft Wünsche und Vorlieben berücksichtigt. Im Zuge von Grundrissänderungen werden im Bestand größere Wohnungen für Familien oder bedarfsorientierte Wohnformen ermöglicht, betreutes Wohnen soll angeboten werden. Barrierefreie Zugänge, der Einbau von Aufzügen, Balkonen und Pawlatschengängen erhöht die Lebensqualität zusätzlich. Hinzu kommen großzügige, parkähnliche Grünflächen, Kinderspielplätze und ein geplantes Grätzlzent-

rum. Das sechs Hektar große Areal lässt auch genügend Platz zur Nachverdichtung. Entlang der Neilreichgasse und Eisenmengergasse entstehen insgesamt fünf energetisch optimierte Neubauten mit moderner Infrastruktur wie einem Kindergarten und Tiefgaragen. Durch Umnutzung bisheriger Stellflächen wird kein Quadratmeter zusätzlich versiegelt, der Altbau Bestand bleibt weitgehend erhalten.

600

 Wohnungen

Die Bewohnerinnen und Bewohner können, ihren Bedürfnissen entsprechend, in eine adäquate Wohnung in ihrem vertrauten Umfeld wechseln. Auch an den Zuzug von Verwandten im Sinne der Familienzusammenführung ist gedacht. So entsteht ein neues, lebenswertes Dorf in der Stadt.



Bei all unseren Nachverdichtungsprojekten steht immer der Mehrwert für unsere bestehenden Bewohner:innen im Mittelpunkt: deutlich geringere Energiekosten durch Umstellung auf nachhaltige Energieversorgung, spürbar mehr Wohnkomfort und Lebensqualität durch Grünflächen, Gemeinschaftsräume, E-Mobilitätsangebot u. v. m.

Reconstructing und Neubau Wien 10, Violapark / Holbeingasse

Ein ganz besonderes Projekt in der Verschränkung von Bestandsnutzung und Reconstructing sowie gleichzeitiger Schaffung neuen Wohnraumes ist in Wien-Favoriten in Umsetzung.

Nahe dem Erholungsgebiet Laaer Wald und der Generali Arena entsteht ein neues Wohngebiet in Favoriten. Hier – in der Theodor-Sickel-Gasse 8 – errichtet die NEULAND für das Kuratorium FORTUNA ein Wohn- und Pflegeheim für Senior:innen. Es werden 103 Pflegebetten, 110 Wohnappartements, eine Primärversorgungseinheit und eine Cafeteria errichtet.

Nach der für Mitte 2027 geplanten Fertigstellung des Projektes sollen die Bewohner:innen des derzeitigen Senior:innenheimes in der Holbeingasse 8-10 einziehen. Als Nachnutzungsprojekt des

alten Standortes entsteht ab Anfang 2028 in der Holbeingasse eine Wohnhausanlage der VINDO-BONA mit 120 Wohneinheiten. Das Besondere: Der Bestand bleibt erhalten und wird ganz im Sinne der Kreislaufwirtschaft als Reconstructingprojekt entwickelt.

Besonderer Fokus wurde dabei auf die Miteinbeziehung der vorhandenen Nutzflächen für die geplanten Wohnungen gelegt. Die bisherigen Loggien werden für zusätzliche Wohnflächen genutzt und durch neugestaltete Außenwände mit vorgehängten Balkonen ersetzt.

In der Erdgeschosszone sind ein Kindergarten und Gemeinschaftsräume geplant. Für Grünraum-Freiflächen werden die bestehenden Stellplätze in die Garage übersiedelt.



Alt trifft Neu Wien 7, Sophie 7

Auf dem Areal des ehemaligen Sophienspitals – dem Quartier „Sophie 7“ – in Wien Neubau ist ein neues Stadtquartier entstanden, das – neben geförderten Wohnungen, Gemeindewohnungen, Wohngemeinschaften – auch Geschäfte, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, einen Kindergarten, Pensionist:innentreffpunkt, einen VHS-Standort u. v. m. in zentraler innerstädtischer Lage bietet. Die historischen Gebäude des ehemaligen Sophienspitals wurden renoviert und in das moderne Wohnkonzept mit vielfältigem Kulturangebot integriert.

Im dem rund 1,3 Hektar großen Stadtquartier „Sophie 7“ bleibt die z. T. denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten und wird durch attraktive Neubauten mit insgesamt 176 geförderten Wohnungen ergänzt. Die SOZIALBAU AG errichtet 120 und

die WBV-GPA 56 geförderte Wohnungen, darunter SMART-Wohnungen mit Superförderung. Darüber hinaus wird Wiener Wohnen Anfang 2026 weitere 46 neue Gemeindewohnungen übergeben.

Neben Lokalen und einer belebten Erdgeschoßzone sorgen die Dachterrassen sowie Urban-Gardening, das zum Gemüse- und Kräuterpflanzen einlädt, und die historischen Stadtpavillons für gemeinschaftliches Zusammenkommen. Und in der Mitte befindet sich der neugeschaffene öffentliche Park. Die Stadtpavillons wurden umgestaltet und mit einem breiten Nutzungsmix versehen.

Besondere Attraktion des Wohnquartiers ist der Kenyon-Pavillon. Er beherbergt einen Mehrzweckveranstaltungsraum, der ein zentraler Ort der

1,3 ha Stadtquartier



Begegnung und Kreativität des neuen Grätzls sein wird. Hinzu kommen ein Gastrobetrieb, Kunst- und Kultureinrichtungen, Co-Working-Spaces u. v. m. Der Karl-Ludwig-Pavillon bietet u. a. einem

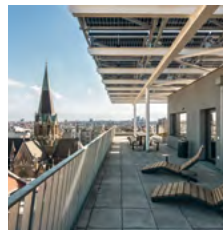
Kindergarten, einem Pensionist:innenstützpunkt und geförderten Wohnungen Platz. Das Quartier Sophie 7 wurde mit dem Greenpass Gold zertifiziert.

„Sophie 7 hat Modellcharakter, wie innerstädtische Flächen für leistbares Wohnen mit hoher Lebensqualität genutzt werden können. Erstmals wurden im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung die Schaffung neuen Wohnraumes mit der Erhaltung historischem Bestandes verknüpft. In enger Abstimmung mit der Stadt Wien entsteht hier nicht nur ein Projekt mit geförderten Mietwohnungen, sondern auch ein Hotspot für Bildung, Kultur und Begegnung, der das soziale Gefüge eines ganzen Stadtviertels nachhaltig positiv beeinflusst.“

Hannes Stangl, Vorsitzender-Stellvertreter und Direktor für Technik und Vertrieb SOZIALBAU AG

Sophie 7 – eine neue Stadtoase

Lebensqualität
Bildung
Kultur
Begegnung



Altbestand wird zukunftsfit Unsere Zinshaus-Initiative

Bei der Gewinnung von neuem, leistbarem Wohnraum gehen wir neue Wege. So werden bautechnisch intakte Gründerzeithäuser („Zinshäuser“), nach eingehender Prüfung auf energetische Umrüstbarkeit und Wirtschaftlichkeit, angekauft und saniert. Die energetische Ertüchtigung erfolgt durch einen auf das Haus abgestimmten Mix an nachhaltigen Energieformen aus unserem Werkzeugkoffer. Es wird insbesondere auf die Barrierefreiheit und den Lifteinbau geachtet. Die

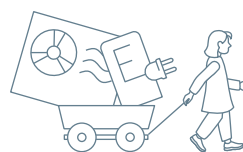
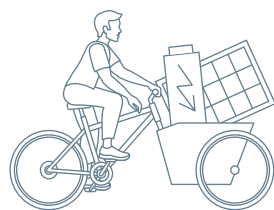
Herstellung eines zeitgemäßen Wohnstandards ist das Ziel. Dadurch schaffen wir leistbaren und ökologisch hochwertigen Wohnraum in bereits bestehenden Grätzln, sparen Ressourcen und unterstützen unsere Stadt bei der Attraktivierung und Belebung älterer Quartiere.

Derzeit ist die Modernisierung von rd. 30 Zinshäuser mit insgesamt rd. 800 Wohnungen in Planung.



Unser Ziel: Wohnen
im Gründerzeithausbestand
zukunftsfit und spekulationsfrei machen!

800 Wohnungen
in Planung



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, Christopher Mavric, SOZIALBAU AG, Max Slovenik,
ddesign, David Bohmann, Christian Hawelka

Gestaltung:
atelier klapper

Illustration: Fhöni Klapper

Druck: Agentur Prokop KG
Wien, 30.04.2026



sozialbau.at

