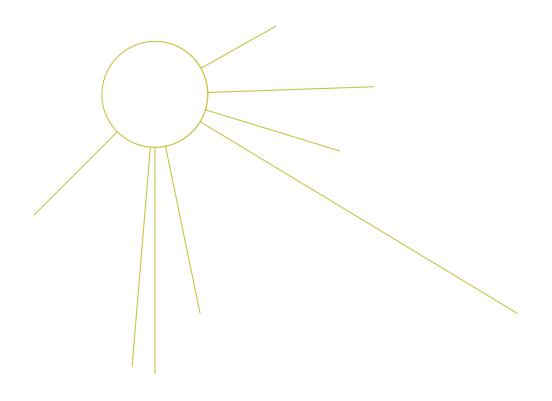
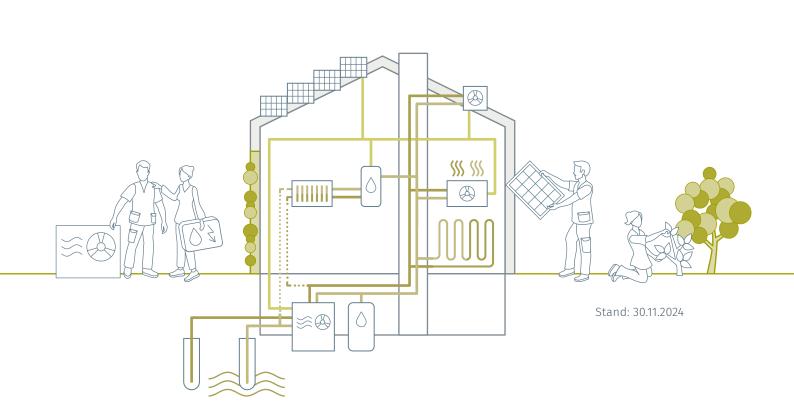


# Der Zukunft voraus 2023 Nachhaltigkeitsbericht 2023 des SOZIALBAU-Verbundes

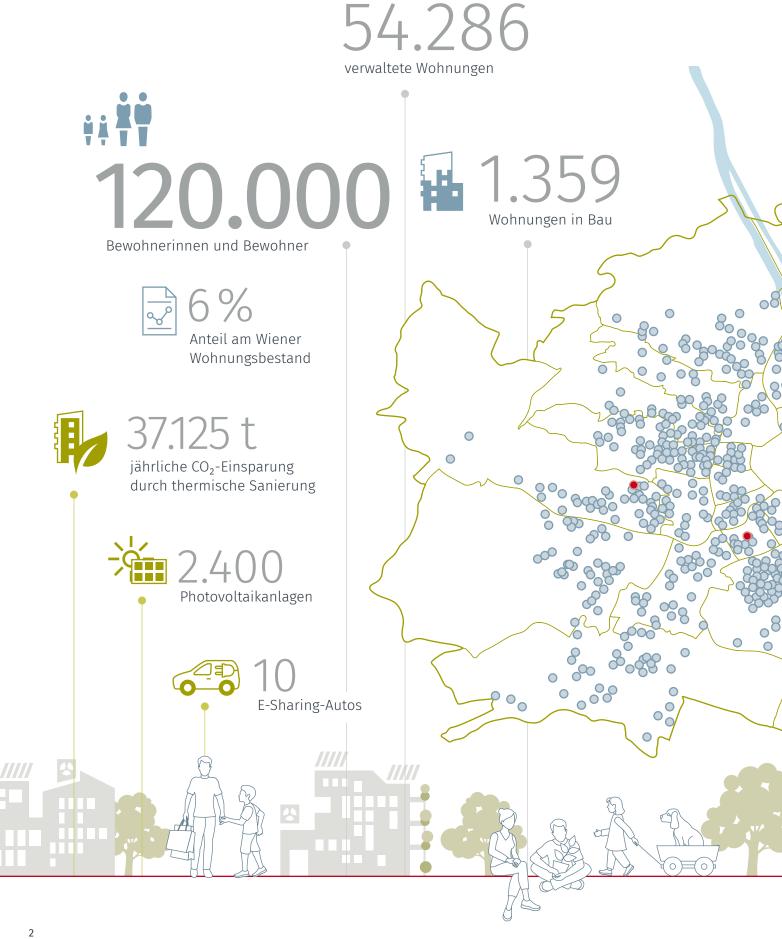




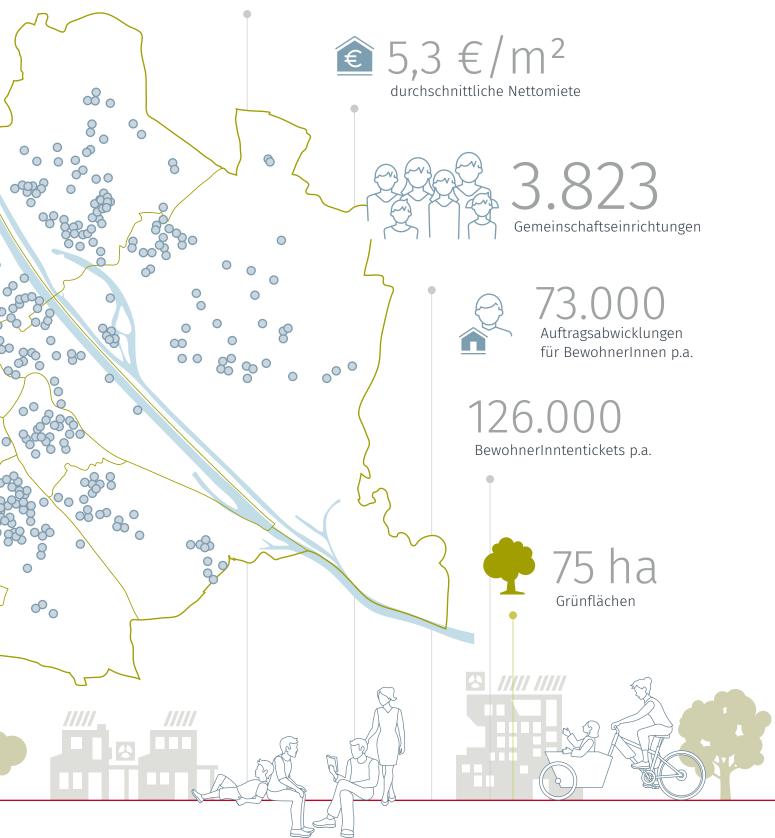
## Inhalt

Vorwort	4
Über uns	10
Unternehmensprofil	
Unser Leitbild	
Nachhaltigkeit in Zahlen – das Geschäftsjahr 2023	
Im Gespräch mit Vorstandsvorsitzenden Ernst Bach	
Meilensteine: Was uns 2023 bewegt hat	
Neubauprojekte 2023	
Sanierungsprojekte 2023	
Nachhaltigkeit – verstehen und handeln	38
Unsere Nachhaltigkeitsstrategie	
Unsere Handlungsfelder	42
Nachhaltig Wirtschaften	
Unsere Stadt mitbauen	
Sozial verantwortlich	
Für unsere Umwelt	
Miteinander Arbeiten	









## Vorreiter für das Klima

Dr. Michael Ludwig Bürgermeister der Stadt Wien



Wien bleibt weiterhin die lebenswerteste Stadt der Welt! Die Begründungen der internationalen Institutionen verweisen unisono auf die weltweit beachtete Wiener Wohnbaupolitik und die Sicherstellung der Wohnversorgung mit leistbarem und hochwertigem Wohnraum. Damit dieser erfreuliche Befund auch in einigen Jahren noch gilt, stellt sich die Stadt Wien mit großem Engagement den aktuellen globalen Herausforderungen rund um die Themenkomplexe Klimaneutralität und Nachhaltigkeit. Dadurch erweitern sich auch die beiden bisherigen zentralen Parameter Leistbarkeit und Qualitätsbewusstsein um jenen der Klimaneutralität zu einer neuen "Trias der Wohnbaupolitik".

Wiens weltweit führende Position in der Wohnversorgung seiner Bevölkerung liegt auch in der langjährigen Partnerschaft der Stadt mit gemeinnützigen Wohnbauträgern begründet. Mit rund 55.000 verwalteten Wohnungen ist die SOZIALBAU AG nicht nur eine wesentliche Akteurin in der Wohnversorgung, sondern auch eine wichtige Partnerin für leistbares und qualitativ hochwertiges Wohnen. Durch intensive Anstrengungen bei der Umsetzung der von der Stadt Wien gesetzten Klimaziele ist die SOZIALBAU AG heute unbestrittener Vorreiter auf dem Weg zur Klimaneutralität im Gebäudesektor. Besonders die innerhalb von zwei Jahren realisierte Um- bzw. Ausrüstung der SOZIALBAU-Wohnhausanlagen mit Photovoltaik-Anlagen verdient höchste Anerkennung und stellt zweifellos ein Best-Practice-Beispiel für die gesamte Wohnbau-Branche dar.

Der vorliegende vierte Nachhaltigkeitsbericht der SOZIALBAU AG belegt wieder eindrucksvoll die hohe gesellschaftliche Verantwortung des Unternehmens und dokumentiert die vielfältigen Maßnahmen auf dem Weg hin zur Klimaneutralität. Damit liefert die SOZIALBAU AG einen wichtigen Beitrag dazu, dass Wien auch weiterhin die lebenswerteste Stadt der Welt bleibt.





## Mit Weitsicht in die Zukunft

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

Das Wiener Wohnmodell, das sich durch einen hohen Anteil an sozialem Wohnbau und den zusätzlichen Fokus auf geförderte Sanierungen auszeichnet, ist internationales Vorbild. Das bestätigen nicht zuletzt zahlreiche Berichte höchst angesehener Medien und wöchentliche Delegationsbesuche in unserer Stadt.

Möglich ist diese Erfolgsgeschichte nur dank verantwortungsvoller und weitsichtiger Partnerinnen wie die SOZIALBAU AG. Wiens größtes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen bietet Tausenden Menschen Wohnsicherheit und dafür bedanke ich mich herzlich. Aus diesem Grund war es uns als Stadt auch so wichtig, die so wertvolle gemeinnützige Arbeit mit der Novelle der Neubauverordnung 2023 abzusichern.

Gleichzeitig trumpft die SOZIALBAU AG mit Innovationen auf. Insbesondere die Sonnenstrom-Offensive beeindruckt mich zutiefst. Das Unternehmen leistet mit seinem hohen Umsetzungstempo einen wesentlichen Beitrag, Wien bis 2040 klimaneutral zu machen. Es zeigt sich an diesem Beispiel auch schön, dass sich leistbares Wohnen, höchste Wohnqualität und Umweltbewusstsein nicht ausschließen – in Wien geht das Hand in Hand.

Nachhaltigkeit hat auch eine soziale Dimension und eben hier setzt die SOZIALBAU AG ebenfalls sehenswerte Akzente. Sehr gespannt bin ich auf die Umsetzung im Stadtquartier, das im 7. Bezirk am Areal des ehemaligen Sophienspitals entsteht. Geplant ist dort ja ein Hot Spot für Bildung und Kultur, der das Miteinander in den Vordergrund rückt.

In diesem Sinne Danke für die hervorragende Kooperation und den Innovationsgeist, wovon ganz Wien profitiert!



## Der Zukunft voraus



Hermann Gugler Aufsichtsratsvorsitzender SOZIALBAU AG

In die Zukunft blicken, um zu wissen, was heute zu tun ist. Diese vorrausschauende Sichtweise bestimmt seit jeher das Handeln der SOZIALBAU AG und ihrer verbundenen Unternehmen. Es ist umso wichtiger, je größer die Herausforderungen sind. Es ist ein Gebot der Stunde, ihnen Sicherheit, Vertrauen und eine positive Zukunftsperspektive zu bieten.

Die SOZIALBAU AG denkt in Generationen und handelt für Generationen. Das spiegelt sich wider in einer kontinuierlichen Neubautätigkeit, mit der wir neuen Wohnraum für die wachsende Stadt schaffen. Es zeigt sich in einer werterhaltenden Bestandspflege, die unsere Häuser zukunftsfit macht. Es beweist sich in der rasanten Umstellung auf nachhaltige Energiesysteme, die uns vor Abhängigkeiten bewahrt und zur Erreichung der Klimaziele beiträgt. Und es findet seinen Niederschlag in hervorragenden wirtschaftlichen Kennzahlen, die unsere Leistungsfähigkeit beständig absichert und uns unsere Innovationsvorhaben in Zukunft realisieren lässt.

Bedachtsamkeit und Solidität, gepaart mit Innovationsfreude und Entschlusskraft lassen uns der Zukunft immer ein Stück voraus sein. Damit geben wir auch ein großes Maß Sicherheit: den beauftragten Unternehmen, denen wir verlässliche Geschäftspartner sind, der Stadt, die wir Stück für Stück mitgestalten und mitbauen und vor allem unseren Bewohnerinnen und Bewohnern, die auf einen leistbaren, qualitätsvollen, zukunftsfitten Wohnraum mit viel Lebensqualität vertrauen können.

An dieser Stelle noch ein großes Dankeschön an all unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: Ohne ihr tägliches Engagement, ihren Einsatzwillen und ihre Professionalität wäre dieser – unser aller – Erfolg nicht möglich.

## Nachhaltigkeit im Fokus: Unser Beitrag zu verantwortungsbewusstem Bauen und Wohnen

#### MMag.ª Sonja Raus Aufsichtsratsvorsitzender-Stellvertreterin SOZIAI BAU AG

Als gemeinnütziger Wohnbauverbund ist es uns besonders wichtig die Auswirkungen unseres Handelns auf die Gesellschaft und Umwelt gleichermaßen zu berücksichtigen. Unser zentrales Anliegen ist leistbares und gleichzeitig qualitativ hochwertiges Wohnen. Dies zu ermöglichen ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit, insbesondere in städtischen Gebieten, wo die Nachfrage nach Wohnraum stetig steigt.

Unsere Branche hat aber mit ihrem großen Anteil an den gesamten Treibhausgasemissionen ebenso eine hohe Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Wir arbeiten daher kontinuierlich daran, den ökologischen Fußabdruck unserer Gebäude zu verbessern.

Die Europäische Union hat in den letzten Jahren bedeutende Fortschritte in der Entwicklung von Regularien gemacht, die auf eine nachhaltige Bauwirtschaft und mehr Transparenz abzielen. Der Fokus liegt dabei nicht nur auf der Senkung der Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauchs, sondern auch auf dem Schutz von Menschenrechten. Wir verfolgen diese Entwicklungen



sehr genau und sehen sie als Chance, unsere Prozesse und Projekte stetig zu verbessern, um einen nachhaltigen und sozialen Beitrag zu leisten.

Wir sind stolz darauf, was wir bisher erreicht haben, und fest entschlossen, unseren Weg der Nachhaltigkeit konsequent weiterzugehen. Wir danken allen, die diesen Weg mit uns gehen und dazu beitragen, unsere ambitionierten Vorhaben umzusetzen.



# Gesundes Wachstum durch Fortschritt



Vorstandsvorsitzender Dir. Ernst Bach Vorstandsvorsitzender-Stellvertreter Dir. Bmst. Ing. Hannes Stangl Vorstandsmitglied Dir.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Andrea Washietl SOZIAL BALLAG

Alles schreitet heute schneller voran. Als größter gemeinnütziger Wohnbauverbund sehen wir es als unsere Pflicht, den Entwicklungen immer einen Schritt voraus zu sein, den nötigen Fortschritt in den wichtigsten Bereichen voranzutreiben und die Vorteile für all unseren Bewohnerinnen und Bewohnern nutzbar zu machen. Dazu zählt allen voran, attraktiven Wohnraum für viele zu schaffen und zu pflegen, die Wohnkosten niedrig zu halten, und die Wohn- und Lebensqualität hoch zu halten.

Kernthema unserer Zeit ist unbestritten die Energiewende, die wir mit aller Kraft vorantreiben. Mit zahlreichen wissenschaftlich begleiteten Pilotprojekten im Bereich fossilfreier Energiesysteme haben wir in den letzten Jahren neue Wege aufgezeigt und beispielgebende Lösungen entwickelt. Die forcierte Umrüstung und Ausrüstungen mit Photovoltaik, zentralisierter Wärmeversorgung, Gebäudetemperierung, Geothermie und die laufend fortschreitende energetische Modernisierung unserer Gebäude bringt zukünftige Versorgungssicherheit und erhöhten Wohnkomfort für unsere Bewohnerschaft.

Mit Riesenschritten gehen wir auch in die E-Zukunft mit E-Ladestationen, E-Tankstellen und E-Leihautos. Eine Vielzahl gemeinschaftsbildender Maßnahmen macht das Zusammenleben in den Häusern des SOZIALBAU-Verbundes so besonders.

Unsere gesamtgesellschaftliche Verantwortung sehen wir ganz besonders in einem gesunden Wachstum der Stadt durch die Entwicklung von neuen Stadtquartieren. Gemeinsam mit der Stadt Wien arbeiten wir federführend am Aufbau von Grätzln, die mit lebendiger Infrastruktur und hohem Anspruch an ökologischer Verträglichkeit die neue Benchmarks in der Qualität des Wohnens und Zusammenlebens setzen.

Diese Fortschritte für unsere Stadt und unsere BewohnerInnenschaft sind nur mit einem Team möglich, das Tag für Tag tatkräftig und hochmotiviert dahintersteht.







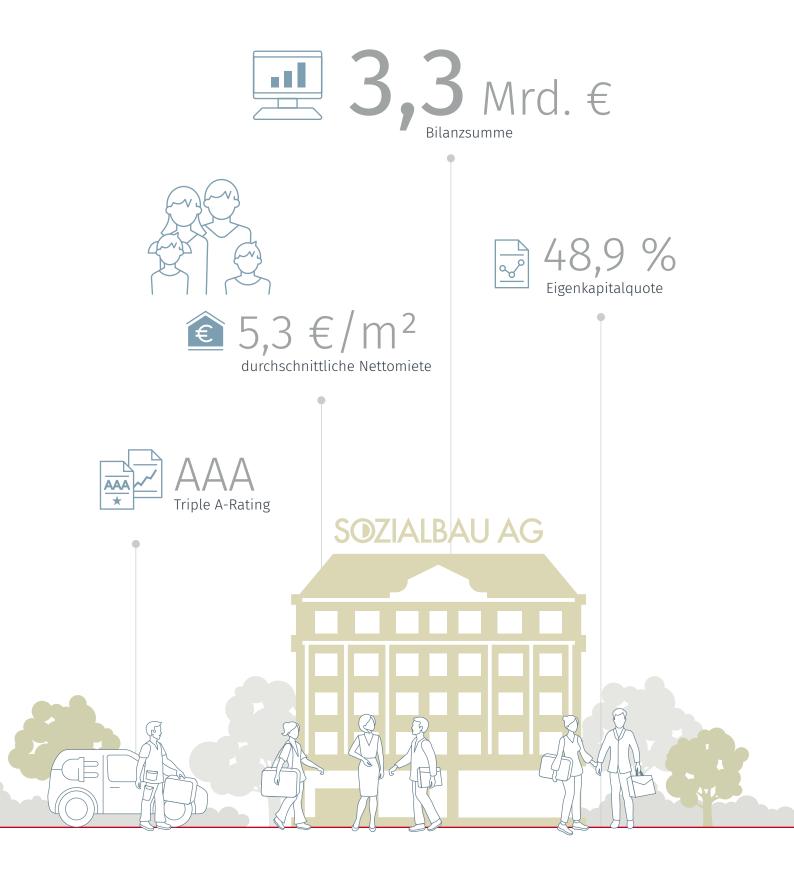






## Über uns

Für unsere Bewohnerinnen und Bewohner, für unser Stadt, für unsere Gesellschaft.



4,1 Mio. m<sup>2</sup> verwaltete Wohnnutzfläche neue Wohnungen fertiggestellt Sanierungsprojekte mit 688 Wohnungen verwaltete Wohnungen Investitionsvolumen ///// /////









## Unternehmensprofil

Zum Unternehmensverbund gehören die vier gemeinnützigen Genossenschaften FAMILIE, VOLKS-BAU, WOHNBAU und VINDOBONA und die drei gemeinnützigen Gesellschaften SOZIALBAU, NEU-LAND 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 verwaltetet 54.286 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.

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.

Hohe Wohnzufriedenheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Verantwortung für unsere 367 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Richtschnur unseres Handelns.

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

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

**IMOVE** Immobilienverwertung und -verwaltungs GmbH – Bauträger

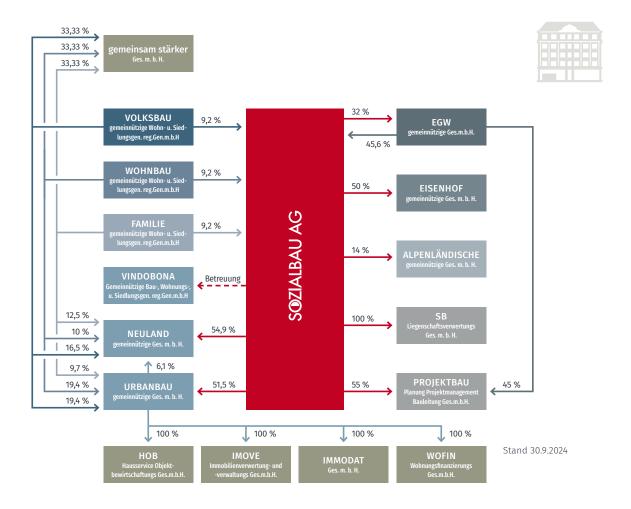
**SB** Liegenschaftsverwertungs GmbH – Grundstücksankauf

**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 Servicedienstleistungen











### Unser Leitbild

Wir sind der größte gemeinnützige Wohnbauverbund Österreichs und tragen damit eine besondere Verantwortung.

Bei allem, was wir tun, leitet uns ein einziger Gedanke: Wir wollen einen Mehrwert für unsere Bewohnerinnen und Bewohner, unsere Gesellschaft und unsere Stadt schaffen.

Wir betrachten gutes und leistbares Wohnen als Stützpfeiler unserer Gesellschaft. Unsere Wohnungsunternehmen sind allesamt dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verpflichtet. Es garantiert höchst ökonomisches Wirtschaften, spekulationsfreien Haus- und Grundbesitz, soziale Stabilität, sorgenfreies Wohnen für ein ganzes Wohnhausleben.

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

**Wir 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.

Wir treiben die Energiewende mit aller Kraft voran. In großflächigen Umrüstungen und mit einer Vielzahl von innovativen Pilotprojekten machen wir Bestand und Neubau zukunftsfit und unterstützen die Stadt bei der Erreichung der Energie- und Klimaziele. Zudem setzen wir konsequent auf technische Innovationen, reinvestieren laufend in die Modernisierung des Bestandes, schaffen beständige Wohnqualität.

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

Wir sind ein verlässlicher, fairer Dienstgeber. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können auf gegenseitiges Vertrauen, Respekt, Chancen auf Aus- und Weiterbildung, Vereinbarkeit von Beruf und Familie und eine faire Dotierung vertrauen. Unser Ziel sind zufriedene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit Freude ihre Fähigkeiten für unsere Bewohnerinnen und Bewohner einbringen.

## Nachhaltigkeit in Zahlen Das Geschäftsjahr 2023

Der SOZIALBAU-Verbund ist wirtschaftlich erfolgreich für seine Bewohnerinnen und Bewohnern. Nachhaltig solide Finanzkraft und Bonität ist nicht nur ein beruhigender Sicherheitspolster für unsere Kundinnen und Kunden, sondern auch der beste Gradmesser für unsere wirtschaftlichen Partner. Das Geschäftsjahr 2023 stellt dies unter Beweis. Seine wirtschaftlichen Kennzahlen weisen beachtliche Zuwächse aus und bestätigen den langjährigen Entwicklungstrend mit kontinuierlich positiven Bilanzergebnissen.

Die Bilanzsumme des SOZIALBAU-Verbundes lag zum Stichtag 31. Dezember 2023 bei rund 3,3 Mrd. Euro.

Der Gesamtumsatz erhöhte sich auf 398 Mio. Euro und betrifft zum Großteil die Geschäftsfelder Neubau, Großinstandsetzung und Hausverwaltung.

Das erwirtschaftete und für die Errichtung neuer kostengünstiger Wohnungen reinvestierte "Eigenkapital für den Generationenvertrag" beträgt 2023 41,3 Mio. Euro.

Mit einer Eigenkapitalquote von 48,9 % weist der SOZIALBAU-Verbund eine exzellente Bonität und hohe Selbstfinanzierungskraft auf.

13.166 Miet- und 35.860 Genossenschaftswohnungen umfasst der SOZIALBAU-Verbund, hinzu kommen 5.260 Eigentumswohnungen. Somit ergibt sich ein Verwaltungsbestand von 54.286 Wohnungen.

Weiters erstreckt sich der von der SOZIALBAU AG verwaltete Bestand über 32.500 Garagen- und Abstellplätze sowie 574 Geschäftslokale, welche eine Geschäftsfläche von 143.899 m² bieten. Zusammen mit den rund 4 Mio. m² der verwalteten Wohneinheiten beläuft sich der gesamte Verwaltungsbestand damit auf über 4,1 Mio. m².

Die durchschnittliche Monatsmiete (netto, exkl. BK) des Wohnungsbestandes liegt bei rd. 5,3 Euro/m² und ist damit – laut Mikrozensuserhebung der Statistik Austria – um 37 % niedriger als jene im gewerblichen Wohnungssektor.

Die deutlich unter Marktniveau liegende Durchschnittsmiete, die stabilen Wohnkosten und die nach wie vor hohe Wohnungsnachfrage garantieren eine anhaltende Vollvermietung bei niedrigem Leerstand (0,69 %) sowie geringe Fluktuation (4,71 %).

2023 wurden von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen des SOZIALBAU-Verbundes insgesamt zwei Projekte mit 550 Neubauwohnungen übergeben. Beide Projekte befinden sich im Stadtentwicklungsareal Atzgersdorf. 2023 befanden sich insgesamt 1.359 Wohnungen im Baustadium. Davon wurden im ersten Halbjahr 2023 die Projekte Hödlgasse und Wiegelestraße in Atzgersdorf mit 208 und 308 leistbaren Wohnungen übergeben. Insgesamt beliefen sich die Neubauinvestitionen im Jahr 2023 auf 94 Mio. Euro.

Die Sanierung des Wohnungsbestandes schreitet zügig voran. 2023 wurde 8 Wohnhausanlagen mit insgesamt 688 Wohnungen thermisch-energetisch auf Niedrigenergie-Standard verbessert und die Wohnqualität angehoben. Laufende Sanierungsarbeiten gibt es an 12 Objekten mit insgesamt 2.208 Wohnungen. Das Sanierungsvolumen betrug 29 Mio. Euro. Damit liegt die Sanierungsleistung im Durchschnitt der vergangenen lahre.

Erwirtschaftet wird der Unternehmenserfolg von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Der Personalstand belief sich im Durchschnitt des Jahres 2023 auf insgesamt 367 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente).

## Kennzahlen SOZIALBAU-Verbund, per 31.12.2023

	2022	2023	ggüber VJ	%
Umsatz in Mio. €	363	398	35	9,63
Bilanzsumme in Mio. €	3.171	3.290	119	3,75
Zuwachs Eigenkapital für Generationenvertrag (§ 1 Abs. 3 WGG), in Mio. €	55,6	41,3	-14	-25,63
Eigenkapitalquote in %	49,4	48,9		
Fiktive Schuldentilgungsdauer in Jahre	12,2	13,2	1	8,37
Neubauprojekte				
Fertiggestellte Wohnungen	269	550	281	104,46
in Bau befindliche Wohnungen	1.510	1.359	-151	-10,00
in Planung befindliche Wohnungen	722	610	-112	-15,51
Sanierungsprojekte				
Sanierte Wohnungen (in Projekte)	784 (14)	688 (9)	-96	-12,24
In Sanierung befindliche Wohnungen (in Projekte)	2.279 (12)	2208 (12)	-71	-3,12
wohnungsinnenseitige Sanierungen	616	549	-67	-10,88
Bauinvestitionen in Mio. €	113	123	10	8,76
davon				
Neubauinvestitionen	88	94	6	6,71
Sanierungsinvestitionen	25	29	4	16,00
Verwaltete Wohnungen	53.782	54.286	504	0,94
davon				
Mietwohnungen	12.857	13.166	309	2,40
Genossenschaftswohnungen	35.598	35.860	262	0,74
Eigentumswohnungen	5.327	5.260	-67	-1,26
Zahl der MitarbeiterInnen inkl. HausbesorgerInnen	380	367	-13	-3,42
Miete (im Durchschnitt, netto, exkl. BK, Ust.) in €/m²	5,12	5,27	0,15	2,93
Fluktuation in %	4,98	4,71	-0,27	-5,51
Leerstand in %	0,71	0,69	-0,02	-2,89

## Kennzahlen Überblick

SOZIALBAU-Verbund, per 31.12.2023

398 Mio. €

Umsatz



3.290 Mio. €

Bilanzsumme

**41,3** Mio. €

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

48,9 %

Eigenkapitalquote

13,2 Jahre

Fiktive Schuldentilgungsdauer

Neubauprojekte





550

1

1.359

#

610

Wohnungen in Planung

Wohnungen fertiggestellt

Wohnungen in Bau









688<sub>(9)</sub>

H

2.208 (12)

£3.

Sanierte Wohnungen (in Projekte) In Sanierung befindliche Wohnungen (in Projekte) wohnungsinnenseitige Sanierungen **123** Mio. €

Bauinvestitionen





**94** Mio. €

davon **Neubauinvestitionen** 



**29** Mio. €

davon **Sanierungsinvestitionen** 





54.286

13.166

davon **Mietwohnungen**  35.860

davon **Genossenschaftswohnungen**  5.260

davon **Eigentumswohnungen** 

367

MitarbeiterInnen inkl. HausbesorgerInnen





5,27

Miete

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

**4,71** % Fluktuation

0,69 %

## Im Gespräch mit Vorstandsvorsitzenden Ernst Bach



Sehr geehrter Herr Direktor Bach, gleich vorneweg eine persönliche Frage: Sie sind seit 1992 in der SOZIALBAU AG tätig, seit 2015 Mitglied im Vorstand und seit Mai des Vorjahres Vorstandsvorsitzender der SOZIALBAU AG. Wie geht es Ihnen damit? Wie fällt Ihre Bilanz aus? Was waren die Herausforderungen?

Die Herausforderungen bei meinem Antritt waren tatsächlich gewaltig. Wir dürfen nicht vergessen: Im Jahr 2022, in Folge von Corona, haben sich die Energiepreise vervielfacht. Das war nahezu absurd, damit konnte keiner rechnen, und hat auch keiner gerechnet. Mit einem Schlag hat die Energie für unsere Bewohnerinnen und Bewohner, immerhin rund 7 % aller Wohnenden in Wien, plötzlich fast mehr gekostet als das Wohnen. Das war auch ein Schock für die ganze Gesellschaft.

Hier waren alle gefordert, Städte, Länder, Kommunen. Alle bisherigen Energiekonzepte, die auf eine verlässliche, kontinuierliche und leistbare Energieversorgung aufgebaut waren, kamen plötzlich ins Wanken. Die allgemeine Erkenntnis: Energie ist ein extrem kostbares Gut, Energiekonzepte müssen von Grund auf neu gedacht werden. Die Erkenntnis für uns: Es gibt keine Zeit mehr für nachdenken oder diskutieren, wir müssen sofort handeln. Das sind wir unseren Bewohnerinnen und Bewohnern schuldig. Was wir uns seither in knapp zwei Jahren an Knowhow aufgebaut haben, ist unglaublich. Und wir sind heute bereits in der Umsetzungsphase. Damit sind wir – auch im Vergleich zu unseren Marktbegleitern – ganz weit vorne.

Thema Energiewende: Der SOZIALBAU-Verbund hat mit der Raus aus Gas-Initiative, also der Zentralisierung der Wärmeversorgung, flächendeckender Photovoltaik und der Temperierung, Vorzeigeprojekte initiiert und umgesetzt, die in dieser Konsequenz und Umfang beispiellos sind. Wie weit blickt der SOZIALBAU-Verbund in die Zukunft?

50 Jahre. Würden wir es in der Sprache von Kryptowährungen ausdrücken, dann würden wir sagen, wir haben es in der "Blockchain" festgeschrieben. Wir blicken tatsächlich auf den Tag genau 50 Jahre in die Zukunft. Was haben wir gemacht? Uns war klar: Um Planungssicherheit zu bekommen, müssen wir jedes einzelne unserer Häuser aus dem Effeff kennen, von den Grundfesten bis zum Dachfirst. Dafür haben wird bereits 2013 ein Investment Tool erschaffen, in dem wir detailliert den Instandhaltungsbedarf unsere Häuser erfassen. Wir wissen von jedem Haus, wann Wohnungseingangstüren, Dächer, Kaminköpfe, Fenster, Heizungen und vieles mehr getauscht werden müssen. Wir wissen, was das heute kostet, wann es erneuert werden muss und was es dann kosten wird. Danach legen wir über diese Aufwandskurve die Ertragskurve und wissen, was wir zu tun haben, wann wir es tun, und was wir uns leisten können. Parallel dazu haben wir eine Person beauftragt, die Gesamtheit unserer Häuser zusammenzufassen beziehungsweise zu analysieren. Damit bekommen wir ein Gesamtbild.



Was haben wir angesichts der Energiekrise gemacht? Zusätzlich zur energetischen Sanierung haben wir dazu noch alle Möglichkeiten der nachhaltigen Energieversorgung unserer Häuser in dieses Planungstool einfließen lassen. Sei es die Zentralisierung der Wärmeversorgung, Wärmepumpen, PV, Erdsonden, Temperierung und vieles mehr. Damit wissen wir noch umfassender, was wir machen müssen und machen können. Ende 2023 waren wir mit der kompletten Erfassung fertig. Ich würde sagen, das hat uns gut fünf Jahre nach vorne katapultiert. Ich kenne kaum jemand, der dies derzeit in dieser Konsequenz betreibt.

Ziele setzen, schauen, dass wir die Ziele einhalten und vorankommen. Das ist das Thema.

Ein tragender Teil dieses Planungstools sind dabei auch die Hausverwaltungen. Was ist deren Rolle?

Ganz richtig. Was uns auch noch extrem von anderen Marktbegleitern unterscheidet ist, dass wir auf unsere Experten im eigenen Haus setzen. Wir schulen sie, bilden sie laufend weiter, professionalisieren sie hochgradig. Wir haben uns gefragt: Wer kennt sein Haus oder seine Häuser besser als unsere Hausverwalter? Sie und er kennen die Technik des Hauses, den Zustand, die Bewohnerschaft, deren Wünsche und Anforderungen, die Altersstruktur, wissen, wann und was machbar ist und sich finanziell abbilden lässt und auch, wie man Veränderung seinen Bewohnern kommuniziert. Dabei wollen wir keine Spezialisten, sondern Generalisten. Wir haben daher jeden einzelnen unserer Hausverwalter eingeladen, eine Vision seines Hauses zu entwickeln: "Sein Haus, seine Vision, sein Plan". Was bei einem externen Experten fünf Jahre dauern würde haben wir mit unseren rund 50 Hausverwalterinnen und Hausverwaltern in einem Jahr am Tisch. Nämlich eine fundierte Gesamtsicht



unseres Bestandes. Damit kommen wir noch schneller in die Umsetzungsphase. Aktuell arbeiten wir bereits am Plan "Fit für die Zukunft", der aufzeigt, wie sich die Vorhaben von den Gesellschaften und Genossenschaften aus ihrer Liquidität finanzieren lassen. Dieser Plan wird den Organen bereits im September 2024 präsentiert werden.

Im Zuge der Dekarbonisierungsstrategie wurden eine Vielzahl an Pilotprojekten zur energetischen Bestandsmodernisierung gestartet, die die nachhaltige Energieversorgung massiv vorantreiben soll. Ist der SOZIALBAU-Verbund so innovativ oder einfach nur vorausschauend?

Vorausschauend, entscheidungsfreudig, umsetzungsfreudig, würde ich eher sagen. Wir reden nicht, wir machen. In den letzten zwei Jahren waren wir an rund 28 Forschungsprojekten beteiligt. Nicht alle Projekte entpuppten sich als wirtschaftlich machbar, aber viele. Damit haben wir Ende 2024 einen Werkzeugkoffer an nachhaltigen Energietechniken, aus dem wir schöpfen können. Auch damit sind wir wesentlich früher fertig als andere und gewinnen einen Zeitvorsprung von 1 ½ Jahren. Dabei muss gesagt werden: Wir haben ja die Wärmepumpe oder die Erdsonde nicht erfunden, aber wir wissen um den bestmöglichen Mix, die effektivste Kombination, passgenau auf das Haus abgestimmt. Weil wir ja auch jedes einzelne Haus kennen.

Lesen Sie weiter auf der nächsten Seite ightarrow

#### Im Gespräch mit Vorstandsvorsitzenden Ernst Bach

Viel ist von den Klimazielen der Stadt und der angestrebten Klimaneutralität 2040 die Rede. Wie sieht es da mit der SOZIALBAU AG aus?

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, 2030 klimaneutral zu sein. Schaffen wir das? Jein. Es wird auch 2030 noch die ein oder andere Einzelgastherme geben. Aber: Wir werden bis 2030 technisch in



der Lage sein, jedes Haus sofort auf nachhaltige Energieversorgung umstellen zu können, wenn die Bewohner das möchten. In diesem Sinne: Ja, wir schaffen das. Wir sind vorbereitet. Nicht zu vergessen ist, dass wir durch die Vielzahl unserer Forschungsprojekte Best-Practice-Modelle vorgeben - sowohl für die Stadt als auch für andere Marktbegleiter. Damit beschleunigen wir die Klima- bzw. Energiewende. Mögen es andere beurteilen, ob wir damit einen gewissen Pionierstatus haben.

Ihr Herz gehört den Bewohnerinnen und Bewohnern, Sie sind ja auch Obmann der Wohnungsgenossenschaften. Was macht denn das Leben in einer Wohnhausanlage

## des SOZIALBAU-Verbundes so besonders? Was ist der Anspruch?

Wir heißen ja nicht umsonst "Sozialbau". Die Förderung des sozialen Miteinanders liegt uns am Herzen und in den Genen. Und das seit 70 Jahren. Wir erfüllen Grundbedürfnisse: günstiges und leistbares Wohnen, hochqualitative Ausstattung, Wohnkomfort. Aber es geht um noch viel mehr: das gute Miteinander Leben. Wir wollen unseren Bewohnerinnen und Bewohnern ein Potpourri von Möglichkeiten geben, die sie nicht nutzen müssen, aber können.

Von der Gästewohnung bis zum E-Auto, von der Bunten Bühne bis zu den Bewohnerfesten, das sind alles Lebensqualitäten, die es in dieser Dichte nur bei uns gibt. Du bist in einer Community, kannst dich, wenn du willst, in dieser Gruppe engagieren, die Gemeinschaft fängt dich auf, wenn du einen Unfall hast, du krank bist, nicht mehr einkaufen gehen kannst, ein Problem zuhause hast. Das ist ein Mehrwert, den Menschen immer mehr wahrnehmen und schätzen. Eben mehr als ein Dach über dem Kopf.

Was finanziell machbar ist und anderseits sozial opportun wäre, sind ja manchmal zwei verschiedene Paar Schuhe. Wie bringt das ein Wohnungsbauer, der Vernunft und Vision abwägen muss, in Einklang?

Nicht immer, aber oft. Ich nenne Ihnen ein schönes Bespiel. Von einem findigen Architekten haben wir uns eine schöne Idee abgeschaut: Pawlatschengänge, die zwei oder mehrere Baukörper miteinander verbinden. Über diese überdachten Gänge kommen die Mieterinnen und Mieter zu ihren Wohnungen. Pawlatschen planen wir immer öfter ein. Der schöne Doppeleffekt: die gut bekannte "Bassena" erwacht wieder, die Leute laufen sich über den Weg, reden miteinander, man kommt sich näher. Andererseits brauchen wir damit nur einen Lift, statt mehrere. Dafür gibt es etliche weitere

Beispiele. Ein Haus in der dichtbefahrenen Barawitzkagasse bekommt eine Grünfassade. Das unterstützt die Gebäudetemperierung und verwandelt gleichzeitig grauen Beton in eine Augenweide. Das freut das Herz des Kaufmannes und Menschenfreundes.

Initiiert und beschlossen von den drei Genossenschaften gilt der "Wertekompass" mittlerweile im gesamten SOZIALBAU-Verbund. Warum gibt es ihn und worum geht es dabei?

Dabei geht es um Haltung. Mir war wichtig, dass wir als Genossenschaft eine Haltung einnehmen: wie wir innerhalb der Genossenschaft agieren, wie wir mit der Umwelt und der Gesellschaft umgehen. Die Generalversammlung repräsentiert die Eigentümer. In der Generalversammlung wurde dieser Wertekompass festgeschrieben. Rund 11.000 Mitglieder haben beschlossen: "Ich als Eigentümer will in diese Richtung gehen." Das ist in der Tat einzigartig, beinahe epochal. Hier wurde wirklich ein Eckpfeiler eigeschlagen. Das, wofür der SOZIALBAU-Verbund steht, wird von den Genossenschaften getragen. Wenn man so will, eine Art "Verfassung".

Im SOZIALBAU-Verbund geht es ja nicht nur um die Entwicklung von neuen Wohnhäusern oder bestehenden Wohnhausanlagen, sondern darüber hinaus auch oft um die Entwicklung von Stadtquartieren. Wohin geht die Reise? Was ist Ihre Zukunftsvision für eine lebenswertere Stadt?

Ich bin ja sehr viel draußen, das ist mir wichtig, ich spreche mit den Menschen, höre ihnen zu, in Mitgliederversammlungen, Generalversammlungen, in Sprechstunden, und die Menschen kommen mit ihren Themen. Sie wollen Überschaubarkeit, Heimeligkeit, Nähe. Auch Wiens Stadtplaner wissen: Die Zukunft gehört der Stadt der vielen Dörfer. In Grätzln wird gelebt, Freizeit genossen, es werden soziale Kontakte



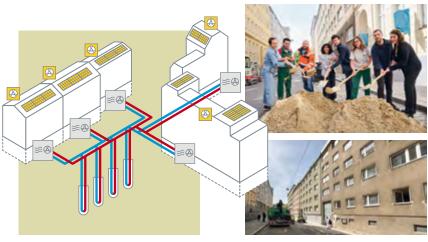
geknüpft, und es wird auch gearbeitet. Klar ist: Das wird man anders organisieren müssen. Dazu braucht es: vernünftige Stadtplanung, Kleingewerbe vor Ort, kleine Einheiten, Kultur, Nahversorgung, eine andere Mobilität. Wenn das fehlt, funktioniert das nicht. Das Wiener Konzept der "Stadt der kurzen Wege" geht genau in diese Richtung. Und wir unterstützen das mit gebauter und gelebter Grätzlbildung.

Zu guter Letzt werden wir wieder etwas persönlich. Sie sind ja bekannt für Ihre hemdsärmelige Art, nehmen sich der Dinge gern persönlich an, vieles wandert über Ihren Schreibtisch, Ihr Arbeitspensum ist gewaltig. Woher nehmen Sie die Kraft für Ihren stressigen Alltag?

Ehrlich, ich frag' mich das auch manchmal. Aber: Das Gestalten, das Wenden zum Besseren, das Verändern der Gesellschaft ist schon ein wichtiger Teil. Es gibt Positionen, die sind höher und wichtiger. Aber dort, wo ich sitze, kann ich wirklich etwas verändern und es miterleben. Das macht Spaß. Und gibt mir auch den Kick. Jeden Morgen.

Herr Vorstandsvorsitzender, wir danken herzlich für das Gespräch.

## Meilensteine: Was uns 2023 bewegt hat



#### Jänner 2023

Nahwärmenetz entsteht

In der Simon-Denk-Gasse fällt der Startschuss für den Aufbau eines mehrere Liegenschaften umfassenden Nahwärmenetzes.





#### März 2023

Grätzl-Objektbetreuer gesucht

Die Kampagne für "Grätzlheros" startet.

01.23

03.23

#### März 2023

Premiere für den Zukunftstag

Die Wohnbaugenossenschaften FAMILIE, VOLKSBAU und WOHN-BAU laden ihre Mitglieder zum gemeinsamen Nachdenken für eine nachhaltige Zukunft ein.







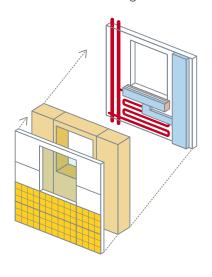


#### März 2023

Innovatives

Sanierungsprojekt startet

In der Arenberggasse startet ein wissenschaftlich begleitetes und gefördertes Wohnhaussanierungsprojekt mit vorgestellter Fassade und Bauteilaktivierung.





April 2023 Bunte Bühne startet in 3. Saison

Die Bunte Bühne feiert Theaterpremiere. Das aus Bewohnerinnen und Bewohnern des SOZIALBAU-Verbundes bestehende Theaterensemble absolviert insgesamt fünf – ausgebuchte – Vorstellungen.





April 2023

Prokopetz im Grätzlzentrum

Publikumsliebling Josi Prokopetz sorgt für ein volles Haus im neuen Grätzlzentrum in der Gerasdorferstraße 61.

05.23



Juni 2023

Schlüsselübergabe für 242 neue Mieterinnen und Mieter

Freudiges Ereignis für 242 neue Mieterinnen und Mieter, die die neue Wohnhausanlage der WOHNBAU in der Hödlgasse beziehen.

04.23

06.23







#### Mai 2023 Umweltpreis für Energiezentrale

Große Auszeichnung für die Zentralisierung der Heizwärmeversorgung. Für das beispielgebende innovative "Raus aus Gas"-Konzept der Energiezentrale verleiht die ÖGUT den Umweltpreis.









Juni 2023 308 mal neues Wohnglück

Nur wenig später werden in der Wiegelestraße im Atzgersdorfer Stadtquarier 308 neue Kundinnen und Kunden in ihrem neuen Zuhause willkommen geheißen.



Juni/Juli 2023 Feste für gute Nachbarschaft

Rund 30 BewohnerInnenfeste gehen in den Sommermonaten in den Wohnhausanlagen des SOZIALBAU-Verbundes über die Bühne.







06.23

06 - 07.23

07.23





















September 2023

"Schlag die Hausverwaltung"

Premiere für die "gemeinsam stärker"-Challenge, bei der sich Community-Mitglieder in allerlei spielerischen Aktivitäten mit der Hausverwaltung matchen. SOZIALBAU
V E E B U N D

NICHMENT GAB TORRICON AND
NICHMENT GAB TORRICON
NICHMENT GAB TO

#### Dezember 2023

Neuer

Nachhaltigkeitsbericht

Der 4. Nachhaltigkeitsbericht des SOZIALBAU-Verbundes wird veröffentlicht.





**Dezember 2023**Gleichenfeier
in der Berresgasse

Im 15 Hektar großen Stadtentwicklungsareal in Hirschstetten wird die Dachgleiche für 303 geförderte Mietwohnungen der WOHNBAU gefeiert.

09.23

12.23

#### September 2023

Win-Win-Projekt in der Harrachgasse

In der Kaisermühlner Harrachgasse startet das große Nachverdichtungsprojekt in Verbindung mit der energetischen Ertüchtigung des bestehenden Wohngebäudes durch die Umstellung auf eine stark kostendämpfende Grundwasserwärmepumpe.



#### Dezember 2023

3 Grätzl-Mobilitätsstandorte eröffnet

2. Etappe im Ausbauplan für ein Carsharing-Netzwerk. Im 2. und 20. Bezirk werden 3 weitere Mobilitypoints mit je einem E-Auto und 10 E-Tankstellen eröffnet.



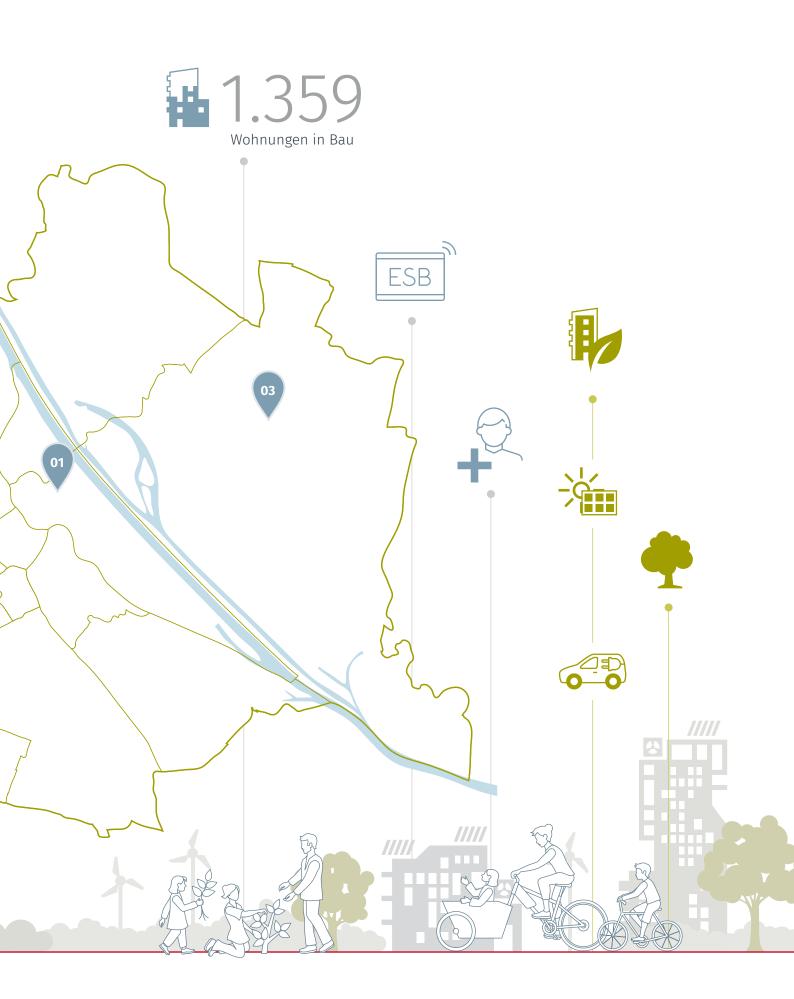






## Neubau 2023 Wohnraum schaffen





## Fertiggestellte Neubauprojekte 2023









#### **01** Wien 23. Hödlgasse 2-4/6-10

#### 242 Mietwohnungen

2 Lokale

freifinanziert/gefördert Baubeginn: Mai 2021 Fertigstellung: Juni 2023 Bauträger: WOHNBAU







#### 02 Wien 23. Wiegelestraße 51-53

#### 308 Mietwohnungen

gefördert

Baubeginn: Juli 2021 Fertigstellung: Juli 2023 Bauträger: SOZIALBAU AG

## In Bau befindliche Neubauprojekte 2023 👑









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

386 Mietwohnungen

5 Lokale

freifinanziert/gefördert Baubeginn: Dezember 2021 Fertigstellung: April 2024 Bauträger: SOZIALBAU AG

#### **02** Wien 7. Apollogasse 21 / Neubaugürtel 10-12

120 Mietwohnungen

7 Lokale

gefördert

Baubeginn: Oktober 2023

Fertigstellung: Oktober 2025

Bauträger: SOZIALBAU AG







03 Wien 22. Quartier Berresgasse

303 Mietwohnungen

4 Lokale

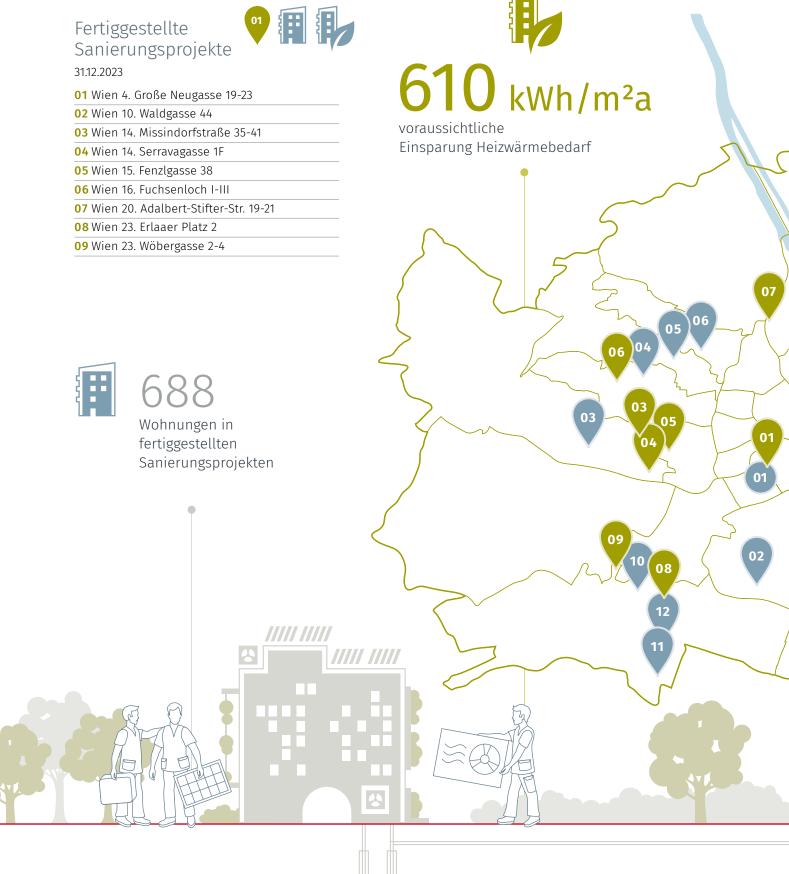
gefördert

Baubeginn: November 2022 Fertigstellung: Februar 2025 Bauträger: WOHNBAU

31

## Sanierung 2023

## Wohnraum modernisieren





# Fertiggestellte Sanierungsprojekte 🖫 🕪



**01** Wien 4. Große Neugasse 19-23

40 Wohnungen

Teilsanierung

Gefördert: nein

Einsparung: 14,5 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE











<mark>02</mark> Wien 10. Waldgasse 44

19 Wohnungen

Teilsanierung

Gefördert: nein

Bauträger: WEG











141 Wohnungen, 1 Lokal

Thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 37,27 kWh/m²a Bauträger: SOZIALBAU AG











11 Wohnungen Teilsanierung

Gefördert: nein

Einsparung: 9,5 kWh/m²a

Bauträger: NEULAND













## Fertiggestellte Sanierungsprojekte 🖫 🕪



**05** Wien 15. Fenzlgasse 38

39 Wohnungen

Thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 87,25 kWh/m²a

Bauträger: VOLKSBAU









06 Wien 16. Fuchsenloch 1-3

152 Wohnungen

Teilsanierung Gefördert: nein

Einsparung: 111,27 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE













**07** Wien 20. Adalbert-Stifter-Str. 19-21

152 Wohnungen, 3 Lokale

Teilsanierung Gefördert: nein

Bauträger: SOZIALBAU AG









08 Wien 23. Erlaaer Platz 2

126 Wohnungen, 5 Lokale

Teilsanierung Gefördert: nein

Bauträger: WOHNBAU







09 Wien 23. Wöbergasse 2-4

8 Wohnungen

Teilsanierung

Gefördert: nein

Einsparung: 12,88 kWh/m²a

Bauträger: VOLKSBAU



# Nachhaltigkeit verstehen und handeln

Nachhaltiges Handeln ist ein elementarer Bestandteil unseres unternehmerischen Selbstverständnisses. Als dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegendem Unternehmensverbund denken und handeln wir nachhaltig. Erfolgreiches Wirtschaften bedeutet für uns, Verantwortung für die Gesellschaft und die Umwelt in Einklang zu bringen. Das ist für uns seit jeher selbstverständlicher Teil unseres Geschäftsmodells, das auf einem genossenschaftlich-gemeinnützigen Regelwerk beruht und auf langfristig gelebten Werten aufbaut.

Wir entwickeln unsere nachhaltige Unternehmenspolitik kontinuierlich weiter, um so den gesellschaftlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Veränderung Rechnung zu tragen. Unsere Strategie, die auf einem wirtschaftlich erfolgreichen Geschäftsmodell fußt, greift folgende Nachhaltigkeitsaspekte auf:

- → unseren Beitrag zur Energie- und Klimawende im Gebäudebestand und Neubau (E) und für unsere Stadt,
- → unsere soziale Verantwortung für unsere Bewohnerinnen und Bewohner und für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (S) sowie
- → eine zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung (G).

Damit wollen wir nicht nur den wirtschaftlichen Erfolg und die Lebensqualität unserer Bewohnerinnen und Bewohner dokumentieren, sondern auch unseren Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung und zum gesellschaftlichen Miteinander untermauern.



## Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

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.

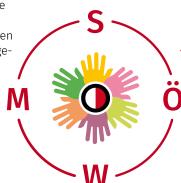
Diese "Nachhaltigkeitsverfassung" setzt sich aus vier Werte-Eckpfeilern zusammen. Der Werte-kompass stellt den Bezugsrahmen und die operative Leitlinie für unser unternehmerisches Handeln dar.

#### gemeinsam stärker Wertekompass

#### Sozialer-Wert

#### → Wohnversorgung

- -→ Unbefristete Mieten unter jenem des geförderten Neubaus
- -→ Bekenntnis zur Wohnungsbörse ("Stadt der kurzen Wege")
- -→ Bekenntnis zu Notfallwohnungen
- --→ Barrierefrei für mobilitätseingeschränkte Personen
- --→ Opfer von Gewalt
- → Bekenntnis zu gemeinschaftsbildenden Aktionen



#### Ökologischer-Wert

- → Kein Einbau von fossilen Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlagen\*
- → Errichtung von Photovoltaikanlagen\*
  - → Forcieren von E-Tankstellen
     → Forcieren von alternativen
     Mobilitätskonzepten
  - → Vermeidung bzw. Durchbrechung von "Hitze-Inseln"\*
    - → Keine Erneuerung von versiegelten Flächen (Entsiegelung)\*
    - → Forcieren der Reduktion von allen Treibhausgasen

#### Wohn-Wert

- → Sanierungen auf Basis des Neubauniveaus\*
- → Forcieren von zentralen Wohnraumtemperierungen

#### Mehr-Wert

- → Bekenntnis zu objektübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen
  - → Nur GEMEINSAM sind wir STÄRKER

\*) wenn technisch bzw. ökonomisch möglich

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

#### Umwelt und Klima

Beitrag zur Klima- und Energiewende

CO₂-Reduktion im Gebäudebestand und Neubau

#### Social

## Bewohner, Mitarbeiter und Gesellschaft

Bereitstellung von kostengünstigem, attraktivem und sicherem Wohnraum

Förderung des sozialen Miteinanders und zukunftsfähige Quartiersentwicklung

Attraktiver und sozialorientierter Arbeitgeber

#### Governance

#### Wirtschaft und Unternehmensführung

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 bis 2025, die Zentralisierung von Einzelgasthermen und Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung sowie den Ausbau erneuerbarer Energien. Wir setzen dabei verstärkt auf innovative Technologien. Zahlreiche Forschungsprojekte zur energetischen Modernisierung unseres Gebäudebestand 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-Fahrzeuge 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 qualitätsvollem 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 Forschungskooperationen 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 langfristigem Erhalt des Bestandes, Umstellung auf innovative nachhaltige Energieversorgungssysteme sowie Förderung des sozialen Zusammenhaltes in unseren Wohnquartieren. Die konsequente Ausrichtung unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie garantiert langfristorientiertes, stabiles Wachstum.

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

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

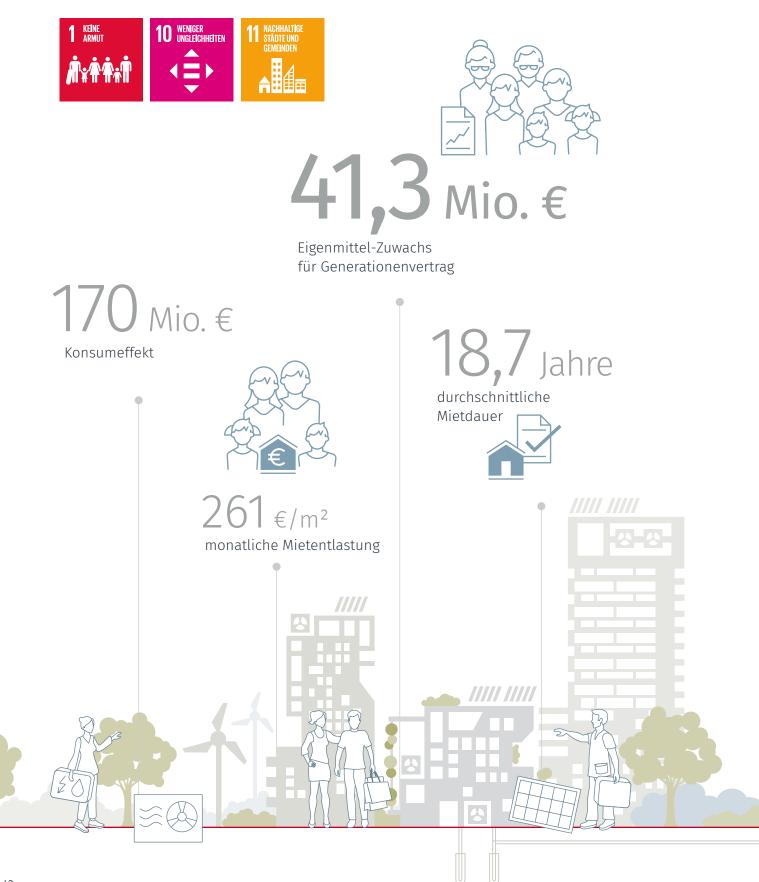
Einen hohen Stellenwert in unserem Unternehmensverbund genießt die Professionalisierung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch fachliche Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Zusätzlich fördern wir die Gesundheit und das Wohlbefinden unserer Kolleginnen und Kollegen durch entsprechende Angebote.



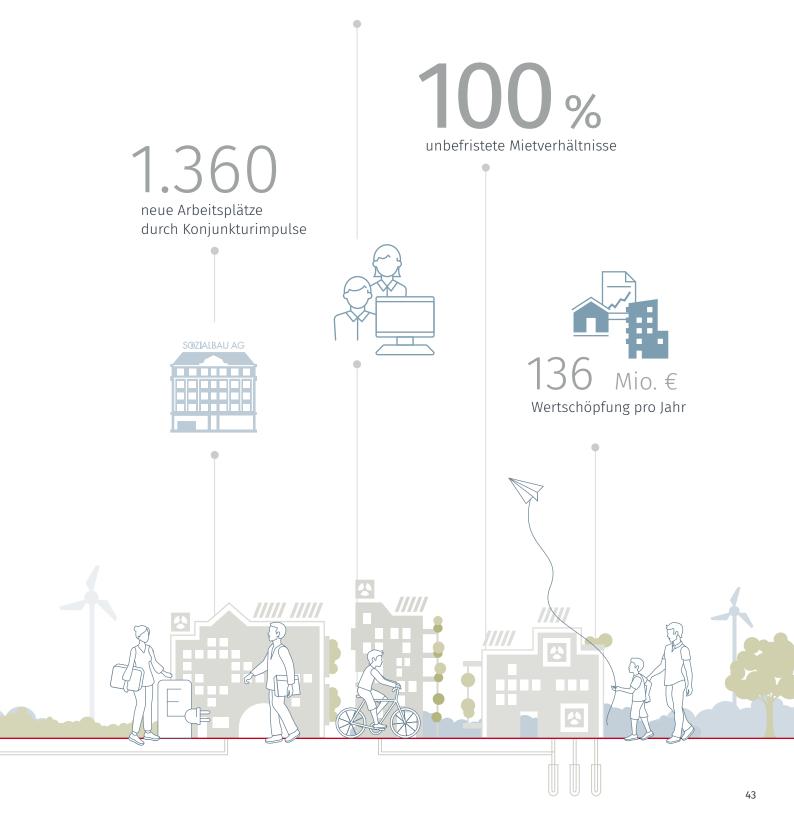




## Unsere Handlungsfelder Nachhaltig Wirtschaften









## Nachhaltig Wirtschaften

Effizientes Wirtschaften ist Voraussetzung für eine nachhaltige und kundenorientierte Geschäftspolitik. Grundlage dafür ist für den SOZIALBAU-Verbund eine konsequente Ausrichtung auf das gemeinnützige Kerngeschäft und eine langfristig orientierte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit durch eine starke Eigenfinanzierungskraft.

#### Verantwortlich für Generationen

Als Verbund gemeinnütziger Wohnungsunternehmen steht für uns solides Wirtschaften mit sozialer und ökologischer Verantwortung im Mittelpunkt. Ein höchstmögliches Maß an Lebensqualität für alle unserer Bewohnerinnen und Bewohner ist dabei oberstes Ziel. Voraussetzung dafür ist wiederum ein starkes wirtschaftliches Fundament und eine langfristig orientierte Leistungsfähigkeit.

Als ganz wesentliches Element hoher Lebensqualität betrachten wir dabei möglichst hohe Qualitätsstandards in allen unseren Wohnhausanlagen. Was bereits aufgrund der hohen Investitionstätigkeit im Neubau Wohnungen bzw. Wohnhäuser in bester Qualität und nach neuen ökologischen und sozialen Standards entstehen lässt, setzen wir sukzessive nach Möglichkeit im gesamten Wohnungsbestand um.

Bezugnehmend auf den in § 1 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes verankerten Generationenvertrag, der den Einsatz der erwirtschafteten Eigenmittel sowohl zur Errichtung von neuem als auch zur Modernisierung von beste-

hendem Wohnraum vorsieht, ist es unser Ziel, unseren Gebäudebestand Schritt für Schritt auf einen zeitgemäßen Standard zu modernisieren. Durch Aufzugsnachrüstungen und Balkon- sowie Loggiazubauten, neue Wohnungstüren, Montage von E-Tankstellen etc. profitieren insbesondere langjährige treue Bewohnerinnen und Bewohner, die überwiegend in älteren Wohnhausanlagen leben.

Insgesamt sorgt die Qualitätsoffensive nicht nur für ein Mehr an Wohnkomfort und Wohnzufriedenheit unserer aktuellen Bewohnerinnen und Bewohner, sondern trägt auch nachhaltig dazu bei, den Wohnungsbestand fit und attraktiv für künftige Generationen zu machen.

Darüber hinaus wird Ressourcenverbrauch durch die dadurch gewährleistete längere Nutzungsdauer der Objekte erheblich gesenkt. Anstelle von Abriss und Neubau tritt Modernisierung auf Neubaustandard. Hinzu kommt vielfach der Umstieg auf erneuerbare Energieversorgungssysteme und damit substanzielle Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen sowie die Einrichtung von umweltfreundlichen E-Mobilitätsangeboten.

## Günstiger Wohnen

Unsere gemeinnützigen Mieten unterliegen einer lebenslangen Sozialbindung. Die durchschnittliche Nettomiete beläuft sich aktuell auf 5,3 Euro/m²/Monat und liegt damit um 37 % unter der Durchschnittsmiete des gewinnorientierten Mietwohnungsmarktes in Wien. Rund ein Fünftel

der günstigsten Mietwohnungen (29.000 Wohnungen) mit einer Nettomiete von höchstens 5 Euro/m²/Monat wird vom SOZIALBAU-Verbund bereitgestellt. Damit leisten wir einen wirkungsvollen Beitrag zur leistbaren Wohnversorgung in unserer Stadt.

5,3 €/m<sup>2</sup>

SOZIALBAU-WGG-Miete

6,0 €/m<sup>2</sup>

Gemeinnützige Miete gesamt

9,2 €/m<sup>2</sup>

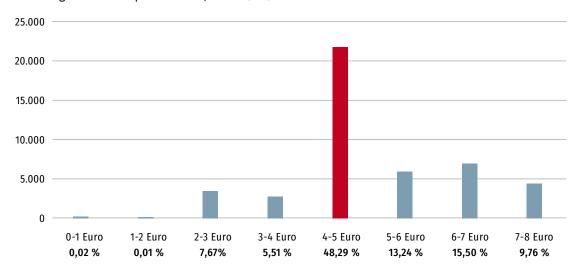
Gewinnorientierte gewerbliche Miete



Durch die deutlich günstigeren Mieten sorgen die Wohnungsunternehmen des SOZIALBAU-Verbundes nicht nur für eine wirksame Entlastung ihrer insgesamt 49.000 Mieterinnen und Mieter, sondern tragen auch maßgeblich zur Dämpfung der Wohnkosten am Wiener Wohnungsmarkt bei.

Einen überproportionalen Beitrag leisten wir dabei in der Bereitstellung von besonders günstigem Wohnraum. Bei über 60 % (27.700 Wohnungen) unseres Mietwohnungsbestandes liegen die Nettomieten bei max. 5 Euro/m²/Monat. Das entspricht einem Anteil von 19 % an diesem günstigsten Mietwohnungssegment.

#### Wohnungen nach Mietpreisklassen, in Euro/m²/Monat



Neben einer nachhaltig effizienten Bewirtschaftungsstrategie unserer Wohnhausanlagen wird dieser Kostenvorteil maßgeblich durch die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) vorgeschriebenen sozial gebundenen Mietregelungen bestimmt. Das gemeinnützige Kostendeckungsprinzip garantiert ein um fast die Hälfte niedrigeres Mietniveau bei geförderten Wohnungen im Vergleich zu Mietwohnungen von gewinnorientierten Anbietern, gerechnet auf Rückzahlungszeiträume bis rund 40 Jahren.

Noch deutlicher zeigt sich dieser "WGG-Effekt" nach Rückzahlung aller Finanzierungskomponenten. Sind Wohnbauförderungs- und Bankdarlehen abbezahlt, sinkt die sozial gebundene gemeinnützige Grundmiete auf aktuell 5,38 Euro/

m²/Monat. Gewinnorientierte Wohnungsanbieter können demgegenüber ihre Mieten auf Marktniveau anheben. Aktuell belaufen sich ihre durchschnittlichen Nettomieten bei Neuvermietung auf 11 Euro/m²/Monat. Das bedeutet, dass der Quadratmeter Wohnfläche bei gewinnorientierten Wohnungsanbietern doppelt so hoch ist wie bei nach WGG-geförderten Wohnungen.

Die kostendämpfende Wirkung unseres gemeinnützigen Regelwerkes mit seinem kostendeckenden Mietzinsregime zeigt sich insbesondere auch an der Mietkostenentwicklungen in den letzten Jahren. Während der Verbraucherpreisindex zwischen 2020 und 2023 um über 20 % angestiegen ist, hat sich die SOZIALBAU-Miete "nur" um 8,4 % erhöht.



## Lebenslanges Wohnrecht

Ein lebenslanges Wohnrecht durch unbefristete Mietverhältnisse ist ein wesentlicher Bestandteil für sicheres Wohnen. Diese unterstützt eine langfristige und sichere Lebensplanung unserer Bewohnerfamilien. Unbefristete Mietverträge sind deshalb wichtiger Bestandteil unserer gemeinnützigen Unternehmenskultur.

Während Mietverträge bei den Wohnunternehmen des SOZIALBAU-Verbundes daher grundsätzlich nur unbefristet abgeschlossen werden und im Durchschnitt jährlich rd. 2.500 weitere Bewohnerinnen und Bewohner mit einem unbefristeten Mietverhältnis hinzukommen, sind im gewerblichen Wohnungssektor befristete Mietverträge die Regel.

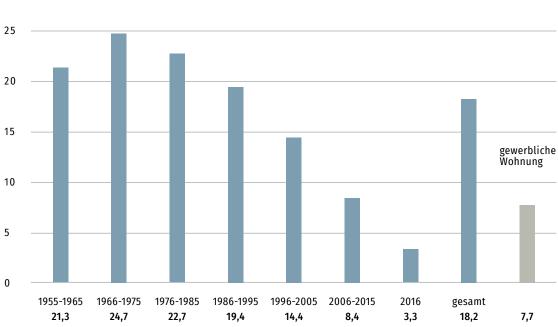
Aktuell werden dort mehr als zwei Drittel aller Mietverträge befristet abgeschlossen. Insgesamt sind über 50 % aller Mietverhältnisse im gewerblichen Wohnungssegment zeitlich limitiert, was wiederum den gewinnorientierten Anbietern eine Mietanhebung bei Vertragsverlängerung ermöglicht.

Da bei uns nur unbefristete Mietverträge zum Einsatz kommen, liegt auch die durchschnittliche Mietvertragsdauer mit 18,7 Jahren deutlich über jener der gewerblich-gewinnorientierten Wohnungsanbieter mit durchschnittlich nur 7 Jahren. Noch höher ist die Mietdauer in unseren älteren Wohnhausanlagen. Hier erstrecken sich die Mietverhältnisse deutlich über 20 Jahre. Oder mit anderen Worten: 30 % der Mieterinnen und Mieter wohnen bei uns 40 Jahre. Dass uns die Bewohnerinnen und Bewohner vergleichsweise (so) lange die Treue halten, kann wesentlich auf die hohe Wohnzufriedenheit zurückgeführt werden.

#### Mietvertragsdauer nach Baualtersklassen (in Jahren)







#### Erfolgreiche Performance

97 Grundlage für die nachhaltig positive Entwicklung des SOZIALBAU-Verbundes ist die starke wirtschaftliche Perfomance. Nachhaltiges Wirtschaften bedeutet langfristiger Werterhalt, soziale Verantwortung, hohe Innovationsbereitschaft und vor allem auch zufriedene Bewohnerinnen und Bewohner. Umgekehrt hat ökologisches und soziales Handeln erfolgreiches Wirtschaften zur Voraussetzung. Es ist das Rückgrat unseres gemeinnützigen Geschäftsmodells."

Franz Doppler Prokurist und Hauptabteilungsleiter Rechnungswesen



#### Entlastung

Aufgrund der deutlich unter dem Marktniveau liegenden Mieten ersparen sich unsere Bewohnerinnen und Bewohner monatlich im Schnitt rund 261 Euro/Wohnung. Diese müssten sie zusätzlich zahlen, wenn sie in Mietwohnungen von gewinn-

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

#### Wirtschaftlicher Vorteil

Die Mietentlastung ermöglicht erhöhte Konsumausgaben im Ausmaß von 150 Mio. Euro pro Jahr.

Dieser Konsumeffekt stärkt nicht nur Bewohnerinnen und Bewohner vor allem mit geringerem Haushaltseinkommen, sondern trägt auch zur Ankurbelung der Wirtschaft bei. Der SOZIALBAU-Verbund investierte zuletzt 123 Mio. Euro pro Jahr in die Errichtung von neuem und

die kontinuierliche Modernisierung von bestehendem Wohnraum. Durch die stabile Investitionstätigkeit leistet er damit nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Wohnversorgung in unserer Stadt, sondern ist auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Unsere Investitionen erzeugen einen Wertschöpfungseffekt von 147 Mio. Euro und schaffen bzw. sichern jährlich rund 1.360 Arbeitsplätze.

### Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Als größter gemeinnütziger Wohnbau-Verbund kommt uns eine besondere gesellschaftliche und gesamtwirtschaftliche Verantwortung zu.

Wir unterliegen in unserem wirtschaftlichen Handeln den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und seinen ausführenden Verordnungen. Dabei sichert vor allem der im WGG verankerte Generationenausgleich in Verbindung mit dem Kostendeckungs- und Vermögensbindungsprinzip leistbares und qualitativ hochwertiges Wohnen.

Eine vorbildliche Compliance bzw. Regeltreue ist eine wichtige Voraussetzung, um langfristigen Erfolg als Unternehmensverbund sicherzustellen. Deshalb haben sich die Unternehmen des SOZIALBAU-Verbundes zu einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Unternehmensführung verpflichtet und den Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV-CGK) in ihre Regelwerke implementiert.

Neben dem bereits bestehenden engmaschigen Kontroll- und Aufsichtsnetzwerk des Revisionsverbandes stärkt dies die Transparenz und das Vertrauen in eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung.

Zusätzlich stellen wir mit unserem Internen Kontrollsystem (IKS) und einer Beauftragten für Innenrevision sicher, dass u. a. die Aufbau- und Ablauforganisation unternehmerischer Prozesse effizient überwacht und Kontrollprinzipien und institutionelle Ergebniskontrollen umgesetzt werden. Dadurch wird Sicherheit, Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit sowie die Abwehr von Schäden gewährleistet.











# Unsere Handlungsfelder Unsere Stadt mitgestalten





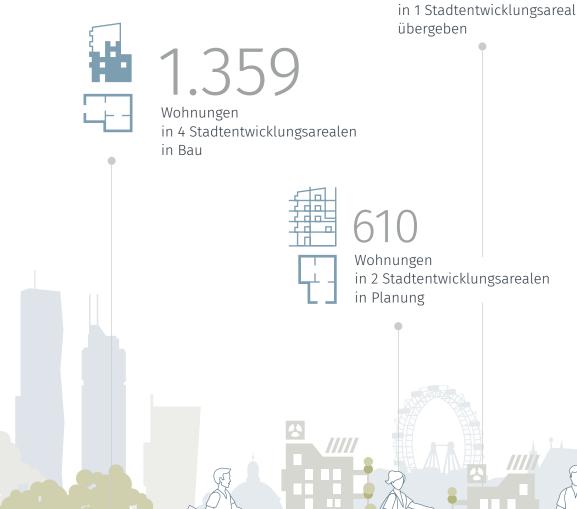








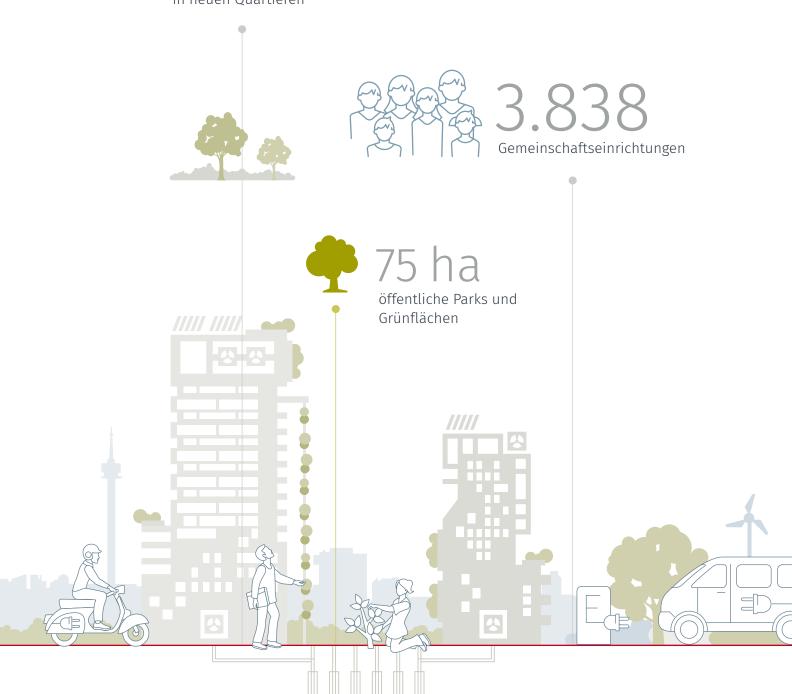




1.155



neue Bewohnerinnen und Bewohner in neuen Quartieren







#### Hand in Hand mit der Stadt Wien

Der SOZIALBAU-Verbund baut unsere Stadt mit. Es gehört zu seinem 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 und klimaneutrale Stadt ein, bei der neben der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum auch eine leistungsfähige Infrastruktur, öffentliche Dienstleistungen, attraktive Mobilitätsangebote, soziale Durchmischung und vor allem auch der Klimaschutz im Vordergrund stehen.

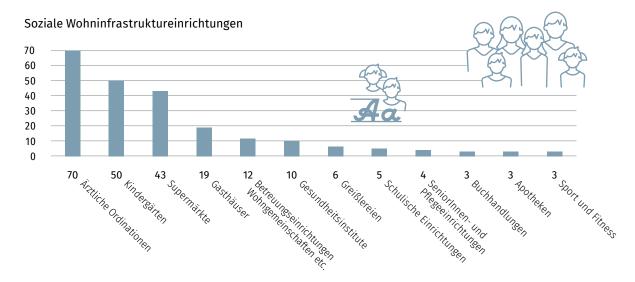
### Die ganze Vielfalt Wiens

Der SOZIALBAU-Verbund errichtet und verwaltet leistbaren und attraktiven Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Wir bieten qualitätsvolle Wohnungen zu Mieten an, die auch für Menschen mit geringerem Einkommen erschwinglich sind. Aktuell haben bei uns über 54.000 Haushalte "mehr als ein Dach über dem Kopf", was einen Anteil am Wiener Wohnungsmarkt von insgesamt 6 % ausmacht. Zu organisieren gilt es somit den "Betrieb" einer Stadt in etwa der Größe von Innsbruck mit 120.000 EinwohnerInnen. SeniorInnen, Familien, Studierende, Singles – für sie alle bieten wir ein passendes Zuhause.

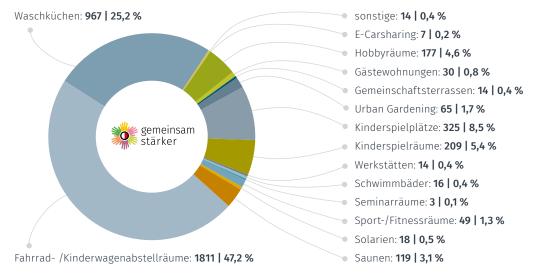
Mit unserem Wohnungsbestand leisten wir einen wesentlichen Beitrag zur Wohnversorgung in unserer Stadt. Einer Stadt, die wächst. Als ihr langjähriger Partner wollen wir mitwachsen und qualitätsvollen und preiswerten Wohnraum schaffen. 2023 wurden 550 Wohnungen den BewohnerInnen übergeben. In den letzten zehn Jahren steu-

erte der SOZIALBAU-Verbund durchschnittlich rund 500 Wohnungen pro Jahr für die gestiegene Wohnungsnachfrage bei.

Als gemeinnützige Wohnungsunternehmen schaffen wir Wohnraum immer auch mit der Zielsetzung, hohe Lebensqualität in den Quartieren zu verwirklichen. Große Bedeutung hat für uns dabei nicht nur ein gutes nachbarschaftliches Miteinander und eine angemessene soziale Durchmischung, sondern auch eine adäquate soziale Wohninfrastruktur. Dazu zählen die Grünund Freizeitanlagen ebenso wie über 3.800 Gemeinschaftseinrichtungen, insgesamt rund 1.000 Waschküchen, 1.800 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume und über 570 Lokale, darunter u. a. 70 ärztliche Ordinationen und 49 Kindergärten. Darüber hinaus haben 11 Betreuungseinrichtungen (Wohngemeinschaften) und fünf Schulen ihren Standort in einer der Wohnhausanlagen des Unternehmensverbundes.



#### Gemeinschaftseinrichtungen



### Stadt der Dörfer, Stadt der Grätzln

Wir entwickeln unsere Quartiere ganzheitlich weiter, damit sich unsere Bewohnerinnen und Bewohner auch außerhalb ihrer Wohnungen wohlfühlen. Dazu erarbeiten wir Konzepte, die soziale und ökologische Aspekte einbeziehen und individuell an die Quartiere und ihre Bewohnerinnen und Bewohner angepasst werden. Diese Konzepte umfassen viele Facetten, zum Beispiel Nachbarschaft, Selbständigkeit im Alter, Kunst und Kultur, Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche sowie Fragen der Mobilität und Klimaresilienz. Unser Ziel ist dabei immer, das Wohnumfeld für alle unsere Bewohnerinnen und Bewohner lebenswert zu gestalten und so sicherzustellen, dass sie lange und zufrieden bei uns wohnen.

Besondere Bedeutung hat für uns dabei, ein dichtes Netz an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen und sozial-kommunikativen Begegnungszonen und Räumen zur individuellen Entfaltung zur Verfügung zu stellen. Weiters wichtig ist uns eine möglichst optimale infrastrukturelle Versorgung und Sicherung der Nahversorgung.

Die vom SOZIALBAU-Verbund errichteten Stadtquartiere sind lebendige Beispiele dafür, wie gutes Zusammenleben und Zusammenwohnen funktionieren können, seiner Bewohnerschaft einen Mehrwert an Lebensqualität bringen und das soziale Gefüge sowie die ökologische Nachhaltigkeit der Stadt bereichern.



## Stadtquartiere als grüne Lungen

?? "Wir sind uns mit der Stadtplanung in Wien einig, dass die Zukunft der Stadt in der Grätzlbildung liegt – einer Stadt der Dörfer. Mit individueller Versorgung vor Ort, mit eigener Identität und einem eigenen Zugehörigkeitsgefühl, jedoch dicht eingewoben in das bestehende Stadtgefüge. In ihrer Lebendigkeit haben diese neuen Stadtquartiere Strahlkraft auf Bezirke, ja ganze Stadtteile. Das betrifft im Besonderen die Grünräume. In den jüngsten, von uns federführend mitentwickelten Quartieren haben wir großzügige Grünflächen und Parks mitgeschaffen. Alleine dadurch werden die neuen Quartiere zu Hotspots für die umliegenden Bewohnerinnen und Bewohner. Und nicht zuletzt nährt dies auch den Ruf Wiens als eine der grünsten Hauptstädte der Welt.

Andrea Steiner Prokuristin und Hauptabteilungsleiterin Neubau, Entwicklung und Steuerung

## Quartier Breitensee/Spallartgasse Wohnen im Park

Das auf dem Areal der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne errichtete Quartier im 14. Bezirk ist ein Paradebeispiel für gelungene qualitätsvolle Quartiersentwicklung.

Auf dem über vier Hektar großen Gelände errichteten fünf Bauträger auf sieben Bauplätzen insgesamt 990 Wohnungen mit zahlreichen Gemein-

schaftsräumen, einem Kindergarten, Nahversorgung samt Cafè und Konditorei, einer Arztordination, und einem Grätzl-Mobilitätsstandort. Die SOZIALBAU AG errichtete für die Wohnungsgenossenschaft VOLKSBAU 225 Mietwohnungen und zeichnete für die Projektsteuerung des gesamten Stadtquartiers verantwortlich. Besonderes Highlight: Der 1,5 Hektar große Park mit Altbaumbestand,

der auch der Öffentlichkeit als Natur- und Erholungsraum zur Verfügung steht. Als innerstädtisches Stadtentwicklungsprojekt genießt das Quartier Breitensee Seltenheitswert und Modellcharakter. In enger Abstimmung mit der Stadt Wien ist es uns gelungen, das Quartier mit einer hohen

urbanen Nutzungsvielfalt auszustatten und vor allem auch das Park-Areal den BewohnerInnen und AnrainerInnen zugänglich und erlebbar zu machen. Das Wohnprojekt erhielt den Preis für das "Beste Quartier" im Rahmen des Wiener Wohnbaupreises des Wohnfonds Wien.









## Wohnen im grünen Grätzl

Die Wohnhausanlage Wiegelestraße zeigt ein anderes Modell der Stadterweiterung. Auf dem ehemaligen Areal einer Sargfabrik und in der Nähe des historischen Ortskerns von Atzgersdorf entstand mit insgesamt 550 Wohnungen ein neues Stadtquartier im 23. Bezirk.

Besonderheit ist hier eine intime Mitte rund um ein grünes Herz. Grün ist das zentrale Freigelände mit großem Erholungsraum, grün sind die vertikal bepflanzten Fassaden, grün ist die Gemeinschaftsdachterrasse, effizient ist die Bauweise in Niedrigenergiestandard. Ein großes Anliegen seit jeher ist uns die Schaffung von sozialer Infrastruktur und ein attraktives Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen. Ein multifunktionaler Kinderspielraum und Gemeinschafträume stehen ebenso zur Verfügung wie Urban Gardening-Angebote für nachbarschaftliches Miteinander. Besonderes Augenmerk wurde darüber hinaus auch auf ein spezielles Wohnangebot für Alleinerziehende gelegt.







#### Quartier Nordbahnhof

#### Grätzl in der Stadt

Das Hochhaus der SOZIALBAU AG ist eines der weithin sichtbaren Symbole des lebendigen Trend-Quartiers am ehemaligen Nordbahnhofareal. Das 26-stöckige Wohnhochhaus, flankiert von einem Punkt- und einem Langhaus, bietet, zusammen mit dem großzügigen Grünareal der "Freien Mitte", modernes und leistbares Rundum-Wohnen mit zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen und E-Carsharing-Angebot am Rande eines mehr als 10.000 Wohnungen umfassenden neuen Stadtviertels. Un-

ser "kleines Dorf" in der Stadt mit insgesamt 368 Wohnungen für rund 800 Bewohnerinnen und Bewohner bietet eine lebendige Infrastruktur mit Geschäften, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten.

Seinen besonderen, nachhaltigen Wohnkomfort beweist das Hochhaus mit einem intelligenten Heiz- und Kühlsystem – der Bauteilaktivierung. Hierbei dient die Decke zur Heizung und Stützkühlung.







#### Quartier Sophie 7

### Neuer Hotspot mitten in der Stadt

Das neue Quartier auf dem Gelände des ehemaligen Sophienspitales im Carée Kaiserstraße, Apollogasse, Stollgasse und Neubau-Gürtel ist ein Meilenstein der Quartiersentwicklung im SOZIALBAU-Verbund. Hier treten historischer Altbestand und moderne Wohnraumentwicklung in eine einmalig verschränkte Verbindung. Die neue "Sophie 7" ist zukünftig Heimat für Kultur, Bildung, Unterhaltung, Freizeit sowie attraktives Wohnen. Besondere Bedeutung kommt der Einbindung und Revitalisierung der denkmalgeschützten Gebäude, dem Kenyon-Pavillon und dem in der Schutzzone stehenden Karl-Ludwig-Pavillon, zu. Am Areal entstehen zwei Veranstaltungssäle, eine Freibühne für Outdoorveranstaltungen, Stadtterrasse, ein Gastronomieangebot mit Schanigarten, eine Greißlerei, Raum für Konzerte und Kulturentfaltung in all ihren Facetten, dazu werden ein neuer Kindergarten, eine Volkshochschule und ein SeniorInnenstützpunkt errichtet. Über eine

große Freitreppe öffnet sich das Quartier in den siebten Bezirk. Genauso öffentlich zugänglich ist der bereits bestehende, aber für die Öffentlichkeit bislang geschlossene, große Park mit altem Baumbestand.

Das geförderte Wohnbauprojekt bietet insgesamt 180 leistbare Wohnungen, wovon die SOZIALBAU AG 120 Wohnungen errichtet. Augenmerk wird auch speziell auf ein bedarfsgerechtes Wohnangebot für Alleinerziehende gelegt.

Das 1,4 Hektar große Stadtquartier in bester innerstädtischer Lage wird klimafit und darüber hinaus vieles vorweg nehmen, das urbanes Leben und Wohnen in Zukunft angenehmer und lebenswerter macht. Die neu errichteten Wohnbauprojekte sind locker angeordnet und öffnen sich ab dem 3. Geschoss Richtung Gürtel und Westbahnhof. So kann Frischluft aus dem

Westen weiter in den Bezirk einströmen und urbanen Hitzeinseln entgegenwirken. Für Kühlung und ein angenehmes Mikroklima sorgen auch der erhöhte Grünanteil sowie die Parkmitte mit altem Baumbestand und zusätzlich fast doppelt so vielen Jungbäumen, zudem begrünte Fassaden und Balkonlauben. Blickfang und Schattenspender ist die PV-Pergola-Dachlandschaft mit begrünten Dachterrassen und Urban Garding Angebot, das allen Bewohnern offensteht.

Nachhaltig sind auch die zum Einsatz kommenden Energiesysteme: Photovoltaik versorgt die Gemeinschaftsräume, Allgemeinflächen und die gesamte Haustechnik. Die Wärmeversorgung erfolgt durch Geotherme und Stützkühlung.

Das Quartiersprojekt "Sophie 7" ging 2020 als Siegerprojekt aus dem vom Wohnfonds ausgelobten Bauträgerwettbewerb um das ehemalige Sophienspital-Areal hervor.







#### Zinshaussanierung

#### Neues Wohnen in alten Mauern

Einen wichtigen Beitrag zum stadtpolitisch wünschenswerten Ziel nachhaltig leistbaren Wohnens und der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes leistet der SOZIALBAU-Verbund mit dem Ankauf und anschließender energetischer Modernisierung von Zinshäusern. In den letzten beiden Jahren wurden mehr als ein Dutzend Zinshäuser erworben und so nach und nach der gemeinnützigen und damit spekulationsfreien Bewirtschaftung von Wohnraum überführt.

#### Wohnen mit SOZIALBAU-Plus

Zug um Zug werden die Zinshäuser energetisch zukunftsfit gemacht. Dafür bietet die hervorragende Bausubstanz die besten Voraussetzungen: Im Zuge der Dekarbonisierung werden die Gebäude auf zentrale Wärmeversorgung und erneuerbare Energieträger umgestellt, vorzugswei-

se unterstützt von Luft- bzw. Solewärmepumpen. Die hohen Raumhöhen bieten sich ideal für den Einbau von Deckenheizungen an. Flankierend dazu werden die Zinshäuser auf das Komfortniveau angehoben, das der SOZIALBAU-Verbund in seinem gesamten Bestand bietet, bspw. die Schaffung von Barrierefreiheit, den Einbau von Liften und Gemeinschaftseinrichtungen u. v. m.

Ziel ist es den Bewohnerinnen und Bewohnern all das zu bieten, wofür der SOZIALBAU-Verbund steht: leistbaren Wohnraum, moderne zukunftssichere Energieversorgung, ergänzt um das Plus des einzigartigen Wohngefühls in alten Mauern. 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.



#### Grünflächen und Freiräume

Grundthema bei der Planung jedes neuen Stadtquartieres ist die Erhaltung und die Schaffung von neuen Grünräumen. Sie begründen Wohlgefühl und Lebensqualität unserer Bewohnerinnen und Bewohner und tragen als grüne Lungen erheblich zum gesunden Stadtklima bei. Bei jedem Wohnbauprojekt bemühen wir uns, großzügige Frei- und Grünflächen einzuplanen. Dadurch, dass Quartiere gemeinschaftlich – vielfach mit anderen Wohnbauentwicklern und insbesondere der Stadt – entwickelt werden, können Parks oder Spielplätze bewohnerfreundlich dimensioniert werden und so die Qualität und Attraktivität deutlich gesteigert werden. So bietet etwa das im Frühjahr 2022 fertiggestellte Stadtquartier in der Spallartgasse in Wien 14 ein 1,5, Hektar großes Parkareal. Auch im Stadtquartier AM PARK in Wien Floridsdorf erhöht im Zentrum des Areals eine 1,5 Hektar große und öffentlich zugängliche Parklandschaft die Lebensqualität der Bevölkerung. Im voraussichtlich 2025 zu eröffnenden Quartier "Sophie 7" wird ein Park mit Altbaumbestand als "grüne Oase" im dicht bebauten Wien Neubau frei zugänglich sein.

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





### Biodiversität und grünes Wohnen

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

Beim Neubau gibt es kein neues Dach ohne Grün. Maßnahmen gegen die sommerliche Überhitzung (Urban Heat) sowie ein möglichst geringer Versiegelungsgrad halten verstärkt Einzug und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Urban Gardening bringt das Land in die Stadt. In unseren neuen Wohnhausanlagen ist Garteln fixer Bestandteil, in den bestehenden Wohnhäusern werden Gartelinitiativen unserer Bewohnerinnen und Bewohner nach Kräften gefördert und auf Wunsch eine Bio-Gartel-Expertin zur Seite gestellt. Das stärkt die Gemeinschaftsbildung und trägt auch ein Stück weit zu einer gesünderen Ernährung bei. In über 50 Wohnhausanlagen gibt es bereits gemeinsames Garteln.





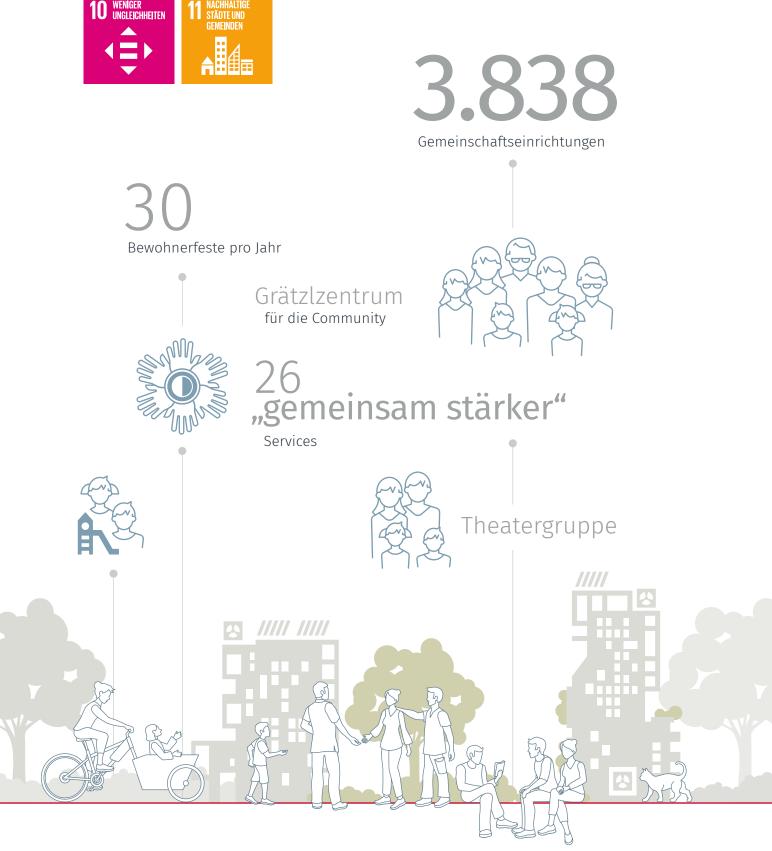


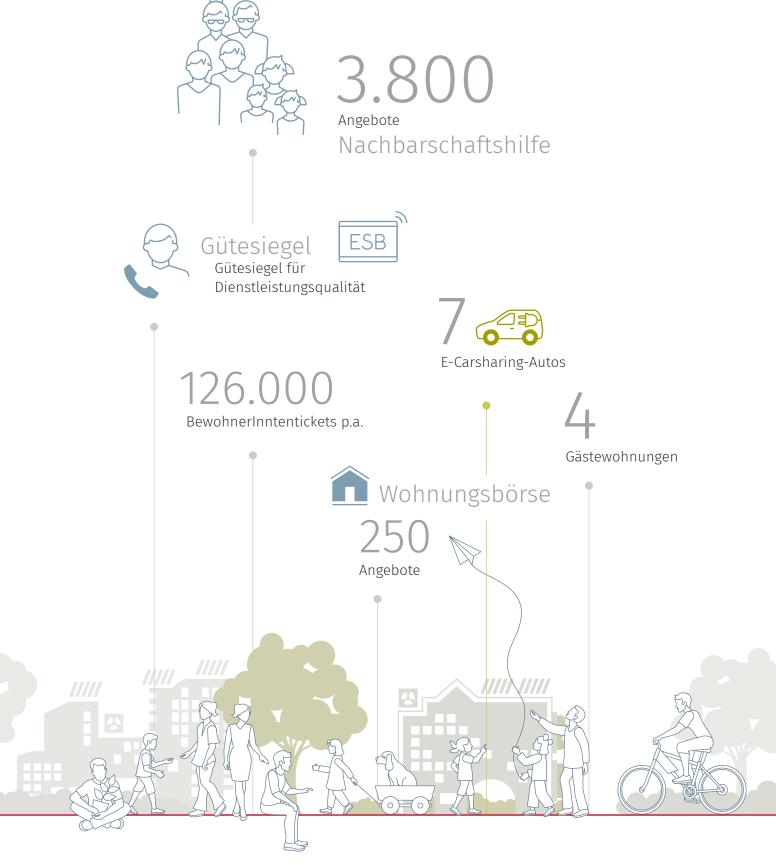






# Unsere Handlungsfelder Sozial verantwortlich







## Gemeinsam stärker, gemeinsam weiter

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 einem großzügigen Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen und unseren sozial engagierten Hausverwaltungen zu. Tragender Bestandteil unserer Dienstleistungsqualität und nachhaltigen Handelns ist die Initiative "gemeinsam stärker". Damit stellen wir unseren über 54.000 Community-Mitgliedern nicht nur attraktive Serviceangebote für den Alltag und unterschiedliche Lebenslagen zur Verfügung, sondern ermöglichen auch Orte der Begegnung und Kommunikation. So wächst eine "gemeinsam stärker"-Community.

## Die "gemeinsam stärker"-Initiative

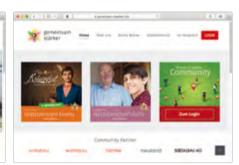


Am Anfang standen viele Fragen. 2019 startete der SOZIALBAU-Verbund ein großangelegtes Serviceprojekt für unsere Bewohnerinnen und Bewohner: Was fördert die Gemeinschaft und das gute nachbarschaftliche Miteinander, was erleichtert spürbar das Leben im Alltag, welche konkreten und praktischen Vorteile können wir bieten, wie können sich die Community-Mitglieder untereinander gegenseitig unterstützen, welche sozialen, kulturellen und gesellschaftlichen Aktivitäten bereichern das Leben aller und wie schaffen wir einen einfachen und zeitgemäßen Zugang für alle?

Mit der Gründung der "gemeinsam stärker"-Initiative haben wir eine universelle, digital nutzbare Serviceplattform geschaffen, die der Bewohnerschaft eine Fülle von Vorteilen zugänglich macht und die Gemeinschaft näher zusammenrücken lässt. Besonders intensiv werden die Wohnungsbörse genutzt, danach folgt unser E-Mobilitätsangebot bestehend aus einer E-Carsharing-Flotte und zwei E-Transporter, Gästewohnungen sowie das "gemeinsam erleben"-Eventprogramm und das Grätzlzentrum.

Dazu fördern Nachbarschaftshilfeangebote die soziale Interaktion. Die Plattform ist darüber hinaus auch Info-Knotenpunkt und Anmeldezentrum für unsere Energie-Großprojekte Photovoltaik und der Heizungszentralisierung (Energiezentrale). Bis Ende 2023 verzeichnete die "gemeinsam stärker"-Plattform insgesamt über 30.000 aktive Userinnen und User. Das heißt, dass mehr als 2/3 unserer Community-Mitglieder die Serviceplattform www.gemeinsam-staerker.info nutzen.









### Wohnungsbörse

Wir wollen unseren Bewohnerinnen und Bewohnern genau jene Wohnung bieten, die der jeweiligen Lebenslage und den Anforderungen entspricht.

Mit der Wohnungsbörse bemühen wir uns, solchen geänderten Wohnbedürfnissen adäquat Rechnung zu tragen. Aber nicht nur das: Sie bietet unseren Community-Mitgliedern auch die Möglichkeit, eine Wohnung für Familienmitglieder zu suchen (Verwandte in gerader Linie) bzw. weiterzugeben. Damit werden Familienzusammen-

führungen gefördert und das stadt- und klimapolitisch angestrebte Ziel der "Stadt der kurzen Wege" gestärkt: Die räumliche Distanz zwischen den Angehörigen reduziert sich und gegenseitige Unterstützung wird dadurch erleichtert.

2023 fanden über 1.300 BewohnerInnen über die Wohnungsbörse ein neues Zuhause, das entspricht einem Anteil von über 50 % am gesamten jährlichen Wohnungswechsel. Aktuell werden über 250 Wohnungen innerhalb der "gemeinsam stärker"-Community angeboten.



#### Ausbau digitaler Services

, Sämtliche unserer Services sind immer auf unsere Kundinnen und Kunden ausgerichtet. Bereits jetzt wird eine Vielzahl von Dienstleistungen wie etwa unsere Wohnungsbörse, Reservierungen von Gemeinschaftsräumen, Buchungen unserer E-Mobilitätsangebote oder Rechnungseinsichten zunehmend digital abgerufen. In Zukunft sollen auch Automatismen, die digital wesentlich schneller und einfacher abgewickelt werden können, wie etwa Wohnungsübernahme oder die Anmietung von Garagenplätzen samt kompletter Vertragsabwicklung bequem von zuhause und rund um die Uhr möglich sein. Natürlich steht unsere Kundendienstteam auch weiterhin jeder und jedem immer persönlich face-to-face zur Verfügung. Der SOZIAL-BAU-Verbund ist ein Unternehmen von Menschen für Menschen, und das soll auch so bleiben."

Martin Keineder Prokurist und Hauptabteilungsleiter Kundenzentrum



## Grätzlhero – "Hausbesorger 2.0"

Genauso wichtig wie unsere sozial engagierte Hausverwaltung und ein umfassendes Bewohnerservice ist eine gute persönliche Betreuung unserer Bewohnerschaft vor Ort. Mit dem "Grätzlhero" wurde der "Hausbesorger 2.0" ins Leben gerufen.

Neben klassischen Aufgaben wie Reinigung und Pflege der Anlagen von mehreren Wohnhausanlagen in einem Grätzl ist der Grätzhero zukünftig der Ansprechpartner für die BewohnerInnengemeinschaft. Sie oder er fungiert als verlängerter Arm der Hausverwaltung und unterstützt als "guter Geist" die Bewohnerinnen und Bewohner in allen Anliegen.

Ende 2023 waren bereits 11 Grätzl-Objektbetreuer im Einsatz. Jeder einzelne betreut Wohnhausanlagen mit insgesamt bis zu 800 Wohnungen. In Zukunft sollen die "Objektbetreuer neu" in 80 Grätzln ihren Dienst versehen.

#### Kundenzufriedenheit





Erreichbarkeit und promptes Service ist das Um und Auf kundenorientierter Dienstleistungsqualität. 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 garantiert die digitale Verknüpfung des BWS mit der Auftragsabwicklungsdatenbank (AUAB) sofortige Servicierung. Noch während des Telefonats wird der jeweilige Professionist beauftragt. Je nach Relevanz wird davon auch die Hausgemeinschaft mit Hilfe unserer elektronischen Kommunikationsmedien (Elektronisches Schwarzes Brett, Web und App) sofort informiert.



#### Gelebte Kundennähe.

"Schnelligkeit ist alles. Unser Anspruch ist es, unseren Bewohnerinnen und Bewohnern ein Rundum-Sorglos-Service zu bieten. Deshalb wird das Bewohnerservice auch direkt von unseren erfahrenen Hausverwaltungsteams gemanagt, die im Turnus das Telefonservice bereitstellen. Denn wir wissen: Erfahrungsgemäß greifen 90 Prozent bei einem konkreten Anliegen zum Telefon. Hier zählt Verlässlichkeit und Kompetenz. Wir wollen unseren Kundinnen und Kunden ein verlässlicher, problemlösender und stets erreichbarer Partner in allen Fragen rund ums Wohnen sein."

Florian Pausch Prokurist und Hauptabteilungsleiter Hausverwaltung









#### Bunte Bühne



Eine Erfolgsgeschichte innerhalb der "gemeinsam stärker"-Gemeinschaft schreibt das Theaterprojekt "Bunte Bühne".

Das aus 31 Bewohnerinnen und Bewohnern aus 19 Wohnhausanlagen des SOZIALBAU-Verbundes zusammengesetzte Theaterensemble präsentiert jedes Jahr ein neues Theaterstück – und das mit großem Erfolg: Bei den bisherigen drei Saisonen waren alle Vorstellungen "bis auf den letzten Platz besetzt". Das Theaterprojekt ist wesentlicher Träger unserer Bemühungen zur Gemeinschaftsbildung.









#### Bewohnerfeste

Gesellschaftliches Highlight jedes Sommers sind die traditionellen Bewohnerfeste in unseren Wohnhausanlagen. 30 Bewohnerfeste tragen alljährlich zum entspannten Miteinander und Zusammenhalt bei.

Wichtig ist uns dabei ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben. Die Bewohnerfeste setzen fort, was schon bei Neubezug Usus bei SOZIALBAU ist: Vor Bezug der Wohnhausanlage lädt der SOZIALBAU-Verbund alle Neumieterinnen und Neumieter zum Kennenlerntreffen. Es ist ein erster Schritt in Richtung Community. Dazu gehört auch die Vermittlung dessen, wofür Gemeinnützigkeit steht und was unserem Unternehmensverbund wichtig ist. Es soll ein gutes Gefühl sein, bei uns zu wohnen.















### Grätzlzentrum

Im Herbst 2022 wurde das "gemeinsam stärker"-Grätzlzentrum in der Gerasdorferstraße 61 eröffnet. Es ist ein Ort der Begegnung und des Miteinanders unserer "gemeinsam stärker"-Community. Hier bieten wir unseren Bewohnerinnen und Be-

wohner ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm an Vorträgen, Lesungen und Künstlerauftritten an. Das Grätzlzentrum kann auch von allen Community-Mitgliedern für private und gemeinsame Aktivitäten genutzt werden.









#### Fairness und Rücksichtnahme

Uns ist es ein Anliegen, mit in Not geratenen Bewohnerinnen und Bewohnern sozial verträgliche Lösungen zu vereinbaren. Nach Möglichkeit werden bei Mietzinsrückständen Stundungen vereinbart. Delogierungen werden, wo es nur geht, vermieden und frühzeitig im Dialog mit den Be-

wohnerInnen präventive Maßnahmen eingeleitet. Aus diesem Grund liegen die Delogierungen bei uns im Promillebereich. Gradmesser für die gelebte soziale Verantwortung und unser kundenorientiertes Handeln ist auch die sehr geringe Anzahl an Einsprüchen gegen Abrechnungen.

#### Wieder ein Zuhause

Als Verbund gemeinnütziger Wohnungsunternehmen betrachten wir es als unsere Aufgabe, Verantwortung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu übernehmen. Deshalb kooperieren wir mit Sozialeinrichtungen und stellen über 170 Wohnungen für wohnungslose und armutsbetroffene Menschen für ein sicheres Zuhause zur Verfügung.

## Notfallwohnungen für den Fall der Fälle

Jedem kann es passieren – und plötzlich ist man mit gesundheitlichen Problemen konfrontiert. Für die Betroffenen bedarf es sehr rasch einer adäquaten Wohnung. In einer solchen außerge-

wöhnlichen Situation stellen wir unseren Bewohnerinnen und Bewohnern eine "Notfallwohnung" zur Verfügung, die barrierefrei ist und über eine Küchenausstattung verfügt.

## Gütesiegel

Für die hohe Dienstleistungsqualität und das zukunftsorientierte Bestandsmanagement im Sinne unserer Bewohnerschaft wurde unsere Hausverwaltung bereits mehrfach in Folge mit dem Gütesiegel der "Zertifizierung nach ISO-9001" ausgezeichnet. Sie hat damit als einzige Hausverwaltung in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und eine von wenigen in der gesamten Immobilienwirtschaft diesen nach strengen Qualitätsrichtlinien verlaufenden ISO-Zertifizierungsprozess absolviert. Der Gütesiegelprozess muss jährlich erneuert werden.

#### Wir sind ISO-zertifizert



ISO 9001:2015 ISO 9001:2015 NR.17843/0 NR.17843/1



















Photovoltaikanlagen





# Energiewende ganzheitlich denken



Die Energiewende ist ein brennendes Thema unserer Zeit. Der Klimawandel wartet nicht. Der SOZIALBAU-Verbund sieht es als einen seiner vordringlichsten Aufgaben, seinen gesamten Bestand klimafit zu bekommen, den Ausstieg aus fossilen Energieträgern voranzutreiben und mit neuen, nachhaltigen Energiesystemen weitestgehende Energieautonomie und Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Wir wollen die Stadt nachhaltig mitbauen, das Klima entlasten und vor allem, den Mehrwert aus der Energieumstellung all unseren Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommen lassen. Im Sinne unseres gesamtheitlichen Denkens gehören dazu neue E-Mobilität, grüne Stadtoasen, Kreislaufwirtschaft und bauliche Nachverdichtung.

# Innovativ in die Energiezukunft

#### 28 Pilotprojekte auf dem Prüfstand

In den letzten Jahren hat der SOZIALBAU-Verbund nicht weniger als 28 innovative Energieprojekte in seinem Bestand gestartet bzw. federführend initiiert.

Die entscheidenden Kernfragen dabei sind: Welche Systeme lassen sich in den bestehenden Häusern unter verschiedensten Voraussetzungen – Lage, Bauweise, örtliche Gegebenheiten, Bewohnerschaft – umsetzen. Wie ist der Umbau bei geringstmöglicher Beeinträchtigung der Bewohnerinnen und Bewohner, oder sogar nahezu

störungsfrei, machbar. Welche Komponenten sind kostengünstigst seriell und wiederholbar herstellbar und damit standardisiert auch in weiteren Häusern einsetzbar. Welche Einsparungen und Entlastungen – sowohl für die Umwelt als auch Bewohnerschaft – lassen sich erzielen und wie sieht die ökologische Bilanz aus.

Unsere wissenschaftlich begleiteten und geförderten Pilotprojekte haben uns einen enormen Wissensvorsprung gebracht.

#### Bestandsaufnahme von über 800 Häusern

Wir wollen 2030 unseren gesamten Bestand komplett klimaneutral haben. Klar ist: Um wirtschaftliche Planbarkeit zu ermöglichen und das ganze Großvorhaben zeitlich zu beschleunigen, müssen wir jedes einzelne Haus in unserem Gesamtbestand kennen.

2022 wurde ein einmaliges Großprojekt gestartet. Im Zuge dessen durchleuchten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Hausverwaltungen jedes einzelne ihrer betreuten Häuser vom Keller bis zum Dach. Mit den erhobenen Daten werden nicht nur die laufend notwendigen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und deren Kosten durch die Einspeisung in eine eigens entwickelte Prognose-Software zur Kalkulation des Instandhaltungsaufwandes planbar. Es kann auch der individuell am besten geeignete Mix an nachhaltigen Energiesystemen samt energetischer Ertüchtigung für jedes einzelne Haus festgelegt werden. Damit gewinnen wir einen wertvollen Zeitvorsprung und kommen noch schneller in die Umsetzung.

## Unser Werkzeugkoffer zur Energiewende

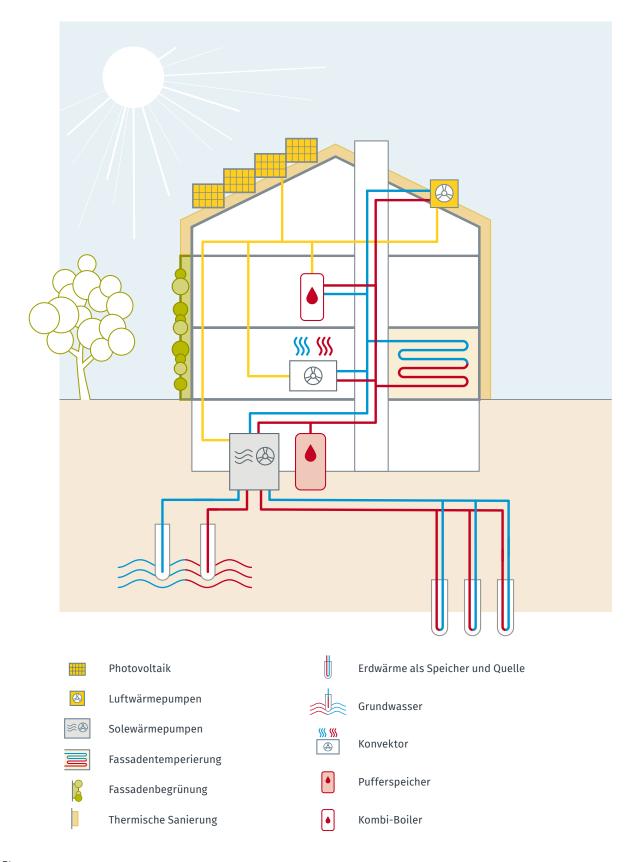
Zukünftig nachhaltige Energieversorgung funktioniert anders wie bisher. Anstatt von einzelnen Energielieferanten wie beispielsweise Gas oder Erdöl wird das Haus von einem Verbund aus mehreren nachhaltigen Energiequellen gespeist.

Diese entfalten ihre Wirksamkeit und Effizienz in ihrem sorgsam aufeinander abgestimmten Mix aus den verschiedensten Quellen wie Sonne, Luft, Erde oder Wasser. Aus einem passiven Energieempfänger wandelt sich das Gebäude selbst zu einer aktiven Energiezentrale.

Aus der Vielzahl unserer Pilotprojekte und den gewonnenen Erfahrungen haben wir einen vielseitigen und flexiblen Werkzeugkoffer zusammengestellt, der die ideale Dekarbonisierung jedes einzelnen Hauses erlaubt.

Die 3 Säulen sind: Wärmeversorgung zentralisieren, auf fossilfrei umstellen, Gebäude temperieren.

# Unser Werkzeugkoffer für nachhaltige Energieversorgung



#### Zentrale Wärmeversorgung

# Gemeinsam Energie

Unser Großprojekt Zentralisierung gilt inzwischen als Königsweg für "Raus aus Gas". Die Einzelgasthermen werden durch eine Energiezentrale, meist am Dachboden, ersetzt. Die Zuleitung zu den E-Boilern in den Wohnungen erfolgt störungsfrei über die bestehenden Kamine. An die Energiezentrale kann in Folge jede nachhaltige Energiequelle wie Wärmepumpe oder Fernwärme angeschlossen werden. Dies bringt rundum Vor-

teile wie schnelle Umstellung, höchste Betriebssicherheit, keine Einzelwartung, Reduktion der Energiekosten und ein Plus in der Ökobilanz.

Unser Zentralisierungsmodell wirkt in seiner Konsequenz und Einfachheit beispielgebend für die Energiewende und leistet somit auch einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Stadt Wien. Es wurde bereits mehrfach ausgezeichnet.







Von der Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT) mit dem Umweltpreis 2022 prämiert Als beispielgebendes Pilotprojekt vom Verein Eurosolar mit dem Solarpreis ausgezeichnet Von der Stadt Wien als Vorbildmodell für die Dekarbonisierung des Wohngebäudebestandes auserkoren

#### Flächendeckende Photovoltaik

# Sonnenkraft vom Dach

Der SOZIALBAU-Verbund hat sich zum Ziel gesetzt, innerhalb von drei Jahren alle seine Wohnhaus-anlagen – nach technischer Möglichkeit – mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten. Dieses zweite Großprojekt ist ein elementares Tool in unserem Werkzeugkoffer für die nachhaltige Energiewende.

2023 wurden rd. 650 PV-Anlagen mit einer installierten Leistung von 4 MWp fertiggestellt. 2024 wurde die Schlagzahl erhöht und der PV-Turbo gezündet, sodass der Vollausbau bereits Ende

2024 – und nicht wie ursprünglich geplant 2025 – zum Abschluss kommt. Am Ende werden insgesamt 2.400 PV-Anlagen mit einer Endausbauleistung von 11 MWp auf den Dächern der Wohnhausanlagen montiert sein.

Von der PV-Offensive profitieren rund 30.000 Bewohnerinnen und Bewohner der Unternehmen des SOZIALBAU-Verbundes. Überdies wird damit ein wichtiger Beitrag zur Sonnenstrom-Offensive der Stadt Wien geleistet.



#### Luft- und Solewärmepumpen

# Der umgekehrte Kühlschrank

Mit der Erfindung des Kühlschrankes wurde die Wärmepumpe gleich miterfunden, nur umgekehrt in Richtung Wärmeerzeugung. Wärmepumpen nutzen die in Luft oder Grundwasser gespeicherte Wärme und verwandeln sie in ein Vielfaches. Das macht sie zu Energiewundern. Im Gegensatz

zu Holz, Kohle, Gas sind Wärmpumpen (nahezu) schadstofffrei, nutzen unerschöpfliche, kostenlose Ressourcen und lassen sich intelligent in nachhaltige Gesamtsysteme integrieren. Bereits Mitte 2024 werden sämtliche zentralisierte Häuser im SOZIAL-BAU-Verbund mit Wärmepumpen ausgestattet sein.

#### Fassadentemperierung



# Die vertikale Fußbodenheizung

Die Gebäudetemperierung, also das Regulieren von Wärme und Kälte, spielt angesichts immer wärmer werdender Städte eine große Rolle. Dafür nutzen wir die Gebäudehülle in Verbund mit Geothermie. Überschüssige Wärme wird aus der Fassade über Erdsonden in der Erde gespeichert und im Winter wieder als Zuwärme hervorgeholt. Das ergibt gleich zwei Vorteile: Rund 2 Grad Abkühlung im Sommer und bis zu 2 Grad Wärmezuwachs im

Winter bringen Bewohnerinnen und Bewohnern Wohnkomfort, die Nutzung von Fassadenwärme führt zusätzlich zu einer Kostenentlastung.

Das Prinzip der temperierten Fassaden als Bestandteil eines Gesamtenergiekonzeptes wird seit 2022 in mehreren Pilotprojekten der SOZIALBAU umgesetzt und ist teilweise bereits erfolgreich im Betrieb.

#### Fassadenbegrünung

# Grau raus, grün rein

Dass nachhaltige Energie nicht nur kosten- und umweltfreundlich sein kann, sondern auch eine Augenweide ist, beweisen begrünte Fassaden.

Doch nicht nur das: Vertikale Begrünung sorgt für zusätzliche Kühlung des Gebäudes, vermindert

die Feinstaubbelastung, bringt spürbare Verbesserungen der Luftqualität und sorgt für ein besseres Stadtklima. Fassadenbegrünung kommt in Objekten vor allem als kompensatorisches Tool zum Einsatz, wo andere energetische Maßnahmen nicht wirksam werden können.



#### Frdsonden

# Batterie in der Tiefe

Die Erde wird sowohl zum Energielieferanten als auch zur natürlichen Batterie. Einerseits leiten wir überschüssige Hitze aus den Fassaden in die Erde und nutzen diese als Zwischenspeicher für die kalte Jahreszeit. Andererseits fördern wir mittels Wärmepumpen die sommers wie winters

konstante Erdwärme zutage und speisen sie in das Gesamtenergiesystem ein. Das wird durch Tiefenbohrungen zwischen 50 und 100 Meter und Erdsonden ermöglicht. Damit fügt sich auch Geothermie als essentielles Tool in den SOZIALBAU-Werkzeugkoffer ein.



#### Sanierung

# Energiefit, zukunftsfit

Damit das Verbundsystem an nachhaltigen Energietechnologien optimal wirksam werden kann, werden unsere Häuser konsequent energiefit gemacht. Nahezu alle älteren Wohnhausanlagen sind bereits thermisch saniert.

Bislang wurden im SOZIALBAU-Verbund 272 Wohnhausanlagen mit rund 18.992 Wohnungen optimiert.

Durch thermische Sanierungen der Bestandsobjekte konnte eine durchschnittliche Reduktion des Heizwärmebedarfs um 72 kWh pro m² und

Jahr erzielt werden. Dazu kommt eine jährliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 39.069 Tonnen.

Gleichzeitig wird das Haus im Zuge einer energetischen Ertüchtigung zum Wohle der Bewohner auf den neuesten Stand gebracht. Dazu zählen, wo immer machbar, Balkone, Lifteinbau, Wohnungstürentausch, Begrünungen, Neugestaltung der Freiflächen und vieles mehr. Jüngstes Komfortdetail und von besonderer Bedeutung für die Barrierefreiheit ist auch – wo möglich – der Zubau von Pawlatschengängen inklusive Liftanlagen.

#### "Smart Energy"

77 "Über ein Monitoringsystem sind wir mit den Energiesystemen jedes Hauses ständig online verbunden. Das erlaubt uns, die Anlage ständig nachzujustieren, im optimalen Arbeitszustand zu halten, nötigenfalls bei Problemen per Fernwartung sofort einzugreifen. Der Schlüssel dazu sind unter anderem unsere Glasfasernetze. Seit 2012 bei Neubauanlagen bereits zum Standard gehörend, werden Glasfasernetze seit rd. 3 Jahren auch in Bestandsobjekten laufend ausgebaut. Damit kommen wir dem Thema "Smart-building" immer näher. Über die Glasfasernetze werden in Zukunft eine Vielzahl an nützlichen Funktionen im energetischen Bereich im Haus gesteuert. Willkommener Nebeneffekt: Auf Wunsch der BewohnerInnen wird die Glasfaser bis in die Wohnung verlegt. Somit wird die in die Jahre gekommene Coax-Leitung durch eine zukunftsfitte Technologie angepasst. Glasfaserhaushalte haben in Zukunft Zugriff auf den kompletten SAT-Transponder und eine exzellente Glasfaser-Leitungsqualität für eine stabile und leistungsstarke Internetverbindung, beispielsweise für Home-Working."

Florian Richter Prokurist HOB – Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH









# 3 beispielgebende Pilotprojekte

Als Pionier betreten wir neues, oftmals unbekanntes Terrain. Mit seinen Pionierprojekten hat der SOZIALBAU-Verbund Innovationen initiiert und angestoßen, Entwicklungen vorangetrieben und das Tor der Möglichkeiten und Machbarkeiten weit aufgestoßen. Die daraus gewonnen Erkenntnisse wollen wir auch anderen zugänglich machen, um effektiv zur Energiewende beitragen zu können.

#### 1. Pilotprojekt

# Nahwärmenetze Miesbachgasse und Simon-Denk-Gasse

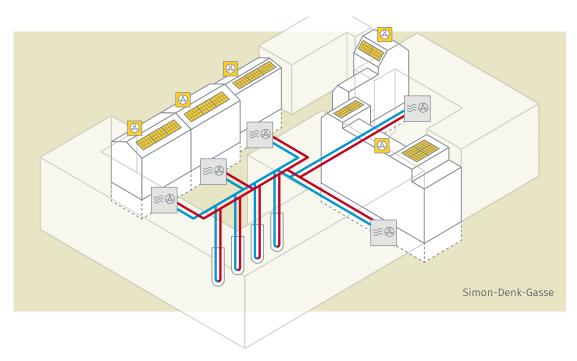
Gleich drei Nahwärmeprojekte sind derzeit im SOZIALBAU-Bestand in Aufbau. Nahwärmenetze beziehen ihren hohen Energiegewinn aus einem Solar/Erdwärmesonden/Wärmepumpen-System mit einer naheliegenden Energiequelle. Im Wien 2 Miesbachgasse – Leopoldsgasse – Malzgasse wird die nahe Energie aus dem reichen Grundwasserschatz geschöpft. Hier sind 3 Liegenschaften beteiligt, die gemeinschaftlich versorgt werden.

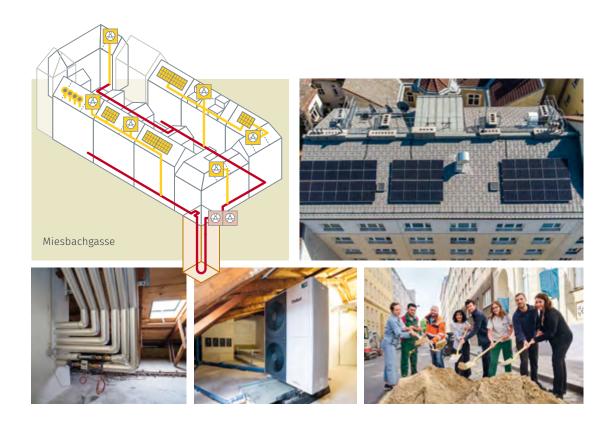
Das Nahwärmeprojekt in Wien 9, Simon-Denk-Gasse umfasst sogar 5 Liegenschaften mit insgesamt 100 Wohnungen und ist damit der derzeit größte Nahwärmeverbund im Bestand. Als Wärmequelle wird das vor Ort vorhandene geothermische Potential genutzt. Der erforderliche Wärme- aber auch Kühlbedarf (für die Sommermonate) wird im Wege der Zentralisierung der Wärmeversorgung (Entfernung der Einzelgasthermen) durch Grundwasser-Wärmepumpen gewährleistet und damit auf ein nachhaltig funktionierendes erneuerbares Energiesystem umgestellt. Zusätzlich wird über Photovoltaikanlagen Sonnenstrom erzeugt.

Zur Gewährleistung eines optimalen Wirkungsgrades der Grundwasser-Wärmepumpen ist ein Abstand der dafür erforderlichen Brunnen von mindestens 15 Metern einzuhalten. Im dicht bebauten Gebäudebestand des Grätzls Simon-Denk-Gasse sind daher Bohrungen auf Nachbarliegenschaften erforderlich. Aus diesem Grund hat sich die Genossenschaft WOHNBAU als Initiatorin des Projektes und Eigentümerin der Liegenschaft Simon-Denk-Gasse 9, Marktgasse 4 und Marktgasse 14-16 entschlossen, ein Nahwärmenetz mit den im nahen Umfeld befindlichen Liegenschaftseigentümern zu errichten.

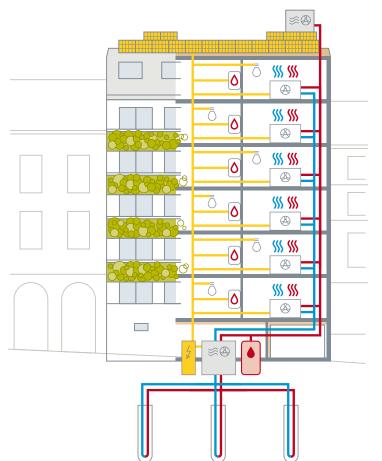
Angesichts damit zusammenhängender ungleicher Gebäudestrukturen, Sanierungsstadien und verschiedener wohnrechtlicher Regime sollen dabei optimale Ergebnisse für die am Gemeinschaftsprojekt teilnehmenden Eigentümer und Nutzer im Vordergrund stehen.

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





# 2. Pilotprojekt Grünes Vorzeigeobjekt Barawitzkagasse



Dieses Pilotprojekt in Wien 19 war eine besondere Herausforderung. Das Wohnhaus aus den 1960er Jahren wurde bewusst ausgewählt, um die Funktion unseres Dekarbonisierungssystems unter schwierigsten Bedingungen zu erproben und zu demonstrieren: Die dicht befahrene Barawitzkagasse, ein enger Innenhof, kleine Dachflächen, ein Betonfertigteilbau des bekannten Architekten Harry Glück forderten innovative Herangehensweisen.

Die Besonderheit: In der Barawitzkagasse erfolgt das "Raus aus Gas" durch die Heizungszentralisierung über die Fassade. Die Zentralisierung ermöglicht die Umstellung des Heizungssystems von den Einzelgasthermen auf ein Wärmepumpensystem – einem Mix aus Luft-Wärmepumpe am Dach und Sole-Wärmepumpe im Keller. Dazu erfolgte die Bohrung von Tiefensonden als "Erdwärmebatterien" im Innenhof. Dadurch lässt sich in der kalten Jahreszeit Heizwärme entnehmen, im Sommer wiederum wird die Wärme aus den Wohnungen in den Erdsonden gespeichert. In den Wohnungen wird den Bewohnerinnen und Bewohnern die Installation von Gebläsekonvektoren anstelle der alten Heizkörper angeboten.

Lesen Sie weiter auf der nächsten Seite ightarrow

Sichtbarster Beitrag zum grünen Energiehaushalt ist eine straßenseitige vertikale Begrünung an der Fassade. Das bringt in den Sommermonaten eine zusätzliche Abkühlung durch Verschattung und auch Schallschutz gegen die dichtbefahrene Barawitzkagasse. Insgesamt profitieren damit unsere Bewohnerinnen und Bewohner nicht nur von deutlich niedrigeren Energiekosten, sondern auch einem spürbar höheren Wohnkomfort, mehr Behaglichkeit und einem topsanierten "Hingucker" in grünem Ornat.

Das Pilotprojekt Barawitzkagasse steht beispielgebend für unsere Strategie zur Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes. Je nach Beschaffenheit der Wohnhausanlage können wir aus unserem "Werkzeugkoffer" – bestehend aus Wärmepumpen, Erdsonden, Photovoltaik und Grünfassaden – die passende Lösung einsetzen.

Besonders erfreulich: Das grüne Vorzeigeprojekt wurde von der Stadt Wien als ein Best-Practice-Modell für "Raus aus Gas" auserkoren.







#### 3. Pilotprojekt

# Fassadentemperierung Große Neugasse und Hackenberggasse

Das Pilotprojekt in Wien 4 ist das Erstprojekt für Bauteilaktivierung durch Fassadentemperierung. Durch eingefräste und spiralförmig in der Fassade verlegte Wasserschläuche wird Sommerhitze in einen Erdspeicher abgeführt und dient im Winter zur Wärmeversorgung. Im Verbund mit Erdwärmepumpen, Photovoltaik und energetischer Sanierung werden die Gesamtenergiekosten um bis zu 25 % herabgesenkt und damit auch die Wohnkosten für alle Bewohnerinnen und Bewohner. Das System in der Großen Neugasse ist seit Frühjahr 2022 in Vollbetrieb. 2023 starteten die Fassaden-

temperierung in der Eichendorfstraße und im Sommer 2024 schließlich in der Hackenberggasse.

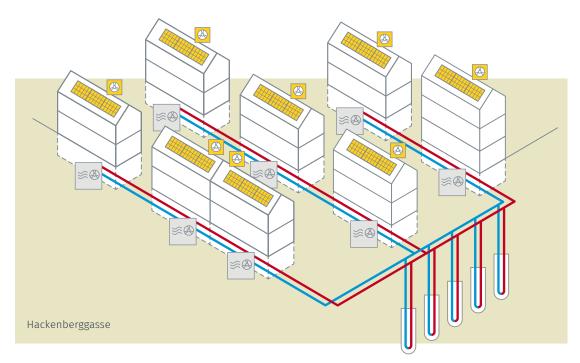
Neben der herkömmlichen thermischen Sanierung der Wohnhäuser in der Hackenberggasse wird die Heiz- und Warmwasseraufbereitung auf erneuerbare Energiesysteme (Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen in Verbindung mit Erdsonden) umgestellt. Die Wärmepumpen bzw. Erdsonden werden nicht nur für die Heiz- und Warmwasseraufbereitung, sondern auch für eine Gebäudetemperierung (Kühlung) sorgen.











Dabei wird im Sommer einerseits über die Außenwand (im Sinne einer Flächenheizung/Kühlung) und andererseits über Konvektoren (Heizkörper mit Gebläsefunktion) dem Gebäude Wärme entzogen und damit die Wohnräume temperiert bzw. gekühlt.

Die entzogene Wärme wird in erster Linie zur Warmwasseraufbereitung genutzt bzw. die Überschüsse Erdwärmespeichern zugeführt. Die in der Erde gespeicherte Wärme wird während der Heizperioden zur Verbesserung des Wirkungsgrades der Wärmepumpen und damit zur Heizkostensenkung verwendet.

Die drei innovativen ökologischen Sanierungsprojekte sind Teil des Forschungsprogrammes "Sani-60ies", wurden im Rahmen der Förderungsschiene "Stadt der Zukunft" erfolgreich juriert und werden vom Klimaschutzministerium gefördert.

# Wohnkomfort selbst bestimmen

, Mit der Umstellung auf nachhaltige Energiesysteme wollen wir auch den Bewohnerinnen und Bewohnern neue Freiräume zur Gestaltung ihres Wohnumfeldes aeben. Wir stellen die technischen Grundbedinaungen her, Bewohnerin und Bewohner entscheiden danach selbst, wie hoch sie ihren Wohnkomfort heben wollen. Das kann jede und jeder ganz nach seinen Möglichkeiten und Wünschen selbst bestimmen. Das reicht zum Beispiel vom einfachen Aufsteckkühler oder dem eigenen Konvektor, der heizt und auch kühlt bis zur Fußbodenheizung oder Deckenkühlung im Zuge eines Umbaues. Wir schreiben nicht vor, wir ermöglichen. Denn wir sind der Meinung: Die Freiheit, selbst zu entscheiden, was einem wichtig ist stärkt auch das gute Gefühl: Hier bin ich zuhause, genauso wie ich es will."

Daniela Huber Hauptabteilungsleiter-Stellvertreterin Hausverwaltung und Projektleiterin Energie & Innovation



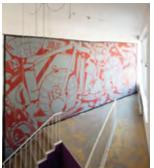
# Kreislaufwirtschaft

Auch bei der Kreislaufwirtschaft kommt schon seit längerem die ganzheitliche Sicht des SOZIALBAU-Verbundes zum Tragen. Sie hat sowohl eine ökologische und ökonomische als auch eine soziale Komponente. In der Seestadt Aspern haben wir bei Projektplanung und Umsetzung eine ökologische Baustellenabwicklung bzw. -logistik entwickelt. Dabei wurde u. a. der Baustellenaushub vor Ort wiederverwendet und Ortbetonanlagen genutzt.

Das Konzept der werterhaltenden Kreislaufwirtschaft haben wir auch bei weiteren Projekten umgesetzt. Beim Pilotprojekt Stöbergasse in Wien 5 wurde – gemeinsam mit Partnern wie dem Bau-

karussell, der Caritas und der Volkshochschule – das Bestandsgebäude der VHS so weit wie möglich rückgebaut und Bauteile, Material, Mobiliar zur Wiederverwendung aufbereitet. Auch im neu entstehenden Wohnquartier Sophie 7 in der Apollogasse wurden im Zuge des Abrisses des Altbestandes wertvolle Baumaterialien (Türen, Fenster, Beschläge etc.) recyclt und wiederverwendet. Mit dem ressourcenschonenden Gebäuderückbau wurde das Baukarussell beauftragt. Dabei ging es nicht nur um das klimaschonende Re-Use von Baustoffen und Produkten, es wurden auch arbeitslose bzw. schwer vermittelbare Personen beschäftigt.







# E-Mobilität

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



Grätzl-E-Carsharing-Projekt des SOZIALBAU-Verbundes wird von der Stadt Wien im Rahmen des Programmes "Förderung innovativer, energieeffizienter Mobilitätsangebote im Wohnbau" gefördert.

Hinzu kommen 2 E-Transporter für Beschaffungen oder Übersiedelungen sowie individuelle E-Ladestationen für den Privat-PKW. Ob E-PKW oder Transporter – das über die "gemeinsam stärker"-App verfügbare Mobilitätsangebote genießt sehr hohen Zuspruch. Aktuell sind bereits rund 180 E-Ladestationen errichtet.







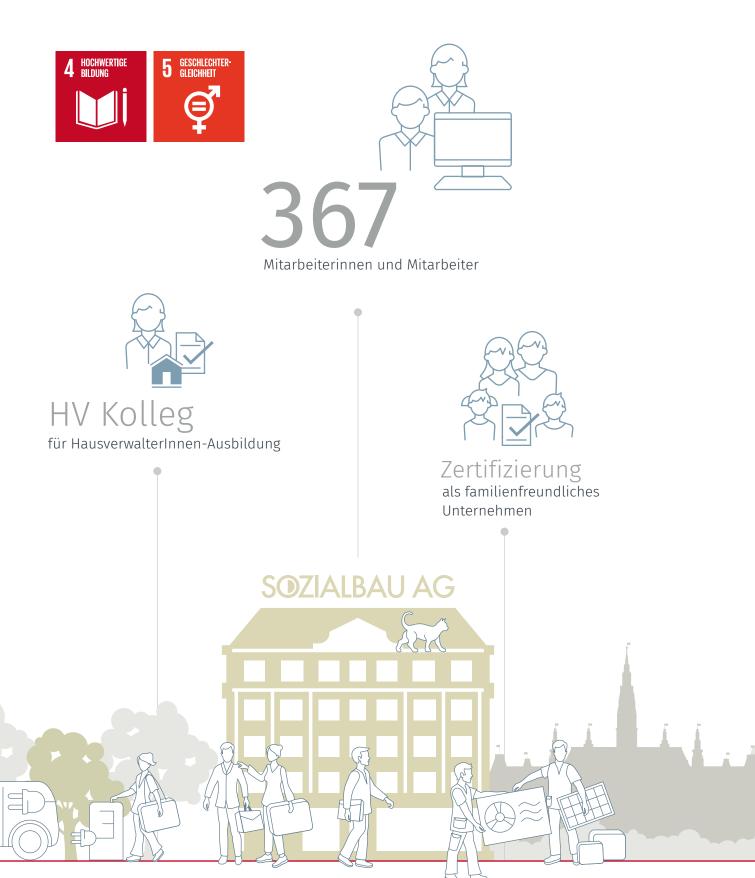


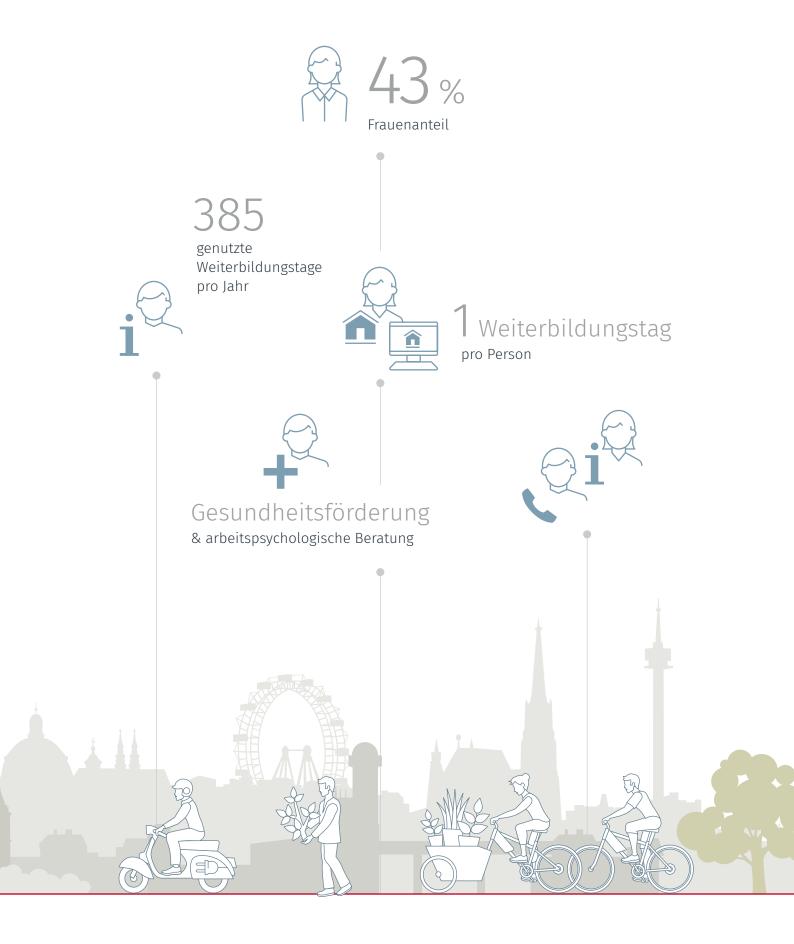


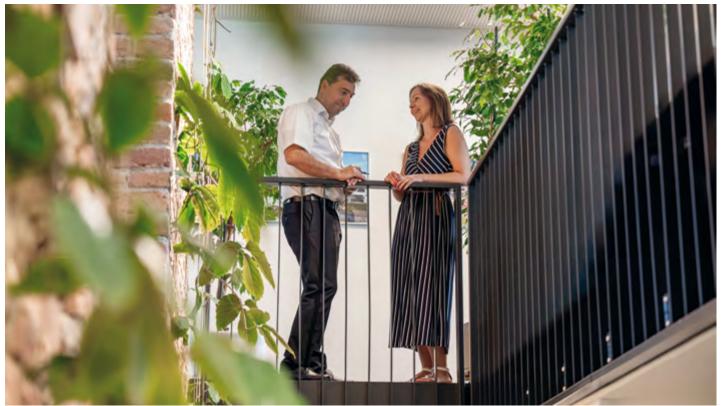




# Unsere Handlungsfelder Miteinander arbeiten













# Achtsamkeit und Kollegialität

Sinnstiftendes, zufriedenes und freudvolles Arbeiten wird nur in einer gepflegten Betriebskultur möglich. Der SOZIALBAU-Verbund legt große Aufmerksamkeit auf ein Arbeitsumfeld, das von Offenheit, Kollegialität und fairem Miteinander geprägt ist. Laufende Aus- und Weiterbildung, Chancen auf Weiterentwicklung und Karriere gehören hier genauso dazu wie die Gesundheitsförderung, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und die Förderung des Gemeinschaftssinnes. Nicht umsonst verzeichnen wir außergewöhnliche lange Betriebszugehörigkeiten, vergleichsweise geringe Fluktuation und die wiederholte Zertifizierung als familienfreundliches Unternehmen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das Fundament unseres Unternehmenserfolges, ihnen gilt unsere Aufmerksamkeit und Wertschätzung.



# Hausverwaltungen – Verlässlicher Partner

Unsere in 6 Teams gegliederte Hausverwaltung ist der Schlüssel zum Bestand und zu unseren über 120.000 Bewohnerinnen und Bewohner. Sie bestimmen ganz wesentlich die Qualität des Wohnens und gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Wir unterstützen, fördern und professionalisieren unsere HV-Teams durch laufende Schulungen und Weiterbildungen sowie internen Fachmeetings.

Mit den Hausverwalter-Kollegs haben wir eine hauseigene Schulungsschiene ins Leben gerufen, die im Vergleich ihresgleichen sucht. Erklärtes 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. Die HausverwalterInnen sind so gesehen längst keine HausverwalterInnen im "klassischen" Sinne mehr, sondern BestandsmanagerInnen ihres zwischen 800 bis 1.200 Wohnungen umfassenden Portfolios. Ziel ist dabei, dass sie von jeder ihrer Wohnhausanlage eine "Vision" für die zukunftsfitte Modernisierung und damit mehr Wohnkomfort für ihre Bewohnerinnen und Bewohner entwickeln und in die Praxis umsetzen.

# Hausverwalter-Kolleg

In einer ca. einjährigen Ausbildung mit 17 Fachvorträgen und einer Abschlussprüfung vor einer Fachjury sind die HV-Kollegs die Kaderschmiede der Hausverwaltung. Seit Etablierung im Jahr 2016 haben 36 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, also rund ein Drittel aller HV-Beschäftigten, die Ausbildung zur professionellen Hausverwalterin bzw. zum Hausverwalter in 9 Lehrgängen erfolgreich abgeschlossen. In dieser Ausbil-

dung bekommen Teilnehmende das fundamentale Rüstzeug des Hausverwalters vermittelt und gewinnen ein vertieftes Verständnis für das Bestandsmanagement, die Werte und Unternehmenskultur des SOZIALBAU-Verbundes. Regelmäßige Nachschulungen und Updates des Golden Circle, also die Gesamtheit aller Absolventen, bringen stets auf den neuesten Stand der Forschung und technischen Entwicklung.

# Das beste Potential im eigenen Haus

"Die Kunst des Verwaltens ist es, nachhaltig und gemeinsam das Gleichgewicht der Interessen und der Bedürfnisse unserer Bewohnerschaft sowie das der Mitarbeitenden zu finden. Wir professionalisieren unsere HausverwalterInnen nicht nur in ihrem täglichen Handwerk wie Technik, Energie, Kaufmännischem und Administrativem, sondern stärken vor allem ihre soziale Kompetenz. Denn sie sind der vertrauensvolle Partner unserer Bewohnerinnen und Bewohner. Ganzheitlich gesehen engagieren wir uns für die Förderung der Gemeinschaften und für positive Veränderungen in der Gesellschaft. Das ist unser Anspruch und unser Selbstverständnis."

Petra Küttel Leiterin Facility Operations und HV-Kolleg



# Audit Beruf und Familie

Arbeit und Privatleben sind kein Gegensatz, sondern ein Gleichklang, der das Lebensglück bestimmt. Das ist unsere tiefste Überzeugung und das wollen wir auch all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gewährleisten. Im Unternehmensverbund finden 367 Marbeiterinnen und Mitarbeiter eine offene und familienfreundliche Unternehmenskultur. Seit 2017 ist die SOZIALBAU AG nach dem Audit Beruf & Familie des Familienministeriums zum wiederholten Male als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert. Flexible Arbeitsmodelle, Maßnahmen für eine bessere

Wiedereingliederung, Führungskräfteschulungen, Stress- und Burnout-Prävention sowie Kinderbetreuungsangebote an "Zwickeltagen" sind bei uns eine Selbstverständlichkeit. Auch die vom Betriebsrat 2023 erstmals initiierte Ferienkinderbetreuung im Unternehmen durch geschulte Kinderpädagogen unterstreicht dies deutlich. Immerhin wird die Arbeitsleistung im Unternehmen zu rund der Hälfte von Frauen erbracht. Dies spricht dafür, dass die Chancengleichheit zwischen Kolleginnen und Kollegen in unserem Unternehmen keine leere Worthülse ist.

# Betriebskultur und Arbeitsklima

Respektvolles Miteinander, aufgeschlossene Kommunikation, gleiche Chancen für alle und Angebote für Weiterbildung, Gesundheit und Entwicklung – das ist die Essenz unserer Unternehmenskultur.

Und das schätzen auch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der beste Beweis dafür ist eine außergewöhnlich lange Betriebszugehörigkeit von durchschnittlich 15 Jahren. 44 % wirken seit 10 Jahren oder kürzer im SOZIALBAU-Verbund mit, 37 % halten uns sogar länger als 21 Jahre die Treue. Darüber hinaus setzen wir konsequent auf Nach-

wuchsförderung und die Heranbildung eigener Fachkräfte. So lernt jeder Lehrling – von einem erfahrenen "Buddy" begleitet – im Rotationsverfahren sämtliche Fachgebiete und Abteilungen des Hauses kennen. Zusätzlich unterstützen wir gezielt Weiterbildungsaktivitäten unserer Mitarbeitenden. Im Durchschnitt wurden in den letzten Jahren von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 385 Tage für Weiterbildung genutzt. Erfahrene Kräfte in Kombination mit jungem, gut ausgebildetem und engagiertem Nachwuchs ergeben die ideale, nachhaltige Erfolgsmischung unserer Personalstruktur.







# Betriebliche Gesundheitsförderung

Natürlich steht der frische Obstkorb regelmäßig auf den Tischen aller Abteilungen. Doch die Gesundheitsförderung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bedeutet für uns weit mehr. Die physische und psychische Gesunderhaltung ist ein Thema, das wir ständig ausbauen und erweitern. Dazu zählen, gemeinsam mit unserem Betriebsrat geschaffene, Angebote wie etwa Massagen, Fitness und Gymnastik. Die organisierte Teilnahme an

sportlichen Veranstaltungen wie Skitage und Laufevents findet starken Widerhall. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern steht das hauseigene Gesundheitszentrum mit Fitness- und Gymnastikraum und eine Flotte von E-Bikes zur Verfügung. Zusätzlich gewährleistet eine Arbeitspsychologin Unterstützung bei Stressbewältigung und belastenden Arbeitssituationen, unsere Betriebsärztin bietet überdies arbeitsmedizinische Betreuung.

#### Impressum:

Medieninhaber:

SOZIALBAU, gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien, Lindengasse 55

Tel.: (01) 52195-456

Mail: kommunikation@sozialbau.at

www.sozialbau.at

Redaktion:

Artur Streimelweger, Ali Seemann

Fotos:

Vogus, SOZIALBAU AG, ddesign, David Bohmann, Christopher Mavric

Gestaltung: atelier klapper

Illustration: atelier klapper

Druck: Agentur Prokop KG Wien, 30.11.2024





sozialbau.at





