

Sozial. Nachhaltig. Wirtschaftlich.



2019

Nachhaltigkeitsbericht
SOZIALBAU-Verbund





Stand: 25.05.2020

Inhalt

Vorwort 4

Über uns. Der SOZIALBAU-Verbund 10

Nachhaltig Wirtschaften 30

Sozial verantwortlich 40

Für unsere Umwelt 50

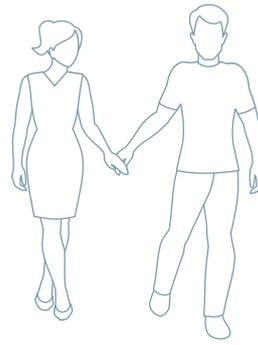
Miteinander arbeiten 58



2019



51.707
verwaltete Wohnungen



90%
Kundenzufriedenheit



110.000
Bewohner



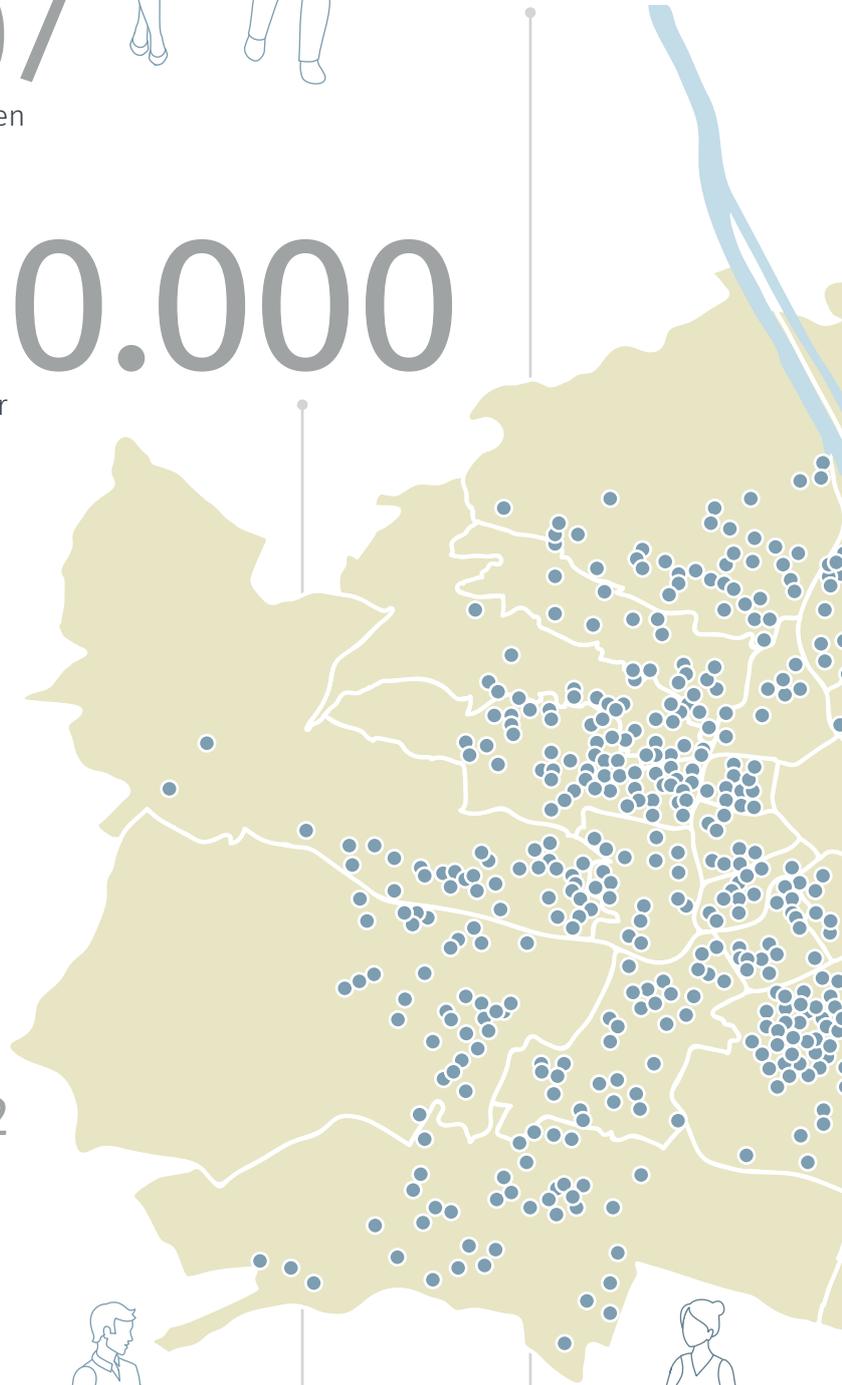
1.903
Wohnungen in Bau



30.650 t
CO₂-Einsparung durch
thermische Sanierung

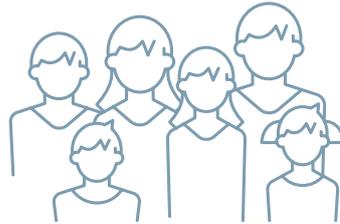


92.600 m²
Photovoltaikfläche bis 2023





3,2 Mrd. Euro
Bilanzsumme



3.700

Gemeinschaftseinrichtungen



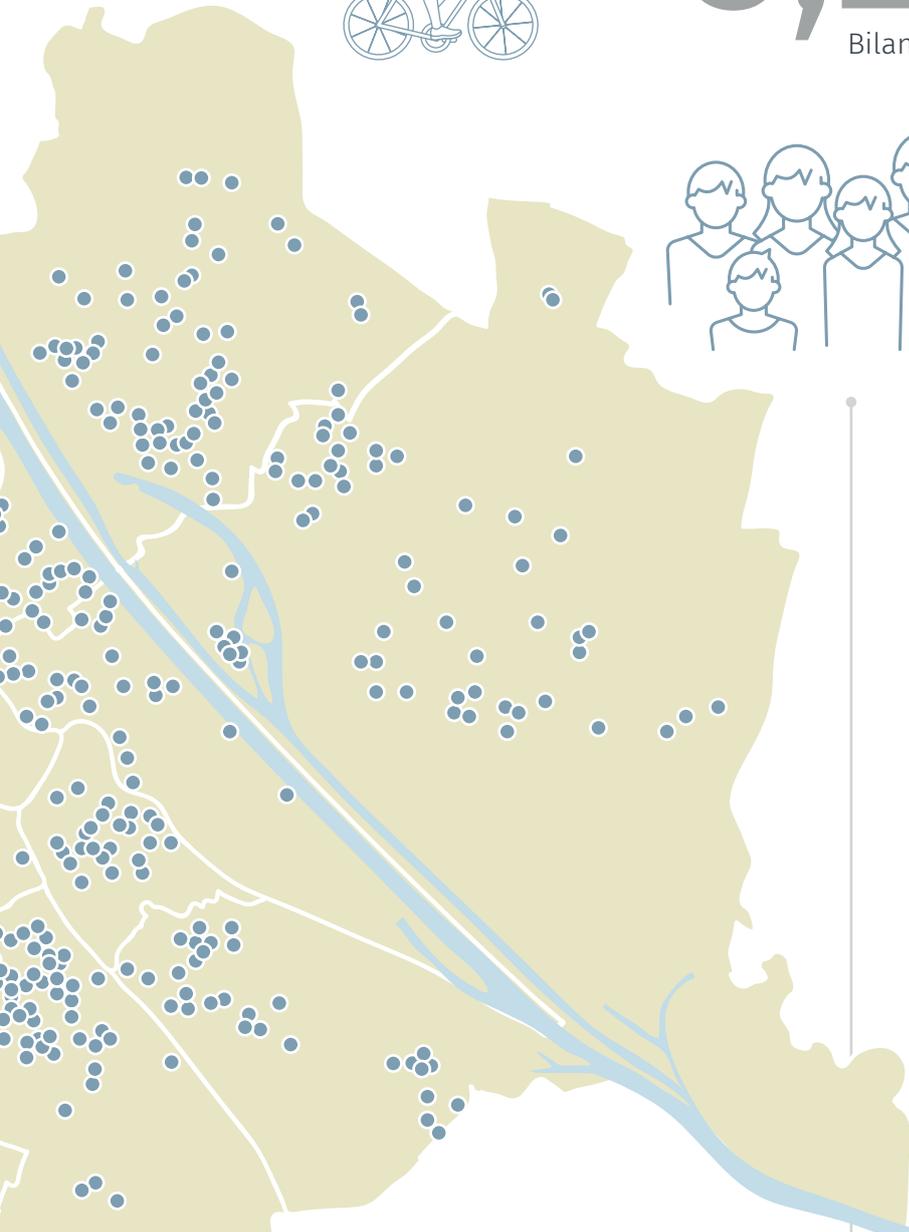
6%

Anteil am Wiener
Wohnungsbestand



65 Hektar

Grünflächen



Weg der Nachhaltigkeit



Dr. Michael Ludwig
Bürgermeister der Stadt Wien

Es kommt nicht von ungefähr, dass Wien seit Jahren immer wieder zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt wird. Wien versteht sich als Stadt mit zukunftsfähiger Entwicklung und hat dies auch im Rahmen des Stadtentwicklungsplans 2025 festgeschrieben. Zuletzt wurde der Leitgedanke der nachhaltigen Entwicklung in der im Juni 2014 beschlossenen Rahmenstrategie 2050 - Smart City Wien fest verankert: Beste Lebensqualität für alle Wienerinnen und Wiener bei größtmöglicher Ressourcenschonung lautet das Leitziel. Auch die künftigen Generationen der Wiener sollen mit Stolz auf die vorhandene Lebensqualität, auf Gerechtigkeit unter den Menschen sowie zwischen den Generationen und auf gemeinsame Verantwortung für Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt blicken dürfen.

Bevölkerungswachstum, neue Ansprüche an die Stadtnutzung sowie wirtschaftlicher und technischer Wandel sind die Herausforderungen einer modernen Metropole. Damit diese Herausforderungen auch weiterhin gemeistert werden können, bedarf es der konstruktiven Zusammenarbeit aller Beteiligten. Ganz besonders betrifft dies natürlich den geförderten Wohnbau. Deshalb freut es mich sehr, dass die SOZIALBAU AG den Weg der Nachhaltigkeit weiter verstärkt einschlägt und dabei mit technischem Know-how und sozialem Engagement die Leistbarkeit beim Wohnen nicht außer Acht lässt.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Michael Ludwig".



Gelebte Verantwortung

Kathrin Gaál
**Amtsführende Stadträtin für Wohnen,
Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen**

Insgesamt leben heute mehr als 60% der Wienerinnen und Wiener im geförderten Wohnbau. Dieser hohe Anteil gilt weltweit als Vorbild. Der geförderte Wohnbau ist ein Garant für soziale Stabilität und für die Mittelschicht ein Sicherheitsnetz nach unten und ein Sprungbrett nach oben.

Der geförderte Wohnbau ist aber auch ein kräftiger Motor für Innovation und Fortschritt. Durch das Instrument der Bauträgerwettbewerbe kann die Stadt Wien etwa entscheidende Faktoren wie soziale Nachhaltigkeit, technische Neuerungen und ökologisches und ressourcenschonendes Bauen gezielt fördern und zum Einsatz bringen.

Das ist aber natürlich nur möglich mit starken Partnern wie zum Beispiel der Sozialbau AG, unter deren wachsendem Dach heute 110.000 Menschen ein Zuhause finden. Die SOZIALBAU AG schreitet seit vielen Jahren an der Spitze des Fortschritts im heimischen Wohnbau und hat Wien durch unzählige Innovationen und spannende, leistbare und lebenswerte Wohnprojekte bereichert.

Umfassend listet der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht die Stärken der Sozialbau AG und der Gemeinnützigkeit im Wohnbau auf. Es geht dabei um Mietkostendämpfung, Multiplikator-Effekte, moderne Quartiersentwicklung, Gemeinschaftsbildung durch Nachbarschaftsförderung, die Entwicklung digitaler Kommunikation innerhalb der Wohnanlage, um ökologisches und ressourcenschonendes Bauen und Sanieren und um Innovation bei der Energieversorgung - um nur ein paar Schlagworte zu nennen. Mit Lektüre des Berichts wird jedenfalls klar, dass die SOZIALBAU AG ein Musterbeispiel für gelebte Verantwortung und einen sorgsamem Umgang mit der Zukunft ist.



Kathrin Gaál



Bestens gerüstet

Hermann Gugler
Aufsichtsratsvorsitzender
SOZIALBAU AG



Der gemeinnützige Wohnbau in Österreich ist eine Erfolgsgeschichte, die seit Langem internationale Beachtung findet. Seine ungebrochene Leistungsfähigkeit sorgt seit Jahrzehnten für neuen, leistbaren und qualitätsvollen Wohnraum und hat sich gerade in der Coronakrise eindrucksvoll gezeigt. Allen voran steht der SOZIALBAU-Verbund mit seinen 51.707 Wohnungen für 110.000 Bewohner für Stabilität und Sicherheit in der heimischen Wohnversorgung.

Dabei ist sich der SOZIALBAU-Verbund seiner großen Verantwortung bewusst: Sorgsames Wirtschaften, sozialer Ausgleich, sehr gute Kundenzufriedenheitswerte und Transparenz sind die Fundamente, auf denen wir auch in Zukunft bauen. Eine Zukunft, für die wir aufgrund der hervorragenden wirtschaftlichen Kennzahlen und stabilen finanziellen Grundlage bestens gerüstet sind. Der gesetzliche Rahmen des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes ist dabei unsere Operationsgrundlage.

Für eine Zukunft wiederum, die unser Unternehmensverbund mit seiner Leistungsstärke und Innovationskraft maßgeblich aktiv mitgestaltet. Die Neubautätigkeit befindet sich auf einem Leistungshoch, zwei Stadtentwicklungsareale mit zusammen weit über 2.000 Wohnungen werden von uns aktuell entwickelt. Mit der Errichtung der Gemeinschaftsthermen und dem Photovoltaikanlagen-Roll-out setzt der SOZIALBAU-Verbund in den kommenden Jahren zwei Großprojekte um, die sich nicht nur ob ihres Innovationscharakters, sondern auch ihres Beitrags zur CO₂-Reduktion sehen lassen können. Und nicht zu vergessen die große „gemeinsam stärker“-Community-Initiative, mit der unseren Bewohnerinnen und Bewohner praktische Serviceangebote unterbreitet werden.

Alles im allen eine Leistungspalette, die nachhaltig positiv wirkt – in erster Linie für unsere Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch für die Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Dazu haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit viel Engagement maßgeblich beigetragen. Sie sind die Garanten unseres wirtschaftlichen Erfolges. Dafür ein herzliches Dankeschön!

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hermann Gugler', written in a cursive style.

Nachhaltig wirtschaftlich erfolgreich

Generaldirektor Dr. Josef Ostermayer
Generaldirektor-Stellvertreter DI Dr. Bernd Rießland
Vorstandsdirektor Ernst Bach
Vorstandsdirektor Bmstr. Ing. Hannes Stangl
SOZIALBAU AG

Leistbares und qualitativvolles Wohnen in einem lebenswerten Umfeld ist unbestreitbar Grundlage und Baustein für eine funktionierende und zukunftsfähige Gesellschaft. Als größter gemeinnütziger Wohnbauverbund mit 51.707 Wohnungen tragen wir nicht nur eine besondere Verantwortung in der Wohnversorgung der aktuellen und künftigen Bewohnergeneration, sondern leisten auch einen maßgeblichen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung unserer Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft. Dafür arbeiten wir eng mit der öffentlichen Hand zusammen und unterstützen sie bei der Umsetzung einer nachhaltig leistbaren, architektonisch wertvollen und ökologischen Wohnungspolitik ebenso wie bei ihren Bemühungen einer umweltgerechten Stadtentwicklung.

Gestützt auf den Grundpfeilern der Wohnungsgemeinnützigkeit ist nachhaltiges unternehmerisches Handeln unser Kerngeschäft, das erfolgreiches Wirtschaften mit sozialer und ökologischer Verantwortung verbindet. Unser Geschäftsmodell ist auf langfristigen Werterhalt und Wertzuwachs ausgerichtet und nicht auf kurzfristige Gewinnmaximierung. Die Errichtung und Pflege eines preiswerten, attraktiven und umweltgerechten Wohn- und Lebensraumes für unsere über 110.000 Bewohner stehen dabei im Mittelpunkt unserer Tätigkeit, gemeinschaftsbildende Maßnahmen für funktionierende Wohngemeinschaften und innovative Lösungen digitalisierter Bewohnerkommunikation sowie klimagerechte Energieversorgung und Mobilitätskonzepte sind unserer Anspruch.

Der 1. Nachhaltigkeitsbericht, den wir Ihnen hiermit präsentieren, dokumentiert nicht nur die vielseitige Leistungspalette des SOZIALBAU-Ver-



bundes, sondern stellt auch unsere unternehmerische Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung unserer Stadt und ihrer Bevölkerung dar und unterstreicht den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Mehrwert unserer Tätigkeit für das Gemeinwesen.

Vor allem aber soll er gerade in der aktuell von der Coronakrise und ihren negativen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Folgen überschatteten Zeit auch die Funktion und die Bedeutung unseres Unternehmensverbundes bei der Bereitstellung der lebenswichtigen Infrastruktur des leistbaren und qualitativvollen Wohnens illustrieren. Dazu bietet die Wohnungsgemeinnützigkeit das Fundament für unsere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, die langfristorientiertes, nachhaltiges Handeln erst ermöglicht. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wiederum, die maßgeblich auf dem Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern fußt. Sie sind das Herz unseres SOZIALBAU-Verbundes und Voraussetzung, die zahlreichen neuen Herausforderungen, die sich nicht zuletzt auch aus der Coronakrise ergeben, zu schultern.



*Walter Rießland
 Ernst Bach
 Hannes Stangl
 Josef Ostermayer*

A woman and a young girl are dancing joyfully in a grassy field. The woman, on the right, is wearing a colorful, patterned dress and has her arms raised. The girl, on the left, is wearing a striped shirt and floral pants, also with her arms raised. They are holding hands, and the woman is smiling broadly. In the background, there are lush green trees and a city skyline under a clear blue sky. The overall atmosphere is bright and cheerful.

„Wirtschaftlich
erfolgreich für unsere
Bewohnerinnen und
Bewohner“



„Zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und des sozialen Ausgleichs setzen wir auf eine langfristige und wertorientierte Wachstumsstrategie, die es erlaubt, einen bedeutenden Beitrag zu einer kostengünstigen qualitätsvollen Wohnungsver-sorgung zu leisten und dadurch zur Sicherung einer lebenswer-ten Zukunft beizutragen.“

Über uns

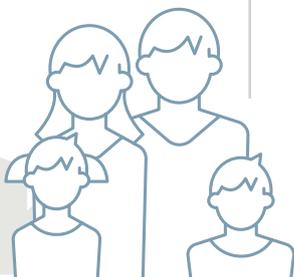
der SOZIALBAU-Verbund 2019



3,2 Mrd. Euro
Bilanzsumme



45,5%
Eigenkapitalquote

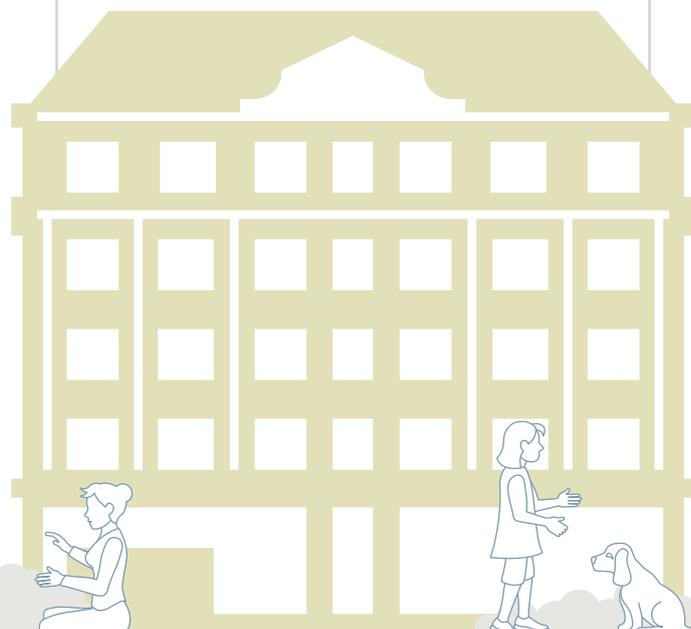


4,7 Euro/m²
durchschnittliche Nettomiete



AAA
Triple A-Rating

SOZIALBAU AG





4 Mio. m²
verwaltete Wohnnutzfläche



542
neue Wohnungen
fertiggestellt



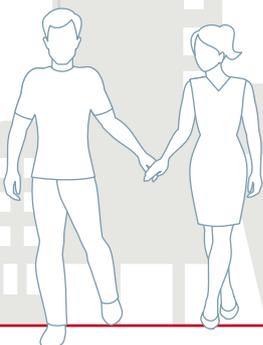
13
Sanierungsprojekte
mit **927** Wohnungen



51.707
verwaltete Wohnungen



162 Mio. Euro
Investitionsvolumen



Unternehmensporträt



Der aus vier gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und drei gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften bestehende SOZIALBAU-Verbund, für den die SOZIALBAU AG und sechs gewerbliche Tochtergesellschaften sämtliche wohnwirtschaftlichen Leistungen erbringt, ist mit einem Verwaltungsbestand von 51.707 Miet- und Genossenschafts- sowie Eigentumswohnungen, 562 Lokalen und 30.490 Garagen bzw. Abstellplätzen der größte gemeinnützige Wohnbau-Verbund Österreichs. Er bietet damit über 110.000 Bewohnerinnen und Bewohnern ein leistbares, sicheres und attraktives Zuhause.

Als solcher leistet der gemeinnützige Unternehmensverbund in unserer wachsenden Stadt auch einen aktiven Beitrag zur Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten und Förderung lebendiger Nachbarschaften.

Unser Kerngeschäft besteht in der nachhaltigen und effizienten Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände und Gewerbeobjekte. Im Neubau sorgen wir nicht nur für die Umsetzung zahlreicher leistbarer Wohnbauprojekte auf neuestem Qualitätsstandard, sondern engagieren uns auch in der Entwicklung der Wohnquartiere und bauen so ein Stück weit unsere Stadt mit.

Markenzeichen unseres gemeinnützigen Wohnbauverbundes sind ausgezeichnete wirtschaftliche Kennwerte, preisgünstige, weit unter dem Marktniveau liegende Mietverhältnisse, bestens in Schuss gehaltene Wohnhausanlagen und kontinuierliche Innovationsprozesse in der IT- und Kommunikationstechnologie sowie effiziente Energieversorgungssysteme als Gemeinschaftseinrichtungen für unsere Bewohner.

Unser Ziel ist es, die Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmensverbundes weiter zu steigern und den ökonomischen Erfolg sinnvoll mit sozial und ökologisch verantwortlichem Handeln zu verbinden. Die Verantwortung für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter steht dabei im Vordergrund. Sie sind der Grundstein unseres gemeinsamen Erfolges.

Unternehmensstruktur

Der gemeinnützige Wohnbauverbund

Der Unternehmensverbund umfasst die gemeinnützigen Genossenschaften FAMILIE, VOLKSBAU, WOHNBAU und VINDOBONA sowie die gemeinnützigen Gesellschaften SOZIALBAU, NEULAND und URBANBAU.

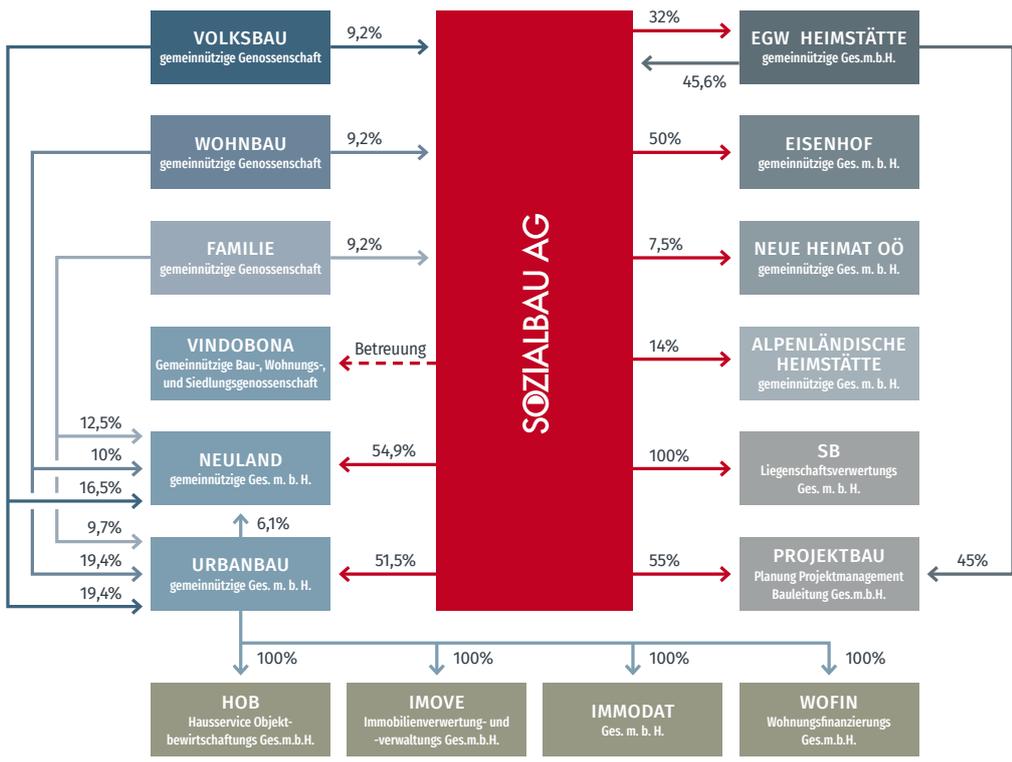
Die 1954 gegründete und seit 1993 als Aktiengesellschaft tätige gemeinnützige SOZIALBAU betreut als operatives Unternehmen den Wohnbauverbund.

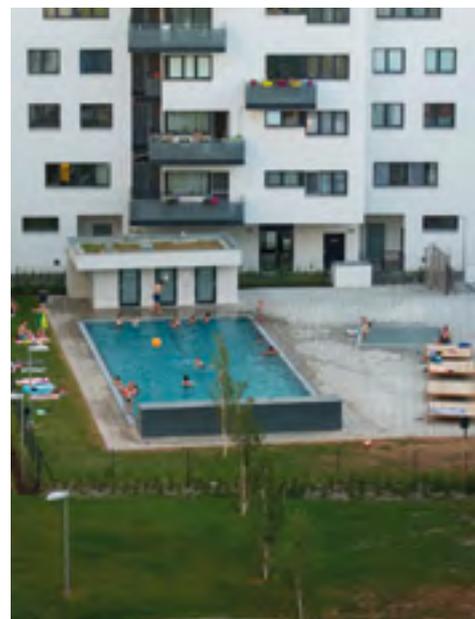
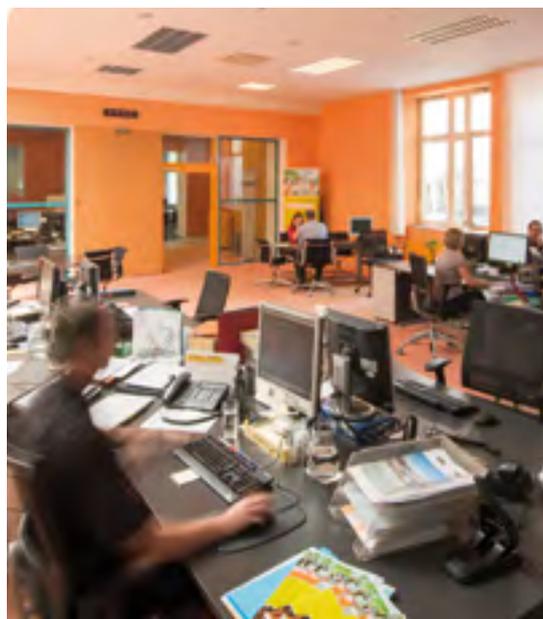
Als gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen alle genannten Unternehmen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

Die SOZIALBAU AG fungiert als Mehrheitseigentümerin bei den Tochtergesellschaften URBANBAU und NEULAND. Ebenfalls beteiligt an den beiden Kapitalgesellschaften sind die Genossenschaften FAMILIE, VOLKSBAU und WOHNBAU. Sie firmieren wiederum als Miteigentümerinnen der SOZIALBAU AG.

Weitere Beteiligungen der SOZIALBAU AG bestehen an den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Eisenhof und EGW Heimstätte sowie an der NEUEN Heimat in Oberösterreich sowie an der Alpenländischen Heimstätte in Tirol und Vorarlberg.

Verschiedenste Dienstleistungen werden von gewerblichen Tochterunternehmen der SOZIALBAU AG erbracht: die HOB (Hauservice Objektbewirtschaftungs GmbH) ist ein Kompetenzzentrum im Bereich Kommunikationselektroniker, Elektrotechniker und Installateure, die IMOVE Immobilienverwertung und -verwaltungs GmbH fungiert als Bauträger, die SB Liegenschaftsverwertungs GmbH ist spezialisiert auf den Grundstücksankauf, die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH zeichnet für die Finanzierung von Wohnbauten verantwortlich und wickelt das Management der mit der Triple-A-Bestnote versehenen Anleihen-Platzierung ab, die IMMODAT GmbH bietet als Software-Spezialist maßgeschneiderte Programmlösungen für die Wohnungswirtschaft an und die PROJEKTBAU Planung Projektmanagement Bauleitung GmbH ist u.a. für die Projektabwicklung zuständig.





Unser Geschäftsmodell

Unser Leitbild

Wir sind - dank der jetzigen und früheren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Vorstände und Aufsichtsräte - der größte gemeinnützige Wohnbauverbund Österreichs und tragen damit eine besondere Verantwortung.

Konkret bedeutet das: Die den Verbund tragenden Wohnungsunternehmen sind allesamt gemeinnützige Bauvereinigungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Dieses Regelwerk garantiert hohe ökonomische Effizienz und sozial verantwortliches Wirtschaften für unsere Bewohnerinnen und Bewohner.

Darauf aufbauend setzen wir zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und des sozialen Ausgleichs auf eine nachhaltige, langfristige, wertorientierte Wachstumsstrategie, die es - entsprechend unserer Größe - erlaubt, einen bedeutenden Beitrag zu einer leistbaren qualitätsvollen Wohnungsversorgung zu leisten und dadurch zur Sicherung einer lebenswerten Zukunft beizutragen.

Wir wollen die öffentliche Hand und die politisch Verantwortlichen bei der Umsetzung einer nachhaltigen, leistbaren, architektonisch wertvollen und ökologischen Wohnungspolitik unterstützen und einen maßgeblichen Beitrag zur Gebiets-, Stadtteil- und Stadtentwicklung sowie zur Stadterhaltung und -erneuerung leisten.

Mit unserem kostengünstigen Wohnungsbestand sind wir ein bedeutender Stabilitätsfaktor am Wiener Wohnungsmarkt. Engagiertes, oft zentrales Mitwirken bei der Entwicklung neuer Stadtgebiete kennzeichnen unser gesamtgesellschaftliches Verantwortungsbewusstsein.

Wir denken in und für Generationen, müssen uns aber auch rasch und flexibel an geänderte Rahmenbedingungen anpassen – ohne die langfristigen, grundsätzlichen Ziele aus den Augen zu verlieren.

Für uns steht das Service für unsere Kundinnen und Kunden sowie Bewohnerinnen und Bewohner im Mittelpunkt - nicht die Rendite. Wir sehen uns als starker Partner unserer Bewohnerinnen und Bewohner.

Ein gutes Zusammenleben zwischen den Bewohnern ist uns ein Herzensanliegen, in der Förderung einer gedeihlichen Nachbarschaft sehen wir unseren Auftrag.

Unser gemeinnütziges Geschäftsmodell garantiert spekulationsfreien, Generationen übergreifenden Haus- und Grundbesitz für ein ganzes Wohnhausleben. Dies inkludiert beträchtliche Aufwendungen für die Sanierung unserer Wohnhausanlagen.

Unser Ziel ist es, nachhaltig und mit hoher Qualität zu bauen. Dabei legen wir großen Wert auf eine optimale, ökonomisch vernünftige, auf dem Stand der Technik befindliche und die Interessen der BewohnerInnen berücksichtigende Bewirtschaftung.

Unser Verbund gemeinnütziger Wohnungsunternehmen setzt auf laufende technische Innovationen. Ob IT- und Kommunikationsleitungen, Glasfasertechnologie, digitale Bewohnerkommunikation, neue bautechnische Tools oder beispielgebende Energiesysteme – im Fokus unserer Anstrengungen steht der Mehrwert für unsere Bewohnerinnen und Bewohner, letztlich auch die soziale, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit.

Eine qualitätsvolle Dienstleistung im Interesse unserer Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Wohnungssuchenden funktioniert nur mit motivierten und engagierten Kolleginnen und Kollegen. Gegenseitiges Vertrauen, Respekt, mit Chancen auf entsprechende Aus- und Weiterbildung und weiter verbesserter Möglichkeit der Vereinbarkeit von Beruf und Familie – darauf legen wir bei unseren Arbeitsverhältnissen wert. Wir sind ein verlässlicher, fairer Dienstgeber und wollen das auch in Zukunft bleiben. Zufriedene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit Freude bei uns ihre Fähigkeiten im Interesse unserer Bewohnerinnen und Bewohner einbringen, sind unserer Ziel.

Nachhaltigkeit in Zahlen

Das Geschäftsjahr 2019

Der SOZIALBAU-Verbund ist wirtschaftlich erfolgreich für seine Bewohnerinnen und Bewohner. 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 2019 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 2019 bei rund 3,2 Mrd. Euro. Das ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um fast 100 Mio. Euro oder über 3%.

Der Gesamtumsatz erhöhte sich um 3 Mio. Euro bzw. 1% auf 322 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“ erhöhte sich 2019 um 60 Mio. Euro.

Mit einer Eigenkapitalquote von 45,5% konnte die Selbstfinanzierungskraft und Bonität weiter gestärkt werden.

11.616 Miet- und 34.672 Genossenschaftswohnungen umfasst der SOZIALBAU-Verbund, hinzu kommen 5.419 Eigentumswohnungen. Somit ergibt sich ein Verwaltungsbestand von 51.707 Wohnungen.

Weiters erstreckt sich der von der SOZIALBAU AG verwaltete Bestand über 30.490 Garagen- und Abstellplätze sowie 562 Geschäftslokale, welche eine Geschäftsfläche von 153.730 m² bieten. Zusammen mit den rund 4 Mio. m² der verwalteten Wohneinheiten beläuft sich der gesamte Verwaltungsbestand auf über 4,15 Mio. m².

Die durchschnittliche Monatsmiete (netto, exkl. BK) des Wohnungsbestandes liegt bei 4,7 Euro/m² und ist damit - laut Mikrozensushebung der Statistik Austria - um 48% 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 (0,62%) sowie geringer Fluktuation (4,69%).

Auf einem Leistungshoch befindet sich die Neubautätigkeit. 2019 wurden von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen des SOZIALBAU-Verbundes insgesamt fünf Projekte mit 542 Neubauwohnungen übergeben, davon befinden sich zwei im Nordbahnviertel und eines im Liesinger Bezirksteil Atzgersdorf sowie zwei im Stadtentwicklungsareal „Wildgarten“ am Meidlinger Rosenhügel. 2019 befanden sich insgesamt 1.903 Wohnungen im Baustadium. Davon werden voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2020 943 leistbare Wohnungen übergeben. Noch nie wurden in einem Halbjahr so viele Wohnungen übergeben. Allein die Hälfte der Wohnungen befindet sich auf dem neuen Wohnquartier AM PARK Siemensäcker in Floridsdorf. Insgesamt beliefen sich die Neubauminvestitionen 2019 auf 129 Mio. Euro und erreichten damit einen Rekordwert.

Auch die Sanierung des Wohnungsbestandes schreitet zügig voran. 2019 wurden 13 Wohnhausanlagen mit insgesamt 927 Wohnungen thermisch-energetisch auf Niedrigenergie-Standard verbessert und die Wohnqualität angehoben. Laufende Sanierungsarbeiten gibt es an 21 Objekten mit insgesamt 2.931 Wohnungen. Das Sanierungsvolumen betrug 33 Mio. Euro. Damit ging die Sanierungsleistung zwar gegenüber dem Vorjahr zurück, in einem längeren Vergleichszeitraum liegt sie aber immer noch deutlich über dem Durchschnittsniveau

Erwirtschaftet wird der Unternehmenserfolg von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Der Personalstand belief sich im Durchschnitt des Jahres 2019 auf insgesamt 377 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente).

Kennzahlen SOZIALBAU-Verbund 2019

	2018	2019	ggüber VJ	%
Umsatz in Mio. €	320	322	2	0,84
Bilanzsumme in Mio. €	3.099	3.197	98	3,14
Zuwachs Eigenkapital für Generationenvertrag (§ 1 Abs. 3 WGG), in Mio. €	62,4	60,4	-2	-3,18
Eigenkapitalquote in %	44,6%	45,5%	0,9	
Fiktive Schuldentilgungsdauer in Jahre	14	13	-1	-7,97
Neubauprojekte				
Fertiggestellte Wohnungen	473	542	69	14,59
in Bau befindliche Wohnungen	1.958	1.903	-55	-8,35
in Planung befindliche Wohnungen	1.492	1.533	41	2,75
Sanierungsprojekte				
Sanierte Wohnungen (in Projekte)	2.135 (15)	927 (13)	-1.208	-56,58
In Sanierung befindliche Wohnungen (in Projekte)	3.558 (26)	2.931 (21)	-627	-17,62
wohnungssinnseitige Sanierungen	659	556	-103	-15,63
Bauinvestitionen in Mio. €	153	162	9	5,63
davon				
Neubauinvestitionen	111	129	18	15,81
Sanierungsinvestitionen	42	33	-9	-21,39
Verwaltete Wohnungen	51.419	51707 ¹⁾	288	0,56
davon				
Mietwohnungen	11.567	11.616	49	0,42
Genossenschaftswohnungen	34.433	34.672	239	0,69
Eigentumswohnungen	5.419	5.419	0	0,00
Zahl der MitarbeiterInnen	376	377	1	0,27
Miete in €/m ² (im Durchschnitt, netto, exkl. BK, Ust.)	4,60	4,70	0,10	2,17
Fluktuation in %	4,39	4,69	0,30	6,84
Leerstand in %	0,42	0,62	0,20	47,62

1) In dieser Summe ist die Zahl zweier Ende 2019 übergebenen Wohnbauprojekte (noch) nicht berücksichtigt.

Neubau 2019

Wohnraum schaffen

Fertiggestellte Projekte

31.12.2019



- 01** Wien 2. Bruno-Marek-Allee 9
- 02** Wien 2. Taborstraße 118
- 03** Wien 12. Benyastraße 10-14 / Wildgarten
- 04** Wien 12. Franz Egermaier-Weg / Wildgarten
- 05** Wien 23. Scherbangasse / Carrée Atzgersdorf



542

Wohnungen
fertiggestellt

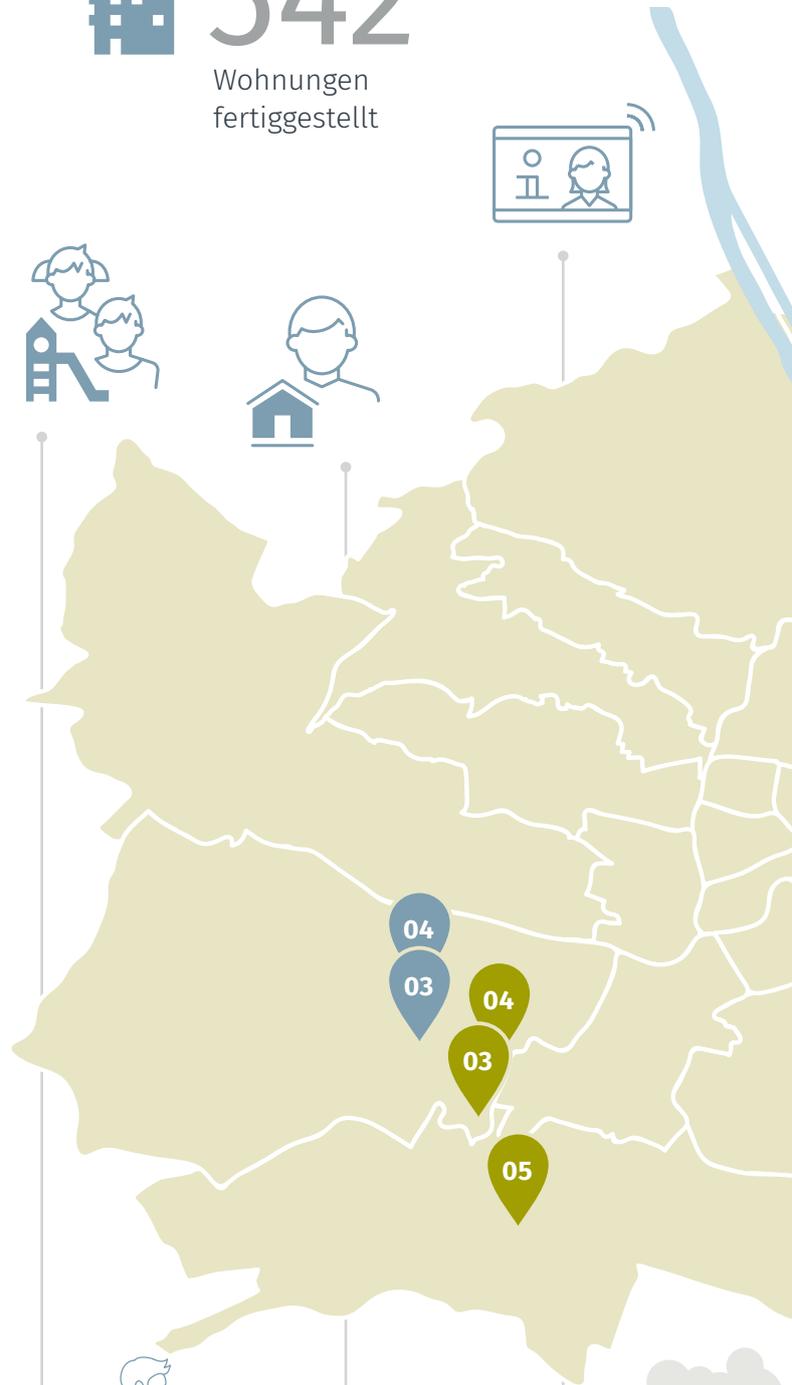


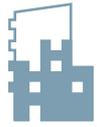
In Bau befindliche Projekte

31.12.2019



- 01** Wien 22. Breitenleer Straße / Senekowitschgasse 4-8
- 02** Wien 21. Johann-Orth-Weg 5 / Wohnen am Marchfeldkanal
- 03** Wien 13. Joseph-Lister-Gasse 29-31
- 04** Wien 13. Joseph-Lister-Gasse 29-31
- 05** Wien 21. Leopoldine-Padaurek-Straße 9 Bpl. C1 / AM PARK
- 06** Wien 21. Ferdinand-Platzer-Gasse 8 +10 Bpl. C3 / AM PARK
- 07** Wien 21. Ferdinand-Platzer-Gasse 3 Bpl. D2 / AM PARK
- 08** Wien 21. Ferdinand-Platzer-Gasse 5 Bpl. D3 / AM PARK
- 09** Wien 21. Leopoldine-Padaurek-Straße 13 Bpl. B1 / AM PARK
- 10** Wien 21. Selma-Steinmetzgasse 5 Bpl. B3 / AM PARK





1.903

Wohnungen in Bau



Fertiggestellte Neubauprojekte 2019



01 Wien 2.
Bruno-Marek-Allee 9

47 Wohneinheiten

gefördert

Baubeginn: April 2018

Fertigstellung: Oktober 2019

Bauträger: SOZIALBAU AG

02 Wien 2.
Taborstraße 118

46 Mietwohnungen

gefördert

Baubeginn: April 2018

Fertigstellung: Oktober 2019

Bauträger: SOZIALBAU AG

03 Wien 12.
Benyastraße 10-14
Wildgarten

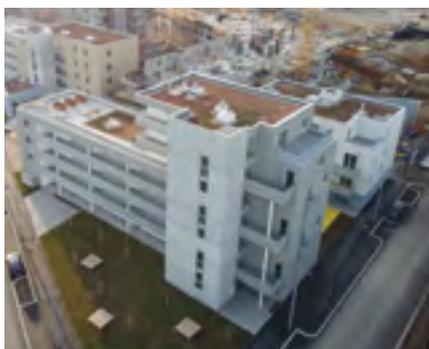
167 Mietwohnungen

gefördert

Baubeginn: Jänner 2018

Fertigstellung: Dezember 2019

Bauträger: SOZIALBAU AG



04 Wien 12.
Franz Egermaier-Weg
Wildgarten

55 Mietwohnungen

gefördert

Baubeginn: Jänner 2018

Fertigstellung: Dezember 2019

Bauträger: Neuland

05 Wien 23.
Scherbangasse
Carrée Atzgersdorf

227 Mietwohnungen

gefördert 182

freifinanziert 45

Baubeginn: Jänner 2018

Fertigstellung: Dezember 2019

Bauträger: SOZIALBAU AG





In Bau befindliche Neubauprojekte 2019



01 Wien 22.
Breitenleer Straße
Senekowitschgasse 4-8

327 Mietwohnungen

freifinanziert

Baubeginn: Dezember 2017

Fertigstellung: Februar 2020

Bauträger: Familie

02 Wien 21.
Johann-Orth-Weg 5
Wohnen am Marchfeldkanal

170 Mietwohnungen

gefördert

Baubeginn: Mai 2018

Fertigstellung: Februar 2020

Bauträger: SOZIALBAU AG

03 Wien 13.
Joseph-Lister-Gasse 29-31

97 Mietwohnungen

freifinanziert

Baubeginn: November 2019

Fertigstellung: Juli 2021

Bauträger: Urbanbau



04 Wien 13.
Joseph-Lister-Gasse 29-31

97 Mietwohnungen

freifinanziert

Baubeginn: November 2019

Fertigstellung: Juli 2021

Bauträger: IMOVE

05 Wien 21.
Leopoldine-Padaurek-Straße 9
Bpl. C1 / AM PARK

138 Mietwohnungen

freifinanziert

Baubeginn: Juli 2018

Fertigstellung: Mai 2020

Bauträger: SOZIALBAU AG



06 Wien 21.
Ferdinand-Platzer-Gasse 8+10
Bpl. C3 / AM PARK

86 Eigentumswohnungen

freifinanziert

Baubeginn: August 2018

Fertigstellung: Mai 2020

Bauträger: IMOVE

07 Wien 21.
Ferdinand-Platzer-Gasse 3
Bpl. D2 / AM PARK

155 Mietwohnungen

gefördert

Baubeginn: August 2018

Fertigstellung: Mai 2020

Bauträger: Neuland



08 Wien 21.
Ferdinand-Platzer-Gasse 5
Bpl. D3 / AM PARK

66 Mietwohnungen

gefördert

Baubeginn: September 2018

Fertigstellung: Mai 2020

Bauträger: Wohnbau

09 Wien 21.
Leopoldine-Padaurek-Str. 13
Bpl. B1 / AM PARK

135 Mietwohnungen

gefördert

Baubeginn: Dezember 2019

Fertigstellung: August 2021

Bauträger: Wohnbau

10 Wien 21.
Selma-Steinmetzgasse 5
Bpl. B3 / AM PARK

90 Mietwohnungen

gefördert

Baubeginn: Dezember 2019

Fertigstellung: August 2021

Bauträger: Urbanbau

Sanierung 2019

Wohnraum modernisieren

Fertiggestellte Sanierungsprojekte

31.12.2019

- 01** Wien 4. Johann Strauß Gasse 10-14

- 02** Wien 9. Meynertgasse 3-5

- 03** Wien 10. Inzersdorfer Straße 60

- 04** Wien 12. Schönbrunner Schlosstraße 31a

- 05** Wien 12. Altomontegasse 1/Reihenhäuser

- 06** Wien 13. Hietzinger Hauptstraße 82-84

- 07** Wien 16. Fuchsenloch 5

- 08** Wien 16. Fuchsenloch 7

- 09** Wien 16. Glaubersplatz

- 10** Wien 16. Ottakringer Straße 162-167

- 11** Wien 19. An der Zwerchwiese 9

- 12** Wien 21. Schulzgasse 15

- 13** Wien 23. Erlaaerstraße 120



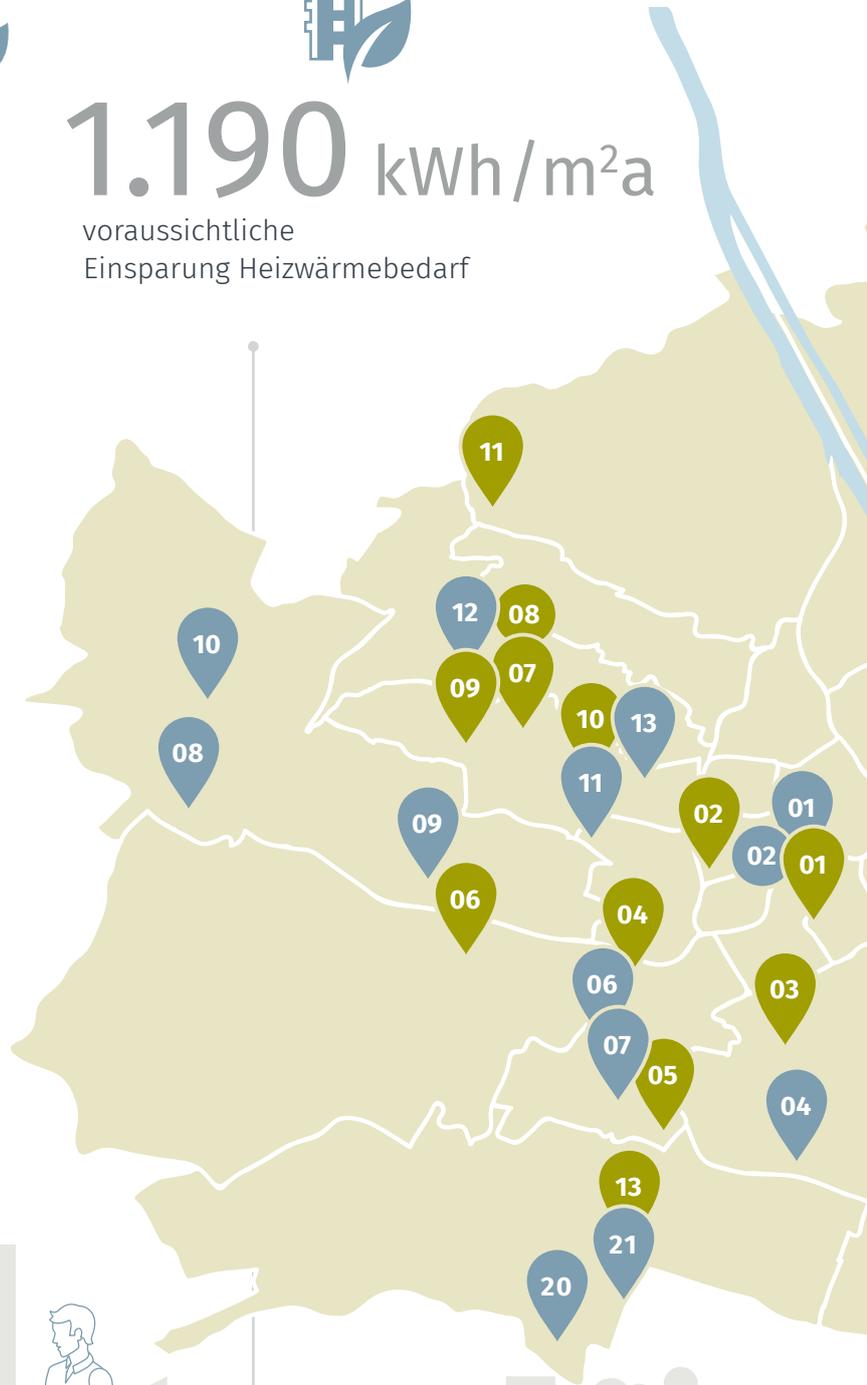
1.190 kWh/m²a

voraussichtliche
Einsparung Heizwärmebedarf



927

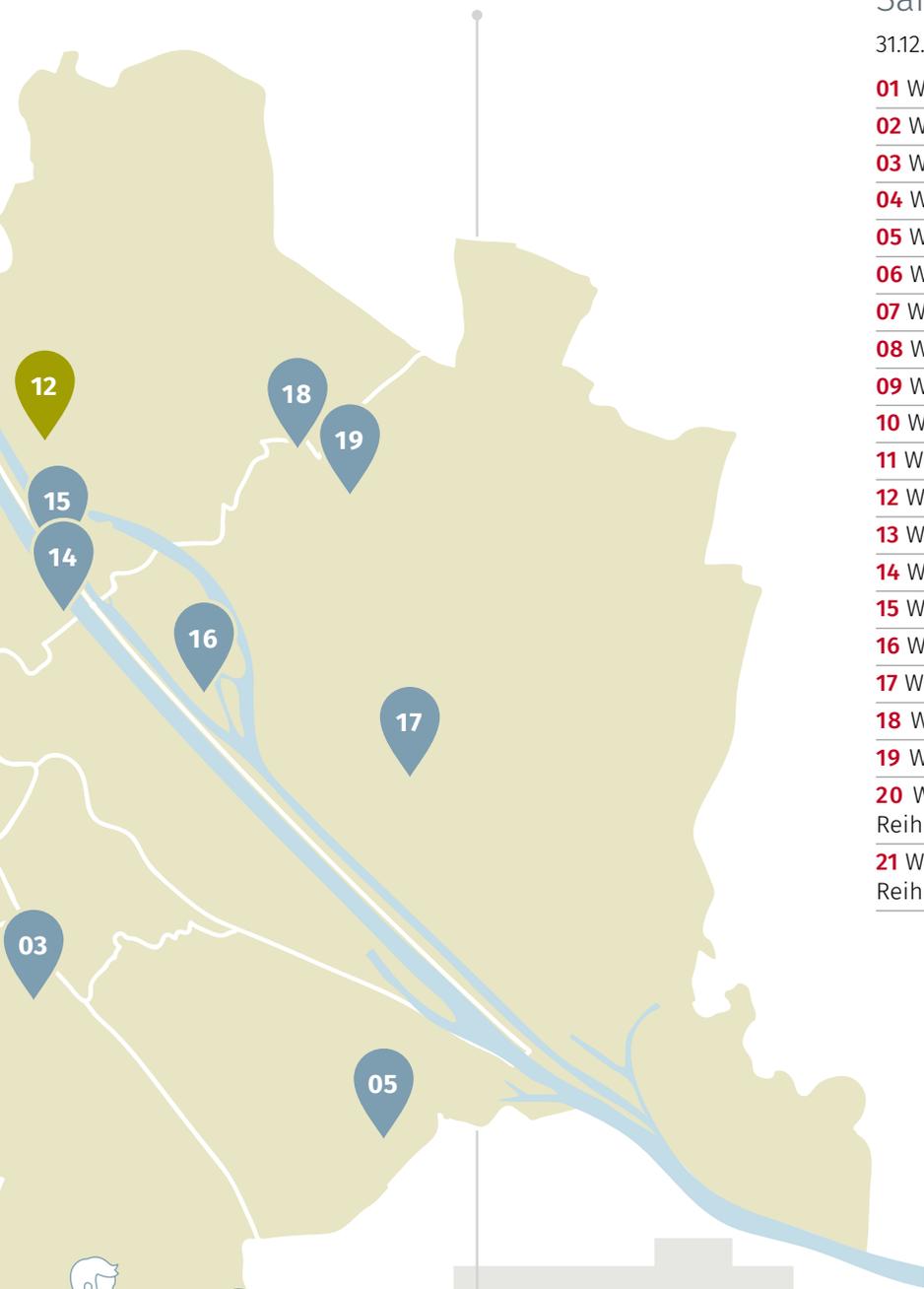
Wohnungen in
fertiggestellten
Sanierungsprojekten





30.650 t

CO₂-Einsparung durch
thermische Sanierung



Laufende Sanierungsprojekte



31.12.2019

- 01** Wien 4. Klagbaumgasse 3

- 02** Wien 4. Pressgasse 24

- 03** Wien 10. Davidgasse 10

- 04** Wien 10. Wienerfeld West

- 05** Wien 11. Csokorgasse 62-64

- 06** Wien 12. Fraungrubergasse 2-4

- 07** Wien 12. Hetzendorfer Straße 29-31

- 08** Wien 14. Bahnstraße 13-17

- 09** Wien 14. Linzer Straße 294

- 10** Wien 14. Salzwiesengasse 40

- 11** Wien 15. Minciostraße 4

- 12** Wien 16. Fuchsloch I-III

- 13** Wien 16. Thaliastraße 78

- 14** Wien 20. Vorgartenstraße 86

- 15** Wien 20. Wehlistraße 42

- 16** Wien 22. Berchtoldgasse 8

- 17** Wien 22. Hardeggasse 67

- 18** Wien 22. Lössweg 3

- 19** Wien 22. Markomannenstraße 18

- 20** Wien 23. Schellenseegasse 9-27
Reihenhäuser

- 21** Wien 23. Wienerflurgasse
Reihenhäuser



2.931

Wohnungen in
laufenden
Sanierungsprojekten



Fertiggestellte Sanierungsprojekte



01 Wien 4.

Johann Strauß Gasse 10-14

112 Wohnungen

umfassende thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 69,86 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE



02 Wien 9.

Meynertgasse 3-5

58 Wohnungen

umfassende thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung : 45,78 kWh/m²a

Bauträger: WOHNBAU



03 Wien 10.

Inzersdorfer Straße 60

97 Wohnungen

thermische Fassadensanierung

Gefördert: nein

Einsparung: ja

Bauträger: WOHNBAU





04 Wien 12.
Schönbrunner Schloßstraße 31a

30 Wohnungen

thermische Erhaltung

Gefördert: nein

Einsparung: 25 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE



05 Wien 12.
Altomontegasse 1/Reihenhäuser

8 Wohnungen

thermische Erhaltung

Gefördert: nein

Einsparung: 25 kWh/m²a

Bauträger: NEULAND



06 Wien 13.
Hietzinger Hauptstraße 82-84

38 Wohnungen

thermische Erhaltung

Gefördert: nein

Einsparung: 16 kWh/m²a

Bauträger: VOLKSBAU

Fertiggestellte Sanierungsprojekte



07 Wien 16.
Fuchsenloch 5

132 Wohnungen

thermische Erhaltung

Gefördert: nein

Einsparung: ja

Bauträger: FAMILIE



08 Wien 16.
Fuchsenloch 7

50 Wohnungen

umfassende thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 101,41 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE



09 Wien 16.
Glauberplatz

25 Wohnungen

umfassende thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 155,18 kWh/m²a

Bauträger: VOLKSBAU





10 Wien 16.
Ottakringer Straße 162-167

24 Wohnungen

umfassende thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 79,34 kWh/m²a

Bauträger: VOLKSBAU



11 Wien 19.
An der Zwerchwiese 9

40 Wohnungen

umfassende thermische Sanierung

Gefördert: nein

Einsparung: ja

Bauträger: WOHNBAU



12 Wien 21.
Schulgasse 15

19 Wohnungen

thermische Erhaltung

Gefördert: nein

Einsparung: 49 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE



13 Wien 23.
Erlaaerstraße 120

294 Wohnungen

Instandhaltung

Gefördert: nein

Bauträger: FAMILIE

Nachhaltig Wirtschaften

Effizientes Wirtschaften ist Voraussetzung für eine nachhaltige und kundenorientierte Geschäftspolitik.

Grundlage dafür ist für den SOZIALBAU-Unternehmensverbund eine konsequente Ausrichtung auf das gemeinnützige Kerngeschäft und eine langfristig orientierte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit durch eine starke Eigenfinanzierungskraft.

18,6 Jahre

durchschnittliche Mietdauer



307 Euro/m²

monatliche Mietentlastung

60 Mio. Euro

Jahreszuwachs von Eigenmitteln für Generationenvertrag



194 Mio. Euro

Wertschöpfung pro Jahr



2.754
Arbeitsplätze gesichert



25.500
entschuldete Mietwohnungen

100 %
unbefristete Mietverhältnisse



nur 5 Euro/m²
Nettomiete

für 2/3
des Wohnungsbestandes



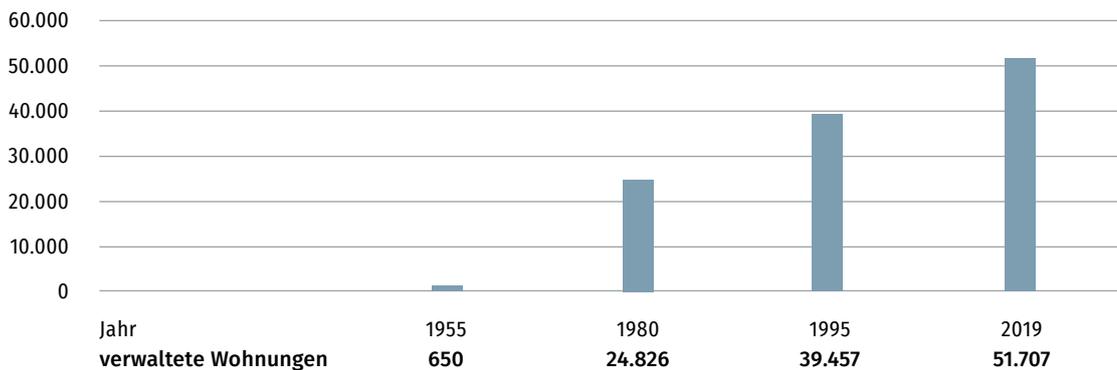
Wohnraum für viele

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 51.707 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 der Größe von Klagenfurt mit 110.000 Einwohnern. Der hohe Stellenwert in der Wohnversorgung beruht auf einer durchaus dynamischen Expansion des Wohnungsbestandes in den letzten Jahrzehnten. 1980 umfasste der Verwaltungsbestand des SOZIALBAU-Verbundes noch rund 24.800 Wohnungen und lag damit um mehr als die Hälfte niedriger. Der Anteil am Wiener Wohnungsmarkt betrug damals „nur“ 3%.



Verwaltete Wohnungen, 1955-2019



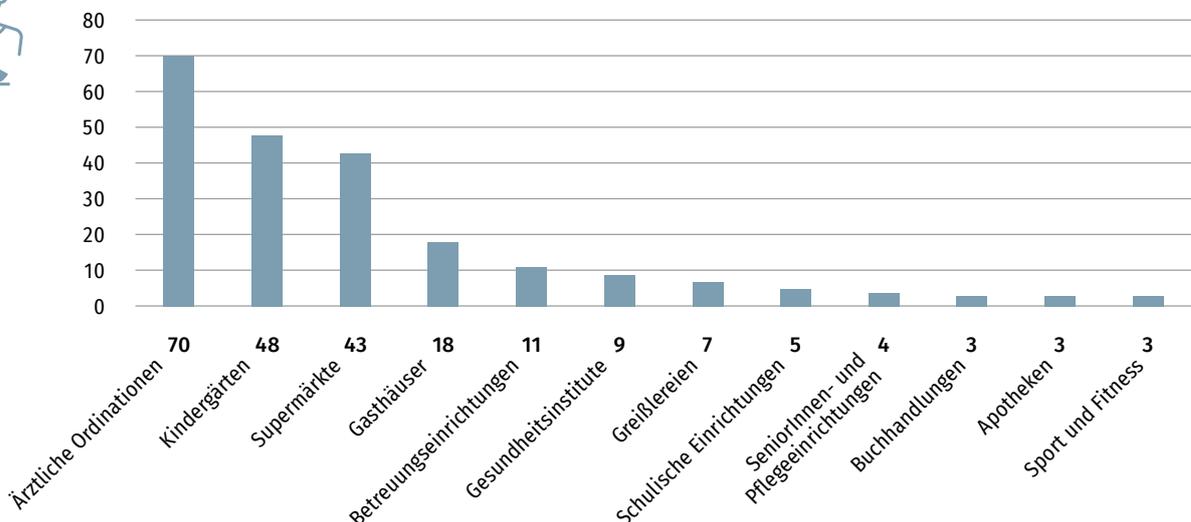
Soziale Wohninfrastruktur

Für eine hohe Lebensqualität in den Wohnanlagen wird nicht nur auf ein gutes nachbarschaftliches Miteinander und eine angemessene soziale Durchmischung geachtet, sondern immer auch Wert auf eine adäquate soziale Wohninfrastruktur gelegt. Neben Grün- und Freizeitanlagen zählen dazu vor allem das Angebot der

verwalteten 562 Geschäftsräume. Davon sind 70 ärztliche Ordinationen, 48 Lokale bieten Kindergärten Platz, 11 Betreuungseinrichtungen (Wohngemeinschaften), neun Gesundheitsinstitute und fünf Schulen haben ihren Standort in einer der Wohnanlagen des Unternehmensverbundes.



Soziale Wohninfrastruktureinrichtungen



Neubau bedarfsorientiert und preisdämpfend

Der SOZIALBAU-Verbund ist ein verlässlicher und langjähriger Partner der Stadt Wien, wenn es um die Schaffung von qualitativem und preiswertem Wohnraum geht. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Wien hat der Unternehmensverbund seine Neubauleistung immer wieder der gestiegenen Wohnungsnachfrage angepasst.

So erhöhte der SOZIALBAU-Verbund seine Wohnungsproduktion aufgrund der starken Bevölkerungszunahme Wiens in den letzten Jahren von durchschnittlich rund 500 auf 1.500 Wohnungen

pro Jahr. 2018/19 befanden sich insgesamt jährlich über 1.900 Wohnungen im Baustadium.

Die forcierte Neubautätigkeit resultiert zu einem guten Teil auch aus dem Engagement des SOZIALBAU-Verbundes in der Wohnbau-Initiative der Stadt Wien und der Entwicklung mehrerer Wohnquartiere. Dadurch konnte ein wesentlicher Beitrag zur Dämpfung des Preisanstiegs am gewerblich-gewinnorientierten Wohnungsmarkt geleistet werden.



WGG-Miete: Kostenvorteil und Mietdämpfung

Wir vermieten unseren Wohnungsbestand im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Das heißt, unsere WGG-Miete unterliegt einer lebenslangen Sozialbindung und liegt mit einer durchschnittlichen Nettomiete von 4,7 Euro/m²/Monat um 48% unter der Durchschnittsmiete des gewinnorientierten Mietwohnungsmarktes in Wien.

9 € / m²



4,7 €/m²

SOZIALBAU-Miete

5,2 €/m²

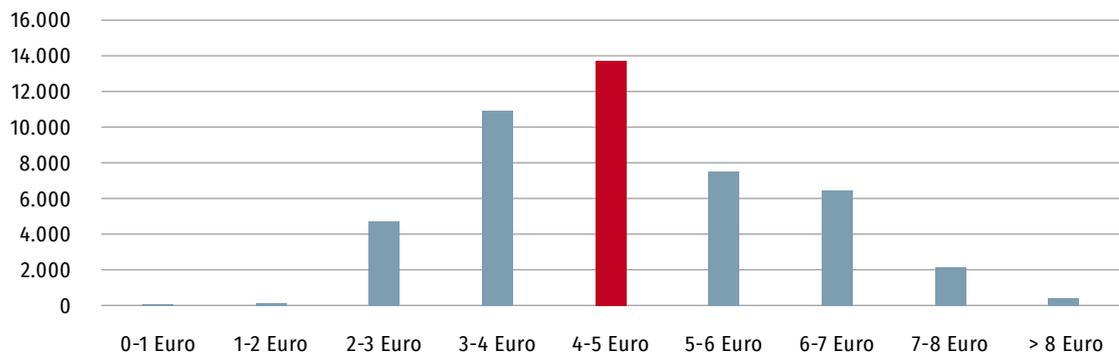
Gemeinnützige Miete gesamt

Gewinnorientierte gewerbliche Miete

Bei rund zwei Drittel unseres Wohnungsbestandes (29.400 Wohnungen) beläuft sich die Nettomiete auf bis zu 5 Euro/m². Damit stellt der SOZIALBAU-Verbund rund 17% dieses günstigsten Mietwohnungssegments auf Wiener Ebene zur Verfügung und leistet – bei einem Anteil von 6% am gesamten Mietwohnungsmarkt – einen bedeutenden Beitrag zur leistbaren Wohnversorgung in unserer Stadt.

Maßgeblich zur Mietdämpfung trägt das gemeinnützige Kostendeckungsprinzip bei. Es sieht vor, dass nur tatsächlich anfallende und gerechtfertigte Kosten verrechnet werden dürfen. Daneben gibt es eng definierte Grenzen zur Bildung von Erträgen, die dem Vermögensbindungsprinzip entsprechend zweckgebunden wieder in die Errichtung leistbaren Wohnraums eingesetzt werden.

Wohnungen nach Mietpreisklassen, in Euro/m²/Monat



Zusammen mit zwischen 35 und 40 Jahren liegenden Rückzahlungszeiträumen für Wohnbauförderungs- und Bankdarlehen sichert die kostendeckende Mietzinsregelung Nettomieten im Neubau zwischen 5 Euro/m²/Monat bei SMART-Wohnungen und 6,5 Euro/m²/Monat bei konventionell geförderten Wohnungen.

Neu errichtete geförderte Mietwohnungen sind damit um die Hälfte günstiger als im gewinnorientierten Wohnungssektor.

Noch größer fällt die Mietdifferenz nach Rückzahlung der Erstinvestition aus. Während gewinnorientierte gewerbliche Wohnungsunternehmen nach Rückzahlung der Förderdarlehen Mieten auf Marktniveau einheben, sieht das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz eine dauerhaft sozial gebundene Miete vor. Aktuell beläuft sie sich auf 4 Euro/m²/Monat.

Durch die deutlich günstigeren Mieten tragen die gemeinnützigen Unternehmen des SOZIALBAU-Verbundes nicht nur wesentlich zur Dämpfung der Wohnkosten in Wien bei, sondern sorgen vor allem auch für eine wirksame Entlastung ihrer Mieterinnen und Mieter. Aufgrund der deutlich unter dem Marktniveau liegenden Mieten ersparen sich unsere Bewohnerinnen und Bewohner monatlich im Schnitt rund 307 Euro/Wohnung, die sie zusätzlich zahlen müssten, wenn sie in Mietwohnungen von gewinnorientierten Vermietern wohnen würden.

Insgesamt resultiert aus dieser Mietentlastung ein Potential für erhöhte Konsumausgaben im Ausmaß von 168 Mio. Euro pro Jahr. Ein Konsumeffekt, der nicht nur Bewohner vor allem mit geringerem Haushaltseinkommen stärkt, sondern auch zur Ankurbelung der Wirtschaft beiträgt.



Unbefristete Mietverträge Wohnsicherheit garantiert

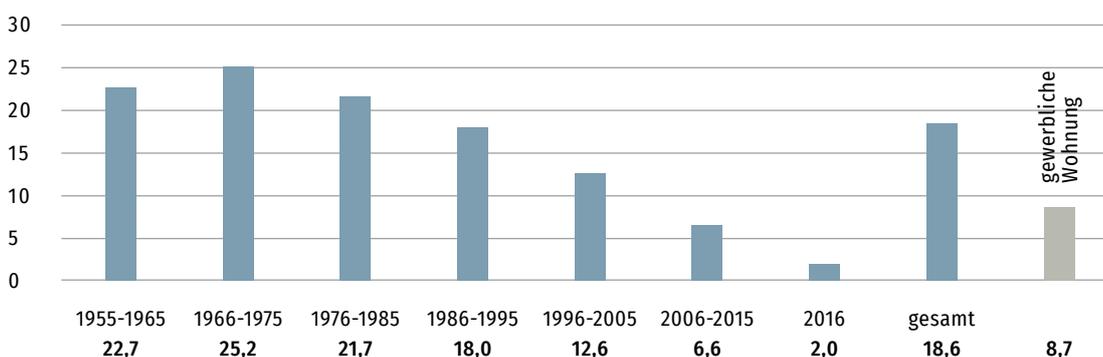
Im SOZIALBAU-Unternehmensverbund sind unbefristete Mietverträge mit Kündigungs- und Preisschutz eine Selbstverständlichkeit.

Unsere Mieterinnen und Mieter genießen damit ein lebenslanges Wohnrecht. Jedes Jahr werden 2.500 Mietverhältnisse auf unbefristete Zeit abgeschlossen. Das gibt unseren Bewohnerinnen und Bewohnern Wohnsicherheit und Planbarkeit. Der gewerbliche Sektor lässt diese Qualität vermissen. Hier sind 46% aller Mietverträge befristet.

Damit hängt auch die durchschnittliche Mietvertragsdauer zusammen. 18,6 Jahre lang dürfen wir im Durchschnitt unsere Mieterinnen und Mieter zu unseren Kunden zählen. Besonders lang dauert das Mietverhältnis in Wohnungen älteren Baualters mit deutlich über 20 Jahren. Das ist ein außergewöhnlich guter Wert – nicht nur im Vergleich zum gewerblichen Mietwohnungssektor (8,7 Jahre), sondern auch zum gemeinnützigen Wohnungssegment (13 Jahre) – und lässt den Rückschluss auf eine hohe Wohnzufriedenheit bei den Wohnungsunternehmen im SOZIALBAU-Verbund zu.



Mietvertragsdauer nach Baualtersklassen (in Jahren)



„Nachhaltig Wirtschaften für Generationen“



„Gestützt auf den Grundpfeilern der Wohnungsgemeinnützigkeit ist nachhaltiges unternehmerisches Handeln unser Kerngeschäft, das erfolgreiches Wirtschaften mit sozialer und ökologischer Verantwortung verbindet. Unsere Miete unterliegt einer lebenslangen Sozialbindung - für aktuelle und künftige Bewohnergenerationen.“



Eigenkapital für Generationenvertrag



Zur dauerhaften Sicherung nachhaltigen Wirtschaftens braucht es eine gute Eigenkapitalbasis, die laufend ausgebaut wird. Die Eigenkapitalquote des SOZIALBAU-Unternehmensverbundes von aktuell 45,5 % zeugt von einer guten Wirtschaftsführung und ist Resultat der im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verankerten Regelung für einen Generationenausgleich gem. § 1 Abs. 3 WGG. Sie sieht vor, dass das erwirtschaftete Eigenkapital im Unternehmen gebunden bleibt und zur Errichtung von neuem Wohnraum für bestehende und künftige Mieter wieder einzusetzen ist.

Ende 2019 waren 100% des Grundstücksbestandes, 80% der in Bau befindlichen Anlagen, 97 % aller Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen und 27,5 % der Finanzierung der bestehenden Bauten aus diesem „Wohnbaueigenkapital“ finanziert.

Der Beitrag des SOZIALBAU-Verbundes im Sinne des generationenüber-

greifenden Wirtschaftens wächst laufend. Im Jahr 2019 erhöhte sich das Eigenkapital gem. § 1 Abs. 3 WGG um 60,4 Mio. Euro. Durch die Reinvestition des Eigenkapitals wird es möglich, die Kostenbelastung für unsere Bewohnerinnen und Bewohner wirksam zu dämpfen und die Wohnbauaktivitäten voranzutreiben.

Nicht zuletzt durch die hohe Eigenfinanzierungskraft genießt der Unternehmensverbund eine hervorragende Bonität bei seinen Geschäftspartnern. Ein Wettbewerbsvorteil, der sich auch für unsere Bewohnerinnen und Bewohner bezahlt macht. So erhalten wir beste Konditionen bei Kapitalmarktfinanzierungen, deren durchschnittliche Verzinsung aktuell sogar auf dem Niveau der Wohnbauförderungsdarlehen der Stadt Wien liegt.

Illustriert wird die ausgezeichnete Bonität des SOZIALBAU-Verbundes durch ein Tripple A-Rating für eine bestehende Unternehmensanleihe mit einer 20jährigen Gesamtlauzeit.



Wirtschaftsfaktor

Der SOZIALBAU-Verbund investierte zuletzt 162 Mio. Euro pro Jahr in die Errichtung von neuem und die Sanierung von bestehendem Wohnraum. Durch die stabile Investitionstätigkeit leistet er nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Wohnversorgung in unserer Stadt, sondern ist auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Er trägt rund 194 Mio. Euro pro Jahr zur Wertschöpfung bei und schafft bzw. sichert jährlich rund 2.750 Arbeitsplätze.

Zur Investitionstätigkeit im Baugeschehen kommen die laufenden Geschäftsfälle mit unseren Auftragnehmern hinzu. Im Schnitt wurden in den letzten Jahren jährlich rund 94.000 Aufträge mit unseren Geschäftspartnern abgeschlossen.

Optimierung des Bestandsportfolios

Die Unternehmen des SOZIALBAU-Verbundes verfolgen das Ziel, den Wert ihres Bestandsportfolios nachhaltig zu erhöhen und damit auch die Wohnqualität der Mieterinnen und Mieter zu verbessern.

Über die kurz- und mittelfristige Budgetplanung hinaus ist deshalb eine kontinuierliche Analyse des langfristigen Investitionsbedarfes zur Portfolioentwicklung erforderlich. Aus diesem Grund

wird nicht nur der technische Gebäudezustand erhoben, sondern für eine (kosten-)optimale Bestandsbewirtschaftung und langfristige Sanierungsszenarien auch eine eigens entwickelte Prognose-Software zur wirtschaftlichen Steuerung der Objekte eingesetzt. Bei Spezialfragen werden die Expertinnen und Experten aus der Finanzierung, Rechnungswesen, Rechtsabteilung und EDV beigezogen, im Sanierungsfall wird mit den Spezialistinnen und Spezialisten des Technischen Dienstes eng zusammengearbeitet.

Professionalität im Sinne unserer Kunden

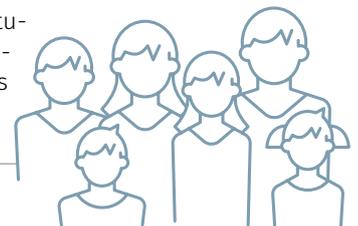
Kundennähe und Wirtschaftlichkeit wird bei uns GROSS geschrieben.

Der Erfolg gibt uns Recht und zeigt sich in einer hohen Kundenzufriedenheit und in ausgezeichneten Wirtschaftskennzahlen. Wesentlicher Erfolgsfaktor ist dabei Professionalisierung durch effiziente Organisation, Innovation und Spezialisierung.

So wird ein Großteil der Kundenanfragen direkt von unserem im Jahr 2006 etablierten Bewohnerservice (BWS) erledigt. Die digitale Verknüpfung mit der Auftragsabwicklungsdatenbank (AUAB) stellt sicher, dass bei Not- bzw. Schadensfällen unmittelbar ein Professionist beauftragt und hierüber die Bewohnerinnen und Bewohner mit

Hilfe unserer elektronischen Kommunikationsmedien (Elektronisches Schwarzes Brett, HbbTV, Web und App) sofort informiert werden.

Zur bestmöglichen Erbringung von Dienstleistungen wird auf das spezialisierte Know-how der gewerblichen Tochterfirma Hauservice Objektbewirtschaftungs GmbH (HOB) gesetzt. Die HOB hat sich in den letzten Jahren als eines der führenden Unternehmen im Bereich innovativer Kommunikationselektronik und Energiesysteme etabliert und zeichnet für die Einrichtung des hauseigenen TV-Kabelnetzes und des Glasfasernetzes ebenso verantwortlich wie aktuell für die Großprojekte der Gemeinschaftsthermen-Umrüstung und des Photovoltaikanlagen-Roll-Outs.



Quartiere gemeinsam entwickeln

Der SOZIALBAU-Verbund baut unsere Stadt mit. Es gehört zu unserem Selbstverständnis, einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten. Deshalb bringen wir uns in enger Kooperation mit der Stadt Wien in den Planungsprozess für eine „sozial gerechte Stadt“ ein, bei der neben der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum auch eine leistungsfähige Infrastruktur, öffentliche Dienstleistungen, attraktive Mobilitätsangebote und soziale Durchmischung im Vordergrund stehen.

Beispielgebend war hier die erste Entwicklungsphase der Seestadt Aspern, die unter Federführung und Projektsteuerungskompetenz des SOZIALBAU-Verbundes konzipiert wurde und nachhaltige städtebauliche Konzeptionen samt Freiraumgestaltung und gemischten Nutzungsfor-

men durch die frühzeitige und enge Koordination der an der Quartiersentwicklung beteiligten Akteure ermöglichte.

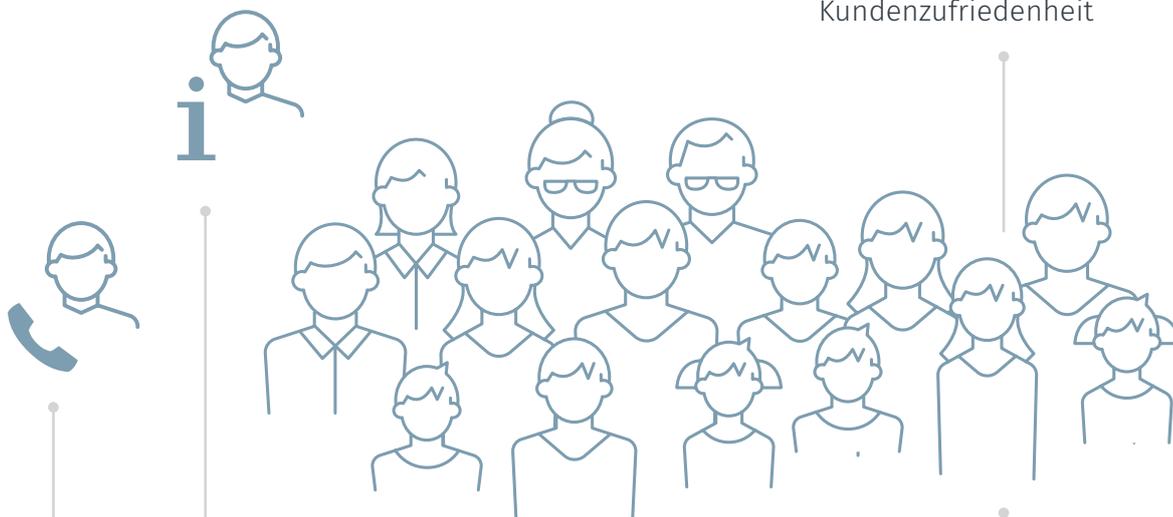
Aktuell wird diese Funktion eines Stadtteilentwicklers gemeinsam mit den Projektpartnern am in Bau befindlichen Wohnquartier AM PARK Siemensacker in Floridsdorf und im Quartier Breitensee in Penzing ausgeübt. Da wie dort gilt es, die in Zusammenarbeit mit der Stadt Wien erstellten und (zumeist) in städtebaulichen Verträgen festgehaltenen Regelungen und Qualitäten für die Freiflächengestaltung, Anforderungen für ein umweltgerechtes Mobilitätskonzept und soziale Wohninfrastruktur sowie lokale Erdgeschoßzonen und Quartiersmanagement partnerschaftlich umzusetzen.



Sozial verantwortlich

90%

Kundenzufriedenheit



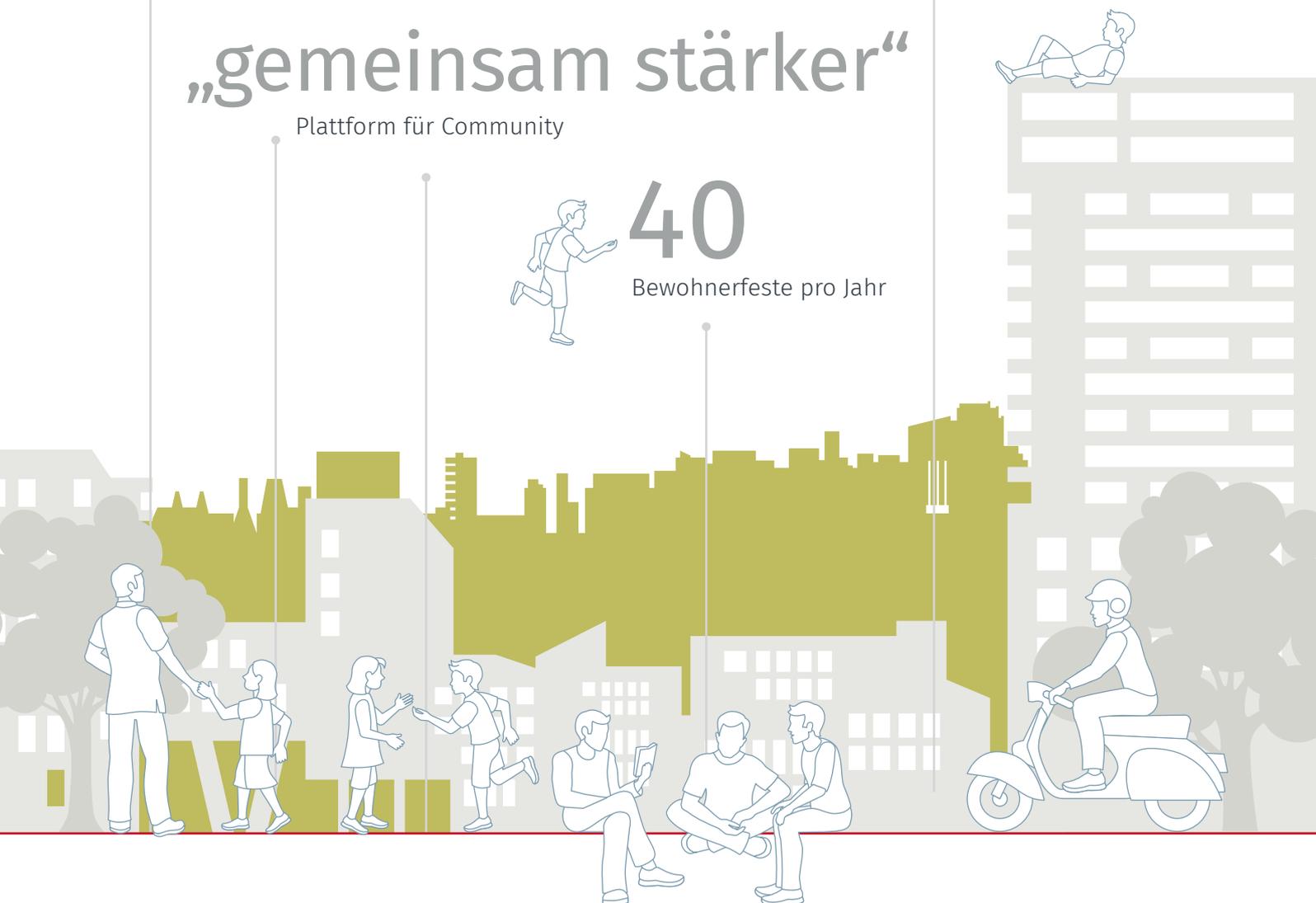
„gemeinsam stärker“

Plattform für Community



40

Bewohnerfeste pro Jahr







Wohnqualität und Wohlbefinden gehen einher mit einem funktionierenden Zusammenleben, gepflegten Wohnhausanlagen und bestmöglichem Kundenservice. Der SOZIALBAU-Verbund legt großen Wert auf ein gutes Miteinander in seinen Wohnhausanlagen und setzt daher ganz gezielt Maßnahmen zur Gemeinschaftsbildung und nachbarschaftlichem Zusammenkommen. Hier genießen ein großzügiges Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen und unsere sozial engagierte Hausverwaltung einen hohen Stellenwert.

Für eine optimale Servicequalität spielt die digitale Kommunikation eine wesentliche Rolle. Unser Anspruch ist dabei: sofortige Erreichbarkeit, unkomplizierte Hilfestellung und umfassende Information für unsere Kundinnen und Kunden. Dazu dient unser Bewohnerservice, über das Schadensmeldungen direkt in Firmenaufträge

umgewandelt werden, ebenso wie unser umfassendes Bewohnerinformationssystem zusammen mit den zur Verfügung stehenden breitgefächerten digitalen Kommunikationskanälen.

Gemeinschaftsgeist und Serviceleistung – diese beiden Qualitäten stehen bei der „gemeinsam stärker“ Online-Plattform der SOZIALBAU-Community ganz besonders im Vordergrund. Mit ihr stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern nicht nur viele Dienstleistungsangebote exklusiv zur Verfügung, sondern sie dient auch als sehr gut genutzte Nachbarschaftshilfe-Plattform und Ort der Vernetzung.

Ausschlaggebend ist letztlich immer die Kundenzufriedenheit. Und hier hat eine Umfrage unter unseren Bewohnerinnen und Bewohnern zuletzt sehr positive Ergebnisse gebracht. Ein Ansporn, so weiter zu machen.

Förderung guter Nachbarschaften

Vor Bezug der Wohnhausanlage lädt der SOZIALBAU-Verbund alle Neumieter zum Kennenlernetreffen. Es ist ein erster Schritt in Richtung Community. Dazu gehört auch die Vermittlung dessen wofür Gemeinnützigkeit steht, was unserem Unternehmensverbund wichtig ist.

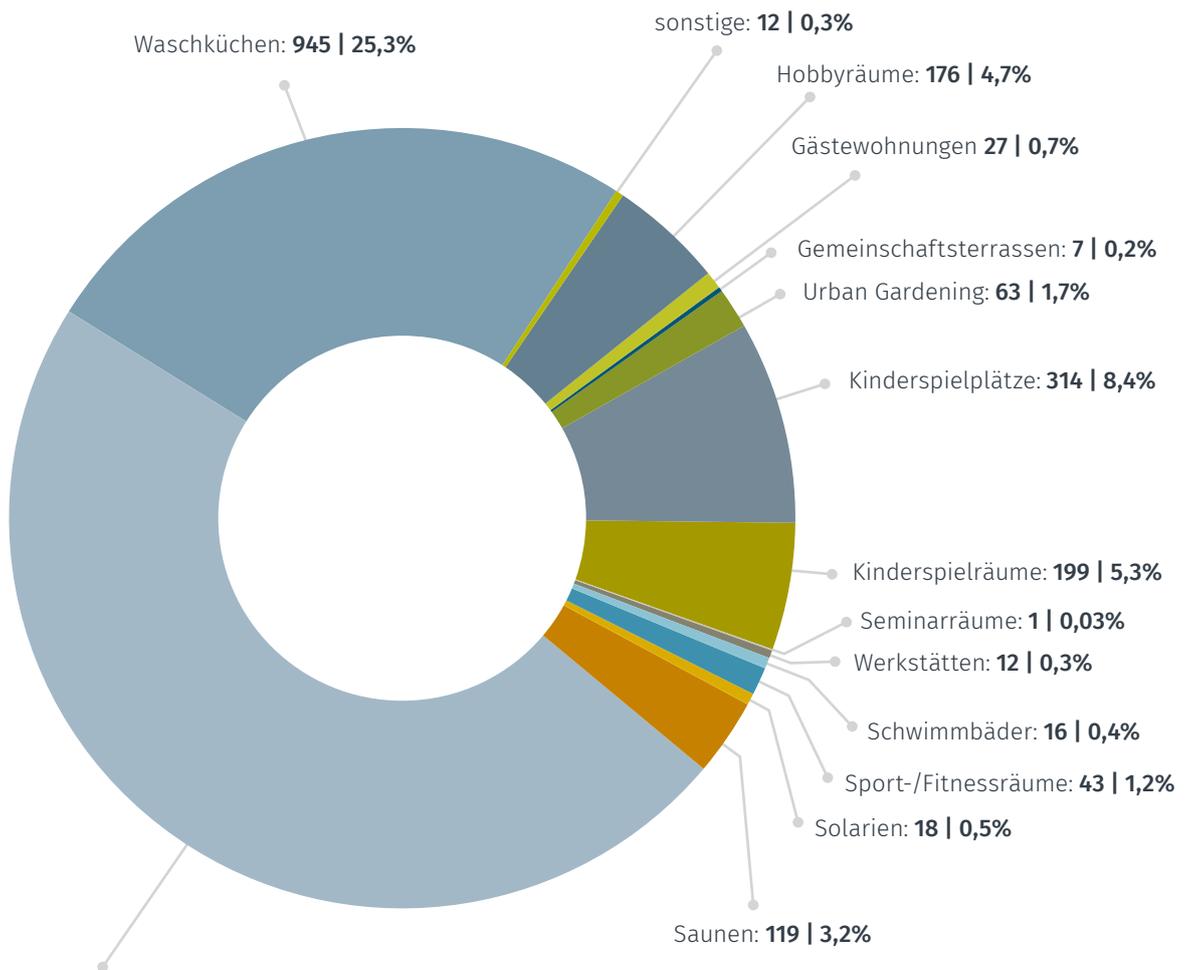
Es soll ein gutes Gefühl sein, bei uns zu wohnen.

Als fixer Bestandteil der Unternehmenskultur und gemeinschaftsbildenden Maßnahmen haben sich die Bewohnerfeste in den Wohnhausanlagen etabliert. Ob Sommer-, Grätzl oder Sanierungsfest – jährlich werden rund 40 Feste zur Stärkung

der SOZIALBAU-Community veranstaltet. Ziel ist da wie dort: in lockerer Atmosphäre das nachbarschaftliche Miteinander zu stärken.

Eine bedeutende Funktion für die Wohnqualität und ein funktionierendes Gemeinschaftsleben kommt unserer sozial kompetenten Hausverwaltung und entsprechenden baulichen Angeboten zu. Im SOZIALBAU-Verbund stehen insgesamt über 3.700 Gemeinschaftseinrichtungen den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung, davon sind rund 945 Waschküchen, über 500 Kinderspielplätze oder –räume, 16 Schwimmbäder, 119 Saunaanlagen, 18 Solarien, 43 Sport- und Fitnessräume, 27 Gästewohnungen, 12 Werkstätten und 63 Urban Gardening-Plätze.

Gemeinschaftseinrichtungen



Fahrrad- /Kinderwagenabstellräume: **1787 | 47,8%**

Ein Super-Greißler für ein Wohnquartier

Auf den ehemaligen Siemensäckern in Floridsdorf entwickelt der Unternehmensverbund ein acht Hektar großes Wohnquartier mit einem 1,5 Hektar umfassenden, zentral gelegenen Park. Für die Quartiersbelebung und das gesellschaftliche Miteinander der insgesamt rund 2.700 Bewohnerinnen und Bewohner im neuen Stadtteil AM PARK wurde ein ungewöhnlicher Weg beschritten.

Gemeinsam mit dem Wiener Stadt-TV-Sender W24 wurde in einer eigenen Casting-Show ein Super-Greißler als Nahversorger und „gute Seele“ gesucht. Der Super-Greißler soll für positive Impulse im neuen Grätzl sorgen und die Bewohnerinnen sowie auch Anrainer in seine Aktivitäten einbinden. Mitte 2020 wird das Super-Greißler-Team seine Aktivitäten aufnehmen.

Umfassende Bewohnerkommunikation durch Digitalisierung



Einer direkten und modernen Kommunikation mit unseren Bewohnern wird im SOZIALBAU-Verbund ein hoher Stellenwert eingeräumt. Eine rasche und umfangreiche Information über Ereignisse im Wohnhaus und Grätzl erhöht die Service- und damit die Wohnqualität. Zu diesem Zweck wurde SOBIS entwickelt, das Bewohner Info Service des SOZIALBAU-Verbundes. Es ist über verschiedene Kanäle erreichbar und dient als moderne Informationsplattform, um die Kommunikation mit unseren Bewohnerinnen und Bewohnern einfacher, schneller und transparenter zu gestalten.

SOBIS ist dabei der zentrale Informationsknoten, über den wichtige Informationen zum Geschehen in und rund um die Wohnhausanlage verarbeitet

und zugleich auf verschiedenen Kommunikationskanälen verbreitet werden.

Den Anfang macht das Elektronische Schwarze Brett (ESB) in den Stiegenhäusern der Wohnhausanlagen.

Mit aktuell rund 1.300 Screens werden mehr als 23.000 Haushalte zeitnah über Hausinfos informiert.

Darauf baut das HbbTV-System auf, mit dem die ESB-Nachrichten und weitere Informationen am internetgängigen TV-Gerät zuhause nachgelesen werden können. Als weitere Info-Angebote sind die Online-Plattform www.bewohner.at und die SOZIALBAU App verfügbar. Das Webportal und die App dienen als zentrale Kommunikations- und Servicetools für die „gemeinsam stärker“-Initiative für die SOZIALBAU-Bewohnerinnen und Bewohner.



High-Tech-Dienstleistungen für die Gemeinschaft



Die Ausstattung unserer Wohnhausanlagen mit einem breit gefächerten IT-Angebot gehört bei uns zum Standardrepertoire. Ob SMAT (Satellite Master Antenna Television) als hausseitige Rundfunk- und Fernsehversorgungseinrichtung, Haus-SAT-Anlagen oder das Glasfasernetz als High-Speed-Internet – wir betrachten diese Extra-Services als selbstverständliche Angebote im Repertoire unserer Gemeinschaftseinrichtungen.

Vom nahezu vollständigen Ausbau der Gemeinschaftssatellitenanlage SMAT profitieren besonders viele Bewohnerinnen und Bewohner. Ihnen steht „Kabelfernsehen“ mit 90 digitalen Programmen kostenlos zur Verfügung.

„gemeinsam stärker“ in der SOZIALBAU-Community

Als Verbund gemeinnütziger Wohnungsunternehmen bieten wir nicht nur zeitgemäßen Wohnraum zu leistbaren Preisen mit einem lebenslangen Wohnrecht, sondern sorgen auch für moderne Dienstleistungen und bestmögliche Kundenorientierung.

Mit der Online-Plattform „gemeinsam stärker“ steht unseren 46.000 Mieterinnen und Mietern ein neues umfassendes Serviceangebot zur Verfügung.

Ein Serviceangebot, das sowohl attraktive Serviceangebote für den Alltag und unterschiedliche Lebenslagen bereitstellt, als auch ein Ort der Kommunikation und Interaktion ist. So entsteht eine große SOZIALBAU-Community.

Auf der Webplattform www.bewohner.at und der „gemeinsam stärker“-App stehen unseren Bewohnerinnen und Bewohnern neben einer Wohnungstauschbörse, soziale Dienstleistungs-

angebote etwa zur Alten- und Kinderbetreuung, Gästewohnungen, ein E-Transporter auch eine Servicebörse für Nachbarschaftshilfe zur Verfügung. Die nachbarschaftliche Kommunikationsplattform hat sich gerade in der Coronakrise schnell bewährt. Für Unterstützung suchende Bewohnerinnen und Bewohner wurde die Initiative „gemeinsam stärker gegen den Coronavirus“ ins Leben gerufen, mit der einfach und schnell Nachbarschaftshilfe-Angebote gepostet werden und hilfesuchende Mitbewohnerinnen und Mitbewohner nach Unterstützung suchen können.

Als Mitglied erhalten darüber hinaus alle Bewohnerinnen und Bewohner eine Member Card. Sie ist sichtbarer Ausweis der „gemeinsam stärker“-Community und dient auch als Vorteils card, wenn es um Sonderkonditionen beim Händler oder Handwerker geht.



„gemeinsam stärker“ Events und Grätzlzentren

Der „gemeinsam stärker“-Community des SOZIALBAU-Verbundes steht nicht nur eine reichhaltige Palette an Serviceangeboten zur Verfügung. Jedes Monat werden unsere „Mitglieder“ auch zu einem „gemeinsam stärker“-Event in das Wohnzentrum unseres Firmenstandorts eingeladen. Dort finden Lesungen, Vorträge und Kabarettabende u.v.m. statt.

Als Ort des Zusammenkommens und der gemeinsamen Aktivitäten wurde Ende 2019 das erste „gemeinsam stärker“-Grätzlzentrum im Sonnwendviertel eröffnet und bietet bedarfsorientierte Dienste speziell für die Bewohnerfamilien. Weitere Grätzlzentren sind in ganz Wien geplant.





„Wir legen großen Wert auf ein gutes Miteinander in unseren Wohnhausanlagen und setzen daher ganz gezielt Maßnahmen zur Gemeinschaftsbildung und nachbarschaftlichem Zusammenkommen. Mit der „gemeinsam stärker“-Initiative für unsere Community wollen wir den Gemeinschaftsgeist weiter stärken.“



„Unser Ziel: ein gutes Miteinander“



Bewohnerservice – prompt und umfassend



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 Auftrags-

abwicklungsdatenbank (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, HbbTV, Web und App) sofort informiert.

Seit der Inbetriebnahme des Bewohnerservices im Jahr 2006 wurden rund 1 Mio. Kundentickets aufgenommen und erledigt.



Transparenz GROSS geschrieben

Neben den Wirtschaftsdaten für das Gesamtunternehmen werden jedes Jahr auch die aktuellen Abrechnungszahlen für die Wohnhausanlagen veröffentlicht und sind von allen einsehbar. Unsere Kundinnen und Kunden erhalten exakte Aufschlüsselungen und Informationen über sie betreffende Kosten. Ist das Betriebskostenjahr abgeschlossen, wird eine „Nachfrage-Hotline“ freigeschaltet. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hausverwaltung und der Abteilung Rechnungswesen stehen anschließend den Bewohnerinnen und Bewohnern für Fragen rund um die Jahresabrechnung eine Woche lang zur Verfügung.

Soziale Verantwortung leben

Es zeichnet unseren gemeinnützigen Unternehmensverbund aus, mit in Not geratenen Bewohnern sozial verträgliche Lösungen zu vereinbaren, damit sie auch weiterhin bei uns „mehr als ein Dach über dem Kopf“ haben können. Nach Möglichkeit werden bei Mietzinsrückständen Stundungen vereinbart. Delogierungen werden, wo es nur geht, vermieden und frühzeitig im Dialog mit dem Bewohner präventive Maßnahmen eingeleitet. Aus diesem Grund liegen die Delogierungen bei uns

im Promillebereich. Und es zeichnet uns als dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegenden Unternehmensverbund aus, grundsätzlich nur unbefristete Mietverträge zu vereinbaren. Gerade in Zeiten wie diesen, in denen viele Menschen arbeitslos oder in Kurzarbeit sind und damit weniger Einkommen zur Verfügung haben, geben Dauermietverhältnisse unseren Mieterinnen und Mietern Wohnsicherheit, Vertrauen und Stabilität für ihr Lebensumfeld bzw. -planung.

Mediation

Eine rasche Mediation beim Auftreten erster Konflikte in der Wohngemeinschaft hat der SOZIALBAU-Verbund bereits vor über 10 Jahren installiert. Ziel ist dabei, nachbarschaftlichen Disput im Idealfall früh zu entschärfen, um rechtliche Auseinandersetzungen zwischen Be-

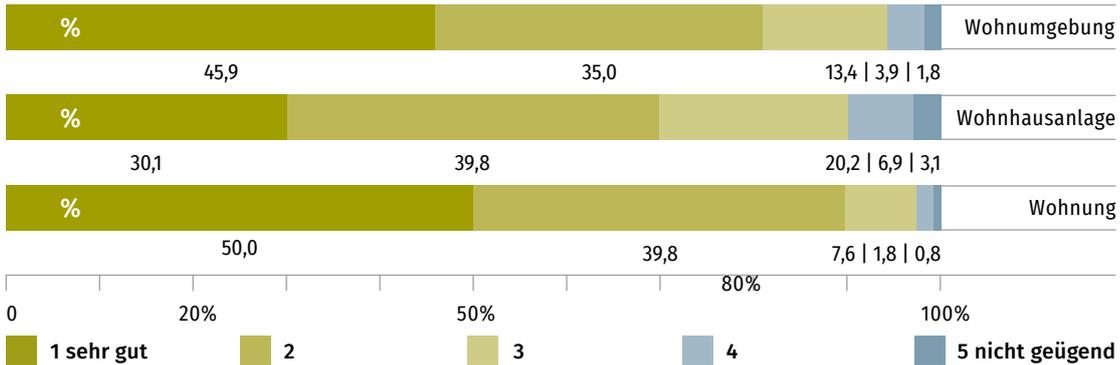
wohnern zu vermeiden und die Zufriedenheit aufrecht zu erhalten. Über 60% dieser Mediationen sind langfristig erfolgreich, sodass danach wieder friedlich miteinander umgegangen wird. Geringe 60 Fälle im Jahr belegen die gute Arbeit der Hausverwaltung.

Zufriedene Kunden

Gradmesser unserer Bemühungen um professionelle Dienstleistungsqualität ist die Zufriedenheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner. Sie haben uns zuletzt in einer Umfrage ein sehr positives Zeugnis ausgestellt.

Rund 90% unserer Kundinnen und Kunden sind mit ihrer Wohnung zufrieden und geben ihr die Note sehr gut oder gut.

Wie zufrieden sind Sie alles in allem – mit Ihrer...?



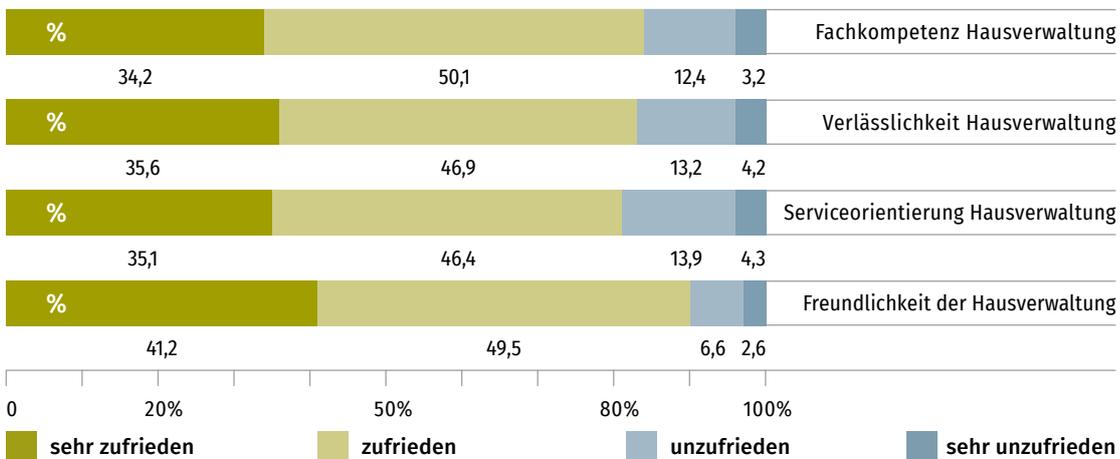
Große Zufriedenheit gibt es mit den Wohnhausanlagen der SOZIALBAU-Verbundunternehmen.

Besonders geschätzt (mit sehr zufrieden/zufrieden bewertet) wird dabei das nachbarschaftliche Zusammenleben (86%), das äußere Erscheinungsbild (84%), Sicherheit (84%) und die Sauberkeit (81%). Sehr gut abgeschnitten haben hier auch unsere Gemeinschaftseinrichtungen,

auf die 77% der Bewohnerinnen und Bewohner großen Wert legen. Besonders erfreulich ist das positive Attest, das unsere Hausverwaltung für ihre Dienstleistungsqualität erhalten hat.

Mit der Serviceorientierung, Fachkompetenz, Freundlichkeit und Verlässlichkeit sind weit über 80% unserer Kundinnen und Kunden sehr zufrieden bzw. zufrieden.

Wie zufrieden sind Sie mit der...?



Für unsere Umwelt

Ein lebenswertes und qualitätsvolles Wohnumfeld, in dem sich unsere Bewohnerinnen und Bewohner wohlfühlen, liegt uns ganz besonders am Herzen. Deshalb legen wir auch großen Wert auf ein umweltfreundliches Bauen und Wohnen.



Wir denken Ökologie, Energieeffizienz und leistbares Wohnen immer gesamtheitlich. Unser Ziel ist dabei, die Leistbarkeit und effiziente Energiesysteme mit dem Klimaschutz intelligent miteinander zu verknüpfen und selbst innovative bautechnische und energetische Lösungen mit Mehrwert für unsere Bewohnerinnen und Bewohner umzusetzen.

Der SOZIALBAU-Verbund entwickelt deshalb auch in enger Partnerschaft mit der Stadt neue Wohnquartiere nach ökologischen Maßstäben und städtebaulichen Konzepten. Im Vordergrund steht dabei immer die Wirtschaftlichkeit bei Investitions- und Lebenszykluskosten und die Optimierung der Betriebskosten, die ein leistbares Mietniveau erst sicherstellen.



E-Transporter

für SOZIALBAU-Community



65 Hektar

Grünflächen



760 t

jährliche CO₂-Einsparung durch
Gemeinschaftsthermen



30.650 t

CO₂-Einsparung durch
thermische Sanierung



92.600 m²

Photovoltaikfläche bis 2023



Know-how und Innovation

Längst endet das Know-how nicht beim allgemein gültigen Standard. Der SOZIALBAU-Verbund blickt langfristig in die Zukunft und beschäftigt sich auch mit alternativen Bauweisen, Bauma-

terialien und innovativen technischen Anwendungen. So werden wertvolle Erfahrungen aus eigener Hand gesammelt und nachhaltige Entwicklungen vorangetrieben.



Über Pilot- und Leuchtturmprojekte erweitert der SOZIALBAU-Verbund seinen Erfahrungsschatz und entwickelt das vorhandene Know-how laufend weiter. Dazu zählen die im Passivhaus-Standard errichteten Wohnhausanlagen in den Quartieren Eurogate und Sonnwendviertel und der erste mehrgeschoßige Massivholz-Wohnbau in der Spöttlgasse ebenso wie das aktuell in Umsetzung befindliche Projekt Berresgasse, bei dem mit dem einem BIM-Planungstool und mit standardisierten Produktionsprozessen die Herstellungs- und Lebenszykluskosten optimiert werden sollen, sowie das „Großprojekt“ Gemeinschaftsthermen für insgesamt 5.000 Wohnungen.

Fokus auf Lebenszyklus



Bei all unseren Projekten legen wir besonderes Augenmerk auf die Lebenszyklus- und Bewirtschaftungskosten.

Schon in einer frühen Planungsphase gilt es zu bedenken, was auch nach der Fertigstellung kostenrelevant und sozial verträglich ist. Der SOZIALBAU-Verbund errichtet nicht nur, er verwaltet Wohnungen über viele Jahrzehnte. Daher liegt unser Fokus nicht ausschließlich bei den Errichtungskosten, viel mehr sind Erfahrungen in der Bestandsbewirtschaftung entscheidend dafür, was schon in der Planung berücksichtigt werden muss.

Als wesentliches, innovatives „Werkzeug“, um Lebenszykluskosten planbar zu machen, wird Building Information Modelling, kurz BIM, angesehen. Beim Pilotprojekt am Stadtentwicklungsareal Berresgasse kommt BIM neben innovativen Standardisierungsprozessen in der Planung und Produktion und einer aus einem hohen Vorfertigungsgrad bestehenden seriellen Bauweise umfassend zum Einsatz. Dabei wird mit Unterstützung eines Softwaresystems ein intelligentes Gebäudemodell erstellt, das es allen Projektbeteiligten ermöglicht, gemeinsam am Modell zu arbeiten. Durch die digitale Vernetzung von Projektinformationen kommt es zur Optimierung der Planungs-, Bau- und Bewirtschaftungsaufgaben und damit auch zu einer lebenslangen Betrachtung des Wohnobjektes und effizienten Bestandsbewirtschaftung. Letztlich soll damit auch für künftige Projekte eine enge Verzahnung ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltiger Aspekte gewährleistet werden.

Qualität für das Wohnen und die Umwelt

Der größte ökologische Hebel ist durch die Sanierung des Wohnbau-Altbestandes zu erreichen. Fast alle älteren Wohnhausanlagen im SOZIALBAU-Verbund sind bereits thermisch saniert und tragen so maßgeblich zu CO₂-Einsparungen bei.

Erklärtes Ziel ist dabei, die Attraktivität und Wohnqualität zu verbessern: Zur thermischen Sanierung von Fassaden, Decken, Fenstern etc. kommen meist noch der Einbau einer neuen Heizung, die Sanierung von sanitären und elektrischen Einrichtungen, die Installation von SAT-Fernsehen und eines Glasfaseranschlusses sowie der Zubau von Balkonen.

Im Sinne der Gemeinnützigkeit ist Sanierung dabei kein Selbstzweck, sondern wichtige Bestandspflege, um leistbaren, qualitätsvollen und energieeffizienten Wohnraum über Generationen zu erhalten.

Dass das keine leeren Versprechen sind, belegen klar die Zahlen: Jährlich werden durchschnittlich rund tausend Wohnungen modernisiert, alleine 2019 sind hier 33 Mio. Euro investiert worden.

Durch thermische Ertüchtigung konnte der SOZIALBAU-Verbund bislang 215 Wohnhausanlagen mit 16.263 Wohnungen und einem gesamten Sanierungsvolumen von 408 Mio. Euro optimieren – für ein Mehr an Energieeffizienz und Wohnqualität.

Damit konnte eine durchschnittliche Reduktion des Heizwärmebedarfs um 66 kWh pro m² und Jahr erzielt werden. Zusätzlich bewirkt die thermische Verbesserung der Bestandsobjekte eine jährliche Reduktion der CO₂-Emissionen um 30.648 Tonnen. Dies ist jene Menge an Schadstoffen, die 19.158 PKWs mit einer Laufleistung von 10.000 Kilometer pro Jahr produzieren.

Öko-Baustelle und Kreislaufwirtschaft

Eine ökologische Baustellenabwicklung bzw. -logistik wurde im Rahmen der Projektplanung und Umsetzung in der Seestadt Aspern entwickelt und zuletzt beim neuen Simmeringer Stadtteil in der Herborgasse wieder zum Einsatz gebracht. Dabei wird u.a. Baustellenaushub vor Ort wiederverwendet und Ortbetonanlagen genutzt, um LKW-Fahrten zu reduzieren.

Der SOZIALBAU-Verbund erprobt aktuell auch die Kreislaufwirtschaft beim Bauen – u.a. beim Pilotprojekt Stöbergasse im 5. Bezirk: Gemeinsam mit Partnern wie dem Baukarussell, der Caritas und der Volkshochschule wird das Bestandsgebäude so weit wie möglich rückgebaut und Bauteile, Material, Mobiliar zur Wiederverwendung aufbereitet. Damit gehen wir erste Schritte von Recycling in Richtung Re-Use und lernen weitere Potentiale zu nutzen.



Grünräume zum Leben

Grün- und Freiräume sind ein unverzichtbarer Bestandteil für das Wohlbefinden und die Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung. Deshalb bemühen wir uns bei jedem Wohnbauprojekt großzügige Frei- und Grünflächen einzuplanen.

Die Verdichtung von Wohnraum spielt dabei eine entscheidende Rolle, um Platz für möglichst viel gemeinschaftliche Grünflächen zu schaffen. 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.

Im Zuge der Entwicklung von zwei großen Stadtquartieren errichten wir aktuell zwei große Parkareale: Beim Projekt AM PARK Siemensäcker in Floridsdorf entsteht ein 1,5 Hektar großer Park im Zentrum des neuen Stadtquartiers. Das in Bau befindliche Quartier Breitensee in Penzing wird ebenfalls ein 1,5 Hektar großes grünes Areal mit Altbaumbestand bieten.

Insgesamt verfügen die Wohnhausanlagen des SOZIALBAU-Verbundes über 65 Hektar Grün- und Freiflächen. Das entspricht einer Fläche von 91 Fußballfeldern oder der Größe des Wiener Stadtparks.

Ja, natürlich!

Wesentlich sind Freiraumkonzepte, etwa eine Steppenbepflanzung, die auch die Biodiversität von Pflanzen im urbanen Bereich fördert. So darf bei einigen Projekten Schafgarbe auf Naturwiesen unkontrolliert wachsen. Insekten- oder Schlangenhoteles bieten auf natürliche Weise teils gefährdeten Tieren wie Bienen oder Eidechsen einen notwendigen Lebensbereich. Diese Naturschutzmaßnahmen bedeuten freilich auch einen laufenden Lernprozess für die Bewirtschaftung unserer Wohnhausanlagen.

Ein einzigartiges, bereits ausgezeichnetes Projekt in der im Liesinger Bezirksteil Atzgersdorf gelegenen Scherbangasse galt dem Schutz einer besonders gefährdeten Pflanze, der violetten Sommerwurz. Das beispielhafte Verdichtungsprojekt, bietet auf der zwischen den 5 Punkthäusern liegenden Wiesenlandschaft Platz für besondere Pflanzenvielfalt. Abseits einer unverbauten

Schutzzone galt es auch in der Bauphase für den notwendigen Schutz zu sorgen. Auf dem ab Mai 2020 sukzessive zu besiedelten Stadtentwicklungsareal AM PARK Siemensäcker wurde ein 400 m² großes Eidechsen-Habitat angelegt.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind in der extensiven Variante in Wien längst ein alltägliches Thema. Auch beim SOZIALBAU-Verbund gibt es kein neues Dach ohne Grün. Aber auch das gemeinsame „Garteln“, Maßnahmen gegen die sommerliche Überhitzung (Urban Heat) sowie möglichst geringerem Versiegelungsgrad halten in neueren Projekten verstärkt Einzug und bieten so nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern eine ansprechende gemeinschaftliche Betätigung, sondern tragen auch zur Begrünung der Wohnhausanlagen und Verbesserung des Mikroklimas bei.





Innovative Energiesysteme

Eine ökologische Zukunft verlangt einen besonders starken Fokus auf die Energieversorgung von Wohnquartieren. Im Mittelpunkt steht dabei immer auch der Nutzen für die Bewohner, allen voran eine Erhöhung der Lebensqualität sowie Energie- und Kosteneinsparungen. Der SOZIALBAU-Verbund ist stets bemüht vorhandenes Know-how laufend zu erweitern, auf der Suche nach dem größtmöglichen Potential zu mehr Energieeffizienz, Ökologie und Wohnqualität.

Die nähere Zukunft ist jedenfalls klar: Abhängig von den lokalen Gegebenheiten wird es bei uns

nur noch Fernwärme und alle Arten von Wärmepumpen geben. Über Jahre hat der SOZIALBAU-Verbund den Umstieg auf Fernwärme forciert: Der Neubau wird ausschließlich mit dieser umweltfreundlichen Energieversorgung ausgestattet, rund 65% der bestehenden Wohnungen werden bereits mit Fernwärme versorgt. Aber auch mit Tiefenbohrungen zur Wärmerückgewinnung und Kühlung wird gearbeitet. Besonderer Fokus des SOZIALBAU-Verbundes liegt in der Umstellung auf Gemeinschaftsthermen und eine umfassende Nutzung von Photovoltaik.

Großprojekt Gemeinschaftsthermen



2019 erfolgte der Startschuss für das Großprojekt Gemeinschaftsthermen. In den kommenden zwei bis drei Jahren werden über 50 Wohnhausanlagen des SOZIALBAU-Verbundes mit Gemeinschaftsthermen nachgerüstet. Das bringt Kostenvorteile für die Bewohnerinnen und Bewohner und trägt zum Klimaschutz bei. Über 5.000 Wohnungen sind aktuell noch mit Gaskombithermen ausgestattet. Das heißt, dass in umgerechnet knapp 11% des Wohnungsbestandes des SOZIALBAU-Verbundes die Warmwasseraufbereitung dezentral durch Gasthermen erfolgt. Eine Situation, die aus mehreren Gründen Anlass zum Handeln bot: Neben einer effizienteren und damit umweltverträglicheren Energieversorgung waren die Verhinderung von Kohlenmonoxid-Unfällen mit schlecht gewarteten Einzelthermen und strengere Umweltauflagen für neue Brennwertthermen sowie auch kostenintensivere Erhaltungspflichten ausschlaggebend für das Großprojekt.

Die Lösung: Es werden alle Einzelthermen durch effizientere Gemeinschaftsthermen ausgetauscht und dadurch klimaschädliche CO₂-Emissionen reduziert. Als zukunftsicheres, hydraulisches Energieverteilssystem werden die Gemeinschaftsthermen auf den Dachböden aufgestellt, die Leitungen durch die Kamine verlegt und so die Einzelwohnungen zentral versorgt. Sollte die Wohnhausanlage einmal einen Anschluss an die Fernwärme oder anderes fossilfreie Energiesysteme erhalten, kann hier problemlos nachgerüstet werden. So fungiert das hydraulische Verteilnetz als Brückentechnologie zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors. Es bietet die Möglichkeit, die Wohnhausanlagen flexibel an neue Energieformen anzupassen.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Für die Bewohnerinnen und Bewohner entfällt die Wartungspflicht und die damit verbundenen Wartungskosten. Alleine das verspricht eine Kostenersparnis von bis zu 200 Euro jährlich. Aber auch Unfälle durch Kohlenmonoxid-Vergiftungen gehören damit der Vergangenheit an.

Die künftige Ökobilanz spricht eine klare Sprache: Rund 764 Tonnen CO₂ werden insgesamt jedes Jahr durch die Umrüstung vermieden.

Die Gesamtenergieeinsparung des Gemeinschaftsthermen-Projekts beträgt rund 3,5 Mio. kWh. Zusätzlich geplant sind Photovoltaikanlagen. Der überschüssige Strom vom Dach soll dabei in den E-Boilern in den Wohnungen gespeichert werden.



Sonnenstrom für die Bewohner

Ein weiteres „grünes“ Großprojekt ist die flächen-deckende Errichtung von Photovoltaikanlagen im Wohnungsbestand des SOZIALBAU-Verbundes: In den kommenden zwei bis drei Jahren sollen alle Dächer der Wohnhausanlagen mit PV-Anlagen ausgestattet werden.

Mit diesem Großprojekt der erneuerbaren Energieerzeugung unterstützen wir die Stadt Wien bei ihren Klimaschutzziele und leisten einen wichtigen Schritt für eine umfassende sowie vor allem kostengünstige Versorgung unserer Bewohnerinnen und Bewohner mit grünem Strom.

Der gewonnene Strom wird dabei zur Gänze der Versorgung der Wohnhausanlagen dienen und auch für den Betrieb der geplanten E-Ladestationen der Mobility Points herangezogen. Ganz besonders profitieren die Bewohnerinnen und

Bewohner von niedrigeren Betriebskosten und geringeren Stromkosten.

Insgesamt werden bis 2023 rund 92.600 m² Solarpaneele zur PV-Stromproduktion montiert. Das ist eine Fläche, die umgerechnet rund 470 Tennisfeldern entspricht. Dadurch können rund 5.600 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden.



E-Transporter für die Community



Ein von unseren Bewohnerinnen und Bewohnern sehr gut genutztes „gemeinsam stärker“-Serviceangebot ist der E-Transporter. Der auf unserer Community-Plattform www.bewohner.at zur Reservierung bereitstehende Klein-LKW wird vom Strom einer Photovoltaikanlage gespeist und stellt damit ein umweltfreundliches Carsharing-Angebot exklusiv für die SOZIALBAU-Community dar.

Ressourcenschonung durch papierlose Kommunikation

Durch die im SOZIALBAU-Verband weit fortgeschrittene Digitalisierung der Kommunikationsmedien konnte der Papierverbrauch deutlich reduziert und dadurch ein wichtiger Schritt in Richtung papierlosem Büro gesetzt werden. Alleine durch die Digitalisierung der Firmenrechnungen und der Informationen in den Wohnhausanlagen durch die Implementierung der Elektronischen Schwarzen Bretter in den Stiegenhäusern wird der Papierverbrauch um jährlich rund 8.900 kg reduziert, woraus eine CO₂-Einsparung von rund 3.000 kg pro Jahr resultiert.

Grünes Jobticket

Alle Außendienstmitarbeiterinnen und -mitarbeiter des SOZIALBAU-Verbundes erhalten seit dem Vorjahr eine Wiener-Linien-Jahreskarte als „Jobticket“, das anstelle des PKW-Kilometergeldes gewählt werden kann. Mit dem Öffi-„Jobticket“ steht unseren Außendienstmitarbeitern somit ein umweltgerechtes Mobilitätsangebot innerhalb der Wiener Stadtgrenze zur Verfügung.

Miteinander arbeiten

Tragender Bestandteil des Unternehmenserfolges sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Zahl der Beschäftigten betrug im SOZIALBAU-Verbund 2019 im Durchschnitt 377 Personen (Vollzeitäquivalente), davon waren 237 Angestellte und 140 Hausbesorgerinnen und Hausbesorger. Der Frauenanteil an der Belegschaft belief sich auf 51%.

377

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter



14 Jahre
durchschnittliche
Betriebszugehörigkeit



HV Kolleg

für HausverwalterInnen-Ausbildung

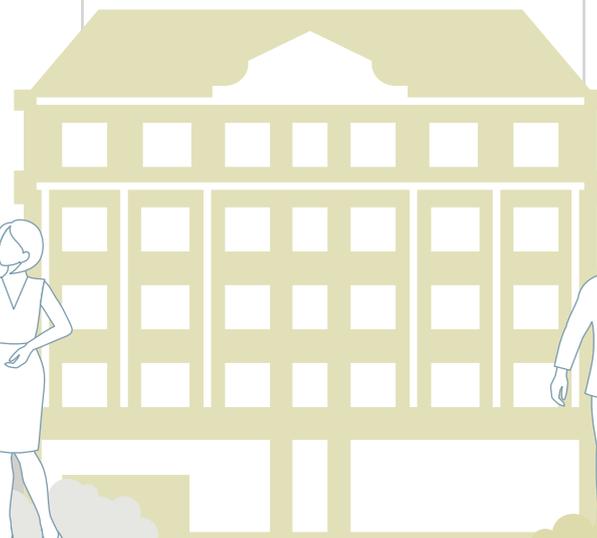


51%

Frauenanteil



SOZIALBAU AG



„Die SOZIALBAU AG zeichnet sich für mich dadurch aus, dass die Kultur der Wertschätzung und des Respekts, mit der die Mitarbeiter untereinander umgehen auch nach außen im Kontakt mit den Kunden gepflegt wird und dadurch maßgeblich mitverantwortlich für den Erfolg des Unternehmens ist.“

Walter Weiland
langjähriger Abteilungsleiter
der Hausverwaltung Süd und
Mediator



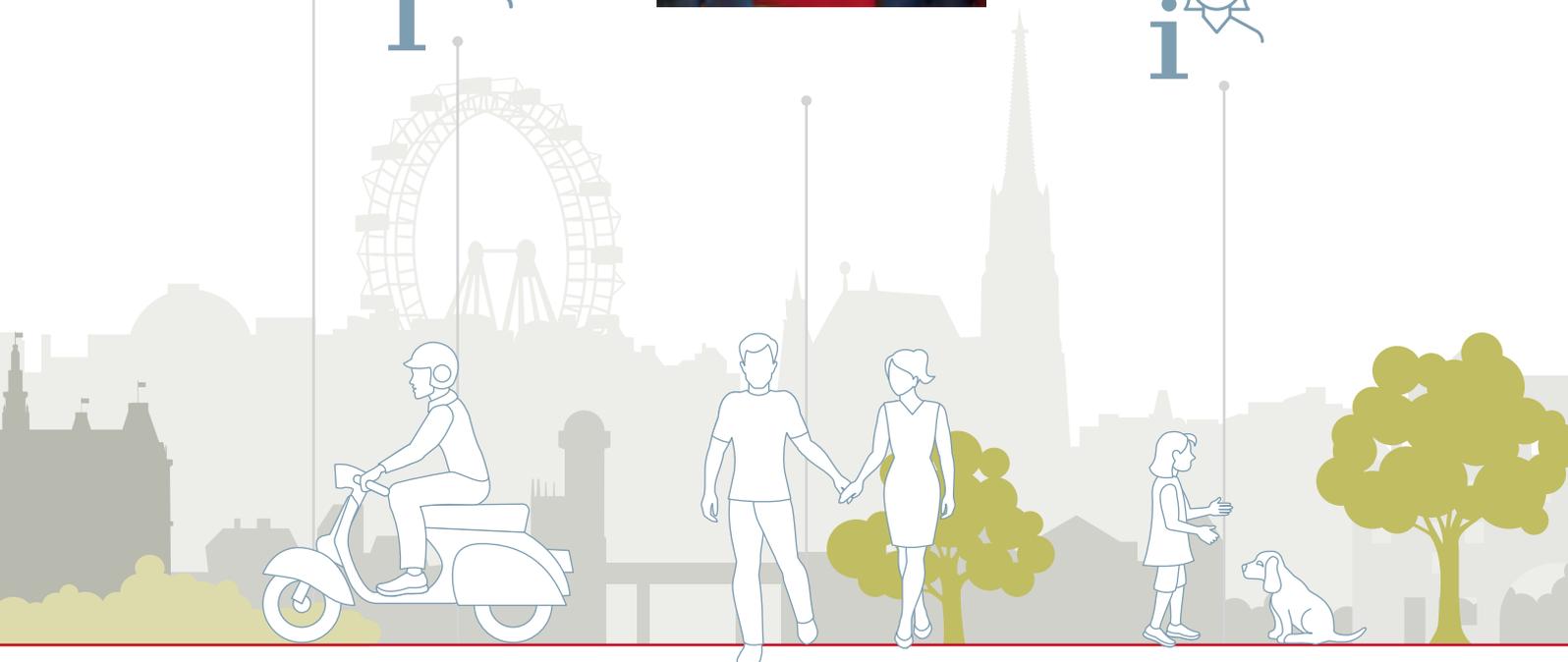
„Wir sind stolz auf die gelebte betriebliche Sozialpartnerschaft. Die konstruktive und verantwortungsvolle Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung hat sowohl positiven Einfluss auf den Unternehmenserfolg als auch auf eine zeitgemäße Arbeitsgestaltung sowie angemessene soziale Leistungen für unsere Kolleginnen und Kollegen. So bietet die SOZIALBAU AG nicht nur für unsere Kunden `mehr als ein Dach über dem Kopf`, sondern ist auch als Arbeitgeberin eine verlässliche Partnerin.“

Erwin Kirschner und
Margit Gruber
Betriebsratsvorsitzender und
Stellvertreterin



„Bei uns herrscht ein Top-Klima. Ich kann viel Erfahrungen sammeln. Die Kolleginnen und Kollegen haben immer ein offenes Ohr.“

Emilia Fuchs
Lehrling in der Kundenbetreuung



Beschäftigung und Mitarbeiterbindung

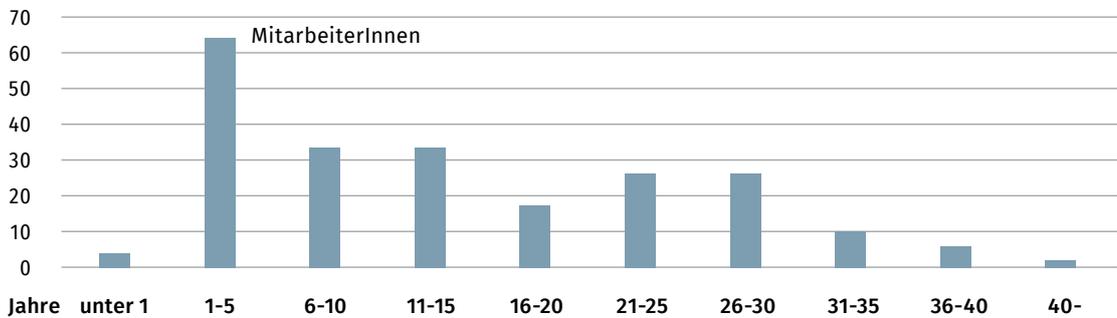
Der Unternehmensverbund bietet seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine offene und familienfreundliche Unternehmenskultur.

Seit 2018 ist er nach dem Audit Beruf & Familie als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert. Vereinbart wurden dabei u.a. Maßnahmen zu einer noch besseren Integration von neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und ein jährliches Fest, in das auch die Familienangehörigen unserer Belegschaft eingebunden werden.

Eine lange Betriebszugehörigkeit von durchschnittlich rund 14 Jahren zeugt von einem guten Arbeitsklima und einem zufriedenen Personal. 46% der Belegschaft wirkt seit 10 Jahren oder kürzer im Betrieb, 23% 11 bis 20 Jahre. Fast ein Drittel der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind länger als 21 Jahre im Unternehmensverbund beschäftigt. Eine ausgewogen große Gruppe langzeitiger erfahrener Kräfte kombiniert sich so ideal mit frischem Engagement. Teamgeist und aufgeschlossene Kommunikation ergeben die richtige, innovative Personal-Mischung.



Betriebszugehörigkeit (in Jahren)



Qualifikation und Mitarbeiterentwicklung

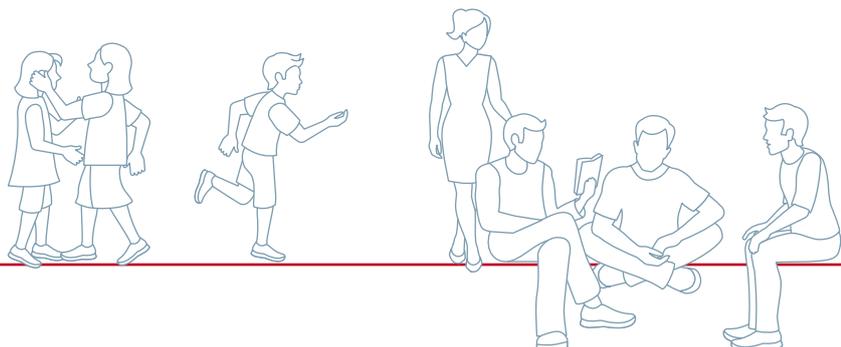
Laufende Aus- und Weiterbildung steht in unserem Unternehmensverbund im besonderen Fokus. Zur weiteren Professionalisierung der Hausverwaltungstätigkeit wurde ein HV Kolleg eingerichtet. Insgesamt haben diese zehnmonatige Ausbildung 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in sechs Teams durchlaufen und nach einer Abschlussprüfung mit einem Zeugnis zum Hausverwalter abgeschlossen.

Darüber hinaus werden Weiterbildungsaktivitäten unserer Mitarbeiter unterstützt. Im Durchschnitt nutzte in den letzten Jahren jeder Arbeitnehmer 1,3 Tage pro Jahr zu Weiterbildungszwecken.

Einen hohen Stellenwert für die Mitarbeiterentwicklung am Arbeitsplatz wird den Mitarbeitergesprächen eingeräumt. Sie finden zwischen Führungskräften und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern statt und haben die Zufriedenheit mit der Arbeitssituation im Fokus.

Gemeinsam werden Entwicklungsziele und Weiterbildungsbedarfe vereinbart.

Auf der Agenda stehen überdies - auch aus dem Audit Familie & Beruf resultierend - vertiefende Schulungsangebote für die Führungskräfte der Hausverwaltung zur Mitarbeiterführung.



Unternehmensabläufe gemeinsam verbessern

2019 wurde eine Ideenbörse eingerichtet. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden dabei eingeladen, ihre Vorschläge zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe und Prozesse einzubringen.



Betriebliche Gesundheitsförderung

Oberste Priorität hat für uns das gesundheitliche Wohlbefinden unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die gemeinsam mit unserem Betriebsrat geschaffenen Angebote zur aktiven Stärkung der Gesundheit, wie z.B. Massagen, Fitness und Gymnastik, finden bei der Belegschaft guten Anklang. Die vom Betriebsrat organisierte Teilnahme an sportlichen Veranstaltungen (Business Run, Bootsrennen) erfreuen sich großer Beliebtheit. Für die körperliche Ertüchtigung steht überdies allen

Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein Fitnessraum zur Verfügung und monatlich erhalten sie je Abteilung von unserem Betriebsrat einen gesunden Obstkorb.

Als weitere Maßnahme zur betrieblichen Gesundheitsförderung bietet eine Betriebsärztin arbeitsmedizinische Betreuungsleistungen und eine Betriebspsychologin Unterstützung in belastenden Arbeitssituationen an.

Impressum

Medieninhaber:
SOZIALBAU AG, gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft,
1070 Wien, Lindengasse 55
Tel. 52195-456
Mail: kommunikation@sozialbau.at

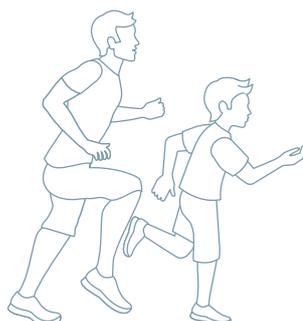
Redaktion:
Artur Streimelweger, Helmut Melzer

Fotos:
Vogus, SOZIALBAU AG, ddesign

Gestaltung:
atelier klapper

Druck: Agentur Prokop KG

Wien, 25.05.2020









sozialbau.at

