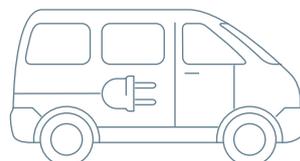


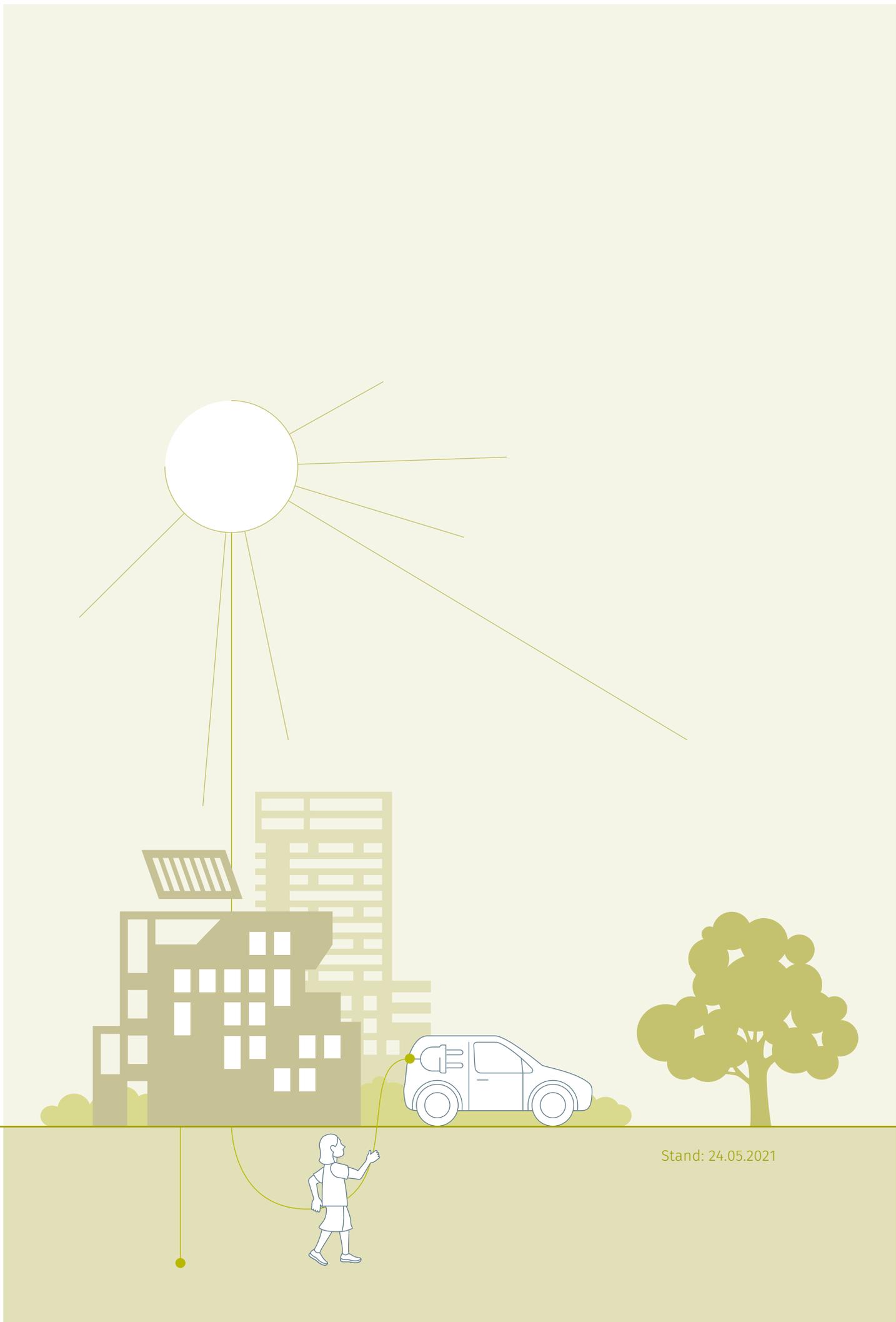
Gemeinsam. Zukunft. Gestalten.



2020

Nachhaltigkeitsbericht
SOZIALBAU AG
und betreute Unternehmen

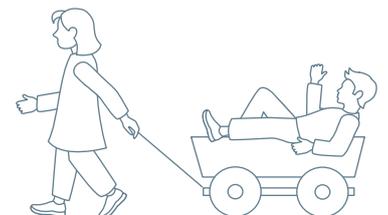
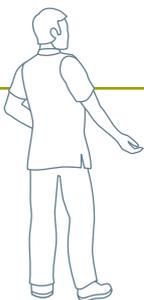




Stand: 24.05.2021

Inhalt

| | |
|---|----|
| Vorwort | 4 |
| Über uns | 10 |
| Unternehmensporträt | |
| Unternehmensstruktur | |
| Unser Leitbild | |
| Nachhaltigkeit in Zahlen. Das Geschäftsjahr 2020 | |
| Zukunft findet heute Stadt | |
| Im Gespräch mit Generaldirektor Dr. Josef Ostermayer | |
| Meilensteine. Was uns 2020 bewegt hat | |
| Nachhaltig wirtschaften | 38 |
| Nachhaltig sicher und solidarisch | |
| Fit für künftige Generationen | |
| Gemeinnütziger Mietvorteil | |
| Wirtschaftliche Vorteile | |
| Lebenslanges Wohnrecht garantiert | |
| Bei uns wohnt Wien | |
| Unsere Stadt mitbauen | 48 |
| Wenn Mutter Natur zur Städtebauerin wird | |
| Von urbanen Holzwürmern und modellierten Berresianern | |
| Sozial verantwortlich | 58 |
| Selbstverständlich gute Nachbarschaft | |
| gemeinsam stärker | |
| Für unsere Umwelt | 66 |
| Pioniere der Klimawende | |
| Klimaschonende Mobilität bringt allen was! | |
| Wohnbare Nachhaltigkeit | |
| Miteinander arbeiten | 78 |
| Herausforderung Corona. Gemeinsam durch die Krise | |
| Neuer Standort Andreasgasse. Ein schöner Platz zum Arbeiten | |

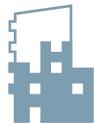


2020



52.963

verwaltete Wohnungen



1.587

Wohnungen in Bau



110.000

Bewohner



34.188 t

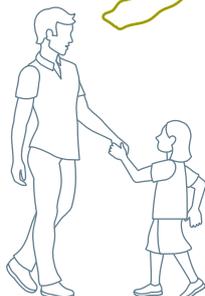
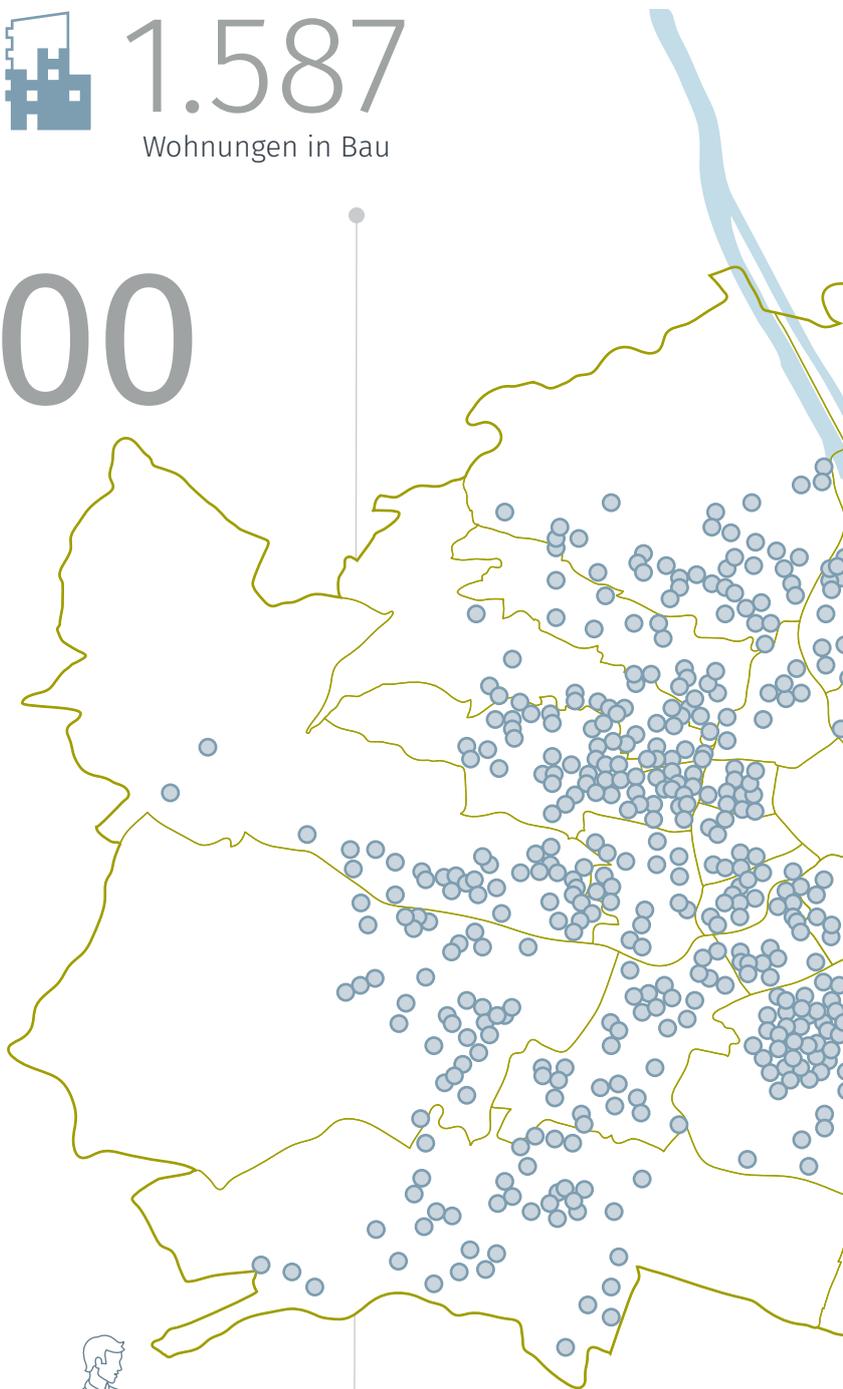
CO₂-Einsparung durch
thermische Sanierung



92.600 m²

Photovoltaikfläche bis 2023

deckt den
Stromverbrauch
von 7.000 Haushalten
pro Jahr





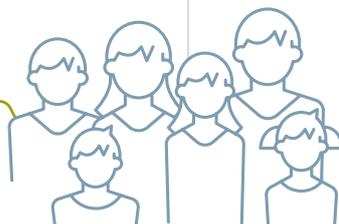
3,1 Mrd. €

Bilanzsumme



4,9 €/m²

durchschnittliche Nettomiete



3.739

Gemeinschaftseinrichtungen



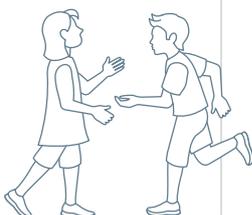
6 %

Anteil am Wiener
Wohnungsbestand



70 ha

Grünflächen



Weg der Nachhaltigkeit

Dr. Michael Ludwig
Bürgermeister der Stadt Wien



Bevölkerungswachstum, neue Ansprüche an die Stadtnutzung sowie wirtschaftlicher und technischer Wandel sind die Herausforderungen einer modernen Metropole wie Wien.

Dazu kam im vergangenen Jahr die Covid-19-Pandemie, die uns allen viel abverlangt. Damit diese Hürden auch weiterhin gemeistert werden können, bedarf es der konstruktiven Zusammenarbeit aller Beteiligten. Ganz besonders betrifft dies natürlich den geförderten Wohnbau. Und gerade in der Corona-Krise hat sich wieder einmal bestätigt, wie wichtig leistbares Wohnen ist. Denn die neuen Herausforderungen wie Home Office und Home Schooling, mit denen Familien, aber auch Alleinerziehende, seit mehr als einem Jahr tagtäglich konfrontiert sind, wären ohne ein leistbares und qualitativ hochwertiges „Zuhause“ kaum zu bewältigen.

Deshalb freut es mich sehr, dass die SOZIALBAU AG sowohl den Weg der Nachhaltigkeit weiter verstärkt einschlägt als auch mit technischem Know-how und sozialem Engagement die Leistbarkeit beim Wohnen nicht außer Acht lässt.

Damit leistet die SOZIALBAU AG einen wertvollen Beitrag dafür, dass Wien seit Jahren immer wieder zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt wird. Das ist kein Wunder, da sich Wien als Stadt versteht, die zukunftsfit ist. Und dies hat die Stadtregierung 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.

So können auch die künftigen Generationen der Wienerinnen und Wiener stolz sein auf die vorhandene Lebensqualität, auf den Zusammenhalt der Menschen und Generationen und auf die gemeinsame Verantwortung für Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt.

Nur so konnte Wien die Pandemie im Vergleich zu anderen Großstädten relativ gut meistern. Die Tageszeitung „Der Standard“ hat unsere Stadt diesbezüglich als „Musterschüler“ bezeichnet.



Gemeinsam Ziele verwirklichen

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

Als Wohnbaustadträtin der Stadt Wien begrüße ich es sehr, dass das Bewusstsein für Klimaschutz, klimaschonende Maßnahmen und Nachhaltigkeit in der Stadtplanung und beim Wohnbau in den vergangenen Jahren deutlich größer geworden ist.

Wien ist bei diesem Thema aufgrund der hohen Qualität und Innovationskraft des Wiener Wohnbau-Modells schon seit vielen Jahren ein internationaler Vorreiter – und dieses Thema ist für uns daher auch ganz und gar nicht neu. Neu ist aber, dass sich heute viel mehr Menschen als früher für unsere Maßnahmen interessieren. Das ist eine sehr erfreuliche Entwicklung, bei der wir uns als Stadt zurecht als Trendsetter bezeichnen dürfen.

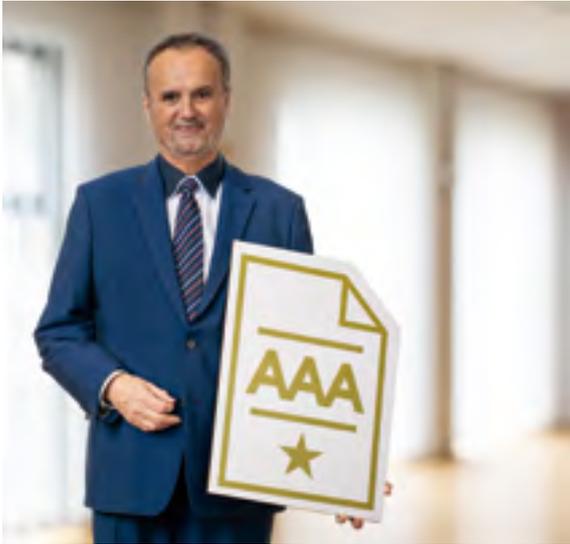
Die Verbesserung und Regulierung des Klimas, also das Schaffen einer „klimafitten“ Stadt, ist für mich ein selbstverständlicher Teil unserer sozialen Wohnbaupolitik. Ein ganz wichtiger Verbündeter auf diesem Weg ist für die Stadt Wien die SOZIALBAU AG, die sich seit vielen Jahren der sozialen und nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung verpflichtet fühlt.

Nur als Beispiele dafür möchte ich anführen, dass die SOZIALBAU AG in den nächsten drei Jahren alle ihre Wohnhäuser mit Photovoltaikanlagen ausstatten wird. Und dass sie mit der Zentralisierung der Einzelthermen zu Gemeinschaftsthermen als „Brückentechnologie“ (raus aus Gas in Richtung erneuerbare Energie) sowie einem neuen E-Car-Sharing-Angebot einen wichtigen Beitrag zum Erreichen von Klimaneutralität leisten wird.

Diese Maßnahmen, und noch viele mehr, tragen zu einem sozialen und lebenswerten Wien bei, wofür ich mich als Wiener Wohnbaustadträtin herzlich bei der SOZIALBAU AG bedanken möchte.



Auf stabilem Kurs



Hermann Gugler **Aufsichtsratsvorsitzender** **SOZIALBAU AG**

Die SOZIALBAU AG und ihre betreuten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen können auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurückblicken. Davon zeugen nicht nur das Leistungshoch im Neubau mit fast 1.000 an die Bewohnerinnen und Bewohner übergebenen Wohnungen und ein kontinuierlich hohes Investitionsvolumen, sondern auch eine weiter gestärkte Eigenkapitaldecke sowie eine anhaltende Vollvermietung bei einer deutlich unter Marktniveau liegenden Durchschnittsmiete.

Grundlage für diese nachhaltig positive Entwicklung ist die starke wirtschaftliche Performance der SOZIALBAU AG und ihrer servicierten Unter-

nehmen. Das ist das Verdienst unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dank ihres großen Einsatzes und kollegialen Miteinanders konnten wir die Corona-Krise bestens meistern. Hinzu kommt unser nachhaltiges Wirtschaften, bei dem langfristiger Werterhalt, soziale Verantwortung, hohe Innovationsbereitschaft und vor allem auch zufriedene Bewohnergenerationen im Vordergrund stehen.

Dieses nachhaltige, gemeinnützige Wirtschaften lässt uns nicht nur mit gesundem Rückenwind einen stabilen Kurs durch lebhafte Zeiten halten und unsere Ziele erreichen, es ist auch Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung unserer zukunftsweisenden Projekte im Bereich des Klimaschutzes und der Energiewende. Unsere Initiativen zur Zentralisierung der Heizwärmeversorgung (Gemeinschaftstherme) und forcierten Montage von Photovoltaikanlagen sind dabei pionierhafte Vorstöße in eine nachhaltige Energiezukunft und wichtige Streckenposten zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Wien.

Im Zentrum bei all unseren innovativen Vorhaben stehen dabei unsere Bewohnerinnen und Bewohner. Ihnen soll unsere Leistungsstärke und Innovationskraft dienen. Sie sind kein Selbstzweck, sondern Mittel für ein höchstmögliches Maß an Lebensqualität durch attraktives und leistbares Wohnen in einem umweltgerechten und klimaschonenden Umfeld.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert eine Vielzahl an Maßnahmen in dieser Hinsicht. Ich wünsche eine interessante Lektüre!



Nachhaltigkeit als Geschäftsauftrag

MMag.a Sonja Raus
Aufsichtsratsvorsitzender Stellvertreterin
SOZIALBAU AG

Kaum ein Tag vergeht, an dem man nicht über nachhaltige Produkte oder den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen liest. Nachhaltigkeit hat in den letzten Jahren auch den Einzug in die strategischen Ziele vieler Unternehmen gefunden. War das Verständnis von Nachhaltigkeit ursprünglich nur auf Umweltaspekte bezogen, wurde es im Lauf der Zeit um soziale und wirtschaftliche Gesichtspunkte erweitert.

Nachhaltigkeit ist insbesondere auch nachdenken, und zwar vorausschauend nachdenken. Damit sind auch ein zukunftsgerichtetes, gestalterisches Element bzw. ein Auftrag enthalten. Wie sollen wir heute handeln, damit die Generation nach uns, auch noch zumindest die Lebensqualität von heute hat?

Für die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen ist das Thema Nachhaltigkeit auch im Sinne vorausschauenden Nachdenkens nicht neu. Die Nachhaltigkeit liegt schon in ihrem eigentlichen Geschäftsauftrag als gemeinnützige Wohnbaugesellschaften begründet. Im Mittelpunkt ihres langfristigen gesellschaftlichen Auftrages zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität stehen die heutigen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner und die Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse.

In diesem Bericht können Sie einen Einblick in die vielen Facetten gewinnen, wie das Thema Nachhaltigkeit in der SOZIALBAU AG und ihren betreuten Unternehmen gedacht, gelebt und



umgesetzt wird, damit sich die Bewohnerinnen und Bewohner dauerhaft wohlfühlen und die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ihrem Auftrag als wichtiger Partner zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität der Gesellschaft insgesamt nachkommen.

An dieser Stelle möchte ich mich auch bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz, ihre Motivation und ihr Nachdenken bedanken. Sie sind die Basis für die erfolgreiche Zusammenarbeit mit unseren Bewohnerinnen und Bewohnern.



Unsere Verantwortung

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



Gemeinschaftsgeist in den Wohnhäusern zu fördern, Quartiere sozial und ökologisch nachhaltig zu entwickeln, städtebauliche Entwicklungsprozesse mitzugestalten und den Klimaschutz mit innovativen Energieversorgungssystemen und Mobilitätskonzepten mit Mehrwert für unsere Stadt voranzutreiben.

Das ist Nachhaltigkeit, wie wir sie verstehen! Nachhaltigkeit, die ein Mehr an Lebensqualität für unsere Bewohnerinnen und Bewohner bringt, aber auch einen maßgeblichen Beitrag für die Gesellschaft und Umwelt insgesamt leistet. Sie verbindet unternehmerischen Geist mit Weitblick, Flexibilität und Verlässlichkeit. Das macht uns fit für die Zukunft.

Aufgrund der Corona-Pandemie haben wir rasch auf Home-Office und digitales Arbeiten umgestellt – mit angepassten Kommunikationswegen und der „gemeinsam stärker“-Nachbarschaftshilfe-Initiative, mit prompt umgesetzten Schutzmaßnahmen und adaptiertem Kundenservice ohne Qualitätsverlust.

Häuser werden errichtet, um – gut gepflegt – lange Jahre Bestand zu haben. Sie sind Immobilien und als solche unbeweglich. Die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Unternehmen leben das Gegenteil: nämlich Beweglichkeit. Beweglichkeit, die aus unserer Innovationskraft und wirtschaftlichen Leistungsstärke resultiert. Wohnen bedeutet dabei für uns als gemeinnützige Wohnungsunternehmen mehr als ein leistbares Dach über dem Kopf anzubieten.

Wir blicken über den Tellerrand hinaus. Unser Anspruch ist, innovative Konzepte für das Wohnen umzusetzen, das Miteinander und den

Die SOZIALBAU AG und die betreuten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bieten rund 53.000 Haushalten ein leistbares und qualitätsvolles Zuhause. Das bedeutet für uns eine große Verantwortung gegenüber unseren Bewohnerinnen und Bewohnern sowie unserer Heimatstadt Wien. Wir tragen maßgeblich zur Wohnversorgung in unserer Stadt bei und sind Teil lebenswichtiger Infrastruktur. In welchen Bereichen sich unsere Arbeit nachhaltig niederschlägt und positiv für die Menschen in unserer Stadt wirkt, kann im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht nachgelesen werden.





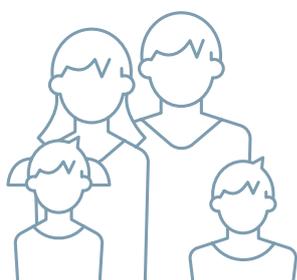
Über uns

die SOZIALBAU AG und ihre
betreuten Unternehmen



3,1 Mrd. €

Bilanzsumme



46,6 %

Eigenkapitalquote



4,9 € / m²

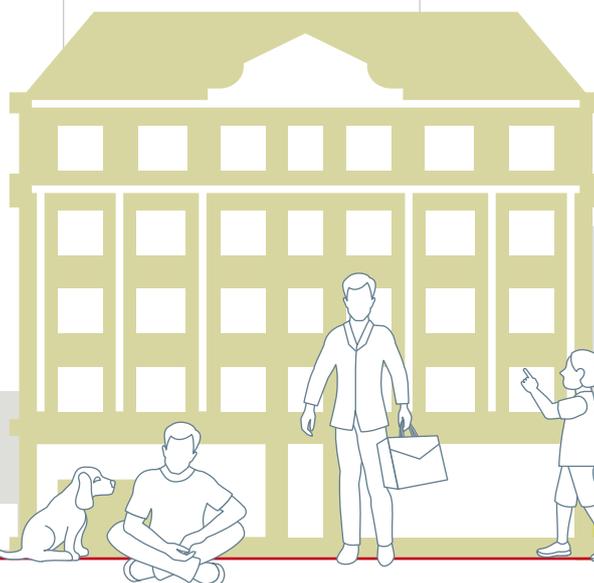
durchschnittliche Nettomiete



AAA

Triple A-Rating

SOZIALBAU AG



4,2 Mio. m²

verwaltete Wohnnutzfläche



943

neue Wohnungen
fertiggestellt



22

Sanierungsprojekte
mit **2.770** Wohnungen



52.963

verwaltete Wohnungen



99 Mio. €

Investitionsvolumen



Unternehmensporträt



Die SOZIALBAU AG betreut vier gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften und zwei Wohnbaugesellschaften sowie sechs gewerbliche Tochtergesellschaften. Für diese erbringt sie sämtliche wohnwirtschaftlichen Leistungen und verwaltet damit insgesamt 52.963 Miet- und Genossenschafts- sowie Eigentumswohnungen, 570 Lokale und 31.613 Garagen bzw. Abstellplätze. Wir bieten damit über 110.000 Bewohnerinnen und Bewohnern ein leistbares, sicheres und attraktives Zuhause.

Damit leisten wir 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 Stückweit unsere Stadt mit.

Markenzeichen unseres gemeinnützigen Wohnbauverbundes sind ausgezeichnete wirtschaftliche Kennwerte, preisgünstige, weit unter dem Marktniveau liegende Mietverhältnisse, laufend modernisierte 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 weiter zu steigern und den ökonomischen Erfolg sinnvoll mit sozial und ökologisch verantwortlichem Handeln zu verbinden. Ein positives Wohngefühl unserer Bewohnerinnen und Bewohner und die Verantwortung für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter steht dabei im Vordergrund. Sie sind der Grundstein unseres gemeinsamen Erfolges.

Unternehmensstruktur

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

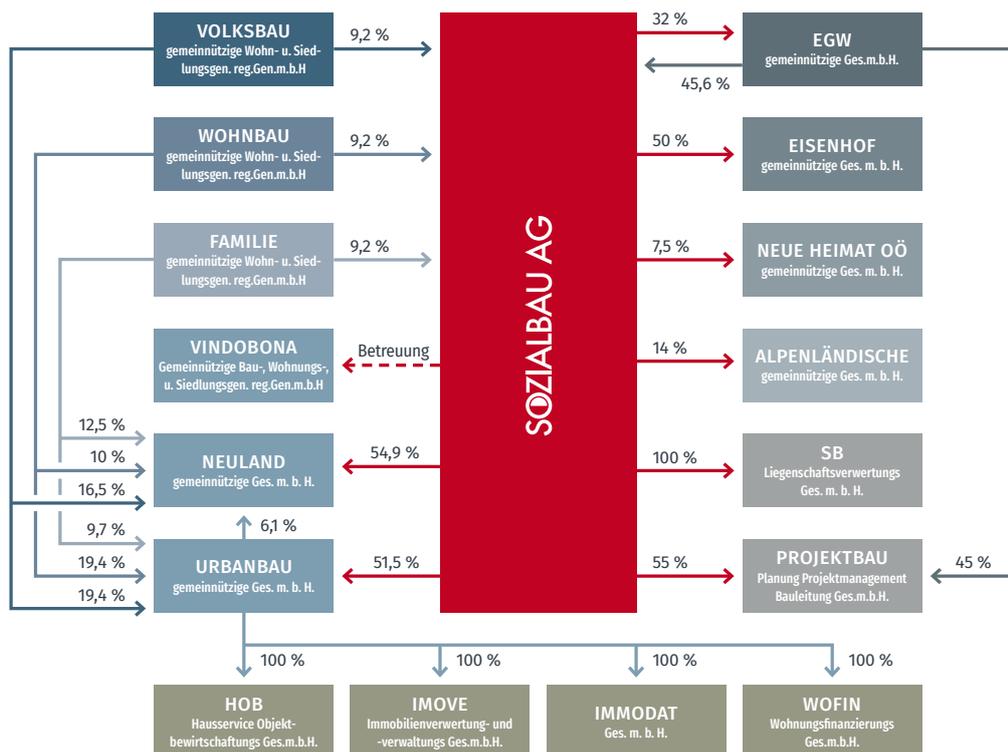
Als operatives Unternehmen übernimmt die – 1954 gegründete und seit 1993 als Aktiengesellschaft tätige – gemeinnützige SOZIALBAU AG die Betreuung der sechs Wohnungsunternehmen.

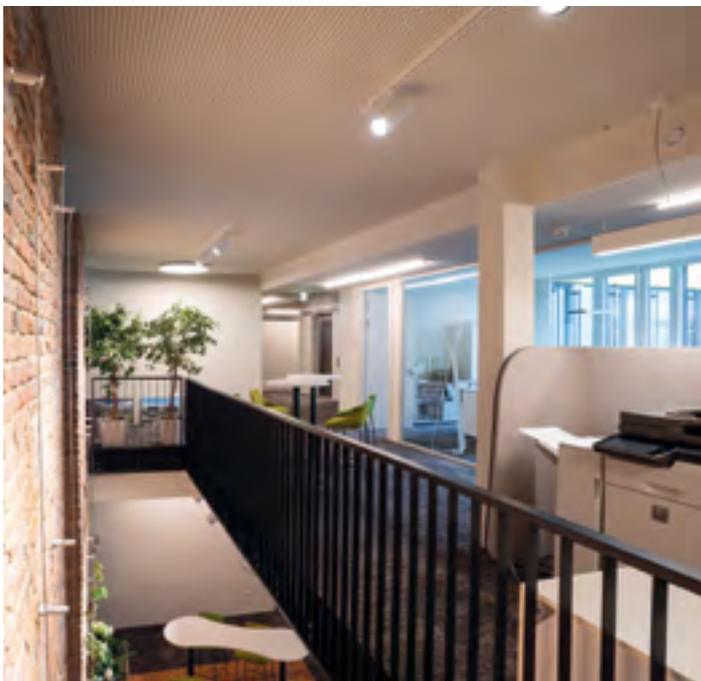
Als gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen alle genannten Unternehmen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

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 sowie an der NEUEN HEIMAT in Oberösterreich sowie an der Alpenländischen in Tirol und Vorarlberg.

Verschiedenste Dienstleistungen werden von gewerblichen Tochterunternehmen der SOZIALBAU AG erbracht: die HOB (Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH) ist ein Kompetenzzentrum im Bereich Kommunikationselektronik, Elektrotechnik und Installation, 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 Leitbild

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

Konkret bedeutet das: Die die SOZIALBAU AG tragenden Wohnungsunternehmen sind 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 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 und investieren viel in verbindende Aktivitäten.

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 2020

Stabilität und Bonität sind unverrückbare Markenzeichen der SOZIALBAU AG und ihrer betreuten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Sie beruhen auf langjährig gewachsener wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und einer starken Finanzkraft. Wirtschaftlicher Erfolg ist ein beruhigender Sicherheitspolster für unsere Kundinnen und auch Gradmesser für unsere Geschäftspartner.

Im Geschäftsjahr 2020 setzte sich der kontinuierliche Wachstumskurs fort. Die Zuwächse im operativen Bereich und damit positiven Bilanzergebnisse bestätigen die langjährige Entwicklung nachhaltigen Wirtschaftens.

Stark angestiegen ist der Gesamtumsatz. Er erhöhte sich 2020 um 37 Mio. Euro bzw. 11 % auf 359 Mio. Euro und ist zu einem Großteil auf die Erweiterung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes zurückzuführen.

Die Bilanzsumme der SOZIALBAU AG und der betreuten Wohnungsunternehmen beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2020 rund 3,1 Mrd. Euro und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Mit einer Eigenkapitalquote von 46,6 % konnte die Selbstfinanzierungskraft und Bonität weiter gestärkt werden.

Der Verwaltungsbestand der SOZIALBAU AG und der sechs betreuten Wohnungsunternehmen umfasst Ende 2020 insgesamt 52.963 Wohnungen, davon sind 12.527 Miet- und 35.074 Genossenschaftswohnungen sowie 5.362 Eigentumswohnungen.

Weiters erstreckt sich der von der SOZIALBAU AG verwaltete Bestand über 31.613 Garagen- und Abstellplätze sowie 570 Geschäftslokale, welche eine Geschäftsfläche von 156.211 m² bieten. Zusammen mit den rund 4,2 Mio. m² der verwalteten Wohneinheiten beläuft sich der gesamte Verwaltungsbestand auf über 4,3 Mio. m².

Die durchschnittliche Monatsmiete (netto, exkl. BK) des Wohnungsbestandes beläuft sich auf 4,9 Euro/m² und liegt damit – laut Mikrozensushebung der Statistik Austria – um 35 % niedriger als jene im gewerblichen Wohnungssektor.

Die deutlich unter Marktniveau liegende Durchschnittsmiete stellt zusammen mit stabilen Wohnkosten und einer nach wie vor hohen Wohnungsnachfrage einen anhaltend niedrigen Leerstand (0,76 %) und geringe Fluktuation (5,13 %) sicher.

Weiterhin auf einem Leistungshoch befindet sich die Neubauleistung. 2020 wurden von der SOZIALBAU AG und ihren betreuten Wohnungsunternehmen insgesamt sechs Projekte mit 943 Neubauwohnungen übergeben. Davon wurde der überwiegende Teil im Stadtentwicklungsareal AM PARK Siemensacker mit vier Projekten und insgesamt 446 Wohnungen fertiggestellt, 327 Wohnungen wurden Anfang des Jahres in der Breitenleerstraße an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Im Stadtentwicklungsgebiet am Marchfeldkanal wurde ein Bauprojekt mit 170 Wohnungen abgeschlossen. Alle Projekte wurden im 1. Halbjahr 2020 fertiggestellt. Noch nie wurden in einem Halbjahr so viele Wohnungen übergeben.

2020 befanden sich insgesamt 1.587 Wohnungen im Baustadium. Davon werden voraussichtlich im Jahr 2021 vier Projekte mit 419 leistbaren Wohnungen übergeben. Insgesamt machten die Neubauminvestitionen im vergangenen Jahr 73 Mio. Euro aus.

Auch die Sanierungsleistung hat ein Leistungshoch erreicht. 2020 wurden 22 Wohnhausanlagen mit insgesamt 2.770 Wohnungen thermisch-energetisch auf Niedrigenergie-Standard verbessert und die Wohnqualität angehoben. Laufende Sanierungsarbeiten gibt es an 20 Objekten mit insgesamt 2.180 Wohnungen. Die Sanierungsinvestitionen beliefen sich auf 26 Mio. Euro und gingen damit gegenüber dem Vorjahr – von einem hohen Niveau aus – leicht zurück.

Grundlage des erfolgreichen Jahresergebnisses der SOZIALBAU AG und ihrer betreuten Wohnungsunternehmen sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Durchschnitt des Jahres 2020 belief sich der Personalstand auf insgesamt 397 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente).

Kennzahlen per 31.12.2020

| | 2019 | 2020 | ggüber VJ | % |
|--|---------------|-----------------------------|--------------|---------------|
| Umsatz in Mio. € | 322 | 359 | 37 | 11,46 |
| Bilanzsumme in Mio. € | 3.197 | 3.132 | -65 | -2,02 |
| Zuwachs Eigenkapital für Generationenvertrag (§ 1 Abs. 3 WGG), in Mio. € | 60,4 | -0,7 | -61 | -101,19 |
| Eigenkapitalquote in % | 45,5 | 46,6 | 1,1 | |
| Neubauprojekte | | | | |
| Fertiggestellte Wohnungen | 542 | 943 | 401 | 73,99 |
| in Bau befindliche Wohnungen | 1.903 | 1.587 | -316 | -16,61 |
| in Planung befindliche Wohnungen | 1.533 | 1.710 | 177 | 11,55 |
| Sanierungsprojekte | | | | |
| Sanierte Wohnungen (in Projekte) | 1.153 (14) | 2.770 (22) | 1.617 | 140,24 |
| In Sanierung befindliche Wohnungen (in Projekte) | 2.931 (21) | 2.180 (20) | -751 | -25,62 |
| wohnungsinnesseitige Sanierungen | 556 | 421 | -135 | -24,28 |
| Bauinvestitionen in Mio. € | | | | |
| | 162 | 99 | -63 | -38,91 |
| davon | | | | |
| Neubauinvestitionen | 129 | 73 | -56 | -43,15 |
| Sanierungsinvestitionen | 33 | 26 | -7 | -22,33 |
| Verwaltete Wohnungen | | | | |
| | 51.707 | 52.963⁽¹⁾ | 1.256 | 2,43 |
| davon | | | | |
| Mietwohnungen | 11.616 | 12.527 | 911 | 7,84 |
| Genossenschaftswohnungen | 34.672 | 35.074 | 402 | 1,16 |
| Eigentumswohnungen | 5.419 | 5.362 | -57 | -1,05 |
| Zahl der MitarbeiterInnen | | | | |
| | 375 | 397 | 22 | 5,91 |
| Miete in €/m² | | | | |
| (im Durchschnitt, netto, exkl. BK, Ust.) | 4,70 | 4,86 | 0,16 | 3,40 |
| Fluktuation in % | | | | |
| | 4,69 | 5,13 | 0,44 | 9,35 |
| Leerstand in % | | | | |
| | 0,62 | 0,76 | 0,14 | 22,58 |

1) In dieser Summe ist die Zahl zweier bereits Ende 2019 übergebener Wohnbauprojekte berücksichtigt.

Zukunft findet heute Stadt

Im Gespräch mit Generaldirektor Dr. Josef Ostermayer



Blicken wir auf das Jahr 2020 zurück. Wie fällt Ihre Bilanz aus?

2020 war ein komplizierteres Jahr. Genau vor einem Jahr war ja der erste Lockdown, also das gesamte Runterfahren des Lebens. Wir haben rasch darauf reagieren müssen und Homeoffice erprobt. Das war für viele natürlich ungewöhnlich und teilweise auch schwierig, auch in Kombination mit Kinderbetreuung, Schule, Kindergarten. Es gab die Sehnsucht vieler, danach wieder ins Büro und in die – auch informelle – Kommunikation zurückzukehren, gleichzeitig aber auch den Wunsch, in Zukunft Teilzeit im Homeoffice zu verbringen. Innerhalb kurzer Zeit konnten wir gemeinsam mit dem Betriebsrat eine Vereinbarung schließen.

Zum anderen hatten wir 2020 ein relativ großes Bauvolumen mit fast 1.600 Wohnungen in Bau, gleichzeitig ziemlich große Projekte wie Siemensacker und Marchfeldkanal in Übergabe. Wir haben den Übergabemodus umgestellt und konnten im ersten Halbjahr – trotz dieser

schwierigen Situation – fast 1.000 Wohnungen übergeben. Trotz der Homeoffice-Nutzung in den Lockdown-Phasen war von Anfang an klar: Wir verwalten lebenswichtige Infrastruktur, also rund 53.000 Wohnungen, in denen 110.000 Menschen leben. Wir müssen den Betrieb Hausverwaltung voll aufrechterhalten und dafür sorgen, dass diese Menschen ihre Wohnungen in dieser Situation gut nutzen können und wir wollten ohne Unterbrechung Neubau und Sanierung vorantreiben.

Herausforderungen sind ja immer auch Chancen. Können Sie der Corona-Krise unternehmenspolitisch auch Gutes abgewinnen?

Ehrlich gesagt sträube ich mich etwas, bei dieser Pandemie positive Effekte hervorzuheben. Aber ich glaube, wir haben das Thema sehr gut bewältigt. Wichtig war auch die Frage, wie wir unseren Mietern mit Mietzinsstundungen entgegenkommen können. Viele Menschen wurden arbeitslos oder mussten in Kurzarbeit gehen. Oder wie können wir Geschäftsmieter unterstützen, damit sie weiter unsere Mieter bleiben können. Zum Beispiel bei einer Buchhandlung, die sehr wertvoll für ein bestimmtes Grätzl ist.

2020 haben wir auch – trotz Krise – ein Projekt, das uns schon länger wichtig war, umgesetzt und den allerersten Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens herausgebracht. Wir setzen im Neubau sehr viele Maßnahmen, die mit Klimaschutz, Klimaresilienz, Vorkehrungen gegen die Erwärmung der Stadt zu tun haben und fragen uns laufend, was können wir beitragen, wie können wir nachhaltig sein. Da ist der Neubau das Experimentierfeld, aber die große Wirkung haben wir immer im Bestand. Angesichts von 53.000 Wohnungen, die wir gebaut haben und verwalten, ist klar, dass hier der Hebel für unseren Beitrag zum Klimaschutz ein wesentlich größerer ist.

Die Kennzahlen für 2020 werfen rund 53.000 Miet- und Eigentumswohnungen aus. Welche Strategie gibt es, diesen Wohnungsbestand zukunftsfit zu machen?

Der Klimarat der Stadt Wien, zu dem wir 2020 als Teilnehmer eingeladen wurden, definierte eine klare Zielvorgabe: Wir wollen bis 2040 aus Gas und Öl raus. Wir haben die Jahre davor bereits wesentliche Schritte gesetzt und sind in manchen Dingen auch Vorreiter.

Zum einen wollen wir großflächig Sonnenstrom nutzen und errichten in den nächsten Jahren rund 90.000 Quadratmeter Photovoltaik-Anlagen. Da laufen die Vorbereitungen schon sehr intensiv und wir sind schon sehr weit. Beim zweiten Thema übernehmen wir eine Art Pionierrolle. Wir haben ungefähr 6.000 Wohnungen mit Gasetagenheizungen. Wir ersetzen diese schon seit einiger Zeit. Sobald ein Bewohner auszieht schließen wir die Wohnung zentral an eine Gemeinschaftstherme an. Im Bestand laufen auch Projekte, Gas durch Wärmepumpen zu ersetzen. Im Neubau wird heuer ein Projekt fertig, bei dem wir ausschließlich mit Wärmepumpen heizen und auch temperieren.

Des Weiteren haben wir im letzten Jahr entschieden, Häuser unseres Bestandes sowohl



mit Liften als auch mit Balkonen nachzurüsten. Wohnungsbezogene Freiräume werden immer gefragter. Auch die Wärmedämmung ist ein wichtiges Thema. Mit all dem wollen wir unseren Bestand in den nächsten Jahren sukzessive verbessern und die Qualität des Wohnens erhöhen.

Thema Zentralisierung der Heizwärmeversorgung im Wohnungsbestand. Die Gemeinschaftstherme ist ein Pilotprojekt, das die SOZIALBAU entwickelt hat. Welches Potential könnte das in Bezug auf die Dekarbonisierung auf Wiener Ebene haben?

Ich denke, das wird einer der Schlüssel für den Einstieg zum Umstieg sein. Das sehen auch viele Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Wien mittlerweile so. Der Vorteil dieser Methode ist ja, dass man bestehende Kamine nutzt, um die Leitungen zu führen und es zu keiner Beeinträchtigung der Bewohner führt. Man muss nichts wegreißen, die Heizung nicht komplett erneuern, keine Leitungen in der Wohnung verlegen. Man hat ein bestehendes Heizsystem und dockt in der Wohnung mit der Leitung an. Die Hürde war ja immer, dass zu viele Kollateralschäden durch den Umstieg entstehen und das zu einem großen Widerstand führt. Das Moralisieren alleine Richtung Umweltschutz wird immer zu wenig sein. Besser ist es, mit minimalen Eingriffen eine Lösung zu erzielen. Wenn die Menschen sehen, ich bekomme in Zukunft eine umweltfreundliche Technologie, ohne dass ich einen Nachteil habe, dann sind die Türen offen.

Lesen Sie weiter auf der nächsten Seite →

Sie postulieren ja immer unseren Beitrag zum „Stadt-mit-bauen“. Was qualifiziert die SOZIALBAU so besonders, die Stadt Wien „mit-bauen“ zu können?

Es ist die Größe, es ist die Qualifikation, und es ist ein gehöriger Schuss Ideenreichtum der Kolleginnen und Kollegen. Das Know-how, das die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hier haben und auch die Leistung unserer Vorgänger haben uns in Summe zu dieser Größe gemacht. Größe ist auch Verantwortung. Mit rund 53.000 Wohnungen, die wir verwalten und die zum überwiegenden Teil diesen gemeinnützigen Unternehmen gehören, haben wir auch Verantwortung für die Stadt. Dabei war der geförderte Wohnbau in Wien schon immer einer der wesentlichen Träger von Stadtentwicklung. Und ist heute umso wichtiger in einer Stadt, die so attraktiv ist, dass laut Prognose jährlich 10.000 bis 12.000 Menschen zusätzlich hier leben wollen. Doch es geht nicht nur um die Schaffung von Wohnraum. Eine Stadt und Stadtquartiere funktionieren dann besonders gut, wenn es auch eine soziale und funktionale Durchmischung gibt. Einerseits. Und andererseits für die notwendige Infrastruktur durch die Verantwortlichen in Wien vorgesorgt wird, also öffentliche Verkehrsanbindung, Kindergarten, Schule und so weiter. Wenn wir es dann auch noch schaffen, dass dort Betriebe, Nahversorgung und kulturelle Einrichtungen Platz finden, dann leisten wir einen wesentlichen Beitrag, dass Stadt und Quartier gut funktionieren.

Können wir bei der SOZIALBAU als „Stadtbaumeister“ sprechen.

Besser „Stadt-mit-Baumeister“. Wir sind ja nicht alleine, bei den größeren Stadtentwicklungsgebieten sind immer mehrere Bauträger beteiligt. In den letzten Jahren haben wir jedoch immer öfter die Federführung bei der Entwicklung von Gebieten übernommen. Beispiel ist hier die Nachnutzung der „Körner-



kaserne“ im 14. Bezirk. Auf dem ehemaligen Kasernenareal entstehen derzeit, rund um ein bestehendes bleibendes Gebäude, über 900 Wohnungen, ein Supermarkt, ein Kindergarten und ein 14.000 m² großer, öffentlich zugänglicher Park. Auch die rund 1.500 Wohnungen der „Siemensäcker“ gruppieren sich um einen 1,5 ha großen Park.

Ein weiterer Aspekt ist das Thema Mobilität. Bei mehreren dieser Projekte bieten wir Elektrofahräder und Lastenfahrräder an, zum Teil auch Elektro-Pkws. Im Zuge eines großen Projektes verknüpfen wir rund 100 Wohnhausanlagen und etablieren ein internes Carsharing-System. Wohnen ist ja auch immer damit verbunden, wie ich die Wohnung erreiche. Wir unterstützen die Menschen dabei, dass sie Wesentliches miteinander nutzen können, zum Beispiel Autos – und das klimaschonend mit Elektro-Antrieb.

Gemeinschaftsbildung war bei SOZIALBAU immer schon ein großes Thema. Seit zwei Jahren gibt es die Initiative „gemeinsam stärker“. Inwieweit stellt man damit Gemeinsamkeit, Zusammengehörigkeit innerhalb der Bewohnerschaft sicher?

Wir reden über Nachhaltigkeit. Die erste Assoziation ist oft Umweltschutz. Doch das Thema ist wesentlich breiter. Es geht auch um soziale Nachhaltigkeit, also wie baue ich Wohnungen, damit die Menschen möglichst im Konsens miteinander auskommen. Wie kann ich eine Gemeinschaft unterstützen, damit sie dort konfliktfrei und mit Freude miteinander lebt. Welche Vorteile kann ich den Bewohnern bieten, die über das reine „Ein Dach über dem Kopf“-Haben hinausgehen?

Das reicht vom E-LKW für die Übersiedlung oder den Großeinkauf bis hin zu kulturellen und gesellschaftlichen Interaktionsmöglichkeiten. So veranstalten wir in regelmäßigen Abständen Lesungen, für die „Nach-Corona-Ära“ sind Open Air-Konzerte in größeren Parks Wiens geplant. Ein Highlight war 2020 ein Konzert mit dem Wiener Konzerthaus, exklusiv und ausschließlich für unsere Bewohner. Besonders beliebt sind auch die Bewohnerfeste in den Sommermonaten. Hier bewahrheitet sich die Wiener Weisheit „Durch's Reden kommen die Leut' zsam“, denn wenn man den Nachbarn oder andere Bewohner persönlich kennenlernt, kann die Konflikanfälligkeit häufig deutlich reduziert werden.

Rund um das Headquarter Lindengasse hat die SOZIALBAU bereits mehrere Dependancen, nun kommt die Neueröffnung in der Andreasgasse 9 dazu. Wächst die SOZIALBAU zum „Servicequartier“? Können Sie sich mit diesem Begriff anfreunden?

Ja, wir sind ein Dienstleistungsunternehmen und bieten Service für unsere jetzigen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohner an.

Das Unternehmen ist sukzessive gewachsen, hat vor mittlerweile 67 Jahren mit Null Wohnungen begonnen, jetzt sind es 53.000 Wohnungen. 1.000 Wohnungen haben wir letztes Jahr übergeben. Heißt natürlich auch viele Kolleginnen und Kollegen.

Vor etlichen Jahren ist die Entscheidung gefallen, dass wir im 7. Bezirk bleiben. Es war eine gute Entscheidung. Personell sind wir heute vermutlich der größte Arbeitgeber des Bezirkes. Das Gebäude Andreasgasse 9 wurde vor Kurzem fertiggestellt und bezogen. Gemeinsam mit der Zieglergasse, der Andreasgasse 12 und der Lindengasse bieten wir hier einen kompakten Servicepool. Persönliche Anlaufstelle bleibt das Kundenzentrum. Trotz moderner digitaler Kommunikation ist es vielen Menschen noch immer wichtig, zum Beispiel einen Mietvertrag vor Ort zu unterschreiben und den Schlüssel persönlich entgegenzunehmen. Aber „SOZIALBAU-Servicequartier“ ist ein schöner Begriff, ja.

Schließen wir mit einem Wunschkonzert. Stellen wir uns vor, die gute SOZIALBAU-Fee kommt zur Tür herein und sagt, sie hätten drei Wünsche frei. Was wünschen Sie sich in Zukunft für die SOZIALBAU, für Wien, für die Wiener Wohnlandschaft?

Ich bin bescheiden und habe nur einen Wunsch: Ich wünsche mir, dass wir allen Menschen, die in Zukunft Wohnungen brauchen, ausreichend leistbare und qualitätsvolle Wohnungen bieten können. Und das in Kombination mit den verschiedenen Nutzungen, die ein gutes Stadtquartier ergeben. Ich wünsche mir, im Sinne von „pursuit of happiness“, glückliche Bewohnerinnen und Bewohner. Das gilt natürlich gleichermaßen für alle unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Das waren jetzt doch zwei Wünsche?

Herr Generaldirektor, wir danken herzlich für das Gespräch.

Meilensteine. Was uns 2020 bewegt hat

März 2020

Corona-Krise

Covid-19 stellt die SOZIALBAU vor neue Herausforderungen. Die Krise wird mit großer Professionalität und viel kollegialem Miteinander der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hervorragend gemeistert.



Februar 2022

Schlüsselübergabe
Breitenleerstraße

Die fertiggestellte Wohnhausanlage Breitenleerstraße bietet 327 Haushalten ein neues Zuhause.

projektbau
planung | projektmanagement | bauleitung



März 2020

Neues
Tochterunternehmen

Mit der Übernahme von 55 % der Anteile wird die Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GmbH ein Tochterunternehmen der SOZIALBAU AG (45 % hält die EGW).

März 2020

Tolle App

Die SOZIALBAU App für die „gemeinsam stärker“-Community ist da! Ab sofort können BewohnerInnen die Serviceleistungen einfach und schnell auch unterwegs nutzen.

Februar 2020

Spatenstich Spallartgasse

Beim neuen über 1.100 Wohnungen zählenden innerstädtischen Wohnquartier Breitensee Spallartgasse fungiert die SOZIALBAU AG als Projektsteuerin und errichtet dort 225 Wohnungen für die Wohnungsgenossenschaft VOLKSBAU.



März 2020

Schlüsselübergabe
Johann-Ort-Weg

Die Wohnhausanlage Johann-Ort-Weg Am Marchfeldkanal wird an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Sie beherbergt 169 Wohnungen.



April/Mai 2020

Schlüsselübergabe
AM PARK Siemensäcker

Vier Wohnhausanlagen AM PARK Siemensäcker mit insgesamt 446 Miet- und Eigentumswohnungen werden übergeben.



Mai 2020

Das neue Arbeiten

Homeworking wird abgesichert. Gemeinsam mit dem Betriebsrat wird eine Betriebsvereinbarung zu Homeoffice beschlossen und vom Aufsichtsrat genehmigt.



Mai 2020

Druckfrisch

Der 1. Nachhaltigkeitsbericht der SOZIALBAU AG und ihren betreuten Wohnungsunternehmen erscheint.



Juli/August/September 2020

Sommerfeste

In den SOZIALBAU-Wohnhausanlagen finden unter großer Beteiligung und mit dem nötigen Abstand 33 Sommerfeste statt, erstmals mit einem Klassikmusik-Ensemble.



August 2020

Gemeinschaftstherme

In der Wohnhausanlage Miesbachgasse wird als weiteres Pilotprojekt eine Wärmepumpe als Gemeinschaftstherme angeschlossen. Die Gemeinschaftstherme versorgt an diesem Standort schon seit 2017 die Bewohner mit Heizwärme.

Mai 2020

E-Carsharing-Projekt

Die SOZIALBAU AG wird von einer Jury der Stadt Wien zur Siegerin des Förderprojekts „Innovative energieeffiziente Mobilitätsangebote im Wohnbau“ gekürt. In den nächsten Jahren soll in 10 Grätzln E-Carsharing mit Mobilitätspoints, E-Ladestationen und E-Autos starten.



Juli/August 2020

Kindererwachen

Die 1. Kinder-Sommer-Akademie im Grätzlzentrum Sonnwendviertel wird ein voller Erfolg.



September 2020

Supergreißlerin

Die Gewinnerin der TV-Casting-Show auf W24, Bettina Horvath, eröffnet den Supergreißler „Bassena Treff“ AM PARK Siemensäcker.





September 2020

Gutes Klima

Generaldirektor Dr. Josef Ostermayer nimmt an der 1. Sitzung des Wiener Klimarates teil. Richtungsweisende Energiekonzepte für den Einstieg zum Umstieg auf nachhaltigen Energieträgern werden skizziert.



September 2020

Wettbewerbssieger

Die SOZIALBAU AG geht gemeinsam mit der WBV GPA als Siegerin aus dem Bauträgerwettbewerb Apollogasse/Sophienspital hervor.



Oktober 2020

Digitale Lesung

Erster Livestream für die SOZIALBAU-Community – Michael Schottenberg liest aus seinen Reisetagebüchern.

September 2020

Parkfest

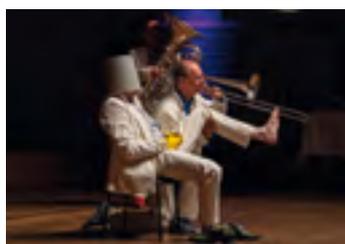
Im Wohnquartier AM PARK Siemensäcker steigt das 1. Sommerfest, mit Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál und dem Floridsdorfer Bezirksvorsteher Georg Papai.



Oktober 2020

Konzertpremiere

Zum ersten Mal findet im Konzerthaus – exklusiv für unsere Bewohner – ein Konzert statt. Auf der Bühne begeistern Mnozil Brass.



November 2020

Stadtentwicklung

In einer gemeinsamen Pressekonzferenz berichten Generaldirektor Josef Ostermayer und ARE-Geschäftsführer Hans Peter Weiss über die Stadtentwicklungsareale AM PARK Siemensäcker in Floridsdorf und Wildgarten in Meidling – zwei Wohnquartiere für insgesamt rund 2.500 Bewohnerinnen und Bewohner.

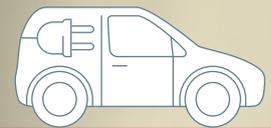




Dezember 2020

„gemeinsam erleben“

Das Event-Highlight zum Jahresende: Publikumsliebling und Kabarettpreisträger Thomas Stipsits präsentiert der „gemeinsam stärker“-Community via Livestream sein neues Buch „Die Uhdler-Verschörung“.



Neubau 2020

Wohnraum schaffen

Fertiggestellte Projekte

31.12.2020



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

02 Wien 22. Breitenleer Straße /
Senekowitschgasse 4-8

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

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

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

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

In Bau befindliche Projekte

31.12.2020



01 Wien 7. Andreasgasse 9

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

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

04 Wien 21. Selma-Steinmetzgasse 1
Bpl. B1 / AM PARK

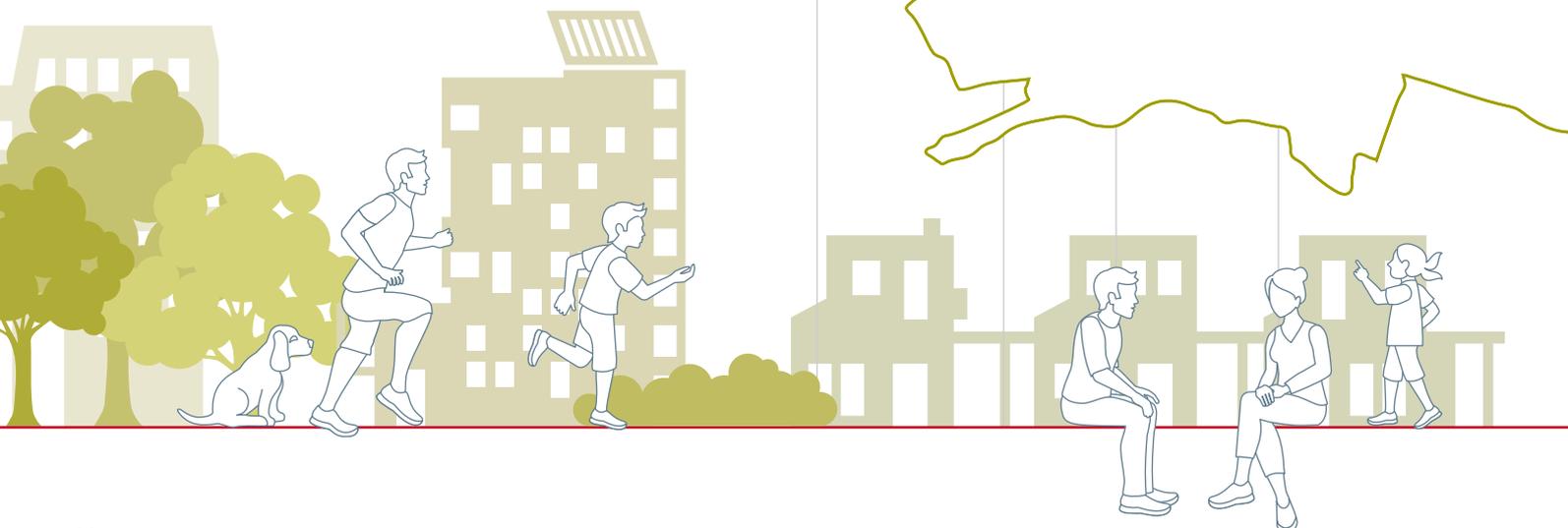
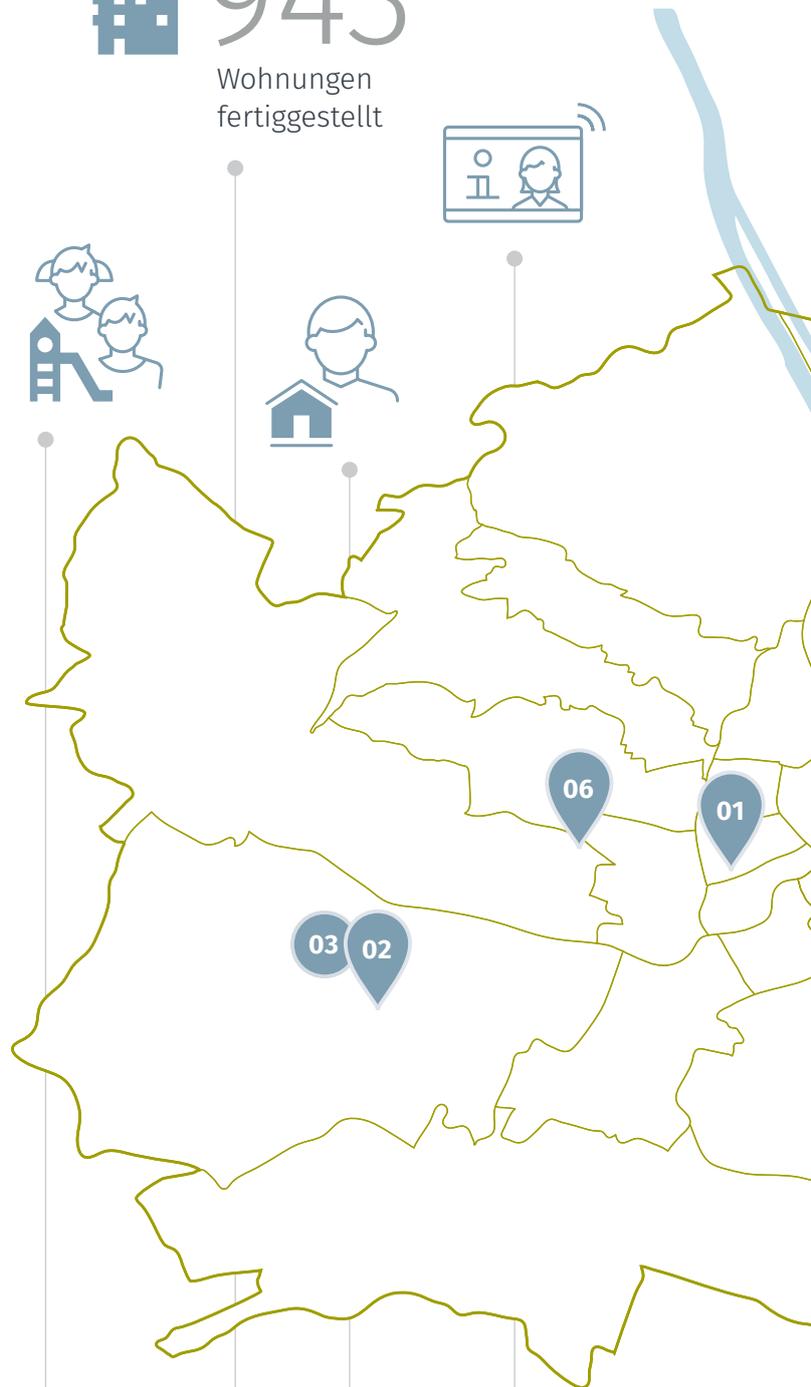
05 Wien 21. Selma-Steinmetzgasse 5
Bpl. B3 / AM PARK

06 Wien 14. Spallartgasse
Theodor-Körner-Kaserne
Quartier Breitensee



943

Wohnungen
fertiggestellt





1.587

Wohnungen in Bau

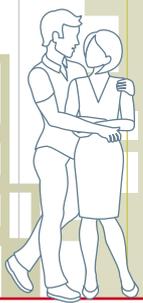
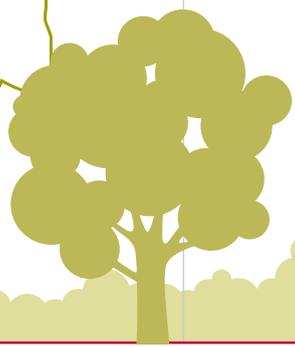


01

04 06 05 03 04 05

02

ESB



Fertiggestellte Neubauprojekte 2020



01 Wien 21.
Johann-Orth-Weg 5
Wohnen am Marchfeldkanal
170 Mietwohnungen

gefördert

Baubeginn: Mai 2018

Fertigstellung: Februar 2020

Bauträger: SOZIALBAU AG

02 Wien 22.
Breitenleer Straße /
Senekowitschgasse 4-8
327 Mietwohnungen

1 Ordination, 1 Kindertagesheim

freifinanziert

Baubeginn: Dezember 2017

Fertigstellung: Februar 2020

Bauträger: FAMILIE

03 Wien 21.
Leopoldine-Padaurek-Straße 9 /
Bpl. C1 / AM PARK
138 Mietwohnungen

3 Lokale, 1 Wohngemeinschaft

freifinanziert

Baubeginn: Juli 2018

Fertigstellung: Mai 2020

Bauträger: SOZIALBAU AG



04 Wien 21.
Ferdinand-Platzer-Gasse 8 + 10
Bpl. C3 / AM PARK
87 Eigentumswohnungen

freifinanziert

Baubeginn: August 2018

Fertigstellung: Juni 2020

Bauträger: IMOVE

05 Wien 21.
Ferdinand-Platzer-Gasse 3
Bpl. D2 / AM PARK
155 Mietwohnungen

1 Super-Greißler-Nahversorger

gefördert

Baubeginn: August 2018

Fertigstellung: April 2020

Bauträger: NEULAND

06 Wien 21.
Ferdinand-Platzer-Gasse 5
Bpl. D3 / AM PARK
66 Mietwohnungen

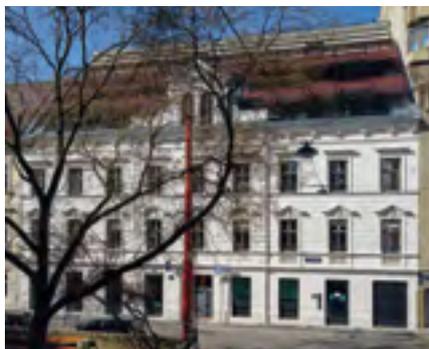
gefördert

Baubeginn: September 2018

Fertigstellung: Mai 2020

Bauträger: WOHNBAU

In Bau befindliche Neubauprojekte 2020



01 Wien 7.
Andreasgasse 9

Bürogebäude

freifinanziert

Baubeginn: Juni 2019

Fertigstellung: Februar 2021

Bauträger: SOZIALBAU AG



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

97 Mietwohnungen

freifinanziert

Baubeginn: Dezember 2019

Fertigstellung: Juli 2021

Bauträger: URBANBAU

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

97 Mietwohnungen

freifinanziert

Baubeginn: Dezember 2019

Fertigstellung: Juli 2021

Bauträger: IMOVE



04 Wien 21.
Selma-Steinmetzgasse 1
Bpl. B1 / AM PARK

135 Mietwohnungen

1 Kindertagesheim

gefördert

Baubeginn: Dezember 2019

Fertigstellung: September 2021

Bauträger: WOHNBAU



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

90 Mietwohnungen

gefördert

Baubeginn: Dezember 2019

Fertigstellung: September 2021

Bauträger: URBANBAU



06 Wien 14.
Spallartgasse
Theodor-Körner-Kaserne
Quartier Breitensee

225 Mietwohnungen

2 Lokale

gefördert

Baubeginn: März 2020

Fertigstellung: Februar 2022

Bauträger: VOLKSBAU

Sanierung 2020

Wohnraum modernisieren

Fertiggestellte Sanierungsprojekte

31.12.2020

- 01** Wien 4. Pressgasse 24

- 02** Wien 10. Davidgasse 10

- 03** Wien 11. Csokorgasse 62-64

- 04** Wien 12. Fraungrubergasse 2-4

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

- 06** Wien 14. Linzer Straße 294

- 07** Wien 14. Bahnstraße 13-17

- 08** Wien 16. Heigerleinstr. 72

- 09** Wien 16. Thaliastraße 78

- 10** Wien 19. An den langen Lüssen 1

- 11** Wien 20. Vorgartenstraße 86

- 12** Wien 20. Wehlstraße 42

- 13** Wien 22. Berchtoldgasse 8

- 14** Wien 22. Goldemundweg 4-6

- 15** Wien 22. Hardeggasse 67

- 16** Wien 22. Lössweg 3

- 17** Wien 23. Erlaaer Str. 120



992 kWh/m²a

voraussichtliche
Einsparung Heizwärmebedarf



2.770

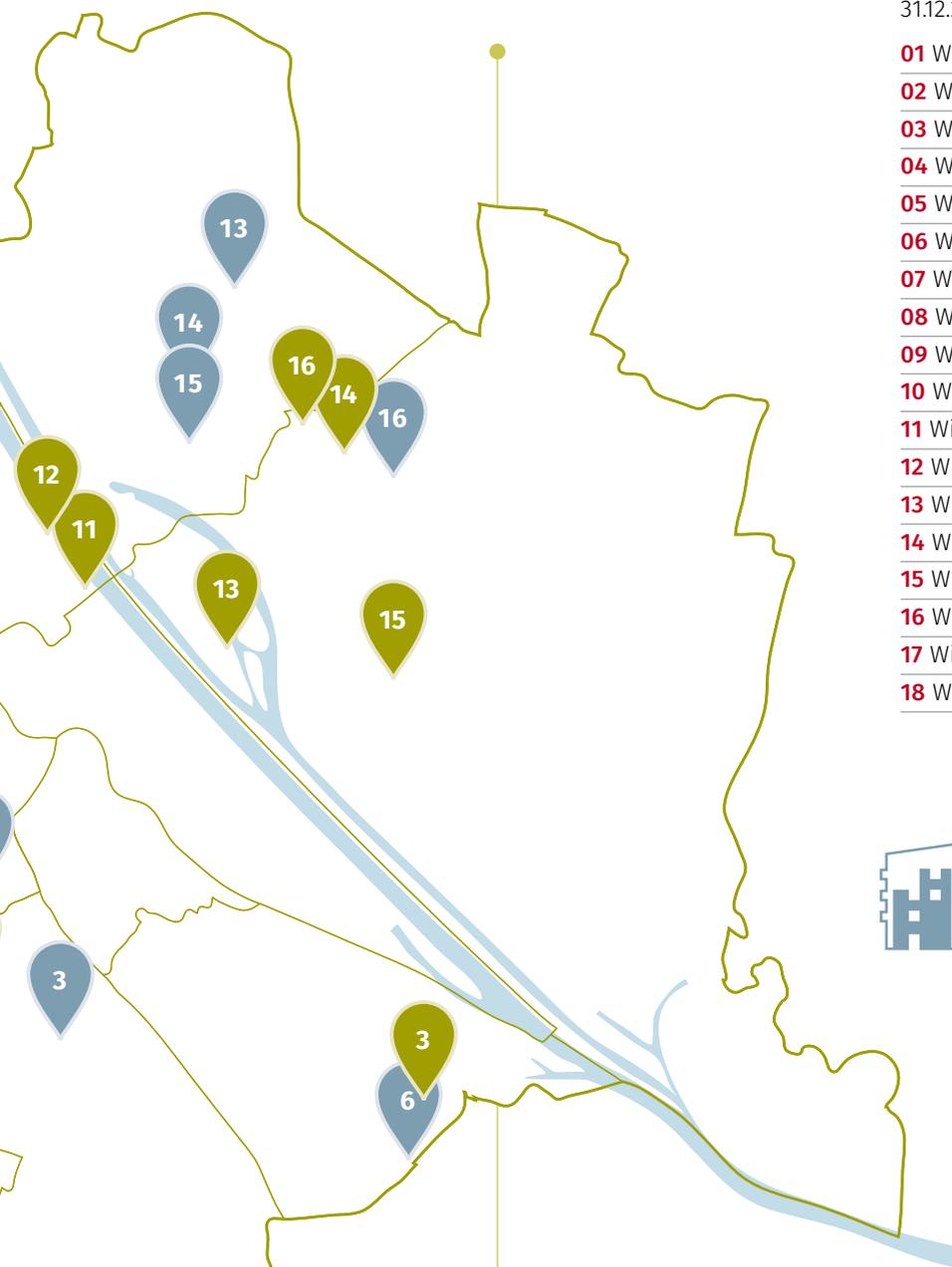
Wohnungen in
fertiggestellten
Sanierungsprojekten





34.188 t

CO₂-Einsparung durch
thermische Sanierung



Laufende Sanierungsprojekte



31.12.2020

- 01** Wien 4. Klagbaumgasse 3
- 02** Wien 6. Hirschengasse 16
- 03** Wien 10. Favoritenstraße 198
- 04** Wien 10. Schröttergasse 50-52
- 05** Wien 10. Wienerfeld West
- 06** Wien 11. Dreherstraße 90
- 07** Wien 13. Sillerplatz 6+7
- 08** Wien 14. Breitenseer Str. 76-80
- 09** Wien 15. Hackengasse 35
- 10** Wien 14. Salzwiesengasse 40
- 11** Wien 15. Minciostraße 4
- 12** Wien 16. Fuchsloch I-III
- 13** Wien 21. Gerasdorfer Straße 61
- 14** Wien 21. Schenkendorfgasse 28
- 15** Wien 21. Schenkendorfgasse 43
- 16** Wien 22. Markomannenstraße 18
- 17** Wien 23. Schellenseeg. 9-27/Reihenhäuser
- 18** Wien 23. Wienerflurgasse/Reihenhäuser



2.188

Wohnungen in
laufenden
Sanierungsprojekten



Fertiggestellte Sanierungsprojekte



01 Wien 4.
Pressgasse 24

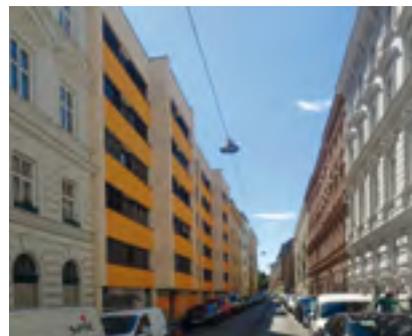
34 Wohnungen

thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 47,58 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE



02 Wien 10.
Davidgasse 10

22 Wohnungen

Erhaltung

Gefördert: nein

Bauträger: VOLKSBAU



03 Wien 11.
Csokorgasse 62-64

319 Wohnungen, 1 Lokal

umfassende thermische Sanierung

Gefördert: nein

Einsparung: 35,19 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE





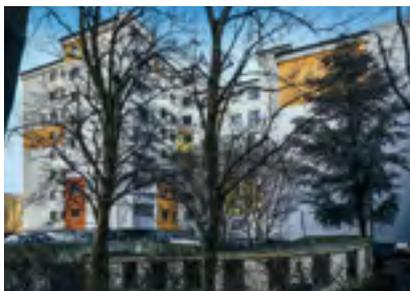
04 Wien 12.
Fraungrubergasse 2-4

118 Wohnungen, 1 Lokal
umfassende thermische Sanierung

Gefördert: nein

Einsparung: 48,72 kWh/m²a

Bauträger: VOLKSBAU



05 Wien 12.
Hetzendorfer Straße 29-31

124 Wohnungen

thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 13,00 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE



06 Wien 14.
Linzer Straße 294

10 Wohnungen, 1 Lokal

umfassende thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 37,65 kWh/m²a

Bauträger: VOLKSBAU

Fertiggestellte Sanierungsprojekte



07 Wien 14.

Bahnstraße 13-17

44 Wohnungen, 1 Lokal

umfassende thermische Sanierung

Gefördert: nein

Einsparung: 107,18 kWh/m²a

Bauträger: WOHNBAU



08 Wien 16.

Heigerleinstr. 72

199 Wohnungen

Erhaltung

Gefördert: ja

Bauträger: VOLKSBAU



09 Wien 16.

Thaliastraße 78

82 Wohnungen, 6 Lokale

umfassende thermische Sanierung

Aufzug

Gefördert: ja

Einsparung: 67,23 kWh/m²a

Bauträger: WEG VOLKSBAU





10 Wien 19.
An den langen Lüssen 1

48 Wohnungen, 2 Lokale

Brandschutz

Gefördert: nein

Bauträger: FAMILIE



11 Wien 20.
Vorgartenstraße 86

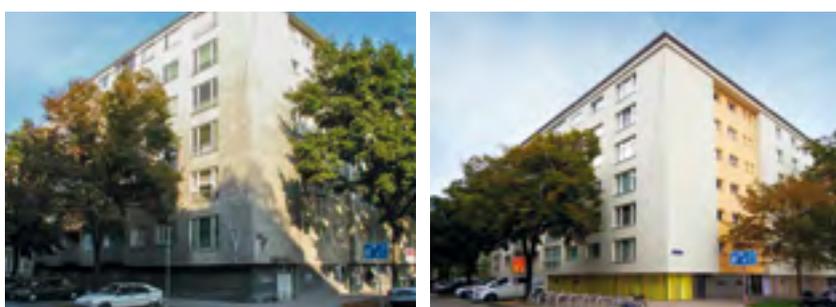
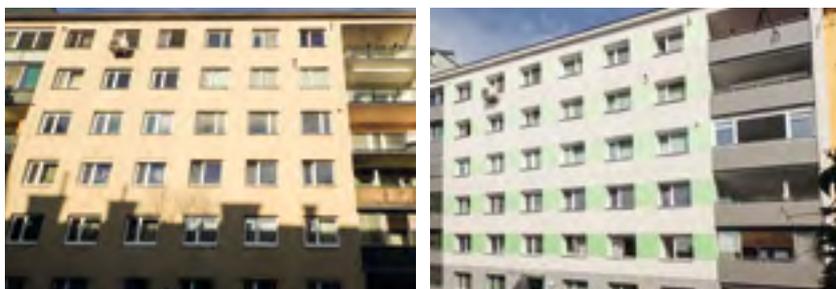
21 Wohnungen, 1 Lokal

thermische Sanierung

Gefördert: nein

Einsparung: 63 kWh/m²a

Bauträger: WOHNBAU



12 Wien 20.
Wehlstraße 42

126 Wohnungen

umfassende thermische Sanierung

Gefördert: nein

Einsparung: 80,46 kWh/m²a

Bauträger: WOHNBAU

Fertiggestellte Sanierungsprojekte



13 Wien 14.
Wien 22.

Berchtoldgasse 8

144 Wohnungen

umfassende thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 111,66 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE



14 Wien 22.
Goldemundweg 4-6

7 Wohnungen

Erhaltung

Gefördert: nein

Bauträger: NEULAND



15 Wien 22.
Hardeggasse 67

449 Wohnungen

4 Lokale

Erhaltung

Gefördert: nein

Bauträger: WEG FAMILIE





16 Wien 22.

Lössweg 3

156 Wohnungen

Teilsanierung

Gefördert: nein

Einsparung: 33 kWh/m²a

Bauträger: WOHNBAU



17 Wien 23.

Erlaaer Str. 120

294 Wohnungen

3 Lokale

Erhaltung

Gefördert: ja

Bauträger: FAMILIE

Nachhaltig Wirtschaften

18,2 Jahre

durchschnittliche
Mietdauer



50 Mio. €

jährliche Budgetentlastung



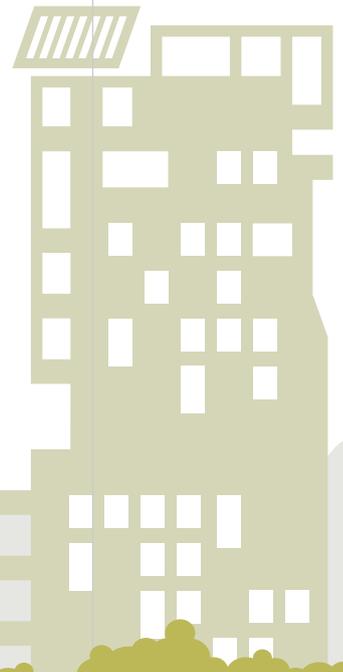
396 €/m²

monatliche Mietentlastung



100 Mio. €

Wertschöpfung pro Jahr





200 Mio. €

Investitionsinitiative
in fünf Jahren

1.100

neue Arbeitsplätze
durch Konjunkturimpuls



100%

unbefristete Mietverhältnisse

SOZIALBAU AG



10 m²

mehr Wohnfläche



Nachhaltig Wirtschaften

Effizientes Wirtschaften ist Voraussetzung für eine nachhaltige und kundenorientierte Geschäftspolitik. Grundlage dafür ist für die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen eine konsequente Ausrichtung auf das gemeinnützige Kerngeschäft und eine langfristig orientierte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit durch eine starke Eigenfinanzierungskraft.



Nachhaltiges Wirtschaften liegt der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sozusagen „im Blut“. Wer, wie die SOZIALBAU AG, Wohnungen errichtet, um sie danach noch jahrzehntelang zu bewirtschaften, hat einen anderen Zugang zum

Bauen als kurzfristig interessierte Investoren, deren Haupt-Augenmerk dem bloßen „Return on Investment“ gilt. Darüber hinaus sind die Gemeinnützigen ein Motor der thermischen Gebäudesanierung.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bietet aber auch die Rahmenbedingungen, um den zukünftigen Herausforderungen gerecht zu werden: Umrüstung des Altbestandes auf erneuerbare Energieträger, Ermöglichen von E-Mobilität sowie Nachverdichtungen und Reconstructing zugunsten eines schonenderen Umgangs mit Grund und Boden.

Dr. Andreas Sommer
Leiter der Abteilung Wohnungs- und Siedlungspolitik im Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort



Nachhaltig sicher und solidarisch

Als Verbund gemeinnütziger Wohnungsunternehmen steht für uns nicht nur solides Wirtschaften auf einem nachhaltigen Fundament im Vordergrund, sondern auch gesellschaftliche Verantwortung und solidarisches Handeln im Interesse unserer Bewohnerinnen und Bewohner.

Diese gemeinwohlorientierte Unternehmenspolitik zeigt sich besonders gut in der Corona-Pandemie.

Während auf parlamentarischer Ebene gesetzliche Vorkehrungen für Erleichterungen für Mieterinnen und Mieter im Falle von Zahlungsrückständen, Räumungen und befristeten Mietverhältnissen im privaten, gewinnorientierten Wohnungsmarkt erst beschlossen werden mussten, zeichnet es die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen aus, in solchen Fällen immer nach sozial verträglichen Lösungen mit den in Not geratenen Bewohnerinnen und Bewohnern zu suchen, damit auch sie weiterhin „mehr als ein Dach über dem Kopf“ haben können.

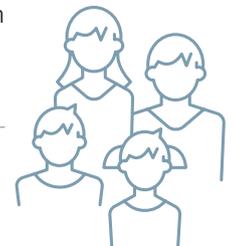
Und es zeichnet uns als dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegende Unternehmen aus, grundsätzlich nur unbefristete Mietverträge zu vereinbaren. Gerade in Zeiten wie diesen, in denen viele Menschen arbeitslos oder in Kurzarbeit sind und damit weniger Einkommen zur Verfügung haben, gibt das unseren Mieterinnen

und Mietern Wohnsicherheit, Vertrauen und Stabilität für ihr Lebensumfeld bzw. -planung. Zum Vergleich: Im gewerblichen Wohnungssektor werden zwei Drittel aller Mietverträge befristet abgeschlossen.

Darüber hinaus stehen unseren Bewohnerinnen und Bewohnern auch mehr Wohnraum um niedrigere Mietkosten zur Verfügung. Im Durchschnitt bieten die Wohnungen der SOZIALBAU AG und ihrer betreuten Wohnungsunternehmen um 10 m² mehr Wohnfläche als jene der gewinnorientierten gewerblichen Wohnungsanbieter. Im Neubau fällt der Unterschied mit 15 m² noch größer aus.

Hinzu kommt ein großzügigeres Angebot an wohnungsbezogenen Freiräumen wie Balkonen, Terrassen oder Loggias sowie Grünflächen bzw. Gemeinschaftsreinrichtungen in den Wohnhausanlagen. Es sind solche Vorzüge, die sich besonders in der Corona-Krise als großer Mehrwert gemeinnützigen Wohnens erwiesen haben.

Gerade jetzt – in der Corona-Krise – zeigt sich eindrucksvoll, dass wir auch eine wichtige Funktion bei der Bereitstellung des leistbaren und qualitätsvollen Wohnraums als lebenswichtige Infrastruktur haben. Wir verwalten insgesamt 53.000 Wohnungen für rund 110.000 Menschen und haben auch in krisenhaften Zeiten dafür Sorge zu tragen, dass der Betrieb vollumfänglich und in bewährter Qualität aufrechterhalten bleibt.



Fit für künftige Generationen

Im Jahr 2020 haben sich die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen u.a. auch auf die Vorbereitung einer großen Investitionsinitiative zur umfassenden Modernisierung des Wohnungsbestandes konzentriert.

Aufgrund der kontinuierlich hohen Investitionstätigkeit entstehen im Neubau laufend Wohnungen bester Qualität nach neuesten ökologischen, sozialen und komfortorientierten Standards. Hinzu kommen wohnungsbezogene Freiräume, Liftanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen sowie E-Mobilitätsangebote.

Ziel ist es, diese hohen Qualitätsstandards im Neubau auch im gesamten Wohnungsbestand sicherzustellen. Als gesetzlicher Ansatzpunkt dient hierbei der im § 1 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes verankerte Generationenver-

trag, der den Einsatz der erwirtschafteten Eigenmittel sowohl zur Errichtung von neuem als auch zur Modernisierung von bestehendem Wohnraum vorsieht. Umgesetzt werden soll dieses Investitionsprogramm in den kommenden fünf Jahren.

Es wird ein jährliches Investitionsvolumen zwischen 35 und 40 Mio. Euro umfassen.

Im Mittelpunkt stehen dabei folgende Ziele: Zum einen sollen unsere Bewohnerinnen und Bewohner im gesamten Wohnungsbestand einen möglichst hohen Qualitätsstandard vorfinden. Von diesem Mehr an Lebensqualität und Wohnkomfort z.B. durch den Einbau von Liften und der Montage von Balkonen und Loggias profitieren insbesondere unsere langjährig treuen Bewohnerinnen und Bewohner, die überwiegend in älteren Wohnhausanlagen leben. →

Fit für künftige Generationen

→ Zum anderen gewährleistet die Qualitätsoffensive, dass die Wohnungen auch in Zukunft für die Kunden attraktiv sind, die Wohnzufriedenheit steigt. Das dient nicht nur einer optimierten Vermietbarkeit, sondern erhöht auch die Nutzungsdauer der Objekte.

Durch die längere Nutzungsdauer der Wohnanlagen wird ein erhebliches Maß an „grauer Energie“ eingespart. Anstelle von Abriss und Neu-

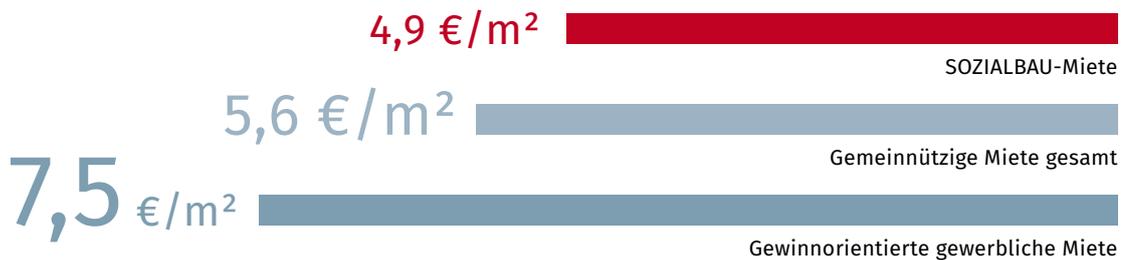
bau tritt qualifizierte Erhaltung und Modernisierung, wodurch Ressourcenverbrauch vermieden wird. Vielfach gehen damit auch substanzielle Energieeinsparungsmaßnahmen durch den Umstieg auf erneuerbare Energieversorgungssysteme bzw. Fernwärme und thermische Sanierung des Gebäudes einher. Flankierend wird dabei im Sinne einer flächendeckenden, umweltgerechten Mobilitätsinfrastruktur immer auch der Einbau von E-Ladestationen geprüft.



Gemeinnütziger Mietvorteil

Die durchschnittliche Nettomiete der gemeinnützigen SOZIALBAU-Wohnungen betrug im Jahr 2020 4,9 Euro/m²/Monat und lag damit um 35 % unter der Durchschnittsmiete des gewinnorientierten Mietwohnungsmarktes auf Wiener Ebene. Damit ersparen sich unsere Bewohnerinnen

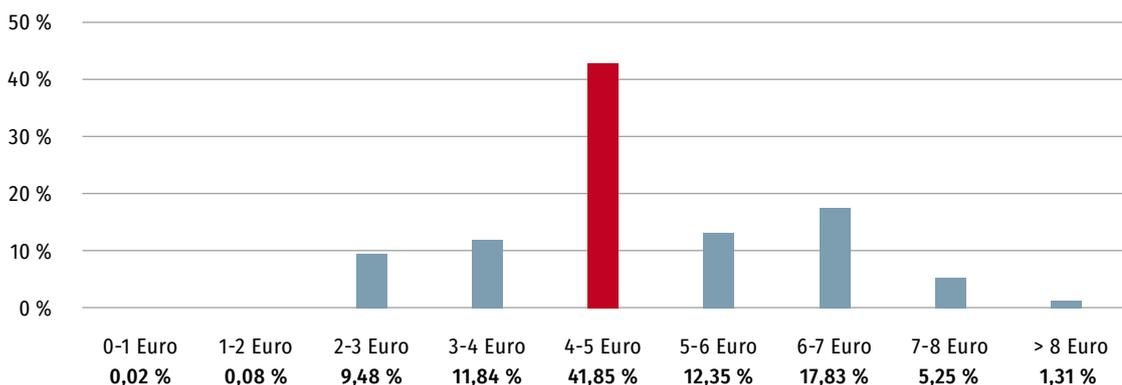
und Bewohner aufgrund der deutlich unter dem Marktniveau liegenden Mieten im Schnitt rund 158 Euro/Wohnung, die sie zusätzlich zahlen müssten, wenn sie in Mietwohnungen von gewinnorientierten Vermietern wohnen würden.



Durch die deutlich günstigeren Mieten sorgen die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen nicht nur für eine wirksame Entlastung Ihrer insgesamt 47.600 Mieterinnen und Mieter, sondern tragen auch maßgeblich zur Dämpfung der Wohnkosten am Wiener Wohnungsmarkt bei. Einen überproportionalen Beitrag leisten dabei die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungs-

unternehmen in der Bereitstellung von besonders günstigem Wohnraum. Bei zwei Drittel (29.500 Wohnungen) ihres Wohnungsbestandes liegen die Nettomieten bei max. 5 Euro/m²/Monat. Das entspricht einem Anteil von 17 % an diesem günstigsten Mietwohnungssegment. Demgegenüber macht unser gesamter Wohnungsbestand „nur“ einen Anteil von 6 % am Wiener Wohnungsmarkt aus.

Wohnungen nach Mietpreisklassen, in Euro/m²/Monat



Neben einer nachhaltig effizienten Bewirtschaftungsstrategie unserer Wohnhausanlagen wird dieser Kostenvorteil ganz maßgeblich durch die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) vorgeschriebenen sozial gebundenen Mietregelungen bestimmt. So garantiert das Kostende-

ckungsprinzip 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 Miete auf aktuell 4 Euro/m²/Monat.

Gewinnorientierte Wohnungsanbieter können demgegenüber ihre Mieten auf Marktniveau anheben. Aktuell belaufen sich ihre durchschnittlichen Nettomieten bei Neuvermietung auf deutlich über 10 Euro/m²/Monat.



Wirtschaftliche Vorteile

Die nachhaltige Mietendämpfung sowie die stabile Investitionstätigkeit, die das System der Wohnungsgemeinnützigkeit erst ermöglicht, leisten nicht nur einen substanziellen Beitrag zur Wohnversorgung in unserer Stadt, sondern sind auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Insgesamt resultiert aus dem Mietvorteil bei den SOZIALBAU-Wohnungsunternehmen eine – auf die gesamte Wohnfläche hochgerechnete – jährliche Einsparung von 130 Mio. Euro für unsere Bewohner. Das entspricht einem Anteil von rd. 11 % am gesamten – vom Wirtschaftsforschungsinstitut (Wifo) errechneten – Entlastungseffekt des gemeinnützigen Wohnbaus für die österreichischen Haushalte.



Von der Mietreduktion profitieren demnach nicht nur unsere Bewohnerinnen und Bewohner, sie schafft auch wichtiges Potential für weitere Konsumausgaben und setzt damit wiederum für die aktuelle wirtschaftliche Situation so wichtige Konjunkturimpulse.

Umgerechnet tragen die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen zu einer Budgetentlastung der öffentlichen Hand von jährlich 40 bis 50 Mio. Euro bei.

Zusammen mit der erwähnten Mietentlastung und laufenden Investitionstätigkeit steuert unser Unternehmensverbund 60 bis 100 Mio. Euro zum Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) bei. Inklusive der jährlichen Investitionen im Rahmen des großen Modernisierungsprogrammes des Wohnungsbestandes lässt sich der Wertschöpfungseffekt auf insgesamt 100 Mio. Euro pro Jahr beziffern. Damit schaffen wir jährlich 1.100 Arbeitsplätze.

Lebenslanges Wohnrecht garantiert

Bei uns sind unbefristete Mietverträge wichtiger Bestandteil unserer gemeinnützigen Unternehmenskultur.

Wir sind überzeugt, dass ein lebenslanges Wohnrecht durch unbefristete Mietverhältnisse ein ganz wesentlicher Bestandteil für sicheres Wohnen ist und eine langfristige und sichere Lebensplanung unserer Bewohnerfamilien unterstützt. Das zeigt sich gerade jetzt in der Corona-Krise, als vom Parlament ein Kündigungsstopp für befristete Mietverträge verhängt wurde.

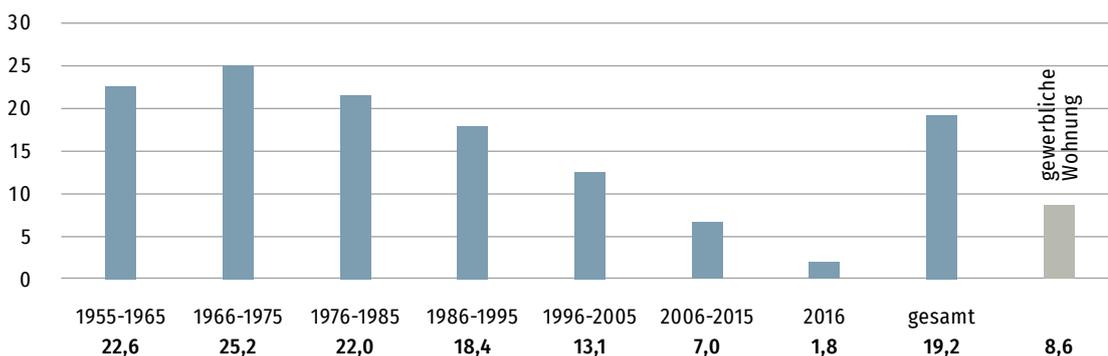
Während bei der SOZIALBAU AG und ihren betreuten Wohnungsunternehmen Mietverträge daher grundsätzlich nur unbefristet abgeschlossen werden und jährlich rd. 2.500 weitere Bewohne-

rinnen und Bewohner mit einem unbefristeten Mietverhältnis hinzukommen, sind im gewerblichen Wohnungssektor befristete Mietverträge die Regel. Aktuell werden dort zwei Drittel aller Mietverträge befristet abgeschlossen. Insgesamt sind knapp 50 % aller Mietverhältnisse im gewerblichen Wohnungssegment zeitlich limitiert, was wiederum den gewinnorientierten Anbietern eine Mietanhebung bei Vertragsverlängerung ermöglicht.

Da bei unseren Verbund-Unternehmen nur unbefristete Mietverträge zum Einsatz kommen, liegt auch die durchschnittliche Mietvertragsdauer mit 19,2 Jahren deutlich über jener der gewerblich-gewinnorientierten Wohnungsanbieter mit durchschnittlich nur 8,8 Jahren. Aktuell zeigt sich im gewerblichen Segment gar nur eine durchschnittliche Mietvertragsdauer von 4,4 Jahren.



Mietvertragsdauer nach Baualtersklassen (in Jahren)



Dass uns unsere Bewohnerinnen und Bewohner vergleichsweise lange die Treue halten, dürfte somit wesentlich mit der – auch via Umfrage bestätigten – hohen Wohnzufriedenheit zusammenhängen. Ein positives Attest, das durch die

überdurchschnittlich hohe Mietdauer in den älteren Wohnhausanlagen untermauert wird. Hier erstrecken sich die Mietverhältnisse deutlich über 20 Jahre. Oder mit anderen Worten: 30 % der Mieterinnen und Mieter wohnen bei uns 40 Jahre.



Bei uns wohnt Wien

Mit rund 52.963 Wohnungen sorgen wir für attraktiven und leistbaren Wohnraum für viele Wienerinnen und Wiener.

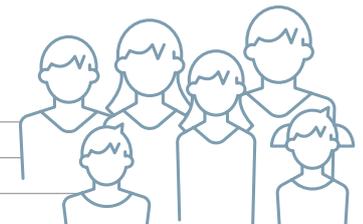
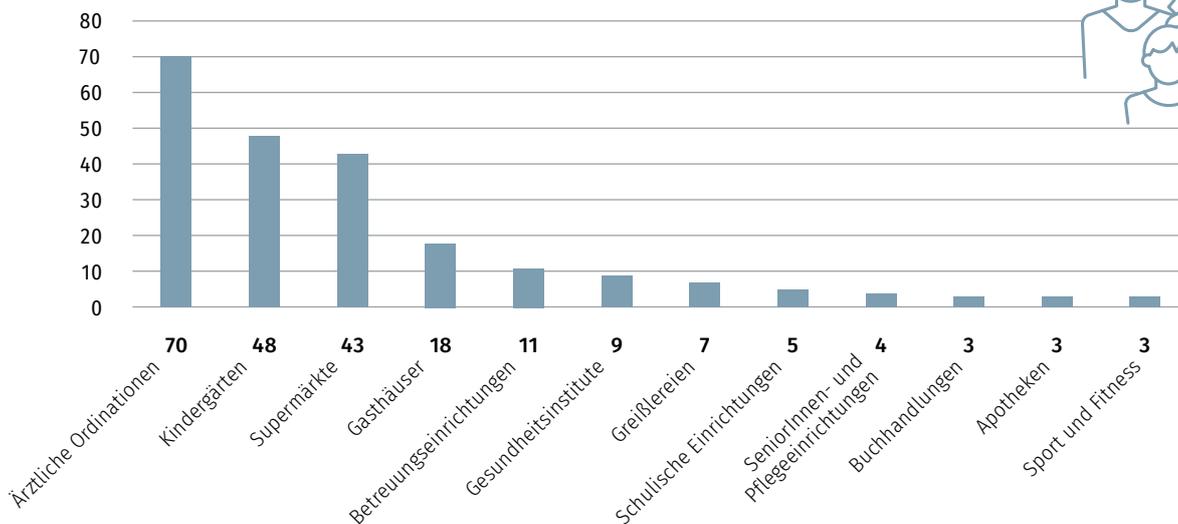
Senioren, Familien, Studierende, Singles – für sie alle bieten die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen das passende Zuhause. Bei uns haben rund 110.000 Bewohnerinnen und Bewohner „mehr als ein Dach über dem Kopf“, was in etwa der Einwohnerzahl des 23. Bezirkes oder Klagenfurts entspricht. Damit leistet unser Wohnungsbestand einen wesentlichen Beitrag zur Wohnversorgung unserer Stadt.

Einer Stadt, die stetig wächst – und mit der wir mitwachsen. 2020 sind durch die forcierte Neubauleistung 943 Wohnungen hinzugekommen. In den letzten zehn Jahren steuerten wir im Schnitt über 550 Wohnungen pro Jahr für die gestiegene Wohnungsnachfrage bei. Als gemeinnützige

Wohnungsunternehmen und verlässliche sowie langjährige Partner der Stadt Wien schaffen wir Wohnraum immer auch mit der Zielsetzung, hohe Lebensqualität in den Quartieren zu verwirklichen.

Großen Wert legen wir dabei nicht nur auf ein gutes nachbarschaftliches Miteinander und eine angemessene soziale Durchmischung, wir achten dabei auch immer auf eine adäquate soziale Wohninfrastruktur. Dazu zählen die Grün- und Freizeitanlagen – alleine in den laufenden drei Jahren schaffen wir 40.000 m² öffentlich zugängliche Parkanlagen – genauso wie 3.795 Gemeinschaftseinrichtungen und 570 Lokale. Davon sind u.a. 70 ärztliche Ordinationen, 48 Kindergärten, darüber hinaus haben 11 Betreuungseinrichtungen (Wohngemeinschaften), neun Gesundheitsinstitute und fünf Schulen ihren Standort in einer der Wohnhausanlagen des Unternehmensverbundes. →

Soziale Wohninfrastruktureinrichtungen



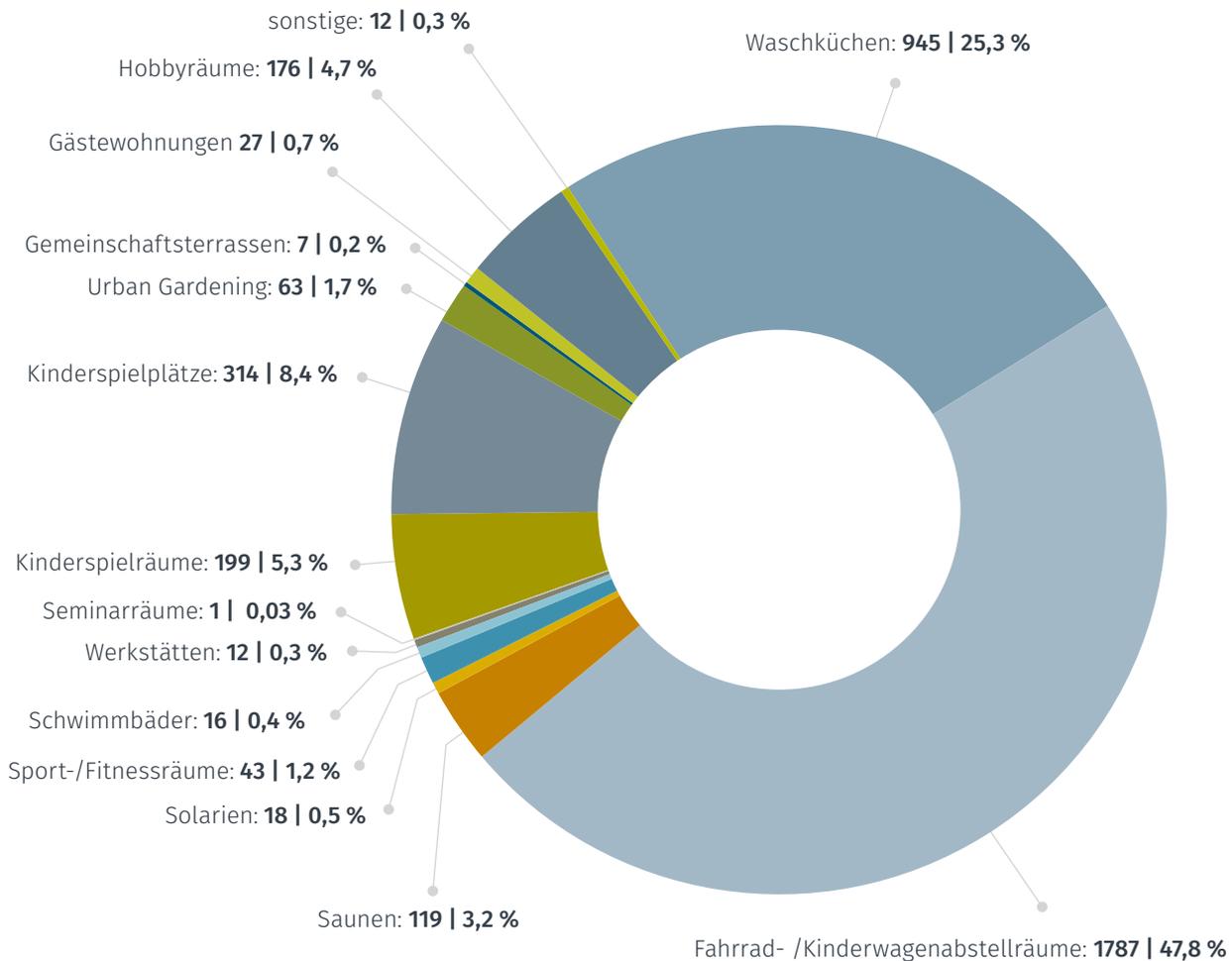


Zentral für nachhaltiges Wohnen ist die ökonomische Komponente. Wohnkostenbelastung zu reduzieren und damit leistbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten steht daher im Zentrum des österreichischen Modells der Wohnungsgemeinnützigkeit. Es trägt wesentlich dazu bei, die Wohnpreisentwicklung zu dämpfen und damit letztendlich auch den Standort Österreich attraktiv und wettbewerbsfähig zu halten. Neben der unmittelbaren sozial-ökonomischen Inklusion, umfasst soziale Nachhaltigkeit weitere Aspekte,

wie das Schaffen und Vertiefen des gemeinschaftlichen Gedankens der BewohnerInnen innerhalb der Wohnquartiere. Zahlreiche Projekte der SOZIALBAU AG in diesem Bereich, wie die Kinder-sommerakademie oder die Initiative des Super-Greisslers verdeutlichen die Innovationskraft des Unternehmens, um sozialer Isolation, die durch die derzeitige Pandemie abermals befeuert wird, entgegenzutreten. Dabei wird die ökologische Quartiersentwicklung als dritte Säule der Nachhaltigkeit ebenfalls vorangetrieben, wobei vor allem Wohnhaussanierungen zur Verbesserung der energetischen Bilanz des Wohnraums im Zentrum stehen.

Prof.in (FH) Mag.a Dr.in Elisabeth Springler
 Studienlehrgangsheiterin Europäische Wirtschaft, Fachhochschule des BFI Wien

Gemeinschaftseinrichtungen





Unsere Stadt mitbauen



644

Wohnungen in

3



Stadtentwicklungsarealen
in Arbeit



Ressourcenschonend
Bauen



3 ha

neue Grünflächen



 **1.997**
Wohnungen in  7

Stadtentwicklungsgebieten
in Planung



Kreislaufwirtschaft



Klimafitte
Wohnquartiere



Unsere Stadt mitbauen

Die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen bauen unsere Stadt mit. Es gehört zu ihrem 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.



Umweltbewusstsein hat im geförderten Wohnbau in Wien Vorrang. Neben Leistbarkeit und Qualitätssicherung bei Architektur und Nachhaltigkeit kommen ökologische Aspekte

verstärkt zum Tragen. Bei der Entwicklung von neuen klimaresilienten Stadtquartieren spielen die Bauträger eine zentrale Rolle. Ein Paradebeispiel dafür liefert die gute Zusammenarbeit mit der SOZIALBAU AG beim Siegerprojekt auf dem Areal des ehemaligen Sophienspitals, das über klimaschonenden Modellcharakter verfügt.

DI Gregor Puscher
Geschäftsführer wohnfonds_wien



Wenn Mutter Natur zur Städtebauerin wird

Die SOZIALBAU AG errichtet nicht nur Wohnungen, sondern erschafft in Wien ganze Stadtviertel, die aufgrund des steigenden Wohnbedarfs aktuell entstehen. Noch mehr, als das bislang der Fall war, steht im Fokus der Quartiersentwicklung die soziale und ökologische Nachhaltigkeit. Ein Fußmarsch durch die neuen Wiener Grätzl.

Noch liegt ein Hauch „Ich gelobe“ und „Kommando Wegtreten“ in der Luft. Kein Wunder, schließlich wurde das Areal zwischen Spallartgasse und Hüteldorfer Straße in den letzten hundert Jahren als Offizierswohnstätte, k.k.-Infanterie-Kadettenschule und Bundeserziehungsanstalt für Knaben genutzt. Heute ist im denkmalgeschützten Kommandogebäude der Theodor-Körner-Kaserne, das Ende des 19. Jahrhunderts errichtet worden war, das österreichische Heeres-Nachrichtenamt untergebracht.

Seit 2019 gilt das Kommando nun den Kränen und Baggern, die die 600 Meter lange Ziegelmauer niedrigerissen und das 4,1 ha große Areal im

sowohl in der Planung als auch in der Bauphase mussten wir damit sehr sorgfältig umgehen.“ Aufgrund des engen Platzangebots musste die Baustellen-Einrichtung mit ihren Containern und Lagerflächen in die umliegenden Gassen ausweichen.

„Die Bebauung der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne ist eine außergewöhnliche Aufgabe, weil man mitten im Grünen im Einklang mit der Natur ein Stück Stadt bauen kann“, erklärt Architekt Georg Driendl, Mastermind des Wiener Büros driendl*architects. Er ist derjenige, der unter rund 100 Teilnehmern 2016 aus dem städtebaulichen, zweistufigen Wettbewerb als Sieger hervor-



Norden des historischen Heeresgebäudes zurzeit in eines der wahrscheinlich spannendsten und nachhaltigsten Wiener Wohnbauquartiere verwandeln. In unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Station Breitensee, tangiert von Straßenbahngleisen und Buslinien, entstehen rund 900 geförderte und freifinanzierte Wohnungen, die sich um einen neuen Park mit Aberdutzenden bestehenden Bäumen gruppieren. Die SOZIALBAU AG ist für die Projektentwicklung verantwortlich und errichtet etwa 280 Wohneinheiten. Der Rohbau ist bereits fertiggestellt, Anfang 2022 erfolgt die Besiedelung der Wohnungen.

„Die Besonderheit an diesem Areal ist der alte Baumbestand“, sagt Andrea Steiner, Abteilungsleiterin für Neubau, Entwicklung und Steuerung bei der SOZIALBAU AG. „Die vielen alten Bäume zeichnen die Qualität dieser Liegenschaft aus, aber sie sind auch eine logistische Herausforderung, denn

gegangen ist. Gemeinsam mit Froetscher Lichtenwagner, Gangoly & Kristiner und BWM Architekten ist er für die Bebauung des Areals zuständig – und auch für den Erhalt der Grünfläche mit ihren bis zu 20 Meter hohen Platanen, die den Bewohnern und Anrainerinnen künftig als öffentlich zugängliche Naherholungsfläche mitten in Penzing zur Verfügung stehen wird.

„Mich hat an diesem Ort fasziniert“, so Driendl, „dass hier schon so viel da ist von alledem, was man am Stadtrand erst mühsam und langwierig schaffen muss: Stadt, Natur, Atmosphäre, Verkehrsmittel, Nahversorgung, Infrastruktur und vor allem eine geschichtliche und stadtkulturelle Identität. Umso wichtiger aber ist es, mit genau diesen Ressourcen achtsam umzugehen und möglichst viel davon zu erhalten. Wenn uns das gelingt, dann können wir von nachhaltiger Quartiersentwicklung sprechen.“ →



→ Das deckt sich auch mit den Nachhaltigkeitswerten der SOZIALBAU AG, die in der Entwicklung von Quartieren darauf achtet, ressourcenschonend und ressourcenerhaltend zu arbeiten und mit vereinten Kräften – also in Kooperation mit anderen Bauträgern und Projektentwicklern – eine sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltige Stadtentwicklung und Stadtverdichtung zu betreiben. Oder, wie der technische Direktor Hannes Stangl erklärt: „In der Spallartgasse fungieren wir als Projektsteuerer, und als solcher sind wir es der Stadt schuldig, nach bestem Gewissen zu agieren und zukunftsfitte Grätzeln zu entwickeln.“

Auch bei den Quartiersentwicklungen auf den ehemaligen Siemensäckern und an den Schanzen in Floridsdorf ist die SOZIALBAU AG nicht nur als gemeinnütziger Bauträger, sondern auch als Projektsteuerer und damit als übergeordnete Nachhaltigkeitsinstanz tätig. Bei beiden Entwicklungsgebieten müssen nicht nur Straßen, Gehwege und Grünanlagen hergestellt werden, sondern auch logistische Abstimmungen mit Kolleginnen und Konkurrenten getroffen werden. Oder, wie Hannes Stangl das ausdrückt: „Unser generelles Anliegen bei der SOZIALBAU AG ist, in enger Partnerschaft mit der Stadt neue Wohnquartiere nach ökologischen Maßstäben und innovativen städtebaulichen Konzepten zu entwickeln. Auf diese Weise wollen wir einen maßgeblichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtteilentwicklung leisten.“

Ein besonders hohes Einsparungspotenzial in Hinblick auf Feinstaub, CO₂-Emissionen und

energetische Ressourcen liegt in der gemeinsamen Abwicklung und Bewirtschaftung der Baufelder – im sogenannten Massenausgleich, der den Bauaushub und Erdreichbedarf auf den unterschiedlichen Parzellen koordiniert und zentral steuert. Auf den Baustellen in der Seestadt Aspern, erinnert sich Stangl, war es sogar möglich, eine kollektive Ortbeton-Anlage zu installieren und auf diese Weise viele tausende LKW-Kilometer einzusparen.

„Themen wie Massenausgleich, bauplatzübergreifendes Versickerungskonzept und die Errichtung einer möglichst attraktiven Freiraumlandschaft sind die Faktoren, die die Siemensäcker im Norden Wiens auszeichnen“, sagt die Wiener Stadtplanerin Lina Streeruwitz vom Wiener Büro StudioVlayStreeruwitz, das die Projektgenese moderiert und in den ersten Planungsjahren mitbetreut hat. „Tatsächlich gibt es in Floridsdorf bis heute viele unbebaute Flächen, aber nur wenig hochwertige urbane Freiräume. Daher haben wir darauf geachtet, auf städtebaulicher Ebene diese Defizite zu kompensieren und das Projekt mit einem attraktiven, logistisch und ökologisch nachhaltigen grünen Zentrum auszustatten.“

Das Gesamtprojekt ist Resultat des 2014 ausgeschriebenen EUROPAN-12-Wettbewerbs. Die slowakischen SLLA Architects und die beiden Wiener Büros ss plus und Soyka Silber Soyka haben vorgeschlagen, das 8,5 ha große Gebiet, auf dem sich einst bewirtschaftete Ackerflächen sowie die KFZ-Werkstätten von Siemens befunden hatten, mit rund 1.200 Wohnungen zu bebauen und das gesamte Gebiet zu einem öffentlichen Park

zu verweben. Die einstige Flurstruktur, die für die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in Transdanubien typisch ist, wurde ins städtebauliche Konzept bewusst übernommen.

„Besonders Wert gelegt wurde auf die Entwicklung der Bebauungshöhen“, erklärt Hannes Stangl. „Zu den Siemens-Betriebsgründen im Norden wachsen die Häuser zu stattlicher Größe und Dichte heran, zu den bestehenden Einfamilienhäusern und Kleingartenstrukturen im Süden wird das Areal niedriger und kleinteiliger. Viele Menschen, viele Wohnungen und viele Wohnbauträger verlangen auch eine entsprechend differenzierte und durchorchestrierte Grünraumplanung.“

Dass sich die Ansprüche an nachhaltige Quartiersentwicklung in den letzten Jahren massiv verändert haben, weiß Alice Größinger, Geschäftsführerin von Idealice, die nicht nur die Siemenssäcker, sondern auch das künftige Siedlungsgebiet rund um die Atzgersdorfer Sargfabrik F23 konzipiert hat. Auch hier spielt die SOZIALBAU AG, die insgesamt über 500 Wohnungen errichtet, eine maßgebliche Rolle. Das denkmalgeschützte Gebäude bleibt erhalten und wird in Zukunft – wie schon in den letzten Jahren – als Kulturstätte und Veranstaltungsort dienen. Nebenan aber werden schon bald die Bagger anrollen: Anstatt das Erdreich des Garagenaushubs abzutransportieren, werden im Zentrum des neuen Areals Hügel zum Spielen und Rodeln angeschüttet. Auch das ist Nachhaltigkeit.

„Vor allem aber“, so Größinger, „hat sich in den letzten Jahren die Wahl der Pflanzen verändert. Bei der Quartiersentwicklung Wiegelestraße und Gastgebasse haben wir daher sogenannte Stadtklimabäume vorgesehen, die mit weniger Regen auskommen, die das zunehmende Heiß besser vertragen und die auch dramatischen Wetterumschwüngen und Jahreszeitenwechseln gewachsen sind. Dazu zählen etwa Feldahorn, Baumhasel, Felsenbirnen, Hainbuchen und Tupeleobäume.“ Neben den Bäumen spielen auch klimaresistente Kletterpflanzen wie etwa Akebien, Weinreben und Pfeifenwinde eine zentrale ökologische Rolle.

„Die Art und Weise, wie wir heute Quartiersentwicklung denken, ist mit der Stadtplanungskultur der Achtziger- und Neunzigerjahre kaum noch zu vergleichen“, erzählt Volkmar Pamer, Zielgebietskoordinator Liesing-Mitte in der Stadt Wien, Abteilung für Stadtteilplanung und Flächenwidmung. Am Masterplan Atzgersdorf war er maßgeblich beteiligt. „Wir verlassen allmählich die Vogelperspektive, wir denken wieder in mensch-

lichen Maßstäben und ganz alltäglichen Perspektiven. Im Zentrum stehen der öffentliche Raum mit seinen Fußgängerrelationen, die bestehenden Bauten als historisches, identitätsstiftendes Erbe und nicht zuletzt die Natur als wichtiges ökologisches Regulativ.“

Die Natur als Protagonistin von Stadtplanung und Quartiersentwicklung? Ob das die ehemalige Theodor-Körner-Kaserne, die Siemenssäcker, die grüne Oase hinter der ehemaligen Sargfabrik oder der neue Wildgarten in Meidling ist, der die Naturnähe und die Kraft der Gärten sogar fest verankert und verortet im Namen trägt: Mit der fortschreitenden Klimakrise wird die Quartiersentwicklung nolens volens um eine ökologisch unverzichtbare Facette bereichert. Und die gemeinnützigen Bauträger sind mit der Herausforderung konfrontiert, den Begriff der Nachhaltigkeit noch weiter zu spannen als das bislang der Fall war. Der größte gemeinnützige Wohnbauträger Österreichs leistet seinen Beitrag – und ist nicht nur SOZIALBAU, sondern auch ÖKOLOGIEBAU.

Wojciech Czaja



Große Tradition der SOZIALBAU AG ist die Schaffung bauplatzbezogener Qualitäten in Architektur und allgemeinen und privaten Grün- und Freiräumen sowie Urban Gardening. Dieses ökologisch nachhaltige Konzept wird nun auf gesamte Stadtteile bzw. Quartiere in Kooperation mit anderen Bauträgern ausgeweitet. Damit setzt die SOZIALBAU AG einen bedeutenden Schritt für neue identitätsstiftende Stadtraumstrukturen, denn Stadt ist als komplexes Ganzes zu denken.

Arch. Mag. Arch Sne Veselinović
Architektin Sne Veselinović ZT GmbH

Von urbanen Holzwürmern und modellierten Berresianern

In der Stöbergasse und Berresgasse errichtet die SOZIALBAU AG zwei Wohnbauten, die unterschiedlicher nicht sein könnten. Hier klein, dort groß, hier Stadt, dort Peripherie, hier Urban Mining mit sozioökonomischem Background, dort BIM-Modell mit Vorfertigung und günstiger Miete. Ein vielversprechender Blick in die Kristallkugel.



Es ist wie mit den Holzwürmern. Bloß sind es diesmal nicht die Larven des *Anobium punctatum*, die sich durch Omamas Biedermeier-Kommode fressen, sondern Kollegen der Kümmerei sowie Transit-Arbeitskräfte des AMS, die sich durch das leerstehende Abbruchobjekt arbeiten und an Baustoffen und intakten Produkten retten, was noch zu retten ist, bevor die Baggerschaufel gierig zuschnappt und das Haus Stück für Stück dem Erdboden gleichmacht. So geschehen im leerstehenden, 1978 errichteten Bildungszentrum in der Stöbergasse in Wien-Margareten. Das ehemalige Berufsförderungsinstitut (bfi) und die einstige Volkshochschule (VHS) dienten in den letzten Monaten als städtischer Steinbruch. Urban Mining nennt sich das im Fachjargon.

„Man hat genau gesehen, dass das Haus nun einige Jahre nicht mehr in Betrieb war“, erinnert sich Markus Meissner, Leiter des 2017 ins Leben gerufenen BauKarussells, der das Gebäude im Auftrag der SOZIALBAU AG entkernt und auseinandergenommen hat. „Aber der Zustand der Baumaterialien war gut. Es gab weder Vandalismus

noch irgendeine Beeinträchtigung durch Wasser, Schimmel oder Fäule.“ Das materielle Resultat des darauffolgenden „verwertungsorientierten Rückbaus“, wie Meissner dies bezeichnet, sind 800 Kilogramm Eschenparkettboden aus dem ehemaligen Turnsaal. Die Vollholzstäbe wurden an einen privaten Bauherrn aus Niederösterreich verkauft und fristen nun ein zweites Leben nach dem Turnsaaltod.

„Doch das ist nur das Tüpfelchen auf dem i“, sagt Meissner. „Denn bei unserer Arbeit geht es nicht nur um die Wiederverwendung von Baustoffen und Produkten, sondern in erster Linie um die manuelle Trennung, Aufbereitung und Aushöhlung des Abbruchprojekts. Auf diese Weise hat das Abbruchunternehmen erstens weniger Abbruchvolumen und somit auch weniger Arbeit, und zweitens können wir die verbauten Baustoffe schon im Vorfeld sortenrein in wertvolle Rohstoffe und ökologische Problemstoffe trennen. Das ist unser Beitrag zur Kreislaufwirtschaft.“

Nicht zuletzt ist die Zusammenarbeit zwischen der SOZIALBAU AG und dem BauKarussell ein sozioökonomisches Projekt. Mit insgesamt 720 sozialwirtschaftlichen Arbeitsmannstunden haben viele zum Teil arbeitslose, zum Teil schwer vermittelbare Personen einen Job bekommen und konnten nebenbei für den ersten Arbeitsmarkt vorbereitet werden. „Das ist die Kern-DNA unseres Programms“, so Meissner. „So gesehen ist der Abbruch der ehemaligen Volkshochschule nicht nur ein SOZIALBAU-Projekt, sondern auch ein Sozialwirtschaftsprojekt. Wir sind uns gar nicht so unähnlich!“

Hannes Stangl, technischer Direktor der SOZIALBAU AG, sieht die Sache genauso. „Die Baustelle in der Stöbergasse ist ein zwar kleines, dafür aber sozialwirtschaftlich großartiges Projekt, bei dem wir ein Wohnbauvorhaben etwas umfassender und interdisziplinärer gedacht und bewusst in soziale und ökologische Kreislaufwirtschaft investiert haben. Wenn wir ernsthaft von Nachhaltigkeit sprechen, dann müssen wir auch klassische Denkmuster aufbrechen und über den Tellerrand hinausblicken.“

Anstelle des ehemaligen Bildungszentrums entsteht in den kommenden Monaten ein Wohnhaus mit 44 Wohnungen. Die Volkshochschule selbst



wird in Zukunft die Räumlichkeiten im Erdgeschoß mit rund 730 Quadratmeter Fläche nutzen. „Unser Beitrag zur Nachhaltigkeit“, sagt Josef Salter, einer der beiden Partner vom planenden Architekturbüro heri&salli, „ist, dass wir trotz der kleinen Wohnungsgrößen bewusst Größe in das Projekt hineinbringen möchten. Die Wohnräume werden über 1,8 mal 1,8 m große Schaufenster mit Tageslicht versorgt und auf diese Weise mit dem Stadtraum verbunden. Das ist ein gewisser architektonischer Luxus, den wir uns hier leisten.“

Während sich das Haus in einem satten Grün ins Stadtbild fügt, schreitet der Eingangsbereich in einem kräftigen Korallenrot lauthals Hallo. Das Farbkonzept stammt von der Vorarlberger Farbkünstlerin Monika Heiss, die sich von den Putzfarben der Nachbarschaft inspirieren ließ und diese zu einer Art Collage zusammengefügt hat. Diese wird sich im Innenhof an den Unterseiten der Balkonplatten zeigen: Jede Fläche in einer anderen Farbe. Ein Puzzlestück urbaner Buntheit.

„Nachdem wir das sehr kompakte Grundstück leider nicht renaturieren können, sondern zu 100 % versiegelt belassen müssen“, meint Andrea Steiner, Abteilungsleiterin für Neubau, Entwicklung und Steuerung bei der SOZIALBAU AG, „haben wir uns entschieden, dafür aber die Dächer zu begrünen, und zwar nicht nur extensiv, sondern teilweise sogar intensiv mit einem eigenen Bepflanzungskonzept. Auf diese Weise können wir auf dem Dach Regenwasser zurückhalten, zur kühlenden Verdunstung bringen und somit einen positiven Beitrag zu innerstädtischem Mikroklima

leisten und gleichzeitig das Kanalnetz bis zu einem gewissen Grad entlasten.“ Geplante Fertigstellung: November 2022.

Auch in Wien-Donaustadt arbeitet die SOZIALBAU AG an einem Wohnprojekt, das im Zeichen der Sustainability steht - in diesem Fall konzentrieren sich die Maßnahmen vor allem auf technische und bauphysikalische Nachhaltigkeit. Auf den noch leeren Ackerflächen zwischen Hausfeldstraße



und dem Badeteich Hirschstetten – besser bekannt unter dem Namen Stadterweiterungsgebiet Berresgasse – sollen in den kommenden Jahren im Rahmen eines kooperativen Verfahrens rund 3.000 Wohnungen mehrerer gemeinnütziger und gewerblicher Bauträger entstehen. Die SOZIALBAU AG selbst errichtet hier im Auftrag der Wohnungsgenossenschaft WOHNBAU knapp 320 Wohnungen und statuiert damit ihr erstes großes Projekt mit Building Information Modeling, kurz BIM.

„Soviel ich weiß, sind wir der erste gemeinnützige Wohnbauträger, der das in so einem großen Maßstab ausprobiert“, sagt Hannes Stangl. „Wir erhoffen uns von der Arbeit im BIM drei wesentliche Vorteile. Erstens wollen wir eine frühzeitige Kalkulationssicherheit. Zweitens wollen wir den Lebenszyklus hinsichtlich Baustoffe und Materialeinsatz genauer betrachten. Und drittens möchten wir aus dem BIM-Modell wichtige Daten für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Gebäudes herauslesen.“ →



Viel Erfahrung mit Building Information Modeling haben die Architekten Pichler & Traupmann, die das Projekt im Auftrag der SOZIALBAU AG planen und umsetzen werden, jedenfalls schon. Zu den bisher abgewickelten BIM-Projekten des Wiener Büros zählen der eine oder andere Wohnbau, die ÖAMTC-Zentrale in Erdberg und das neue Future Art Lab der Universität für Musik und darstellende Kunst Wien (mdw). „Auch in Bezug auf die Bauweise kommt uns das BIM-Modell sehr entgegen“, sagt Christoph Pichler. „Einige Wandelemente sind als Betonfertigteile geplant, und im Bereich der Fassade wollen wir eine thermisch entkoppelte Gitterstruktur vor das Haus stellen. Die seriellen Elemente lassen sich gut planen und bei Bedarf mit wenigen Mouse-Clicks adaptieren.“

→ Ziel ist, nicht das gesamte Haus zu modellieren, sondern nur jene Bauteile, die betriebsrelevant sind.

„Aufwändige, zeitintensive und nicht zuletzt fehleranfällige Schnittstellen sollen auf diese Weise vermieden werden“, erklärt Andrea Steiner. „Immer wieder gibt es bei großen Bauvorhaben Unschärfen und Ungenauigkeiten, sobald man Plansätze, Excel-Tabellen und verbale Ausschreibungen miteinander kombiniert. Mit dem BIM-Modell sollen relevante Daten wie etwa Baumassen, Herkunft von Baustoffen, logistische Zeitinformationen zum Baubetrieb sowie Wartungsintervalle technischer Infrastruktur lesbar und leicht entnehmbar sein – und zwar ohne Missverständnisse und Kalkulationsfehler.“

Von der Kostensicherheit infolge von Vorfertigung und BIM-Planung profitieren letztendlich die Mieterinnen und Mieter: Die Smart-Wohnungen liegen – wie dies von der Stadt Wien vorgegeben ist – bei einer monatlichen Miete von 7,5 Euro/m² und 60 Euro Grundkostenanteil pro m². Die konventionell geförderten Wohnungen sind aber nur unwesentlich teurer. Mit 9 Euro/m² Miete und 65 Euro/m² Finanzierungsbeitrag wird die Berresgasse zu den günstigen geförderten Wohnoptionen der Donaustadt zählen. Der Spatenstich ist im Herbst 2021 geplant. Ende 2023 sollen die ersten Berresianer ihre Wohnungen beziehen.

Wojciech Czaja

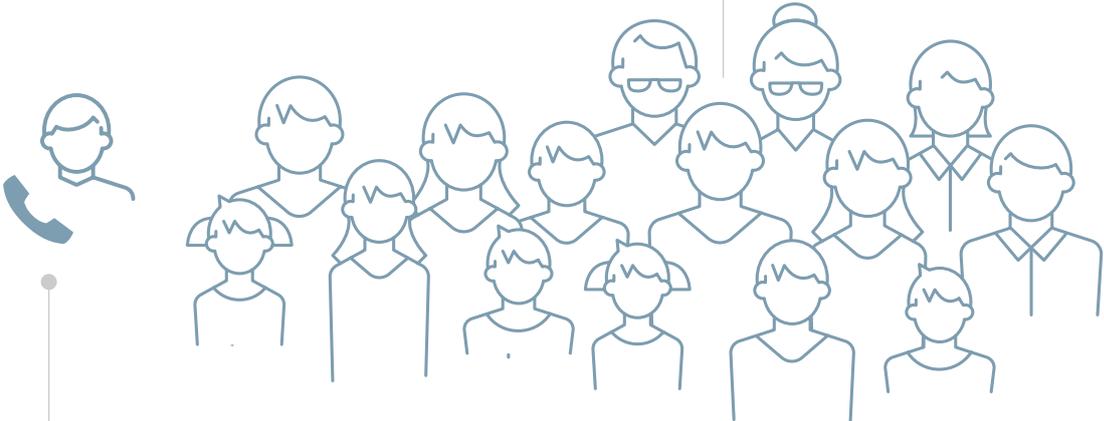




Sozial verantwortlich

90%

Kundenzufriedenheit

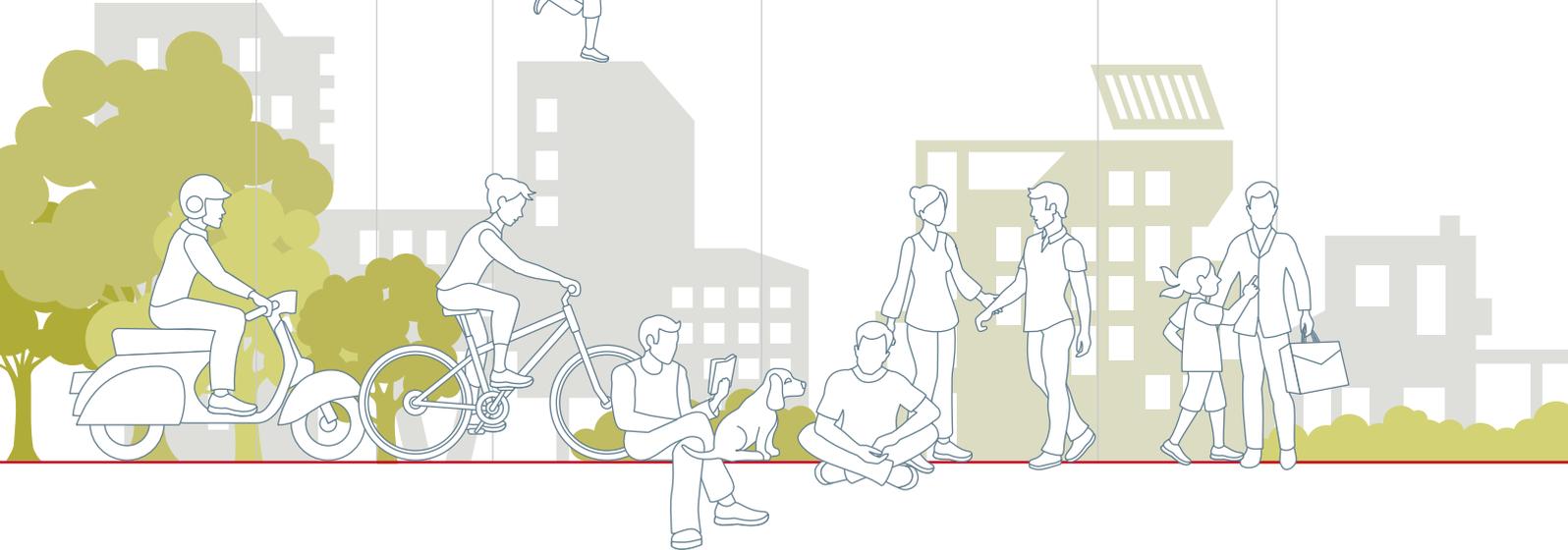
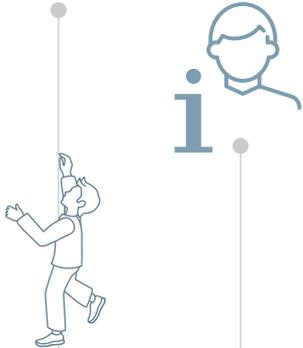


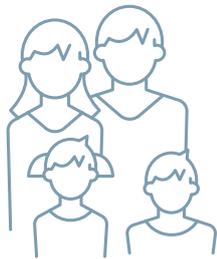
„gemeinsam stärker“

Initiative für Community

40

Bewohnerfeste pro Jahr





3.739

Gemeinschaftseinrichtungen



1 Mio.

Kundentickets seit 2006



Super-Greißlerin



Kinder Sommer Akademie



Sozial verantwortlich

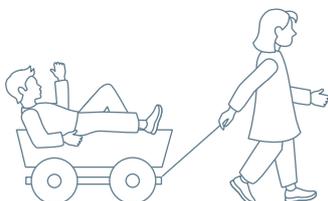
Wohnqualität und Wohlbefinden gehen einher mit einem funktionierenden Zusammenleben, gepflegten Wohnhausanlagen und bestmöglichem Kundenservice. Die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen legen großen Wert auf ein gutes Miteinander in ihren Wohnhausanlagen und setzen daher ganz gezielt Maßnahmen zur Gemeinschaftsbildung und zu nachbarschaftlichem Zusammenkommen. Hier genießen ein großzügiges Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen und unsere sozial engagierte Hausverwaltung einen hohen Stellenwert. 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 Nachbarschaftshilfe-Plattform und Ort der Vernetzung.



Es ist kein Zufall, dass die Unternehmen der SOZIALBAU AG auch im Rahmen der Internationalen Bauausstellung, IBA_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen, mit zahlreichen Projekten

in mehreren Quartiersentwicklungen vertreten sind. Damit tragen sie aktiv dazu bei, wirksame Antworten zu finden auf die Fragen, die sich durch globale Veränderungen wie Klimawandel aber auch durch steigenden Druck auf die Haushaltseinkommen und neue Anforderungen ans Zusammenleben stellen.

DI Kurt Hofstetter
Koordinator
Internationale Bauausstellung (IBA)



Selbstverständlich gute Nachbarschaft

Ein gutes Zusammenleben wird in den Wohnhausanlagen der SOZIALBAU AG und ihrer betreuten Wohnungsunternehmen groß geschrieben. Nachbarschaftliches Zusammenleben wird daher besonders gefördert. Wesentlich dabei: Eine Vielzahl an Gemeinschaftseinrichtungen und eine sozial engagierte Hausverwaltung.

„In der Seestadt ist es anders“, berichtet die SOZIALBAU-Bewohnerin Christina Rebel, „Hier kenne ich beinahe alle meine Nachbarn. Wir helfen einander und haben einen herzlichen, beinahe familiären Umgang miteinander.“ Das komplexe Konzept des neuen Wiener Stadtteils Aspern in Wien Donaustadt ist für Rebel in Hinsicht auf soziale Quartiersentwicklung aufgegangen. Ein eigener Badesee, ein ungewöhnlich hoher Anteil an Grünflächen, eine generell einladende Optik.

Es sind vor allem die vielen Gemeinschaftsbereiche, die zum Treffen und Plaudern einladen, aber auch die Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten, die den Unterschied ausmachen. Ein gutes Beispiel ist da Urban Gardening. Rebel: „Auf ei-



ner großen Dachterrasse kann jeder sein eigenes Hochbeet beackern. Aber es kommen auch viele zum Tratschen und Kinder zum Spielen. Urban Gardening regt sehr zum gemeinsamen Tun an.“ Gemeinsame Aktivitäten verbinden und verbesser



die Beziehungen. Insgesamt entsteht ein besonderes Klima. „Bei uns in der Seestadt grüßen wir einander. Das ist doch etwas Besonderes in der Großstadt. Es herrscht ein nachbarschaftliches Gemeinschaftsgefühl“, zeichnet Rebel ein Bild der Seestadt-Idylle.

Wesentlichen Anteil am guten Miteinander hat die Hausverwaltung und Objektbetreuung vor Ort, die sich mit viel Umsicht, sozialer Kompetenz und kommunikativem Gespür um ein gedeihliches Zusammenleben kümmern. Im besten Fall sind die Objektbetreuer wie Norbert und Gabi Plank in der Seestadt die „guten Seelen“ des Quartiers. Sie sind nicht nur Anlaufstelle für alltägliche Anliegen und selbstverständliche Services, sondern überdies – wie eben die „Planks“ – auch Initiatoren für gemeinsame Aktivitäten. Kurz: kommunikative Drehscheibe und Vermittler hin zur Hausverwaltung.

Gemeinschaften bauen, nicht nur Häuser

„Es geht um vielerlei Dinge, aber vor allem darum, keine reinen Schlafstellen zu bauen. Es braucht ein soziales Gefüge, einen Mix an Wohnen, Nahversorgung und Infrastruktur, Angeboten und Gemeinschaftsräumen – eine Vielfalt, die ein gemeinsames Leben fördert“, ist Andrea Steiner, Leiterin der Abteilung Neubau, Entwicklung und Steuerung der SOZIALBAU AG, überzeugt. Denn die Menschen, nicht die Häuser, machen die Stadt. Das wusste auch schon der französische Philosoph Jean-Jacques Rousseau, der bereits im 18. Jahrhundert feststellte: „Alle Hauptstädte sind ei-

ander gleich; alle Völker vermischen sich dort.“ Auch heute bildet diese Tatsache das Fundament jeder modernen und funktionierenden Stadtentwicklung.

Dieter Groschopf, stellvertretender Geschäftsführer beim wohnfonds wien, unterstreicht die Bedeutung der sozialen Durchmischung: „Es ist eines der Erfolgsrezepte der Wiener Wohnbauförderung, nicht nur die bestmögliche Qualität zu generieren, sondern auch einen breiten Zugang zu ermöglichen. Deshalb gibt es in Wien keine Ghettos.“

Das lebendige Quartier – Projekt Siemensäcker

„Früher gab es reine Wohnquartiere, was zu Verslumung führen kann. Eine Nutzungsdurchmischung ist grundsätzlich der klügere Weg. Es geht darum, Leben in Wohnquartiere zu bringen und dadurch auch die Gemeinschaft zu fördern. Es geht um das Ermöglichen“, erklärt Architekt Christian Reischauer von der Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH, einem Tochterunternehmen der SOZIALBAU AG. Und er verweist auf das rund acht Hektar große, völlig autofreie neue Quartier AM PARK Siemensäcker für rund 2.700 Bewohner in Wien Floridsdorf, bei dem die SOZIALBAU AG für die Projektsteuerung verantwortlich zeichnet: Hier gehen Bebauungsstruktur und Nutzungsdurchmischung Hand in Hand. Der ersten höheren Gebäudereihe mit Geschäften, Kindergarten und Arztpraxen folgt eine zweite, etwas niedrigere Reihe mit einem

als Treffpunkt vorgesehenen Quartiersplatz sowie kleineren Plätzchen, Spielplätzen, Bäumen und Bänken, bis hin zu einer besonders ruhigen Reihe mit Kleingärten. Das prägt die durchdachte Wegeverbindung der öffentlich zugänglichen Wohnhausanlage: „Es entsteht eine Hierarchie von öffentlich, halböffentlich und privat. Dadurch wird die Verkehrsdichte auf den Wegen geringer, trotz direktem Durchweg zu Bushaltestelle und Geschäften. Je weiter man nach hinten geht, desto intimer wird es. Ganz hinten gibt es zum Beispiel noch eine Spiellandschaft, die Jugendlichen einen ungestörten Bereich bietet.“ Und nicht zu vergessen: der im Zentrum des Quartiers gelegene, 1,5 ha große Park, der als „grüne Mitte“ Ruhezone ebenso ist, wie zu Spaziergängen und geselligem Beisammensein und Aktivitäten einlädt.

Supergreißlerin als „gute Seele“

Bekannt ist das Quartier AM PARK jedoch durch eine Innovation der besonderen Art, der Super-Greißlerin, die in einer TV-Show gesucht und gefunden wurde. Sie fungiert nicht nur als Nah-

erlaubt, sind auch Veranstaltungen geplant. Dafür steht ein Gemeinschaftsraum in der Wohnhausanlage zur Verfügung. Als erstes möchten wir Informations-Events der regionalen Zulieferer anbieten.

So wird etwa ein Imker über die Imkerei und die wichtige Funktion von Bienen berichten und sogar seine Bienen mitbringen. Weiters geplant: Events zum Thema artgerechte Hundehaltung oder gesunde Ernährung für Kinder. Sicherlich äußerst praktisch werden auch diverse andere Dienstleistungen sein wie beispielsweise ein Messerschleifer, der regelmäßig vor Ort seine Dienste anbieten wird. Das Konzept des Super-Greißlers soll nun auch in anderen Quartieren für weitere Belebung sorgen.



versorgerin für die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern setzt auch als Drehscheibe des nachbarschaftlichen Lebens und „gute Seele“ im Grätzl positive Impulse. Super-Greißlerin Bettina Horvath freut sich auf ihre neue Rolle: „Unser Motto lautet: ‚Was brauchst?‘ Damit wollen wir unser Angebot gänzlich auf die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner ausrichten. Wenn es die Corona-Situation wieder



Zukunft gemeinsame Quartiersentwicklung

„Andere Bauträger des Quartiers bringen andere Schwerpunkte ein, wie eine Sporthalle, eine Gemeinschaftsküche oder eine Bibliothek. Das schafft Synergien im großen Rahmen und bringt Mehrwerte für alle Bewohner des gesamten Quartiers“, erklärt Andrea Steiner, Abteilungsleiterin für Neubau, Entwicklung und Steuerung bei der SOZIALBAU AG. Es ist die Fortführung einer Entwicklung, die bereits bei der Planung der Seestadt Aspern begonnen hat. Durch die Kooperation, die bis zur Kostenteilung bei Errichtung und Betrieb geht, entsteht ein deutlich vielfältigeres Angebot für die Bewohnerschaft des gesamten Wohnquartiers. Für die ebenfalls beteiligte Architektin Sne

Veselinović ein entscheidender Schritt in die Zukunft der Quartiersentwicklung, der zudem die Identifikation mit dem Wohnareal stärkt: „Das Projekt beweist, dass es möglich ist, alle Baufelder gesamtheitlich zu betrachten. Wichtig dabei ist ein bauplatzübergreifendes Denken, der Kontakt zu den Nachbarobjekten und natürlich der gemeinsame Wille.“



Bestens betreut

Doch Planung ist nicht alles, unterstreicht Steiner auch jenen Aspekt, der die SOZIALBAU AG und ihre betreuten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von gewinnorientierten gewerblichen Bauträgern unterscheidet: die laufende Betreuung über die gesamte Lebensdauer einer Wohnhausanlage. „Es braucht soziale Begleitung. Die Rollen der Hausverwaltung und der Hausbetreuer sind hier ganz wichtige. Sie sorgen dafür, dass die Planung auch Zukunft und Perspektive hat. Die Hausbetreuer haben einen guten Zugang zu den Bewohnern. Mit ein Grund, warum die Gemeinschaftseinrichtungen angenommen und weitergeführt werden. In weiterer Folge schafft das Lebensqualität.“

„Gute Nachbarschaft kann nicht aufgezwungen werden, sondern muss sich entwickeln“, ist Gerhard Salomon, Leiter der Hausverwaltungsabteilung „Team Salomon“, überzeugt. „Wichtig ist dabei die stetige Vermittlung, damit sich die Bewohner selbst miteinander verständigen.“ Die Kennenlertreffen kurz vor Bezug neuer Wohnquartiere sind dabei der erste Schritt zur Bildung einer Gemeinschaft. Jährlich initiierte rund 40 Bewohnerfeste einzelner Wohnquartiere stärken den Kontakt zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern zusätzlich. Eigeninitiative zu Veranstaltungen und Aktivitäten werden kräftig unterstützt. „Wir sind die Hilfe zur Selbsthilfe. Der Feuerstein,



der Funken gibt“, beschreibt das Dominik Rothen, Leiter der Hausverwaltungsabteilung „Team Rothen“. Und man probiert sich laufend aus, wie beim Quartier Erlaaer Flur. Hier wurden die Bewohnerinnen und Bewohner bereits zu Beginn unterstützt und um gegenseitiges Verständnis geworben sowie die Bildung von Interessensgruppen gefördert, die wiederum langfristig für Aktivitäten sorgen. Rothen: „Gemeinsame Aktivitäten sind das Steckenpferd, auf das wir setzen. Das macht mit einem etwas, fördert die Gemeinschaft. Wenn du einmal einen Kaffee mit jemand getrunken hast, beschwerst du dich deutlich weniger über ihn.“

Helmut Melzer

gemeinsam stärker

Seit 2019 steht allen SOZIALBAU-Bewohnerinnen und Bewohnern eine eigene Community-Online-Plattform und eine dazugehörige App zur Verfügung. Das Angebot ist umfassend: Wohnungsbörse, Nachbarschaftshilfe, E-Transporter, Gästewohnungen, Events, Member Card für Vorteilsangebote und noch viel mehr.



einem Zweck: Mit einem umfassenden Serviceangebot sollen die Mitglieder viele Community-Vorteile genießen, wodurch das Gemeinschaftsgefühl und der Zusammenhalt gestärkt werden soll. Das Angebot ist äußerst umfangreich.

„Auch wenn uns die Corona-Pandemie in unserer Umsetzung gebremst hat – ich glaube noch immer fest daran, dass der Urgedanke der Genossenschaft neu gedacht werden muss.“ Mit der eigenen Online-Plattform bewohner.at und der SOZIALBAU App hat Ernst Bach, Direktor für das Bestandsmanagement und Obmann der Wohnungsgenossenschaften FAMILIE, WOHNBAU und VOLKSBAU, deshalb bereits 2019 einen ungewöhnlichen Weg eingeschlagen. Unter dem Motto „gemeinsam stärker“ dient die digitale Community für 46.000 SOZIALBAU-Haushalte vor allem

Auf der Webplattform und der „gemeinsam stärker“-App stehen Bewohnerinnen und Bewohnern, neben einer Wohnungstauschbörse, soziale Dienstleistungsangebote etwa zur Alten- und Kinderbetreuung, Gästewohnungen, zwei E-Transporter und auch eine Servicebörse für Nachbarschaftshilfe zur Verfügung. Eine eigene Membercard dient als Vorteilscard, mit der Sonderkonditionen beim Händler oder Handwerker winken.

Gegenseitige Hilfestellung in Corona-Zeiten

Die nachbarschaftliche Kommunikationsplattform hat sich gerade in der Coronakrise bewährt. Für Unterstützung suchende Bewohnerinnen und Bewohner wurde die Initiative „gemeinsam stärker gegen den Coronavirus“ ins Leben gerufen.

Innerhalb kurzer Zeit wurden viele Hilfestellungen wie Einkaufen, Besorgungen, Botengänge oder Hunde-Gassi-Führen auf der Service-Plattform angeboten. Ein schönes Beispiel dafür ist die Wohnhausanlage in der Gerstlgasse in Floridsdorf. Hier stand gegenseitiges Helfen in der Krisenzeit auf der Tagesordnung, berichtet Renate Rosboud: „Elisabeth Adametz ist ja schon sonst die gute Seele im Haus. Während Corona hat sie gemeinsam mit meinem Mann Günter jeden im Haus gefragt, ob sie unterstützen kann und hat Einkäufe und andere Besorgungen erledigt.“ Aktiv wurde auch Peter Walatscher in der Plankenbüchlergasse 14, ebenfalls in Floridsdorf. Als Ersatz für das wegen Corona entfallene Hausfest kochte er für

alle Bewohnerinnen und Bewohner groß auf: 145 Wiener Schnitzel mit Reis und noch unzählige Portionen Spaghetti Bolognese.



Noch viel mehr als Nachbarschaftshilfe

„gemeinsam stärker“ stellt ein umfassendes Angebot für alle Lebenslagen und alltäglichen Bedürfnisse für die Bewohnerinnen und Bewohner dar. Das beginnt schon mit „gemeinsam mobil“, im Rahmen dessen zwei E-Transporter für den Umzug oder Anschaffungen und schon bald ein E-Carsharing-Angebot genutzt werden können. Unter „gemeinsam energie“ leisten die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen mit der möglichst flächendeckenden Photovoltaik-Installation auf den Gebäudedächern und der Montage von Gemeinschaftsthermen nicht nur einen wesentlichen Beitrag gegen den Klimawandel, das hilft den Bewohnerinnen und Bewohnern auch umweltschonend Energiekosten zu sparen.



Gemeinsame Erlebnisse

„gemeinsam erleben“ lautet das Motto eines umfassenden Event-Angebotes für die gesamte SOZIALBAU-Community – denn gemeinsame Erlebnisse verbinden. Das reichhaltige Veranstaltungsprogramm – von Lesungen über Kabarettabende bis Workshops – wird, sobald es die Corona-Situation erlaubt, noch weiter intensiviert. Die Anmeldung erfolgt ganz einfach über www.bewohner.at oder über die App.

Im Programm darf, neben zahlreichen Bewohnerfesten, freilich auch die erfolgreiche Kinder-Sommer-Akademie (KiSA) nicht fehlen. Das bunte Kinderprogramm startete im vergangenen Sommer. 2021 gibt es die Veranstaltung für unsere jüngsten Bewohner an mehreren Standorten in ganz Wien. Direktor Ernst Bach: „Das gemeinsame Erlebnis ist ein wichtiges Element für die Bewohnergemeinschaft. Das stärkt den Zusammenhalt. Und wir sehen, dass das funktioniert: Es gibt schon Viele, die das Angebot nutzen und sich als Teil der Community verstehen. Gemeinsam ist mehr.“



Service in allen Bereichen

Zusätzlich zu den „gemeinsam stärker“-Services dienen www.bewohner.at und die App auch als hauseigenes Info-System, mit dem einfach und schnell über Aktivitäten und Arbeiten im Wohnhaus informiert wird und Schadensmeldungen bekannt gegeben werden können. Gutes Beispiel: Steht der Lift aufgrund einer Wartung gerade nicht zur Verfügung, informiert darüber eine sogenannte Push-Meldung. Die praktische Folge: Die schwere Kiste mit Mineralwasser wird dann erst beim nächsten Einkauf mitgenommen.

Helmut Melzer



„Wohnbau macht Stadt“.
Die SOZIALBAU AG, einer der größten Bauträger, nimmt ihre Verantwortung wahr. Ihre Initiative bei der Entwicklung von Stadtquartieren, mit hoher Kooperationsbereitschaft und sozialer Kompetenz, zeichnet sie aus. Ihre Bereitschaft Entwicklungen mitzutragen macht unsere Arbeit zu einer spannenden Herausforderung. Wir können Vieles, im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit, umsetzen, seien es neue Wohntypologien, gemeinschaftliche Räume oder Prozesse.

Arch. DI Cornelia Schindler
ss plus architektur

Für unsere Umwelt



19,6 t



jährliche CO₂-Einsparung durch
Grätzl-E-Carsharing



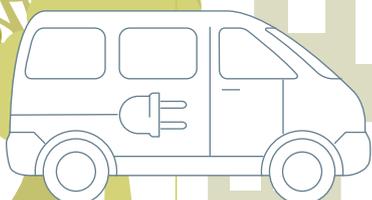
2 E-Transporter

für SOZIALBAU-Community



70 ha

Grünflächen



764 t

jährliche CO₂-Einsparung durch
Gemeinschaftsthermen



40.562 t

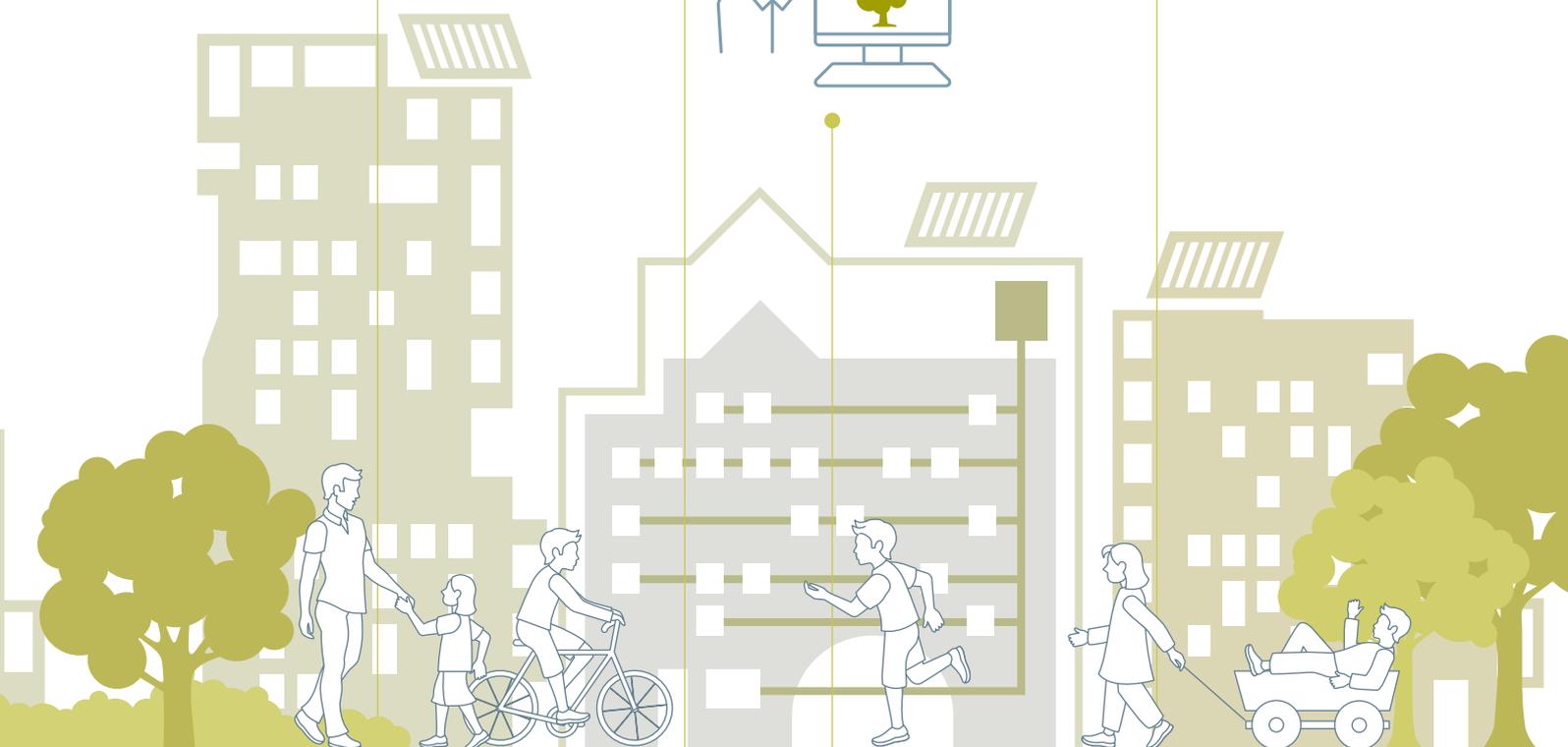
Gesamt-CO₂-Einsparung



92.600 m²

Photovoltaikfläche bis 2023

deckt den
Stromverbrauch
von 7.000 Haus-
halten pro Jahr



Für unsere Umwelt

Für ein klimaneutrales Wien gibt es viel zu tun. Die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen sind sich dabei ihrer Verantwortung gegenüber den Bewohnerinnen und Bewohnern und der Umwelt bewusst. Wir denken die Klimawende weiter. Große und viele kleine Schritte bringen uns in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Wien diesem Ziel gemeinsam näher. Die Modernisierung und thermisch-energetische Sanierung unserer Wohnhausanlagen ist dabei ein langjährig bewährter Standard. Besonderes Augenmerk legen wir auf die ganzheitlich nachhaltige Gestaltung unserer Quartiere mit energieeffizienten Wohnhausanlagen, dem Einsatz erneuerbarer Energie, innovativen Mobilitätsangeboten und einem hohen Ausmaß an Grün- und Freiflächen. Einen immer größer werdenden Stellenwert genießt zudem auch die Kreislaufwirtschaft beim Bauen, bei dem die Bestandsgebäude rückgebaut und vorhandene Materialien und Bauteile recycelt werden. Bei all unseren Projekten steht die Wirtschaftlichkeit bei Investitions- und Lebenszykluskosten im Vordergrund, die ein leistbares Mietniveau erst sicherstellen.

Einen großen Beitrag zur Klimawende in unserer Stadt leisten wir mit zwei Großprojekten. In den nächsten Jahren werden flächendeckend alle Wohnhausanlagen mit Photovoltaikanlagen zur Produktion von „grünem“ Strom ausgestattet und bei tausenden Wohnungen wird die Wärmeversorgung auf umweltfreundlichere Gemeinschaftsthermen umgestellt. Das bringt unseren Bewohnern ein deutliches Plus an Lebensqualität, Sicherheit und spart Energie- und Wohnkosten.



Wenn wir uns in der Stadt umsehen, gibt es zwei große CO₂-Quellen: den Wärmebereich der Gebäude und die Mobilität. Die Strategie ist daher klar: Wir müssen weg von den

fossilen Brennstoffen hin zu erneuerbarer Energie. Bei Gebäuden mit Gasthermen ist das eine Herausforderung. Die Lösung der SOZIALBAU AG ist hierbei intelligent und pragmatisch umgesetzt: Erst wird die Gastherme zentralisiert, später kann sie auf erneuerbare Energieformen oder Fernwärme umgestellt werden

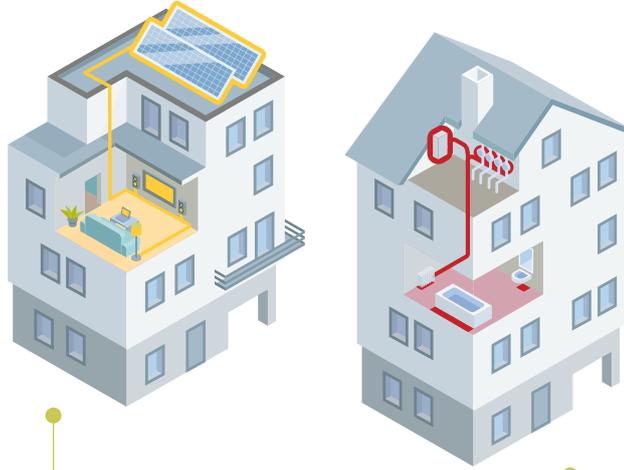
Mag. Bernd Vogl
Abteilungsleiter Energieplanung
Stadt Wien



Unser Beitrag zur Klimawende: 40.562 t CO₂-Einsparung pro Jahr

1. Photovoltaikanlagen

Bis 2023 wollen wir – nach technischer Möglichkeit – alle unsere Wohnanlagen mit Photovoltaikanlagen ausstatten. Der auf den Dächern produzierte Sonnenstrom liefert eine Gesamtleistung von 15 MW Peak und spart 5.600 t CO₂ pro Jahr.



2. Gemeinschaftstherme

In den kommenden Jahren ist geplant, alle rund 5.000 Wohnungen mit Einzelgasthermen an das umweltfreundlichere und effizientere Energieversorgungssystem der Gemeinschaftstherme anzuschließen. Damit reduziert sich der jährliche CO₂-Ausstoß um 754 t.

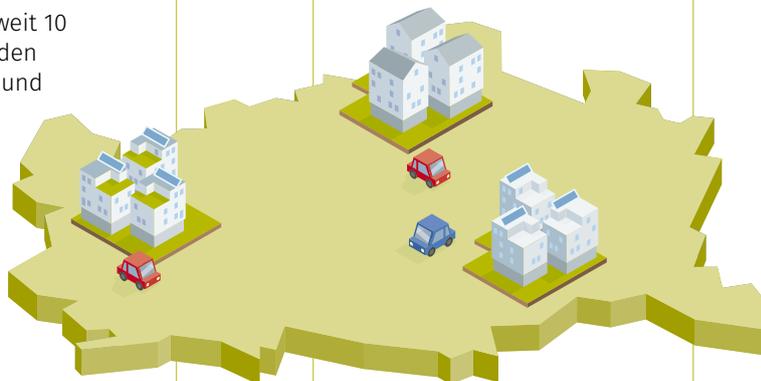
3. E-Mobilität

Unsere Bewohnerinnen und Bewohner sollen direkt in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld Zugang zu einer klimaschonenden Mobilitätsinfrastruktur erhalten. Dazu errichten wir E-Ladestationen in den Garagen und stellen ein E-Carsharing-Angebot zur Verfügung. Gespeist werden die E-Ladestationen vom Strom der Photovoltaikanlage.



4. Grätzl-E-Carsharing

Wir errichten wienweit 10 Mobilitätsgrätzl in den Wohnanlagen und stationieren in jedem Grätzl ein via App buchbares E-Auto sowie zwei weitere Elektro-Mopeds. Dadurch sparen wir 19,6 t CO₂ pro Jahr.



5. Thermisch-energetische Sanierung

Durch die thermische Ertüchtigung unserer Wohnanlagen reduzieren wir die CO₂-Emissionen um 34.188 t pro Jahr.

Pioniere der Klimawende

Während seit vielen Jahren um nachhaltige Konzepte für eine Zukunft ohne fossile Brennstoffe gerungen wird, setzen die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen längst bahnbrechende Schritte für den Ausstieg aus der Gasbeheizung und den Ausbau von Photovoltaik – und entwickelte dabei Lösungen von nachhaltig weitreichender Bedeutung.

Wer vom Wiener Augarten durch die Miesbachgasse schlendert, lässt die Hausnummer 10 wohl unbeachtet hinter sich. Rein äußerlich zeigt die gepflegte Wohnhausanlage der Wohnungsgenossenschaft WOHNBAU, einem von der SOZIALBAU AG betreuten Unternehmen, nichts von ihrer Bedeutung weit über die Landesgrenzen hinaus, und doch geben sich aktuell zahlreiche Nachhaltigkeits-Experten die Klinke in die Hand: Hier ist es gelungen, eine der Hürden für die Energiewende zu überwinden, den Ausstieg aus der klimaschädlichen Gasbeheizung.

Sorgenkind Gasheizung

12 % der gesamten Treibhausgasemissionen in Wien, also etwa 750.000 t CO₂ pro Jahr, stammen aus den rund 400.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit Gasthermen. Damit erreicht das Sorgenkind Gasheizung beinahe die Größenordnung des städtischen Individualverkehrs. Der Abschied vom Gas gestaltet sich aber weit-

aus schwieriger und vor allem langwieriger: Ein Heizungswechsel erfolgt durchschnittlich alle 25 Jahre, ein neues Auto wird bereits alle zehn Jahre angeschafft. Die Klimaziele müssen jedoch deutlich früher erreicht werden. Die Stadt Wien und auch Österreich wollen bereits 2040 klimaneutral sein.

Weitreichende Bedeutung

„Damit ist die Heizung einer der dringlichsten Bereiche. Jede Gastherme stößt im Durchschnitt rund 2,5 t CO₂ pro Jahr aus. Zum Vergleich: das entspricht den Pro-Kopf-CO₂-Emissionen eines Flugs nach Atlanta und zurück“, rechnet uns Energie-Experte Michael Cerveny von Urban Innovation Vienna vor. „Das hat eine Bedeutung für alle europäischen Städte. Es war immer ein Hauptthema: Wie bringe ich die Gasthermen raus? Jetzt hat die SOZIALBAU AG eine Lösung entwickelt – und auch gleich umgesetzt. Was keiner geglaubt hat, ist gelungen: Es ist nicht kompliziert oder teuer – und geht sogar ohne Stemen und ist minimal invasiv für die Mieter.“

Auch Peter Holzer vom Institut für Building Research & Innovation ist über die Innovation erfreut: „Die Zeit von fossilem Gas ist abgelaufen. In einer klimaneutralen Zukunft – und eine andere Option gibt es für die Menschheit nicht – hat Gas genauso wenig Platz wie Kohle oder Erdöl. Eine besondere Herausforderung ist dabei die Umstellung hunderttausender Haushalte von Erdgas auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung. Die SOZIALBAU AG nimmt diese Herausforderung an und geht in ihrem Gebäudebestand mit Gemeinschaftsthermen, Wärmepumpen und PV-Anlagen konsequent und hochgradig motivierend vor.“



Genial einfach: Gemeinschaftstherme

Inzwischen dient Gas in der Miesbachgasse 10 nur noch als vorübergehendes Backup. Die genial einfache Lösung erklärt Ernst Bach, SOZIALBAU-Direktor für das Bestandsmanagement: „In den Wohnungen wurden die einzelnen Gasthermen durch baugleiche E-Boiler ersetzt und über neue Leitungen durch den Kamin mit einer effizienteren Gemeinschaftstherme und einer Luft-Wärmepumpe am Dachboden verbunden. Da ja bereits ein Heizkreislauf bestand, ging es nur um den Anschluss. Die Bewohner mussten sich nur zwei bis drei Stunden Zeit nehmen.“ Die Vorteile der Gemeinschaftstherme – abseits der enormen Einsparung an CO₂ und Energie in Form von Gas – liegen auf der Hand: Die Umstellung macht die Heizversorgung zukunftssicher, da durch die zentrale Gemeinschaftstherme rasch auf jede erneuerbare Energieform umgestellt werden kann. Jede Wartung kann ohne Mieterstörung erfolgen. Auch Kohlenmonoxidvergiftungen gehören der Vergangenheit an.

In 18 Wohnanlagen wurden bereits Gemeinschaftsthermen mit Heizhäusern am Dachboden installiert und können damit schon 600 Wohnungen versorgen. Ziel ist, in den nächsten zwei Jahren über 50 Wohnhausanlagen mit Gemeinschaftsthermen nachzurüsten. Davon betroffen sind insgesamt rund 5.000 Wohnungen. Die Umstellung erfolgt schrittweise, je nach Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner, oder bei einem Mieterwechsel. „Die Strategie ist klar: Wir müssen weg von den Fossilen hin zu den Erneuerbaren.



Das Gute an der SOZIALBAU-Lösung: Zuerst wird die Therme zentral, später kann sie dann beliebig umgestellt werden“, bestätigt auch Bernd Vogl, Leiter der Energieplanung der MA 20, den enormen Innovationsgehalt. Die Umrüstung auf Gemeinschaftsthermen bringt bei dem von der SOZIALBAU AG betreuten Wohnungssektor ein Plus in der künftigen Ökobilanz: Eine Verminderung von rund 764 t CO₂ pro Jahr und eine Energieeinsparung von rund 3,5 Mio. kWh.



Die SOZIALBAU AG setzt mit Ihren Programmen zur Installation von Gemeinschaftsthermen, Wärmepumpen und PV-Anlagen konsequente und gleichzeitig sozial ausgewogene Schritte zu einer Umstellung ihres Gebäudebestands auf klimafreundliche Heizungssysteme, zum Nutzen der Gesellschaft ebenso wie der Bewohner. Unser Büro unterstützt und begleitet derartig ermutigende Beiträge zu einer klimaneutralen Zukunft mit großer Freude.

DI Dr. Peter Holzer,
Senior Researcher und Gesellschafter
Institute of Building Research &
Innovation ZT GmbH

Großprojekt Photovoltaik

Doch nicht nur bei Gas, auch bei der Stromversorgung muss sich für eine klimafreundliche Zukunft einiges ändern. Bernd Vogl, Chef der Energieplanung: „Wien hat sich vorgenommen, die Photovoltaik-Kapazität von aktuell 25 MW Peak



auf 250 MW Peak bis 2025 und 800 MW Peak bis 2030 auszubauen. Dafür braucht es auch große Akteure wie die SOZIALBAU AG.“ Und die hat sich bereits einiges vorgenommen. Florian Pausch, Leiter der Abteilung Facility Management Allgemeine Dienste bei der SOZIALBAU AG: „Bis 2023 wollen wir möglichst alle Wohnhausanlagen mit Photovoltaik ausstatten und damit auch möglichst viel des Energiebedarfs im Haus abdecken.“



Wie viel Energie dadurch tatsächlich gewonnen und CO₂ vermieden werden kann, steht erst nach der Realisierung fest. Das Potential ist jedenfalls gewaltig, kalkuliert Pausch: Bei einem Wohnungsbestand von rund 46.000 Haushalten kommen etwa 93.000 m² PV-Fläche zusammen. Daraus wird soviel Strom erzeugt, wie ca. 7.000 oder 13 % der SOZIALBAU-Haushalte über das Jahr verbrauchen. Rein rechnerisch ergibt das eine Gesamtleistung von 15 MW Peak und eine Einsparung von rund 5.600 t CO₂ pro Jahr. Gemessen am Einsparungsziel der Stadt Wien für 2030 leisten die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen damit einen Beitrag von 2 % der anvisierten Zielmarke. Die Vorbereitungen laufen auf Hochtouren: 435 Wohnhäuser mit 32.535 Wohnungen wurden bereits einer Analyse unterzogen und dabei das jeweilige Photovoltaik-Potential erhoben. Die Umsetzung läuft bereits auf Hochtouren.



„Es ist verblüffend wie die SOZIALBAU AG gleich mehrere Jahre voraus ist und damit weiß, was realisierbar ist“, honoriert Energieexperte Cerveny nicht nur den Mut zur Umsetzung, sondern ganz besonders die Vorarbeit in technischer und organisatorischer Hinsicht. Durch die Pionierarbeit der SOZIALBAU AG ist längst ein Leitfaden für andere Wohnbauträger entstanden, um etwa Genehmigungsverfahren beschleunigt durchlaufen zu können. „Wir alle lernen von der SOZIALBAU AG“, streut Cerveny Rosen.

Helmut Melzer

Klimaschonende Mobilität bringt allen was!

E-Mobilität für tausende Bewohnerinnen und Bewohnerinnen – Ein wegweisendes Projekt der SOZIALBAU AG und ihrer betreuten Wohnungsunternehmen ebnet der schadstofffreien Zukunft des Wiener Verkehrs den Weg und setzt mit einem eigenen Car-Sharing-Angebot, 100 E-Tankstellen sowie einer E-Transporter-Flotte entscheidende Impulse.

„Die Entwicklung geht ganz klar in Richtung E-Mobilität. Alle Autohersteller schlagen diesen Weg ein. Und die E-Mobilität ist gerade am Sprung die breite Masse zu erreichen.“ Gerald Franz ist Ökonom und beschäftigt sich bei Urban Innovation Vienna mit Mobilitätsmanagement in Stadtentwicklungsgebieten. Und auch Wien zieht mit, ist er sich sicher: Noch heuer sollen 1.000 Ladestationen in der Bundeshauptstadt

in Betrieb gehen. Ein Konzept, wie es aber die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen entwickelt hat, ist etwas ganz Besonderes: „80 % aller Wege starten und enden zuhause. Wohnen und Mobilität miteinander zu verknüpfen ist daher ein spannender Ansatz. Die Besonderheit dabei ist, dass die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen alles selbst umsetzen.“

E-Mobilität für SOZIALBAU-Bewohner

Der Startschuss ist bereits gefallen. „gemeinsam mobil“, aber schadstofffrei und kostengünstig, lautet das Motto des E-Mobilitätsangebotes der SOZIALBAU AG und ihren betreuten Wohnungsunternehmen, das bereits im Herbst 2019 mit einem ersten E-Transporter startete. Aufgrund des gro-

ßen Erfolgs steht nun bereits ein zweiter E-LKW für Möbeltransporte und Übersiedelungen zur Verfügung – für nur 10 Euro pro Tag. Und es sollen noch mehr Sharing-Fahrzeuge werden. bau integriert“, erklärt Florian Pausch, Leiter der FMAD (Facility Management Allgemeiner Dienst), der bei der SOZIALBAU AG das Projekt begleitet: In jedem von insgesamt zehn Wiener Grätzln – jeweils mit zehn Wohnanlagen – werden ein Elektroauto und zehn Parkplätze mit Ladestation kosten-



ßen Erfolgs steht nun bereits ein zweiter E-LKW für Möbeltransporte und Übersiedelungen zur Verfügung – für nur 10 Euro pro Tag. Und es sollen noch mehr Sharing-Fahrzeuge werden.

Die sehr positiven Erfahrungen und die hohe Nachfrage nach der E-Transporter-Flotte waren die Initialzündung für ein umfangreiches Grätzl-Carsharing-Angebot. Das erste Elektroauto, ein VW ID3, und auch die erste Test-E-Tankstelle stehen bereit. Es ist erst der Beginn einer zukunftsweisenden Initiative, die auf einem Schlag über tausendenden Bewohnerinnen und Bewohnern den Zugang zur E-Mobilität ermöglicht. „Es geht hier um eine Lösung, die die E-Mobilität in den Wohn-

günstig zu Verfügung gestellt. Insgesamt also 100 E-Tankstellen mit eigenem Parkplatz, zehn Elektroautos – und zusätzlich auch noch 20 E-Roller.

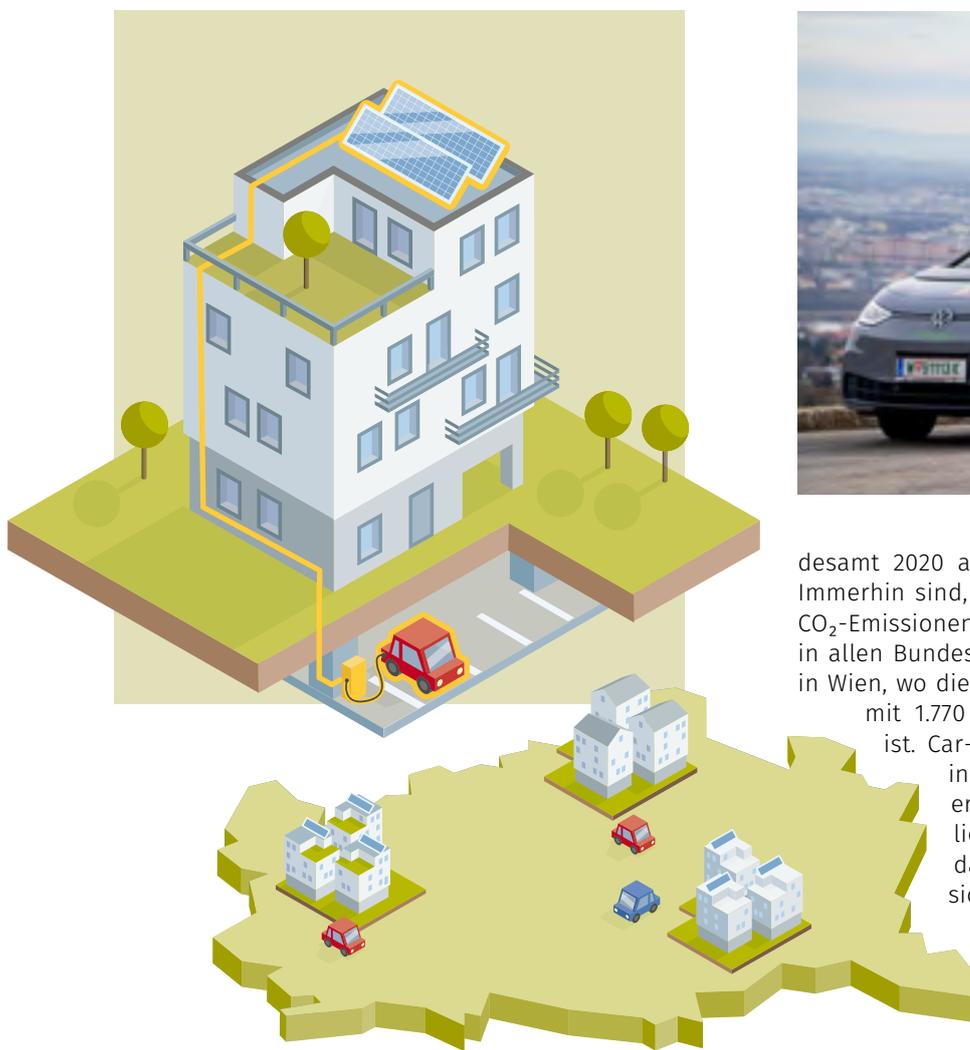
Über die hauseigene Community-Website bewohner.at und die SOZIALBAU App können die E-Autos wie auch Parkplätze und auch die E-Transporter bequem im Voraus gebucht werden. Und die flächendeckende Erweiterung ist längst geplant: Jede größere SOZIALBAU-Wohnhausanlage soll in naher Zukunft mit einer E-Tankstelle ausgestattet werden und insgesamt dazu beitragen, dass in absehbarer Zukunft fossile Brennstoffe der Vergangenheit angehören.

Mobil mit Sonnenstrom

Der ökologische Benefit liegt auf der Hand, zeigt Gerald Franz von Urban Innovation Vienna auf: „Alleine durch dieses Projekt werden jährlich 64,8 MWh und 19,6 t CO₂ eingespart.“ Ebenso wegweisend: die Verbindung zwischen E-Mobilität und Photovoltaikanlagen auf den SOZIALBAU-Wohnhausdächern. „Dafür gibt es noch wenige Beispiele. Die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen machen auch hier vor allen anderen die ersten Schritte.“ Damit ist es künftig möglich, die Fahrzeuge über den

eigenen, kostenfreien Strom zu laden. In naher Zukunft können die E-Autos auch als Zwischenspeicher genutzt werden, wenn der auf den Dächern erzeugte PV-Strom gerade nicht benötigt wird.

Ermöglicht wurde dieser erste Schritt in Richtung E-Mobilität durch einen Fördercall der Stadt Wien und Urban Innovation Vienna, aus dem die SOZIALBAU AG mit ihrem Projekt siegreich hervorging. Der Hintergrund: 40,8 % der Wiener CO₂-Emissionen sind laut Umweltbun-



desamt 2020 auf den Verkehr zurückzuführen. Immerhin sind, im Vergleich zum Jahr 2005, die CO₂-Emissionen im Verhältnis zur Einwohnerzahl in allen Bundesländern gesunken, am stärksten in Wien, wo die Pro-Kopf-Emission des Verkehrs mit 1.770 Kilogramm CO₂ am niedrigsten ist. Car-Sharing ist dabei ein Schlüssel, insbesondere verkehrspolitisch, erklärt Franz: „Wir erhalten öffentlichen Raum zurück, es ist gut für das Klima und die Leute sparen sich darüber hinaus noch eine Menge Geld.“

Für die SOZIALBAU AG und ihren betreuten Unternehmen ist das gegenwärtige Projekt aber nur der erste Schritt, erklärt SOZIALBAU-Direktor Ernst Bach: „Wenn wir die Welt verändern wollen, müssen wir uns dem Thema Mobilität genauso widmen wie dem Energiebereich. Schlussendlich ist das die Zukunft, die auf kurz oder lang kommen wird. Wir machen das eben rechtzeitig. Alleine das verändert bei Vielen die Sichtweise.“

Helmut Melzer

Wohnbare Nachhaltigkeit

Die Sanierungstätigkeit der SOZIALBAU AG und ihrer betreuten Wohnungsunternehmen ist ein Schlüsselement für Bewohnerzufriedenheit, Wohnqualität und Werterhalt. Gleichzeitig ist damit die Quadratur des Kreises gelungen: Ökologie in Einklang mit Ökonomie – und das mit dem erklärten Ziel, den Bestand nahezu auf Neubauqualität zu heben.

Bilder sagen oft mehr als Worte. Das gilt auch für eines der jüngsten Sanierungsprojekte, der Wohnhausanlage Bahnstraße im 14. Wiener Gemeindebezirk. „Zum einen zeugen schon die Fotos von vor und nach der Sanierung davon, wie schön ein Haus sein kann, ohne das eigentliche Baujahr 1967 zu kaschieren. Zum anderen belegt besonders die Zufriedenheit der Bewohner den Erfolg der Revitalisierungsmaßnahmen.“

Hannes Nutz, Leiter der Abteilung FMTD (Facility Management Technischer Dienst) weiß aus rund 30 Jahren Berufserfahrung wovon er spricht: Eine Thermische Sanierung macht Sinn.

„Jeder, der kühl rechnen kann, erkennt über kurz oder lang, dass sich eine Dämmung in wenigen Jahren rechnet – ökologisch wie auch ökonomisch“, legt Nutz die Projektzahlen auf den Tisch. Der errechnete Heizwärmebedarf betrug vor der Sanierung 145,83 kWh/m²a und danach 34,02 kWh/m²a – eine Reduktion um rund 78 %. Durch die schrittweise Umstellung der Wohnungen von Einzelthermen auf eine zentrale Heizanlage (Gemeinschaftstherme), sowie den Einsatz energiesparender Leuchtmittel im ganzen Haus, wird sich der Gesamtenergiekoeffizient in den nächsten Jahren ebenfalls erheblich verbessern. Das ist kein Einzelfall, sondern die Regel. →





→ Jährlich werden durchschnittlich rund tausend Wohnungen modernisiert, alleine 2020 sind hier 26 Mio. Euro investiert worden. Durch thermische Ertüchtigung konnten die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen bislang 233 Wohnhausanlagen mit 17.208 Wohnungen und einem Gesamtsanierungsvolumen von 378 Mio. Euro optimieren – für ein Mehr an Energieeffizienz und Wohnqualität. Damit konnte eine durchschnittliche Reduktion des Heizwärmebedarfs um 70 kWh pro m² und Jahr erzielt werden. Zusätzlich bewirkt die thermische Verbesserung der Bestandsobjekte eine jährliche Reduktion der CO₂-Emissionen um 34.188 t. Dies ist jene Menge an Schadstoffen, die 21.371 PKWs mit einer Laufleistung von 10.000 Kilometer pro Jahr produzieren.

Strippen für Nachhaltigkeit

Spezialisierung und Professionalisierung ist in der Wohnhausanierung ein ständiges Thema, der Aufbau von Know-how in der SOZIALBAU AG daher eine logische Folge. Das brachte unter anderem auch eine Lösung für die alten, oftmals als Sondermüll angeprangerten Dämmplatten: Diese werden bei der Sanierung nicht mehr zu Abfall, sondern bleiben auf der Mauer. „Strippen“ heißt hier das Schlüsselwort. Dabei wird der alte

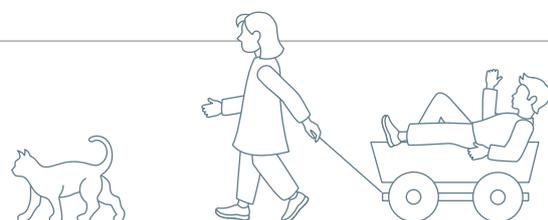
Verputz samt Kleber und Netz vom Polystyrol abgezogen, die Dämmplatten danach ergänzt, nachgedübelt und eventuell mit zusätzlicher Dämmung ausgestattet. Nutz: „Das macht ökologisch Sinn und schafft Mehrwert: Wir sparen dadurch Tonnen an Schutt und über die Logistik Unmengen an CO₂ ein. Die Dämmung ist danach wieder weitere 40 Jahre nutzbar.“

Messbare Wohnqualität

Das wissen auch die SOZIALBAU-Bewohner zu schätzen. Auch eine Folge erfolgreicher Kommunikation, so der FMTD-Leiter: „Wir sprechen das an, was sich auch die Bewohner selbst erzählen: die Wohnqualität. Wenn man von Akzeptanz spricht, kommt das am besten an.“ Dazu zählt Nutz Raumklima und Behaglichkeit, allesamt freilich Vorteile einer guten energetischen Hülle. Gemeint: Wer keine kalten Wände, keine Zugluft durch schadhafte Fenster zu beklagen hat, ist deutlich zufriedener und weiß die Wohnqualität nach einer Sanierung zu schätzen. „Es entwickelt sich ein neues Bewusstsein für Qualität. Die Bewohner sind plötzlich wieder stolz auf ihr Wohnumfeld“, so Nutz.

Das bestätigt auch Franz Herzog, seit über 20 Jahren Bewohner in der Wohnhausanlage Bahnstraße: „Das war eine großartige Arbeit. Die Wärme ist im Winter jetzt gleichmäßiger und sicher wird auch weniger Energie verbraucht. Wir sind sehr zufrieden, vor allem, weil das Haus jetzt wieder schön aussieht.“ Mit dieser Meinung ist der Mieter nicht alleine: Rund 90 % sind laut Umfrage mit ihrer Wohnung und dem äußeren Erscheinungsbild der Wohnhausanlage (84 %) zufrieden und geben die Bestnoten „Sehr gut“ und „Gut“. Ein positives Zeugnis, zum dem auch die Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten einen wesentlichen Beitrag leisten.

Helmut Melzer





Miteinander arbeiten

397



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
(davon von 270 Angestellte,
127 HausbesorgerInnen)



HV Kolleg
für HausverwalterInnen-Ausbildung



Gütesiegel „Beruf & Familie“

SOZIALBAU AG





59%

Frauenanteil

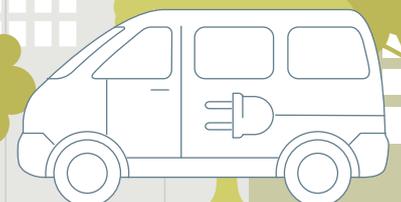
14 Jahre
durchschnittliche
Betriebszugehörigkeit



1 Weiterbildungstag
pro Person



Betriebliche
Gesundheitsförderung



Miteinander arbeiten

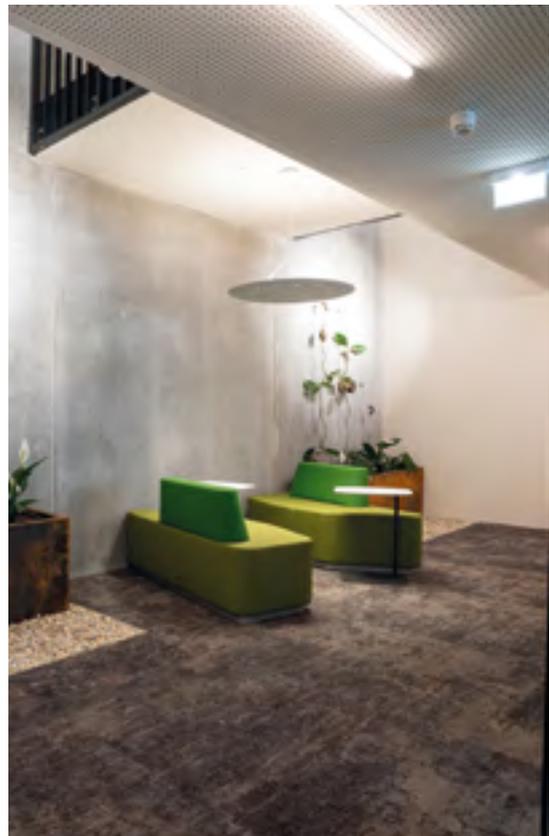
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind tragender Bestandteil unseres Unternehmenserfolgs. Im Vordergrund steht für uns eine gut gepflegte Kultur des Miteinanders und ein förderndes Arbeitsumfeld, das von verantwortungsbewusstem Handeln, respektvollem Umgang miteinander sowie einer kooperativen Führungskultur geprägt ist. Besonders wichtig ist uns nicht nur eine offene und familienfreundliche Unternehmenskultur, sondern auch laufende Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie betriebliche Gesundheitsförderung. Im Rahmen des Audits „Beruf & Familie“ haben wir gemeinsam ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Vereinbarkeit von Job und Familienleben erarbeitet. Eine lange Betriebszugehörigkeit und geringe Fluktuation zeugen von einem guten Arbeitsklima und zufriedenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.



2020 im Zeichen der Corona-Pandemie war eine große Herausforderung sowohl für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch für die Führungskräfte der SOZIALBAU AG.

Ein plötzlicher Lockdown forderte jedes Engagement, hohe Kreativität und Zuversicht, die täglichen Aufgaben zu bewältigen. Homeoffice wurde nun zum Mittel der Wahl in der fortlaufenden Büroarbeit. Das Unternehmen greift die Erfahrungen auf und beschließt eine Betriebsvereinbarung zur breiten Umsetzung von Homeoffice im Arbeitsalltag.

Marie-Luise Schöne
Betriebspsychologin
manageHealth – Institut für psychologisches Ressourcenmanagement



Herausforderung Corona. Gemeinsam durch die Krise

„Die Krise hat uns alle überrascht. Und niemand dachte, dass sie so lange andauern würde“, resümiert Erwin Kirschner, Betriebsratsvorsitzender der SOZIALBAU AG. „Das ganze Jahr 2020 beschäftigte uns die Corona-Pandemie und forderte uns bei Vielem zu einem Umdenken.“ Mit kühlem Kopf und einer ruhigen Hand sowie im engen Miteinander trotz „Babylefant-Distanz“ meisterte die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Wohnungsunternehmen die außergewöhnliche Krise.

„Die Sicherheit für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Aufrechterhaltung des Betriebes waren die Gebote der Stunde“, betont Generaldirektor Josef Ostermayer. „Wir müssen für unsere Bewohnerinnen und Bewohner da sein. Auch und gerade in der Pandemie, in der die Wohnungen intensiver genutzt werden.“ Das Hinübergleiten ins bislang unbekannte Homeoffice klappte reibungslos. Durch eine Kraftanstrengung der IT-Abteilung konnten alle Prozesse nahtlos ins Digitale übernommen werden. Ein Großteil der Kommunikation, intern und extern, wurde in kürzester Zeit auf Telefon, E-Mail und Online-Meetings umgestellt. Die von Zuhause arbeitenden Mitarbeiterinnen und Kollegen wurden mit Laptops, Firmenhandys und Druckern versorgt. Geschäftsführung und sämtliche Abteilungsleiter waren permanent in digitaler Tuchfühlung quer durch den Unternehmensverbund.

Wie hervorragend das „neue Arbeiten“ ankam bescheinigt auch eine interne Quick-Umfrage. 88 % empfinden das Homeoffice als angenehm, gut ein Drittel kann sich vorstellen einen Teil der Arbeit auch von Zuhause zu erledigen. Großes Lob bekam die IT-Abteilung für ihre schnelle und verlässliche Begleitung. Die Grundvoraussetzungen dafür wurden zeitgerecht durch eine „Home-Office-Vereinbarung“ geschaffen, „und zwar bereits in einer Frühphase der Krise“, wie Erwin Kirschner unterstreicht.

Die Gewährleistung bzw. die Aufrechterhaltung eines reibungslosen Betriebes – ohne jede Unterbrechung oder Einschränkung – war das zweite Credo in der Krise. Die Überzeugung dahinter: die SOZIALBAU AG und ihre betreuten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stellen lebenswichtige Infrastruktur für die Menschen zur Verfügung. Sehr rasch wurde die gesamte Kundenkommunikation von face-to-face auf digital umgestellt. Erstmals wurde das ungeschriebene SOZIALBAU-Gesetz gebrochen, dass jeder Vertrag gemeinsam mit dem Kunden auf dem Tisch unterschrieben wird. So wurden die Kunden durch den gesamten Vergabeprozess – von den ersten Plänen bis zum fertigen Vertrag – telefonisch begleitet. Trotz wiederholter Lockdowns kam es zu keinen Einbußen, „ganz im Gegenteil“, wie Martin Keineder, Leiter des Kundenzentrums betont: „Mitten in der heißen Phase der Krise konnten wir im Stadtentwicklungsareal AM PARK Siemen-



Ich verstehe mich mit meinen Kolleginnen und Kollegen sehr gut. Sie unterstützen mich, wo es geht. So kann ich viel Erfahrung sammeln.

Dilara Kaya, Lehrling in der Abteilung Facility Management Allgemeine Dienste

säcker in Floridsdorf mehr als 375 Wohnungen erfolgreich übergeben, vollkommen digital, ohne eine einzige persönliche Besichtigung und ohne eine einzige Rückgabe. Auch die Abwicklung des Mieterwechsels klappte im Corona-Jahr klaglos.“

Eine gewichtige Rolle in der Corona-Zeit fiel auch der Hausverwaltung zu, gleichermaßen Kontaktebene und Sprachrohr der Bewohnerinnen und Bewohner. Schadensbesichtigungen, das rasche Bearbeiten von Gebrechen und das klaglose Funktionieren der Infrastruktur in den Anlagen waren dabei eine Selbstverständlichkeit. „Viel wichtiger war es, die Bewohner mental zu unterstützen“, so Christine Kobanitsch, Leiterin des gleichnamigen Hausverwaltungsabteilung „Team Kobanitsch“. „Ich zitiere hier gerne Direktor Ernst Bach, der vehement darauf bestand, dass auch in diesem Jahr die Bewohnerfeste wie gewohnt stattfinden: „Wir wollen die Menschen nicht verunsichern oder mit Verboten zupflastern. Wir wollen ihnen etwas Positives mit auf den Weg geben. Das sind mündige Leut', denen muss ich nicht erklären, dass sie bei Rot nicht über die Straße gehen dürfen.“ So fanden im Sommer 2020 – höchst diszipliniert und bei Einhaltung aller Corona-Regeln – mehr als 40 wohlbesuchte und mitreißende Bewohnerfeste in den Wohnanlagen statt. →



In der Corona-Krise hat sich die gute Zusammenarbeit zwischen der Unternehmensführung und uns Hausbesorger besonders bewährt. Es war von Beginn an klar, dass uns jetzt unsere Bewohner ganz besonders brauchen. 'Wer schnell hilft, hilft doppelt', zählte jetzt noch mehr. Wir haben vermittelt, hatten immer ein offenes Ohr für ihre Anliegen.

Leopold Prigl, bis Dezember 2020 Vorsitzender der HausbesorgerInnen

→ Als ständiger Partner für die Bewohnerinnen und Bewohner kommt den Hausbesorgerinnen und Hausbesorgern eine besondere Bedeutung zu. Wie wichtig ein professionelles und ein auf langjähriger Vertrauensbasis aufbauendes Zusammenspiel mit der Hausverwaltung ist, hat die Corona-Pandemie eindrucksvoll zum Vorschein gebracht. Leopold Prigl, Hausbesorger und bis Dezember 2020 deren Vorsitzender: „Zwischen der Unternehmensführung und uns war von Beginn an klar, dass uns jetzt unsere Bewohner ganz besonders brauchen. ‚Wer schnell hilft, hilft

doppelt‘, zählte jetzt noch mehr. Wir haben vermittelt, hatten immer ein offenes Ohr für ihre Anliegen.“

Gerade zur rechten Zeit kam die neue „gemeinsam stärker“-App: Mit angewandter Nachbarschaftshilfe wie Medikamentenabholung, Einkaufen, Kinderbetreuung oder Ausführen des vierbeinigen Lebensbegleiters half man sich innerhalb der Bewohnerschaft gegenseitig. „Besonders positiv überrascht hat mich, dass so viele junge Leute ihre Hilfe angeboten haben“, so Kobanitsch. „Die Erkenntnis aus der Krise: Das Wichtigste ist der Mensch. Im Büro und Zuhause. Gegenseitige Akzeptanz und das offene Mit-



einander auf Augenhöhe haben uns diese Krise meistern lassen.“ Womit einmal mehr bewiesen wäre, dass der soziale Zusammenhalt auch in besonderen Zeiten funktioniert. Somit gewinnt auch das SOZIALBAU-Motto „Mehr als ein Dach über dem Kopf“ in diesen besonderen Zeiten eine ganz besondere Bedeutung.

Ali Seemann

Neuer Standort Andreassgasse. Ein schöner Platz zum Arbeiten

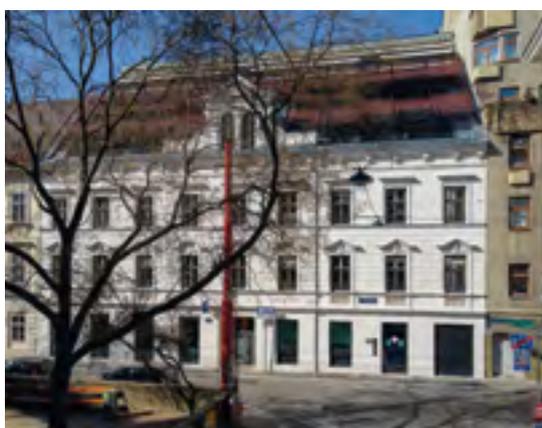
Eng zusammenarbeiten wird in der SOZIALBAU AG großgeschrieben. Mit dem neuen Standort Andreassgasse 9 rückt die Belegschaft auch räumlich näher zusammen. Und gewinnt dabei enorm an Platz und Freiraum. Die besten Voraussetzungen für konzentriertes und entspanntes Arbeiten.

„Die Herausforderung dabei war“, erläutert Projektleiter Oliver Ulrich, „das bestehende Haus in seiner Optik weitgehend unberührt zu lassen, gleichzeitig jedoch die Nutzfläche erheblich zu vergrößern. Wir haben sozusagen ‚ein Haus in ein Haus gebaut‘. Das über 100 Jahre alte Gebäu-

de wurde in nur 21 Monaten entkernt, unterkellert und aufgestockt. Um die Auflagen in einer Schutzzone zu erfüllen, war eine enge Abstimmung mit der MA 19 erforderlich. So wurde die historische Fassade erhalten und bewahrt dem Gebäude seinen stilvollen Charakter.

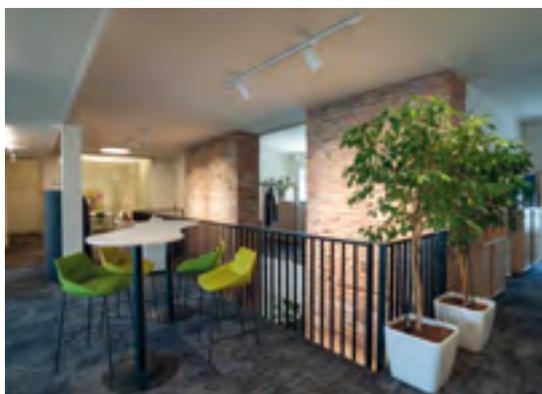
Auch der Dachaufbau wurde durch einen optischen Trick den angrenzenden Ziegeldächern angepasst und ist nahezu unsichtbar. „Wichtig war uns, die Harmonie im Ensemble mit den umliegenden Häusern zu erhalten“, so Ulrich.

Hinter der Fassade wurden die fünf Geschosse plus Dachgeschoß komplett neu aufgebaut. Hell, luftig, transparent, grün, mit viel Freiraum für Kommunikation und entspanntes Arbeiten präsentieren sich die neuen Büroetagen und sind



Wie wir schon oftmals im Arbeitsalltag erkennen konnten, ist der Vorstand des Unternehmens, soweit es ihm möglich ist, bereit, auf individuelle Lebenssituationen der Mitarbeiter einzugehen und Lösungen im Sinne der Mitarbeiter und des Unternehmens zu suchen und auch zu finden. Die Wertschätzung eines Menschen steht in unserem Unternehmen im Vordergrund und wird auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gelebt. Davon profitiert das Arbeitsklima enorm.

Prok.in Mag.a Andrea Washietl, Hauptabteilungsleiterin Rechnungswesen



damit nahezu ein Spiegelbild der SOZIALBAU-Arbeitskultur. Zum wohltuenden Arbeitsambiente tragen einige bautechnische und -ökologische Schmankerln bei. So lassen sich die sensorgesteuerten Alulamellen im Obergeschoss je nach Licht- und Sonneneinfall anpassen, Heizkühldecken temperieren das Raumklima, die Fassadenbegrünung des Dachgeschoßes fungiert als Klimapuffer, mindert den Kühlbedarf und fördert das Mikroklima.



Die technische Ausstattung ist mit Glasfasernetzen, 5G-Anbindung, Videoconferencing-Terminals state-of-the-art. Der Energiehaushalt des Gebäudes entspricht dem neuesten SOZIALBAU-Standard. „Wir verwirklichen hier bereits heute, was wir derzeit auch in unserem gesamten Bestand vorbereiten: die konsequente Nutzung nachhaltiger Energiequellen“, erklärt Ulrich nicht ohne Stolz. So speisen Photovoltaikkollektoren und eine Luft-Wärmepumpenanlage alle Verbraucher bis zu den E-Ladestationen für den E-Fuhrpark.

Besonderer Reiz in den Innenräumen ergibt sich durch die teilweise Erhaltung der alten Bausubstanz. So fügt sich beispielsweise eine alte, unverputzt gelassene Ziegelmauer vom Erdgeschoß bis zum Dach in das moderne Ensemble von Stahl, Holz und Glas. →



Vom Blaupapier zum elektronischen Posteingang, von der händischen Liste zu Word und Laptop. Fast 40 Jahre Kundenbetreuung bei der SOZIALBAU bedeuten für mich eine Entwicklung, die mich nachhaltig geprägt haben und die ich teilweise auch mitgestalten konnte. Eine Zeit, die ich nicht missen möchte - verbunden mit einer Arbeit, die mir auch jetzt noch viel Freude macht: Gemeinsam unseren Kunden ein schönes Wohnen zu ermöglichen.

Alfred Teschl, langjähriger Mitarbeiter in der Kundenbetreuung

Die Raumeinteilung ist variabel und derzeit auf eine großzügig loftartige Büroatmosphäre ausgelegt, kann je nach zukünftigen Erfordernissen flexibel angepasst werden und so zum Beispiel durch kleinteiligere Büroeinheiten mehr Arbeitsplätze schaffen. Petra Küttel, Leiterin der Hausverwaltungsabteilung „Team Küttel“: „Das neue Gebäude mit seinen hellen Räumlichkeiten erfüllt alle Anforderungen eines zeitgemäßen und mitarbeiterfreundlichen Bürobetriebes. Besonders gelungen sind meines Erachtens die großzügigen und funktionalen Gemeinschaftsbereiche“.

Im Neugebäude Andreasgasse 9 finden auf insgesamt 2.100 m² Bürofläche die zwei Hausverwaltungsabteilungen Team Salomon und Team Küttel, die FMAD (Facility Management Allgemeine Dienste) und die Kommunikationsabteilung sowie das COOP-Referat Raum und Platz. Zudem übersiedelte die EGW – eines der Partner- und Beteiligungsunternehmen der SOZIALBAU AG – ihren Unternehmenssitz vom 5. Bezirk in die neue Zentrale in der Andreasgasse 9. Im Untergeschoß wurden 11 PKW-Stellplätze und 20 Fahrradplätze geschaffen, eine Flotte an E-Rollern wird in Kürze bereit stehen. Der Bezug war in Etappen angelegt, startete Mitte Februar 2021 und wurde Mitte März abgeschlossen. SOZIALBAU-Headquarter ist und bleibt selbstverständlich die „Lindengasse 55“.

Sie beherbergt weiterhin das Kundenzentrum, Rechnungswesen und die Rechtsabteilung, sowie die Unternehmensleistung.

„Ich sehe das ‚neue alte Gebäude‘ Andreasgasse 9 als ein beispielhaftes Stück ganzheitlicher Nachhaltigkeit“, fügt Generaldirektor Josef Ostermayer hinzu. „Auf der einen Seite die sichtbar gebliebene alte Bausubstanz, verknüpft mit allen Feinheiten zeitgemäßen nachhaltigen Bauens. Auf der anderen Seite ist es ein moderner Platz, an dem Menschen konzentriert und freudvoll miteinander arbeiten können. Schöner kann nachhaltige Nachnutzung nicht sein.“



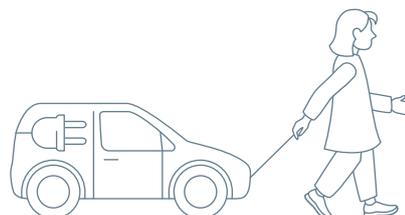
Mit dem neuen Standort wächst das Carrée Zieglergasse, Andreasgasse, Lindengasse endgültig zum SOZIALBAU-Servicequartier zusammen und bündelt seine vielfältigen Serviceleistungen, kompakter denn je, an einem Platz.

Ali Seemann

Die SOZIALBAU AG startete 2018 die staatliche Gütezerifizierung „Beruf und Familie“, ausgehend von einem bereits hohen Level familien- und mitarbeiterfreundlicher Unternehmenspolitik. Mit viel Engagement des Audit-Teams, vertreten durch Geschäftsführung, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Betriebsrat, wird dieser Weg der guten Vereinbarkeit von Beruf und Familie mit gezielten Maßnahmen für die kommenden Jahre konsequent weitergeführt und nachhaltig gefestigt.



Andreas Faber
Zertifizierter Autor für
Audit „Beruf und Familie“
des Familienministeriums
RMI Managementberatung GmbH



Impressum:

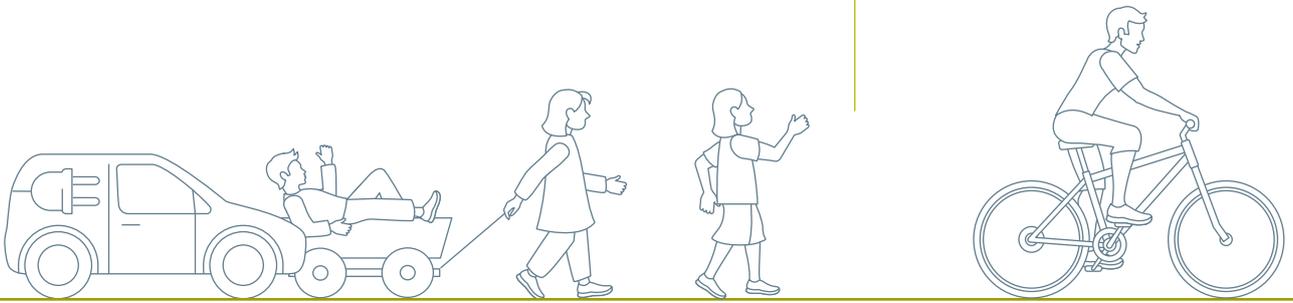
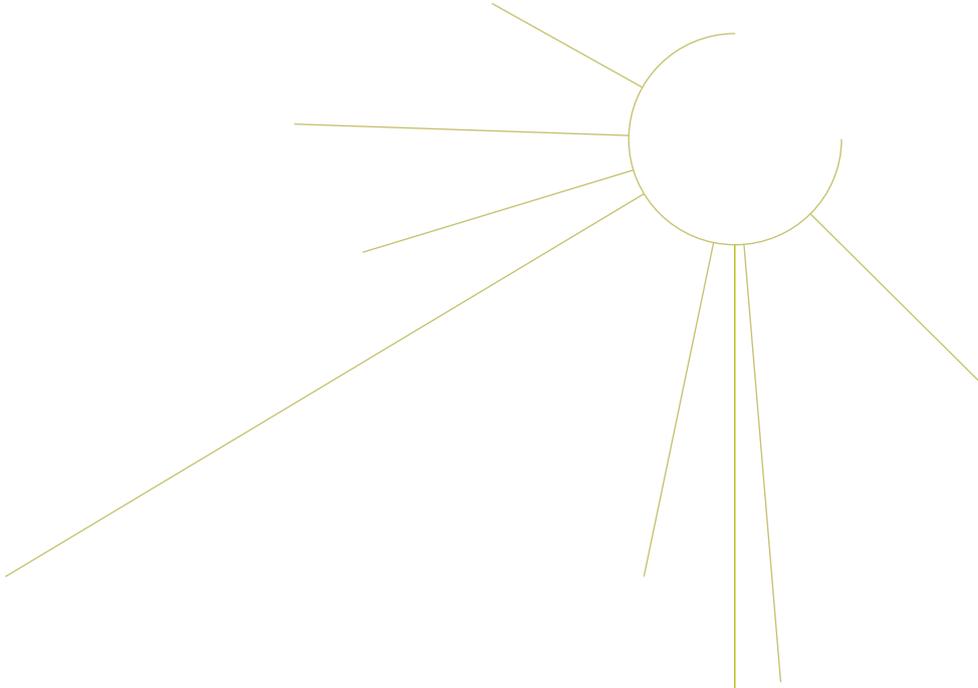
Medieninhaber:
SOZIALBAU, gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft,
1070 Wien, Lindengasse 55
Tel.: (01) 52195-456
Mail: kommunikation@sozialbau.at
www.sozialbau.at

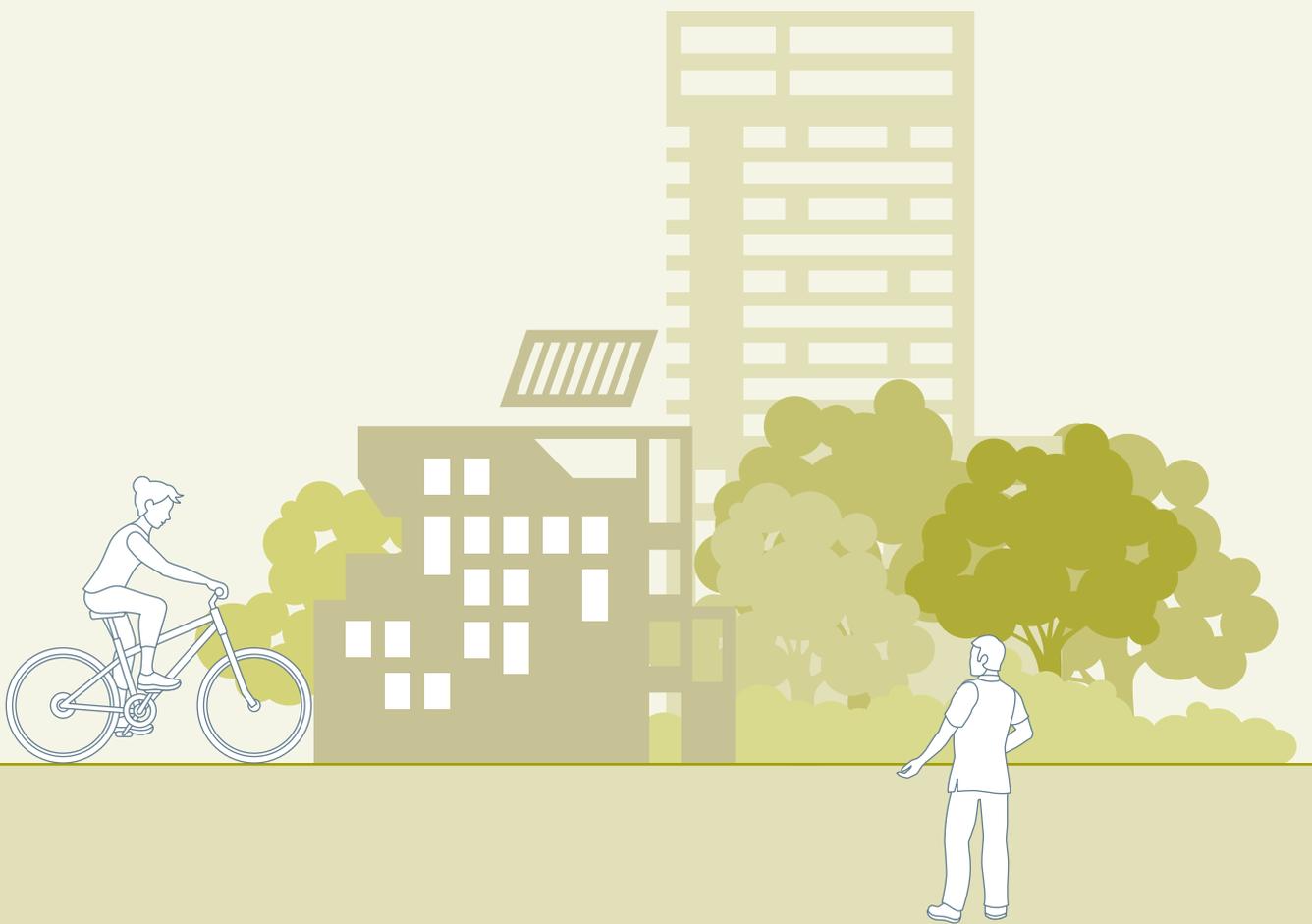
Redaktion:
Artur Streimelweger, Helmut Melzer, Ali Seemann, Wojciech Czaja

Fotos:
Vogus, SOZIALBAU AG, ddesign, BauKarussell, Lea Fabiani

Gestaltung:
atelier klapper

Druck: Agentur Prokop KG
Wien, 25.05.2021





sozialbau.at

