

Verantwortung für morgen



2021



Nachhaltigkeitsbericht
SOZIALBAU-Verbund

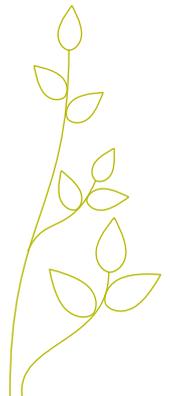




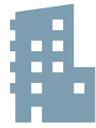
Stand: 02.09.2022

Inhalt

Vorwort	4
Über uns	10
Unternehmensporträt	
Unternehmensstruktur	
Unser Leitbild	
Nachhaltigkeit in Zahlen. Das Geschäftsjahr 2021	
Im Gespräch mit Generaldirektor Dr. Christian Strasser	
Meilensteine – was uns 2021 bewegt hat	
Neubauprojekte 2021	
Sanierungsprojekte 2021	
Nachhaltigkeit – wie wir sie verstehen	36
Unsere Handlungsfelder	
Nachhaltig wirtschaften	38
Die ganze Vielfalt Wiens	
Fit für künftige Generationen	
Günstiger Wohnen	
Lebenslanges Wohnrecht	
Wirtschaftliche Vorteile	
Verantwortungsvolle Unternehmensführung	
Unsere Stadt mitbauen	46
1.625 Wohnungsschlüssel und eine gelbe Fetthenne	
Eine Oase namens Sophie 7	
Sozial verantwortlich	58
Nachhaltig für die Community	
Für unsere Umwelt	68
Die Energiewende vorantreiben	
Pilotprojekte für die Energiezukunft	
Miteinander arbeiten	78
Familienfreundliches und gesundes Arbeiten	
Gemeinsam stärker durch die Krise	
Vertrauen durch Wissen	



2021



53.359

verwaltete Wohnungen



110.000

Bewohner



1.625

Wohnungen in Bau



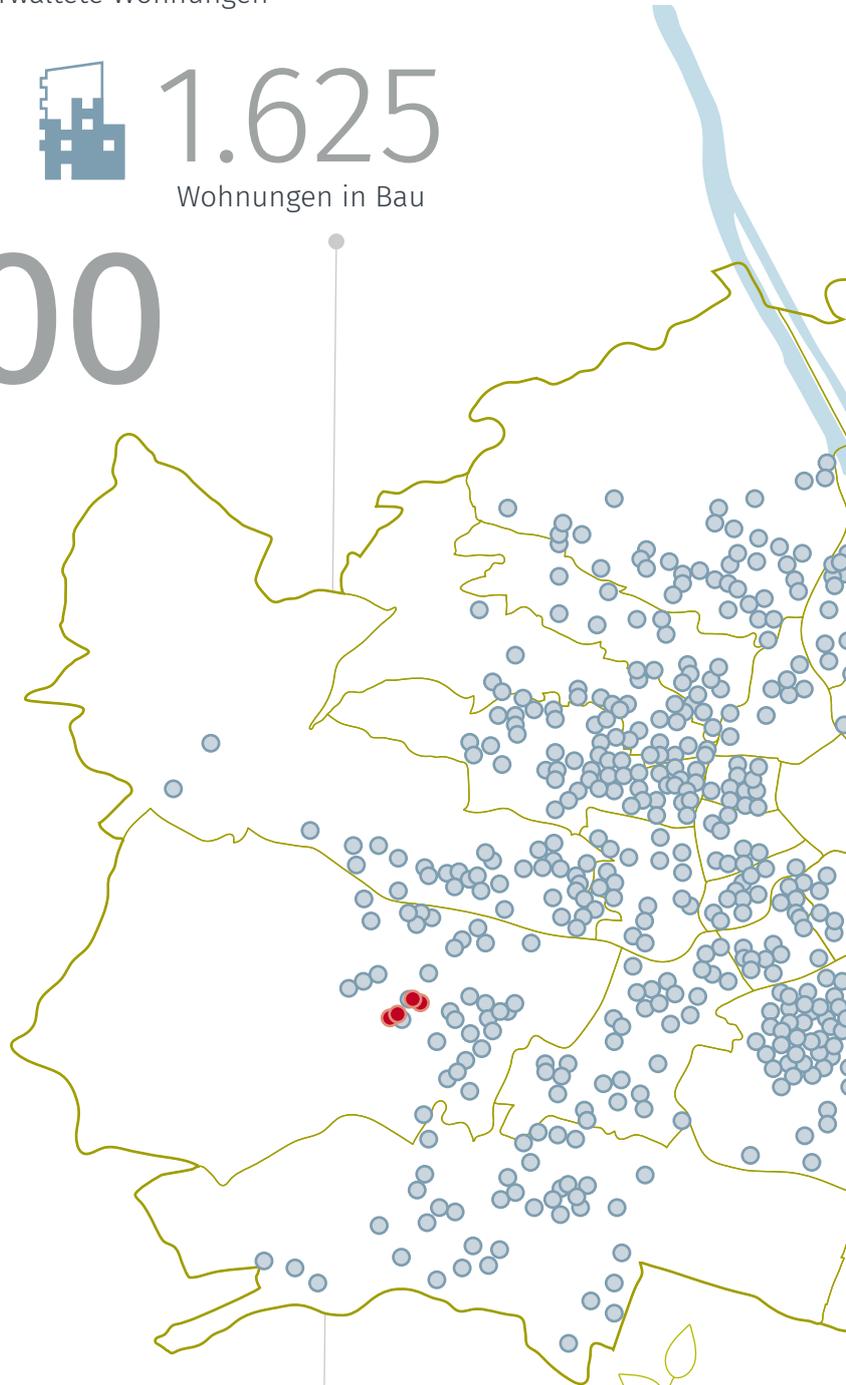
33.875 t

jährliche CO₂-Einsparung
durch thermische Sanierung



85.700 m²

Photovoltaikflächen





3,2 Mrd. €

Bilanzsumme



5 €/m²

durchschnittliche Nettomiete



3.805

Gemeinschaftseinrichtungen



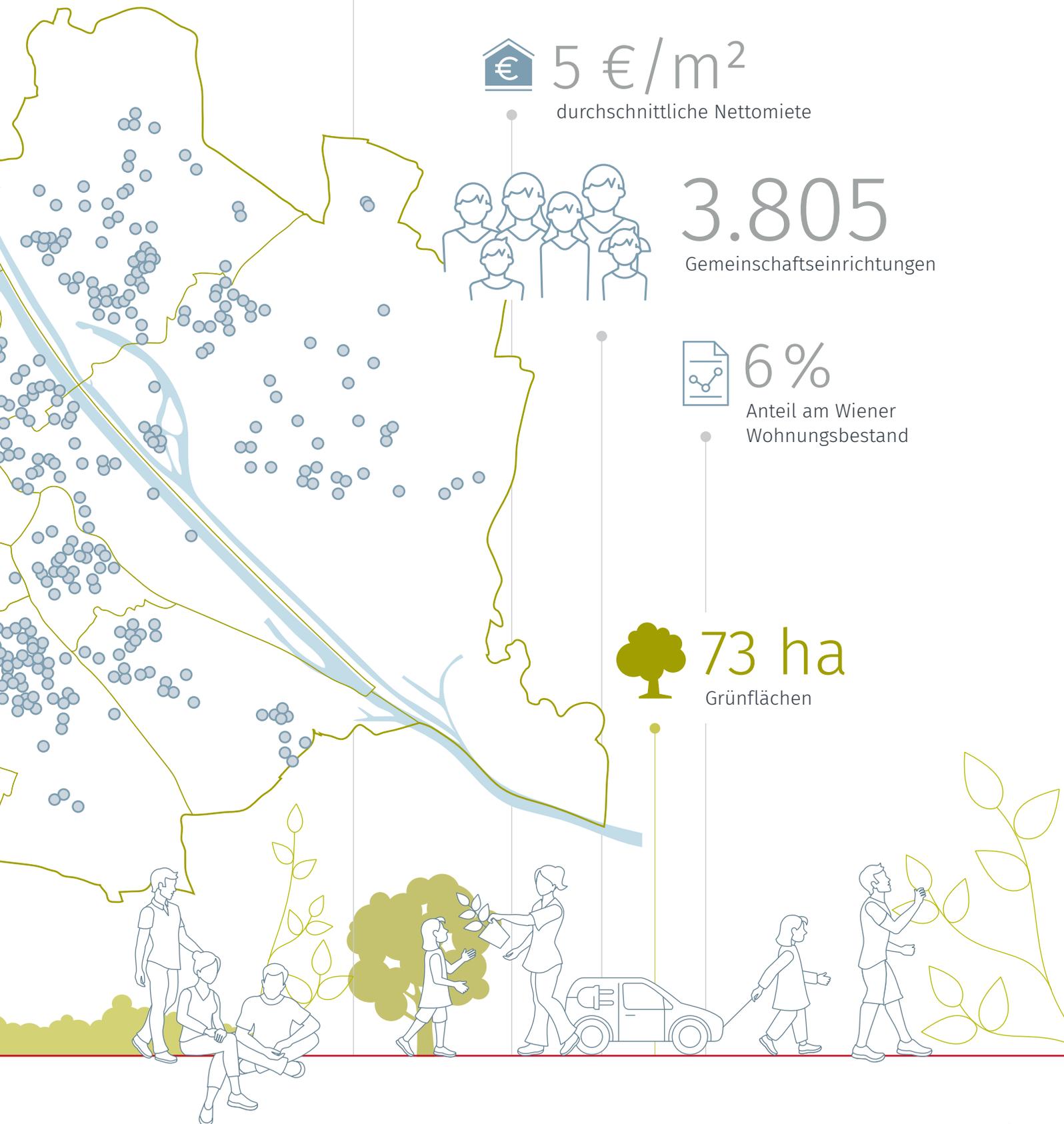
6%

Anteil am Wiener
Wohnungsbestand



73 ha

Grünflächen



Gemeinsam für eine klimafitte Stadt



Dr. Michael Ludwig
Bürgermeister der Stadt Wien



Die Herausforderungen, denen sich auch Wien als eine der modernsten und dynamischsten Städte der Welt im Bereich des Wohnbaus stellen muss, sind inzwischen seit Jahren dieselben: eine stetig wachsende Bevölkerung, weiter stark steigende Grundstückspreise, hohe Baukosten und finanzstarke Immobilieninvestoren und -spekulanten. In den letzten beiden Jahren verschärfte die Covid-19-Pandemie durch geänderte Wohnbedürfnisse (Home Office und Home Schooling) sowie eine Niedrigzinssituation auf den Finanz- und Kapitalmärkten (verstärkte Nachfrage nach Wohnraum) die Situation am Wohnungsmarkt noch weiter.

Leistbarer und qualitativ hochwertiger, moderner Wohnbau erfährt dadurch eine noch größere Bedeutung, als er es in der Vergangenheit ohnehin bereits besaß. In ganz besonderem Maße leistet dabei der geförderte Wohnbau einen unverzichtbaren Beitrag zur Bewältigung dieser Situation.

Die SOZIALBAU AG als größtes gemeinnütziges und privates Wohnungsunternehmen Österreichs trägt nicht nur durch ihre aktive Bautätigkeit (rund 1.000 fertiggestellte Wohnungen pro Jahr) und Mietkosten von durchschnittlich 5 Euro pro m² zur Leistbarkeit von Wohnraum für alle Menschen bei, sondern zeigt sich auch in den wesentlichen Fragen einer lebenswerten Stadt zukunftsfit.

Der vorliegende, nunmehr bereits dritte Nachhaltigkeitsbericht der SOZIALBAU AG illustriert neben wirtschaftlicher und sozialer Nachhaltigkeit auch eindrücklich den Beitrag des Unternehmens zu einer klimafreundlichen Stadt. Die mehr als 92.000 m² Photovoltaikflächen, die in den kommenden Jahren fertiggestellt werden, würden beispielsweise den Stromverbrauch von 7.000 Haushalten pro Jahr decken. Aber auch die Gesamteinsparung von über 40.000 t CO₂ sowie die Instandhaltung von 70 ha Grünflächen stellen einen wichtigen Beitrag zur Klimabilanz unserer Stadt bei. Innovative Modelle im Bereich Mobilität – etwa Grätzl-E-Carsharing – sorgen ebenfalls für CO₂ Einsparungen.

Durch ihre vielen „nachhaltigen“ Aktivitäten leistet die SOZIALBAU AG einen wertvollen Beitrag dazu, dass auch künftige Generationen Wien als die lebenswerteste Stadt der Welt erleben dürfen.



Bewährte Partnerschaft

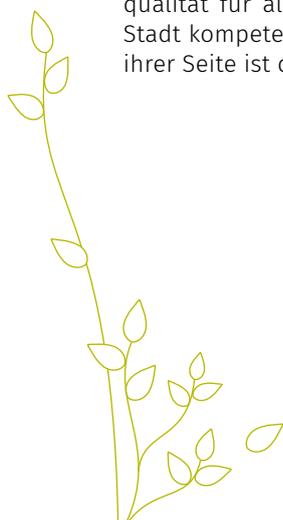
Kathrin Gaál
Vizebürgermeisterin und
amtsführende Stadträtin für Wohnen,
Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Die vielzitierte Nachhaltigkeit ist keineswegs eindimensional zu sehen, sondern besteht aus vielen Aspekten. Die Stadt zeichnet mit ihrer Smart City Klima Strategie einen klaren Weg vor, wohin sich Wien nachhaltig weiterentwickelt.

Gemeinnützige Wohnbauträger haben eine zentrale Funktion, wenn es um die Leistbarkeit des Lebens in unserer Stadt geht. Denn ein leistbares Leben für alle Wienerinnen und Wiener ist Voraussetzung für Frieden und sozialen Zusammenhalt. Die SOZIALBAU AG zeigt hier mit ihren Nachbarschaftsförderungsprogrammen, wie gutes Zusammenleben in den Quartieren gefördert werden kann.

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit ist oftmals eine Frage der Effizienz. Wien ist mit 58 m² versiegelter Fläche pro Kopf das Bundesland mit der mit Abstand geringsten Bodenversiegelung. Aber auch bei der Energieeffizienz ist Wien Vorreiter. Die SOZIALBAU AG geht auch hier voran und demonstriert mit ihrer beispielhaften Investitionsoffensive, wie die Modernisierung des Wohnungsbestandes funktionieren kann. Neben der Energieeffizienz ist die Frage der erneuerbaren Energiegewinnung von zentraler Bedeutung. Der zukunftsweisende Weg bedeutet u. a. die Ausstattung der Wohnhausanlagen mit PV-Anlagen. Eine ganzheitliche Quartiersentwicklung der kurzen Wege fördert innovative emissionsarme Zukunftsmodelle. Initiativen wie das Grätzl-Carsharing-Angebot der SOZIALBAU AG bieten hier ein willkommenes Zusatzangebot.

Der Klimafahrplan zur CO₂-neutralen Stadt bis 2040 ist eine klare Zielvorgabe. Die Social City Klima Strategie zeigt uns den Weg zur Klimamusterstadt auf. Dieser Weg darf aber nicht auf Kosten der Lebensqualität für alle Wienerinnen und Wiener gehen. Dafür braucht die Stadt kompetente PartnerInnen. Eine solche verlässliche Partnerin an ihrer Seite ist die SOZIALBAU AG.



Beständig vorwärts



Hermann Gugler
Aufsichtsratsvorsitzender
SOZALBAU AG

Kein Zweifel, wir steuern durch bewegte Zeiten. Das nächste Jahrzehnt stellt uns auf dem Gebiet der Energieversorgung vor dem Hintergrund des Klimawandels vor große Herausforderungen. An der step-by-step-Umstellung auf nachhaltige Energiesysteme, um Versorgungssicherheit, weitgehende Energieautonomie und damit einhergehend die Energiewende zu schaffen, führt kein Weg vorbei. Wir begegnen dieser Herausforderung mit Besonnenheit, Weitsicht und Innovationsfreude.

Die SOZALBAU AG konnte auch im Geschäftsjahr 2021 eine anhaltend starke wirtschaftliche Performance verzeichnen. Auf der Habensei-

te schlägt sich ein andauerndes Leistungshoch beim Neubau mit über 1.600 an die Mieterinnen und Mieter übergebenen Wohnungen und eine beständige Vollvermietung zu Buche, das im Zusammenwirken mit einem auf langfristigen Werterhalt fokussierten effizienten, gemeinnützigem Wirtschaftens für eine beruhigend stabile Eigenkapitaldecke sorgt. Auf dieser soliden Basis konnten wir eine außergewöhnlich hohe Investitionstätigkeit entfalten, die sich auch in einer Vielzahl von Pilotprojekten zur nachhaltigen Energiebewirtschaftung, der flächendeckenden Ausstattung mit Photovoltaik und der Zentralisierung der Heizwärmeversorgung sowie in einer Reihe von zukunftsweisenden technischen Lösungen niederschlägt. Dies sowohl im Neubau als auch in der konsequenten Modernisierung unseres Bestandes mit dem erklärten Ziel, unseren Bewohnerinnen und Bewohnern zukunftsicheres und leistbares Wohnen in einem klimaschonenden wie komfortablen Umfeld zu sichern.

Das beständige Voranschreiten-Können verdanken wir zur Hauptsache unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem täglichem Einsatz und im kollegialen und respektvollen Miteinander diesen gesunden Unternehmenserfolg mitverantworten.

Sehen Sie auf den folgenden Seiten, was wir zum Wohle unserer Bewohnerinnen und Bewohner geleistet haben und welche innovativen Wege wir eingeschlagen haben, um unseren Teil zur Erreichung der Klimaziele der Stadt Wien beizutragen. Ich wünsche Ihnen spannende Ein- und Ausblicke.



Nachhaltigkeit als Geschäftsauftrag

MMag.a Sonja Raus
Aufsichtsratsvorsitzender Stellvertreterin
SOZIALBAU AG



Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt immer mehr an Bedeutung, denn die Entscheidungen, die wir heute treffen, werden unser zukünftiges Leben und das von folgenden Generationen beeinflussen. Gemeinsam die Zukunft gestalten heißt für uns, sich als Unternehmen zu verantwortungsvollem Handeln zu bekennen und Nachhaltigkeit in unser Kerngeschäft zu integrieren. Als gemeinnütziger Unternehmensverbund ist uns unsere Verantwortung für die Umwelt, die Gesellschaft und den einzelnen Menschen bewusst, aber auch für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie für die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Gebäude.

Mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leistet die SOZIALBAU AG seit jeher einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag, der mit den steigenden Wohnkosten in den vergangenen Jahren sogar noch an Bedeutung gewonnen hat. Gleichzeitig kann sie aber auch im Umweltbereich eine Menge bewegen. Der ökologische Fußabdruck der Bau- und Gebäudewirtschaft ist nämlich groß. Der Gebäudesektor ist für fast 40 Prozent der CO₂-Emissionen weltweit verantwortlich. Durch energieeffizientes Bauen und Sanierungen bestehender Gebäude sowie weiterer Maßnahmen leistet die SOZIALBAU AG daher auch einen wichtigen Beitrag für die Umwelt und das Klima.

In diesem Nachhaltigkeitsbericht können Sie einen Einblick darüber gewinnen, wie die SOZIALBAU AG und ihre betreuten Unternehmen Nachhaltigkeit denken, leben und umsetzen. Sie werden über erreichte Meilensteine sowie Initiativen und Projekte aus dem vergangenen Jahr informiert und erfahren, was wir uns für die Zukunft vornehmen.

Ich bedanke mich an dieser Stelle bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz, ihre Motivation und ihr Engagement. Gemeinsam arbeiten wir an der Erfüllung sozialer und ökologischer Ziele, um eine lebenswerte Zukunft für alle zu schaffen.



Den Wandel gemeinsam gestalten



Generaldirektor Dr. Christian Strasser
Vorstandsdirektorin Mag.^a Andrea Washietl
Vorstandsdirektor Ernst Bach
Vorstandsdirektor Bmstr. Ing. Hannes Stangl
SOZIALBAU AG

Noch nie war nachhaltiges Wirtschaften so wichtig wie jetzt. Es gilt die Klimawende zu meistern. Dafür haben wir bis 2040 Zeit. Zweifellos, das wird für uns alle eine Kraftanstrengung. Dafür braucht es nicht nur konkrete Maßnahmen, um den CO₂-Ausstoß zu senken – es braucht auch ein Umdenken und neue innovative Wege zur Klimaneutralität. Sozial verantwortliches Handeln hat dabei eine ganz besondere Bedeutung. Sozial verantwortliches Handeln, das gerade uns als gemeinnützigen Wohnbauverbund auszeichnet. Grundlage dafür ist erfolgreiches Wirtschaften. Es schafft die Voraussetzung, soziale und ökologische Verantwortung miteinander produktiv zu verbinden und leistbaren sowie qualitativ hochwertigen Wohnraum generationenübergreifend zur Verfügung stellen zu können.

Als größter gemeinnütziger Wohnbauverbund mit über 53.000 Wohnungen für über 110.000 BewohnerInnen sind wir überzeugt, nicht nur eine besondere Verantwortung in der Wohnversorgung zu tragen, sondern auch einen maßgeblichen Beitrag zur Klimawende und einem gefestigten sozialen Zusammenhalt in unserer Stadt leisten zu können. Unser Geschäftsmodell – das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – prädestiniert uns dazu. Dadurch wird nachhaltiges unternehmerisches Handeln mit gesellschaftlicher und ökologischer Verantwortung als unser Kerngeschäft erst ermöglicht.

Als solche sehen wir es als unsere Aufgabe, für unsere Bewohnerinnen und Bewohner ein höchstmögliches Maß an Lebensqualität und klimafreundlichem Wohnen zu garantieren. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Wien arbeiten wir aktuell an den Großprojekten der flächendeckenden Errichtung von Photovoltaikanlagen in unseren Wohnhäusern und der „Raus aus Gas“-Umstellung von Einzelgasthermen auf ein zentralisiertes Warmwasserversorgungssystem durch am Dach gelegene Gemeinschaftsthermen. Mit weiteren Pilotprojekten – etwa zur „Fassadentemperierung“ – wollen wir neue innovative Wege für eine klimagerechte Energieversorgung und mehr Wohnkomfort beschreiten. Sie alle werden im intensiven Austausch mit der öffentlichen Hand als Fördergeberin ebenso zielstrebig umgesetzt wie unser beispielgebendes Grätzl-E-Mobilitätsangebot mit 10 zur Nutzung zur Verfügung stehenden E-Autos und 20 E-Mopeds.

Über alle Projekte und noch viel mehr unserer umfassenden Leistungspalette können Sie sich im 3. Nachhaltigkeitsbericht des SOZIALBAU-Verbundes informieren. Eine Leistungspalette, die nur dank des großen Engagements unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich ist. Ihnen im Besonderen ist dieser Nachhaltigkeitsbericht gewidmet.

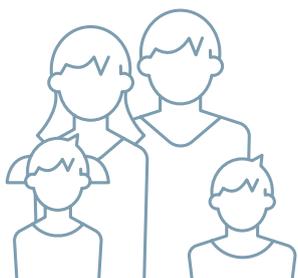




Über uns



3,2 Mrd. €
Bilanzsumme



47,3 %
Eigenkapitalquote



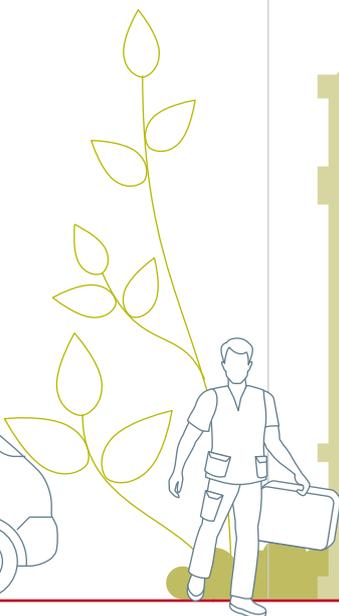
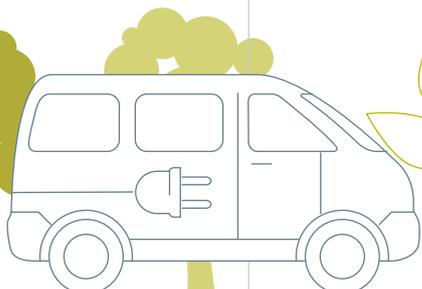
5 € / m²

durchschnittliche Nettomiete



AAA
Triple A-Rating

SOZIALBAU AG



4,2 Mio. m²
verwaltete Wohnnutzfläche



419

neue Wohnungen
fertiggestellt



53.359

verwaltete Wohnungen

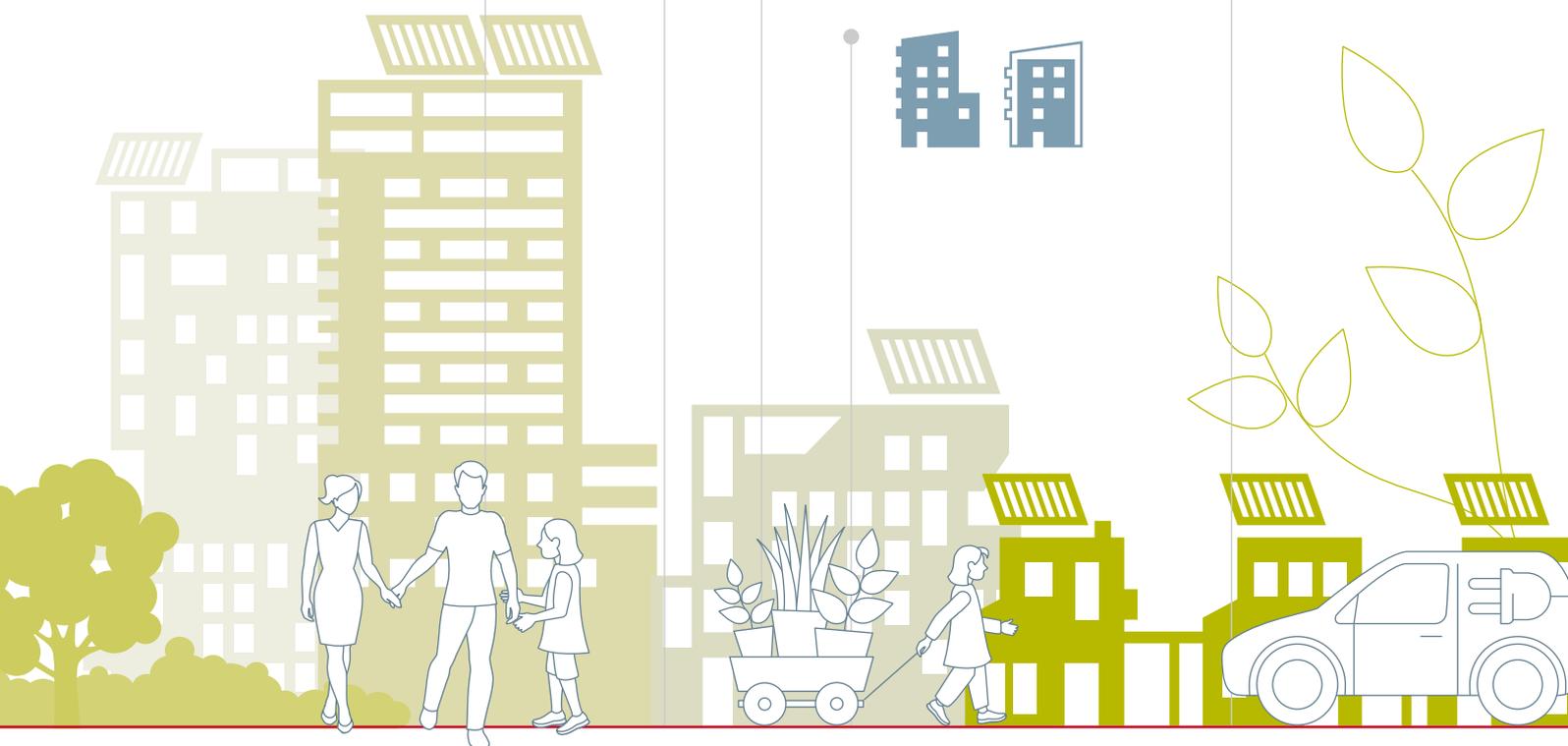


11

Sanierungsprojekte
mit **668** Wohnungen

111 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 53.359 Miet- und Genossenschafts- sowie Eigentumswohnungen, 574 Lokale und 31.909 Garagen- bzw. Abstellplätze. Wir bieten damit über 110.000 Bewohnerinnen und Bewohnern ein leistbares, sicheres und attraktives Zuhause.

Als solche 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, nachhaltig in Schuss gehaltene Wohnhausanlagen und kontinuierliche Innovationsprozesse in der IT- und Kommunikationstechnologie sowie effiziente Energieversorgungssysteme als Gemeinschaftseinrichtungen für unsere Bewohner.

Unser Ziel ist es, die Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit 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 die Betreuung der sechs Wohnungsunternehmen.

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

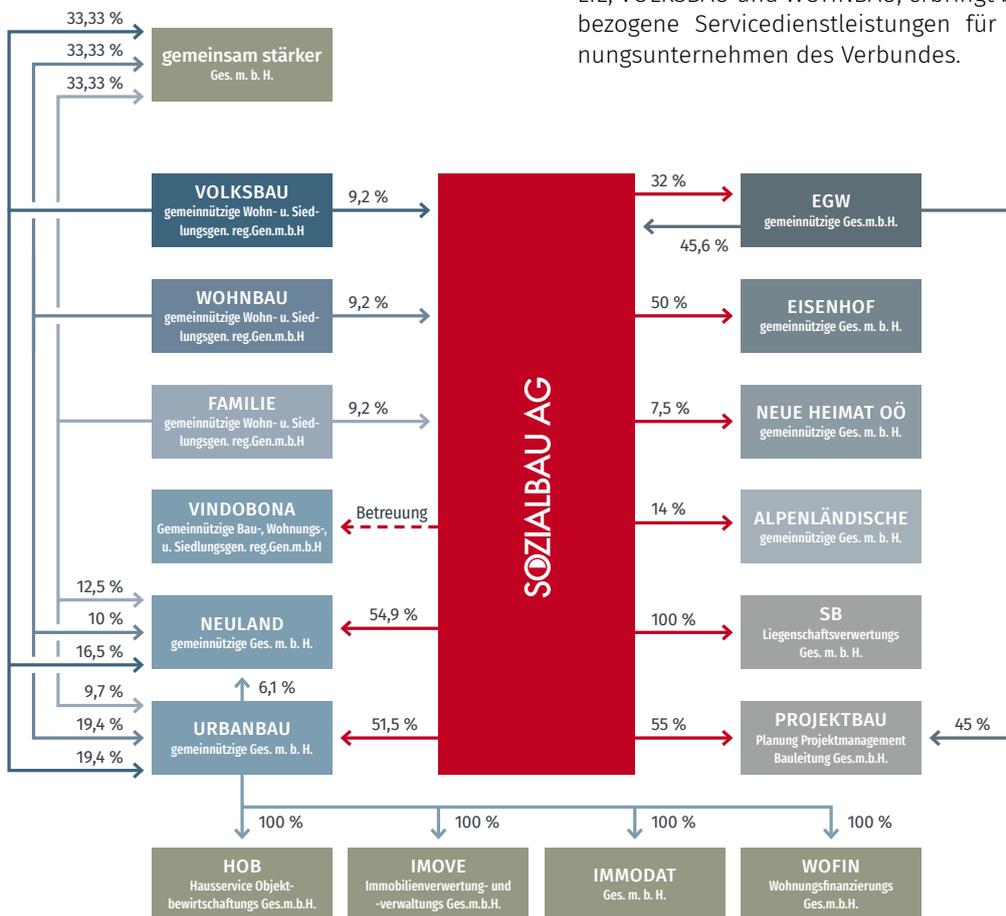
Die SOZIALBAU AG fungiert als Mehrheitseigentümerin bei den Tochtergesellschaften URBANBAU und NEULAND. Ebenfalls beteiligt an den beiden Kapitalgesellschaften sind die Genossenschaften FAMILIE, VOLKSBAU und WOHNBAU. Sie firmieren wiederum als Miteigentümerinnen der SOZIALBAU AG.

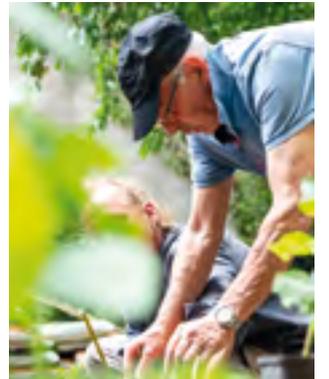
Weitere Beteiligungen der SOZIALBAU AG bestehen an den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

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 Kommunikationselektroniker, Elektrotechniker und Installateure, die IMOVE Immobilienverwertung und -verwaltungs GmbH fungiert als Bauträger, die SB Liegenschaftsverwertungs GmbH ist spezialisiert auf den Grundstücksankauf, die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH zeichnet für die Finanzierung von Wohnbauten verantwortlich und wickelt das Management der mit der Triple-A-Bestnote versehenen Anleihen-Platzierung ab, die IMMODAT GmbH bietet als Software-Spezialist maßgeschneiderte Programmlösungen für die Wohnungswirtschaft an und die PROJEKTBAU Planung Projektmanagement Bauleitung GmbH ist u. a. für die Projektabwicklung zuständig.

Die gemeinsam stärker GesmbH, ein gewerbliches Tochterunternehmen der Genossenschaften FAMILIE, VOLKSBAU und WOHNBAU, erbringt bewohnerbezogene Servicedienstleistungen für die Wohnungsunternehmen des Verbundes.





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 den Verbund tragenden Wohnungsunternehmen sind allesamt gemeinnützige Bauvereinigungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Dieses Regelwerk garantiert hohe ökonomische Effizienz und sozial verantwortliches Wirtschaften für unsere Bewohnerinnen und Bewohner.

Darauf aufbauend setzen wir zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und des sozialen Ausgleichs auf eine nachhaltige, langfristige, wertorientierte Wachstumsstrategie, die es 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 2021

Der SOZIALBAU-Verbund ist wirtschaftlich erfolgreich für seine Bewohnerinnen und Bewohner. Nachhaltig solide Finanzkraft und Bonität ist nicht nur ein beruhigender Sicherheitspolster für unsere Kundinnen und Kunden, sondern auch der beste Gradmesser für unsere wirtschaftlichen Partner.

Das Geschäftsjahr 2021 stellt dies unter Beweis. Seine wirtschaftlichen Kennzahlen weisen beachtliche Zuwächse aus und bestätigen den langjährigen Entwicklungstrend mit kontinuierlich positiven Bilanzergebnissen.

Die Bilanzsumme des SOZIALBAU-Verbundes lag zum Stichtag 31. Dezember 2021 bei rund 3,2 Mrd. Euro. Das ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um fast 58 Mio. Euro oder rd. 2 %.

Der Gesamtumsatz erhöhte sich um 2 Mio. Euro bzw. 0,5 % auf 361 Mio. Euro und betrifft zum Großteil die Geschäftsfelder Neubau, Großinstandsetzung und Hausverwaltung.

Das erwirtschaftete und für die Errichtung neuer kostengünstiger Wohnungen reinvestierte „Eigenkapital für den Generationenvertrag“ erhöhte sich 2021 um 48 Mio. Euro.

Mit einer Eigenkapitalquote von 47,3 % konnte die Selbstfinanzierungskraft und Bonität weiter gestärkt werden.

12.813 Miet- und 35.222 Genossenschaftswohnungen umfasst der SOZIALBAU-Verbund, hinzu kommen 5.324 Eigentumswohnungen. Somit ergibt sich ein Verwaltungsbestand von 53.359 Wohnungen.

Weiters erstreckt sich der von der SOZIALBAU AG verwaltete Bestand über 31.909 Garagen- und Abstellplätze sowie 574 Geschäftslokale, welche eine Geschäftsfläche von 159.505 m² bieten. Zusammen mit den rund 4,2 Mio. m² der verwalteten Wohneinheiten beläuft sich der gesamte Verwaltungsbestand damit auf über 4,3 Mio. m².

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

Die deutlich unter Marktniveau liegende Durchschnittsmiete, die stabilen Wohnkosten und die nach wie vor hohe Wohnungsnachfrage garantieren eine anhaltende Vollvermietung bei niedrigem Leerstand (0,85 %) sowie geringer Fluktuation (5,12 %).

Auf hohem Niveau befindet sich die Neubauleistung. 2021 wurden von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen des SOZIALBAU-Verbundes insgesamt vier Projekte mit 419 Neubauwohnungen übergeben, davon befinden sich zwei im Wohnquartier AM PARK Siemensäcker und zwei in der Joseph-Lister-Gasse. 2021 befanden sich insgesamt 1.625 Wohnungen im Baustadium. Davon werden im ersten Halbjahr 2022 225 leistbare Wohnungen übergeben. Insgesamt beliefen sich die Neubauinvestitionen im Jahr 2021 auf 83 Mio. Euro.

Die Sanierung des Wohnungsbestandes schreitet zügig voran. 2021 wurden 11 Wohnhausanlagen mit insgesamt 658 Wohnungen thermisch-energetisch auf Niedrigenergie-Standard verbessert und die Wohnqualität angehoben. Laufende Sanierungsarbeiten gibt es an 23 Objekten mit insgesamt 2.513 Wohnungen. Das Sanierungsvolumen betrug 28 Mio. Euro. Damit liegt die Sanierungsleistung im Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Erwirtschaftet wird der Unternehmenserfolg von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Der Personalstand belief sich im Durchschnitt des Jahres 2021 auf insgesamt 390 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente).

Kennzahlen SOZIALBAU-Verbund, per 31.12.2021

	2020	2021	ggüber VJ	%
Umsatz in Mio. €	359	361	2	0,48
Bilanzsumme in Mio. €	3.132	3.190	58	1,85
Zuwachs Eigenkapital für Generationenvertrag (§ 1 Abs. 3 WGG), in Mio. €	-0,7	47,2	48	6.640,92
Eigenkapitalquote in %	46,6	47,3	1,1	
Fiktive Schuldentilgungsdauer in Jahre	21	12	-9	-42,17
Neubauprojekte				
Fertiggestellte Wohnungen	943	419	-524	-55,57
in Bau befindliche Wohnungen	1.587 ¹⁾	1.625	38	2,39
in Planung befindliche Wohnungen	1.710	1.027	-683	-39,94
Sanierungsprojekte				
Sanierte Wohnungen (in Projekte)	2.770 (22)	668 (11)	2.102 (-11)	-75,88
In Sanierung befindliche Wohnungen (in Projekte)	2.180 (20)	2.2513 (23)	333 (3)	15,28
wohnungsinne seitige Sanierungen	421	675	254	60,33
Bauinvestitionen in Mio. €				
	99	111	12	12,12
davon				
Neubauinvestitionen	73	83	10	13,70
Sanierungsinvestitionen	26	28	2	7,69
Verwaltete Wohnungen				
	52.963	53.359	396	0,75
davon				
Mietwohnungen	12.527	12.813	286	2,28
Genossenschaftswohnungen	35.074	35.222	148	0,42
Eigentumswohnungen	5.362	5.324	-38	-0,71
Zahl der MitarbeiterInnen				
	397	390	-7	-1,87
Miete (im Durchschnitt, netto, exkl. BK, Ust.) in €/m ²	4,86	4,95	0	1,85
Fluktuation in %	5,13	5,12	0	-0,17
Leerstand in %	0,76	0,85	0	12,29

1) In dieser Summe ist die Zahl zweier bereits Ende 2021 übergebener Wohnbauprojekte berücksichtigt.

Kennzahlen Überblick

SOZIALBAU-Verbund, per 31.12.2021

361 Mio. € Umsatz



3.190 Mio. € Bilanzsumme

47,2 Mio. € Zuwachs Eigenkapital für Generationenvertrag (§ 1 Abs. 3 WGG), in Mio. €

47,3 % Eigenkapitalquote

12 Jahre Fiktive Schuldentilgungsdauer

Neubauprojekte



419 Fertigestellte Wohnungen

1.625 in Bau befindliche Wohnungen

1.027 in Planung befindliche Wohnungen

Sanierungsprojekte



668 (11) Sanierte Wohnungen (in Projekte)

2.513 (23) In Sanierung befindliche Wohnungen (in Projekte)

675 wohnungssinnenseitige Sanierungen

111 Mio. € Bauinvestitionen



83 Mio. € davon
Neubauinvestitionen



28 Mio. € davon
Sanierungsinvestitionen

Verwaltete Wohnungen



53.359

12.813

davon
Mietwohnungen

35.222

davon
Genossenschaftswohnungen

5.324

davon
Eigentumswohnungen

390 MitarbeiterInnen



4,95 €

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

5,12 %

Fluktuation

0,85 %

Leerstand

Heute den Grundstein für morgen legen. Im Gespräch mit Generaldirektor Dr. Christian Strasser



Sehr geehrter Herr Generaldirektor Dr. Strasser, eine persönliche Frage gleich vorweg: Sie sind seit Anfang 2022 Generaldirektor der SOZIALBAU AG. Mit welchem Grundgefühl haben Sie Ihre neue Funktion angetreten?

Mit einem guten. Mit einem sehr guten sogar. Mein geschätzter Vorgänger Josef Ostermayer hat mir ein höchst erfolgreiches und bestens aufgestelltes Unternehmen mit einem topeingespelten, hochmotivierten und hochgradig professionellen Team übergeben. Davon zeugen nicht nur die exzellenten Kennzahlen und eine historisch hohe Bauleistung. Unser Unternehmensverbund ist auch im höchsten Maße zukunftsfit und hat bereits vor Jahren vor allem im Bereich der Nachhaltigkeit wichtige Weichen gestellt. Ich denke, da etwa an die beispielgebenden Projekte in der erneuerbaren Energieversorgung und das umfassende Modernisierungsprogramm unseres Wohnungsbestandes. Diesen Erfolgskurs durfte ich bereits als Mitglied des Aufsichtsrates der SOZIALBAU AG mitbegleiten, dem ich fünf Jahre angehört habe. Diese erfolgreiche Arbeit zum

Wohle unsere BewohnerInnen möchte ich fortsetzen und die Herausforderungen, die sich uns in den kommenden Jahren – Stichwort Energiewende – stellen, gemeinsam meistern.

Noch nie wurde so viel über das Thema Nachhaltigkeit diskutiert. Wie kann Ihrer Ansicht nach der Wandel zu einer nachhaltigen Gesellschaft gelingen – und welche Verantwortung trägt dabei der SOZIALBAU-Verbund?

Wir wollen unseren Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft leisten. Nachhaltigkeit denken wir dabei umfassend und ganzheitlich. Sie hat viele Facetten – von der Ökologie und dem Klimaschutz, der Wirtschaft und selbstverständlich auch der sozialen Verantwortung. Als gemeinnütziger Wohnbau-Verbund sehen wir es als unsere wesentliche Aufgabe, leistbares und vor allem auch qualitätsvollen Wohnraum breiten Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Unser Anspruch ist dabei, unseren Bewohnerinnen und Bewohnern „mehr als ein Dach über dem Kopf“ anzubieten. Mehr Nachhaltigkeit bedeutet mehr Lebensqualität. Und da sehen wir es eben auch als unsere Pflicht an, den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht zu werden.

Stichwort Klimaschutz – welche Bedeutung hat das Thema für den SOZIALBAU-Verbund und wo geht hier die Reise hin?

Uns ist wichtig, einen Beitrag zum Gelingen der Klima- und Energiewende in unserer Stadt zu leisten. Davon profitieren unsere Bewohnerinnen und Bewohner durch mehr Wohnkomfort. Daher setzen wir auch Projekte zur erneuerbaren Energieversorgung und E-Mobilität um. Ich möchte hier nur die flächendeckende Ausstattung unserer Wohnhäuser mit Photovoltaikanlagen und die Zentralisierung der Heizwärmeversorgung durch Gemeinschaftsthermen erwähnen. Und nicht zu vergessen die mittlerweile zahlreichen innovativen, wissenschaftlich begleiteten Pilotprojekte, wenn es um die

Fassadentemperierung und Bauteilaktivierung geht. Gleichzeitig modernisieren wir unseren Wohnungsbestand auf Neubaustandard. Im Vordergrund steht dabei die systematische Aufwertung unserer Wohnhausanlagen auf Neubaustandard u. a. durch Balkonzubauten, Aufzugsnachrüstungen und thermische Sanierungen. So machen wir sie fit für künftige Generationen.



Die Corona-Pandemie beschäftigt uns mittlerweile schon mehr als zwei Jahre. Inwieweit hat die Pandemie unseren Blick auf nachhaltiges Handeln und Wirtschaften verändert?

Ich denke, weniger verändert als vielmehr geschärft. Es hat sich in den zwei Jahren Corona-Pandemie klar gezeigt, wie sehr wir aufeinander angewiesen sind und wie wichtig der soziale Zusammenhalt und eine funktionierende soziale Infrastruktur ist, auf die sich die Menschen verlassen können. Die Bereitstellung von leistbarem und qualitativem Wohnraum gehört eindeutig zu dieser lebenswichtigen Infrastruktur. Das ist auch die ureigenste Aufgabe unseres gemeinnützigen SOZIALBAU-Verbundes mit seinen insgesamt über 53.000 Wohnungen. Gerade in krisenhaften Zeiten haben wir dafür zu sorgen, dass unsere über 110.000 Bewohnerinnen und Bewohner jene Service- und Dienstleistungsqualität bekommen, die sie auch gewohnt sind. Dass wir um durchschnittlich 10 m² mehr Wohnraum als gewerbliche, gewinnorientierte Wohnungsunternehmen zur Verfügung stellen und auch ein deutlich großzügigeres Angebot an wohnungsbezogenen Freiflächen wie Balkone und Loggien bieten, fällt nicht vom Himmel, sondern hat ganz wesentlich mit unserem gemeinwohlorientierten Auftrag zu tun. Hinzu kommen unbefristete Mietverträge und dauerhaft sozial gebundene Mieten – das alles gibt unseren Bewohnerinnen und Bewohnern Stabilität und Verlässlichkeit. Qualitäten, die in so schwierigen Zeiten wie den aktuellen ganz wichtig sind, weil sie insgesamt den sozialen Zusammenhalt festigen und dadurch nachhaltig positiv auf die Gesellschaft wirken.

Welche Rolle spielt hier die Initiative „gemeinsam stärker“, wenn es um Nachhaltigkeit geht?

Eine große. Denken Sie nur an die Nachbarschaftshilfe-Plattform, die erfolgreich Hilfesuchende und Hilfeanbieter in unserer BewohnerInnen-Community vernetzt, oder die Wohnungsbörse, die zahlreichen Unterstützungsangebote für Jung und Alt bis hin zu den Veranstaltungen und Mitmach-Events. Letztlich geht es um die Förderung unserer Community-Mitglieder und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Freilich immer auch in Kombination mit dem Klimaschutz. Schöne Beispiele sind hier die E-Transporter und die in Umsetzung befindlichen 10-Grätzl-Carsharing-Stützpunkte. Der erste E-Mobilitätsstandort mit drei E-Autos und Tankstellen wurde Ende Februar im Rahmen der Schlüsselübergabe in der Wohnhausanlage Spallartgasse eröffnet. Dieses „gemeinsam mobil“-Projekt finde ich ganz besonders gelungen, weil es eben den Klimaschutz und den Gemeinschaftsgedanken so gut vereint.

Herr Generaldirektor, wir danken herzlich für das Gespräch!

Meilensteine – Was uns 2021 bewegt hat



Jänner 2021

1. Grätzlzentrum entsteht

Die Umbauarbeiten für das 1. Grätzlzentrum in einem ehemaligen Geschäftslokal in der Gerasdorferstraße starten. Für die „gemeinsam stärker“-Bewohner-Community soll hier mit dem dort ansässigen Kulturverein ein reichhaltiges Eventprogramm in Szene gesetzt werden.



März 2021

Spatenstich für ein besonderes Projekt

In der Stöbergasse im 5. Bezirk entsteht am ehemaligen Standort der VHS Margareten eine Wohnhausanlage mit 44 geförderten Mietwohnungen, im Erdgeschoß wird die VHS wieder Quartier beziehen. Das alte Gebäude wurde – der ökologischen Kreislaufwirtschaft entsprechend – verwertungsorientiert abgetragen und die Baumaterialien einer Wiederverwendung zugeführt.



April 2021

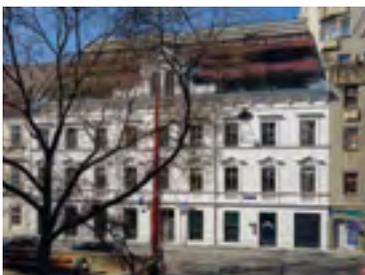
Gemeinschaftstherme

Seit dem Frühjahr können sich die SOZIALBAU-Bewohnerinnen und Bewohner auf der Community-Plattform www.gemeinsam-staerker.info für einen Anschluss an die zentrale Wärmeversorgungsanlage der Gemeinschaftstherme anmelden. Die step-by-step-Umrüstung auf Gemeinschaftsthermen ist ein gewichtiger Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Stadt Wien.

Februar 2021

Neuer Bürostandort eröffnet

Der neue Bürostandort in der Andreasgasse 9 ist nicht nur ein architektonisches Schmuckstück, das zahlreiche neugierige Fachkundige anlockt, sondern ist auch ein Vorzeigeprojekt für ganzheitlich nachhaltiges Bauen geworden. Er beherbergt vier Abteilungen und die EGW.



April 2021

Gütesiegel als familienfreundliches Unternehmen

Bereits zum zweiten Mal durchlief die SOZIALBAU AG den Zertifizierungsprozess Audit „Beruf & Familie“. Mit Erfolg: Bis 2027 wurde uns das staatliche Gütesiegel für familienfreundliche Personalpolitik verliehen.



Mai 2021

Baustart für 243 Wohnungen

Im Liesinger Bezirksteil Atzgersdorf errichtet die SOZIALBAU AG im Auftrag der Wohnungsgenossenschaft WOHNBAU 243 Mietwohnungen.





Mai 2021

2. Auflage des Nachhaltigkeitsbericht

Der 2. Nachhaltigkeitsbericht des SOZIALBAU-Verbundes erscheint.

Hauseigene Corona-Teststraße

Die betrieblichen Corona-Schutzmaßnahmen werden verstärkt und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mehrmalige wöchentliche Testungen angeboten.



Juni 2021
Pilotprojekt für Energiewende

In einem Pilotprojekt in der Großen Neugasse wurde die Fassade des Wohnhauses zur Gebäudetemperierung eingesetzt werden. Mittels in der Fassade eingefräster Wasserschläuche und eines Erdwärmespeichers werden die Gebäude im Sommer gekühlt und im Winter beheizt. Dieser innovative Beitrag zur Energiewende erhält vom Klimaschutzministerium eine Förderzusage im Rahmen des Forschungsprogrammes „Stadt der Zukunft“.



Juli 2021
Neues Wohnquartier im Süden

Auf dem ehemaligen Areal der Sargfabrik Atzgersdorf und in Nachbarschaft zum neuen Stadtquartier Atzgersdorfer Carée entsteht eine Wohnhausanlage der SOZIALBAU AG mit 308 geförderten Mietwohnungen.

Juni 2021

„Starke“ Tochtergesellschaft

Die „gemeinsam stärker GmbH“ wird gegründet mit dem Ziel, den gemeinschaftlichen Gedanken des Miteinander-Wohnens und das Service für alle Bewohner zu fördern und zu stärken. Als Gesellschafterinnen fungieren die Wohnungsgenossenschaften FAMILIE, VOLKSBAU und WOHNBAU.



gemeinsam stärker gmbh



Juni 2021

Theatergruppe ins Leben gerufen

Mehr als 40 Bewohnerinnen und Bewohner treffen sich zur Auftaktveranstaltung für eine Theatergruppe der „gemeinsam stärker“-Community. Theater von und für BewohnerInnen. Die Premiere fand am 1. April statt.



Juli/August 2021

Kinder-Sommer-Akademie

Die 2. KiSA large findet statt und erfreut sich reger Beteiligung. An vier Standorten in Wien finden insgesamt 200 Kinder und Jugendliche eine abwechslungsreiche und spannende Betätigung in den Sommermonaten.

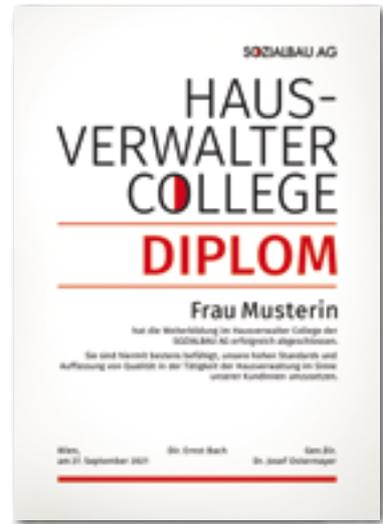




August 2021

E-Ladestationen für unsere BewohnerInnen

Neues Angebot: Auf Wunsch und Antrag errichten wir nach Möglichkeit für jedes „gemeinsam stärker“-Community-Mitglied eine E-Tankstelle. Der Bewohner bezahlt dafür eine geringfügige Miete und kommt in den Genuss unseres günstigen Strom-Großabnehmerpreises.



September 2021

Hausinterne Ausbildung

Drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schließen erfolgreich das zehntonatige firmeninterne HV-Kolleg zur HausverwalterInnen-ausbildung ab. Weitere drei Kolleginnen und Kollegen beginnen den Lehrgang.

August/September 2021

Sommerfeste

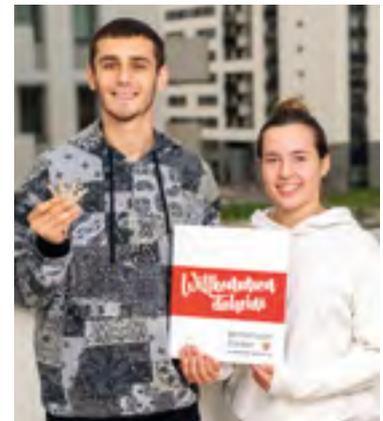
Insgesamt 40 Bewohnerfeste finden in den Wohnhausanlagen des SOZIALBAU-Verbundes statt.



September 2021

Schlüsselübergabe AM PARK Siemensacker 2. Teil

Mit Übergabe der letzten zwei Wohnhausanlagen AM PARK Siemensacker mit insgesamt 225 Mietwohnungen wird das von der SOZIALBAU AG entwickelte Floridsdorfer Stadtquartier erfolgreich abgeschlossen.





September 2021
Parkeröffnung

Im Wohnquartier AM PARK Siemenssäcker wird der 1,5 ha große Park mit einer Weinrebenpflanzung gemeinsam mit Floridsdorfer Bezirksvorsteher Georg Papai eröffnet. Gehegt und gepflegt wird der Parkwein von den Bewohnerinnen und Bewohnern. Als Profi zur Seite steht Winzer Rainer Christ.



Oktober 2021
E-Ladestationen für die Community

In der Garage der Zieglergasse werden die ersten E-Ladestationen für das Carsharing-Projekt der „gemeinsam mobil“-Community errichtet.



November 2021
gemeinsam bio

In der Seestadt Aspern eröffnet der erste „gemeinsam bio“-Abholmarkt. Auf www.gemeinsam-staerker.info können Bio-Lebensmittel von regionalen Produzenten bestellt und im Store abgeholt werden. Ein Service von BIO Austria für unsere „gemeinsam stärker“-Bewohnercommunity. Eine Ausweitung des „gemeinsam bio“-Angebots ist geplant.

September 2021
„Erlesene“ Lesungen

Die Lesungen der Autorinnen Petra Hartlieb und Doris Knecht im Wohnzentrum erfreuen sich großen Zuspruches unserer Bewohnerinnen und Bewohner.



November 2021
Wohnen in Hietzing

Auf attraktives Wohnen in beschaulicher Grünlage dürfen sich die 194 Neumieter des zehn Wohnhäuser umfassenden Projektes in der Joseph-Lister-Gasse im 13. Bezirk freuen.



Dezember 2021
Hoch(hin)aus im Nordbahnviertel

im Nordbahnviertel erfolgt der Spatenstich für ein aus drei Baukörpern bestehendes Hochhausprojekt mit insgesamt 386 Mietwohnungen.



Neubau 2021

Wohnraum schaffen

 419

Wohnungen
fertiggestellt

Fertiggestellte Projekte 01

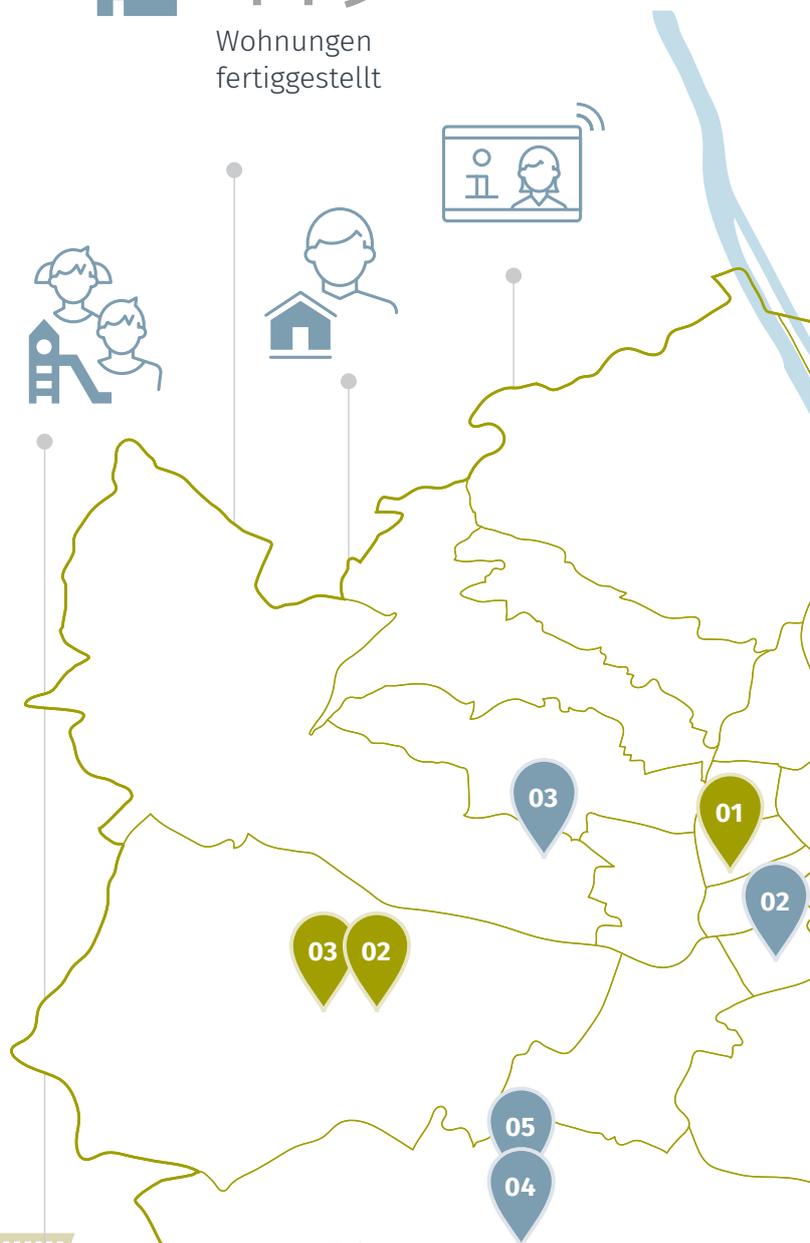
31.12.2021

- 01 Wien 7. Andreasgasse 9
- 02 Wien 13. Joseph-Lister-Gasse 31
- 03 Wien 13. Joseph-Lister-Gasse 31
- 04 Wien 21. Leopoldine-Padaurek-Straße 13
Bpl. B1 / AM PARK
- 05 Wien 21. Selma-Steinmetzgasse 5
Bpl. B3 / AM PARK

In Bau befindliche Projekte 01

31.12.2021

- 01 Wien 2. Nordbahnstraße 11, 13, 15
- 02 Wien 5. Stöbergasse 11
- 03 Wien 14. Spallartgasse
Theodor-Körner-Kaserne / Quartier Breitensee
- 04 Wien 23. Hödlgasse 2-4/6-10
- 05 Wien 23. Wiegelestraße 51-53





1.206

Wohnungen in Bau



Fertiggestellte Neubauprojekte 2021



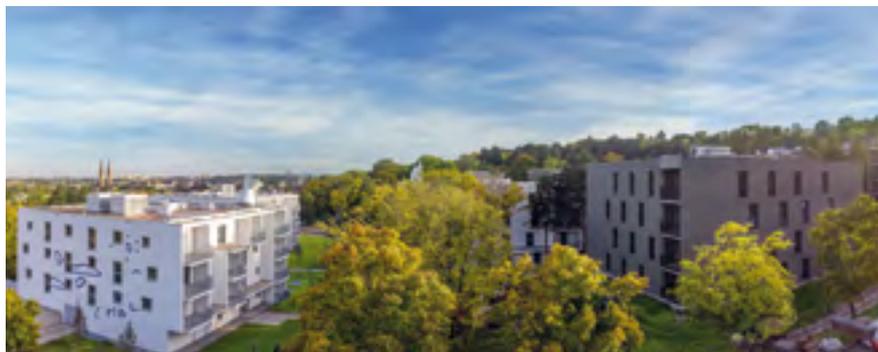
01 Wien 7.
Andreasgasse 9

Bürogebäude
freifinanziert

Baubeginn: Juni 2019

Fertigstellung: Februar 2021

Bauträger: SOZIALBAU AG



02 Wien 13.
Joseph-Lister-Gasse 31

97 Mietwohnungen
freifinanziert

Baubeginn: Dezember 2019

Fertigstellung: November 2021

Bauträger: URBANBAU

03 Wien 13.
Joseph-Lister-Gasse 31

97 Mietwohnungen
freifinanziert

Baubeginn: Dezember 2019

Fertigstellung: November 2021

Bauträger: IMOVE



04 Wien 21.
Leopoldine-Padaurek-Straße 13
Bpl. B1 / AM PARK

135 Mietwohnungen
3 Lokale, 1 Kindertagesheim
freifinanziert

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



In Bau befindliche Neubauprojekte 2021



01 Wien 2.
Nordbahnstraße 11, 13, 15

386 Mietwohnungen

7 Lokale

freifinanziert/gefördert

Baubeginn: Dezember 2021

Fertigstellung: April 2024

Bauträger: SOZIALBAU AG



02 Wien 5.
Stöbergasse 11

44 Mietwohnungen

1 VHS

gefördert

Baubeginn: März 2021

Fertigstellung: November 2022

Bauträger: SOZIALBAU AG



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

225 Mietwohnungen

2 Lokale

gefördert

Baubeginn: März 2020

Fertigstellung: März 2022

Bauträger: VOLKSBAU



04 Wien 23.
Hödlgasse 2-4/6-10

243 Mietwohnungen

1 Lokal

gefördert / freifinanziert

Baubeginn: Mai 2021

Fertigstellung: März 2023

Bauträger: WOHNBAU



05 Wien 23.
Wiegelestraße 51-53

308 Mietwohnungen

gefördert

Baubeginn: Juli 2021

Fertigstellung: Juni 2023

Bauträger: SOZIALBAU AG

Sanierung 2021

Wohnraum modernisieren

Fertiggestellte
Sanierungsprojekte

31.12.2021

- 01 Wien 4. Klagbaumgasse 3
- 02 Wien 6. Hirschengasse 16
- 03 Wien 10. Buchengasse 17-19
- 04 Wien 14. Breitenseer Str. 76-80
- 05 Wien 15. Hackengasse 35
- 06 Wien 15. Minciostraße 4
- 07 Wien 19. An der Zwerchwiese 9
- 08 Wien 21. Schenkendorfasse 28
- 09 Wien 21. Schenkendorfasse 43
- 10 Wien 23. Schellenseegasse 9-27



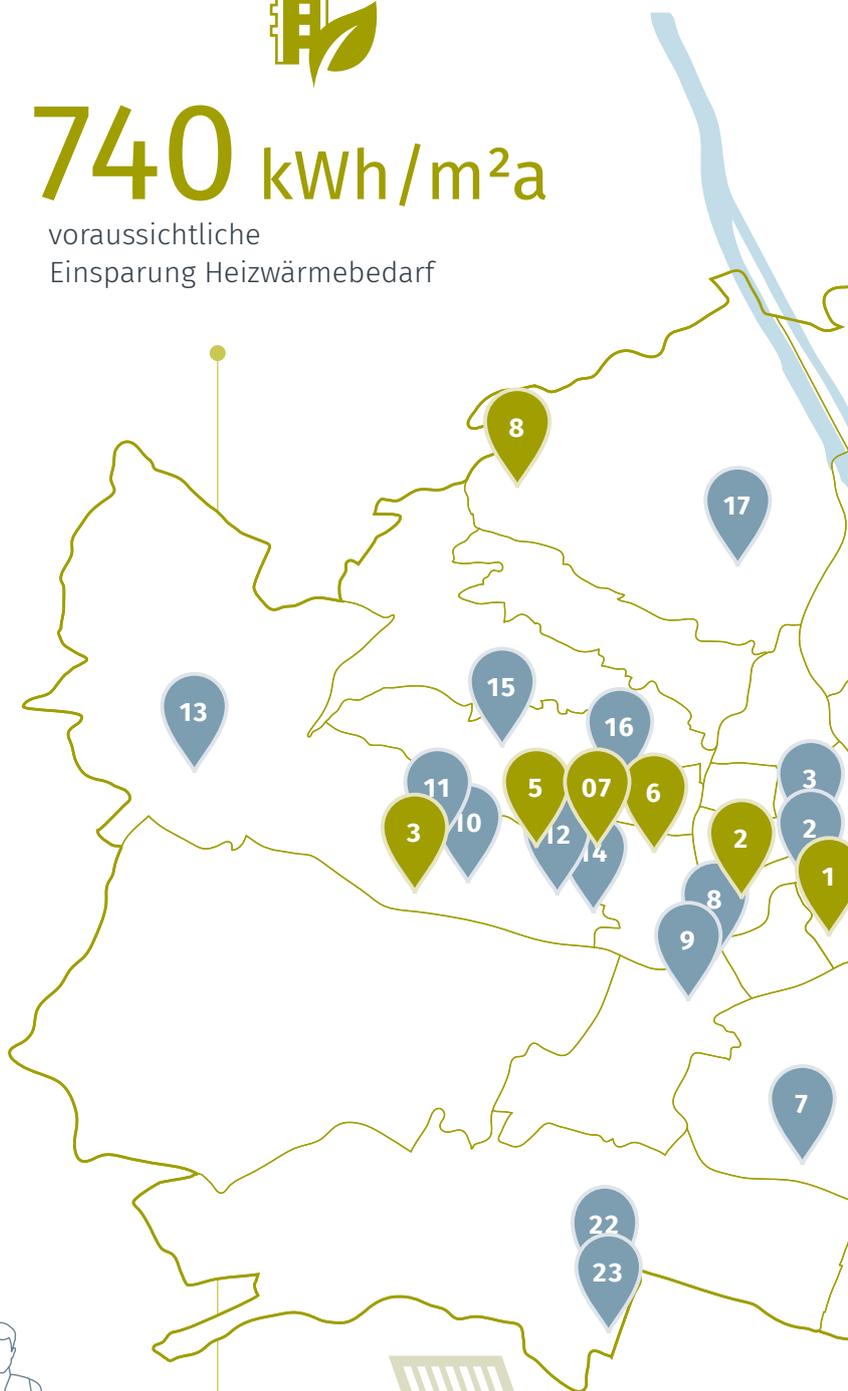
740 kWh/m²a

voraussichtliche
Einsparung Heizwärmebedarf



668

Wohnungen in
fertiggestellten
Sanierungsprojekten





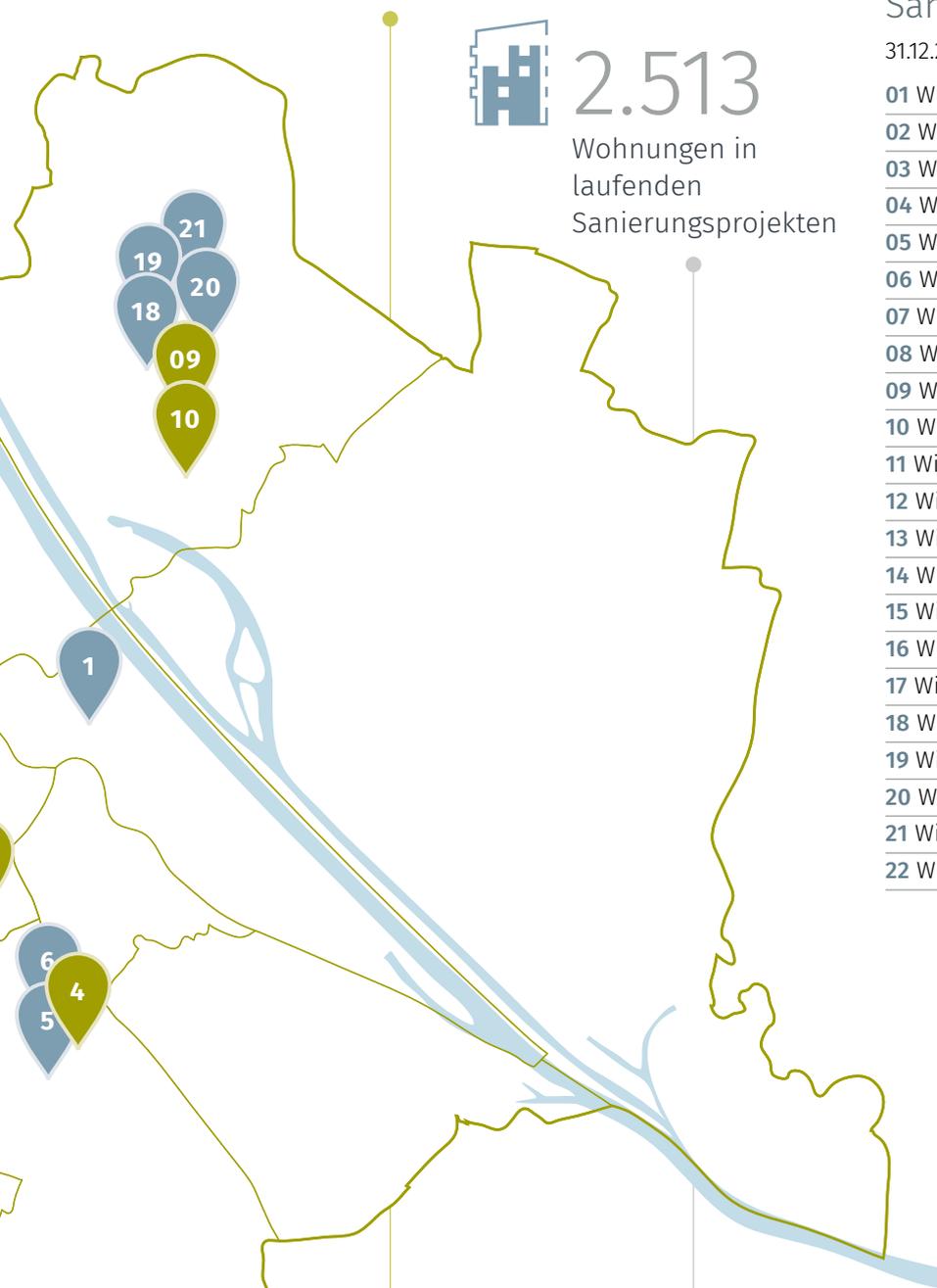
33.875 t

CO₂-Einsparung durch
thermische Sanierung



2.513

Wohnungen in
laufenden
Sanierungsprojekten



Laufende Sanierungsprojekte

01



31.12.2021

- 01 Wien 2. Venediger Au 8
- 02 Wien 4. Große Neugasse 19-23
- 03 Wien 4. Große Neugasse 25
- 04 Wien 5. Mittersteig 23
- 05 Wien 10. Favoritenstraße 198
- 06 Wien 10. Schröttergasse 50-52
- 07 Wien 10. Wienerfeld West
- 08 Wien 12. Steinhagegasse 3
- 09 Wien 13. Sillerplatz 6+7
- 10 Wien 14. Linzer Straße 252
- 11 Wien 14. Linzer Straße 348
- 12 Wien 14. Missindorfstraße 35-41
- 13 Wien 14. Salzwiesengasse 40
- 14 Wien 15. Fenzlgasse 38
- 15 Wien 16. Fuchsloch I-III
- 16 Wien 16. Wichtelgasse 14
- 17 Wien 19. Paradisgasse 28
- 18 Wien 21. Alfred-Huth-Gasse 1
- 19 Wien 21. Gerasdorfer Straße 61
- 20 Wien 22. Markomannenstraße 18
- 21 Wien 23. Erlaaer Straße 120
- 22 Wien 23. Wienerflurgasse/Reihenhäuser



Fertiggestellte Sanierungsprojekte



01 Wien 4.

Klagbaumgasse 3

74 Wohnungen, 2 Lokale

Thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 36,2 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE



02 Wien 6.

Hirschengasse 16

36 Wohnungen, 4 Lokale

Teilsanierung

Gefördert: nein

Bauträger: WEG SOZIALBAU



03 Wien 10.

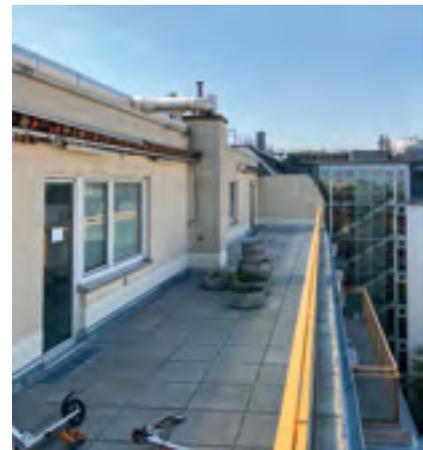
Buchengasse 17-19

57 Wohnungen

Teilsanierung

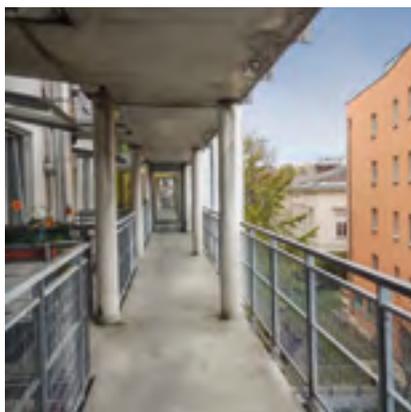
Gefördert: nein

Bauträger: SOZIALBAU





04 Wien 16.
Breitenseer Str. 76-80
302 Wohnungen, 2 Lokale
Teilsanierung
Gefördert: nein
Bauträger: WEG SOZIALBAU



05 Wien 15.
Hackengasse 35
26 Wohnungen, 2 Lokale
Thermische Sanierung
Gefördert: ja
Einsparung: 67,7 kWh/m²a
Bauträger: VOLKSBAU



Fertiggestellte Sanierungsprojekte



06 Wien 15.

Minciostraße 4

30 Wohnungen, 1 Lokal

Thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 75,37 kWh/m²a

Bauträger: WEG SOZIALBAU



07 Wien 19.

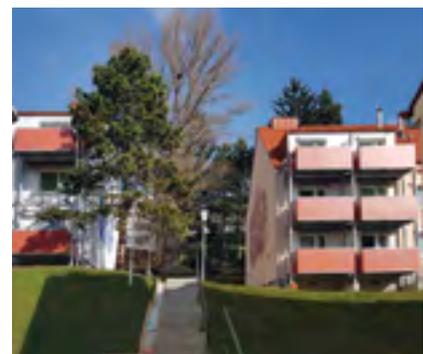
An der Zwerchwiese 9

40 Wohnungen

Balkonzubau

Gefördert: nein

Bauträger: WOHNBAU





08 Wien 21.
Schenkendorfsgasse 28

16 Wohnungen

Thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 24,79 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE



09 Wien 21.
Schenkendorfsgasse 43

34 Wohnungen

Thermische Sanierung

Gefördert: ja

Einsparung: 20,61 kWh/m²a

Bauträger: FAMILIE



10 Wien 23.
Schellenseegasse 9-27

39 Wohnungen

Teilsanierung

Gefördert: nein

Bauträger: NEULAND

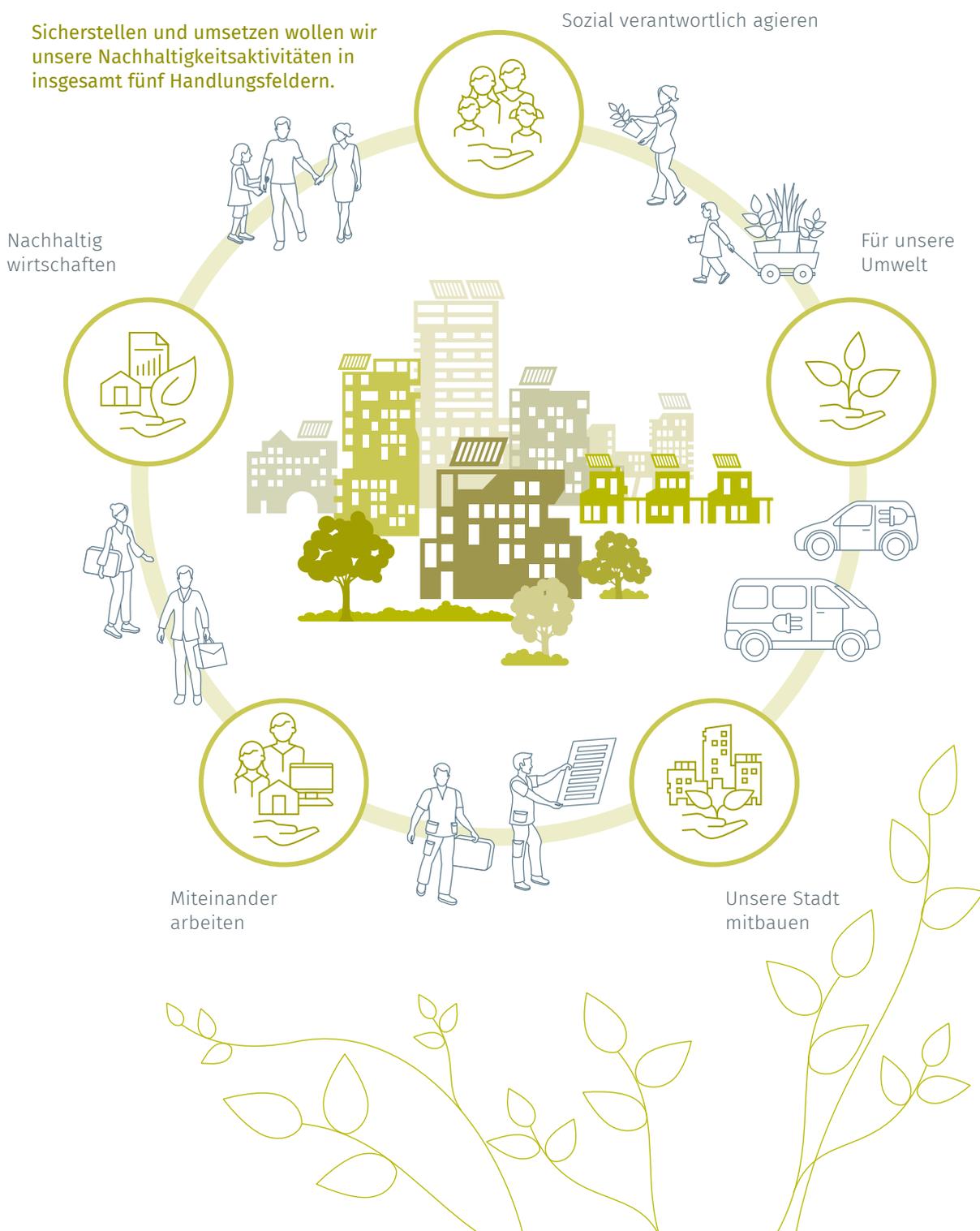


Nachhaltigkeit – wie wir sie verstehen

Unsere Handlungsfelder

Als Verbund gemeinnütziger Wohnungsunternehmen ist nachhaltiges unternehmerisches Handeln unser Kerngeschäft, das erfolgreiches Wirtschaften mit sozialer und ökologischer Verantwortung verknüpft. Nachhaltiges Handeln betrachten wir als grundlegende Voraussetzung für unseren Geschäftserfolg. Nachhaltigkeit ist daher integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie und -kultur. Dabei denken wir Nachhaltigkeit ganzheitlich. Basierend auf einer wertebasierenden Geschäftspolitik möchten wir einen maßgeblichen und wirksamen Beitrag zur Klima- und Energiewende und zum gesellschaftlichen Zusammenhalt leisten.

Sicherstellen und umsetzen wollen wir unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten in insgesamt fünf Handlungsfeldern.





Nachhaltig wirtschaften

Effizientes Wirtschaften hat für uns Priorität und ist das Prinzip gemeinnützigen Handelns. Nicht Gewinnmaximierung, sondern Wertemaximierung steht im Vordergrund. Wir entnehmen Gewinne nicht, sondern reinvestieren sie für unsere Bewohnerinnen und Bewohner. Erst damit wird die Erfüllung unseres Auftrages der Gemeinnützigkeit möglich: Schaffung von leistbarem Wohnraum, laufende Modernisierung und langfristiger Erhalt des Bestandes, innovative, nachhaltige Energieversorgungssysteme und beispielgebende Pilotprojekte und damit Werterhalt für Generationen.



Unsere Stadt mitbauen

Wir bauen unsere Stadt mit. Es gehört zu unserem Selbstverständnis, einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung zu leisten. Deshalb arbeiten wir eng mit unserer Stadtverwaltung zusammen und bringen uns frühzeitig in die Planungsprozesse einer sozial gerechten und klimaneutralen Stadt ein, der nicht nur qualitätsvollen Wohnraum in sozial durchmischten Quartieren im Fokus hat, sondern auch die Schaffung von öffentlichen Grünräumen, kulturellen Begegnungszonen bis zur Nahversorgung und nachhaltigen Mobilitätskonzepten.



Miteinander arbeiten

Unternehmenserfolg wird von Menschen gemacht. Das Wohlergehen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einer gepflegten Unternehmenskultur des Miteinander ist uns ein besonderes Anliegen. Chancengleichheit, Aufstiegsmöglichkeiten, die Vereinbarkeit von Arbeit und Familie fördern wir genauso intensiv wie die Gesundheit von Geist und Körper. Wir geben zurück, was wir bekommen: etwa durch das ISO-zertifizierte Auditprogramm „Beruf & Familie“, das den SOZIALBAU-Verbund seit 2018 als familienfreundliches Unternehmen auszeichnet, durch das Hausverwalter-Kolleg, das Einsteiger und Aufsteiger professionalisiert, und durch vielfältige Sozialleistungen. Auch das ist gelebte Nachhaltigkeit.



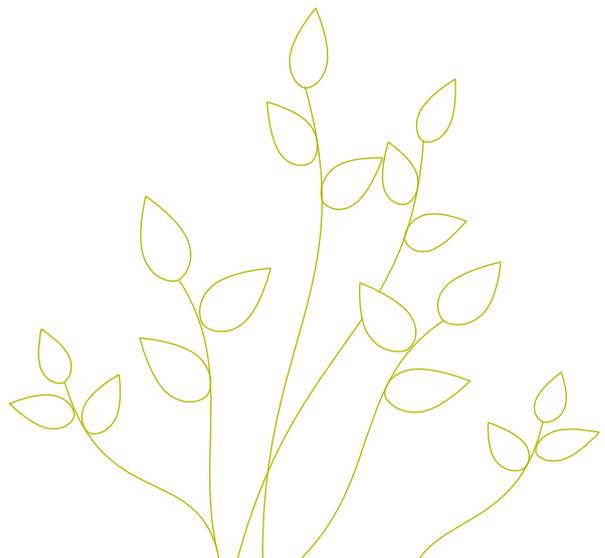
Sozial verantwortlich agieren

Wohnen soll mehr sein als ein Dach über dem Kopf. Wir schaffen einen nachhaltig wirksamen Mehrwert durch gezielte Förderung des guten Miteinanders. Dazu zählen Bewohnerfeste, reichhaltige Kunst- und Kulturangebote genauso wie Nachbarschaftshilfe. Desgleichen sind auch die Wohnanlagen mit einer Vielzahl an gemeinschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten wie Grünanlagen, Erholungsflächen, Urban Gardening ganz am gemeinschaftlichen Gedanken ausgerichtet. Mit der Initiative „gemeinsam stärker“ wurde eine Service- und Vernetzungsplattform geschaffen, die Bewohnerinnen und Bewohner zusammenführt und zur Gemeinschaftsbildung der SOZIALBAU-Community wirksam beitragen soll.



Für unsere Umwelt

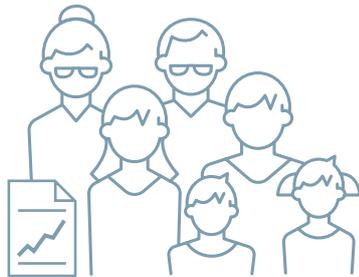
Bauen, kühlen und heizen bestimmen in hohem Maße das Stadtklima und damit die Lebensqualität. Wir widmen uns mit aller Kraft dem Umstieg auf nachhaltige Energiesysteme. Mit einer Reihe von innovativen Pilotprojekten wie Fassadenkühlung und -begrünung, Erdwärme, Wärmepumpen oder Energiegemeinschaften loten wir Machbares aus, mit Großprojekten wie der Umrüstung auf Photovoltaik und Gemeinschaftsthermen treiben wir die Energiewende voran. Dazu zählt auch die konsequente thermisch-energetische Sanierung unseres Bestandes. Die zahlreichen vom Klimaschutzministerium geförderten Pilotprojekte zur Energiewende beweisen, dass wir nachhaltig auf dem richtigen Weg sind.



Nachhaltig wirtschaften

17,6 Jahre

durchschnittliche
Mietdauer



47,2 Mio. €

Eigenmittel-Zuwachs
für Generationenvertrag



396 €/m²

monatliche Mietentlastung



133 Mio. €

Wertschöpfung pro Jahr





168 Mio. €

jährliche Mietentlastung

1.100

neue Arbeitsplätze
durch Konjunkturimpuls



Rd. 100 %

unbefristete Mietverhältnisse

SOZIALBAU AG



10 m²

mehr Wohnfläche
als gewerbliche Vermieter





Nachhaltig wirtschaften

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

Die ganze Vielfalt Wiens

Der SOZIALBAU-Verbund errichtet und verwaltet leistbaren und attraktiven Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Wir bieten qualitätsvolle Wohnungen zu Mieten an, die auch für Menschen mit geringerem Einkommen erschwinglich sind. Aktuell haben bei uns über 53.000 Haushalte „mehr als ein Dach über dem Kopf“, was einen Anteil am Wiener Wohnungsmarkt von insgesamt 6 % ausmacht. Zu organisieren gilt es somit den „Betrieb“ einer Stadt in etwa der Größe von Klagenfurt mit 110.000 Einwohnern. SeniorInnen, Familien, Studierende, Singles – für sie alle bieten wir ein passendes Zuhause.

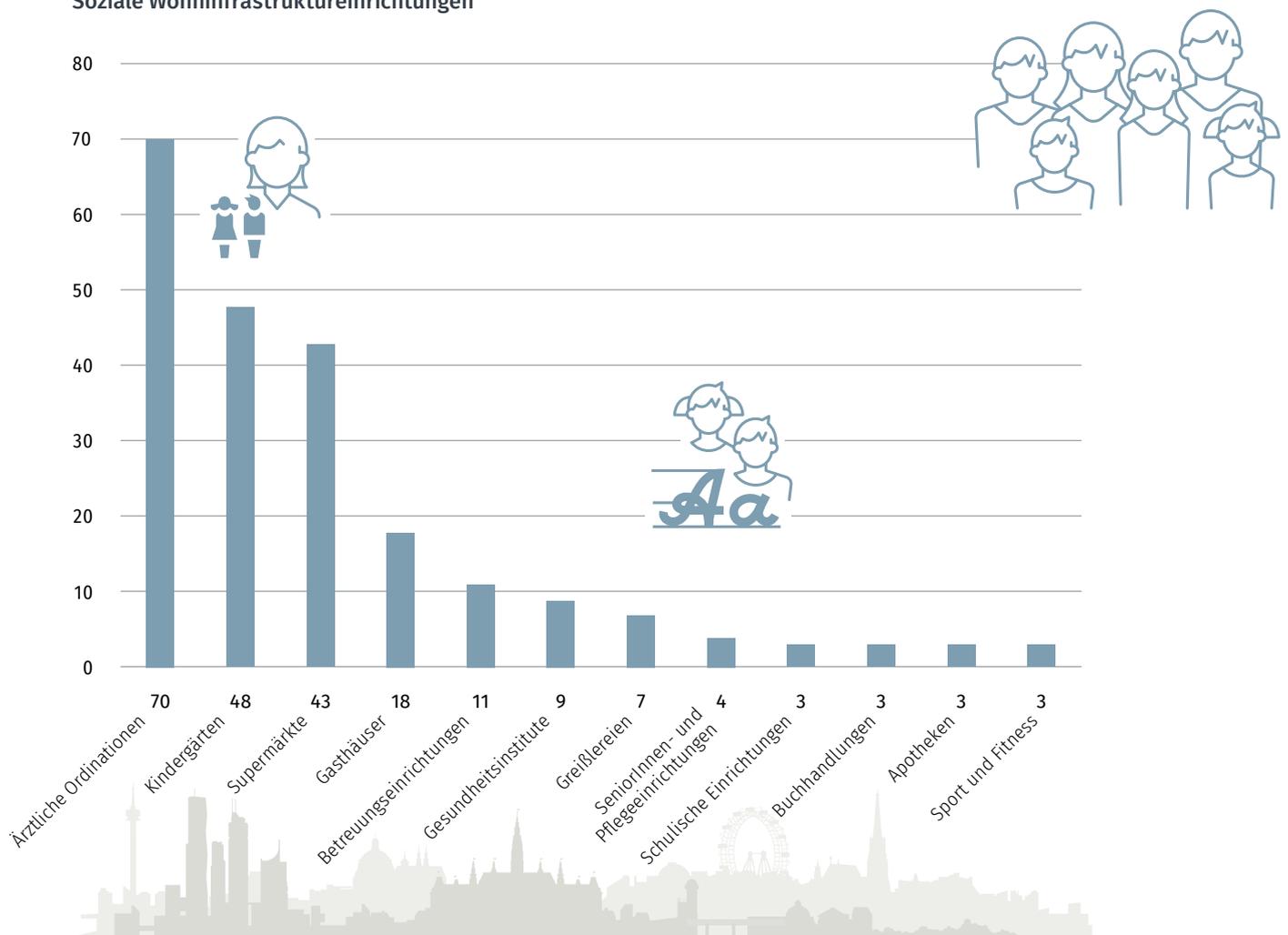
Mit unserem Wohnungsbestand leisten wir einen wesentlichen Beitrag zur Wohnversorgung in unserer Stadt.

Einer Stadt, die wächst. Als ihr langjähriger Partner wollen wir mitwachsen und qualitätsvollen und preiswerten Wohnraum schaffen. 2021 wur-

den 419 Wohnungen an die BewohnerInnen übergeben. In den letzten zehn Jahren steuerte der SOZIALBAU-Verbund im Schnitt über 500 Wohnungen pro Jahr zu der gestiegenen Wohnungsnachfrage bei.

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

Soziale Wohninfrastruktureinrichtungen



Fit für künftige Generationen

Als Verbund gemeinnütziger Wohnungsunternehmen steht für uns solides Wirtschaften mit sozialer und ökologischer Verantwortung im Mittelpunkt.

Ein höchstmögliches Maß an Lebensqualität für alle unserer Bewohnerinnen und Bewohner ist dabei oberstes Ziel.

Voraussetzung dafür ist wiederum ein starkes wirtschaftliches Fundament und eine langfristig orientierte Leistungsfähigkeit.

Als ganz wesentliches Element hoher Lebensqualität betrachten wir dabei möglichst hohe Qualitätsstandards in allen unseren Wohnhausanlagen. Was bereits aufgrund der hohen Investitionstätigkeit im Neubau Wohnungen bzw. Wohnhäuser in bester Qualität und nach neuesten ökologischen und sozialen Standards entstehen lässt, wollen wir nun auch in den kommenden Jahren sukzessive für den gesamten Wohnungsbestand umsetzen.

Bezugnehmend auf den in § 1 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes verankerten Generationenvertrag, der den Einsatz der erwirtschafteten Eigenmittel sowohl zur Errichtung

von neuem als auch zur Modernisierung von bestehendem Wohnraum vorsieht, wird in den kommenden Jahren ein umfassendes Investitionsprogramm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes umgesetzt. Ziel ist dabei die systematische Aufwertung auf Neubaustandard. Durch Aufzugsnachrüstungen und Balkon- sowie Loggiazubauten, neue Wohnungstüren, Montage von E-Tankstellen etc. profitieren insbesondere langjährige, treue Bewohnerinnen und Bewohner, die überwiegend in älteren Wohnhausanlagen leben.

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

Darüber hinaus wird Ressourcenverbrauch durch die dadurch gewährleistete längere Nutzungsdauer der Objekte erheblich gesenkt. Anstelle von Abriss und Neubau tritt Modernisierung auf Neubaustandard, hinzu kommt vielfach der Umstieg auf erneuerbare Energieversorgungssysteme und damit substanzielle Energie- und CO₂-Einsparungen sowie die Einrichtung von umweltfreundlichen E-Mobilitätsangeboten.



Günstiger Wohnen

Mit 5 Euro/m²/Monat lag die durchschnittliche Nettomiete der gemeinnützigen SOZIALBAU-Wohnungen um mehr als Drittel unter der Durchschnittsmiete des gewinnorientierten Mietwohnungsmarktes auf Wiener Ebene. Damit ersparen sich unsere Bewohnerinnen und Bewohner auf-

grund 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.

5 €/m²

SOZIALBAU-Miete

5,8 €/m²

Gemeinnützige Miete gesamt

7,9 €/m²

Gewinnorientierte gewerbliche Miete

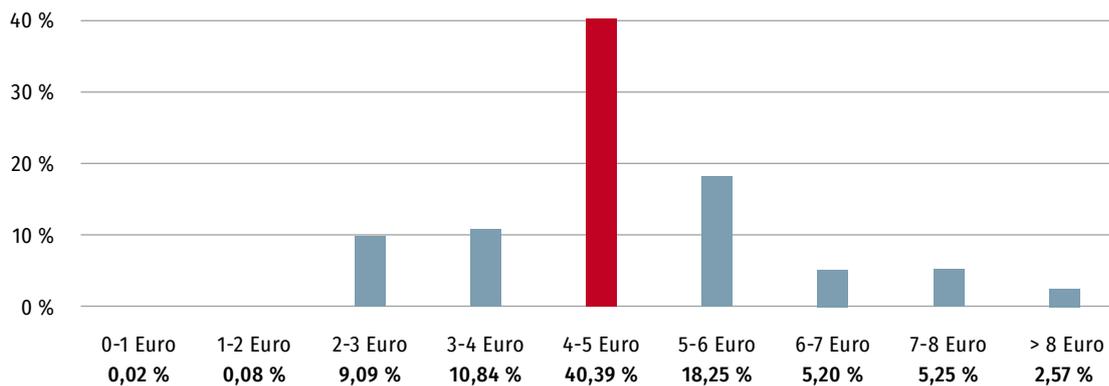
Durch die deutlich günstigeren Mieten sorgen die Wohnungsunternehmen des SOZIALBAU-Verbundes nicht nur für eine wirksame Entlastung ihrer

insgesamt 47.000 Mieterinnen und Mieter, sondern tragen auch maßgeblich zur Dämpfung der Wohnkosten am Wiener Wohnungsmarkt bei.

Einen überproportionalen Beitrag leisten wir dabei in der Bereitstellung von besonders günstigem Wohnraum. Bei zwei Drittel (31.300 Wohnungen) unseres 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. Das gemeinnützige Kostende-

ckungsprinzip garantiert ein um fast die Hälfte niedrigeres Mietniveau bei geförderten Wohnungen im Vergleich zu Mietwohnungen von gewinnorientierten Anbietern, gerechnet auf Rückzahlungszeiträume bis rund 40 Jahren.



Noch deutlicher zeigt sich dieser „WGG-Effekt“ nach Rückzahlung aller Finanzierungskomponenten. Sind Wohnbauförderungs- und Bankdarlehen abbezahlt, sinkt die sozial gebundene gemeinnützige Miete auf aktuell 4,2 Euro/m²/Monat. Ge-

winnorientierte Wohnungsanbieter können demgegenüber ihre Mieten auf Marktniveau anheben. Aktuell belaufen sich deren durchschnittliche Nettomieten bei Neuvermietung auf 11 Euro/m²/Monat.

Lebenslanges Wohnrecht

Ein lebenslanges Wohnrecht durch unbefristete Mietverhältnisse ist ein ganz wesentlicher Bestandteil für sicheres Wohnen, das eine langfristige und sichere Lebensplanung unserer Bewohnerfamilien unterstützt.

Unbefristete Mietverträge sind deshalb wichtiger Bestandteil unserer gemeinnützigen Unterneh-

menskultur. Während Mietverträge bei den Wohnunternehmen des SOZIALBAU-Verbundes daher grundsätzlich nur unbefristet abgeschlossen werden und im Durchschnitt jährlich rd. 2.500 weiteren Bewohnerinnen und Bewohner mit einem unbefristeten Mietverhältnis hinzukommen, sind im gewerblichen Wohnungssektor befristete Mietverträge die Regel. Aktuell werden dort zwei Drittel aller Mietverträge befristet abgeschlossen. →

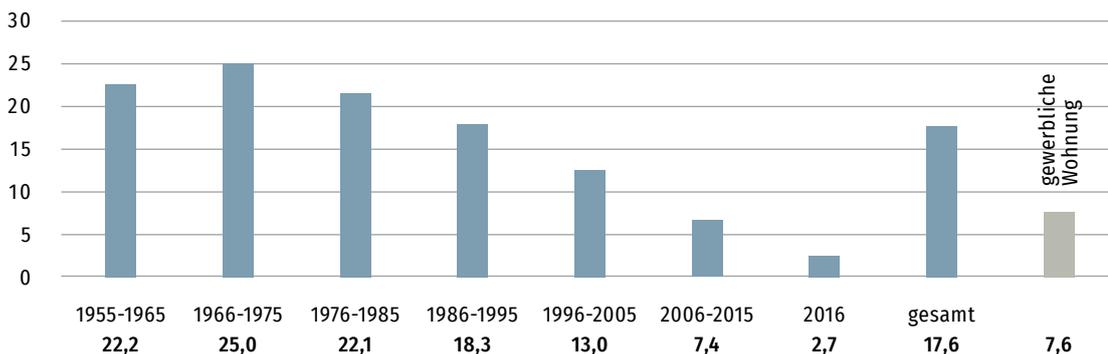
Lebenslanges Wohnrecht garantiert

Insgesamt sind knapp 50 % aller Mietverhältnisse im gewerblichen Wohnungssegment zeitlich limitiert, was wiederum den gewinnorientierten Anbietern eine Mietanhebung bei Vertragsverlängerung ermöglicht. Da bei uns nur unbefristete Mietverträge zum Einsatz kommen, liegt auch

die durchschnittliche Mietvertragsdauer mit 17,6 Jahren deutlich über jener der gewerblich-gewinnorientierten Wohnungsanbieter mit durchschnittlich nur 8 Jahren. Aktuell zeigt sich im gewerblichen Segment gar nur eine durchschnittliche Mietvertragsdauer von 3,4 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 über-

durchschnittlich 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.

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.

Von der Mietreduktion profitieren damit 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.



Insgesamt resultiert aus dem Mietvorteil bei den SOZIALBAU-Wohnungsunternehmen eine – auf die gesamte Wohnfläche hochgerechnete – jährliche Einsparung von 168 Mio. Euro für unsere Bewohner. Das entspricht einem Anteil von rd. 14 % am gesamten – vom Wirtschaftsforschungsinstitut (Wifo) errechneten – Entlastungseffekt des gemeinnützigen Wohnbaus für die österreichischen Haushalte.

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

Inklusive der jährlichen Investitionen im Rahmen des großen Modernisierungsprogrammes des Wohnungsbestandes lässt sich der Wertschöpfungseffekt auf insgesamt 133 Mio. Euro pro Jahr beziffern. Damit schaffen wir jährlich 1.900 Arbeitsplätze.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

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

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

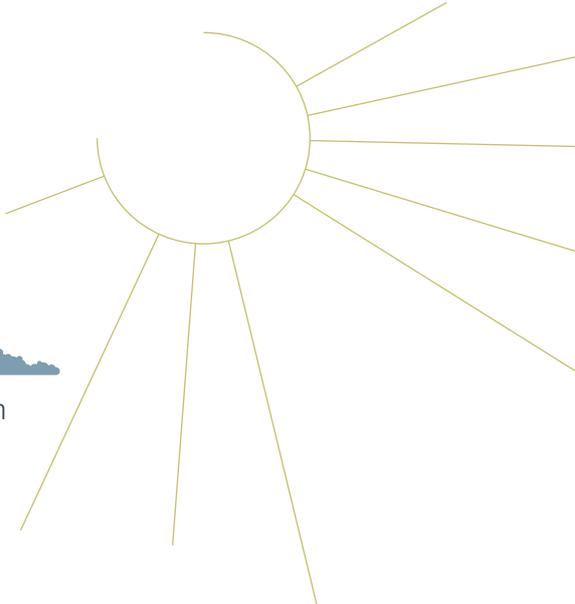
Eine vorbildliche Compliance bzw. Regeltreue ist eine wichtige Voraussetzung, um langfristigen Erfolg als Unternehmensverbund sicherzustellen. Deshalb haben sich die Unternehmen des SOZIALBAU-Verbandes zu einer verantwortungsvollen

und nachhaltigen Unternehmensführung verpflichtet und den Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV-CGK) in ihre Regelwerke implementiert. Neben dem bereits bestehenden engmaschigen Kontroll- und Aufsichtsnetzwerk des Revisionsverbandes stärkt dies die Transparenz und das Vertrauen in eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung.

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



Unsere Stadt mitbauen



 **1.162**
Wohnungen in **3**
Stadtentwicklungsarealen
in Arbeit



 **Ressourcenschonend
Bauen**



3.250
neue BewohnerInnen



2 Parks
mit **2,5 ha**



 **1.027**

Wohnungen in

3



Stadtentwicklungsgebieten
in Planung



Kreislaufwirtschaft



Klimafitte
Wohnquartiere





Unsere Stadt mitbauen

Unser Anspruch ist, einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung zu leisten. Deshalb bringt sich der SOZIALBAU-Verbund 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.

1.625 Wohnungsschlüssel und eine gelbe Fetthenne

Die SOZIALBAU AG blickt in den letzten Monaten auf diverse Schlüsselübergaben zurück, ob das nun in Hietzing, Floridsdorf oder in der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne ist. Etliche andere Projekte in Liesing und Margareten sind noch Baustelle. Und, Trommelwirbel, Anfang 2022 startete der Bau des 84 Meter hohen Leuchtturmprojekts auf dem Nordbahnhof-Areal. Gedanken zum nachhaltigen Bauen, Planen und Entwickeln.

84 Meter, 27 Stockwerke, Blick auf die ganze Stadt: Das mit Abstand höchste Wohnhausprojekt aller Zeiten befindet sich gerade in der Detailplanungs- und Ausschreibungsphase. „Wir warten gerade auf die ersten Angebote der Baufirmen, aber aufgrund der schon seit Monaten explodierenden Baustoffpreise rechne ich gegenüber unseren bisherigen Kalkulationen mit einer massiven Preissteigerung“, sagt Hannes Stangl, technischer Direktor der SOZIALBAU AG. „Einerseits ist das Hochhaus auf dem Areal des ehemaligen Wiener Nordbahnhofs eines unserer Leuchtturmprojekte. Andererseits stellt sich auch die dringende Frage, wie wir in Anbetracht der Umstände überhaupt noch den Generationenvertrag erfüllen können. Es sind schwierige Zeiten, die uns viel abverlangen.“

Die Investitionskosten steigen, die Finanzierungszeiträume werden immer länger, die Zugänglichkeit zu leistbarem Bauland wird immer diffiziler. „Und ich fürchte, dass dieses Problem nicht so bald wieder verschwinden wird“, so Stangl. „In den kommenden Jahren werden wir uns daher überlegen müssen, wie wir in Zukunft an bezahlbare Grundstücke herankommen und wie wir darauf preiswerten, leistbaren Wohnraum garantieren können. Wer weiß, vielleicht werden wir die Standards, Anforderungen und Fördermöglichkeiten neu definieren und unsere Erwartungshaltung ein bisschen überdenken müssen. Für mich persönlich jedenfalls sind die Leistbarkeit und Qualität einer der wichtigsten Parameter sozialer Nachhaltigkeit. Genau dafür steht der gemeinnützige Wohnbau.“

Dass die „Freie Mitte“ am Nordbahnhof als großer Park, als unregulierte Gärten erhalten und das Areal dennoch wirtschaftlich verwertet werden kann – genau das war eine der großen Aufgaben der letzten Jahre.

Gemeinsam mit dem Studio Vlay Streeruwitz ist es gelungen, in einem Partizipationsprozess die städtebauliche Planung am Nordbahnhof-Areal so voranzutreiben, dass in der Mitte ein attraktiver öffentlicher Freiraum für alle übrigbleibt, während die Ränder des Areals – quasi zur Wiederherstellung des ökonomischen Gleichgewichts – entsprechend höher und dichter verbaut werden.

Oder, wie Stadtplanerin Lina Streeruwitz dies ausdrückt: „Die Bürgerinnen und Bürger haben in die-

sem von uns moderierten Prozess die Erfahrung machen können, dass sie sich zwar etwas wünschen können, dass jeder Wunsch aber auch seinen Preis hat – letztendlich auch, dass der wildromantische Freiraum in der Mitte und die großen Hochhäuser rundherum kommunizierende Gefäße sind. Das eine bedingt und ermöglicht das andere. Insofern sind die hohen Bebauungen am Nordbahnhof durchaus ein Beitrag zu einer urbanen, gesellschaftlichen Nachhaltigkeit.“ →





→ Das Hochhaus umfasst 226 geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen, die allerdings zu preislich gedeckelten Konditionen vergeben werden, wie dies in 2011 erstmals vom damaligen Wohnbau-Stadtrat Michael Ludwig ausgerufenen Wohnbau-Initiative vorgesehen war. Der Wohnungsmix beinhaltet Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, wobei die Drei-Zimmer-Wohnungen mit rund 55 Prozent deutlich überwiegen.

Ein Regelgeschoß bietet Platz für neun Wohnungen, punktuelle Sonderfälle gibt es im 10., 11. und 20. Stock mit Stadtloggien, Gemeinschaftsräumen und einer kleinen, anmietbaren Gästewohnung mit 45 Quadratmetern Nutzfläche.

„Das städtebauliche Konzept am Baufeld 2 war bereits vorgegeben, wir haben lediglich zwischen Hochhaus und benachbartem Punkthaus eine Fuge vorgesehen“, sagen die beiden Architekten Walter Ifsits und Hanno Ganahl, die den 2018 ausgeschriebenen Wettbewerb gemeinsam mit ihrem Partnerbüro AKF gewonnen haben. „Auf diese Weise wirkt die Baumasse etwas lockerer, und das Projekt verzahnt sich besser mit den öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen.“ Der benachbarte riegelartige Bau nach Plänen des Wiener Architekturbüros RATAPLAN umfasst weitere 115 Wohnungen im geförderten Bereich.

Um die optische Erscheinung des 84 Meter hohen Wohnturms etwas zu strukturieren, wurden an den Fassaden alle zwei bis drei Stockwerke umlaufende, sogenannte „horizontale Lisenen“ aus Stahlbeton vorgesehen. Dazwischen spannt sich eine verspielte Matrix aus Fensterstreifen, Balkon- und Loggienräume und bronzefarbenen Alucobond-Platten auf, wobei die Fassadenplatten von unten nach oben in sieben Farbnuancen sukzessive heller und himmlischer werden.

Leichter mit jeder Etage werden auch die Stahlbetonwände. Während die Außen- und Mittelmauern in den untersten Geschoßen mit 35 Zentimetern Stärke noch die größten Lasten aufzunehmen haben, verjüngt sich die tragende Konstruktion nach oben stufenweise auf 20 Zentimeter Wandstärke. Die gewonnene Fläche kommt dem Wohnen zugute. Ein Benefit ist auch die Energieversorgung der Wohnungen: Geheizt und gekühlt wird mittels Bauteil-Aktivierung, die Einspeisung erfolgt mittels Fernwärme und Fernkälte, am Dach gibt es zudem eine Photovoltaik-Anlage, die mit insgesamt 154 Modulen eine Leistung von 58,5 kWp erbringt. Das entspricht knapp 60.000 Kilowattstunden pro Jahr und somit einer jährlichen CO₂-Ersparnis von rund 25 Tonnen.

„Die Stadtteilentwicklung am Nordbahnhof ist in jeder Hinsicht ein Best-Practice-Beispiel für Bürgerbeteiligung und kooperatives Planen und Entwickeln“, sagt Hannes Stangl. „Auch das Ausschreiben eines Wettbewerbs, der ja für Hochhäuser verpflichtend vorgesehen ist und den wir gemeinsam mit dem Qualitätsbeirat juriert haben, war ein spannender Prozess, wo man aus jedem Wettbewerbsbeitrag etwas mitnehmen konnte. Ohne jeden Zweifel aber war das einstimmige Siegerprojekt von Ifsits Ganahl Architekten von Anfang an mein Favorit.“ Die Fertigstellung des SOZIALBAU-Leuchtturms ist für Frühling 2024 vorgesehen.



Auch in den Gefilden niedrigerer Bauklassen hat sich im Nachhaltigkeitsjahr 2021 bei der SOZIALBAU AG viel getan. Im September wurden die letzten Bauteile auf den Siemensäckern in Floridsdorf übergeben. Die Bebauung des 8,5 Hektar großen Areals, auf dem sich einst bewirtschaftete Ackerflächen sowie die KFZ-Werkstätten von Siemens befunden hatten, ist Resultat eines 2014 ausgeschriebenen EUROPAN-12-Wettbewerbs, aus dem



das slowakische Büro SLLA Architects als Sieger hervorgegangen ist. Die letzten beiden Bauplätze umfassen unter anderem bauplatzübergreifende Gemeinschaftsräume sowie einen sechsgruppigen Kindergarten und zwei Punkthäuser in Holzmischbauweise, welche das Resultat einer kollektiven Planung von SLLA und der SOZIALBAU-Tochter Projektbau sind.

Krankenhauses Lainz und in unmittelbarer Nähe des Hörndlwalds zehn Stadtvillen fertiggestellt und an ihre Mieterinnen und Mieter übergeben.

Die Punkthäuser nach Plänen von Coop Himmelb(l)au und DMAA Delugan Meissl Associated Architects beinhalten 194 Mietwohnungen und werden über Luftwärmepumpen und Fußbodenheizung beheizt sowie mittels Hochtemperatur-Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Warmwasser versorgt.



„Eine geothermische Lösung war aufgrund des hohen Anteils an bestehenden Bäumen am Grundstück und der damit verbundenen großflächigen Verwurzelung im Boden nicht möglich“, erklärt Andrea Steiner, Abteilungsleiterin für Neubau, Entwicklung und Steuerung bei der SOZIALBAU AG. Auf den Dächern sind zudem Photovoltaik-Module installiert, die den nötigen Strom für den Betrieb sämtlicher Wärmepumpen liefern. „Überschüssige Stromspitzen nutzen wir für die Versorgung der Gemeinschafts- und Allgmeinräume und im optimalen Fall vielleicht sogar auch noch ein wenig für die privaten Haushalte. Unterm Strich sollte es uns auf diese Weise gelingen, weitestgehend emissionsfrei zu sein.“ Aktuell wird das Projekt eine Saison lang gemonitort und ausgewertet. →

In der Joseph-Lister-Gasse in Wien-Hietzing wiederum wurden im November 2021 auf dem Gelände des ehemaligen Personalwohnheims des



AG selbst, drei Etagen jedoch werden an den gemeinnützigen Wohnbauträger EGW vermietet.

Von der Straße aus betrachtet wirkt das Haus unverändert und unscheinbar. Die Fassade wurde aufgrund der geltenden Schutzzone lediglich saniert, die zurückspringenden Dachgeschoße verschwinden hinter schlichten, eleganten Lamellen, die über die gesamte Länge mit Fetthennen, Sonnenröschen, Hauswurz, Thymian, Pfenningkraut, Bergbohnenkraut und Felsensteinkraut intensiv begrünt wurden und auf diese Weise einen klimaadaptiven Beitrag gegen städtische Überhitzung leisten.

„Die Planung der Dachgeschoße war sehr komplex und ist das Resultat einer sehr intensiven Zusammenarbeit mit dem Bauphysiker“, sagt Rudolf Fritz, Partner im zuständigen Architekturbüro RATAPLAN. „Sowohl die Lamellen als auch die Bepflanzung sorgen für eine angenehme Verschattung. Zudem können die Innenräume mit einer abgehängten Heizkühldecke in den heißen Sommermonaten angenehm temperiert werden. Doch die größte Überraschung findet sich, wie ich meine, sobald man das Haus betreten hat.“

Im Altbaubereich wurden die alten Kaminmauern zum Teil vom Putz befreit und sandgestrahlt, die alten Dippelbäume fristen nun ein Reuse-Weiterleben in Form von Bodenbrettern und Treppenpodesten, in den Stiegenhäusern dominiert nackter Sichtbeton. Konterkariert wird der industrielle Charme von einer modernen Büroerweiterung im Innenhof. Auf insgesamt sechs Etagen entstand eine sehr zeitgenössische Arbeitslandschaft in quatschvergnügter gelber Hülle.

→ Und in der Spallartgasse in Breitensee – den meisten besser bekannt als Theodor-Körner-Kaserne – konnten im März 2022 bereits die ersten Wohnungen besiedelt werden. Mehr als 70 Prozent des gesamten Baumbestands konnten erhalten und in den Masterplan des Wiener Büros driendl*architects integriert werden. „Mich hat an diesem Ort fasziniert“, sagt Architekt Georg Driendl, „dass hier schon so viel da ist, was auf vielen anderen Standorten erst mühsam geschaffen werden muss: Natur, Atmosphäre und eine geschichtliche Identität. Daher war es uns besonders wichtig, mit diesen Ressourcen achtsam umzugehen und möglichst viel davon zu bewahren.“ Die SOZIALBAU AG, die für die Projektentwicklung des 4,1 Hektar großen Areals verantwortlich war, hat hier rund 225 Wohneinheiten umgesetzt.

Eine nachhaltige Investition ins eigene Unternehmen auf ganz anderer Ebene ist die Revitalisierung des alten Biedermeierhauses in der Andreasgasse 9. Mit dem steigenden Flächenbedarf in der SOZIALBAU AG hat sich die Geschäftsführung vor über zehn Jahren dazu entschieden, den leerstehenden Altbau zu kaufen und in Absprache mit der Stadt Wien, Abteilungen für Stadtgestaltung und Stadtteilplanung und Flächenwidmung, zu eigenen Zwecken umzubauen. Einen Teil der neuen Büroflächen nutzt die SOZIALBAU



Die Begrünung des Freiraums, der wie eine stille Oase in der Stadt schlummert, entstand in Zusammenarbeit mit DnD Landschaftsplanung.

Alles in allem für die SOZIALBAU AG beste Arbeitsvoraussetzungen also, um die laufenden Baustellen zu überwachen und die kommenden Projekte auf Schiene zu bringen. Im März 2021 erfolgte der Spatenstich für den Ersatzneubau in der Stöber-



gasse, wo heri&salli auf dem Grundstück eines ehemaligen Bildungszentrums mit Volkshochschule und Berufsförderungsinstitut (bfi) einen Wohnbau mit 44 Wohnungen und riesigen, 1,80 mal 1,80 Meter großen Stadtschaufenstern errichtet. Während sich das Haus in einem hellen Grün ins Stadtbild fügt, strahlen der Eingangsbereich und das Dachgeschoß in einem kräftigeren Grünton in den Straßenraum hinaus. 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. Geplante Fertigstellung: Ende 2022.



Und auch entlang der Breitenfurter Straße in Wien-Liesing, wo in den kommenden Jahren ein Stadterweiterungsquartier laufend weiter entsteht, sind die Eisenbieger und Betonierer bereits unterwegs, zum Teil ist der Rohbau sogar schon abgeschlossen. In der Hödlgasse entsteht in Zusammenarbeit mit ss plus Architektur und Mascha & Seethaler



ein Wohnbau mit insgesamt 243 Wohnungen. Und in der benachbarten Wiegelestraße plant die SOZIALBAU-Tochter Projektbau in Kooperation mit der Wiener Architektin Sne Veselinović einen Wohnpark mit 308 Wohnungen, der sich rund um einen begrünten Innenhof – der sogenannten grünen Oase – mit Schwammstadt-Prinzip und Shared-Space-Flächen gruppieren wird.

„Wir haben hier alle Hände voll zu tun“, sagt Direktor Hannes Stangl, „denn aktuell ist Liesing der schnellst wachsende Bezirk in Wien. Es gibt hier viele Baulandreserven, aber auch viel Industrie und Gewerbe, daher ist es unsere Aufgabe als gemeinnütziger Bauträger, hier nicht nur leistbaren Wohnraum zu schaffen, sondern auch alle Möglichkeiten zu nutzen, um mit der Kraft der Natur und Architektur ein schönes, lebenswertes Grätzl



mit einer gewissen Identität zu erschaffen.“ Das Ziel ist ein Stück Stadt mit sozialer, ökologischer, ökonomischer und baukultureller Nachhaltigkeit. „Alles Schwerpunkte“, so Stangl, „die in unserer DNA liegen.“

Wojciech Czaja



Eine Oase namens Sophie 7

Anstelle des ehemaligen Sophienspitals in Wien-Neubau errichtet die SOZIALBAU AG gemeinsam mit der WBV GPA in den kommenden zwei Jahren nicht nur ein gemeinnütziges Wohnprojekt mit allerhand sozialen und kulturellen Einrichtungen, sondern auch ein Stückchen Stadt, das in diesem Teil Neubaus schon lange gefehlt hat – mit Veranstaltungssaal, Kindergarten, Volkshochschule, Gastronomie, Angeboten für die Kreativwirtschaft und einem öffentlichen Park. Zur ökologischen Nachhaltigkeit gehört auch das Thema Social Urban Mining.

Lampen, Leuchtstoffröhren, deckenbündige Reflektoren. Waschbecken, Seifenspender, verchromte Armaturen. Fenster, Türdrücker, Notausgangsschilder in allen Größen und Formaten. „Es hat hier ausgesehen wie auf einer Baumesse oder bei einer Produktbemusterung“, erinnert sich Markus Meissner, Leiter des 2017 ins Leben gerufenen BauKarussells. „Aber genau das war ja auch Sinn und Zweck der Sache. Wir wollten die Menge und Vielfalt der hier verbauten Bauteile und Produkte aufzeigen. Wenn man mal genauer hinschaut, dann merkt man erst, wie reichhaltig und voller funktionsfähiger Elemente ein Gebäude am Ende seines Lebenszyklus immer noch ist.“

Am 25. und 26. März 2022 war es dann so weit. Gemeinsam mit der SOZIALBAU AG, dem Partnerbauträger WBV-GPA, der KÜMMEREI, dem BFI Wien, dem Job-TransFair und dem Arbeitsmarktservice Wien lud das BauKarussell zum sogenannten Open Mine Day ins ehemalige Sophienspital in Wien-Neubau. Ziel dieses Wochenendes der offenen Tür war die Sensibilisierung für das Thema Social Urban Mining. Die Kombination von Urban Mining und sozialwirtschaftlicher Arbeit ist eine Entwicklung des BauKarussells und wird seit einigen Jahren zunehmend praktiziert – auch in den Projekten der SOZIALBAU AG. „Üblicherweise wird ein Gebäude, wenn es nicht mehr saniert oder umgebaut werden kann, von einer Abbruchfirma abgerissen, die sich ihrerseits um das Recycling begehrter Rohstoffe sowie um die fachgerechte Entsorgung des Sondermülls kümmert“, erklärt Meissner. „Das kostet Zeit und Geld und ist in gewisser Weise eine Verschwendung von materiellen und immateriellen Ressourcen. Wir nutzen das Potenzial und bauen mit Langzeitarbeitslosen jene Bauteile aus, von denen jemand anderer im Sinne des Re-Use noch profitieren könnte. Die einen verdienen Geld und können für den Arbeitsmarkt fit gemacht werden, die anderen gelangen dadurch zu günstigen, manchmal sogar kostenlosen Baustoffen. Es ist eine Win-win-Situation für alle Beteiligten.“

In die Entrümpelung des leerstehenden Krankenhauses flossen 2.550 Arbeitsstunden. Insgesamt konnten auf diese Weise 54.500 Kilogramm Material geborgen werden. Rund zehn Prozent davon – darunter etwa Innentüren, Holzpaneele, Lampen,



Kabelkanäle und Sanitärgegenstände aller Art – kamen einem Verein zugute, der in Südosteuropa gemeinnützige Entwicklungsarbeit leistet und die Elemente weiterverwenden kann. Der Rest davon wurde an Fachbetriebe ausgeliefert, die das Material einschmelzen oder anderweitig weiterverarbeiten konnten.

„Ein Rückbau mit dem BauKarussell ist ein zusätzlicher Zwischenschritt, bevor die klassischen Abbrucharbeiten starten, und ist ohne jeden Zweifel ein gewisser logistischer Aufwand“, sagt Meissner, das für die SOZIALBAU AG vor zwei Jahren bereits ein 1978 errichtete Bildungszentrum in der Stöbergasse als urbane Rohstoffmine genutzt und dort hochwertige Produkte wie etwa einen Vollholz-Parkettboden ausgebaut hatte. „Aber im Sinne der Kreislaufwirtschaft und einer geschlossenen, ökologisch nachhaltigen Wertschöpfungskette ist dies eines der zentralen Themen für die Zukunft. Das ist unser Beitrag zur Nachhaltigkeit.“

1999 wurde der charakteristische, dunkle Klinkerbau entlang des Neubaugürtels fertiggestellt. 2017, nach nur 18 Jahren in Betrieb, musste das Krankenhaus aufgrund einer Umstrukturierung des gesamten Wiener Krankenanstalt-Konzepts seine Pforten schließen. „Und nun soll das Gebäude abgetragen werden und für eine Neunutzung Platz machen“, sagt der Wiener Architekt Martin Kohlbauer. →



→ „Dass mir das als Planer des Sophienspitals ein weinendes Auge beschert, das so bald nicht wieder trocken sein wird, ist wohl klar. Aber immerhin konnte das Gebäude schon jetzt wertvolle Dienste leisten – und wird nun in dem einen oder anderen Bauteil im Südosten Europas weiterleben. Das stimmt mich zufrieden.“

Anstelle des ehemaligen Krankenhauses entsteht in den kommenden Jahren ein Haus mit neun bis elf Geschossen mit rund 160 Wohnungen, das die Sozialbau gemeinsam mit der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA) errichtet. Architekt dieses Teils der sogenannten Sophie 7 ist abermals Martin Kohlbauer. Dafür hat sich im Herbst 2020 die Jury des wienweiten Bauträger-Wettbewerbs ausgesprochen. Neben klassischen geförderten Mietwohnungen wird es hier auch Sonderwohnformen für Senioren und Alleinerziehende geben. Im Erdgeschoß wird eine Dependence der Volkshochschule untergebracht. Stolz 35 Meter misst das Bauwerk an der höchsten Stelle.

„Die geforderte Bebauungsdichte ist sehr groß“, sagt Kohlbauer. „Aber nachdem ich dieses Grundstück nun zum zweiten Mal bebauen darf und ich es mittlerweile ganz gut kenne, weiß ich, wie ich die Baumasse an diesem neuralgischen Punkt in der Stadt auflockern kann. Wir nutzen die Fernwirkung des Gürtels und des künftigen Sophienparks und schneiden die Wohnbebauung an vier Stellen auf, sodass scheinbar fünf einzelne Punkthäuser entstehen.“ Zusammengehalten wird die nun heterogene Gebäudekubatur, durch die man zum Teil hindurchsehen kann, von einer Pergola-Dachlandschaft, die einerseits als Unterkonstruktion für eine riesige Photovoltaik-Anlage, andererseits als wertvoller Schattenspender für die begrünten Terrassen und Gemeinschaftsflächen am Dach dient.

„Die Photovoltaik“, sagt Hannes Stangl, technischer Direktor der SOZIALBAU AG, „liefert den nötigen Strom, um die Gemeinschaftsräume sowie die gesamte Haustechnik mit all ihren Wärmepumpen zu betreiben. Eine Einspeisung ins öffentliche Netz ist nicht vorgesehen. Sollte es einmal zu einem Energieüberschuss kommen, soll der Strom den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung gestellt werden.“ Ein ähnliches PV-Konzept hat die SOZIALBAU AG unlängst in der Wohnhausanlage in der Joseph-Lister-Gasse in Wien-Hietzing realisiert. Aktuell wird das Projekt einem Monitoring unterzogen. Die gewonnenen Daten sollen den Betrieb in der Sophie 7 optimieren.

Ergänzt wird das Haustechnik-Konzept von Fernwärme und Geothermie. Aufgrund des verhältnismäßig hohen Grundwasserpegels im Umkreis des Westbahnhofs muss die Tiefe der Erdsonden reduziert, deren Anzahl aus Effizienzgründen im Gegenzug erhöht werden. „Wir sind gerade dabei, die Tiefe und Positionierung der geothermischen Bohrungen zu berechnen“, erklärt Andrea Steiner, Prokuristin und Abteilungsleiterin für Neubau, Entwicklung und Steuerung bei der SOZIALBAU AG. „Aus den Erdsonden wird in Folge in den Sommermonaten die Kühlung für die Gewerbeflächen gewonnen – der Überschuss kommt den Wohnungen zugute. Dieses Modell ist für uns eine Premiere im geförderten Mietwohnungsbereich. Aktuell sind wir mit Wien Energie im Gespräch.“



Die Nachhaltigkeit der Sophie7. liegt jedoch nicht nur im Technischen und Ökologischen, sondern hat vor allem auch eine soziale und kulturelle Dimension. Erstmals in der Geschichte des Bauträger-Wettbewerbs nämlich war die Erhaltung und Weiternutzung zweier historischer Pavillons am Grundstück im Rahmen der Wohnbauförderung als Teil des Wettbewerbsbeitrags gefordert. Das heißt: Die SOZIALBAU AG und die WBV-GPA mussten für den Karl-Ludwig-Pavillon und den denkmalgeschützten Kenyon-Pavillon ein Nutzungskonzept vorlegen und die Zukunft der beiden Jahrhundertwende-Gebäude in Zusammenarbeit mit Vereinen, Kulturinstitutionen, Bildungseinrichtungen und gewerblichen Betreibern entsprechend sichern.

Im Karl-Ludwig-Pavillon sollen ein siebengruppiger Kindergarten, ein Jugendclub, eine WUK-Dependance sowie eine Handvoll Wohnlofts errichtet werden. Im gegenüberliegenden Kenyon-Pavillon, der aufgrund seiner Lage an der Apollogasse eine zentrale Rolle in der Grätzbelebung einnimmt, wird es eine Kultur- und Veranstaltungshalle unter dem Namen Apolloaal, eine Gastronomiezone sowie einen Kreativ-, Kunst- und Kultur-Cluster mit Ateliers, Ausstellungsräumen und Co-Working-Spaces geben. Michael Pöll, der jetzt den Rochuspark in Wien-Landstraße betreibt, wird das Haus durch die Vernetzung der einzelnen NutzerInnen bereichern und beleben. Im Neubau soll darüber hinaus die Volkshochschule Mariahilf/Neubau/Josefstadt erstmals eine eigene Niederlassung im 7. Bezirk bekommen.

„Die beiden Pavillons haben aufgrund ihrer historischen Bausubstanz ein großes Potenzial, allerdings ist das Anforderungsspektrum auch sehr umfangreich“, erklärt Azita Praschl-Goodarzi, Partnerin im Büro P.GOOD Architects, das für die Revitalisierung der beiden Bauten zuständig ist. „Daher müssen wir den Apolloaal, damit er viele verschiedene Nutzungen ermöglicht, als flexible Normturnhalle ausführen, die im Bedarfsfall für unterschiedliche MieterInnen und NutzerInnen entsprechend adaptiert werden kann. Auch im Bereich der Gastronomie liegt der Fokus auf maximaler Flexibilität und Variabilität.“ Fix ist, dass das Gastronomie-Angebot mit Urban Gardening und einem modernen Twist eine lokale, ökologisch nachhaltige Alternative zu klassischen Ernährungskonzepten bieten soll.

„Unser persönliches Highlight aber“, sagt Praschl-Goodarzi, „ist die neue Apollo-Terrasse mit ihrer schönen Treppenanlage. Wir planen eine öffentliche Stadtterrasse an der Schnittstelle zwischen Sophie7. und den umliegenden Straßen. Hier sollen sich der Park und die neuen kulturellen Ein-



richtungen mit der bestehenden Stadt verzahnen.“ Der Park, ein Entwurf von Auböck+Kárász, wird als öffentlicher Grünraum allen Wienerinnen und Wienern zur Verfügung stehen. Ein Großteil der Bäume soll dabei erhalten bleiben. Ergänzt wird das Freiraumkonzept von einer Alleenreihe sowie einer matrixartigen Begrünung, die zwischen Gürtel und Kaiserstraße mehrere Durchwegungen zulässt.

„Für den Bezirk Neubau ist die Sophie 7 ein wichtiges Leuchtturm-Projekt“, meint Bezirksvorsteher Markus Reiter (Grüne). „Ich bin davon überzeugt, dass dieses Projekt mit seiner heterogenen Wohnnutzung für Menschen unterschiedlicher Einkommensschichten, mit seinem umfassenden Kulturprogramm und vor allem mit der attraktiven Grünfläche im Zentrum ein wichtiger Motor für die lokale Stadtentwicklung sein wird. Die nicht nur soziale, sondern auch urbane Nachhaltigkeit, die hier geschaffen wird, geht über die eigentliche Kernkompetenz eines gemeinnützigen Bauträgers jedenfalls weit hinaus. Davon wird die Stadt immens profitieren.“

Der Baubeginn ist für Anfang 2023 vorgesehen, zwei Jahre später soll das Projekt an seine NutzerInnen und MieterInnen übergeben werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 45 Millionen Euro. Bis dahin sollen auch die umliegenden Straßen verkehrsberuhigt und in Form von Begegnungszonen an den neuen Sophienpark angeschlossen werden. Damit ist das Projekt nicht zuletzt ein Beitrag zur Klimaresilienz, Biodiversität und ökologischer Nachhaltigkeit. Laut „Wiener Fachkonzept Grün- und Freiraum“ soll künftig jeder Wiener, jede Wienerin in einem Umkreis von 250 Metern, also in nur wenigen Gehminuten, eine städtische Oase erreichen können. Diese Oase heißt Sophie.

Wojciech Czaja

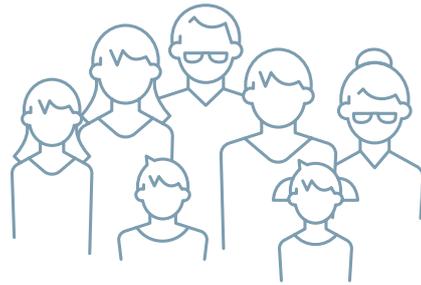
Sozial verantwortlich

90%

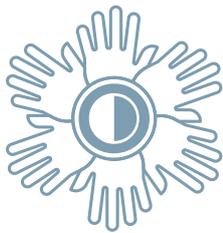
Kundenzufriedenheit

40

Bewohnerfeste pro Jahr



Grätzlzentrum
„gemeinsam stärker“



„gemeinsam stärker“

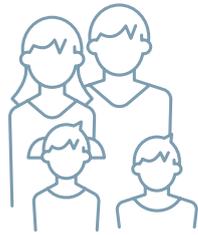
Initiative für die Community

Nachbarschaftshilfe

2.500

Angebote





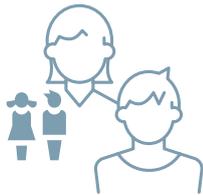
3.805

Gemeinschaftseinrichtungen



1 Mio.

Kundentickets seit 2006



Wohnungsbörse

mit 800



Angeboten





Sozial verantwortlich

Wir bieten unseren Bewohnerinnen und Bewohnern „mehr als ein Dach über dem Kopf“. Dazu gehören ein gutes Miteinander in den Wohnanlagen, Gemeinschaftsbildung und bestmögliche Kundenorientierung. Dafür setzt der SOZIALBAU-Verbund gezielt Maßnahmen für gutes nachbarschaftliches Zusammenleben. Ein besonderer Stellenwert kommt hier einem großzügigen Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen und unseren sozial engagierten Hausverwaltungen zu.

Tragender Bestandteil unserer Dienstleistungsqualität und nachhaltigen Handelns ist die im Jahr 2019 ins Leben gerufene Initiative „gemeinsam stärker“. Damit wollen wir unseren über 53.000 Community-Mitgliedern nicht nur attraktive Serviceangebote für den Alltag und unterschiedliche Lebenslagen zur Verfügung stellen, sondern auch Orte der Begegnung und Kommunikation eröffnen. So entsteht eine „gemeinsam stärker“-Community.

Nachhaltig für die Community

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.

Der Communitygedanke und die Serviceleistung stehen bei der Initiative „gemeinsam stärker“ des SOZIALBAU-Verbundes im Vordergrund. Beides entspringt dem originären genossenschaftlichen Verständnis und wurde – in sozialer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht – weitaus umfassender gedacht bzw. weiterentwickelt. „gemeinsam stärker“, das ist Nachbarschaftshilfe,

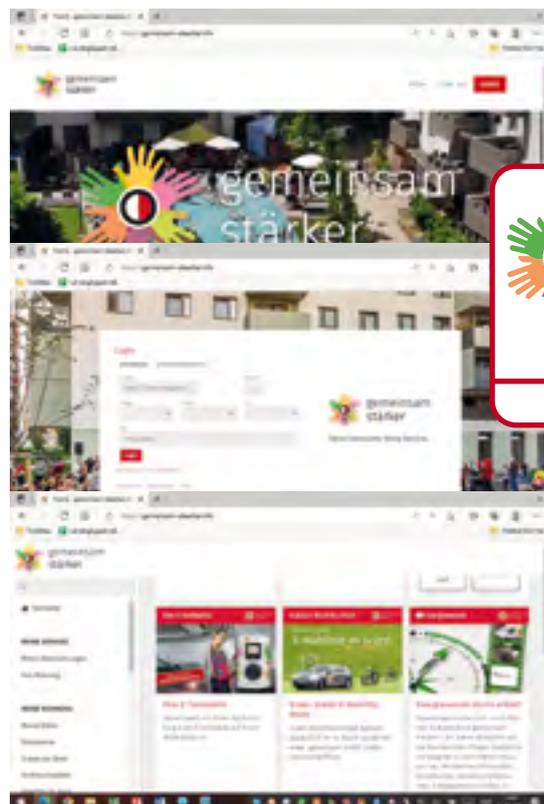
gemeinsam im Hochbeet garteln, gemeinsam Sommerfeste feiern, aber es ist auch E-Autos gemeinsam nutzen und eine gemeinschaftliche Energieversorgung. Das exklusive Angebot für die „gemeinsam stärker“-Community wirkt verbindend und stärkt die Gemeinschaft. Und es wirkt nachhaltig – auf die Menschen, auf die Stadt, auf das Klima.

Gemeinsam geht vieles – und noch viel mehr

Mehr als ein Drittel der rund 53.000 Bewohnerinnen und Bewohner nutzen bereits die Service-Plattform „gemeinsam stärker“. Angesichts des erst dreijährigen Bestehens der Community-Initiative ist dies eine ganz beachtliche Entwicklung. Genauso schnell wie die steigende Nutzerfreude steigt auch das vielfältige Serviceangebot.

Zur Vernetzung und Nachbarschaftshilfe, der Buchungsplattform für diverse nützliche Services, zahlreiche Events, Einkaufsvorteilen bei ausgewählten Partnern und Dienstleistungen gesellen sich laufend neue Angebote, wie zuletzt „gemeinsam bio“ oder das „gemeinsam mobil“-Carsharing-Angebot. Ziel ist dabei: den „gemeinsam stärker“-Community-Mitgliedern das Leben zu erleichtern, das Gemeinsame zu fördern und damit die Lebens- und Wohnqualität zu erhöhen.

Praktisches Tool und Schlüssel zur Community sind die Onlineplattform www.gemeinsam-staerker.info und die dazu gehörige App. Vor allem die 2020 etablierte „gemeinsam stärker“-App wird intensiv frequentiert – einmal eingeloggt ist man „in und drin“ und hat Zugriff auf alle Services, von überall, mobil und bequem vom Smartphone.



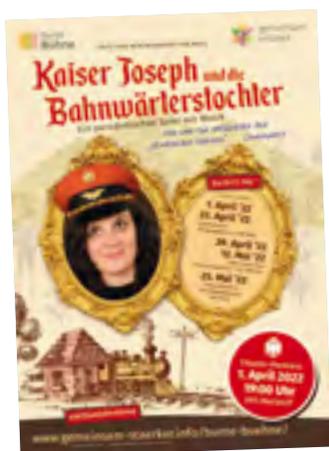
Gemeinsame Wohnungsbörse

Größtes Interesse zeigt die Community an der Wohnungsbörse. Rund 800 Wohnungen werden hier jeden Monat im Schnitt angeboten. Im Herbst vergangenen Jahres wurde die Wohnungsbörse erstmals für nahe Angehörige geöffnet. Seitdem dürfen die Community-Mitglieder einmalig für Familienangehörige aus gerader Linie, also Kinder, Enkel oder Großeltern, auf der Plattform nach einer Wohnung suchen. Damit kommt der SOZIALBAU-Verbund der „Stadt der kurzen Wege“ einen großen Schritt näher und leistet einen wichtigen sozialen Impuls und Beitrag zum Klimaschutz. Der

Vorteil liegt auf der Hand: Können die Kinder mit den Enkeln in der Nachbarschaft bleiben, entstehen nicht nur kürzere Strecken beim Besuch, auch die Kinder- bzw. Seniorenbetreuung ist meist einfacher, wenn die Familie ums Eck wohnt. Genauso wie über die „gemeinsam stärker“-Plattform und App in der Wohnungsbörse gesucht werden kann, so kann auch eine Gästewohnung gebucht werden. 2021 ist eine weitere für Besuche oder als kurzfristiges „Ausweichquartier“ zur Verfügung stehende „Community“-Wohnung in der Thayagasse hinzugekommen.

Gemeinsam zusammenhelfen

Auch im zweiten Coronajahr hat sich die nachbarschaftliche Kommunikationsplattform einmal mehr als bewährt. Unterstützung suchende Bewohnerinnen und Bewohner fanden über die Community viele helfende Hände, ob es um Einkaufen, Besorgungen, Botengänge, oder Hunde-Gassi-Führen ging. So wurden Beziehungen und Verständnis gefördert und gefestigt und haben weit drüber hinaus Bestand.



Gemeinsam theaterspielen

Im Frühjahr 2021 startete ein ganz besonderes „gemeinsam stärker“-Projekt, die Theatergruppe „Bunte Bühne Wien“. Dabei ist der Name beispielgebend. 40 Bewohnerinnen und Bewohner aus 30 Wohnhausanlagen waren beim 1. Kennenlernetreffen dabei, übrig geblieben sind rund 20 Theaterbegeisterte. Entstanden ist daraus ein einzigartiges Theaterprojekt von und für

Bewohnerinnen und Bewohner der „gemeinsam stärker“-Community des SOZIALBAU-Verbundes. Eine eingeschworenen Theatergruppe, die von Requisiten über Kostüme bis hin zu Licht und Ton praktisch alles in Eigenregie bewerkstelligt hat.

Anfang April 2022 war schließlich Premiere von Herzmanovsky-Orlandos „Kaiser Josef und die Bahnwärterstochter“. Die insgesamt fünf Vorstellungen waren alle restlos „ausverkauft“, die Begeisterung des Publikums groß.

Edith Hartmann, seit zwölf Jahren SOZIALBAU-Bewohnerin, ist seit der Gründung begeistertes Mitglied im Theaterensemble: „Das Beste an unserer Truppe ist für mich, dass fast jede Altersgruppe vertreten ist. Es sind schöne Bekanntschaften und sogar ein paar Freundschaften entstanden und wir können alle viel voneinander lernen. Das

Theaterspielen verbindet. Jeder bringt sich ein, wie er kann – ob mit Requisiten, Deko, Technik oder in einer Rolle, mit der man sich wohl fühlt. Insgesamt macht mir die Theatergruppe großen Spaß!“



Gemeinsam Kultur genießen

Dass Freizeit für viele Bewohnerinnen und Bewohner auch aktiven Kulturgenuss bedeutet, beweist „gemeinsam stärker“ mit einem bunten Strauß an Lesungen, Kabarettabenden und Workshops. Ziel ist: es soll für möglichst jedes Community-Mitglied etwas Interessantes dabei sein und zum Kommen in unsere Gemeinschaft einladen.



Gemeinsam feiern

Highlight im Community-Portfolio sind seit vielen Jahren die beliebten Sommerfeste in den Wohnhausanlagen. Zwanglos und in ausgelassener geselliger Atmosphäre lernt man einander näher kennen und werden nachbarschaftliche Kontakte geknüpft. Einhellige Begeisterung erntete das Klassik-Ensemble „WienKlang“, das bereits den zweiten Sommer mit stimmungsvollen Klängen

verzauberte. Im Sommer 2021 fanden insgesamt 40 Feste an den verschiedensten Standorten statt.

Ernst Bach, der beinahe kein einziges Fest ausließ: „Feste sind wichtig und ein Fixpunkt des Sozialbau-Kultur. Sie stärken nachhaltig das Gemeinsame, denn sie bleiben lange ein unvergessliches Erlebnis.“



Gemeinsame Kinderferien

Gemeinsam Spaß, Sport und Spiel erlebt auch der Community-Nachwuchs bei der Kinder-Sommer-Akademie (KiSA) während der großen Ferien. Geschulte Pädagoginnen und Pädagogen sorgten 2021 an vier Standorten für spannende und unbeschwerte Stunden mit interessanten und lehrreichen Führungen, Ausflügen und Stadtspaziergängen.



Die KiSA kann von allen Community-Kindern von sechs bis zwölf Jahren besucht werden. So erfreute sich auch die 2. „KiSA“ im Sommer 2021 mit insgesamt 200 Kindern und Jugendlichen reger Beteiligung.



Gemeinsam garteln

Den Keim für soziales und ökologisches Bewusstsein hat in den letzten Jahren auch das gemeinsame Garteln gesät. In den vergangenen Jahren sind zahlreiche Gemüsegärten, Kräuterbeete, Insektenparadiese und Obstgärten auf verschiedenen Flächen der Wohnhausanlagen des SOZIALBAU-Verbandes aufgeblüht. Für die fachliche

die Kommunikation. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind sehr engagiert. Sie organisieren sich selbstständig, wissen aber, dass sie von uns immer Unterstützung erwarten können.“

Sowohl im Neubau als auch im Bestand, soweit dies möglich ist, wird dem „gemeinsamen grü-



Begleitung und Beratung von „gemeinsam garteln“ konnte die Biogarten-Expertin Andrea Heisteringer gewonnen werden.

Hausverwalter Christian Mraz berichtet aus Erfahrung: „Das gemeinsame Garteln stärkt den Zusammenhalt in der Hausgemeinschaft. In älteren Wohnanlagen belebt „gemeinsam garteln“

nen Gedanken“ durch Gemeinschaftsgärten und -beete Nahrung gegeben. Dazu zählen auch Grüne Inseln, Bienenwiesen, die Pflege des vorhandenen Altbaumbestandes und die Schaffung von innerstädtischen Parkanlagen. Besonderes Highlight: das Pilotprojekt eines gemeinschaftlichen Weingartens im 2021 fertiggestellten Stadtquartier AM PARK im 21. Bezirk.

gemeinsam bio

Mit der Initiative „gemeinsam bio“ soll dem steigenden Bedürfnis nach regionalen, gesunden Lebensmitteln Rechnung getragen werden. In Kooperation mit BIO AUSTRIA werden – exklusiv für die „gemeinsam stärker“-Community des SOZIALBAU-Verbundes – biologisch produzierte Lebensmittel von lokalen Betrieben angeboten – ganz ohne Zwischenhändler. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ kommen die Waren aus dem nahen Umfeld. Bezogen können die Produkte über den Webshop www.gemeinsambio.at werden. An der Ausweitung des „gemeinsam bio“-Angebotes im Wege von Zustellkästen in den Wohnhausanlage wird gearbeitet.



gemeinsam energie

Der Gemeinschaftsgedanke des SOZIALBAU-Verbundes geht noch weit über das Soziale hinaus und beleuchtet auch ökonomische und ökologische Aspekte. Dazu zählen insbesondere die forcierte flächendeckende Ausstattung der Wohnhausanlagen mit Photovoltaik, das Großprojekt Gemeinschaftstherme sowie zahlreiche Pilotprojekte für nachhaltige Energieversorgung wie Fassadentemperierung, Fassadenbegrünung, Nutzung der Geothermie durch Erdspeicher oder fassadenintegrierte Wärmepumpen. „Gemeinschaftliche Energiesysteme verändern die Einstellung“, ist Ernst Bach überzeugt. „Wenn ich meinen Strom, mein Warmwasser vom eigenen Haus schöpfe und gemeinsam mit meinen Nachbarn nutze, habe ich einen anderen Zugang dazu. Diese Wende im Denken ist für unser aller Energiezukunft wichtig.“



gemeinsam mobil

Für die Stadt der nahen Zukunft muss auch die Mobilität neu gedacht werden. „Der öffentliche Verkehr kann nicht alles. Wir wollen die individuelle Mobilität unserer BewohnerInnen aufrechterhalten, nur in einer zeitgemäßen, ökologisch verträglichen Weise. Schadstofffrei, kostengünstig und komfortabel“, gibt Ernst Bach, Direktor für das Bestandsmanagement in der SOZIALBAU AG, die Richtung vor. Und die ist elektrisch und gemeinschaftlich.

So werden der „gemeinsam stärker“-Community bereits in naher Zukunft 10 E-Mobility-Points mit insgesamt 10 Carsharing-E-PKWs und 20 E-Rollern sowie 100 E-Ladestationen mit dazugehörigem Parkplatz zur Verfügung stehen. Zur E-Flotte des SOZIALBAU-Verbundes zählen auch die bereits intensiv genutzten E-Transporter.

Der erste E-Mobility-Point ging im Frühjahr 2022 in der Spallartgasse im 14. Bezirk in Betrieb. Alle E-Fahrzeuge können bequem über die „gemeinsam stärker“-App gebucht werden. Ganz in dem Sinne: Man muss es nicht selbst besitzen, um es gemeinsam zu nutzen. Das E-Mobilitätskonzept geht noch weiter: jedem E-Autobesitzer wird die Montage einer E-Ladestation zu Mietkosten von 15 Euro pro Monat und Stromkosten zu den Großabnehmerkonditionen der SOZIALBAU AG angeboten.



„gemeinsam stärker“ Services für die Community

- [Wohnungsbörse](#)
- [Gästewohnungen](#)
- [Nachbarschaftshilfe](#)
- [E-Transporter](#)
- [E-Car-Sharing](#)
- [Rechnungseinsicht](#)
- [Aktuelle Infos zu Arbeiten im Haus](#)
- [Buntes Kultur-, Kinder- und Erlebnisprogramm](#)
- [Member Card mit Sonderkonditionen & Rabatten bei ausgewählten Partnern](#)
- [Zugang über Plattform oder App](#)

Mit der App immer up-to-date



Gemeinsamer Lebens- und Erlebensraum

Im Fokus aller Projekte und Bemühungen des SOZIALBAU-Verbundes steht stets gutes nachbarschaftliches Miteinander und nachhaltiges Community-Building. Bereits vor Bezug der Wohnhausanlage werden deshalb alle Neumieter zum Kennenlernetreffen eingeladen. Als fixer Bestandteil der Unternehmenskultur und gemeinschaftsbildenden Maßnahmen haben sich die Bewohnerfeste in den Wohnhausanlagen etabliert. Ob Sommer-, Grätzl oder Sanierungsfest – jährlich werden rund 30 Feste zur Stärkung der SOZIALBAU-Community veranstaltet. Ziel ist da wie dort: in lockerer Atmosphäre das Zusammenleben zu stärken.

Eine bedeutende Funktion für die Wohnqualität und ein funktionierendes Gemeinschaftsleben kommt unserer sozial kompetenten Hausverwaltung und der sozialen Infrastruktur zu, die Gelegenheit für das Zusammenkommen bieten. Im

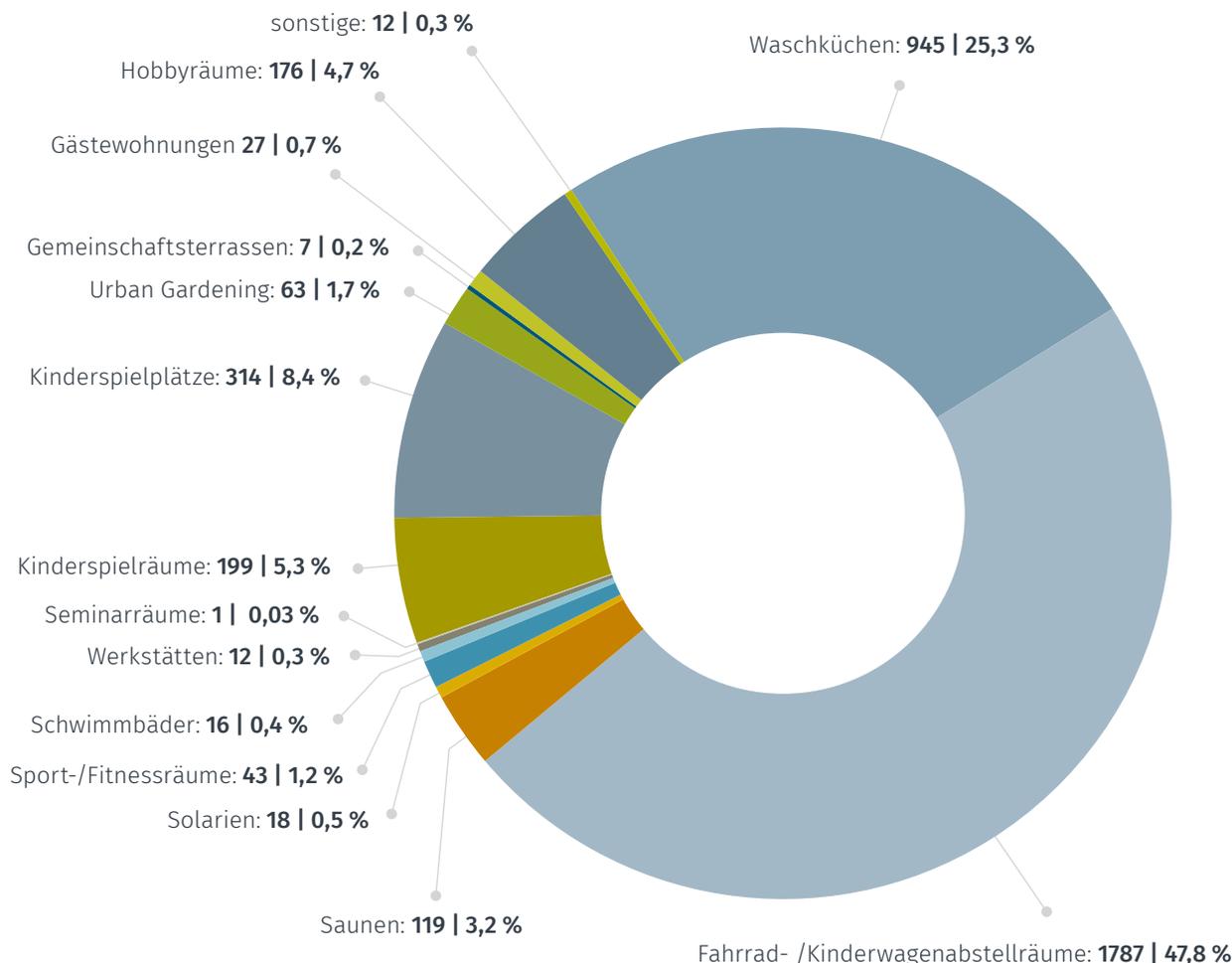
SOZIALBAU-Verbund stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern insgesamt über 3.800 Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung, davon sind rund 960 Waschküchen, über 520 Kinderspielplätze oder -räume, 16 Schwimmbäder, 119 Saunaaanlagen, 18 Solarien, 48 Sport- und Fitnessräume, 29 Gästewohnungen, 14 Werkstätten und 64 Urban Gardening-Plätze.

Zusätzlich startete im Jänner 2021 die Umbauarbeiten für das 1. „gemeinsam stärker“-Grätzlzentrum in der Gerasdorferstraße 61. Für die „gemeinsam stärker“-Bewohnercommunity wird hier ab September 2022 ein vielfältiges Kulturprogramm in Szene gesetzt.

Ali Seemann

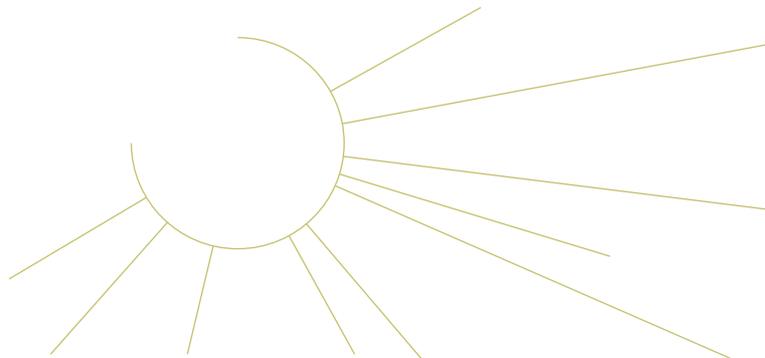


Gemeinschaftseinrichtungen





Für unsere Umwelt



 **40.150 t**

Gesamt-CO₂-Einsparung



19,6 t

jährliche CO₂-Einsparung durch
Grätzl-E-Carsharing



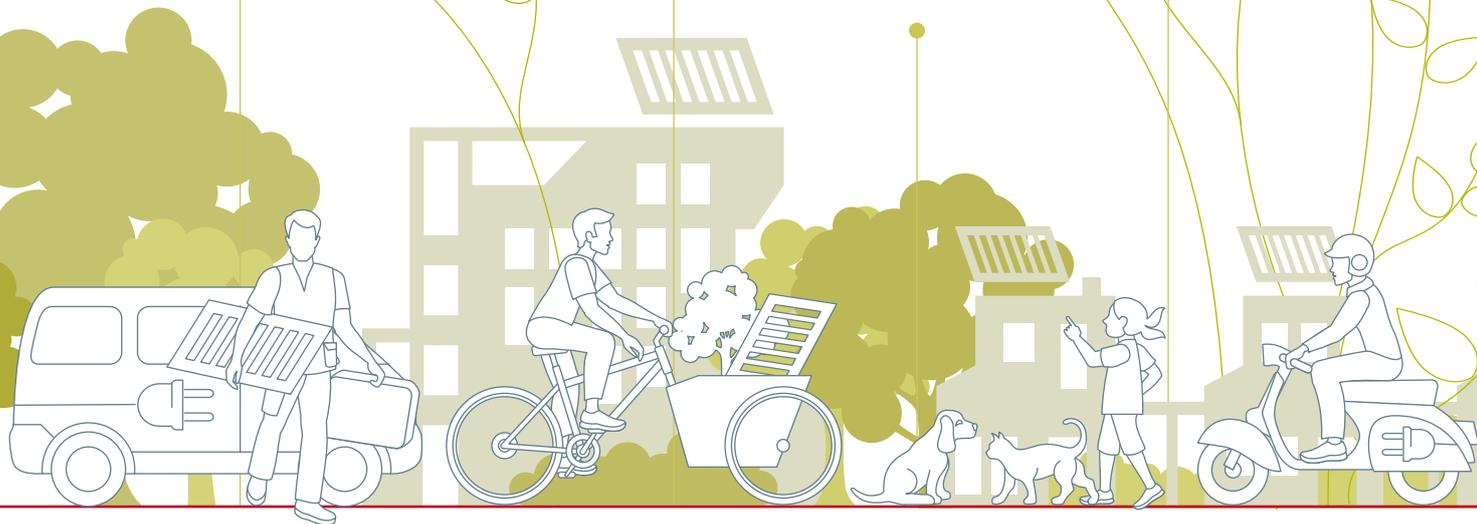
2 E-Transporter

für die SOZIALBAU-Community



70 ha

Grünflächen



34.188 t

jährliche CO₂-Einsparung durch
thermische Sanierungsmaßnahmen

764 t

jährliche CO₂-Einsparung durch
Gemeinschaftsthermen



85.748 m²

Photovoltaikflächen





Für unsere Umwelt

Für ein klimaneutrales Wien gibt es viel zu tun. Der SOZIALBAU-Verbund ist sich dabei seiner 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, bringt Sicherheit und spart Energie- und Wohnkosten.

Die Energiewende vorantreiben

Das Thema Energie bewegt uns alle. Die aktuellen Entwicklungen mit rasant steigenden Rohöl- und Gaspreisen und mitziehenden Strompreisen befeuert die Problematik noch zusätzlich. Die Strategie ist sonnenklar: Wir müssen weg von den fossilen Brennstoffen und hin zu erneuerbarer Energie. Knackpunkt sind dabei die beiden CO₂ Hauptquellen, die das Stadtklima maßgeblich beeinflussen, der Wärmebereich der Gebäude und die Mobilität. Ein immer wichtiger werdender Aspekt sind auch die Versorgungssicherheit und Energieautonomie, die unsere Lebensqualität in Zukunft bestimmen.

„Um die Klimawende zu bewerkstelligen, müssen wir schnell handeln und Maßnahmen setzen, die uns dem Erreichen der gesteckten Klimaziele Schritt für Schritt näherbringen. Es ist eine ge-

meinsame Kraftanstrengung, die wir mit Hirnschmalz und Tatkraft mittragen wollen und müssen“, betont Ernst Bach, SOZIALBAU-Direktor für das Bestandsmanagement.

Sorgenkind Gasheizung

Weg von den fossilen, hin zu den erneuerbaren Energieträgern ist das Gebot der Stunde. Jede einzelne Gastherme pustet pro Jahr rund 2,5 Tonnen CO₂ in die Atmosphäre, die Gasthermen in Mehrfamilienhäusern in Wien zusammengenommen erzeugen nahezu so viel Treibhausgasemissionen wie alle Fahrzeuge des Individualverkehrs. Vor diesem Hintergrund startete der SOZIALBAU-Verbund 2020 das beispielgebende Großprojekt Gemeinschaftstherme. Die Idee ist so einfach wie genial: Die einzelnen Gasthermen in den Wohnungen werden durch E-Boiler ersetzt und mit einer effizienteren Gemeinschaftstherme am Dachboden verbunden. Und das ohne Stemmen und mit minimal invasivem Eingriff, denn Leitungen werden einfach durch die bestehenden Kamine verlegt. Der weitere nachhaltige Öko-Vorteil: An die Gemeinschaftstherme kann in Folge rasch jede erneuerbare Energieform wie Luftwärmepumpe oder Fernwärme angedockt werden. „Wir sind zu 100 % im Plan“, freut sich Florian Richter, Prokurist in der HOB (Hauservice Objektbewirtschaftungs GmbH). „In 33 Wohnanlagen wurden bereits Gemeinschaftsthermen installiert, in weiteren restlichen 35 Wohnanlagen wird die Umstellung voraussicht-



lich Ende 2023 abgeschlossen sein.“ Die Bewohner und Bewohnerinnen von rund 5.000 Wohnungen genießen ein zukunftssicheres, wartungsfreundliches System und jedenfalls keine Mehrkosten, die SOZIALBAU AG trägt sich mit einem Plus in die Ökobilanz ein: eine Verminderung von rund 764 t CO₂ pro Jahr und eine Energiegesamteinsparung von rund 3,5 Mio. kWh. Damit hat das SOZIALBAU-Konzept der Gemeinschaftstherme zweifelsfrei Vorbildwirkung für andere Hauseigentümer.

Alles Gute von oben

Pionier ist der SOZIALBAU-Verbund auch in Sachen grünen Sonnenstrom. Das Ziel ist ambitioniert: Soweit wirtschaftlich und technisch möglich sollen bis 2023 möglichst alle Wohnanlagen flächendeckend mit Photovoltaik ausgestattet sein. „Das Potential ist gewaltig“, betont Florian Richter: „Bei einem Wohnungsbestand von rund 46.000 Haushalten kommen etwa 86.000 m² PV-Fläche zusammen. Der dadurch gewonnene Strom würde rein rechnerisch 7.000 SOZIALBAU-Haushalte versorgen. →



→ Mehr als ein Zehntel des gesamten Energiebedarfes steuert daher die Sonne bei.“ Als große Herausforderung stellt sich im fortschreitenden Projektverlauf die Beschaffung des technischen Equipments und das Finden von qualifizierten Montagefirmen dar. Richter bleibt dennoch optimistisch: „Wir haben die Zeit genutzt und intensive Vorarbeit geleistet. Der überwiegende Teil, nämlich 340 Wohnhäuser mit rd. 22.000 Wohnun-

gen wurde bereits einer Analyse unterzogen und dabei das jeweilige Photovoltaik-Potential erhoben. Statische Gutachten und Genehmigungsverfahren laufen auf Hochtouren. Wir sind ready for go.“ Durch die Pionierarbeit des SOZIALBAU-Verbundes ist längst ein Leitfaden für andere Wohnbauträger entstanden, um etwa Genehmigungsverfahren beschleunigt durchlaufen zu können.

Die E-Flotte rollt an

Der E-Mobilität gehört die Zukunft. Das beweisen auch die jüngsten Zulassungsstatistiken Ende 2021 mit einem Plus von 18 % an Zulassungen für E-Autos. „gemeinsam mobil“, aber schadstofffrei und kostengünstig, lautet denn auch das Motto eines umfassenden und wegweisenden E-Mobilitätsangebotes des SOZIALBAU-Verbundes. So soll tausenden Bewohnern und Bewohnerinnen der Zugang zur Elektromobilität ermöglicht werden – und das in den vielfältigsten Formen: mit E-Carsharing, E-Roller und E-Bikes sowie E-Leihtransportern sowie eigenen E-Tankstellen in den Wohnanlagen. In zehn Wiener Grätzln – jedes mit zehn Wohnanlagen – werden in naher Zukunft je ein E-Stützpunkt mit einem Elektroauto und zehn E-Ladestation kostengünstig zur Verfügung stehen, insgesamt also 100 E-Tankstellen mit eigenem Parkplatz, zehn Elektroautos – und zusätzlich 20

E-Rollern. Der Startschuss fällt bereits im März 2022 im Stadtquartier Breitensee/Spallartgasse mit dem ersten E-Mobility-Point und drei E-Autos.

Von Anfang an zum Renner entwickelte sich auch das E-Transporter-Angebot für Möbeltransporte und Übersiedelungen. Über die „gemeinsam stärker“-App der SOZIALBAU AG und die Community-Website www.gemeinsam-staerker.info können die E-Autos wie auch Parkplätze und E-Transporter zukünftig bequem im Voraus gebucht werden.

Auch 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.



Bitte einmal E-Voll-Tanken

Auch die Zeiten der guten alten Tankstelle scheinen schön langsam abzulaufen. Für E-Auto-Besitzer in der „gemeinsam stärker“-Community heißt es in Zukunft: statt tanken fahren einfach zuhause aufladen. Die Wohnungsunternehmen des SOZIALBAU-Verbundes bieten jedem Bewohner,

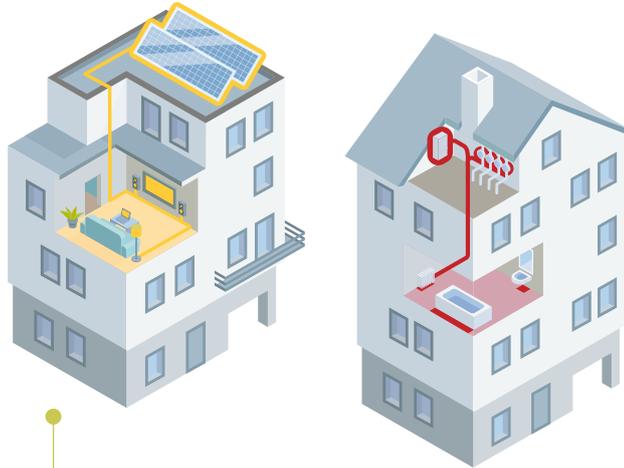
jeder Bewohnerin zum Mietpreis von 15 Euro pro Monat die Errichtung einer eigenen E-Tankstelle an. Dabei wird der günstige Großabnehmerpreis an die Bewohner weitergegeben. Das Interesse ist jedenfalls groß.

Unser Beitrag zur Klimawende:

40.150 t CO₂-Einsparung pro Jahr

1. Photovoltaikanlagen

Bis 2023 wollen wir – nach technischer Möglichkeit – alle unsere Wohnhausanlagen mit Photovoltaikanlagen ausstatten. Der auf den Dächern produzierte Sonnenstrom liefert eine Gesamtleistung von 15 MW Peak und spart 5.144 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 764 t.

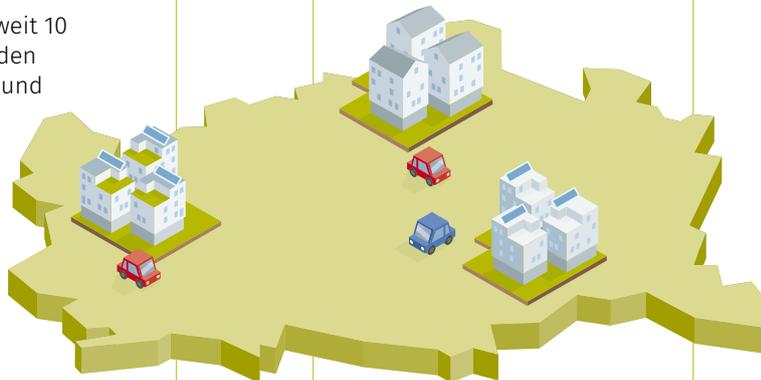
3. E-Mobilität

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 Elektromopeds. Dadurch sparen wir 19,6 t CO₂ pro Jahr.



5. Thermisch-energetische Sanierung

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

Pilotprojekte für die Energiezukunft

„Seiner Zeit voraus zu sein bedeutet manchmal Utopien zu schmieden, über den Tellerrand zu schauen, nach unkonventionellen Umsetzungen suchen. Vieles, was heute vielleicht undenkbar ist, kann Morgen bereits selbstverständliche Wirklichkeit sein“, so SOZIALBAU-Direktor Ernst Bach. So befinden sich beim SOZIALBAU-Verbund fünf wegweisende Pilotprojekte in Umsetzung, die allesamt auf erneuerbare Energieträger setzen und der Energiezukunft der Stadt maßgebliche Impulse geben können.

Im Fokus stehen dabei die innovative Vernetzung von Konzepten zur Gebäudetemperierung, Energiespeicherung, Nutzung von Luft-, Wasser- und Sonnenenergie sowie Geothermie. Diese können – ganz nach dem Motto „gemeinsam energie“ – in ihrem synergetischen Zusammenwirken zu einem Plus an Energieeffizienz führen und Wegmarken

für die Klimawende sein. Sämtliche Projekte wurden zum FFG-Förderprogramm „Stadt der Zukunft“ eingereicht, vier davon wurden zu Siegerprojekten auserkoren und werden durch das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie gefördert und von Forschungsinstituten wissenschaftlich begleitet.

Pilotprojekt 1 – Sani60ies

Heiße Zeiten – Kühle Fassaden



Bei der Betrachtung des Gesamtenergiehaushaltes eines Gebäudes sind für uns immer zwei Kenngrößen maßgeblich: der Energiebedarf für die Kühlung und für die Erwärmung“, erklärt Florian Pausch, Prokurist und Hauptabteilungsleiter Facility Management Allgemeine Dienste in der SOZIALBAU AG. „Beim Projekt Fassadentemperierung schlagen wir zwei Fliegen auf einen Schlag. Hier nutzen wir die Großfläche der Fassade als wertvollen Energielieferanten, einerseits zur Kühlung im Sommer und andererseits zur Erwärmung der Wohnungen im Winter.“ Im Rahmen dieses außergewöhnlichen Pilotprojektes wird die Fassade des Wohnhauses in der Großen Neugasse im 4. Wiener Bezirk zur Gebäudetemperierung eingesetzt. Das Prinzip funktioniert

ähnlich dem einer vertikalen Fußbodenheizung: So werden in die Außenwand (Fassade) Schlitze gefräst, darin ein feinmaschiges Netz an Wasser-schläuchen verlegt und darauf die Wärmedämmung angebracht.

Im Sommer wird das Wasser im Schlauchsystem der Fassade mittels Wärmepumpe herabgekühlt, somit werden die Wohnräume kühler. Die der Fassade entzogene Wärme ist jedoch nicht verloren, sondern wird zur Warmwasserversorgung genutzt, weitere überschüssige Energie wird über Erdsonden abgeführt und 100 Meter tief im Erdreich zwischengelagert. Aus diesem Erdspeicher wiederum wird im Winter die Wärme zurückgeholt und die Fassade erwärmt, somit werden Heizkosten gespart.

Die für die Kühlung bzw. Erwärmung der Fassade benötigte Energie wird über die Photovoltaikanlage am Dach des Gebäudes bereitgestellt. Der Effekt wird für die BewohnerInnen nachhaltig spürbar sein: Im Sommer werden die Wohnungen um bis zu rund 2 Grad kühler, im Winter kann der Heizaufwand entsprechend reduziert werden.

Mit der Fassadentemperierung scheint endlich auch eine umweltfreundliche Antwort auf die energiefressenden Klimaanlage gefunden zu sein. Diese können durch eine ökologisch wertvolle, höchst effektive und sparsame Alternative, die den Bewohnerinnen und Bewohnern ein Mehr an Wohnkomfort bringt, ersetzt werden.

Das innovative, ökologische Technologieprojekt „Sani60ies“ ist ein erfolgreiches FFT-Förderprojekt „Der Stadt der Zukunft“. Es wird erstmals in



der Wohnhausanlage Große Neugasse umgesetzt und soll bereits 2022 in Betrieb gehen. Im Frühjahr 2022 erfolgt auch der Startschuss in den zwei Wohnhausanlagen Eichendorfstraße und Hackenberggasse.

Pilotprojekt 2 – Phase Out Aus für fossiles Gas

„Sieben idente Baukörper, drei nachhaltige Energiesysteme im Vergleich“, schwärmt FMAD-Chef Florian Pausch von einem weiteren Pilotprojekt des SOZIALBAU-Verbundes in der Linzerstraße 348 in Wien 14. „Hier haben wir die idealtypischen Voraussetzungen für einen fundierten Systemvergleich.“

Die in den 1960er Jahren erbauten sieben Wohneinheiten mit je sechs Wohnungen entstammen einer Ära, in der der Einsatz von fossilfreier Energie noch kein Thema war. Die in insgesamt 42 Wohnungen verbauten dezentralen Gasetagenheizungen sollen durch Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen ersetzt werden, begleitet von thermischer Sanierung. Zum Vergleich treten drei Sanierungslösungen an: Eine zentrale, eine semizentrale und eine dezentrale Wärmepumpenlösung, wobei Kleinst-Wärmepumpen eingesetzt werden, wie beispielsweise eine Sole-Wasser Booster Wärmepumpe oder eine fassadenintegrierte Luft-Split TWW-Wärmepumpe.

Der Konzeptvergleich, der durch die Universität Innsbruck wissenschaftlich begleitet wird und vom FFG-Förderprogramm „Stadt der Zukunft“ gefördert wird, soll wesentliche Antworten geben: Welches ist die kosten- und energieeffizienteste Lösung mit dem höchsten Einspar- und Entlastungspotential? Wie kann man modulartige, vorgefertigte Systeme erzeugen, die sich für eine serielle Produktion eignen und zukünftig in Sanierungsprojekten nahezu jeder Größenordnung eingesetzt werden können? Wie kann die Umrüs-

tung mit minimal invasiven Eingriffen, möglichst schnell und störungsfrei bewerkstelligt werden?

Den Stein der Weisen scheint man schon gefunden zu haben. So werden bei „Phase Out“ großteils vorgefertigte Holzrahmenmodule auf die Fassaden aufgesetzt, in der die Zuleitung, Verrohrung und Verkabelung, ja sogar die Kleinst-Wärmepumpen (semizentrale Lösung) fixfertig integriert sind. Die Holzfassade kommt nicht nur der ansprechend veränderten Optik der Gebäude zugute, sondern räumt auch Platz in den Wohnungen frei. Die Technik übersiedelt, je nach Lösung teilweise oder gänzlich, nach draußen an die Fassade, unsichtbar und geräuscharm.

„Wien hat einen Bestand von insgesamt 900.000 Wohnungen aus den 1950er bis 70er Jahren, die saniert werden sollen, ja müssen“, rechnet Florian Pausch vor, „das sind bei einer Quote von 2 % rund 1.800 Wohnungen pro Jahr, daraus ergibt sich ein gewaltiges Sanierungsvorhaben. Das kann nicht durch Einzellösungen sondern nur durch praktikable, seriell gefertigte und kostengünstig produzierte Modulsysteme verwirklicht werden.“

Das Projekt „Phase Out“, also der „Ausstieg“ aus fossilen Energieträgern, ist ein Modellprojekt, das Guidelines für die Wohnbausanierung der nahen Zukunft ausgibt.

„Pre Phase Out“ wurde Anfang Oktober 2021 gestartet und soll in nur 36 Monaten im Herbst 2024 fertiggestellt sein.

Pilotprojekt 3 – Vertikal Green

Ein Haus wird grün

Die Aussichten für das Wohnhaus Barawitzkagasse 5 im 19. Wiener Bezirk sind ersprießlich. Bereits in Bälde wird das Gebäude in zartem Grün erscheinen, zwei Jahre darauf hüllt sich die Fassade in dichtes grünes Ornat. Das Haus ist ein Paradebeispiel für das Zusammenspiel verschiedener nachhaltiger Maßnahmen. Sichtbarer Beitrag zum Energiehaushalt ist eine straßenseitige vertikale Begrünung, die speziellen Pflanztrögen an der

Fassade erwächst. Das bringt in den Sommermonaten eine wohltuende Abkühlung durch Verschattung und kühlenden Wasserdampf sowie Schallschutz gegen die dichtbefahrene Barawitzkagasse.

Weitere Bausteine der nachhaltigen Gesamtsanierung sind Strom aus der Photovoltaikanlage, geothermische Nutzung durch Erdsonden und Erdspeicher sowie die Zuleitung in die Wohnungen durch spezielle Gebläse-Konvektoren



und Luftwärmepumpen. „Im dichtverbauten Gebiet und relativ kleinen Freiflächen für dieses System mussten wir erfinderisch sein“, so HOB-Prokurist Florian Richter. Findet die PV-Anlage noch ideale Platzbedingungen am Flachdach, so haben die Erdsonden im kleinen Innenhof nur wenig Platz. Die über diese in 85 Meter Tiefe abgeleitete Energie wird sowohl für Kälte als auch Wärme verwendet. Denn wie immer beim Gebäudehaushalt kommt es auf das Gleichgewicht von Heizen und Kühlen an. Am spürbarsten wird dies bei den feinfühlig abgestimmten Gebläse-Konvektoren, die die Wohnungen im Sommer kühlen und im Winter beheizen. Die Gesamtenergiebilanz kann sich sehen lassen: Die Solarmodule lassen die Deckung von etwa 15 % des Stromverbrauches erwarten, die Luftwärmepumpen tragen mit 20 kW einen Großteil zur Heizlast bei, durch die Gebläse-Konvektoren sinkt die Sommertemperatur um rd. 1,5 °C. Zur Wohltemperierung trägt schlussendlich auch die grüne Fassade bei, nicht nur als Schattenspender, sondern auch als Augenweide und stolz machender Hingucker.

Pilotprojekt 4 – Plusenergiequartier

Gemeinsam nutzen, gemeinsam gewinnen

Der Bestand des SOZIALBAU-Verbundes mit seiner Vielfalt an Gebäudetypen wird auch zur idealen Spielwiese für komplexe Forschungsprojekte. Eine solche Spielwiese, auf der die Theorie in der Praxis erprobt werden kann, ist die Wohnbauanlage Fuchsenloch im 16. Bezirk. Hier entsteht im Rahmen einer umfassenden Sanierung ein sogenanntes „Plusenergiequartier“, eine Energiegemeinschaft, innerhalb der nachhaltige Energie gebäudeübergreifend gemeinsam erzeugt und auch gemeinsam genutzt wird. Das „Plus“ im Namen bedeutet dabei, dass mehr Energie erzeugt wird als verbraucht wird. „Das Besondere am Plusquartier Fuchsenloch ist“, erklärt Florian Pausch, der gemeinsam mit Hannes Nutz, Prokurist und Leiter der FMTD (Facility Management Technischer Dienst), an der Projektentwicklung arbeitet, „dass es sich hier erstmals um einen Mix aus altem Bestand und einem Neubau handelt. Energiegemeinschaften kennt man bisher entweder nur im Neubau oder von exotischen Einzelprojekten. Die Gretchenfrage aber ist: Wie lassen sich Energiegemeinschaften in bestehenden Wohnhausanlagen und insbesondere im sozialen Wohnbau zukünftig verwirklichen.“

Das Projekt „Plusenergiequartier“ wird von Anfang an und weit über die Fertigstellung hinaus von mehreren Forschungsinstituten wissenschaftlich begleitet, dokumentiert und ausgewertet.



Die Wohnanlage Fuchsenloch wurde in den Jahren 1951 bis 1954 erbaut und umfasst 157 Wohnungen auf 36 Stiegen. Derzeit findet die thermische Sanierung eines Teils des Wohnungsbestandes statt, dadurch wird der Heizwärmebedarf von 160 kWh auf 95 kWh gesenkt. In der Folge werden Heiz- und Warmwasseraufbereitung getrennt und flächendeckend Photovoltaik und Wärmepumpen installiert. Rund ein Fünftel des Bestandes wird abgebrochen und 91 geförderte Wohnungen errichtet. Die Fertigstellung ist

für Herbst 2024 geplant. „Das Plusenergiequartier Fuchsloch bringt seinen BewohnerInnen ein Plus an Energieersparnis und öffnet uns als SOZIALBAU-Verbund ein Portal an Erkenntnissen“, bringt es Florian Pausch auf den Punkt. „Wir erwarten uns als Ergebnis technische und wirtschaftliche Planungskonzepte für Energiegemeinschaften, die sich in verschiedensten Gebäudeklassen, vorzüglich im Bestand, und auf die Besonderheiten des sozialen Wohnbaues

abgestimmt, verwirklichen lassen. "Wobei der Focus ganz klar ist“, ergänzt Hannes Nutz. „Es muss einfach sein, praktikabel, anwendbar und replizierbar, also wiederholbar. Dieses innovative Wissen machen wir am Projektende auf einer eigenen Match-Making-Plattform auch anderen zugänglich. Zum zukünftigen Nutzen aller.“ Dieses Community-Wissen war ein Kernpunkt für die Zuerkennung des FFG-Förderpreises „Stadt der Zukunft“.

Pilotprojekt 5 – Essbare Balkone

Balkone mit Himbeergeschmack



„Ich muss zugeben, es ist derzeit eines meiner Lieblingsprojekte“, lächelt Hannes Nutz. „Es hat Geschmack, und es macht Sinn.“ Hinter dem programmatischen Titel „Essbare Balkone“ verbirgt sich ein Konzept, dass das Stadtbild und die Lebensqualität angenehm verändern könnte.

Der Klimawandel bringt uns höhere Temperaturen und Wetterkapriolen in die Städte. Es gilt, Hitzinsel-Effekte und Regenwasserspitzen bei Starkregen zu reduzieren. Dabei ist die regulierende und abfedernde Wirkung von Stadtbegrünungen hinlänglich bekannt. Was liegt also näher, zusätzlich zur vertikalen Begrünung mit Rasenflächen, Sträuchern, Bäumen die Natur auch vertikal hinauf wachsen zu lassen, an Mauern, Fassaden, und eben Balkonen. Und davon haben die Wohnhausanlagen des SOZIALBAU-Verbundes immer mehr. Gehört doch die Errichtung von Balkonen seit langem zum Standardbaustein bei der Sanierung und Modernisierung des Bestandes. „Alleine 340 Balkone wurden in den letzten 15 bis 20 Jahren in unseren Bestandsgebäuden unter Inanspruchnahme einer Förderung der Stadt Wien errichtet, was für ein grünes Potential“, schwärmt Nutz.

Als Demonstrationsobjekt für das innovative Vertikalgartensystem „Essbare Balkone“ wurde bewusst eine Anlage in einem dichtbesiedelten Stadtteil gewählt. „Dort ist alles grau, kein einziges grünes Hälmchen“, so Nutz. „Wir wollen, dass unser Projekt förmlich ins Auge springt und eine Signalwirkung auch auf die BewohnerInnen anderer Häuser hat.“ Essentieller Funktionskern ist die kontrollierte Nutzung des Regenwassers. So wird das Flachdach leicht gekippt und dient als Rutsche, um das Regenwasser an der Innenseite des Hofes über Ablaufrohre in einen Sammelbehälter im Keller abzuleiten. Eine über eine kleine Photovoltaikanlage betriebene Pumpe leitet das Wasser anschließend in ein gebäudeumspannendes Bewässerungssystem. Die kleinen „hängenden Gärten“ werden

durch speziell entwickelte, platzsparende Trogsysteme auf die grünen Neuankömmlinge vorbereitet. Und das sind: Beeren, Gemüse, Küchenkräuter mannigfaltigster Art und vielfältigster Farben. Das macht die Freifläche in den warmen Saisons vor verlängerten Küche und zum Ganzjahresversorger von biologisch Wohlschmeckendem. „Die Österreicher sind im Herzen Gartler“, weiß Nutz. Das beweist auch eine österreichische Studie. Für 60 % der Bevölkerung ist Gärtnern wichtig, 73 % setzen auf Eigenversorgung mit Kräutern, Obst und Gemüse, für jeden Zweiten ist Arbeiten im Garten ein wunderbarer Ausgleich zum hektischen Leben.

Elementarer Bestandteil sind denn auch die Bewohner. Die zukünftigen BalkongärtnerInnen und GartlerInnen werden von Beginn an in das Projekt integriert. Mithilfe eines Starterpaketes werden sie informiert, beraten und können aus einem Katalog geeigneter Pflanzen ihren persönlichen Essbaren Balkon zusammenstellen. Auch weit über den Projektstart hinaus ist fachliche Begleitung von Gärtnern gesichert. „Das Konzept ist wahrhaft „gemeinsam grün“ und hat auch eine starke soziale Komponente. Denn: ohne Goodwill und Enthusiasmus der Bewohner geht gar nichts, und wird auch nichts wachsen“, so Nutz. Die Nutzer sollen mit dem Projekt langsam mitwachsen und damit wächst auch die Begeisterung. „Die SOZIALBAU hat den Keim auf fruchtbaren Boden fallen gelassen. Wir wollen jedoch, dass die Idee auch auf andere überspringt, weiter getragen wird und damit eine Dynamik in der Stadt entsteht.“

Das Vertikal-Green-Projekt „Essbare Balkone“ wurde zum Förderprogramm „Stadt der Zukunft“ eingereicht und ist derzeit unter Begutachtung. Das Projekt soll nach Fertigstellung noch zwei Jahre wissenschaftlich beobachtet und ausgewertet werden.

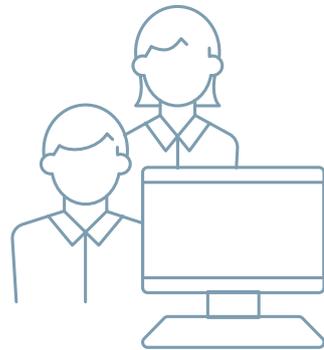
Ali Seemann



Miteinander arbeiten

390

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

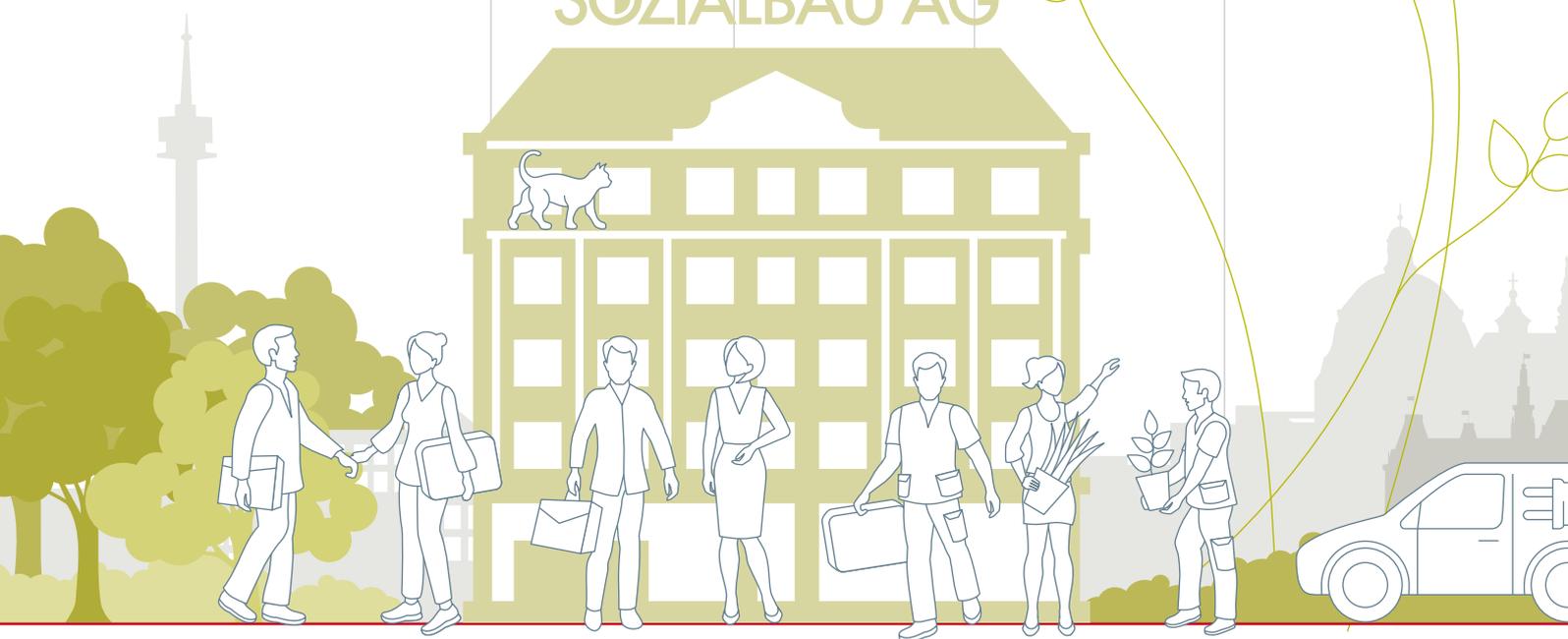


HV Kolleg
für HausverwalterInnen-Ausbildung



Gütesiegel „Beruf & Familie“

SOZIALBAU AG





59%

Frauenanteil

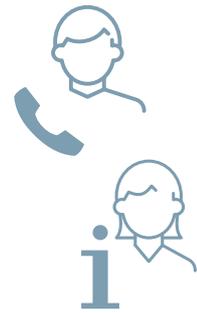
14 Jahre
durchschnittliche
Betriebszugehörigkeit



1 Weiterbildungstag
pro Person



Betriebliche
Gesundheitsförderung



Miteinander arbeiten

Als moderner und nachhaltig agierender Unternehmensverbund übernehmen wir Verantwortung für das Wohlbefinden unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Denn sie sind das Fundament unseres Unternehmenserfolges. Daher fördern wir ein Arbeitsumfeld, in dem alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihr Potenzial entfalten können und die gleichen Chancen haben. Dazu gehört auch, sie in die Unternehmensprozesse einzubinden und ihnen Gestaltungsspielräume zu eröffnen. Besonders wichtig ist uns ein sicheres und gesundheitsförderndes Arbeitsumfeld zu bieten. 2021 betrug die Zahl der Beschäftigten im SOZIALBAU-Verbund im Durchschnitt 390 Personen (Vollzeitäquivalente), davon waren 280 Angestellte und 110 Hausbesorgerinnen und Hausbesorger. Der Frauenanteil an der Belegschaft betrug 59 %.



Familienfreundliches und gesundes Arbeiten

Der Unternehmensverbund bietet seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine offene und familienfreundliche Unternehmenskultur. Dazu gehört ganz wesentlich, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ständig zu verbessern, Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten zu fördern und die Integration von neuen MitarbeiterInnen sowie den Wiedereinstieg von bereits im Unternehmen länger tätigen KollegInnen zu erleichtern.

Seit 2018 ist der SOZIALBAU-Verbund nach dem Audit Beruf & Familie als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert. Nach erfolgreicher Umsetzung der Zielvereinbarung wurde 2021 erneut ein Maßnahmenpaket zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familien erarbeitet und ein weiteres Mal mit dem staatliche Gütesiegel ausgezeichnet. Das bis 2027 umzusetzende 9-Punkte-Programm umfasst u.a. Maßnahmen für eine bessere Wiedereingliederung, Führungskräfte-schulung, flexible Arbeitsmodelle und Kinderbetreuungsangebote im Unternehmen. „Im SOZIALBAU-Verbund zu arbeiten ist mehr als ein gesicherter und abwechslungsreicher Arbeitsplatz. Es impliziert das gesamte Lebensspektrum jedes einzelnen Mitarbeiters und soll auch dazu beitragen, Beruf und Familie bestmöglich in Einklang zu bringen“, unterstreicht Generaldirektor Christian Strasser.

Nur zufriedene und gesunde Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können ihr volles Potenzial abrufen und zum Erfolg des Unternehmens beitragen.



Deshalb genießen die gemeinsam mit unserem Betriebsrat geschaffenen Angebote zur Stärkung der Gesundheit wie z. B. Massagen, Fitness und Gymnastik, Anti-Stress- und Burnout-Maßnahmen besonders hohen Stellenwert. Hinzu kommen arbeitsmedizinische Betreuungsleistungen durch eine Betriebsärztin sowie Betriebspsychologin.

Schöner Beweis für ein gutes Arbeitsklima ist eine lange Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie beträgt durchschnittlich rund 14 Jahre. 46 % der Belegschaft wirkt seit 10 Jahren oder kürzer im Betrieb, 23 % sogar 11 bis 20 Jahre. Fast ein Drittel der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind länger als 21 Jahre im Unternehmensverbund beschäftigt. Damit gesellt sich zu einer ausgewogen großen Gruppe langzeiterfahrener Kräfte frisches Engagement jüngerer Kolleginnen und Kollegen. Teamgeist und aufgeschlossene Kommunikation ergeben die richtige, innovative Personal-Mischung.

Gemeinsam stärker durch die Krise

„Die Pandemie hat deutliche Spuren hinterlassen und auch die Art der Abwicklung mit den Mietern und Mieterinnen hat sich nachhaltig geändert“, berichtet Martin Keineder in seiner Funktion als Leiter des Kundenzentrums. „So ist die Frage, Homeworking ja oder nein nicht generell zu be-



antworten sondern auch eine hochindividuelle Entscheidung.“ Erstaunlicherweise schätzt eine immer größer werdende Anzahl an Mitarbeitern im zweiten Pandemiejahr die persönliche Interaktion und die Infrastruktur des Büros mehr als die kleinen Freiheiten des Zuhausearbeitens. Dem kam auch entgegen, dass die Entscheidung, wie, wann und wo während der Lockdowns gearbeitet wird seitens des Vorstandes weitestgehend den Abteilungsleitern überlassen wurde. So konnte die Erledigung des Arbeit-

spensums ganz individuell gesteuert und den Bedürfnissen angepasst werden, was die Profitabilität der einzelnen Abteilungen gestärkt hat.

Auch im Kundenkontakt wurde mit langjährigen Gepflogenheiten gebrochen. War die Übergabe einer Wohnung an einen neuen Mieter vor Corona nahezu ein festlicher Akt, „bei dem man der Hand, die die Unterschrift unter den Mietvertrag setzte, zusehen konnte“, so wurde die Vertragsabwicklung gänzlich auf online umgestellt. „Das hatte sein Gutes“, so Keineder, „denn die Anzahl der Wohnungsvergaben ist während zwei Jahren Corona erheblich – und zwar um rund 20 % – gestiegen. Alleine im Neubau wurden 2021 über 400 Wohnungen vergeben. Dieses Arbeitspensum hätten wir mit der konventionellen Face-to-Face-Vergabe vor Corona nie bewältigt.“

Auch die Art der Kundenbeziehung und -pflege hat durch den Pandemieschock einen Schub bekommen. So rüstet man die bisherige Kontaktaufnahme per E-Mail Zug um Zug auf eine Login-Inbasierte Kundenkommunikation um, wodurch eine wesentlich persönlichere, individuell bedarfsorientiertere Kundenbeziehung geknüpft werden kann. Keineder: „Die Pandemie hat ein neues Herangehen und neue Lösungen gefordert und gefördert.“

Ins gleiche Horn stößt auch Christine Kobanitsch, Leiterin der gleichnamigen Hausverwaltung „Team Kobanitsch“. „Ich sage es nur ungern, aber die Pandemie hat die Modernisierung unserer Systeme auf der ganzen Linie vorangetrieben. Die Abwicklung und die Kommunikation, sowohl betriebsintern als auch gegenüber unserer Bewohnerschaft wurde schneller, effizienter, einfacher.“ Vor allem die sich beinahe sprunghaft von Tag zu Tag verändernden Verordnungen im zweiten Pandemiejahr stellten eine große Herausforderung dar.

Die SOZIALBAU-Hausverwaltung mussten in höchstem Maße flexibel bleiben und ad hoc handlungsfähig sein, um den Bewohnern Hilfe und Unterstützung geben zu können, aber auch das Gefühl von Sicherheit. Eine große Hilfe war hier die klare Linie der Wiener Stadtregierung, streut Kobanitsch der Stadt Wien Rosen, so hätte man unter weitgehend stabilen Rahmenbedingungen agieren und auch planen können. „Ich denke hier nur an die Inbetriebnahme der Schwimmbäder“, schmunzelt Kobanitsch. „Wären die Bäder in unseren Anlagen mitten in den heißen Monaten wegen der Pandemie geschlossen geblieben, das hätte einen Aufstand gegeben.“ Das flexible Agieren der Hausverwaltungen sorgten hier für eine ungestörte und coronagesicherte Inbetriebnahme und Nutzung.

Der bestmöglichen Krisenbewältigung zugute gekommen ist auch, dass die Betreuungssysteme während der Pandemie raschest weiter professionalisiert wurden. So erlaubt beispielsweise das Ticketsystem eine nahezu Realtime-Abwicklung, z. B. bei Schäden oder Gebrechen, mit gleichzeitigem Eintakten der zuständigen Firma, und das kontaktlos und überwachbar. „Und das können wir Hausverwalter mobil und von überall erledigen, am Handy oder im Homeworking“, so Kobanitsch.

Auch das bei der SOZIALBAU sorgsam gepflegte und geförderte „Gemeinsame“ habe in der Pandemie noch einmal immens an Bedeutung gewonnen. „Die Leute waren ja quasi zwangs isoliert, es entstand ein richtiger Hunger nach Gemeinsamkeit.“ Ein Schlüssel für die Vernetzung und das Gemeinsam Erleben stellte die „gemeinsam stärker“-Initiative mit ihrer Vielzahl an Community-Angeboten dar. „Dabei war allen das gemeinsame Feiern, Erleben, Lachen, Zusammen sein das Wichtigste. Das ist das klassische „Basenatratscherl“ in einer neuen Zeit“, freut sich Christine Kobanitsch.

Vertrauen durch Wissen

„Wir sind der festen Überzeugung, dass HausverwalterInnen das ihnen zugeteilte Objekt intensiv kennenlernen sollen, genauso wie deren Bewohner und Bewohnerinnen“, erklärt Petra Küttel, Chefin der Hausverwaltung „Team Küttel“ und Leiterin des HausverwalterInnen-College. „Die Kollegen und Kolleginnen in unseren insgesamt sechs Hausverwaltungen können darauf vertrauen, dass sie ihr erworbenes Wissen sehr gut im praktischen Alltag umsetzen können, auf der anderen Seite sollen sich unsere Bewohner und Bewohnerinnen darauf verlassen können, dass ihnen in jedem Belang geholfen wird – schnell, umfassend, kompetent.“ Auf Basis dieses Anspruches wurde vor sieben Jahren das SOZIALBAU HV-College gegründet. Fundament der Ausbildung ist, die Vision und das Leitbild der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Prinzipien zu verinnerlichen und alle auf den gleichen Wissenstand zu bringen. Auf den beiden Schienen Fortbildung und Weiterbildung werden die Fachkräfte seit 2017 in einer sechsmonatigen Intensivausbildung mit rund 17 Fachvorträgen in allen relevanten Disziplinen unterrichtet. Das reicht von genossenschaftlichen Grundsätzen, dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, Bildung von Hausgemeinschaften, Mediation und Konfliktmanagement, Rechten und Pflichten von Vermieter und Mietern über die Themen Wohnwirtschaft in Wien, Planung und Finanzierung von Neubauten, Mietpreisbildung bis zu rechtlichen, haustechnischen, versicherungsrechtlichen Fragen. Das Prinzip lautet dabei: „Von der Praxis, für die Praxis.“ Die Vortragenden sind selbst in leitenden Positionen in den verschiedenen Fachabteilungen des Unternehmens tätig. Auch „Ehemalige“, wie der langjährige SOZIALBAU-Generaldirektor Dr. Herbert Ludl geben hier ihr Wissen weiter. Die Ausbildung wird mit zwei Fachgesprächen und einer abschließenden Projekt-Präsentation vor einer vielköpfigen, hausinternen Fachjury mit einem Zeugnis zum Hausverwalter abgeschlossen.

Auch an eine Intensivierung und Vertiefung des HV-Colleges ist bereits gedacht. So soll in einem Technik-College spezifisches Technikwissen geschärft und in einer Sozialakademie die sozialen Kompetenzen gefördert und herausgebildet werden. Sinn und Zweck der Ausbildungstätigkeit erklärt Ernst Bach, zuständiger Direktor für das Bestandsmanagement: „Wir wollen mit unseren hauseigenen Ausbildungsschienen dem allgemeinen Fachkräftemangel begegnen, unsere Fachkräfte selbst heranbilden und sie mit umfangreichem Fachwissen ausstatten. Darüber

hinaus wollen wir aber auch die Karriere von engagierten Mitarbeitern, die im Unternehmen weiterkommen wollen, fördern.“ Bisher absolvierten insgesamt 32 Mitarbeiter, 13 Kollegen und 19 Kolleginnen, das College, der 8. Jahrgang startet im September 2022.

Eine Bestätigung des bisherigen internen Ausbildungsweges stellt die ISO-Zertifizierung des Bestandsmanagements dar. In über 30 Arbeits- und Leistungsprozessen wurde der Tätigkeitsbereich der Hausverwaltung von den Qualitätsmanagern von Quality Austria begutachtet und dabei das Qualitätsmanagementsystem gemäß ÖNORM EN ISO 9001:2015 umgesetzt. Die Verleihung des Gütesiegels ist eine große Auszeichnung für die hohe Betreuungsqualität der Bewohnerinnen und Bewohner durch ihre Hausverwaltung. Ein Gütesiegel, das bislang noch kein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen und auch in der übrigen Immobilienwirtschaft nur wenige Unternehmen erhalten haben. Ernst Bach: „Die ISO-Zertifizierung stellt zum einen den organisatorischen Abschluss eines sehr langen Prozesses im Bestandsmanagement dar und zum anderen wird dadurch die extrem hohe Betreuungsqualität unserer Hausverwaltung nachhaltig gesichert.“



Wir sind ISO-zertifiziert



Impressum:

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

Redaktion:
Artur Streimelweger, Ali Seemann, Wojciech Czaja

Fotos:
Vogus, SOZIALBAU AG, ddesign, BauKarussell

Gestaltung:
atelier klapper

Druck: Agentur Prokop KG
Wien, 11.09.2022

