

**SOZIALBAU-BILANZ 2016**

# **KONTINUITÄT UND WACHSTUM**

**Information von Bmst. Ing. Wilhelm Zechner  
Generaldirektor der SOZIALBAU AG**

**Wien, am 28. Juni 2017**

---

Wie in den Vorjahren wird die Bilanz 2016 von einer kontinuierlichen Entwicklung des aus drei gemeinnützigen Kapitalgesellschaften und drei Genossenschaften strukturierten SOZIALBAU-Verbundes geprägt:

- Mit günstigen Mieten, gleichbleibenden Betriebskosten und beachtlichen Gutschriften aus der Jahresabrechnung 2016 wirkt das größte gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Österreich als Stabilitätsfaktor bei den Wohnkosten in Wien.
- Aktuell hat die SOZIALBAU AG insgesamt 51.203 Wohnungen in Verwaltung und 426 neue Wohnungen in Bau – davon wurden 175 Wohnungen bereits 2016 fertiggestellt. Aus dem Verwaltungsbestand wurden Häuser mit weiteren 1.046 Wohnungen generalsaniert.
- Das wirtschaftliche Ergebnis der SOZIALBAU AG für 2016 zeichnet ein Bild der Kontinuität mit beachtlichen Zuwächsen bei den Kennziffern für den operativen Bereich. Die Eigenkapital-Quote stieg auf den Spitzenwert von 51,7%.
- Mit dem Areal "Siemensäcker" in Wien 21 ist die SOZIALBAU AG nach der Seestadt Aspern als Projektentwicklerin eines insgesamt über 1.200 Wohnungen umfassenden Stadtteils verantwortlich und errichtet dort selbst 583 leistbare Mietwohnungen.
- Eine großangelegte Studie zum Zusammenleben in den Wohnhausanlagen stellt der "Integrationsarbeit" der SOZIALBAU ein positives Zeugnis aus.

## **2016: Kontinuität mit beachtlichen Zuwächsen**

*(Bilanz zum 31.12.2016, Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016)*

Wie schon in den Vorjahren konnte die SOZIALBAU AG ihren Weg der wirtschaftlichen Kontinuität auch 2016 fortsetzen und als stabiler Faktor der Wohnungswirtschaft in Wien wirken. Bei den Kennziffern für den operativen Bereich liegen die Ergebnisse im langjährigen Entwicklungstrend mit teilweise beachtlichen Zuwächsen:

- 2016 ist die Bilanzsumme der SOZIALBAU AG auf 600 Mio. Euro angewachsen; gemeinsam mit den drei Genossenschaften und zwei Gesellschaften im SOZIALBAU-Verbund stiegen die Bilanzsummen auf insgesamt 2.750 Mio. Euro.
- In den Geschäftsfeldern Hausverwaltung, Neubau und Großinstandsetzung erhöhte sich der Umsatz um 3% auf 52,4 Mio. Euro.
- Bei ihrem Bilanzgewinn verzeichnete die SOZIALBAU AG zwar einen Rückgang vom vorjährigen Ergebnis, mit 5,6 Mio. Euro liegt er aber im Durchschnitt der letzten Jahre. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) stieg demgegenüber leicht auf 12 Mio. Euro.
- Mit einer Eigenkapitalquote von 51,7% konnte die Selbstfinanzierungskraft und Bonität der SOZIALBAU AG weiter gestärkt und der wirtschaftliche Erfolg prolongiert werden.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Eigenkapitalbasis um 36% auf 309,9 Mio. Euro erhöht. Diese Steigerung geht vor allem auf die bilanzielle Anpassung durch die Einführung einer zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung in Folge der WGG-Novelle 2016 zurück.

## Günstige Mieten - stabile Wohnkosten

Der aktuelle Verwaltungsbestand von 51.203 Wohnungen unterteilt sich in 43.521 Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie 7.682 Eigentumswohnungen. Hinzu kommen 29.878 Garagen- und Abstellplätze für PKW sowie 554 Geschäftslokale, welche eine Geschäftsfläche von insgesamt 138.000 Quadratmetern bieten.

Mit rd. 3,85 Mio. verwalteten Quadratmetern ist die SOZIALBAU AG der größte private Hausverwalter in Österreich. 120.000 Bewohner leben in den Wohnhausanlagen – das sind deutlich mehr als etwa in der Stadt Klagenfurt. Die anhaltende Vollvermietung und die vergleichsweise geringe Fluktuation zeugen von der hohen Wohnzufriedenheit der Bewohner.

Wesentliche Ursache dafür sind die günstigen Mieten und stabilen Wohnkosten im SOZIALBAU-Bestand: Die durchschnittliche WGG-Miete beträgt 4,4 Euro/m<sup>2</sup> und liegt damit um gut 1/3 unter der Durchschnittsmiete des privaten/gewerblichen Mietwohnungsmarktes in Wien.

Durch die deutlich günstigeren Mieten trägt die SOZIALBAU AG nicht nur wesentlich zur Dämpfung der Wohnkosten in Wien bei, sondern sorgt vor allem auch für eine wirksame Entlastung der Mieter bzw. Nutzer von SOZIALBAU-Wohnungen. Durch die deutlich unter dem Marktniveau liegenden Mieten ersparen sie sich im Schnitt rd. 1.512 Euro/Wohnung/Jahr, die sie zusätzlich zahlen müssten, wenn sie bei privaten/gewerblichen Vermietern wohnen würden.

Ein gewichtiger Kostenfaktor ist die Hausbewirtschaftung, der erneut von sparsamen Wirtschaften gekennzeichnet ist. Dies zeigt sich in den Jahresabrechnungen für 2016, die gegenüber dem Vorjahr eine Stagnation bei den Betriebskosten ausweisen.

Rd. 95% aller SOZIALBAU-Kunden bekommen mit der Mietenvorschreibung für August 2017 neuerlich eine Rückzahlung von durchschnittlich 189 Euro gutgeschrieben. In den Genuss dieser Gutschrift kommen heuer rd. 42.800 Kunden, wobei die Rückzahlungen insgesamt über 8 Mio. Euro ausmachen.

Mit der Mietenvorschreibung für Juli 2017 bis Juni 2018 wurden die Betriebskosten-Akonti im Durchschnitt um 0,26% gesenkt. Somit können die SOZIALBAU-Kunden weiterhin mit stabilen Wohnkosten rechnen.

Die bereits traditionelle „Betriebskosten-Hotline“ zur Jahresabrechnung 2016 wurde heuer von 19. bis 22. Juni 2017 angeboten. Sie wurde heuer deutlich weniger stark in Anspruch genommen.

## **Hohe Nachfrage - geringere Neubauleistung**

Das starke Bevölkerungswachstum in Wien schlägt sich in einer hohen Wohnungsnachfrage nieder. Das zeigt sich auch in einer steigenden Zahl an Wohnungsvormerkungen. Aktuell belaufen sich die Anmeldungen für Neubawohnungen der SOZIALBAU AG auf 86.500.

Auf den steigenden Wohnungsbedarf hat die SOZIALBAU AG frühzeitig reagiert und ihre Wohnungsproduktion in den letzten Jahren signifikant gesteigert. Das Leistungshoch wurde 2015 mit über 1.200 fertiggestellten Wohnungen erreicht. Das ist ganz wesentlich auf das "Großprojekt" Seestadt Aspern und der Übergabe von 727 freifinanzierten Wohnungen zurückzuführen.

Diese hohe Bauleistung konnte nicht fortgesetzt werden. 2016 standen insgesamt 683 Wohnungen im Baustadium - um mehr als die Hälfte weniger als 2015 mit 1.640 Wohnungen - davon wurden 257 Wohnungen fertiggestellt und den Bewohnern übergeben. 426 Wohnungen befanden sich zum Jahreswechsel noch in Bau.

Bestätigt wird der Rückgang der Bautätigkeit durch das wirtschaftliche Ergebnis beim Neubauvolumen. Es reduzierte sich um rd. 50% auf 34 Mio. Euro.

Aktuell befinden sich 12 Projekte mit insgesamt 1.646 Wohnungen in der Bauvorbereitungsphase. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die gegenwärtig geringere Neubauleistung in den nächsten Jahren wieder deutlich erhöhen wird.

## **SOZIALBAU entwickelt weiteren Stadtteil**

Ein wichtiger Impuls für den leistbaren Wohnungsbau wird von einem neuen Stadtteil in Wien 21 ausgehen. So es in der Bauabwicklung nicht noch zu Verzögerungen kommt, entsteht ab 2018 südlich des Betriebsgeländes der Siemens AG - auf den "Siemensäckern" - ein Wohnquartier mit rd. 1.200 Wohnungen und einer 15.000 m<sup>2</sup> großen Parkfläche. Wie bereits in der Seestadt Aspern zeichnet die SOZIALBAU AG auch hier in Kooperation mit der Stadt Wien für die Projektentwicklung und -steuerung verantwortlich. Sie errichtet dort selbst 583 leistbare Mietwohnungen.

## **Modernisierung des Wohnungsbestandes**

Neben dem Neubau investiert die SOZIALBAU AG laufend erhebliche Summen in die Modernisierung ihres Wohnungsbestandes. Neben der Verbesserung der Wohnqualität ist dabei die Erhaltung eines preiswerten gemeinnützigen Wohnungsbestandes auch für künftige Bewohnergenerationen zentrales Unternehmensziel.

2016 betrug das Sanierungsvolumen 24 Mio. Euro und reduzierte sich damit gegenüber dem Vorjahr (-14%). Sanierungsprojekte mit thermischer Verbesserung auf Niedrigenergie-Standard und Maßnahmen zur Anhebung der Wohnqualität wurden bei Häusern mit insgesamt 1.046 Wohnungen abgewickelt. Mit ihrem langfristigen Sanierungsprogramm hat die SOZIALBAU AG überdies seit 1990 mehr als 6.000 ältere Wohnungen im Zuge von Bewohnerwechsel auch auf Neubau-Standard gebracht.

## **Mehr Kundenservice durch Digitalisierung**

Zu den Modernisierungsmaßnahmen auf Neubau-Standard-Qualität ist jüngst die Ausstattung der Wohnhausanlagen mit Elektronischen Schwarzen Brettern (ESB) in den Eingangsbereichen von aktuell mehr als 1.000 Stiegenhäusern hinzugekommen. Mit dem 2016 durchgeführten Digitalisierungsschritt in der Bewohner-Kommunikation versorgt die SOZIALBAU AG rd. 20.000 Haushalte mit zeitnäheren und übersichtlicheren Informationen der Hausverwaltung. Darauf aufbauend wird es in Bälde als zusätzlich Kundenservice möglich sein, die Kurz-Infos der Stiegenhaus-ESB in inhaltlich detaillierterer Form zuhause auf den SMART-TV-Geräten nachzulesen.

Mehr als 40.000 Haushalte profitieren auch von der Fernseh-Versorgung als kostenlose Gemeinschaftsleistung. Von der gewerblichen Tochtergesellschaft HOB wurden inzwischen fast alle Häuser mit Gemeinschafts-Satellitenanlagen ausgestattet, die 90 TV- und Hörfunk-Programme bereitstellen.

## **Gutes Zusammenleben durch Förderung der Bewohner-Gemeinschaft**

Bei der SOZIALBAU AG baut man auf „soziale Nachhaltigkeit“, unterstützt die Entwicklung „guter Nachbarschaft“ und setzt laufend Aktivitäten als „Partner der Bewohner“:

- Bewohnerfeste in den Wohnhausanlagen sind bereits fester Bestandteil der Unternehmenskultur. Das alljährlich im August vor dem SOZIALBAU-Firmensitz in der Andreasgasse stattfindende Straßenfest avancierte längst zu einem Fixpunkt des Miteinanders. Heuer findet das Straßenfest am 24. August 2017 statt.
- Bei der Übergabe neuer Wohnhausanlagen bewähren sich Aktionen wie „Kennenlernetreffen“ und „Tage der offenen Tür“, aber auch Feste als „gemeinschaftsbildende Maßnahme“ – speziell zwischen Bewohnern oft sehr unterschiedlicher Herkunft und mit vielen Kindern. In einer wachsenden Anzahl von Wohnhausanlagen erfreuen sich Sommerfeste zunehmender Beliebtheit – Initiativen zur Selbstorganisation durch Bewohner werden von den erfahrenen Mitarbeitern der SOZIALBAU-Hausverwaltung gerne unterstützt und fördern die Bewohner-Gemeinschaft.

## **Integration im Wohnbau**

Eine aktuelle Studie stellt den Bemühungen der SOZIALBAU bei der Förderung des Zusammenlebens in den Wohnhausanlagen ein positives Zeugnis aus. Die unter Federführung des langjährigen SOZIALBAU-Generaldirektors Herbert Ludl erstellte "Bestandsaufnahme" zur "Integration im Wohnbau" untersuchte 69 Wohnhausanlagen mit knapp 8.300 Wohnungen, die rd. 23.500 Bewohnern ein Dach über dem Kopf bieten.

Dabei wird das Zusammenleben von den Bewohnern durchwegs als gut eingestuft. 70% geben an, gute nachbarschaftliche Kontakte im Haus zu pflegen. Als "Nährboden" für ein gutes Miteinander werden neben Gemeinschaftsräumen eine sozial engagierte Hausverwaltung und die Förderung der Bewohner-Interaktion angesehen.

Gerade durch diese Aktivitäten und Einrichtungen unterscheiden sich gemeinnützige Wohnungsunternehmen wie die SOZIALBAU AG von anderen profitorientierten Immobiliengesellschaften. Sie verabschieden sich nicht nach Bezug der Wohnhausanlage, mit der Wohnungsübergabe beginnt die eigentliche Integrationsarbeit für eine sozial nachhaltige Nachbarschaft.

*Buchhinweis: Herbert Ludl (Hrsg.): Integration im Wohnbau. Modelle für ein soziales Zusammenleben. Verlag Brinkhäuser 2017*

## Unternehmensgruppe

Die vor 63 Jahren gegründete SOZIALBAU ist bereits seit 1993 als gemeinnützige Aktiengesellschaft organisiert und mit den folgenden Wiener Wohnungsunternehmen verflochten (siehe die Grafik *Verbund und Beteiligungen*):

Bei den Tochtergesellschaften Neuland Ges.m.b.H. und Urbanbau Ges.m.b.H. fungiert die SOZIALBAU AG als Mehrheitseigentümerin, die drei Kapitalgesellschaften bilden zusammen mit den drei Genossenschaften den SOZIALBAU-Verbund.

Weiters ist die SOZIALBAU AG an den Wiener gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Eisenhof und der EGW Heimstätte sowie an der Neuen Heimat und der GIWOG-Gruppe in Oberösterreich sowie an der Alpenländischen Heimstätte in Tirol beteiligt.

Für die Genossenschaften Familie, Volksbau und Wohnbau – die an der SOZIALBAU AG und der Urbanbau beteiligt sind – erbringt die SOZIALBAU sämtliche wohnungswirtschaftliche Leistungen im gemeinnützigen Verbund.

Schon seit längerer Zeit werden Dienstleistungen von gewerblichen Tochterunternehmen erbracht:

- HOB (Hauservice-, Objekterrichtungs- und Bewirtschaftungs GmbH) ist im Bereich der Telekommunikation aktiv.
- IMOVE (Immobilienverwertung und -verwaltungs GmbH) fungiert als Bauträger.
- SB Liegenschaftsverwertungs Ges.m.b.H. übernimmt den Erwerb von Grundstücken.
- IMMODAT Ges.m.b.H. ist mit den IT-Dienstleistungen bzw. der Datenverarbeitung der Unternehmensgruppe betraut.
- WOFIN Ges.m.b.H. fungiert als Drehscheibe für die Finanzierung von Wohnbauten des SOZIALBAU-Verbundes. Sie hat bereits zum dritten Mal langfristige Anleihen am Kapitalmarkt mit bestem Rating platziert.

-----  
**Zur Person:** Generaldirektor Bmst. Ing. Wilhelm Zechner, 65, fungiert als Vorsitzender des Vorstandes der SOZIALBAU AG mit einer Vertragslaufzeit bis Ende 2017. Mitglieder des Vorstandes sind GenDir.-Stv. DI Dr. Bernd Rießland als kaufmännischer Direktor, Ernst Bach als Direktor der Hausbewirtschaftung und Dr. Josef Ostermayer als Direktor der Rechts- und Vertriebsabteilung.

Wilhelm Zechner ist seit 1986 Leiter der Technischen Abteilung und seit 1998 Mitglied des Vorstandes. Er fungiert überdies als Geschäftsführer der Neuland Ges.m.b.H. und Urbanbau Ges.m.b.H.

**RÜCKFRAGEN:**

Mag. Artur Streimelweger  
Abteilung Kommunikation  
Tel. ++43 (0) 1 52 195/308  
Mobil ++43 699 1219 5304  
Mail: [artur.streimelweger@sozialbau.at](mailto:artur.streimelweger@sozialbau.at)  
Homepage: [www.sozialbau.at](http://www.sozialbau.at)