

hauspost 75

Österreichische Post AG / MZ 11Z038908 M / SOZIALBAU AG, 1070 Wien, Lindengasse 55 / nicht retournieren



Leistbares Wohnen: So entstehen bei der SOZIALBAU jedes Jahr hunderte neue Wohnungen... Seite 2/3



Team Kick Cup 2018: Spannendes Finale bei schönem Wetter und guter Stimmung... Seite 6/7



Gut gewirtschaftet: Die Jahresbilanz 2017 der SOZIALBAU transparent präsentiert... Seite 5



Gemeinsam gefeiert: Die besten Bilder der 30 Bewohner-Sommerfeste... Seite 8



Alles Gute zum 100. Geburtstag, Frau Kincl!

Einem großen, runden Geburtstag feierte SOZIALBAU-Bewohnerin Marie Kincl aus Simmering. Ein besonderer Anlass, den sich auch SOZIALBAU-Direktor Ernst Bach (l.) und Hausverwalter Emmerich Kasan (re.) nicht entgehen ließen und persönlich gratulierten. Kincl erfreut sich bester Gesundheit und wusste nach 57 Jahren als SOZIALBAU-Mieterin viele Anekdoten zu erzählen. Wir gratulieren recht herzlich! ■

Bitte beachten!

Dieser Ausgabe liegen die aktuellen Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen Ihrer Wohnbaugesellschaft oder Wohnbaugesellschaft bei. Sollte eines dieser Dokumente fehlen, wenden Sie sich an unser Bewohnerservice.

Wissen was los ist Neues Info-Service SOBIS-TV

Neues Info-Service für die SOZIALBAU-Bewohner. Über einen TV-Kanal bekommen sie jetzt alle SOZIALBAU-Infos detailliert auf die TV-Geräte geliefert – mit vielen zusätzlichen und interaktiven Funktionen. Der Fernseher in der Wohnung wird so zum direkten Draht zur SOZIALBAU und liefert nützliche Infos über die Geschehnisse im und rund ums Wohnhaus.

2. Etappe in der Digitalisierung der Bewohner-Kommunikation: Was mit dem Elektronischen Schwarzen Brett (ESB) im Stiegenhaus begonnen hat, kommt nun schnurstracks in die Wohnung. SOBIS TV (Bewohner Info Service TV der SOZIALBAU AG) heißt das neue Service. Damit können jene Nachrichten, die am ESB-Monitor beim Hauseingang erscheinen, zuhause am Fernseher in übersichtlich gestalteten Zusatzinformationen bequem und in Ruhe nachgelesen werden.

„Wissen, was los ist“ – heißt das zentrale Motto. Per Fernbedienung können die Nutzer des digitalen



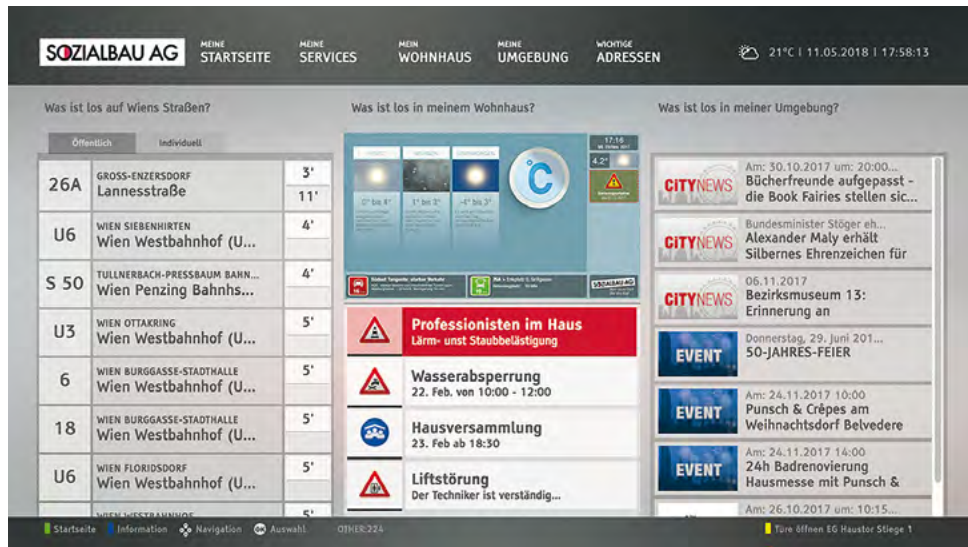
SOZIALBAU-Fernsehens durch drei Info-Menüblöcke navigieren und sehen informativ und transparent, was sich im Haus tut und welche Arbeiten oder Termine anstehen.

So wird etwa nicht nur gemeldet, wann Sanierungsarbeiten stattfinden, sondern auch welche Firma wie lange damit voraussichtlich beschäftigt sein wird. Weitere praktische Infos: die Anzeige von Gebrechen, Störungen beim Aufzug oder Arbeiten an einem Waschküchengerät. Zusätzlich ist man immer über die Termine der

Hausverwaltung (Hausversammlungen etc.) am Laufenden und kann die wesentlichen Daten zum Wohnhaus bzw. zur Wohnung wie Verbrauchsdaten oder Energieausweis abrufen.

„Was ist los in meiner Umgebung?“, heißt ein weiteres Info-Angebot. Dort erfahren die User „Grätzel-News“ zu Veranstaltungen in ihrem näheren Wohnumfeld ebenso wie Auskünfte zu nächst gelegenen Apotheken, Jugendtreffs oder Ordinationen praktischer Ärzte. Besonders nützlich vor dem morgendlichen Weg in Richtung Arbeitsplatz: die Meldungen zur Verkehrslage in der näheren Umgebung und zu den Abfahrtszeiten der Öffis. →→→ weiter auf Seite 2

SOBIS TV: Wissen, was los ist!



Was benötigen Sie, um SOBIS TV nutzen zu können?

1. Einen SMAT/SAT-Anschluss
2. Ein Smart-TV-Gerät mit HbbTV-Funktion und Internetverbindung

SOBIS TV Infokanal einstellen:

1. Führen Sie einen digitalen Sendersuchlauf durch.
2. Der SOBIS TV Infokanal liegt auf dem Kabelkanal S 37
3. Verwenden Sie für das Abrufen der Inhalte von SOBIS TV die Navigationstasten der Fernbedienung.

Für weitere Informationen bitte QR-Code scannen



Und: Mit SOBIS TV und einem Smart-Schließsystem ist es künftig auch möglich, die Hausingangstür zu öffnen. Läutet es an der Gegensprechanlage, kann mit der gelben Farbtaste der Fernbedienung die Haustüre geöffnet werden. Vor allem für bewegungseingeschränkte Bewohner eine praktische Hilfe für den Alltag.

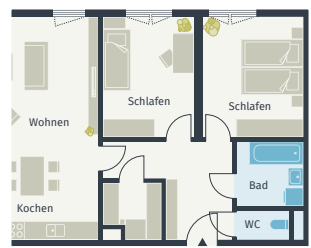
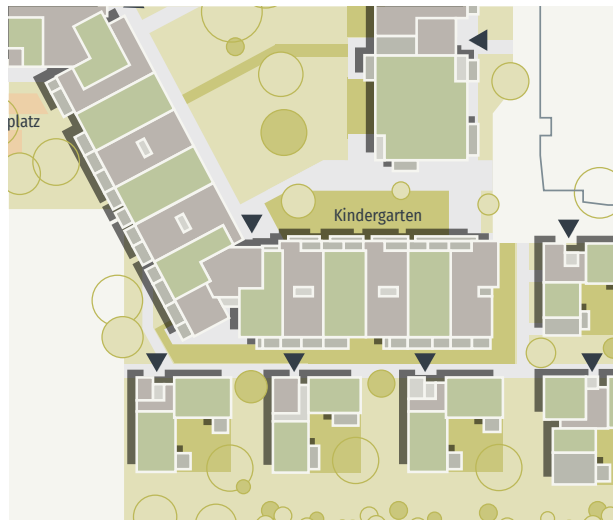
Als praktisches Info-Tool stellt SOBIS TV „nur“ einen weiteren Entwicklungsschritt auf dem Weg

zu einer Plattform digitaler Bewohnerkommunikation dar. Möglich wurde das durch die digitale Fernseh- und Rundfunk-Versorgung mit den hauseigenen SMAT/SAT-Netzen. Durch den fortschrittlichen und offensiv betriebenen Ausbau von Glasfasernetzen in den Wohnhausanlagen wird jetzt frühzeitig der technische Grundstein für einen weiteren Modernisierungsschub beim Info-Service gelegt. Neben den 1.300 ESBs in den Stiegenhäusern, die knapp die Hälfte der SOZIALBAU-Bewohner mit aktuellen

Haus-Infos versorgen, und SOBIS TV gibt es demnächst die Service-Website www.bewohner.at. Gearbeitet wird aktuell an einer eigenen SOZIALBAU-App für das Smartphone, mit der die Bewohner auch unterwegs mit ihrem Wohnhaus direkt in Verbindung sind und so z.B. von einer Aufzugsstörung erfahren. Bereits verfügbar ist das Info-Angebot auch für die digitale Sprachassistentin „Alexa“. Dann kann also gefragt werden: „Alexa, frag SOBIS: Was gibt es Neues im Haus?“ ■



So entstehen jährlich hunderte neue Wohnungen



Die Leiter der Technischen Abteilung der SOZIALBAU AG: Andrea Steiner und Martin Höbart.

Die Neubauleistung der SOZIALBAU AG kann sich sehen lassen: Aktuell befinden sich rund 2.000 Wohnungen in Bau, weitere 660 Wohnungen sind in Vorbereitung. Möglich macht dies das effektive Team der Technischen Abteilung der SOZIALBAU AG.

jetztzahl sogar noch erhöht und damit ein weiterer Spitzenwert in der Bautätigkeit der SOZIALBAU AG erreicht. Eine Herausforderung, die die beiden Wohnbau-Profis gerne annehmen: „Mit nur 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter muss man gut und effizient zusammenarbeiten, damit solche Leistungen möglich werden“.

Mit nur 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern schultert die Technikabteilung des größten gemeinnützigen Wohnbauunternehmens Jahr für Jahr ein herausforderndes Programm: „Wir bauen keine Wohnungen, wir schaffen ein Zuhause. Unser erklärtes Ziel ist es, Wohnungen zu errichten, in denen die Bewohner lange, zufrieden und günstig wohnen können – auch über Lebensabschnitte hinweg. Auch deshalb bieten wir eine hohe Qualität und Mehrwert für die Bewohner“, stehen Andrea Steiner, Leiterin der

Projektentwicklungsabteilung, und Martin Höbart, Leiter der Projektleitungsabteilung, für die Maxime der SOZIALBAU AG.

Neuer historischer Höhepunkt bei Neubau

Aufgrund der starken Nachfrage nach leistbaren, qualitativollen Wohnungen wurde die Pro-

Aktuell sind 15 Projekte mit rd. 2.000 Wohnungen in Bau, noch in diesem Jahr werden 4 Wohnhausanlagen mit rd. 470 Wohnungen ihren Bewohnern übergeben, sodass Ende 2018 an 11 Projekten gebaut wird. Darunter befinden sich auch außergewöhnlich große Projekte wie jenes auf den „Siemensäckern“ im 21. Bezirk oder der Körner-Kaserne. →→→

**SOZIALBAU
intern** 

Perfekte Koordination

Um das enorme Leistungsspensum bewältigen zu können, wurde die Technische Abteilung erst 2017 neu strukturiert und in zwei Bereiche geteilt: Der Bereich Entwicklung, unter der Leitung von Andrea Steiner, konzentriert sich damit auf vorbereitende Maßnahmen von der Grundstückssuche bis zur Entwurfsfreigabe, der Bereich Bauleitung unter Martin Höbart, übernimmt dann für die eigentliche Umsetzung bis zum Ende der Gewährleistung. „Damit haben wir auf die steigende Leistung und immer komplexere Aufgabenstellungen reagiert und können uns so auf die jeweiligen Kernaufgaben konzentrieren“, erklärt Höbart.



Herbortgasse 31, Wien 11: 102 geförderte und 109 freifinanzierte Mietwohnungen zw. 50-108m² mit Terrasse, Garten Loggia oder Balkon, mit Kindertagesheim, Gemeinschaftsflächen, Bezug ab Herbst 2018

Vom Grundstück zum Wohnbau

Dennoch die Errichtung von Wohnbauanlagen ist als solche schon eine langwierige Herausforderung: Alleine die Projektentwicklung dauert etwa ein- bis zwei Jahre, die eigentliche Bauzeit zwischen 18 und 20 Monaten. Bis ein Wohnbau bezogen werden kann, müssen viele Schritte absolviert werden, ganz am Anfang steht etwa der Baugrund: „Nach der ersten Abschätzung zur Eignung müssen etliche Prüfungen durchlaufen werden, im Vorstand und dem Aufsichtsrat der SOZIALBAU AG wird der Erwerb schließlich

beschlossen“, erklärt Andrea Steiner. Und dann geht es erst richtig los: Rechtliche Schritte müssen gesetzt werden, eine städtebauliche wie architektonische Planung erfolgen – immer mit dem Ziel die hohen Qualitätsansprüche zu erfüllen. Bei komplexeren Projekten kann es vom Grunderwerb bis zur Übergabe an die Bauleitung durchaus auch mehrere Jahre dauern.

Steht die Projekt- und Einreichplanung, geht es mit Engagement weiter: Hat das Magistrat MA37 seinen Sanktus gegeben, folgen Ausschreibungen, Bauvergaben, Plan- und Produktvergaben, Qualitätskontrollen vor Ort und zahlreiche Gespräche,

etwa auch schon mit potentiellen Mietern von Geschäftslokalen, Büros oder gar künftigen Betreibern von miterrichteten Kindergärten. Höbart: „Wir veranstalten schließlich auch Besichtigungstermine und Kennenlertreffen der künftigen Bewohner. Und stehen den Mietern bei technischen Belangen auch die gesamte dreijährige Gewährleistungszeit mit Rat und Tat zur Seite.“

Und die Abteilungsleiter unisono: „Im wirklichen Leben ist die Errichtung eines Wohnbaus noch viel komplexer. Das dauert eben manchmal recht lange, weshalb uns die Projekte auch sehr ans Herz wachsen.“ ■



Scherbangasse 22, Wien 23: 182 geförderte und 45 freifinanzierte Mietwohnungen zw. 52-95m² mit Loggia, Balkon oder Terrasse, Bezug ab 2019

Helene-Thimig-Weg 4, Wien 23: 231 geförderte Mietwohnungen zw. 50-105m² mit Terrasse, Garten Loggia oder Balkon, sowie ein Wohnheim, mit urban farming, Schwimmbad und Fitnessraum, Bezug ab Herbst 2018



Lore-Kutschera-Weg 14-20, Wien 12: 222 geförderte Mietwohnungen zw. 50-100m² mit Terrasse, Garten Loggia oder Balkon, mit Kindertagesheim, Gemeinschaftsflächen wie Fitnessbereichen, Bezug ab Herbst 2018

Breitenleer Straße 27, Wien 22: 330 freifinanzierte Mietwohnungen zw. 50-115m² mit Terrasse, Garten Loggia oder Balkon, mit Kindergarten, Gemeinschaftsflächen wie Fitnessraum und Infrarotkabine, Bezug ab 2019



Videos:
Urban Gardening & Sommerfest in Aspern

Aktuelle SOZIALBAU-Videos über den neuen Trend „urban gardening“ oder das heurige Sommerfest in der Seestadt Aspern können Sie auf Youtube ansehen.

Mehr günstige Wohnungen durch eigene Widmungskategorie



Um mehr geförderte Wohnungen errichten zu können, wurde von Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal und Gemeinderat Christoph Chorherr kürzlich eine Änderung der Bauordnung angekündigt.



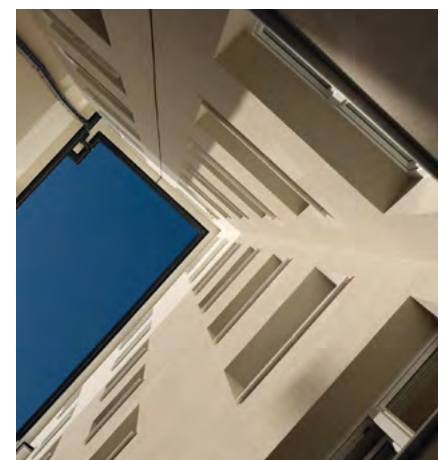
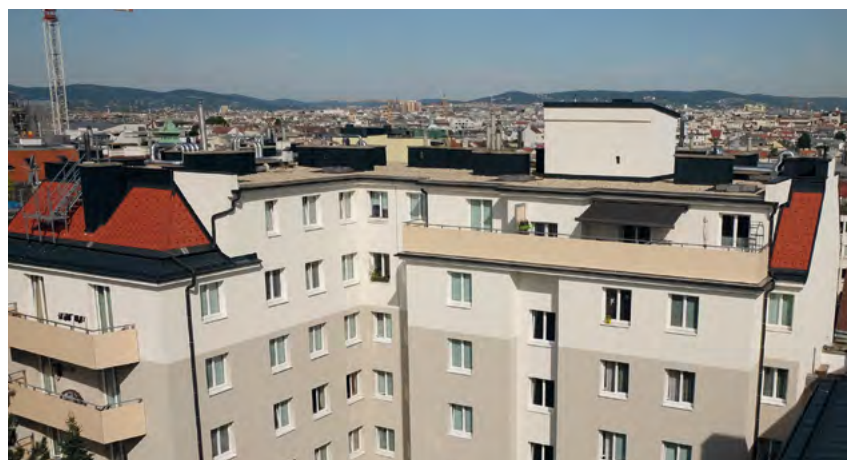
derten Wohnungen und einer Grundstückspreisobergrenze von max. 188 Euro pro Quadratmeter errichtet werden.

Leistbares Wohnen ist in Wien ein großes Thema. Dafür gilt es ganz besonders bei den Grundstücken anzusetzen, deren Preise in den letzten Jahren stark angestiegen sind. Um mehr geförderte Wohnungen errichten zu können, wurde von Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal und Gemeinderat Christoph Chorherr kürzlich eine Änderung der Bauordnung angekündigt. Konkret soll ab 2019 eine Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ den Preisanstieg wirksam eindämmen. Wird eine Fläche gewidmet, dürfen darauf nur mehr Gebäude mit überwiegend geför-

Als Obmann der gemeinnützigen Wohnbauträger in Wien war auch SOZIALBAU-Generaldirektor Josef Ostermayer bei der Präsentation des neuen Instruments für mehr leistbaren Wohnraum mit dabei. Er zeigt sich überzeugt, dass die neue Regelung auf den Wohnungsmarkt preisdämpfend wirken wird und den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wieder vermehrt Grundstücke zu erschwinglichen Konditionen zur Verfügung stehen. „Ich bin sehr froh, dass die Stadt Wien diesen Weg geht“, erklärte Ostermayer. ■

Thermische Sanierung spart künftig zwei Drittel an Energie

Die Bewohner der 111 Wohnungen in der Johann Strauß Gasse 10-14 in Wien Wieden dürfen sich glücklich schätzen. Das Resultat der Bauarbeiten zur thermischen Sanierung überzeugt: Künftig werden zwei Drittel des Energieverbrauchs eingespart.



Genau: Während bisher 99,39 kWh/m²a im Jahr an Energie verbraucht wurde, wird es künftig mit 30,54 kWh/m²a nur noch ein Drittel sein. Die stolzen Werte entsprechen nun denen eines Niedrigenergiegebäudes. Damit muss künftig weniger geheizt werden und auch im Sommer bleibt es in den Innenräumen deutlich kühler. Je nach Lage der Wohnung und nach Nutzung kann der Einspareffekt in der Praxis freilich unterschiedlich ausfallen.



„Das kommt nun natürlich allen Mietern zugute“, berichtet erfreut Hannes Nutz, Leiter der FMTD-Abteilung (Facility Management – Technischer Dienst). „Einfach war es aber

nicht“, erklärt er und verweist auf den anspruchsvollen Koordinierungsbedarf mit den Eigentümern: „Eine spezielle Situation, weswegen wir sehr viele persönliche Gespräche und Rücksprachen

führen mussten. Wir haben uns sehr dafür eingesetzt, das Haus auf einen besseren energetischen Stand zu bringen.“

Und auch technisch war die umfangreiche Sanierung des Wohnbaus aus 1958 inklusive Einbau einer zentralen Abluftanlage eine Herausforderung, so Nutz: „Ich bin nun seit 30 Jahren dabei, aber das habe ich noch nicht gesehen: Hier waren alle Dachformen vorzufinden, was die Sache gewaltig verkompliziert hat.“ Trotzdem konnte die thermische Sanierung in einhalb Jahren abgewickelt werden. Frei-

lich eine lange Zeit, unter der vor allem das kleine Café im Erdgeschoss „gelitten“ hat und sich nun aber wieder auf den Besuch der Anrainer freut.

Die umfangreichen Maßnahmen unter Bauleiter Markus Reibrich umfassen u.a. die Dämmung der obersten Geschoßdecken, die Kellerdecken sowie die Außenfassade, den Einbau der erwärmten zentralen Abluftanlage, Austausch aller Fenster und Türen und vieles mehr. Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich auf 2,24 Mio. Euro, die durch die Stadt Wien mit 351.300 Euro gefördert wurden. ■

Impressum:

Medieninhaber:

SOZIALBAU, gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien, Lindengasse 55
Tel. 52195-456,
mail: bewohnerservice@sozialbau.at

Redaktion:

Helmut Melzer, Artur Streimelweger

Fotos und Illustrationen:

Vogus, Helmut Melzer, Stadt Wien, Bundeskanzleramt, SOZIALBAU, dDesign: P. A. Starkl, Shutterstock, Freepik.com, atelier klapper

Gestaltung:

atelier klapper

Hersteller:

kbprintcom.at
Druck+Kommunikation GmbH, 1210 Wien

Jahresbilanz 2017: Erfolgreiches Wirtschaften für Generationen

2017 war wieder ein durch und durch erfolgreiches Jahr für die SOZIALBAU AG. Es kennzeichnet sich durch positive wirtschaftliche Kennzahlen, einem hohen Bauvolumen und die Bewohner profitieren von günstigen Mieten und Betriebskostengutschriften.

Mit rund 600 Mio. Euro erreichte die Bilanzsumme der SOZIALBAU AG ein ähnliches Niveau wie im Vorjahr, gemeinsam mit den drei Genossenschaften und den zwei Gesellschaften stieg die Bilanzsumme im SOZIALBAU-Verbund auf insgesamt 2,8 Mrd. Euro. In den Geschäftsfeldern Neubau, Hausverwaltung und Großinstandsetzung gab es 2017 eine deutliche Umsatzsteigerung auf 54 Mio. Euro. Der Bilanzgewinn liegt bei 5,2 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote, der „Qualitätsausweis“ wirtschaftlichen Erfolges, stieg auf 52,9%. Damit konnte die Selbstfinanzierungskraft und Bonität der SOZIALBAU AG weiter gestärkt werden.

Günstige Mieten

Erfolgreiches Wirtschaften geht dabei Hand in Hand mit kostengünstigem Wohnen. Mit 4,5 Euro/m² liegt die Durchschnittsmiete im SOZIALBAU-Wohnungsbestand um gut ein Drittel unter jener des pri-



vaten Marktes. Damit ersparen sich die Bewohner bei der gemeinnützigen SOZIALBAU AG im Schnitt rd. 1.700 Euro pro Jahr. Hinzu kommen beachtliche Betriebskostenrückzahlungen an 83% der Bewohner im Ausmaß von durchschnittlich 176 Euro.

Wohnbauoffensive

Auf Expansionskurs befindet sich die Wohnbautätigkeit. 958 neue Wohnungen waren im Vorjahr

im Baustadium, davon wurden zwei Projekte im Süden Wiens fertiggestellt und den Bewohnern übergeben.

Mit aktuell 15 in Bau befindlichen Projekten und insgesamt rund 2000 Wohnungen konnte die Bauleistung in diesem Jahr noch weiter gesteigert werden - ein Spitzenwert. Der Gesamtbestand beläuft sich mit Ende 2017 auf 51.252 Wohnungen, was einem Anteil am gesamten Wiener Wohnungsmarkt von rd. 7% entspricht. ■

Fotowettbewerb „Das grüne Wohnzimmer“



Priborsky Nicole



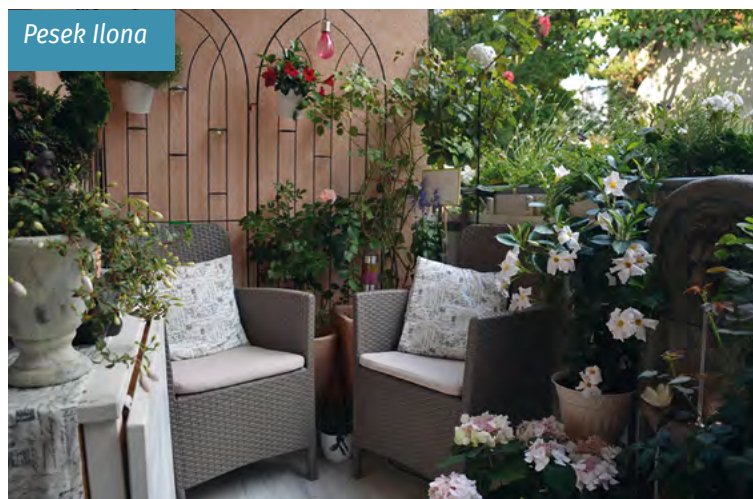
Pamer Judith



Lux Peter



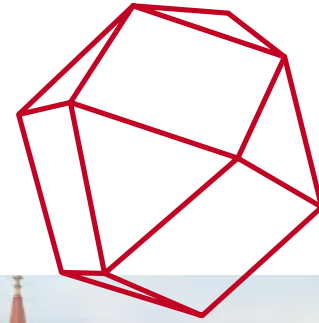
Pesek Ilona



Pesek Ilona

Zahlreiche Bewohner haben sich in den letzten Wochen an unserem großen SOZIALBAU-Fotowettbewerb beteiligt und ihre schönsten Fotos von begrünten Balkonen, bepflanzten Gemeinschaftsterrassen und kunstvoll gestalteten Mietergärten übermittelt. Für das Mitmachen und die wunderbaren Einsendungen möchten wir uns herzlich bedanken. Wir haben die originellsten Einsendungen mit Gutscheinen eines Gartenfachmarktes belohnt. ■

Ghostbusters gewinnen Team Kick Finale 2018



Der Team-Kick-Cup gehört zu den alljährlichen Highlights, wenn es darum geht, das Zusammenleben der SOZIALBAU-Bewohner mit zahlreichen gemeinschaftsbildenden Aktivitäten zu stärken. In diesem Jahr setzten sich in einem knappen Finalen die Spieler „Ghostbusters“ vom Anna-Hand-Weg 2 gegen das Team „Austria“ von der Wagramer Straße durch. Davor hatten die Geisterjäger – zuerst mit „nur“ vier Punkten im Gruppenbewerb – im Turnier ihre Gegner ganz klar abserviert – immer mit 14 Treffern. Platz 3 holten die Tigers von der Maria-Tusch-Str. 31 gegen die Coalsliders von „An den Kohlrutchen 12“.

Elf Mannschaften sind bei perfektem Wetter und mit toller Stimmung zum Turnier am „Red-Star“-Fußballplatz in Ottakring angetreten.“ „SOZIALBAU-Vorstandsdirektor Ernst Bach verwies bei der Eröffnung darauf, dass das Event nicht nur sportliche Challenge ist, sondern damit vor allem auch das Zusammenlebens gefördert werden soll.“ „Vorstandsdirektor Hannes Stangl gratulierte den Teilnehmer und überreichten dem Sieger-Team einen Gutschein für ein Grillfest in der Wohnhausanlage. Gewonnen haben aber alle – ein gestärktes, freundschaftliches Zusammenleben. ■





Eine Box für Ihr Paket

Für SOZIALBAU-Bewohner gehört die Paketabholung am Postamt in Kürze der Vergangenheit an. Das macht eine ganz besonders sinnvolle Neuerung möglich: die neuen Post-Empfangsboxen.

In einigen Wohnanlagen sind sie schon montiert: die neuen Post-Empfangsboxen, die künftig den umständlichen Weg zum Postamt ersparen. Alle anderen müssen sich noch ein wenig gedulden, step by step werden die Boxen nun ausgerollt.

Und das können die neuen Postboxen: In Abwesenheit des Empfängers werden Pakete, Briefe und Einschreibsendungen direkt in der Wohnanlage hinterlegt und können rund um die Uhr und ohne Warte-

zeit ausschließlich vom Bewohner, der natürlich über die Sendung informiert wird, entnommen werden.

Das funktioniert ganz einfach: Auf der Post-Benachrichtigung befindet sich ein Strichcode, den man fest gegen den Knopf der entsprechenden Box drücken muss – und schon öffnet sich das Behältnis und gibt die Postsendung frei. Wichtig: Nach der Entnahme sollte die Benachrichtigung wieder gelegt in die Box gelegt und diese verschlossen werden. ■

So feierten Sie mit uns den Sommer..



„Durchs Reden kommen die Leut zam“, heißt es. Das ist auch das Motto der Sommerfeste der SOZIALBAU AG. Bereits traditionell stiegen auch heuer wieder insgesamt 30 Sommerfeste.

Bilder von allen Sommerfesten finden Sie hier



Wir wünschen einen bunten Frühherbst!

Ihre Hausverwaltung

SOZIALBAU AG

Anfragen allgemeiner Art richten Sie bitte an unser Bewohnerservice | Tel. (01) 52195-456
bewohnerservice@sozialbau.at

Kinder bemalen Stiegenhaus

Über ein verschönertes, kunstvolles Stiegenhaus freuen sich die Bewohner der Gudrunstraße 104. Im Rahmen des Projektes „Bunte Wände“ von Initiatorin und Pädagogin Karin Schmidt brachten die Kinder der SOZIALBAU-Wohnhausanlage gemeinsam Farbe ins Haus. „Wir haben dieses Projekt gerne unterstützt. Schließlich sind Kinder unsere Zukunft. Und

die Aktion fördert zudem die Hausgemeinschaft und zeigt, dass multikulturelles Zusammenleben funktioniert“, bedankte sich SOZIALBAU-Direktor Ernst Bach bei der Initiatorin, den Beteiligten u.a. Institutsleiter Thomas Strasser von der Pädagogischen Hochschule, Hausbetreuerin Andrea Beck und natürlich den jungen Künstlern. ■

