

INTERN

**B**ald stehen in Wien Neuwahlen an, und wie stets werden davor erstaunliche geistige Kapriolen geschlagen. So las man etwa in der honorigen „Presse“ sinngemäß: „Es gibt keine billigeren Wohnungen in Wien als ausfinanzierte Sozialbau-Wohnungen.“ Oder: Ein FPÖ-Gemeinderat stellte an die Landesregierung die Anfrage, weshalb Sozialbau-Wohnprojekte „Annehmlichkeiten bieten, von denen andere Wiener nur träumen können“.

**N**un könnten wir solche Wahlkampf-Ausprägungen gelassen hinnehmen, bestätigen sie doch – von Übertreibungen abgesehen – ungewollt das gute Preis-Leistungsverhältnis unseres Unternehmens. Allerdings ist hinter solchen Anwürfen eine generelle Strategie zu vermuten, Bewohner zu diffamieren, die in ordentlichen Verhältnissen leben, regelmäßig arbeiten, zufriedenstellend verdienen – und zu Konditionen wohnen, die sie am gewerblichen Markt nie finden würden. Manchen politischen Polemikern passt es offenbar nicht, dass in Häusern gediegene soziale Ausgeglichenheit herrscht, sprichwörtlich ein Abteilungsleiter neben einer Schreibkraft oder einem Gartenarbeiter lebt und beide Seiten damit kein Problem haben. Lieber wäre diesen Gegnern wohl, sie könnten soziale Konflikte anzündeln und gegen genossenschaftliche Wohnbauträger agitieren, bei denen sie sonst kaum etwas mitzureden haben.

**U**m es klar zu sagen: Wir freuen uns über jeden einzelnen Bewohner, dem es gut geht und wir sind stolz darauf, eine sehr gute Kundenschaft betreuen zu dürfen, die auch das Recht hat, im Fall des Falles einen geeigneten Nachmieter namhaft zu machen. Dies trägt wesentlich zur offenbar gesuchten Qualität unserer Wohnhausanlagen bei. Gewinnen jedoch die falschen politischen Kräfte noch mehr an Bedeutung, droht diesem ausgezeichnet funktionierenden gesellschaftlichen Gefüge das Hineintragen von Neid und Missgunst und letztlich – wir haben es schon erlebt – ein Generalangriff auf wählerworbene und finanziell ausgeglichene Wohnrechte! So betrachtet ist wieder einmal hervorzuheben, welche Konsequenzen die Wahlentscheidung jedes Einzelnen nach sich ziehen kann.

Ihr

  
Prof. KR.  
Dr. Herbert Ludl

www.  
sozialbau  
.at

## Ein Sommer wie nie zuvor ...und dann in einen spannenden Herbst

Schönwetterrekord allerorten und mitunter großes Stöhnen in der städtischen Hitze! Doch in gut gebauten Wohnhausanlagen lässt es sich die Sommerzeit auch ohne Urlaub im Ausland fein überbrücken. Schattenspendende Grünanlagen, erfrischende Schwimmbäder und ein unterhaltsames Aktiv-Programm erfreuen vor allem den Nachwuchs



Die zahlreichen Fotoreportagen in diesem Heft über Bewohner- und Som-

merfeste sowie über das jährliche Highlight, dem Straßenfest in der Andreas-



**„DER SOZIALE WOHNBAU IST EINE WIENER ERFOLGSGESCHICHTE.** Jedes Jahr bauen wir 7.000 neue günstige Wohnungen, damit auch Ihre Kinder und Enkelkinder davon profitieren können.“

gasse unterstreichen es: Auch Urlaub daheim hat seine wunderschönen Seiten, und bei prächtigem Wetter war der Zulauf zu unseren vielen Veranstaltungen größer denn je zuvor.

Dem sonnigen Sommer könnte nun ein aus politischer Sicht spannender Herbst folgen. Im Oktober stehen in Wien Landtags-/ Gemeinderatswahlen bevor

und dabei wird es nicht zuletzt darum gehen, welche Möglichkeiten in Zukunft einem qualitätsvollen, leistbaren und derzeit von viel nachbarschaftlichem Gemeinschaftsgeist getragenen Wohnbau gegeben werden. Dies ist der zweite Themen-schwerpunkt in diesem erweiterten Hauspost-Heft. Lesen Sie bitte mehr auf insgesamt 8 Seiten! ■

## Musterbeispiel: Balkonien in Bestform

So sieht es aus, wenn sich auch Bewohner ihres Umfeldes liebevoll annehmen.

In dieser vor gar nicht langer Zeit renovierten Anlage in der Hietzinger Hauptstraße zei-

gen zahlreiche Balkone bunte Blütenpracht und das Rundherum ist eine grüne, sorgsam

gepflegte Oase. Ganz wichtig: Die Blumenkisterln sind hier ordnungsgemäß und vor Absturz gesichert, was leider nicht überall der Fall ist. ■



**BITTE BEACHTEN**  
Sie unsere Beilagen (siehe Seite 6)



## Sommerlicher Bilderbogen So spielt das wirkliche Leben



Besserwisser, die die Wohnverhältnisse in größeren Wohnhausanlagen bekritteln, sollten vielleicht einmal auf Besuch zu einem der gut drei Dutzend Bewohnerfeste kommen, die im heurigen Sommer lebendiger denn je ausgefallen sind

In vielen Sozialbau-Wohnanlagen stehen für solche Nachbarschaftstreffen bekanntlich Grünflächen, Innenhöfe und Kinderspielflächen offen, und seit etlichen Jahren werden diese für sommerliche Events genutzt. Wie unser Bilderbogen zeigt, spielen dabei in erfreulichem Maße anwachsende Kinderscharen eine Hauptrolle, mitunter „wimmelt“ es geradezu von Nachwuchs. Des Öfteren geben

auch besondere Anlässe den Anstoß zu gemeinschaftlichen Festivitäten. Einmal ein 50-jähriges Bestehen der Wohnhausanlage, ein anderes Mal die Eröffnung eines

neuen Kinderspielplatzes. Gerne begrüßte Gäste sind immer wieder Vertreter aus den Bezirken und regelmäßig Wiens Wohnbaustadtrat Michael Ludwig.



Fotos oben: Guter Anlass für ein Bewohnerfest in der Dresdnerstraße – hier wurde ein neuer Kinderspielplatz eröffnet und, wie zu sehen ist wird dieser auf Anhieb in Besitz genommen





Nunmehr fixen Bestandteil der Nachmittagsprogramme bilden die Vorrund- und Ausscheidungsspiele für den Team-Kick-Cup, der heuer in seine dritte Saison ging. Alt und Jung, fitte Männer und auffallend vie-

le wendige Damen beteiligten sich an dieser Mischung zwischen Spaß und körperlicher Aktivität. Die „siegereichen“ Teams erhielten kleine Erinnerungstrophäen und nahmen an der großen Endrunde teil, die für den 6.

September angesetzt war. Eines stand bereits davor fest: So groß wie heuer war der Zulauf noch nie – und dies nicht nur dank dem durchgängigen Sonnenwetter.



Intensivtraining auf dem grünen Rasen: Die Vorrunden zum dritten Teamkick-Cup-Endspiel bildeten einen Fixpunkt bei allen Sommerfesten



Brandneue Infos und Fotos über das große Teamkick-Finale sind zu sehen auf [www.teamkick.at](http://www.teamkick.at)

zusätzliche Bilderbögen über sämtliche Bewohnerfeste auf [www.sozialbau.at/](http://www.sozialbau.at/) Aktuelle Meldungen/ Fotoreportagen

## Mitgelauscht Ein Dialog im blauen Camp

**Der Funktionär und ein Mitarbeiter aus einem einschlägigen politischen Lager erörtern strategische Kampagnen gegen den genossenschaftlich-sozialen Wohnbau. Zufällig gelang uns ein bemerkenswerter Lauschangriff (ACHTUNG, SATIRE !)**

**Funktionär:** Hallo Kommilitone! Wir tüfteln gerade an einem Generalangriff gegen die Wiener Wohnbaugenossenschaften. Weißt eh, alle in der Hand von roten Privilegierten.

Hättest du da vielleicht ein paar pikante Geschichtenln auf Lager?

**Mitglied:** Sag, was meinst denn da näher damit?

**Funktionär:** Ist doch bekannt – die Genossenschaften bauen immerhin alle mit öffentlichen Förderungsmitteln, also mit unserem Steuergeld. Drin wohnen tun aber lauter Gutverdiener, die das schamlos ausnutzen. Dabei sollte der soziale Wohnbau nur für die kleinen Leute da sein, für die armen Schlucker.

**Mitglied:** `Tschuldige, aber meinst damit meine Wenig-

keit auch? Ich bin nämlich in so einer Genossenschaftswohnung zuhause, hab dafür alle Beiträge entrichtet und zähl mich nicht gerade zu den sozial bedürftigen Unterbemitelten. Also, ob das so a gute Idee ist?

**Funktionär:** Na, und in deinem Haus wohnen keine Direktoren, Politiker, Luxuspensionisten?

**Mitglied:** Eigentlich lauter ganz normale Nachbarn. Jüngere, Alleinerziehende, Arbeiter und Angestellte. Ein paar Ältere wohnen schon seit Jahrzehnten da. Wollen wir die jetzt hinausschmeißen,

enteignen quasi? Oder verstaatlichen? Warum nehmt's euch eigentlich net die privaten Althaus-Mietherren vor, die auf maximales Aussackeln ihrer Kunden aus sind?

**Funktionär:** Aber das sind ja kane roten Feindbilder. Und wir wollen doch in Wien die Hoheit über die Stammtische erobern, wie man so schön sagt. Apropos: Wie steht's denn bei euch mit der elendigen Ausländerflut? Habt's ihr schon eine kleine Moschee im Vorgarten? Oder zumindest ein Gebetshaus statt dem Hausmeisterbüro?



**Mitglied:** Wir wissen doch alle, wie das ist: Wenn du sie als Nachbarn persönlich kennen lernst, sind sie eh in Ordnung. Vielleicht sind wir eine Ausnahme – aber bei uns gibt es da kaum Probleme. Jedenfalls nicht mehr als mit grantigen Landsleuten.

**Funktionär:** Na gut, ich komm' jetzt zu einem Schluss – wir müssen Deine Mitgliedschaft wohl auf Dauer stilllegen. Oder dich wenigstens aus der Partei hinauswerfen, wenn es aus der Wohnung schon nicht geht...

## Musterbeispiel „Globaler Hof“ 15 Jahre buntes Miteinander



Im Frühjahr 2000 war es ein wagemutiges Vorhaben, als Menschen aus 20 verschiedenen Nationen unter einem Dach einzogen. Doch eineinhalb Jahrzehnte danach zeigte ein fröhliches Jubiläumsfest, wie weltoffenes Zusammenleben alle bereichert

Der bereits 2001 gegründete Bewohner-Verein „Miteinander“ ließ es einmal mehr an Attraktionen nicht fehlen. Multi-Kulti-Bands aus Ex-Jugoslawien, Peru, Afrika und Türkei spielten auf, Tanzgruppen in Originaltracht wurden bejubelt, ein Buffet mit Speisen und Getränken „aus aller Herren Länder“ war bald leergeäumt. Kindergesichter wurden künstlerisch bemalt, ein Kasperl sorgte für beste Stimmung.

Das nahegelegene Jugendzentrum heizte sie mit einem Tischtennisturnier an, gemeinschaftliches Waffelbacken, Wuzzeln und die „Fotobox“ zur Erinnerung – für jeden etwas also im „Globalen Hof“.

Seit Stunde Null die Seele des Geschehens ist Hausbetreuer Ahmad-Schah Akrami, der alle seine „Schäfchen“ in Wien 23 bestens kennt, entsprechend mitgefeiert wurde – und mit sei-



nem Bild zusätzlich einen Fotowettbewerb gewann. Das Projekt wurde 2009 mit dem ersten Wiener Wohnbaupreis ausgezeichnet, die Jubiläumsfeier entsprechend besucht, etwa durch Wohnbau-Stadtrat Michael Ludwig und Politiker aus dem Bezirk Liesing.



Für musikalische Unterhaltung sorgten Multi-Kulti-Bands aus Afrika, Ex-Jugoslawien, Peru und Türkei



Medieninhaber:  
SOZIALBAU  
gemeinnützige  
Wohnungsaktiengesellschaft

1070 Wien, Lindengasse 55  
Tel. 52195-456, e-mail: be-  
wohnerservice@sozialbau.at

Redaktion: Ernst Koch

Fotos und Illustrationen:  
Wolfgang Voglhuber,  
Brandzwo, Archiv Hauspost,  
A1/Hörmandinger, Robert  
Newald, Uli Vlasak,  
SPO-Wien

Gestaltung: atelier klapper

Hersteller: kbprint.com.at  
Druck+Kommunikation  
GmbH, 1210 Wien



Wohnbau-Stadtrat Michael Ludwig gratulierte Hausbetreuer Ahmad-Schah Akrami mit einem Geschenkkorb



Highlights waren die Tanzgruppen in Originaltracht aus „aus aller Herren Länder“. Für beste Unterhaltung der Kleinen sorgte der Wiener Kasperl



## In den Startsockeln MEMOTHEK vor Öffnung...



Nach umfassenden Vorarbeiten ist es soweit: Das Projekt „Jedem Haus seine Geschichte“ öffnet seine digitalen Pforten. Die „Memothek“ sammelt seit rund einem Jahr historische und originelle Dokumente aus den Sozialbau-Wohnhausanlagen – und zwar mit überraschendem Erfolg. Der Internet-Auftritt ist nun informativ gegliedert: Für jedes Objekt gibt es Eckdaten wie Gründungsjahr, Wohnungsanzahl, Bauträgerschaft und Ähnliches, weiter geht es dann zu Fotoreportagen, besonderen Ereignissen und den zahlreichen Bewohnerzusendungen seit Projektbeginn (die natürlich auch weiterhin willkommen sind). Der Zugang zur Website erfolgt wie unter

[www.sozialbau.at](http://www.sozialbau.at) mit der Eingabe von Wohnadresse und Hausnummer.

Zusendungen bitte per Post oder auf elektronischem Wege an:

**SOZIALBAU AG**  
Lindengasse 55  
1070 Wien  
(Kennwort Memothek)

per E-Mail an:  
[memothek@sozialbau.at](mailto:memothek@sozialbau.at)

**MEMOTHEK**

## Glasfasernetz wächst rasant Vorreiter auch bei IT-Ausbau



Kooperationsbesprechung am Hotspot Aspern: Dir. Herbert Ludl, A1-Technikvorstand Marcus Grausam, HOB-Geschäftsführer Ernst Bach, seit Frühjahr 2015 auch im Sozialbau-Vorstand



mit dem führenden heimischen Netzbetreiber A1, die sich besonders deutlich in der Seestadt Aspern zeigt: Hier entsteht Österreichs umfangreichstes Glasfasernetz.

Noch eine jener „Annehmlichkeiten“, bei denen Sozialbau-Projekte die Nase vorne haben

Die direkte Versorgung mit den derzeit leistungsstärksten kommunikationstechnischen Glasfaser/Breitband-Zuleitungen bis zur Wohnungstüre schreitet zügig voran. Bereits ein Drittel der neuen und sanierten Objekte sind mit dieser zukunftssicheren IT-

Infrastruktur versehen, die über eigene EDV-Dosen den Bewohnern jede Möglichkeit offen lässt, ihren persönlichen Anbieter für Internet, Telefonie und Telekommunikation zu wählen.

Ein „digitale Offensive“ ist Ziel sowohl der Bundesregierung wie auch der EU, die eine Breitband-Ausstattung von 20 Prozent der Haushalte bis 2020 anstrebt – ein Ziel, das die SOZIALBAU AG bereits bei weitem übertrifft. Wirksam dabei ist auch eine Kooperation

Jahresbilanz 2014

# Höchstes Neubauvolumen der Geschichte



Mit einem Bauvolumen von rund 116 Mio. Euro erwirtschaftete die SOZIALBAU AG im Jahre 2014 eine Steigerung von 60 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Bei den Fertigstellungen schlägt sich dieses Rekordhoch erst 2015 zu Buche: 1300 neue Wohnungen werden heuer übergeben, davon 727 allein in der Seestadt Aspern. In diesem großen Stadterweiterungsgebiet und dem En-

gagement in der Wohnbau-Initiative der Stadt Wien liegen auch die Ursachen für den Bauboom, der mit 1.119 freifinanzierten Mietwohnungen zusätzlich zum geförderten Wohnbau einen vorläufigen Höhepunkt erreichte.

Auch sonst präsentierte Sozialbau-General Herbert Ludl mit der Bilanz 2014 durchwegs beachtliche Zahlen: Die Bilanzsumme wuchs im Berichtsjahr auf 558 Mio. Euro, das EGT stieg auf 11,5 Mio. Euro. Die in den Vorjahren kon-

tinuierlich angehobene Eigenkapitalbasis hielt 2014 bei einer Quote von knapp unter 50 Prozent, bereits im Juni 2015 folgte dann eine weitere Stärkung der Eigenkapital-Ausstattung durch Zufuhr „frischen Kapitals“. Gleichzeitig wurden die Beteiligungen bei Gemeinnützigen ausgebaut und die Kooperation mit der Wiener Städtischen gefestigt.

Der aktuelle Verwaltungsbestand von 48.179 Wohnungen – 40.603 davon sind Miet- und Genossenschaftswohnungen – wirkt laut Ludl als „Stabilitätsfaktor bei den Wohnkosten in Wien“. Die durchschnittliche Nettomiete beträgt 4,05 Euro pro Quadratmeter. Für die Stabilität der Wohnkosten ist die gute Erhaltung dieses preiswerten Wohnungsbestandes besonders wichtig, erklärte Ludl. Deshalb investiere das Unternehmen laufend erhebliche Summen, „um die Häuser für künftige Generationen fit zu machen.“ Parallel zum Neubau erreichte auch das Sanierungsvolumen einen Spitzenwert: 31 Mio. Euro wurden 2014 investiert, bei Häusern mit 1.829 Wohnungen wur-

den Maßnahmen zur thermischen Verbesserung auf Niedrigenergie-Standard sowie zur Anhebung der Wohnqualität durchgeführt. Bereits 87 Prozent aller Wohnungen sind so im langfristigen Sanierungsprogramm auf zeitgemäßen Standard gebracht. ■

## BITTE BEACHTEN

In der vorliegenden Ausgabe finden Sie wie immer zu dieser Jahreszeit die aktuellen Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen Ihrer Wohnbaugenossenschaft oder Wohnbaugesellschaft. Sollte eines dieser Dokumente in Ihrem Exemplar fehlen, kann es sich nur um ein technisches Versagen handeln. Nachbestellungen bitte jederzeit bei unserem Bewohnerservice

## Spitzenleistung im Vorjahr Intensivpflege für älteren Wohnraum



Die Sozialbau-Bilanz für 2014 weist nicht nur im Neubau, sondern auch bei der Modernisierung älterer Wohnhausanlagen höhere Werte denn je auf. 31 Mio. Euro wurden im Vorjahr in diesen Bereich investiert. Fit machen für viele weitere Jahre und für eine Kundschaft von morgen – so lautet die Devise, in

der Praxis profitieren derzeit davon vor allem bestehende Bewohner durch ein deutliches Ansteigen ihres Wohnkomforts und durch umfassende Verbesserungen in der Energietechnik.

Eines der jüngsten markanten Beispiele ist in der Floridsdorfer Gerichtsgasse zu sehen, einer Anlage



Völlig neues Wohngefühl: Die Bilder nach der Rundum-Modernisierung sprechen wohl Bände ...

aus den 1960-er Jahren mit insgesamt 15 Stiegen und 184 Wohnungen. Auf Anhieb ins Auge fallen hier 15

zugebaute Aufzugsanlagen, großteils verbunden mit neuer Verglasung der Stiegehäuser, Schaffung von

Eingangsportalen und Vordächern. ■

DAS GROSSE STRASSENFEST 2015

**STRASSENFEST****Bessere Stimmung geht kaum mehr**

Seit gut einem Dutzend Jahren stellt die Hausverwaltung ihr sommerliches Großevent, das Straßenfest in der Andreasgasse vor dem und im Sozialbau-Wohnzentrum, auf die Beine. Am 27. August 2015 war es wieder so weit: Die große gut bekannte und ständig weiter wachsende „Family“ belebte das vielfältige Nachmittagsprogramm mit viel Musik, spektakulären Showeinlagen, abwechslungsreicher Verköstigung, Info- und Unterhaltungsständen, etwa einem neuen Wettbewerb im „Becherstapeln“. Neugieriger Zulauf wie stets auch auf



die netten Gewinnchancen beim stündlichen Glücksrad und Vieles mehr.

Eines der Hauptziele der Veranstaltung ist die Gelegenheit zu persönlichen Treffen und Plaudereien.



Zwanglos spricht man seine bekannten Hausverwalter oder -betreuer(innen) an, Kollegen aus anderen, befreundeten Wohnbauträgern schauen gerne vorbei und auch etliche nahestehende Politik-Vertreter. Insgesamt eine immer weitere Kreise ziehende „Community“, die hier einen Fixpunkt für lebendige Kommunikation „face-to-face“ auf ihrem Jahreskalender findet.



LIVE MUSIK



Wiens Wohnbaustadtrat Michael Ludwig zieht die Gewinne – Bezirksparteiwärtler von Döbling Franz Ekkamp übergibt einen Geschenkkorb



Gern gesehene Gäste: Rudolf Edlinger, BV-Stv. Josef Kaindl, GR Godwin Schuster



Internationales Programm, beste Bewirtung sowie der Einsatz der Hausverwaltungs-MitarbeiterInnen garantieren beim großen Straßenfest in der Andreasgasse, trotz der sommerlichen Hitzeperiode, perfekte Unterhaltung und erstklassige Stimmung



# Wohnbau Marke Wien Den Alltag genießen

## Seestadt Aspern

Stadt Land Leben

SOZIALBAU AG



*Sommerspaß für Jung und Älter in hauseigenen Pools und am Seestadt-Wasser: Das soll nach Ansicht neidischer Politiker ein „Luxus“ im genossenschaftlichen Wohnbau sein...*



Nach nicht einmal zwei Jahren Bauzeit und bereits wenige Monate nach Bezug haben unsere Seestadt-Bewohner ihr neues Zuhause voll in Besitz genommen, wie unsere Fotos zeigen. Und wieder entsteht eine bunte Gemeinschaft...

Diesen Sommer zieht vor allem die SOZIALBAU AG zufriedene Erbilanz. Sie hat mit insgesamt 727 Wohnungen das Herzstück des großen Asperner Stadterweiterungsprojekts errichtet und übergeben, der Wohnalltag darf beginnen. Alles war generalstabsmäßig angelegt: Gemeinsame Planung der vier Wohnhausanlagen, hohes Augenmerk auf Gemeinschafts- und Freizeiteinrichtungen, Einzugsbegleitung durch Tage der Offenen Tür, Kennenlerntreffen und eine gemeinsame Objektbetreuung.

in Besitz genommen und was viele bezweifelt haben: Die noch nicht ganz fertige Uferpromenade und der angelegte See sind frequentiert.

Beim allerersten Bewohnerfest im Juli wurde von mehreren hundert Jungmieter\*innen mit bester Stimmung gefeiert.



*Sichtlich beste Nachbarschaft und Gemeinschaftsgeist von Beginn an: Die Bewohnerfest-Premiere im Juli war von ausgezeichneter Stimmung gekennzeichnet*

Das Resultat dieses Sondereinsatzes kann sich sehen lassen. Die Schwimmbäder wurden im heurigen Supersommer im Nu



**Pack die Badehose ein...  
Der nächste Sommer kommt bestimmt!**

*Ihre Hausverwaltung*

