

# Ein neuer Name, ein junges Team zum Generationenwechsel bei der Wiener Familienhilfe/Familienwohnbau

Zukunftsorientierung eines traditionsreichen gemeinnützigen Wohnungsunternehmens: Anfang 2007 hat die Familienhilfe ihren neuen Firmensitz im ImmoCenter bezogen, sich im Juni 2009 in Familienwohnbau umgetauft und zwei junge Geschäftsführer bestellt. „Change Management“ nennt das Dr. Leo Raffelsberger im Gespräch mit Robert Koch.



Familiengerechter Wohnbau lautete der gemeinwirtschaftliche Auftrag, ein Diözesanfonds für Familienhilfe der katholischen Erzdiözese Wien schuf die finanzielle Basis für die 1954 erfolgte Gründung. Über viele Jahre war daher Familienhilfe der richtige Name. Mit der Umbenennung in Familienwohnbau zum 26. Juni 2009 „wollen wir bewusst und klar unseren Geschäftsgegenstand sowie die Kontinuität zum Ausdruck bringen“, heißt es in einem Schreiben an Partner und Kunden. Unter dem Motto „wir werden jünger und bleiben die alten“ unterschrieben neben Dr. Leo Raffelsberger die zwei neu bestellten Geschäftsführer: Mag. Harald Keller und Mag. Bernhard Raffelsberger. Dieses junge Team soll in der komplexen Marktumgebung mit Partnern kompetent und auf gleicher Augenhöhe verhandeln. In der Agenda steht die Erweiterung des Marktpotenzials. Schon in den letzten Jahren ist das Unternehmen nach der Devise klein aber fein über die gemeinnützigen Grenzen hinaus gewachsen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Gründung von Tochtergesellschaften wurden „zur Bildung einer Unternehmensgruppe von Immobilien-Spezialisten genutzt“, erklärt Leo Raffelsberger – als leidenschaftlicher Promoter neuer Geschäftsmodelle in der Branche bekannt. Bislang brachte es die Familienwohnbau auf acht Töchter: Die gemeinnützige GWB Nord-Ost sowie die gewerblichen family home und WIEBE agieren als Bauträger mit unterschiedlichen Schwerpunkten in Neubau und Sanierung, der Spezialist für Passivhäuser heißt WEPro. Hinzu kommen zwei Dienstleistungsunternehmen, die ISG kümmert sich um Objektbetreuung und -management, und WEVIG bietet ihre Dienste als Hausverwalterin von Wohnungseigentum erfolgreich an – mehr als 12.000 Verwaltungseinheiten übersteigen das von der gemeinnützigen Mutter erreichte Volumen bei weitem. Zwei weitere Töchter sollen für Bauvorhaben in Ungarn und der Slowakei sorgen.

*Acht Töchter arbeiten erfolgreich*

**Komplex in der Thurnhofstraße, Foto Familienhilfe**

Die gesamte „Familie“ ist seit Anfang 2007 im ImmoCenter an der Ecke Märzstraße 1 und Neubaugürtel nahe dem Westbahnhof zu Hause. „Dieses neue Bürohaus verdankt seine Errichtung nicht nur dem erhöhten Flächen- und Raumbedarf, der am früheren Firmensitz beim Parlament nicht unterzubringen war“ – beschreibt Raffelsberger den Ursprung –, „sondern vielmehr der Idee, dass ein komplettes gemeinnütziges und gewerbliches Dienstleistungsangebot rund um die Immobilie an einem verkehrsgünstigen und zentralen Standort im Interesse der Kunden liegt.“

*Dienstleistungsangebot rund um die Immobilie*



**Hohe Lebensqualität:  
Wohnpark Grüne Schanze in  
Wien 21. Foto Familienhilfe**

## Wohlfühlbüro mit Synergien

In kreativer Kooperation mit Margarethe Cufer entstand ein Eckkomplex, dessen Architektur „markant und doch dezent ist“. Fensterbänder prägen die gut proportionierte Lochfassade, von Loggien und Erkern gegliedert, eine Dachterrasse und ein grüner Innenhof dienen der Erholung. Jedes einzelne Geschoss kann flexibel gestaltet werden. „Wir haben versucht, ein Wohlfühlbüro zu schaffen“, beschreibt die Architektin ihr Ziel. In diesem „Klimakomfortgebäude mit Deckenkühlung zu nachhaltig günstigen Bewirtschaftungskosten“ sind nun auch langjährige Partner des Bauträgers beheimatet: die Immo-Bank, die Immo-Contract Maklergesellschaft, je ein Architekt, Statiker und Versicherungsmakler. „Alle wichtigen Anlaufstellen rund ums Wohnen sind unter einem Dach vereint“, freut sich Leo Raffelsberger. Dies schaffe viele Synergien, aus denen neue Serviceleistungen für die Kunden entwickelt werden sollen.

*Klimakomfortgebäude mit  
Deckenkühlung*

## Grüne Architektur

Gleich im Erdgeschoss finden Kunden in freundlich gestalteten Räumen fachkundige Beratung zum Wohnungsangebot. Infotafeln in den Auslagen machen die Passanten – und selbst Autofahrer im Gürtel-Stau – auf aktuelle Projekte aufmerksam. In den letzten Monaten war der Wohnpark Grüne Schanze in Wien 21 das meist gefragte Objekt: 265 geförderte Mietwohnungen in Größen von 58 bis 140 Quadratmetern wurden im Frühjahr 2009 übergeben.

Die große Nachfrage resultiert einerseits aus der urbanen Lage zwischen Satzingerweg und Donaufelder Straße, andererseits aus der Grünen Architektur von Cuubus architects, Wien, gemeinsam mit Dieter Schempp, Tübingen. Sie platzierten sechs Baukörper – drei davon in Form von Ellipsen – auf dem lang gestreckten Areal, durchwoben von vielfältigen Freibereichen. Auch jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Freiraum – „über bepflanzte Veranden wird die Natur in den Wohnraum geholt und trägt zur Verbesserung des Raumklimas und der Behaglichkeit bei“, heißt es im Prospekt.

Sonnenkollektoren, Photovoltaik, kontrollierte Wohnraumlüftung sowie „umweltbewusste Baumaterialien“ zählen zu den Assets dieser Niedrigenergie-Wohnhausanlage. Mit ähnlichem Komfort punktete die 2008 fertiggestellte Wohnanlage in der Thurnlhofstraße in Wien-Simmering. Der neugeschossige Komplex mit 91 Miet-Kauf-Wohnungen „lässt keinerlei Freizeit-Wünsche offen“: Räume für Freizeit und Kinderspiele plus Sauna und Spielterrasse im achten Obergeschoss sowie ein Schwimmbaden im Garten bieten „Wohnen mit Wellnessfaktor“. Leo Raffelsberger spricht bei solchen Vorzeigeprojekten von „Architektur mit Weitblick“, die den kulturellen und sozialen Auftrag des Unternehmens definieren. In diese Richtung soll auch eine Ausweitung des Geschäftsfeldes durch Bauvolumen stattfinden, 200 bis 300 Wohnungen pro Jahr sind angepeilt, in einem guten Mix verschiedener Rechtsformen, aber mit einem Ziel: „Den Familien, der wichtigsten Säule unserer Gesellschaft, eine hohe Lebensqualität zu bieten.“

*Räume für Freizeit und Kinderspiele plus Sauna*



**Dr. Leo Raffelsberger, Mag. Harald Keller – Finanzexperte und Wirtschaftsprüfer und Wohnrechtsexperte und Immobilienreuhänder Mag. Bernhard Raffelsberger**  
Foto Familienhilfe

## Zwei mal 35

Er wolle zu seinem Siebziger „nicht mehr im Unternehmen operativ tätig sein“. Deshalb übergab er Ende 2009 – nach 28 Jahren in der Familienhilfe – und schied aus der Geschäftsführung aus, erklärt Dr. Leo Raffelsberger das Timing. Wenn er wenig später in Abwesenheit Geburtstag feiere, zählen seine beiden Nachfolger zusammen die gleiche Anzahl von Jahresringen: Mag. Harald Keller – Finanzexperte und Wirtschaftsprüfer – und der Wohnrechtsexperte und Immobilienreuhänder Mag. Bernhard Raffelsberger.

*Für die Zukunft gut aufgestellt*

Eine „optimale Besetzung“ für die klar mit Steigerung bei allen Kennzahlen definierten Zukunftsaufgaben: Vermögenslage 166,4 Mio. Euro, Eigenkapital 17,1 Mio. Euro, Umsatzerlöse 39,1 Mio. Euro und EGT 0,8 Mio. Euro (Bilanz 2008). Das in den letzten Jahren auf 25,9 bzw. 38,2 Mio. Euro ausgeweitete Bauvolumen gilt es in dieser Größenordnung weiterzuführen. Die 2.246 Mietwohnungen in eigener Verwaltung ergänzen von der WEVIG betreute Eigentumswohnungen. Das großteils junge Team umfasst 32 MitarbeiterInnen, mit den im ImmoCenter ansässigen Tochtergesellschaften kommt man auf 90 Personen.

**Robert Koch**