

JAHRES- UND
GEMEINWOHL-
BERICHT
2024/25



GESTALTUNGS KRAFT 3

Gutes besser machen.

Wie könnte das Wohnen unverändert bleiben, wenn sich die Welt und die Gesellschaft verändert? Ob die Notwendigkeit zum Schutz von Klima und Böden, ob demografische Trends oder eine immer wachsende soziale Vielfalt: Bei Alpenland sehen wir darin die Chance, Gutes noch besser zu machen.

Dafür investieren wir Gestaltungskraft³:

1 WIRTSCHAFTLICH

Seite 16

2 ÖKOLOGISCH

Seite 24

3 SOZIAL

Seite 34

Weitere Inhalte:

- 4 Bericht des Vorstands
- 6 Jahresrückblick 2024/2025
- 8 Themen ON TOP
- 12 Konzernresümee
- 13 Konzernstärken
- 44 Impressum

Die **Alpenland-Gemeinwohlbilanz** in der Kurzfassung: Fakten in Richtung Zukunft, übersichtlich aufbereitet. Machen Sie sich Ihr Bild anhand der beiliegenden Broschüre oder per Download:



Gemeinwohl verbindet.

Die zentralen Werte der Gemeinwohl-ökonomie tragen die Vision, die wir als EConGOOD-zertifiziertes Unternehmen teilen. Sie bilden den Kompass, an dem wir unsere alltäglichen wie strategischen Entscheidungen ausrichten. Sie sind das Seil, an dem wir gemeinsam ziehen.



Menschenwürde

fängt für Zlata Hasecic im Kundencenter der Alpenland-Zentrale mit einem freundlichen „Hallo“ an. Der Rest ist einfach Respekt und Wertschätzung.

Solidarität und Gerechtigkeit

haben für Annemarie Fertner auch mit planbaren und sauber abgerechneten Wohnkosten zu tun. Entsprechend genau legt sie ihre Arbeit in der Darlehensverrechnung an.

Ökologische Nachhaltigkeit

ist für Walter Mikowitsch als Projektleiter im Neubau mehr als nur ein Gebot der Stunde: „Nur was zukunftsverträglich ist, kann über Generationen wertvoll sein!“



Transparenz und Mitentscheidung

für die Bewohner:innen lassen die Dinge nicht immer schneller gehen. „Aber sie heben die Kundenzufriedenheit und die Qualität des Ergebnisses“, weiß Melanie Scheikl, Immobilienverwalterin für die Region NÖ Südost.





Führungskraft³

entwickelt der Vorstand im Unternehmen, wo immer es um die Stärkung der „Vertrauensmarke Alpenland“ geht. Von links nach rechts: Jürgen Putz, Isabella Stickler, Theresa Reiter.

Das Vertrauen wert.

Wohnhäuser überdauern meist ein Menschenleben – und prägen Generationen. Es geht dabei um Lebensqualität, Gesundheit und nicht zuletzt um erhebliche finanzielle Mittel. Dementsprechend ist Vertrauen die eigentliche „harte Währung“ am Wohnungsmarkt. Bei Alpenland begnügen wir uns nicht damit, um Vertrauen zu werben. Wir pflegen erfolgreich jene Werte, aus denen Vertrauen erwächst:

Unternehmerische Stärke, die sich in Zahlen ausdrückt. Im Geschäftsjahr 2024, das von Investitionsstillstand und einem verheerenden Hochwasser geprägt war, haben wir mit einem soliden Betriebsergebnis abgeschlossen und unsere Bautätigkeit sogar noch leicht gesteigert. 705 fertiggestellte/sanierte Wohneinheiten haben uns an die Spitze des Rankings der gewerblichen und gemeinnützigen Bauträger von Exploreal und Immobilien Magazin geführt: als Nummer eins in Niederösterreich und Nummer zwei österreichweit. In dieser Top-Platzierung sehen wir für uns per se kein Ziel, aber überzeugend den Ausdruck der Krisenfestigkeit von Alpenland.

Orientierung am Gemeinwohl, die glaubhaft ist. Ob ökologische Nachhaltigkeit oder soziale Fairness: Gerade bei „weichen Themen“ braucht es harte Fakten. Als erster gemeinnütziger Bauträger in Österreich publizieren wir deshalb seit 2023 eine zertifizierte Gemeinwohlbilanz. In diesem Jahr haben wir die Folgezertifizierung nach den Kriterien der Gemeinwohlökonomie absolviert – und unsere Bilanz im Hinblick auf nachhaltiges Bauen, Verwalten und Wirtschaften weiter verbessert.

Eine Langfriststrategie, die überzeugt. Die demografischen Trends sind so unumstößlich wie bekannt: Als Gesellschaft werden wir älter, zugleich bunter und vielfältiger. Schon bis Jahresende werden wir auf dieser Grundlage unsere „Unternehmensstrategie 2050“ ausarbeiten. Mit unserer Expertise aus rund 19.000 betreuten Wohneinheiten gestalten wir die Ausrichtung des Wohnstandards in Niederösterreich aktiv mit, indem wir unsere Erfahrungen und Ideen mit den politischen Entscheidungsträger:innen austauschen.

Indem wir bei Alpenland agieren, statt nur zu reagieren, schaffen wir Wahlmöglichkeiten: Räume im Denken und Handeln, um das Wohnen der Zukunft zu gestalten. Und um jenes Vertrauen zu gewinnen, das es dazu braucht.



DI Jürgen Putz, CSE
Obfrau-Stellvertreter



Mag. Isabella Stickler, CSE
Obfrau



DI Theresa Reiter, MBA
gf. Vorstandsmitglied

Unentwegt bewegt: ein Jahr im Rückblick



Als **Obfrau von Alpenland** einstimmig wiedergewählt wird Isabella Stickler im Rahmen der Delegiertenversammlung im September 2024. Noch im selben Monat entfällt auf sie auch die Wahl zur **Obfrau der ARGE Eigenheim Österreich** in der Nachfolge von Christian Struber. Über diese „Personalunion“ bringt Alpenland verstärkt Expertise in den wohnbaupolitischen Diskurs ein.

SEPTEMBER 2024

Ein **Jahrhunderthochwasser** richtet in Niederösterreich verheerende Schäden an. 300 von 760 Alpenland-Wohnhausanlagen werden beschädigt, 20 davon schwer. Ein Jahr danach sind die Sanierungsarbeiten bereits weitgehend abgeschlossen.



Die **Alpenland-Weihnachtsspende 2024** geht an das Hilfswerk Retzerland-Pulkautal anlässlich seines 25-jährigen Bestehens. Unterstützt wird damit die Anschaffung eines E-Dienstfahrzeuges.



NOVEMBER 2024

Der Wettbewerb für die **neue AlpGes-Zentrale** wird ausgeschrieben. Die Facility-Tochter von Alpenland betreut mittlerweile 265 Wohnhausanlagen und benötigt moderne Büroräume und größere Lagerflächen.



DEZEMBER 2024

Das **digitale Kundenportal** ist online. Die Vorteile werden von den Bewohner:innen rasch entdeckt: vom aktuellen Kontostand („Saldo“) über unkomplizierte Schadensmeldungen bis zum Zugriff auf relevante Dokumente.

FEBRUAR 2025

Mit der **Rezertifizierung nach ECOngOOD** bekräftigt Alpenland das Bekenntnis zu einer sozialen und ökologischen Ausrichtung im Sinne der Gemeinwohlökonomie.



TESTAT Externes Audit			
Alpenland Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Stadtgesellschaft mbH & Co. KG			
Gemeinnützige Blau	2023	2022	2021
Ökonomie			
1. Wirtschaftlichkeit	85 %	85 %	85 %
2. Wirtschaftlichkeit	85 %	85 %	85 %
3. Wirtschaftlichkeit	85 %	85 %	85 %
4. Wirtschaftlichkeit	85 %	85 %	85 %
5. Wirtschaftlichkeit	85 %	85 %	85 %
6. Wirtschaftlichkeit	85 %	85 %	85 %
7. Wirtschaftlichkeit	85 %	85 %	85 %
8. Wirtschaftlichkeit	85 %	85 %	85 %
9. Wirtschaftlichkeit	85 %	85 %	85 %
10. Wirtschaftlichkeit	85 %	85 %	85 %
Ökologie			
1. Umweltverträglichkeit	85 %	85 %	85 %
2. Umweltverträglichkeit	85 %	85 %	85 %
3. Umweltverträglichkeit	85 %	85 %	85 %
4. Umweltverträglichkeit	85 %	85 %	85 %
5. Umweltverträglichkeit	85 %	85 %	85 %
6. Umweltverträglichkeit	85 %	85 %	85 %
7. Umweltverträglichkeit	85 %	85 %	85 %
8. Umweltverträglichkeit	85 %	85 %	85 %
9. Umweltverträglichkeit	85 %	85 %	85 %
10. Umweltverträglichkeit	85 %	85 %	85 %
Soziale			
1. Soziale Gerechtigkeit	85 %	85 %	85 %
2. Soziale Gerechtigkeit	85 %	85 %	85 %
3. Soziale Gerechtigkeit	85 %	85 %	85 %
4. Soziale Gerechtigkeit	85 %	85 %	85 %
5. Soziale Gerechtigkeit	85 %	85 %	85 %
6. Soziale Gerechtigkeit	85 %	85 %	85 %
7. Soziale Gerechtigkeit	85 %	85 %	85 %
8. Soziale Gerechtigkeit	85 %	85 %	85 %
9. Soziale Gerechtigkeit	85 %	85 %	85 %
10. Soziale Gerechtigkeit	85 %	85 %	85 %
Gesellschaft			
1. Gemeinwohl	85 %	85 %	85 %
2. Gemeinwohl	85 %	85 %	85 %
3. Gemeinwohl	85 %	85 %	85 %
4. Gemeinwohl	85 %	85 %	85 %
5. Gemeinwohl	85 %	85 %	85 %
6. Gemeinwohl	85 %	85 %	85 %
7. Gemeinwohl	85 %	85 %	85 %
8. Gemeinwohl	85 %	85 %	85 %
9. Gemeinwohl	85 %	85 %	85 %
10. Gemeinwohl	85 %	85 %	85 %



FEBRUAR 2025

Das von Exploreal und dem Immobilien Magazin veröffentlichte **Bauträger-Ranking 2023** führt Alpenland an der Spitze: Platz 1 in NÖ und Platz 2 in Österreich mit 705 fertiggestellten Wohneinheiten!

DEZEMBER 2024



Am Areal des einstmaligen Stadions von Wiener Neustadt erfolgt der Spatenstich zum Stadtquartier „**ein viertel grün**“. Gemeinsam mit EGW und Heimat Österreich errichtet Alpenland bis 2027 hochwertige Wohnungen für rund 1.200 Menschen.



APRIL 2025

Abg. z. NR. a. D. Michaela Steinacker, Vorsitzende des Alpenland-Aufsichtsrats, empfängt das Goldene Ehrenzeichen des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV). Die Übergabe darf Alpenland-Obfrau Isabella Stickler als Mitglied des GBV-Vorstands vornehmen.

ON TOP 2025

Wohnen kann man als „Querschnittsmaterie des Lebens“ verstehen. Man muss es sogar. Dementsprechend breit fächert sich die Palette der strategischen Themen, die uns gegenwärtig bei Alpenland bewegen.

Gemeinwohl

Ideale pflegen, Fakten schaffen.



Kurz gesagt.

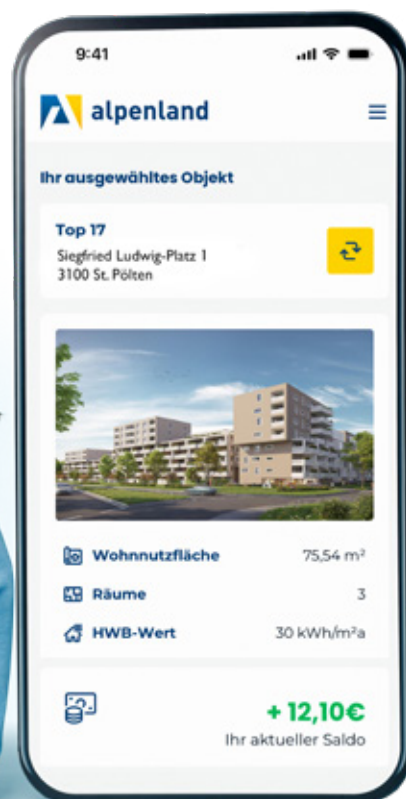
- Gemeinnützige Kalkulation wirkt **preisdämpfend** am Wohnungsmarkt.
- Kriterien der **Gemeinwohlokonomie** (GWÖ) sind rezertifiziert und in unserer Unternehmensstrategie verankert.
- Die Vorreiterrolle bei **nachhaltigem Bauen und Wohnen** stärkt die Vertrauensmarke Alpenland.

Ziele. Kostendeckung statt Gewinnmaximierung: Mit diesem Prinzip tragen gemeinnützige Bauträger wie Alpenland entscheidend dazu bei, dass auch für Normalverdiener:innen ansprechender Wohnraum verfügbar ist. Die Zukunft verlangt von uns als Gesellschaft noch mehr: ökologische und soziale Nachhaltigkeit. Zählen werden am Ende nicht Ideale, sondern umgesetzte Nachhaltigkeit. Das erfordert im Wohnen die intensive Auseinandersetzung mit Technologien, Verfahren und Regulatorien.

Fakten. Mit der Anfang 2025 erfolgten Rezertifizierung nach EConGOOD haben wir die Kriterien der Gemeinwohlokonomie umfassend in der Unternehmensstrategie verankert. Unsere damit verbundene zweite Gemeinwohlbilanz fasst komplexe Konstrukte wie Ressourcenverbrauch, ökologische Impacts oder soziale Fairness in Fakten und Zahlen. Sie dient uns als Kompass und Korrektiv ebenso wie als „Thementreiberin“. Sie hilft uns, Prioritäten zu setzen und Wege zu finden. Etwa mit einem Fokus auf hochwertiges und langlebiges Bauen, das sich bisweilen als nachhaltiger erweist als teure und fehleranfällige Wohntechnologien.

Kurz gesagt.

- 50 % der Wertschöpfung bei Alpenland entfallen auf **Serviceleistungen**.
- Die **Revitalisierung** ortsnahen Altbestandes gewinnt an Stellenwert.
- Das **Online-Kundenportal** hebt seit Ende 2024 die Immobilienverwaltung für rund 14.000 Wohnungen auf ein neues Qualitätslevel.



Service

Digital performen, persönlich bleiben.

Betreuen. Die Hälfte unserer Wertschöpfung bei Alpenland entfällt auf Dienstleistungen: Wir halten landesweit und täglich rund 760 Wohnhausanlagen in Schuss. Wir beraten und begleiten Eigentümergemeinschaften. Darüber hinaus informieren wir laufend Wohnende und Wohnungssuchende, Partner:innen und Öffentlichkeit. Kurzum: Wir sind vom Bauträger zum umfassenden Wohnversorger gewachsen.

Sanieren. Mehr denn je gefordert ist unsere Expertise in der Sanierung. Die Schäden nach der Hochwasserkatastrophe im September 2024 sind zur Jahresmitte 2025 bereits größtenteils behoben. Auch insgesamt steigt der Stellenwert des Sanierens: Es spart die Versiegelung weiterer Flächen und ist in diesem Sinn das ökologisch nachhaltigere Bauen. Das gilt insbesondere dort, wo wir zentrumsnahe Gebäude revitalisieren und die Orts- und

Stadtkerne (wieder)beleben. Seit Jahren bemühen wir uns gezielt um den Erwerb geeigneter, renovierungsfähiger Objekte. Nicht zuletzt die immer noch hohen Auflagen wie etwa für PKW-Stellplätze und rechtliche Rahmenbedingungen erweisen sich hier als beträchtliche Hürde.

Kommunizieren. Eine neue Ära in der Kommunikation mit den Bewohner:innen hat Ende 2024 unser Online-Kundenportal eröffnet. Es erleichtert die Bereitstellung von Dokumenten und Jahresabrechnungen ebenso wie Schadensmeldungen über eine Schnittstelle zum bestehenden „Ticket-System“ in der Immobilienverwaltung. Klassische Kontaktwege wie Telefon oder E-Mail bleiben bestehen und sichern den inklusiven Charakter unseres Services. Das tut auch unser breites Portfolio in der öffentlichen Kommunikation vom Kundenmagazin bis zum Jahresbericht.

Innovation

Konsequent adaptieren, weitblickend bauen.



Bestandsanalyse. Bis 2050 wird der Baubestand von Alpenland durchgehend mindestens der Energieeffizienzklasse B im Energieausweis entsprechen. Eine im Vorjahr abgeschlossene, umfassende Bestandsanalyse bildet die Grundlage, um dieses Ziel auch zu erreichen. Alle Häuser einschließlich ihrer technischen Einrichtungen sind nunmehr digital abgebildet. Sanierungen wie die Umstellung von Heizsystemen lassen sich damit vorausschauend planen und kalkulieren.

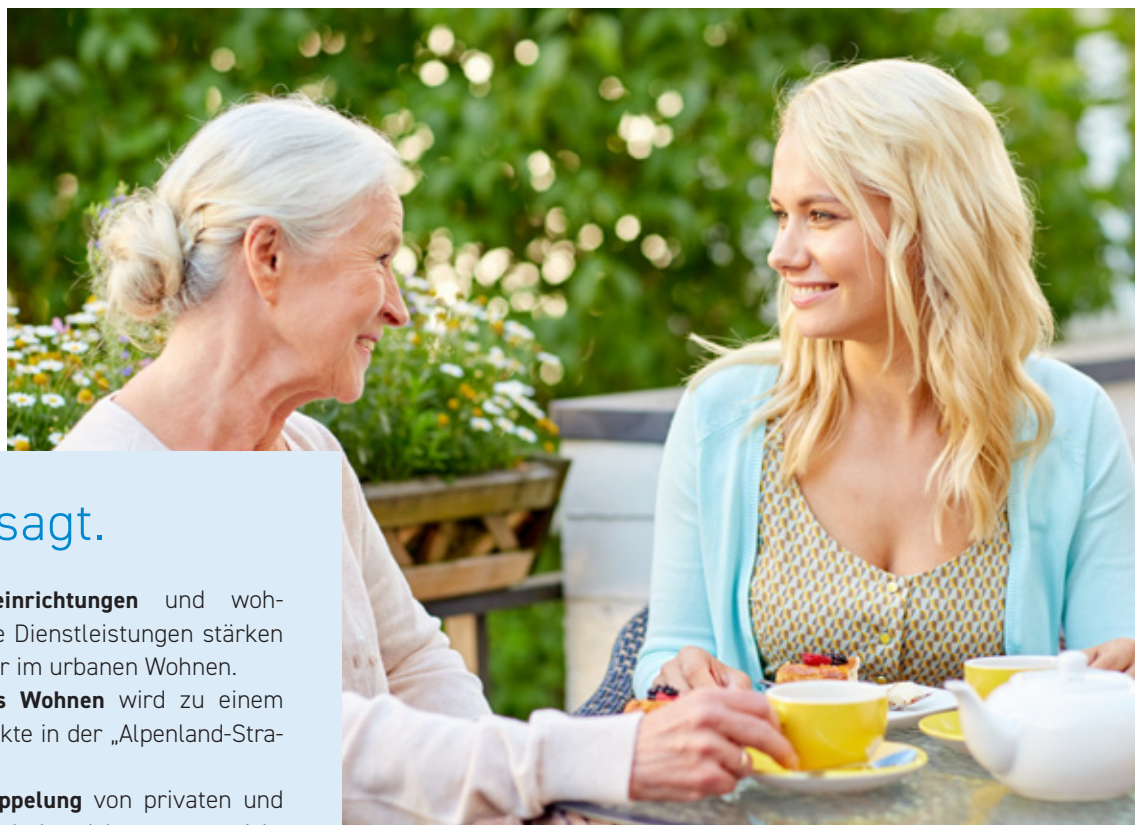
Innovationsdruck. Im Neubau gilt es, unter dem bleibenden Anspruch der Leistbarkeit Ziele der Klimaneutralität und der Nachhaltigkeit zu erreichen. Bodenschonendes „Verdichten nach oben“ und hochwertige Grün- und Freiflächen im Sinne eines verträglichen Mikroklimas werden zur Maxime. Kühlen wird neben dem Heizen zum Thema der Zukunft. Der Weg „Raus aus Öl und Gas“ hin zu einer überregional gedachten Energie- und Wärmeversorgung ist unumkehrbar. Zur effizienten Nutzung der Photovoltaik bedarf es dringend einer gesetzlichen Anpassung, die gemeinnützigen

Kurz gesagt.

- Bis 2050 werden alle Häuser von Alpenland der **Energieeffizienzklasse B** im Energieausweis entsprechen.
- „**Verdichten nach oben**“ lässt Raum für hochwertige Grün- und Freiflächen.
- Die Forschungsprojekte „**ZUKUNFTSHAUS Wolkersdorf**“ und „**3 x 0 = 0**“ zeigen Wege zum nachhaltigen Bauen und Wohnen auf.

Bauträgern die Einspeisung der Energie nicht nur in die allgemeinen Bereiche (Stiegenhaus etc.), sondern auch in die Wohnungen ermöglicht.

Forschungsprojekte. Mit dem „ZUKUNFTSHAUS Wolkersdorf“ und „3 x 0 = 0“ entwickeln wir bei Alpenland aktiv den Weg zu nachhaltigem Wohnen mit. Gemeinsam mit Expert:innen aus Forschung und Lehre sowie mit kooperierenden Bauträgern erproben wir Konzepte, die Ressourcen schonen und Gebäude kreislaufwirtschaftlich über ihren Lebenszyklus betrachten. Nicht zuletzt werden auch die geltenden Baunormen der Innovation abzubilden und einzubinden haben.



Kurz gesagt.

- **Gemeinschaftseinrichtungen** und wohnungsbezogene Dienstleistungen stärken das Miteinander im urbanen Wohnen.
- **Altersgerechtes Wohnen** wird zu einem der Schwerpunkte in der „Alpenland-Strategie 2050“.
- Die **flexible Koppelung** von privaten und öffentlichen Wohnbereichen spart nicht nur Platz und Kosten, sie eröffnet zugleich neue soziale Qualitäten.

Soziale Qualität

Das Private wahren, das Miteinander fördern.

Vernetzt. Am Ende ist es die „Software“ eines Hauses, die über die Wohnqualität mitentscheidet: die nachbarschaftliche Vernetzung und Verständigung zwischen den Bewohner:innen. Mit Gemeinschaftseinrichtungen von Gruppenräumen über Gartenbeete bis zum „Waschsalon“ bauen wir, insbesondere in der städtischen Quartiersentwicklung, Einladungen zum Miteinander. Dort gewinnen auch wohnungsbezogene Dienstleistungen an Stellenwert: Die Erfahrungen mit einer Besiedlungsbegleitung in Kooperation mit der Caritas in Mühlbach Ost in St. Pölten waren ausgesprochen ermutigend.

Altersgerecht. 2050 wird deutlich mehr als ein Viertel der österreichischen Bevölkerung über 60 Jahre alt sein. Die Forcierung und Weiterentwicklung eines Wohnmodells für ältere Menschen haben wir bei Alpenland deshalb zu einem unserer

strategischen Schwerpunkte erklärt. Dazu pflegen wir auch das Gespräch mit den politischen Verantwortungsträger:innen und bringen unsere Expertise bei der Neuausrichtung der NÖ Wohnbauförderung ein.

Bereichsweise. Gerade im „Begleiteten Wohnen“ und „Jungen Wohnen“ nimmt der Trend zum „Clusterwohnen“ Konturen an, wie wir ihn aktuell bereits für die Living City in St. Pölten planen: Mehrere Wohneinheiten bieten jeweils individuelle Rückzugsbereiche mit Schlaf-, Wohn- und Sanitärbereich, teilen aber auch einen Wohn- und Essbereich. Im Übergang zwischen privatem, halböffentlichem und öffentlichem Wohnbereich entstehen neue soziale und gleichsam familiäre Räume. Damit einher gehen auch neue Perspektiven für ein Wohnen, das Generationen verbindet.

Konzern- resümee 2024



Auch 2024 brachten volatile Baupreise, hohe Finanzierungskosten und begrenzte Mittel in der Wohnbauförderung schwierige Rahmenbedingungen. Mit 90,4 Mio. EUR hat der Alpenland-Konzern dennoch ein zufriedenstellendes Bauvolumen realisiert. Der Bilanzgewinn erreichte rund 8,8 Mio EUR. Dämpfend auf die Ertragsentwicklung hat sich unter anderem die Zurückhaltung bei Wohnungskäufen im Vergleich mit 2023 ausgewirkt.

Dr. Andreas Köninger
Fachvorstand Finanz- und Rechnungswesen

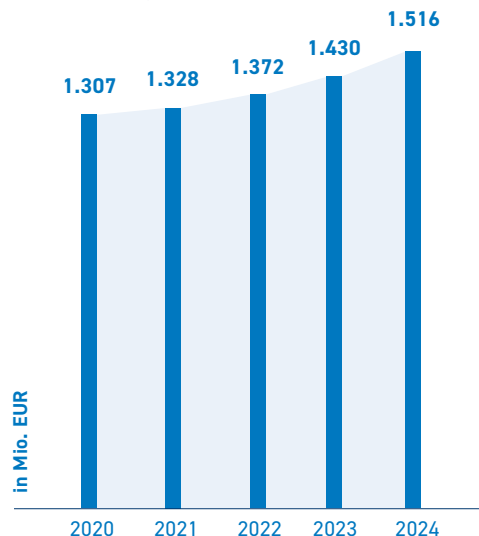
Gemeinwohlökonomie

Die erreichte und gestiegene Punktesumme in der Gemeinwohlbilanz von Alpenland nach EConGOOD steht für Zukunftsfähigkeit: reduzierter ökologischer Footprint, mehr soziale Fairness und mehr Transparenz.



Bilanzsumme

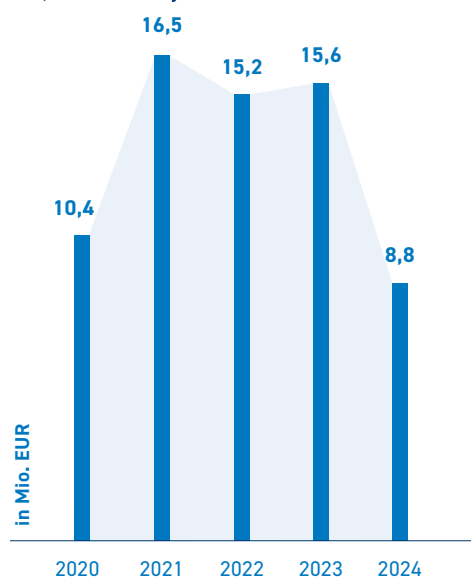
Konzern:
+ 6 % zum Vorjahr



Die Fortsetzung des konstanten Wachstumstrends im Geschäftsvolumen macht deutlich: Auch unter rezessiven Marktbedingungen findet Alpenland Mittel und Wege, um den gemeinnützigen Auftrag zur Schaffung von Wohnraum aktiv umzusetzen.

Bilanzgewinn

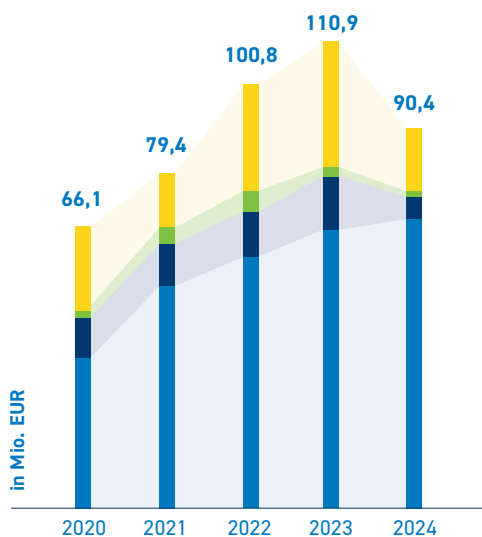
Konzern:
- 43,6 % zum Vorjahr



Rezession, Inflation und gravierende Hochwasserschäden haben 2024 beim Bilanzgewinn eine deutliche Delle hinterlassen. Dennoch konnte das Jahr solide mit einem klar positiven Ergebnis abgeschlossen werden.

Bauvolumen

Konzern:
- 18,5 % zum Vorjahr

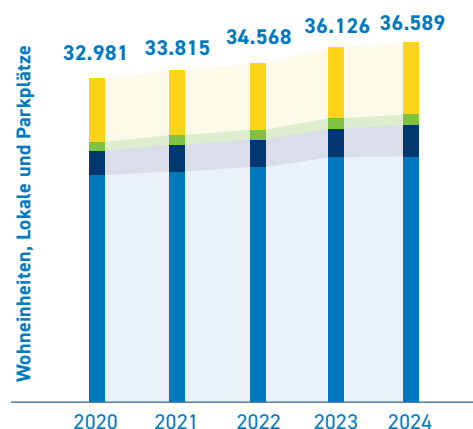


Wenngleich deutlich niedriger als im historischen Spitzenjahr 2023, weist das Bauvolumen für 2024 mit insgesamt 90,4 Mio. EUR wieder ein hohes Niveau aus: den dritthöchsten Wert über die letzten zehn Jahre.

■ Alpenland ■ Terra ■ NÖSTA ■ Kamptal

Verwaltete Einheiten

Konzern:
+ 1,3 % zum Vorjahr

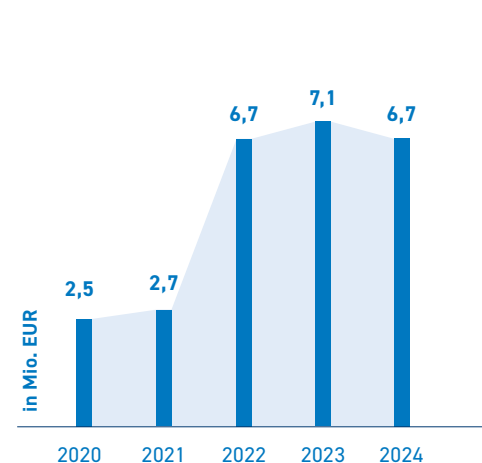


Der Verwaltungsbestand im Konzern wächst kontinuierlich: auf insgesamt 36.589 Wohn- und Lokaleinheiten im Jahr 2024. Und um knapp ein Drittel (30,8 %) seit 2015!

■ Alpenland ■ Terra ■ NÖSTA ■ Kamptal

Sanierungsvolumen

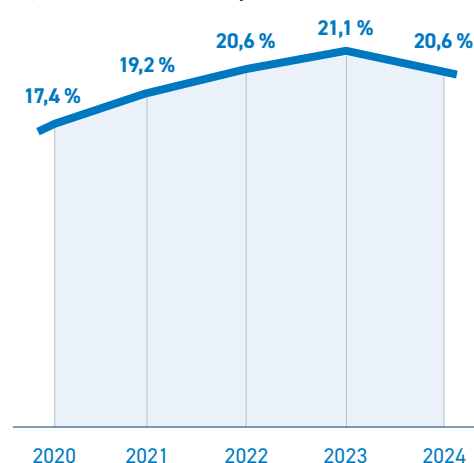
Konzern:
- 5,4 % zum Vorjahr



Ungeachtet des leichten Rückgangs zum Vorjahr fand die seit 2022 laufende „Sanierungs-offensive“ ihre Fortsetzung.

Eigenmittelquote

Konzern:
- 0,52 %-Punkte zum Vorjahr



Trotz der aktuell schwierigen Umfeldbedingungen konnten die Zugewinne der letzten Jahre beim Eigenkapital weitgehend gehalten werden. Der aktuelle Wert von 20,6 % hält das Niveau von 2022.

Konzernstärke[n]

ALPENLAND

Gegründet 1949 als „Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Alpenland“. Der Fokus richtet sich auf Wohnbau und Wohnservice in allen Landesteilen Niederösterreichs. In der jüngeren Vergangenheit hat das Unternehmen intensiv in effiziente und digitalisierte Abläufe investiert.

Standort:

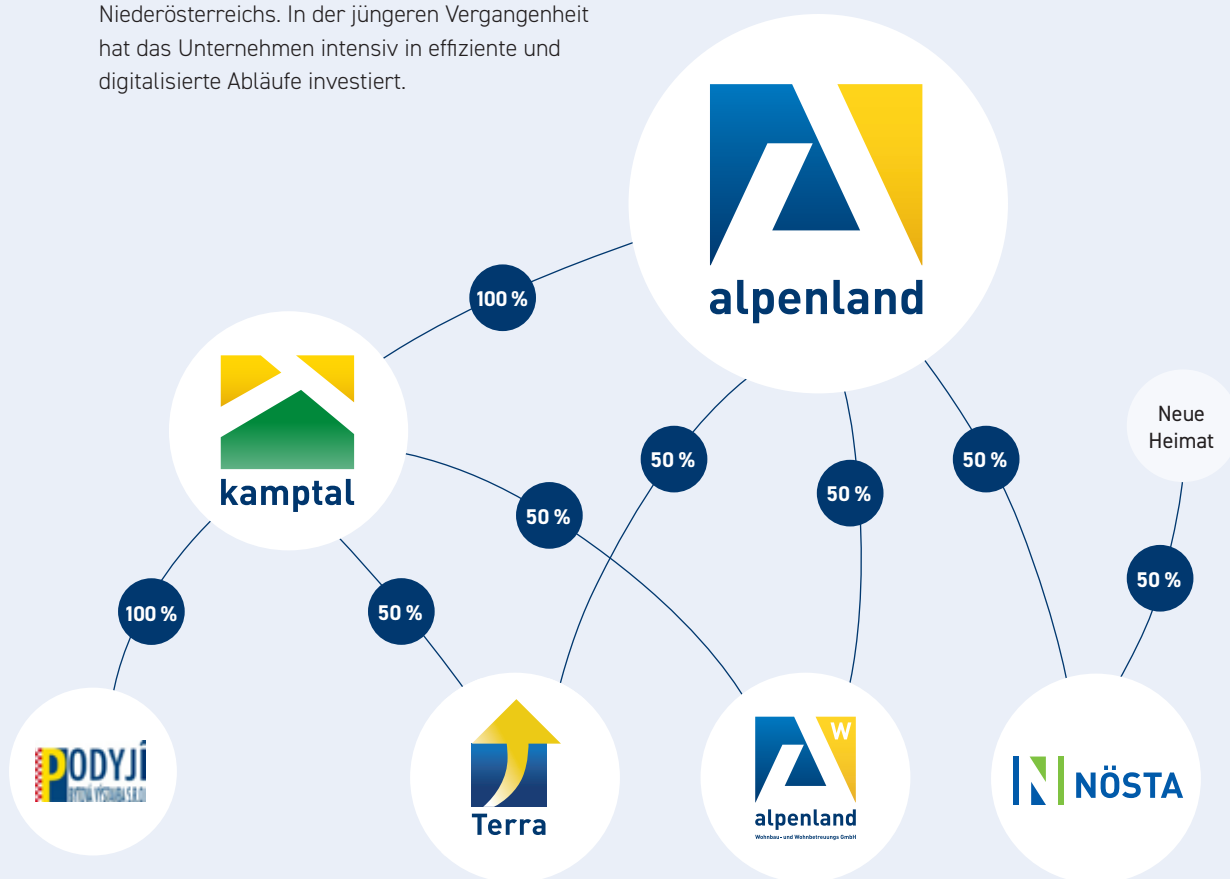
St. Pölten

Verwaltete Einheiten 2024:

25.009

Bauleistung 2024:

68,2 Mio. EUR



KAMPTAL

Standort: Horn

Verwaltete Einheiten:

7.349

Bauleistung 2024:

15,5 Mio. EUR

Gegründet 1978 durch Alpenland. Mit Sitz in Horn punktet die Kamptal mit gewachsener Bindung an die Marktreionen Weinviertel und Waldviertel. Rund 250 Bauten hat das Unternehmen bis heute errichtet.

TERRA

Standort: St. Pölten

Verwaltete Einheiten:

3.172

Bauleistung 2024:

5,2 Mio. EUR

Gegründet 1902 in Wien, 1993 in den Konzern eingegliedert. Mit Sitz in der Alpenland-Zentrale realisiert Terra neben dem klassischen Wohnbau auch Sonderbauten.

ALPGES

Standort: St. Pölten

Betreute Einheiten:

265 Wohnhausanlagen

Wiederbrauchbar-

machungen 2024:
129 Einheiten

Als Facility-Tochter leistet die Alpenland Wohnbau- und Wohnbetreuungs GmbH mit rund 130 Hausbetreuer:innen die Bestandspflege im Raum Niederösterreich.

NÖSTA

Standort: St. Pölten

Verwaltete Einheiten:

1.059

Bauleistung 2024:

1,5 Mio. EUR

1976 als gemeinnützige GesmbH gegründet, seit Mitte der 1990er-Jahre gemeinsam geführt von Alpenland und der Neuen Heimat in Wien. Die Stärke: Individualbauten mit sozialem Schwerpunkt.



Organe und Gremien

Vorstand

Obfrau

Mag. Isabella Stickler, CSE

Obfrau-Stellvertreter

DI Jürgen Putz, FRM, CSE

Geschäftsführendes Mitglied

DI Theresa Reiter, MBA

Fachvorstand Finanz- und Rechnungswesen

Dr. Andreas Königer

Aufsichtsrat

Vorsitzende:

Abg. z. NR. a. D. Mag. Michaela Steinacker

Vorsitzende-Stellvertreter:

DI Peter Morwitzer, CSE

Mag. Wolfgang Windholz, CSE

Mitglieder:

DI Josef Bichler

Michael Filtz, BSc. MA

Dr. Alfred Janecek, CSE

LABg. Christoph Kaufmann, MAS, CSE

Sandra Kern

Ing. Alois Nöstler, CSE

Mag. (FH) Bgm. Andrea Völkl

Delegiertenversammlung

Aktuell vertreten 30 gewählte Delegierte aus fünf Wahlbezirken die Interessen der Genossenschafter:innen.

Waldviertel Friedrich Reinagl, Geras; **Weinviertel** Bmst. Ing. Mario Burger, MSc, St. Pölten; LABg. Bgm. Christian Gepp, Korneuburg; OSR Reinhold Griebler, Retz; GR Monika Handschuh, Stockerau; Brigitte Heller, Wolkersdorf; DI Norbert Heurteur, Wolkersdorf; Mag. Andrea Löw, Wolkersdorf; Vbgm. Kornelius Schneider, Hollabrunn; **Mostviertel** Ing. Robert Fleisch, St. Pölten; Josef Hösl, Hofstetten; Bgm. Mag. Werner Krammer, Waidhofen/Ybbs; Mag. Thomas Krenhuber, St. Pölten; Rudolf Lammer, Pöchlarn; StR Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Herbert Permoser, Mank; Günther Pöchlacker, Waidhofen/Ybbs; OSR Gundis Pöhlmann, Herzogenburg; Leopold Renz, Wilhelmsburg; StR Maria Rigler, Neulengbach; Mag. Peter Rudroff, St. Pölten; Michael Singraber, Kaumberg; Bgm. Patrick Strobl, Melk; Franz Wohlmuth, Neulengbach; **Industrieviertel** LABg. StR DI Franz Dinoböl, Wr. Neustadt; Dr. Martin Ibi, Perchtoldsdorf; Gerhard Kolm, Mauerbach; DI Christoph Prinz, Bad Vöslau; DI Astrid Wessely, Gablitz; **Wien** KR Helmut Puchebner, Wien; DI Paul Gessl, Wien



WIRTSCHAFT LICH

1

planvoll
beständig
produktiv
innovativ



Wie behalten Wohnungen ihren Wert auf Jahrzehnte?

Worauf gründet „Bau-Power“?

Wie viel Wohlstand hängt am Wohnungseigentum?



”

Gegenseitiges Vertrauen ist mehr als ein „Soft Value“.

DI (FH) Michael Schranz

hat als Geschäftsführer der HANDLER Bau GmbH alle Stürme der jüngeren Vergangenheit erlebt: Die Hausse der Niedrigzinsphase, als das Unternehmen von 50 auf 300 Mio. EUR Umsatz wuchs und der begrenzende Faktor allein das Fachpersonal war. Krisen und Rezession ab 2020, die HANDLER mit 550 Mitarbeiter:innen vergleichsweise glimpflich überstanden hat. Einig ist er sich mit Öffentlichkeitsarbeiter Günter Ledl von Alpenland: „Kommunikation zählt!“ – auf und abseits der Baustelle.

„Uns als Bauausführende frühzeitig hereinholen.“

In „Early Contracting“ sieht Michael Schranz den Schlüssel zu mehr Effizienz im Wohnbau.

Bemerken Sie eigentlich Unterschiede, wenn Sie für eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft bauen im Vergleich zu gewerblichen Bauträgern?

Tendenziell gestaltet sich die Bauübergabe mit den Genossenschaften einfacher. Das hat mehrere Gründe: Genossenschaften bauen auf einem ganz ähnlichen technischen Standard wie Gewerbliche, neigen aber weniger zu extravagantem Design. Und sie setzen stärker auf eingespielte Partnerschaften.

Gibt es Dinge, die HANDLER als Generalunternehmer kann und die nur wenige andere können?

Unsere Expertise reicht von der Planung über den Bau – nicht zuletzt auch den Holzbau – bis zur Haus- und Elektrotechnik. Wir betreiben auch intern jene Themen, die den Wohnbau gerade bewegen: Nachhaltigkeit und Ökologie. Und als familiengeführtes Unternehmen behaupten wir Handschlagqualität nicht nur, wir beweisen sie auch. Dieses gegenseitige Vertrauen ist mehr als ein „Soft Value“: Auf dieser Basis können wir in der Kostenplanung noch näher an die Grenzen gehen. Was sich dabei als wertvoll erwiesen hat: Neben dem Tagesgeschäft haben wir einen Eigentümer als übergeordnete Instanz, an die sich alle Beteiligten wenden können.

Umgekehrt gefragt: Welche Voraussetzungen braucht es Ihrer Erfahrung nach auf Seiten eines Auftraggebers, damit Bauprojekte gut laufen?

Early Contractor Involvement oder kurz ECI lautet die klare und international zunehmend angewandte Formel dafür. Das bedeutet, uns als Bauausführende frühzeitig in die Planung hereinzuholen. Wir sind dankbar, dass gerade bei Alpenland die Bedeutung dieses Aspektes erkannt wird. Es sollte nicht so sein, dass eineinhalb Jahre lang im stillen Kämmerlein geplant wird und diverse Ausführende einschließ-

licher Gewerke dann binnen weniger Wochen das Projekt budgetverträglich modifizieren und ein Angebot abgeben müssen. Das maximiert den Aufwand und sicher nicht die Qualität. Wesentlich effizienter ist es, weniger Generalunternehmer anzufragen, diese aber in die Planung von Anfang an einzubeziehen.

Aus der Sicht des Bauunternehmers: Was bedeutet „leistbares Wohnen“ für Sie?

Dass wir gemeinsam die Auflagen und Normen in Österreich überdenken sollten. Ob Deutschland und Dänemark oder die Niederlande, wo wir uns das gerade angesehen haben: Im internationalen Vergleich können wir über eine vernünftige Normenpolitik noch viel für die Zukunft des leistbaren Wohnens und Bauens tun. Zum einen heißt das, überschießende Normen auf das zu reduzieren, was in der Praxis wirklich gebraucht wird. Zum anderen müssen wir vereinheitlichen: In Niederösterreich brennt es nicht



Kurz gesagt.

- **Die frühzeitige Einbindung** der bauausführenden Partner:innen („Early Contracting“) in die Planung dient der Effizienz und der Qualität.
- **Auflagen und Normen** in Österreich sind im internationalen Vergleich überschießend und zudem über die Bundesländer uneinheitlich. Das verteuert das Planen und Bauen.
- **Vorfertigung, Digitalisierung und Robotik** versprechen für die Zukunft zusätzliche Produktivität und Kosteneffizienz in der Bauwirtschaft.

anders als in Wien – dennoch leisten wir uns neun verschiedene Bauordnungen für neun Bundesländer.

Lässt es sich einfacher bauen, ohne dass das auf Kosten der Wohnqualität geht?

Davon bin ich überzeugt. Da sprechen wir nicht von Fliesen oder Bodenbelägen, sondern von den Funktionalitäten eines Hauses: Von Rissbreiten und Durchbiegungen über Wand- und Fußbodenaufbauten bis zu den Details bei Konstruktionen und Anschlüssen wie etwa Entwässerungen und Hochzügen. Auch in der Haustechnik geht vieles über das Angemessene und Notwendige hinaus. Momentan landen wir damit gleich beim „Bauen außer der Norm“. Wir erarbeiten derzeit mit einem Partner einen Pool mit 50 Punkten für einfacheres Bauen, jeweils schon mit juristischen Lösungsvorschlägen.

”

Über die Vorfertigung ist noch viel an Effizienz zu holen.



Partner in der Quartiersentwicklung

Gerade die großen, städtischen Quartiersentwicklungen sind es, bei denen Alpenland auf HANDLER als Generalunternehmer in der Bauausführung setzt. Und das nachweislich erfolgreich:

Mühlbach Ost in St. Pölten war für beide Unternehmen das größte Bauprojekt in ihrer jeweiligen Geschichte. Und die reicht bei Alpenland zurück bis 1949 und bei HANDLER gar bis 1862. 2024 zeichnete eine Fachjury Mühlbach Ost mit dem NÖ Wohnbaupreis aus. Errichtet wurden die 320 Wohnungen samt innovativer Arealsgestaltung gemeinsam mit der WET.

5 Elemente – Baden Spitalsgärten (Bild) ist ein weiteres Leuchtturmprojekt, das Alpenland aktuell Seite an Seite mit HANDLER voranbringt. Maßvoller Städtebau vereint 206 Wohnungen mit attraktiven Freiflächen auf 17.000 m². Der Bezug der Wohnungen ist für Ende des Jahres geplant.

Sehen Sie für Ihre Branche Entwicklungen, die künftig die Produktivität am Bau steigern und die Kosten dämpfen könnten?

Das eine ist die Vorfertigung, mit der noch viel an Effizienz zu holen ist. Das ist mit ein Grund, warum wir mit einem eigenen Holzbauwerk auf den Hybridbau setzen: Holz bietet enorme Möglichkeiten in der Vorfertigung. Dazu muss man den Bau aber schon von der Planung weg ganz anders denken, womit wir wieder beim „Early Contracting“ wären. Und das gewerkeübergreifend: Für die Installationen etwa versetzen wir bereits vorgefertigte Schächte mit dem Kran. Die andere technologische Innovation liegt in der Robotik in Verbindung mit KI: Humanoide Roboter werden unseren Fachkräften viele Wege und manuelle Arbeiten im Werk und auf der Baustelle abnehmen, was am Ende die Produktivität steigert. Schon heute unterstützt uns KI in der Planung und Kalkulation.

Was kann die digitale Integration aller Planungsvorgänge bringen – sprich „Building Information Modelling“, kurz BIM?

BIM entfaltet seine Stärken erst dann, wenn alle Beteiligten frühzeitig im Projekt sind und die Fachplanungen aufeinander abgestimmt aufsetzen. Da ist man in der Branche noch auf dem Weg. Für uns gilt: Wir setzen spätestens in der Kalkulationsphase jedes Projekt so auf, dass wir den Mehrwert von BIM in der Produktion nutzen können.

Wie entwickelt sich die Nachfrage nach Sanierungen im Gebäudebestand?

Der Stellenwert steigt, das ist unbestritten. Das Problem ist nur: Im Gegensatz zum Neubau und im Gegensatz zu Deutschland gibt es dafür in Österreich keine Förderungen. Viele Bauträger als Eigentümer wollen ihren „braunen“ Immobilien-Altbestand ökologisch aufwerten. Die Mittel dafür müssen sie aber aus eigener Kraft stemmen, ohne über die Mieten refinanzieren zu können. Das bremst die Entwicklung. Ähnliches gilt für die Verdichtung im Wohnungsbestand: Wir sehen hier die Ansagen, aber noch nicht den Trend.

Was muss künftig im Kern einer zielführenden Wohnbaupolitik stehen?

Die Bereinigung und Vereinheitlichung in der Normenlandschaft. Und eine kluge Förderpolitik, damit die ökologische Wende den Wohnbau treibt, ohne die wirtschaftlich Beteiligten vor sich herzutreiben. Damit gewinnen auf Sicht alle: die Bauträger, wir als Bauausführende und die Bewohner:innen.



5 Elemente Spitalsgärten Mit Maß und Stil

Modernität im Städtebau finden wir in Baden über das menschliche Maß. Bezugsfertig ab Ende 2025.



BADEN-SPITALSGÄRTEN
wohnen – vernetzen – leben

www.spitalsgaerten.at

2016 war es das erste „kooperative Planungsverfahren“ in Niederösterreich in enger Abstimmung mit der Stadt Baden. Daraus erwachsen ist das Wohnquartier „5 Elemente Spitalsgärten“: Die Elemente Wasser, Erde, Feuer, Holz und Metall inspirieren fünf Baufelder, die der Vielfalt Raum geben: ökologisch sensibel, nachbarschaftlich orientiert und Generationen verbindend.

Bemerkenswert: Ein Fünftel der insgesamt über 200 Wohnungen sind autofrei geplant. Durchdachte Mobilitätsangebote vor Ort erlaubten es. Einladende Freiflächen speichern Regenwasser, begrünte Dächer und Fassaden sorgen für einen zusätzlichen ökologischen Mehrwert. Alle Gebäude sind mit Bauteilaktivierung ausgestattet und erfüllen Niedrigstenergiestandards. Die Vielfalt an Wohnungsgrößen spricht Familien ebenso an wie Paare und Alleinstehende. Errichtet wurden die Wohnungen und Maisonetten gefördert wie auch freifinanziert. Neben Miete mit Kaufoption standen 40 Wohnungen im Sofort-eigentum zum Angebot.



Daheim ist daheim

Wer viel herumkommt, braucht ein starkes Zentrum. Elisabeth Fux findet es in Wieselburg.

Seit Jahrzehnten arbeitet Elisabeth Fux in der Gastronomie, oft auf Saison oder in Wien. Mit 1. Mai dieses Jahres hat sie sich im heimatlichen Wieselburg ihren „Alterssitz“ eingerichtet: in einer 72-m²-Wohnung von Alpenland mit Kaufoption. Auf der Zentrumsseite „herüber der Erlauf“, wo auch ihre Freunde und Bekannten wohnen.

Noch arbeitet und lebt sie drei Tage die Woche in Wien. „Wien ist wunderschön, aber das Heimfahren ist noch schöner!“, macht sie kein Hehl aus ihren Gefühlen. Ab kommendem Jahr braucht sie ihre Wohnung mit Garten und zwei großzügig bemessenen Terrassen nicht mehr zu missen: Mit 1. Jänner 2026 landet sie daunenweich in der Pension!

#quickclick

Frisch „eröffnet“ legte das **Alpenland-Kundenportal** einen Blitzstart hin: Schon in den ersten Wochen des Jahres registrierten sich online Tausende Bewohner:innen. Nicht zuletzt Schadensmeldungen gestalten sich nun einfacher und effizienter. Über eine Schnittstelle zum bestehenden „TicketSystem“ wurde der Workflow der Immobilienverwaltung dazu optimal eingerichtet. Der stetig wachsende Leistungsumfang lässt das Kundenportal zusehends zum neuen Standard im Unternehmensservice werden: Relevante Dokumente sind ebenso abrufbar wie Ansprechpartner:innen auffindbar.

#archiviert

Mehrere Praktikant:innen haben wir in unsere Reihen aufgenommen. Ein halbes Jahr und unzählige Ordner später sah die Welt übersichtlicher aus: Dieses **Archivierungsprojekt** war abgeschlossen, der „gewachsene“ Bestand an Dokumenten auf Papier ordentlich sortiert, beschriftet – und im Handumdrehen auffindbar. Manche Anfrage erledigt sich damit einfacher für die Kolleg:innen aus den Abteilungen und schneller für unsere Bewohner:innen. Ein großes Danke ergeht an alle Beteiligten für ihr Durchhaltevermögen und den bewiesenen Teamgeist!

#eigentum

Stark reduziert haben sich die **Übertragungen** von Wohnungen ins Eigentum 2024: auf 38 von durchschnittlich 133 in den drei Jahren davor. Finanzvorstand Jürgen Putz: „Für 2025 gehen wir wieder von einer Steigerung aus.“

#mittwochs

(Nicht nur) mittwochs ist bei uns Weiterbildung angesagt: In der „**Mittwochsakademie**“ werden aktuelle Themen gemeinsam mit internen und externen Expert:innen besprochen. Das beginnt mit der Vertiefung rechtlicher Grundlagen und geht bis zur Erörterung konkreter Fallbeispiele aus der Immobilienverwaltung oder der Facility-Tochter AlpGes. Die Idee dahinter: Für bewohnerfreundlichen Service müssen Theorie und Praxis zusammenfinden.

#logo

Längst zählt die Alpenland-Tochter **AlpGes** zu den leistungsfähigsten Facility-Firmen des Landes. Rund 130 Hausbetreuer:innen reinigen und reparieren täglich in über 250 Wohnhausanlagen. Frische Ideen waren auch für das neue Unternehmenslogo gefragt: Die lieferten die Schüler:innen der HLA Mödling nach einem umfassenden Briefing durch unser Marketing-Team im Februar des Jahres. Das Gewinner-Logo wird AlpGes und den kreativen Gestalter:innen einen starken Auftritt bescheren.

”

Warum der Mietpreisdeckel leistbarem Wohnen mehr schadet als nützt.



Mit dem 4. MILG* wurde der Mietpreisdeckel für 2025 ausgesetzt und die Erhöhungen der Grundmiete sowie des EVB** für 2026 auf maximal 1 % und für 2027 auf maximal 2 % festgesetzt. Was für die Mieter:innen kurzfristig von Vorteil scheint, führt langfristig zu fehlenden Investitionsmitteln. Durch die Aussetzung der Valorisierung fehlen Gelder, um in den Wohnbau zu investieren. Der EVB steht zur Instandhaltung der Wohnhäuser zur Verfügung, doch die steigenden Kosten machen dies langfristig unfinanzierbar.

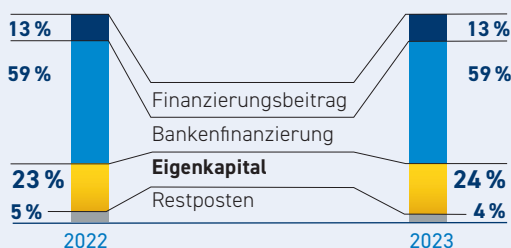
Barbara Kiener
Bereichsleiterin Recht und
Zentrale Organisation

* Mietrechtliches Inflationslinderungs-gesetz

** Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

Finanziert mit Verantwortung

Finanzierungsarten nach ihren Anteilen am Gesamtvolumen



GEMEINWOHL: FAKTEN SCHAFFEN

Mehr als ein Drittel der Gesamtfinanzierung der Bauprojekte ist durch Eigenmittel der Bewohner:innen (13 %) und von Alpenland (24 %) getragen. Dieser wesentliche Beitrag unterstreicht die starke Verbindung unserer Kund:innen mit Alpenland.

Weitere Gemeinwohlfakten von Alpenland finden Sie in der Kurzfassung unserer aktuellen Gemeinwohltbilanz:



Waidhofen

3340 Waidhofen/YBBS
Möhringer Straße 1-7



- geförderte Sanierung
- Baujahr 1990
- Wohnnutzfläche: 2.918,82 m²
- Sanierungsvolumen: € 1.700.000,-
- Maßnahmen: thermische Sanierung (neue WDVS, neue Fenster mit Rollläden, neue Hauseingangstüren, OG-/DG- und KG-Deckendämmung)
- Umsetzung: 12 Monate



St. Pölten – Oberwagram



3100 ST. PÖLTEN
Niederösterreichring 1

- 92 geförderte Wohnungen
- 40 freifinanzierte Wohnungen
- 4 Ateliers / 2 Geschäftsflächen
- Miete mit Kaufoption / Soforteigentum
- Bezug: Herbst 2026



Wieselburg

3250 WIESELBURG
Ybbser Straße 8 / Stiege 3

- 26 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Mai 2025





Hainburg

2410 HAINBURG
Owesnystraße 22

- 18 geförderte Wohnungen
- 7 freifinanzierte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Oktober 2023



Gänserndorf

2230 GÄNSERNDORF
Wiener Straße 50



- geförderte Sanierung
- Baujahr 1959
- Wohnnutzfläche: 335,20 m²
- Sanierungsvolumen: € 407.000,-
- Maßnahmen: thermische Sanierung (neue WDVS, neue Fenster mit Rollläden, neue Hauseingangstüren, OG-/DG- und KG-Deckendämmung)
- Umsetzung: 12 Monate



Wiener Neustadt

2700 WIENER NEUSTADT
Pottendorferstraße 216

- 107 freifinanzierte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Juni 2025



ÖKO LOGISCH

2

gesund
energieeffizient
ressourcenschonend
erneuerbar





Wie viel Angebot kann das Sanieren schaffen?

Wie technologisch muss ökologisch sein?

Wie wird das Nachhaltige auch das Leistbare?



”

Wir müssen von der Idee
des Abreißens zur Idee
des Rückbaus kommen.

Arch. DI Dr. Renate Hammer, MAS

stellt als gelernte Architektin ihre Expertise und nicht wenig Herzblut in den Dienst einer klaren Überzeugung: „Transformation by Design“ ist die erstrebenswerte Alternative zu „Transformation by Disaster“. In ihrem gemeinsam mit Peter Holzer gegründeten Institute of Building Research & Innovation (IBR&I) sucht und findet sie jene nachhaltigen Lösungen am Bau, die für Andreas Anissin von der Alpenland-Bauaufsicht dann auch in der Praxis funktionieren.

„Zum Ziel führt am Ende die Summe kluger Schritte.“

Klimaneutralität beginnt für Renate Hammer mit dem Mut zur Ehrlichkeit.

Ihr Institut begleitet innovative Bauprojekte nicht nur mit Expertise, sondern auch mit Daten und Berechnungen. Wie aufwändig ist es, ökologische Footprints zu ermitteln – und wie zuverlässig sind solche Werte?

Wir arbeiten mit Deklarationen nach EU-Standard, die es für die Baustoffe gibt. Ein wenig ist das so, als würde man die Kalorienangaben auf Essenspackern zusammenzählen. In der Praxis ist es häufig komplizierter: Um zu fundierten Werten zu kommen, müssen wir exakt die Varianten und Bedingungen eines Baustoffeinsatzes berücksichtigen. Das braucht den Willen zur Ehrlichkeit. Den haben wir, und den hat Alpenland.

Sehen Sie nachwachsende Baustoffe, die sich als nachhaltige Hoffnungsträger für die Zukunft anbieten?

Holz gehört sicher dazu. Wobei wir uns auch hier fragen müssen: Wo kommt das Holz her und bis zu welchem Grad ist es unter den aktuellen Bedingungen noch wirklich nachwachsend? Auch Stroh verspricht Potenzial für die Zukunft: Das ist gut nutzbar, zugelassen – und leider im Vergleich mit fossilen Dämmstoffen immer noch teuer. Damit sind wir beim typischen Henne-Ei-Problem für klimafreundliche Innovationen: Die Nachfrage kommt nicht in Schwung, weil das Produkt etwas teurer ist – was wiederum verhindert, dass der Preis sinkt. Förderungen können und sollen die Etablierung einer Innovation anstoßen, können sie aber auf Dauer nicht aufrecht erhalten.

In der Energieversorgung, beim Heizen und zunehmend auch beim Kühlen von Gebäuden lautet die Devise „Raus aus Öl und Gas“. Wo liegen die größten Herausforderungen auf diesem Weg?

Der Schlüssel liegt im „Prosuming“: Wir reduzieren CO₂-Emissionen, wenn Haushalte zu einem steigenden Anteil die Energie selbst produzieren, die sie verbrauchen. Auf Seiten der Haustechnik haben wir etwa mit PV-Modulen, Speichern, Wärmepumpen und Erdsonden die Technologie dafür zur Verfügung. Die Herausforderungen liegen inzwischen anderswo: in der Adaptierung des Stromnetzes an eine dezentralisierte Energieversorgung und in der politischen Frage – wer zahlt was?

Bei „3 x 0 = 0“ unter der Beteiligung von Alpenland rechnen Sie in die Klimabilanz eines Gebäudes auch dessen „Rückbau“ ein. Ist damit der Abriss gemeint?

Vorweg: Langlebige Häuser sind die nachhaltigeren Häuser. Deshalb müssen wir resilient und adaptierbar bauen. Etwa mit einem zentralen Leerschacht, über den wir mögliche künftige Technologien im Heizen und Kühlen problemlos integrieren können. Oder indem wir Materialien nicht verkleben und →

Kurz gesagt.

- **Die Bewertung** des ökologischen Footprints von Baustoffen hängt stark von der spezifischen Beschaffung und Anwendung ab.
- **Dekarbonisierung** ist mittlerweile keine Frage der Haustechnik mehr, sondern eine der Materialwahl, der Energiebereitstellung und der politischen Gestaltung.
- **Viele kluge Schritte** sind die Basis einer gelungenen Transformation, solange sie ein klares Ziel verfolgen.

Bauteile modular platzieren. Wir müssen von der Idee des Abreißens zur Idee des Rückbaus kommen: Dabei lassen sich Elemente weiterverwenden oder Materialien rezyklieren.

Weniger aufwändig dürfte das Bauen damit nicht werden. Lassen sich Klimaneutralität und Leistbarkeit – ein Kernwert des gemeinnützigen Wohnbaus – auf einen Nenner bringen?

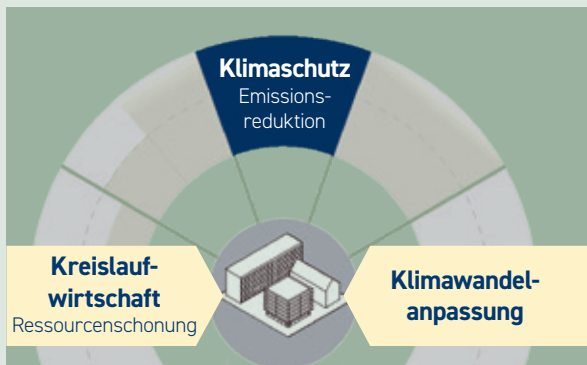
Aus der gesellschaftlichen Perspektive – und die muss letztlich die entscheidende sein – auf jeden Fall. Dann nämlich, wenn wir aufhören, auf Sektoren beschränkt zu denken:

Billiges Bauen wird uns auf Dauer wenig bringen, wenn wir uns mit fortschreitendem Klimawandel irgendwann die Lebensmittel nicht mehr leisten können. Gerade von einer

breit aufgestellten Kreislaufwirtschaft erwarte ich mir neue Geschäfts- und Wirtschaftsmodelle mit der Chance, unseren Wohlstand nachhaltig zu sichern.

”

Auch Stroh verspricht Potenzial für die Zukunft.



„3 x 0 = 0“

Klimaneutral bauen – und das zu wirtschaftlichen Konditionen: Geht das überhaupt? Gemeinsam mit EGW und Schönerer Zukunft tritt Alpenland an, um Wege zu erkunden: Im Forschungsprojekt „3 x 0 = 0“ entwickelt und errichtet jeder der drei Bauträger in Niederösterreich ein Gebäude, das dem Anspruch auf „Netto-Null“-Emissionen von der Errichtung über den Betrieb bis zum Rückbau gerecht wird.

Initiiert haben das Projekt Architekt:innen von Magk und einszueins. Gefördert wird von der Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) und wissenschaftlich begleitet von IBR&I. Das in der Planung stehende Alpenland-Gebäude ist auf einem Greyfield-Grundstück in Göblasbruck bei Wilhelmsburg vorgesehen.

Auf dem Weg zum klimaneutralen Bauen und Wohnen: Wo sehen Sie die tiefhängenden Früchte, die es als erstes zu pflücken gilt?

Bestimmt in der Dekarbonisierung des Gebäudebetriebs, die machbar erscheint. Damit wäre schon einmal viel gewonnen. Im Vergleich dazu komplizierter und teurer stellt sich die darüber hinausgehende Ertüchtigung des Gebäudebestandes dar, etwa mit thermischen Sanierungen. Ziel muss auch sein, dass die Sanierung und die Wiedernutzung von Leerstand geschäftlich mindestens so attraktiv sind wie die Errichtung neuer Gebäude. Wobei Leerstände und Nutzer-Investor-Dilemma im gemeinnützigen Wohnbau zum Glück nicht das große Thema sind.

Sollten wir uns für die „Wohn-Transformation“ eher auf den Markt verlassen oder auf Regulierungen?

Wir sehen und wissen heute genug, um sagen zu können: Der Markt allein kann es nicht richten. Immer nur auf „Anreize“ zu setzen, ist am Ende auch für die Menschen eine Überforderung. Am Ende geht es nicht um sture Verbote, aber um klar definierte Leitplanken: im Hinblick darauf, was wir längerfristig als Gesellschaft wollen und brauchen.

Wir sprechen oft über das, was Bauträger anders machen können. Inwiefern müssen sich auch Bewohner:innen umstellen?

Zu Veränderungen sind die Menschen bereit – solange wir sie nicht überfordern. Es gibt unterschiedlichste Wege und Maßnahmen zum klimaneutralen Wohnen. Bei IBR&I sehen wir es auch als unsere Aufgabe, die minimalinvasiven zu ermitteln. Eine Lehmbohrplatte statt einer konventionellen Gipsplatte, nachwachsender statt fossiler Dämmstoff: Für die Bewohner:innen ist der Unterschied kaum merkbar, für die CO₂-Bilanz essenziell. Die Frage lautet: Braucht es die große Geste „Ich bin so grün“? Eher zum Ziel führt erfahrungsgemäß die Summe kluger Schritte. Für Bauträger und Planer ist es auf jeden Fall ein Umbruch: Sie müssen jedes Detail, jede Schraube und jedes Fundament neu überlegen. Und jede Innovation braucht Extrakommunikation gegenüber der Kundschaft.

Wo sehen Sie speziell die Rolle des gemeinnützigen Wohnbaus für zukunftsverträgliches Wohnen?

Starke Persönlichkeiten, die mit ihrer Firma vorangehen, finden wir in allen Sektoren. Im gemeinnützigen Wohnbau kommt noch etwas dazu: Die Idee, ein gutes Leben für alle zu ermöglichen, steht schon im Namen. Damit werden die Gemeinnützigen zum Modell für eine Wirtschaft, die der Gemeinschaft umfassend und langfristig dient.



HOLZGRAF Mut zur Innovation

Um den klimafreundlichen Baustoff Holz zu forcieren, sind gelegentlich auch harte Bretter zu bohren. Wir tun das so nachdrücklich wie nachhaltig.



Dieses Jahr war es der NÖ Holzbaupreis, den HOLZGRAF gewonnen hat, im Jahr 2023 der NÖ Wohnbaupreis. Die Fachwelt sieht in dem Wohnareal im Zentrum von Ober-Grafendorf bei St. Pölten ein Referenzprojekt: Das Projekt hat bewiesen, dass Holz im mehrgeschoßigen Wohnbau auch dort Perspektiven eröffnet, wo gemeinnützig und gefördert gebaut wird. Errichtet sind die vier Baukörper in Holzhybridbauweise, eingebettet in großzügige Grünflächen und ausgestattet mit alternativen Mobilitätsangeboten.

Dass innovatives Bauen auch neue Wege in der Risikovor-sorge erfordert, hat das Hochwasser vom September 2024 offenbart: Gravierende Schäden in den Erdgeschoßzonen des Wohnareals und lange Trocknungszeiten waren die Folge. Für uns kein Grund, den erfolgreichen Weg zu verlassen: Laufend vertiefen wir unser Verständnis, wie wir die Herausforderungen der Holzbauweise beherrschen – und ihre weitreichenden Chancen nutzen.

Einziehen, durchatmen



Nach ein paar stressigen Jahren war die neue Wohnung genau das, was Anja Sassman gebraucht hat.

Einige betrachten die sozialen Medien vor allem kritisch und sehen eher die Schattenseiten. Anja Sassmann wiederum hat über Facebook ihre helle und freundliche Wohnung in Melk gefunden: Eine Freundin hat das Posting mit ihr geteilt. Beratung und Abwicklung des Mietvertrages mit Alpenland waren 1A. Seit Herbst letzten Jahres wohnt Anja auf 73 m² mit Balkon, zehn Gehminuten vom Stadtzentrum.

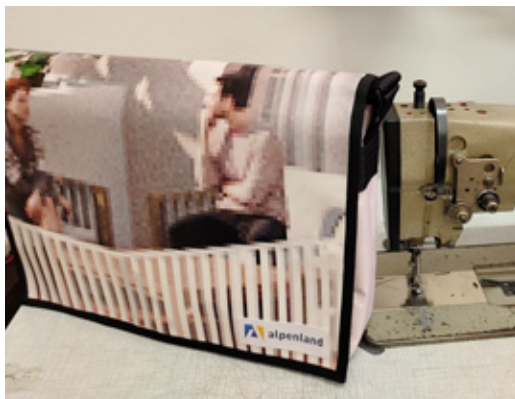
Nach ein paar stressigen Jahren als Mit-Unternehmerin und privaten Umbrüchen hat sie sich ein „ruhiges Nest“ gewünscht, sagt sie. Die Einrichtung – skandinavisch mit hellem Holz – unterstreicht das aufgeräumte Wohngefühl. Ihre Freundin zeigt sich ebenfalls überzeugt: „Die Wohnung ist ja total lieb!“

#generationenwohnen

In **Langenrohr** erfolgte im November 2024 der Spatenstich zu einem Wohnprojekt, das umfassend an den sozialen und ökologischen Anforderungen der Zukunft ausgerichtet ist: 17 der 29 geförderten Wohnungen erfüllen die Kriterien für „Begleitetes Wohnen“. Zwölf Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 55 und 87 m² werden in Miete vergeben. Durch die Kombination aus PV-Anlage und Wärmepumpe wird das Gebäude effizient und nachhaltig mit erneuerbarer Energie beheizt. Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungen sind für das Frühjahr 2026 geplant.

#upcycling

Unsere großflächigen Werbetransparente sehen gut aus. Auch als **Taschen**, zu denen wir sie nach ihrem Einsatz verarbeiten lassen – jede davon ein Unikat. Motto: mehr stylischer Pfiff mit weniger verbrauchten Ressourcen!



#lokalaugenschein

Vor Ort machte sich im Frühjahr Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner ein Bild vom **Alpenland-ZUKUNFTSHAUS** in Wolkersdorf. Energiesparende Technologien wie PV und Wärmepumpe sowie Bauteilaktivierung mit „wetterfühlig“ Steuerung werden dort nicht nur eingesetzt, sondern auch in ihrer Wirkung aufwändig gemessen. Partner:innen aus Wissenschaft und Forschung begleiten das Projekt. Mikl-Leitner: „Die Verbindung der Expertise der NÖ Wohnbauforschung mit der Praxis einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft ist vielversprechend!“



Warum Sanieren die nachhaltigste Form des Bauens ist.



Die Erhaltung, Sanierung und gegebenenfalls Nachverdichtung bestehender Bausubstanz schont Böden, Baustoffressourcen und Infrastruktur. „Graue Energie“ – also bereits im Zuge der Errichtung investierte Energie – bleibt genutzt, bestehende Ortsbilder und Quartiere bleiben erhalten. Energetische Optimierung wie wärmedämmende Maßnahmen und Umstellung der Heizungsversorgung können Emissionen und Betriebskosten reduzieren. Lebensdauer, Funktionalität und Nutzung des Bauwerks werden an aktuelle Bedürfnisse angepasst.

Stefanie Rida-Tupy

Bereichsleiterin Immobilienverwaltung

#waschbar

Fahnen mit dem Unternehmenslogo gehören rund um die Firmenzentrale einfach dazu. Wind und Wetter ausgesetzt, müssen sie oft erneuert werden. Bei Alpenland haben wir dazu eine clevere Lösung gefunden, die nicht nur wirtschaftlicher, sondern auch ökologischer ist: Statt neue Fahnen zu bestellen, lassen wir sie in Abständen professionell reinigen. Das spart Ressourcen, verlängert die Lebensdauer der Fahnen und verbessert ihren ökologischen „Footprint“!

#frühstückbeius

Bereits zum zweiten „**Architektenfrühstück**“ lud Alpenland im Herbst 2024. Bei Kaffee und Croissants wurden im persönlichen Rahmen die aktuell großen Fragen im Wohnbau erörtert. Immerhin war das Motto der Veranstaltung weit gefasst: „Zusammen Lösungen für die Zukunft entwickeln“. Technik-Vorständin Theresa Reiter bedankte sich für die rege Teilnahme: „Das Bauen und Wohnen stellt uns heute vor neue Herausforderungen. Das enge Miteinander von Alpenland mit den Partner:innen auf der Planungsseite ist der erste Schritt, um sie zu bewältigen.“

GEMEINWOHL: FAKTEN SCHAFFEN

Footprint gewogen und gemessen

Auf insgesamt 210,41 Tonnen CO₂-Äquivalente beläuft sich der Footprint des Alpenland-Bürostandortes in St. Pölten. Gezielte Maßnahmen haben 2023 die ökologische Bilanz verbessert. Dazu zählen die Installation einer PV-Anlage, der Umbau der Fassade, die durchgängige LED-Beleuchtung sowie ein zentrales Beschaffungsmanagement für den reduzierten Verbrauch von Materialien.

Aufteilung je Scope (in Tonnen):

Scope 1: Energieproduktion vor Ort	Scope 1: 42,92
Scope 2: Gelieferte Energie	Scope 2: 49,79
Scope 3: Errichtung und Wartung des Gebäudes, laufende Dienstaufwände	Scope 3: 117,70



Weitere Gemeinwohlfakten von Alpenland finden Sie in der Kurzfassung unserer aktuellen Gemeinwohltbilanz:





Neulengbach

3040 NEULENGBACH
Almersbergstraße 4

- 101 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- 7 kleinteilige Baukörper
- Grünraumkonzept
- Bezug: Herbst 2023

Wolkersdorf

2120 WOLKERSDORF
Schlosspark 1-4

- geförderte Sanierung
- Baujahr: 1975
- Wohnnutzfläche: 1.025,99 m²
- Sanierungsvolumen: € 739.000,-
- Maßnahmen: thermische Sanierung (neue WDVS, neue Fenster mit Rollläden und Hauseingangstüren, OG-Deckendämmung, KG-Deckendämmung)
- Umsetzung: 8 Monate



Wolkersdorf

2120 WOLKERSDORF
Obersdorfner Straße 31

- 8 freifinanzierte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Forschungsprojekt in Zusammenarbeit mit der NÖ Wohnbauforschung
- Bezug: Herbst 2025



Scheibbs

3270 SCHEIBBS
Schmelzergasse 19



- geförderte Sanierung
- Baujahr: 1987
- Wohnnutzfläche: 935,09 m²
- Sanierungsvolumen: € 670.000,-
- Maßnahmen: thermische Sanierung (neue WDV's, neue Fenster mit Rollläden, neue Hauseingangstüren, OG-Deckendämmung, KG-Deckendämmung)
- Umsetzung: 8 Monate



Judenau



3441 JUDENAU
Florianipark 2

- 35 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- 1 Geschäftsfläche
- Bezug: Frühjahr 2027



Waidhofen/Ybbs

3340 Waidhofen/Ybbs
Im Vogelsang 12



- geförderte Sanierung
- Baujahr: 1968
- Wohnnutzfläche: 791,16 m²
- Sanierungsvolumen: € 45.000,-
- Maßnahmen: Heizungsumstellung von Gas-Zentralheizung auf Fernwärme
- Umsetzung: 3 Monate



SOZIAL

inklusiv
vernetzt
aktivierend
erfüllend

3





Was macht ein Haus zum Zuhause?

Wie verbindet sich Vielfalt zur Gemeinsamkeit?

Wie viel Vernetzung steckt in der Verdichtung?



”

Es braucht ein anregendes
Leben vor Ort, das alle
munter hält.

Peter Sonnleithner

ist ein Mann mit kantigen Ideen, die er auch mit Nachdruck vertritt. In St. Pölten hat er mit der Campus Villa für Studierende und vor allem mit der Living City für die Generation 50plus Akzente gesetzt. Über Alexandra Koller von der Stabsstelle „Grundstücksangelegenheiten“ hat er den Kontakt zu Alpenland gefunden. Gemeinsam wird jetzt an weiteren Projekten und Innovationen für die Living City gearbeitet.

„Auch mit siebzig wollen Menschen nicht den ganzen Tag ruhen.“

Als „Vater der Living City“ stellt Peter Sonnleithner den Menschen in den Mittelpunkt.

Was muss eigentlich passieren, dass man vom Baumeister zum Visionär wird?

Das muss sehr früh passiert sein. Schon als Kind habe ich in der Sandkiste die Tunnels gebaut, die drei Kurven haben. Später hat man mein Wechselbad zwischen Zweifeln und Begeisterung als „bipolar“ diagnostiziert. Ich habe gelernt, damit umzugehen. Ausschlaggebend war dann eine Phase, als ich Mitte vierzig war: Ich hatte meine erfolgreiche Baufirma verkauft, um nichts zu tun. Und dann bald wieder das Bedürfnis, etwas Sinnvolles zu machen.

Vor gut zwanzig Jahren haben Sie die Verwertung einer Industriebrache in St. Pölten übernommen. Das Ziel: ein Wohnareal, an dem Menschen „schön alt werden“ können. War das damals visionär?

Das ist es im Grunde heute noch. Der Bürgermeister hat zuletzt eine Arbeitsgruppe eingerichtet: Sie soll jene Lösungen für altersgerechtes Wohnen begleiten und dokumentieren, die wir hier mit Alpenland gemeinsam weiterentwickeln – und die auch für die Politik ein Modell sein soll.

Was ist es denn heute, was die Living City zu einem guten Platz fürs Älterwerden macht?

Dass wir uns nicht darauf beschränken, Wohnräume oder Stiegenhäuser barrierefrei zu bauen. Auch mit siebzig wollen Menschen nicht den ganzen Tag ruhen. Es braucht ein anregendes Leben vor Ort, das alle munter hält. Wir haben hier eine Walking-Gruppe genauso wie eine Sing- und Zithergruppe. Es gibt eine Töpferei mit einem erstklassigen Brennofen, eine Werkstatt oder auch Flächen zum gemeinsamen Garteln.

Hängt dieser Spirit des Miteinanders immer an einer hochaktiven Hausverwaltung – oder in die-

sem Fall an Ihrer Person? Oder kann der auch zum Selbstläufer werden?

Es ist auf lange Sicht entscheidend, dass sich dieses Miteinander selbst trägt. Dazu ist es hilfreich, wenn es für jede Aktivität und jede Gruppe eine Ansprechperson gibt, die koordiniert, organisiert und den Kontakt sucht, wenn es die Mithilfe der Verwaltung braucht.

Welche Klientel wohnt in Ihren Häusern?

Ich würde gar nicht von Klientel sprechen, das klingt so betucht. Wir sind keine Residenz, wir sind die Living City. Neben Menschen aus sehr bürgerlichen Verhältnissen wohnen bei uns solche mit einer Mindestpension. Dank der Althausanierungsförderung, die wir beim Bau in Anspruch genommen haben, können unsere Mieter:innen auch um einen Wohnzuschuss ansuchen. Eine große Bandbreite zeichnet uns auch beim Alter aus: von Menschen „in den besten Jahren“ bis zu unserer ältesten Bewohnerin, die fünfundneunzig ist. →

Kurz gesagt.

- **Die Living City entwickelt** unter der Beteiligung von Alpenland neue Modelle für altersgerechtes Wohnen, das bei Bedarf auch Pflegeleistungen einbindet.
- **Das Bauen als „Hardware“** orientiert sich an der „Software“ eines anregenden Miteinanders: Neben organisierten Interessensgruppen unter den Bewohner:innen stehen eine Töpferei und eine Werkstatt zur Verfügung.
- **Integrierte „Inhouse Pflege-WGs“** erlauben es, dass Bewohner:innen bei leistbaren Pflegekosten auch im hohen Alter im gewohnten Wohnumfeld bleiben können.

2030 wird bereits jede:r Vierte in Österreich über 65 Jahre alt sein. Sehen Sie Wege, selbstbestimmtes Wohnen mit den Erfordernissen der Pflege zu verbinden?

Dass Menschen im Alter Pflegebedarf haben – und irgendwann vielleicht auch intensiven Pflegebedarf – gehört zum Leben dazu. Und deswegen muss es auch dazugehören zur Art, wie wir das Wohnen denken. Mit Alpenland wollen wir die Idee von „Inhouse Pflege-WGs“ umsetzen: Rund um einen Wohnraum, in dem die Pflegebedürftigen zusammenkommen können, gruppieren sich vier bis sechs Pflegezimmer.

”

Alpenland ist heute ein Turbo-Boost für die Living City.

Dazu gibt es pro Einheit Infrastruktur für zwei Pflegerinnen vor Ort. Das ist ein menschliches Modell, das die Betroffenen lange in ihrer Wohnumgebung und in der Gemeinschaft hält. Und zugleich ein effizientes Modell, das Pflege

leistbar macht. Ein PVZ habe ich schon am Gelände platziert, eine Apotheke kommt noch. Ansätze dieser Art sind es, für die ich mir auch von der Politik förderliche Vorgaben und Unterstützung wünsche.



Living City

64 Mietwohnungen für die „Generation 50plus“ hat Peter Sonnleithner bis 2016 in der historischen Spitzenfabrik im St. Pöltner Stadtteil Viehofen errichtet. Das revitalisierte Hauptgebäude samt „Spitzencafé“ bietet seit 2024 als vielseitige Veranstaltungs-Location für bis zu 400 Besucher:innen Platz.

Mit Alpenland wächst die Living City weiter und bleibt dabei der Grundidee treu: Auf drei Baufeldern entstehen 95 Wohneinheiten, überwiegend geförderte Mietwohnungen, dazu mehrere Lokalfächen. Ein Schwerpunkt liegt auf altersgerechtem Wohnen. Ein Restaurant und ein Bioladen sind ebenso vorgesehen wie eine Apotheke und Flächen für Physiotherapie oder medizinischen Bedarf. Der Baubeginn ist für Mitte 2026 projektiert.

Künftig wird Alpenland die Living City aktiv mitgestalten. Wie genau?

Mit zusätzlich 95 Wohneinheiten am Areal. Alpenland ist heute ein Turbo-Boost für die Living City. Vertreterinnen des Vorstands waren einen halben Tag hier und haben sofort verstanden, was uns und diesen Ort hier ausmacht. Welchen Stellenwert die Living City für Alpenland hat, zeigt mir noch ein Umstand: Wo die aktuell sehr begrenzten Fördermittel nicht mehr reichen, wird eben freifinanziert gebaut!

Welche Chancen oder auch Herausforderungen finden Sie in der Zusammenarbeit mit einer gemeinnützigen Genossenschaft?

Ein großer gemeinnütziger Bauträger wie Alpenland hat neben der Finanzierungskraft viel Erfahrung, aber auch eigene Usancen und Sachzwänge. Wichtig für die produktive Zusammenarbeit ist, dass wir den Urgedanken teilen: Eine Wohnumgebung so zu gestalten, dass man darin gut alt werden kann. Wie die Details aussehen, lässt sich auf dieser Grundlage in Ruhe diskutieren.

Mit Blick auf die Gesellschaft insgesamt: Welches Mindset braucht es in der Planung, damit das Leben in Wohnhausanlagen noch nachbarschaftlicher, noch vielfältiger und vernetzter wird?

Bei Alpenland, wo vor allem Frauen an der Spitze stehen, habe ich gesehen: Die weibliche Perspektive hilft. Es geht darum, eine Hardware zu bauen, auf der am Ende die richtige Software laufen kann: für Menschen, die im Leben Erfahrungen und Interessen gesammelt haben und diese Potenziale auch im Alter miteinander leben möchten. Die dem Tag einen Sinn geben wollen. Dazu braucht es nachhaltige Wohnungen, die auch klug geplant sind. Das beginnt damit, dass selbst bei der kleinsten Wohneinheit der Balkon groß genug für einen Tisch sein muss, um den alle herumsitzen können.

Zu Beginn haben Sie darüber geredet, was den Visionär in Ihnen wachgekitzelt hat. Muss man auch lernen, mit großen Ideen zu leben?

Die längste Zeit bin ich mit den Problemen der ganzen Welt herumgerannt. Da schläfst du nicht gut. Heute kann ich auseinanderhalten, was mein Problem ist oder das von anderen. Die einzige Macht, die wir haben können, ist die über uns selbst. Für mich hat das immer bedeutet, diese Macht in den Dienst einer Idee zu stellen: Die will ich bestmöglich in die Welt bringen. Und das gelingt, wenn ich mich selbst dieser Idee unterordne und wenn das vom Architekten bis zum Spengler alle tun, die daran mitarbeiten.



Sonderbauprojekt: Halt und Hilfe

Gelebte Gemeinnützigkeit behält alle im Auge. Ganz besonders Kinder und Jugendliche, die es gerade schwierig haben.

Rund 170 jungen Menschen gibt der Verein „Rettet das Kind NÖ“ in schwierigen Lebensumständen Halt und ein sicheres Zuhause. Etwa 80 davon leben in Außenwohngruppen. Jene in Neulengbach geht auf 1976 zurück und erforderte dringend einen Neubau. Bei Alpenland haben wir ihn realisiert und 2024 zur Nutzung für bis zu neun Jugendliche mit ihren Betreuer:innen übergeben.

Das Erleben von Gemeinschaft ebenso wie das Rückzugsbedürfnis von Kids, dazu administrativer Bedarf: Zentral in Neulengbach gelegen, wird das Gebäude allen Ansprüchen gerecht. Auf 350 m² über zwei Geschosse fügen sich Wohn- und Sanitärräume, eine Wohnküche, ein Bewegungsraum und ein Besucher- und Spielzimmer zu einem lebendigen Zuhause. Wohn-Landesrätin Christiane Teschl-Hofmeister wies auf den Stellenwert des Projektes schon beim Spatenstich hin: „Hier beweist sich die Bedeutung der Wohnbauförderung und des gemeinnützigen Wohnbaus als sozialpolitische Instrumente!“

Wohnfaktor „schnurr“

Mit acht Pfoten geht das Wohnglück bei Brigitte Steiner (50) und Tochter Valentina (18) auf leisen Sohlen.



Nicht gerade ein Klacks war für Tiger und Lily vor einem Jahr die Übersiedlung in die Alpenland-Wohnung nach Melk: Eine ganze Weile hat es für die beiden Katzen gedauert, bis das veränderte Umfeld gewohnt und das neue Lieblingsplätzchen am Lesesessel gefunden war. „Mir ist es ja ähnlich ergangen“, schmunzelt Brigitte. Jetzt ist die Wohnwelt wieder heil: Gemeinsam mit ihrer Tochter frühstückt sie gerne am Balkon. Bei der Möblierung der 90 m² hat sie Alt und Neu inspirierend gemischt.

Den heimeligen Arbeitsraum sucht die Bundesbedienstete nicht nur zu Homeoffice-Stunden auf. An der Nähmaschine wird sie dann „textil kreativ“. Sogar das erste Ballkleid für Valentina war „made by Mama“!

#kidsday

Einmal im Jahr dürfen die Kolleg:innen ihre **Kinder** in die Arbeit mitbringen, Spiel und Spaß sind angesagt: Was sich bereits im Vorjahr bewährt hat, hat im August der kidsday 2024 fortgesetzt!



#hausderhilfe

Gerade in Zeiten knapper Mittel braucht es auch in der Sozialwirtschaft Effizienz neben der Qualität. Drei Standorte wird die **Caritas** deshalb in St. Pölten ab 2027 in der Wiener Straße bündeln. Errichtet wird das „Haus der Hilfe“ von Alpenland: Nachhaltig mit Photovoltaik und Second-Hand-Inventar. Dazu mit freundlichen Beratungs- und Büroräumen, an denen die Klient:innen ebenso wie die Mitarbeiter:innen der Caritas Freude haben werden. Mit mehr als 10.000 Kontakten im Jahr rechnet Caritas-Generalsekretär Franz Sturmlechner am neuen Standort.

#nachbarschaftlich

Noch vor dem Einziehen Treffen zum Kennenlernen, gemeinsame Spaziergänge am Wohnareal, ein „Nachbarschafts-Café“: Moderiert von der Caritas, war das alles Teil der „**Besiedlungsbegleitung**“, als sich in Mühlbach Ost in St. Pölten 260 Wohnungen mit Leben füllten. Das Ergebnis gut ein Jahr später: lebendige Nachbarschaften, aktive Interessengruppen, eine Facebook-Gruppe mit über 200 Mitgliedern. Gründe genug, dieses erfolgreiche Modell beim Bezug von „ein viertel grün“ in Wr. Neustadt neuerlich zum Einsatz zu bringen!

#wohnzuschuss

Die Beantragung eines Wohnzuschusses ist im Prinzip eine Angelegenheit zwischen dem Land NÖ und der den Antrag stellenden Person. Bei Alpenland haben wir es uns dennoch zur Aufgabe gemacht, Antragsteller:innen dabei zu begleiten. Bei **1.414 Anträgen** sind wir 2024 unterstützend zur Seite gestanden. Das schließt auch die Anpassung von Zuschüssen ein, wenn etwa die Kosten fürs Wohnen gravierend gestiegen sind oder das Einkommen gesunken ist. Infos gibt es jederzeit unter wohnzuschuss@alpenland.ag

”

Was wir unter „sozialer Qualität“ im Wohnen verstehen.



Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt. Unsere Wohnkonzepte bieten mehr als nur vier Wände – sie schaffen Raum für Vielfalt und individuelle Lebensentwürfe. Durchdachte Frei- und Gemeinschaftsbereiche laden zum Austausch ein. Damit entstehen Begegnungszonen, die das Miteinander fördern. Denn echte Lebensqualität entsteht dort, wo sich die Menschen kennen und wo Nachbarschaft gelebt wird.

Elfi Mörtl

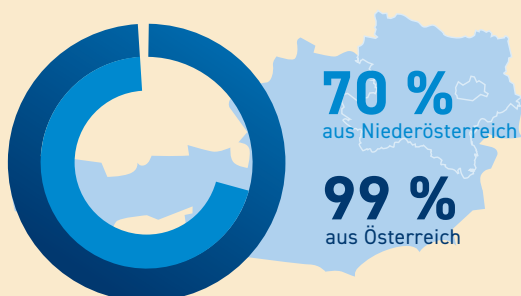
Bereichsleiterin Wohnungsberatung
und -verkauf

#willkommen

„Onboarding“ lautet der moderne Begriff für etwas, das wir bei Alpenland mit Charme und Herz gestalten: neuen Mitarbeiter:innen im Haus den **Einstieg** so reibungslos und angenehm wie möglich zu machen. Noch vor dem ersten Arbeitstag kommt per Post eine große Praline an die private Adresse. „Lebensmittelecht“ ist auch der aufgebrauchte QR-Code, der zu einer Website mit persönlicher Begrüßung und hilfreichen Infos zum Job-Einstieg führt. Erst scannen, dann (ver)naschen!

Made at home

Herkunft der Lieferant:innen



GEMEINWOHL: FAKTEN SCHAFFEN

Regionalität bei den Lieferant:innen macht den Service schneller und CO₂-intensive Transporte kürzer. Verbunden sind damit auch wertvolle Impulse für die regionale Wirtschaft im Land.

Weitere Gemeinwohlfakten von Alpenland finden Sie in der Kurzfassung unserer aktuellen Gemeinwohlbilanz:





Hollabrunn

2020 HOLLABRUNN
Mitterweg 1

- 25 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: November 2024



Langenrohr

3442 LANGENROHR
Alois-Ginsthoferstraße 6

- 17 geförderte Wohnungen „Begleitetes Wohnen“
- 12 geförderte Wohnungen
- Miete
- Bezug: Sommer 2026

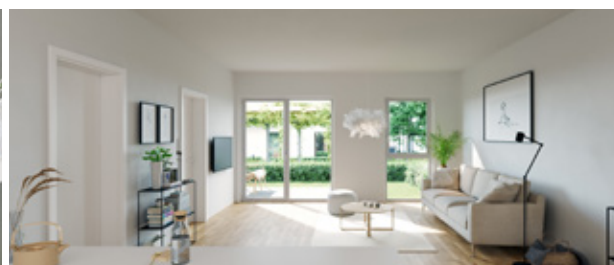


Traisen

3160 TRAISEN
Annenhof 1

- 30 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Sommer 2026





Wiener Neustadt

2700 WIENER NEUSTADT
Stadionstraße 1D
Greta Zimmer Friedmann-Gasse 8,10,12

- 98 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Winter 2026/2027



Scheibbs

3270 SCHEIBBS
Schmelzergasse 15-17



- Baujahr: 1984
- Wohnnutzfläche: 1.108,80 m²
- Sanierungsvolumen: € 435.000,-
- Maßnahmen: thermische Sanierung (neue WDVS, neue Fenster mit Rollläden, neue Hauseingangstüren, OG-Deckendämmung, KG-Deckendämmung)
- Umsetzung: 8 Monate



Perschling

3142 PERSCHLING
Alpenblickgasse 7-12

- 12 freifinanzierte Maisonnetten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Frühjahr 2026

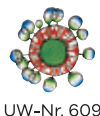


Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber: Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742 / 204-0, office@alpenland.ag, www.alpenland.ag **Redaktionelle Koordination:** Mag. Günter Ledl **Konzeption:** Mag. Andreas Spannring **Design/Gestaltung/Produktionsbegleitung:** wirgestalten.com – Marion Füllner & Cornelia Paris, St. Pölten **Verlagsort:** St. Pölten **Herstellungsort:** Gugler Medien GmbH, Melk; Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. **Fotos & Renderings:** Alpenland (S. 6, 16–17, 23, 24, 2 x 25, 2 x 34, 5 x 35, 42, 45), Peter Rauchecker (Flappe, S. 33), Rainer Friedl (S. 4), Marius Höfinger/www.foto-hoefinger.at (S. 10, 44), Josef Herfert (S. 7, 2 x 24, 4 x 25, 26–27, 28, 31, 34, 38, 41, 2 x 44), Tanja Wagner (S. 4, 22, 32, 36–37, 2 x 42), Günter Ledl (S. 15), Christian Kremsl (S. 18), Katharina Hochecker (Fotomontagen/Grafik: S. 7, 8, 9, 30), Neumayr (S. 6), gabarage (S. 32), Asyncron (Cover, S. 20, 21), Amelie Chapalain (S. 11), wirgestalten.com (Grafiken S. 33, 23, 43), Adobe Stock (S. 7, 8, 9, 11), golemdigital (S. 10, 34), Architekten Maurer & Partner ZT GMBH (S. 24), Schreiner (S. 25), g.o.y.a. (S. 35), Architekt Haselmeyer (S. 40), ARGE habitat+goebl (S. 44), HOF 437 (2 x S. 44), ASYNKRON (2 x S. 45), Propertyphotos (S. 45)

Produziert nach den Richtlinien des Österreichischen Umweltzeichens.

Alpenland unterzieht sich jährlich der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen. Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten. Stand 08/2025





Alpenland
Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
reg. Gen.m.b.H.
3100 St. Pölten, Siegfried Ludwig-Platz 1
02742 / 204-0
office@alpenland.ag



www.alpenland.ag