



**WOHNEN IST
LEBEN.**

Unser Miteinander ist so bunt wie vielseitig. Mit Alpenland im Zentrum. Mit den regionalen Wurzeln von Kamptal. Mit den innovativen Ideen von NÖSTA und Terra in Stadt und Land. Und mit der AlpGes als engagiertem Dienstleister.

Was wir gemeinsam bewegen, hat uns stark gemacht. Mit fast 30.000 Eigentümern und Mietern. Wir sehen in ihnen mehr als nur Kunden. Sie sind Mitglieder unserer gemeinsamen, genossenschaftlichen Vision von nachhaltigem Wohngefühl. Dazu kommen unsere Delegierten als unsere „Augen und Ohren“ in den Gemeinden und Regionen des Landes. Und nicht zuletzt unsere Partner von der Planung über die Finanzierung bis zur Bauausführung: Sie helfen uns zu tun, was unsere Bestimmung ist:

Generationen ein Zuhause zu schaffen.

Inhalt

- 5 Editorial
- 7 Konzernresümee 2021
- 10 Konzern
- 13 Regionale Wurzeln
- 19 Urbane Qualitäten
- 23 Innovative Impulse
- 27 Service mit Herz

Bau[t]en fürs Leben

- 34 Alpenland
- 40 Kamptal
- 42 Terra
- 44 NÖSTA

Sonja

drückt beim Fußball dem Damen-Nationalteam und dem SKN St. Pölten die Daumen und bei Wohnungsübergaben auf die Tube.

Sonja Hofbauer
AlpGes Wohnungsübergaben/-rücknahmen

Wolfgang

dreht sich privat auch einmal zu Boogie-Woogie, während er als Kamptal-Geschäftsführer auf Geradlinigkeit setzt.

Wolfgang Berger
Geschäftsführung Kamptal

Markus

entwickelt auf seinem Rennrad so viel Zug wie in der Digitalisierung von Abläufen.

Ing. Mag. Dr. Markus Wieland
Geschäftsführung NÖSTA
Leitung Controlling & IT Alpenland

Theresa

liebt Tanz und Musik und sorgt auch bei Bauprojekten für die perfekte Choreografie.

DI Theresa Reiter
Geschäftsführung Terra Leitung Baumanagement Alpenland

Frauen finden sich bei Alpenland in der Führung von Fachbereichen und Tochterunternehmen sowie an der Spitze des Aufsichtsrates. Mitzureden und mitzugestalten ist bei uns keine Frage des Geschlechtes. Die männliche Form wurde in dieser Publikation ausschließlich aus Gründen der Lesbarkeit gewählt.

Mit der **Bewegkraft** von Alpenland



Wolfgang

baut gerne Insektenhotels in seinem Naturgarten und saubere Schnittstellen in der EDV.

Wolfgang Raidl
Controlling & IT
Alpenland

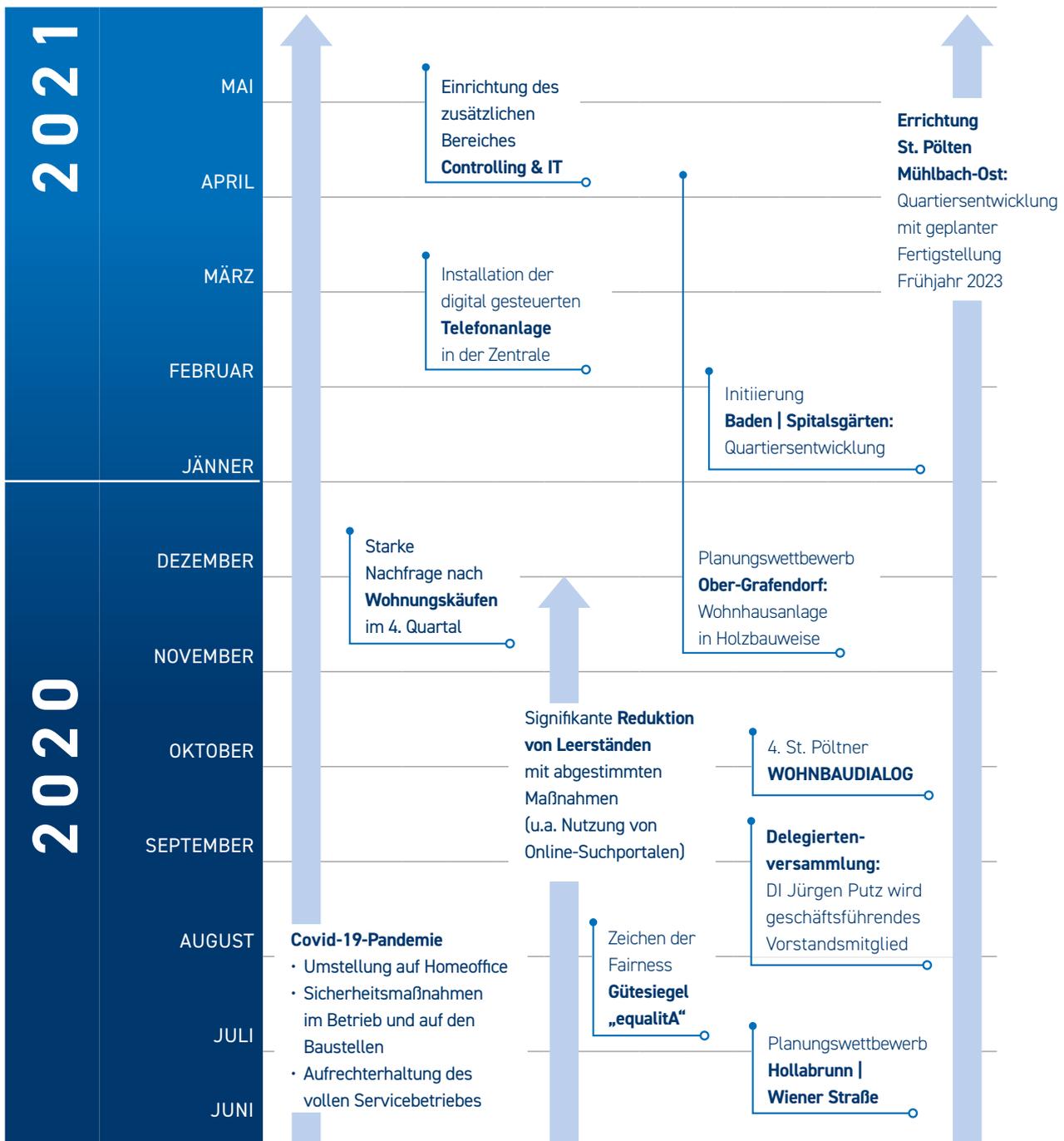
Birgit

mag's beim Kochen gerne asiatisch und in der Lohnverrechnung ganz genau.

Birgit Markl
Personal- und Lohnbüro
Alpenland

Jeder hat sein Naturell.
Alle haben Ideen. **Alle ziehen an einem Strang.**

Was sich tat. Was sich tut.





Rundum solide stellt sich das Jahresergebnis des Alpenland-Konzerns für 2020 dar. Dabei ist nicht zu übersehen, dass es weitere Anstrengungen braucht, um den gemeinnützigen Wohnbau für die Zukunft zu sichern.

Substanz bewiesen. Substanz gebildet.

Krisenfest. Die Investitionen der jüngeren Vergangenheit in die digitale Infrastruktur von Alpenland haben sich im Pandemie-Jahr 2020 doppelt bezahlt gemacht. Konzernweit haben wir die Umstellung auf Homeoffice rasch bewältigt und auch im Service alle Leistungen verlässlich beibehalten. In der Folge ist es auch gelungen, den soliden Wachstumskurs fortzuführen. Trotz eines rückläufigen Bauvolumens unter den Bedingungen des Lockdowns bewegt sich das Jahresergebnis auf dem hohen Niveau der letzten Jahre. Maßgeblich dafür war nicht zuletzt die rege Nachfrage nach Wohnungskäufen unter unseren Mietern.

Im Kampf gegen die Kosten. Sehr wohl spürbar sind die Begleiterscheinungen der Pandemie auf der Preisseite. Sicherheit suchende Investoren auf breiter Front treiben die Grundstückspreise, Investitionsprämien die Baukosten auf neue Höchststände. Immer neue technische Auflagen – vom Ausstieg aus dem Öl bis zur barrierefreien Bauausführung – tragen ebenfalls zur „Kos-

tenfront“ bei, die für das System des gemeinnützigen Wohnbaus zur Herausforderung geworden ist.

Vom Ausblick zum Aufbruch. Mit der Einrichtung eines zusätzlichen Bereiches „Controlling & IT“ antworten wir bei Alpenland auf die Herausforderungen und die Chancen der nächsten Jahre. Dazu zählt ebenfalls, dass wir uns künftig den hohen Transparenz-Standards des Governance-Kodex unseres Dachverbandes GBV verpflichten. Es wird aber auch politisch weitere Anstrengungen brauchen, um die Rahmenbedingungen weiterhin aufrechtzuerhalten und die Entwicklungsräume bereitzustellen, die es für den gemeinnützigen Wohnbau braucht. Welcher gesellschaftliche Wert leistbarem Wohnen zukommt, das führen uns die Entwicklungen der Gegenwart mehr denn je vor Augen.

Als geschäftsführender Vorstand gilt unser Dank unseren Mitarbeitern, Kunden und Partnern, auf die wir zählen dürfen!

DI Norbert Steiner
Obmann

Mag. Isabella Stickler
Obmann-Stv.
Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied

DI Jürgen Putz
Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied

Organe

Vorstand

Obmann:

DI Norbert Steiner

Geschäftsführende Mitglieder:

Mag. Isabella Stickler (Obmann-Stv.)

DI Jürgen Putz, FRM

Fachvorstände:

DI Josef Bichler

Dr. Andreas Köninger

Aufsichtsrat

Vorsitzende: NR Mag. Michaela Steinacker

Vorsitzende-Stellvertreter: Mag. Wolfgang Windholz, CSE

Vorsitzende-Stellvertreter: DI Peter Morwitzer, CSE

Prof. (FH) Dr. Margret Funk, MREV, MRICS

Dr. Alfred Janecek, CSE

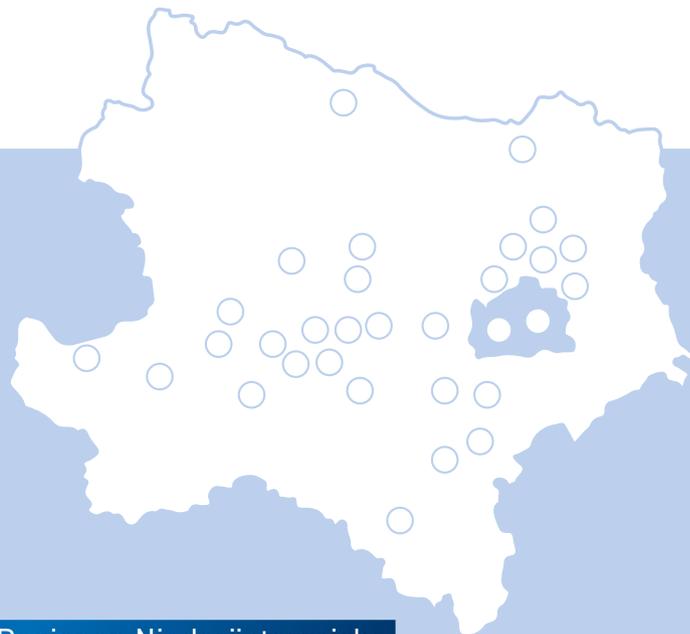
LAbg. Christoph Kaufmann, MAS

Sandra Kern

Ing. Alois Nöstler, CSE

Mag. (FH) Bgm. Andrea Völkl

Mag. Johann Zöhling



31 Delegierte, aus allen Regionen Niederösterreichs

Aktuell 31 gewählte Delegierte aus fünf Wahlbezirken vertreten die Interessen der Genossenschafter.

Waldviertel Friedrich Reinagl, Geras; **Weinviertel** 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** Bmst. Ing. Mario Burger, MSc, St. Pölten; Ing. Robert Fleisch, St. Pölten; Josef Hösl, Hofstetten; Bgm. Mag. Werner Krammer, Waidhofen a. d. Ybbs; Mag. Thomas Krenhuber, St. Pölten; Rudolf Lammer, Pöchlarn; StR Ing. Herbert Permoser, Mank; Günther Pöchlacker, Waidhofen a. d. Ybbs; OSR Gundis Pöhlmann, Herzogenburg; Leopold Renz, Wilhelmsburg; StR Maria Rigler, Neulengbach; Mag. Peter Rudroff, St. Pölten; Michael Singraber, Kaumberg; Bgm. Patrick Strobl, Melk; Bgm. Franz Wohlmuth, Neulengbach; **Industrieviertel** Josef Bauer, Aspangberg; LAbg. StR DI Franz Dinobl, Wr. Neustadt; DI Martin Ibi, Perchtoldsdorf; Gerhard Kolm, Mauerbach; Bgm. Christoph Prinz, Bad Vöslau; DI Astrid Wessely, Gablitz; **Wien** KR Helmut Puchebner, Wien; DI Paul Gessl, Wien

Konzernresümee 2021



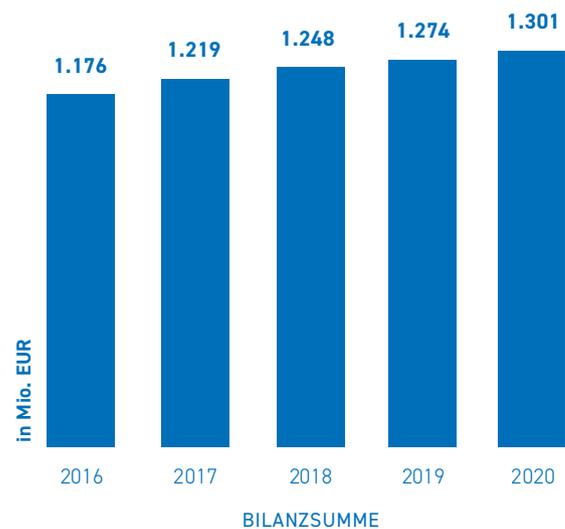
Mag. Isabella
Stickler
**Personal und Zentrale
Organisation,
Mitglied im Vorstand
Obmann-Stv.**

In der stetig steigenden Bilanzsumme drückt sich das kontinuierliche Wachstum des Konzerns aus. Besonderen Wert legen wir dabei auf die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Stabilität, Qualität, Kosteneffizienz und Bonität stehen im Zentrum unseres Handelns. Über den sorgsamsten Umgang mit Eigen- und Fremdmitteln ist die positive Entwicklung weiterhin sichergestellt. Auf dieser Basis können wir auch in Zukunft leistbaren Wohnraum in den Regionen Niederösterreichs errichten und unseren Kunden ein verlässlicher Partner bleiben.

KONZERN

Wachstum

+2,1 % zum Vorjahr



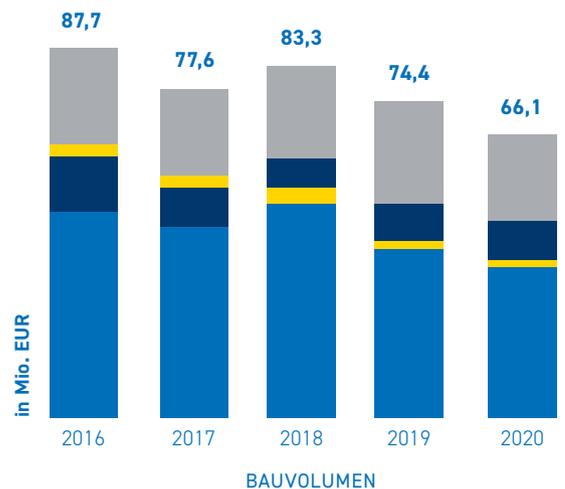
DI Theresa Reiter
Baumanagement

Corona ist an den Bauaktivitäten von Alpenland nicht spurlos vorübergegangen. Der kurzzeitige Baustopp zu Beginn der Pandemie und die verzögerte Abwicklung von Genehmigungsverfahren haben uns unsere ambitionierten Zeitpläne nicht immer einhalten lassen. Die rasante Entwicklung der Baukosten ließ uns bei dem einen oder anderen Projekt zum gegenwärtigen Zeitpunkt von der Realisierung Abstand nehmen. Alles in allem haben wir unter diesen Umständen erhebliche Resilienz bewiesen und die Umsatzzahlen auf einem zufriedenstellenden Niveau gehalten.

KONZERN

Aktivität

-11,2 % zum Vorjahr

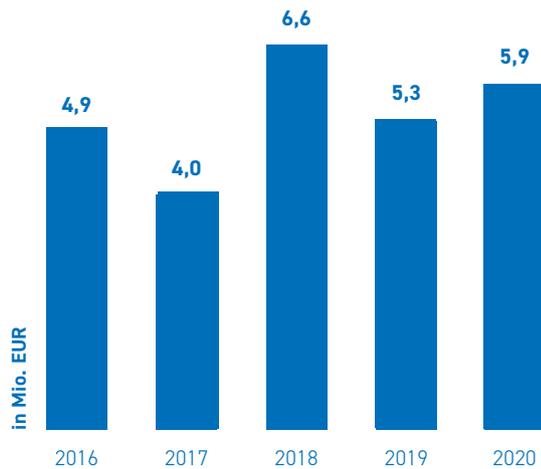


■ Alpenland ■ Terra ■ NÖSTA ■ Kamptal

ALPENLAND

Wirtschaftlichkeit

+11,3 % zum Vorjahr



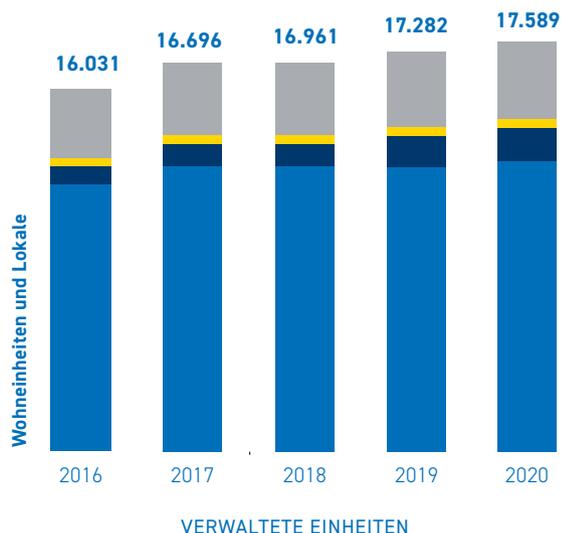
DI Jürgen Putz
Finanz- und
Rechnungswesen
Mitglied im Vorstand

Das Jahresergebnis bewegt sich nun seit mehreren Jahren auf einem konstant hohen Niveau. Vor allem die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum über das Modell „Miete mit Kaufoption“ hat wieder einen bedeutenden Beitrag zum Ergebnis geliefert. Nicht zuletzt einem sehr umsichtigen Management der Corona-Krise und effizienten Strukturen auf allen Ebenen ist es zu verdanken, dass wir den Gewinn im Vergleich zum Vorjahr sogar um 11,3 % steigern konnten.

KONZERN

Service

+1,8 % zum Vorjahr



Mag. Susanne Bock
Immobilien-
verwaltung

Mehr verwaltete Einheiten bei gleichbleibender Servicequalität – und das in Zeiten einer Pandemie, die das Arbeitsumfeld stark verändert hat: Diese Herausforderung haben wir 2020 bewältigt. Dabei half und hilft uns der intensive Einsatz eines Workflow-Managements in Form der „Jira-Tickets“ und generell der stete Fortschritt in der Digitalisierung von Abläufen. Durch laufende Schulungen und Ausbildungen der Mitarbeiter gewährleisten wir auch bei steigendem Volumen die Qualität im Service.

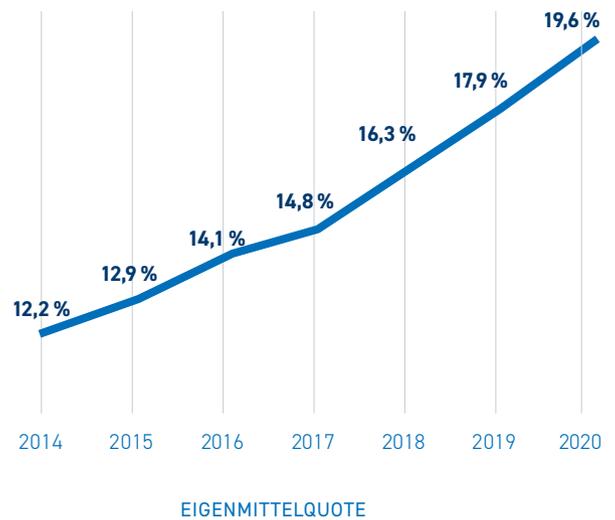


Ing. Mag. Dr. Markus
Wieland
Controlling & IT

Die Konzernmutter Alpenland konnte die kontinuierliche Steigerung der Eigenmittelquote im Jahr 2020 fortsetzen. Damit haben sich die finanzielle Stabilität und die Verfügbarkeit von Eigenmitteln weiter erhöht, was eine verbreiterte Handlungsfähigkeit und verbesserte Bonität bei Banken bringt. Durch die konstant positive Entwicklung der Eigenmittelquote zeigt sich Alpenland gestärkt und weiterhin als verlässlicher und stabiler Partner unserer Kunden und Vertragsfirmen.

ALPENLAND

Handlungsfähigkeit

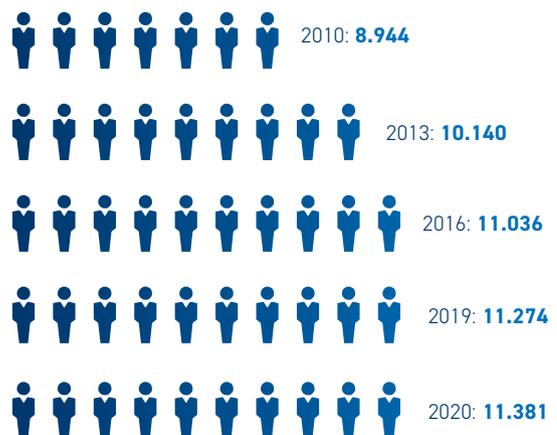


Elfriede Mörtl, MSc
**Wohnungsberatung und
-verkauf, Marketing**

Die solide Basis unserer Genossenschaft sind die Bewohner. Sie sind unsere Mitglieder und stammen aus allen Regionen Niederösterreichs sowie aus Wien und dem Burgenland. Familien, junge und ältere Menschen leben mit unterschiedlichsten Lebensentwürfen in Wohnungen, die von Alpenland errichtet wurden. Ihre Mitgliedschaft ist Ausdruck dessen, dass der Ursprungsgedanke der Gemeinnützigkeit – des gemeinsamen Miteinanders – heute mehr denn je die tragfähige Basis für eine sichere Zukunft bildet.

ALPENLAND

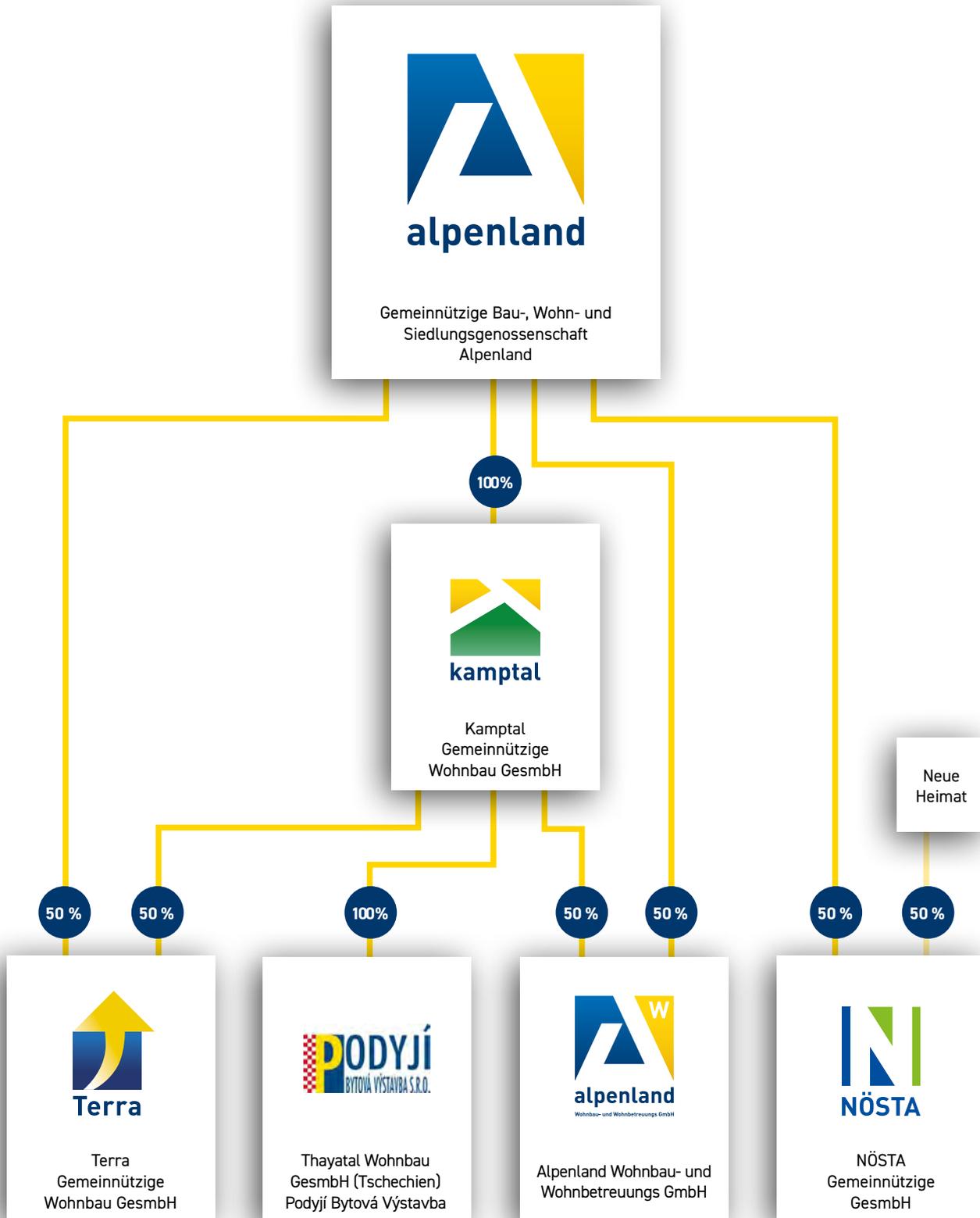
Spirit



Anzahl der Alpenland-Genossenschaftsmitglieder

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Konzernstärke[n]



Seit den späten 1970er-Jahren hat Alpenland seine Stärke in Niederösterreich mit gezielten Gründungen und Übernahmen ausgebaut. Knapp die Hälfte (44,1 %) des Bauvolumens wurde 2020 von den Töchtern geleistet. Sie spiegeln damit Vitalität und Funktionalität eines eingespielten Leistungsverbundes.

BREITE

Zeitgemäßes Wohnen für alle und in allen Regionen Niederösterreichs: Mit Wohnbestand in allen Bezirken, flächendeckend im ganzen Bundesland, wird Alpenland diesem Anspruch breit gerecht. Die Expansion nordwärts der Donau hat wesentlich dazu beigetragen, ab 1978 maßgeblich betrieben von der durch Alpenland gegründeten Kamptal. Die Vielfalt an Kompetenzen und damit der Wohnange-

bote verdankt sich nicht zuletzt der Konzernstruktur mit profilierten Töchtern. Auf dieser Grundlage bedient der Alpenland-Konzern heute den städtischen Raum ebenso wie den ländlichen. Familienwohnen, Junges Wohnen und Begleitetes Wohnen finden ebenso Platz wie Sonderprojekte bis hin zu partizipativ organisierten Baugruppen.

EFFIZIENZ

Die Hausbetreuer der AlpGes pflegen aktuell 220 Wohnhausanlagen mit über 7.000 Wohnungen. Allfällige Mängel melden sie über das elektronische „Ticketing-System“ direkt an die Immobilienverwaltung in der Alpenland-Zentrale. Dort wiederum leitet man Abhilfe für ein Haus in die Wege, das selbst errichtet wurde und in allen Details bekannt und dokumentiert ist. Im Hinblick auf Qualität und

Effizienz profitiert der Konzern von positiven Rückkopplungen: Die addierte Wertschöpfung erlaubt innovative Investitionen in IT-Infrastruktur, Service und Kommunikation.

Fallweise gehen die Synergien noch weiter: Im Fall von Terra und NÖSTA ist es Personal der Mutter Alpenland, das den operativen Betrieb gewährleistet.

BEWEGKRAFT

Bewegkraft entsteht, wenn Breite auch Tiefe hat. Auf der Basis der genossenschaftlichen Struktur und 31 Delegierter pflegt Alpenland eine enge Anbindung an Regionen und Gemeinden in ganz Niederösterreich. Das ist die Grundlage, um das Angebot an Grundstücken im Blick zu behalten. Und es ist die Voraussetzung für Bauprojekte, die den Bedürfnissen und Gegebenheiten vor Ort gerecht

werden. Gerade im Fall großflächiger Quartiersentwicklungen sind diese Projekte zunehmend auch für die interessierte Öffentlichkeit zu präsentieren und zu argumentieren. Wieder bildet Konzernstärke die Basis für die geforderte professionelle Kommunikation: von der Zeitschrift *Alpenland INFORMATIV* über Website und Social-Media-Kanäle bis zu Info-Veranstaltungen.

Landesweit zu Hause



Das Homeoffice braucht mehr Platz! Demnächst übersiedeln Micaela Kotulski und Günther Hofbauer samt Töchterchen Maria-Helena – und bleiben dabei im vertrauten Pillichsdorf im Weinviertel. Was ihre bisherige Wohnung und das neue Reihenhaus verbindet: Qualität von Alpenland!

Regionale Wurzeln

Regional zu betreuen, bedeutet vielfältig zu betreuen. Weil es beim Wohnen auf die Gegebenheiten vor Ort ankommt und weil gerade im „weiten Land“ zwischen Ybbs und March Nähe zählt. Nähe, wie sie Alpenland als landesweiter Wohnversorger täglich lebt.

Eine Immobilienverwaltung, deren Teams sich nach Regionen gliedern. Hausbetreuer, die selbst in nächster Nähe wohnen. Eine Tochter wie die Kamp-tal, die seit bald 50 Jahren vor Ort Wohnraum schafft und betreut: Alpenland versteht sich sowohl als Bau-träger als auch als Wohn-Dienstleister zutiefst regional.

Dabei ist es die landesweite Präsenz, aus der die regi-onale Stärke resultiert. Über 70 Jahre Erfahrung mit Wohnbauprojekten und eine flächendeckende Logis-tik erlauben es, sensibel auf örtliche Gegebenheiten einzugehen. Nicht zuletzt verdankt sich diese feine regionale Verwurzelung der genossenschaftlichen Struktur der Konzernmutter: 31 Delegierte pflegen vor Ort den Kontakt in die Städte, Gemeinden und Wohnhausanlagen. So lassen sich Chancen erken-nen, ehe sie vorüber sind – und Handlungsbedarf, ehe er zum Problem wird.

Wohnen am Land wird bunter

Der Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen steigt mittlerweile auch in ländlichen Regionen. Es sind die Gemeinnützigen Bauträger, die hier Ange-bot schaffen: Immerhin rund die Hälfte der Miet-wohnungen und Wohnungen mit Kaufoption befin-den sich am Land. Davon profitieren neben Familien vor allem Junge (Junges Wohnen), Ältere (Begleite-tes Wohnen) und Alleinerziehende. Auch ökologisch und im Hinblick auf den Flächenverbrauch eröffnet der gemeinnützige Wohnbau deutlich günstigere Perspektiven als das Einfamilienhaus. Befürch-tungen, dass der Wohnbau zur Konkurrenz für die Landwirtschaft wird, erweisen sich als unbegrün-det: Gerade 1,2 % der niederösterreichischen Lan-desfläche sind als Baugebiet ausgewiesen.

ÜBERALL

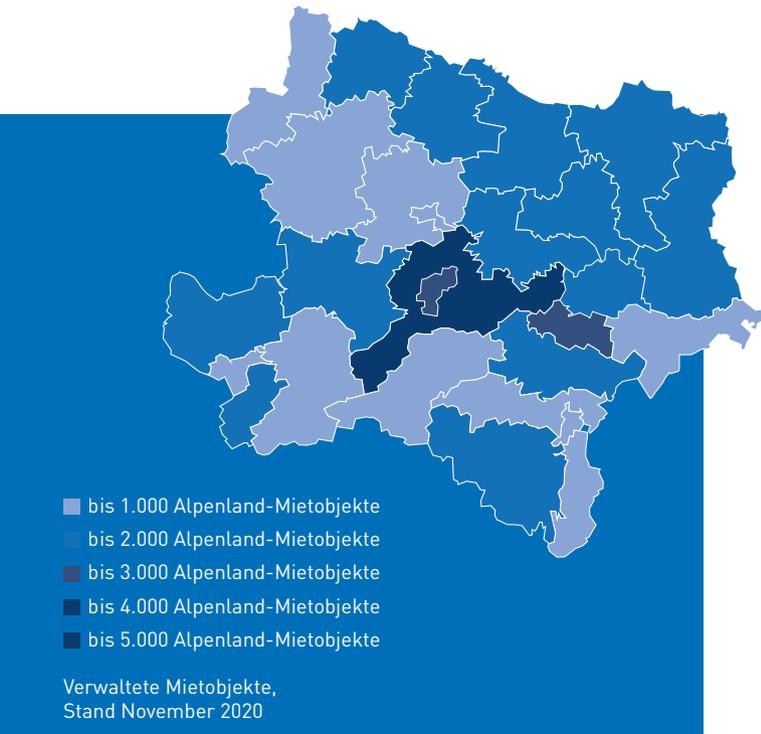
- » Bestand in allen Bezirken
Niederösterreichs
- » 17.569 verwaltete Wohneinheiten
landesweit

FÜR ALLE

- » Wohnungsangebot in
Stadt und Land
- » Familien- und Single-Wohnen
Junges Wohnen
Barrierefreies Wohnen

BREIT VERNETZT

- » 31 Delegierte in den Regionen



Landesweit

Als Bauträger und Wohn-Dienstleister ist Alpenland in Niederösterreich flächendeckend präsent.

Von den Weiten des Weinviertels bis ins Ötscherland, in Land- und Marktgemeinden, im Speckgürtel rund um Wien und sehr aktiv in der vitalen Landeshauptstadt St. Pölten: Alpenland ist in gut drei von vier niederösterreichischen Gemeinden und in jedem Bezirk des Landes präsent. Als Bauträger und Bau-Erhalter. Als Wohn-Dienstleister bei der Verwaltung von über 17.500 Wohneinheiten. Und nicht zuletzt als Berater für alle Interessierten von der Wohnungssuche über den Wohnungskauf bis zur Beantragung eines Wohnzuschusses.



Gemeinnützige Wohnbau GesmbH

Beteiligung Alpenland: 100 %

Gründung: 1976 durch Alpenland

Standort: Horn

Bauleistung 2020: 17,9 Mio. Euro

Verwaltete Einheiten: 3.510

Mitarbeiter: 19

Geschäftsführung:

Wolfgang Berger,

Ing. Johannes Ott



Schlüsselübergabe bei einem Wohnobjekt im Weinviertel



Firmenzentrale in Horn

Kollegial regional

Eine Besonderheit unserer Immobilienverwaltung: Die Teams arbeiten nach regionalen Zuständigkeiten – und damit regional kompetent.

Service beginnt mit dem Verstehen. Das wiederum setzt die Vertrautheit mit den Gegebenheiten vor Ort voraus. Eben deshalb arbeitet jedes der sechs Teams in der Alpenland-Immobilienverwaltung für „seine“ Region. Für Häuser – und oft auch Bewohner –, die man bereits kennt, findet sich rascher die passende Lösung. Jedes Team besteht aus einem geprüften Verwalter und zwei Assistenten. Zusätzliche Unterstützung bringen das „Ticketing-System“, das alle Anfragen elektronisch dokumentiert, sowie die enge Zusammenarbeit mit den Technikern von der Instandhaltung und mit den Hausbetreuern der AlpGes.



„Speziell nach Wohnungen verzeichnen wir in Melk eine steigende Nachfrage. Dabei braucht es Bauten, die sich nahtlos in unser Stadtbild einfügen!“

Patrick Strobl

Bürgermeister der Stadtgemeinde Melk
Delegierter für Alpenland

Verlässlicher Stern im Norden

Regionale Unterschiede und Kleinteiligkeit machen den Charme des Wein- und Waldviertels aus. Gegebenheiten, auf die die Kamptal mit ihrem Standort in Horn stets die richtige Antwort findet.

Ein Haus im Stil des Historismus nächst der alten Stadtmauer in Horn. Einst kannte man es als Wirtshaus und dann als Postfiliale, bevor es später dem Niedergang preisgegeben war. Mit zwei Arztpraxen und Wohnungen wird schon in naher Zukunft neues Leben in das „Ibsich-Haus“ einziehen. Ganz ähnlich die Situation in einem nicht mehr genutzten Schwesternwohnheim aus den 1960er-Jahren in Waidhofen a. d. Thaya: Unter Nutzung der neuen Förderkategorie „Wohnheim“ soll es zum Ort für Junges Wohnen werden. Mit Revitalisierungsprojekten wie diesen rundet die Kamptal ihren breit gefächerten

Wohnungsneubau nördlich der Donau ab. Während an den wirtschaftlichen Achsen – etwa entlang der Brünner Straße im Weinviertel – auch größer dimensionierte Projekte zur Umsetzung kommen, sind es im Waldviertel meist Anlagen von kompakter Größe mit acht bis zwölf Wohneinheiten. Bis hinauf nach Groß Gerungs reichen die Aktivitäten, wo man bereits auf eine lange Partnerschaft mit der Gemeinde zurückblickt. Die Vielfalt des Angebotes entspricht der Vielfalt der Landschaft und der Gegebenheiten vor Ort. Neben klassischem „Familienwohnen“ spielen Junges und Barrierefreies Wohnen zunehmend eine Rolle. Der Standort in Horn mit 19 Mitarbeitern und zwei Teams für die Immobilienverwaltung ist gut gewählt: Er verbindet das Wald- mit dem Weinviertel. Und er gewährleistet jene Nähe zu den Gemeinden und Bewohnern, in der die Stärken der Kamptal wurzeln.

Hand in Hand mit dem Land



Bauen für die Zukunft: In allen Regionen des Landes, auf der Grundlage der „blau-gelben“ Wohnbaustrategie.

REGIONAL. NACHHALTIG. FAIR. So lauten die Eckpunkte der „blau-gelben“ Wohnbaustrategie des Landes Niederösterreich. Alpenland zählt zu jenen Gemeinnützigen Bauträgern, die daraus „etwas machen“.

Von den Kriterien der Wohnbauförderung bis zum – in der Pandemie erweiterten – Zugang zum Wohnzuschuss in Notlagen: Die Wohnbaupolitik prägt die Bedingungen des Wohnens. Mit der „blau-gelben“ Wohnbaustrategie trägt das Land Niederösterreich wesentlich dazu bei. Einzelne Maßnahmen, wie die Öffnung geförderter Wohnungen für Homeoffice, haben sich bereits kurzfristig während des Lockdowns bezahlt gemacht. Andere legen schon einmal die Basis für das Wohngefühl von morgen. Alpenland nutzt konsequent die Möglichkeiten und Anreize des Modells und setzt damit nachhaltige Akzente im Wohnen.

Ing. Johannes Ott, MSc
leitet mit Wolfgang Berger die Geschäfte der Alpenland-Tochter Kemptal.



„Ein Teil der Lösung sein!“

Schleichende „Landflucht“ gilt als eine der größten Herausforderungen im Wein- und Waldviertel. Hat sich das mit der Covid-19-Pandemie geändert?

Es stimmt schon: Auch wir sehen jetzt vermehrt den Programmierer, der aus Wien nach Eggenburg zieht. Insgesamt wird uns das Problem der Landflucht aber auch weiterhin beschäftigen. Als Wohnbauträger wollen und müssen wir ein Teil der zukünftigen Lösung sein. Indem wir leistbaren und flexiblen Wohnraum bereitstellen, schaffen wir die Voraussetzung gerade für jüngere Menschen, in ihrer Heimatregion zu bleiben – und damit wieder das notwendige Angebot an Arbeitskräften für Firmen, die sich hier ansiedeln wollen.

Die Kemptal baut auf ihre Nähe zur Region. Welche Rolle spielt dabei die enge Abstimmung mit den Gemeinden?

Eine sehr große. Einerseits schätzen die Gemeinden, dass wir Liegenschaften ohne Bankfinanzierung ver-

Vitale ländliche Räume und Ortskerne

Der Konzern zählt zu jenen Gemeinnützigen, die weiterhin auch in ländlichen Regionen Wohnraum schaffen: flexibel für Familien, leistbar für Junge und barrierefrei für Ältere. Besonders engagiert sind dabei die Töchter Kamptal für das Wald- und Weinviertel sowie Terra. Gemeinsam haben sie 2020 knapp ein Drittel des konzernweiten Bauvolumens geleistet.

Stärkung des Eigentums

Das vierte Quartal 2020 hat eine massive Nachfrage für die Eigentumsübertragung von Alpenland-Wohnungen gebracht. Das zeigt, dass die Menschen in Niederösterreich gerade in bewegten Zeiten Wohnungseigentum als die effektivste und sicherste Form der persönlichen Lebensvorsorge



„Wohnen muss für alle Landsleute und Lebensformen leistbar sein und in allen Regionen unseres Landes lebenswert bleiben!“

Johanna Mikl-Leitner
Landeshauptfrau Niederösterreich

lässlich und unkompliziert aus Eigenmitteln erwerben. Andererseits beziehen wir die Gemeinden bewusst in die Mitgestaltung und Mitverantwortung für unsere Projekte ein. Das geht bis zur Vergabe der Wohnungen an Interessenten, die oft als Erstes bei der Gemeinde nachfragen!

Welche Stärken kann der gemeinnützige Wohnbau in ländlichen Regionen gegenüber dem „eigenen Haus mit Garten“ geltend machen?

Selbstverständlich das günstige Verhältnis von Leistung, Komfort und Flexibilität über die Miete mit Kaufoption. Gerade nach der Pandemie denken wir mit der Kamptal zudem bewusst über innovative Wege nach. Das Arbeiten von zu Hause aus wird auch in Zukunft eine Realität bleiben. Was spricht also dagegen, den modernen Gedanken des „Sharings“ auch in den gemeinnützigen Wohnbau zu integrieren? Etwa mit einem gemeinschaftlich nutzbaren Raum, in den sich jeder Bewohner zum ungestörten Arbeiten zurückziehen kann ...

sehen. Seit jeher unterstützt Alpenland dieses Bestreben gemäß dem Motto: „So viel Miete wie nötig, so viel Eigentum wie möglich“.

Ökologische und soziale Qualitäten

Ambitionierte Quartiersentwicklungen in den Städten eröffnen innovative Räume für das Miteinander der Generationen und loten eine neue Balance zwischen privatem Rückzug und erfüllender Nachbarschaft aus. Im „Zukunftshaus“ (siehe Seite 25) erforscht Alpenland, unterstützt aus Mitteln der NÖ Wohnbauforschung, den Einsatz energieeffizienter Bau- und Gebäudetechnik. Zukunftsorientierte Technologien wie die E-Mobilität und nachhaltige Baustoffe wie Holz werden konzernweit gezielt eingebunden und forciert.

Die ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen der Zukunft sind groß. Doch auch das Potenzial, beim Wohnen mutige Wege zu beschreiten, um diese Herausforderungen zu bewältigen, ist enorm. Brauchen wird es dazu beides: Die Strategien und Förderungen des Landes. Und Gemeinnützige wie Alpenland, die diese auch landesweit in „gebaute Innovation“ umsetzen.



Am Puls der Zeit

Im Sales-Bereich arbeitet Petra Stehling seit vielen Jahren für Luxusmarken. Sie hat in Kitzbühel und auf Ibiza gewohnt. In der Wiener Straße in St. Pölten hat sie jetzt ihren privaten Luxus und einen sicheren Hafen gefunden: ihre Wohnung in nächster Nähe zur Traisen und zur Innenstadt.

Urbane Qualitäten

Ein Trend „zurück aufs Land“ kann weder die Antwort auf eine Pandemie noch auf die Herausforderungen der Zukunft sein. Vielmehr arbeitet Alpenland daran, Freiräume und lebendige Nachbarschaften in innovative urbane Wohnkonzepte zu übersetzen.

Der kurze Weg zum Arbeitsplatz. Dazu das schulische, gastronomische und kulturelle Angebot in nächster Nähe. Und nicht zuletzt medizinische Versorgung in allen Belangen: Dass das Wohnen in Städten seine Vorzüge hat, zeigt ein Blick auf den Markt. Um 39 % sind die Mieten in Österreichs fünf größten Städten über die letzten zehn Jahre gestiegen. Grundstückspreise haben sich selbst im vergleichsweise entspannten St. Pölten „in manchen Lagen binnen sieben Jahren verdreifacht“, wie Alpenland-Obmann Norbert Steiner nur zu gut weiß.

Wohnen als Zusammenhalt

Die soziale Durchmischung und damit die soziale Gesundheit der Städte hängt heute zu großen Teilen an den gemeinnützigen Bauträgern. Mit einem klar geregelten Prinzip der Kostendeckung, mit Obergrenzen bei Mieten und begrenzten Gewinnen verhindern sie eine Eskalation des Preisniveaus. Im Vergleich zum gewerblichen Wettbewerb sparen sich Mieter im Durchschnitt 2,30 Euro* pro m². In Summe rund 122 Mio Euro* waren es allein im Jahr 2019 für Eigentümer, die bei Gemeinnützigen gekauft haben. Von hundert Bewohnern in gemeinnützig errichteten Häusern ist heute im Schnitt jeder Dritte Single, jeder Fünfte über 60 und jede Zehnte Alleinerzieherin.

Mit großräumigen Quartiersentwicklungen nutzt Alpenland die Chance, dem urbanen Wohnen neue, sozial und ökologisch nachhaltige Qualitäten zu verleihen: vom professionell begleiteten „Nachbarschafts-Building“ über intelligent geplante, private Freiräume neben Begegnungs- und Gemeinschaftsflächen bis hin zu flexibel anmietbaren Arbeitsräumen und E-Mobilität. Damit Wohnen „stadtfinden“ kann.

* Quelle: GBV (Gemeinnützige Bauträger-Vereinigung)

LEISTBAR

- » Finanzierung mit Landesförderung
- » Mieten und Kaufpreise nach dem Prinzip der Kostendeckung
- » Mietobergrenzen
- » Zugang zur Wohnbeihilfe des Landes

INNOVATIV

- » Mehr-Generationen-Wohnen
- » Optimierte Mikroklima, E-Mobilität
- » Intelligent geplante Freiflächen und Einrichtungen zur gemeinsamen Nutzung
- » Professionelles Besiedlungs-Management
- » Zusätzliches, nutzungsflexibles Raumangebot

KONKRET

- » 5 Elemente – Baden Spitalsgärten
Baden, Seite 20
- » Wertgelände Korneuburg
- » Mühlbach-Ost – Wohnen mit Weitblick St. Pölten, Seite 35
- » Beta-Campus Waidhofen a. d. Ybbs, Seite 21
- » Stadiongelände Wr. Neustadt



Gemeinnützige Wohnbau GesmbH

Beteiligung Alpenland: 50 %

(plus 50 % Alpenland-Tochter Kamptal)

Gründung: Anfänge noch in der Monarchie;
1994 von Alpenland übernommen

Standort: St. Pölten, Alpenland-Zentrale

Bauleistung 2020: 10,3 Mio. Euro

Verwaltete Einheiten: 1.072

Mitarbeiter: Betrieb erfolgt über
Personal der Konzernmutter Alpenland

Geschäftsführung: DI Theresa Reiter,
DI Jürgen Putz



Junges Wohnen:
Herzlich willkommen!



Modern und mietbar im
suburbanen Raum, wie
hier in Maria Anzbach

Tiefe Wurzeln

Miet- und Eigentumswohnungen zu fairen Preisen auch abseits der Städte bilden das zentrale Anliegen der Terra.

Bis in die k. u. k. Monarchie reichen die Anfänge der Terra zurück. Damals war sie noch vorwiegend im Raum Wien aktiv. Unter den Bedingungen des modernen geförderten Wohnbaus suchte und fand das Unternehmen in den 1980er-Jahren mit Alpenland einen Partner. 1994 erfolgte die Übernahme durch Alpenland (50 %) und Kamptal (50 %). Heute realisiert Terra im Konzern Projekte vorwiegend im ländlichen und suburbanen Raum. Das aktuell größte Wohnbauprojekt stellt eine Anlage in Traismauer mit 36 Wohnungen dar.

Wohnen. Vernetzen.

Das Wohnprojekt „5 Elemente – Baden Spitalsgärten“ verbindet hohe urbane Lebensqualität mit ökologischem Anspruch.

In Leersdorf, einem Stadtteil in Baden bei Wien, realisiert Alpenland auf rund 17.000 m² ein Quartier mit 10 Mehrfamilienhäusern. Die fünf Baufelder sind planerisch von den Elementen Wasser, Erde, Feuer, Holz und Metall inspiriert. Zugrunde liegt ein ökologisch und sozial nachhaltiges Wohnkonzept, das gemeinsam mit der Stadt Baden entwickelt wurde. Hohe Energieeffizienz (<20 kWh/m²a) und viel Grün prägen das Wohnareal. Nachbarschaftszentren und Infrastruktur für gemeinsame Aktivitäten sowie reduzierter Autoverkehr (E-Car-Sharing, Fahrradabstellplätze) schaffen Raum für ein einzigartiges Wohn- und Lebensgefühl. Ansichten unter spitalsgaerten.at

DI Jürgen Putz

leitet mit DI Theresa Reiter die Geschäfte der Alpenland-Tochter Terra.



Beta-Campus

Unter der Baurägerschaft von Alpenland entsteht in Waidhofen a. d. Ybbs ein Wohn- und Arbeits-campus neuen Zuschnitts.

Am Areal der alten Bene-Fabrik im zentrumsnahen Stadtteil Zell war die Innovation immer schon zu Hause. Mit dem im Bau stehenden Beta-Campus bleibt sie es: Zug um Zug entsteht hier auf 5.800 m² „die Zukunft des Wohnens, Arbeitens, Lernens, Forschens und Netzwerkers“. Die Raumformate reichen von geförderten und freifinanzierten Wohnungen bis zu Studios und Workshop-Räumen. Aus dem kooperativen Planungsverfahren unter Beteiligung renommierter Architekten ist das Projekt von „halle 1“ als Sieger hervorgegangen. Im Mittelpunkt steht Nutzungsvielfalt bei größtmöglicher Nachhaltigkeit. Die Einreichung der Baupläne ist noch für 2021 vorgesehen.



„Wohnangebote müssen in Zukunft auf jeden Fall noch flexibler werden und den Menschen die Möglichkeit geben, auch mitzugestalten!“

Mag. Werner Krammer

Bürgermeister in Waidhofen a. d. Ybbs
Delegierter für Alpenland

„Beweglich und aktiv!“

Viel wird heute über die „neuen Städte“ und Quartiersentwicklungen geredet. Mit Terra bedient Alpenland auch Wohnungssuchende, die eher ländliche Lagen suchen. Ein Nischenmarkt?

Mehr als das. Niederösterreich hat sich auch eine stark ländlich geprägte Seite bewahrt. Viele Menschen entscheiden sich bewusst, am Land zu bleiben: Weil sie dort ihre Familie, ihren Arbeitsplatz und ihre Wurzeln haben. Wir spüren auch, dass mit den Lockdowns des letzten Jahres das Leben außerhalb der Städte insgesamt wieder an Konjunktur gewonnen hat. Für diese Kunden schaffen wir ein modernes Angebot.

Meinen Sie mit „modern“ eine Alternative zum traditionellen Einfamilienhaus?

Tatsächlich ist das die dominierende Wohnform am Land. Der Mindestverdiener oder die Alleinerzieherin

kann sich aber kein eigenes Haus leisten. Und jemand, dem beruflich noch alle Möglichkeiten offenstehen, will sich beim Wohnen vielleicht noch gar nicht lebenslang binden. Für diese wachsende Gruppe von Wohnungssuchenden wird das Angebot in ländlichen Regionen sehr rasch eng. Mit Mietwohnungen höchsten Qualitätsstandards inklusive Eigentumsoption sind wir hier ganz klar eine Bereicherung für den Markt.

Wo liegen die spezifischen Stärken der „Marke Terra“?

Zum einen sind wir nahtlos an die Ressourcen des Konzerns angebunden, unser gesamter Personalstand rekrutiert sich aus Beschäftigten bei Alpenland. Zum anderen profitieren wir als Tochter von besonders schlanken Strukturen und kurzen Wegen, wenn es um Entscheidungen geht. Diese fitte Aufstellung nutzen wir auch aktiv: 2020 haben wir knapp ein Sechstel des konzernweiten Bauvolumens realisiert.



Für alle Lebenslagen

Vor einem Jahr sind Peter Brauchl und seine Frau aus ihrem Eigenheim in das Betreute Wohnen in der Antonsgasse in Baden übersiedelt. Beide haben sie es nicht bereut: „Hier genießen wir allen Komfort im Wohnen. Und jede Unterstützung, wenn wir sie später einmal brauchen!“

Innovative Impulse

Das Wohnen ist vom Leben nicht zu trennen. Weshalb es auch ständig vor neuen Herausforderungen und Möglichkeiten steht. Dabei gilt heute mehr denn je: Der Weg in eine sozial und ökologisch nachhaltige Wohnzukunft führt über die breite Bewegkraft gemeinnütziger Bauträger.

Fast ist es ein Déjà-vu, wenn Alpenland heute – wissenschaftlich begleitet – in Wolkersdorf ein mit Sensoren gespicktes Passivhaus errichtet. Nur wenige Kilometer entfernt, in Hollabrunn, hat man 1974 im Auftrag des zuständigen Bundesministeriums das Projekthaus „Wohnen morgen“ gebaut. Damals wie heute steht Energieeffizienz weit oben auf der Liste der Forschungsfragen.

Zukunftsfaktor Wohnen

Mittlerweile ist Innovation gleich an mehreren Fronten gefordert. Mehr als in der Vergangenheit soll Wohnen Identität stiften und Netzwerke unter Nachbarn fördern. Mit dem dauerhaften Einzug des Homeoffice soll es sich zur wandelbaren Wechselzone zwischen Familie, Freizeit und Freunden einerseits und dem Arbeiten andererseits ausgestalten. Vor allem aber soll Wohnen so umwelt- und klimaschonend wie möglich werden. Schon heute verursacht jeder Haushalt in einer gemeinnützig errichteten Wohnung um durchschnittlich 70 % niedrigere CO₂-Emissionen. Welche Wege sich der Fortschritt bahnt, zeigen aktuell die großen städtischen Quartiersentwicklungen von Alpenland. Da legt, wie in Mühlbach-Ost in St. Pölten, professionell begleitete Besiedlung die Grundlage für lebendige und Generationen verbindende Nachbarschaften. Gemeinschaftliche Einrichtungen und zusätzlich anmietbare Ateliers eröffnen dem Zuhause neue Dimensionen. Alternative Verkehrskonzepte unter Einbindung der E-Mobilität schaffen die Anbindung an die Zukunft. Innovation wird es letztlich auch von politischer Seite brauchen: um weiterhin leistbares Wohnen zu gewährleisten und dafür zu sorgen, dass die Gemeinnützigen auch in Zukunft ihren Beitrag dazu leisten können.

ÖKOLOGISCH

- » Wolkersdorf
Forschungsbau Passivhaus-Standard
- » Ober-Grafendorf
Pilot-Anlage Holzbauweise
- » Infrastruktur
E-Mobilität, Carsharing u.a.m.

SOZIAL

- » Mehr-Generationen-Wohnen
- » Gemeinschaftsflächen für
moderne Ansprüche
- » Begleitete Besiedlung

NUTZUNGSFLEXIBEL

- » Integrierte Quartiersentwicklung
- » Flexible Grundrisse
- » Anmietbare Arbeitsateliers



NÖ Gesellschaft für Stadt- und Dorferneuerung und alternatives Wohnen

Beteiligung Alpenland: 50 %
(plus 50 % Neue Heimat)

Gründung: 1976

Standort: St. Pölten, Alpenland-Zentrale

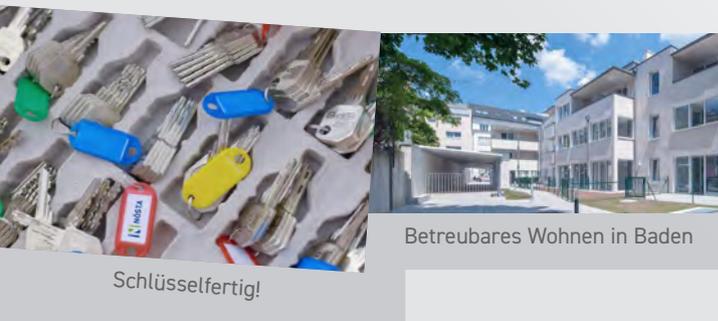
Bauleistung 2020: 2,2 Mio. Euro

Verwaltete Einheiten: 782

Mitarbeiter: Betrieb erfolgt über Personal der Konzernmutter Alpenland

Geschäftsführung:

Ing. Mag. Dr. Markus Wieland (Alpenland),
DI Andreas Dominko (Neue Heimat)



Spezialisiert auf Spezielles

Für die von der NÖSTA geplanten und errichteten Sonderbauten gibt es keine „Blaupausen“. Dafür eine Exportion Kreativität und Herzblut.

Breite auf der Eigentümerseite ermöglicht auch eine breitere Verankerung im Wohnbau des Landes: Diese Überlegung war Mitte der 1990er-Jahre für Alpenland ausschlaggebend, die NÖSTA gemeinsam mit der Neuen Heimat zu übernehmen. Dementsprechend vielfältig zeigt sich das realisierte Projekt-Portfolio des auf Sonderbauten spezialisierten Unternehmens: Baugruppen wie der „Verein Lebensraum“ in Gänserndorf finden darin ebenso Platz wie das Internationale Theologische Institut (IT) in Trumau, ein Wohnprojekt für Menschen mit Beeinträchtigungen in Bad Fischau oder eine Wohnhausanlage in Schwarzbau, wo gerade der vierte Bauabschnitt entsteht.

Dialog der Vielen

Schon das vierte Jahr in Folge setzt der St. Pöltner Wohnbaudialog 2021 visionäre sowie kontrover-sielle Akzente.

Gemeinschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Kosteneffizienz: Herausragende Züricher Genossenschaften werden am 7. Oktober 2021 ihre Philosophie anhand richtungsweisender Bauten beim 4. St. Pöltner Wohnbaudialog vorstellen. Die von Alpenland gemeinsam mit dem ORTE Architekturnetzwerk Niederösterreich organisierte Veranstaltungsreihe hat sich zu einem relevanten Expertenforum entwickelt. Die bisherigen Dialoge erörterten „Smart Housing“ ebenso wie „urbane Wachstumsschmerzen“. Inwieweit innovative Baugruppen dem breiten Wohnbau Impulse zu geben vermögen, stand im Mittelpunkt des 3. Wohnbaudialogs im November 2020. Und war dank des Streaming-Angebotes auch in Corona-Zeiten gut besucht ...

Ing. Mag. Dr. Markus Wieland leitet mit DI Andreas Dominko (Neue Heimat) die Geschäfte der Alpenland-Tochter NÖSTA.



Passiv aktiv

Ist gemeinnütziger Wohnbau in Passivhaus-Qualität machbar? In Wolkersdorf erfolgt die Probe aufs Exempel.

Temperaturdifferenzen, Leistung der Photovoltaik-Anlagen und vieles mehr: 150 Messpunkte werden tagtäglich die energetische Aktivitätskurve in den acht Wohneinheiten des „Zukunftshaus Alpenland“ aufzeichnen. Der wissenschaftlich begleitete Bau erfüllt alle Kriterien des klima:aktiv-Standards und nutzt ausschließlich erneuerbare Energien. Nach vielversprechenden Vor-Analysen wurde nun eine konkrete Variante für den Einsatz von „Bauteilaktivierung“ fixiert. Dabei verteilt die Wärmepumpe über ein Leitungssystem Heizwärme im Baukörper. Besonders innovativ: Eine „prädiktive Steuerung“ sorgt auf der Basis der Wettervorhersage dafür, dass die Heiz- und Kühlintensität rechtzeitig angepasst wird.



„Als Delegierte bei Alpenland sehe ich mich als Vernetzerin und Vermittlerin zwischen dem Wohnbauträger und der Bewohnerschaft.“

Mag. Andrea Löw
Stadtamt Wolkersdorf
Delegierte für Alpenland

„Impulse sammeln, Impulse geben.“

Auf der einen Seite die klassische „State of the Art“-Bautradition von Alpenland. Auf der anderen basisdemokratisch organisierte Baugruppen, wie sie die NÖSTA auch betreut. Kommt es da zum Kulturschock?

Zur kulturellen Erweiterung würde ich eher sagen: Wenn sich Menschen – oft in Form eines Vereines – zusammenschließen, um von der Planung bis zur späteren Hausordnung ihre Wohnvision zu verwirklichen, gehen sie tatsächlich innovative und ganz eigene Wege. Immer mit einem hohen Stellenwert von Partizipation und Diskussion. Meist mit ausgeprägter Sensibilität für die ökologischen und sozialen Erfordernisse der Zukunft. Nicht alles davon lässt sich auf ganzer Front im Wohnbau umsetzen. Vieles davon kann und wird aber auch den breiten Wohnbau inspirieren. Hier fungiert die NÖSTA gerne auch als Impulsgeber innerhalb des Konzerns.

Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit der Neuen Heimat?

Rundum produktiv, weil mit klarer Kompetenzverteilung. In der Beratung bieten Andreas Dominko von der Neuen Heimat und ich unseren Kunden und Partnern eine sehr persönliche Qualität. In der Umsetzung nutzen wir die bewährten Ressourcen unserer Mutterunternehmen: in Baubelangen jene der Neuen Heimat, für den Verkauf und die kaufmännische Abwicklung jene von Alpenland.

Wann entscheiden sich Kunden gerne für die NÖSTA?

Wenn nicht so sehr der enge Zeitplan im Mittelpunkt steht, sondern kreative Planung, die Einbindung der Beteiligten und individuelle Beratung. So ist das eben mit Sonderbauten: Viele Wünsche und Ansätze brauchen viele Gespräche, die sich dann zu einer multidimensionalen Planung und zu einem funktionierenden Gebäude verbinden!



Ganz persönlich

Als Einzelunternehmerin und alleinerziehende Mama hat Sabrina Strunz nicht allzu viel Zeit für langwierige Formalitäten. Mit dem Service von Alpenland hat sie ihre Wohnung in Traismauer nicht nur schnell gefunden, sondern auch rasch bezogen.

Service mit Herz

Wohnen braucht viel mehr als Bauen. Und Service ist mehr als Verwaltung. Alpenland setzt dazu auf digitale Innovation und bewahrt dabei das Prädikat „persönlich“.

Mit dem Internet ist der Service gerade größerer Firmen zunehmend anonym und „unnahbar“ geworden. Darf eine Genossenschaft diesem Trend folgen? Alpenland beantwortet die Frage mit einem klaren Nein und pflegt einen anderen Ansatz: dass sich nämlich die Nutzung zeitgemäßer digitaler Kanäle und persönliche Kundenbetreuung nicht ausschließen, sondern im Gegenteil wechselseitig stärken.

Die soeben neu installierte Telefonanlage in der Zentrale gibt dafür ein Beispiel: Es ist intelligente Programmierung im Hintergrund, die dafür sorgt, dass Anrufer ohne lange Umwege und ganz persönlich zum Ansprechpartner ihrer Wahl gelangen. Digitale Technologie erlaubt zudem die enge Anbindung der Häuser an die Immobilienverwaltung – nicht zuletzt im Vor-Ort-Service der Hausbetreuer der AlpGes: Diese arbeiten direkt im „Ticketing-System“ von Alpenland. So kann Reparatur- und Wartungsbedarf rund um die Uhr elektronisch an die Zentrale gemeldet und dort effizient abgearbeitet werden.

Stabil in Verbindung

Dass die technologischen Strukturen des Unternehmens inzwischen „tragen“, hat die Corona-Krise unter Beweis gestellt: Weite Teile des operativen Betriebes konnten rasch auf Homeoffice umgestellt werden. Alle Serviceleistungen für Kunden blieben, angepasst an die aktuellen Abstands- und Hygieneregeln, verfügbar: von der Immobilienverwaltung über die Wohnungsberatung bis zur Besichtigung und Übergabe von Wohnungen.

Kundenfreundlichkeit ist letzten Endes der Ausdruck einer offenen Haltung gegenüber dem Kunden. In diesem Sinn hat Alpenland sich verpflichtet, künftig öffentlich einsehbar den definierten Standards eines Corporate-Governance-Kodex zu entsprechen. Denn Vertrauen ist die Währung der Kundenzufriedenheit – und Transparenz die Grundlage dafür.

PERSÖNLICH DA

- » Regionale Teams
Immobilienverwaltung [Seite 13 und 15](#)
- » „SOS-Hotline“
bei technischen Gebrechen
- » Moderne, neu installierte
Telefonvermittlung

DIGITAL ERREICHBAR

- » Elektronisches „Ticketing-System“
- » Neue Homepage ab Mitte 2021
[Seite 28](#)
- » Geplant: Online-Kundenportal

ÖFFENTLICH IM DIALOG

- » Verbindlicher Governance-Kodex
- » Aktive Öffentlichkeitsarbeit



www.alpenland.ag: Neu aufbereitete Wohnungsinfos am PC und am Smartphone sowie bei Alpenland-TV auf YouTube

Digitaler Drive

Mit neuer Website und einem zusätzlichen Bereich „Controlling & IT“ baut Alpenland 2021 die digitale Stärke weiter aus.

Einen Meilenstein im „digitalen Kalender“ bildet Mitte des Jahres der Total-Relaunch der Website. Komfortable Wohnungssuche und die detaillierte Präsentation des Wohnangebotes gehen damit ebenso einher wie der geplante Ausbau zum Serviceportal für Mieter und Eigentümer. Bereits realisiert ist die Präsenz auf digitalen Vertriebsplattformen sowie mit „Alpenland TV“, abonniebar auf YouTube in den Social Media. Die Digitalisierung interner Prozesse – vom Dokumentenmanagement bis zum „Ticketing-System“ in der Immobilienverwaltung – hat bereits in den letzten Jahren zusätzliche Effizienz und Qualität gebracht.



Alpenland Wohnbau- und
Wohnbetreuungs GmbH

Beteiligung Alpenland: 100 %
Gründung: 2002
Standort: St. Pölten, Herzogenburger
Straße 68
Betreute Wohneinheiten: 7.098
Betreute Wohnhausanlagen: 214
Mitarbeiter: 160
Geschäftsführung: Mag. Isabella Stickler



Hausbetreuer kümmern
sich um wohnliche
Belange draußen ...



Die AlpGes bildet den Motor
der „Service-Company“.



... und drinnen.

Mit Gewähr

Fallweise Mängel sind bei der Komplexität heutiger Bauten kaum zu vermeiden. Sehr wohl aber unbürokratisch zu beheben.

Warum Alpenland einen eigenen „Gewährleistungsmanager“ in ihren Reihen hat, beantwortet Baumanagement-Chefin Theresa Reiter ganz einfach: „Weil das nachträgliche Beheben von Mängeln einen ganz anderen Zugang erfordert als das Errichten eines neuen Gebäudes.“ Details zählen da mehr als Kubaturen, die individuelle Erfahrung eines Bewohners mehr als Projektpläne. Dazu braucht es Fachkompetenz und Beharrlichkeit gegenüber den bauausführenden Firmen. Am Ende profitieren alle: Seit der Einrichtung des internen Gewährleistungsmanagements vor einigen Jahren sind Mängel schneller behoben – und die Kunden früher zufriedener.



„Auch das Wohnumfeld braucht eine rechtzeitige Planung – vom Kindergartenplatz bis zum öffentlichen Verkehr. Das setzt den konstanten Dialog zwischen Gemeinde und Wohnbauträger voraus!“

Maria Rigler

Stadträtin für Bildung, Generationen, Kultur in Neulengbach
Delegierte für Alpenland

Saubermacher, Problemlöser, Seele des Hauses

Hausbetreuer, die das Haus und seine Bewohner kennen und die nahtlos mit der Immobilienverwaltung in der Zentrale verbunden sind: Die AlpGes bildet den Motor der „Service-Company“ Alpenland.

Sie kümmern sich im Winter um geräumte und gestreute Wege, im Sommer um gepflegte Grünflächen. Und das ganze Jahr um saubere Stiegenhäuser, geputzte Gangfenster oder intakte Lampen: Die Hausbetreuer der AlpGes sind für die Bewohner das Gesicht von Alpenland und die Seele des Hauses. Dass sie in aller Regel aus der Nachbarschaft kommen oder gleich selber im Haus wohnen, gibt ihnen eine Vertrauensstellung, wie sie in der Facility-Branche selten geworden ist.

Schon bald nach der Gründung 2002 hat Alpenland zügig den landesweiten Ausbau der Service-Tochter betrieben.

Die Qualität ging damit Hand in Hand. Heute finden sich unter den Beschäftigten zahlreiche gelernte Facharbeiter, die ihr „Gewerk“ professionell ausüben. Etwa bei der „Wiederbrauchbarmachung“, wie die AlpGes sie 2020 für immerhin 214 Wohnungen geleistet hat: Da werden für die Folgemieter die Wände neu ausgemalt, Böden renoviert und allfällige Reparaturen vorgenommen. Was die Arbeit der AlpGes-Hausbetreuer so effizient macht, ist auch ihre enge Anbindung an das Haus, das sie wie ihre eigene Westentasche kennen. Und an die Mutter Alpenland, in deren „Ticketing-System“ sie nahtlos integriert sind. Kleinere Mängel im Haus werden so auf direktem Wege gemeldet – oder gleich mit der Immobilienverwaltung in der Zentrale geklärt. Das starke Wachstum der AlpGes macht es deutlich: Alpenland hat sich von einem Bauträger zu einer modernen „Service-Company“ entwickelt.



Jeder Griff sitzt, weil die Information zu jedem Haus stimmt.

Technischer Service

Die digitale Erfassung der technischen Ausstattung in den Gebäuden hat 2020 große Fortschritte gemacht.

Von der Heizanlage bis zum Aufzug: Technische Ausstattungen werden Gebäude für Gebäude digital dokumentiert. Das wiederum erleichtert die Arbeit des Techniker-Teams bei Alpenland. In regelmäßigen Begehungen begutachten die Techniker alle Einrichtungen und veranlassen bei Bedarf Reparaturen.

Bei großen Erneuerungen, etwa einer thermischen Generalsanierung, kümmert Alpenland sich um die Ausschreibung der Arbeiten, um die Koordination und die kaufmännische Abrechnung – und nicht zuletzt um die Abstimmung mit den Eigentümern und Mietern.



Mag. Isabella Stickler leitet die Geschäfte der AlpGes.

„Mit Service und Qualität punkten“

Alpenland hat eine starke Tradition als Bauträger, die AlpGes ist durch und durch ein Serviceleister. Steht das im Gegensatz oder ergänzt sich das?

Es ergänzt sich, weil wir konsequent darauf hingearbeitet haben. Das Ergebnis sind wertvolle Feedback-Schleifen im Konzern, von denen letztlich unsere Kunden profitieren. Die Hausbetreuer der AlpGes sind auf direktem Weg in das elektronische Anfragensystem unserer Immobilienverwaltung eingebunden.

Von ihnen erfahren wir viel darüber, wie technische Ausstattungen unserer Gebäude im Alltag „performen“. Das sind wichtige Informationen für unsere Planung und unseren Einkauf. Andererseits ist es für die AlpGes angenehm, mit einer Verwaltung zu arbeiten, die das Haus so gut kennt, wie es eben nur der Bauträger selbst kennen kann.



Als ausgebildete Reinigungsmeisterin schaut Rita Wegmeister bei der AlpGes auf die Qualität.

Kompetent, kommunikativ

Aus- und Weiterbildung hat bei Alpenland viele Gesichter und beginnt schon am ersten Tag im neuen Job.

Einen Kollegen, den man vertrauensvoll alles fragen kann. Der einem die formellen und manchmal auch die informellen Regeln in der Firma erklärt: Das wünscht man sich beim Antreten eines neuen Jobs – und so jemanden bekommen neue Mitarbeiter im „Mentoringsystem“ von Alpenland zur Seite gestellt. Isabella Stickler vom Vorstand: „Damit tragen wir zu einem guten Einstieg bei, der oft entscheidend für alles Weitere ist.“

Entscheidend ist auch die laufende Weiterbildung. Mindestens fünf Mitarbeiter pro Jahr erwerben eine solche, so die Vorgabe. Die Bandbreite reicht vom Reinigungsmeister über den Immobilienmakler oder den Immobilienverwalter bis zur Ziviltechniker-Prüfung. In regelmäßigen Mitarbeitergesprächen wird abgeklärt, wer reif und bereit für den nächsten Ausbildungsschritt ist. Ob männlich oder weiblich spielt dabei keine Rolle: Im Oktober 2020 wurde Alpenland für die gelebte Praxis der Gleichbehandlung immerhin mit dem Gütesiegel „equalitA“ ausgezeichnet.

Persönlich kompetent

Wachsender Stellenwert kommt der Vermittlung persönlicher Kompetenzen im Service und im Kundenkontakt zu. Das reicht von der Telefonschulung bis zur professionellen Leitung von Kundenveranstaltungen. Gerade in der Immobilienverwaltung werden kommunikative Kompetenz, aber auch persönliche Belastbarkeit zu zentralen Kriterien. Gemeinsam mit Arbeitsmedizinern und Arbeitspsychologen nehmen die Mitarbeiter künftig das Angebot einer Supervision wahr. In diesen monatlichen Runden trainieren sie die Fähigkeit, mit ihrer täglichen Rolle als Problemlöser zielführend umzugehen.

Wir durchleben eine langwierige Pandemie. Was bedeutet so etwas in der Hausbetreuung?

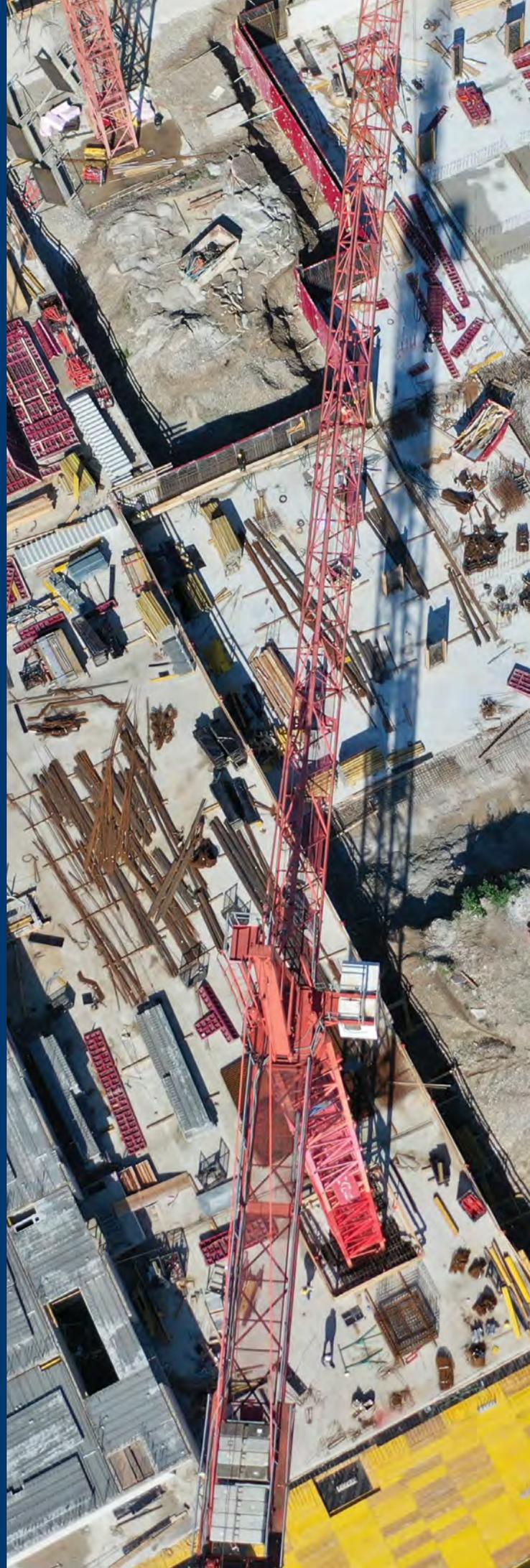
Dass ihr Stellenwert steigt – und auch die Erwartungen der Kunden an sie. Wir haben im vergangenen Jahr erhebliche Mehrarbeit zum Beispiel auf die Desinfektion von Flächen verwendet. Und das immer unter Bedacht auf den gebotenen Abstand zu den Mietern.

Wo sehen Sie die nächsten Schritte in der Entwicklung der AlpGes?

Je stärker wir wachsen, umso mehr investieren wir in die systematische Qualitätskontrolle. Dadurch werden wir uns auch weiterhin ausgezeichnet im Wettbewerb behaupten. Denn die Verwaltung für jedes Objekt wird von Alpenland ausgeschrieben. Wo immer die AlpGes betreut, tut sie das, weil sie als Bestbieter hervorgegangen ist.

Wohnlichkeit ist das Ziel.
Wirtschaftlichkeit eine
Notwendigkeit. Klima- und
Umweltfreundlichkeit eine
Verpflichtung unseren
Kindern gegenüber.

Bei Alpenland haben wir
gelernt, das Eine mit dem
Anderen zu verbinden.
Indem wir das Wohnen
neu denken: als den Raum,
in dem sich das Private
und das Miteinander, die
Freizeit und die Arbeit, das
Draußen und das Draußen
zur ganzen Fülle des
Lebens vereinen.



An aerial photograph of a construction site. In the upper center, a yellow excavator is working on a dirt area. To the left, there are stacks of red formwork and various construction materials. In the lower half, a building's concrete frame is visible, with yellow scaffolding or formwork on the left side. The ground is uneven and shows signs of excavation and earthmoving. A blue banner with white text is overlaid on the right side of the image.

Bau[t]en fürs Leben

Alpenland

Für die Zukunft bauen: Das bedeutet, neuen Ansprüchen und Erfordernissen im Wohnen gerecht zu werden.

VIELFALT

Bereits rund 30.000 Menschen wohnen in Häusern von Alpenland. Im Zentralraum Niederösterreichs, wo die Landeshauptstadt St. Pölten kraftvoll wächst. In den vier Landesvierteln, wo rund um die Bezirksstädte Lebensqualität blüht und schnelle Verkehrsverbindungen für Anschluss sorgen. Im „nahen Osten“ rund um Baden, wo Wien und das Burgenland zur Alpenland-Familie dazustoßen. Vier von fünf unserer Bewohner geben an, sich in ihrem Zuhause ausgesprochen wohlfühlen: Familien, die einen bunten Alltag zu bewältigen haben. Junge Menschen, für die es um Leistbarkeit und Flexibilität geht. Ältere Mitbürger, die barrierefreie Einrichtung und eine offene Ausrichtung schätzen.

EFFIZIENZ

Der Wohnwert steht bei Alpenland immer in einem günstigen Verhältnis zu den Kosten und Aufwänden fürs Wohnen. Dank der klima- und umweltfreundlichen Bauweise, die wir stetig weiterentwickeln. Dank unserer Hausverwaltung und unserer Hausbetreuer der AlpGes, die digitalen Service und persönlichen Einsatz verbinden. Dank der Einbindung zukunftsweisender Angebote wie E-Mobilität und Carsharing.

QUALITÄT

Wohnungen haben nicht nur der Regeneration und den täglichen Verrichtungen zu dienen, sondern zunehmend auch der (Heim-)Arbeit. Balkonen und Gärten kommt ein zentraler Stellenwert zu. Unverwechselbare Identität eines Wohnhauses und nachbarschaftliche Werte haben neu an Bedeutung gewonnen. Bei Alpenland reagieren wir auf diese Trends nicht bloß, wir gestalten sie aktiv mit. Unsere städtischen Quartiersentwicklungen werden dabei zu innovativen und lebendigen Keimzellen der Wohnzukunft.





Facts

3100 St. Pölten
Niederösterreiching 5
Mühlbach-Ost: Wohnen mit Weitblick

- 260 geförderte bzw. freifinanzierte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Soforteigentum
- Bezug: Frühjahr 2023



www.muehlbach-ost.at





Facts

3300 AMSTETTEN **Siedlungsstraße 23+25**

- 30 geförderte bzw. 11 freifinanzierte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Sommer 2023

Dammstraße 33

- 18 freifinanzierte Wohneinheiten
- Soforteigentum
- Bezug: Frühjahr 2024

Karl-Kroiß-Straße 3

- 6 freifinanzierte Wohneinheiten
- Soforteigentum
- Bezug: Frühjahr 2024

Facts

3390 MELK **Anselm-Schramb-Gasse**

- 54 geförderte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug Bauteil 1: Herbst 2022
Bezug Bauteil 2: Frühjahr 2023





Facts

3270 SCHEIBBS
Scheibbsbachweg 7+9+11

- 36 geförderte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: 1. Quartal 2022





Facts

3250 WIESELBURG-MÜHLING
Ahorngasse

- 9 freifinanzierte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Soforteigentum
- Bezug: August 2021





Facts

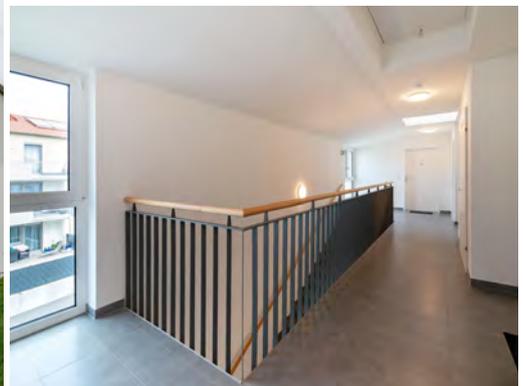
2540 BAD VÖSLAU
Veilchengasse 5

- 52 geförderte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Juli 2021



Kamptal

Rationalität im Wohnbau lässt sich weder kaufen noch organisieren. Sie muss über Generationen wachsen. Und sie lässt sich nicht ersetzen, weder durch Größe noch durch Effizienz. Sie bedeutet, Wohnareale und ihre Infrastruktur abgestimmt mit den Gemeinden zu entwickeln. Vor allem aber: zu verstehen, worauf es den Bewohnern gerade hier und jetzt ankommt.



Facts

3571 GARS/KAMP
Albrechtgasse 729

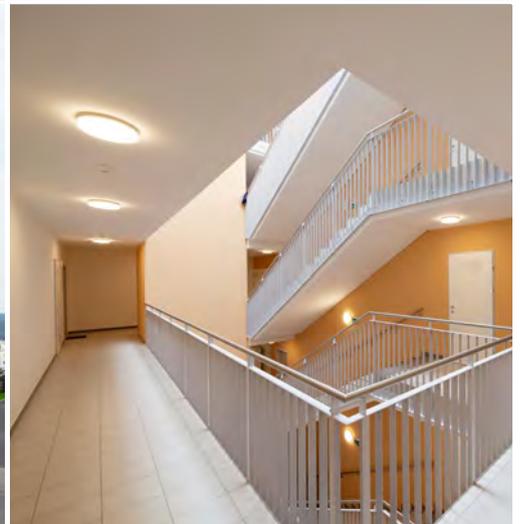
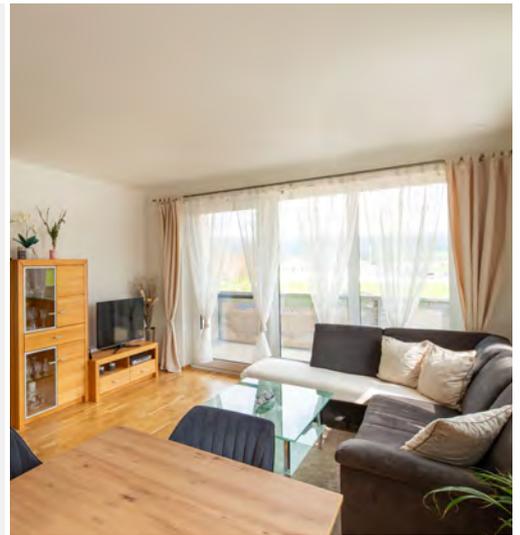
- 29 Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- bezugsfertig



Facts

3580 HORN
Hopfengartenstraße 19

- 24 Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- bezugsfertig



Terra

Mit durchdachtem Wohnbau beginnen die Unterschiede zwischen Stadt und Land zu verschwimmen. Weil Lagen mit exzellenter Verkehrsanbindung Entfernungen schrumpfen lassen. Weil Breitband-Internet die Fülle des Angebotes zu jeder Zeit an jeden Platz bringt. Und weil solide Bauqualität und klimafreundliche Energieversorgung eine Frage der Haltung und keine des Ortes sind.



Facts

2483 EBREICHS DORF
Breitenäckergasse 2

- 51 geförderte Wohneinheiten
- Miete
- Junges Wohnen
- Bezug Bauteil II: Juli 2021
Bezug Bauteil III: Frühjahr 2022



Facts

3442 LANGENSCHÖNBICHL
Eichenstraße 23A-23J

- 10 freifinanzierte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Juli 2021



NÖSTA

Bauten von Wert brauchen Zeit zum Wachsen. In den Köpfen und Herzen der künftigen Nutzer. Auf den Planzeichnungen. Und schließlich auf jenem Grundstück, das künftig neuem Leben und neuen Ideen Heimat gibt. Weil lange währt, was gründlich wächst.



Facts

**2353 Guntramsdorf
Taborgasse 2-10**

- 61 geförderte Wohneinheiten
- Miete, tlw. Junges Wohnen in
- Bau (3 Bauabschnitte)



Facts

**2625 Schwarzau
Mariensiedlung**

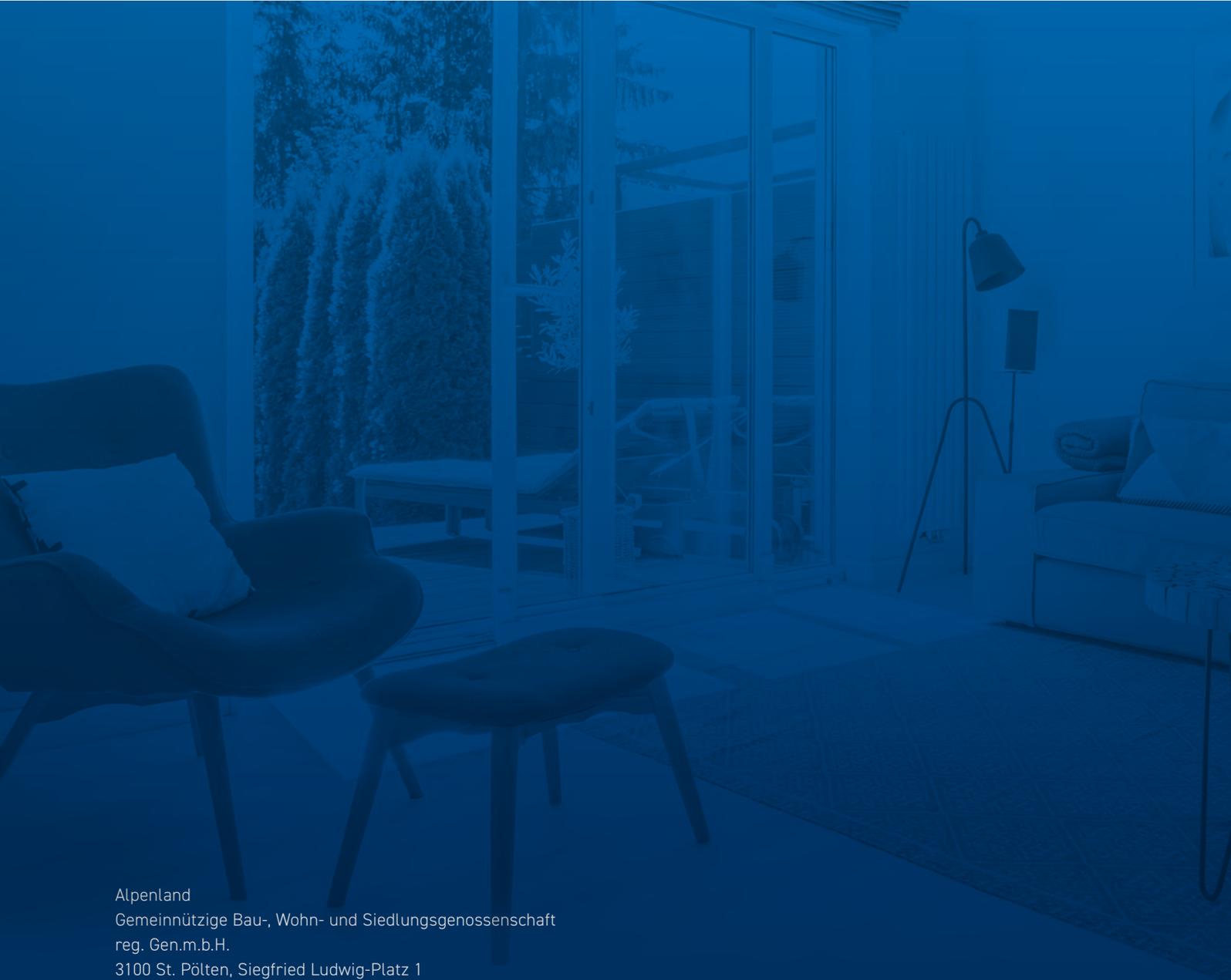
- 15 geförderte Wohneinheiten
- Miete
- Bezug Bauteil 4: Herbst 2021



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:** Elfriede Mörtl, MSc, Mag. Günter Ledl **Konzeption:** Mag. Andreas Spannring **Design/Gestaltung/Produktionsbegleitung:** Werbeagentur Katharina Hochecker, St. Pölten **Verlagsort:** St. Pölten **Herstellungsort:** gugler* print, 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:** AdobeStock-Photographie.eu (Umschlag), Marius Höfinger/www.foto-hoefinger.at (S. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 16, 20, 24, 30), Tanja Wagner/www.hirschografie.at (S. 12, 18, 22, 26, 31), Josef Herfert (S. 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44), Stadt Melk, Franz Gleiß (S. 15), Jürgen Pletterbauer/www.pletterbauer.net (S. 16), Markus Hintzen (S. 17), Philipp Monihart (S. 21), Stadtgemeinde Neulengbach (S. 29), shutterstock.com/McLittle Stock (S. 28), Werner Jäger (S. 28), Claudio Schütz/www.streamers.at (S. 33), NMPB Architekten ZT GmbH (S. 34, 35), Andreas Babic/www.bandy.at (S. 37) und Alpenland-Archiv. Alpenland unterzieht sich jährlich der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen. Stand 06/2021, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.



UW-Nr. 609



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