

JAHRES- UND
GEMEINWOHL-
BERICHT
2022/23



DER MENSCH IM BAUEN UND WOHNEN ALS MASS

Unsere Vision: Wohnen als Gemeinwohl

Bewegkraft. Mehr als 18.000 Wohnungen in Niederösterreich, Wien und im Burgenland hat Alpenland in über sieben Jahrzehnten errichtet. Diese Liegenschaften über Generationen bewirtschaftet und verwaltet. Wie das geht mit der schlanken Konzernstruktur von rund 90 Mitarbeiter:innen?

Expertise. Indem jede und jeder von uns Expertise hat: technisch, kaufmännisch, rechtlich oder ganz „wohnpraktisch“. Und indem wir mit vielen anderen zusammenarbeiten: Mit Fachleuten in der Finanzierung und Förderung, mit Bürgermeister:innen und Baudirektor:innen, mit Architekt:innen und Landschaftsplaner:innen, mit Bauausführenden aller Gewerke – bis hin zu Expert:innen für soziale Fragen.

Vision. Wo sich viele zusammentun, entstehen neue Ideen. Am Ende entsteht daraus eine Vision. Die Alpenland-Vision vom Wohnen als Grundlage des Gemeinwohls:

- > stabil
- > sozial
- > klima- und umweltfreundlich
- > individuell

Inhalt

- 4 Meilensteine 2022/23
- 9 Konzernresümee 2022
- 14 stabil
- 22 sozial
- 30 klima- und umweltfreundlich
- 38 individuell



Michael Benedikter
Bewohner

Mag es immer persönlich:
In seinem Zuhause – und
im bunten Leben seiner
Wohnhausanlage.



Viele
arbeiten mit
am Wohnen
der Zukunft.



Nina Simmel
Gemeinwohlbeauftragte

Holt sich den Vitaminschub für ihre
Arbeit als Gemeinwohlbeauftragte:
beim Obstkorb in der Firma mit
Früchten regionaler Biobauern.



Filiz Ihtibar
Kundenberaterin

Macht mit viel Erfahrung in der
persönlichen Beratung leistbar,
was am gewerblichen Markt oft
nur ein (Wohn-)Traum bliebe.



VISIONSTRÄGER
BEI ALPENLAND UND FÜR ALPENLAND



Lisa Marbach
Immobilien-
verwalterin

Ist immer vor Ort,
wo sie gebraucht wird.
Am liebsten mit leichtem
(CO₂-)Gepäck im
Alpenland E-Car.

Peter Bader
Projektleiter

Beschreitet erfolgreich den Holzweg,
damit für Wohnhäuser aus nachhalti-
gen Baumaterialien die Bäume in den
Himmel wachsen.



Anna Entenfellner
Nachbarschafts-
begleiterin

Macht Neue zu Nachbarn: Als
Nachbarschaftsbegleiterin der Caritas,
die im Auftrag von Alpenland die
Freude am Miteinander erweckt.



Ein Jahr im Rückblick

1. SEPTEMBER 2022

Neue Kräfte

Die Delegiertenversammlung im Cityhotel D&C in St. Pölten läutete eine neue Ära ein, während mit Norbert Steiner die prägende Führungspersönlichkeit des letzten Jahrzehnts den Ruhestand antrat. Isabella Stickler wurde als Obfrau bestätigt, Vorstandsmitglied Jürgen Putz zum Obfrau-Stellvertreter gewählt. Komplettiert wurde das operative Führungstrio im Vorstand durch Theresa Reiter, bislang Leiterin des Bereichs Technik.

22. SEPTEMBER 2022

Cäsar®-Klasse

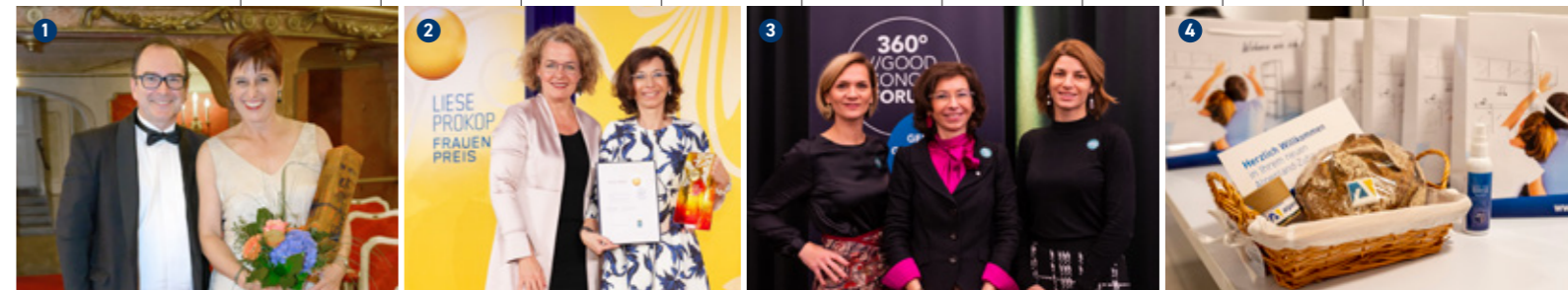
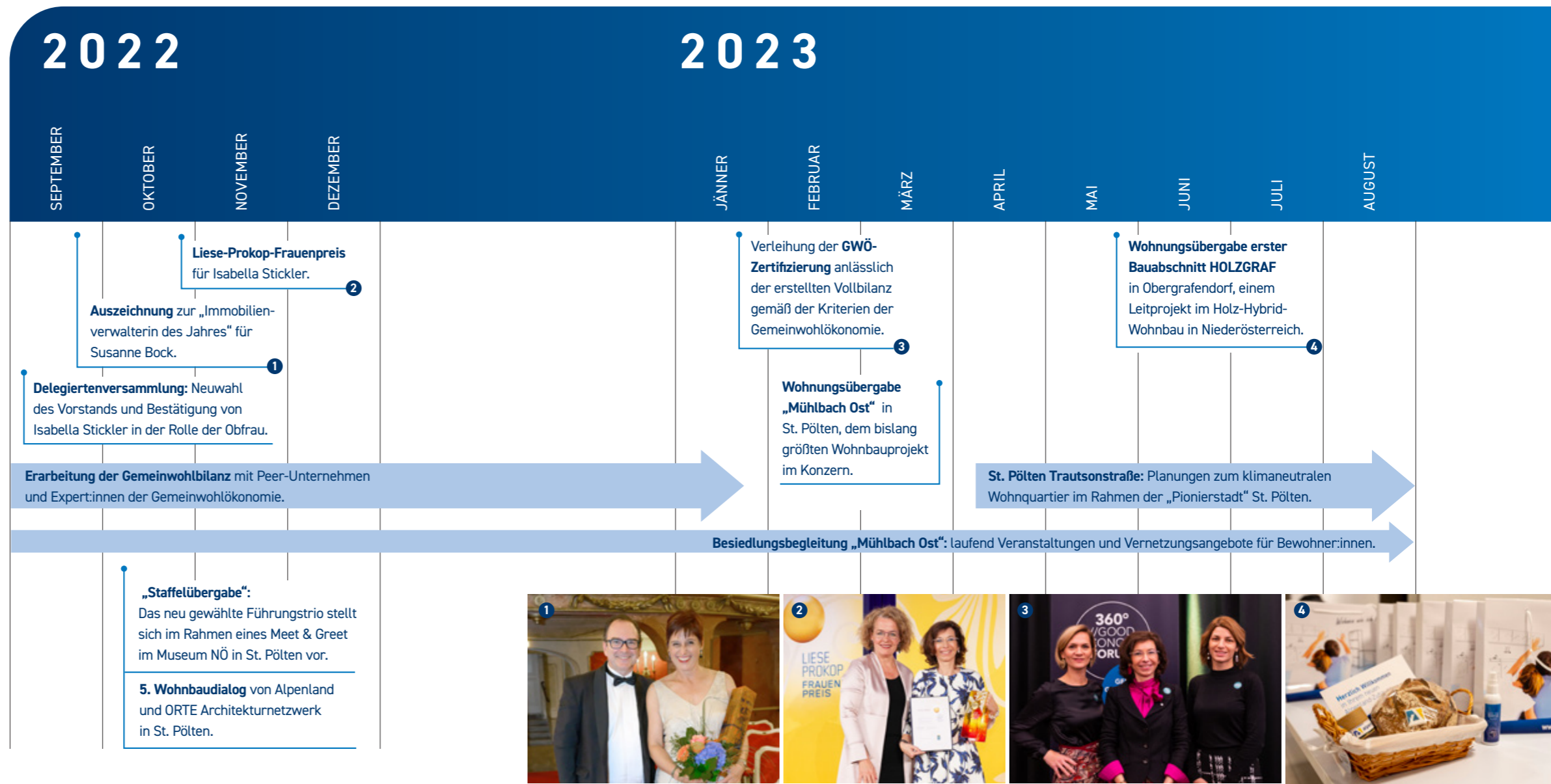
In der Branche gilt Susanne Bock, Leiterin der Immobilienverwaltung, schon länger als Managerin mit Vorzeigequalitäten. Mit der Wahl zur „Immobilienverwalterin des Jahres“ wurde sie bei der festlichen Gala im Schlosstheater Schönbrunn gleich in einer „Königsdisziplin“ mit dem Cäsar® ausgezeichnet. Vergeben wird der begehrte Preis durch eine Jury von Branchenexpert:innen.

6. OKTOBER 2022

Staffelübergabe

Mehr als 100 Vertreter:innen aus Wirtschaft und Verwaltung hatten sich im Museum Niederösterreich eingefunden: zu einem Meet & Greet als „Staffelübergabe“ an das neu bestellte Alpenland-Führungstrio. Das Danke an den scheidenden, langjährigen Obmann Norbert Steiner kam von Herzen und das – angesichts der Ergebnisse der letzten Jahre – mit guten Gründen. Obfrau Isabella Stickler: „Wir gehen bestens gerüstet in eine Zeit neuer Herausforderungen!“

2022



20. OKTOBER 2022

Liese-Prokop-Preis

Die Baubranche gilt nicht als Domäne der Frauen. Alpenland ist mit einem hohen Anteil an Frauen in den Führungspositionen eine rühmliche Ausnahme. Nicht die einzige, aber eine neuerliche Bestätigung dafür war die Verleihung des Liese-Prokop-Frauenpreises an Obfrau Isabella Stickler. Gemeinsam mit elf „besonderen Frauen“ wurde sie in der Kategorie „Wirtschaft und Unternehmertum“ ausgezeichnet.

22. MÄRZ 2023

Sieben Tage Freude

Sieben Tage dauerten die Übergaben der Wohnungen im bislang größten Wohnquartier, in „Mühlbach Ost“ in St. Pölten. War doch von den insgesamt 260 Wohnungen bereits der Großteil vergeben – und zu übergeben. Auf allen 13 Stiegen war das Bild das gleiche: Freude bei den neuen Bewohner:innen und Erleichterung. Immerhin ist das ambitionierte Wohnprojekt genau so gelungen, wie es die herausragende Planung versprochen hatte: vielfältig als Wohn- und Freizeitraum, urban im Lebensgefühl.

LAUFEND

Pionier-Wohnquartier

Als eine von sechs Städten in Österreich wurde St. Pölten zur Teilnahme am FFG-geförderten Programm „Pionierstadt – Partnerschaft für klimaneutrale Städte“ auserkoren. Darin vorgesehen: die Errichtung eines klimaneutralen Wohnquartiers. Alpenland wird sich dafür als Partner der Stadt engagieren. Als Standort für dieses zukunftsorientierte Wohnquartier ist das Bauareal in der Trautsonstraße in St. Pölten vorgesehen. Die Planungen werden in enger Abstimmung mit der Stadt durchgeführt.

Wirtschaftlichkeit ist die Basis. Gemeinwohl ist die Zukunft.

Soziale Fairness, ökologischer Wert und wirtschaftliche Stärke gehen Hand in Hand, so die Überzeugung bei Alpenland. Denn jedes davon bildet die Voraussetzung für das andere.

Warum die Orientierung am Gemeinwohl und wirtschaftlicher Erfolg nicht mehr voneinander zu trennen sind.

Mag. Isabella Stickler:

Mit der GWÖ-Zertifizierung (Gemeinwohlökonomie) übernehmen wir eine Vorreiterrolle für eine Wohnwirtschaft, die ohne Wenn und Aber dem Gemeinwohl dient. Wir planen, bauen und verwalten unsere Häuser so, dass es zum Besten für die Menschen und für die Region ist. Auf eine Weise, die nicht auf Kosten kommender Generationen geht. Dank der Rechtsform der Genossenschaft und als gemeinnütziges Unternehmen tun wir uns mit dieser Herausforderung leichter als viele gewerbliche Anbieter. Solides Wirtschaften ist auch für uns Pflicht. Beim Einsatz unserer Mittel orientieren wir uns aber nicht an den Gewinnen, sondern an den Bedürfnissen künftiger Generationen.

Es zeichnet sich für den Wohnbau wie für alle anderen Sektoren der Wirtschaft ab: Was auf Kosten von Umwelt und Menschen geht, wird teurer. Was dem Gemeinwohl dient, kann auf verstärkte Nachfrage und verbreitet auf öffentliche Förderung zählen. Uns leitet diese Orientierung am langfristigen Gemeinwohl seit der Gründung 1949. Heute schwenken die Rahmenbedingungen und Anreizsysteme für die Wirtschaft in Richtung Nachhaltigkeit. Unser Grundauftrag für das Gemeinwohl erfährt damit auch als „Geschäftsmodell“ neue Bestätigung.

Wie sich Alpenland unter den Krisen der Gegenwart wirtschaftlich bewährt.

DI Jürgen Putz:

In einer Zeit, in der sich angesichts gestiegener Bau- und Finanzierungskosten viele Bauträger im Wohnbau zurücknehmen, haben wir unser Bauvolumen weiter gehalten.

Drei Stärken stehen im Kern dieser ansprechenden Performance: Erstens unsere verlässliche Partnerschaft mit dem Land. Gerade jetzt in Zeiten empfindlich steigender Zinsen wird das Landesdarlehen mit seinem gedeckelten Zinsdienst zu einem Anker der Preisstabilität für unsere Kund:innen. Zweitens unser finanzieller Handlungsspielraum, den wir in den letzten Jahren über einen soliden Polster an Eigenmitteln aufgebaut haben. Entscheidend für den Erfolg sind aber drittens attraktive „Produkte“. Was sich nicht zuletzt darin spiegelt, dass wir bis zum Ende dieses Jahres so viele Wohnungen wie noch nie an unsere Kund:innen übergeben werden.



DI Jürgen Putz

Mag. Isabella Stickler

DI Theresa Reiter

Was zukunftsfähige Häuser im gemeinnützigen Wohnbau ausmacht.

DI Theresa Reiter:

Häuser sollen nicht nur ein Nebeneinander ermöglichen, sondern zum Miteinander einladen. Erst das macht sie im sozialen Sinne nachhaltig. Dementsprechend bemühen wir uns auch planerisch und baulich, soziale Wohnqualitäten zu verwirklichen. Das Ergebnis sind Wohnquartiere, die neben privatem Frei- und Rückzugsraum auch gemeinschaftliche Einrichtungen anbieten, das Umfeld mitdenken, mitgestalten und vielfältigen Lebensentwürfen Raum geben.

Zum anderen hängt die Zukunftsfähigkeit an der Ökologisierung des Wohnens. Sie beginnt bei der Ressourcen- und Energieeffizienz unserer Häuser, reicht über die Nutzung von Photovoltaik und Erdwärme bis zu begrünten Dächern und emissionsfreier Mobilität vor Ort. Eine zentrale Rolle für klimaschonendes Wohnen wird die Pflege und Aufwertung bestehender Bausubstanz spielen. Dafür stellen wir unsere Prozesse in der Sanierung genauso professionell auf, wie sie das im Neubau sind.

Mag. Isabella Stickler, CSE Obfrau

Hat vor ihrer Wahl zur Obfrau im September 2021 als Chefin für Personal und Zentrale Organisation sowie im geschäftsführenden Vorstand den Erfolgskurs der letzten Jahre mitgeprägt.

DI Jürgen Putz, FRM, CSE Obfrau-Stellvertreter

Seit 2009 als Controller, seit 2015 als Bereichsleiter für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich. 2020 in den geschäftsführenden Vorstand gewählt.

**DI Theresa Reiter
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied**
Wurde als Bereichsleiterin Technik 2022 in den Vorstand gewählt. Lehrbeauftragte an der FH Campus Wien zum Fach „Leistungsbilder im Bauwesen“.



Die Bereichsleitung steht geschlossen hinter den Gemeinwohl-Zielen (v. l. n. r.): Matthias Hofer (Technik), Barbara Kiener (Recht und Zentrale Organisation), Katrin Buchinger (Finanz- und Rechnungswesen), Markus Wieland (Controlling und IT), Elfriede Mörtl (Wohnungsberatung, -verkauf, Marketing), Susanne Bock (Immobilienverwaltung)

GWÖ: Ein Zertifikat als Haltung



Am 24. Jänner 2023 hat Alpenland die Zertifizierung nach den Kriterien der Gemeinwohlökonomie (GWÖ) entgegengenommen. Als erste gemeinnützige Wohnbaugesellschaft in Österreich.

Das **Gemeinwohl** zur Richtschnur im Wohnen und Bauen zu machen, ist eine Frage der Haltung. Als Genossenschaft und gemeinnütziges Unternehmen beweist Alpenland diese Haltung seit der Gründung. Die Zertifizierung bestätigt und vertieft, was den Wohnbauträger im Kern ausmacht. Sie zeigt im Unternehmen zusätzliche Potenziale für ökologisch verträgliches und sozial faires Wohnen auf. Und nicht zuletzt: Anhand der alle zwei Jahre vorzulegenden „Gemeinwohl-Vollbilanz“ lässt sich der Nachhaltigkeitswert des Unternehmens auf der Basis von Fakten und Zahlen einsehen und die Entwicklung vergleichen.

„Angesichts vieler neuer Herausforderungen machen wir uns mit der GWÖ-Zertifizierung zukunftsfit“, sagt Obfrau Isabella Stickler. „Indem wir der Verantwortung für die Menschen in unseren Wohnhäusern umfassender denn je gerecht werden!“ Eine eigene Gemeinwohlbeauftragte wurde eingesetzt, und rund 600 Arbeitsstunden wurden auf dem Weg zur ersten GWÖ-Bilanz aufgewandt. Die Früchte dieser fortzuführenden Investition werden – ganz im Sinne des Gemeinwohls – alle ernten.

Menschenwürde

unabhängig von Ethnie, Geschlecht, Alter oder Herkunft.

Solidarität und Gerechtigkeit

als Basis, um Verantwortung zu teilen und die Gesellschaft als Ganzes im Gleichgewicht zu halten.

Ökologische Nachhaltigkeit

als Nutzung natürlicher Ressourcen in einer Weise, die nicht auf Kosten künftiger Generationen geht.

Transparenz und Mitentscheidung

als Voraussetzung, um allen Beteiligten und Betroffenen das Mitgestalten zu erlauben.

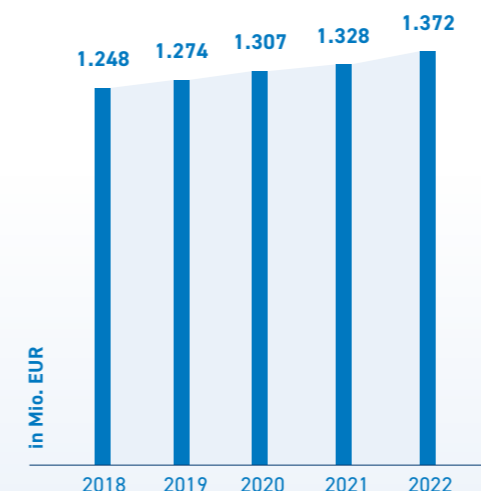
Konzernresümee 2022

Der anhaltende Trend zur Eigentumsübertragung von Wohnungen bildete die treibende Kraft für das zweitbeste Ergebnis in der Firmengeschichte.

Mit 249 Übertragungen aus der Miete ins Eigentum blieb der Trend ungebrochen – und der Bilanzgewinn des Alpenland-Konzerns weiter in lichten Höhen: Nach dem Höchststand 2021 markiert das Geschäftsjahr 2022 das zweitbeste Jahresergebnis seit Bestehen. Der Erlös wird gezielt für den Wohnbau und die Abfederung von Marktturbulenzen eingesetzt. Trotz Pandemie, hoher Baukosten und Ukraine-Krieg mit den damit verbundenen Problemen in den Lieferketten und den geänderten Finanzierungsbedingungen hat der Konzern seine Bautätigkeit 2022 ausgeweitet. Wachsendes Augenmerk gilt dabei auch der Pflege und Sanierung des Bestands, nicht zuletzt in Hinblick auf energieeffizientes Wohnen. Das stetig wachsende Volumen in der Verwaltung bildet die landesweite Bedeutung als „Wohndienstleister“ ab.

Bilanzsumme

Konzern:
+ 3,3 % zum Vorjahr



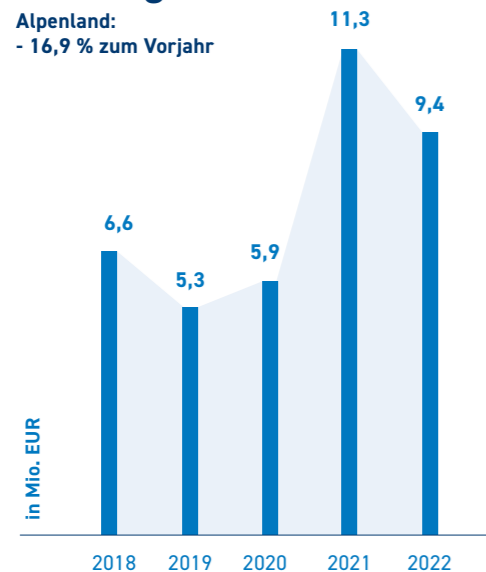
Auch im schwierigen Marktumfeld wurde das Geschäftsvolumen im Konzern signifikant weiter gesteigert. Ermöglicht haben das flexibel und projektspezifisch angepasste Verträge mit Partnern aus allen Bereichen.

40 kWp

... maximale Leistung erbringt die Photovoltaik-Anlage auf der Alpenland-Zentrale für „grünen Betriebsstrom“.

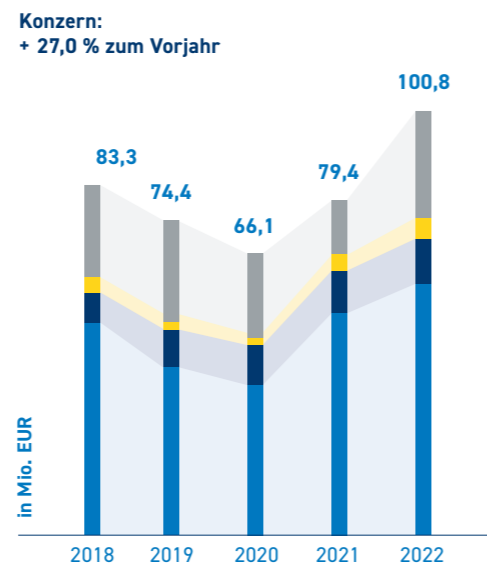


Bilanzgewinn



Der Rückgang gegenüber dem Rekordjahr 2021 täuscht: 2022 brachte das zweit beste Jahresergebnis in der Geschichte der Alpenland. Maßgeblich dafür war die weiterhin rege Nachfrage nach Wohnungseigentum.

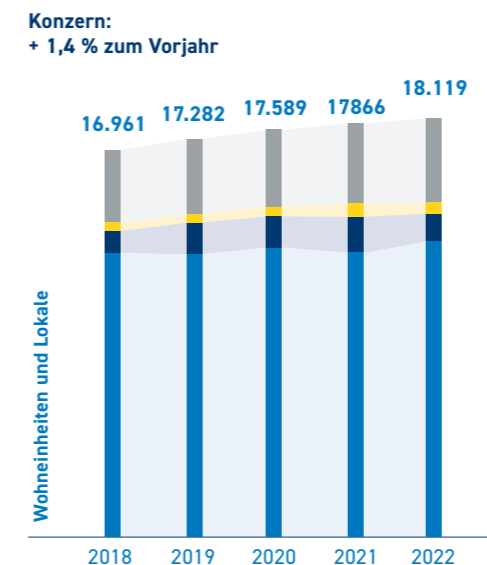
Bauvolumen



Ungeachtet verbreiteter Probleme in den Lieferketten und gestiegener Kosten wurden die Bauaktivitäten 2022 konzernweit massiv ausgeweitet. Treibende Kraft war neben der Mutter Alpenland die Kamptal, die ihr Bauvolumen im Jahresvergleich annähernd verdoppelt hat.

■ Alpenland ■ Terra ■ NÖSTA ■ Kamptal

Verwaltete Einheiten



Rundweg verdoppelt hat sich über die letzten zwanzig Jahre das Verwaltungsvolumen. Darin spiegelt sich die zentrale Bedeutung des Alpenland-Konzerns mit seiner Facility-Tochter AlpGes in der Servicierung der Bewohner:innen wider.

■ Alpenland ■ Terra ■ NÖSTA ■ Kamptal

3 VON 4



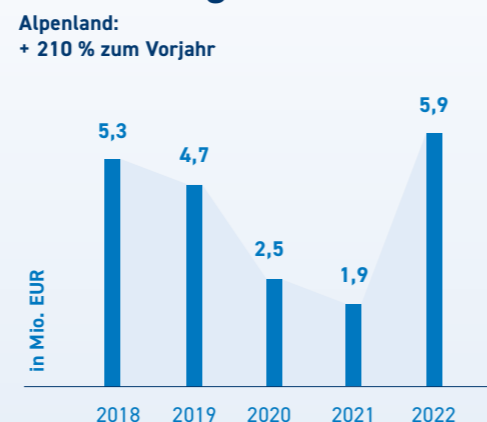
... gekündigten Wohnungen – genau 77 % – finden sofort wieder eine:n Nachmieter:in.

Jede:r
5.



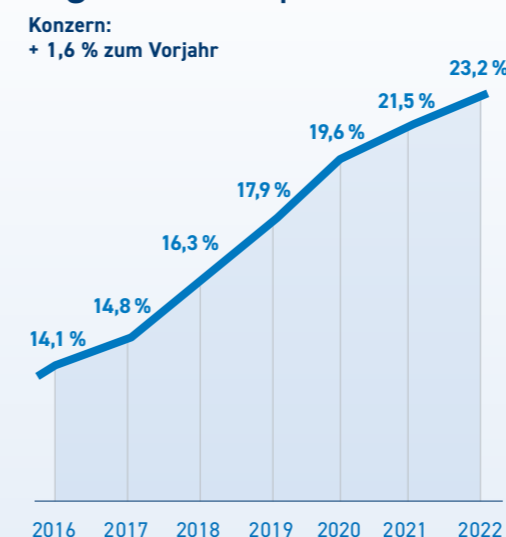
.... der Mitarbeiter:innen von Alpenland kommt klimaschonend zu Fuß oder per Fahrrad zum Arbeitsplatz.

Sanierungsvolumen



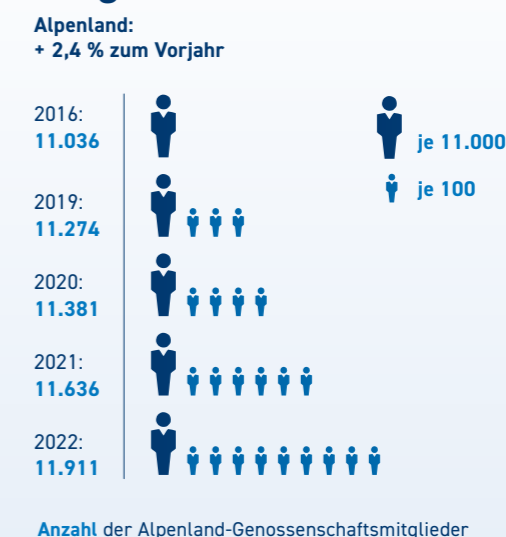
Sanierungen gewinnen neben dem Neubau an Bedeutung: Sie schaffen zeitgemäßen Wohnraum ohne zusätzliche Bodenversiegelung und nutzen attraktive Fördermodelle des Landes. Derzeit werden die Strukturen für ein weiter steigendes Sanierungsvolumen optimiert.

Eigenmittelquote



Im aktuellen Umfeld volatiler Preise und unsicherer Rahmenbedingungen gewährleisten die solide steigenden Eigenmittel Stabilität und Handlungsfähigkeit.

Mitglieder



Anzahl der Alpenland-Genossenschaftsmitglieder

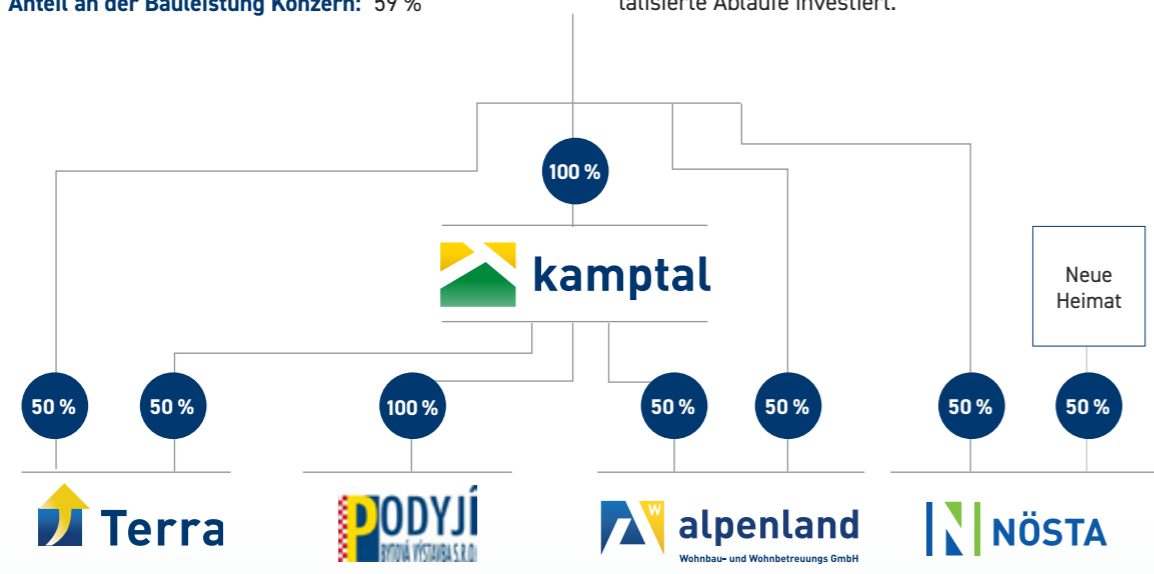
Genossenschaftliche Stärke bedeutet immer auch Mitgliederstärke. Die Alpenland-Familie hat mittlerweile fast so viele Mitglieder wie etwa die Stadtgemeinde Hollabrunn Einwohner:innen!

Konzernstärke[n]



Standort: St. Pölten (Zentrale)
Verwaltete Wohneinheiten 2022: 12.797
Anteil verwaltete Einheiten konzernweit: 69 %
Bauleistung 2022: 59,8 Mio. EUR
Anteil an der Bauleistung Konzern: 59 %

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.



KAMPTAL

Standort: Horn
Verwaltete Einheiten: 3.667
Bauleistung 2022: 25,4 Mio. EUR

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

TERRA

Standort: St. Pölten
Verwaltete Einheiten: 1.178
Bauleistung 2022: 10,7 Mio. EUR

Gegründet 1902 in Wien, 1994 in den Konzern eingegliedert. Mit Sitz in der Alpenland-Zentrale realisiert Terra neben dem klassischen Wohnbau auch Sonderbauten im Raum Tulln, Wienerwald und im Industrieviertel.

NÖSTA

Standort: St. Pölten
Verwaltete Einheiten: 477
Bauleistung 2022: 4,9 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.

ALPGES

Standort: St. Pölten
Betreute Einheiten: 233 Wohnhausanlagen
Wiederbrauchbar-machungen 2022: 136 Einheiten

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

Stand: 08/2023

Organe und Gremien

Vorstand

- Obfrau**
Mag. Isabella Stickler, CSE
- Obfrau-Stellvertreter**
DI Jürgen Putz, FRM, CSE
- Geschäftsführendes Mitglied**
DI Theresa Reiter
- Fachvorstand Finanz- und Rechnungswesen**
Dr. Andreas Köninger
- Fachvorstand Technik**
DI Josef Bichler



Die Anforderungen der Bauprojekte werden nicht zuletzt durch die aktuellen Preisentwicklungen immer komplexer. Unser Ziel: kreative Lösungen im Sinne der Optimierung der Funktionalität zu entwickeln und diese nachhaltig umzusetzen.

Aufsichtsrat

- Vorsitzende:**
NRAbg. Mag. Michaela Steinacker
- Vorsitzende-Stellvertreter:**
DI Peter Morwitzer, CSE
Mag. Wolfgang Windholz, CSE
- Mitglieder:**
Prof. (FH) Dr. Margret Funk, MREV, MRICS
Dr. Alfred Janecek, CSE
LAbg. Christoph Kaufmann, MAS, CSE
Sandra Kern
Ing. Alois Nöstler, CSE
Mag. (FH) Bgm. Andrea Völkl
Mag. Johann Zöhling



DI Josef Bichler
Fachvorstand Technik

Die deutlich erhöhte Inflation und die davon ausgehenden Zinsentscheidungen der EZB stellen uns vor große Herausforderungen. Unsere Eigenkapitalausstattung ist aber eine solide Basis dafür, diese Entwicklungen zumindest abzufedern und gleichzeitig unser Bauvolumen zu halten.

Dr. Andreas Köninger
Fachvorstand Finanz- und Rechnungswesen

Delegiertenversammlung

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

Waldviertel Friedrich Reinagl, Geras; **Weinviertel** Bmst. Ing. Mario Burger, MSc, St. Pölten; LAbg. Bgm. Christian Gepp, MSc, 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 Pöchhacker, 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** Josef Bauer, Aspangberg; LAbg. StR DI Franz Dinobl, Wr. Neustadt; Dr. Martin Ibi, Perchtoldsdorf; Gerhard Kolm, Mauerbach; Christoph Prinz, Bad Vöslau; DI Astrid Wessely, Gablitz; **Wien** KR Helmut Puchebner, Wien; DI Paul Gessl, Wien

RUND
1/4

... liegt die Miete pro m²
bei Gemeinnützigen
unter jener gewerblicher
Anbieter.

(Quelle: GBV)

NUR
1,5 %

... betrug Ende 2022
der Anteil an Alpenland-
Wohnungen, die leer
standen. Ein historisch
niedriger Wert.

8,9
JAHRE

... sind Mitarbeiter:innen
im Durchschnitt schon
bei Alpenland beschäftigt.
Das bedeutet fast ein
Jahrzehnt Erfahrung,
auf die Verlass ist.

stabil

Wie Alpenland dafür sorgt, dass
Menschen in ein gesichertes Wohnleben
finden und dass preistreibende
Wohnungsspekulation Pause hat.



Die „Investition fürs Leben“ verdient Verlässlichkeit.

In der Natur gilt der Kreislauf als tragendes Prinzip der Stabilität. Ähnliches lässt sich vom wohnwirtschaftlichen Kreislauf sagen, wie ihn die gemeinnützigen Wohnversorger heute am Laufen halten.

Drei von vier Wohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau in Niederösterreich errichten Gemeinnützige. Sie sind es, die nach den Regeln des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) dafür sorgen, dass die Kluft zwischen spekulativ getriebenen Marktpreisen und der finanziellen Leistungsfähigkeit von Familien und Normalverdiener:innen nicht unüberwindlich wird. Gewinne sind von Gesetzes wegen limitiert und zweckgewidmet, um den Kreislauf der Wohnraumschaffung weiterzuführen. Vermietet und verkauft wird zu Preisen, die nicht vorrangig auf Rendite aus sind: Gemäß dem Prinzip der Kostendeckung teilen sie vielmehr die Aufwände für die Errichtung und die Verwaltung gerecht auf die Bewohner:innen auf.

Eigentum ist die harte Währung, wo es um persönliche Wohnvorsorge geht. Die eigene „ausbezahlte“ Wohnung verbindet minimierte Wohnkosten mit maximaler Sicherheit. Deswegen eröffnen die in der Gemeinnützigkeit vorgeschriebenen unbefristeten Mietverträge meist auch schon den Pfad zum Eigentum: Mit einer Kaufoption bei rund 70 % aller Wohnungen im Neubau. Schon fünf Jahre nach dem Einziehen ist damit die Übertragung ins Eigentum möglich. Die Obergrenze in der Kalkulation des Kaufpreises bildet dabei der Verkehrswert und nicht ein spekulativer Marktpreis. 7 % aller im Jahr 2022 errichteten Häuser hat Alpenland übrigens zum Soforteigentum angeboten: freifinanziert ebenso wie gefördert, provisionsfrei und gemeinnützig kalkuliert.

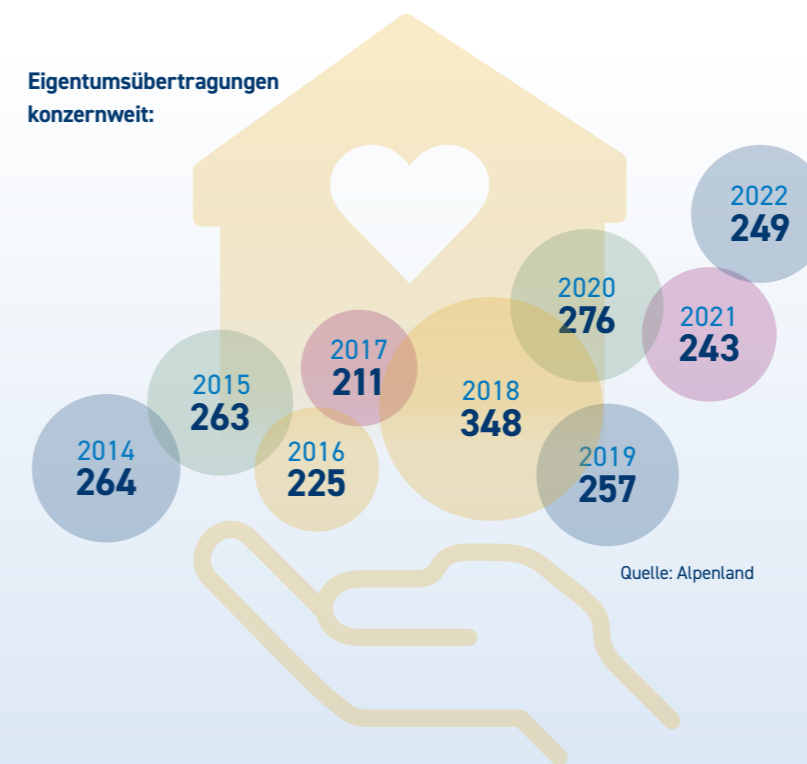
Krisenfestigkeit ist ein gern benutztes Schlagwort. Oder eine unter Beweis gestellte Qualität: In einem Jahr von Lieferkettenproblemen, massiv

gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie gestoppter Projekte quer durch den Wohnbau hat Alpenland das Bauvolumen nicht nur stabil gehalten, sondern sogar ausgeweitet. Fallweise wieder aufgeschnürte und neu formulierte Verträge, Lieferant für Lieferant und Projekt für Projekt, haben den Baumotor am Brummen gehalten. Flexible Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern ist der Unsicherheiten am Markt Herr geworden – ohne diese auf die künftigen Bewohner:innen abzuwälzen.

Wohnwerte

- **Wir arbeiten nach dem Prinzip des Gemeinwohls und der Kostendeckung. Erwirtschaftete Überschüsse reinvestieren wir in den Wohnbau.**
- **Mit der jährlichen Steigerung unserer Eigenmittelquote um 1 bis 2 Prozentpunkte stärken wir unsere Resilienz und verbessern unsere Konditionen in der Finanzierung.**
- **Die Preise für Wohnungen kalkulieren wir auf der Grundlage der tatsächlich angefallenen Kosten und nicht danach, „was der Markt hergibt“ (Prinzip der Kostendeckung).**
- **Wir vergeben und vermieten Wohnungen zu Bedingungen, die sie der Spekulation weitgehend entziehen.**
- **Wir agieren transparent innerhalb eines Systems an Aufsichts- und Kontrollinstanzen.**

Eigentumsübertragungen
konzernweit:



„So viel Eigentum wie möglich ...

... und so viel Miete wie nötig“: So lautet seit jeher die Devise bei Alpenland. 2.336 frischgebackenen Eigentümer:innen war allein über die letzten neun Jahre zu gratulieren. 249 waren es im jüngsten Geschäftsjahr 2022. Nach einem leichten Rückgang Mitte der „10er-Jahre“ und einer markanten Spitze 2018 hat sich die Nachfrage zuletzt auf hohem Niveau eingependelt. Wie sich die derzeitigen Rahmenbedingungen in der Wirtschaft und bei der Vergabe von Krediten auf die Eigentumsbildung auswirken, wird noch spannend zu beobachten sein.

#gutejahre

Acht gute Jahre: Das ist die Bilanz der Obmannschaft von Norbert Steiner von 2013 bis 2021. Das Unternehmen hat in dieser Zeit aktiv die Möglichkeiten der Digitalisierung genutzt und die Abläufe in allen Bereichen modernisiert. Mit der kaufmännischen Erfahrung aus einer langen Managerkarriere richtete Norbert Steiner Projekte konsequent am Bedarf des Marktes, der Städte und Gemeinden aus. Um ein Drittel ist die Bilanzsumme unter seiner Führung gewachsen, während sich die Eigenmittelquote mehr als verdoppelt hat. Im Herbst 2022 hat Norbert Steiner seine Funktion im Vorstand zurückgelegt und ist in den Ruhestand getreten.



#augenmaß

Die Novelle zum WEG spricht Klartext: Seit 1. Juli 2022 ist die Instandhaltungsrücklage höher zu dotieren – mit mindestens 0,90 Euro pro m². Unternehmensanspruch ist es, die zusätzliche Belastung für Eigentümer:innen so gering wie möglich zu halten und die Regelung mit Augenmaß anzuwenden. So ist es geschehen: Hunderte Wohnhausanlagen wurden Fall für Fall akkurat überprüft. Bei einem großen Teil davon – darunter solchen, wo eine Sanierung erst kurze Zeit zurückliegt – konnte, aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme, auf eine Erhöhung der Rücklage verzichtet werden.

”

Jede Hausgemeinschaft verwalten wir so, als wäre sie eine eigene Firma. Digital dokumentiert und vernetzt auf der Basis von SAP. Um hier fachlich wie persönlich mitzuwachsen, hat es viel an betrieblicher Weiterbildung gebraucht.

Gottfried Schleifer
Steuern und Abgaben



Gemeinsam für Stabilität im Wohnbau

Christiane Teschl-Hofmeister
Landesrätin für Bildung, Soziales
und Wohnbau

Stabilität ist ein Begriff, der in den letzten Jahren enorm an Bedeutung gewonnen hat und der für alle Generationen von großer Wichtigkeit ist. Die Ereignisse der vergangenen Jahre haben den Niederösterreicherinnen und Niederösterreichern einiges abverlangt: Erst die Corona-Pandemie, die unser gesamtes Leben auf den Kopf gestellt hat. Dann der Krieg mitten in Europa. Aktuelle Teuerungswellen und Inflation wirken sich unmittelbar auf unser Leben aus.

Auch in den eigenen vier Wänden spüren wir deutlich die Folgen der Teuerungen. Das Land Niederösterreich hat Hunderte Millionen Euro in die Hand genommen, um Landsleute direkt und finanziell zu unterstützen: beim Strom, beim Wohnen, beim Pendeln und in vielen weiteren Bereichen. Mit diesen Hilfestellungen wollen wir die Teuerung abfedern.

Alpenland ist für das Land Niederösterreich seit Jahren ein wertvoller Partner im gemeinnützigen Wohnbau. Mit zahlreichen erfolgreichen Projekten bietet sie den Bewohnerinnen und Bewohnern qualitätsvollen und ansprechenden Wohnraum. Ich bedanke mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre wertvolle Arbeit, die unseren Mitbürgerinnen und Mitbürgern leistbares, hochwertiges Wohnen ermöglicht.

#wohnbaudialog

„**Städtebau statt Wohnbau**“: so der programmatische Titel des 5. St. Pöltner Wohnbaudialogs. Wieder hatte Alpenland gemeinsam mit dem Architekturnetzwerk ORTE international renommierte Expert:innen eingeladen, ihre Erfahrungen und Ideen zur Diskussion zu stellen. Im Zentrum der Vorträge und Wortmeldungen: der Trend im städtischen Wohnbau vom separierten Wohnen zur urbanen Durchmischung. Unter den präsentierten „Best Practices“ stieß besonders Tübingens „Französisches Viertel“ als ein Wohnquartier der kurzen Wege auf Interesse. Inspiration und Diskussionsstoff vor Ort lieferte zudem eine Modellschau umgesetzter und geplanter Projekte von Alpenland im Foyer des Museums Niederösterreich.



#kodex

Nicht zufällig sind in den Leitwerten der Gemeinwohlökonomie „Transparenz und Mitentscheidung“ zu einem Punkt zusammengefasst. Erst der offene Umgang mit Informationen erlaubt es allen Beteiligten, Entscheidungen zu bewerten – oder auch mitzugestalten. Mit einer Satzung, die für alle einsehbar ist, pflegen wir als Genossenschaft diese Kultur der Transparenz schon seit jeher. Mit der Verpflichtung, den „Corporate Governance Kodex“ des GBV (Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen) in allen Punkten einzuhalten, geht das Unternehmen noch einen Schritt weiter. Der Kodex ist auf www.alpenland.ag abrufbar.



> **BEST OF BAUEN**
2022/23

Verjüngt

Eigentümer:innen und Alpenland brachten in Hollabrunn gemeinsam das Paradebeispiel einer gelungenen Sanierung zustande.

„Entspannung“ beschreibt seit letztem Herbst das Wohngefühl in der Wohnhausanlage Hollabrunn Aumühlgasse wohl am treffendsten. Die Jahrzehnte hatten nicht nur am Gemäuer genagt: feuchte Stellen bei Fenstern und Balkonanschlüssen, sich häufende Defekte bei den Gasthermen ... Bis die Eigentümergemeinschaft die thermische Generalsanierung und Heizungsumstellung beschloss und Alpenland mit der Koordination beauftragte.

Wie neu erstrahlt die Wohnhausanlage nach rund einem Jahr Sanierung: neue Fassade mit verstärkter Dämmung, Fernwärme-Übergabestationen statt Gasthermen, Fenster mit Dreifachverglasung, neue Fliesen auf den Balkonen. Wertvoll für die Bewohner:innen: die verbesserte Energieeffizienz des Hauses. Das Schönste aber: „Dass jetzt alles erledigt – und für lange Zeit wieder Ruhe ist!“

An diesem Punkt beginnt die Arbeit für Mathias Ciatka, dem „Mann fürs Große“ im Sanierungsbereich, so richtig: Die verfügbaren Mittel aus der Rücklage der Hausgemeinschaft prüfen. Anträge für die Sanierungsförderung des Landes und für den Sanierungsscheck des Bundes stellen und – über mehrere Runden – zur Bewilligung bringen. Ein Sanierungsdarlehen mit den Banken verhandeln. Unter bereits bewährten Partnern einen geeigneten Konsulenten mit der technischen Durchführung der Sanierung beauftragen. Ab Beginn der Bauarbeiten im Herbst 2021: laufende Rechnungen und Unterlagen verarbeiten – und bei den Baubesprechungen die Interessen der Bewohner:innen vertreten. Ciatka, seines Zeichens gelernter Bautechniker: „Es geht immer darum, das aus technischer Sicht Optimale oder Gewünschte zu den niedrigstmöglichen Kosten zu erreichen.“

Qualitäten

- Thermische Generalsanierung: Fassade mit Dämmung, Fenster
- Umstellung von Gas-Etagenheizung auf Fernwärme

Daten

- Baujahr: 1997
- Wohnnutzfläche: 3.132 m²
- Sanierungsvolumen: € 1.500.000,-
- Umsetzung: Nov. 2021 – Nov. 2022

Markersdorf

3385 MARKERSDORF
Rosenstraße/Dahliengasse

- 11 freifinanzierte Reihenhäuser
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Juni 2023



Hochwolkersdorf

2802 HOCHWOLKERSDORF
Alpenlandstraße

- Baujahr: 1994 bzw. 1996
- Wohnnutzfläche: 5.340 m²
- Sanierungsvolumen: € 480.000,-
- Maßnahme: Fassadensanierung
- Umsetzung: März – Sept. 2022



Pöchlarn

3380 PÖCHLARN
Rüdigerstraße

- 16 freifinanzierte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: März 2023



11.911
MITGLIEDER

... Ende 2022:
Sie stehen für die
genossenschaftliche
Stärke und die
landesweite
Verwurzelung
von Alpenland.

1.539
ANTRÄGE

... auf Wohnzuschuss im
Jahr 2022: für Kund:innen
unterstützend bearbeitet.

RUND
60
STUNDEN

... professioneller
Mitarbeiter:innen-Supervision
seit 2021: für den sensiblen
Umgang im persönlichen
Kundenkontakt.

sozial

Wie Alpenland als Entwickler
von Wohnraum, als Arbeitgeber
und als gesellschaftlicher
Mitgestalter den Menschen
in den Mittelpunkt stellt.



Gute Bauten bauen gute Nachbarschaft mit.

Die bauliche Qualität hat immer für Alpenland gesprochen. Mehr denn je wird das künftig auch die soziale Qualität der Wohnhausanlagen tun.

Die Ausrichtung am Gemeinsamen hat Alpenland als gemeinnütziges Unternehmen und als Genossenschaft gleichsam doppelt verinnerlicht. Vom Jahr der Gründung 1949 an stand eine soziale Idee im Zentrum: gemeinschaftlich Wohnverhältnisse zu sichern, deren Erreichung für den Einzelnen zu aufwendig, zu komplex, zu teuer wäre. Seither begleitet Alpenland Generationen durch die Herausforderungen wechselnder Zeiten. Die gehen heute weit über das Kriterium finanzieller Leistbarkeit von Wohnen hinaus. Als Arbeitgeber werden branchenweit Akzente mit zeitgemäßen Arbeitsbedingungen gesetzt. In der Projektplanung und im täglichen Kontakt mit Kund:innen wiederum wird deutlich: Neben der baulichen und längst auch der ökologischen Qualität zählt immer stärker auch die „soziale Qualität“ ganzer Wohnquartiere.

Gelungene Nachbarschaft wird zu einem Leitwert im Wohnbau: So werden Wohnhausanlagen zur (mit)tragenden Struktur einer resilienten und nachhaltigen Gesellschaft. „Verbinden und vernetzen“ lautet dafür das Gebot der Stunde: In der professionell konzipierten Besiedlungsbegleitung in „Mühlbach Ost“ in St. Pölten gestalten Hunderte Bewohner:innen ihr Zusammenleben aktiv mit. Private Rückzugsräume verbinden sich mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zu neuen Formen des Miteinanders. Aktiv sucht Alpenland die Einbindung der Gemeinden, um Raum für neue soziale Qualitäten zu schaffen: Etwa mit der Einrichtung einer Ombudsstelle für Bewohner:innen in

Korneuburg. Oder mit der sozial sensiblen Revitalisierung einer Wohnhausanlage in Wiener Neustadt im Dialog mit den Anrainer:innen.

Da sein, wenn's drauf ankommt, ist die Praxis einer Grundhaltung, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt. Wir leben sie mit ganz persönlicher Beratung bei der Wohnungssuche und in der Immobilienverwaltung. Als Arbeitgeber, der allen die gleichen Chancen und flexiblen Arbeitszeitmodelle bietet. Und als sozial engagiertes Unternehmen: seit 15 Jahren etwa über die enge Zusammenarbeit mit dem Verein Wohnen, der Menschen in Wohnungsnot unter die Arme greift.

Wohnwerte

- **In der Bauausführung verpflichten wir unsere Auftragnehmer, geltende arbeits- und sozialrechtliche Bestimmungen einzuhalten.**
- **Wir beraten und begleiten unsere Kund:innen über alle Phasen der Wohnungswahl und des Wohnens persönlich.**
- **Menschen in prekärer wirtschaftlicher Situation unterstützen wir bei der Beantragung von Wohnzuschuss, bei der Sicherung einer Wohnmöglichkeit und über Delogierungsprävention.**



Das Modell Brückenstraße

... zeigt einen Weg auf, wie Gemeinde und Bauträger für optimale Wohnverhältnisse vor Ort zusammenwirken können: Eine Ombudsstelle – zu gleichen Teilen finanziert von der Stadtgemeinde Korneuburg und von Alpenland – vermittelt Informationen, Wünsche und Ideen zwischen allen Beteiligten. (Mehr dazu siehe unten #ombudsstelle.)

#ombudsstelle

Alle Ebenen müssen zusammenspielen, damit am Ende bestmögliche Wohnqualität herauskommt. Für die weiträumige Wohnhausanlage Brückenstraße in Korneuburg betreibt die Stadtgemeinde über das örtliche Jugendzentrum „Villa underground“ gemeinsam mit Alpenland eine Ombudsstelle. „Das nachbarschaftliche Klima und die Wohnqualität haben damit spürbar gewonnen“, resümiert Ombudsmann Bernhard Fellner. Als Schnittstelle zwischen Immobilienverwaltung und Stadtgemeinde erlaubt die Ombudsstelle gezielte Maßnahmen in der Anlage wie in der Nachbarschaft. Sie versteht sich zudem als Dialogangebot, das viele Bewohner:innen gerne annehmen.

#hallonachbar

Sind Nachbarschaften früher über Generationen zum Dorf oder zum „Grätzel“ gewachsen, füllen sich heute Wohnquartiere binnen weniger Monate. „Besiedlungsbegleitung“ heißt deswegen das zukunftsweisende Angebot im Fall von „Mühlbach Ost“ in St. Pölten: Professionelle Begleiter:innen der Caritas machen es Hunderten Bewohner:innen am Areal leicht, miteinander in Verbindung zu kommen: mit Kennenlern-Veranstaltungen zum Auftakt. Mit Angeboten zum gemeinsam „Garteln“ oder zu anderen Aktivitäten, dazu einem regelmäßigen „Nachbarschaftscafé“ im Gemeinschaftsraum. Das Ziel: Den Motor der Nachbarschaft so lange in Gang zu bringen, bis er von selbst schnurrt!



“

Wohnen ist eine Voraussetzung für „gutes Leben“. In Zusammenarbeit mit Alpenland informieren und unterstützen wir als „Verein Wohnen“ Menschen in Wohnungsnot: von der Beratung und Hilfe bei Zahlungsschwierigkeiten bis zur Versorgung mit leistbarem Wohnraum!

Ingrid Neuhauser
Verein Wohnen, Geschäftsführung



Vielfalt erleben und erlernen

Es ist die Buntheit im Zusammenleben, die Michael Benedikter an „seiner“ Brückenstraße in Korneuburg mag.

Nicht dass Michael Benedikter von Vielfalt in der Nachbarschaft überfordert gewesen wäre. Als „gelernter Wiener“ war ihm die vertraut. Als er mit seiner Frau Isabella vor acht Jahren in der Korneuburger Brückenstraße einzog, war angesichts von 183 Wohneinheiten dennoch sein erster Gedanke: „Wie kommen wir hier in ein Miteinander?“ – Gefragt, getan: Er initiierte ein Treffen, brachte Bewohner:innen in Verbindung und fallweise Gegensätze zu einem machbaren Ausgleich.

Heute gilt Benedikter vielen in der Wohnhausanlage als Vertrauensperson. Der gelernte Behindertenbetreuer und nebenberufliche Gemeinderat in Korneuburg nimmt sich immer Zeit, wenn wo der Schuh drückt. Kurze abendliche Entspannung gewährt seine „Männerspielecke“ in der gemütlich eingerichteten Wohnung. Vielleicht ein Buch lesen oder sich eine Doku anschauen, dann geht's ab ins Wohnzimmer. Dort ist Familienzeit angesagt: Mit seiner Frau und seiner Tochter Annabell (3), die bereits sehnsüchtig ihr Geschwisterchen erwartet. Michael Benedikter: „Die Brückengasse ist der ideale Platz zum Aufwachsen. Hier können Kinder soziale Vielfalt erleben – und erlernen!“

#wohnhilfe

Schwierige Lebensumstände ziehen oft auch prekäre Wohnbedingungen nach sich. Alpenland engagiert sich immer wieder an der Seite von Partnern in der Sozialarbeit: Aktuell in Neulengbach mit der Errichtung einer Wohngruppe für Kinder und Jugendliche, die vom Verein RETTET DAS KIND betreut werden. Die Zusammenarbeit mit dem „Verein Wohnen“, der Menschen in Wohnungsnot beisteht, besteht in der Region schon seit vielen Jahren: Eine finanzielle Zuwendung im November 2022 kam notwendigen Sanierungsarbeiten in Wohnungen des Vereins zugute. Manchmal muss Hilfe auch rasch auf neue Herausforderungen reagieren: Für Vertriebene aus der Ukraine hat Alpenland zwei Wohnungen zur Verfügung gestellt.

#aufeinanderschauen

„Schauen wir aufeinander, helfen wir einander“: Unter dieser Devise stand im September 2022 eine Blutspendeaktion in der Alpenland-Zentrale. Gemeinsam stellten sich Spender:innen von Alpenland, NÖ Versicherung, Feuerwehr St. Pölten und ORF Niederösterreich in den Dienst der guten Sache und krempelten die Ärmel hoch. 33 Personen trugen so zum Gemeinwohl bei – mit dem wichtigen „Notfallmedikament Blut“, das nicht künstlich hergestellt werden kann. Obfrau Isabella Stickler: „Es ist uns ein Anliegen, angesichts immer wieder auftretender Tiefstände bei Blutkonserven einen Beitrag zu leisten!“



Von Tür zu dir

Urbanität definiert sich nicht allein über die Anzahl der Wohneinheiten, sondern über die konzeptive Qualität des Wohnraums. Im St. Pöltner Wohnquartier „Mühlbach Ost“ wird das deutlich.

Mit neuem Gesicht empfängt die Landeshauptstadt jene, die über die vielgenutzte Osteinfahrt auf Höhe des Regierungsviertels ankommen: Das Wohnquartier „Mühlbach Ost“ integriert 260 Wohnungen zu einem zukunftsweisenden Stadtquartier und setzt städtebaulich einen klaren Akzent. Hinter den architektonisch massiv ausgeführten Frontgebäuden tun sich Räume auf, geprägt von Durchlässigkeit, Vielfalt und reichlich Grün. Geschützte private Rückzugsräume nächst mannigfaltiger Einrichtungen zur gemeinschaftlichen Nutzung lassen jene urbane Dichte entstehen, die anregt und verbindet. Gärten laden zum Pflanzen und Ernten ein, Lauben zum geselligen Miteinander. Der Mühlbach-Park am Wohnareal bringt Jung und Alt zusammen. Gesondert anmietbare Ateliers schaffen Nutzraum für individuelle wie gemeinsame Vorhaben der Bewohner:innen.

„Nachbarschaftliche Qualitäten finden in ‚Mühlbach Ost‘ ideale Voraussetzungen – infrastrukturell wie organisatorisch“, ist Alpenland-Verkaufsleiterin Elfriede Mörtl überzeugt. Die gemeinsam mit der Caritas angebotene „Besiedlungsbegleitung“ fand reges Interesse. Eine nextbike- und eine E-Lade-Station vor Ort erlauben es, die Beziehun-

gen auch zum weiteren Umfeld ebenso nachbarschaftlich wie klimafreundlich zu pflegen. Die Kund:innen goutieren das: Der Großteil der Wohnungen war zur Übergabe im März 2023 bereits vergeben.

Qualitäten

- Naturspielplatz Mühlbachpark (2.100 m²)
- 7 Gärten zur Nutzung (u.a. Hochbeet, Kräutergarten)
- Tiefgarage, Mobility Point mit E-Tankstelle und nextbike-Station
- LUP-Stadtbuss-Station beim Wohnareal
- Niedrigenergiebauweise
- Gesondert anmietbare Ateliers
- Aktive Besiedlungsbegleitung

Daten

- 260 geförderte bzw. freifinanzierte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption bzw. Soforteigentum
- Wohnflächen ab 52 bis 105 m²

Wolkersdorf

2120 WOLKERSDORF
Johann-Degen-Gasse /
Withalmstraße

- 23 geförderte Wohnungen „Junges Wohnen“
- 18 geförderte Wohnungen „Begleitetes Wohnen“
- 39 freifinanzierte Wohnungen zur Miete mit Kaufoption
- Bezug: Juli 2023



Melk

3390 MELK
Karl-Schmid-Straße

- 27 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Dezember 2022



Wilhelmsburg

3150 WILHELMSBURG
Rametzbergstraße

- 36 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Herbst 2024



Scheibbs

3270 Scheibbs
Feldgasse

- 26 geförderte Wohnungen
- Miete
- Bezug: Sommer 2024



JEDER
7.

... investierte Euro
geht in die Pflege und
Sanierung bestehender
Gebäude.

ÜBER
700

... Wohnungen
werden bis Ende
2024 auf nicht fos-
sile Heizsysteme
umgerüstet.

97%

... aller in den letzten
10 Jahren übergebenen
Wohnungen sind mit
privaten Freibereichen
wie Balkonen, Loggien,
Terrassen oder Eigen-
garten ausgestattet.

klima- & umwelt- freundlich

Wie Alpenland
den ökologischen
Fußabdruck von
Häusern kleiner und
damit deren Wert auf
Generationen hinaus
größer macht.



Zu großen Zielen führen die Wege immer durch Neuland.

Gesundes und lebensgerechtes Wohnen ist nichts, worauf Menschen je verzichten könnten. Ein stabiles Klima auch nicht. Beides in Einklang zu bringen, ist ein Unterfangen, das Alpenland vorbehaltlos mitträgt.

„Grüne Haustechnik“ gilt als Voraussetzung für Klimaneutralität, die nicht auf Kosten der Wohnqualität geht. Dass sie das auch nicht zu Lasten der Leistbarkeit tut, ist die Herausforderung der Zukunft. Im Neubau eröffnen Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik Wege zur Erreichung der Klimaziele. Am Ende wird nicht zuletzt die Politik gefordert sein, zu den fixierten Klimazielen auch gangbare Pfade abzustecken. Für das Gros des Altbestands ist die Frage nach kostenverträglichen Alternativen teilweise noch unbeantwortet. Das gilt insbesondere für den ländlichen Raum, wo Fernwärme oft nicht zur Verfügung steht. Unter der Devise „Raus aus Öl und Gas“ rüstet Alpenland im ersten Schritt bis Ende 2024 konzernweit über 700 Wohnungen auf nicht fossile Heizsysteme um.

Prüfen, probieren und perfektionieren: So ließe sich das Mindset beschreiben, in dem Alpenland heute gewohnte Routinen im Wohnbau neu bestimmt. Etwa mit Wohnhäusern in Holz-Hybridbauweise, für die eine ganz neue Projektlogistik „gezimmert“ wurde. In Wolkersdorf mit einer Wohnanlage in Passivhaus-Qualität, die Bauteilaktivierung in Verbindung mit „prädiktiver Steuerung“ beinhaltet und von der NÖ Wohnbau-forschung begleitet wird. Und schließlich mit integrierten Mobilitätskonzepten in den Wohnarealen, die den Bedarf an Stellplätzen für Pkws reduzieren, dafür Fahrräder und Carsharing in Poleposition bringen.

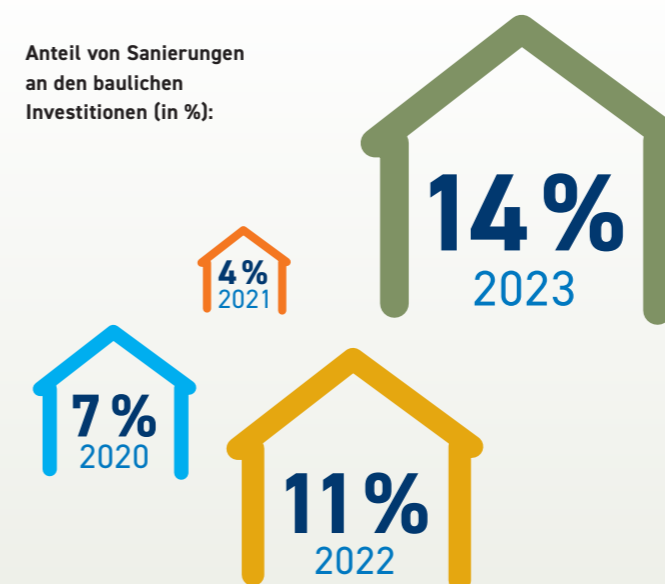
Weiter- und Wiederverwertung kennzeichnen den nachhaltigen Einsatz von Ressourcen. Potenziale tun sich auf, wenn man die richtigen Fragen stellt.

Im Großen: Wie viel an Wohnraum lässt sich schaffen und wie viel an Boden sparen, wenn mehr saniert und weniger neu gebaut wird? Oder im Kleinen: Muss in einer gekündigten und in gepflegtem Zustand übergebenen Wohnung tatsächlich einschließlich des Fußbodens alles entfernt und erneuert werden? Lässt sich Regenwasser sammeln und nutzen? Apropos Wasser: Wie sind Grünflächen zu gestalten, die keine permanente Bewässerung brauchen, sehr wohl aber zunehmenden Starkregen aufnehmen? Alpenland prüft, probiert – und optimiert.

Wohnwerte

- **Wir investieren intensiv in die Aufwertung unseres Gebäudebestands im Hinblick auf technische Ausführung, Energieeffizienz und ökologische Nachhaltigkeit.**
- **Wirtschaftliche wie ökologische Kosten betrachten wir über den gesamten Lebenszyklus unserer Gebäude.**
- **Wir bevorzugen regionale Lieferant:innen mit kurzen Transportwegen.**
- **Wir setzen branchenweit innovative Impulse: von Projekten in Holz-Hybridbauweise bis zur Evaluierung klimafreundlicher Wohntechnologien.**
- **Unsere Konzernzentrale in St. Pölten versorgen wir zu 100 Prozent mit Strom aus erneuerbaren Quellen.**

Anteil von Sanierungen an den baulichen Investitionen (in %):



Quelle: Alpenland

Sanieren vor Planieren

Der klimafreundlichste Weg, um Wohnraum zu schaffen? Das ist die Pflege bestehender Bausubstanz – einschließlich ihrer Anpassung an die ökologischen Ansprüche der Gegenwart. Ein Sanierungswesen, das genauso professionell aufgestellt ist wie der Neubau, ist das erklärte Ziel. Die Entwicklung über die letzten drei Jahre zeigt diesen Fokus deutlich. In den geplanten Investitionen für 2023 entfällt bereits jeder siebte Euro auf Sanierungen als Werterhaltung bzw. Aufwertung bestehender Häuser.

#neuwertig

Bei aller Notwendigkeit des Neubaus: Genauso wichtig ist es, bestehende Häuser laufend zu pflegen, an die technischen und ökologischen Erfordernisse der Gegenwart anzupassen – und damit Flächen und Ressourcen zu sparen. Alpenland investiert deshalb intensiv in die Kapazitäten für Sanierungen.

Beispiele Sanierungsmaßnahmen

Grafenwörth, Zum Roten Kreuzl

- Sanierungsvolumen: € 600.000,-
- Maßnahmen: Wärmedämmfassade, Balkone, KG-Deckendämmung
- Umsetzung: Jän. – Aug. 2022

Hollabrunn, Aumühlgasse

- Sanierungsvolumen: € 1.500.000,-
- Maßnahmen: Wärmedämmfassade, Fenster, Balkone, Heizungsumstellung von Gas auf Fernwärme
- Umsetzung: Nov. 2021 – Nov. 2022

Neulengbach, Akademiestraße

- Sanierungsvolumen: € 490.000,-
- Maßnahmen: Wärmedämmfassade, Fenster, Balkone, KG-Deckendämmung
- Umsetzung: Mai – Nov. 2022



”

Als eine von sechs Klima-Pionierstädten bundesweit entwickeln wir in St. Pölten die Strukturen für noch mehr Nachhaltigkeit. Die Planung und Errichtung eines klimaneutralen Wohnquartiers durch Alpenland ist ein Meilenstein auf diesem Weg!

Mag. Matthias Stadler
Bürgermeister St. Pölten



Work & Wohn

Die Integration von Wohnen, Arbeiten und Freizeit im modernen Wohnquartier „Mühlbach Ost“ spart Wege, Zeit und Emissionen.

Gedacht hatten Barbara und Harald Labes an ein Eigenheim am Land. Bis St. Pölten als geografischer Mittelpunkt zwischen ihrer und seiner Familie immer stärker als die lebenswerte Alternative hervortrat. Glücklich gelandet sind sie „ganz am anderen Ende der Wohnskala“, wie Harald meint: mitten im zukunftsweisenden Stadtquartier nahe der Traisen.

Gleich zwei Terrassen zu je 25 m² eröffnen reichlich Spiel-Raum für Tochter Talina (3) und lassen die Aussicht vom vierten Stock genießen. Das Familien-E-Auto ist mittels eigener E-Ladestelle in der Tiefgarage gut versorgt. Für Fahrten in die nahe Stadt nehmen sie ohnehin lieber das eigene Fahrrad oder ein nextbike gleich am Wohnareal. Als gesuchte Fachkräfte in der IT-Wirtschaft profitieren die Eltern Labes von weitreichenden Homeoffice-Regelungen. Die offene Infrastruktur am Areal nutzen sie, um ihren Work- & Wohn-Alltag reibungslos zu organisieren: mit einem Atelier auf ihrer Wohnstiege, das sie zusätzlich angemietet haben. 16 m² mit Fußbodenheizung und Glasfaseranschluss bieten ein makelloses Arbeitsumfeld. Und die „psychohygienisch wertvollen“ paar Meter Abstand, die Arbeit vom privaten Zuhause braucht.



#e

Den eingeschlagenen Kurs zur Reduktion von CO₂-Emissionen „fährt“ Alpenland im wörtlichen Sinn: Mit einem neu angeschafften Fahrzeug der Marke VW hielt die E-Mobilität Einzug im Fuhrpark. Die Reichweite von 300 Kilometern erlaubt landesweit flotte Einsätze. Elektro-Starthilfe gibt es auch für die Bewohner:innen: Pkw-Stellplätze werden im Neubau mittels Leerverrohrung für E-Ladestellen vorbereitet.

#klimaaktiv

„Vorbildlich klimafreundlich in puncto Energieeffizienz und Ausführung, bei der Qualität der Baustoffe und der Konstruktion sowie im Hinblick auf Komfort und Gesundheit“: Dafür gab es für die Planung des Projekts HOLZGRAF in Obergrafendorf bei St. Pölten die Auszeichnung klimaaktiv in Silber. Die 80 Wohnungen bieten Qualität in Holz-Hybridbauweise (mehr auf Seite 35). Klimaaktiv ist eine Initiative des österreichischen Klimaschutzministeriums, die 2004 gestartet wurde. Die Vergabe der jeweiligen klimaaktiv-Gebäudestandards erfolgt nach definierten Kriterien durch die Österreichische Energieagentur.

#mobil

In städtischen Räumen schwindet die dominante Stellung des Autos. Immer häufiger ziehen Menschen, die auf einen Pkw verzichten, in Alpenlandwohnungen ein. Das sehen auch die (Stadt-)Gemeinden. Und sie reduzieren die Anzahl verpflichtender Pkw-Stellplätze, weil Alpenland im Gegenzug alternative Mobilitätsangebote organisiert. Ideen, wie das funktionieren kann, gibt es genug: etwa die Errichtung von Bushaltestellen beim Wohnareal in Absprache mit der Stadt/Gemeinde, zusätzliche Radabstellplätze und nextbike-Leihfahrräder in Verbindung mit einer guten Anbindung ans Radwegenetz. Nicht alles geht ohne Auto: Für diese Fälle wird mit Carsharing-Betreibern für einen Standplatz am Wohnareal verhandelt.



BEST OF BAUEN
2022/23

Vom rechten Holz

Eine großzügige Wohnhausanlage schafft die Quadratur ökologischer Bauweise mit unverwechselbarem Wohnkomfort. Mit Holz als dominierendem Baustoff.

Es ist ein Leuchtturmprojekt für den mehrgeschößigen Wohnbau in Niederösterreich – in Angriff genommen noch zu Zeiten von Pandemie und Lieferkettenproblemen: 80 Wohnungen in bester Ortslage in Obergrafendorf bei St. Pölten beweisen, dass die Holz-Hybridbauweise als klimafreundliche Alternative auch für den gemeinnützigen Wohnbau eine Option darstellt.

Rund um die massiv in Beton ausgeführten Stiegenhäuser als Gebäudekern dominiert auf allen Ebenen wohnliches Holz: Gebäudehülle und Wohnungstrennwände sind in Holzrahmenbauweise, tragende Innenwände und Geschoßdecken sowie die Dachkonstruktion in Massivholz ausgeführt. Bei der Übergabe der ersten 40 Wohnungen Mitte Mai 2023 zeigte sich Vorständin und Technik-Chefin Theresa Reiter zufrieden – und auch erleichtert: „Wir mussten die Planungs- und Baulogistik für den Baustoff Holz de facto ganz neu aufbauen.“ Denn nur wenn Planer, Holzbau- und Massivbauspezialisten vom Start weg Hand in Hand arbeiten, lassen sich die bautechnischen Stärken von Holz voll nutzen: präzise und witterungsgeschützte Vorfertigung in der Halle, in der Folge zügige Errichtung am Bauplatz.

Die ökologische Bilanz des Baustoffs Holz spricht für sich: Im Gegensatz zur Herstellung von Ziegel oder Beton fällt kein zusätzliches CO₂ an. Über die Dämmung mit Mineralwolle erreichen die Häuser in Obergrafendorf mindestens Niedrigenergiestandard (ca. < 20 kWh/m²a).

Ökologische Qualitäten

- klimaaktiv SILBER
- Recyclbar zu 88 %
- Regenerative Baumaterialien: 73 %
- Reduzierte Versiegelung bei intensiver Begrünung und Versickerungsflächen

Daten

- 80 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Wohnflächen von 54 bis 75 m²
- Fernwärmeanschluss
- Bezug: Mai 2023



Grafenwörth

3484 GRAFENWÖRTH Zum Roten Kreuzl

- Baujahr: 2000 bzw. 2003
- Wohnnutzfläche: 1.656 m²
- Sanierungsvolumen: € 600.000,-
- Maßnahmen: Wärmedämmfassade, Balkone, KG-Deckendämmung
- Umsetzung: Jän. – Aug. 2022



Neulengbach

3040 NEULENGBACH Akademiestraße

- Baujahr: 1997
- Wohnnutzfläche: 720 m²
- Sanierungsvolumen: € 490.000,-
- Maßnahmen: Wärmedämmfassade, Fenster, Balkone, KG-Deckendämmung
- Umsetzung: Mai – Nov. 2022



Hainburg

2410 HAINBURG Owesynstraße

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



„Brownfield“-Projekt,
d.h. Grundstück war
schon einmal bebaut



984
BESICHTIGUNGEN

81
WOHNUNGEN

RUND
40

... für Wohnungsinteressent:innen in „Mühlbach Ost“ vor Ort begleitet von einem Mitglied des Alpenland-Vertriebsteams.

... wurden im Jahr 2023 nach dem Fördermodell „Junges Wohnen“ realisiert oder sind in Planung: leistbar für Menschen unter 35!

... unterschiedliche Arbeitszeitmodelle: als gelebte Flexibilität zum Vorteil der Mitarbeiter:innen.

individuell

Wie Vielfalt und intelligente Planung in den Häusern von Alpenland unterschiedliche Lebenslagen und Lebensgefühle inspirieren.



Individualität ist der gefundene Platz im Gemeinsamen.

Wie viel Raum tut sich auf für Individualität in den Wohnhausanlagen?
Viel. Kompetenz im Gestalten und persönliche Nähe im Verwalten schaffen die Voraussetzungen dafür.

Gliedern statt klotzen, so lautet eine ungeschriebene Regel für die Planungsteams bei Alpenland. Nicht maximale, sondern intelligente Dichte ist das leitende Prinzip. Keineswegs nur, aber ganz aktuell ablesbar am Projekt „Wohnen am Klosterberg“ in Neulengbach: Für rund 100 Wohnungen mussten gerade einmal 25 % der Grundfläche verbaut werden. Eine durchdachte Gliederung in variantenreiche Baukörper bildet „Mühlbach Ost“ in St. Pölten beispielgebend ab: Das Geflecht aus privaten und gemeinschaftlichen Flächen dient nicht nur der Wohnvielfalt und einem Bauen nach menschlichem Maß. Hier bietet sich das „Rankspalier“ für Identifikation mit der Wohnanlage. Nur wer sich als Bewohner:in in einer vielgestaltigen Bauumgebung mit ihren Räumen, Verbindungen und Öffnungen auch individuell verorten kann, wird sich am Ende zu Hause fühlen.

Bewohnern und Häusern (zu)hören. Genau dafür gibt es die Immobilienverwaltung. Gegliedert in sechs regionale Teams, die alle Gegebenheiten in ihrem Einzugsgebiet kennen. Ob es um die Organisation von Handwerkern geht, um die Winterbetreuung oder die Begleitung einer Eigentümerversammlung: Scheibbs ist eben nicht Gänserndorf – und umgekehrt. Regionale Bezüge pflegt Alpenland auf unterschiedlichen Ebenen und landesweit: mit Lieferant:innen und Bauausführenden aus der Region. Mit Hausbetreuer:innen, die in der Anlage oder in der Nachbarschaft wohnen. Und wo es ums Wald- und Weinviertel geht mit der Konzerntochter Kamptal, die im nördlichen Niederösterreich bis heute 3.670 Wohnungen und Reihenhäuser errichtet hat.

Die Wohnwende ist im Gange. Wenn die Energiewende den Umstieg auf Erneuerbare und die Verkehrswende den Wechsel zur E-Mobilität bringt, dann ist im Wohnen Verdichtung angesagt. Der ökologische Fußabdruck einer Alpenland-Wohnung ist moderat im Vergleich zu einem Eigenheim. Im Zentrum der Idee des gemeinnützigen Wohnbaus steht dieser Mut zum Miteinander. Ein Miteinander, das zweifellos gemeinsame Regeln braucht. Und zugleich die Chance bietet auf eine „gelebte Dichte“ im Sinne des Austauschs, der Inspiration und neuer Räume für die individuelle Entfaltung.

Wohnwerte

- > **Unser Kund:innen SIND Alpenland. Als Genossenschaftsmitglieder halten unsere Bewohner:innen in ihrer Gesamtheit das Eigentum am Unternehmen. Die Delegiertenversammlung als höchstes Organ repräsentiert sie und wählt die Unternehmensführung.**
- > **Für ein Leben in Würde und Selbstbestimmung stellen wir breiten Schichten der Bevölkerung langfristig leistbaren und zukunftsfähigen Wohnraum zur Verfügung.**
- > **Diversität und Flexibilität prägen unsere Arbeitswelt: Das beginnt bei gleichen Chancen für Männer und Frauen und endet bei einem breiten Angebot an Arbeitszeitmodellen einschließlich gelebter Homeoffice-Kultur.**

„Hosted by Alpenland“: Kommunale Nahversorgung

WÜRMLA **ÖHLING** **ALTENMARKT**

TULLNERBACH **BAD FISCHAU-BRUNN** **GUTENSTEIN**

- Gemeindeamt
- Bibliothek
- Polizei
- Ordinationen
- Lebensmittelgeschäft
- Proberaum/Musikschule
- Abfallverband

Von der Gemeindestube bis zur ärztlichen Ordination: Die Verbindung von Wohnungen mit kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in einem ortsnahen Gebäude bietet Vorteile für alle. Vorausgesetzt sie wurde mit jener Sensibilität umgesetzt, wie sie an den hier auszugswise angeführten Standorten sichtbar wird ... (Mehr zum Thema unter #gutgemischt, nächste Seite.)

#schaustelle

Als Verschönerung werden Baustellen im öffentlichen Raum gemeinhin nicht empfunden. Immer wieder macht Alpenland deshalb Rohbauten zur „Schaustelle“: Mit kreativ verkleideten Kränen, die auf Online-Infos zum Bauprojekt verweisen. Oder im Falle von „Mühlbach Ost“ mit einer Lichtinstallation, die geradezu als nächtliche Sehenswürdigkeit in der Landeshauptstadt gehandelt wurde!



Rund zwei Jahre lang betreuen wir im Verkauf Kund:innen von der ersten Vormerkung bis zur Schlüsselübergabe. In all den Gesprächen lernt man Träume wie Sorgen, manchmal auch familiäre Umstände seines Gegenübers kennen.

Filiz Ihtibar
 Vertrieb Neubau





Aktuelle Wohntrends in NÖ

Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald,
wohnwirtschaftliche Referentin GBV



Spätestens seit der Pandemie wissen wir, dass private Freiflächen, flexibel nutzbare Räume sowie eine funktionierende Nachbarschaft für die Wohnzufriedenheit von unschätzbarem Wert sind. Auch im traditionellen Häuslbauerland Niederösterreich werden diese Wünsche zunehmend im Geschosswohnbau nachgefragt. Nach einer Auswertung von Exploreal hat ein durchschnittliches gemeinnütziges Bauprojekt in NÖ aktuell 23 Wohnungen mit durchschnittlich 74 m² Wohnfläche. 64 % der Wohnungen haben mindestens drei Zimmer, und praktisch jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche.

GBVs errichten pro Jahr rund 4.000 Wohnungen in NÖ, 750 werden thermisch saniert. Sie tun dies nicht nur im Wiener „Speckgürtel“, sondern sie bieten auch ein attraktives Angebot an Mietwohnungen (z.T. mit Kaufoption) in Klein- und Mittelstädten im ganzen Land. Und dies immer öfter ressourcenschonend direkt in den Ortskernen. Die Kleinzentren sind auch jene, in denen Starterwohnungen für Junge einerseits sowie seniorengerechte Wohnungen andererseits besonders gefragt sind. Deren Bewohner:innen haben vielfach zuvor im Einfamilienhaus gelebt.

Zwar kein neuer Trend, aber heute angesichts von Inflation, hohen Zinsen, Energie- und Baukosten brisanter denn je: Wohnen muss leistbar bleiben, auch für die nächste Generation. Grund genug, dass auch in Niederösterreich ein „Jahrzehnt der Gemeinnützigkeit“ anbricht!

#bodenschatz

31 Kisten an historischen Fundstücken: Die Bewohner:innen der Terra-Wohnhausanlage in der Rüdigerstraße in Pöchlarn haben einen ganz besonderen Boden zu ihrem Zuhause erkoren. Ein Archäologenteam legte die Zeugen der Vergangenheit behutsam frei. Sie reichen zurück bis in die Zeit der alten Römer. Die spannendsten Exponate wurden im Stadtmuseum Pöchlarn ausgestellt – darunter eine einzigartige Öllampe.



#gutgemischt

Der Wohnungsnachbar ist der Bürgermeister oder ein Arzt oder das Lebensmittelgeschäft im Ortskern: Wo es um „gemischte Nutzungen“ geht, hat Alpenland sich einen guten Ruf erworben. Typischerweise stellt sich in diesen Fällen die Aufgabe der Sanierung und zeitgemäßen Erweiterung eines Gebäudes, das oft schon seit historischen Zeiten das Ortszentrum prägt. Die enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde ist hier ebenso gefragt wie bautechnische Sensibilität im Sinne des Denkmalschutzes.

#socialmedia

Mit Romana Habegger kümmert sich eine junge Mitarbeiterin im Marketing um das Social-Media-Angebot. Das Ergebnis ist Qualität und Vielfalt, die auffällt: professionell inszenierten Videos vom Drohnen-Überflug bis zum Baustellen-Spaziergang auf Youtube. Informative und aktuelle Postings auf Facebook und Instagram, gerne mit einem Schuss „Fun-Faktor“. Und dann noch „digital staging“: Dabei werden – noch im Rohbau stehende – Wohnungen digital und fotorealistisch möbliert. Immer mehr Kund:innen schätzen und nutzen diese anschauliche Hilfe für ihre Wohnungsplanung.



Wohn-Avantgarde

Wie geht konsequent klimafreundliches Wohnen im geförderten Wohnbau? Das Alpenland ZUKUNFTSHAUS liefert gemeinsam mit den künftigen Bewohner:innen Antworten auf diese Fragen.

Die Wohnhausanlage nächst dem Stadtzentrum von Wolkersdorf verkörpert in jeder Hinsicht modernen Standard im Wohnbau: solide Bauweise, moderne Ausstattung. Genau deswegen wird sie über einen „Monitoring-Zeitraum“ von drei Jahren die ideale Vergleichsbasis zum ZUKUNFTSHAUS bilden, das Alpenland ab Ende 2023 gleich nebenan errichtet.

Das ZUKUNFTSHAUS ist Bau- und Forschungsprojekt in einem: gefördert von der NÖ Wohnbauforschung, begleitet von Expert:innen der Universität für Bodenkultur und der Universität Innsbruck. Im Ergebnis wird für die Bewohner:innen ein Niedrigstenergiegebäude im Passivhausstandard stehen. Und für die Gesellschaft die wissenschaftlich fundierte Erkenntnis: Was führt weiter auf dem Weg zu klimaneutralem geförderten Wohnbau?

Erneuerbare Energie wird zur Gänze die Beheizung und Kühlung im ZUKUNFTSHAUS leisten. Auf der systematischen Basis von Modellrechnungen wurde die optimale energietechnische Ausstattung ermittelt: Eine zentrale Wärmepumpe verteilt die Wärme über Bauteilaktivierung im Gebäude. Für Warmwasser in den Wohnungen sorgen dezentrale Wärmepumpen unter Nutzung der

Rücklaufwärme. Eine Photovoltaikanlage deckt die Grundlast für Wärmepumpe und Lüftungsanlage ab. Die Abstimmung auf das prognostizierte Wetter mittels „prädiktiver Steuerung“ gewährleistet den optimalen Energieertrag des Systems. Projektleiter Peter Bader: „Neue und zukunftsweisende Muster im Wohnen werden sich im Zusammenspiel klimabewusster Bewohner:innen mit innovativer Haustechnik entwickeln!“

Qualitäten

- Klimaaktiv GOLD (946 von 1.000 Punkten)
- Heizung und Warmwasser zu 100 % aus erneuerbarer Energie
- Heizen und Kühlen über Bauteilaktivierung mit prädiktiver Steuerung
- Forschungsprojekt mit NÖ Wohnbauforschung und Universitäten

Daten

- 8 freifinanzierte Wohnungen
- Wohnflächen von 81 bis 88 m²
- Niedrigstenergiegebäude im Passivhausstandard
- Baubeginn: Ende 2023

Kirchstetten / Totzenbach

3062 KIRCHSTETTEN
Kirchenstraße

- 14 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Frühjahr 2024



Waidhofen

3340 WAIDHOFEN/YBBS
Zuberstraße

- 16 geförderte Wohnungen
- Miete
- Internat und Räumlichkeiten für TZW (645 m²)
- Bezug: September 2022



Strasshof

2231 STRASSHOF
Alpenlandstraße

- Baujahr: 1971
- Wohnnutzfläche: 852 m²
- Sanierungsvolumen: € 250.000,-
- Maßnahmen: Fassaden- und Balkonsanierung
- Umsetzung: Feb. – Juni 2022



Traismauer

3133 TRAISMAUER
Dir.-Josef-Stiedl-Gasse

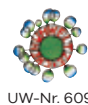
- 36 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Frühjahr 2024



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:** wirgestalten.com – Marion Füllerer & Cornelia Paris, 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: Alpenland (S. 19, 21, 36, 44), goya (Umschlag), Hof 437 (S. 29), Cordes (S. 45), Tobias Singer (Flappe U2), Jörg Uckermann Fotografie (U2, S. 26), Marius Höfner/www.foto-hoefner.at (U2, S. 3, 7, 8, 13, 17, 41, 42), Josef Herfert (S. 3, 10, 18, 20, 26, 27, 28, 29, 35, 36, 44, 45), Romana Habegger (S. 3), epmedia/Helmut Tremmel (S. 5), Gerald Lechner (S. 5), wirfoto (S. 5), Hannes Gsell (S. 5), Lukas Drobny (S. 11), Irene Schanda (S. 19, 21, 37, 44), Land NÖ (S. 18), Renderbild (S. 29), Mikulitsch (S. 33), JDPhotography (S. 34), Günter Ledl (S. 9, 34), Asynkron (S. 37), Kurt Berger (S. 41), Verein Wohnen (S. 25), GBV (S. 42), Treberspurg & Partner (S. 43), Shutterstock: spb2015 (S. 14–15), VCoscaron (S. 30–31), Adobe Stock: Rawpixel.com (S. 22–23), pressmaster (S. 38–39)

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