

JAHRES- UND  
GEMEINWOHL-  
BERICHT  
2023/24



75

SEIT  
GENERATIONEN

**BESTÄNDIG**



# 75 Jahre

**Eine Zeitspanne**, über die Kinder und Enkel geboren werden. Lange genug, um Gesellschaften tiefgreifend zu verändern. Überschaubar genug, dass die Verbindung zu den Wurzeln lebendig bleibt.

Seit drei Generationen gestaltet Alpenland die vitale Entwicklung unserer Region mit. In den Anfängen als Siedlungsgenossenschaft, die in der kargen Nachkriegszeit zu einem „Dach über dem Kopf“ verhalf. Später im Erstarken des gemeinnützigen, breit leistbaren Wohnbaus. Heute als Vorreiter eines ökologischen und sozialen Aufbruchs im Wohnen.

**Genossenschaftlich.**

**Gemeinnützig.**

**Gerüstet für die Zukunft.**

„75 Jahre Alpenland“ ist auch für die Generation der Enkel und deren Kinder ein Grund zum Feiern.

## Inhalt

- 5 Bericht des Vorstands
- 6 Werte und Strategien
- 8 Konzernresümee 2023
- 12 Organe und Gremien
- 14 75-Jahre-Fest
  
- 16 LAND UND LEUTE
- 26 SEITE AN SEITE
- 36 WOHNEN UND LEBEN
  
- 46 Impressum

Wir bauen  
**Zukunft** seit  
**75 Jahren.**

**1949**



**1949**

### Eine Siedlerbewegung

Die Brüder Sepp und Franz Rausch gründen die „Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Alpenland“. Die rechtliche Grundlage dafür hatten zwei Gesetze bereits 1948 geschaffen: Das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz und das Wohnungseigentumsgesetz.

### „Think big“: Einstieg in den Wohnbau

1955 werden bereits 100 Wohneinheiten fertiggestellt. Gebaut wird, wenn sich ausreichend Wohnungswerber angemeldet haben.

**1960**

### Professionalisierung

Ein gewisser Siegfried Ludwig, damals Regierungsrat, richtet als Obmann von 1961 bis 1968 Alpenland modern aus.

### Digitalisierung

1973 sehen 27 Mitarbeitende den Einzug der EDV. Noch ist das Unternehmen vorwiegend im Umkreis von Wien aktiv.

**1970**



**1980**

### Konzernkraft

Mit der Gründung der NÖSTA (1975), der KAMPTAL (1976) und der Eingliederung der Terra (1993) wächst Alpenland zur Firmengruppe.



### Offensive

Miete mit Kaufoption wird ab 1993 gesetzlich ermöglicht. Alpenland nutzt dieses Modell konsequent – und in der Folge tun das viele Bewohner:innen.

**2000**

### 2002 Gründung

Gründung der AlpGes und Erweiterung der Kund:innenbetreuung um wohnungsbezogene Dienstleistungen.

### JA zu NÖ

Unter der zweiten Obmannschaft von Siegfried Ludwig – nunmehr Landeshauptmann a. D. – übersiedelt Alpenland 1999 von Wien nach St. Pölten.



**2010**

### Modern Times

In der Ära von Norbert Steiner (2013–2021) werden Prozesse weiter modernisiert und professionalisiert, sowohl im Management als auch mit der Quartiersentwicklung werden neue Maßstäbe gesetzt.



**2024**

### Zukunftsformel „Gemeinwohl“

Als erste gemeinnützige Wohnbau-genossenschaft mit zertifizierter Gemeinwohlbilanz für 2022 verbindet Alpenland leistbares Wohnen mit ökologischem und sozialem Anspruch.

# 1 Jahr im Rückblick

Was uns bewegt hat.  
Was wir bewegt haben.

2024

Juni

Festveranstaltung anlässlich  
**„75 Jahre Alpenland“** in der  
Konerei in St. Pölten (S. 12)

Mai

April

Spatenstich zum **ZUKUNFTSHAUS**  
in Wolkersdorf (S. 20)

März

**Finalisierung Wohnquartier  
HOLZGRAF** in Ober-Grafendorf  
mit der Fertigstellung weiterer  
40 Wohnungen

**Zwei NÖ Wohnbaupreise**  
für Mühlbach Ost (St. Pölten)  
und für HOLZGRAF  
(Ober-Grafendorf) (S. 22)

Februar

Jänner

2023

Dezember

Ermittlung des  
**CO<sub>2</sub>-Footprints**  
der Zentrale in  
Zusammenarbeit  
mit Expert:innen

November

Oktober

Spatenstich in Wr. Neustadt zum  
Stadtquartier **„ein viertel grün“** mit  
495 Wohnungen in Kooperation mit  
egw und Heimat Österreich (S. 31)

September

**Delegiertenversammlung**  
am 7. September 2023  
in Wilhelmsburg

August

Auszeichnung **„klimaaktiv silber“**  
für HOLZGRAF in Ober-Grafendorf

Juli

Spatenstich in Baden zum Stadt-  
quartier **„5 Elemente – Spitalsgärten“**  
mit 206 Wohnungen (S. 40)

Übergabe von **80 Wohnungen in  
Wolkersdorf**, Johann Degen Gasse  
bzw. Withalmstraße

# Die Wohnwende gestalten.

**Damals** war es schlicht ein Dach über dem Kopf, das die Menschen brauchten: 1949, im Jahr der Gründung von Alpenland. In den Jahrzehnten danach ging es darum, Wohnkomfort für die breite Bevölkerung leistbar und zugänglich zu machen. Wir haben unseren Beitrag dazu geleistet und werden das auch in Zukunft tun. Gegenwärtig prägt ein beispielloser Neuaufbruch den Wohnbau. Häuser werden daran gemessen, ob sie flexiblen Lebensentwürfen Raum geben. Ob sie lebendige Nachbarschaften inspirieren. Und nicht zuletzt daran, ob sie ökologisch nachhaltig errichtet und betrieben werden und somit leistbar bleiben. Gezielt positionieren wir Alpenland in dieser „Wohnwende“ unter den Vorreitern.

**Heute** haben wir die wirtschaftliche Grundlage, um zu agieren statt zu reagieren. Wir haben sie uns über Jahrzehnte geschaffen, einschließlich des abgelaufenen Geschäftsjahres 2023: In ökonomisch schwierigem Umfeld und angesichts stockender Bautätigkeit in der Branche haben wir unsere Bauleistung stabil beibehalten – nicht zuletzt dank einer Offensive bei freifinanzierten Projekten. Dazu kommen die Betreuung, die Werterhaltung und das Sanierungsmanagement für insgesamt 36.000 Nutzungseinheiten im Laufe des Jahres und im ganzen Land.



**Theresa Reiter, Isabella Stickler, Jürgen Putz**

**Stabilität** und Planbarkeit sollten auch am Markt wieder zunehmen: mit einer Beruhigung bei Zinsen und Teuerung sowie mit substanziellen Gehaltsabschlüssen, die nun auch im Bewusstsein der Bevölkerung ankommen. Und nicht zuletzt mit dem auf Regierungsebene beschlossenen „Wohnbaupaket“. Das sind allesamt Impulse, die wir bei Alpenland gezielt nutzen werden: weiter in die Richtung eines menschen-, umwelt- und klimagerechten Bauens und Wohnens. Für uns als Vorstand ist dieser Weg ein Herzensanliegen, aber auch eine Managementaufgabe. Mit der Zertifizierung unserer Gemeinwohlbilanz haben wir ihn beschritten, um ihn konsequent weiterzugehen.

Mag. Isabella Stickler, CSE  
Obfrau

DI Jürgen Putz, CSE  
Obfrau-Stellvertreter

DI Theresa Reiter, MBA  
gf. Vorstandsmitglied

# Mit Blick nach vorn.

Individuelle „Wohnlaufbahnen“ zu begleiten – ebenso wie den gesamten Lebenszyklus zukunftsgerichtet geplanter und errichteter Gebäude: Zusammen formt das die strategische Ausrichtung bei Alpenland.



## Der Nachfrage gerecht werden.

Der Ruf nach mehr Wohnangebot kommt nicht zuletzt aus den Städten und Gemeinden: Vor allem für die ganz Jungen und die wachsende Schicht der Älteren ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Maximale Flexibilität von der Planung über die Vermarktung bis zur Verwaltung erlaubt neue Konzepte, die beides verbinden: Leistbarkeit mit zeitgemäßen Ansprüchen an nachhaltige und soziale Qualitäten im Wohnen.

- weiter **stabile Bauleistung** unter aktiver Nutzung von freifinanziertem neben gefördertem Wohnbau
- **konstante Qualitätssteigerung** in der Immobilienverwaltung über effiziente Prozesse und digitale Innovation
- **persönliche Lebensvorsorge** über bestmögliche Unterstützung auf dem Weg zu Wohnungseigentum
- Forcierung von geförderten Projekten „**Junges Wohnen**“ und „**Begleitetes Wohnen**“

## Ressourcen nachhaltig einsetzen.

Boden, Energie und Rohstoffe sind zunehmend begrenzte Ressourcen. Das macht sie tendenziell teurer und ihren durchdachten Einsatz zur Priorität. Bestandspflege, intelligente Verdichtung und die Nutzung bereits versiegelter Flächen nahe der Ortskerne rücken in den Fokus. Das braucht Expertise, wie sie bereits in der Ermittlung des CO<sub>2</sub>-Footprints für die Alpenland-Zentrale steckt.

- Erarbeitung einer umfassenden Bestandsanalyse als Grundlage einer **klimafitten Bestandsgestaltung** im Sinne der EU-Taxonomie
- Ausbau von Prozessen und Kapazitäten in der **Sanierung**
- gezielter Aufbau von Expertise im Hinblick auf **klimaneutrales Bauen und Wohnen** über Forschungsprojekte aktuell in Wolkersdorf und Göblasbruck

## Zum Gemeinwohl beitragen.

Als gemeinnützige Genossenschaft richtet Alpenland jegliches Entscheiden und Handeln seit 75 Jahren am Gemeinwohl aus. Und nimmt als branchenweit erstes Unternehmen mit dem Ziel, alle zwei Jahre eine zertifizierte Vollbilanz nach den Kriterien der Gemeinwohlökonomie vorzulegen, eine Vorreiterrolle ein.

- verstärktes Augenmerk auf die **soziale und ökologische Qualität von Wohnhausanlagen** mit hochwertigen Freiflächen, Gemeinschaftseinrichtungen und begleitenden Angeboten sanfter Mobilität
- **Rezertifizierung** der Gemeinwohlbilanz nach dem ECOngOOD-Label Ende 2024
- sukzessive Integration **nicht finanzieller, gemeinwohlorientierter Indikatoren** in das formale Berichtswesen



## Klimachallenge: Worauf es ankommt.

Als eine von zehn „Pionierstädten“ in Österreich zählt St. Pölten zu den Taktgebern in Richtung Klimaneutralität bis 2040. Um diesen Weg tatkräftig zu beschreiten und zu begleiten, hat die Stadt die **Klimakoordinationsstelle** eingerichtet. **Carina Wenda** arbeitet dort als Expertin für nachhaltige Planungsprozesse. Für künftig klimaneutrales Bauen und Wohnen nennt sie drei zentrale Handlungsfelder, zu denen Führungskräfte von Alpenland Stellung nehmen:



- 1 **Innenverdichtung vor Außenentwicklung**  
Kommentar von Isabella Stickler auf S. 12
- 2 **Klimafitter Energiestandard der Häuser**  
Kommentar von Theresa Reiter auf S. 31
- 3 **Nachhaltigkeit bei Umfeld und Anbindung**  
Kommentar von Jürgen Putz auf S. 41



# Konzernresümee 2023

## Nichtfinanzielle Indikatoren

Das Gemeinwohl und nicht der Kapitalmarkt als die bestimmende Kraft im Bauen und Wohnen: Bei Alpenland ist das mehr als eine „Geschäftsstrategie“. Es ist eine Haltung, die doppelt im Unternehmen verankert ist: als Genossenschaft seit 75 Jahren, die stets über den Zusammenhalt zum Erfolg gekommen ist. Und als gemeinnütziges Unternehmen, das nicht kurzfristigen Gewinn, sondern den langfristigen Nutzen im Auge hat.

**MANUELA PAUMANN**  
assiiert dem Vorstand.



**TOBIAS WEGNER**  
leitet Neubau-Projekte.





**DANIELA VECERA**

informiert bei  
Wiedervermietungen.

**GOTTFRIED DATZINGER**

steht für stets korrekte  
Vorschreibungen.

**12.202**

Mitglieder haben  
Alpenland 2023  
stärker denn je  
gemacht.

**9,37 EUR**

inkl. MwSt. beträgt  
die durchschnittliche  
Miete pro m<sup>2</sup>.

**71,82 %**

unserer Lieferant:innen  
stammen aus Nieder-  
österreich,

**99 %**

aus Österreich.

**STEFAN GEISSBERGER**

koordiniert in der Immobilien-  
verwaltung „NÖ Mitte“.

# Konzern- resümee 2023

## Betriebswirtschaftliche Indikatoren

”

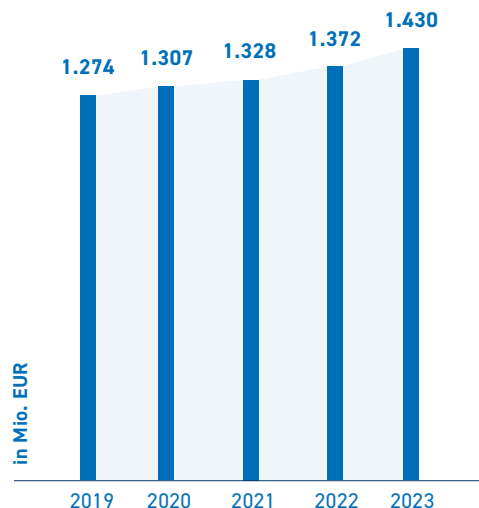


Ungeachtet der schwierigen Rahmenbedingungen, wie sie sich im Abschlussjahr 2023 unter anderem aus hohen Baupreisen und steigenden Finanzierungskosten ergeben haben, und entgegen dem Trend im Wohnbausektor konnte die Alpenland-Gruppe das Bauvolumen mit 110,9 Mio. Euro im Vergleich mit den Vorjahren sogar steigern. Ebenfalls für die Gruppe erreichte der Bilanzgewinn des Abschlussjahres 15,6 Mio. Euro, die Eigenmittelquote konnte auf 21,1 % gegenüber 20,6 % im Vorjahr gesteigert werden. Das um insgesamt 58 Mio. Euro erhöhte Bilanzvolumen konnte damit überwiegend über eine Zunahme der Eigenmittel finanziert werden. Wir blicken daher auf äußerst solide wirtschaftliche Daten für das Abschlussjahr 2023 zurück.

**Dr. Andreas Köninger**  
Fachvorstand Finanz- und Rechnungswesen

## Bilanzsumme

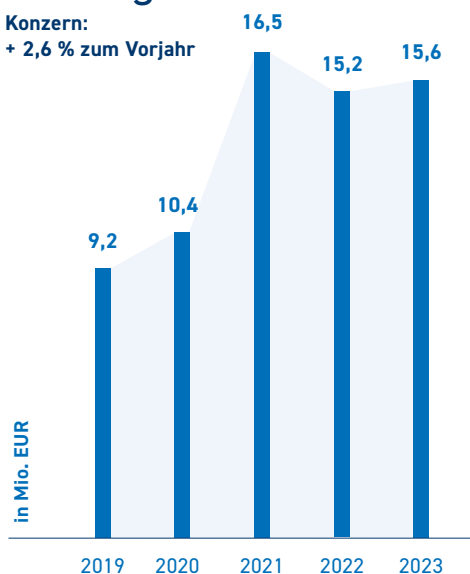
Konzern:  
+ 4,2 % zum Vorjahr



Die steigende Bilanzsumme bildet eine robuste Wertschöpfung ab, die der Alpenland-Konzern auch unter widrigen Marktbedingungen zuwege bringt.

## Bilanzgewinn

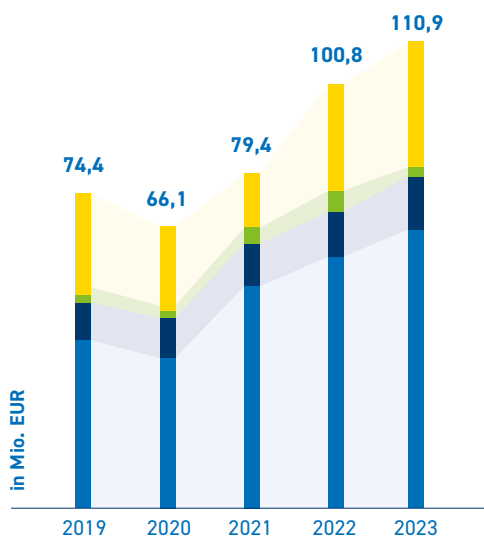
Konzern:  
+ 2,6 % zum Vorjahr



Die erwirtschafteten Überschüsse hielten das historisch hohe Niveau der letzten Jahre und werden im Sinne der Gemeinnützigkeit für weitere Investitionen in den Wohnbau genutzt.

## Bauvolumen

Konzern:  
+ 10,0 % zum Vorjahr

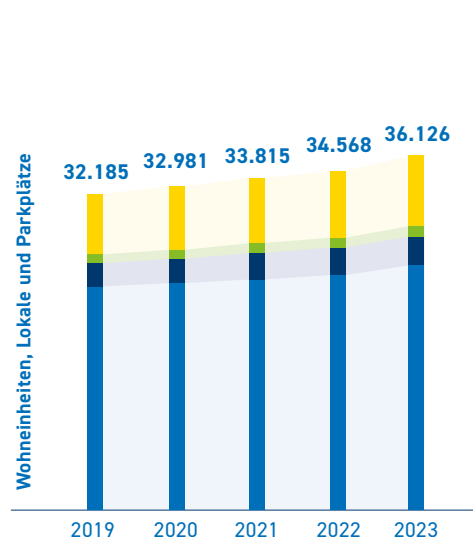


Die signifikante Steigerung des Bauvolumens resultiert aus der vorausschauenden und flexiblen Projektentwicklung.

■ Alpenland ■ Terra ■ NÖSTA ■ Kamptal

## Verwaltete Einheiten

Konzern:  
+ 4,3 % zum Vorjahr

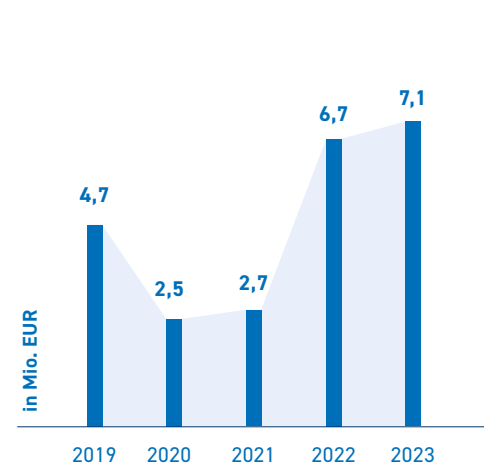


Der stetig wachsende Bestand zeigt die Bedeutung von Alpenland als Bauträger wie als Wohndienstleister in Niederösterreich.

■ Alpenland ■ Terra ■ NÖSTA ■ Kamptal

## Sanierungsvolumen

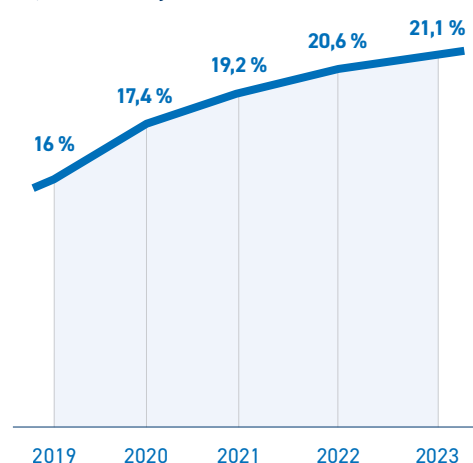
Konzern:  
+ 6 % zum Vorjahr



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

Konzern:  
+ 2,5 % zum Vorjahr



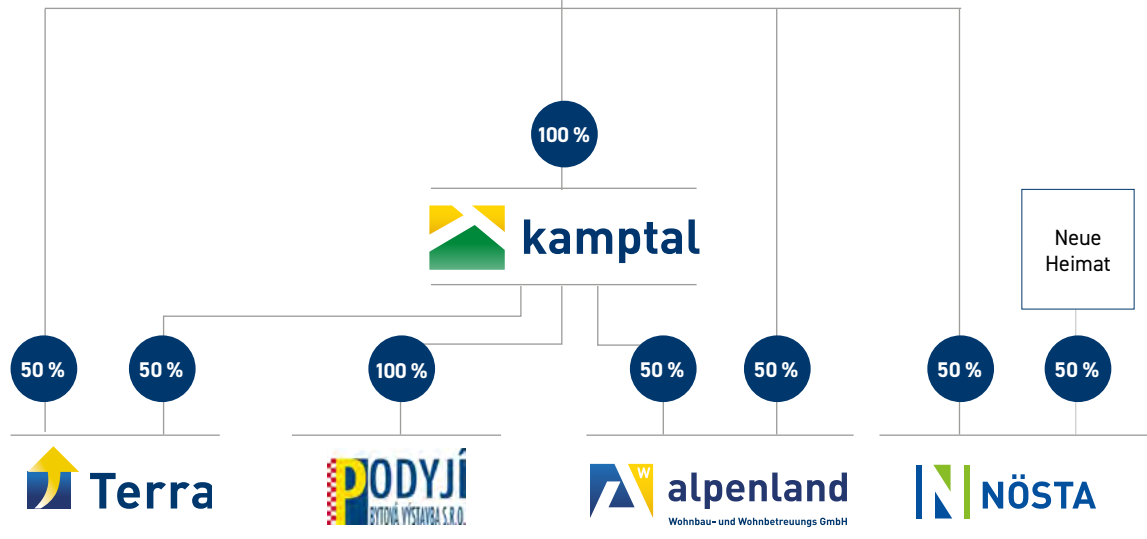
Der Trend zur Stärkung der Eigenmittel setzte sich 2023 fort. Er steht für eine solide Geschäftspolitik, für Stabilität und Handlungsspielraum am Markt.

# Konzernstärke[n]



**Standort:** St. Pölten  
**Verwaltete Einheiten 2023:** 24.998  
**Bauleistung 2023:** 66,1 Mio. EUR

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:** 7.147  
**Bauleistung 2023:** 29,7 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:** 2.919  
**Bauleistung 2023:** 12,8 Mio. EUR

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

## NÖSTA

**Standort:** St. Pölten  
**Verwaltete Einheiten:** 1.062  
**Bauleistung 2023:** 2,3 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:** 252 Wohnhausanlagen  
**Wiederbrauchbar-machungen 2023:** 155 Einheiten

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



# Organe und Gremien

## Vorstand

### Obfrau

Mag. Isabella Stickler, CSE

### Obfrau-Stellvertreter

DI Jürgen Putz, FRM, CSE

### Geschäftsführendes Mitglied

DI Theresa Reiter, MBA

### Fachvorstand Finanz- und Rechnungswesen

Dr. Andreas Köninger

## Aufsichtsrat

### Vorsitzende:

NRAbg. Mag. Michaela Steinacker

### Vorsitzende-Stellvertreter:

DI Peter Morwitzer, CSE

Mag. Wolfgang Windholz, CSE

### Mitglieder:

Dr. Alfred Janecek, CSE

LAbg. Christoph Kaufmann, MAS, CSE

Sandra Kern

Ing. Alois Nöstler, CSE

Mag. (FH) Bgm. Andrea Völkl

Mag. Johann Zöhling

## Delegiertenversammlung

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

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

# 75 JAHRE ALPENLAND: Ein buntes Fest des Miteinanders.



**BUNT** als Dresscode war gerade für die männlichen Gäste eine Herausforderung. Sie haben sie großteils mutig gemeistert. Dementsprechend gestaltete sich das festliche Gesamtbild in der historischen „Konerei“ in St. Pölten: So vielfältig und so farbenfroh wie die Wohnwelten, die wir planen, bauen und pflegen.

**GEMEINNÜTZIG** arbeitet neben Alpenland auch der Verein „Rettet das Kind“ in Niederösterreich. Der Arbeit des Vereins kamen die großzügigen Spenden der Gäste an diesem Abend zugute. Das ökologische Gemeinwohl wiederum hatte das Fest als „Green Event“ im Auge: organisiert nach den Kriterien des Österreichischen Umweltzeichens.

**MIT LEIB & SEELE** wollen Geburtstage begangen werden. Die Köstlichkeiten am Speisen- und Getränkebuffet inklusive „Eisstanitzel-Station“ an diesem sommerlichen Abend trugen dazu ebenso bei wie herzliche (Wieder-)Begegnungen, neue Bekanntschaften und fröhliche Runden!

”

„Alpenland ist ein zuverlässiger und konstruktiver Partner im niederösterreichischen Wohnbau – und das seit 75 Jahren!“

**Mag. Christiane Teschl-Hofmeister,**  
Wohnbau-Landesrätin

”

„Heute ist der Tag, an dem wir Danke sagen: unseren Partner:innen und Mitarbeitenden für Verlässlichkeit, Qualität und Innovation!“

**Mag. Isabella Stickler, Obfrau**

„DARF'S EIN BISSL MEHR SEIN?“ lautete die willkommene Frage am Buffet.



**AM RUNDEN TISCH** konnten Anekdoten aus der langen Zusammenarbeit gut kreisen.

**BEKÖMMLICH** waren die Küche und das Fest insgesamt: organisiert als „Green Event“ von der Verpflegung bis zum Abfallmanagement.

”

„Mit Ihrer Spende helfen Sie uns, gefährdeten Kindern und Familien Wohnraum und Rückhalt zu geben!“

Monika Franta, Rettet das Kind NÖ



GIPFELTREFFEN in entspanntem Ambiente: Wohnbau-Landesrätin Mag. Christiane Teschl-Hofmeister und Mag. Alois Feichtinger vom Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) fanden reichlich Gesprächsstoff.

EIN FESTLICHES ERGEBNIS für den Verein „Rettet das Kind NÖ“. Der Dank gilt den Gästen, die mit beherzten Gaben die Basis zur stattlichen Gesamtspende von 10.075 Euro legten!



”

„Richtungsweisend stellt Alpenland das Gemeinwohl in den Mittelpunkt der Geschäftspolitik. Das führt die Gemeinnützigkeit als Wert der ersten Stunde in eine neue Zeit. Dazu braucht es Mut und die wirtschaftliche Grundlage. Beides ist gegeben.“

DI Norbert Steiner, Obmann 2013 bis 2021



BESTES BILLET: mit souveränem Strich gezeichnet und überreicht vom ehemaligen Obmann Norbert Steiner.



LAND  
und  
LEUTE

STABILITÄT  
aus Kontinuität



An aerial photograph of a city, likely Vienna, showing a wide river (the Danube) flowing through the center. The city is densely packed with buildings, including residential blocks and industrial structures. Green spaces, parks, and a large stadium are visible along the riverbanks. The background shows rolling green hills under a bright blue sky with scattered white clouds. Two semi-transparent circular overlays are present: a dark blue one in the upper right and a yellow one in the lower center.

**BASIS-  
ARBEIT**  
mit den  
Gemeinden

**WOHN-  
INNOVATION**  
technisch,  
ökologisch  
und sozial



## UNSERE WOHNWERTE

Wir arbeiten nach dem **Prinzip des Gemeinwohls** statt des Fokus auf Gewinnmaximierung. Erwirtschaftete Überschüsse re-investieren wir in den Wohnbau.

Die Preise für Wohnungen kalkulieren wir nach dem Prinzip der **Kostendeckung** auf Grundlage der tatsächlich angefallenen Kosten und nicht danach, „was der Markt hergibt“.

Wirtschaftliche wie ökologische Kosten betrachten wir für den gesamten **Lebenszyklus** unserer Gebäude.

# Bauen bedeutet, auf alle(s) zu schauen.

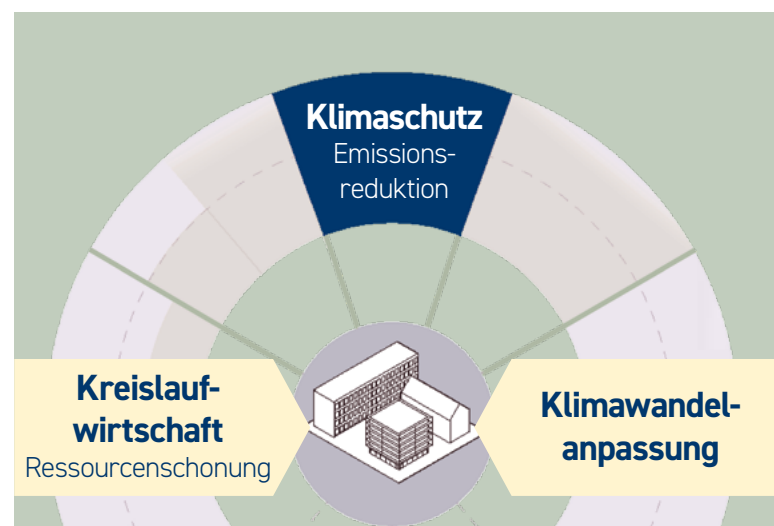
**Längst geht es auch im Wohnen um Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit. Gemeinnützige Genossenschaften wie Alpenland sind Stütze und Vorreiter in diesem Wandel. Nicht die Maximierung von Gewinnen, sondern das langfristige Wohl von Land und Leuten steht im Kern ihres Auftrags.**

**BASISARBEIT** Wohnen passiert immer „vor Ort“: In den Städten und Gemeinden mit ihren stets besonderen Gegebenheiten. Wir nutzen in der Gestaltung unseres Wohnangebotes das lokale Wissen in den Gemeinden. Und wir verstehen uns als ihr Berater und Begleiter im Wandel. Dazu gehört, dass wir zentrale Fragen auch gemeinsam verhandeln: Welche Art der Flächennutzung ist vertretbar? Wieviel an Kfz-Stellplätzen braucht es wirklich? Oder was dient der Belebung des Zentrums? Fakten auf der Basis von 75 Jahren Erfahrung erweisen sich dabei für uns wie für die Gemeinden als hilfreich.

**STABILITÄT** Am Ende ist es auch die Region, die von unserer stabilen Bauleistung gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten profitiert. So wie die Bewohner:innen von der Sicherheit unbefristeter Mieten profitieren und von Preisen, die signifikant unter dem „Marktmöglichen“ liegen. Dazu nutzen wir mit hohen baulichen Standards das Angebot an Bundes- und Landesförderungen optimal. Wo immer möglich, verhelfen wir Bewohner:innen zu Eigentum. Dazu erwarten wir nicht zuletzt vom beschlossenen Wohnbaupaket der Regierung Impulse: Es sieht unter anderem den Wegfall von Gebühren beim Eigentumserwerb befristet auf zwei Jahre vor.

**WOHNINNOVATION** Wie lassen sich nachwachsende Baustoffe und erneuerbare Energien kostenverträglich nutzen und welche Chancen bieten künftig lokale Energiegemeinschaften? Wie kann „Bauen im Kreislauf“ funktionieren? Und wie entwickeln sich gute Nachbarschaften? Als „Gemeinnützige“ stehen wir im Wohnbau nicht nur für Quantität, sondern vor allem auch für Qualität und Innovation. Projekte in Zusammenarbeit etwa mit

der NÖ Wohnbauforschung werden neue Wege weisen. Eine systematische Bestandsanalyse wird die Grundlage für „Klimafitness“ auf breiter Front schaffen. Denn Zukunft und Wohnen: Eines hängt am Anderen.



$$3 \times 0 = 0$$

*Drei Bauträger, drei Standorte – Null-Netto-Emission. In jeder Phase des Lebenszyklus. Das ist der Anspruch eines geförderten Forschungsprojektes, das Alpenland in Göblasbruck bei Wilhelmsburg realisiert. Für jedes der Häuser kommen unterschiedliche Materialien und Technologien zum Einsatz, für alle gilt der gleiche Grundsatz: ein klimaneutraler Betrieb über den gesamten Lebenszyklus einschließlich des Abbruchs in Jahrzehnten. Auf die Erkenntnisse darf man für den Wohnbau insgesamt gespannt sein!*



## Das Zukunftshaus gewinnt Konturen.

Wie lässt es sich komfortabel, leistbar und klimafreundlich zugleich wohnen? Antworten darauf werden sich in Wolkersdorf finden.

Es war ein Spatenstich im April dieses Jahres, der viel mehr bewegt hat als einige Schaufeln Erde. Das geförderte Alpenland ZUKUNFTSHAUS in Wolkersdorf mit acht Wohneinheiten wird zeigen, was in einem künftig nachhaltigen Wohnbau funktionieren kann: Begleitet von der NÖ Wohnbauforschung, der BOKU Wien und der Uni Innsbruck wurde ein Niedrigstenergiegebäude im Passivhausstandard geplant.

Das Heizen und Kühlen erfolgt über Bauteilaktivierung, die Energie für den Betrieb der zentralen Wärmepumpe liefert Photovoltaik. Eine „prädiktive Steuerung“ richtet die Aktivität des Systems an der kurzfristigen Wetterprognose aus. Eine Vielzahl an Sensoren wird über drei Jahre aufschlussreiche Messwerte im Vergleich zur konventionell errichteten Alpenland-Wohnhausanlage vis-à-vis liefern!



## #freifinanziert

Unser Auftrag ist es, ein Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Dazu nutzen wir auch die Möglichkeit, „freifinanziert“ zu bauen. Diese Flexibilität ermöglicht es uns, bei unterschiedlichen Rahmenbedingungen Projekte umzusetzen. 2023 wurden zwei Drittel unserer Anlagen freifinanziert gebaut. „Freifinanziert“ bedeutet bei Alpenland übrigens weiterhin gemeinnützig: preisfreundlich kalkuliert nach dem Prinzip der „Kostendeckung“ und mit unbefristeten Mietverträgen. Dazu kommt auch noch Flexibilität: von der freieren bautechnischen Gestaltung bis zur Möglichkeit des sofortigen Eigentumserwerbs und der unkomplizierten Weitervermietung.

## #zertifiziert

Es geht um soziale Fairness, ökologische Nachhaltigkeit und Transparenz im Geschäftsgebaren: 2022 hat Alpenland eine „Vollbilanz“ im Hinblick auf die Gemeinwohlökonomie erarbeitet und damit das GWÖ-Zertifikat erlangt. Als erste gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft in Österreich. Derzeit wird an der Rezertifizierung der Gemeinwohlbilanz gearbeitet. Sie soll bis Ende dieses Jahres unter dem neuen Label-Namen ECOnGOOD vorliegen. Rezertifizierungen sind im Zweijahresrhythmus vorgesehen.



## #footprint

Gefahrenre Kilometer, der Verbrauch von Wasser oder Papier, die Entsorgung von Abfällen und vieles mehr: 56 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Alpenland-Zentrale resultieren indirekt aus dem laufenden Geschäftsbetrieb. Der Rest verteilt sich annähernd gleich auf im Haus verbrauchte oder indirekt verbrauchte fossile Energie. Der gemeinsam mit dem Büro ConPlusUltra ermittelte „Corporate Carbon Footprint“ hat Orientierung für das weitere „Green-Tuning“ unseres Geschäftsbetriebs gebracht – und wertvolle Expertise, die wir weit über unsere Zentrale hinaus nutzen werden!

## Klimachallenge 1/3

# Innenverdichtung vor Außenentwicklung

Standortqualität ist ein wesentlicher Parameter für Lebens- und Wohnqualität. Innerstädtische Lagen mit Verdichtungspotential bieten beste Voraussetzungen, um im sorgsamem Umgang mit bestehenden baulichen Strukturen eine der wichtigen Antworten in Bezug auf Nachhaltigkeit zu finden. Wir setzen daher einen Fokus auf Projekte im Ortszentrum, sehen diese im Kontext mit ihrer Umgebung und versuchen, das Alte mit dem Neuen zu verbinden. Es gilt, die Authentizität des Vorhandenen zu bewahren und gleichzeitig zukunftsweisende Wohnformen und Innovation zu platzieren.



**Mag. Isabella Stickler, CSE**





## NÖ Wohnbaupreis: nimm zwei.

Ein 29. Februar kommt nicht alle Jahre. Ebenso wie die Verleihung des NÖ Wohnbaupreises in zwei Kategorien an einen gemeinnützigen Bau-träger.

Mit zwei mutigen Projekten ist Alpenland diese Auszeichnung, überreicht von Landesrätin Christiane Teschl-Hofmeister, zuteilgeworden: Das gemeinsam mit der WETgruppe errichtete Quartier „Mühlbach Ost“ markiert das größte Bauprojekt in der Unternehmensgeschichte (324 Wohnungen) und bildet heute das moderne Entrée im Osten der Landeshauptstadt St. Pölten. Mit HOLZGRAF in Ober-Grafendorf wiederum, ausgezeichnet mit dem Gebäudestandard „klimaaktiv silber“, hat Alpenland die Tauglichkeit klimafreundlicher Holz-Hybridbauweise für den gemeinnützigen Wohnbau unter Beweis gestellt.

Beide Projekte hatten die Jury überzeugt, indem sie die zentralen Kriterien des Wettbewerbs umfassend erfüllen: handwerklich technische Qualität, zeitgemäße Umsetzung, ökologische Bauweise und funktionaler Wohnwert.

## #kindgerecht

Familienähnliche Strukturen, individuelle Förderung: Schon seit 1976 finden Jugendliche, die es familiär nicht gerade leicht hatten, diese Stützen in Neulengbach in einer Außenwohngruppe des Vereins „Rettet das Kind“. Und das nunmehr in einer neuen Qualität: Ein von Alpenland errichtetes Gebäude hat das alte und zu klein gewordene Haus ersetzt. Bis zu neun Kinder und Jugendliche teilen sich jetzt auf knapp 434 m² ihr Zuhause mit Wohnräumen, Küche, Spielzimmer und Büro.



„Ich bedanke mich bei Alpenland für Engagement und unermüdlichen Einsatz. Ihr Beitrag zur Versorgung Niederösterreichs mit finanziell erschwinglichem und hochwertigem Wohnraum ist von unschätzbarem Wert!“

**Mag. Christiane Teschl-Hofmeister**

Landesrätin für Wohnbau

## #nextbike

Über 200.000 Ausleihungen im Jahr berichtet der Fahrradverleih nextbike allein für Niederösterreich. Die Verlängerung der Werbe- und Standortpartnerschaft in St. Pölten mit Alpenland trägt zu diesem Boom bei: Fahrradservice vor Ort in großvolumigen Wohnbauten erleichtert es, die entscheidende „erste Meile“ etwa zum Bahnhof bequem und emissionsfrei zu absolvieren, wie Susanna Hauptmann, Geschäftsführerin von Radland Niederösterreich, erklärt. Rund 4.500 Mal wurden die nextbike-Räder mit Alpenland-Logo 2023 ausgeliehen!



„In Zeiten, in denen vorausschauendem Bodenmanagement immer größere Bedeutung zukommt, trägt die Alpenland zum Bodensparen bei, indem sie kompakte Lebensräume entwickelt. Und auch das beständige Bemühen um leistbare Wohnungen schätzen wir. Ad multas domus!“

**DI Johannes Pressl**

Präsident Österreichischer  
Gemeindebund

## #KI

Noch ist es gerade eines von 25 Unternehmen in der Branche „Bau“, das Künstliche Intelligenz verwendet. Doch dieser Anteil steigt. Bei der „Future Night“, veranstaltet vom Holzbau-Marktführer Rubner, präsentierte Alpenland-Obfrau Isabella Stickler Fakten und Denkanstöße zum Thema vor 150 Vertreter:innen der Bau- und Immobilienwirtschaft: „Wir sehen mit der KI viele Möglichkeiten, Effizienz, Komfort und Nachhaltigkeit im Bauen und Wohnen weiter zu steigern. Das kann bei Fragen des Datenschutzes, der Kosten und der Akzeptanz nur über den Weg einer sorgfältigen Abwägung führen.“



„Die Anliegen der Bewohner:innen werden aktiv angehört und angegangen. Sei es telefonisch, schriftlich oder im persönlichen Gespräch vor Ort. Es freut mich, dass die Zusammenarbeit auf diese Weise immer besser wird!“

**Michael Benedikter**

Vertrauensperson Wohnhausanlage  
Brückenstraße, Korneuburg

## Ober-Grafendorf

**3200 OBER-GRAFENDORF**  
Siedlungsstraße 12

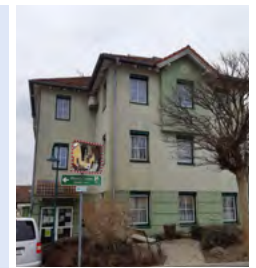
- 80 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- NÖ Wohnbaupreis 2023 – Kategorie Holzbau
- Bezug: April 2024



## Geras

**2093 GERAS**  
Retzer Straße 1

- Baujahr: 1997
- Wohnnutzfläche: 786 m<sup>2</sup>
- Sanierungsvolumen: € 270.000,-
- Maßnahmen: Wärmedämmfassade
- Umsetzung: 6 Monate



## Rosenburg

**3573 Rosenberg**  
Rosenburg 157-159

- 12 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Februar 2024







## Neulengbach

**3040 NEULENGBACH**  
**Almersbergstraße 4**

- 101 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Wohnungen auf 7 Baukörper verteilt
- Bezug: Oktober 2023



## Tulln

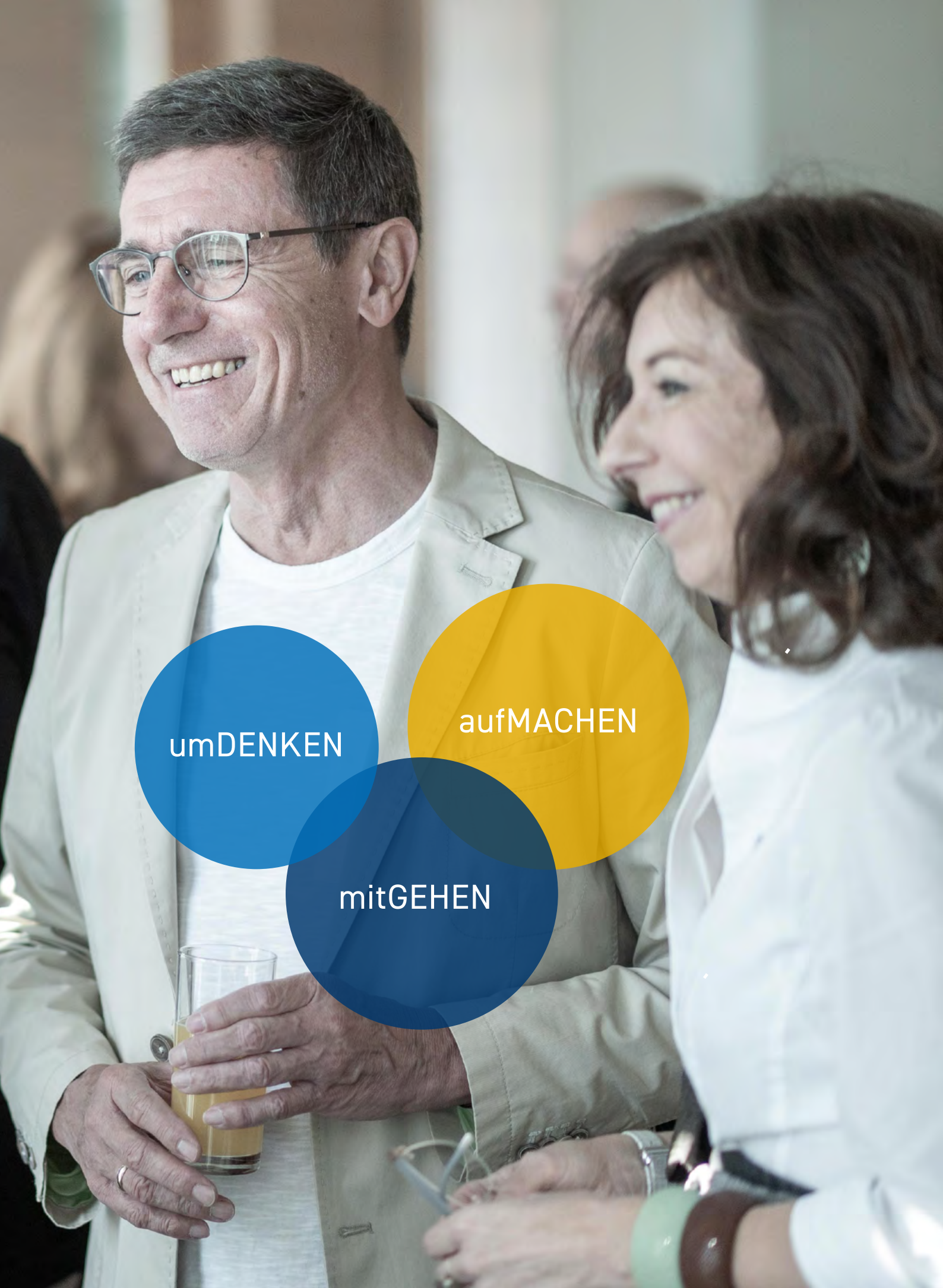
**3430 TULLN**  
**Egon-Schiele-Gasse 20-24**



- Baujahr: 1989-1991
- Wohnnutzfläche: 4.704 m<sup>2</sup>
- Sanierungsvolumen: € 1.600.000,-
- Maßnahmen: Wäremedämffassade, Fenster, Türen, OG + KG-Deckendämmung, Loggiensanierung
- Umsetzung: 12 Monate



SEITE  
an  
SEITE



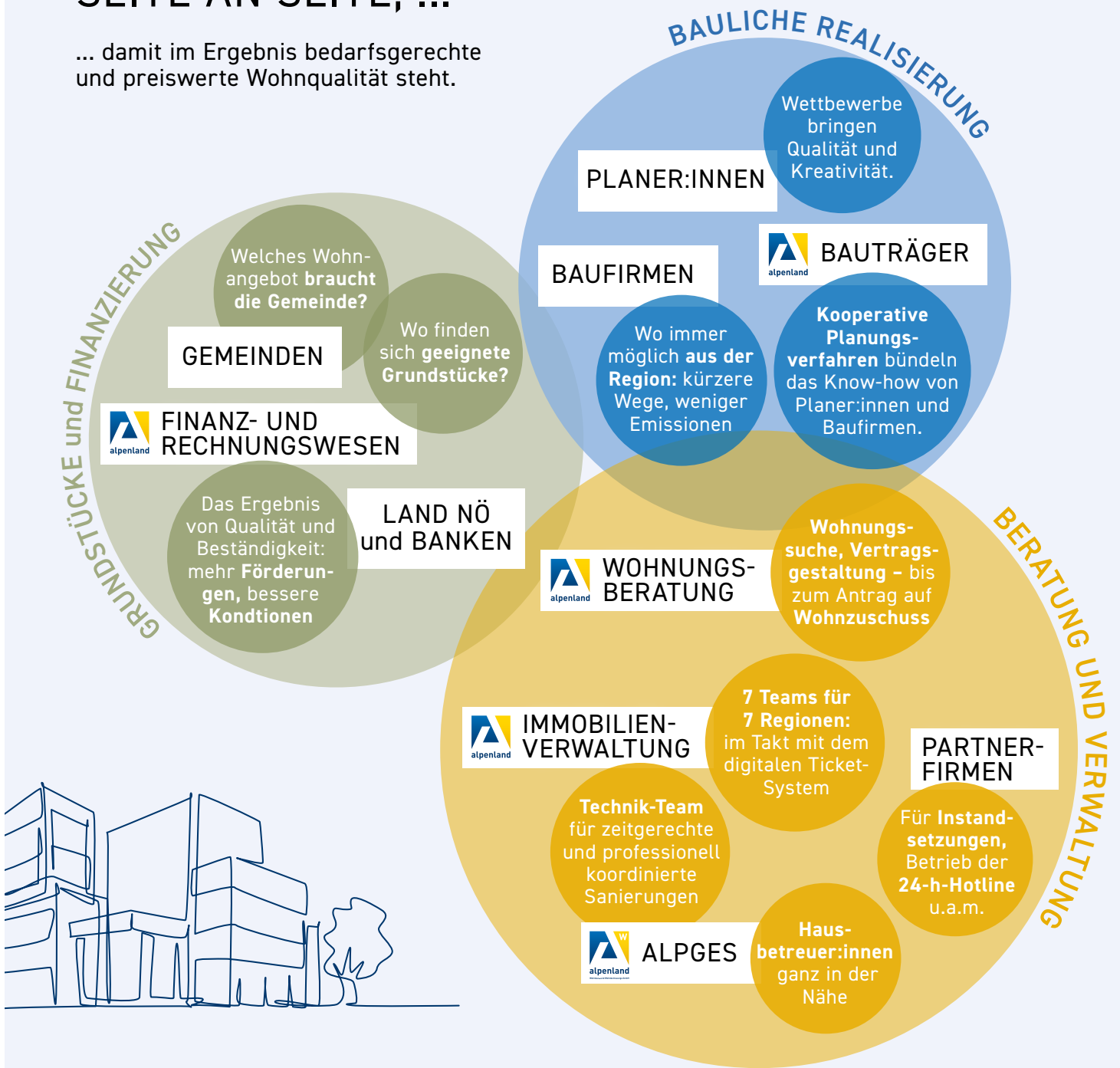
umDENKEN

aufMACHEN

mitGEHEN

# SEITE AN SEITE, ...

... damit im Ergebnis bedarfsgerechte und preiswerte Wohnqualität steht.



## UNSERE WOHNWERTE

1 Wir bevorzugen **regionale Lieferant:innen** mit kurzen Transportwegen.

2 In der Bauausführung verpflichten wir unsere Auftragnehmer, geltende **arbeits- und sozialrechtliche Bestimmungen** einzuhalten.

3 **Diversität und Flexibilität** prägen unsere Arbeitswelt: Das beginnt bei gleichen Chancen für Frauen und Männer und endet bei einem breiten Angebot an Arbeitszeitmodellen.

# Im Miteinander voneinander lernen.

**Realisierbar angesichts der volatilen Kosten waren zuletzt manche Projekte nur mit viel Flexibilität in den Verträgen mit Lieferant:innen. Was Vertrauen von beiden Seiten erfordert hat. Das wiederum mit der regionalen Nähe unserer Partner:innen einen guten Boden hat.**

**ZIELQUALITÄTEN** Jedes Wohnbauprojekt hat andere Erfordernisse: architektonisch, technisch, ökologisch und im Hinblick auf die Nachbarschaft. Bei Alpenland sehen wir es als unsere Aufgabe, diese „Zielqualitäten“ Seite an Seite mit den Gemeinden zu erarbeiten, um in der Folge jenes verfügbare Know-how am Markt zu „wecken“, mit dem sich die gesteckten Ziele bestmöglich zu verträglichen Preisen erreichen lassen. Manchmal sind es Planungswettbewerbe, die kreative Ideen und innovative Lösungen auf den Tisch bringen. Zunehmend aber auch kooperative Planungsverfahren – oder eine Kombination aus beidem: Planer:innen und „Umsetzer:innen“ entwickeln vom Start weg gemeinsam ein Konzept, in dem sie alle ihre Erfahrungen und Möglichkeiten einbringen und innovativ verbinden. Auf diese Weise haben wir etwa mit dem Projekt HOLZGRAF einen gangbaren Weg aufgezeigt, wie sich Holz-Hybridbau im gemeinnützigen Wohnbau realisieren lässt.

**NEULAND** Neue Qualitäten im Wohnbau erfordern neue Partner:innen. Auch solche wie die Caritas: In unserem Auftrag hat sie die Besiedlung des St. Pöltner Wohnquartiers Mühlbach Ost begleitet, mit Nachbarschaftscafé und Treffen eingeladen zur Nutzung der zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen und -flächen. Der Zugang war so erfolgreich, dass er künftig in weiteren Wohnquartieren zum Einsatz kommt.

**HAUSPOST** Wenn wir bei Alpenland das Verbinden und Verknüpfen von Erfahrungen unter unseren Partner:innen fördern, dann tun wir das erst recht für unser eigenes Haus: Bei der Entscheidung über Ausstattungen hört unsere Neubau-Abteilung gerne, welche Erfahrungen unsere Immobilienverwaltung oder die Hausbetreuung unserer

Facility-Tochter Alpoges einbringen. Denn auch für Häuser gilt, was für Menschen gilt: Für ein gutes Leben braucht es gute Entscheidungen am Anfang.



## HOLZ IM SPIEL

*80 Wohnungen in Holzbauweise rund um den massiv ausgeführten Gebäudekern, ausgezeichnet mit dem NÖ Wohnbaupreis: HOLZGRAF in Ober-Grafendorf bei St. Pölten verbindet klimaaktiv-Standard in Silber mit unverwechselbarer Wohnqualität. Mit innovativen Projektansätzen hat Alpenland gezeigt, wie Holzhybrid-Bauweise künftig im gemeinnützigen Wohnbau ihren Platz finden kann. Entscheidend, so das Projektresümee: die enge Zusammenarbeit von Planer:innen, Holzbau- und Massivbauunternehmen mit Alpenland vom Start weg.*



## Substanz wahren, indem man sie pflegt.

Wie eine „Frischzellenkur“ einem großen Haus zu einer schlanken Erscheinung verhilft, wenn es um den Energieverbrauch geht.

Eine stattliche Wohnhausanlage aus den 1980er-Jahren mit 65 Wohnungen: Die thermische Generalsanierung in der Egon-Schiele-Gasse in Tulln bildete 2023 ein Leit- und Vorzeigeprojekt bei Alpenland. Es wurde gründlich angesetzt: Die nach den Maßstäben der Vergangenheit ausgeführte 5-cm-Styropor-Dämmung der Fassade wich einer neuen und stärkeren. Die oberste Geschoß- und Kellerdecke erhielten ebenfalls eine Dämmung. Neue Fenster mit integrierten Rollläden lösten die alten, noch „originalen“ ab. Die Sanierung der Hauseingangstüren und der Loggien war im Paket enthalten.

Für die Bewohner:innen hat sich die Geduld über zwölf Monate Bauzeit gelohnt: Lag der Heizwärmebedarf vormals bei 88 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr, sind es nunmehr 33 kWh/m<sup>2</sup>/a !



## #frühstück

Croissants, Snacks und Kaffee in reicher Auswahl. Dazu noch eine Portion gute Stimmung, und so geriet das Architekt:innen-Frühstück in der Alpenland-Zentrale zu einer so informativen wie angeregten Veranstaltung. Neue Ideen wurden abgewogen, aktuelle Trends von allen Seiten beleuchtet. „Wir sehen sie als unsere Partner:innen“, betonte Technik-Vorständin Theresa Reiter, „gerade auch dort, wo wir im gemeinnützigen Wohnbau neue Wege gehen!“

## #willkommen

Der erste Eindruck zählt. Das neu gestaltete Entree der Alpenland-Zentrale setzt demgemäß auf klare Linien, funktionale Beleuchtung und großzügiges Platzangebot. Firmen aus der Region haben den neuen Boden, Glasflächen und das Interieur – teilweise „refurbished“ – in Stellung gebracht. Sogar die „Zugigkeit“ des alten Empfangs konnte mit baulichen Maßnahmen behoben werden. Mit einem Satz: herzlich willkommen bei Alpenland!

## #wirsindalpenland

Ein Softwareentwickler, der die Ruhe bewahrt. Ein Bautechniker, der schnelle Entscheidungen trifft. Eine Wohnungsberaterin, die nicht nur Menschen, sondern auch Hunde mag: Sie und weitere Mitarbeiter:innen sind im Fokus in der aktuellen YouTube-Reihe „Wir sind Alpenland“. Ganz nach dem Motto: Jeder Job ist mehr als nur ein Job!



## #einviertelgrün

Zur Umgebung hin offene Wohnkörper mit viel Freiraum und Grün, dabei zentrumsnah am Areal des früheren Stadions: In Wiener Neustadt wird das Quartier „ein viertel grün“ ein lebenswertes Zuhause für rund 1.200 Menschen schaffen. Der Anpfiff zum Baustart ist gemeinsam mit den Projektpartnern ewg und Heimat Österreich im Oktober 2023 erfolgt. Bürgermeister Klaus Schneeberger beim Spatenstich im Oktober letzten Jahres: „Diese Anlage mit ihren Grünräumen und dem Netz an Fuß- und Radwegen erleben wir als Mehrwert für die gesamte Stadt!“

## Klimachallenge 2/3

# Klimafitter Energiestandard der Häuser

Um einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen zu leisten, legen wir unser Augenmerk auf die bauökologische und lebenszyklische Wertigkeit unserer Bauweisen. Dabei sind wir bestrebt, alle Phasen eines Lebenszyklus mitzudenken. Die Wahl entsprechender Baustoffe sowie der Einsatz intelligenter, reduzierter Haustechniksysteme unter Nutzung erneuerbarer Energien und lokal vorhandener Ressourcen tragen wesentlich zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes über die gesamte Lebensdauer bei, so wie das auch kompakte, gut gedämmte Gebäudehüllen tun.



**DI Theresa Reiter, MBA**





## Hallo Nachbar!

Nachbarschaft muss wachsen. Mit initialer Unterstützung tut sie das sehr schnell, wie das Beispiel Mühlbach Ost in St. Pölten zeigt.

Treffen im „Nachbarschafts-Café“, das gemeinsame Kennenlernen der Angebote am Areal oder Verabredungen für geteilte Aktivitäten: Was in Mühlbach Ost schon vor dem Einziehen begonnen hatte, begleitete auch die erste Phase im Zusammenleben. Fast eineinhalb Jahre nach der Übergabe der 260 Wohnungen stellt sich die Frage: Was hat das von der Caritas koordinierte und begleitete „Besiedlungsmanagement“ gebracht?

Genug, um diesen Weg auch künftig bei großen Wohnquartieren zu gehen, wie es aus der Immobilienverwaltung heißt: Mütter-Baby-Treffs, Zumba-Abende und Kaffeerunden zeugen in Mühlbach Ost bereits von buntem nachbarschaftlichen Spirit. Gemeinschaftliche Einrichtungen vom Beachvolleyballplatz über gemeinschaftlich gepflegte Gartenbeete bis hin zur Hundezone sind rege belebt. Und eine „Starter-Gruppe“, die sich unter den Bewohner:innen gebildet hat, macht die Nachbarschaftsdynamik zu dem, was sie sein soll: zum „Selbstläufer“.





## #kidsday

Unter der Woche fahren Mama oder Papa ins Alpenland-Büro zum Arbeiten. Bloß, wie sieht es dort drinnen aus? Diese Frage interessiert viele Kinder unserer Mitarbeiter:innen brennend, wie sich beim Kids Day herausstellte. An diesem Tag war der Nachwuchs in die Zentrale eingeladen. Eine

Entdeckungsreise durch alle Abteilungen brachte viele Eindrücke und Begegnungen. Beste Unterhaltung bescherten dann ein Wuzzlerturnier, Türme bauen mit Bioblo, Kinderschminken und die Zauberkünstlerin „Miss Lee“.

## #meinverein

Gute Gründe hatte es, dass Alpenland beim „360° Forum“ in Salzburg zum Thema „Zukunftsorientierte Unternehmen“ ausgerechnet den eigenen Kulturverein für Mitarbeiter:innen vorstellte: Weil dort jener Zusammenhalt wurzelt, der die gemeinsame Arbeit auszeichnet. Vom Betriebsausflug über die Faschingsjause bis zum Kabarettabend: Gegen einen kleinen Mitgliedsbeitrag sind alle herzlich eingeladen. Die gemeinsamen Erfahrungen über Jahrzehnte des Kulturvereins verbinden: Technik mit Verwaltung, junge mit erfahrenen Kolleg:innen, Teams und Führungskräfte ...



## #halloberlin

Was macht eine Stadt wie Berlin, die dringend nach Wegen sucht, um bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen? Die dortige Stadtregierung schickt eine Delegation nach Österreich, um sich über die international anerkannten Vorzüge des hiesigen geförderten Wohnbaus ein Bild zu machen. Dass die Reise nach St. Pölten führte, war wohl kein Zufall. Insbesondere das Projekt „Mühlbach Ost“ stieß bei den Gästen auf reges Interesse.



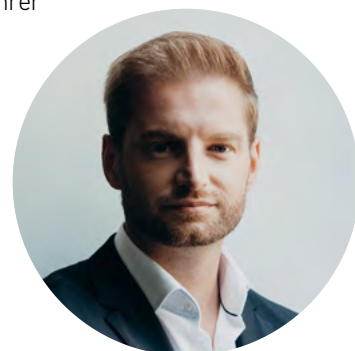
„Mit Alpenland verbindet uns eine gemeinsame Vision: von einer Zukunft, die nicht auf Kosten unserer Kinder und Enkel geht. Wir als MAGK ARCHITEKTEN haben Mittel und Erfahrung, diese Vision mitzutragen.“

**DI Arch. Martin Aichholzer**  
MAGK ARCHITEKTEN



„Seit 75 Jahren setzt Alpenland Maßstäbe im Wohnbau und prägt durch Qualität und Innovation das Bild der Gemeinden in Niederösterreich. Die enge Partnerschaft zwischen NÖSTA und Alpenland steht für Vertrauen und erfolgreiche Zusammenarbeit, die das Leben vieler Menschen nachhaltig verbessert.“

**DI Andreas Dominko**  
NÖSTA Geschäftsführer



„Alpenland und HANDLER verbindet eine langjährige Geschichte. Wir haben gemeinsam bereits zahlreiche Projekte umgesetzt und schätzen die offene Kommunikation. Wir freuen uns auf weiterhin gute Zusammenarbeit!“

**Michael Schranz**  
Geschäftsführer HANDLER Bau GmbH



## Wiener Neustadt

**2700 WIENER NEUSTADT**  
**Stadionstraße/Giltschwertgasse**

- 97 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Frühjahr 2027



## Neulengbach

**3040 NEULENGBACH**  
**Florianigasse 4**

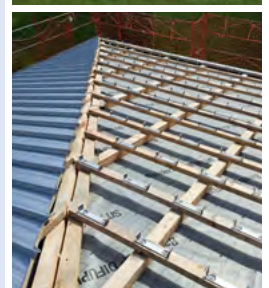
- 25 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- inkl. Räumlichkeiten für Rettet das Kind NÖ
- Bezug: Sommer 2024



## Scheibbs

**3270 SCHEIBBS**  
**Bürgerspitalgasse 6**

- Baujahr: 1975
- Wohnnutzfläche: 1.341 m<sup>2</sup>
- Sanierungsvolumen: € 170.000,-
- Maßnahmen: Dachsanierung inkl. Verstärkung für spätere PV-Anlage, Fassadenanstrich
- Umsetzung: 4 Monate





## Wilhelmsburg



**3150 WILHELMSBURG**  
**Rametzbergstraße 1c**

- 36 geförderte Wohnungen bzw. Doppelhäuser
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Herbst 2024



## Grafenegg/Sittendorf

**3485 SITTENDORF**  
**Nepomukgasse 1-3**

- 17 geförderte Reihenhäuser
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Oktober 2023



A modern, multi-story apartment building with a light brown facade and white balconies. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there is a green lawn with a playground structure consisting of two wooden posts and a metal chain. The text 'WOHNEN und LEBEN' is overlaid on a dark blue semi-transparent rectangle in the center of the image.

WOHNEN  
und  
LEBEN

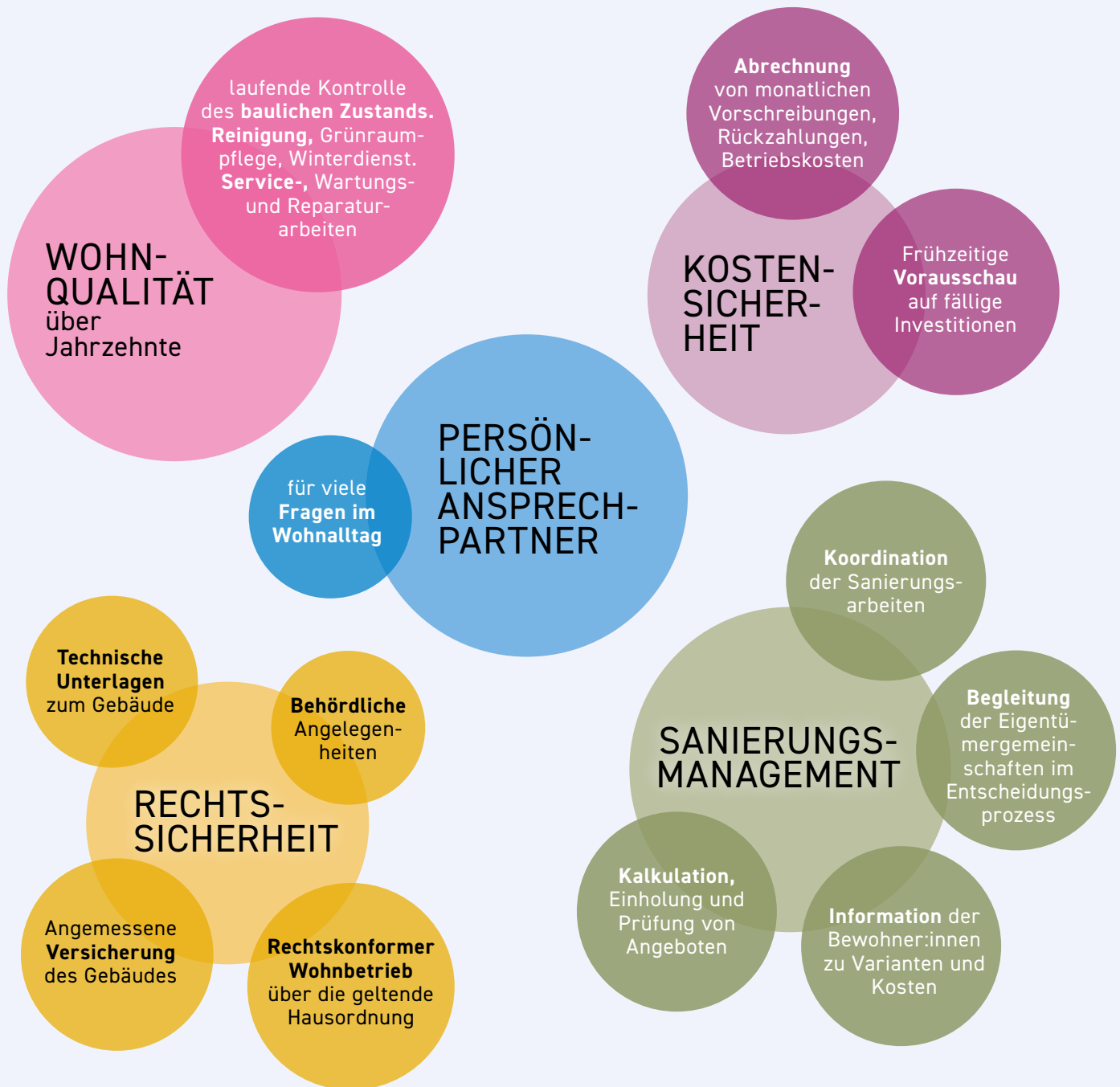


**ZIELE**  
stecken

**INNOVATION**  
wagen

**ERFAHRUNG**  
teilen

# WAS „PRODUZIERT“ EINE IMMOBILIENVERWALTUNG EIGENTLICH?



## UNSERE WOHNWERTE

1 Unsere **Kund:innen SIND Alpenland**. Als Genossenschaftsmitglieder halten unsere Bewohner:innen in ihrer Gesamtheit das Eigentum am Unternehmen.

2 Wir vergeben Wohnungen **unbefristet** und zu Bedingungen, die sie der Spekulation weitgehend entziehen.

3 Wir beraten und begleiten unsere Kund:innen **über alle Phasen** der Wohnungswahl und des Wohnens persönlich.

# Die Menschen über ihre Wohnlaufbahn begleiten.

**Bauen ist und bleibt teuer, die Fläche knapp. Gemeinnützigkeit kann vor diesem Hintergrund nur bedeuten, neue Wege zu gehen: Damit das Wohnen Leistbarkeit und Qualität auf neue Weise zusammenführt – und dort ankommt, wo es gebraucht wird.**

**NEU DENKEN** Jugendliche und Junge, die sich die Abnabelung vom „Hotel Mama“ nicht leisten können. Ältere mit niedrigen Pensionen, die angesichts der laufenden Wohnkosten in Bedrängnis kommen: Vor allem Menschen am Beginn und am Ende der „Wohnlaufbahn“ geraten am Wohnungsmarkt zunehmend unter Druck. Wie kann ein innovatives Angebot aussehen, das für sie leistbar und lebbar ist? Zum Beispiel so wie die Alpenland-Anlage in Hollabrunn, wo sich Junge in Ausbildung oder während des Berufseinstiegs Flächen für bestimmte Nutzungen teilen. Oder wie beim geplanten Projekt in Hinterbrühl, wo Jung und Alt miteinander den Wohnalltag gestalten sollen. Dahinter steht jeweils die Idee des „Clusterwohnens“ (siehe S. 42): Weniger Raum (und Kosten) für den höchstprivaten Bereich, mehr Platz für Miteinander und Begegnung.

**ÖFFNEN** Intelligent geplante Verdichtung senkt nicht nur die Wohnkosten. Sie bietet auch die Chance, eine neue (alte) soziale Qualität ins Wohnen zu bringen. Statt Breite darf es Höhe sein, mit abwechslungsreich gegliederten Geschossezonen. Dafür bleibt mehr Platz für einladende Grünbereiche. Für Ausweichflächen, Ateliers, Gemeinschaftsgärten und „open space“, wo sich vieles nachbarschaftlich organisieren lässt: von der Bastelgruppe für die Kinder bis zum Tratscherl im Waschsalon. Die Ära der „Wohnoasen“ hat sich erschöpft. Keine Wüste der Anonymität umgibt den privaten Kernbereich, sondern eine vielfältig angebundene und durchwegte Nachbarschaft.

**BEGLEITEN** Wohnkultur verändert sich, so wie sie sich in 75 Jahren Alpenland stetig verändert hat. Nicht zuletzt mit der Ökologisierung des Wohnens. Darin steckt eine große Chance, die gegen-

wärtig vor allem noch als große Herausforderung wahrzunehmen ist. Auf diesem Weg begleiten wir unsere Kund:innen durch die Fülle an rechtlichen und technischen Fragen: Als Berater:innen, Innovator:innen und Umsetzer:innen.



## BESCHLUSSFÄHIG

*Soll in einen Glasfaseranschluss für das Haus investiert werden? Bis die Abstimmungsbögen zu solchen Fragen ausgefüllt, retourniert, ausgewertet und verbindlich sind, vergehen Wochen und Monate. Eine digitale Option, die Alpenland bereits im Praxistest hat, könnte zeitgerechte Entscheidungen für Eigentümergemeinschaften sehr erleichtern: Vorschläge werden optional kurzerhand per Push-Nachricht am Smartphone empfangen – und auch angenommen oder abgelehnt.*



**BADEN-SPITALSGÄRTEN**  
wohnen - vernetzen - leben

## Im Einklang mit den Elementen.

Worauf muss umfassende Wohnqualität gründen? Auf den Elementen der Natur, wie im Fall des Wohnquartiers „5e Spitalsgärten“ in Baden.

Gediegenes Wohnklima, urbane Qualitäten mit viel Grün: Was die Kurstadt Baden insgesamt auszeichnet, verdichtet sich am Areal der vormaligen Spitalsgärten zu einem zukunftsweisenden Wohnquartier. Rhythmus und Vielfalt gleichermaßen schwingen schon in der Projektbezeichnung „5 Elemente“ mit: Wasser, Erde, Feuer, Holz und Metall bilden die Elemente, die jeweils eines der fünf Baufelder inspirieren. Das in enger Abstimmung mit der Stadt Baden entwickelte Konzept verbindet Ökologie mit Aspekten sanfter Mobilität und lebendiger Nachbarschaften. Die geplanten 206 Wohnungen bieten Miete mit Kaufoption ebenso wie Soforteigentum und werden ab Ende 2025 beziehbar sein.

[www.spitalsgaerten.at](http://www.spitalsgaerten.at)





## #vielfalt

Jung und alt: So ließe sich die vielfältige Wohnlandschaft in Wolkersdorf beschreiben, die sich mit der im Juli 2023 übergebenen Anlage in der Johann Degen Gasse nahe dem Ortszentrum aufzut: 23 Einheiten „Junges Wohnen“ stehen speziell gefördert jungen Menschen bis 35 zur Verfügung, 18 Wohnungen für ältere Menschen nach dem Fördermodell „Begleitetes Wohnen“. Dazu 39 freifinanzierte Wohnungen zur Miete mit Kaufoption, die mit zwei bis vier Zimmern Singles, Paaren und Familien ein perfektes Zuhause bieten.



## #bestandspflege

Rund jeder siebte Euro geht bei Alpenland in die Werterhaltung bzw. Aufwertung bestehender Häuser. Auf Großsanierungen, die eine umfassende Logistik in der Planung und Abwicklung erfordern, entfielen 2023 5,4 Mio. €. Im laufenden Geschäftsjahr 2024 sind dafür bereits 6,11 Mio. € kalkuliert. Es handelt sich dabei zum einen um thermische Sanierungen von der Fassaden- und Deckendämmung bis zur neuen Dacheindeckung, zum anderen um Umstellungen von Gas(zentral)heizungen auf Fernwärme. Abhängig vom Sanierungsvorhaben variieren die Bauzeiten zwischen 3 und 12 Monaten.

## #wohnezuschuss

Gleichsam „Amtshilfe“ hat Alpenland 2023 mit der unterstützenden Bearbeitung von 1.567 Anträgen auf Wohnzuschuss geleistet – 28 mehr als noch im Jahr davor. Der Wohnzuschuss ist jährlich beim Land Niederösterreich zu beantragen. Bewilligte Unterstützungen können übrigens auch während der Laufzeit angepasst werden: Etwa wenn sich der Kostenaufwand fürs Wohnen ändert, bei einer gravierenden Minderung des Einkommens oder bei Nachwuchs. Infos gibt es jederzeit unter [wohnezuschuss@alpenland.ag](mailto:wohnezuschuss@alpenland.ag).

## Klimachallenge 3/3

# Nachhaltigkeit bei Umfeld und Anbindung

Klimafreundlicher Wohnbau zeichnet sich für uns dadurch aus, dass mit den konzipierten Baulichkeiten Voraussetzungen zur Förderung umweltbewusster Lebensstile geboten werden. Dies kann sowohl über die Etablierung eines zukunftsweisenden Mobilitätskonzeptes als auch mit der wohlüberlegten Planung und Gestaltung von Grün- und Freiraumflächen erfolgen. Damit schaffen wir neben den positiven Effekten auf das Mikroklima auch wertvollen Raum für Wohlbefinden und soziale Interaktion.

**DI Jürgen Putz, CSE**





## In Clustern planen, verbunden wohnen.

Müssen kleinere – und kostengünstigere – Wohnungen am Ende immer weniger „Wohnradius“ bedeuten?

Gar nicht, sagt der von Alpenland verstärkt gepflegte Planungsansatz nach Clustern: Im Vordergrund steht nicht die Miniaturisierung gewohnter Wohnkonzepte, sondern der neue Umgang mit Nutzungszonen. Konkret: Auch wenn ganz private Zonen wie Wohn- oder Schlafzimmer gleich groß bleiben, lassen sich Wohnflächen und Wohnkosten reduzieren, wenn anderweitig geteilt und gemeinsam genutzt wird: Etwa die „halbpri- vate“ Küche beim künftigen Betreuten Wohnen in der Living City in St. Pöl- ten. Die Idee dahinter, wie sie Elfriede Mörtl vom Wohnungsverkauf auf den Punkt bringt: „Wir sparen Flächen und gewinnen einladend gestaltete Begegnungszonen im Alltag!“

## #bessersicher

Wie lassen sich die Schäden im Fall eines Blackouts minimieren: Wie organisieren wir uns? Wer erledigt wann was? Beim Sicherheitstag letzten Oktober in der Alpenland-Zentrale gab es dazu, begleitet u. a. vom NÖ Zivilschutzverband, nicht nur praktische Infos, sondern auch handfeste Werkzeuge: ein Blackout-Handbuch zum Vertiefen und ein Kurbelradio für den Ernstfall.



„Die Menschen in unserer Wohnhausanlage haben die unterschiedlichsten Ideen. Das Schöne daran: Bei Alpenland finden wir dafür immer ein offenes Ohr!“

**Brigitte Heller & Mag. Andrea Löw**  
Alpenland-Delegierte

## #goldkelle

Errichtet im Biedermeier als Gasthaus, dann eine Ära als städtisches Postamt, später Leerstand: Mit dem Ibesich-Haus hat die KAMPTAL eine wahre Institution in Horn revitalisiert. Das Dach wurde ausgebaut, ein Lift neu angebaut, die historische Bausubstanz behutsam saniert und die Haustechnik auf modernen Stand gebracht. Die Auferstehung des Ibesich-Hauses mit Wohnungen und Ordinationen würdigte eine Fachjury mit der „Goldenen Kelle“: Niederösterreichs höchste Auszeichnung für „herausragende Baugestaltung und sensible Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild“.



„Wir haben uns gut beraten und begleitet gefühlt und so unser neues Zuhause im HOLZGRAF reibungslos gefunden. Das Wohnen mit dem Baumaterial Holz ist einzigartig!“

**Sara Bernhard & Sebastian Janisch**  
Ober-Grafendorf



## #langzeitziel

Energieeffizienz, die mindestens der Klasse B im Energieausweis entspricht: So sieht es die Langzeitplanung bis 2050 für alle Objekte vor, die im Mehrheitseigentum von Alpenland stehen. Ein Zeitraum, der nicht übertrieben lange erscheint, wenn man sich die Größe der Aufgabe vor Augen hält: Bis Ende des Jahres wird eine komplette Bestandsanalyse vorliegen. Kommendes Jahr wird – Haus für Haus – der Maßnahmenkatalog für den gesamten relevanten Bestand erarbeitet. Die Steigerung der Energieeffizienz über die laufende Instandhaltung ist dabei ebenso Thema wie Optionen in der Sanierung.



„Mein Vertrauen in Alpenland ist schnell gewachsen, als ich gesehen habe: Die stellen nicht nur Bauten auf die grüne Wiese. Die nehmen sich auch um Projekte im Stadtkern an, die aufwändig sind, aber wertvoll für die Gemeinde.“

**Christine Dünwald-Specht**  
ehem. Bürgermeisterin von Scheibbs



## Totzenbach



**3062 TOTZENBACH**  
**Kirchenstraße 27**

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

## Wolkersdorf Zukunftshaus

**2120 WOLKERSDORF**  
**Obersdorfer Straße 31**

- 8 freifinanzierte Wohnungen
- Soforteigentum
- Forschungsprojekt & klimaaktiv
- Bezug: Sommer 2025



## Reichenau



**2651 REICHENAU**  
**Abt Balthasar Straße 5**

- Baujahr: 1987
- Wohnnutzfläche: 1.333 m<sup>2</sup>
- Sanierungsvolumen: € 120.000,-
- Maßnahme: Liftzubau – Neuerrichtung Liftanlage
- Umsetzung: 4 Monate

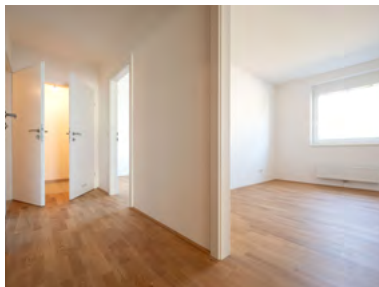


## Baden



**2500 BADEN**  
Kanalgasse/Meixnerstraße/  
Dr.-Julius-Hahn-Straße

- 38 geförderte Wohnungen
- 128 freifinanzierte Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- 40 freifinanzierte Wohnungen zum Soforteigentum
- Bezug: Winter 2025



## Scheibbs



**3270 SCHEIBBS**  
Feldgasse 15

- 26 geförderte Wohnungen
- Miete
- Bezug: Mai 2024

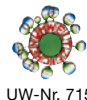


**Impressum:**

**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:** Mag. Günter Ledl **Konzeption:** Mag. Andreas Spannring; **Design/Gestaltung/Produktionsbegleitung:** wirgestalten.com – Marion Füllner & Cornelia Paris, St. Pölten **Verlagsort:** St. Pölten **Herstellungsort:** Print Alliance HAV Produktions GmbH, Bad Vöslau. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. **Fotos & Renderings:** Alpenland (3 x Flappe, S. 24, 25, 30, 33, 34, 44), Kemptal: (S. 25), Peter Rauchecker (S. 3, 6, 7, 31, 41), Marius Höfinger/www.foto-hoefinger.at (S. 8, 21, 33), Josef Herfert (S. 1, 11, 24, 25, 26–27, 28, 31, 41, 44, 45), Tanja Wagner (S. 12, 13, 23, 32, 42, 43), Günter Ledl (S. 36–37), Josef Bollwein (Seite 14–15), Katharina Hochecker (Coverelemente, Grafik S19), Werner Jäger (S. 22), Marlene Fehringer (S. 24, 43), Land NÖ (S. 23), monihart-scaled (S. 23), MAGK ARCHITEKTEN (S. 33), Handler BAU GmbH (S. 33), privat (2 x S 43), Arman Kalteis/Medienservice St. Pölten (S. 5), Jörg Uckermann Fotografie (S. 23), golemdigital (S. 20, S 21, 40, 44), BandyAT (S. 35), Simon + Stütz (S. 34), Adobe Stock: Pattadis (Cover), contrastwerkstatt (S. 39)

Produziert nach den Richtlinien des Österreichische Umweltzeichens.

Alpenland unterzieht sich jährlich der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen. Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten. Stand 08/2024





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](http://www.alpenland.ag)