



VOM
WOHNWOHL
ZUM **GEMEINWOHL**

Wie die Zukunft wohnt ...

Auf jeden Fall solide: in Häusern, die mit viel Erfahrung geplant und in exzellenter Qualität ausgeführt sind. Zunehmend klimafreundlich: mit Komfort, den erneuerbare Energien wie Wasser- und Sonnenkraft oder Erdwärme speisen. Und mehr denn je mit nachbarschaftlichen Qualitäten: in Wohnarealen, in denen sich viel Gemeinschaftliches findet und dem privaten Rückzug dennoch alle Räume, Balkone und Terrassen offenstehen.

Am Wohnen hängt die Zukunft von Menschen, von Gemeinden und letztlich das Gemeinwohl unserer Gesellschaft. Bei Alpenland denken wir deshalb an alle.

Weil wir alle eine Zukunft teilen.

Inhalt

- 4 Meilensteine 2021/22
- 9 Konzernresümee 2021

- 12 qualitätsbewusst
- 18 zukunftsfähig
- 24 nachbarschaftlich

- 30 Bau- & Sanierungsprojekte
- 44 Organe, Gremien und Mitarbeiter

qualität[s]- bewusst

Wenn Hannes Lust auf City hat, hat sein Nachwuchs eher Lust auf Sand. Quasi vor der Haustür liegt zum Glück beides.

Hannes' Wohnstory
auf Seite 17



zukunft[s]- fähig

Buntes aus dem Garten, das Gemüse vom Bauern: Nach Jahren des „Übergangs“ hat Sylvia mit ihren Söhnen den Ort zum Bleiben gefunden.

Sylvias Wohnstory
auf Seite 23





Weil das Gemeinwohl zählt.

nachbar[♥]- schaftlich

Mit „Kärntner Kasnudeln“ weicht Jennifer Comploier ihre frisch montierte Küche ein. Da duftet es zünftig bis hinaus in den Gemeinschaftsgarten.

Jennifers Wohnstory
auf Seite 29



Was sich tat. Was sich tut.

2021

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

DEZEMBER

2. SEPTEMBER 2021

Frisch gewählt

wurde das Vorstandsteam von Alpenland anlässlich der Delegiertenversammlung am 2. September 2021. Als erste Obfrau wird Isabella Stickler, seit 17 Jahren im Unternehmen tätig, die dynamische Entwicklung der achtjährigen Ära von Norbert Steiner fortsetzen. Sie steht für das klare Bekenntnis zur genossenschaftlichen und gemeinnützigen Ausrichtung des Unternehmens in Verbindung mit effizientem Management. Ihr zur Seite im Vorstand arbeiten Norbert Steiner, Jürgen Putz, Andreas Köninger und Josef Bichler.

Neuwahl des Vorstandes und der Obfrau
Mag. Isabella Stickler

Zentrale:
Installation von Photovoltaik und E-Ladestationen

„Ich schau auf dich, schau du auf mich!“:
Betrieblicher Sicherheits- und Gesundheitstag

Tag der Genossenschaften in Wien mit Lead-Präsentation durch Alpenland

Historisches Minimum bei Leerständen

4. St. Pöltner **Wohnbaudialog** mit Architekturnetzwerk ORTE

13. OKTOBER 2021

„Ich schau auf dich, schau du auf mich!“

lautete die Devise beim **betrieblichen Sicherheits- und Gesundheitstag** in der Zentrale in St. Pölten am 13. Oktober 2021. Alle Notfälle, die hoffentlich nie eintreten werden, wurden unter Übungsbedingungen mit viel Teamgeist absolviert: von der geordneten Evakuierung im Brandfall oder der Inbetriebnahme eines Feuerlöschers bis zur Anwendung des Defibrillators. Zusammen mit den arbeitsmedizinischen Tipps wurde daraus ein so produktives wie verbindendes „Come-together“.

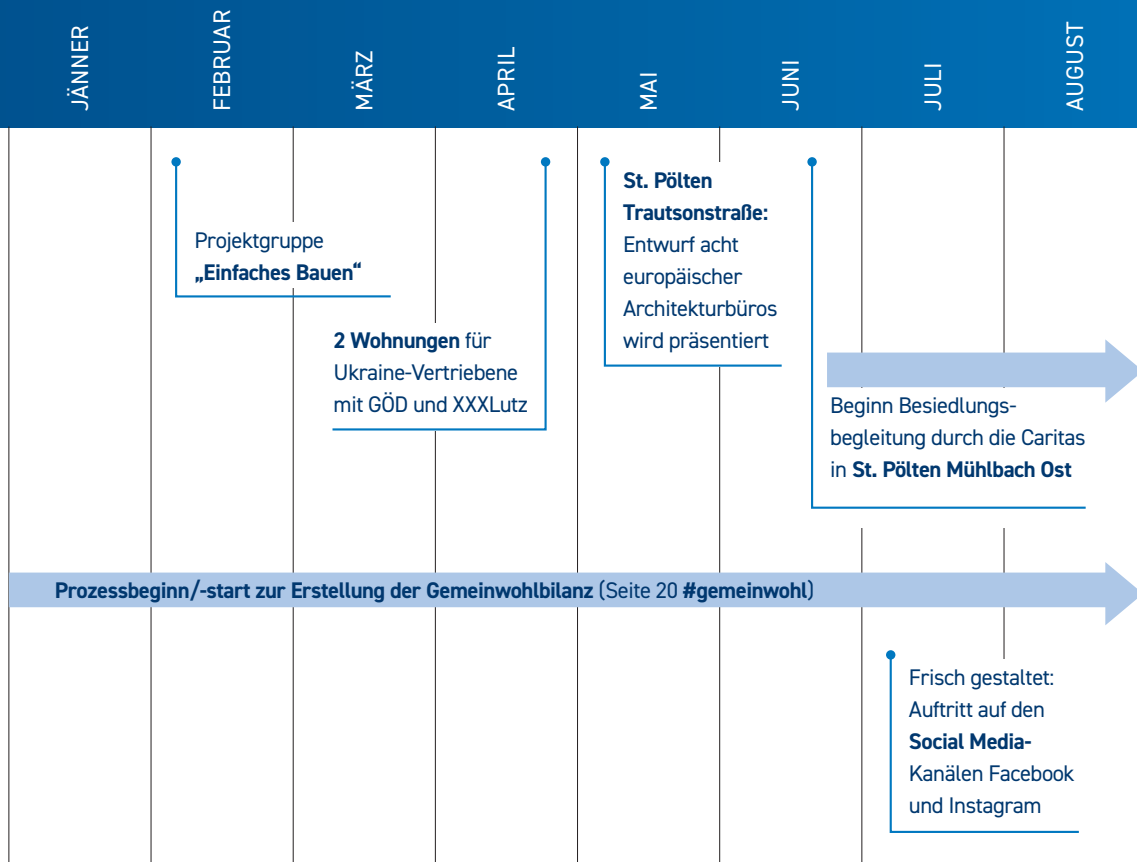
17. NOVEMBER 2021

„Alleskönner Genossenschaft“

lautete die Botschaft beim **Tag der Genossenschaften** am 17. November 2021. Pandemiebedingt wurden die Fachvorträge und Präsentationen aus dem Festsaal der WU Wien gestreamt. Publikum, darunter auch 14 Schulklassen, war zahlreich zugeschaltet. Zu den Höhepunkten zählte ein professionell gedrehter Filmbeitrag von Alpenland: Influencerin Linda Lime präsentiert darin die Herausforderungen und den „Spirit“ einer gemeinnützigen Genossenschaft.



2022



FEBRUAR 2022

Leistbares Wohnen

Ist der Anspruch im gemeinnützigen Wohnbau, den es gegen Inflation, wirtschaftliche Schocks und Technologisierung im Übermaß zu verteidigen gilt. Mit „**Einfaches Bauen**“ erarbeitet ein Projektteam bei Alpenland Grundlagen und Perspektiven dazu. Die Stoßrichtung: intelligente bauliche Maßnahmen statt teurer Highend-Haustechnik und die konsequente Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes.

MAI 2022

Europäisch und kooperativ

gestaltete sich die Planung für das innovative Stadtquartier Trautsonstraße in St. Pölten. Mehr auf Seite 26 **#kooperativ**

AB JUNI 2022

Gute Nachbarschaft

entsteht vor allem dort, wo die Weichen schon mit dem Einziehen richtig gestellt werden. Genau das leistet die Besiedlungsbegleitung der Caritas in St. Pölten Mühlbach Ost. Mehr auf Seite 27 **#hallonachbar**

”

Tun, wofür uns die Gesellschaft braucht.

Isabella Stickler hat im September 2021 die Nachfolge von Obmann Norbert Steiner übernommen. Gemeinsam mit einem jungen, dynamischen Führungsteam sieht sie in Resilienz, Mut zu Neuem und Gemeinwohl das, was Alpenland ausmacht.

Die Baupreise sind gestiegen, Lockdowns waren weiter an der Tagesordnung: Dennoch hat sich Alpenland im Geschäftsjahr 2021 über alle Kennzahlen verbessert. Woher kam Rückenwind?

Vom stark gestiegenen Stellenwert, den das Wohnen in diesen unruhigen Jahren wieder bekommen hat. Wir spüren das deutlich an den vielen Übereignungen, die sich in der außerordentlich erfolgreichen Bilanz für 2021 widerspiegeln: Die Nachfrage nach Wohnen unter verlässlichen und gesicherten Bedingungen ist überall in Niederösterreich gestiegen.

”

... Wohnkonzepte zu realisieren, in denen es den Menschen Freude macht, miteinander sowie gesund, sicher und nachhaltig zu leben.

Hat sich angesichts von Pandemie und geopolitischen Unsicherheiten auch verändert, wie und wo die Menschen wohnen möchten?

Wir sehen ganz klar zwei Trends: Ländliche Lagen – und keineswegs nur solche in städtischen Speckgürteln – sind wieder gefragter. Schließlich haben wir alle die Erfahrung gemacht, wie sehr es gerade unter angespannten Bedingungen auf Lebensqualität und Freiräume ankommt. Zweitens der gestiegene Stellenwert von Homeoffice: Das erleichtert das Wohnen außerhalb der Zentren, braucht aber auch zusätzliche Flächen oder Flexibilität für die Verbindung von Zuhause und Arbeit. In der Vergangenheit oft schwer vermittelbare 4-Zimmer-Wohnungen sind jetzt wieder gefragt.

Dann wäre da noch die Ökologisierung des Wohnens: Ist die „Energiewende“ bis 2040 machbar?

Rund die Hälfte unseres Bestandes heizt heute schon mit Fernwärme, Pellets oder mit Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik. Wo das nicht der Fall ist, sind es oft Eigentümergemeinschaften, mit denen wir neue Wege suchen müssen. Die Kapazitäten bei der Fernwärme sind oft schon am Limit. Damit die Energiewende wirtschaftlich umsetzbar

Mag. Isabella Stickler (45) arbeitet seit 17 Jahren im Unternehmen. Als Bereichsleiterin für Personal und Zentrale Organisation und seit 2019 auch im geschäftsführenden Vorstand hat sie den Erfolgskurs unter Norbert Steiner mitgeprägt. Im September 2021 hat die Versammlung der Delegierten sie einstimmig als erste Frau an die Spitze von Alpenland gewählt.



wird, sind noch eine Reihe von offenen Fragen zu beantworten: Etwa ob der technische Fortschritt bald geeignete Speichertechnologien für vor Ort produzierte Energie bringt. Nirgendwo sind die Umwelt- und Klimastandards höher als im gemeinnützigen Wohnbau. Dass Handlungsbedarf im Hinblick auf den ökologischen Fußabdruck vielmehr im privaten Eigenheimbau besteht, ist offensichtlich.

Verdientes Geld verliert mit der Inflation an Wert, geliehenes Geld wird wieder teurer. Wie soll das Wohnen da leistbar bleiben?

„Einfaches Bauen“ ist der Projekttitel, unter dem wir dazu systematisch Wege erarbeiten: Wir entwickeln mit Baumschlager-Eberle eine Wohnhausanlage in St. Pölten, die mit elementarer Technik gut funktioniert. Es muss in Zukunft ein breites Angebot geben, damit Wohnungssuchende mit niedrigem Einkommen nicht auf der Strecke bleiben. Zwei Stoßrichtungen kristallisieren sich heraus: Kosteneffizienz durch die Bewertung über den gesamten Lebenszyklus eines Hauses hinweg. Und der Fokus auf intelligente bauliche Maßnahmen statt teurer Highend-Haustechnik. Ziel ist es, mit den Betriebskosten die Wohnkosten stabil zu halten. Für diesen Zugang orte wir auch in der Wohnbaupolitik des Landes wachsende Sensibilität.

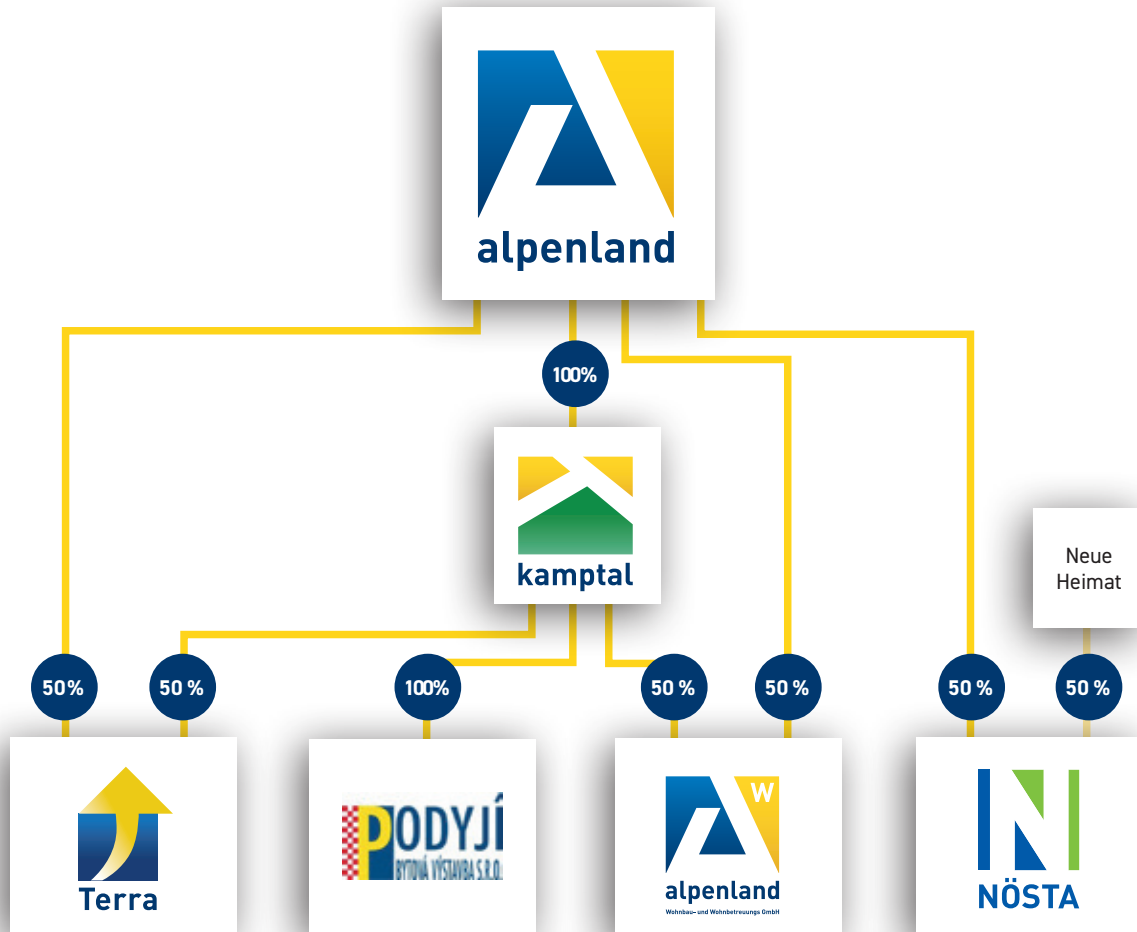
Angesichts der explodierenden Baukosten haben manche Bauräger fast alle Projekte im Neubau gestoppt. Alpenland geht hier offenbar einen anderen Weg ...

Wir haben uns das in enger Abstimmung mit den Bereichsleitungen und unseren externen Partnern genau überlegt. Zu Ostern haben wir unseren Mitarbeitern gesagt: Mit einem flexiblen Projektmanagement, unserem Know-how und der teilweisen Umstellung von Fixpreisen auf Endabrechnung trauen wir uns zu, weiterzubauen. Das sind wir als Genossenschaft unseren Mitarbeitern und letztlich unseren Mitgliedern und den Wohnungssuchenden schuldig. Und es war die richtige Entscheidung.

Wie stark werden die Attribute „genossenschaftlich“ und „gemeinnützig“ Ihre Handschrift als Obfrau von Alpenland prägen?

Sehr, weil darin unsere Stärke liegt. Als gemeinnützige Genossenschaft müssen wir nicht Ausschüttungen an Shareholder maximieren. Bei aller gebotenen Produktivität und Effizienz können wir uns den langfristigen Herausforderungen widmen, für die wir gesellschaftlich gebraucht werden: Wohnkonzepte zu realisieren, in denen es den Menschen Freude macht, miteinander sowie gesund, sicher und nachhaltig zu leben.

Konzernstärke[n]



ALPENLAND

Standort: St. Pölten (Zentrale)
Bauleistung 2021: 51,8 Mio. EUR
Verwaltete Einheiten: 12.683

KAMPTAL

Standort: Horn
Bauleistung 2021: 13,5 Mio. EUR
Verwaltete Einheiten: 3.581

TERRA

Standort: St. Pölten, Alpenland-Zentrale
Bauleistung 2021: 10,1 Mio. EUR
Verwaltete Einheiten: 1.156

NÖSTA

Standort: St. Pölten, Alpenland-Zentrale
Bauleistung 2021: 4,0 Mio. EUR
Verwaltete Einheiten: 996

ALPGES

Standort: St. Pölten
Betreute Wohneinheiten: ca. 7.500
Mitarbeiter: 150

Konzernresümee 2021



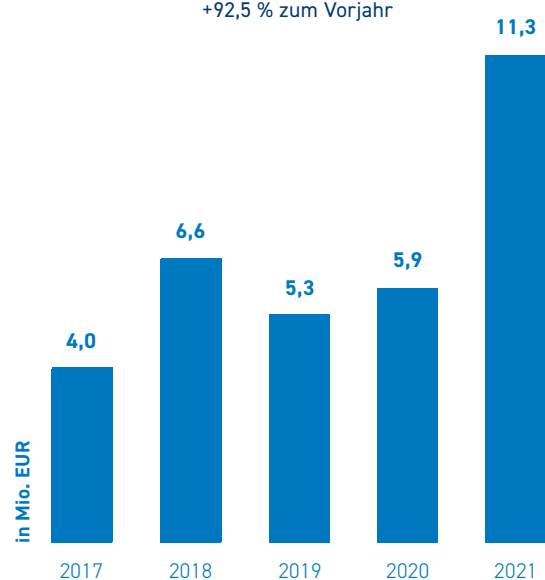
DI Jürgen Putz
**Finanz- und
Rechnungswesen
Mitglied im
Vorstand**

Alpenland ermöglicht Eigentum. Durch die zahlreichen Kaufanfragen im Jahr 2021 zur nachträglichen Übereignung beim Modell „Miete mit Kaufoption“ konnte die Anzahl der neuen Eigentümer deutlich gesteigert werden. Die Leerstände haben sich im Laufe des Jahres fast halbiert, das Bauvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr wieder erhöht: Das sind die Bausteine für das beste Jahresergebnis seit Bestehen von Alpenland. Der Bilanzgewinn von rund 11,3 Mio. EUR bedeutet eine Steigerung von 92,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

ALPENLAND

Wirtschaftlichkeit

+92,5 % zum Vorjahr



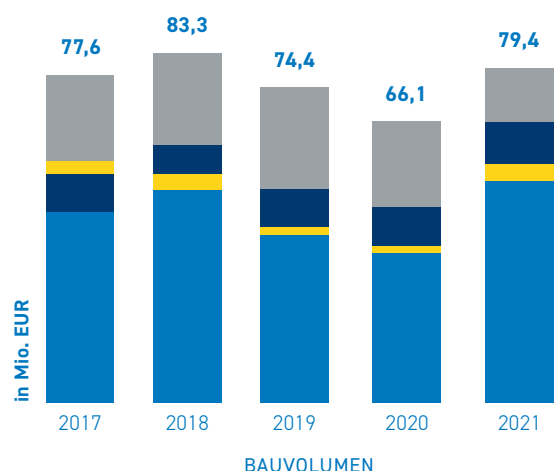
DI Theresa Reiter
Baumanagement

Professionelle Projektvorbereitung, neue Wege abseits gewohnter Pfade und Krisenfestigkeit im Umgang mit der Pandemie spiegeln sich im gestiegenen Bauvolumen für 2021. Trotz der widrigen Bedingungen kam es nur bei wenigen Projekten zu Verzögerungen. Auch 2022 setzt Alpenland Bauten weitgehend plangemäß um. Die Flexibilität, die es aktuell dazu in der Ausstattung wie in der Preiskalkulation braucht, ist letztlich im Sinne unserer Kunden und des gemeinnützigen Wohnbaus in Niederösterreich.

KONZERN

Aktivitäten

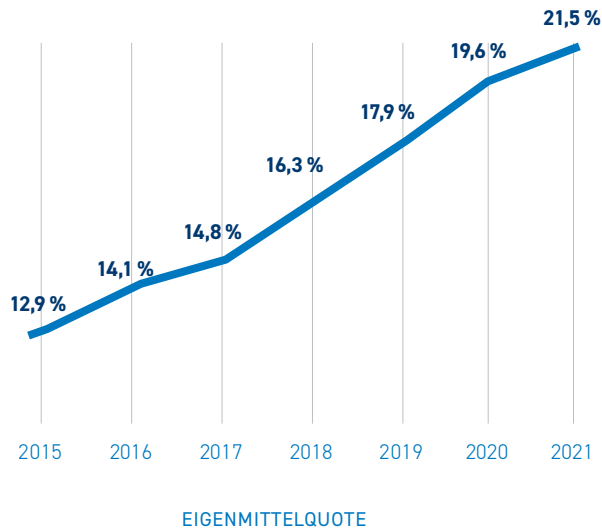
+20,1 % zum Vorjahr



■ Alpenland ■ Terra ■ NÖSTA ■ Kamptal

ALPENLAND

Handlungsfähigkeit



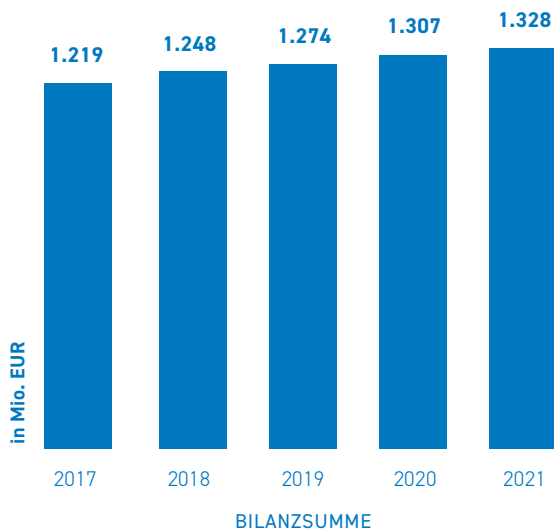
Ing. Mag. Dr. Markus
Wieland
Controlling & IT

Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr ist die Eigenmittelquote der Konzernmutter Alpenland weiter gestiegen. Die kontinuierliche Steigerung ist neben anderen Faktoren der Ausdruck umsichtiger Basisarbeit. Die solide Eigenmittelquote bildet die Grundlage für Handlungsfähigkeit ebenso wie für eine optimale Bonität bei unseren Partnern unter den Banken. Alpenland ist und bleibt damit ein zuverlässiger und stabiler Partner.

KONZERN

Wachstum

+1,6 % zum Vorjahr



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

Das konstante Wachstum der letzten Jahre hat der Alpenland-Konzern im Geschäftsjahr 2021 fortgesetzt. Die nachhaltig ansteigende Bilanzkurve zeigt auch die hohe Resilienz des Unternehmens in einem Jahr, das von einer Pandemie und massiv gestiegenen Baupreisen geprägt war. Unseren klaren Fokus auf Stabilität, Qualität und Kosteneffizienz verstehen wir nicht zuletzt als Beitrag zum Gemeinwohl: Denn mit Alpenland wächst auch das Angebot an leistbarem Wohnen in Niederösterreich.



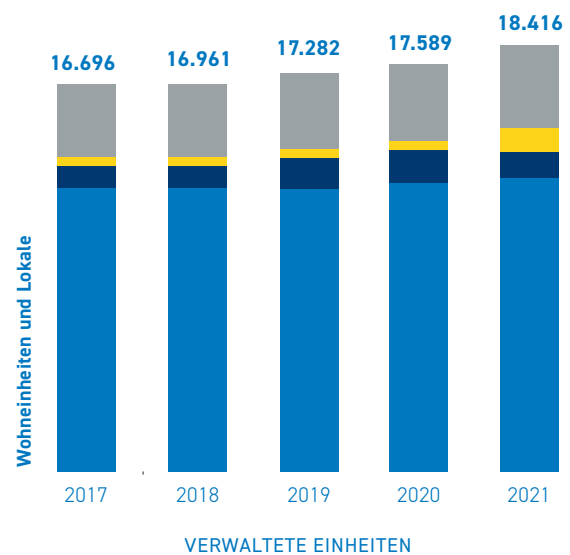
Mag. Susanne Bock
Immobilien-
verwaltung

Mit der Zahl der Wohneinheiten und Lokale ist 2021 auch unsere Verantwortung in der Immobilienverwaltung weitergewachsen. Als landesweiter Immobiliendienstleister werden wir ihr umfassend gerecht: mit modernem, digitalem Workflow-Management. Mit laufender Ausbildung unserer Mitarbeiter – auch im Hinblick auf neue Herausforderungen wie die „Energiewende“. Und mit durchdachter Effizienz, um die aktuellen Folgen der Teuerung zumindest partiell abzufedern.

ALPENLAND

Service

+3,2 % zum Vorjahr



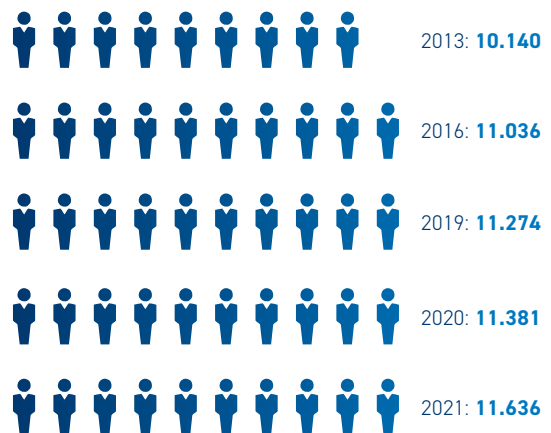
Mag. Barbara Kiener, MBL
Recht und Zentrale
Organisation

Als Genossenschaft sehen wir bei Alpenland in den Bewohnern unserer Häuser nicht nur Kunden: Wir schätzen und behandeln sie als Mitglieder. Das impliziert Dialog auf Augenhöhe, gemeinsame Ziele und die langfristige Orientierung am Wohl aller. In der 2021 neuerlich gewachsenen Zahl von mittlerweile 11.636 Mitgliedern spiegelt sich die ganze Vielfalt der Gesellschaft wider: über alle Altersgruppen hinweg, mit allen Lebensentwürfen und Hoffnungen auf eine sichere Zukunft.

ALPENLAND

Mitglieder

+2,2 % zum Vorjahr

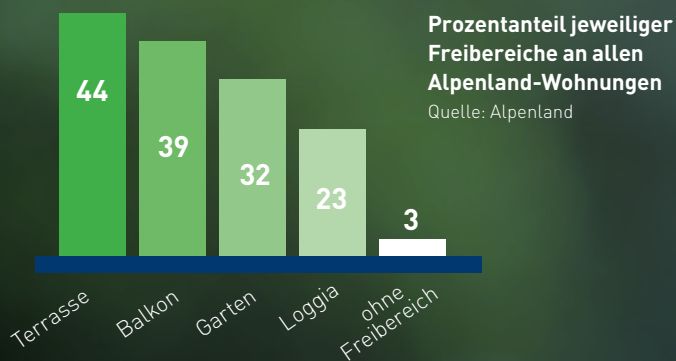


Anzahl der Alpenland-Genossenschaftsmitglieder

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Qualität über die „vier Wände“ hinaus

97 % aller Wohnungen, die Alpenland seit 2013 übergeben hat, sind mit einem oder mehreren Freibereichen ausgestattet.



**Weil Gemeinwohl
Brücken nach draußen baut.**



**qualität[s]-
bewusst**



qualität[s]- bewusst

#beratungsstark

Persönliche Beratung ist noch mehr wert, wenn sie auf regionaler Kompetenz aufbaut.

Deshalb ist für die meisten der Hausbetreuer der Alpenland-Tochter AlpGes ihr Dienstort zugleich ihr Wohnort – oder zumindest in nachbarschaftlicher Nähe. Die sechs Teams in der Hausverwaltung arbeiten nach regionalen Zuständigkeiten. Spezielle Ausbildungen machen sie zu einem wertvollen Partner für Eigentümergemeinschaften wie derzeit gerade bei der Umstellung von Heizsystemen im Zuge der „Energiewende“. Und in der Wohnungsberatung stehen sieben Kolleginnen nicht nur mit Rat und Infos zur künftigen Wohnung zur Seite, sondern auch mit tatkräftiger Hilfe: etwa dann, wenn es um die Beantragung eines Wohnzuschusses geht.

#auskunftsbereit

Was sagt die Bauordnung? Was verlangt die aktuelle ÖNORM? Was kommt mit der Energiewende auf Mieter und Eigentümer zu?

Auf Fragen wie diese hat Alpenland stets eine Antwort am aktuellen Stand der Dinge. Ausbildung wird hier großgeschrieben: schon allein deswegen, weil zwei von sechs Bereichsleitern an akademischen Einrichtungen lehren. Auch viele langjährige Partner unterrichten an Fachakademien und stellen auf Einladung ihr Know-how für Referate und Workshops im Haus zu Verfügung.

Vom Lehrgang zum Immobilienverwalter bis zu Spezialfragen wie jener, was nach dem Ableben eines Mieters zu tun ist: Covid-19 hat das externe wie

#auseinerhand

Wohnqualität entsteht dort, wo die linke Hand weiß, was die rechte tut. Oder besser noch: wo alles aus einer Hand kommt

Aus den starken Wurzeln eines in ganz Niederösterreich engagierten Bauträgers ist Alpenland längst zur „Wohn-Company“ herangewachsen. Von der Auswahl geeigneter Grundstücke über den Bau bis zur Verwaltung der Immobilie folgt alles einem durchgängigen Projekt- und Managementansatz. Genossenschaftliche Augenhöhe und die gemeinnützige Ausrichtung dienen dabei als Grundkoordinaten. Aber auch dort, wo eine Hand steuert, braucht es viele helfende Hände, damit ein Projekt bis zur Wohnungsübergabe reifen kann: vom Land Niederösterreich mit der Wohnbauförderung über Banken, Planer und ausführende Professionisten bis zu den „Besiedlungsbegleitern“ der Caritas, wie sie etwa in Mühlbach Ost (St. Pölten) für Alpenland-Bewohner im Einsatz sind.

interne Ausbildungsangebot teilweise auf digitale und hybride Formate verlagert, aber nicht wesentlich beeinträchtigt.

Besondere psychische Anforderungen an die Mitarbeiter stellt übrigens die Arbeit in der Immobilienverwaltung: Wo technische Störungen und nachbarschaftliche Probleme den Gegenstand der Arbeit bilden, braucht es ausgeprägte soziale Kompetenz und seelische Robustheit. Dafür kommen Trainings in Gesprächsführung, Yoga-Abos und arbeitspsychologische Begleitung zum Einsatz: damit Anrufer in der Immobilienverwaltung es auch unter Zeitdruck mit einem professionellen und ausgeglichenen Gegenüber zu tun haben.



Wenn wir für Alpenland Sanierungsarbeiten durchführen oder auch technische Notfälle beheben, dann tun wir das schnell und kostensparend: mit eigenem Fachpersonal vom Spengler über Elektrik und HKLS-Installationen bis zum Boden- und Fliesenleger!

Antonio Debeljak

Teamleiter bei BELFOR Austria AG

#24/7

Eine Wohnungsbesichtigung um vier Uhr morgens oder „Wohnangebote gustieren“ am Feiertag:

Die Online-Angebote von Alpenland sind 24 Stunden an sieben Tagen die Woche abrufbar. Der „Wohnungsfinder“ auf der Website gehört zu den leistungsfähigsten im gemeinnützigen Wohnbau: Zahlreiche Filter erleichtern das Eingrenzen der Suche, Standorte werden übersichtlich auf der Karte dargestellt, und zu jeder freien Wohnung gibt es umfassende Informationen von der Fläche über die Ausstattung bis zum Preis. Vor allem bei großen und innovativen Bauprojekten braucht es bisweilen noch ein Mehr an Information: Eigene Projekt-Websites machen derzeit für Mühlbach Ost (St. Pölten),

HOLZGRAF (Ober-Grafendorf) und 5 ELEMENTE (Baden) fassbar, welche neuen Wohnqualitäten vor Ort entstehen. „Ausgespielt“ werden freie Wohnungen auch laufend auf „willhaben.at“, Österreichs meistfrequentiertem Portal fürs Kaufen und Verkaufen.

Einen Mix aus News und Service wiederum bietet Alpenland TV als abonnierbarer YouTube-Kanal. Beliebt sind vor allem die virtuellen Wohnungsrundgänge: Dafür werden noch im Rohbau stehende Wohnungen gefilmt und anschließend per digitalem „Staging“ fotorealistisch möbliert. Übrigens: Seit Juli dieses Jahres präsentiert sich Alpenland auch auf Facebook und Instagram!

#datendrang

„We did IT!“ ist eine der Devisen bei Alpenland. Moderne IT hat den Konzern noch leistungsfähiger gemacht und so beweglich, wie gerade die jüngsten Entwicklungen es erfordern. Die Umsetzung des definierten „IT-Masterplans“ geht weiter voran: 2021 wurde „Controlling & IT“ zum sechsten Fachbereich im Haus aufgewertet. Schon seit 2017 organisiert die Immobilienverwaltung alle Anfragen aus den Wohnhäusern über ein elektronisches Ticket-System – rund 12.000 jedes Jahr. Strukturierte Datenbanken zu Ausstattung und Bauzustand aller Häuser werden kontinuierlich verfeinert. Die digita-

len Höhepunkte des Jahres 2021: Ein System, das es erlaubt, veranlasste Ausdrucke bei einem beliebigen Drucker im Haus mittels Chips abzurufen (Follow me Printing). Erstmals konnten auch alle Daten für rund 15.000 Jahresvorschriften an einen externen Dienstleister überspielt werden – zum Ausdrucken, Kuvertieren und Versenden. Derzeit steht ein umfassendes Dokumentenmanagement-System in der Einführung, das viel an Effizienz bringt und an Papier spart.



Unabhängig

Eine Wohnhausanlage, die sich ausschließlich aus erneuerbarer Energie speist und diese vor Ort produziert: Kann das praktisch funktionieren? In Wolkersdorf testet Alpenland diese Frage im „Feldversuch“.

„Am Papier“ ist ein mehrgeschoßiger Wohnbau in Passivhausqualität allemal machbar. Ein paar ambitionierte Annahmen und Rechengrößen vorausgesetzt. In der Praxis wird daraus nur zu schnell ein Papiertiger, wenn technische Anlagen anders performen als nach Herstellerangaben oder die Nutzer andere GeWOHNheiten pflegen als erwartet.

Mit dem projektierten Bau des „Zukunftshauses“ in Wolkersdorf stellt sich Alpenland allen Unwägbarkeiten der Wohnpraxis: Sensoren werden den Energieverbrauch und technische Parameter im Gebäude laufend erfassen. Mehr noch: Sie lassen sich direkt in Vergleich setzen mit den Werten der benachbarten „konventionellen“ Wohnhausanlage – bei identen klimatischen und Witterungsverhältnissen.

Klar definiert ist das Ziel: Weder Gas noch Fernwärme wird für Heizung und Warmwasser in Anspruch genommen, sondern ausschließlich „hauseigene“ Erdwärme und Photovoltaik. Der Heizwärmebedarf

wird bei unter 10 kWh/m²a liegen – nur ein Fünftel vieler Niedrigenergiehäuser. Neben der leistungsstarken Dämmung kommen dafür eine Reihe innovativer Technologien zum Einsatz: eine Wärmepumpe, die über ein Leitungssystem nach dem Prinzip der „Bauteilaktivierung“ Heizwärme im Baukörper verteilt und auch die Rücklaufwärme daraus nutzt. Die Trägheit dieses energetisch hoch effizienten Systems gleicht eine „prädiktive Steuerung“ aus: Heizung oder Kühlung wird bereits eingeleitet, wenn die Kalt- oder Warmfront erst im Anzug ist. Techniker, Experten und Forschungsbegleiter der BOKU und der Uni Innsbruck begleiten die Planungen seit Beginn. Das Land Niederösterreich unterstützt mit Mitteln aus der NÖ Wohnbauforschung. Die Erkenntnisse aus dem „Zukunftshaus“ werden nicht nur spannend – sie werden auch wissenschaftlichen Standards entsprechen. Qualitätsbewusst eben.



Qualitäten

- Forschungsprojekt mit Unterstützung der NÖ Wohnbauforschung, universitär begleitet (Universität für Bodenkultur, Wien; Universität Innsbruck)
- Autarke Energieversorgung zu 100 % aus Erdwärme und Photovoltaik vor Ort; Standard klimaaktiv Gold
- Bauteilaktivierung mit Nutzung der Rücklaufwärme
- Prädiktive Steuerung des Heiz- und Kühlsystems auf Basis der kurzfristigen Wetterprognose

Daten

- 8 Wohnungen 65 bis 117 m²
- Heizwärmebedarf < 10 kWh/m²a
- Bezug: Sommer 2024

Der Jungunternehmer: Hannes' Wohnstory

City und Sand(kiste)



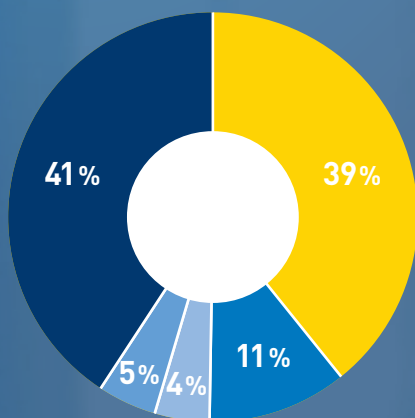
Die Vorstellung, dass er als Erwachsener einmal 500 Meter von seinem Elternhaus in St. Pölten entfernt leben würde, wäre Hannes Baumgartner (35) damals eher bieder erschienen.

„Damals“ war, als er sich in den USA und in Spanien weiterbildete. Als in Australien im Wohnmobil das Zusammenleben mit seiner heutigen Frau Sophie so gut lief, dass sie es fürs Leben verlängert haben.

Die freifinanzierte Alpenland-Wohnung, gerade ein paar Fahrradminuten von der St. Pöltner City entfernt, erwies sich dann aber als ideal: großzügig geplant und hell mit bodentiefen Fenstern. Feld und Flur in nächster Nähe laden ein zum Griff nach den Laufschuhen. Öfter fällt derzeit aber die Wahl auf das Sandspielzeug: Denn Paula (3) und Maria (1) machen das Familienglück komplett – und den Garten zum wichtigsten „Wohnraum“.

Der Zukunft entgegengehen

Jedes zweite Haus bei Alpenland heizt bereits klimaverträglich. Und mit jedem Jahr werden es mehr.



Heizsysteme im Gesamtbestand der Häuser/Wirtschaftseinheiten von Alpenland
(Anteile in %)

- 41 % Fernwärme
- 39 % Fossile Brennstoffe
- 11 % Elektroheizung
- 5 % Wärmepumpe
- 4 % Pellets

Mehr Fakten und Zahlen zur Nachhaltigkeit:

- 181 weitere Wohnungen werden aktuell von fossiler Energie auf Fernwärme oder Pellets umgestellt.
- Klimafreundliche Mobilitätskonzepte für insgesamt rund 600 Wohnungen stehen in Planung oder Umsetzung.
- 12.600 kg an CO₂-Emissionen hat die PV-Anlage am Dach der Zentrale bereits von Oktober 2021 bis Juli 2022 bereits eingespart.

**Weil Gemeinwohl bedeutet,
Zukunft gemeinsam zu gestalten.**

A young man and woman are smiling and looking at a tablet together. The man is on the right, wearing a white t-shirt, and the woman is on the left, also wearing a white t-shirt. They are both looking at the tablet which is held by the man. The background is a bright, slightly blurred indoor setting.

zukunfts-
fähig



zukunft[s]- fähig

#einfachbauen

Liegt ein Schlüssel für leistbares Wohnen in einfacherem Bauen? Jedenfalls auch darin, Häuser über ihren gesamten Lebenszyklus zu bewerten.

Niemand würde ein billiges Auto kaufen, wenn der Spritverbrauch ruinös ist. Sehr wohl ihren Markt gefunden haben dafür Autos, die verlässliche Fahrleistung weitgehend ohne hochgezüchtete Elektronik liefern. In eine ähnliche Richtung zielt die Initiative „Einfaches Bauen“ von Alpenland: Konsequenterweise wird dabei dokumentiert, wie sich Öko-Effizienz und Wohnqualität mit baulichen Maßnahmen statt teurer Highend-Haustechnik erreichen lassen. Da liefert etwa ein vorstehender Balkon gleich die Beschattung an der gewünschten Stelle. Oder eine weniger komplexe Schichtung im Wandaufbau erleichtert nach fast hundert Jahren beim Abriss die Wiederverwertung und reduziert die Kosten für die Entsorgung.

Durchgeplant und -gerechnet wird das „einfach gebaute Haus“ nämlich über den gesamten Lebenszyklus für unterschiedliche Baumaterialien (Ziegel, Holz). Die Ergebnisse werden schon Ende des Jahres wertvolle Aufschlüsse für die Planungs- und Baupraxis liefern!

#gemeinwohl

Mit der Arbeit an einer „Gemeinwohlbilanz“ hat sich Alpenland auf den Weg in eine nachhaltige Zukunft gemacht.

Menschenwürde, Gerechtigkeit, ökologische Nachhaltigkeit, Transparenz: Diese Werte sind die Währung der Zukunft. Wie leben wir sie unternehmerisch gegenüber Lieferanten, Partnern, Mitarbeitern, Kunden und der Gesellschaft?

Gemeinsam mit anderen Unternehmen erarbeitet Alpenland zu diesen Fragen eine detaillierte Gemeinwohlbilanz – unter dem Schirm von Eco-

#energiewende

Rund die Hälfte aller Häuser im Eigentum oder in der Verwaltung von Alpenland haben die Energiewende bereits vollzogen:

Sie heizen mit Fernwärme, Wärmepumpe und anderen klimaverträglichen Systemen. Dort, wo Fernwärme nicht verfügbar ist, wird Alpenland bei der Umrüstung von Gas- und Ölheizungen auf Pellets als die wirtschaftlichste Alternative setzen. Bis 2040 will Österreich auch beim Wohnen klimaneutral sein. Auf dem Weg dorthin bleibt nicht zuletzt politisch und technologisch noch viel zu tun. Schon heute pflegen die „Gemeinnützigen“ die höchsten Umwelt- und Klimastandards im Wohnbau. Alpenland setzt darüber hinaus Zukunftsakzente, wo das auf unternehmerischer Ebene möglich ist: mit der konsequenten Forcierung von Wärmepumpen zur Gewinnung erneuerbarer Energie im Neubau. Mit der Beteiligung am Forschungsprojekt „Raus aus Öl und Gas“ unter Leitung des Ziviltechnik-Büros Schöberl und Pöll. Und mit dem gezielten Aufbau von Beratungsstärke über Top-Ausbildungen zum Thema „Energiewende“ wie dem einschlägigen Lehrgang des Österreichischen Verbandes der Immobilien-treuhänder.

plus und unterstützt von GWÖ-Experten (GWÖ: Gemeinwohl-Ökonomie). Geschäftsleitung und Mitarbeiter sind dabei aktiv eingebunden. Die entstehende Gemeinwohlbilanz versteht sich als Management-Tool: Welche Hebel hat das Unternehmen im Sinne der Nachhaltigkeit zur Verfügung? Wo liegen auf diesem Weg Stärken und wo gibt es Handlungsbedarf? Ein „Testat“ mit Punktbewertung wird zu Ende des Jahres die Auftaktbilanz bilden – und das konzernweite Fundament für eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie.



Zukunft hat der Baustoff Holz im mehrgeschoßigen Wohnbau, wo Architekten und Holzbau-Spezialisten vom Start weg zusammenarbeiten. Mit der integralen Ausschreibung für das Wohnprojekt in Ober-Grafendorf hat Alpenland vorgemacht, wie es geht!

Ing. Anton Wanas

International Sales, Rubner Holzbau GmbH, Ober-Grafendorf

#breitbandfähig

Neben der Lage entscheidet mittlerweile auch schnelles Internet über die Attraktivität einer Wohnung.

Um 3 bis 8 Prozent steigt der Wert einer Immobilie mit dem Angebot eines Glasfaser-Anschlusses (Quelle: WKO). Die rasante Entwicklung in Richtung Homeoffice im Zuge von Covid-19 hat diesen Trend noch befeuert. Die Erfahrung zeigt, dass sich in ländlichen Regionen kommerzielle Netzanbieter nur eingeschränkt engagieren. Hier leistet den Ausbau zu weiten Teilen das NÖ Breitbandmodell aus

öffentlichen Mitteln. Gebaut wird durch die nÖGIG als Errichtungs- und Betreibergesellschaft, wenn die Gemeinde Abnehmer für mindestens 40 % der möglichen Anschlüsse findet. Im Neubau zählt Alpenland zu jenen Bauträgern, die konsequent „mitziehen“ und die Möglichkeit zum Anschluss an das Breitbandnetz nutzen. Wo die Entscheidung bei Eigentümergemeinschaften liegt, informiert die Immobilienverwaltung transparent über das Angebot der nÖGIG. Fast immer fällt die Entscheidung einstimmig „pro Breitband“ aus.

#wohnvorsorge

Die Miete mit Kaufoption gewinnt weiter an Bedeutung als Sprungbrett ins Wohnungseigentum. Die Kosten für die Lebenshaltung steigen gerade empfindlich, die Preise für Immobilien und fürs Wohnen tun das schon seit Langem. Die Frage, wie das Leben in späteren Jahren mit einer moderaten Pension leistbar bleiben kann, beschäftigt mittlerweile Geringverdiener ebenso wie wachsende Teile des Mittelstandes. Die Antwort von Alpenland darauf ist die „Miete mit Kaufoption“: Die bezogene Mietwohnung kann in einer späteren Phase, sobald genug Kapital angespart ist, ins Eigentum übernommen

werden – frühestens bereits nach fünf Jahren. Es kommen die günstigen Konditionen des geförderten Wohnbaus zum Tragen, der beim Bezug geleistete Finanzierungsbeitrag wird abzüglich der Abschreibungen auf den Kaufpreis gutgeschrieben. Sobald Wohnbauförderung und Bankkredite abbezahlt sind, ist gesichertes und sorgenfreies Wohnen angesagt, für das nur noch die Betriebs- und Erhaltungskosten anfallen. Der Alpenland-Leitgrundsatz ist aktueller denn je: So viel Miete wie notwendig – und so viel Eigentum wie möglich!



Behaglich

Maßgeschneiderte Logistik und regionale Wertschöpfung: Auf dieser Grundlage erschließt das Projekt HOLZGRAF neue Räume für den klimaneutralen Einsatz von Holz im gemeinnützigen Wohnbau.

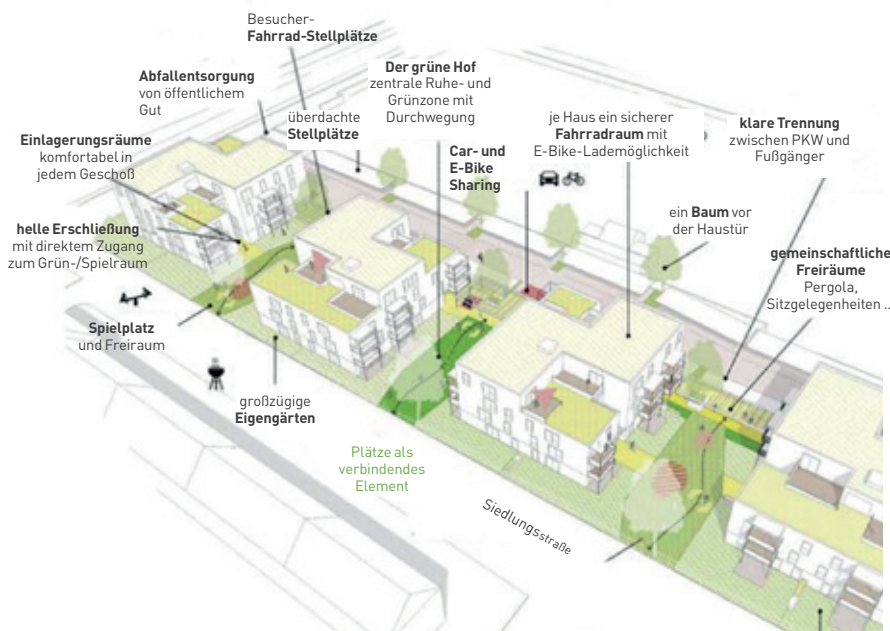
Auch der Zufall liebt es manchmal sinnig: Ausgerechnet auf dem Areal einer früheren Holzbaufirma in Ober-Grafendorf realisiert Alpenland mit HOLZGRAF ein zukunftsweisendes Holzbau-Projekt im gemeinnützigen Wohnbau: achtzig Wohnungen in Hybrid-Bauweise mit massivem Kern und der gesamten Gebäudehülle sowie allen Wohnungstrennwänden in Holz. In bester Ortslage und vor den Toren der Landeshauptstadt.

Wie die höheren Preise für den Naturbaustoff Holz mit dem Anspruch an Leistbarkeit zusammengehen? – „Wir haben gelernt, die bautechnischen Vorteile von Holz gezielt zu nutzen“, hält die Leiterin des Baumanagements, Theresa Reiter, mit der Pionierrolle von Alpenland nicht hinter dem Berg. Damit spricht sie insbesondere die Möglichkeit an, Bauteile detailgerecht und witterungsunabhängig in der Halle vorzufertigen. Mit einer maßgeschneiderten Planung und Baulogistik resultiert daraus eine erheblich verkürzte Bauzeit.

Die dafür notwendige Abstimmung im Miteinander von Planung und Ausführung geht über die herkömmliche Baupraxis hinaus. Mit einem koordinierten Planer- und Projektauswahlverfahren hat HOLZGRAF dem Rechnung getragen: Fünf „Zweier-Teams“ aus Architekt und Baufirma haben je ein maßgeschneidertes Konzept vorgelegt. Über den Zuschlag freute sich MAGK Aichholzer | Klein ZTOG gemeinsam mit der ortsansässigen Rubner Holzbau GmbH. Die sprechende Devise des Siegerteams: „Wenn schon anders, dann gleich ganz anders!“ Die Gliederung der vier Baukörper erlaubt viel Grün bei minimierter Versiegelung von Flächen. Exquisite private Wohnqualität verbindet sich mit großzügigen Gemeinschaftsflächen und einem eigenen Mobilitätskonzept, das auch einen Anbieter von Carsharing einbindet. Zukunftsfähig eben.

Projekthomepage:
www.holzgraf.at





Qualitäten

- Holzhybrid-Bauweise: Gebäudehülle, Wohnungstrennwände und -decken Holz, Fundament und Kern Beton
- Mobilitätskonzept und Grünraumkonzept auf Basis nachhaltiger Prinzipien
- Lage im Ortszentrum
- Normgerechter Brandwiderstand ohne chemische Additive

Daten

- 80 Wohnungen von 53 bis 75 m²
- Niedrigenergiestandard mit < 20 kWh/m²a Heizwärmebedarf
- Dämmmaterial Mineralwolle
- Fernwärmeanschluss
- Fertigstellung des ersten Bauabschnittes Anfang 2023

Die Alleinerzieherin: Sylvias Wohnstory

Richtige Landkinder



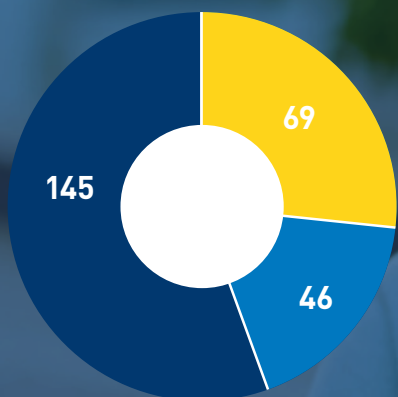
Arbeiten in Wien, Leben mit der Familie im nahen Weinviertel. Das ist ganz nach dem Geschmack von Sylvia Soswinski (45).

Die Idylle hat auch ihre Brüche: Seit drei Jahren stellt sich Sylvia dem Alltag als Alleinerzieherin. Gemeinsam mit ihren beiden Söhnen Lorenz (12) und Max (9) musste die handwerklich geschickte Erziehungswissenschaftlerin ihre Zukunft „neu auf die Werkbank“ legen.

Seit März dieses Jahres haben die drei wieder festen Boden unter den Füßen: Im neu bezogenen Alpenland-Reihenhaus in Pilschsdorf ist Lachen und Hüpfen ausdrücklich erlaubt. Erdwärme und Solarkraft sorgen für zukunftsfähige Energie. In die Schule sausen die Kids ebenso mit dem Rad wie zum örtlichen Fußballverein. „Richtige Landkinder halt!“, freut sich Sylvia. Und das Schönste: Zucchini oder Erdäpfel kommen aus dem eigenen Garten – und die frischen Eier auch sonntags vom Bauern!

Rund 1.000 Menschen

werden in Mühlbach Ost von aktiver „Besiedlungsbegleitung“ in Zusammenarbeit mit der Stadtteilarbeit der Caritas profitieren: mit frischen Ideen und Angeboten für eine lebendige Nachbarschaft.



**Wohnungsmix Mühlbach Ost:
Ob Mieter oder Eigentümer -
Nachbarn sind alle.**

- Miete gefördert mit Kaufoption
- Soforteigentum gefördert
- Soforteigentum freifinanziert

■ Elektronische „Tickets“

erlauben es in der Immobilienverwaltung, alle Anfragen effizient abzuwickeln: von technischen Defekten bis zu Nachbarschaftsfragen.

■ 1.982 Stunden

an Weiterbildung haben die Mitarbeiter von Alpenland 2022 insgesamt absolviert: für „gute Nachbarschaft“ mit den Mietern und Eigentümern, wann immer es um Sachliches & Fachliches geht.

**Weil Gemeinwohl aus
dem Miteinander erwächst.**





**nachbar[♥]-
schaftlich**

nachbar[♥]- schaftlich

#genossenschaftlich

Was es für einen Unterschied macht, wenn zur Gemeinnützigkeit auch noch das Genossenschaftliche kommt?

Einen beträchtlichen. 1949 haben sich bei der Gründung von Alpenland Menschen zusammengen, Mittel und Kräfte vereint, um „den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und familien-gerechte Wohnungen [...] zu verschaffen, diese Wohnungen zu verwalten und auch Wohnungseigentum zu begründen.“ (Auszug aus der Satzung) Damit sind die Bewohner bei Alpenland nicht bloß „Kunden“, sondern Mitglieder. Heute investieren sie in aller Regel nicht mehr Arbeitsleistungen, sondern ausschließlich finanzielle Mittel. Heute wie damals gilt aber: Der Beitrag jedes Einzelnen ist die Grundlage dafür, dass viele gut wohnen. Spätestens hier verbindet sich die genossenschaftliche mit der gemeinnützigen Ausrichtung von Alpenland: Gebaut wird nicht, um Aktionäre mit maximalen Gewinnen zufriedenzustellen. Sondern vielmehr so, dass über die Einnahmen die Kosten gedeckt sind und für heutige wie künftige Mitglieder leistbares Wohnen gesichert ist.

#kooperativ

Zwei Hektar Bauland in Gehweite zum St. Pöltner Hauptbahnhof: eine spezielle Gelegenheit bedeutet eine besondere Verantwortung.

Die Trautsonstraße ist der Platz für ein städtebauliches Leuchtturmprojekt, das die unterschiedlichen Ansprüche an den Wohnbau in ein Konzept packt: Zentrumsnähe mit kurzen Wegen, die sich auch zu Fuß oder per E-Bike bequem erledigen lassen. Multifunktional ausgelegt für die Verflechtung von Wohnen, Arbeiten, Erholung und Versorgung. Nachbarschaftlich statt anonym. Und mit reichlich Grün für ein gedeihliches Mikroklima.

#brückenbauen

Modern zu bauen, bedeutet Brücken zu bauen: zwischen vielfältigen und bisweilen auch divergierenden Zielsetzungen.

In diesem Sinn nimmt Alpenland die Rolle eines strategischen Partners für Gemeinden von St.Pölten über Baden bis Scheibbs und Hollabrunn ein. Die Gemeinde kennt den Bedarf vor Ort, berät bei der Standortauswahl, entscheidet über Widmungen und Baugenehmigungen. Umgekehrt wird sie in die Planungen eingebunden – bis zur Abschlusspräsentation des Projektes.

Partnerschaftlicher Geist ist auch angesagt, wenn die großen Stellschrauben im Wohnbau zu justieren sind: Ökologisierung, Sicherung der Leistung oder rechtliche Rahmenbedingungen. Immerhin leisten die „Gemeinnützigen“ ein Drittel des Wohnbaues in Österreich. Alpenland ist in allen Verbänden und Gremien vertreten, Obfrau Isabella Stickler wurde im Mai dieses Jahres sogar in den Aufsichtsrat des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) kooptiert.

Als Bauherr hat Alpenland von Studierenden der TU erste Ideen gesammelt. Ein kooperativer Workshop mit acht Architekturbüros aus fünf europäischen Ländern und heimischen Experten hat dann zur finalen Planung geführt: Am Areal integriert, schaffen ein Supermarkt, eine Bäckerei mit Café, Therapieräume und eine Kinderbetreuungseinrichtung „360°-Wohngefühl“. Frei- und Gemeinschaftsflächen laden zum Miteinander ein. Und mit dem 4.000 m² großen Park belebt aus der Mitte heraus eine groß grüne Lunge die Wohnanlage. Ab 2024 wird gebaut!



Gemeinsam mit Alpenland unterstützen wir Bewohnerinnen und Bewohner dabei, ihr soziales Wohnumfeld aktiv zu gestalten. Wir tun das im Wissen darum, wie untrennbar Wohnqualität und gute Nachbarschaft miteinander verbunden sind.

DI Dr. Katharina Kirsch-Soriano

Leitung Stadtteilarbeit Caritas der Erzdiözese Wien

#servicestark

Lässt sich landesweite Präsenz und flexible „Vor-Ort-Qualität“ im Service unter einen Hut bringen? Durchaus, wie die AlpGes zeigt. Für rund 7.500 Wohneinheiten in ganz Niederösterreich besorgt die Alpenland-Tochter den Winter- und Sommerdienst. Bei rund 150 Hausbesorgern sind das immerhin rund 50 Wohnungen pro Kopf und Putzwa-gerl. Dass der Service auch während der Pandemie die notwendige Flexibilität an den Tag legte und es zu keinerlei Einschränkungen kam, hat einen einfa-

chen Grund: Die meisten der Hausbesorger leben in der betreuten Anlage oder ganz in der Nähe. Die kurzen Wege helfen bei der Effizienz wie bei der Kommunikation. Was 2021 zusätzlich Erleichterung brachte: Ressourcen für die Wiederinstandsetzung freier Wohnungen konnten in die allgemeine Hausbetreuung umgeleitet werden. Denn die Leerstandsrate bei Alpenland-Wohnungen ist zuletzt auf ein Rekordtief gefallen.

#hallonachbar

Wie jedes Biotop braucht auch gute Nachbarschaft den richtigen Boden. Alpenland setzt dazu auf die Unterstützung von Profis.

Etwa im Fall des Wohnquartiers Mühlbach Ost in St. Pölten. „Besiedlungsbegleiter“ der Caritas moderieren die Besiedlung, schaffen Gelegenheiten und Anreize zum Kennenlernen: mit regelmäßigen Treffs, mit Workshops und Aktivitäten für Interessengruppen sowie mit geführten Prozessen der Mitbestimmung.

Vom Betreuten Wohnen für ältere Menschen bis zum Mehr-Generationen-Wohnen mit innovativen

Konzepten: Der Faktor „Nachbarschaftsqualität“ entscheidet wesentlich über die Wohnzufriedenheit. Für Alpenland ist das Grund genug, hier für professionelle Angebote zu sorgen. Auch und gerade dann, wenn eine Nachbarschaft einmal akuten „Reparaturbedarf“ hat. So wie im Fall einer Wohnhausanlage im Jahr 2021: Ein gezieltes Programm gemeinsam mit dem „Verein Wohnen“ hat am Ende dazu geführt, dass unterschiedliche Kulturen heute in mehr Vielfalt und weniger Reibung münden.



Inspirierend

Gute und anregende Nachbarschaft ist mehr als die Summe der Bewohner. Das entstehende Wohnquartier Mühlbach Ost in St. Pölten baut dafür alle Voraussetzungen.

Das Zwitschern der Vögel aus sieben Gärten verbindet sich mit dem Plätschern des Wasserspieles. Die Kinder vertreiben sich gleich nebenan im Mühlbachpark die Zeit am Beachvolleyballplatz, während die Eltern ganz privat auf ihren Terrassen und Loggias die Abendsonne genießen. Einige auch in geselliger Stimmung: Oben von der Gemeinschaftsterrasse trägt die Luft eine Ahnung von Lachen und Grillaromen heran. Vielleicht eine gute Idee, nachher dazuzustoßen. Vorher aber noch schnell zum Bäcker nebenan: vorbei an einigen Nachbarn, die sich gerade gemeinsam im Kräutergarten zu schaffen machen, am „Mobility Point“, wo die E-Autos neue Kräfte sammeln ...

Was Alpenland derzeit in nächster Nähe zum St.Pöltner Regierungsviertel gemeinsam mit der WET-Gruppe fertigstellt, markiert aktuell das „Hig-hend“ des Wohnbaues in der Landeshauptstadt. Geplant vom Büro NMPB Architekten ZT, versteht sich Mühlbach Ost als urbaner Wohn- und Lebensraum

mit Grätzel-Qualitäten. Die geschlossene Randbebauung rund um fünf Stadtvillen sowie grüne Höfe und Gärten definieren das Areal. Die Busstation vor Ort, Fahrradabstellplätze und Carsharing verbinden mit der Stadt und dem Umland.

Neue Wege werden beschritten, wo es um gute nachbarschaftliche Verbindungen zwischen den Bewohnern geht. „Besiedlungsbegleiter“ der Caritas sind präsent, organisieren Treffs zum Kennenlernen, Interessengruppen und gemeinsame Aktivitäten. Zahlreiche allgemein nutzbare Einrichtungen am Areal – von Gärten bis zu anmietbaren Ateliers – schaffen reichlich Raum für geteilte Kreativität und Initiative. Wie gut das mit der Wohnvision der Bewohner zusammenpasst, hat bereits das Auftakt-Treffen im Juni gezeigt: Rund 90 künftige Mieter und Eigentümer nutzten die Gelegenheit, Nachbarn kennenzulernen – und am Fundament für eine umfassende Wohnqualität zu bauen. Gemeinschaftlich eben.



Qualitäten

- **SIEBEN GÄRTEN, EIN ZUHAUSE.** Vom Wasserspiel über den Kräutergarten bis zum Hain: Von jeder Wohnung führen wenige Schritte ins Grüne.
- **MIT UND OHNE AUTO MOBIL.** Busstation, Bike- und Car-Sharing-Angebote sowie Lade-Infrastruktur für E-Autos stehen für zukunftsverträgliche Mobilität.
- **PRIVAT IN GUTER GESELLSCHAFT.** Neben privaten Terrassen und Loggien machen Besiedlungsbegleitung, Gemeinschaftsflächen und anmietbare Ateliers den Wohnort zum erfüllenden Lebensort.

Daten

- Eingerichtete Musterwohnung zur Besichtigung
- 260 Wohnungen von 52 bis 105 m²
- Niedrigenergiestandard
- Fernwärmeanschluss
- Bezug: Frühjahr 2023

Projekthomepage:
www.muehlbach-ost.at



Paarwohnen: Jennifers Wohnstory

Das Leben einrichten



Die Liebe zu ihrer Heimatstadt Klagenfurt war groß. Noch größer war aber Jennifer Comploiers (25) Liebe zu Mehmed Alagic.

Also ging es vor drei Jahren in die Heimat ihres Verlobten, geborener Mostviertler mit bosnischen Wurzeln. Vorher hat „sie bei ihm“ gewohnt, seit 1. Mai teilen sie sich ihre neue Alpenland-Wohnung. „Ich hab eingerichtet, er hat mitgeredet!“, lacht Jennifer, die eine kreative Ader hat und beruflich in der Pflege arbeitet. Just heute wird endlich die Küche montiert, der Schwiegervater hilft. Was es als Einstandsgericht geben wird? Sie überlegt nicht lange: „Kärntner Kasnudeln!“ Den Garten teilen sie sich mit den Nachbarn („Alle ganz nett!“), und die Stadtnähe nutzen sie gerne für einen Spaziergang auf einen Kaffee. Und die vielen Umzugskartons im kleinen Zimmer? – „Die müssen weg, weil irgendwann wird das ein Kinderzimmer!“

Bauen für alle

403 Wohnungen hat Alpenland 2021 fertiggestellt. Die daraus resultierende Wohnnutzfläche entspricht mehr als vier Fußballfeldern! In den letzten zehn Jahren galt das Augenmerk verstärkt auch älteren und jungen Menschen, die besonders auf geförderte Wohnungen angewiesen sind.

15 %

Begleitetes Wohnen und Junges Wohnen

85 %

Familienwohnen u.a.m.

Rund jede siebte Wohnung im Neubau von 2013 bis 2022 entfiel auf die Kategorie „Begleitetes Wohnen“ oder „Junges Wohnen“.

Quelle: Alpenland

Sanieren für die Zukunft

7,7 Mio. EUR hat Alpenland 2021 in die Instandhaltung und Sanierung von Wohnungen investiert. Rund 200 Wohnungen wurden generalsaniert. Angesichts des gewachsenen Gebäudebestandes und erhöhter Anforderungen an die Energieeffizienz von Häusern wird der Stellenwert der Sanierung weiter steigen.

21 %

0 bis 10 Jahre

21 %

11 bis 20 Jahre

23 %

21 bis 30 Jahre

10 %

31 bis 40 Jahre

25 %

älter als 40 Jahre

Altersmix: Gesamtbestand an Wohnungen nach Errichtungsdatum

Quelle: Alpenland

Weil nur wahre Qualität Ressourcen spart.

The image shows two men on a construction site. Both are wearing white hard hats with a logo. The man on the left is wearing a blue blazer and jeans, holding a tablet. The man on the right is wearing a dark blazer, a red patterned scarf, and glasses, holding a pen. They are both smiling and looking at the tablet. The background shows a building under construction with wooden scaffolding and brickwork.

bauen [&] sanieren

Projekte 2021|22





Bauvolumen 2021: 58,8 Mio. EUR
Anteil am Konzern-Bauvolumen (2021): 65,2 %

Um fast die Hälfte gesteigert hat die Muttergesellschaft des Alpenland-Konzerns ihr Bauvolumen im Jahr 2021. Die Leitwerte sind die gleichen geblieben: Vielfalt im Wohnangebot. Effizienz in der Umsetzung. Und Qualität in der Ausführung.

Heute leben in Niederösterreich bereits rund 30.000 Menschen in Häusern von Alpenland: Quer über alle Regionen und durch alle Schichtungen der Bevölkerung.





Mühlbach Ost: Wohnen mit Weitblick

3100 ST. PÖLTEN
Niederösterreiching 5

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



www.muehlbach-ost.at





Ober-Grafendorf

3200 OBER-GRAFENDORF
Siedlungsstraße 12
HOLZGRAF

- 80 geförderte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug Bauteil 1: Frühjahr 2023



www.holzgraf.at





Wieselburg

3250 WIESELBURG-MÜHLING
Ahorn-gasse

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





Hollabrunn

2020 HOLLABRUNN
Ferry Sehergasse 8 + 10

- 56 freifinanzierte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Juni 2022





Neulengbach

3040 NEULENGBACH
Almersbergstraße 4

- 101 geförderte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Herbst 2023



Hainburg/Donau

2410 HAINBURG/DONAU
Owesynstraße 22/Bahnstraße 4

- 25 geförderte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: Herbst 2023





Bauvolumen 2021: 13,5 Mio. EUR
Anteil am Konzern-Bauvolumen (2021): 17 %

Regionale Kompetenz im hohen Norden ist die Domäne der Kamptal. Die Zentrale in Horn gewährleistet Service vor Ort: bei der Abwicklung von Bauprojekten ebenso wie bei der Verwaltung von 3.581 Wohneinheiten aus eigener Bautätigkeit.

Horn

3580 HORN
Robert-Hamerling-Straße 111

- Sanierung „Ibesich-Haus“
- 4 geförderte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- 3 Ordinationen
- Bezug: Juni 2022





Ottenthal

2163 OTTENTHAL
Ottenthal 25

- 10 geförderte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: März 2022



St. Leonhard/ Hornerwald

3572 ST. LEONHARD/HORNERWALD
Feldgasse

- 10 geförderte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug: November 2021





Bauvolumen 2021: 10,1 Mio. EUR
Anteil am Konzern-Bauvolumen (2021): 12,7 %

Miet- und Eigentumswohnungen zu fairen Preisen auch abseits der Städte: Mit dem „Zug ins Grüne“ im Gefolge der Covid-19-Pandemie hat eine zentrale Mission der Terra neuen Auftrieb und neue Relevanz gewonnen.



Pöchlarn

3380 PÖCHLARN
Rüdigerstraße 7

- 16 freifinanzierte Wohneinheiten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug Sommer 2023





Langenschönbichl

3442 LANGENSCHÖNBICHL
Eichenstraße 23A-23J

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



N NÖSTA

Bauvolumen 2021: 4,0 Mio. EUR
Anteil am Konzern-Bauvolumen (2021): 6,1 %

Wertvoll für Projekte mit spezifischen Anforderungen ist die Beratung, die NÖSTA gemeinsam mit der Neuen Heimat offeriert. In der Umsetzung und im Vertrieb setzen beide auf die Stärken ihrer Muttergesellschaften.



Schwarzau am Steinfeld

2625 SCHWARZAU AM STEINFELD
Mariensiedlung 1, Stiege 11

- 15 geförderte Wohneinheiten
- Miete
- Bezug: Oktober 2021



Guntramsdorf

2353 GUNTRAMSDORF
Taborgasse 2

- 61 geförderte Wohneinheiten
- Miete
- tlw. Junges Wohnen
- Bezug Stiege 2: August 2022
- Bezug Stiege 1+3: August 2023



Organe und Gremien

Vorstand

Obfrau:

Mag. Isabella Stickler, CSE

Obfrau-Stellvertreter

DI Norbert Steiner

Geschäftsführendes Mitglied

DI Jürgen Putz, CSE

Nicht geschäftsführende Mitglieder

Dr. Andreas Köninger

DI Josef Bichler

Aufsichtsrat

Vorsitzende:

NRAbg. Mag. Michaela Steinacker

Vorsitzende-Stellvertreter:

Mag. Wolfgang Windholz, CSE

DI Peter Morwitzer, CSE

Mitglieder:

Ing. Alois Nöstler, CSE

Sandra Kern

LAbg. Christoph Kaufmann, MAS, CSE

Mag. Johann Zöhling

Dr. Alfred Janecek, CSE

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

Mag. (FH) Bgm. Andrea Völkl



v.l.n.r.: DI Jürgen Putz, DI Josef Bichler, Mag. Isabella Stickler, DI Norbert Steiner, Dr. Andreas Köninger

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, 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 Ing. Herbert Permoser, Mank; StR 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; Bgm. Franz Wohlmuth, Neulengbach; **Industrieviertel** Josef Bauer, Aspangberg; LAbg. StR DI Franz Dinobl, Wr. Neustadt; Dr. Martin Ibi, Perchtoldsdorf; Gerhard Kolm, Mauerbach; Bgm. Christoph Prinz, Bad Vöslau; DI Astrid Wessely, Gablitz; **Wien** KR Helmut Puchebner, Wien; DI Paul Gessl, Wien

Wir FÜR ALPENLAND

Planen mit Verstand.
Bauen mit Erfahrung.
Betreuen mit Herz.



” **SCHALTSTELLE:** Besucher empfangen und anmelden, Telefonate durchstellen, Post verteilen, Dokumente ablegen und scannen, Auskünfte geben: Hier verbinden wir alles mit allem und alle mit allen!

Beatrix Bandion schafft im Kundencenter beste Verbindungen



” **KÜMMERER:** Mit der Abwicklung und Koordination von thermischen Sanierungen sparen wir nicht nur wertvolle Energie, sondern auch unseren Mietern und Eigentümern Zeit, Nerven und Kosten.

Ing. Mathias Cicatka sorgt bei Großsanierungen und Instandhaltung fürs Optimum.



” **ZAHLENZENTRALE:** Die Jahresabrechnung für unsere Mieter und Eigentümer muss auf Punkt und Komma stimmen: Dafür braucht es akribische Genauigkeit und laufende Abstimmung im Haus!

Katrin Buchinger BA hat im Finanz- und Rechnungswesen jede Ziffer im Griff.

Mitarbeiter

Wer Alpenland bewegt: Ing. Andreas Anissin; Ing. Peter Bader; Beatrix Bandion; Franz Beham; Mag. (FH) Martina Birbach-Scheiner; Mag. Susanne Bock LL.M.; Petra Brünner; Katrin Buchinger, BA; Ing. Silvia Choholka; Ing. Mathias Cicatka; Gottfried Datzinger; Rafaela Dollensky-Marin; Ing. Matthias Dunky; Lukas Eberl; Ingrid Ebner; Mag. Gerald Eichberger; Bettina Eigenbauer; Stefan Eigner; Annemarie Fertner; Judith Fischelmayer; Simone Fröschl; Dieter Gaida; Jacqueline Groiss; Jaqueline Grossauer; Ingeborg Gundacker; Romana Habegger, BA; Mag. Melanie Haiderer; Peter Haiderer; Michael Hamerschmidt; Zlata Hasecic; Thomas Haselhofer; Ana Hategan; Andrea Hinterhofer; Anna Hofmann; Karin Hölzl; Filiz Ihtibar; Yeliz Isik; Ing. Martin Kaiser-Gruber; Stefanie Katinger; Angelika Keiss; Mag. Barbara Kiener, MBL; Andrea Kindler-Bernhard; Simone Klein; Mag. Alexandra Koller; Ing. Alexander Koppensteiner; Hermi Krischke; Michaela Kühnel; Mag. Günter Ledl; Iris Lettner; Lisa Marbach; Susanne Marchhart; Birgit Markl; Michaela Mijatovic; Ing. Walter Mikowitsch; DI (FH) Abraham Miskic; Elfriede Mörtl, MSc; Bettina Neunteufl; Manuela Paumann; Karin Peuker; DI Paul Pfoser; Daniela Posch; Susanne Prochaska; Bianca Pucher; DI Jürgen Putz; Marion Rabl; Wolfgang Raidl; DI Theresa Reiter; Mag. Yvonne Riegler; Gottfried Schleifer; Herbert Schmid Bakk.; Clemens Schratzenholzer, MSc; Karin Schrenk; Denise Schuhmayer; Verena Schwarz; Arina Seithhuber; Harald Semeliker; Evelyn Sierninger; DI Nina Simmel; Karin Stadlmann; DI Norbert Steiner; Sandra Stelzhammer; Mag. Isabella Stickler; Mag. Nicole Täubele; Heidi Vadura; Daniela Vecera; DI Tobias Wegner; Ulrike Weissenböck; Nicole Weyrer; Ing. Mag. Dr. Markus Wieland; Elena Wöhrer; Oliver Zauchinger; Dietmar Zederbauer; Ing. Claus Zimmermann, BSc; Marlene Zuser

Stand 07/2022

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:** Adobe Stock/Gorodenkoff (Umschlag), Marius Höfinger/www.foto-hoefinger.at (S. 7, 9, 10, 11, 17, 44, 45), Tanja Wagner/www.hirschografie.at (S. 2, 3, 17, 23, 29), Josef Herfert (S. 17, 29, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 43), Adobe Stock/Khorzhevskaja (S. 12-13), BELFOR (S. 15), Adobe Stock/leungchopan (S. 16), Adobe Stock/ty (S. 18-19), Rubner Holzbau (S. 21, 34), MAGK ARCHITEKTEN/schreinerkastler.at (S. 22, 23, 34), Adobe Stock/ Syda Productions (S. 24-25), Luiza Puiu (S. 27), Lukas Drobny (S. 28), golemdigital (S. 29, 32), Astrid Knie (S. 30, 31), NMPB Architekten | Asynkron OG (S. 33), Andreas Babic (S. 35), Alpenland (S. 37), Kamptal (S. 38, 39), Terra (S. 41), NÖSTA (S. 42, 43), Cordes (S. 40, Umschlag). 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