



**WOHN
WERTE**

FÜR IMMER IM LEBEN

Aus dem Unternehmen

- 4 Interview zur Strategie
- 8 Konzernresümee
- 10 Konzern

Trends

- 12 Ausgleichende Kraft bei Wohnpreisen
- 16 Entwickler von Wohnraum
- 20 Betreuer von Wohnwerten
- 24 Arbeitgeber für die Region
- 28 Brückenbauer über Generationen
- 32 Meilensteine

Bauprojekte

- 34 Vielfalt zum Quadrat
- 37 Freude am Wohnen
- 41 Innovation pur
- 44 Bauprojekte 2017/18
- 46 Geschichte

Frauen führen bereits zwei von fünf Unternehmensbereichen bei Alpenland und nehmen ein Drittel der Sitze in unserem Aufsichtsrat ein: Frauen reden und entscheiden bei uns aktiv mit. Die männliche Sprachform wurde in dieser Publikation ausschließlich aus Gründen der Lesbarkeit gewählt.

Endlich stiegenfrei!

Blumen im Sommer und Kekse im Winter: 23 verschiedene Kekssorten bäckt Monika Tiefenbacher zur Freude ihrer Enkerln und Urenkerln. Mit 23 verschiedenen Massen!

Leichter macht sie es sich nur beim Wohnen: Das „Betreute Wohnen“, das sie zum Muttertag dieses Jahres bezogen hat, ist Balsam für die „bediente“ Hüfte. Stiegenfrei geht es in die gemütliche Wohnung und zum Jolly-Spielen in den Gemeinschaftsraum!

Guten Morgen, Sonne!

Wo Sophie Bachler am liebsten ihren Morgenkaffee zelebriert? Auf dem Balkon ihrer ersten eigenen Wohnung, weil sich dort die frühesten Sonnenstrahlen herantasten.

Was die Studentin, die von St. Pölten viermal die Woche zur Uni nach Wien fährt, ganztätig an ihrer Wohnung mag? Dass sie in gestoppten elf Minuten zu Fuß beim Bahnhof ist und „Junges Wohnen“ ein wirklich günstiges Wohnkonzept ist: „So kann ich mir das auch leisten!“



MONIKA
BETREUTES WOHNEN

SOPHIE
JUNGES WOHNEN

DAVID
AUS KINDERSICHT

BARBARA UND OLIVER
FAMILIENWOHNEN

Action und Kuschneln

Fragt man David (8), was er besonders gut kann, dann sagt er: „Rechnen. Und Lesen. Und Turnen.“ Und dann mit Nachdruck: „Playstation spielen!“ Am liebsten eine Runde „Gran Turismo“ mit Mama Barbara und Bruder Oliver (4) im Wohnzimmer.

So sehr hatte David sich auf sein Kinderzimmer in der neuen Wohnung gefreut. „Aber da bin ich gar nicht so oft.“ Warum? „Weil es im Wohnzimmer so gemütlich ist!“

Hell und bunt

Hell und in den lichten Höhen des obersten Stockwerks: So hat sich der Neuanfang von Barbara Grubmann mit ihren beiden Söhnen David (8) und Oliver (4) gestaltet.

In der Wohnung mitgestaltet haben auch die beiden Jungs: Mit Windows Color haben sie die Fliesen im Badezimmer in ein einzigartiges Kunstwerk verwandelt! Worauf sich die alleinerziehende Mutter freut? „Gemeinsam Eis essen auf dem Balkon!“

PETER UND
MARIA-THERESIA
PAARWOHNEN

Alpenland- Wohngeschichten

Wo Wohnen Freude macht? Dort, wo es so bunt ist wie das Leben selbst. Mit großzügigem „Hier-sind-wir-alle-zu-Hause-Raum“. Oder mit einer gemütlichen „Hier-bin-ich-sicher-Insel“. Mit reichlich „Toben-Zone“ im Kinderzimmer. Mit „Nett-Sie-zu-treffen!-Nischen“ im Stiegenhaus. Und jedenfalls mit sonnigem „Mit-der-Seele-Baumeln-Platz“ auf dem Balkon, der Terrasse oder im Garten!

Wohnwerte – Für immer im Leben

Von Natur zu Kultur

Schön waren sie, die Jahre im großen Haus am Land. Jetzt ist für Peter Schöpp und seine Frau Maria-Theresia aber die Zeit gekommen, einen neuen Wohnabschnitt zu eröffnen.

Schon bald werden sie eine frisch fertiggestellte Dachgeschoßwohnung in der Landeshauptstadt St. Pölten beziehen. „Wir verkleinern bewusst“, sagt Peter Schöpp. „Ich glaube nicht, dass ich mit 65 noch Rasenmähen will. Da geh ich lieber ins Festspielhaus!“

Das Wohnen für neue Ideen öffnen

Wie viel gefördertes Wohnen kosten darf, warum von den Bürgermeistern Zukunftsmut gefordert ist und weshalb es auch an der Spitze der Bauträger mehr Frauen braucht: Obmann Norbert Steiner und Michaela Steinacker, Vorsitzende des Aufsichtsrates, kommentieren die starke Entwicklung von Alpenland – und bringen dabei grundsätzliche Fragen und Trends im Wohnbau aufs Tapet.

Gibt es einen Tag aus dem Geschäftsjahr 2017, an den Sie sich besonders gern zurück-erinnern?

Steiner: An die Übergabe der Wohnhausanlage Stockerau im Oktober: eines unserer aktuell größten Wohnprojekte in Niederösterreich mit über 100 Wohnungen. Technisch und architektonisch von einer Qualität, auf die wir stolz sein dürfen. Mit dieser Umsetzung haben wir demonstriert, welche Größenordnung Alpenland mittlerweile zustande bringen kann.

Steinacker: Die Übergabe der Wohnungen „Junges Wohnen“ in St. Pölten, an diesem Tag sah man nur glückliche Menschen!

Wie zufrieden waren Sie insgesamt mit dem, was Alpenland 2017 wirtschaftlich geleistet und erreicht hat?

Steiner: Wir haben 467 Wohneinheiten an unsere Kunden übergeben und fast 100 Einheiten ins Eigentum überführt. Gleichzeitig haben wir unsere Eigenmittel weiter gestärkt und wieder ein Jahresergebnis von über vier Millionen Euro erwirtschaftet. Dazu haben wir unsere Ziele systematisch weiter verfolgt – in erster Linie Leerstehungen in bedarfsschwachen Regionen abgebaut. Die begonnene Qualitäts-offensive für die Immobilienverwaltung haben wir unter neuer Bereichsleitung konsequent weitergeführt. Auf Vorstandsebene haben wir dafür mit

**Das Ziel muss wieder sein:
Maximal ein Drittel des
Einkommens sollte für das
Wohnen aufgewendet werden.**

Margret Funk eine der profiliertesten Immobilienexpertinnen in Österreich gewonnen. Es ist ja so: Gut kann man nur bleiben, wenn man immer besser wird.

Steinacker: Hinter diesem Aufwärtstrend steht die Konsequenz, mit der wir alle Bereiche qualitativ weiterentwickelt haben. Dass wir 2017 mit dem Niederösterreichischen Wohnbaupreis ausgezeichnet worden sind, ist eine schöne Bestätigung für diese Entwicklung und hat mich persönlich sehr gefreut!

Die Baukosten sind zuletzt stark gestiegen. Offenbar hat Alpenland gelernt, damit umzugehen ...

Steiner: Wohin die Kostenentwicklung führt, zeigt sich heute schon in Wien: Dort wird es für die Bauträger immer schwieriger, ein entsprechendes Wohnangebot im gedeckelten Rahmen der Wohnbauförderung zu errichten. Der Fachkräftemangel trägt wesentlich zu den steigenden Kosten und zum verflachenden Wettbewerb in der Baubranche bei. Hier zeigt sich besonders stark die Fehlentwicklung am Bildungssektor. Bei den energetischen Vorgaben der Wohnbauförderung kommen wir an technische und wirtschaftliche Grenzen. Der gemeinnützige Wohnbau muss nicht in jeder Hinsicht Vorreiter sein, wie er das heute oft ist. Derzeit



hilft uns das „billige“ Geld im Niedrigzinsumfeld, das ist aber keine strukturelle Lösung. In der Branche gilt es einzufordern, dass wir uns heute wieder an einem bewährten Kernziel der Gemeinnützigkeit messen: Im Mittelpunkt steht der Mensch – maximal ein Drittel des Einkommens sollte für das Wohnen aufgewendet werden müssen.

Der Preisdruck beginnt ja schon beim Grunderwerb. Sehen Sie Ansätze, um mehr Bauland zu mobilisieren und damit die Preisdynamik zu dämpfen?

Steiner: Die Steuerung obliegt den Kommunen, diese haben vieles bei der strategischen Regionalentwicklung in der Hand. Gerade im Umland von Wien gibt es eine Reihe von Bürgermeistern, die mehr oder weniger einen Wachstumsstopp verordnet haben. Das ist bis zu einem gewissen Grad verständlich. Aber die Erfahrung zeigt: Für eine zukünftig gesunde Struktur brauchen Gemeinden mittelfristig ein Wachstum zwischen fünf und zehn Prozent.

DI Norbert Steiner ist Obmann bei Alpenland. Mit dem Antritt seiner Funktion 2013 hat er eine durchgreifende organisatorische und wirtschaftliche Erneuerung im Unternehmen eingeleitet. 2016 haben die Delegierten sein Mandat um weitere drei Jahre verlängert.

Mag. Michaela Steinacker wurde Anfang 2016 zur Vorsitzenden des Aufsichtsrates bei Alpenland bestellt. Die Juristin bringt reiche Expertise im Immobilienbereich ein. Als Abgeordnete zum Nationalrat leitet sie den Justizausschuss im österreichischen Parlament.

Steinacker: Wir arbeiten auf politischer Ebene daran, dass dem gemeinnützigen Wohnbau günstige Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Gedacht ist dabei an ein Baulandmobilisierungsmodell, das aber verfassungsrechtlich abgesichert sein muss. Hierbei geht es um die Frage, ob man den hoheitlichen *(Um-)Widmungsakt* mit einem privatrechtlichen *(Liegenschaftsverkauf)* verbinden kann – dies natürlich nur unter bestimmten Voraussetzungen im öffentlichen Interesse.



Wir stehen fest
zum Eigentum als
Existenzsicherung.

Wie gut bestückt mit Baugründen zeigt sich das Reservoir von Alpenland?

Steiner: Das Thema ist uns so wichtig, dass wir dafür 2017 beim Vorstand eine eigene Stabsstelle für „Grundstücksangelegenheiten“ eingerichtet haben. Wir investieren jährlich eine beachtliche Summe für den Grundstücksankauf, um eine nachhaltige Wohnraumentwicklung zu sichern. Besonders in St. Pölten sind wir gut aufgestellt. Auch in nächster Nähe des Regierungsviertels, was mich freut – gab es doch immer die Kritik, dass man dort aufs Wohnen vergessen hätte ...

Das staatliche System der Altersvorsorge kommt an seine Grenzen. Untermauert das die Gültigkeit der Devise, wie Siegfried Ludwig sie seinerzeit für das Wohnen bei Alpenland geprägt hat: „So viel Eigentum wie möglich“?

Steinacker: Wir stehen fest zu dieser Form der Existenzsicherung und fühlen uns darin auch sehr vom Land Niederösterreich bestärkt. Die neue Förderschiene des Landes für Sofort-eigentum wollen wir aktiv für bis zu einem Viertel unseres Bauvolumens nutzen. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen beim Modell Miete mit Kaufoption schwieriger geworden: Heute nutzt nur noch jeder dritte Mieter seine Möglichkeit der gesetzlichen Kaufoption als Zukunftsvor-

sorge zur Eigentumsbildung. Der Steuervorteil bei diesem Modell hat sich durch die Verlängerung des Zeitraums von 10 auf 20 Jahre um die Hälfte reduziert. Die anteilig verbleibende Vorsteuer ist ab 2021 in den Kaufpreis miteinzupreisen.

Unterschiedliche Lebensformen, Lebensphasen und Kulturen: Wie bringt Alpenland das Lebensgefühl von heute in seine Wohnbauten?

Steiner: Wir gehören nicht zu denen, die gemeinnützigen Wohnbau auf die gleiche Weise wie vor 50 Jahren machen. Bei Quartiersentwicklungen wie zum Beispiel aktuell in Baden oder St. Pölten realisieren wir integrierte Konzepte. Neben dem Wohnen werden auch Mobilität, eine hochwertige Grünraumgestaltung und das Miteinander der Generationen miteinbezogen – Ideen entstehen. Dafür bringen wir neue Methoden nach Niederösterreich: etwa indem wir Menschen, die sich für gemeinsames Wohnen zusammentun, über alle Entwicklungs- und Bauphasen fachlich begleiten. Dabei lernen wir sehr viel für uns. Aus diesem Antrieb heraus ist Alpenland damals vor fast 70 Jahren entstanden.

Mit der neuen Landesregierung steht auch das Wohnbauressort in Niederösterreich unter neuer Führung. Wenn Sie einen Wunsch an die Wohnbaupolitik frei hätten: Wie würde er lauten?

Steiner: Dass die bisherige Qualität der Wohnbauförderung gehalten wird. Sowohl ihrem Umfang nach als auch hinsichtlich der Vielfalt an Fördermodellen ist die niederösterreichische Wohnbauförderung bundesweit ein Vorzeigemodell!

Wie sehen Sie – und wie leben Sie – die Aufgabenteilung zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat?

Steiner: Neben der großen Erfahrung bringen die Kolleginnen und Kollegen im Vorstand und

im Aufsichtsrat – gemeinsam mit den Delegierten – eine exzellente Vernetzung für Alpenland ein. Gemeinsam haben wir uns ein sehr tragfähiges Miteinander aufgebaut, in dem sich bei strategischen Themen der Aufsichtsrat aktiv einbringt.

Steinacker: Politisch und persönlich engagiere ich mich unter anderem ganz besonders für zwei Anliegen: fachliche Qualität in den Aufsichtsräten und mehr Frauen. Mit dem „Lehrgang Aufsichtsrat“ und der Plattform NETZWERT hat die ARGE Eigenheim 2017 dafür zwei wichtige Initiativen gestartet. Mit 30 Prozent Frauenanteil im Aufsichtsrat – darunter die Vorsitzende – zeigt Alpenland auch hier, wohin der Trend geht: Wo vermehrt Frauen mitarbeiten, wird die Gesellschaft besser abgebildet und werden am Ende die besseren Entscheidungen getroffen. Dass Alpenland bei der Frauenquote ebenso wie bei innovativen Wohnkonzepten voranliegt, ist für mich so betrachtet kein Zufall.



Wir investieren jährlich
eine beachtliche
Summe für den
Grundstücksankauf.

Organe und Gremien

Ein Modell, das sich bewährt hat: Vorstand und Aufsichtsrat stehen für Erfahrung am Immobiliensektor und für eine umsichtige Führung der Geschäfte von Alpenland. Die Delegierten stellen die enge Verbindung zu unseren Mietern und Eigentümern her.

VORSTAND

DI Norbert Steiner *(Obmann)*
Dr. Alfred Janecek *(Obmann-Stellvertreter)*
DI Josef Bichler
Dr. Andreas Köninger
Dr. Margret Funk

AUFSICHTSRAT

NR Mag. Michaela Steinacker *(Vorsitzende)*
Bgm. DI Andreas Neuwirth *(Vorsitzender-Stellvertreter, Leiter Bauausschuss)*
Mag. Wolfgang Windholz *(Vorsitzender-Stellvertreter, Leiter Prüfungsausschuss)*
Ing. Alois Nöstler
Ing. Max Kaltenböck
StR Christine Beck
MEP Mag. Lukas Mandl
Dr. Gottfried Ibi
BR Sandra Kern

DELEGIERTENVERSAMMLUNG

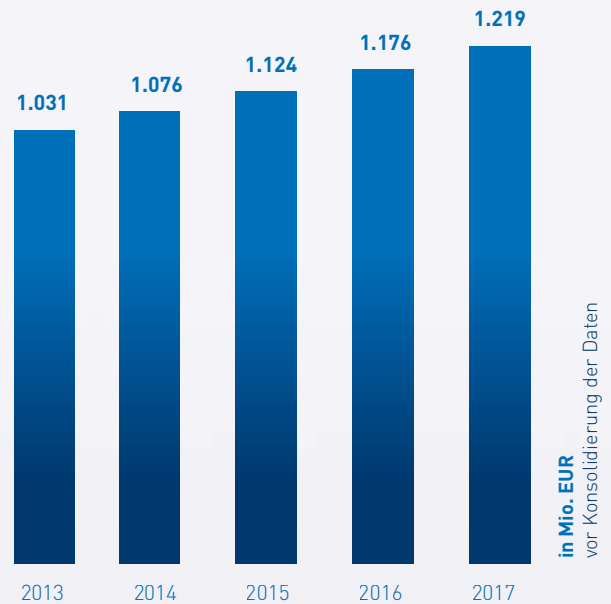
Aktuell vertreten 36 gewählte Delegierte aus fünf Wahlkreisen die Interessen der Genossenschaftler basisnahe, beschließen Jahresabschlüsse und wählen Aufsichtsräte und Vorstände. Zur namentlichen Übersicht: Seite 26.

Konzernresümee 2017

Den eingeschlagenen Wachstumskurs hat Alpenland 2017 stabil fortgesetzt. Töchter und Beteiligungen erlauben es, auf Konzernebene regional wie inhaltlich zusätzliche Schwerpunkte zu entwickeln.

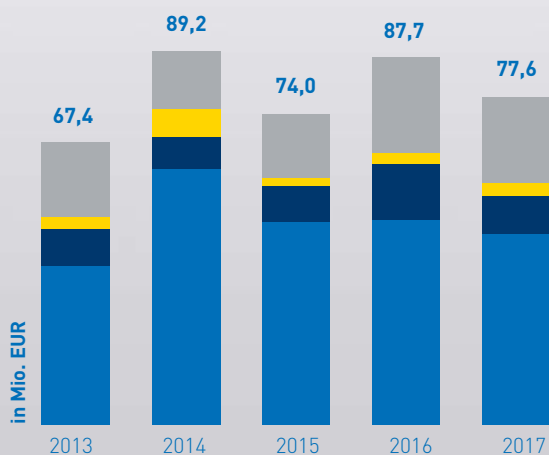
Bilanzsumme

Einen neuen Höchstwert markiert die Bilanzsumme 2017. Sie spiegelt das kontinuierliche Wachstum des Alpenland-Konzerns und seinen steigenden Stellenwert im niederösterreichischen Wohnbau.



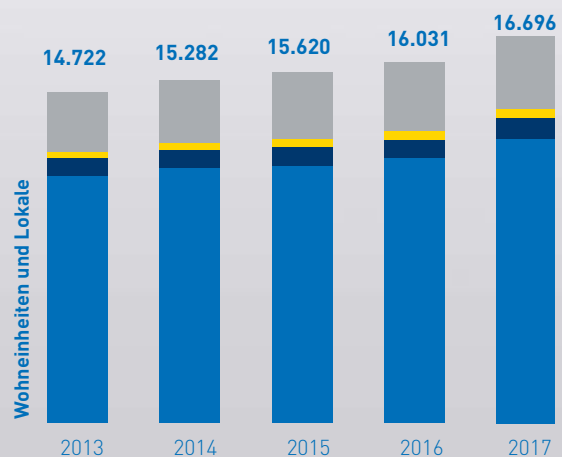
Bauvolumen

Ein konzernweites Bauvolumen von 77,6 Mio. Euro im Jahr 2017 führte das historisch hohe Niveau der letzten Jahre weiter.



Verwaltete Einheiten

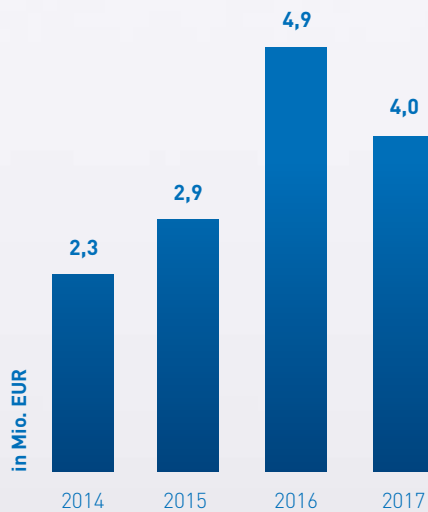
16.696 Wohnungen und Lokale: Noch nie hat Alpenland im Konzern mehr Einheiten verwaltet als 2017.



■ Alpenland ■ Terra ■ NÖSTA ■ Kamptal

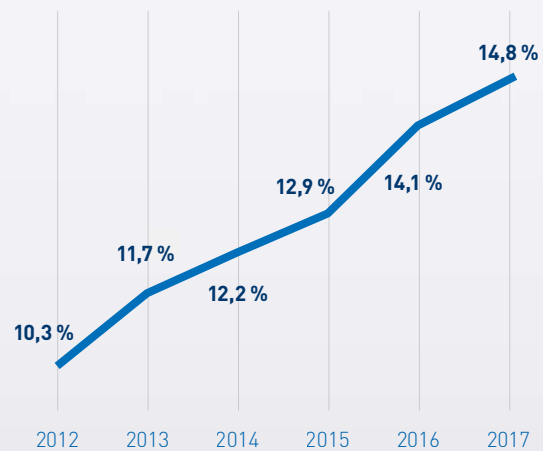
Jahresergebnis Alpenland

Der markante Anstieg des Jahresergebnisses im Jahr 2016 war kein Einmaleffekt: 2017 hat Alpenland neuerlich die Marke von 4 Mio. Euro erreicht.



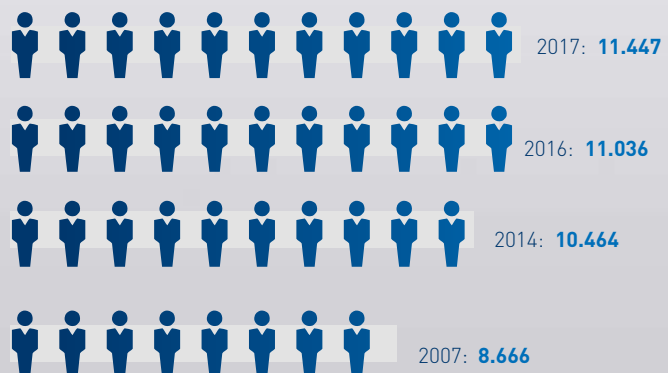
Eigenmittelquote Alpenland

Seit 2012 ist die Eigenmittelquote bei Alpenland von 10 % auf fast 15 % gestiegen. Das ist das Ergebnis eines erfolgreichen unternehmerischen Kurses, flankiert von kompetentem Kostenmanagement.



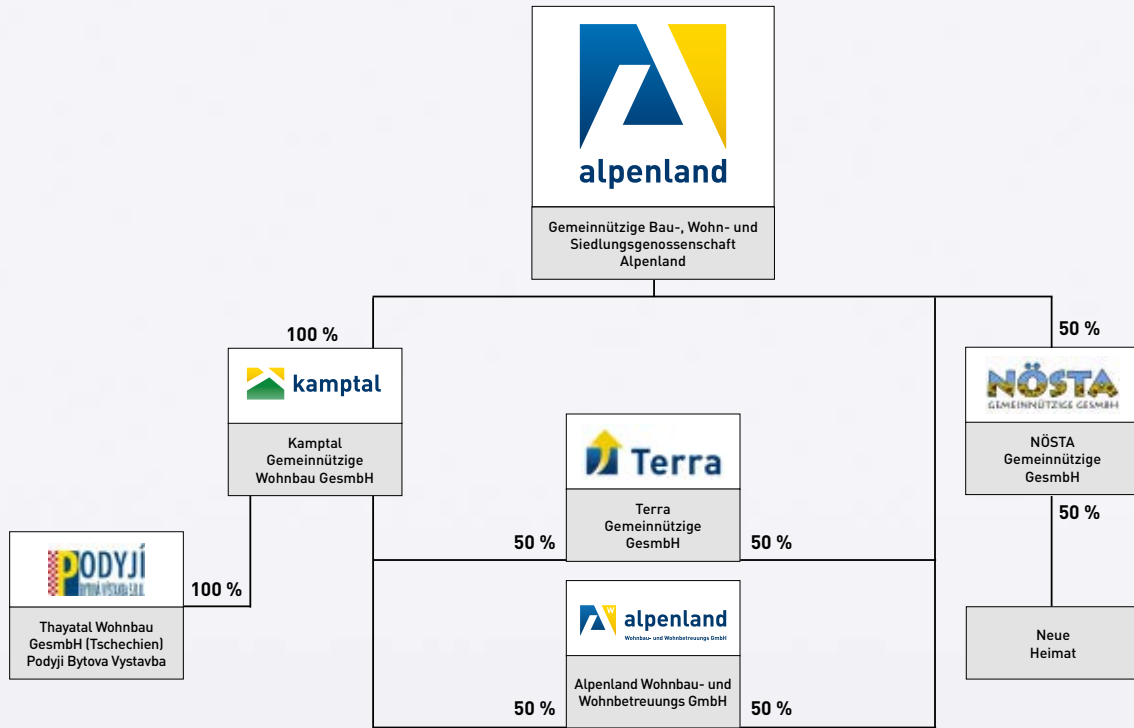
Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist um ein Drittel auf den Höchststand von 11.447 gestiegen. Als Mieter und Eigentümer machen sie gemeinsam die Stärke von Alpenland aus.



Anzahl der Alpenland-Genossenschaftsmitglieder

Konzern



Die **AlpGes – kurz für Alpenland Wohnbau- und Wohnbetreuungs GmbH**, je zu 50 % gehalten von Alpenland und Kamptal: Von der Hausreinigung und Grünraumpflege über den Winterdienst bis zu kleineren Reparaturen reicht das Leistungsspektrum der Hausbetreuungs-Tochter.

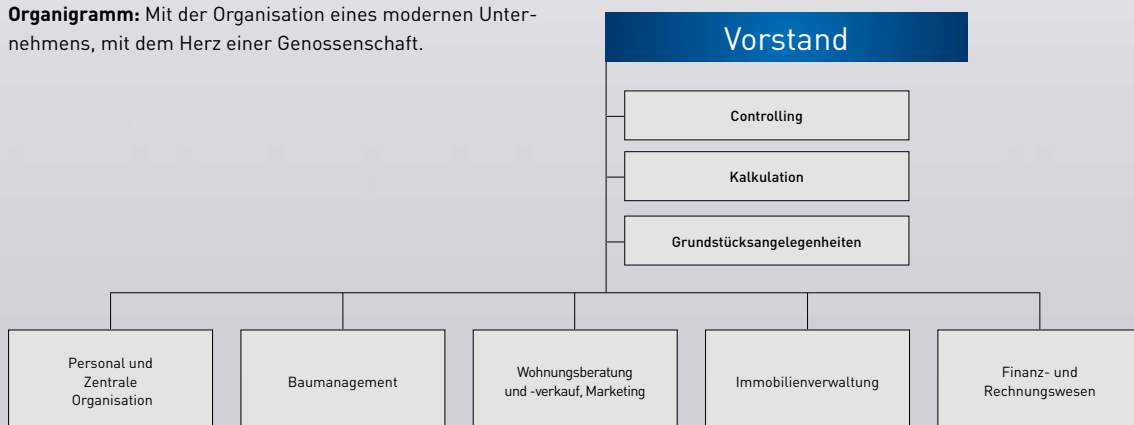
Die **Kamptal Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GmbH**, zu 100 % gehalten von Alpenland: Mit Sitz in Horn punktet die Kamptal mit gewachsener Bindung an die Marktregionen Weinviertel und Waldviertel.

Die **NÖSTA – Niederöstrerr. Gesellschaft für Stadt-, Dorferneuerung und Alternatives Wohnen**, je zu 50 % gehalten von Alpenland und „Neue Heimat“: Mit Alpenland als Partner in der

Vermarktung und Verwaltung bietet die gemeinnützige NÖSTA spezielles Know-how in der Errichtung von geförderten Bauten mit innovativem Anspruch wie der ersten CoHousing-Siedlung „Lebensraum“ in Gänserndorf.

Die **Terra Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.**, je zu 50 % gehalten von Alpenland und Kamptal: Mit Sitz in der Alpenland-Zentrale realisiert das 1994 gegründete Unternehmen vor allem Sonderprojekte im Raum Tulln und Wienerwald. Die **Thayatal Wohnbau GesmbH**, zu 100 % gehalten von Kamptal: Die Projektgesellschaft im böhmischen Znojmo hält für den Alpenland-Konzern den Zugang zum tschechischen Markt offen.

Organigramm: Mit der Organisation eines modernen Unternehmens, mit dem Herz einer Genossenschaft.



Trends

Wir kombinieren hohe technische, soziale und ökologische Wohnstandards mit leistbaren Kosten. Dafür räumen wir der Optimierung der Kosten hohen Stellenwert ein.

Aus dem Leitbild von Alpenland,
Abschnitt LEISTBARER WOHNKOMFORT



(v. li.)

DI Jürgen Putz

Bereichsleiter
Finanz- und Rechnungswesen

Mag. Isabella Stickler

Bereichsleiterin Personal
und Zentrale Organisation

Ing. Mag. Dr. Markus Wieland

Controlling

Ausgleichende Kraft

bei Wohnpreisen



FLEXIBLE KAUFOPTION macht Wohnungseigentum leistbar.

ÜBERSCHÜSSE FLIESSEN ZURÜCK in den Ausbau des Wohnangebotes.

KOSTENDECKUNG bildet die Alternative zur Gewinnmaximierung in der Wohnwirtschaft.

Wie wir auf Basis der Gemeinnützigkeit Mieten moderat und Eigentum leistbar gestalten.

Preise, die Kosten decken, anstatt Gewinne zu maximieren. Mittel, die konsequent in den Wohnbau fließen statt in Dividenden: Im Ergebnis stehen bei gemeinnützigen Bauträgern neben preiswertem Eigentum Mietkosten, die rund 20 Prozent* unter jenen von privaten und gewerblichen Vermietern liegen. Für viele Kunden ist das der Unterschied zwischen leistbar und nicht mehr leistbar.

Die Wohnkosten steigen. Anfang 2017 hat ein Haus in Niederösterreich um durchschnittlich 54 Prozent** mehr gekostet als noch 2010. Speziell im Umland von Wien braucht es aktives Gegensteuern, damit die Wohnkosten in Reichweite der Einkommen bleiben.

Ohne das Wirken von gemeinnützigen Wohnbauträgern wie Alpenland würden die Preissteigerungen noch empfindlicher ausfallen. Nicht nur die Wohnbauförderung mit gesetzlich gedeckelten Baukosten bremst die Preise. Als eine der führenden gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in Niederösterreich bekennen wir uns zum Prinzip der Kostendeckung und der Vermögensbindung: Die Preise orientieren sich nicht am „Marktmöglichen“, sondern an den Gesteungskosten.

Wir arbeiten nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen und bilden auch moderate Überschüsse, um diese konsequent in die Schaffung neuen Wohnraums zu investieren. Damit steigern wir das Angebot und dämpfen die Preisentwicklung.

Auf der Grundlage dieser Prinzipien und maßgeschneiderter Fördermodelle des Landes tragen wir bei Alpenland im genossenschaftlichen Sinn dazu bei, dass Wohnen für alle leistbar bleibt. ■



20 % günstiger

ist der Kaufpreis einer Alpenland-Wohnung durchschnittlich im Vergleich zum „Verkehrswert“: Das ist der Preis, den dieselbe Wohnung am freien Markt kosten würde.



60 % unserer Kunden

haben es mit uns gemeinsam geschafft, Eigentümer ihrer Wohnung zu werden. Das sind mehr als bei den meisten gemeinnützigen Wohnbauträgern.

* Quelle: Statistik Austria und Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen.

** Quelle: ImmoDEX.

Optimale Preis-Wohn-Verhältnisse bei Alpenland



Baumanagement

Bei Alpenland wurden im letzten Geschäftsjahr 467 Wohneinheiten fertiggestellt und dabei durchwegs wirtschaftliche Grundlagen für leistbares Wohnen geschaffen. „Es ist schön, dass uns das angesichts der massiv gestiegenen Grundstücks- und Baukosten gelungen ist!“ resümiert unser Baumanagement-Chef Michael Neubauer. Möglich gemacht haben das: über Jahrzehnte entwickelte **Marktübersicht** bei der Auswahl von Partnern, die teilweise auf der Grundlage von Rahmenverträgen ein exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis einbringen. **Sorgfältige und effiziente Planung**, die vorhandene Mittel optimal nutzt. Unser Qualitätsmanagement mit **Standards**, die die Effizienz bei der Projektplanung und -abwicklung unterstützen. Dazu **professionelles Baumanagement**, das sind die Grundlagen für attraktives **Wohnungseigentum**. Dies spiegelt sich im „Bauprofil“ des Jahres 2017 wider: Rund 75 % der fertiggestellten Wohneinheiten waren mit einer Kaufoption ausgestattet.



Wohnungsberatung und -verkauf, Marketing

Neben 984 Mietverträgen waren es 91 Kaufverträge, die unsere Wohnungsberatung 2017 abschließen konnte. Mit ihrem Team bietet Leiterin Elfriede Mörtl umfassende **Beratung für individuelle Bedürfnisse** über alle Phasen der Kundenbeziehung: „Wir bereiten alle Unterlagen für die finanzielle Prüfung eines Wohnungsankaufs durch die Hausbank der Kunden vor. Wir sind behilflich bei der Antragstellung auf Wohnzuschuss. Falls sich einmal eine akute Notlage zeigt, stellen wir den Kontakt zu sozialen Einrichtungen wie ‚Verein Wohnen‘ her.“ Ein hoher Stellenwert kommt der **Kaufberatung** zu, denn mit der breiten

Verfügbarkeit des Mietoptionsmodells leisten wir einen wesentlichen Beitrag zur Vermögensbildung in Niederösterreich. Kunden können ihre Wohnung frühzeitig als Mieter beziehen, benötigte Mittel ansparen und nach zehn Jahren vergleichsweise günstig im Eigentum erwerben.

Unsere Kunden nehmen dieses Angebot gerne an: Sechs von zehn Wohneinheiten, die wir heute verwalten, stehen im Eigentum ihrer Bewohner. Das sind deutlich mehr als im Schnitt der gemeinnützigen Wohnbauträger.



Immobilienverwaltung

Konsequent den Fokus auf **schlanke Betriebskosten** legte die Immobilienverwaltung auch 2017. Damit leistete sie einen substanziellen Beitrag zu leistbarem Wohnen für unsere Kunden. Moderne, digital unterstützte Abläufe entwickeln Qualität und Effizienz laufend weiter. Ein Übriges tun einheitliche Standards in der technischen Instandhaltung und praktikable Schnittstellen zur Hausbetreuungstochter AlpGes.

Weiters binden wir unsere Mitarbeiter frühzeitig in die Projektentwicklung ein. Bereichsleiter Gerald Bodner: „Das erleichtert eine betriebskostenfreundliche Planung und Bauweise!“



Finanz- und Rechnungswesen

Unser Auftrag ist die seriöse **Gestaltung der Mietkosten**: Durch unsere gute Bonität können wir die besten Konditionen 1:1 an unsere Kunden weitergeben. Einen weiteren Vorteil bieten wir durch frei wählbare Finanzierungsbeiträge bei Neubauprojekten. Dadurch garantieren wir unseren Kunden Flexibilität bei der Finanzierung ihres Zuhauses.



Herr Swoboda, wie kann eine Bank Alpenland dabei helfen, Wohnen leistbar zu machen?

Indem wir für jedes Bauprojekt eine eigene und optimale Finanzierung entwickeln: ausgehend vom jeweiligen Fördermodell, ergänzt um Instrumente des Kapitalmarktes. Das Ziel muss immer das gleiche sein: leistbares Wohnen zu kontinuierlichen und planbaren Kosten. Dass wir als „Hausbank“ Alpenland seit Langem kennen und dass die Bonität des Unternehmens im oberen Bereich liegt, hilft uns dabei natürlich.



Mag. Michael Swoboda leitet den Bereich Großwohnbau bei der HYPO NOE.

Partner, die für Leistbarkeit stehen

Das **Land Niederösterreich** forciert und steuert mit seiner an Auflagen gebundenen Wohnbauförderung das „öffentliche Wohnwohl“ im Land. Über **3.000 geförderte Wohnungen pro Jahr**, errichtet von den gemeinnützigen Bauvereinigungen in Niederösterreich, vergrößern nicht nur das Angebot an Qualitätswohnraum, sie stabilisieren auch das Preisniveau am Wohnungsmarkt.

Banken als Finanzierungspartner ermöglichen jene Konditionen in der Finanzierung, die auf jahrzehntelanger Verlässlichkeit vonseiten Alpenlands gründen. Sie sind ungleich vorteilhafter, als sie ein privater Kreditwerber je verhandeln könnte.

Soziale Einrichtungen wie in Niederösterreich der „Verein Wohnen“ übernehmen dann, wenn sich eine akute Wohnnotlage abzeichnet. Wertvolle Dienste leisten auch Organisationen wie Rotes Kreuz und Hilfswerk: Über Kooperationen erbringen sie zu leistbaren Konditionen für unsere Kunden im „Betreuten Wohnen“ praktische oder medizinische Unterstützung, wo diese es wünschen.

Entwickler

von Wohnraum



DIALOG mit den Kunden formt den Qualitätsanspruch.

EFFIZIENZ eröffnet (Kosten-)Räume für Qualitätsentfaltung.

EIGENES BAUMANAGEMENT erlaubt Qualitätssteuerung.

Wie wir im Wohnbau Vielfalt statt Menge schaffen und Qualität statt „08/15“.

Die NÖ Wohnbauförderung markiert den „Goldstandard“ im niederösterreichischen Wohnbau. Dazu kommen stark steigende Grundstücks- und Baupreise: Mit professioneller Planung, aktivem Baumanagement und gut kalkulierter Einkaufspolitik haben wir den außergewöhnlichen Kostendruck bewältigt. Mit der Innovationsfreude, die Alpenland immer ausgezeichnet hat, sind wir veränderten Wohnbedürfnissen am Markt gerecht geworden.

Wir haben unsere Abläufe und Standards konsequent weiter auf Effizienz getrimmt. Das schafft Raum und Reserven, um jene gleichermaßen hohe wie leistbare Wohnqualität zu realisieren, die man von uns erwartet. Mehr denn je sind es heute unsere Kunden, die bestimmen, wo und wie wir bauen. Wir folgen ihnen in die Ballungsräume, in die immer mehr von ihnen zuwandern. Wir realisieren dort innovative Wohnkonzepte bis hin zur „Quartiersentwicklung“ für ganze Stadtareale.

Wir orientieren uns an den veränderten Wohnbedürfnissen unserer Kunden. Mit unserem Baumanagement haben wir es selbst in der Hand, jene führende Qualität zu bauen, an der wir uns messen: an jeder einzelnen Baustelle und über alle Phasen vom Rohbau bis zur Übergabe an den Kunden. Die gestiegenen Kosten haben es zur Herausforderung gemacht, Bauprojekte im gedeckelten Rahmen des geförderten Wohnbaus zu realisieren.

Wir zählen zu jenen Gemeinnützigen, die in der Lage waren, ihr verfügbares Fördervolumen voll auszuschöpfen. Unserer Devise gilt auch 2018: Aus Effizienz Gestaltungsräume gewinnen und Gestaltungsräume in innovative Qualität übersetzen. ■



Über 29.000 m²

neu errichtete Wohnfläche konnten wir 2017 an unsere Kunden übergeben.



984 Mietverträge

haben wir 2017 für den Erstbezug oder Wiederbezug von Wohnungen ausgefertigt.

Baufortschritt(e) bei Alpenland



Baumanagement

467 Wohneinheiten mit mehr als 29.000 m² Wohnfläche haben wir 2017 an unsere Kunden übergeben und damit das Wohnangebot in Niederösterreich signifikant mitgestaltet.

„Neben technischer Qualität setzen wir in der Bauabwicklung auch auf nachhaltige Beschaffung von Bauleistungen“, betont Bereichsleiter Michael Neubauer. Gute Kooperationen mit unseren Partnern ermöglichen flexibles Abfedern von Konjunkturschwankungen. Damit steuern wir gut gegen die negativen Auswirkungen auf den Kostenrahmen.

Dadurch konnten alle Projekte im Rahmen der NÖ Wohnbauförderung mit gleich hohen Qualitäts- und Ausführungsstandards realisiert werden.



Wohnungsberatung und -verkauf, Marketing

Welche Ansprüche haben Kunden an ihr Zuhause? Welche Grundrisse, Ausstattungen und Freizeiteile sind gefragt? Täglich erfahren wir von unseren Kunden, worauf es ihnen ankommt. Die gemeinsame **Projektentwicklung** mit dem Baumanagement gewährleistet, dass diese Informationen auch in die Planung und Umsetzung gelangen. Die Wohnungsberatung nimmt auf diese Weise ihre Rolle als Marktforscherin und Mitgestalterin der Produktentwicklung wahr.



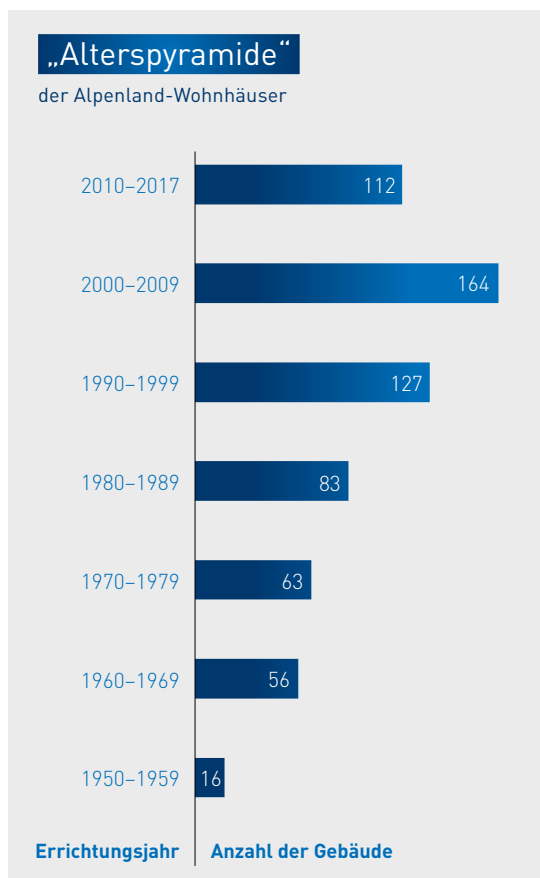
Immobilienverwaltung

Was funktioniert im Wohnalltag und was ist reparaturanfällig? Was rechtfertigt die Baukosten bzw. erfordert Alternativen? Mit diesen Informationen trägt die Immobilienverwaltung im ständigen, **bereichsübergreifenden Austausch** bei. Damit verbessern wir laufend unsere Planungs- und Bauqualität.



Personal und Zentrale Organisation

„**Grundstücksangelegenheiten**“ lautet die Bezeichnung der Stabsstelle, die direkt beim Vorstand eingerichtet wurde. Wo immer es um die Akquisition hochwertiger Baugründe geht, stellt sie Expertise bereit. Diese reicht von der Marktrecherche über die Grundstücksbewertung bis zur Vertragsgestaltung.





Herr Traunfellner, wie arbeitet man auch unter Preisdruck gut zusammen?

Wenn es darum geht, gleichzeitig gut und günstig zu bauen, haben wir viel Erfahrung gesammelt. Alpenland erlaubt es uns, diese Erfahrung aktiv einzubringen. In dem Sinn sind wir Ausführungs-, aber auch Know-how-Partner. Was ausgemacht wurde, hält dann – auf diese Handschlagsqualität können wir uns bei Alpenland seit jeher verlassen.



DI Bernhard Traunfellner ist Geschäftsführer der Anton Traunfellner GmbH in Scheibbs.

Partner, auf die wir bauen können

Gemeinden, die ihre Zukunft aktiv in die Hand nehmen, den Wohnbau vor Ort fördern, unterstützend bei Bauverfahren sind und etwa im Fall von „Junges Wohnen“ Baurechtsgründe zur Verfügung stellen.

Planer, die beides zu vereinbaren wissen: die strikte Kostendisziplin im Sinne der Wohnbauförderung wie im Sinne unserer Kunden. Und den innovativen Qualitätsanspruch, der uns bei Alpenland leitet.

Partner in der Bauausführung, von denen viele bereits in langjähriger Zusammenarbeit mit uns Professionalität und Wettbewerbsstärke bewiesen haben: vom Generalunternehmer bis zu vielfältigen Spezialisten wie Installateuren, Zimmerern, Fliesen- und Bodenlegern oder Malern und Anstreichern.

Betreuer

von Wohnwerten



KUNDENNÄHE

leben wir über alle Regionen Niederösterreichs.

DIGITALE TECHNOLOGIE

nutzen wir aktiv für eine neue Qualität im Service.

HAUSBETREUER, DIE BEI ALPENLAND ZU HAUSE SIND,

heben den Wohnwert unserer Häuser.

Wie wir in der Verwaltung unserer Immobilien Regionalität mit Effizienz verbinden.

Sechs Teams, die bezirksweise täglich für „ihre Gebäude“ arbeiten. Konzerntöchter, die speziell mit ihrer jeweiligen Region verbunden sind. Mit unserer Tochter AlpGes ein Facility-Manager mit starken „Vor-Ort-Qualitäten“: Das ist die landesweite Regionalität von Alpenland. Die vielen Kilometer, die wir dafür zu fahren haben, bewältigen wir mit intelligenter Organisation und mit der Einbindung neuester digitaler Technologien.

Konzernweit knapp 17.000 Wohnungen und Lokale: Wenn unsere Instandhaltungstechniker oder die Hausbetreuer der AlpGes für ihre Kunden unterwegs sind, dann in ganz Niederösterreich. Die Rolle als landesweiter Gesamtbetreuer für Wohninfrastruktur macht unsere besondere Stärke aus.

Der Herausforderung der weiten Distanzen stellen wir uns mit innovativen Mitteln. Etwa mit unserem elektronischen Ticketsystem in der Serviceannahme, das bereits die Basis für ein künftiges interaktives Online-Kundenportal bildet. Dazu kommt die Verwurzelung unserer AlpGes-Hausbetreuer in der Region und oft genug als Bewohner in der Wohnhausanlage selbst: Sie wissen, was die örtlichen Verhältnisse erfordern und was die Bewohner vor Ort brauchen. Sie sparen Zeit, weil sie den direkten Draht zu unserer Verwaltung haben und indem sie unbürokratisch zusätzliche Kleinreparaturen übernehmen. Auf diese Weise wirken unsere Hausbetreuer als Koordinatoren vor Ort und als Schnittstellen in unserem Wohnnetzwerk. So tragen sie maßgeblich dazu bei, dass wir Kundennähe über alle Regionen in Niederösterreich mit Schnelligkeit, Verlässlichkeit und Wirtschaftlichkeit verbinden. ■



12.241 Einheiten

verwalten wir aktuell bei Alpenland. Konzernweit sind es exakt 16.696 Wohnungen und Lokale.



169 Wohnungen

haben wir im Zuge von Mieterwechsel für die neuen Bewohner saniert: von frischer Malerfarbe bis zu neuen Böden.

Wohnwohl fühlen bei Alpenland



Baumanagement

Kreative Planung steuert indirekt das (Zusammen-)Leben in einer Wohnhausanlage. Wir haben **soziale Aspekte** bereits in den Standards der Projektentwicklung fix verankert. Sie sind uns ebenso selbstverständlich wie der Fokus auf alltagstaugliche Ausführung und moderate Betriebskosten.



Wohnungsberatung und -verkauf, Marketing

Eine umfassende **Kundenbefragung** haben wir von Juli bis August 2017 durchgeführt. Über 500 ausgefüllte Fragebögen ergaben ein repräsentatives Bild: Mehr als acht von zehn Kunden fühlen sich in ihrer Wohnung „sehr wohl“. Positiv bewertet haben unsere Kunden „Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft“ sowie die übersichtliche Aufbereitung der Betriebskostenabrechnung. Die Prioritäten unserer Kunden: verlässlicher, gut erreichbarer Service und Sicherheitsmaßnahmen für sorgenfreies Wohnen. Unsere **Infomappe** haben wir neu gestaltet und übersichtlich gegliedert. Sie bietet Informationen von der Wartung der Wohnung über Hilfe im Schadensfall bis zur Wohnungsrückgabe. Die Mappe wird jedem neuen Bewohner persönlich ausgehändigt und ist online verfügbar.



Immobilienverwaltung

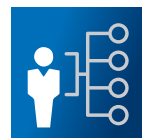
Das **Gütesiegel Austria** bekamen wir 2018 in der Re-Auditierung als moderne Immobilienverwaltung bestätigt. Für die Annahme und Bearbeitung von Anfragen der Bewohner wurde ein **elektronisches Ticketsystem** in Betrieb genommen. Bereichsleiter Gerald Bodner zu den Vorteilen: „Auf diese Weise ist jede Anfrage dokumentiert und

stets aktuell nach dem Status ihrer Bearbeitung ausgewiesen – unabhängig davon, an welcher Stelle im Haus sie entgegengenommen wurde und ob sie über Telefon oder E-Mail eingegangen ist!“ Das System leistet einen umfassenden Beitrag für die weitere Steigerung und die künftige Sicherung der Qualität in der Immobilienverwaltung.

Die Einrichtung eines technischen **„24 Stunden SOS“** im Herbst 2017 erfüllte einen zentralen Kundenwunsch. Bei technischen Notfällen außerhalb der Öffnungszeiten unserer Zentrale wird jede Anfrage persönlich aufgenommen und erforderlichenfalls unverzüglich Abhilfe organisiert. Rund um die Uhr an sieben Tagen die Woche steht unseren Mietern und Eigentümern dafür die Hotlinenummer 02742 / 204 477 zur Verfügung.

Zur **Optimierung der Betriebskosten** konnte mit einem neuen Rahmenvertrag für die Gebäudebündelversicherungen eine vorteilhafte Vereinbarung erzielt werden. Zwei statt bisher sechs Versicherungsinstitute erbringen künftig ein Leistungspaket, das für jede Wohnhausanlage entweder weniger Kosten oder höhere Risikoabdeckung bedeutet.

Mit dem Team der Instandhaltungstechniker können wir heute rund 75 Prozent anstehender Arbeiten in der **Instandhaltung und Gebäudeaufwertung** zwei bis drei Jahre im Voraus erkennen und den Mietern oder Eigentümern frühzeitig mitteilen.



Personal und Zentrale Organisation

Die Einführung eines zentralen **Dokumentationsmanagementsystems** steht in der Vorbereitung. Angebunden an die zentrale Firmen-EDV, wird es alle Arbeitsbereiche einbeziehen und die Abläufe in der Verwaltung weiter beschleunigen. Damit ist die Basis für kommende IT-Projekte geschaffen.



Dr. Günther Reisel ist Geschäftsführer der AKTUELL Raiffeisen Versicherungs-Maklerdienst Gesellschaft m.b.H.

Treue Partner für treue Kunden

Unsere **Hausbetreuer der AlpGes**: Sie pflegen Grünflächen, reinigen Stiegenhäuser und Aufzüge, erledigen Klein- wie Spezialreparaturen in knapp der Hälfte aller von Alpenland verwalteten Wohnanlagen.

Weitere Facility-Partner, die in jenen Wohnanlagen zum Einsatz kommen, wo sie noch näher oder wirtschaftlicher arbeiten können als unser Tochterunternehmen AlpGes.

Rahmenvertragspartner von der **Energieversorgung über Versicherungen bis zum Lift-Service**: Sie erbringen professionelle Leistung zu Preisen, die nur im umfassenden Bestellrahmen eines Kunden wie Alpenland realisierbar sind.

Arbeitgeber

für die Region



AUFTRÄGE vergeben wir bevorzugt an Firmen in der Region.

ARBEITSPLÄTZE gestalten wir modern und familienfreundlich.

AUFSCHWUNG bringen wir über Umfeldeffekte in unsere Partnergemeinden.

Wie wir Jobqualität für unsere Mitarbeiter und wirtschaftliche Impulse für NÖ auf den Weg bringen.

Was Mitarbeiter bei Alpenland mit ihrer Arbeit bewegen, schafft wiederum Arbeit und wirtschaftliche Dynamik für viele weitere Menschen. Wo wir zur Auslastung des regionalen Gewerbes und zur Belebung kommunaler Strukturen beitragen können, tun wir das aus ganzer Überzeugung. So wie der gemeinnützige Wohnbau in Österreich insgesamt: Gemeinsam tragen wir über Neubau und Sanierung ein Viertel aller Wohnbauleistungen und sichern damit rund 38.000 Arbeitsplätze über das ganze Jahr.

„Lebensgerecht“ sind nicht nur Wohnungen von Alpenland, das sind auch die Jobs: 16 Mitarbeiterinnen haben eine familiäre oder persönliche Situation, in der sie gerne, aber nicht Vollzeit arbeiten möchten: Für sie haben wir von Fall zu Fall individuelle Teilzeitmodelle eingerichtet.

Als Arbeitgeber haben wir uns den Ruf der Verlässlichkeit und moderner Rahmenbedingungen erarbeitet. Stärken, die wir auch gegenüber unseren wirtschaftlichen Partnern pflegen: Wo immer sich die Möglichkeit bietet, lassen wir in der Bauausführung regionale Firmen zum Zug kommen. Das spart aufwendige Transporte und damit Kosten und CO₂-Emissionen und es dient der (Handschlags-)Qualität, indem es die direkte Abstimmung auf persönlichem Weg erleichtert. Mehr noch: Wo immer wir bauen, ziehen Menschen zu. Das bedeutet neue Dynamik für die Gemeinde, mehr Rückhalt für die Volksschule im Grätzel oder zusätzliche Kunden für den Nahversorger in der Straße. 36 Delegierte aus fünf Wahlkreisen pflegen das Miteinander zwischen Alpenland, den Mietern und Eigentümern und den Gemeinden: Mit ihrem Einsatz stellen sie sicher, dass von der Arbeit bei Alpenland möglichst viele möglichst breit profitieren. ■



95 Mitarbeiter

haben zum Ende des Jahres 2017 bei uns geplant, entwickelt, Kunden beraten und Kundenanfragen bearbeitet, Verwaltungsarbeiten erledigt und sechs von ihnen in Karenz ihre Kinder betreut.



980 Stunden

an Schulungen haben unsere Mitarbeiter 2017 absolviert: von kaufmännischen, technischen und rechtlichen Aspekten bis zu Kommunikation und Persönlichkeitsentwicklung.

Arbeiten für und mit Alpenland



Unternehmen

Ein Bauvolumen von 77,6 Mio. Euro einschließlich 4,6 Mio. Euro für Sanierungsprojekte: 2017 haben wir bei Alpenland nicht nur das Wohnungsangebot mitgeprägt, sondern auch einen signifikanten Beitrag zur bauwirtschaftlichen Dynamik in Niederösterreich geleistet.



Personal und Zentrale Organisation

Mit 95 Angestellten, davon 16 in Teilzeit und 6 in Vollkarenz, haben wir 2017 unsere betriebliche Leistung bei gleichbleibendem **Personalstand** weiter gesteigert. Ob in der Immobilienverwal-

tung, der technischen Instandhaltung oder in der Wohnungsberatung: Zahlreiche Funktionen im Haus erfordern kombinierte kaufmännische, technische, rechtliche und kommunikative Kompetenz. Unser Mitarbeiter stellt das täglich vor bedeutende Herausforderungen. Mit Inhouse-**Schulungen** helfen wir ihnen, ihr Potenzial optimal zu entwickeln. Mit dem Schwerpunkt auf Kommunikation mit unseren Mietern und Eigentümern haben wir 2017 einen Bereich fokussiert, in dem die Herausforderungen stetig steigen. Einen erheblichen Gewinn an Effizienz verspricht die derzeit laufende **Automatisierung in der Lohnverrechnung** über das System ESS (Employee Self Service). Geleistete Arbeitszeiten werden damit ohne manuelle Aufwände automatisch erfasst und verarbeitet. Unsere Mitarbeiter gewinnen damit zeitsparenden digitalen Zugriff auf Gehaltszettel, Urlaubsanmeldungen und anderes mehr.



Partner in den Regionen: die Delegierten

36 Delegierte aus fünf Wahlkreisen bilden die Delegiertenversammlung bei Alpenland. Sie tragen die Anliegen aus den Gemeinden und Wohnhausanlagen ins Unternehmen – und unser Angebot hinaus in die Regionen.

Wahlkreis 1 – Waldviertel: Friedrich Reinagl/Geras **Wahlkreis 2 – Weinviertel:** Dr. Erich Frank/Wolkersdorf, Bgm. Christian Gepp/Korneuburg, DI Norbert Heurteur/Wolkersdorf, GR Christian Wölfl/Korneuburg, LAbg. Bgm. René Lobner/Gänserndorf, Claudia Pawlik, M.ed./Gänserndorf, OSR Reinhold Griebler/Retz, StR Dir. Helmuth Neuhold/Stockerau **Wahlkreis 3 – Mostviertel:** Ing. Robert Fleisch/St. Pölten, Bgm Christine Dünwald/Scheibbs, Josef Hösl/Hofstetten, StR Günther Pöchhacker/Waidhofen/Ybbs, OSR Gundis Pöhlmann/Herzogenburg, Bgm. Mag. Peter Eisenschenk/Tulln, Rudolf Lammer/Pöchlarn, Bgm. Thomas Widrich/Melk, StR Ing. Herbert Permoser/Mank, Leopold Renz/Wilhelmsburg, Michael Singraber/Kaumberg, Mag. Peter Rudroff/St. Pölten, Bgm. Franz Wohlmuth/Neulengbach, Mag. Thomas Krenhuber/St. Pölten **Wahlkreis 4 – Industrieviertel:** Mag. Michael Hlobil/Kaltenleutgeben, Dr. Paul Baumgartner/Pottenstein, Thomas Hamele/Payerbach, LAbg. Bgm. Hans Stefan Hintner/Mödling, Bgm. Josef Bauer/Aspangberg, Karin Schreiweis/Purkersdorf, Mag. Martin Ibi/Perchtoldsdorf, Gerhard Kolm/Mauerbach, Mag. Dr. Rudolf Toifl/Purkersdorf, Dr. Karl Pischl/Pressbaum, StR DI Franz Dinhobl/Wr. Neustadt **Wahlkreis 5 – Wien:** KR Helmut Puchebner/Wien, DI Paul Gessl/Wien



Frau Stickler, wie nahe gehen Wohnen und Arbeiten bei der Alpenland-Tochter AlpGes zusammen?

Unsere 125 AlpGes-Mitarbeiter betreuen fast 6.000 Wohneinheiten. Etwa ein Drittel wohnt sogar in der von ihnen gepflegten Anlage. Viele Frauen und Familien finden diese Kombination von Lebens- und Arbeitsplatz ideal. Wir schaffen mit unserem Gebäude-Rundum-Service Mehrwert für unsere Mitarbeiter und die Wohnhausanlagen.



Mag. Isabella Stickler leitet den Bereich „Personal und Zentrale Organisation“ bei Alpenland und ist Geschäftsführerin der Alpenland-Tochter AlpGes.

Partner als Arbeitgeber und als Auftraggeber

Unsere Tochter AlpGes entwickeln wir als Arbeitgeber konsequent zu einem Facility-Manager, der modernsten Ansprüchen gerecht wird. Dabei stellen wir aktuell 125 Mitarbeitern gleichermaßen flexible wie qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung.

Schulungsspezialisten machen unsere Mitarbeiter im Zuge von Inhouse-Trainings laufend fit für alle Herausforderungen. Das reicht von aktuellen fachlichen Entwicklungen bis zu kommunikativen Skills in der Betreuung unserer Kunden in der Immobilienverwaltung.

Rund 3.000 Unternehmen vorzugsweise aus der Region haben wir 2017 mit Aufgaben betraut: vom Architekturbüro über Professionisten am Bau bis zum Wartungsservice.

Brückenbauer

über Generationen



FLEXIBLE WOHNKONZEPTE verbinden Lebensphasen und Generationen.

GÜNSTIGES EIGENTUM schafft für unsere Kunden Sicherheit im Alter.

WIRTSCHAFTLICHE GEBARUNG schöpft neue Mittel für den Wohnbau.

Wie wir das Denken aus den Schubladen holen und das Miteinander der Generationen fördern.

Jahrzehntelange Erfahrung und Vernetzung in ganz Niederösterreich prägen den Vorstand. In den Bereichsleitungen wiederum sind es durchwegs jüngere Jahrgänge, die sich zu einem dynamischen Team gefunden haben. Mit den Strukturen im eigenen Haus leben wir den Anspruch unserer Arbeit: das Miteinander der Generationen, das Überwinden von Grenzen und Schablonen.

Schon in der Projektentwicklung betrachten wir Häuser über ihren gesamten Lebenszyklus. Als Wohnraum, in dem Menschen Kindheit, mittlere und späte Jahre verbringen. Als Zuhause, das sich wandelnden Wohnbedürfnissen über die Lebensphasen flexibel anpasst, und als Ort, der vielfältige Räume für das Zusammenleben der Generationen eröffnet.

Der gemeinnützige Wohnbau mit der Wohnbauförderung bildet dafür die richtige Grundlage. Er organisiert den Wohnbau als gesellschaftliche Aufgabe und nicht als Gegenstand finanzieller Spekulation. Er fordert Wirtschaftlichkeit ein, schiebt aber der Maximierung von Gewinnen einen Riegel vor. Er sorgt dafür, dass erwirtschaftete Überschüsse wieder in den Wohnbau fließen und damit einen wohnwirtschaftlichen Kreislauf zum Wohl aller in Gang halten. Umwelt- und klimafreundlich in der Ausführung, leistbar in den Preisen und flexibel über alle Lebensphasen in der Nutzung: So verstehen und erfüllen wir im Wohnbau unseren sozialen Auftrag, der fest in den Gründungsstatuten verankert ist. Menschen auf breiter Front zu Eigentum über eine günstige Kaufoption zu verhelfen, ist unser besonderer Anspruch. Ein Anspruch, der angesichts zunehmenden Drucks auf die staatliche Altersversorgung, zu einer gesellschaftlichen Schlüsselfrage geworden ist. ■



Über 600 Menschen

aller Generationen und mit unterschiedlichstem Lebenshintergrund können nach Fertigstellung jenes Stadtareal bewohnen, das wir gegenwärtig in Baden bei Wien gestalten.



Um 40%

haben die Gemeinnützigen in Österreich die CO₂-Emissionen* bei Errichtung und Betrieb ihrer Wohnungen seit 1990 verringert.

* Quelle: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Zukunft bauen mit Alpenland



Baumanagement

68 Wohneinheiten „Betreutes Wohnen“ und 77 Einheiten „Junges Wohnen“ haben wir 2017 errichtet. Damit haben wir jene Modelle der niederösterreichischen Wohnbauförderung aktiv genutzt, die **maßgeschneidert Wohnraum für spezielle Lebensphasen** fördert. Flexible Wohnkonzepte sind eine Stärke, die wir ständig weiterentwickeln. Beim „Jungen Wohnen“ kommt sie besonders zum Tragen: raffinierte Grundrisse, die durch gezielte Möblierung eine Nutzung als Single- oder Pärchenwohnung oder als Homeoffice möglich machen.

Ganze **Stadtbereiche** wie zurzeit in Baden („Spitalsgärten“) und in St. Pölten (Mühlbach Ost) gestalten wir im Sinne einer Quartiersentwicklung. Diese Entwicklung verbindet dabei Lebensbereiche, Lebensphasen und Generationen zu pulsierenden und vital durchmischten Wohnzonen.

Seit den 1990er-Jahren hat sich der gemeinnützige Wohnbau in der Branche als **Tempomacher für zukunftsverträgliches Bauen mit modernen Wohnkonzepten** etabliert.



Wohnungsberatung und -verkauf, Marketing

Brücken zu unseren Kunden und zur Öffentlichkeit bauen wir mit einer aktiven **Unternehmenskommunikation**. Unsere Homepage inkludiert einen „Wohnungs-Finder“, über den Kunden gezielt nach Regionen und Bezirken unser Angebot sichten. Mit unserem Jahresbericht informieren wir Partner und Interessierte über aktuelle Entwicklungen und Leistungen. Unser Kundenmagazin „Alpenland INFORMATIV“ pflegt den Dialog zwei Mal jährlich mit 20.000 Alpenland-Kunden und in zwei weiteren Ausgaben mit bis zu 100.000 Niederösterreichern.



Immobilienverwaltung

Bereits das siebente Jahrzehnt werden unsere ältesten Häuser schon bewohnt. Indem wir Gebäude über ihren langen Lebenszyklus fachgerecht warten, machen wir sie **für mehrere Generationen nutzbar**. Das beinhaltet auch laufende Modernisierung der Wohnhausanlagen. 2017 haben wir Sanierungen – darunter sieben thermische Generalsanierungen – im Volumen von 4,8 Mio. Euro geleistet und 169 Wohneinheiten im Zuge eines Mieterwechsels für die neuen Bewohner frisch ausgemalt und umfassend vorbereitet.

Unser Ziel ist es, Investitionserfordernisse **bis zu fünf Jahren im Vorhinein** verlässlich zu prognostizieren. Das hilft unseren Mietern und Eigentümern bei ihrer finanziellen Planung. Das erlaubt Professionalität in der Instandhaltung, der auch wirtschaftlich hoher Stellenwert zukommt: Nach 50 Jahren übersteigen die bis dahin angefallenen Instandhaltungskosten immerhin die durchschnittlichen Errichtungskosten des Gebäudes.



Finanz- und Rechnungswesen

Wir bleiben unserem Credo treu und schaffen so viel Eigentum wie möglich. Basis dafür bildet eine stabile Finanzierungsgrundlage, von der auch zukünftige Generationen profitieren. Die Bewohner kommen rechtzeitig in die Lage, im Alter mit geringen Kosten zu wohnen oder auch, ihr Eigentum schuldenfrei an Kinder oder EnkelIn zu übertragen.



Herr Eichinger, welche Rolle spielen die Gemeinnützigen, damit die niederösterreichische Wohnbauförderung ihre gesellschaftlichen Ziele erreicht?

Dass sie zum Wohl der Menschen das Beste aus der besten Wohnbauförderung machen, wie wir sie in Niederösterreich haben: indem sie die hohen Qualitätsstandards technisch wie kaufmännisch professionell umsetzen. Indem sie das differenzierte Förderangebot bedarfs- und standortgerecht nutzen. Alpenland zählt in jeder Hinsicht zu unseren starken Partnern in der niederösterreichischen Wohnbauförderung!



Landesrat Martin Eichinger ist ressortverantwortlich für die Wohnbaupolitik in Niederösterreich.

Partner als Brücken in die Zukunft

Unsere 11.447 Kunden, die oft seit Jahrzehnten und manchmal schon in der dritten Generation Mieter und Eigentümer sind. Männer und Frauen, Junge und Alte, Eltern und Singles, überzeugte Landbewohner und begeisterte Städter, Freunde des Traditionellen und Visionäre für Neues: Sie verkörpern die Vielfalt und den ständigen Wandel der Gesellschaft.

Unsere 95 Mitarbeiter bauen täglich Brücken zu unseren Kunden und zu neuen, nachhaltigen Wohnideen: im Neubau und in der Instandhaltung, in der Immobilienverwaltung und in der Hausbetreuung, in der Wohnungsberatung, im Rechnungswesen und in der Zentralen Organisation.

Unsere 36 Delegierten verbinden mit ihrem persönlichen Einsatz das, was in den Bezirken und Wohnhausanlagen gebraucht wird, mit den Prioritäten, die wir in der Zentrale setzen.

Meilensteine

Was sich bei Alpenland im letzten Jahr ereignete – und darüber hinaus wirkt.

2017

Bei der **Delegiertenversammlung** stellen 36 Delegierte, der Vorstand und der Aufsichtsrat die organisatorischen und personellen Weichen für die Zukunft.

Das neue „**Ticket-System**“ macht die Immobilienverwaltung noch schneller und verlässlicher: Jede Service-Anfrage aus den Wohnhäusern wird elektronisch erfasst und systematisch abgearbeitet.

Mit dem Projekt „**Mühlbach Ost**“ präsentiert Alpenland gemeinsam mit der WET die Pläne für ein Wohnareal in St. Pölten, das städtebaulich wie architektonisch neue Maßstäbe setzt.

Die neu gestaltete **Infomappe** versorgt künftig alle Bewohner übersichtlich mit rechtlichen, technischen und praktischen Tipps rund um ihre Wohnung.

Eine große **Kundenumfrage** ergibt ein klares Bild, was den Bewohnern wichtig ist und was sie sich für die Zukunft wünschen.

Mit **Dr. Margret Funk** zieht eine der österreichweit profiliertesten Kennerinnen der Immobilienwirtschaft in den Vorstand ein.

In **Stockerau** übergibt Alpenland 102 Wohneinheiten an die Kunden. Es ist eines der größten Wohnbauprojekte in Niederösterreich und ein modernes Vorzeigemodell im geförderten Wohnbau.

Die **24 Stunden SOS-Nummer** für technische Notfälle bringt eine neue Qualität in der Immobilienverwaltung – sieben Tage die Woche!

Mieter und Eigentümer in weiten Teilen des Wald- und Weinviertels profitieren verstärkt von der regionalen Kompetenz der **Kamptal**, indem die Alpenland-Tochter dort die Serviceleistungen in der Immobilienverwaltung übernimmt.

Mit **Gerald Bodner** bringt ein neuer Bereichsleiter frischen Schwung und viel Erfahrung aus der Bundesimmobiliengesellschaft in die Immobilienverwaltung.

Der **NÖ Wohnbaupreis** honoriert die vorbildliche Gestaltung des „Betreuten Wohnens“ im historischen Stadtkern von Traismauer.

Als Stabsstelle zum Vorstand richtet Alpenland eine eigene Stelle „**Grundstücksangelegenheiten**“ ein.

2018

„Auditierung geprüft und bestätigt!“ lautet das Urteil der qualityaustria (ÖQA) für das **Austria Gütezeichen**, das 2015 erstmals an die Immobilienverwaltung von Alpenland vergeben wurde.

Bauprojekte

**Als Genossenschaft stehen wir unseren
Mitgliedern und Kunden gegenüber
in einer besonderen Verantwortung.**

Aus dem Leitbild von Alpenland,
Abschnitt FÜR GEMEINSAMEN NUTZEN



(v. li.)

**Baumeister
Ing. Michael Neubauer**
Bereichsleiter
Projektentwicklung
und Baumanagement

Elfriede Mörtl, MSc
Bereichsleiterin
Wohnungsberatung
und -verkauf, Marketing

Mag. (FH) DI (FH) Gerald Bodner
Bereichsleiter
Immobilienverwaltung

Vielfalt zum Quadrat

Was wir unter Wohnqualität verstehen? Dem Leben Platz zu machen – in seiner ganzen Vielfalt und allen seinen Wendungen. Was gestern noch Singleglück und Homeoffice unter einem Dach vereint hat, ist heute der ideale Platz für Zweisamkeit. Und vielleicht morgen schon für den Start ins Familienleben. Genau deswegen planen wir bei Alpenland mit flexiblen Grundrissen, die das Leben mitdenken. Und bauen daneben auf spezielle Förderkonzepte wie „Junges Wohnen“ und „Betreutes Wohnen“.

Weil Vielfalt das Leben spannend macht.



BADEN V/1, 2500 Baden, Rotes Kreuz-Gasse
Miete, 29 geförderte Wohnungen ab 56 bis 59 m², bezugsfertig



BADEN V/2, 2500 Baden, Kanal-gasse
Miete, 29 geförderte Wohnungen
ab 63 bis 86 m², in Bau, Bezug Frühjahr 2019



BADEN V/3, 2500 Baden, Rotes Kreuz-Gasse
Miete, 9 reihenhausartige Einheiten freifinanziert
ab 107 bis 114 m², in Bau, Bezug Frühjahr 2019

BAD VÖSLAU III/1, 2540 Bad Vöslau, Wiener Neustädter Straße
Miete mit Kaufoption und Soforteigentum
44 geförderte Wohnungen, 37 freifinanzierte Wohnungen
ab 45 bis 114 m², in Bau, Bezug Frühjahr 2020



HWB_119_35kWh/m²a



Freude am Wohnen

Lebensfreude baut nicht zuletzt auf Wohnfreude. Genau das tun wir bei Alpenland: mit Grundrissen und Grünbereichen, die viel Raum für ganz Privates und viele Bezüge für wunderbare Nachbarschaft bieten. Mit Zugängen und Gemeinschaftsräumen, die unseren Bewohnern zu jeder Tageszeit ein Gefühl der Sicherheit geben. Mit Hausbetreuern, die oft zu Hause sind, wo sie arbeiten. Und mit Service, das 24 Stunden am Tag erreichbar ist.

Weil Freundlichkeit die Schwester der Freude ist.



WR. NEUSTADT IX/1, 2700 Wiener Neustadt, Kleingasse
Miete mit Kaufoption, evtl. Soforteigentum
82 freifinanzierte Wohnungen ab 62 bis 92 m², in Planung



HWB: 26 kWh/m²a

SCHEIBBS XXI/1+XXI/2, 3270 Scheibbs, Scheibbsbachweg
**Bauteil 1: 18 geförderte Wohnungen, Miete mit Kaufoption
ab 54 bis 89 m², in Bau, Bezug Sommer 2019**



Traismauer: NÖ Wohnbaupreis 2017 geht an Alpenland

„Betreutes Wohnen“ auf historischem Boden nächst dem Stadtschloss in Traismauer: Bundesdenkmalamt und Bürger hatten bei der Errichtung gewichtige Worte mitzureden. Die Verbindung aus moderner Wohnqualität mit der Erhaltung denkmalgeschützten Bestandes fiel am Ende überzeugend aus. So überzeugend, dass es für den von POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN geplanten Bau den NÖ Wohnbaupreis 2017 in der Kategorie „Kommunalbauten“ gab. Begründung der Jury: „Subtiles Spiel der Fassadengestaltung und Eleganz in den Details unter besonderer Berücksichtigung der umgebenden Bebauung!“



HWB: 17 kWh/m²a

TRAISMAUER IX/1, 3133 Traismauer, Hauptplatz
Miete / Betreutes Wohnen, 1 Tageszentrum der NÖ Volkshilfe
24 geförderte Wohnungen ab 37 bis 69 m², bezugsfertig

HOLLABRUNN XV/1, 2020 Hollabrunn, Ferry Sehergasse
Miete mit Kaufoption, 35 geförderte Wohnungen
ab 46 bis 102 m², in Bau, Bezug Herbst/Winter 2019



Innovation pur

Hat sich unser Leben je so dynamisch verändert wie heute? Mobilität bedeutet nicht mehr dasselbe wie vor 50 Jahren. Unsere beruflichen Lebensläufe sind bewegter geworden, unsere Vorstellungen von „Privatheit“ vielfältiger. Auch im Wohnbau können wir nicht wissen, was genau die Zukunft bringt. Aber wir können Wohnungen bauen, die sich den Bedürfnissen ihrer Bewohner über alle Lebensphasen und Lebenslagen anpassen.

Weil letztlich nur Flexibilität Kontinuität erlaubt.



ST. PÖLTEN XIX/1 (Mühlbach Ost), 3100 St. Pölten, Willy-Brandt-Straße
Eigentum und Miete mit Kaufoption
265 geförderte und freifinanzierte Wohnungen
ab 55 bis 95 m², in Planung

HWB: 28 kWh/m²a



Urban & zu Hause: Das Stadtquartier mit durchdachten Wohnformaten und großzügigen Grünzonen schafft Räume für Identität wie für Interaktion.

Sozial & verbindend: Eine gemeinsam entwickelte Wohnvision wird zur Grundlage für soziales Miteinander und lebendige Nachbarschaft.

Offen & mobil: Von großzügigen Balkonen und Terrassen bis zu innovativen Mobilitätsdiensten wie privatem Carsharing steht den Bewohnern die Welt offen.

Ökologisch & ökonomisch: Optimierte Massivbauweise, autofreie Erdgeschoßzone, begrünte Dachflächen u.v.a.m. Effizientes Wohnen für kosten- und umweltschonendes Bauen.

Wohnen mit Zukunft: Mühlbach Ost

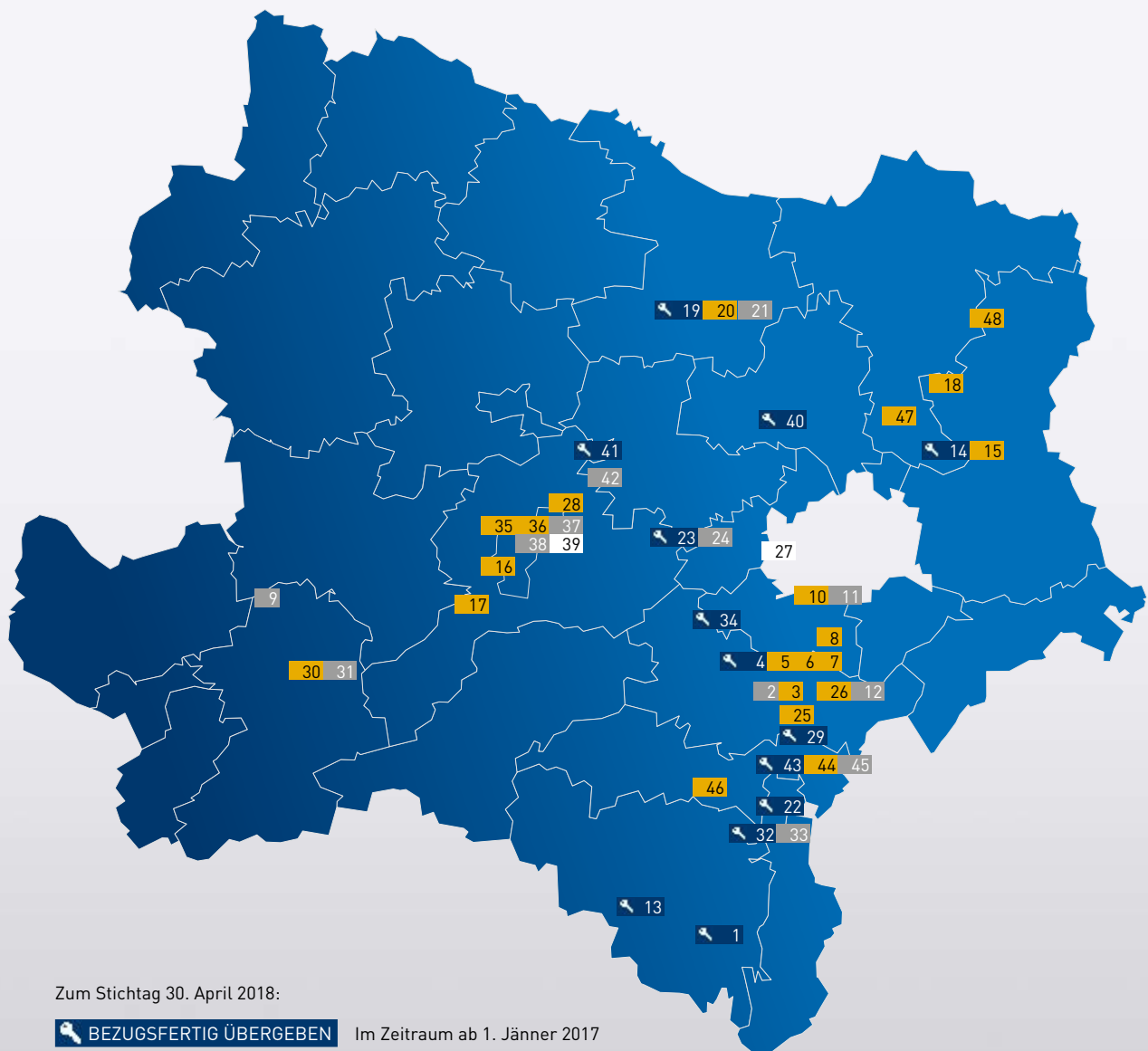
Die Landeshauptstadt wächst. Wir sind dabei mitgewachsen in die Rolle eines strategischen Partners bei der Entwicklung des Wohnstandortes. Mit dem Wohnquartier „Mühlbach Ost“ 20 Gehminuten von der St. Pöltner Altstadt realisieren Alpenland und WET gemeinsam mit NMPB Architekten gegenwärtig eines der spannendsten Wohnprojekte in Niederösterreich. Es steckt den Rahmen für privates Wohnen auf der Höhe der Zeit in einem gemeinschaftsbildenden Umfeld. Kurze Wege und lauschige Begegnungspunkte verbinden die mehr als 300 Wohneinheiten zu einem harmonischen Ganzen.



ST. PÖLTEN XVI/2, 3100 St. Pölten, Wiener Straße
**Miete mit Kaufoption, 46 freifinanzierte Wohnungen
ab 45 bis 114 m², in Bau, Bezug Frühjahr 2020**

Bauprojekte 2017/18

Niederösterreich – ein Top-Standort bei Wohnqualität: Die Baukarte weist aus, wo neu errichtete Wohneinheiten bezogen wurden, wo gerade gebaut oder in den nächsten zwölf Monaten mit dem Bau begonnen wird und wo bestehende Gebäude technisch auf den neuesten Stand gebracht werden.



Zum Stichtag 30. April 2018:

BEZUGSFERTIG ÜBERGEBEN Im Zeitraum ab 1. Jänner 2017

IN BAU

GEPLANT Baubeginn innerhalb von 12 Monaten

GEBÄUDEAUFWERTUNG

Größere Investitionen in bestehende Immobilien, thermische Sanierungen, Generalsanierungen u. dgl.

- 1 ASPANG I/1** TERRA
BEZUGSFERTIG
10 WOHNHEINHEITEN **JW**
2870 Aspang, Schulgasse
- 2 BAD VÖSLAU II/2+3**
GEPLANT
44 WOHNHEINHEITEN
2540 Bad Vöslau, Veilchengasse
- 3 BAD VÖSLAU III/1**
IN BAU
83 WOHNHEINHEITEN
2540 Bad Vöslau, Wiener Neustädter Straße
- 4 BADEN V/1**
BEZUGSFERTIG
29 WOHNHEINHEITEN **JW**
2500 Baden, Rotes Kreuz-Gasse
- 5 BADEN V/2+3**
IN BAU
38 WOHNHEINHEITEN
2500 Baden, Kanal-gasse /
Rotes Kreuz-Gasse
- 6 BADEN IV/1** NÖSTA
IN BAU
18 WOHNHEINHEITEN **BW**
2500 Baden, Antonsgasse
- 7 BADEN LEESDORF III/1**
IN BAU
17 WOHNHEINHEITEN
27 WOHNHEINHEITEN **BW**
2500 Baden, Rotes Kreuz-Gasse
- 8 BIEDERMANNSDORF IV/1**
IN BAU
18 WOHNHEINHEITEN
2362 Biedermannsdorf, Achauerstraße
- 9 BLINDENMARKT I/3**
GEPLANT
17 WOHNHEINHEITEN
3372 Blindenmarkt,
Bachstraße / Raiffeisenstraße
- 10 BRUNN/GEBIRGE IV/1** TERRA
IN BAU
22 WOHNHEINHEITEN
2345 Brunn/Gebirge, Prof. Rieger-Gasse
- 11 BRUNN/GEBIRGE III/2** TERRA
GEPLANT
7 WOHNHEINHEITEN
2345 Brunn/Gebirge, Rudolf Beck-Gasse
- 12 EBREICHSDORF I/1** TERRA
GEPLANT
8 WOHNHEINHEITEN
21 WOHNHEINHEITEN **JW**
2483 Ebreichsdorf, Wiener Neustädter Straße
- 13 FEISTRITZ II/1** TERRA
BEZUGSFERTIG
6 WOHNHEINHEITEN
2873 Feistritz am Wechsel, Feistritz
- 14 GÄNSERNDORF XXXII/1+2**
BEZUGSFERTIG
44 WOHNHEINHEITEN
14 WOHNHEINHEITEN **BW**
2230 Gänserndorf, Seegasse
- 15 GÄNSERNDORF XXIX/1**
IN BAU
8 WOHNHEINHEITEN
2230 Gänserndorf, Barbaraheimstraße
- 16 GERERSDORF I/1** TERRA
IN BAU
10 WOHNHEINHEITEN **JW**
3385 Gerersdorf, Lechnerstraße
- 17 HOFSTETTEN-GRÜNAU IX/1**
IN BAU
17 WOHNHEINHEITEN
3202 Hofstetten-Grünau, Postgasse /
Bahnhofstraße
- 18 HOHENRUPPERSDORF I/2**
IN BAU
12 WOHNHEINHEITEN
2223 Hohenrappersdorf, Gartenstraße
- 19 HOLLABRUNN XXIV/2, XXIV/1 UND XXV/1**
BEZUGSFERTIG
6 WOHNHEINHEITEN
19 WOHNHEINHEITEN **BW**
23 WOHNHEINHEITEN **JW**
2020 Hollabrunn, Kirchenplatz
- 20 HOLLABRUNN XV/1**
IN BAU
35 WOHNHEINHEITEN
2020 Hollabrunn, Ferry Sehergasse
- 21 HOLLABRUNN XV/2**
GEPLANT
35 WOHNHEINHEITEN
2020 Hollabrunn, Ferry Sehergasse
- 22 HOLLENTHON I** TERRA
BEZUGSFERTIG
6 WOHNHEINHEITEN **JW**
2812 Hollenthon, Waldsiedlung
- 23 MARIA ANZBACH III/1** TERRA
BEZUGSFERTIG
28 WOHNHEINHEITEN
3034 Maria Anzbach, Finkengasse
- 24 MARIA ANZBACH IV/1** TERRA
GEPLANT
33 WOHNHEINHEITEN
3034 Maria Anzbach, Schwabstraße
- 25 MATZENDORF I/1** TERRA
IN BAU
4 WOHNHEINHEITEN
2751 Matzendorf-Hölles, Grabenweg
- 26 OBERWALTERSDORF I** TERRA
IN BAU
34 WOHNHEINHEITEN
2522 Oberwaltersdorf, Fabriksstraße /
Leopoldweg
- 27 PERCHTOLDSDORF XXV/1+2**
GEBÄUDEAUFWERTUNG
56 WOHNHEINHEITEN
2380 Perchtoldsdorf, Schremsgasse
- 28 POTTENBRUNN I**
IN BAU
17 WOHNHEINHEITEN
3140 Pottenbrunn, Dr. Steger-Gasse
- 29 POTTENDORF I** TERRA
BEZUGSFERTIG
12 WOHNHEINHEITEN
2486 Pottendorf, Dr.-Johann-Tanzer-Straße
- 30 SCHEIBBS XXI/1**
IN BAU
18 WOHNHEINHEITEN
3270 Scheibbs, Scheibbsbachweg
- 31 SCHEIBBS XXI/2**
GEPLANT
21 WOHNHEINHEITEN
3270 Scheibbs, Scheibbsbachweg
- 32 SCHWARZAU I/3** NÖSTA
BEZUGSFERTIG
16 WOHNHEINHEITEN
7 WOHNHEINHEITEN **BW**
2625 Schwarzau, Mariensiedlung
- 33 SCHWARZAU I/4** NÖSTA
GEPLANT
17 WOHNHEINHEITEN
2625 Schwarzau, Mariensiedlung
- 34 SITTENDORF I/4**
BEZUGSFERTIG
18 WOHNHEINHEITEN
2393 Sittendorf, An der Teichwiese
- 35 ST. PÖLTEN XVI/2**
IN BAU
46 WOHNHEINHEITEN
3100 St. Pölten, Wiener Straße
- 36 ST. PÖLTEN XVII/1+XX/1**
IN BAU
54 WOHNHEINHEITEN
3100 St. Pölten, Gerdinitschstraße
- 37 ST. PÖLTEN XXI/1**
GEPLANT
29 WOHNHEINHEITEN
3100 St. Pölten, Austinstraße
- 38 ST. PÖLTEN XIX/1**
GEPLANT
148 WOHNHEINHEITEN
3100 St. Pölten, Willy-Brandt-Straße
(Mühlbach Ost)
- 39 ST. PÖLTEN III**
GEBÄUDEAUFWERTUNG
65 WOHNHEINHEITEN
3100 St. Pölten, Dr. Otto Tschadek-Straße
- 40 STOCKERAU IX/1+2+3**
BEZUGSFERTIG
102 WOHNHEINHEITEN
2000 Stockerau, Wiesenerstraße /
Dr. Albert Starzer-Straße
- 41 TRAISMAUER IX/1**
BEZUGSFERTIG
24 WOHNHEINHEITEN **BW**
3133 Traismauer, Hauptplatz
- 42 WEISSENKIRCHEN I/2**
GEPLANT
12 WOHNHEINHEITEN
3142 Weißenkirchen a. d. Perschling,
Alpenblickgasse
- 43 WIENER NEUSTADT II/1** TERRA
BEZUGSFERTIG
5 WOHNHEINHEITEN
2700 Wiener Neustadt, Georg Auer-Gasse
- 44 WIENER NEUSTADT VIII/5+6**
IN BAU
48 WOHNHEINHEITEN
2700 Wiener Neustadt, Lagergasse /
Schleppbahngasse
- 45 WIENER NEUSTADT IX/1**
GEPLANT
82 WOHNHEINHEITEN
2700 Wiener Neustadt, Kleingasse
- 46 WINZENDORF II/1** NÖSTA
IN BAU
15 WOHNHEINHEITEN **JW**
2722 Winzendorf, Hauptstraße
- 47 WOLKERSDORF XVI/2+3+4+5**
IN BAU
75 WOHNHEINHEITEN
2120 Wolkersdorf, Obersdorferstraße
- 48 ZISTERSDORF I/2**
IN BAU
18 WOHNHEINHEITEN
2225 Zistersdorf, Hacheweg

Von der Siedlerbewegung zum Wohn-Innovator

Über bald sieben Jahrzehnte hat Alpenland das Leben und Wohnen in Niederösterreich mitgeprägt.

NACH DEM KRIEG: EINE SIEDLERBEWEGUNG. Der Generalsekretär des Österreichischen Mieterbundes, ein Architekt und ein Sektionschef: Im Nachkriegsösterreich des Jahres 1949 gründen die Brüder Sepp und Franz Rausch gemeinsam mit Dr. Adolf Kolb die „Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Alpenland“ in Wien. Die Mitglieder bringen Eigenmittel für Grundanteile ein und errichten die Siedlungshäuser weitgehend in Eigenregie. Alpenland beschränkt sich damals im Wesentlichen auf die Beschaffung der Fördermittel und die geordnete Abrechnung.

AUFBRUCH IN DEN WOHNBAU. Das Wirtschaftswunder nimmt Fahrt auf. Der Wunsch nach „großvolumigen Bauten“ wird an Alpenland herangetragen. 1955 werden bereits 100 Wohneinheiten fertiggestellt. Gebaut wird erst, wenn sich ausreichend Wohnungswerber angemeldet haben.

EINE KRISE WIRD ZUR CHANCE. Als die Organisation mit dem erreichten Bauvolumen nicht mehr Schritt halten kann, kommt es zur Krise. Ein gewisser Reg-Rat Siegfried Ludwig übernimmt 1961 bis 1968 die Obmannschaft – und formt Alpenland mit beherzter Modernisierung zu einem gesunden Unternehmen. In den 1970ern entwickelt Alpenland das Baugeschäft vor allem in und um Wien. 27 Mitarbeiter sehen 1973 den Einzug der EDV in das Unternehmen.

DIE ÄRA DER EIGENTÜMER BEGINNT. Die Übereignung der Wohneinheiten an die Genossenschaftler und Nutzer wird mit dem Wohnungseigentumsgesetz von 1975 zur obersten Maxime in der Firmenpolitik. Der Aufbau von „Hausvertrauensleuten“ hilft, den wachsenden Baubestand zu verwalten.

KONZERNKONTUREN. Noch in die 1970er fällt die Gründung der „Wald- und Weinviertel-Tochter“ KAMPTAL Ges.m.b.H. sowie die Mitbegründung der NÖSTA, die bis in die 1990er vor allem Gruppenwohnbauten errichtet. 1994 erfolgt die Eingliederung der TERRA Ges.m.b.H.

EIN „JA“ ZU NIEDERÖSTERREICH. Die Einrichtung eines eigenen Verkaufsbüros 1989 in St. Pölten unterstreicht den wachsenden Marktfokus Alpenlands auf Niederösterreich. Nach elf Jahren als Landeshauptmann von Niederösterreich rundet Siegfried Ludwig sein Lebenswerk 1992 mit dem Antritt seiner zweiten – bis 2008 währenden – Obmannschaft bei Alpenland ab.

DER KAPITALMARKT KOMMT INS SPIEL. Mit dem „Freibauer-Modell“ ergänzen – und erweitern – Fremddarlehen den sozialen Wohnbau. Das Volumen errichteter Wohneinheiten in Niederösterreich steigt rapide. 1999 bezieht Alpenland seine neue Zentrale in der Landeshauptstadt St. Pölten.

MODERNISIERUNG UND DIGITALISIERUNG. Mit der Übernahme der Obmannschaft durch DI Norbert Steiner 2013 beginnt Alpenland, Strukturen und Prozesse sukzessive den neuen Marktbedingungen eines gesteigerten Wettbewerbs anzupassen und digitale Effizienzpotenziale auszuschöpfen.

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; Karin Gerstbauer, MSc **Konzeption/Text:** Mag. Andreas Spannring **Design/Gestaltung/Produktionsbegleitung:** Werbeagentur Katharina Hochecker, St. Pölten **Verlagsort:** St. Pölten **Herstellungsort:** Eigner Druck, Neulengbach. 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. **Illustration:** Gernot Budweiser, www.comic.co.at [S. 2]. **Fotos:** Jürgen Pletterbauer/www.pletterbauer.net [S. 2-7, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 27, 28, 33], NLK [S. 31], Stephan Huger/www.studiohuger.at [S. 34, 35, 38, 39], Hof 437 – Netzwerk für Raum und Form in 6861 Alberschwende [S. 35, 37, 40], Jam Jam – C. Schön GmbH [S. 36], NMPB Architekten ZT GmbH [S. 1, 41, 42, 48], SUPERBLOCK Ziviltechniker GmbH [S. 43], Alpenland-Archiv, Alpenland unterzieht sich regelmäßig der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen. Stand 05/2018, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.



MITGLIED DER
GBV.AT



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