



alpenland

DAS MAGAZIN FÜR MIETER:INNEN UND EIGENTÜMER:INNEN



Gemeinsam mehr

Warum Teilen im
Wohntrend liegt.

Spitzenplatz

➔ Alpenland: Nummer 1 in NÖ

Sommerwohnen

➔ Wohntipps für die schönste Jahreszeit

Wellnessgewinn



Kundenportal:
Einsteigen und gewinnen

Aktuell



UNABHÄNGIGER
INTERNATIONALER
VERSICHERUNGSMAKLER



So viel ist sicher:

Solide Lösungen sind uns wichtig.

Vor allem, wenn es um Versicherungen geht, wollen wir keine Luftschlösser bauen. Als Mieter:in bzw. Eigentümer:in bei der Alpenland Siedlungsgenossenschaft profitieren Sie von

dem exklusiven Versicherungsservice im Bereich Schadenabwicklung und Sie erhalten ein maßgeschneidertes Versicherungspaket mit weitestgehendem Versicherungsschutz.

Frau Bruckmüller und Frau Uhl vom Alpenland-Versicherungsservice stehen Ihnen gerne zur Verfügung: +43 (0) 2742 204 399 / +43 (0) 2742 204 428 oder alpenland@aktuell.co.at.

www.aktuell.co.at



An Herausforderungen wachsen

Es stimmt schon, die Herausforderungen im Wohnbau türmen sich – und nicht nur hier. Mehr soll gebaut werden. Gleichzeitig mit weniger Verbrauch an Boden und Ressourcen. Möglichst mit Netto-Null-Emissionen. Und das alles natürlich leistbar.

Wir gehen da schon einmal voran: Als erster Gemeinwohl-zertifizierter Bauträger in Österreich. Mit Forschungsprojekten, bei denen wir gezielt nachhaltige Baustoffe und Technologien „scouten“. Und mit zukunftsweisenden Trends wie jenem zur nachbarschaftlichen Nutzung von Infrastruktur: Das spart Ressourcen und Kosten und bringt dabei noch zusätzliche „soziale Wohnqualität“.

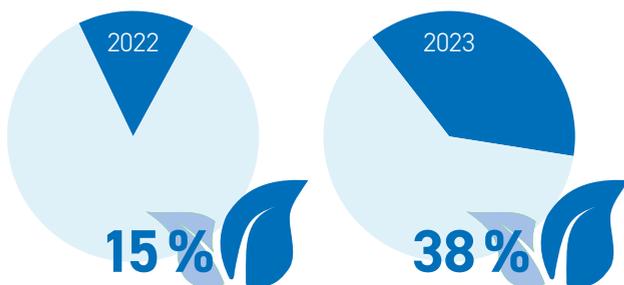
Kurzum: Bei Alpenland sehen wir Herausforderungen weniger als Probleme, sondern vielmehr als Anstoß, neue – gesellschaftlich nachhaltige – Ziele zu erreichen. Eine Haltung, die übrigens auch ihren Ausdruck findet: Das Ranking für 2023 weist uns als den produktivsten Bauträger Niederösterreichs aus – und als die Nummer zwei österreichweit. Wir bleiben mutig!

Mag. Isabella Stickler, CSE
Obfrau Alpenland

**Einen schönen Sommer zu Hause
oder unterwegs wünscht
Ihnen Ihr Team von Alpenland.**



Lieber besser bei Alpenland:



Von Baustoffen bis zum Reinigungsmittel:

In rund vier von zehn Fällen hat Alpenland 2023 ein ökologisch höherwertiges Produkt eingekauft. Mehr als doppelt so oft wie im Jahr zuvor. Tendenz weiter steigend!

Impressum: Medieninhaber und Herausgeber: alpenland ist das Magazin der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland und deren Tochterunternehmen. **Medieninhaber und Herausgeber:** Alpenland Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., 3100 St. Pölten. **Redaktion:** Mag. Günter Ledl, Mag. Andreas Spannring. **Layout & Gestaltung:** Werbeagentur Katharina Hochecker, St. Pölten. **Illustration Frieda:** Gernot Budweiser, Pottenbrunn. **Fotos:** Alpenland-Archiv, S. 1: NDABCREATIVITY – stock.adobe.com, S. 3: Marius Höfnger – foto-hoefinger.at, S. 4: ViDi Studio – stock.adobe.com, S. 5: Kzenon – stock.adobe.com, S. 6+7: Tanja Wagner und Günter Ledl, S. 9: Bordinthorn – stock.adobe.com, S. 11: Shisu_ka – stock.adobe.com, S. 13: superelaks – stock.adobe.com, S.14+15: Tanja Wagner, S. 17: Rainer Friedl, S. 19: NDABCREATIVITY – stock.adobe.com, S. 20: Pixel-Shot – stock.adobe.com, S. 21: bongkarn – stock.adobe.com, S. 23: VPNOE-Koppensteiner und Schrittwieser, Josef Herfert, TatjanaMeininger – stock.adobe.com, S. 24: shutterstock/Khosro. **Verlagsort:** St. Pölten. **Herstellungsort:** Gugler* Medien GmbH, Melk. Alpenland unterzieht sich regelmäßig der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen. 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. Dieses Magazin wendet sich, unabhängig von der verwendeten Wortform, gleichermaßen an alle Geschlechter. Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.



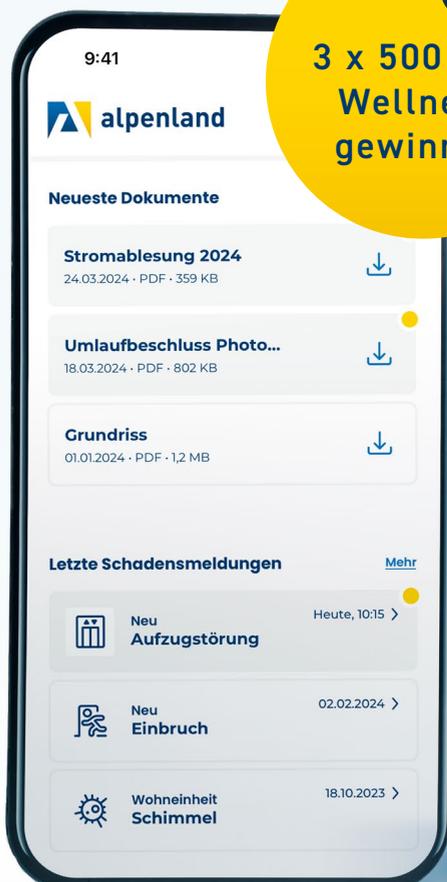
Rein ins Kundenportal ...

Einsteigen, registrieren, profitieren:

Sie sind noch nicht dabei im Alpenland-Kundenportal? Dann ist jetzt der beste Moment dafür! Rund ums Wohnen macht das Kundenportal vieles einfacher. Für Sie – und auch für uns. Das ist uns eine Extrachance wert für alle, die sich bis zum 31. Juli 2025 registrieren: Vielleicht gewinnen gerade Sie einen von 3 wellcard-Gutscheinen im Wert von je 500 Euro!* Es erwartet Sie der Luxus ausgewählter Wellnesshotels.



3 x 500 Euro Wellness* gewinnen!



1

Kundenportal aufrufen:

Scannen Sie den QR-Code oder besuchen Sie unsere Website portal.alpenland.ag.



2

Registrieren:

Geben Sie Ihre Zugangsdaten ein, die Sie mit der letzten Abrechnung erhalten haben. Wählen Sie eine Konto-E-Mail-Adresse und ein Passwort.

3

E-Mail-Bestätigung:

Wir schicken Ihnen ein E-Mail zur Bestätigung Ihrer Registrierung.

4

Anmeldung:

Melden Sie sich mit Ihren neuen Zugangsdaten an.

5

Loslegen:

Ihre Vorschriften und Jahresabrechnungen, Ihren aktuellen Saldo einsehen, Schäden melden und vieles mehr!

* Eine Barablöse des Gewinns ist nicht möglich. Mitarbeiter:innen von Alpenland und deren Tochtergesellschaften sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Die Gewinner:innen werden über das Kundenportal verständigt.



Wohnen & Leben

Warum „Sharing“

auch im Wohnen Ressourcen schont, Kosten senkt und neue Qualitäten bringt.

→ Seite 6

Warum ein Mietpreisdeckel

günstigem Wohnen langfristig mehr schadet als nützt.

→ Seite 9

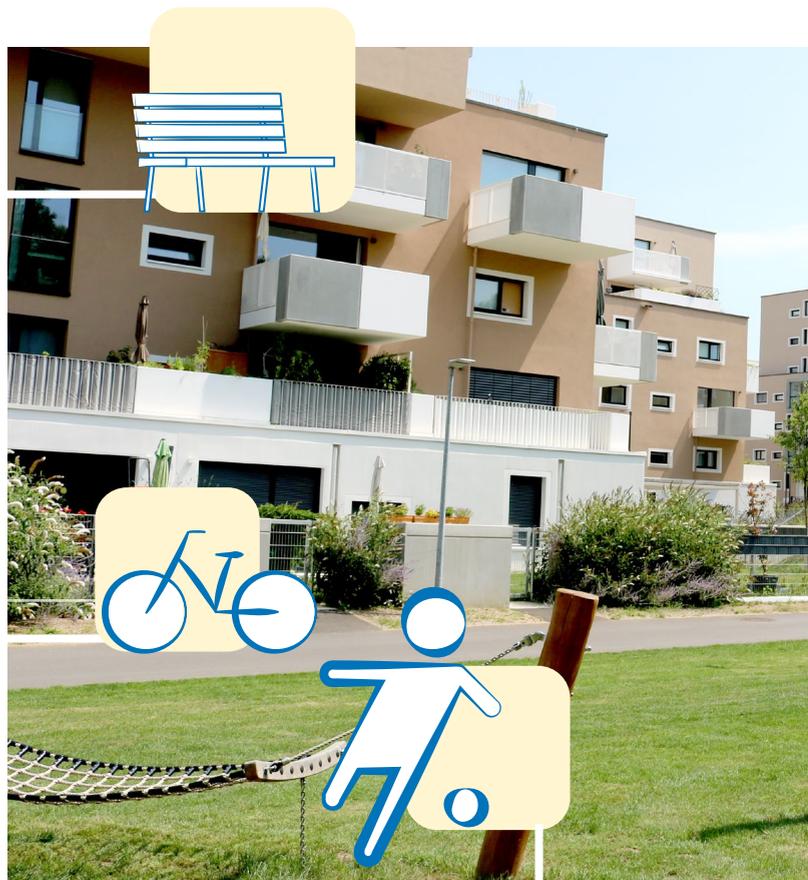
Warum eine gute Sanierung

mindestens so wertvoll ist wie neu gebaut: am Beispiel Klosterneuburg.

→ Seite 10

Geteilte Wohnfreude

Einrichtungen zur gemeinsamen Nutzung schaffen neue Qualitäten im Wohnen. Wie, das demonstriert Alpenland gerade mit innovativen Akzenten bei mittleren und großen Wohnquartieren.



Gestern stieg im Gemeinschaftsraum eine Kinderparty, heute findet dort eine Mieterversammlung statt. Am Beachvolleyballplatz geht es heiß her, während an den Kräuter-Hochbeeten gejätet und geerntet wird. Abends treffen sich Sportler:innen wie Gärtner:innen auf der weiträumigen Gemeinschaftsterrasse: Urbane Wohnareale wie Mühlbach Ost in St. Pölten, am Klosterberg in Neulengbach oder in den „Spitalsgärten“ von Baden bieten viele Einladungen zum nachbarschaftlichen Miteinander.

Via WhatsApp

Die Räumlichkeiten und Flächen für gemeinschaftliche Zwecke werden von Alpenland errichtet. Organisiert wird die Nutzung von der Bewohnerschaft selbst: über Reservier-Kalender, über WhatsApp-Gruppen oder – wie in Klosterneuburg Brückenstraße – über einen Ömbudsmann vor Ort. In Mühlbach Ost kümmern sich Gartenbegeisterte eigenhändig um die laufende Pflege der Hochbeete. Auch andere Gleichgesinnte haben sich zu einer Spiel-, Kinder- oder Sportgruppe zusammengefunden. Begleitende Vernetzung während der Besiedlung der Anlage hat das Zusammenwachsen gefördert.

Platzsparend

Nicht für alles muss in der eigenen Wohnung Platz sein. Nicht für zwölf Gäste, wenn die Geburtstagsfeier auch in der Küche im Gemeinschaftsraum stattfinden kann. Nicht für Großwaschmaschine oder Trockner, wenn es einen „Waschsalon“ im Haus gibt. Und nicht fürs Homeoffice-Studio, wenn wie in Mühlbach Ost gleich nebenan Arbeitsateliers anmietbar sind. Dazu kommen nextbike- und Carsharing-Stationen am Wohnareal: Wer sie nutzt, kann unter Umständen das eigene Auto sparen und damit der Umwelt wie der eigenen Geldbörse etwas Gutes tun.

Gartencharme

Auch für die Grünflächen wird aktuell recherchiert und mit neuen Ideen experimentiert. Aufwendige Landschaftsgestaltung hat am Neulengbacher Klosterberg Zonen und „Platzerl“ geschaffen. Spielplätze sind von Themen inspiriert, wie etwa der „Wasser-Spielplatz“ in Mühlbach Ost. Sogar die Frischluftschächte zur unterirdischen Belüftung könnten künftig weniger „technoid“ im Grünen stehen: Aktuell wird geprüft, ob sie nicht Hochbeete tragen könnten. ■

Spart Platz in der Wohnung:

Gemeinschaftsraum und „Waschsalon“ in Mühlbach Ost.





Stefanie Rida-Tupy

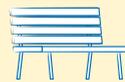
Leitung Bereich Immobilienverwaltung

Unsere Gemeinschaftseinrichtungen sind am Ende das, was die Bewohner:innen daraus machen. Und wo immer sie viel daraus machen, bringt es Freude und Miteinander ins Wohnen!

„Miet-einander“

Die modernen Stadtquartiere von Alpenland liegen im Wohntrend mit teils innovativen Gemeinschaftseinrichtungen:

Raumgewinn



- Gemeinschaftsräume mit ausgestatteter Küche
- Gemeinschaftsterrassen

Outdoor-Freude



- Sporteinrichtungen (z.B. Beachvolleyballplatz)
- Gemeinschaftsbeete (z.B. Kräuter-Hochbeet)
- Spielplätze (z.B. Wasser-Spielplatz)
- Landschaftsgestaltung mit Sitzbänken

Alltagshelfer



- Waschmaschinen und Trockner
- Anmietbare Arbeitsateliers
- Abstellräume für Fahrräder und Kinderwägen

Mobilität



- nextbike-Stationen
- Carsharing-Stationen

Matthias Hofer



Leitung Bereich Technik

Werden innovative Konzepte für gemeinschaftliche Einrichtungen irgendwann auch bei kleineren Wohnhausanlagen ankommen?

Unser zentrales Ziel ist und bleibt es, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Deshalb sind derartige Einrichtungen vor allem bei größeren städtischen Quartiersentwicklungen mit entsprechend vielen Bewohner:innen möglich. Einige Erfahrungen, die wir daraus gewinnen, werden wir aber auch für die Planung kleinerer Anlagen mitnehmen können.

Welche Trends und Ideen inspirieren aktuell die Planung?

Wir bemühen uns, Abstellräume für Fahrräder oder Kinderwägen aus dem Keller näher an die Wohnungen zu bringen. Auch Paketstationen sind ein Thema. Und als Vision: Vielleicht kann man in der Wohnhausanlage irgendwann sogar Arbeits- oder Freizeitgeräte ausleihen, die sonst alle gesondert kaufen müssten.

Werden die Grenzen zwischen privatem und gemeinsamem Raum durchlässiger?

Der private Rückzugsraum wird immer im Kern des Wohnens stehen. Gerade im Jungen Wohnen oder im Betreuten Wohnen für Ältere tun sich hier auch neue Chancen auf. Mit der Living City in St. Pölten etwa planen wir Wohnungen, die private Räume mit einem gemeinsam genutzten Wohn- und Essbereich verbinden. ■



Freude für alle:

In den Gemeinschaftsbeeten wachsen auch nachbarschaftliche Kontakte.



SPARKASSE
Niederösterreich Mitte West

Unsere
Mitarbeiter:innen
freuen sich auf
Ihren Besuch!

Neue Filiale, vertrautes Team:
Modernstes Banking an unserem neuen Standort Mühlbach Ost.
Stattersdorfer Hauptstraße 44c, 3100 St. Pölten

spknoe.at

HF HELD & FRANCKE

**performance
in construction**

Unter dem Dach der HABAU GROUP wickeln wir professionell individuelle Bauprojekte in sämtlichen Sparten des Hoch- und Tiefbaus ab. Dabei bauen wir auf Handschlagqualität und Kundenbeziehung auf Augenhöhe.

HELD & FRANCKE Baugesellschaft m.b.H.
Gewerbestraße 3 | 3382 Loosdorf | T +43 275 47 337 0

h-f.at

part of the family
**HABAU
GROUP**

Maroscheck
HAUSTECHNIK



HAUSTECHNIK VOM PROFI
Heizungs-, Klima-, Lüftungstechnik,
Sanitärinstallationen, Solartechnik,
Wartungsarbeiten und Störungsdienst
Für Firmen- und Privatkunden



Maroscheck GmbH
Klenkstraße 4
3100 St. Pölten

Tel +43 2742 850-0
office@maroscheck.at
www.maroscheck.at

Deckel drauf?

Was der derzeitige „Mietpreisdeckel“ längerfristig deckelt? Leider auch die Modernisierung und Instandhaltung von leistbarem Wohnraum.

MIETE

INSTANDHALTUNG



Wo bereits der Mietpreisdeckel von 2023 angesetzt hat, macht der aktuelle „Deckel“ für die Jahre 2025 bis 2027 weiter: Betroffen sind neuerlich neben ohnehin preisregulierten Richtwert- und Kategoriemieten die Grundmieten in ausfinanzierten Wohnungen der Gemeinnützigen. Also das bereits günstigste Segment am gesamten Wohnungsmarkt.

Deckeln am falschen Ende

Derzeit liegen die Grundmieten bei 2,05 Euro per Quadratmeter. Der Mietpreisdeckel „erspart“ den Bewohner:innen heuer eine 3-prozentige Inflationsanpassung auf weiterhin verträgliche 2,11 Euro. Ignoriert wurden mit dieser Regelung die Kosten, die mittelfristig für das Gemeinwohl resultieren: Bei rund 7.100 betroffenen Wohnungen bei Alpenland reduzieren sich die Einnahmen beim Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) für den Zeitraum von 2025 bis 2027 um knapp 1,1 Mio. Euro. Dementsprechend groß ist die Lücke, die sich bei den Rücklagen für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufbaut.

Baustau

Die zwingende Folge: Thermische Sanierungen im Zuge der „Dekarbonisierung“ und Instandhaltungen müssen fallweise aufgeschoben werden. Was übrigens nicht nur den Bewohner:innen zum Nachteil gereicht, sondern für den betreffenden Zeitraum auch dem lokalen Handwerk: Mit insgesamt rund 27.500

unterbliebenen Heizungsumstellungen für den gemeinnützigen Wohnbau rechnet Isabella Stickler, Obfrau von Alpenland und der Arge Eigenheim Österreich. Sie spricht sich gegen „Gießkannenförderung“ aus und für eine differenzierte Betrachtung des Wohnungsmarktes: „Statt der pauschalen Mietpreisbremse braucht es konkrete Lösungen, die den gesamten Markt stabilisieren und für alle Beteiligten langfristig tragbar sind.“ ■

Mietpreisdeckel

Der Mietpreisdeckel nach dem 4. MILG (Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz) begrenzt die Inflationsanpassung von Mieten im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (Richtwert- und Kategoriemieten) und Grundmieten + EVB im gemeinnützigen Wohnbau:

2025: Keine Anpassung
2026: Maximal 1 %
2027: Maximal 2 %

Rund **7.100 ausfinanzierte Mietwohnungen** sind bei Alpenland betroffen. Die Auswirkungen auf die Rücklagen für Sanierung und Instandhaltung sind gravierend, wohingegen die **Mietreduktion für eine 80 m²-Wohnung** wenig ins Gewicht fällt: **13,45 Euro monatlich**. (Gesamt 484,34 Euro für die Jahre 2025 bis 2027.)

Top bei Alpenland

Vor Ort

Komfortabel wie energiesparend geht es in die Zukunft des Wohnens. Davon machten sich Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner und Obfrau Isabella Stickler gemeinsam ein Bild: Im Alpenland ZUKUNFTSHAUS in Wolkersdorf, wo nur noch wenige Wohnungen frei sind. Mikl-Leitner: „Die Verbindung der Expertise der NÖ Wohnbauforschung mit der Praxis einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft ist vielversprechend!“



Am Ende des Tunnels

Rund 300 Alpenland-Häuser haben beim historischen Hochwasser im vergangenen September Schaden genommen. An die 80 Prozent der betroffenen Wohnungen sind mittlerweile saniert. Voraussichtlich noch bis Ende November wird es beim Großschaden in Ober-Grafendorf dauern: Die Trocknungszeiten bei den in Holz-Hybrid-Bauweise errichteten Häusern sind lang, Elemente der Tragekonstruktion sind auszutauschen.



Auf der Höhe der Zeit

Zeitlos ist die feine Wohnqualität in der Klosterneuburger Hillebrandgasse nächst dem Kierlingbach und mit viel Wienerwald rundherum. Wieder auf die Höhe der Zeit gebracht wurden dort nunmehr auch die 36 Alpenland-Wohneinheiten. Die Komplett-sanierung umfasste die Installationen ebenso wie neue Fenster und höhere Balkonbrüstungen. In nur sieben Monaten wird die Sanierung über ein Volumen von 550.000 Euro plan- und zeitgerecht abgewickelt. Ein Danke dafür an alle Partnerfirmen auch im Namen der Bewohner:innen!





An der Spitze

Sichtbar war Alpenland im österreichweiten Ranking der Bauträger von Exploreal und Immobilien Magazin immer schon. Dennoch brachte das Ranking für 2023 eine kleine Sensation: Während in der Corona- und Wirtschaftskrise zahlreiche Bauträger auf Abwarten geschaltet haben, hat Alpenland konsequent weiter Wohnraum geschaffen: Platz 1 in Niederösterreich und Platz 2 in Österreich mit 705 fertiggestellten Wohneinheiten!

Obfrau Isabella Stickler richtet ein großes Danke an die Mitarbeiter:innen, die Kund:innen und Partner:innen des Unternehmens: „Das Ergebnis zeigt, wie wichtig es ist, Ziele auch in schwierigen Zeiten weiterzuerfolgen!“

Mietsicher

Wie lange dauert durchschnittlich ein Mietverhältnis in Österreich? Die Antwort lautet: Hängt davon ab, wer vermietet.

Im Schnitt nach 7,4 Jahren Miete geht's in Österreich im privaten und gewerblichen Sektor an den Wohnungswechsel. Teils aus freien Stücken, teils weil der Mietvertrag nicht verlängert wird. Fast doppelt so lang fällt die Mietdauer bei gemeinnützigen Bauvereinigungen aus: 13,4 Jahre weist der Mikrozensus 2024 der Statistik Austria aus.

Ein Grund für den eklatanten Unterschied liegt auf der Hand: Gemeinnützige wie Alpenland vermieten in aller Regel unbefristet. Ganz anders die Situation am „freien Markt“: Hier wird inzwischen überwiegend befristet vermietet.

Der Wert unbefristeter Mieten für die Bewohner:innen ist beträchtlich. Weil schließlich jede Lebensplanung – von der Familien- bis zur Finanzplanung – auf planbaren Wohnverhältnissen beruht. Auch über die Praxis unbefristeter Vermietungen leisten die Gemeinnützigen Bauvereinigungen also ihren Beitrag für sicheres und leistbares Wohnen.



BELFOR...
Ein Partner
für alles.
Schnell.
Professionell.
Zuverlässig.



24-Stunden-Notruf: 0800 22 22 22

www.belfor.at



Wenn das Chaos zuschlägt, bringen wir rasch wieder Ordnung zurück! Ob Brand- oder Wasserschäden, Zwischenfälle jeder Größenordnung oder eine längst überfällige Renovierung - wir sind Ihr zuverlässiger Partner.

Rund um die Uhr für Sie da: Mit Sofortmaßnahmen, Schadensbeurteilung und professioneller Sanierung.

BELFOR Austria GmbH

Großmarktstrasse 8
1230 Wien

T: +43 1 610 17-0

E: belfor@at.belfor.com

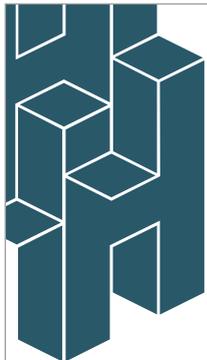
Niederlassungen

Wien 23 | Wien 22 | Wien 10 |

Wien Oberlaa | Wiener Neustadt |

St. Pölten | Graz | Klagenfurt |

Eisenstadt | Salzburg | Pasching



harrer&harrer 
ZIVILTECHNIKER KREMS/WIEN

HARRER & HARRER
Ziviltechniker GesmbH für Bauwesen

Braunsdorferstraße 17
3500 Krems/Egelsee

www.harrer-ing.at

Klenk & Meder

ELEKTROTECHNIK



ELEKTROTECHNIK VOM PROFI
Elektroinstallation, Störungsdienst,
E-Befunde, Elektromaterialverkauf,
Elektro- und Haushaltsgeräteverkauf
Für Firmen- und Privatkunden



Klenk & Meder GmbH
Klenkstraße 1
3100 St. Pölten

Tel +43 2742 898-0
office@klenk.at
www.klenk.at



Menschen & Ideen

Wie Tiger und Lily

eine Wohnung in Melk
schnurr-behaglich machen.

→ Seite 14

Wie leere Räume

mit Home Staging zur
Inspiration werden.

→ Seite 16

Wie ein Job

an vorderster Front bei Alpenland
zur Berufung wird.

→ Seite 17



Mutter, Tochter und acht Pfoten

Was wäre ein gemütliches Zuhause ohne ab und zu ein freundliches „Miau“ und ein behagliches „Schnurr“?

Letztendlich „logisch“ war für Brigitte Steiner (50) bei ihrer Suche nach einer neuen Wohnung die Lage in Melk: Hier hatte sie jahrelang Dienst als Polizistin gemacht und die Bahnverbindung zu ihrer heutigen Bundesdienststelle in Wien vor der Haustür. Hier besucht die Tochter das Stiftsgymnasium. Und die Alpenland-Wohnung bot mit 90 m² auch genug Platz für die Katzen

Tiger und Lily. Gesagt, gesiedelt: Vor einem Jahr wechselten die vier vom Scheibbs Hügelland an die Donau.

„Eigentlich sind es ihre“, sagt Brigitte. Und meint damit die Katzen, die sich Tochter Valentina (18) gewünscht hat. „Heute habe ich die Betreuung und sie das Kuschneln“, resümiert



Wenn's ums Wohnen geht, sind Tiger und Lily wählerisch.

Brigitte nur halb im Ernst. Ein freudiger Empfang ist ihr an jedem Tag sicher, wenn sie von der Arbeit in Wien zurück ins neue Zuhause kommt. Ihren Übersiedlungsschock haben die beiden gelernten Landkatzen inzwischen überwunden. Beide erinnern sich wieder an ihre exzellente Erziehung: Wenn Valentina ihnen die Futterschüssel präsentiert, machen sie artig „sitz“. Weltsensation!

Ein Jahr dauert es, bis man ganz angekommen ist. Eine Nachbarin hat das erst neulich bei einer Plauderei mit Brigitte bestätigt. Der gute Kontakt zu den anderen Bewohner:innen hat dazu beigetragen, dass aus der neuen Adresse ein Zuhause geworden ist. Am Wochenende frühstücken Mutter und Tochter gerne einmal ausgiebig am überdachten Balkon. Auch die Einrichtung wird langsam komplett, wobei Brigitte gerne Antikmärkte besucht, um „Alt und Neu zu mischen“. Und dann die vielfältige Umgebung: Bei Spaziergängen an der Donau oder in die nahe Melker Altstadt lässt es sich schon einmal Urlaub vom Alltag machen.

Heimarbeit bedeutet für Brigitte nicht nur teilweise Homeoffice am PC im Arbeitszimmer. An der Nähmaschine geht sie hier auch ihrer ganz persönlichen Leidenschaft nach: Polsterbezüge näht sie ebenso wie kreative Upcycling-Mode. Unlängst sogar das erste Balkleid für Valentina! Was sie daran erinnert, dass die Tochter flügge und ihres Weges gehen wird. Und Tiger und Lily? „Die werden mir bleiben!“, lacht Brigitte. ■



Im Arbeitszimmer beschränkt sich die Arbeit keineswegs auf den PC.

Auf gute Nachbarschaft



Hallo, Nachbar:in!

Wie geht's mit den Nachbarn?
Diese Frage hat die ImmoScout24-Trendstudie 1.000 Österreicher:innen gestellt.

Eher gut in Niederösterreich. Vier von zehn (41 %) zeigen sich mit der Nachbarschaft „sehr glücklich“ – mehr als im österreichweiten Schnitt von 38 %. Die Kehrseite der Medaille: Sogar noch etwas größer (44 %) fällt der Anteil aus, der unter den Nachbarn „manche nervig“ findet (Österreich: 40 %). „Keinen Kontakt“ zu haben, geben 9 % an – genau im bundesweiten Schnitt. Dass Konflikte noch lange nicht Abneigung bedeuten, zeigt ein weiteres Ergebnis: Nur 3 % der Menschen in Niederösterreich sagen pauschal, dass sie ihre Nachbarn „nicht ausstehen“ können (Österreich: 4 %).

Schwieriger in Wien. Dass in Großstädten auch das nachbarschaftliche Pflaster härter ist, zeigen die Zahlen für Wien: Gerade einmal jede: Vierte ist mit den Nachbarn „sehr glücklich“, mehr als die Hälfte (51 %) findet einige Nachbarn „nervig“.

Sonst gemischt. In Kärnten ist die Zufriedenheit mit den Nachbarn einsame Spitze (55 %: „sehr glücklich“). In Salzburg können sich auffallend viele gar nicht ausstehen (9 %). Und im beschaulichen Burgenland – wer hätte das gedacht – ist der Anteil jener am höchsten, die keinen Kontakt haben (32 %).



Das Wohnmögliche

In einem leeren Raum das künftige Zuhause zu sehen, ist eine Gabe. Genau die stellt Maria Hausmann mittels „Home Staging“ in den Dienst von Alpenland und der künftigen Bewohner:innen.

Worum genau geht es Ihnen mit Home Staging?

Meine Hauptaufgabe als Home Stagerin ist es, die Vorzüge einer Wohnung oder eines Hauses sichtbar zu machen. Für die/den Betrachter:in soll – mit echten Möbeln, Haptik, Deko und stimmigen Farben – eine wohnliche Atmosphäre entstehen. Gleichsam eine lebensnahe Inszenierung, wie das neue Zuhause aussehen könnte.

Warum braucht es Ihre Profession?

Ein wesentlicher Vorteil ist, dass ich die Immobilie in Geschmack und Stil so neutral und dezent gestalte, dass es so vielen wie möglich gefällt. Nur so fühlt sich die gewünschte Zielgruppe angesprochen. Diese verbesserte Sichtbarkeit wertet die Immobilie auf und halbiert die Vermarktungszeit.



Maria Hausmann

verbindet Wissen ums Bauen mit Design: Bildnerischer Zweig am BORG St. Pölten, HTL Hochbau Krems, jahrelange Erfahrung in der Projektentwicklung und Einrichtungsplanung. Privat wohnt die Mutter von zwei Kindern gerne „reduziert mit warmen Farben“. www.wohnstaging.at

Dazu müssen Sie immer „in touch“ bleiben mit den neuesten Wohntrends. Schwierig?

Gar nicht schwierig! Ich liebe, was ich tue. Und durch die Vielschichtigkeit meiner Projekte bleibe ich als Home Stagerin und diplomierte Interior Designerin immer inspiriert und „up to date“ in Sachen Wohntrends. Auch wird der gemeinnützige Wohnbau immer wertiger in Architektur und Ausstattung. Mein Beitrag ist, dass sich Interessent:innen durch eine wohnlich gestaltete Musterwohnung emotional abgeholt fühlen.

Und wie viel Zeit verbringen Sie in Design-Shops?

(Lacht) Sehr viel und sehr gerne, wenngleich online vieles schneller geht. Auch durch meine Tätigkeit für ein renommiertes Einrichtungsbüro sitze ich täglich „an der Quelle“.

Wie lange arbeiten Sie schon mit Alpenland zusammen?

Seit 2015. Alpenland war im gemeinnützigen Wohnbau in Niederösterreich definitiv eine Vorreiterin für Wohnstaging. Ich interpretiere das als Ausdruck einer konsequenten Orientierung am Kunden. ■

MENSCHEN BEI ALPENLAND



Willkommen!

Ihr berufliches Zuhause hat Jasmin Wegner an vorderster Front gefunden.

Wenn Alpenland ein Gesicht hat, dann sind es oft zwei: Im neu gestalteten Empfangsfoyer der St. Pöltner Firmenzentrale trifft man für gewöhnlich Jasmin Wegner an der Seite von Kollegin Zlata Hasecic. „Wir verstehen uns einfach super!“, bekräftigt Jasmin das, was jede:r sehen kann.

Die Post in die Büros bringen und die neuesten Infos von dort mitnehmen, ein wenig Smalltalk mit ankommenden Besucher:innen im Haus, Telefonvermittlung für viele Anrufe jeden Tag: In die Wiege gelegt war Jasmin der kommunikative Job nicht. – „Vorne zu stehen habe ich erst lernen müssen“, schmunzelt sie. Nicht aber Zielstrebigkeit: Um ihre extrovertierte Seite zu entfalten, lernte sie Restaurantfachfrau und wagte sich 2023 schließlich an den betriebsamen Alpenland-Empfang.

So wohl fühlt sie sich inzwischen, dass sie hofft, „diese Arbeit noch ganz lange machen zu können“. Was von der „ruhigen Jasmin“ geblieben ist, erweist sich als hilfreich: Etwa ihre sachliche und kalmierende Art auch dann, wenn ein Telefonat einmal weniger freundlich beginnt. Eine innere Ruhe, die Jasmin stets aufs Neue zu Hause im Süden St. Pöltens tankt. Zum Beispiel beim Malen mit Acrylfarben, mit denen sie weitere Farbe ins Leben bringt. ■



Hausgemacht

Schmerzlich willkommen!

Hineinschauen kann man in niemanden. Sag ich zu meiner Entschuldigung.

Ich hab nichts gegen Neue, wirklich. Schon gar nicht, wenn der aus der Ukraine kommt, wo die derzeit eh so arm sind. Aber als Neuer soll man am ersten Tag seinen Umzugswagen nicht direkt vor dem Müllraum parken. Die Schimanko hat sich beklagt, dass ihr Hund das Pipmachen vermässelt hat, weil die alte Route verstellt war.

Den Auftakt hat der Neue also versiebt. Und dann wird es immer schlimmer. Vor zwei Wochen entdeckt der Pauli-Papa ein aufgebogenes Postkastl im Erdgeschoß. Der Pauli-Bub hat im Kastl sogar was rot blinken sehen, was wir dann nicht gesehen haben. Aber hallo! Wie wär es, wenn man sich als Neuer rechtzeitig den Schlüssel zum Kastl organisiert? Er wird sich schon eingewöhnen, sag ich. Dann kommt letzte Woche die Hülya, zeigt mir fassungslos ein ausländisches Sackerl mit Batterien: Die hat sie neben dem Altpapier gefunden. Ich werde mit ihm reden, sag ich.

Bis ich dann gestern mit der Spöttli im Lift fahre und ein leerer Möbelkarton die halbe Kabine blockiert. Wie wir aussteigen, kommt ER mit einer großen Tasche daher. „Frag ihn, was er sich eigentlich denkt!“, stupse ich die Spöttli an. Die sprudelt los auf die Art, die sie für Englisch hält. Der Ukrainer ist ein ausgekochter Bursche. Wie er antwortet, strahlt er. Die Spöttli schaut mich entgeistert an: „Er kommt gerade heim und war die letzten Wochen bei Verwandten in Deutschland.“ – Heute bring ich dem Neuen einen Apfelstrudel vorbei. Mit Staubzucker drauf.

Ihre Frieda Friedrich,
die Perle von Stiege 2



Wohnen^{plus}

FÜR IHR SICHERES ZUHAUSE.

Passgenau für jedes Eigenheim und jede Wohnung. Genau so individuell, wie Sie leben. Genau so kompakt, wie Sie es möchten.

Nähe verbindet.

Unsere Niederösterreichische Versicherung



nv.at

Das Produktinformationsblatt finden Sie auf nv.at



HAJEK BAUMANAGEMENT GMBH

- Projektsteuerung
- Projektleitung
- Begleitende Kontrolle
- Kostenermittlungsgrundlage
- Örtliche Bauaufsicht
- Althausanierung
- Baukoordination
- Sicherheitsberatung
- SFK lt. ASchG

2551 Enzesfeld – Lindabrunn
 Wr. Neustädterstraße 54
 Tel.: 02256/82913
 e-mail: office@bm-hajek.at



Ab € 13.490,-*

Ein Volkswagen fürs Leben. Der Polo

*Alle Preise/Boni sind unverbindl. empf., nicht kartell. Richtpreise/Nachlässe inkl. NoVA u. MwSt. und werden vom Listenpreis abgezogen, nur für Privatkunden. Preis bereits abzgl.: € 1.500,- Eintauschbonus bei Eintausch eines Gebrauchten und Kauf eines neuen VW PKW Modells (Verbrenner). Die Aktion ist limitiert u. kann pro Käufer nur einmal in Anspruch genommen werden. € 1.500,- Porsche Bank Bonus bei Finanzierung über die Porsche Bank (Verbrenner). € 1.000,- Versicherungsbonus bei Finanzierung und Abschluss einer KASKO Versicherung über die Porsche Bank Versicherung, sowie € 1.000,- Service-bonus bei Finanzierung und Abschluss eines Service- oder Wartungsproduktes über die Porsche Bank. Mindestlaufzeit 36 Monate, Mindest-Nettokredit 50 % vom Kaufpreis. Gültig bis 30.06.2025 (Kaufvertrags-/Antragsdatum). Kraftstoffverbrauch: 5,1 – 7,0 l/100 km. CO₂-Emissionen: 116 - 160 g/km. Symbolbild. Stand 04/2025.



HOFBAUER
 AUTOHAUS

3141 Kapelln
 Hauptstraße 12
 Telefon +43 2784 2203
 www.hofbauer.co.at



Service-Tipp

Heimtiere

Natürlich dürfen sich in Ihrer Alpenland-Wohnung auch übliche Heimtiere wie Hunde, Katzen oder Vögel wohlfühlen.

Sie brauchen dazu keine gesonderte Genehmigung der Immobilienverwaltung. Für eine gute Nachbarschaft zwischen Tier und Mensch beachten Sie aber bitte einige Punkte:

- Es gelten jedenfalls die landesgesetzlichen Bestimmungen zur Tierhaltung. Das Halten gefährlicher Tiere ist nicht gestattet.
- Die Wohnung muss für die Haltung des jeweiligen Tieres ausreichend Platz bieten.
- Hunde müssen innerhalb der Wohnhausanlage an der Leine und mit Beißkorb geführt werden. Im Fall einer fortwährenden Belästigung durch ein Tier kann die Tierhaltegenehmigung entzogen und die Entfernung des Tieres verlangt werden.
- Verunreinigungen, die sich aus der Tierhaltung ergeben, sind unverzüglich vom Tierhalter/ von der Tierhalterin zu entfernen.



Rechts-Tipp

Energiegemeinschaften

Der Beitritt zum Strombezug über eine Energiegemeinschaft steht Bewohner:innen bei Alpenland jederzeit offen.

Voraussetzung ist ein Smartmeter, wie er im Neubau seit einigen Jahren Standard ist. Bei älteren Bauten ist die Nachrüstung problemlos möglich und beim Netzbetreiber zu beantragen. Alle Formalitäten im Zuge eines Beitritts sind mit der Energiegemeinschaft bzw. mit dem Netzbetreiber abzuwickeln.



Nützliches & Neues

Der Sommer

zu Hause kann ein Genuss sein, vorausgesetzt ...

→ Seite 20

Das Kundenportal

für alle Bewohner:innen bei Alpenland nimmt Fahrt auf.

→ Seite 21

Sommer, Sonne, Wohnen.

Zu Hause spielt der Sommer alle Stücke. Vorausgesetzt, alle schauen ein wenig aufeinander.



Den Morgenkaffee gibt's aus dem Lieblingshäfel, im Postfach steckt schon die Zeitung, und für eine Erfrischung zwischendurch muss man nicht an der Rezeption fragen. Seien wir ehrlich: Kein *****-Sterne-Hotel an der Adria kann den Komfort bieten, den man sich zu Hause über Jahre aufgebaut hat. Neben den sonnigen Seiten hat das „Sommerwohnen“ aber auch seine eigenen Herausforderungen. Wir haben dazu mit der Immobilienverwaltung gesprochen:

Wasser

Ausgerechnet im Sommer, wenn wir es zum Plantschen und Abkühlen brauchen, wird das Wasser immer wieder einmal knapp. Sollte Ihre Gemeinde zum Wassersparen auffordern, können Sie in vielfältiger Weise dazu beitragen:

- Ziehen Sie die **Dusche** dem Vollbad vor. Sie brauchen dafür nur ein Viertel des Wassers.
- Schalten Sie **Waschmaschine** oder **Geschirrspüler** erst ein, wenn sie voll beladen sind. Wählen Sie das Eco-Programm, das mehr Zeit, dafür aber weniger Wasser verbraucht.
- **Gießen** Sie Pflanzen und Rasen nur frühmorgens und abends. So verdunstet weniger Wasser.
- Wägen Sie ab, ob die Autowäsche nicht noch warten kann ...



Nachtruhe



Die Tage sind lang, und die Kinder haben Ferien. Da lässt es sich gemeinsam vor dem Haus auf der Terrasse oder auf dem Spielplatz gut und gerne bis spätabends aushalten. Bedenken Sie dennoch: Manche Nachbar:innen müssen morgen früh aus dem Bett oder haben kleine Kinder zu Hause. Unterhalten Sie sich bitte **ab 22:00 Uhr** gedämpft. Verzichten Sie zu dieser späten Stunde auch darauf, im Freien Musik zu spielen.

Grillen



Damit Sie mit dem Grillen niemanden zum Grollen bringen: Häufiges oder gar tägliches Brutzeln können auch tolerante Nachbar:innen als störend empfinden.

- **Verzichten Sie bei starkem Wind** darauf, Ihren Griller in Betrieb zu nehmen, da der Rauch dann schnell in die Nachbarwohnung zieht.
- Verwenden Sie einen **Elektrogriller**.
- **Tropfschutz** oder Aluschalen reduzieren unnötige Fettverbrennung und damit den Rauch.

Was niemals falsch sein kann: Die Nachbarn vor einem größeren Grill-Event rechtzeitig zu informieren – oder gleich auch einzuladen!



Müll

Unordnung im Müllraum nervt immer. In der heißen Jahreszeit riecht sie auch noch. Diverse Umstellungen rund um die „Gelbe Tonne“ und regional unterschiedliche Regelungen sorgten teilweise für Verwirrung. Beachten Sie jedenfalls 5 Grundregeln:

- **Nicht achtlos wegwerfen:** Lassen Sie Getränkedosen, Jausenpapiere oder Ähnliches nicht irgendwo am Wohnareal liegen. Jemand muss es dann für Sie entfernen.
- **Getrennt sammeln, aber richtig:** Lösen Sie Aludeckel vom Joghurtbecher oder den Metallverschluss von der Glasflasche. Nur so können die einzelnen Roh- und Wertstoffe von den Sortieranlagen erkannt werden.
- **Nur leere Verpackungen entsorgen:** „Löffelrein“ oder „restentleert“ sagen Profis auch dazu.
- **Bitte keine Luft sammeln:** Plastikflaschen zusammendrücken und Kartonagen zusammenlegen spart Platz in der Gelben Tonne bzw. im Altpapiercontainer!
Achtung: Flaschen und Dosen, die unter die neue Pfandregelung fallen, gehören unzerdrückt in den Handel. Dort gibt es dafür bares Geld!

Stellt sich nur noch die Frage, was genau in welche Tonne? Informieren Sie sich dazu anhand der übersichtlichen Darstellung mit dem hier angeführten QR-Code:



www.oesterreich-sammelt.at

Zug zum Portal

Viele Bewohner:innen haben auf das Online-Kundenportal von Alpenland schon gewartet. Das zeigt eine erste Zwischenbilanz.

Täglich mehr

Mit der Aussendung der letzten Jahresabrechnung kam die Info an alle: Ab sofort geht mit dem Online-Kundenportal für die Bewohner:innen vieles schneller, komfortabler und einfacher. Das löste bei den Registrierungen schon zum Auftakt einen „Run“ aus. Seither vergeht kaum ein Tag, an dem sich nicht weitere Kund:innen anmelden. Das laufende Gewinnspiel (Siehe S. 4) wird den „Zug zum Portal“ wohl weiter verstärken.

Praktisch

Am beliebtesten ist derzeit der Blick auf den aktuellen Kontostand („Saldo“) und die unkomplizierte Meldung von Schäden. Vieles mehr ist möglich.

Noch mehr kommt

Kommen zum derzeitigen Umfang noch weitere Funktionen dazu? „Auf jeden Fall!“, sagt Kathrin Buchinger vom zuständigen Team: Noch in diesem Jahr werden zahlreiche neue Dokumente und Unterlagen bereitgestellt. Mehr verraten will sie noch nicht. Fix ist: Der Austausch von Informationen zwischen Mieter:innen oder Eigentümer:innen und Alpenland wird damit noch einfacher und flotter. Parallel werden mit jeder neuen Funktion auch die internen Abläufe im Unternehmen angepasst.



JETZT REGISTRIEREN

High-speed

Im #JetztNetz

QR-Code
scannen und
aktuelle
Angebote
entdecken!



Schnelles Internet für Ihr Zuhause – ganz einfach!

Anmelden, freischalten und schon jetzt mit dem Internet der Zukunft daheim lossurfen: So einfach können Sie mit dem Internetanschluss von kabelplus ruckelfrei surfen, ohne Verzögerung gamen, stabil videotelefonieren und Serien streamen.

Mit der Premium Hardware genießen Sie WLAN in jedem Winkel Ihres Zuhauses! Entdecken Sie kabelplus im Medienverteiler und aktivieren schnell und unkompliziert blitzschnelles Internet für Ihr Zuhause.

Jetzt mit kabelplus WLAN durchstarten:

- + mit Highspeed bis zu 1 Gigabit/s
- + unlimitiert surfen, streamen und gamen
- + rund 130 digitale TV- und Radioprogramme
- + mit kabelplus MAGIC TV Lieblingsfilme und -serien streamen inkl. zeitversetztem TV-Vergnügen
- + Top-Mobilfunktarife ohne Bindung (jetzt auch unlimitierte 5G Tarife)

0800 800 514 / kabelplus.at

HANDLER

Love this place!



1862

Wer mit uns baut, baut auf 160 Jahre Erfahrung. Auf zukunftsorientiertes Handeln und dem Sinn zum Besonderen mit höchstem Niveau.

HANDLER-GROUP.COM

Kurz & bündig



Runde der **Expert:innen**

Bevor man gemeinsam Akzente setzen kann, muss man miteinander Visionen entwickeln. Eben dafür durfte Obfrau Isabella Stickler Anfang April zwei maßgeblich gestaltende Persönlichkeiten im gemeinnützigen Wohnbau Niederösterreichs als ihre Gäste begrüßen: die zuständige Landesrätin Christiane Teschl-Hofmeister und WET-Geschäftsführer Christian Rädler. Die künftigen Aufgaben der „Gemeinnützigen“ waren ebenso Thema wie spannende „Leuchtturmprojekte“.



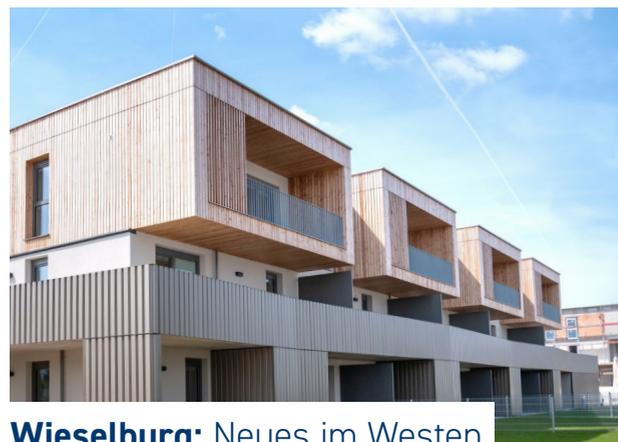
Fairness in Fortsetzung

2023 war Alpenland die erste gemeinnützige Bauvereinigung in Österreich, an die das Zertifikat für Gemeinwohlökonomie (GWÖ) vergeben wurde. Mit diesem Jahr ging es in die Verlängerung. Die Rezertifizierung nach dem ECO n GOOD-Label bekräftigt, was das Unternehmen längst fest in der Geschäftsstrategie verankert hat: Soziale und ökologische Werte sowie Transparenz tragen die gemeinnützige Ausrichtung. Die Grundlage der Zertifizierung bildet eine umfassende „Gemeinwohlbilanz“ mit Fakten und Zahlen – 140 Seiten sind es in der aktuellen Version!



Haus der **Hilfe**

Was entsteht, wenn mit der Caritas und Alpenland zwei gemeinnützige Organisationen zusammenarbeiten? Das „Haus der Hilfe“, in dem die Caritas ab 2027 drei Standorte in St. Pölten bündelt: Nachhaltig mit Second-Hand-Inventar und Photovoltaik auf dem Dach. Dazu mit freundlichen Beratungs- und Büroräumen, an denen die Kund:innen ebenso wie die Mitarbeiter:innen der Caritas Freude haben werden!



Wieselburg: Neues im Westen

Von der Single-Wohnung (ab 53 m²) bis zum Familien-Zuhause (bis 94 m²): 22 freundliche Wohnungen mit Loggia, Terrasse oder Eigengarten haben – nur wenige Minuten vom Bahnhof und vom Ortszentrum entfernt – bei der Übergabe Anfang April in Wieselburg schon glückliche Bewohner:innen gefunden.

Einzelne Wohnungen sind noch frei, die Bauabschnitte 2 und 3 mit weiteren 57 Wohnungen sind im Frühjahr 2026 bezugsfertig.



Wir suchen Sie!

Sie wollen sich Ihre Arbeitszeit frei einteilen?
Und wohnen in oder in der Nähe einer unserer
Wohnhausanlagen? Wir suchen zuverlässiges,
flexibles Personal, egal ob geringfügig,
teil- oder vollzeitbeschäftigt.



Die Alpenland Wohnbau- und Wohnbetreuungs GmbH sorgt für Sauberkeit im Haus, für ein gepflegtes Erscheinungsbild der Außenanlagen und für Sicherheit im Winter. Wir betreuen die Wohnhausanlagen der Alpenland, Kamptal, Terra und NÖSTA und suchen neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Freude am Reinigen, an der Gartenarbeit und auch am Winterdienst haben.

**Bitte richten Sie Ihre Bewerbung
samt Lebenslauf und Foto an:**

Alpenland GmbH, z.H. MMag. Manfred Tauber
Herzogenburger Straße 68, 3100 St. Pölten
Telefon: 0664/80 20 44 87
E-Mail: wohnungsbetreuung@alpenland.ag

**Jetzt
bewerben!**



alpenland

Wohnbau- und Wohnbetreuungs GmbH