



© Arch. DI Alexander Simon



© 125 Jahre Textil-Aktiengesellschaft vormals J. Paravicini Schwanden – Glarus, 1822–1947, (Bild: Glarner Wirtschaftsarchiv, Schwanden)

70



JAHRE SCHÖNERE ZUKUNFT®



© schreinerkastler.at

FESTSCHRIFT



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| Vorwort Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner | Seite 4 |
| Vorwort Landesrat Martin Eichinger | Seite 5 |
| Vorwort GBV-NÖ Obmann Dir. Manfred Damberger | Seite 6 |
| Vorwort Dr. Josef Schmidinger | Seite 7 |
| Vorwort Aufsichtsratsvorsitzender Prof. Mag. Dr. Günter Tscheppl | Seite 8 |
| Unternehmensprofil | Seite 10 |
| Interview: Geschäftsführer Dir. Mag. Raimund Haidl | Seite 12 |
| Historie | Seite 15 |
| Experteninterview | Seite 18 |
| Grundstücke und Projekte | Seite 25 |
| Projekte in Wien | Seite 26 |
| Projekte in Niederösterreich | Seite 28 |
| Baupreise | Seite 32 |
| Impressum | Seite 35 |



Danke für das ausgezeichnete Miteinander

Wohnen, also einen Platz zum Leben zu haben, ist für die meisten von uns zur Selbstverständlichkeit geworden. Das ist gut so, denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis und auch ein Grundrecht des Menschen. Zusammenleben und Gemeinschaft können nur dort bestehen, wo Menschen die Möglichkeit haben, einen Platz zum Leben und damit eine Heimat zu finden. In diesem Zusammenhang liefert die Wohn- und Siedlungsgesellschaft „Schönere Zukunft“ seit 70 Jahren wertvolle Impulse für eine fortschrittliche Wohnbaupolitik. Im Wohnbau geht es mittlerweile darum, noch mehr auf eine intakte Umwelt, ökologische Baustoffe, architektonische Qualität und Impulse für unsere heimische Wirtschaft zu achten.

Bauwerke, bei denen die Symbiose aus Alt und Neu gelingt, historische Kulturgüter und unsere neu errichteten Gebäude

bieten Lebensqualität, regen zur Auseinandersetzung über die Architektur an und sind nach außen Visitenkarten und Botschafter unseres Landes. Für all das haben wir zu danken und die gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft „Schönere Zukunft“ ist in diesem Zusammenhang ein wichtiger Partner unseres Bundeslandes.

Ich gratuliere sehr herzlich zum 70-jährigen Bestandsjubiläum und sage gleichzeitig ein Dankeschön für die vielen baulichen Leistungen und zukunftssträchtigen Projekte, die in den letzten Jahrzehnten umgesetzt wurden. Möge sich die gemeinnützige Gesellschaft „Schönere Zukunft“ diesen Schwung und diese Aktivität auch in Zukunft bewahren, wir als Bundesland Niederösterreich werden dabei gerne mithelfen – diese Bitte und dieses Versprechen verbinde ich mit meinen besten Wünschen.



Johanna Mikl-Leitner
Landeshauptfrau



© Philipp Monihart

Verlässlicher Partner im gemeinnützigen Wohnbau

Wir haben das Glück, in einer wunderbaren und vielfältigen Heimat zu leben. Vor allem das eigene Heim ist für jeden ein besonderer Rückzugsort. Die Auswirkung der Coronapandemie hat gezeigt, dass die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum in Niederösterreich steigt und der künftigen Gestaltung unserer Lebensräume große Bedeutung zukommen muss.

In Niederösterreich gibt es in 9 von 10 Gemeinden gemeinnützigen Wohnbau. Das Ziel der blau-gelben Wohnbaustrategie ist klar definiert: Wohnen muss für alle Landsleute und Lebensformen leistbar sein und in allen Regionen unseres Landes lebenswert bleiben. Die Förderungen sind regional, nachhaltig und fair ausgerichtet, um gezielt auf die Bedürfnisse und Herausforderungen im alltäglichen Leben noch besser eingehen zu können. Um das zu erreichen, braucht

es starke Partner. Die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft „Schönere Zukunft“ ist solch ein Partner. Gemeinsam schaffen wir in Niederösterreich jährlich 30.000 Arbeitsplätze und lösen ein Investitionsvolumen von 1,8 Milliarden Euro im ganzen Land aus. Gerade in Zeiten wie diesen ist es wichtig, Arbeitsplätze in den Regionen zu sichern. Ökologisch bewusstes Bauen leistet einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz und zu mehr Lebensqualität. Dies steht in Niederösterreich auch in der Wohnbauförderung an erster Stelle.

Ich danke der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft „Schönere Zukunft“ für die gelebte Partnerschaft und gratuliere recht herzlich zum 70-Jahr-Jubiläum. Gemeinsam gelingt es uns, Niederösterreich zu dem zu machen, was es ist – ein lebenswertes Land!



Martin Eichtinger
Wohnbau-Landesrat



© Andreas Biedermann

Gemeinnützigkeit – jetzt darauf vertrauen

Wir bauen für Sie – steht auf der Homepage der jubelnden Wohnbaugesellschaft. 70 Jahre erfolgreich für Menschen in der Ostregion unterwegs. 70 Jahre gemeinnützig und damit sieben Jahrzehnte stets die Zeichen der Zeit erkannt! Im Leitbild des Unternehmens bildet die „SZ“, wie sie landläufig genannt wird, die gemeinnützigen Merkmale mehr als perfekt ab – man ist damit einem Prinzip treu geblieben, das lautet: „Gemeinnützig, beständig, modern und sozial“!

Ein Dach über dem Kopf zu haben, ist mehr als ein Grundrecht. Wie schön es doch ist, in Österreich wohnen zu dürfen. Wenngleich uns Kritiker gerne als „Bananenrepublik“ bezeichnen, so funktionieren die Eckpfeiler – und da gehört eben auch der Wohnbau dazu – mehr als gut! Im internationalen Vergleich nimmt Österreich gegenwärtig – und sicher auch künftig – einen Spitzenplatz ein. Stabilität wird von unseren Politikern eingefordert und von der Gesellschaft verlangt. Für genau diese Stabilität sorgt der gemeinnützige Wohnbau mit seinen 185 Mitgliedsunternehmen in allen neun Bundesländern. Ob Miete oder Eigentum, ob Wohnungen für die junge Generation, ob Reihen- oder Doppelhäuser für Familien mit Kindern oder für die zunehmend größer werdende Gruppe unserer „Ruhestandsgesellschaft“! Für alle Bevölkerungsschichten und Lebensformen haben wir die angemessene und nachhaltige Antwort.

Es ist eine Dreiecksbeziehung, die unser Bundesland so erfolgreich im Wohnbau widerspiegelt. Die Kooperation zwischen dem Land NÖ, den 573 Gemeinden und den gemeinnützigen Bauträgern ist einzigartig, dadurch gelingen hervorragende Projekte, die auch vor den Vorhang geholt werden können. Hohe Planungsqualität paart sich mit professioneller Bauabwicklung und endet in einer jahrzehntelangen Hausverwaltung mit Hausverstand. Abgesichert durch eine langfristige Finanzierungsform können sich unsere Kunden in den eigenen vier Wänden sichtlich wohlfühlen.

Und genau in diesem Konzert der NÖ Bauträger spielt die Schönerer Zukunft eine wichtige Rolle. Ich danke als Landesgruppenobmann von Niederösterreich allen Funktionären und Mitarbeitern der „SZ“ für den unermüdelichen Einsatz und den stets gelebten Weitblick in der Branche. Tausende Menschen leben in den Wänden der Schöneren Zukunft und können damit einer gesicherten persönlichen Wohnversorgung entgegensehen.

Herzlichen Glückwunsch zum Jubiläum – verbunden mit der Bitte, auch noch weitere Jahrzehnte so erfolgreich gemeinnützigen Wohnbau zu gestalten.



Dir. Manfred Damberger
Obmann der GBV-Landesgruppe Niederösterreich und
Obmann der ARGE Wohnen und ARGE Eigenheim Niederösterreich



© Jana Madzigon / artista.at

Gemeinsam nach 70 Jahren für eine schönere Zukunft

Unsere Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft „Schönerer Zukunft“ feiert heuer das 70-jährige Bestandsjubiläum. Unser Firmenname ist zugleich unser Programm. Wir schaffen mit unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen eine schönere Zukunft für die Wohnung unserer Kundinnen und Kunden.

Wir fragen uns oft ganz persönlich: Was gebe ich der nächsten Generation mit auf den Weg? Es sind meines Erachtens drei wesentliche Säulen, welche 70 Jahre Unternehmensgeschichte „Schönerer Zukunft“ für die künftige Geschäftstätigkeit tragen werden:

1. Das Unternehmen hat eine solide wirtschaftliche Basis sowohl hinsichtlich Eigenkapital als auch Grundstücks- sowie Wohnungsbestand.
2. Im Verbund mit den gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen und deren gesetzlichen Bindungen sowie den bestehenden öffentlichen Förderungen können mehr als 4.400 Wohnungen zu angemessenen Mieten und Betriebskosten an die Kunden bereitgestellt werden. Das schafft Vertrauen der Kunden für unsere gemeinsame Zukunft.

3. 53 Mitarbeiter unseres Unternehmens im Verbund mit der Baugenossenschaft FRIEDEN sind stets bemüht, Fragen, welche um das Wohnen bei unseren Kunden, bei unseren Partnern aus der Wirtschaft, den Gemeinden, Architekten, Energieversorgern und vielen anderen auftauchen, zu lösen. Das schafft eine solide Basis, um auch in Zukunft für Verlässlichkeit einzustehen.

Nicht immer war es für diejenigen, welche in unserem Unternehmen in den Organen und der alltäglichen Arbeit Verantwortung getragen haben einfach, die Herausforderungen zu bewältigen. Wir sind ihnen allen heute dankbar, was durch ihre Arbeit geschaffen worden ist. Es wird auch in Zukunft, da bin ich mir sicher, Anstrengungen bedürfen, welche uns fordern werden. Doch eines wird durch all diese Veränderungen das Leitmotiv unseres Handelns sein – für eine „Schönerer Zukunft“ zu sorgen. Freuen wir uns darauf, wenn wir alle als Verantwortungsträger in unseren Organen und im Besonderen als Mitarbeiter gestaltend an diesem, unserem Unternehmensziel realisierend arbeiten.



Dr. Josef Schmidinger
Langjähriger Wegbegleiter im Aufsichtsrat der Schöneren Zukunft



© Jana Madzigon / artista.at

Mit Kraft und Freude nachhaltig in die Zukunft

Als im Jahre 1952 die Schönerer Zukunft Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. gegründet wurde, geschah dies zu einem Zeitpunkt, als fast ganz Europa an den schweren Folgen des zweiten Weltkrieges litt. Auch in Österreich herrschte angesichts dieser schrecklichen Katastrophe tiefe Depression. Viele Menschen haben ihre Heimat oder gar ihr Leben verloren, hausten in zerbombten Häusern, in Barackenanlagen oder waren obdachlos. Heimatvertriebene und Kriegsheimkehrer strömten ins Land und die Wohnungsnot war erdrückend.

Doch bald regte sich der Wille am Wiederaufbau des zerstörten Österreichs und beherzte Männer, von bemerkenswertem Pioniergeist erfüllt, setzten erste Schritte und Taten, um den Leuten ein Dach über dem Kopf zu geben, um damit überhaupt die Grundlage für den Neubeginn zu schaffen.

In dieser Stunde Null wurde von der Textil AG mit Sitz in Landeck Tirol, vormals J. Paravicini mit Wurzeln in der Schweiz, deren gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. gekauft. Noch im gleichen Jahr wurde mit Bescheid der Tiroler Landesregierung mit viel Optimismus der Firmenwortlaut in „Schönerer Zukunft – Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.“ geändert und deren Gemeinnützigkeit anerkannt. Zu Beginn der 60er Jahre verlegte das Unternehmen seinen Hauptfirmensitz nach Wien und konzentrierte sich mit seiner Bautätigkeit auf die Bundeshauptstadt und Niederösterreich, nachdem

die Zweigniederlassungen in Innsbruck und Graz nach durchaus erfolgreichem Wirken in diesen Bundesländern aufgelassen worden waren.

Von Anfang an stand die Schaffung von leistbarem Wohnraum und in weiterer Folge auch die stetige Steigerung der Qualität in ständiger Anpassung an die technischen Entwicklungen der Zeit im Zentrum der Tätigkeit, wobei auch in ländlichen strukturschwachen Regionen eine rege Bautätigkeit entfaltet wurde und Impulse für die örtliche Wirtschaft gesetzt wurden. Besondere Anerkennung gilt der guten Zusammenarbeit mit Planern, Baumeistern und Professionisten.

Und so zogen 70 Jahre ins Land – 70 Jahre gelebte Geschichte. 1955 brachte der Staatsvertrag Österreich die Freiheit, 1989 zerbrach der Eiserne Vorhang. 1995 brachte den EU-Beitritt und die damit verbundenen Freizügigkeiten in Europa und in der Folge um die Jahrtausendwende die Einführung der EURO-Währung.

Gesellschaftliche Umwälzungen erzeugten Aufbruchstimmung, Modernisierung und Öffnung. In all diesen Jahren ging die Schönerer Zukunft unbeirrt ihren Weg und meisterte ihre Aufgaben. Generationen von Familien nutzten das attraktive Wohnungsangebot, sodass in 70-jähriger Bautätigkeit die Gesellschaft 11.000 Wohnungen fertigstellen und übergeben konnte. Per 31.12.2021 verwaltete die Schönerer

Zukunft 7.700 Wohnungen, 37 Lokale, 4.500 Garagen und 2.500 Abstellplätze – in Summe also 14.700 Verwaltungseinheiten. Von den 7.700 Objekten sind 4.400 Wohnungen im Eigenbestand und ca. 3.300 Erwerbshäuser oder Eigentumswohnungen.

Die Auszeichnungen mit Wohnbaupreisen zeugen von der hohen Qualität der Produkte der SZ. Auch jetzt ist die Nachfrage nach Wohnungen im ganzen Land ungebrochen. Der Wohnbau ist ein Wachstumsmarkt und ein krisenresistenter Wirtschaftsbereich. Die Zahl der Baubewilligungen steigt und auch die Wohnhaussanierungen zeigen eine verstärkte Dynamik. Im Rahmen der Gemeinnützigkeit und der gut funktionierenden Wohnbauförderung, wofür den Wohnbauförderungsabteilungen der Bundesländer Niederösterreich und Wien großer Dank gebührt, wird sich auch unser Wohnbauträger mit Fragen der Klimaziele und höheren Energiekosten auseinandersetzen müssen.

Da bekanntlich jede Krise auch eine Chance darstellt, wird unser Bauträger Herausforderungen wie Delta und Omikron, Inflation und Lieferprobleme sowie Änderungen von Rahmenbedingungen, wie Materialmangel der Bauwirtschaft, Klimaziele und CO²-Bepreisung, mit ihrem 70-jährigen Erfahrungsschatz meistern, die Anforderungen der Zukunft nachhaltig aufgreifen und die Menschen mit angemessenen und dem jeweiligen Stand der Bautechnik entsprechenden Wohnungen versorgen. Immerhin sind um das Jahr 2030 in Wien und Umgebung bereits 2 Millionen Einwohner zu erwarten.

So möchte ich im Namen des Aufsichtsrates dem jubelnden Bauträger von ganzem Herzen zum 70. Geburtstag gratulieren und der Geschäftsführung sowie den Funktionären, Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für ihre Arbeit Gottes Segen sowie viel Kraft und Freude wünschen.

Prof. Mag. Dr. Günter Tschepl
Vorsitzender des Aufsichtsrates der Schöneren Zukunft



© GK – Gerhard Kreicy

Vorsitzender des Aufsichtsrates Prof. Mag. Dr. Günter Tschepl feierte im Oktober 2021 seinen 80. Geburtstag, zu dem ihm anlässlich der Schlüsselübergabe in Tulln auch NÖ-Landtagspräsident Mag. Karl Wilfing gratulierte. Prof. Mag. Dr. Tschepl leitet seit Jahrzehnten den Aufsichtsrat mit Umsicht und Verantwortung, wofür ihm die Geschäftsführung und Belegschaft zu großem Dank verbunden ist.

Die SCHÖNERE ZUKUNFT heute und morgen

Die SCHÖNERE ZUKUNFT ist in den vergangenen 70 Jahren zu einer der ersten Adressen für Wohnungssuchende in Niederösterreich und Wien geworden. Seit dem Gründungsjahr 1952 ist es das Bestreben der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT, leistbares Wohnen zu ermöglichen und Kundinnen und Kunden damit hohe Qualität, Familienorientierung und regionale Verwurzelung zu bieten.

Bereits bei der Standortwahl der Wohnprojekte vereint das Unternehmen den Traum aus zwei Welten: Wohnen in Grünruhelage mit ausreichend naturnahem Lebensraum und kurze Wege in die urbanen Zentren. Hinzu kommt ein Höchstmaß an hochqualitativer und langlebiger Ausstattung zu leistbaren Preisen.

Gemeinsam Zukunft bauen

Blickt man auf die letzten 15 Jahre zurück, konnten durch das Team der Schöneren Zukunft 2.857 Schlüssel von Wohnungen, Reihenhäusern und Geschäftslokalen an ihre neuen Mieterinnen und Mieter übergeben werden. Doch auch für die Zukunft ist gesorgt. Die Architektur der Projekte der Schöneren Zukunft ist modern und entspricht – dank der klaren Linie und der kundenorientierten Planung – den Anforderungen der heutigen Zeit. Durch die Verbindung von Altbewährtem mit neuen Trends wird generationsübergreifender Wohnraum für jeden Geschmack geschaffen.

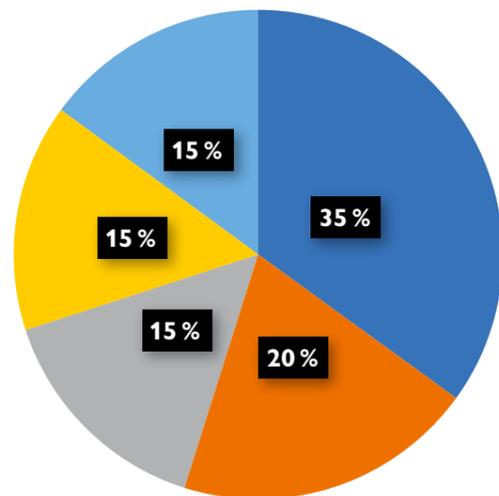
Bislang hat die Schönerer Zukunft in 94 niederösterreichischen Gemeinden zahlreiche Wohn- bzw. Reihenhäuser errichtet bzw. geplant. Auch in Wien wurde in den letzten 15 Jahren die Bautätigkeit neu aktiviert – insbesondere in der Seestadt Aspern (22. Bezirk) sowie im 11., 21. und 23. Bezirk.

Das Unternehmen

53 Mitarbeiter beschäftigt die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft

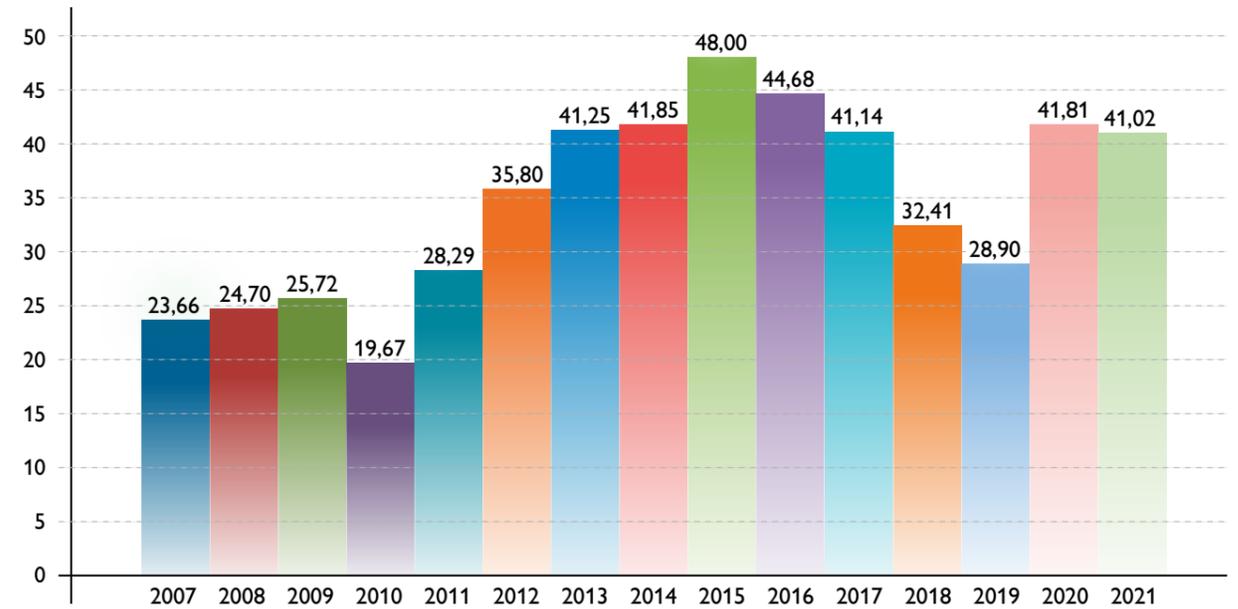
Schönerer Zukunft in den insgesamt acht Abteilungen – Geschäftsführung, Sekretariat, Rechtsabteilung, Wohnungsvergabe, Technik, HV-Verrechnung, Finanz- und Rechnungswesen sowie Personalwesen – im Hauptsitz in der niederösterreichischen Landeshauptstadt St. Pölten und der Zweigniederlassung im Stadtbüro in 1130 Wien per 31.12.2021. Die Hausverwaltung wird durch die BG Frieden erledigt – dem gesamten Team sei für die langjährige Betreuung gedankt.

Unternehmensbeteiligungen



- Verein Heimat und Frieden
- Baugenossenschaft FRIEDEN
- NÖ FRIEDENSWERK
- UBG-Unternehmensbeteiligungs-GmbH
- HBV Beteiligungs-GmbH

Bauvolumen in Millionen Euro



Das Bauvolumen wurde in den letzten 15 Jahren nachhaltig auf über 41 Mio. Euro verdoppelt. Auch die Bilanzsumme wurde von rund 372 auf 656 Mio. Euro gesteigert. Das Eigenkapital hat sich von rund 46 auf 125 Mio. Euro beinahe verdreifacht. Und 99 Grundstücke wurden in den letzten 15 Jahren, während meiner Amtszeit, angekauft. Eine Leistung, die ohne dieses tolle Team natürlich nicht möglich gewesen wäre. – Dir. Mag. Raimund Haidl, Geschäftsführer Schönerer Zukunft



© SZ

Der Teamgeist der Schöneren Zukunft ist nicht nur im Büro anzutreffen, sondern wird auch bei diversen Teamaktivitäten aktiv gelebt.

Geschäftsführung:

Dir. Mag. Raimund Haidl

Aufsichtsrat:

- Prof. Mag. Dr. Günter Tschepl – Vorsitzender
- Dr. Vinzenz Pippich – Vorsitzender-Stellvertreter
- Dir. Heinrich Krammer
- Dipl.-Ing. Wolfgang Jiresch
- Prok. Mag. Michael Swoboda
- Prok. Michael Priebisch

Vom Betriebsrat delegiert:

- Martina Mirth – Vorsitzende
- Alexandra Lippitz
- Sylvia Martinat



© Jana Madzigon / artista.at

„Wir schreiben gerade Zeitgeschichte“

Die aktuelle Zeit ist geprägt von Veränderung. Und auch wenn durch die Coronapandemie und den Ukraine-Krieg vieles sehr negativ behaftet ist, suche ich doch immer nach dem Positiven. Gerade die Pandemie hat uns auch sehr viele positive Veränderungen gebracht, die das Unternehmen und den Mitarbeiter-Zusammenhalt nachhaltig gestärkt haben. Etwas, das ohne das tolle Team und unsere treuen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen nicht möglich gewesen wäre.

Mein bester Dank gilt

- Meiner Assistentin Teresa Günser, BA: Für die Unterstützung bei der Aufarbeitung der Firmengeschichte und der Feier zum 70-jährigen Jubiläum der SZ, aber auch allen anderen KollegInnen des Sekretariats und des technischen Sekretariats.
- Dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern: Für die immer sehr konstruktive Zusammenarbeit in den Gremien. Besonders bei Prof. Mag. Dr. Günter Tschepel, der mich als Aufsichtsratsvorsitzender in diesen 15 Jahren immer sehr unterstützt hat. Besonders schätze ich an ihm seine ruhige, ausgeglichene, vermittelnde Art und seine Fachkompetenz mit Weitblick.
- Hrn. Bmstr. DI (FH) Hofmeister als Leiter der Technik: Für die konsequente Qualitätssteigerung in technischer Hinsicht mit seinem Team.
- Der Abteilung Wohnungsvergabe: Die durch ihren unermüdlichen Einsatz und durch neue Ideen, wie Homestaging und andere begleitende Verwaltungsmaßnahmen, sowie mit der starken Identifizierung mit den angebotenen Wohnungen im Miet- und Eigentumsbereich zu einer starken Kundenzufriedenheit beigetragen hat.
- Der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen: Die Dank ihrer stets sehr guten Organisation dazu beiträgt, dass insbesondere Rechnungen, Vorschriften und die Betriebskostenabrechnungen pünktlich erledigt werden.
- Der Rechtsabteilung unter der Leitung von Mag. Herta Arnhof-Wutte: Die nach dem Prinzip agiert „Der beste Prozess ist der, der nicht geführt wird.“ Leider ist dies nicht immer möglich, dabei unterstützen uns unsere Anwälte Dr. Fritz Nusterer und Dr. Reinhard Pesek (FSM RA).
- Den Vertretern des Landes und insbesondere Frau Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner und dem zuständigen Landesrat Martin Eichtinger: Für die Möglichkeit, durch Unterstützungsmaßnahmen wie den Wohnbauförderungsmitteln, leistbaren Wohnraum für unsere Mieterinnen und Mieter zu schaffen.

Die SCHÖNERE ZUKUNFT wird 70. Doch das ist nicht das einzige Jubiläum, das in diesem geschichtsträchtigen Jahr gefeiert wird. Auch Geschäftsführer Dir. Mag. Raimund Haidl blickt auf 15 Jahre im Unternehmen zurück. Im Interview spricht er mit Herzblut und Optimismus über Beständigkeit, Veränderung und die Zukunft des gemeinnützigen Wohnbaus.

„Die Errichtung von leistbaren Wohnungen mit hoher Qualität ist gestern wie heute das Ziel der Schöneren Zukunft. Dieser Qualitätsmaßstab war und ist, auch im technischen Bereich, der Motor dafür, wirkliche Verbesserungen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu realisieren.“

Leistbarer Wohnraum ist nicht nur in Krisenzeiten ein großes Thema. Wie sieht die Zukunft für den gemeinnützigen Wohnbau aus und welche Rolle spielen Wohnbauförderungsmittel?

Leistbarer Wohnraum wird unter anderem durch Wohnbauförderungsmittel ermöglicht, die letztlich allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommen. Die Wohnbauförderung in NÖ ist eine Erfolgsgeschichte, um die uns viele Kollegen aus den anderen Bundesländern und der Gemeinnützigkeit beneiden. Jährlich werden aus Bundesmitteln etwa 300 Mio. Euro Wohnbauförderungsmittel zur Verfügung gestellt, die vom Land NÖ verdoppelt werden. Das sind in Summe etwa 550 bis 650 Mio. Euro an Förderungsmitteln jährlich, die allen KundInnen zugutekommen und sicherstellen, dass wir als gemeinnützige Bauträger leistbaren Wohnraum anbieten können. Der Blick in die Zukunft ist durch die aktuellen Krisen sehr getrübt. Trotzdem bin ich zuversichtlich, dass wir weiterhin leistbaren Wohnraum anbieten können. Das Land NÖ hat auf die aktuelle Entwicklung sofort reagiert und die Wohnbauförderungsmittel erhöht – ebenso Wien.

Welche Rolle spielt dabei die Regionalität? Ist die Wohnbauförderung ein Motor für die heimische Wirtschaft?

Bei unseren Projekten der Schöneren Zukunft arbeiten wir überwiegend mit niederösterreichischen Firmen zusammen. Diese haben sich als gute und verlässliche Partner erwiesen. Dadurch bleibt die Wertschöpfung im Land – meistens sogar in der Region – und es werden Arbeitsplätze gesichert. Damit schließt sich der Kreis und die Wohnbauförderung wird so in gewisser Weise natürlich auch zum Wirtschaftsmotor für heimische Betriebe.

Thema Zukunftssicherheit: Wie steht es um die Planbarkeit von gemeinnützigem Wohnbau?

Eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft wie die Schönerer Zukunft muss bautechnologisch wie juristisch am Puls der Zeit agieren und darf dabei die Bedürfnisse der potenziellen Bewohnerinnen und Bewohner nicht außer Acht lassen. Die Planbarkeit ist durch die steigende Inflation und Teuerungen von Grundstücken und Baustoffen definitiv schwieriger geworden – aber nicht unmöglich. Wir verfügen für die nächsten drei bis fünf Jahre noch über sehr gute Grundstücksreserven, auf denen wir gemeinnützige Wohnbauprojekte planen und errichten. Es gibt Bereiche, in denen das Potenzial für Veränderung sehr hoch ist – wie der Energiesektor. Darauf werden wir wie gewohnt rasch reagieren und diese Veränderungen bestmöglich zum Vorteil für unsere MieterInnen und EigentümerInnen machen.

Wie wichtig ist die Qualität & Ausstattung von Wohnungen? Gibt es dabei Unterschiede zwischen Miet- und Eigentumsobjekten?

Die Trennung von Architektenplanung und der örtlichen Bauaufsicht sowie die Erarbeitung und laufende Evaluierung von Ausstattungsstandards haben sehr zu einer Qualitätssteigerung in technischer Hinsicht geführt. In den letzten Jahren haben wir bei all unseren Wohnungen und Reihenhäusern einen sehr hohen Standard festgelegt – das schätzen die Bewohnerinnen und Bewohner natürlich sehr. Unsere Projekte sind beispielsweise alle mit Eichenparkettböden und großformatigen Fliesen ausgestattet – meistens auch mit einer Wohnraumlüftung und elektrischen Außenjalousien. Zudem erfüllen alle Wohnungen den Niedrigenergiebaustandard, wir bieten eine Drei-Scheiben-Verglasung und die Projekte verfügen über eine Photovoltaikanlage sowie eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Das ist zwar in der Anschaffung eine teurere, aber im Betrieb eine sehr nachhaltige und günstige Lösung. Dabei machen wir keinen Unterschied, ob es sich um ein Miet- oder Eigentumsobjekt handelt.



© Johannes Brunnbauer

Ob Miete oder Eigentum – diese Entscheidung muss nicht sofort getroffen werden – richtig? Was steckt dahinter?

Die Miete mit Kaufoption ist so etwas wie das Erfolgsmodell der Schöneren Zukunft. Es ist ein Modell, das alle gemeinnützigen Bauträger anwenden und das von den Kundinnen und Kunden sehr gut angenommen wird. Seit der Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Jahr 2019 ist es möglich, das Objekt – statt wie ursprünglich festgelegt nach 10 Jahren – bereits nach 5, 10 oder 15 Jahren zu kaufen. Somit kann man erst in Miete wohnen und später entscheiden, die Wohnung oder das Reihenhaus zu kaufen. Neben der Flexibilität ist uns hierbei auch die Transparenz, Planbarkeit und Sicherheit wichtig. Mieterinnen und Mieter erhalten bereits bei der Anmietung des Reihenhauses oder der Wohnung eine Muster-Kaufpreisberechnung, können damit kalkulieren, planen und haben eine sehr gute und sichere Entscheidungsgrundlage.

Wie sieht hier die Tendenz aus?

Der Eigentumserwerb, der regional unterschiedlich gerne genutzt wird, erweist sich jedoch in letzter Zeit schwierig – besonders für junge Menschen. Ein Grund dafür sind sicherlich auch die immer strenger werdenden Bonitätsprüfungen der Banken. Sie erschweren vor allem jungen Menschen den Erhalt eines Kredits. Gerade hier sehe ich das Konzept „Miete mit Kaufoption“ als beste Startmöglichkeit für Jungfamilien, Paare oder auch Alleinstehende. Weil sie dadurch mit wesentlich geringeren Eigenmitteln und Finanzierungsbeiträgen zu einer leistbaren Mietwohnung kommen und trotzdem die Option haben, die Wohnung bzw. das Reihenhaus später zu kaufen.

Welche Rolle spielt der Grün- und Freiraum bei der Wohnungssuche und wie hat sich die Nachfrage in den letzten Jahren verändert?

Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen und Gärten gehören seit mindestens 15 Jahren zum Standard unserer Wohnungen. Die Nachfrage nach Freiflächen ist durch die Coronapandemie sprunghaft angestiegen. Alle wollen raus aus der Stadt, ein kleines Haus oder zumindest eine Wohnung mit Garten. Doch auch das Denken in Bezug auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Während früher viele Flächen asphaltiert wurden, sorgen heute nicht versiegelte Flächen dafür, dass mehr Wasser versickern kann, wodurch es zu weniger Überhitzung in den Wohnhaus- und Reihenhausanlagen kommt. Die Flachdächer werden ohnehin schon seit vielen Jahren begrünt. Hier waren wir schon immer einen Schritt voraus.



© Johannes Brunnbauer

Nach diesem Blick in die Zukunft lassen Sie uns nochmals in die Vergangenheit blicken. Sie haben von neuen Erkenntnissen gesprochen, was die Historie betrifft. Was hat es damit auf sich?

Das ist ein spannendes Thema. Wir haben uns im Zuge einer Recherche die Geschichte der Schöneren Zukunft genau angesehen und herausgefunden, dass unsere Geschichte zwar im Jahr 1952 startet, aber unsere Vorgeschichte sogar bis ins Jahr 1822 zurück geht. Dieser Vorgeschichte zufolge reichen unsere Wurzeln in die Schweiz zurück. Die Schöneren Zukunft ist aus einer Werkswohnungsbau-gesellschaft, in Landeck/Tirol, für eine große Schweizer Baumwollspinnerei entstanden.

Mehr dazu lesen Sie in der nachfolgenden Historie.

1952–2022: Die Geschichte der SCHÖNEREN ZUKUNFT

Im Zuge einer Geschichtsforschung begab sich Dir. Mag. Raimund Haidl auf die Suche nach den Wurzeln der SCHÖNEREN ZUKUNFT. Die geschichtliche Reise führte ihn in die Schweiz, wo er im Glarner Wirtschaftsarchiv auf die Vorgeschichte des Unternehmens stieß.

1822: Gründung der ersten bedeutenden Baumwollspinnerei des Kantons Glarus (Schweiz) durch die Gebrüder J&F (Johannes u. Friedrich) Paravicini.

1901: Gründung der Textil Aktiengesellschaft vormals J. Paravicini (unter Jean Paravicini, der auch 1903 Mitbegründer der schweizerischen Eternitwerke AG, die spätere Eternit AG, war).

1901: Gründung und Inbetriebnahme einer Baumwollspinnerei in Landeck/Tirol, um den exorbitanten österreichischen Einfuhrzoll für farbige Garne zu überbrücken (bereits in der Gründungsversammlung beschlossen).

1904 bis 1908: Standort Landeck wurde kontinuierlich vergrößert.

1947: Rund 43.000 Ringspindeln und Zwirnerei mit 7.000 Zwirnspeindeln. Wird 1970 zu TAG Textilgesellschaft mbH Landeck (Gesellschafter Textil AG Schwanden). Heute befindet sich am Standort Landeck die Spinnerei der Linz Textil Holding AG.

05.11.1947: Gründung der BG FRIEDEN.



Textil-Aktiengesellschaft
VORMALS J. PARAVICINI
Schwanden-Glarus

© 125 Jahre Textil-Aktiengesellschaft vormals J. Paravicini Schwanden – Glarus, 1822–1947, (Bild: Glarner Wirtschaftsarchiv, Schwanden)

„Wir sehen uns heute als modernes und innovatives Dienstleistungsunternehmen, wobei unsere Hauptaufgabe in der Errichtung von zeitgemäßen leistbaren Wohnungen mit hoher Qualität und deren Verwaltung liegt.“

Dir. Mag. Raimund Haidl

Bisherige Geschäftsführer der SCHÖNEREN ZUKUNFT

Ing. Albert ANDERGASSEN: 04.01.1952–04.01.1965 alleinzeichnungsberechtigt (13 Jahre)

Rudolf KRAMMER: 30.03.1961–30.01.1964 (3 Jahre)

Günther PRAUSE: 04.03.1963–29.02.1968 (5 Jahre)

DI Siegfried HANDSCHUH: 04.08.1971–16.05.1974 (3 Jahre)

Techn.-Rat. BM Ing. Hubert WACHABAUER: 24.10.1967–06.07.1992 (25 Jahre)

Dr. Vinzenz PIPPICH: 06.07.1992–31.12.1993 (ca. 1,5 Jahre)

DI Dr. Adolf SALZMANN: 12.10.1993–30.06.1999 (6 Jahre)

KR Dr. Michaela WEISER: 06.07.1992–31.12.2007 (15 Jahre)

Dkfm. Ing. Reinhard MUSCHL: 01.01.1999–10.08.2005 (6 Jahre)

KR Karl BLAHNA: 21.01.2004–17.05.2006 (2 Jahre)

Dir. Bmstr. Ing. Christoph SCHARINGER, BA MA: 01.04.2007–30.06.2009 (2 Jahre)

KR Dir. Mag. Peter SOMMER: 02.07.2009–31.12.2021 (12 Jahre)

Dir. Mag. Raimund HAIDL: 01.06.2007 bis dato (2022: 15 Jahre), ab 01.01.2022 alleinzeichnungsberechtigt

1950

04.01.1952:

Gründung des Unternehmens als „Gemeinnützige Werkwohnungsbaugesellschaft m. b. H. der Textil AG, vormals J. Paravicini“ mit Firmensitz in Landeck/Tirol. Der Zweck des Unternehmens war es, Klein- und Mittelwohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu schaffen.

Alleiniger Geschäftsführer war Ing. Albert Andergassen (1952–1965). Er war Organisator und Beauftragter von Bischof Paulus Rusch, der sich in der Nachkriegszeit sehr intensiv für die Verwirklichung von Wohnbauprojekten einsetzte.

Die Textil AG, vormals J. Paravicini, und deren Direktor Karl Bucher treten als erste Gesellschafter der Schöneren Zukunft auf.

18.04.1952:

Mit Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung wurde die Gemeinnützigkeit zuerkannt.

1960

16.06.1952:

Aufnahme als Mitglied in den Revisionsverband (existiert seit 1945).

22.07.1954:

Notariatsakt – Änderung Firmenwortlaut in „Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. Schönerer Zukunft“.

Sitzverlegung von Landeck nach Innsbruck.

13.08.1954:

Ausstieg der Textil AG, vormals J. Paravicini.

Dr. Heinz Huber (Senatspräsident am OLG Wien), Bezirksvorsteher Rudolf Krammer und Ing. Albert Andergassen werden neue Gesellschafter.

Dr. Heinz Huber kam in den folgenden Jahren eine tragende Rolle zu. Er prägte die Anfangsjahre der SZ entscheidend.

1970

Beginn der 60er Jahre:

Gründung einer Zweigniederlassung in Graz, Liebenauer Hauptstr. 289, in einer der ersten Wohnhausanlagen der SZ in der Steiermark.

13.12.1960:

Gründung des Vereins „Heimat und Frieden“ (eine Art „Mitarbeiterplattform“) durch Dr. Heinz Huber und Ing. Albert Andergassen.

19.12.1960:

Die BG FRIEDEN und der Verein Heimat und Frieden werden Gesellschafter der SZ.

GV-Beschluss – Verlegung des Firmensitzes von Innsbruck nach Wien (und Gründung einer Zweigniederlassung in Innsbruck).

1980

Dezember 1966:

Übersiedelung der Firma aus Platzmangel von der Karlsgasse 14, im 4. Wiener Bezirk, in die Bindergasse 5–9, im 9. Bezirk

März 1970:

Übersiedelung (wieder aus Platzmangel) der Firma von der Bindergasse 5–9, im 9. Bezirk, in die Paniglasse 4, 5. Stock, im 4. Bezirk. Im Laufe der Jahre wurden auch diese Räumlichkeiten zu eng.

1989:

EFH (Hypo NÖ und Erste Bank) kauft Anteile von Dr. Huber und ist ab sofort auch Gesellschafter der SZ.



1990

14.04.1992

Das NÖ FRIEDENSWERK gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH wird Gesellschafter der SZ.

2000

September 2002:

Verlegung des Firmensitzes nach 3100 St. Pölten, Lederergasse 8.

November 2004:

Übersiedelung in das ehemalige Bürogebäude der BASF in die Hietzinger Hauptstraße 119, 13. Bezirk (Stadtbüro).

August 2009:

Aufassung der Zweigniederlassung in Innsbruck.

2010

2017:

Büroumbau im 13. Bezirk, in der Hietzinger Hauptstraße 119: Bereich Geschäftsführung, Technik und Gangbereich (Glastüren für Büros).

2020

06.12.2017:

EFH wird in HBV-Beteiligungs GmbH (Hypo NÖ) und UBG-Unternehmensbeteiligungs GmbH (Erste Bank) umgewandelt und die Anteile der Banken aufgesplittet.

2021:

Adressänderung von 3100 St. Pölten, Lederergasse 8 auf 3100 St. Pölten, Schießstattring 37.

2022:

Heute verwaltet die SZ rund 7.700 Wohneinheiten.

„So baut man heute – zwischen Digitalisierung, Krisen und neuen Chancen“

Wir leben in einer Zeit des Wandels. Nicht nur in bauwirtschaftlicher Hinsicht überschatten aktuelle Krisen dabei viele Ereignisse der letzten Jahre. Die SCHÖNERE ZUKUNFT lädt im Rahmen des 70-jährigen Firmenjubiläums zur Expertenrunde*, spricht offen über die Herausforderungen und Chancen der heutigen Zeit und wirft einen Blick in die Zukunft des Bauens.

Mang: Wenn ich auf die letzten 10 Jahre zurückblicke, hat sich einerseits das Tempo rasant verändert, aber vieles ist auch komplexer geworden. Dazu kommt auch die Mitarbeiterthematik, da für die digitale Bearbeitung qualifizierte, motivierte und belastbare Mitarbeiter erforderlich sind, die mit dem aktuellen Tempo mithalten können. Ich denke oft daran, wie locker das Tempo zu Beginn meines beruflichen Werdegangs war – im Vergleich zu heute. Das beginnt bei der Planung und betrifft den gesamten Bauprozess – ich habe das Gefühl, wir sind schon beinahe in Echtzeit unterwegs.

Wiesbauer: Das Tempo ist auch eine Kostenfrage. Jeder Monat, der kürzer gebaut wird, bedeutet erhebliche Kosteneinsparungen. Durch die Digitalisierung haben sich neue Möglichkeiten entwickelt. Heute haben wir ein eigenes Bauzeitprogramm für große Projekte, das bis auf die Minute abstimmt, wann, wo, welche Arbeiten gemacht werden.

Haidl: Die Beschleunigung kann ich nur unterstreichen. Abläufe sind heute viel kürzer als noch vor 10 Jahren. Man muss laufend evaluieren, damit man wirklich am Ball bleibt. Sonst ist der Zug abgefahren. Wir müssen rasch reagieren, sonst überholt uns der Markt und die anderen Mitbewerber. Das ist für uns als Bauträger eine Herausforderung, die uns aber bislang gut gelungen ist.

Welchen Einfluss hatte die Coronapandemie auf die Veränderungen und das Tempo in der Branche?

Simon: Durch Corona und die massiv verzögerten Lieferzeiten muss man mit allem noch früher starten. Eigentlich muss bei der Auftragsvergabe schon alles feststehen.

Mang: Andererseits – das hängt sicherlich auch mit der Coronapandemie zusammen – dauern andere Punkte wie Behördenentscheidungen länger.

Zehetner: Die Pandemie stellt einen Meilenstein in der Geschichte des Bauens dar: Zu Beginn war 14 Tage lang alles eingestellt, danach ist es rasch wieder weiter gegangen und es hat sich – für unsere Branche – nicht so brutal entwickelt wie für so manch andere. Natürlich hatte die Situation Auswirkungen auf die Preissituation, aber nicht in solch einem Ausmaß wie jetzt mit dem Krieg zwischen Russland und der Ukraine. Das hat die Preissituation aus dem Ruder laufen lassen! Vor allem ist es zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, wohin sich das entwickeln soll. Und das ist eine wirklich große Herausforderung für die Zusammenarbeit mit Bauträgern wie der Schöneren Zukunft.

Haidl: Im Moment ist die Preissituation wirklich extrem schwierig. Der Preis für Baustahl ist binnen 3 bis 6 Wochen um 40 % gestiegen. Das ist eine Steigerung, die normalerweise in 10 Jahren stattfindet und das hat natürlich auch einen erheblichen Einfluss auf die Planbarkeit.

Welche Rolle hat die aktuelle Preisentwicklung auf den gemeinnützigen Wohnbau? Kann man in Zukunft überhaupt noch von leistbarem Wohnraum sprechen?

Zehetner: Man wird sich in Zukunft sehr gut anschauen müssen, was man plant. Das Preisniveau beim Bau war in den letzten 10 Jahren vor der Krise relativ konstant. Die Preise haben sich kaum verändert und es war sehr günstig.

Hofmeister: Bei Ausreißern haben wir durch planerische Optimierung die Kosten senken können. Am Ende war es für den Endkunden immer ein tolles, leistbares Objekt.

Zehetner: Jetzt ist alles 20 bis 25 % teurer als zuvor und es ist nicht absehbar, wo sich das hin entwickeln wird. Man kann keinen Fixpreis angeben, weil man nicht abschätzen kann, wie sich die Preise bis zur Auftragsvergabe entwickeln. Da werden die Architekten und die Bauträger jetzt – und auch in Zukunft – sehr gefragt sein. Vor allem, wie man es schafft, die Architektur und die Besonderheiten des Bauens zu minimieren, um eine Basis zu schaffen, die man verwerten kann. Das wird künftig die große Herausforderung sein.

Haidl: Das ist eine Herausforderung, die wird man nur gemeinsam lösen können. Wir, die Schönerer Zukunft, haben glücklicherweise gute Partner, mit denen wir seit Jahren zusammenarbeiten und mit denen wir auch diese Krise meistern werden. In den letzten 30 bis 40 Jahren ist es uns wirklich gut gegangen. Doch jetzt stehen große Veränderungen an. Dabei ist es essenziell, aus diesen „Goldenen Jahren“ Ressourcen mitzunehmen, für die Herausforderungen, die jetzt auf uns zukommen. Diese Basis, die wir in den letzten 30 bis 40 Jahren schaffen konnten und die Qualität, die wir angeboten haben, hilft uns jetzt dabei, die Krise zu überstehen. Denn jede Krise geht irgendwann vorbei und ich denke, gemeinsam wird das sicher leichter möglich sein.

Momentan ist das Zinsniveau noch relativ niedrig. Doch was passiert, wenn neben den Bau- und Grundstückspreisen nun auch die Zinsen steigen? Wird das durch Förderungen ausgeglichen werden können?

Zehetner: Die Fixzinsen steigen bereits extrem und irgendwann werden auch die variablen Zinsen nachziehen.

* Teilnehmer Experteninterview:
 BM DI (FH) Ernst Hofmeister –
 Technischer Leiter Schönerer Zukunft
 Dir. Mag. Raimund Haidl –
 Geschäftsführer Schönerer Zukunft
 Arch. DI Christian Mang –
 Mang Architekten
 Arch. DI Alexander Simon –
 simon u. stütz architekten zt gmbh
 Ing. Harald Spiegel –
 Leyrer + Graf Baugesellschaft m.b.H
 Ing. Kurt Zehetner –
 ZÖFA Baubüro GmbH
 Ing. Heinz Wiesbauer –
 Steiner Bau GmbH



© SZ (alle Fotos dieser Seite)

Da werden gemeinnützige Bauträger wie die Schönerer Zukunft im Vorteil sein, weil das Fördermodell sicherlich Kosten abfangen wird. Möglicherweise wird es dann neue Förderungsmodelle geben, wie Zinszuschuss oder andere Direktförderungen. Der freifinanzierte Markt wird, wenn es so weiter geht, schwierig – hohe Zinsen, hohe Baupreise, hohe Grundstückspreise ergeben in Summe hohe Wohnungs- und Häuserpreise.

Haidl: Wenn die Zinsen in dem Ausmaß steigen wie aktuell die Inflation, die mittlerweile bei 7 % liegt, wird das den Erwerb von Wohnungen immens erschweren. Und es ist jetzt schon nicht leicht – auch aufgrund der strenger werdenden Bonitätsprüfungen. Das wird unsere Wichtigkeit als gemeinnützigen Bauträger noch einmal unterstreichen. Das Land Niederösterreich hat, wie schon in der Vergangenheit, auch diesmal sehr rasch reagiert und hat die Förderung um rund 16 % angehoben. Ebenso hat Wien rasch reagiert.

Zehetner: Was jetzt natürlich auch noch ein großes Problem ist, sind die hohen Grundstückspreise. Es sind viel weniger Grundstücke auf dem Markt.

Spiegel: Grundstücke sind derzeit einfach die beste Anlageform. Wenn Personen nicht gezwungen sind zu verkaufen, tun sie es nicht.

Mang: Bei steigenden Zinsen werden als Alternative zu Bauinvestitionen herkömmliche Investments wieder interessanter. Eine ansprechende Rendite aus Vermietobjekten zu erwirtschaften, ist unter den noch zu erwartenden Rahmenbedingungen schwer vorstellbar, was auch Auswirkungen auf bauliche Investments oder institutionelle Investoren nach sich ziehen wird.

Simon: Das Reden über zu hohe Grundstückspreise kenne ich, seit ich im Geschäft bin. War das nicht immer so?

Haidl: Da sind wir wieder beim Thema Schnellebigkeit. Früher haben die Steigerungen in einem größeren Abstand stattgefunden – im Zeitraum von 5 oder 10 Jahren. Aber jetzt ist es extrem und die Zeitspannen sind enger geworden.

Spiegel: Ich glaube, dass es aufgrund der aktuellen Anlagensituation so ist, dass Betongold im Trend liegt und

alle anderen Anlageformen mitunter mit einem größeren Risiko verbunden – wenn nicht sogar spekulativ sind.



„Wir leben in einer starken Zeit der Veränderung – alles ist sehr schnelllebig geworden.“

Dir. Mag. Raimund Haidl

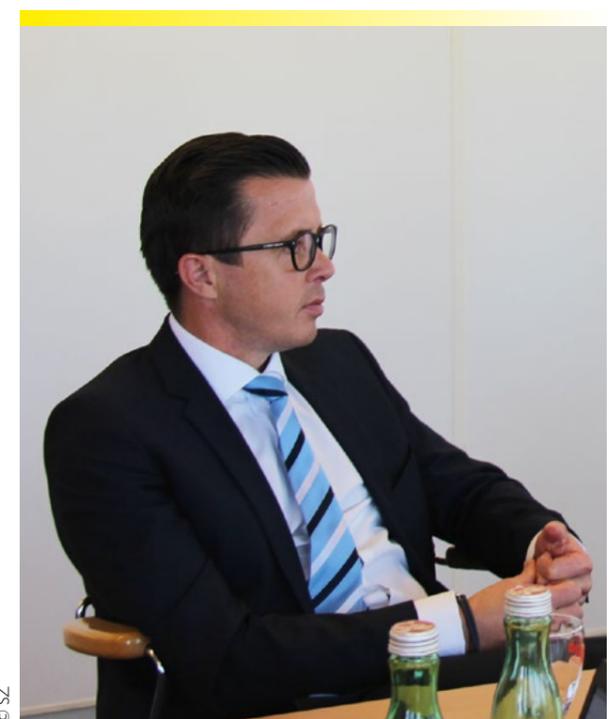
Mang: Ich bin sehr gespannt, wie sich die Situation entwickeln wird. In Krisensituationen sind erfahrungsgemäß hochwertige Dinge immer gefragter und teurer geworden. Der Markt wird sich möglicherweise noch mehr splitten. Die Einkommen werden vermutlich nicht die aufkommende Inflation abfedern, das heißt, man wird zwangsläufig in vielen Bereichen neue Überlegungen anstellen müssen. In diesem Zusammenhang werden vermutlich auch Förderungsmittel anzupassen sein, da sich andernfalls das System des Wohnbaus nicht mehr vermarktbar darstellen lässt. Gleichzeitig wird man auch Überlegungen anstellen müssen, wo man am Standard etwas verändern kann, ohne dabei spürbar an Qualität zu verlieren, jedoch damit insgesamt Kosten zu sparen. Aus meiner Sicht gibt es in vielen Bereichen Einsparungspotenziale, die in Summe spürbare Kostenreduktionen ermöglichen sollten. In diesem Zusammenhang könnte man durchaus festgefahrene Raumabmessungen und Grundrissystematiken zur Diskussion stellen, ohne dabei einschneidende Qualitätsverluste hinnehmen zu müssen.

Haidl: Das zeigt, wie wichtig Wohnbauförderung als Regulativ von leistbarem Wohnen ist. Niederösterreich ist ein sehr gutes Beispiel dafür, wo die Förderung noch funktioniert. Auch in Wien gibt es einen starken sozialen Wohnbau. Das ist etwas, worum uns die anderen Bundesländer wirklich beneiden.

Bedeutet das, dass in Zukunft der Wohnraum deutlich kleiner werden wird – vor allem in der Stadt?

Hofmeister: Es wird auf jeden Fall schwierig. Man möchte die Landflucht eindämmen und den Menschen auch das Wohnen auf dem Land schmackhaft machen, aber wenn der Dienstgeber 50 km entfernt ist, ist das bei den aktuellen Spritpreisen von 2 € einfach nicht realistisch.

Simon: Es zieht die Menschen in die Stadt – was einen direkten Einfluss auf die Planung hat. Ich fand das Modell der SMART-Wohnung immer spannend – kompakt und kostengünstig. Doch auch das ist manchen Auftraggebern zu „luxuriös“. Sie wollen Wohneinheiten nochmal um 10 m² kleiner.



„Es gibt ständig neue Spielregeln und Herausforderungen, an die wir uns anpassen müssen.“

BM DI (FH) Ernst Hofmeister

Mang: Aber das geht! Man muss gewisse Dogmen ablegen und an die Grundrissystematik der Wohnungen herangehen. Im Lebensmittelbereich ist z. B. die Tendenz zu kleineren Packungsinhalten bei unverändert bleibenden Preisen merkbar. Darauf könnte es im Wohnbau hinauslaufen. Keinen neuen oder spürbar weniger neuen Wohnraum zu schaffen, wird angesichts der aktuellen Bevölkerungsentwicklung kaum möglich sein. Die Entwicklung könnte aus meiner Sicht in noch kompaktere Grundrisse und Gebäudetypologien führen, sodass insgesamt die aktuellen Kostensteigerungen auch von der quantitativen Seite her kompensiert werden könnten.

Wiesbauer: Kleinerer Wohnraum, höher in die Höhe – wenn man zumindest drei Vollgeschoße machen könnte. Das will aber keiner.

Haidl: Wir hatten das ja alles schon einmal. Wenn ich bei einer Wohnhausanlage vorbeifahre, sehe ich gedanklich die Jahreszahl darauf stehen. In den 70er Jahren hat man auch in die Höhe gebaut. Man hat eingespart, wo es gegangen ist, denn der Bedarf war da und den hat man genutzt. Und jetzt sind wir verwöhnt: Hohe Qualität zu einem ziemlich guten Preis. Da wird man um Abstriche nicht herumkommen.

Spiegel: Aktuell werden Haustechnik-Komponenten ohne Ende eingebaut, wie z. B. Wohnraumlüftungen, Braundrauchentlüftungen usw. In Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz wird man gewisse Dinge nicht ändern können. Die Außenhülle wird relativ hochwertig sein müssen, doch im Innenraum hat sowohl die Ausführung als auch Ausstattung Potenzial zur Reduktion.

Mit Blick auf Baustoffpreise und Lieferengpässe – gibt es neue Ressourcen oder Technologien, mit denen man die Preissteigerungen abfangen kann?

Zehetner: Holz, Ziegel und Beton werden sicherlich auch weiterhin die wichtigsten Ressourcen sein. Da gibt es kaum Alternativen. Die Baubranche ist nicht mit der Unterhaltungselektronik vergleichbar, wenn es um neue Entwicklungen geht.

Haidl: Ich glaube, es wird nicht die Entscheidungsfrage sein: Bauen wir mit Holz oder bauen wir mit Ziegel. Es wird immer ein Nebeneinander sein, denn es gibt jeweils Vor- und Nachteile. Ich habe beim Ziegel hohe Qualität

und Stabilität sowie Langlebigkeit, währenddessen ist Holz nachhaltig, weil es wieder nachwächst. Ziegel brauchen relativ viel Energie in der Herstellung. Ich kann in ein Fertigteilhaus relativ schnell einziehen, während man bei einem Ziegelhaus mit einer Bauzeit von 18 Monaten rechnen muss. Aber diese Fertigteilbauten betreffen eher den Privatbereich. Holzwohnbauten nehmen zwar auch im Wohnbau zu, man wird allerdings abwarten müssen, wie sich das in der Zukunft entwickelt. Wir bauen bei der Schöneren Zukunft Niedrigstenergiehäuser in Ziegelbauweise, hier ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis erwiesenermaßen besser als beispielsweise bei Passivhäusern.



„Wir sind die Ziehharmonika zwischen Lieferant und Auftraggeber – der Botschafter für schlechte Nachrichten, was den Preis betrifft.“

Ing. Kurt Zehetner

Spiegel: Die Baubranche gilt nicht als die innovativste. Die Grundmaterialien haben sich in den letzten 50 bis 100 Jahren kaum geändert. Die Technik wurde aufgrund der zunehmenden Digitalisierung verbessert. Am Ende

mauern wir immer noch Ziegel auf Ziegel. Wie herausfordernd es ist, Bauprozesse zu verändern, sieht man am Beispiel BIM, denn die Komplexität am Bau ist enorm.

Und wie sieht es im Energiebereich und der Technik aus? Welche Rolle spielen erneuerbare Energien im gemeinnützigen Wohnbau?

Wiesbauer: Es hat sich sicherlich sehr viel vom Baupreis zur Haustechnik verlagert. Das hat natürlich mit der Technik zu tun, die wesentlich komplexer geworden ist.

Hofmeister: 30 % der Projektkosten fallen auf die Haustechnik – und die Tendenz steigt! Das sind Kosten, die in den letzten 5 bis 6 Jahren durch den Bau kompensiert wurden. Aber die neuen Anforderungen kosten natürlich Geld: Photovoltaikanlagen, Anschlüsse für E-Autos auf den Parkplätzen etc. – und auch gesetzliche Anforderungen, die sich verändern.

Zehetner: Die Herausforderung ist: Wir sollen grünes Bauen forcieren. Es ist aber kein Geld dafür da. Es ist nicht mal genug Geld da, dass man „normal“ baut. Man sollte grüne Fassaden machen, Photovoltaikanlagen, Energiespeicher, man sollte ja wirklich weg vom Gas – das alles macht den Baupreis aber definitiv nochmal um 10 % teurer.

Wie passen diese ganzen Ansprüche denn wirklich mit dem Bedarf und den Wünschen der Bewohner zusammen?

Mang: Ich glaube ja oft, dass wir das alles sehr gut meinen, aber dass der Nutzer die Ausstattung, die wir anbieten, am Ende gar nicht braucht. Ein wirklich einfaches Beispiel: Wir leben hier in Österreich auf einem wahnsinnig hohen Niveau: WLAN, Bussysteme, ... – und es läuft. Wenn man dann in Spanien eine Finka mietet, kommt man drauf, was man fürs Leben braucht. Wir haben uns einen hohen Standard geschaffen, in vielen Bereichen. Den man vielleicht in manchen Bereichen auch noch hinterfragen muss. Und jetzt sind wir wohl an dem Punkt, wo man das tatsächlich tun muss, weil es anders nicht mehr geht. Was braucht man wirklich? Z. B. bei Fahrradräumen: Hier gibt es Vorgaben, wie viel Platz ein Rad braucht und jeder weiß, dass man auf diesem Platz eigentlich zwei Räder unterbekommen würde. Das muss man überall hinterfragen.

Haidl: Eigentlich hat sich ja in den letzten Jahren der m²-Bedarf pro Kopf stark erhöht. Wo früher eine 4-köpfige Familie mit 75 m² ausgekommen ist, ist jetzt der Anspruch bei 90 oder 100 m². Das wird vermutlich auch wieder zurückgehen. Wir werden überall unsere Erwartungen zurückschrauben müssen. Es ist natürlich eine Sache des Anspruches, aber auch unter Berücksichtigung der Leistbarkeit.

Mang: Wir wissen, dass die Baupreise in absehbarer Zeit nicht günstiger werden. Jetzt müssen wir uns auf die Weichenfaktoren konzentrieren und Qualitätsabstriche in Kauf nehmen – ob das jetzt Qualität im Sinne von Quantität ist, also weniger Fläche, oder auch, dass man auf gewisse technologische Entwicklungen verzichtet. Man muss hinterfragen, ob jeder Wohnbau eine kontrollierte Lüftung braucht. Manches hat auch seine Begründung – keine Frage! Wir wissen, dass die Leute nicht lüften, deshalb haben wir diese Lüftungen eingebaut, um dieses Problem zu entschärfen. Das kostet aber alles und ist teilweise auch gesetzlich geregelt. Da muss auch der Gesetzgeber nachjustieren.

Zehetner: Ein Problem ist aber auch, dass selbst wenn man solche Ausstattungen „wegspart“, der Preis trotzdem genauso hoch bleibt wie vorher – man aber weniger hat! Die Rechtsanwälte wären im Fall Wohnraumlüftung trotzdem beschäftigt, wenn Probleme in den Wohnungen auftreten.

Simon: Dabei haben wir wieder das grundsätzliche Problem, dass die Normen, an die wir uns halten, eigentlich Gesetzescharakter haben, aber von Personen gemacht sind, die nicht gewählt wurden. Da sind die Endkunden, die das betrifft, gar nicht vertreten! Das ist etwas, das ich vollkommen außerhalb dieses Demokratiegebildes sehe.

Hofmeister: Da ist wieder der Gesetzgeber gefordert. Der muss sagen, was ist heranzuziehen, was ist Grundlage für meine Entscheidungen und Prozesse.

Oft sind es ja Extremsituationen, in denen man sich darauf zurückbesinnt, was man braucht. Was ist das Ihrer Meinung nach?

Haidl: Der Zusammenhalt und die Gemeinschaft! Im Moment durchleben wir schwierige Zeiten mit besonderen Herausforderungen. Jeder wird irgendwo ein

bisschen nachgeben müssen, dann wird auch diese Krise bewältigbar sein.

Mang: Wir haben im Grunde ja Luxusprobleme, mit denen wir lernen müssen, umzugehen. Es ist zu bewältigen. Und es ist die Chance oder sogar die Aufforderung, jetzt anders zu denken. Die meisten wirklichen Änderungen und Innovationen entstehen (leider) in keiner heilen Welt. Sie entstehen in Notsituationen und wirtschaftlich schlechten Zeiten. Und diese Zeit ist jetzt.



„Durch den Wohlstand haben wir den Blick aufs Wesentliche verloren.“

Arch. DI Christian Mang

Simon: Und wir dürfen nicht vergessen, wir befinden uns immer noch auf einem sehr hohen Niveau. Wir können uns glücklich schätzen, dass bei uns keine Panzer vor der Türe stehen und uns über den Lebensstandard erfreuen, den wir hier in Österreich haben – der ist schon sehr, sehr hoch.

Zukunftssicherheit trifft Weitblick – Von der Planung zum fertigen Objekt

In 70 Jahren Firmengeschichte blickt die SCHÖNERE ZUKUNFT mit Stolz auf über 10.000 errichtete Wohneinheiten zurück und liegt mit einem aktuellen Bauvolumen von über 41 Millionen Euro unter den führenden gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften in Niederösterreich. Für die Entwicklung von gemeinnützigem Wohnbau ist eine zukunftsorientierte Denk- und Handlungsweise unerlässlich – das betrifft auch die Grundstücks- und Projektplanung.

Von der Planung bis zur Umsetzung legt die Schönerer Zukunft großen Wert auf die Zusammenarbeit mit langjährigen, kompetenten Partnern aus Architektur sowie Ingenieurs- und Bauwesen. Damit wird die Umsetzung von gemeinnützigen Wohnbauprojekten gesichert, die leistbares Wohnen mit moderner Ausstattung und höchstem Komfort verbinden.

Wohnen am Puls der Zeit

Für Zukunftssicherheit sorgen auch 99 Grundstücke im Umfang von 353.595 m², die allein in den letzten 15 Jahren (inkl. Baurechtsgrundstücke und freifinanzierten Projekte) angekauft wurden. Fertiggestellt wurden in dieser Zeit 153 Projekte aus 2.857 Wohnungen, Reihenhäusern und Geschäftslokalen. 28 Projekte sind derzeit in der Planungs- oder Bauphase und sollen in den nächsten Jahren fertiggestellt werden. So entstehen schon bald weitere 593 Wohnungen und Reihenhäuser, die zahlreichen Mieterinnen und Mietern ein neues, sicheres Zuhause bieten.

Die Bautätigkeit auf den Punkt gebracht

Ein Rückblick auf die letzten 15 Jahre:

- 99 angekaufte Grundstücke
- im Umfang von 353.595 m²
- 153 fertiggestellte Projekte
- 2.857 Wohneinheiten

Heute und morgen:

- 41 Mio € Bauvolumen (2021)
- 28 Projekte in Planung oder Bau mit 593 Wohneinheiten

Das Projekt in 3100 St. Pölten, Schießstattring in den verschiedensten Baustadien:



Im Juli 2020 legten Ing. Franz Lederhofer – Steiner Bau GmbH; Bürgermeister Mag. Matthias Stadler; damals zweiter Präsident des NÖ Landtages Gerhard Karner in Vertretung von Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner und Dir. Mag. Raimund Haidl (v. l. n. r.) den Grundstein des Projektes am Schießstattring in St. Pölten. Das von der schorn-architektur ZT GmbH geplante Projekt (Siegerprojekt eines Planungswettbewerbes) aus 48 geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption und einer Tiefgarage mit 70 PKW-Abstellplätzen (rechtes Bild) wurde im Oktober 2021 fertiggestellt und an die Mieterinnen und Mieter übergeben.

ERSTE

Wohn(t)räume.

Wir sind ein starker Partner für Bauträger,
die Wohnraum für alle schaffen wollen.
erstebank.at/grossvolumigerwohnbau

So baut die SCHÖNERE ZUKUNFT: Nachhaltiges & leistbares Wohnen mit Qualitätsanspruch

Wohnen am Puls der Zeit – das ist die Philosophie der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT. Unabhängig vom Standort der Bauprojekte, garantiert das Unternehmen seinen Kunden einen modernen Bau- und Ausstattungsstandard, deutlich oberhalb des gängigen Marktniveaus. Machen Sie sich auf den folgenden Seiten selbst ein Bild von Wohnprojekten, die von der SZ in den letzten Jahren umgesetzt wurden. Aktuelle Bauprojekte der SCHÖNEREN ZUKUNFT in Niederösterreich und Wien finden Sie auf www.schoenerezukunft.at.



1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 37–39 (Seestadt Aspern)
61 Mietwohnungen mit Kaufoption und 2 Geschäftslokale
Planung: Architekt DI Josef Knötzl
Fertigstellung: 2015

Der 1.808 m² große Bauplatz J1 wurde im Rahmen der Wohnbauinitiative 2011 am Rande der ersten Bebauungsetappe in der Seestadt Aspern errichtet. Die beiden Häuser bestehen mit ihrer direkten Lage am See.



© Daniel Hawelka

1220 Wien, Sonnenallee 126, Seestadtpromenade 15–17 (Seestadt Aspern)
85 geförderte Mietwohnungen, 5 geförderte Geschäftsflächen und 1 freifinanzierte Beherbergungsstätte
Planung: simon und stütz architekten zt gmbh
Fertigstellung: 2021

Insgesamt wurden drei Baukörper mit Wohnungen, Gewerbeflächen, einer Bibliothek, einem Musikzimmer, einem Wintergarten, einem Gemeinschaftsraum, Fahrradabstellplätzen und einer Möglichkeit von anmietbaren Fahrrad-Boxen errichtet.



© Johannes Brunnbauer



© Johannes Brunnbauer

Zudem wurden drei durchgrünte, hofartige Freibereiche sowie eine Gemeinschaftsterrasse für die Hausgemeinschaft mit drei bepflanzbaren Hochbeeten im Obergeschoß geschaffen. Die Dachflächen wurden als begrünte Flachdächer mit entsprechender Wärmedämmung ausgeführt. In fußläufiger Reichweite befindet sich die U-Bahnlinie U2. Das von simon und stütz architekten zt gmbh geplante Projekt wurde als IBA-Projekt „Gründer am See“ ausgezeichnet.

1210 Wien, Nordbahnanlage 3
17 freifinanzierte Eigentumswohnungen
Planung: Architekt DI Josef Knötzl
Fertigstellung: 2015

Highlight des Projektes sind die drei Maisonette-Wohnungen im Dachgeschoß mit Dachterrasse. Zudem besticht das Projekt mit der Lage und öffentlichen Anbindung an den Bahnhof Floridsdorf sowie zur U-Bahnlinie U6. Jede Wohnung verfügt über großzügige Freiflächen wie Gartenterrassen mit Eigengarten, Loggien, Balkone oder Dachterrassen. Im Innenhof des Gebäudes befindet sich ein Kinderspielplatz.



© SZ



3052 Neustift-Innermanzing, Blaasgasse 14–26
7 geförderte Reihenhäuser mit Kaufoption
Planung: simon und stütz architekten zt gmbh
Fertigstellung: 2015

Das gestaltete und erweiterte Bachbett dient als Retentionsbereich bei höheren Wasserständen. Das Ufer ist durch eine Trauerweide, einen kleinen Steg und durch typische Uferbepflanzungen geprägt. Der Bereich dient den Bewohnern als ruhiger, grüner Freiraum sowie als Rückzugsort. Weiteres Highlight ist der dorfplatzähnliche Kommunikationsplatz, welcher einen Treffpunkt für die Bewohner schafft. Eines der Projekt-Highlights ist der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Alle Reihenhäuser sind zudem unterkellert und bieten Platz für Technik, Abstellflächen und einen Wirtschaftsraum.

© Arch. DI Alexander Simon



© Arch. DI Alexander Simon

3311 Zeillern, Am Obstgarten 1–14
14 geförderte Reihenhäuser (Doppelhäuser) mit Kaufoption
Planung: Mang Architekten
Fertigstellung: 2018

Die Reihenhäuseranlage setzt sich aus sieben einzelnen Baukörpern mit jeweils zwei Reihenhäusern zusammen. Die vier nördlichen Bauteile wurden aufgrund der Hanglage teilweise eingeschüttet und höhenmäßig dem Gelände angepasst. Sowohl die Niveauunterschiede als auch die Geländeanschlüßungen wurden überwiegend mittels natürlicher Böschung aufgenommen. Die drei südlichen Baukörper sind unterkellert und ebenfalls dem Gelände angepasst.



© Johannes Brunnbauer



© SZ

3420 Kritzendorf, Hauptstr. 154–156
14 geförderte oder freifinanzierte Eigentumswohnungen
Planung: epb projekt gmbH
Fertigstellung: 2021

Rund 940 m² neue Wohnnutzfläche konnte durch die in geschlossener Bauweise errichteten 14 Wohneinheiten – aufgeteilt auf zwei Stiegen – geschaffen werden. Errichtet wurden 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Die Wohnungen liegen an der Hauptstraße in fußläufiger Nähe zum Bahnhof und diversen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs. Das bekannte Strombad Kritzendorf ist ebenso in Gegendnähe erreichbar. Die Erdgeschoßwohnungen sind mit großzügigen Freiflächen in Form von Eigengärten mit Terrassen und im Obergeschoß mit Balkonen bzw. im Dachgeschoß mit Terrassen ausgestattet. Am Dach der Wohnhausanlage wurde eine Photovoltaikanlage errichtet. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung.

3021 Pressbaum, Dürrwienstr. 2
33 Wohnungen – Miete mit Kaufoption
Planung: Architekt DI Wolfgang Rainer ZT-GESMBH
Fertigstellung: 2015

In unmittelbarer Nähe zu Wien wurden am Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei 33 freifinanzierte Wohnungen errichtet. Die Anlage besteht aus großzügigen 2-, 4- und 5-Zimmerwohnungen mit attraktiven Freiflächen (Eigengärten, Gartenterrassen, Loggien oder Dachterrassen).



© Johannes Brunnbauer



© Johannes Brunnbauer



3400 Klosterneuburg, Pater Abel-Straße 6a / Am Renninger 2
25 geförderte Mietwohnungen – Baurecht
Planung: Architekt DI Josef Knötzl
Fertigstellung: 2019

Die Wohnhausanlage befindet sich in Klosterneuburg, ca. 300 m vom Stadtzentrum entfernt und in prominenter Lage auf einem Baurechtsgrundstück des Stifts Klosterneuburg. Das in seinem Grundriss L-förmige Gebäude steht auf einem Eckgrundstück mit Hanglage und ist durch eine fächerartige Gestaltung der Balkone geprägt, die sich in jedem zweiten Stock wiederholt und durch ihre Vor- und Rücksprünge dem Haus ein dynamisches und attraktives Erscheinungsbild gibt. Rathaus, Schulen, Kirche sowie weitere öffentliche Einrichtungen sind aufgrund der zentralen Lage fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und Restaurants in unmittelbarer Umgebung.



3434 Tulbing, Am Hauptgraben 1
33 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
Planung: Architekt Dipl.-Ing. Günter Gurschl
Fertigstellung: 2021

Auf dem nordöstlich vom Zentrum Tulbing gelegenen Grundstück wurden im Zuge der ersten Bauphase drei Wohnhäuser mit je elf Wohneinheiten und eine Tiefgarage errichtet. In der zweiten Bauphase werden aktuell 32 Reihenhäuser errichtet (geplante Fertigstellung: 2023). Die Wohnungen der ersten Bauphase verfügen über überdachte Gartenterrassen im EG, überdachte Balkone im 1. OG und nicht überdachte Dachterrassen im 2. OG. Alle Wohnungen wurden als Eckwohnungen konzipiert.



© Johannes Brunnbauer

© Johannes Brunnbauer

3462 Absdorf, Kremserstraße 89
Bauteil 1: 8 geförderte Mietwohnungen und 8 geförderte Reihenhäuser jeweils mit Kaufoption
Bauteil 2: 16 geförderte Mietwohnungen und 4 geförderte Reihenhäuser jeweils mit Kaufoption
Planung: WE-Plan GmbH
Fertigstellungen: 2017 (Bauteil 1) und 2018 (Bauteil 2)

In zwei Bauabschnitten wurden insgesamt 36 Wohneinheiten errichtet. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über Eigengärten mit Terrassen, die oberen Wohnungen über Loggien oder Terrassen. Ein Spielplatz wurde zentral gelegen zwischen den Wohnhäusern errichtet.



© Johannes Brunnbauer

2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54–56
4 geförderte Reihenhäuser und 2 Doppelhäuser – Miete mit Kaufoption
Planung: Ing. Rupert Weber e.U.
Fertigstellung: 2020

Die aufgelockerte, nach Süden hin orientierte Bebauung besteht aus vier Reihenhäusern im Norden und zwei Doppelhäusern südlich davon. Alle Häuser bestehen aus einem Unter- und Obergeschoß und verfügen jeweils über einen Eigengarten.



© Johannes Brunnbauer

Auszeichnungen für die SCHÖNERE ZUKUNFT: Erfolge, die für sich sprechen

Handwerkliche sowie technische Leistungen, zeitgemäße Planung, Gestaltung und Objektumsetzung sowie die ökologische und nachhaltige Bauweise sind, genauso wie die wirtschaftliche und nutzungsorientierte Funktionalität, Bewertungskriterien diverser Baupreise. Die SCHÖNERE ZUKUNFT überzeugte die hochkarätige Fachjury unterschiedlicher Baupreise in den letzten Jahren mit einer Vielzahl innovativer Wohnprojekte. Auf den folgenden Seiten präsentieren wir Ihnen stolz einige unserer preisgekrönten Projekte.



© Johannes Brunnbauer

2100 Korneuburg, Feldgasse 27–31
79 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
Planung: g.o.y.a. Ziviltechniker Ges.m.b.H
Fertigstellung: 2013
Sieger NÖ Wohnbaupreis 2014 und
Anerkennung NÖ Baupreis 2014

Die Wohnhausanlage besteht aus sechs Gebäuden mit insgesamt 79 Wohneinheiten. Die Platzierung der Gebäude schafft vielfältige Freiflächen. Alle Erdgeschoßwohnungen sind mit Eigengärten, alle Wohnungen in den Obergeschoßen mit Balkonen bzw. Loggien ausgestattet.

3701 Großweikersdorf, Badweg 26, Bauteil 1 & 2
Bauteil 1: 24 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
Bauteil 2: 18 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
Fertigstellung Bauteil 1: 2016
Fertigstellung Bauteil 2: 2017



© Arch. DI Alexander Simon



© Arch. DI Alexander Simon

Planung: simon und stütz architekten zt gmbh
Sieger NÖ Wohnbaupreis 2017
Nominierung NÖ Baupreis 2018
Sieger Vorbildliches Bauen in Niederösterreich 2018



© DI Mang – Mang Architekten

am Ybbsfelde und der Marktgemeinde St. Georgen am Ybbsfelde verwirklicht. Auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt, wurden Allgemeinflächen wie ein Aufenthaltsraum, ein Gemeinschaftsraum, eine Sanitärgruppe sowie ein Arztzimmer planlich integriert und umgesetzt. Das Projekt „Betreubares Wohnen“ bietet mit seiner barrierefreien Gestaltung die Möglichkeit, selbständig wohnen zu können und gewährleistet dennoch die notwendige Betreuung.

3304 St. Georgen am Ybbsfelde, Markstraße 19
(Betreutes Wohnen)
7 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption und
8 betreute Wohneinheiten ohne Kaufoption
Fertigstellung: 2012
Planung: Arch. DI Christian Mang – Mang Architekten
1. Platz NÖ Baupreis 2014

Unter dem Motto „Betreubares Wohnen – Selbstständig – doch nicht alleine“ wurden von den insgesamt 15 Wohneinheiten 8 Wohneinheiten barrierefrei errichtet. Das Projekt wurde in Zusammenarbeit mit dem Seniorentageszentrum St. Georgen

3304 St. Georgen am Ybbsfelde, Wintal 5–12
7 geförderte Reihenhäuser und
6 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
Fertigstellung: 2016
Planung: Arch. DI Christian Mang – Mang Architekten
Sieger NÖ Wohnbaupreis 2017

Es wurde ein optimaler Mix aus Wohnungen und Reihenhäusern geschaffen, welcher sich aus vier einzelnen Baukörpern zusammensetzt. Schwierigkeit bei diesem Projekt war das starke Gefälle in Süd-West-Richtung, weshalb die Bauteile teilweise eingeschüttet bzw. höhenmäßig an das Gelände angepasst wurden.



© DI Mang – Mang Architekten

3433 Königstetten, Veltlinerstr. 4+5
15 geförderte Reihenhäuser mit Kaufoption
Fertigstellung: 2015
Planung: simon und stütz architekten zt gmbh
Sieger NÖ Wohnbaupreis 2016 und
2. Platz NÖ Baupreis 2016



© Johannes Brunnbauer



© Arch. DI Alexander Simon



100 Jahre Niederösterreich. Um Lichtjahre voraus.

Es ist unsere Geschichte, die uns seit Generationen verbindet. Land und Leute, Land und Bank. Wir finanzieren Räume und Träume, Institutionen und Innovationen. Diese erfolgreiche Geschichte schreiben wir als gemeinsame Zukunft weiter. Als Landesbank. Jeden Tag. Für jede Kundin und jeden Kunden.

www.hyponoe.at

Eine Information der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG. Stand: Jänner 2022



© GK – Gerhard Kreicy

„Ein Chef ist nichts ohne das beste Team.“

Dir. Mag. Raimund Haidl

Für den Inhalt verantwortlich, Medieninhaber und Herausgeber:

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT Gesellschaft m.b.H. (kurz: Schönerer Zukunft oder SZ)

Firmensitz: 3100 St. Pölten, Schießstattring 37a

Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

E-Mail: office@schoenerezukunft.at, Internet: www.schoenerezukunft.at

Verlag: Eigenverlag

Fotos: SCHÖNERE ZUKUNFT (SZ) bzw. angegebene Fotocredits

Konzept, Layout und Produktion: Putz & Stingl Event, Public Relations & Werbung GmbH

Email: office@putzstingl.at; Internet: www.putzstingl.at

Druck: Christian Wiktorin „der wiktorin“, Westbahnstraße 9, 1070 Wien

