tipps&tops

Das Magazin von NEUE HEIMAT/GEWOG

Nr. 2/2023

WIR BAUEN ZUKUNFT

Wir wünschen schöne Feiertage!

Foto: © istockphoto.com/AVTG

Übergabe in Brunn/Gebirge
Seiten 4 + 5

Hoffest in der Steinbruchstraße
Seite 4

Gleichenfeier in Schwadorf
Seite 8

Sehr geehrte Dame!
Werter Herr!

Der Neubau und die Sanierung von Wohnungen haben nachweislich eine Vielzahl an positiven Wirkungen. Zum Ersten ist es die Senkung des Energieverbrauchs und damit der CO2 Emissionen und zum Zweiten ein breiter volkswirtschaftlicher Nutzen, der vom direkten Baugewerbe mit Bau, Elektro, Wasser, Lüftung, Malerei etc. bis in den Bereich des regionalen Ausstattungsgewerbes und des Handels reicht. Zurecht kommt daher dem Wohnbau eine Schlüsselfunktion im volkswirtschaftlichen Gefüge zu.

In den letzten Monaten ist der kommerzielle Wohnbau zur Gänze eingebrochen, der Neubau stagniert – mit allen negativen Wirkungen auf Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Wohnungssuchende. Es rufen daher sowohl Wirtschaftsforscher, als auch Arbeiterkammer und Wirtschaftskammer zu einem Gegensteuern auf.

Es müssen wieder mehr Mittel in den Wohnbau fließen, fordern sie und verweisen darauf, dass das Fördervolumen von 1,5 % der Wirtschaftsleistung im Jahr 1990 auf nur mehr 0,5 % im Jahr 2020 gesunken ist. Und heute werden nicht einmal mehr jene 2,1 Milliarden Euro, die jährlich als Wohnbauförderungsbeitrag durch Arbeitnehmer und Unternehmen eingezahlt werden, für diesen Zweck verwendet, sondern nurmehr 1,9 Milliarden.

Es wird daher gefordert, die Wohnbauförderung wieder zweckzuwidmen und den Beitrag des Bundes zu erhöhen. Unter diesem Aspekt ist zu begrüßen, dass Niederösterreich vor kurzem ein neues Wohnbaufördermodell vorgestellt und die Stadt Wien beschlossen hat, durch eine Erhöhung der Fördersätze um rund 115 Milionen Euro den sozialen Wohnbau in der Stadt auf hohem Niveau aufrechtzuerhalten.

Wir wünschen Ihnen schöne und geruhsame Feiertage!

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Heinz Honas Ingeborg Skerjanz Ing. Christian Wieseneder

Tel.: 01 / 401 09-0, Fax: DW 7037
E-Mail: willkommen@nhg.at
www.nhg.at

Wien 22., Baustart bei „Trio Inklusiv“

„Trio Inklusiv“: Ein Angebot für alle Lebenslagen

Bietet mit seinem inklusiven Konzept Raum für alle Lebenslagen: „Trio Inklusiv“ im Wiener IBA-Quartier Berresgasse in der Donaustadt.

Mit dem „Trio Inklusiv“ der GEWOG ist derzeit ein Projekt inklusiven Charakters in Errichtung, das neben einer Vielfalt an Wohnungen für unterschiedliche Nutzungen auch Wohnkonzepte für Menschen mit Behinderung bietet.

Das Vorhaben in der Grete-Zimmer-Gasse 10-12 in Wien 22 ist das Siegerprojekt der GEWOG beim Bauträgerwettbewerb für das neue Stadtquartier „Berresgasse“. Dieses neue Stadtviertel basiert auf dem größten vom wohnfonds_wien bisher abgewickelten Bauträgerwettbewerb und wird auf einem 170.000 m² großen Gebiet rund 3.000 leistbare Mietwohnungen und Gemeindewohnungen NEU umfassen. Zudem wird den BewohnerInnen durch belebte Erdgeschoßzonen mit gewerblich und gemeinschaftlich genutzten Flächen eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Lokalen und einem Kindergarten sowie ein vernetzter Freiraum mit Spiel- und Erholungsbereichen geboten.

Das „Trio Inklusiv“ umfasst 182 geförderte Mietwohnungen (davon 60 SMART) in Größen von ca. 54 bis ca. 74 m² sowie eine Vielzahl an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen. Auf einer Dachterrasse werden ein Kleinkinderspielplatz und Hochbeete für Urban Gardening situiert, es gibt Küche, einen Bibliotheks- und einen Spieleraum sowie einen Multifunktionsraum. Bezüglich der Lage der Wohnungen wurde bei der Planung besonderer Wert auf gute Belichtung und freien Blick an anderen Baukörpern vorbei gelegt.

Zwanzig der Wohnungen werden für Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Bädern ausgeführt, 16 davon für eine Nutzung als Einzimmerwohnung mit Betreuungsmöglichkeit. Auch bei den Allgemeinflächen der gesamten Anlage wird bezüglich der Nutzbarkeit auf Inklusion besonders Bedacht genommen.

Das Projekt wurde durch einszueins architektur ZT geplant, interdisziplinäre Projektbegleitung durch realitylab, Landschaftsplanung durch DI Jakob Fina, und wird bis Sommer 2025 fertiggestellt sein. Aufgrund der Vielzahl an Anmeldungen können leider keine Vormerkungen mehr entgegengenommen werden.

Belebte Erdgeschoßzonen sind Raum für das Miteinander aller BewohnerInnen.

Warum das Wohnen allgemein teurer wurde

Kein Körberlgeld für die Gemeinnützigen – sie müssen weiterverrechnen.

Die aktuelle Situation aus hohen Energiepreisen, Preisaufschlägen bei Produkten sowie Zinsensteigerungen schlagen sich auch in den Kosten fürs Wohnen nieder. Zwar sind laut Statistik Austria die höchsten Wohnkostensteigerungen der letzten Jahre im gewinngetriebenen kommerziellen Wohnbau zu verzeichnen, aber auch in den Abrechnungen und Vorschreibungen der Gemeinnützigen, wie nhg, schlagen sich Erhöhungen in Form gestiegener Betriebskosten, höherer Darlehensrückzahlungen und Heizkosten nieder.

Diese Kostensteigerungen müssen weiterverrechnet werden, weil die Gemeinnützigen Bauvereinigungen gesetzlich dem Kostendeckungsprinzip verpflichtet sind (§ 13 Abs 1 WGG). Sie müssen mit ihren Kundinnen und Kunden ein angemessenes Entgelt vereinbaren. Dieses darf „nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden“ als sich aus den Kosten der Herstellung bzw. der Bewirtschaftung der Wohnhäuser ergibt. Auch das, was die Gemeinnützigen für ihre Verwaltungstätigkeit verrechnen dürfen, ist durch ein Verwaltungskostenpauschale limitiert.

All diese Maßnahmen führen dazu, dass die Wohnungsmieten bei den Gemeinnützigen nach wie vor rund 25 Prozent unter jenen kommerzieller Vermieter liegen. Dieser Hinweis wird die Situation mancher Menschen nicht erleichtern, aber nhg tun jetzt schon alles, um die Kosten für die MieterInnen gering zu halten. Und bei ernsten existenziellen Problemen von MieterInnen sind nhg auch zu flexiblen Lösungen bereit.

Wieder Hoffest in der Steinbruchstraße

Nach einer Corona geschuldeten Pause haben heuer die BewohnerInnen der Wohnhausanlage in der Ottakringer Steinbruchstraße wieder ihr traditionelles Hoffest abgehalten.

Diese Wohnhausanlage zeichnet sich durch ein aktives, generationsübergreifendes Miteinander der BewohnerInnen aus.

In 80 geförderten Mietwohnungen mit einem breiten Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen lebt die jüngere Generation mit der älteren in einer funktionierenden Hausgemeinschaft. Hier ihr Bericht vom diesjährigen Fest:

„Nach 3 Jahren coronabedingter Pause war unser Hoffest wieder ein voller Erfolg. Die beiden "Wohnprojekte für Fortgeschrittene" feierten mit anderen Hausbewohnern der Steinbruchstraße 8 im Alter von 23 bis 86 Jahren. Die 30 Anwesenden ließen sich durch den einsetzenden Regen nicht davon abhalten, das Bocciaspiel zu beenden und drinnen weiterzufeiern. Beim Sonnenuntergang halfen die letzten Feiernden noch mit, die Reste vom Essen mit nach Hause zu nehmen und zusammenzuräumen."

Wohnungsübergabe in der **Babenberger Straße**

Ein Fest für Familien in Brunn am Gebirge

Wohnbau für die richtige Zielgruppe: Jungfamilienfest bei der Wohnungsübergabe der NEUE HEIMAT in Brunn am Gebirge.

Zu einem wahren Fest wurde im September die Übergabe der ersten Wohnungen des Projekts der NEUE HEIMAT in der Babenbergerstraße in Brunn am Gebirge. Es waren jene gekommen, für die gebaut worden war: junge Familien.

Die nun übergebenen Wohnungen unter der Adresse Babenbergerstraße 15 sind der erste Teil einer mehrere Abschnitte umfassenden Wohnhausanlage im Bereich Rennweg/Babenberger Straße von Brunn. Er besteht aus 36 geförderten Wohnungen mit ca. 49 bis 93 m² Wohnfläche und Balkon bzw. Garten mit Terrasse. Alle Wohnungen der Anlage zeichnen sich durch besonders gute Belichtung aus, weil sie zur Sonne orientiert und mit großzügig dimensionierten französischen Fenstern ausgestattet sind.

Die von g.o.y.a. geplante Anlage fügt sich mit großer Rücksicht in die mehrheitlich aus Einfamilienhäusern bestehende Nachbarschaft ein und beinhaltet ein räumlich stark ausdifferenziertes Angebot an Freiräumen und Spielplätzen sowie privaten und öffentlichen Grünflächen. Durch Verschiebung der Gebäudeelemente und steil geneigte Mansardendächer wird eine freundliche, dorfplatzähnliche Struktur erreicht.

Die Anlage wurde außerdem so situiert, dass sich entlang ihrer Ost-West-Achse für Kinder ein sicherer, weil verkehrsfreier Weg in die Schule im Osten des Wohngebiets ergibt. Für die PKW wird eine Tiefgarage mit E-Vorbereitung errichtet.

In den nächsten Jahren werden durch die NEUE HEIMAT im Bereich Rennweg/Babenbergerstraße in mehreren Bauabschnitten weitere Wohnungen folgen. Behalten Sie diese Website im Auge.

Die Wohnungsübergabe in Brunn am Gebirge nahmen (v.r.) NR-Abg. Bgm. Hans Stefan Hintner in Vertretung von Landeshauptfrau Mikl-Leitner, Bürgermeister Dr. Andreas Linhart und GF Ing. Christian Wieseneder (NEUE HEIMAT) vor.

„Dynamisches Duo" und Brunnengasse

In diesem Sommer ist in Wien die Fertigstellung von zwei besonderen Wohnprojekten über die Bühne gegangen. In Wien-Donaustadt erfolgte die Übergabe von 347 Wohnungen, davon 109 SMART-Wohnungen, der großen Wohnhausanlage „Dynamisches Duo" am Marlen-Haushofer-Weg 1 und 6, wobei aufgrund des vielfältigen Angebots an Wohnungsgrundrissen und der Förderung durch die Stadt Wien schon vor Fertigstellung alle Wohnungen vergeben waren.

Auch beim zweiten Übergabeprojekt dieses Sommers blieb kein Wohnwunsch offen: In der Brunnengasse in Ottakring wurden auf einem Baurechtsgrundstück 49 schöne, freifinanzierte Mietwohnungen sowie eine Geschäftszone im Erdgeschoß und eine zweigeschoßige Tiefgarage mit 65 PKW-Stellplätzen errichtet und übergeben. Die Wohnungen bieten ca. 48 bis 115 m² Wohnfläche und zwei bis vier Zimmer sowie gut nutzbare Balkone, Loggien oder Terrassen.

Beide Projekte wurden von Architekt DI Josef Knötzl geplant.

Information zum Wohnbau

Wohnbauförderung Niederösterreich

Die NÖ Landesregierung hat in der Umsetzung einer 20%igen Budgetkürzung im Wohnbaubereich Ende November 2023 neue Wohnungsförderungsrichtlinien beschlossen.

Es wird sowohl die künftige Anzahl von neuen Einheiten im Mehrgeschoßigen Wohnbau drastisch reduziert (etwa 2/3 weniger), als auch über eine deutliche Verlängerung der Finanzierungsdauer gerade noch jene Anfangsmiete erreicht, die 2023 nach bisherigen Förderungsgrundsätzen möglich war. Damit wird in keiner Weise auf die seit dem Ende der Pandemie stark gestiegenen Baukosten sowie nachfolgend aufgrund der Inflation stark gestiegenen Zinsen reagiert.

Während also noch vor zwei Jahren gemäß dem Kostendeckungsprinzip bei neuen Wohnungen Kaltmieten um 9 Euro brutto und weniger möglich waren, sind jetzt durchschnittlich deutlich über 12,50 bis 13 Euro anzusetzen; daneben sind natürlich auch höhere Energiekosten zu stemmen, was in Kombination den Begriff „leistbares Wohnen" in weite Ferne rücken lässt.

In vielen Regionen Niederösterreichs ist damit auf absehbare Zeit keine weitere Wohnbauleistung im Mietwohnungsbau mehr zu erwarten, weil schlichtweg die Einkommensentwicklung mit der Preisentwicklung nicht schritthalten kann. Da parallel dazu auch die Preise im Eigentumsbereich massiv gestiegen sind, droht dadurch eine Vernachlässigung der notwendigen Wohnversorgung insbesondere für Junge, und die einbrechende Produktionsleistung wird viele Unternehmer im Bau- und Baunebengewerbe und technischen Berufen sowie deren Arbeitnehmer in wirtschaftliche Schwierigkeiten zu bringen.

Nur eine rasche Kurskorrektur kann hier noch Abhilfe schaffen!

© Arch. DI Josef Krotzl

Spatenstich für das Reconstructing in der Parkstraße mit 32 Wohnungen durch v.l. Ing. Peter Seitz (Leiter Bauamt), Bürgermeister Robert Weber, MSc, GF Ing. Christian Wieseneder (NEUE HEIMAT) und DI Christian Strauß (Krückl).

Paralleles Bauen in **Guntramsdorf**

Besser wohnen durch Reconstructing

Großes Programm in Guntramsdorf: Parallel zu einem Neubau in der Industriestraße wird die NEUE HEIMAT in der Parkstraße durch Reconstructing ein bestehendes älteres Wohnhaus durch einen Neubau ersetzen.

Beim ersten Projekt, einem großen Neubau in der Industriestraße 4 mit 34 geförderten Mietwohnungen und Loggia, Balkon oder Garten konnte im August die Gleiche gefeiert werden. Er ist Teil eines von Maurer&Partner ZT geplanten Gesamtprojekts, das nach Fertigstellung U-förmige, offene Hoftypen und eine Quartiersbildung mit verkehrsberuhigter Wohnqualität umfassen wird. Durch eine Tiefgarage mit E-Vorbereitung wird zudem ein hoher Anteil öffentlicher und privater Grünflächen gesichert. Die Wohnungen werden per Fernwärme zentral beheizt und verfügen über eine moderne Wohnungslüftung. Die Anlage wird durch das Land Niederösterreich gefördert und im Frühjahr 2024 fertiggestellt sein.

Beim zweiten, parallel laufenden Wohnungsprojekt ist kurze Zeit später, im September, der Spatenstich erfolgt. Hier geht es um das Reconstructing einer ganzen Wohnsiedlung im Bereich der Parkstraße, deren 80 Jahre alten Gebäude nicht mehr sanierbar sind und daher durch die NEUE HEIMAT durch Neubauten ersetzt werden. Diese werden auf angrenzenden Flächen errichtet, anschließend werden die alten Gebäude entfernt, sodass der Grünraum wieder gegeben ist.

Dieses "Reconstructing" hat für die MieterInnen mehrere Vorteile: Sie können während der Bauzeit in ihren Wohnungen bleiben, ziehen dann in moderne, energiesparende Wohnungen ein und bekommen neben der gestiegenen Wohnqualität auch einen Freiraum wie Balkon oder Terrasse, den sie vorher nicht hatten.

Im nunmehrigen Abschnitt des Reconstructings werden bis zum Frühjahr 2025 32 geförderte Mietwohnungen mit ca. 42 bis 87 m² Wohnfläche und 2 bis 4 Zimmern entstehen.

Gleichenfeier für 34 geförderte Wohnungen in der Industriestraße mit Ing. Robert Kallinger (Strabag) links und GF Ing. Christian Wieseneder (NEUE HEIMAT).

Büros und Geschäftslokale

Für Ihren wirtschaftlichen Erfolg

nhg bieten auch Büros und Geschäftslokale in geförderter Miete oder Miete - mit oder ohne Eigenmittelerfordernis – an:

- *1040 Wien, Schönbrunner Straße 4/EG/L1: Lokal ca. 87,23 m², freifinanzierte Miete, HWB 52 kWh/m²a, monatliche Belastung € 1.628,79.*
- *1210 Wien, Anton Schall-Gasse 5/1: Lokal ca. 266,2 m², Miete, HWB 26,28 kWh/m²a, monatliche Belastung € 2.300.-.*
- *1210 Wien, Tauschekg. 11/Marischkapromenade (Neubau) 1C: Gewerbeeinheit ca. 73,08 m², geförderte Miete, HWB 24,52 kWh/m²a, monatliche Belastung € 623,21.-.*
- *1220 Wien, Anton-Klein-Gasse 6/2/EG/Top 5: Lokal ca. 77,59 m², geförderte Miete, HWB 19,43 kWh/m²a, Eigenmittel € 5.828,27, monatliche Belastung € 783,16.-.*
- *1220 Wien, Marlen-Haushofer-Weg 6: Gewerbeeinheit ca. 82,35 m², geförderte Miete, HWB 22,75 kWh/m²a, Eigenmittel € 10.000,-, monatliche Belastung € 650.-.*
- *1230 Wien, Breitenfurter Str. 376/1/E: Lokal ca. 130,97 m², geförderte Miete mit Option Eigentum, HWB 33 kWh/m²a, monatliche Belastung € 1.285,62.*
- *2320 Schwechat, Bruck Hainburger Straße 2/2,1/EG /2/1: Lokal ca. 252,4 m², Miete, HWB 36,00 kWh/m²a, monatliche Belastung € 3.276,53.*
- *2320 Schwechat, Bruck Hainburger Straße 2/1/2,2G /1/4: Lokal ca. 257,69 m², Miete, HWB 31,00 kWh/m²a, monatliche Belastung€ 3.248,89.*

Mehr Informationen auf dieser Website unter „Immobilienangebot > Büros&Geschäftslokale". Die Vergabe erfolgt unter E-Mail: lokale@nhg.at

Gleichenfeier in Schwadorf

Dachgleiche bei einem besonderen Projekt

In Schwadorf (Bez. Bruck an der Leitha) wird durch die NEUE HEIMAT eine Wohnhausanlage realisiert, die in Planung und Ausführung stark auf das umgebende Ortsbild abgestimmt ist. Im Juli konnte dort bei den ersten 36 der 72 Wohnungen umfassenden Anlage durch (v.l.) Ing. Robert Kallinger (Strabag), Bürgermeister Jürgen Maschl, Arch. DI Simone Konzett (FOAM), Prok. DI Andreas Dominko (NEUE HEIMAT) und Arch. DI Xaver Marschalek (FOAM) die Gleiche gefeiert werden.

Die Planungserfordernisse seitens der Gemeindeverwaltung bei dem Projekt in der Schwadorfer Straße betrafen die Berücksichtigung der historischen Giebelfronten der umgebenden Gebäude sowie die Schaffung eines öffentlichen Durchgangs für Fußgänger und Radfahrer von der Unteren Umfahrungsstraße zur Fischamender Straße. Als Sieger des Architektenwettbewerbes ging ein von FOAM ZT entworfenes Projekt hervor.

Die Wohnungen sind gefördert und verfügen über ca. 54 bis ca. 86 m² Wohnfläche und Freiraum wie Balkon, Terrasse oder Garten. Für die PKW wird eine Tiefgarage errichtet.

Wohnungen in der Konrad Poll Straße

Bad Vöslau: Ein breites Angebot an schönem Wohnen

Schönes, leistbares Wohnen: Reihenhausähnlich gestaltet, mit gut nutzbaren Dachterrassen, Balkonen oder Gärten, sind die Wohnungen in der Konrad Poll-Straße in Bad Vöslau.

Beim schönen, mehrere Abschnitte umfassenden Wohnprojekt der NEUE HEIMAT in Bad Vöslau stehen weitere 31 Wohnungen kurz vor ihrer Fertigstellung. Und der nächste Bauabschnitt ist auch schon weit fortgeschritten.

Wie U-förmige Reihenhausanlagen präsentieren sich die einzelnen Abschnitte des Wohnhausprojekts der NEUE HEIMAT in der Konrad-Poll-Straße. Sie sind kompakt und bestechen durch großzügige Weite mit viel Grün. Kein Wunder daher, dass die Nachfrage nach den Wohnungen groß ist; auch weil sie gefördert und daher auch leistbar sind.

Die NEUE HEIMAT hat bereits mehrere Abschnitte der 124 Wohnungen umfassenden Anlage fertiggestellt bzw. in Arbeit:

- Im Oktober 2019 wurden 31 Wohnungen (25 gefördert, 6 freifinanziert) fertiggestellt (Stiegen 5+6).
- Im März 2020 wurden 25 geförderte und 6 freifinanzierte Wohnungen übergeben (Stiegen 1+2).
- Derzeit stehen weitere 31 Mietwohnungen mit ca. 54 bis 96 m² Wohnfläche und zwei bis vier Zimmern sowie Balkon, Loggia oder Terrasse kurz vor ihrer Fertigstellung (Stiegen 3+4).
- Und bis Sommer 2024 werden noch einmal 31 Mietwohnungen (25 gefördert, 6 freifinanziert) in gleicher Ausführung fertiggestellt sein (Stiegen 7+8).

Die von arge antel-raumpunkt geplante Anlage entspricht Niedrigenergie-Standard und wird mittels Fernwärme beheizt (HWB ca. 26 kWh/m²a). Die Allgemeinflächen sind barrierefrei ausgestaltet. Bei der Planung wurden natürliche Materialien, ihre Lebensdauer und das spätere Recycling berücksichtigt. Für die PKW wird eine Tiefgarage mit 159 Plätzen errichtet. Bei Interesse wenden Sie sich bitte an die nhg-Kundenberatung: vergabe@nhg.at

Ansprechende Architektur, durchdachte Planung: Großzügige Weite zeichnet die Anlage aus.

Gleichenfeier in Wiener Neustadt

Wohnungen, Kindergarten und Nahversorger

In der Pottendorferstraße in Wiener Neustadt konnten im Oktober Prok. DI Andreas Dominko (NEUE HEIMAT) und DI Oliver Schwarz (GF Gebr. Haider & Co) mit den Bauarbeitern die Dachgleiche beim ersten Bauteil des großen Wohnprojekts der NEUE HEIMAT begehen. Es werden 32 Wohnungen in geförderter Miete mit ca. 41 bis 85 m² Wohnfläche, Balkon und Fußbodenheizung, sowie ein 4-gruppiger Kindergarten und zahlreiche Gemeinschaftsräume entstehen. Auf den Dächern der Anlage wird mit Photovoltaikanlagen Sonnenstrom geerntet.

Im Endausbau wird das von g.o.y.a. geplante Vorhaben 102 geförderte Mietwohnungen in drei Häusern mit einem breiten Angebot an unterschiedlichen Grundrissen umfassen. Für die Mobilitätserfordernisse wird eine Tiefgarage mit 137 Plätzen errichtet. In unmittelbarer Nähe steht auch ein Nahversorger zur Verfügung.

Die Fertigstellung des nunmehrigen ersten Bauteils ist für Herbst 2024 geplant, jene des zweiten Bauteils für Sommer 2025. Unverbindliche Voranmeldungen sind bereits möglich. Für die Vormerkung ist eine Anmeldung als registrierte/r Benutzer/in auf dieser Website erforderlich.

Sofortbezüge auf der nhg-Website

Ein überzeugendes Wohnangebot

Eigentum oder Mietwohnung? Diese Frage bestimmt oft den wohnungspolitischen Diskurs. So gut Eigentum ist, so muss man es sich leisten können – oder wollen. Fest steht, dass auch das Mieten seine Vorteile hat, und hier vor allem bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Sie sind, weil nicht auf Profiterzielung ausgerichtet, meist günstiger, als die Wohnungen kommerzieller Unternehmen.

Es gibt aber noch einen weiteren Aspekt, der für das Mieten spricht: nur durch das Mieten, und das dadurch ständig wechselnde Angebot an freien Wohnungen, ist ein lebendiger Mietmarkt vorhanden, der rasch eine leistbare Wohnung bereitstellen kann. Die Wohnungen werden nicht „weggekauft" und damit dem Markt entzogen, sondern sind immer wieder erneut verfügbar.

Es bieten daher auch nhg neben geplanten und in Bau befindlichen Wohnungen und Reihenhäusern auf ihrer Website Sofortbezüge an. Das aktuelle Angebot reicht räumlich von Wien über A bis Z in Niederösterreich, sprich Amstetten bis Zwettl, und Wels in Oberösterreich und kann per Website eingesehen werden. Schauen Sie rein, gehen Sie auf > Immobilienangebot > Wohnungsangebot.

Feierliche **Schlüsselübergabe** in Amstetten

Neue Wohnungen, aber nur noch wenige frei

Übergabe in Amstetten durch (v.l.) Bürgermeister Christian Haberhauer, Landtagsabgeordneten Bgm. Anton Kasser (i.V. LH Mikl-Leitner) und HEUE HEIMAT-Vorstandsmitglied Ing. Christian Wieseneder.

Im Rahmen ihres umfangreichen Stadtentwicklungsprojekts am Krautberg in Amstetten hat die NEUE HEIMAT im September 33 neue Wohnungen fertiggestellt. Fast alle sind bereits vergeben, nur mehr einige wenige frei.

Nach dem Zweiten Weltkrieg hat die NEUE HEIMAT im Kampf gegen die Wohnungsnot auch in Amstetten Wohnhausanlagen errichtet – etwa auf dem sogenannten „Krautberg". Von diesen Anlagen wurden bereits einige saniert, andere, die ebenfalls „in die Jahre gekommen" sind, werden durch die NEUE HEIMAT nun zur Gänze durch Neubauten ersetzt. Im Vorlauf zu diesem Modernisierungsprogramm wurde bereits 2019 in der Ferdinand-Raimund-Straße ein Neubau mit 28 Mietwohnungen fertiggestellt, jetzt folgte im September in der Krautbergstraße 2b ein weiterer Neubau mit 33 geförderten Wohnungen.

Die neue Wohnhausanlage umschließt einen hofartigen grünen Freibereich mit Kinderspielplatz. Im Dachgeschoß ist eine Gemeinschaftsterrasse mit Hochbeeten situiert. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über ein natürlich belichtetes Stiegenhaus mit Aufzug in einem, über alle Geschoße durchgängigen Luftraum.

Eine Tiefgarage mit Vorkehrungen für E-Mobilität bietet Platz für 52 PKW.

Das Raumprogramm der Wohnungen weist 2 bis 4 Zimmer sowie Balkon, Terrasse und Eigengarten aus. Großzügig dimensionierte Fenster sorgen für angenehm belichtete Räume. Die Wärmeenergie für Heizung und Warmwasser wird zentral bereitgestellt (HWB 26 kWh/m²a), alle Wohnungen werden automatisch be- und entlüftet.

Nur noch einige wenige 3-Zimmer-Wohnungen sind frei. Sie bieten ca. 75 bis 87 m² Wohnfläche und sind in geförderter Miete zu haben. Diese beträgt monatlich (inklusive Betriebskosten und Steuer, aber ohne Energiekosten) ca. € 745,- bis € 878,- die Eigenmittel ca. € 5.563,- bis€ 6.449,-.

Nähere Infos unter „Wohnungsangebot". Die nhg-Kundenberatung informiert Sie gerne: vergabe@nhg.at

Großzügig dimensionierte Fensteröffnungen sorgen für angenehm helle Räume, große gut nutzbare Balkone laden zur Freizeitnutzung.

Gleichenfeier in Pottendorf

Im Wohnpark ist Bauteil 4 in Arbeit

Der Dr. Ferdinand-Kraitschek-Wohnpark in Pottendorf wächst. Nach der Fertigstellung der ersten drei Abschnitte konnte nun bereits beim vierten Bauteil in Anwesenheit von Ing. Robert Kallinger (Strabag), GF Ing. Christian Wieseneder (NEUE HEIMAT) sowie Vertretern der bauausführenden Firmen die Gleiche gefeiert werden.

In diesem jüngsten Abschnitt stehen 36 geförderte Wohnungen mit ca. 54 bis 91 m² Wohnfläche, Zentralheizung und kontrollierter Wohnraumlüftung vor ihrer Fertigstellung. Zu jeder Wohnung gehören ein Balkon, eine Loggia oder ein Garten und ein Einlagerungsraum in Form eines Kellerabteils sowie ein Parkplatz in der Tiefgarage. An Gemeinschaftsanlagen stehen Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, eine Wiese sowie Sitz- und Verweilbereiche und ein Kinderspielplatz mit ca. 465 m² zur Verfügung.

Die von Arch. DI Josef Knötzl geplante und durch Strabag realisierte Wohnhausanlage ist barrierefrei. Alle Geschoßebenen inklusive Tiefgarage sind über einen Lift erreichbar, eine Photovoltaikanlage trägt zur Gewinnung von Allgemeinstrom bei.

Damit der Winter-Blues nicht zur Depression wird

Gegen den Winter-Blues im Homeoffice

Das Arbeiten im Homeoffice hat Vor-, aber auch Nachteile. Im Winter, in der lichtarmen Jahreszeit ist die Gefahr groß, in einen Winter-Blues zu rutschen, sofern man seinen Heimarbeitsplatz nicht lichttechnisch optimiert.

Winterzeit. Die Tage sind kürzer, die lichtarme Zeit länger. Es gibt nicht viel an Tageslicht und somit steigt auch die Gefahr, dass unser Immunsystem aufgrund der fehlenden UV-B-Strahlung schwächelt und die erhöhte Ausschüttung des Schlafhormons Melatonin unsere innere Uhr außer Tritt bringt.Dabei muss es sich noch gar nicht um eine echte Winterdepression handeln, sondern es reicht schon ein Winter-Blues mit seinen unangenehmen Nebenerscheinungen wie Müdigkeit und erhöhter Schlafbedarf sowie Leistungsabfall und gedrückte Stimmung.

Diese Gefahr betrifft im Besonderen jene, die im Homeoffice arbeiten (müssen) und ihren Heimarbeitsplatz noch nicht lichttechnisch auf die gesundheitlichen Erfordernisse ausrichten konnten.

Dabei geht es hauptsächlich darum, in der Wohnung möglichst viel natürliches Licht zu „ernten“. So kann es schon helfen, den Arbeitsplatz nahe zum Fenster zu rücken und abdunkelnde Vorhänge durch Scheibengardinen zu ersetzen.

Es ist auch zu überlegen, Türen durch Glastüren zu ersetzen, um Licht hereinzubringen, und mit Spiegeln lassen sich Räume weiten und Licht kommt in dunkle Ecken.

Dunkle Umgebung, greller Bildschirm: Das kann für Augen und Stimmungslage nicht gut sein.

Was die künstliche Beleuchtung des Homeoffice anlangt, so sollte sie aus einer blendfreien Allgemeinbeleuchtung durch Deckenfluter und zusätzlich aus einer Schreibtischbeleuchtung mit rund 500 Lux bestehen, wobei die Eigenfarbe des Lichts wichtiger ist, als die Leuchtkraft. Demnach sollte die Farbtemperatur dem normalen Licht ähneln, also neutralweiß sein, und mindestens über 4.000 Kelvin (K) verfügen.

Zusätzlich dazu kann man Tageslichtlampen (Lichtduschen) verwenden. Sie sollten mindestens 10.000 Lux abgeben und keine UV-Strahlen emittieren. Täglich mindestens 30 Minuten lang verwendet, lässt sich mit ihnen die Serotonin-Produktion anregen und die Melatonin-Ausschüttung bremsen. „Echte“ UV-B-Lampen, die die Vitamin-D-Synthese unterstützen, sollten aber nur in Absprache mit dem Arzt eingesetzt werden, da sie ultraviolettes Licht generieren und dadurch Augen und Haut schädigen können.

Auch Fitness hilft gegen den Winter-Blues. Täglich Laufen oder Walken oder 10 Minuten Workout in der Wohnung bei offenem Fenster sowie möglichst lange Aufenthalte im Freien an den Wochenenden tragen dazu bei.

Weitere Maßnahmen, um Stimmung und Wohlbefinden zu verbessern sind zusätzliche Vitamin- und Mineralstoffgaben mit täglich fünf Handvoll Obst und Gemüse sowie natürliches Vitamin D über Fische, Eier, Pilze, Milchprodukte.

Auch gut im Kampf gegen den Winter-Blues – eine Tageslichtlampe (Lichtdusche).

Unsere Tipps für die Freizeit:

● **WIEN**

Die Formel 1 in Wien

Einen exklusiven Blick in die Welt der Formel 1 bietet die offizielle Ausstellung der Formel 1. Auf über 3.000 m2 Fläche wird den BesucherInnen die Formel 1 nahegebracht. Ab 2.2.2024, METAStadt Wien 22, Dr.-Otto-Neurath-Gasse 3. www.oeticket.com

● **NIEDERÖSTERREICH**

Chris Lohner & Erwin Steinhauer

Lohner & Steinhauer schlüpfen in die Rollen von Marlene Dietrich und Friedrich Torberg und geben einen Einblick in die faszinierende Brieffreundschaft zweier tief verbundener Künstlerseelen. 7.4.2024, Bühne im Hof, St.Pölten.

● **BURGENLAND**

Drachen und Lichterzauber

Lebengroße animierte Drachen und faszinierende Projektionen für Familien mit – größeren – Kindern. Ein spannendes Storytelling, das Geschichte und Fiktion verschmelzen lässt. Bis 18.2.2024, Game of Dragons, Burg Lockenhaus, www.ritterburg.at

● **OBERÖSTERREICH**

ClamRock 2024

Ein Line-up, das sich sehen lassen kann: Status Quo, Uriah Heep, Nazareth, Canned Heat, Ten Years After. Und dazu WIR 4 – Best of Austria 3 mit Lux, Bäer, Fendrich und Stampfer. 5.7.2024, Burg Clam, https://clamlive.at

● **STEIERMARK**

Klaus Eckel

Die nagelneue Version seines stadionreifen Durchbruchprogramms: „Wer langsam spricht, dem glaubt man nicht“. Unzählige Pointen haben sich aufgestaut. 5.3.2024, Helmut-List-Halle Graz, www.klauseckel.at

Weil sie nicht abgeschleppt **werden können**

E-Autos im Winter: Lade-zustand besonders wichtig

Der Winter naht. Und mit ihm eine Zeit, in der E-AutofahrerInnen dem Ladezustand besondere Aufmerksamkeit schenken sollten. Denn Abschleppen kann man die meisten Elektroautos nicht. Der Kranwagen muss her.

Die tiefen Temperaturen und der damit verbundene Einsatz von Heizung, Scheibenheizung, Scheibenwischern etc. lassen die Reichweite von batteriebetriebenen Autos rasch sinken. Wichtig ist daher ein vorausschauendes Strom-Management, will man nicht überraschend in Eis und Schnee liegenbleiben. Schließlich kann man Strom nicht mit dem Kanister von der Tankstelle holen, und auch das Abschleppen ist bei den meisten E-Autos (wie auch bei manchen Hybrids und Automatic-Modellen) nicht möglich. Da muss ein Kranwagen her. Berücksichtigen sollte man daher:

- dass die Angaben der Hersteller zur Ladeleistung in den seltensten Fällen mit der Realität übereinstimmen,
- dass LFP-Akkus (Lithium-Eisenphosphat) sowohl in der Ladeleistung, als auch in der Speicherkapazität schlechter sind als NMC-Akkus (Nickel-Mangan-Cobalt) – daher ins Handbuch schauen,
- dass sich auch die Ladeleistungen von Steckdosen, AC-Wallboxen und DC-Ladesäulen massiv unterscheiden (von 2,3 bis 150 kW), das Laden daher unterschiedlich lang dauert,
- dass Temperaturen von unter null Grad die Ladung stark bremsen,
- und dass die Ladeleistung des Akkus mit zunehmendem Alter und Anzahl der Ladevorgänge abnimmt.

buch-tipp

Die Abenteuer des Konrad Frühling

Der neunjährige Konrad ist altklug und versucht, bloß nicht aufzufallen. Eines Tages entdeckt er die Agentur für Abenteuer, in der zwei Schwestern Abenteuerliches für alle Fälle verkaufen. Konrads Welt wird gehörig durchgerüttelt. Nun soll er sich den Eigenwilligkeiten des Lebens stellen, skurrilen Gestalten zu ihren Abenteuern verhelfen und an seinen eigenen wachsen … Welche Rolle da ein Heißluftballon, eine kuschelbedürftige Opernsängerin und ein Yeti spielen, wird erklärt. Hubert Schirneck, Michael Roher (Illustration). Ab 8 Jahren, 128 Seiten, gebunden, €€ 16,- ISBN: 978-3-7026-5979-0, www.jungbrunnen.co.at

wohn-tipp

Kosten sparen mit intelligenten Thermostaten

Eine gute Steuerung der Heizkörper kann viel Geld sparen: jedes Grad weniger bringt bis zu 6 %. Dabei muss man aber nicht auf Wärme verzichten, vielmehr reagieren intelligente Thermostate auf die aktuelle Situation wie etwa Nichtheizen, wenn erkannt wird, dass Fenster offen sind und die Temperatur absinkt, oder Nachtabsenkung, oder Boost-Modus, wenn schnell aufgeheizt und dann wieder in den normalen Heizbetrieb zurückgegangen werden soll. Die Einsparungen betrugen laut Tests rund 22 %, allerdings kosten die „smarten" Thermostate mehr. Außerdem hängen sie im Internet und sammeln Daten.

Gesunde Ernährung im Winter

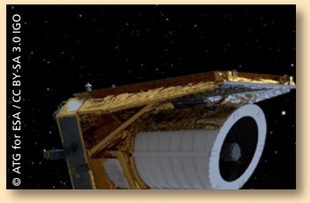
Die heimlichen Vitamin-Räuber

Gerade im Winter sind Vitamine wichtig. Daher sollte man bei jenen Lebensmitteln vorsichtig sein, die die Vitaminausbeute beeinträchtigen. Erstaunlich, was da so alles dabei ist.

Zu den Feiertagen wird gefeiert und gegessen. Aber nicht alles, was so auf den Tisch kommt, ist gut für die Vitaminbilanz, sondern kann sogar – übermäßig genossen – zu Mangelerscheinungen führen. Man muss sich nicht kasteien, aber bei manchen „Verführern" kann es nicht schaden, eine gewisse Zurückhaltung an den Tag zu legen.

- Alkohol vermindert allgemein die Vitaminaufnahme; im Besonderen jener der B-Vitamine. Außerdem wird die Ausscheidung von Magnesium und Zink erhöht.
- Zucker erhöht die Ausscheidung von Kalzium und Chrom und den Abbau von Vitamin B1.
- Kaffee, Schwarzer Tee und Cola erhöhen die Ausscheidung von Kalzium und Magnesium, die für gesunde Zähne und Knochen wichtig sind.
- Kaffee, Schwarzer und Grüner Tee deaktivieren das B1-Vitamin im Darm und bremsen die Aufnahme von Eisen und Kalzium.
- Kleie bremst die Resorption von Kupfer, Eisen, Kalzium und Zink und steigert die Ausscheidung von Kupfer.
- Pflanzenöle, Nüsse und Fisch führen zu einem erhöhten Vitamin-E-Bedarf.
- Eigelb vermindert die Aufnahme von Kupfer.
- Spinat mindert die Kalzium-Verwertung und erhöht die Harnsäure.
- Rauchen beeinflusst die Vitamine C, B2, B6 und B12 sowie die Folsäure negativ.

bunt gemischt



Die dunkle Materie im Fokus

1,5 Millionen km von der Erde entfernt hat das Euclid-Weltraumteleskop der ESA vor kurzem die ersten Bilder geschickt – in bisher nie erreichter Schärfe. Es wird in den nächsten 6 Jahren Milliarden Galaxien beobachten und die dunkle Materie erforschen.

Kinderlieder gut für Babies

Babies profitieren in ihrer sprachlichen Entwicklung, wenn man ihnen früh Kinderlieder vorsingt, haben österreichische WissenschafterInnen festgestellt. Später führen allerdings Smartphone & Co zu schlechteren kognitiven Leistungen, sagt die AOK.

Der Natur nacheifern

Mit einem künstlichen Blatt versuchen Forscher die natürliche Energiegewinnung durch Fotosynthese nachzuahmen. Mit Sonnenlicht soll aus CO2 und Wasser umweltfreundliches Gas werden. Erfolgversprechende Tests laufen.

Urzeithai war zu gefräßig

Der Megalodon, der größte bekannte Hai, konnte ganze Orcas verschlingen. Er war 16 Meter lang und 61 Tonnen schwer. Ausgestorben ist der transozeanische Spitzenräuber, weil ihm die Nahrung ausging.

Winterharte **Blüher erfreuen**

Jetzt auf Farbe nicht verzichten

Im eintönigen Grau und Weiß des Winters tut etwas Farbe vor dem Fenster der Seele gut. Auch wenn vieles andere ruht, sind winterharte Pflanzen mit ihren bunten Blüten zur Stelle.

Die verlässlichsten Blüher in der kalten Jahreszeit sind die verschiedenen Chrysanthemen-Arten. Der Gärtner hält eine Fülle in den vielfältigsten Farben bereit, und daraus, und anderen winterharten „Freunden", lässt sich ein abwechslungsreiches Bukett formen, das vor dem Fenster, auf dem Balkon oder in einem kühlen Raum das Auge erfreut.

Wir haben auf unserem Bild Chrysanthemen „Kupfer" und „Rot" mit einem Purpurglöckchen (Heuchera micrantha Palace Purple), einer winterharten Besenheide (Calluna vulgaris), einem Zwerg-Wacholder sowie einem Japanischen Spindelstrauch (Euonymus japonicus Kathy) kombiniert und mit einem Efeu im Topf ergänzt. Das Ergebnis erfreut durch seine Vielfalt in Blütenform und -farbe.

Die Pflanzen überstehen auch leichten Frost. Wichtig ist vor allem Zurückhaltung beim Gießen und im Freien, wenn die Pflanzen in einem Topf oder Balkonkasten stehen, für eine gute Drainage zu sorgen, damit im Falle eines überraschenden Gusses das überschüssige Wasser wieder abfließen kann. Außerdem ist zur Vermeidung von Frostschäden zu empfehlen, den Topf oder Blumenkasten auf eine Styroporplatte zu stellen und auch seitlich zu isolieren.

short-tipps

Fahrrad: Absperren reicht nicht

Das Anschließen an einen festen Gegenstand ist bei manchen Fahrrad- und Haushaltsversicherungen Pflicht – auch in Abstellräumen. Bei anderen reicht es, wenn der Gegenstand so schwer ist, dass er nicht von zwei Personen weggetragen werden kann. Daher: Polizze checken!

Kleinkinder und Hunde

Kleinkinder sollte man nie mit einem Hund alleinelassen. Sie können bis zu einem Alter von 6 Jahren nicht die Aggression in Hundegesichtern „lesen", haben finnische und österreichische WissenschafterInnen festgestellt. Aktives Beaufsichtigen ist notwendig.

KONSUMENT
Das österreichische Testmagazin

© VKI Konsument

Hilfe vor dem Kauf

Im Internet macht die Fülle an Produkten oft ratlos. Man ist überfordert, welches Produkt man nehmen soll. Die Tests von konsument.at, dem Portal des VKI der AK und des Sozialministeriums, helfen.

Löschen für die Umwelt

Das Internet verursacht soviele CO2-Emissionen wie der Flugverkehr. Das Löschen alter E-Mails reduziert den Speicherplatz auf den Servern, daher: Postfach checken und alle alten E-Mails löschen!

Offenlegung gem. § 25 Medienges.: Gewog: GF: Mag. H. Honas, Ing. A. Malai, S. Kellner, I. Skerjanz, Ing. C. Wiesenedер. AR: Mag. H. Aufner (Vors.), Mag. G. Neuwirth (Stv.), A. Kobetic, W. Birbamer, Dr. C. Fölzer, O. Danninger, R. Vielnascher. Neue Heimat: GF: Mag. H. Honas, I. Skerjanz, Ing. C. Wiesenedер, DI A. Dominko, S. Kellner. AR: W. Fischer (Vors.), W. Birbamer (Stv.), Mag. H. Aufner, M. Adelmaier, O. Danninger, Dr. C. Fölzer, A. Kobetic, N. Linsbauer, Ing. A. Malai, B. Novak, M. Buhn, Mag. G. Neuwirth, M. Zeller.
Grundlegende Richtung: Information von Mitgliedern, Kunden und Wohnbauverantwortlichen über aktuelle Themen aus der "nhg" und des Wohnbaus

Eigentümer, Herausgeber, Verleger: NEUE HEIMAT Gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Ges.m.b.H. und GEWOG, Gemeinn. Wohnungsbau Ges.m.b.H., beide Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien, www.nhg.at, Firmenbuchnummer GEWOG: FN 127936 t, Handelsgericht Wien, 1030 Wien, Marxergasse 1 a, Firmenbuchnummer NH: FN 107405 z, Landesgericht Wiener Neustadt, 2700 Wr. Neustadt, Maria-Theresien-Ring 5.