

WOHN FÜHL



AUSGABE 1 // 2011

news

Neuigkeiten für alle WohnfühlfreundInnen,
PartnerInnen und InteressentInnen

Aus dem Inhalt // Von der
Barackstadt zur Barockstadt //
Die herzlichsten Momente
// Was wäre ein Haus
ohne Meister? //
Einfach zum Wohnfühlen –
Aktuelle Projekte





Barackensiedlung 1956,
im Hintergrund die
Lieferinger Kirche.

von der barack-stadt zur barock- stadt

Zwei Herren, die viel über die Geschichte von *die salzburg* berichten können und damit gleichzeitig viel über die Stadt Salzburg erzählen: Karl Steinocher (91, ehem. LH-Stv.) und Heinrich Roth (65, Vorsitzender des Aufsichtsrates).

Karl Steinocher war 33 Jahre ehrenamtlich für *die salzburg* aktiv, davon 15 Jahre als Obmann. Heinrich Roth zog 1980 in sein Reihenhaus von *die salzburg* in Henndorf ein und meint heute dazu: „Ein eigenes Häuschen war immer mein Traum.“ Um diesen Traum auch zu ermöglichen, ist er seit 1989 bei *die salzburg* aktiv. Gemeinsam werfen sie für die Wohnfühlnews kompetent und humorvoll einen Blick auf die Erfolgsgeschichte von *die salzburg*.

„500 Schilling, das war 1955 enorm viel Geld“, so beginnt Karl Steinocher seine Erinnerungen. Mit der Bezahlung dieses Betrages – in Raten – war er eines von 24 Gründungsmitgliedern von *die salzburg*. „Ich wollte den Menschen in dieser Zeit zu leistbaren Wohnungen verhelfen“, schildert er seinen Beweggrund, „es herrschte große Armut und eine Wohnung war der erste Schritt zum Glück.“

Schweine in der Badewanne

In der Nachkriegszeit ging es vor allen Dingen darum, die Menschen aus den Barackensiedlungen, die es in allen Stadtteilen gab, rauszuholen und für leistbaren Wohnraum zu sorgen. Karl Steinocher erinnert sich: „Die Leute waren es gewohnt, Hühner und Schweine zu halten. Diese wurden dann einfach in die neuen Wohnungen mitgebracht. Eine Familie züchtete sogar Schweine in der Badewanne.“ „Begonnen haben wir mit einem Geschäftsführer der sich wirklich um alles gekümmert hat. Herr Fürst war ein echter Glücksgriff. Sein Büro war ein kleines Zimmer an der Ignaz-Harrer-Straße. Nach drei bis vier Jahren haben wir gemerkt – es funktioniert“, so Steinocher weiter. „Die Menschen kamen von selbst auf uns zu, die Mitgliederzahl stieg kontinuierlich“, ergänzt Heinrich Roth.

Ab Mitte der 60er Jahre verschwanden die Baracken in den Randgebieten und Salzburg wurde von der „Barackstadt“ wieder zur Barockstadt. Der Bauboom folgt und *die salzburg* errichtet Wohnungen in der Innenstadt, aber auch in Grödig, Mühlbach, St. Michael, Tamsweg, Hallein, Bürmoos, Eugendorf usw.



Karl Steinocher und Heinrich Roth –
fröhliches Blättern in schönen Erinnerungen.

eine wohnung
war der erste
schritt zum glück!

Karl Steinocher

„Wir hatten und haben einen sehr guten Ruf!“, berichtet Karl Steinocher stolz. „Eine Genossenschaft unterliegt ja strengsten Prüfungskriterien, bei uns gab es noch nie Beanstandungen.“ Heinrich Roth nickt zustimmend: „Ja, wir gelten als fair, korrekt, zuverlässig und außerdem bauen wir einfach gut.“ Stolz ist man natürlich auch darauf, in der langjährigen Geschichte keine Krisen durchlebt zu haben und stattdessen auf ständiges und kontinuierliches Wachstum zurückblicken zu können. Nicht umsonst ist man unter den Top 25 von Österreich.

Riesensemmel mit Extrawurst

Ein Punkt ist beiden wichtig: „Alle FunktionärInnen arbeiten ehrenamtlich. Bei den Sitzungen gibt es Wurstsemmeln und Getränke. Das war's. Daran hat sich bis heute nichts geändert.“ Von einer ganz speziellen Anekdote berichtet Karl Steinocher schmunzelnd: „Als ich meine Funktion nach 33 Jahren zurückgelegt habe, habe ich von den Kollegen eine Riesensemmel mit Extrawurst bekommen.“

Was auffällt: Nicht nur die FunktionärInnen sind dem Unternehmen über Jahrzehnte treu – auch viele MitarbeiterInnen sind schon lange dabei. „Ein Herz für die Menschen muss man haben“, meint Karl Steinocher abschließend. Das ist wohl ein ganz wichtiger Teil der Erfolgs-Philosophie von *die salzburg*!

JA ZUR GEMEINNÜTZIGKEIT



Walter Blachfellner

WOHNFÜHL-NEWS: Ist die „Gemeinnützigkeit“ im modernen Wohnbau noch zeitgemäß?

WALTER BLACHFELLNER: Diese Frage beantworte ich mit einem klaren JA. Gerade in der heutigen Zeit ist die Gemeinnützigkeit im Wohnbau berechtigt, ja notwendig. Der Vorteil ist, dass – im Gegensatz zu privaten Bauträgern – ein allfälliger Gewinn in den Wohnbau investiert werden muss und bei den vielen Wohnungssuchenden brauchen wir jeden Euro.

WOHNFÜHL-NEWS: Wie wird sich der Wohnungsmarkt in Salzburg innerhalb der nächsten fünf Jahre entwickeln?

WALTER BLACHFELLNER: Der landesstatistische Dienst hat den Wohnbedarf des Landes Salzburg für den Zeitraum 2009 bis 2013 mit 14.800 Wohnungen errechnet. Es ist einerseits für die Bauwirtschaft und andererseits für die Wohnungssuchenden wichtig, die Anzahl der neu gebauten Wohnungen in dieser Höhe zu erhalten.

WOHNFÜHL-NEWS: Welche Erfahrungen haben Sie mit der Wohnbaugenossenschaft *die salzburg* gemacht?

WALTER BLACHFELLNER: Die Wohnbaugenossenschaft *die salzburg* ist ein verlässlicher Partner für den sozialen Wohnbau sowie ein unverzichtbarer Bestandteil der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft im Lande Salzburg. Gemeinsam sehen wir es als unsere Hauptaufgabe, den Menschen in Salzburg lebenswertes und leistbares Wohnen zu bieten.

„jeder einzelne erwirtschaftete euro wird wieder für günstigen wohnraum eingesetzt.“

Josef Tremml



„die herzlichsten momente sind

die glücklichen gesichter...“

Was rauskommt, wenn zwei, deren Kindheitstraum alles andere als ein Schreibtisch-Job war, nun Büro an Büro in der Chefetage sitzen. Und wie die beiden 12.000 Verwaltungseinheiten managen, lesen Sie im Interview mit den Vorstandsdirektoren von *die salzburg* Dir. Markus Sturm (50) und Dir. Dr. Josef Tremml (54)

Nicht nur am Schreibtisch, sondern auch auf der Baustelle. *die salzburg*-Direktoren Josef Tremml und Markus Sturm.

WOHNFÜHL-NEWS: Einstiegs-Frage an beide Herren: Was wollten Sie als Kind einmal werden?

MARKUS STURM: Ich wollte eigentlich nie ins Büro. Auf Wunsch meines Vaters habe ich mit 15 bei einem Steuerberater angefangen. Mit 19 habe ich dann den Bilanzbuchhalter gemacht und mit 22 war ich schon Experte in Sachen Bilanzierung. Das war sicher ein echter Startvorteil für das, was ich jetzt mache. Das ist also im Grunde erst mein zweiter Job! (lacht)

JOSEF TREML: Auch ich wollte auf keinen Fall einen Schreibtischjob. Ich wollte Lehrer werden. Bis man uns gesagt hat, zur Zeit gibt es keine Jobchancen. Heute bin ich sogar ein bisschen froh, dass ich kein Lehrer geworden bin (lacht). Nach dem Bundesheer hab ich Jus studiert und bin dann 1983 zu *die salzburg* gekommen.

WOHNFÜHL-NEWS: Ihr Unternehmen hat ein neues Logo - warum mit einem Herz?

JOSEF TREML: Weil wir etwas ganz besonders Schönes verkaufen.

MARKUS STURM: Ja, das Schöne an unserer Arbeit – wir haben ein Produkt für's Gefühl. Eine eigene Wohnung ist ein sehr großer Schritt für jeden Menschen. Denn damit hat man einen beträchtlichen Teil seines Glücks schon in der Hand. Die herzlichsten Momente unserer Arbeit sind die glücklichen Gesichter bei der Wohnungsübergabe.

WOHNFÜHL-NEWS: Hat die Gemeinnützigkeit Ihres Unternehmens Einfluss auf die Mietpreise?

MARKUS STURM: Laut einer Studie der Arbeiterkammer liegen unsere Mieten um ein Drittel unter den Preisen des freien Marktes. Unsere Kalkulationen orientieren sich nicht an dem, was der Markt hergibt, sondern sind „gedeckelt“ und dienen der Schaffung von leistbaren Wohnungen.

JOSEF TREML: Egal ob in einer Landgemeinde im Lungau oder in der Stadt Salzburg – wir müssen unsere Mietzinse nach gesetzlichen Bestimmungen und zwar jenen des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes errechnen.

WOHNFÜHL-NEWS: Wer profitiert von den günstigen Wohnungen?

MARKUS STURM: Viele junge Familien sind heute nicht in der Lage, die Anzahlung z.B. für eine 3-Zimmer-Wohnung aufzubringen (aktuell 60–80.000 EUR). Die Miete samt Betriebs- und Heizkosten für eine neue Wohnung bei uns beträgt pro Quadratmeter ca. 8,50 EUR – also 600 EUR im Monat bei 3 Zimmern. Ein ganz großer Vorteil ist die (einkommensabhängige) Wohnbeihilfe. Somit muss bei uns niemand Sorge um seine Wohnung haben.

JOSEF TREML: Außerdem sind unsere Mietverträge unbefristet. Das ist ein weiterer Vorteil gegenüber dem freien Wohnungsmarkt.

WOHNFÜHL-NEWS: *die salzburg* gilt als sehr erfolgreiches Unternehmen – was passiert mit den Erträgen?

MARKUS STURM: Erwirtschaftete Erträge werden im Sinne des Generationenvertrages zu 100 % wieder in neue Bauvorhaben investiert, sie werden also verwendet, um die nächsten Grundstücke zu kaufen. Und wir können das ohne Bankenhilfe. Mit dem Geld, das wir erwirtschaften, werden also wieder neue Wohnungen für kommende Generationen gebaut.

JOSEF TREML: Der Bedarf an Wohnungen in Salzburg ist enorm. Das Verhältnis entspricht ca. 1:4. Also pro Wohnung vier BewerberInnen. Wir achten bei der Wohnungsvergabe in erster Linie auf die Dringlichkeit.

WOHNFÜHL-NEWS: Wie wird sich der Wohnungsmarkt in Salzburg in den nächsten Jahren entwickeln?

JOSEF TREML: Das größte Problem ist der boomende Luxus-Sektor bei den Grundstücken. Das wirkt enorm preistreibend.

MARKUS STURM: Man muss aufpassen, dass die Stadt nicht irgendwann in eine „soziale Schieflage“ gerät – die, die es sich leisten können, wohnen im begehrten Süden und der Rest kann sich den dicht besiedelten Norden aufteilen. So gesehen ist es ein wesentlicher Teil unseres Erfolges, zu leistbaren Grundstücken in allen Teilen der Stadt zu kommen.

JOSEF TREML: Denn eines ist völlig klar: Die Anzahl der gemeinnützigen Wohnungen wirkt sich stabilisierend auf die Preisentwicklung am gesamten Wohnungsmarkt aus.

WOHNFÜHL-NEWS: Worin sehen Sie die wesentlichen Erfolgs-Kriterien Ihres Unternehmens?

JOSEF TREML: Wir sind serviceorientiert, innovativ, modern und sozial. Und wir achten auf höchste Qualität in der Umsetzung...

MARKUS STURM: ...außerdem haben wir Tradition – uns gibt es seit 1954 – und vor allen Dingen haben wir das beste Team an MitarbeiterInnen, das man sich wünschen kann: leidenschaftliche, engagierte, freundliche und sehr herzliche Menschen (lacht).

wordrap



MARKUS STURM
Sternzeichen: Krebs // Hobbies: lesen, reisen // Lieblings-Essen: Eierschwammerl in Rahmsauce mit Knödel // Lieblings-Buch: Alexis Sorbas // Lieblings-Musik: Jazz, Klassik, ital. Oper // Bringt mich zum Lachen: Wolf Haas // Das ärgert mich: Salami-Taktik bei Verhandlungen



JOSEF TREML
Sternzeichen: Wassermann // Hobbies: Bewegung in der Natur, Schitouren, wandern // Lieblings-Essen: Spaghetti // Lieblings-Buch: Der Alchimist // Lieblings-Musik: L. Cohen, Johnny Cash // Bringt mich zum Lachen: Karl Merkat // Das ärgert mich: Rücksichtslosigkeit

Dank Arbeitsteilung ein Herz und eine Seele: Hausbesorger-Ehepaar Gabriele und Norbert Tuma.



es ist wichtig, mit den Leuten zu reden.

Norbert Tuma



was wäre ein haus ohne meister?

Norbert und Gabriele Tuma sind die Hausbesorger der Runkwegsiedlung in Aigen. Seit nunmehr fünf Jahren ist das Paar verantwortlich für die insgesamt knapp 300 Wohnungen der Siedlung. Eine Arbeit, die sie nach wie vor gerne machen, wie sie den Wohnführ-News erzählten.

Herr und Frau Tuma sehen sich vor allem als AnsprechpartnerInnen und manchmal auch als Kummernummer für die BewohnerInnen. Die Probleme reichen dabei von defekten Glühbirnen bis zu lästigen Hundehäufchen im Garten. „Das sind aber auch schon die größten Probleme. Unsere Bewohnerinnen und Bewohner hier sind durchwegs freundlich und achten auf eine gute Nachbarschaft“, freut sich Gabriele Tuma. „Es ist sehr wichtig, mit den Leuten zu reden. Oft lösen sich Probleme dann ganz nebenbei im Gespräch“, erzählt Norbert Tuma.

Viele Familien die schon länger hier wohnen kennt das Ehepaar persönlich. „Wir pflegen durchwegs netten Kontakt untereinander“, ergänzt die Hausbesorgerin. Dafür, dass sich das Ehepaar bei der Arbeit nicht in die Quere kommt, sorgt die geregelte Arbeitsteilung. „Mein Mann ist verantwortlich für den Außenbereich und ich kümmere mich um die Innenräume. Und das ist auch gut so!“ lacht Gabriele Tuma. „So macht jeder das, was er am besten kann und wir ergänzen uns perfekt“, schmunzelt Herr Tuma.



die salzburg verfügt über das wichtigste Kapital eines Unternehmens: Hervorragend ausgebildete, motivierte und freundliche MitarbeiterInnen. Stellvertretend für dieses starke Team bitten die Wohnführ-News die fünf AbteilungsleiterInnen vor den Vorhang.



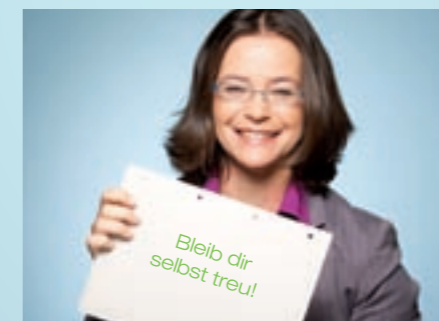
HORST BURKL
Zuständigkeit: Hausverwaltung // Meine Stärken: positives Denken, ehrgeizig, zielstrebig // Hobbies: paragliten, Sport // Das gibt mir Kraft: meine Familie // Dafür habe ich ein Herz: Zusammenhalt und Teamgeist



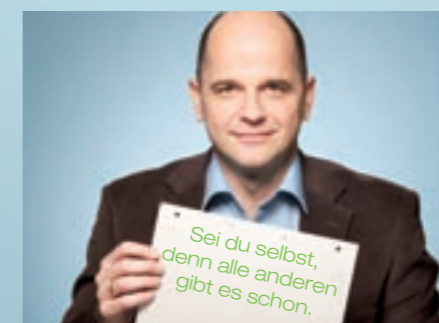
ERIKA RAAB
Zuständigkeit: Kundencenter // Meine Stärken: genau, flexibel, teamorientiert // Hobbies: lesen, malen // Das gibt mir Kraft: meine Partnerschaft // Dafür habe ich ein Herz: in Lebenskrisen befindlichen und sozial schwachen Menschen zu helfen



HEIKO RAMMLER
Zuständigkeit: Rechtswesen // Meine Stärken: zielstrebig, ehrgeizig, Organisationsgeschick // Hobbies: Teamsportarten, Kultur & Wissenschaft // Das gibt mir Kraft: Familie, Freunde, Herausforderungen // Dafür habe ich ein Herz: Natur, Menschlichkeit



CARMEN WERNER-SCHUBERT
Zuständigkeit: Neubautechnik // Meine Stärken: sozialkompetent, zielstrebig, zuverlässig // Hobbies: reiten, reisen, lesen // Das gibt mir Kraft: meine Familie // Dafür habe ich ein Herz: Pferde



KLAUS WIZANI
Zuständigkeit: Prokurist, Finanz- und Rechnungswesen // Meine Stärken: unternehmerisches Denken, belastbar, entscheidungsfreudig // Hobbies: Sport, Musik // Das gibt mir Kraft: meine Familie // Dafür habe ich ein Herz: Kinder

ein starkes team



einfach

zum wohn- fühlen

Die aktuellen Wohnbauprojekte von *die salzburg* erzielen durchwegs hervorragende energetische Werte. Niedrigenergie- und Passivhaus-Bauweise sind schon seit einigen Jahren ein fester Bestandteil der Wohnbau-Philosophie von *die salzburg*. Zahlreiche Preise und Auszeichnungen bestätigen den innovativen Zugang zum zeitgemäßen Bauen. Die Verknüpfung von modernen Wohnführ-Lösungen und fairen Preisen gilt als ganz besondere Qualität von *die salzburg*.

Schöner Wohnen in Abtenau – Zentrum des romantischen Lammertals

Im Ortszentrum von Abtenau entsteht neuer und vor allem leistbarer Wohnraum für alle Generationen.

Wohnungen in allen Größen (2-, 3-, und 4-Zimmer sowie Garconnieren), davon 14 Miet- und Mietkaufwohnungen // 15 Mietwohnungen mit Betreuungs-Möglichkeit // 18 förderbare Eigentumswohnungen // Besonderheit: Niedrigenergiehäuser, versorgt durch Nahwärme Abtenau und Solar-Energie // Fertigstellung: April 2012



Thalgau – Das Tor zum Salzkammergut

Die ideale Lage im Ortszentrum von Thalgau ermöglicht das Wohnen in einer der schönsten Marktgemeinden des Flachgaus. Durch die Nähe zu Salzburg ein vor allem für Pendler attraktiver Wohnort.

43 Wohnungen gesamt, 2-, 3- und 4-Zimmer // 24 Wohnungen für Miete und Mietkauf // 19 Eigentumswohnungen // Besonderheit: Niedrigenergiehäuser, versorgt durch Nahwärme Thalgau und Solar-Energie // Fertigstellung: Juni 2012



Henndorf – Zuhause am Wallersee

Im schönen Salzburger Seenland entsteht in Kürze neuer Wohnraum. Die Wohnanlage im Ortszentrum von Henndorf bietet Platz für Familien, Paare und Singles aller Altersstufen.

39 Wohnungen gesamt
Baubeginn: Anfang 2012



Salzburg-Taxham, Chiemgaustraße



Salzburg-Liefering, Saalachstraße

Salzburg – Unsere Stadt wird immer lebenswerter

Auch in der Stadt Salzburg haben wir es wieder geschafft neue Bau-Projekte zu planen. Um für Sie auch in Zukunft modernes und leistbares „Wohnfühlen“ zu garantieren!

Salzburg-Taxham, Chiemgaustraße
18 Mietwohnungen, 9 Eigentumswohnungen
Beginn: Anfang 2012

Salzburg-Taxham, ehem. Struberkaserne
65 Mietwohnungen
Beginn: Ende 2012

Salzburg-Taxham, Rosa-Hofmann-Straße „Generationenwohnen“
59 Mietwohnungen
Beginn: Anfang 2012

Salzburg-Schallmoos, Robinigstraße
50 Mietwohnungen
Beginn: Mai 2012

Salzburg-Liefering, Saalachstraße
11 Eigentumswohnungen
Beginn: Sommer 2012

Herzlich mehr Infos zu in Bau oder Planung befindlichen Bauvorhaben finden Sie auf www.die-salzburg.at

IMPRESSUM

Herausgeber, Hersteller, Verleger: Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft *die salzburg*, Ignaz-Harrer-Straße 35, 5020 Salzburg // Für den Inhalt verantwortlich: Dir. Markus Sturm // Gestaltung: Platzl Zwei, graficde'sign pürstinger // Druck: Druckerei Huttegger // Bilder: Fotolia, Christian Schneider, Wild & Team

Projekt Parklife – Herzlich mehr als gewohnt in Lehen

Beim Thema „Wohnen“ dürfen Sie jetzt herzlich mehr erwarten: Wir von *die salzburg* haben mehr Herz für Zusammenhalt quer durch alle Generationen. Mit dem Projekt „Parklife“ in Lehen errichten wir Salzburgs modernstes Seniorenheim, eingebettet in eine neue Wohnanlage für Familien. Denn mehr Herzlichkeit hält uns alle jung!

Parklife im Überblick:

Standort: Siebenstädterstraße (ehem. Mercedes) // Seniorenheim mit 90 Betreuungsplätzen // Betreuung: SeneCura-Gruppe // Tagespflegezentrum // 32 Seniorenappartements mit Teilbetreuung // 56 geförderte Mietwohnungen // Markt- und Gewerbeflächen // Grundstückgröße knapp 15.000 m² // Gesamtes Investitions-volumen: 35,4 Mio. // Öffentlicher Park mit ca. 3000 m² Tiefgarage // Fertigstellung: Ende 2011, Anfang 2012



kluges bauen ist kinderleicht!

**Wer ein wohliges Heim
schaffen will, der muss
auf drei Dinge achten:**

auf kluge Architektur,
auf zeitgemäße Bauökologie
und auf ein faires
Preis-Leistungs-Verhältnis.
Wir von *die salzburg* denken
stets an die Menschen
und ihren Wunsch auf ein
Zuhause zum Wohnfühlen.
Dass wir unsere Arbeit
lieben, soll man auch
spüren...

Gemeinnützige Wohn-
und Siedlungsgenossenschaft
„salzburg“ reg.Gen.m.b.H
Ignaz-Harrer-Straße 35
5020 Salzburg
T: +43(0)662/43 12 21-0
F: +43(0)662/43 12 21-46
E: office@die-salzburg.at

www.die-salzburg.at



die wohnfühlgemeinschaft