

MAGAZIN



**Das engagierte Team aller
Abteilungen der GWS macht
den Erfolg aus – spürbar für
alle Bewohner:innen.**

GWS' GWS' / exklusiv

Ausgabe Mai 2023

BEI DER GWS STIMMT DIE ENERGIE

Ob Passivhaus oder Ausbau der PV-Anlagen samt Mieterstrommodell – der richtige Umgang mit Energie ist der GWS ein wichtiges Anliegen. Darüber sprechen die Geschäftsführer Martina Haas und Johannes Geiger im Wordrap.



Das Thema Energie beschäftigt uns derzeit alle. Wie denkt und handelt die GWS als Wohnbauträgerin und als Hausverwalterin in diesem Zusammenhang?

Positive Energie spielt auch beim Betriebsklima eine Rolle. Wie würden Sie das bei der GWS einschätzen?

Martina Haas: „Fakten zählen mehr als Worte: Wir haben auch 2022 wieder die Zertifizierung als ‚Great Place to Work‘ erhalten.“

Und bei welchen Hobbys oder an welchen Orten tanken Sie privat Energie für Ihren Job?

Johannes Geiger & Martina Haas: „Dazu können wir beide einstimmig sagen: Die Kraft für den Alltag schöpfen wir bei uns zu Hause, mit unseren Familien und einer aktiven Freizeitgestaltung, wo auch Gartenarbeit und Do-it-yourself-Projekte wie ‚Baumhaus für die Kinder bauen‘ dazugehören.“

Johannes Geiger: „Das Thema Klimaschutz beschäftigt die GWS bereits seit Jahrzehnten. So hat die GWS das erste Passivhaus in Geschoßbauweise in Graz in der Moserhofgasse gebaut und in Folge zahlreiche weitere Neubauten errichtet und Sanierungen als Passivhäuser umgesetzt. Das Konzept ‚Mieterstrommodell‘ funktioniert bereits für 206 Wohneinheiten. Nach Fertigstellung der in Bau befindlichen Projekte profitieren weitere 344 Wohnungsnutzer:innen von dieser Technik.“

Martina Haas: „Die Fläche aller von uns installierten Photovoltaikanlagen beträgt inzwischen rund 2.430 m². Derzeit befinden sich Anlagen mit einer Gesamtfläche von rund 2.010 m² in Bau, sodass zukünftig Photovoltaikanlagen mit gesamt rund 4.440 m² – das entspricht etwa der Fläche von 17 Tennisfeldern – in Betrieb sein werden.“

EDITORIAL	3	WOHNEN AUF DIE SMARTE ART	9
WARUM DIE WOHNKOSTEN STEIGEN	4	SONNENSTROM UND LUFTWÄRME SIND DIE ZUKUNFT DER ENERGIEVERSORGUNG	10
NICHT NUR REDEN, SONDERN HANDELN	5	ICH BIN DANN MAL ... ZUHAUSE	12
NOCH MEHR SERVICE PER MAUSKlick	6	KURZFRISTIG VERFÜGBARE NEUBAUWOHNUNGEN	14
THERMISCHE SANIERUNG SÜDTIROLERGASSE	8		

!
Für Fragen zur Betriebskostenabrechnung steht Ihnen das Team der Abteilung „Rechnungswesen“ ab 5. Juni 2023 zur Verfügung.

IMPRESSUM:

Medieneigentümer:
GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.,
GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.,
Plüddemanngasse 107, 8042 Graz

Redaktion: Doppelpunkt PR- und Kommunikationsberatung GmbH,
www.doppelpunkt.at

Fotos: Oliver Wolf, Helmut Lunghammer
Pexels/Pixabay, Pexels/Burst, Pexels/Fauxels,
pexels/los-muertos-crew, pexels/Kindel Media
unsplash/Priscilla Du Preez, unsplash/ave-calvar
unsplash/immo-wegmann, envato/vanitjan,
unsplash/becca-tapert, pexels/alena-darmel

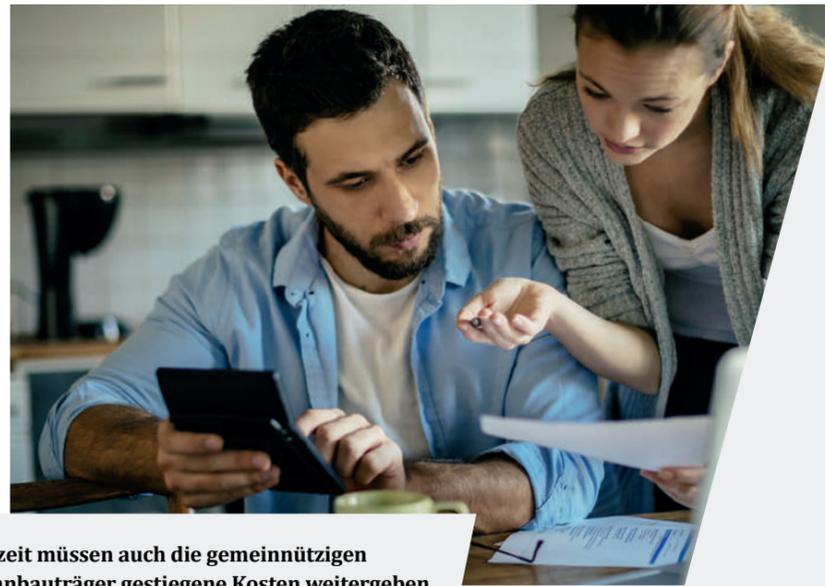
Druck: DMS DATA+MAIL Schinnerl GmbH
8143 Dobl, Mai 2023

SCHON ONLINE IM SERVICE CENTER:

Wer auf die postalische Zustellung der Betriebskostenabrechnung im Rahmen des Kundenmagazins verzichten will, braucht dies nur per E-Mail an die Adresse abrechnung-online@gws-wohnen.at mit Namen und Kundennummer bekannt zu geben. Die nächste Abrechnung findet man danach in digitaler Form im Online-Service-Center. Dieses kann Sie je nach gewünschter Benutzereinstellung über die Verfügbarkeit neuer Dokumente, z. B. die Abrechnung in der Onlineversion, komfortabel via Mail informieren.

WARUM DIE WOHNKOSTEN STEIGEN

Auch gemeinnützige Wohnbauträger müssen die Erhöhung des Mietzinses und der Betriebs- und Energiekosten weitergeben. Antworten darauf, warum das so ist und wo sich Kosten sparen lassen, finden Sie hier.



Derzeit müssen auch die gemeinnützigen Wohnbauträger gestiegene Kosten weitergeben.

Gemeinnützige Wohnbauträger, wie die GWS, unterliegen im Rahmen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) dem Kostendeckungsprinzip. Die Kostendeckung wirkt in zwei Richtungen. Während die Mieter:innen in den letzten 15 Jahren durch niedrige Kreditzinsen begünstigt waren, müssen die gemeinnützigen Wohnbauträger derzeit gestiegene Kosten weitergeben. Dazu zählen auch die seit Herbst 2021 gestiegenen Energiekosten, die als Heizkosten weiterverrechnet werden. Getrieben durch hohe Energiekosten ist auch die Inflation auf über 10% geklettert, was sich bei Betriebs- und Verwaltungskosten niederschlägt. Sowohl die Finanzierungskosten als auch die Energie- und Betriebskosten sind für die GWS Durchlaufposten, die aufgrund des WGGs weiterverrechnet werden müssen.

EFFEKTE DER LEITZINSERHÖHUNG

Die Leitzinssprünge lassen auch die Annuitätenzahlungen steigen. Der Referenzzinssatz, der 6-Monats-Euribor, lag im Juni 2022 bei 0% und stieg bis 21. April 2023 auf 3,601%. Für unsere Kund:innen bedeutet das in der Annuitätenvorschreibung eine Mehrbelastung je 1% Zinserhöhung von mind. 1 Euro/m² Wohnfläche und Monat und mehr. Auch ein Fixzinssatz wäre nicht besser gewesen, denn das hätte bereits bisher eine monatliche Mehrbelastung von rund 2 Euro/m² Wohnfläche bedeutet. Bis Juni 2022 hat der variable Zinssatz über lange Jahre hinweg günstiges Wohnen ermöglicht.

BETRIEBS- UND ENERGIEKOSTEN STEIGEN

Die GWS tut ihr Möglichstes, um die bestehenden Heizungssysteme zu optimieren, die Gebäude thermisch zu sanieren und Neubauten energiesparend zu errichten. Aber auch als Bewohner:in kann man Energie und damit Kosten sparen. Auf unserer neuen Website www.gws-wohnen.at/service sind Videos und Links mit praktischen Energiespartipps abrufbar. Dort gibt es unter dem Reiter „Wohnunterstützung“ zudem Anträge und Anlaufstellen, wenn die Wohnkosten doch zu hoch werden. Zudem hat die GWS versucht, die Betriebskosten-Vorauszahlungen während des Jahres anzupassen, sodass etwaige Nachzahlungen geringer ausfallen. Es ist trotzdem mit Nachzahlungen zu rechnen.

VORTEILE GEMEINNÜTZIGER BAUTRÄGER

Bei einem gemeinnützigen Wohnbauträger steht der Nutzen der Gemeinschaft an erster Stelle, nicht die Gewinnerorientierung. Das unterscheidet uns von gewerblichen Vermietern, bei denen vor allem die Gewinnerzielung im Vordergrund steht. Daher wohnt man bei gemeinnützigen Wohnbauträgern im Österreich-Durchschnitt immer noch bis zu 25% günstiger.

Eine gute Nachricht für Sie, wenn Sie diesen Artikel lesen, sind die Marktpreise für Energie bereits im Sinken.

NICHT NUR REDEN, SONDERN HANDELN, UND DAS SEIT JAHRZEHNTE

KOMMENTAR VON GESCHÄFTSFÜHRER JOHANNES GEIGER

„Auch die Baubranche, besonders der Wohnbau, durchlebt sehr herausfordernde Zeiten. Stets steigende Anforderungen technischer und rechtlicher Natur an den Wohnbau, wie zuletzt die Bebauungsdichteverordnung und Klimaschutzauflagen, treiben die Preise weiter nach oben. Krisen wie COVID-19 und der Ukraine Konflikt, sowie daraus resultierende weltweite Lieferprobleme führten zu massiven Kostenerhöhungen und Zeitverzögerungen. Auch die Energiepreise stiegen explosionsartig. Nun kommt noch eine hohe Inflation, verbunden mit enormen Zinserhöhungen, dazu.“

Diese Faktoren lassen nicht nur die Neubaukosten stark steigen, sondern auch die laufenden Betriebs- und Heizkosten. Strengere Vergaberichtlinien bei Krediten (KIM-Verordnung) für Bau- und Wohnkredite kommen erschwerend hinzu. Von dieser Situation sind vor allem junge und einkommensschwache Menschen betroffen, deren finanzielle Möglichkeiten mit diesen schlagartig angestiegenen Kosten nicht mithalten.

Unter diesen Rahmenbedingungen werden – entgegen vieler Ankündigungen – in absehbarer Zeit Bau- und Betriebskosten nicht so weit sinken, dass Bauvorhaben noch günstig realisiert werden können. Derzeit evaluieren und optimieren die GWS-Teams sämtliche Neubauprojekte, um auch künftig für unsere Kund:innen dennoch möglichst qualitativ hochwertige, aber auch leistbare Eigentumswohnungen anbieten zu können.

Allerdings müssen auch die zuständigen Gesetzgeber die Vorgaben optimieren und Rechtsunsicherheiten bereinigen. Verfahrensbehörden können ihren Beitrag leisten, indem sie ausufernde Behördenverfahren und restriktive Auflagen und Interpretationen der Rechtslage zugunsten der zukünftigen Bewohner:innen abbauen.

Es ist höchste Zeit, dass alle Beteiligten nicht nur von leistbarem Wohnbau sprechen, sondern auch ihren Beitrag dazu erbringen – so wie die GWS und ihr Team.“



„Es ist höchste Zeit, dass alle Beteiligten nicht nur von leistbarem Wohnbau sprechen, sondern auch ihren Beitrag dazu erbringen.“

Geschäftsführer Johannes Geiger



NOCH MEHR SERVICE PER MAUSKLICK



Mit wenigen Klicks den vollen Service – das bietet die neue GWS-Website. Dank der übersichtlichen Gestaltung erhalten Nutzer:innen alle wichtigen Infos – von Notdienst bis Wohntipps – auf einen Blick.

Die neue Website der GWS sorgt für Durchblick. Schnell findet man dort den Kontakt zum zuständigen Sanitärfachbetrieb, ist das Formular für den Meldezettel heruntergeladen oder das Handbuch zum Thema ökologisches Wohnen aufgerufen. „Uns ist ein noch besseres und übersichtlicheres Serviceangebot auf der Website wichtig“, betont GWS-Wohnberater Gregor Veit. Zentrale Serviceangebote, die bisher in Untermenüs versteckt waren, sind nun ganz einfach über die Startseite zu finden.

HILFE AUF DEN ERSTEN KLICK

Noch schneller zu finden ist nun die Liste mit den wichtigsten Telefonnummern für den Notfall, die unter dem Menüpunkt „Service“ abrufbar ist. Der Aufzug funktioniert am Wochenende nicht mehr, die Heizung bleibt kalt oder der Abfluss ist verstopft? Umgehend hat man die passenden Notdienstnummern zur Hand und kann sich dank der praktischen Übersicht schnell Hilfe organisieren. Gregor Veit hat hier noch einen Tipp: „Wer wissen will, welcher Notdienst genau für sein Gebäude zuständig ist, findet in jedem Haus am Schwarzen Brett zusätzlich die wichtigsten Infos aufgelistet.“

WICHTIGE FORMULARE UND TIPPS

Egal ob Einzugsermächtigung, Meldezettel oder Antrag auf Wohnunterstützung – unter dem Stichwort „Downloadcenter“ findet man auf der neuen GWS-Website mit wenigen Klicks viele nützliche Formulare. Wer Fragen zum ökologischen Wohnen hat – der Ratgeber „Ökologisch – Anleitung für ein gesundes Wohnklima“ enthält viele hilfreiche Tipps. Und damit das „zusammen Wohnen“ mit den Nachbarn klappt, gibt es zu verschiedensten Themen wie „störendes Verhalten“, „Tiere in der Wohnanlage“ oder „das Leben Wand an Wand / Konflikte besprechen“ zahlreiche Anregungen.

HIER GIBT ES ANTWORTEN!

„Was ist abzulösen und von wem?“, „Kann ich mein Mietrecht abtreten?“ und „Wer bezahlt Nachzahlungen für Betriebskosten?“ – eine Übersicht über häufig gestellte Fragen von Mieter:innen und Interessent:innen findet man auf einen Blick bei FAQs. Diese werden natürlich regelmäßig aktualisiert. In den FAQs gibt es zudem weiterführende Infos, wenn Fragen zur Abrechnung auftauchen. Auf hilfreiche Anregungen, wie man Lärmquellen in der Wohnanlage vermeidet, richtig Müll trennt oder heizt, trifft man unter „Tipps rund ums Wohnen“.

IMMER GUT INFORMIERT

Auch wer weitere Infos zu den Themen „Kostensparende Mülltrennung“, „Richtiges Lüften“ oder „Ab in den Urlaub! Was ist in der Wohnung zu tun?“ sucht, wird auf der neuen Website fündig. Unter „Service“ gibt es zahlreiche Erklärvideos, die kurz, aber informativ Antworten auf die wichtigsten Fragen sowie hilfreiche Tipps geben. Einfach reinklicken, das Angebot wird laufend erweitert!

JETZT DAS NEUE KUNDENPORTAL NUTZEN

Und wenn es doch mal ein Anliegen rund um die eigene Wohnung gibt? Kein Problem, hier schafft das Kundenportal Abhilfe! „Dort können alle unsere GWS-Kund:innen ganz unkompliziert ihr jeweiliges Anliegen vorbringen“, betont Wohnberater Gregor Veit. Der Vorteil liegt auf der Hand: Das Portal ist rund um die Uhr „geöffnet“. Auch die Erledigung der Anfrage kann im Kundenportal jederzeit nachverfolgt werden.

SCHON EINGELOGGT?

Zu finden ist das Kundenportal der GWS unter gws-home4you.at. Oder man loggt sich direkt über die neue GWS-Website ein. Die Anmeldung erfolgt ganz einfach über Smartphone, Tablet oder Computer. Erforderlich ist lediglich eine einmalige Registrierung mit einer gültigen E-Mail-Adresse und einem der Wohnung zugewiesenen Code. Diesen Code können Sie bei Ihrem Team im Objektmanagement anfordern. Also: Unbedingt anmelden und immer auf dem Laufenden bleiben!

HIER GIBT ES HILFE

Wohnunterstützungsrechner: Am Ende des Geldes ist noch viel Monat übrig? Das ist kein Grund, Angst vor dem Verlust der Mietwohnung zu haben. Das Land Steiermark bietet hier mit der Wohnunterstützung schnell und zielgenau Hilfe. Ob man anspruchsberechtigt ist, erfährt man beim Wohnunterstützungsrechner – Link dazu auf der Website.

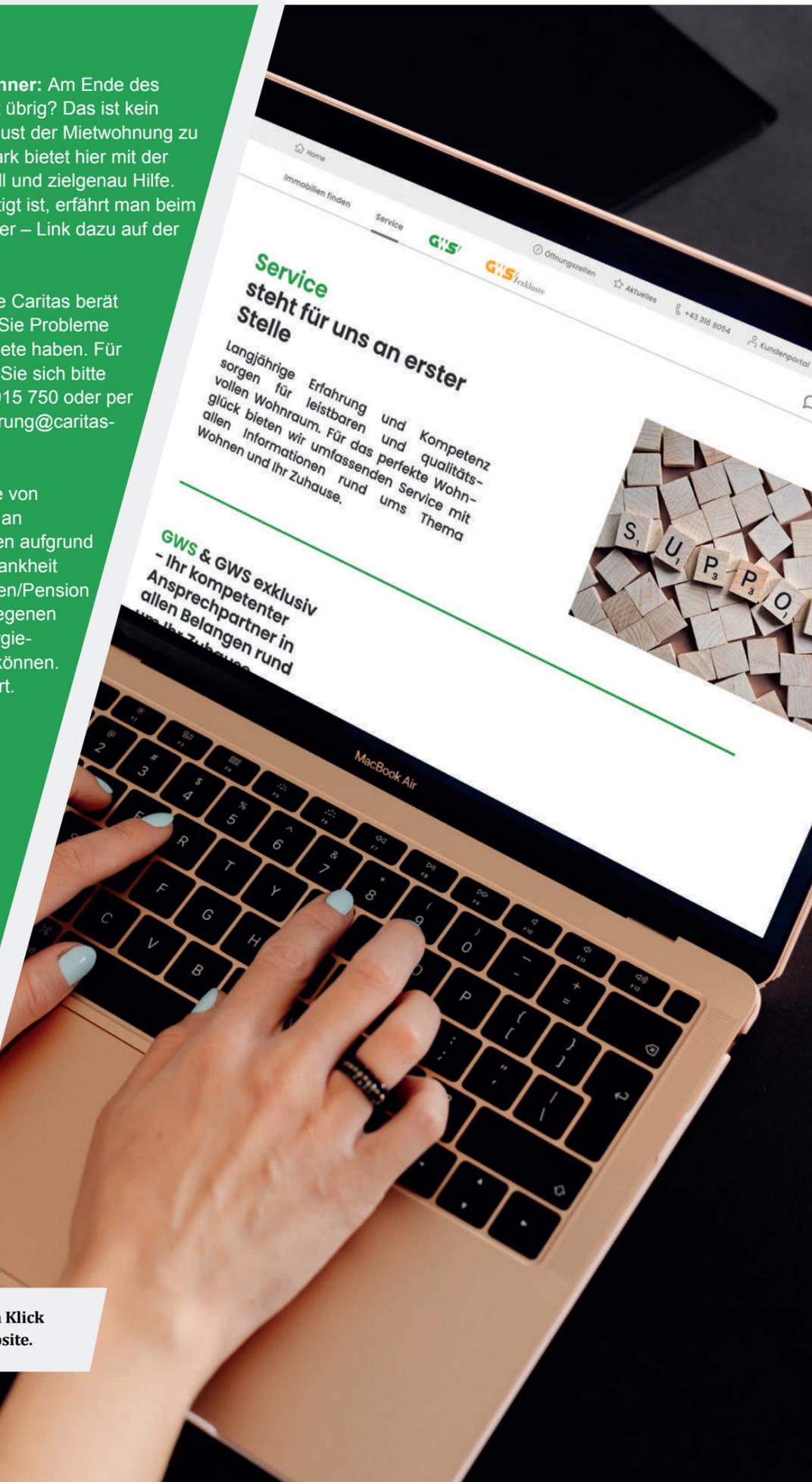
Wohnungssicherung: Die Caritas berät und unterstützt Sie, wenn Sie Probleme mit der Bezahlung Ihrer Miete haben. Für eine Erstberatung melden Sie sich bitte telefonisch unter 0316 / 8015 750 oder per Mail unter wohnungssicherung@caritas-steiermark.at an.

Wohnschirm: Der Service von wohnschirm.at richtet sich an diejenigen, die sich Wohnen aufgrund von Arbeitsplatzverlust, Krankheit oder geringem/r Einkommen/Pension bei gleichzeitig stark gestiegenen Lebenshaltungs- und Energiekosten nicht mehr leisten können. Zuschüsse werden gewährt.

GWS: Besprechen Sie mit UNS einen Ratenplan, mit welchem Sie allfällige Zahlungsrückstände ausgleichen können. Sie möchten sich wohn-technisch verändern und Ihre Wohnsituation optimieren? Kontaktieren Sie uns.



Viele Infos auf den ersten Klick liefert die neue GWS-Website.



THERMISCHE SANIERUNG SÜDTIROLER GASSE

Die thermische Sanierung der Häuser in der Südtiroler Gasse 1-12 in Liezen befindet sich in der finalen Phase. Durch die umfassenden Maßnahmen konnte der HWB-Wert beachtlich gesenkt werden. Neben verbessertem Komfort und deutlich mehr Behaglichkeit darf auch eine beachtliche Reduktion des Heizenergiebedarfs von mehr als 30 % erwartet werden.

In den vergangenen Monaten wurde mithilfe von EFRE-Fördermitteln die in den frühen 40er Jahren errichtete Wohnsiedlung in der Südtiroler Gasse in Liezen saniert. Neben der Dämmung der Außenwände, der Kellerdecke und der obersten Geschosdecke wurden auch die Fenster erneuert und so eine Reduktion des HWB-Werts, bezogen auf das Standortklima, von ursprünglich 155-163 kWh/m²a auf beachtliche 48-51 kWh/m²a erreicht.

Als weiterer Schritt erfolgt die Erneuerung der Heizungsanlage, wobei die Arbeiten in der Südtiroler Gasse 2, 4, 6, 8 und 10 hier bereits deutlich vorangeschritten sind und

noch in diesem Sommer abgeschlossen sein werden. Auf Basis von kaskadierten Wärmepumpen in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird ein höchst innovatives Heizungskonzept umgesetzt. Dabei werden die neuen Heizkörper für wohlige Wärme in den Wohnräumen sorgen – das Warmwasser in den ebenfalls neuen Boilern wird mittels Wärmepumpen erhitzt.



Europäische Union Investitionen in Wachstum & Beschäftigung, Österreich.



„Dieses Projekt erhält Fördermittel aus dem Forschungs- und Innovationsprogramm Horizon 2020 der Europäischen Union unter der Fördervereinbarung Nr. 957007.“

KURZFRISTIG BEZIEHBAR!



Für alle, die rasch eine neue Wohnung benötigen, hat die GWS ein vielfältiges Angebot an (teilweise) geförderten Eigentums- und Mietwohnungen, die auch kurzfristig verfügbar sind.

WOHNEN AUF DIE SMARTER ART

Intelligente Lösungen bei der Einrichtung und Haustechnik machen das Leben einfach smarter.

Egal ob kleine oder große Wohnung – irgendwann ist jeder Kasten voll und jedes Regal gut bestückt. Dabei findet sich in jeder Wohnung ungenutzter Stauraum, der sich oft erst auf den zweiten Blick erschließt. Anstatt eines Bilds an der Wand, kann ein Hängeregale für viel zusätzlichen Platz sorgen. Auch Sitzplatz und Stauraum lassen sich perfekt kombinieren: Wer anstatt auf eine Bank als reines Sitzmöbel auf eine stabilere Kommode oder Truhe mit Auflage setzt, hat mehr davon.

MIT RAUMHÖHE SPIELEN

Zudem lohnt es sich, mit Regalkomponenten zu arbeiten, die die gesamte Höhe des Raumes nutzen. Größere Nischen lassen sich mit dem passenden Sessel zur gemütlichen Lese- oder Sitzecke umwandeln oder mit Hilfe von Holzbrettern in ein Regal verwandeln. Und auch kleinere Nischen werden mit einer Kleiderstange schnell zur Mini-Garderobe.

SMARTER ASSISTENTEN

Intelligente Lösungen zum Energiesparen und für mehr Sicherheit gibt es dank Smart-home-Assistenten. Die Haustechnik lässt sich auch in Mietwohnungen mit funkbasierten Systemen einfach nachrüsten. Viele Anbieter haben Starter-sets im Angebot. Dafür nötig ist ein Internetanschluss in der Wohnung, über den die miteinander vernetzten Geräte kommunizieren. Die Smart-home-Bridge ist das Kernelement, sie verbindet alles miteinander. Gesteuert werden die Geräte via App auf Smartphone oder Tablet.

ENERGIESPAREN LEICHT GEMACHT

Das Thema Energiesparen ist aktueller denn je, smarte Heizkörper-Thermostate unterstützen hierbei. Zudem sind sie leicht einzubauen. Dank eines Fenster- oder Türkontakts erkennt das System, ob gerade gelüftet wird und regelt für diesen Zeitraum die Heizkörper herunter. Auch die jeweilige Wohlfühltemperatur für jeden Raum kann individuell festgelegt werden. Wer auf dem Weg von der Arbeit das Wohnzimmer bereits „vorheizen“ will, kann dies ebenfalls per App steuern.

SICHERHEIT SMART GEDACHT

Im Bereich Sicherheit können smarte Lösungen ebenfalls punkten. Über intelligente Lichtsteuerung lässt sich etwa zur Urlaubszeit in der Wohnung Anwesenheit simulieren. Auch die Bewässerung der Zimmer- und Balkonpflanzen lässt sich smart steuern. Ein Mehr an Schutz bieten smarte Rauchmelder. Lösen sie aus, wird man per SMS darüber informiert. Intelligente Sensoren gibt es auch für Wasch- oder Spülmaschine. Sie senden eine Warnmeldung ans Smartphone, falls der Wasseranschluss platzt, und können helfen, großflächige Wasserschäden zu verhindern.



Bequem per App lassen sich viele Smart-home-Funktionen steuern.

SONNENSTROM UND LUFTWÄRME SIND DIE ZUKUNFT DER ENERGIEVERSORGUNG

Nachhaltige Wärmeerzeugung und alternative Stromversorgung sind für die GWS bereits seit vielen Jahren „state of the art“ – auch 2023 gibt man nochmals ordentlich Gas, Verzeihung, Sonne!

Die aktuelle Situation ist geprägt durch stark schwankende Energiekosten und den Ruf nach klimaschonenden, nachhaltigen Formen der Energie- und Wärmeerzeugung. Mit Programmen, wie „Raus aus Öl und Gas“ oder „1 Million Dächer“ will die Bundesregierung die Realisierung von Sonnenstrom auf geeigneten Dachflächen sowie den Bau alternativer Wärmeversorgungssysteme vorantreiben. Ein Ziel, das die GWS bereits seit Langem verfolgt. Nicht nur bei Neubauten, auch bei Bestandsgebäuden setzt sie auf klimaschonende und kostensparende Technologien.

ENERGIE IN EIGENPRODUKTION

Die Nachfrage nach Energie in Eigenproduktion, z. B. durch Solarthermie oder Photovoltaik sowie über regionale Versorgung (Stichwort: Nahwärmenetze) ist in

den letzten Jahren stark gestiegen. Das „Erneuerbare Wärme-Gesetz“, das den Ausstieg aus Öl und Flüssiggas (2035) sowie Erdgas (2040) im Wohnbau regelt und zeitnah im Parlament beschlossen werden soll, wird diese Nachfrage zusätzlich anheizen. Dafür wurde auch ein umfassendes Förderprogramm von Stadt, Land und Bund zur Verfügung gestellt, das den Umstieg unterstützen und erleichtern soll.

MODERNISIERUNG IN BESTANDSGEBÄUDEN

Neben den zahlreichen fix geplanten (thermischen) Sanierungen wird das Thema „Raus aus Öl und Gas“ sowie die Installation von PV-Anlagen in Bestandsgebäuden nun auch in den Hausversammlungen aktiv von der GWS angesprochen, um die Dekarbonisierung im Wohnbau voranzutreiben.

LAUFENDE KOSTEN SENKEN

Mit durchdachten Konzepten und konkreten Vorschlägen geht die GWS auf ihre Kund:innen zu, um sukzessive alle Gebäude umzurüsten und mit den neuesten Technologien auszustatten. Damit wird nicht nur eine moderne, unabhängige und umweltverträgliche Energieversorgung ermöglicht, auch die laufenden Kosten für



Die Südtirolergasse ist ein Vorzeigeprojekt der GWS bei zukunftsweisender Energieversorgung.

die Bewohner:innen können durch die Eigenstromversorgung beträchtlich gesenkt werden. Durch die parallel laufende thermische Sanierung des GWS-Gebäudebestands können weitere 30 % der jeweiligen Heizenergie und damit auch Heizkosten eingespart werden. Damit wird der Einfluss der schwankenden Energiepreise auf die Betriebskosten reduziert.

KONKRETE PLÄNE FÜR 2023

Konkret wurden und werden 2023 noch folgende Maßnahmen in Bestandsgebäuden in GWS-Verwaltung getroffen:

- Für mehr als 30 von der GWS verwaltete Objekte, die derzeit noch mit Öl und Gas beheizt werden, wurden Konzepte für einen Umstieg auf (zumeist biogene) Nahwärme erarbeitet und Angebote eingeholt.
- Bei zumindest 5 Objekten erfolgt die Umsetzung noch dieses Jahr.
- Bei 3 Mietobjekten wird 2023 eine PV-Mieterstromanlage in Zusammenarbeit mit der Energie Graz errichtet.

- Eine Pilotanlage zur Nachrüstung von Wärmepumpen in Bestandsgebäuden wird derzeit in Liezen im Rahmen eines EU-Projektes umgesetzt und steht kurz vor der Fertigstellung. (Lesen Sie dazu mehr auf Seite 8.)
- Aber auch bei Eigentumsobjekten unterstützt die GWS die Nachrüstung von PV-Mieterstromanlagen. Bislang wurden bereits 19 Machbarkeitsstudien durchgeführt, die zu einer Umsetzung von möglichst vielen Projekten führen sollen.
- Auch bei GWS-Neubauten wird auf zukunftsweisende Technologien gesetzt:
 - ♦ Wohnanlage Premstätten (Wärmepumpe + PV-Mieterstrommodell + Freie Kühlung + Lastmanagement für E-Autos)
 - ♦ Wohnanlage St. Veit in der Südsteiermark, Felix-Barazutti-Weg (Pellets + Solarthermie)
 - ♦ Projekt Graz, Lendpark (PV-Mieterstrom + Dach- und Fassadenbegrünung + Carsharing + Ladeinfrastruktur für E-Autos)

LASTMANAGEMENT FÜR E-AUTOS

Apropos Carsharing: Der Trend zur sanften Mobilität sowie zu umweltfreundlichen Antriebsalternativen ist ebenfalls deutlich zu spüren. Viele Bewohner:innen von GWS-Wohnanlagen sind bereits im Besitz eines Elektroautos. Um deren „Ladung“ ökonomisch und ökologisch zu optimieren, werden seitens der GWS in Neubauten bereits sog. Lastmanagementsysteme für die Ladeinfrastruktur (E-Mobilität) eingebaut und nun teilweise auch in Bestandsgebäuden nachgerüstet.



Ing. Mag (FH) Christian Stepanek MA, Markus Schlacher und Heinz Wolf, Team Objektmanagement vor einer Luftwärmepumpe in Liezen



PV-Anlage für Mieterstrommodell



Erstes Passivhaus im mehrgeschoßigen Wohnbau – Moserhofgasse

ICH BIN DANN MAL ... ZUHAUSE

Die eigenen 4 Wände können in jede Rolle schlüpfen: von der Wellness-Oase über den Fitness-Tempel bis zum Gemüsegarten. Wie nutzen Sie Ihre Wohnung am liebsten? Ist Ihr Zuhause für Sie auch der perfekte Urlaubsort?

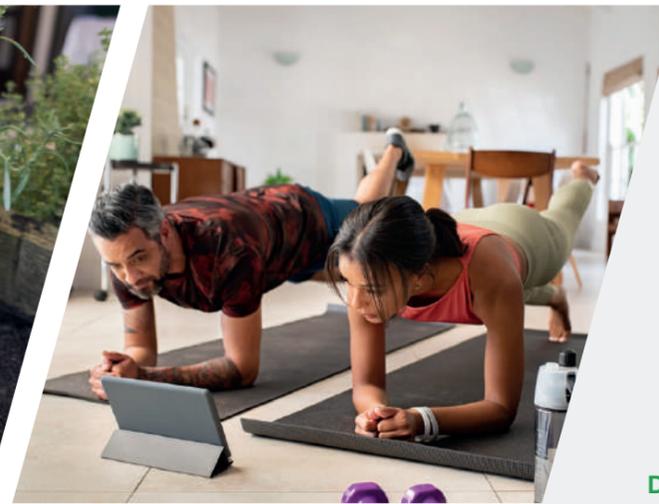
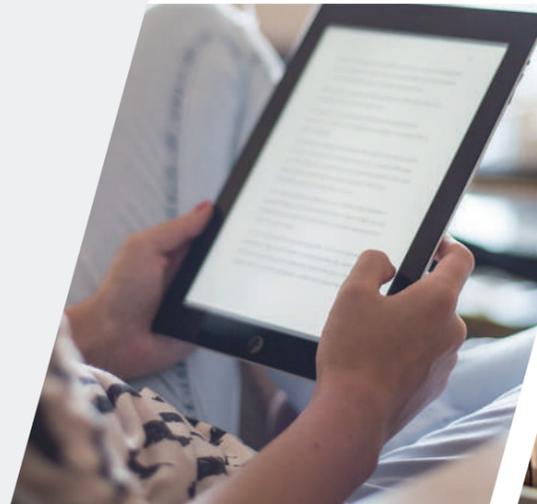
Sie könnten wieder einmal dringend Entspannung brauchen, aber der Alltag macht Ihnen einen Strich durch die Rechnung? Der Weg zum Fitness-Studio ist zu weit und beim Yoga-Kurs gibt's keinen Platz mehr? Wir verraten Ihnen, wie die eigene Wohnung ganz leicht zum Wohlfühlort wird. Und dafür muss man nur mal eben vom Sofa aufstehen ...

WELLNESS UND SELFCARE @HOME

My home is my castle – oder vielmehr mein Platz zum Wohlfühlen. Nicht nur das kuschelige Sofa vor dem Fernseher steht für Erholung pur, in Sachen Wellness lassen sich in den eigenen vier Wänden viele Orte für mehr Selfcare finden. In unruhigen Zeiten muss man schließlich besonders auf Entspannung achten und den Blick auch mal nach innen richten. Dabei braucht man für Meditation und Yoga nicht unbedingt ein teures Abo in einem Studio, tolle und seriöse Videos findet man auch auf YouTube – nur auf eine gute Yoga-Matte sollte man Wert legen.

LIEBLINGSSTUDIO "HOME-GYM" – SPORTLICH ZU HAUSE

Gleiches gilt für sportliche Typen und das „Home-Gym“, wie es heißt, wenn das Zuhause zum Fitnessstudio umfunktioniert wird. Beliebt bei jenen, die viel Platz haben, ist aktuell das Rudergerät, weil es auf einfache Art viele Muskelgruppen stärkt. Doch wirklich nötig, um in der eigenen Wohnung fit zu werden bzw. zu bleiben, ist eigentlich nur eine Gymnastikmatte. Bodyweight-Workouts, also Übungen mit dem eigenen Körpergewicht, liegen ohnehin im Trend. Und das bedeutet auch in diesem Zusammenhang, dass es neben kostenpflichtigen Abos auch viele gute frei verfügbare Anleitungsvideos im Internet gibt.



DA GEHT NOCH MEHR ...

Wem Bodyweight-Trainings zu wenig Herausforderung sind, der kann die Intensität vieler Übungen ganz leicht mit Power-Bands oder Thera-Bändern, also bunten Gummibändern mit unterschiedlichem Widerstand, enorm steigern. Sie brauchen im Gegensatz zu anderen Trainingsgeräten kaum Platz und weggeräumt sind die Fitness-Helfer dann auch ganz rasch. So wird die Wohnung bestimmt zum Lieblingsstudio. Ach ja, Motivation wäre auch keine schlechte Zutat, denn zu Hause muss man natürlich selbst bestimmen, wann es losgeht – und dann dranbleiben. Ob Yoga oder Workout, online gibt es genügend Pläne für beispielsweise eine 4-Wochen-Challenge, damit es abwechslungsreich bleibt.

ENTSPANNUNG PUR – BEIM „GARTELN“

Meditation ist gut, Gartenarbeit ist besser, finden manche. Das viele Grün der Pflanzen und die Tätigkeiten wie Pflanzen oder Jäten sind gut für unsere Psyche. Und auch das lässt sich fast überall verwirklichen. Wer meint, dass er zu wenig Platz für einen Garten hat, sollte sich definitiv von den Ideen im Internet inspirieren lassen. Ob die Kräutertöpfe für das Fensterbankerl in der Küche, kreative Regale oder praktische Tischhochbeete für den Balkon oder die Terrasse – für jedes Platzangebot lässt sich eine gute Lösung finden. Während die einen sich mit einer bunten Blumenwelt den wunderbaren Ausblick sichern, geht es den anderen um den ganz persönlichen Nutzen. Denn die Belohnung für Gemüsegärtner:innen folgt auf dem Fuß: Der Salat schmeckt mit frischen Kräutern einfach am besten. Und wer Tomaten, Zucchini oder Beeren in einem großen Topf oder einem Tischbeet pflanzt, kann sich mit ein bisschen Pflege auf eine gute eigene Ernte freuen. Damit die Work-Relax-Balance zuhause stimmt, sollte man übrigens unbedingt Platz für einen gemütlichen Liegestuhl oder eine Hängematte auf dem Balkon lassen.

DEN URLAUB NACH HAUSE HOLEN

Und wenn das Fernweh lockt? Auch dann kann man ganz einfach das eigene Zuhause in eine wunderbare Erholungsoase verwandeln. Wie wäre es mit einer kulinarischen Reise nach Italien oder Spanien mit köstlichen Antipasti und schmackhaften Tapas. Schon das Zubereiten der Speisen kann man zu einem kleinen Event machen, indem man die passende Musik auflegt und in das Lieblingsommeroutfit schlüpft. Auch der landestypischen Dekoration des Tisches sind natürlich keine Grenzen gesetzt. Für den perfekten Abschluss des Abends sorgt noch ein Glas Wein oder ein alkoholfreier Cocktail auf dem Balkon oder der Terrasse, während man die Aussicht auf die Umgebung genießt.



GWS/ exklusiv

**8010 GRAZ – WALTENDORF
BURGFRIEDWEG 33 UND 35**
HWB Ref. SK: 42-43 kWh/m²a fGEE: 0,72-0,74

- 22 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Split-Levelwohnungen
- Dachterrasse, Eigengarten
- Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage
- Tiefgarage, Lift u.v.m.
- Bezug: ab sofort möglich

69-118 m²



GWS/

**8302 NESTELBACH BEI GRAZ
HAUPTSTRASSE 50-54C**
HWB Ref. SK: 36-50 kWh/m²a fGEE: 0,64-0,65

- 33 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- Eigengarten mit Terrasse, Balkon, Dachterrasse
- tlw. Maisonette-Wohnungen mit Reihenhaus-Charakter
- tlw. Kaminanschluss
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- Lift Haus 50, Tiefgarage
- Fertigstellung: Sommer 2024

57-116 m²



GWS/ exklusiv

**8042 GRAZ – ST. PETER
MESSENDORFBERG 202 A BIS C**
HWB Ref. SK: 36-42 kWh/m²a fGEE: 0,65-0,67

- 13 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- Eigengarten mit Terrasse oder Dachterrasse
- Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage
- Tiefgarage, Lift
- allgemeiner Naschgarten
- Bezug: ab sofort möglich

66-149 m²



GWS/

**8141 PREMSTÄTTEN
HAUPTSTRASSE 161 A, B, C**
HWB Ref. SK: 36-47 kWh/m²a fGEE: 0,68-0,72

- 29 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- Penthousewohnungen mit Dachterrasse
- Eigengarten mit Terrasse oder Balkon
- tlw. Kaminanschluss
- Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung
- tlw. Lift, offene Garage oder Carport
- Fertigstellung: Herbst 2023

49-109 m²



GWS/

**8073 FELDKIRCHEN BEI GRAZ
FRIEDRICH-RITTER-WEG 10-22**
HWB Ref. SK: 36-39 kWh/m²a fGEE: 0,80-0,84

- 122 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Eigengarten, Balkon oder Dachterrasse
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- Lift, Tiefgarage
- Nähe zu S-Bahn-Station, Bus
- Fertigstellung: Herbst 2023

42-82 m²



GWS/

**8430 LEIBNITZ
IGNATZ-FORSTNER-GASSE 6, 8 UND 10**
HWB Ref. SK: 27-34 kWh/m²a fGEE: 0,64-0,67

- 29 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
- Eigengarten mit Terrasse, Balkon
- tlw. Maisonette-Wohnungen
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- Lift, Tiefgarage
- Fertigstellung: Sommer 2023

54-97 m²



GWS/

**8501 LIEBOCH
NADEGGERWEG 28-34**
HWB Ref. SK: 37-40 kWh/m²a fGEE: 0,69-0,71

- 28 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 3- und 4-Zimmer-Wohnungen als Maisonette, Geschöß- oder Penthousewohnung
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- Carports, Freiabstellplätze
- Fertigstellung: Sommer 2023

73-109 m²



GWS/

**8423 ST. VEIT IN DER SÜDSTIEIERMARK
FELIX BARAZUTTI WEG 14 UND 16**
HWB Ref. SK: 29 kWh/m²a fGEE: 0,65

- 12 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
- Eigengarten mit Terrasse, Balkon
- solare Warmwasseraufbereitung, Pelletsheizung
- Carports
- Fertigstellung: Herbst 2023

63-90 m²



Musterwohnung – jetzt besichtigen!



GWS'

Graz, Lendpark - So grün kann wohnen sein

HWB Ref. SK: 33 kWh/m²a fGEE 0,71



Moderne Büroflächen



Starten Sie Ihr Business!



Ihr Traum vom eigenen Café



... mit Gastgarten

GWS' GWS' / exklusiv

Kontakt:

Tel.: +43 (0) 316 / 8054

E-Mail: gws@gws-wohnen.at, www.gws-wohnen.at

GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft

für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.

Plüddemangasse 107, 8042 Graz