

Wir realisieren Wohn(t)räume



Siedlungsgenossenschaft Köflach



Kommunalbau GmbH



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN WERTE LESERINNEN UND LESER

Bereits seit 1947 ist es unsere Aufgabe, den sozialen Wohnbau im Bezirk Voitsberg sowie in vielen anderen steirischen Gemeinden zu fördern bzw. sicherzustellen und so einer breiten Bevölkerungsschicht und Familien erschwinglichen und ansprechenden Wohnraum zu bieten.

Wir zeigen soziale Verantwortung und kommen mit folgenden Leistungen dem genossenschaftlichen Gedanken nach:

- Wohnungsbau
- Sanierungsmaßnahmen
- Hausverwaltung
- Kooperation mit Gemeinden (Wohnungs- und Kommunalbau)
- HOME & GREEN (Gebäude- und Grundstückspflege)
- Instandhaltung

Neben der Bereitstellung adäquaten Wohnraums arbeiten wir auch eng mit zahlreichen Gemeinden in der gesamten Steiermark zusammen. Wir sind darauf spezialisiert, Gemeinden bei ihren kommunalen Bauvorhaben zu unterstützen und die Projektleitung zu übernehmen – von der Beratung und Planung bis hin zur Endabnahme.

Als Genossenschaft ist es für uns selbstverständlich, dass unsere Gewinne wieder in den sozialen Wohnungsbau reinvestiert werden. So schaffen wir einen Generationenausgleich und sorgen für eine dauerhafte Optimierung der Lebensqualität in den von uns verantworteten Wohngebäuden.

Sie haben Fragen, sind an unseren Leistungen in der Hausverwaltung interessiert, sind auf der Wohnungssuche oder möchten sich von uns zu einem Bauvorhaben beraten lassen?

Kontaktieren Sie uns, wir sind gerne für Sie da!



Vorstand:

Dr. Petra Neuherz,

Ing. Peter Mirnig, MSc



GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN IN ÖSTERREICH

Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) sind Unternehmen, die Wohnungen für breite Kreise der Bevölkerung zur Verfügung stellen. Sie tun dies nicht in gewinnmaximierender, sondern in gemeinwohlorientierter Weise. Ihre Geschäftstätigkeit ist durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sowie ergänzende Verordnungen reguliert. Mit Stand 2023 gibt es in Österreich 183 GBVs: 97 Genossenschaften, 75 Gesellschaften mit beschränkter Haftung und 10 Aktiengesellschaften.

Heute wohnt fast jeder fünfte Haushalt in einer Wohnung einer „Gemeinnützigen“. Der Verwaltungsbestand der GBVs ist von etwa 45.000 Wohnungen nach Ende des 2. Weltkriegs auf heute rund 700.000 Miet- und 300.000 Eigentumswohnungen gestiegen. Im Neubau ist der Marktanteil der Gemeinnützigen noch höher: Jährlich werden mehr als 15.000 Wohnungen fertiggestellt, die meisten davon unterstützt durch Wohnbauförderungsmittel. Das macht im Schnitt (seit 2017)

Fact's

- > **182** Gemeinnützige Bauvereinigungen
- > **700.000** Miet- und Genossenschaftswohnungen
- ~ **3,9 Mrd. €** Neubauinvestitionen
- > **1,2 Mrd. €** Sanierungsinvestitionen

25 Prozent der gesamten Wohnbauleistung Österreichs aus, bezogen auf den Geschoßwohnbau sogar deutlich über 41 %.

Dank der Kombination des Geschäftsmodells „Wohnungsgemeinnützigkeit“ mit den Effekten der Wohnbauförderung liegt die Miete pro Quadratmeter bei GBVs im Schnitt um ca. 27 % unter jener bei gewerblichen Vermietern. Da sie mit ihrem Wohnungsbestand stabilisierend auf den gesamten Wohnungsmarkt einwirken, nehmen die GBVs eine Schlüsselposition in der Wohnversorgung ein.





DIE PRINZIPIEN DER WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT

Im WGG sind die Grundprinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit verankert, die in ihrer Kombination ein Alleinstellungsmerkmal der GBVs sind. Die Grundprinzipien sind:

Kostendeckung: GBVs müssen mit ihren 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 („Kostenmiete“). Auch Wohnungen, deren Finanzierungsdarlehen bereits getilgt sind, unterliegen dauerhaft einer Mietzinsbeschränkung, der so genannten Grundmiete.

Gewinnbeschränkung: Ertragskomponenten sind bei den GBVs durch das WGG und verschiedene Verordnungen genau festgelegt und in ihrer Höhe begrenzt.

Vermögensbindung: Eigenkapital ist auf Dauer für gemeinnützige Zwecke gebunden.

Begrenzter Geschäftskreis: Eine gemeinnützige Bauvereinigung muss insbesondere folgende Hauptgeschäfte betreiben: Errichtung,

Verwaltung und Sanierung von Wohnungen. In untergeordnetem Maß sind Nebengeschäfte (z.B. Errichtung von Geschäftsräumen, Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen) sowie – mit Zustimmung durch die Landesregierung – bestimmte Zusatzgeschäfte zulässig.

Personelle Einschränkungen: GBVs müssen von Angehörigen des Baugewerbes unabhängig sein, um Koppelungsgeschäfte zum Nachteil der Kunden zu verhindern. Dies gilt vor allem für die Funktionäre von gemeinnützigen Unternehmen. Auch die Bezüge von Funktionären und Angestellten sind gesetzlich reguliert.

Revisionspflicht: Alle gemeinnützigen Bauvereinigungen müssen einem Revisionsverband angehören und sich jährlich einer Prüfung durch unabhängige RevisorInnen unterziehen. Die Revision prüft nicht nur die Einhaltung der Bilanzierungsgrundsätze, sondern auch die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens, die Zweckmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die Einhaltung der WGG-Bestimmungen.

Quelle: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband (www.gbv.at)

LEBENSWERT, LIEBENSWERT, LEISTBAR

Beim Thema Wohnen geht es uns nicht nur um das Gebäude selbst, sondern um das Wohl der gesamten Gesellschaft und um Lebensqualität. Deshalb haben es sich die SGK und Vobis zur Aufgabe gemacht, einen Spagat zwischen Leistbarkeit und Wohnqualität zu schaffen. Denn Lebensqualität definiert sich zunehmend über leistbaren Wohnkomfort. Es ist wichtiger als je zuvor, die eigenen vier Wände als Ruhepol zu gestalten, denn in einer zunehmend vernetzten Welt sehnen wir uns danach, abschalten zu können.

Vor allem in den Ballungszentren sind Wohnungen gefragter denn je, das spiegelt sich auch im Mietpreis wider. Doch immer mehr

Leute aller Altersklassen zieht es wieder aufs Land. Wohnen im Grünen, jedoch nicht weit weg vom Ballungszentrum, lautet die Devise. Die Gründe hierfür sind, dass die Kinder wieder in der Natur aufwachsen; es herrscht ein miteinander Tür an Tür sowie überwiegend eine familiäre Atmosphäre. Die günstigeren Mieten, ein eigener Garten und die dazugehörige Parkplatzsituation runden das Ganze ab.

Deswegen entwickeln wir unsere Wohnkonzepte nicht nur in unserer Lipizzanerheimat, sondern sind auch in der gesamten Steiermark vom Ausseerland bis in die Südsteiermark vertreten.





HISTORISCHE MEILENSTEINE DER SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT KÖFLACH

1947 wurde die Siedlungsgenossenschaft Köflach gegründet. Hintergrund war der florierende Braunkohleabbau im Bezirk Voitsberg, der viele Siedler anzog, wodurch angemessener Wohnraum schnell knapp wurde.

1948 wurde mit dem Bau der ersten Siedlungshäuser begonnen.

Anfang der **50er** Jahre erlebte die SGK ihre Blütezeit. Die Baumaßnahmen im Einfamilienhausbereich florierten. Ebenso wurden Eigentumswohnungen in Geschossbauweise errichtet.

In den **70er** und **80er** Jahren wurde das Hauptaugenmerk auf den Geschosswohnbau für die Vermietung von Wohnraum gelegt.

Ende der **90er** Jahre rückte man die Senioren in den Mittelpunkt und das Portfolio der SGK wurde um die Sparte betreutes Wohnen, Seniorenwohnungen und Pflegeheime erweitert.

1999 wurde die Reinigungs- und Homeservice-sparte „HOME & GREEN“ ins Leben gerufen.

Ab **2000** etablierten sich die Reihenhäuser mit einem kleinen, eigenen Garten zu einer beliebten Wohnform für junge Familien.

2005 wurde die 100%ige SGK-Tochter Vobis Kommunalbau GmbH gegründet, wodurch der Leistungsbereich um den kommunalen Objektbau erweitert wurde.

2016 kam ein Instandhaltungstrupp hinzu, der seitdem Reparaturen und Sanierungen an Wohnungen und Objekten durchführt.

2017 erfolgte der Projektstart für die ersten Jugendstartwohnungen „Smart Start“. Mit diesem Modell wird der erste, eigene Wohnraum für junge Erwachsene geschaffen.

2020 wurde das Projekt „Generationenwohnen“ ins Leben gerufen, bei dem ein gemeinsames Miteinander zwischen Jugendlichen, Senioren und Familien generationenübergreifend in einem Wohnprojekt realisiert wird.

DAS TEAM DER SGK UND VOBIS



Unser Team im Bezirk Voitsberg setzt sich aus rund 40 engagierten und erfahrenen Mitarbeitern zusammen, die für das Wohl der Genossenschaft tagtäglich ihr Bestes geben. Ob in der Verwaltung, Buchhaltung oder im technischen Bereich: Jeder Mitarbeiter ist bestens qualifiziert und wird durch regelmäßige Fort- und Weiterbildungen stets auf dem aktuellen Wissensstand gehalten. So können wir eine gleichbleibend hohe Qualität unserer Leistungen dauerhaft gewährleisten.



Wir schaffen Lebensqualität.





WIR REALISIEREN WOHN(T)RÄUME

Bei der Schaffung von neuem Wohnraum berücksichtigen wir verstärkt die Ansprüche der jungen Generation – sprich Singles und Jungfamilien – sowie die Bedürfnisse von „Best Ager“ und der Generation 70+.

Dabei bieten wir umfassende Leistungen aus einer Hand: von der Beratung, organisatorischen Planung und Erstellung eines Finanzierungsmodells über die Ausschreibung und Vergabe sowie Abwicklung von Förderansuchen bis hin zur örtlichen Bauaufsicht und Endabnahme.



Vorstand: Dr. Petra Neuherz, Ing. Peter Mirnig, MSc

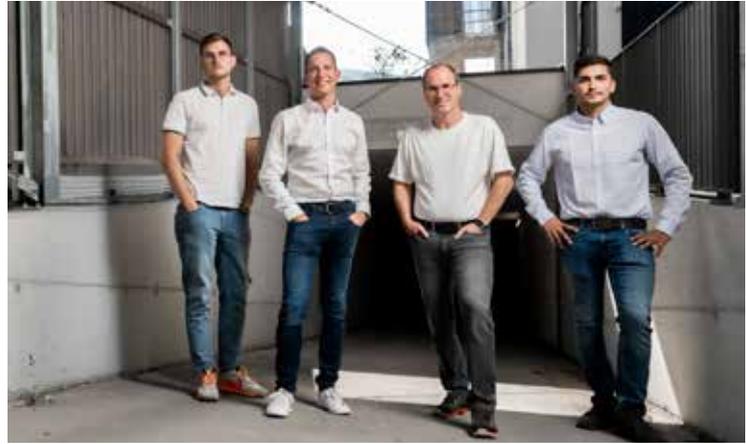
UNSER PORTFOLIO



OBJEKTBAU UND MEHR

Neben unserer Kernkompetenz, dem sozialen Wohnungsbau, sind wir auch im Objektbau für öffentliche Körperschaften tätig.

Dabei setzen wir auf solide Bauunternehmen und kompetente Handwerksbetriebe aus der Region, auf die wir uns dank jahrelanger Zusammenarbeit verlassen können. Zielführend ist für uns eine fach- und termingerechte Fertigstellung aller Bauprojekte. Der festgesetzte Bauzeitplan wird von uns laufend überwacht, Abläufe werden angepasst und Leistungen entsprechend koordiniert.



TEAM BAULEITUNG:

Johannes Halb, Ing. Peter Mirnig MSc, Ing. Christian Köppel MSc und Ing. Manuel Willibald Pressler

WIR BRINGEN GEBÄUDE & GRUNDSTÜCK AUF VORDERMANN

Über unsere Tochterfirma Vobis können wir Ihnen unseren umfassenden Gebäudeservice HOME & GREEN anbieten. Zuverlässige Teams erledigen klassische Hausmeisterdienste wie z.B. die Reinigung des Stiegenhauses, das Sauberhalten der allgemeinen Flächen und Wege, Rasenmähen und Hecken schneiden, Fensterreinigung u.v.m.

Das genaue Leistungspaket wird dabei individuell an Ihre Ansprüche angepasst.

Zusätzlich beschäftigen wir einen kompetenten Renovierungstrupp, der kleinere Arbeiten, wie beispielsweise Böden wechseln, Wände streichen u.a., fachgerecht erledigt.



WIR REINIGEN



WIR PFLEGEN

WIR SIND FÜR SIE DA



AUS ALT MACH NEU

Wir sind Ihr Ansprechpartner, um aus sanierungsbedürftigen Gebäuden wieder lebenswerten und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu erschaffen. Dabei legen wir großen Wert darauf, vorhandene Stilelemente wie z. B. Mauerwerk oder Dachbalken nach Möglichkeit zu erhalten und so den ursprünglichen Gebäudecharme zu bewahren.

Bei Sanierungsarbeiten an älteren Gebäuden stehen oftmals Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Objekts im Vordergrund, welche vom Land Steiermark gefördert werden. Ebenso wie Arbeiten zur ökologischen Verbesserung, die Erneuerung von Haustechnikanlagen, Sicherheitsmaßnahmen und Erhaltungsarbeiten.

Wir beraten Sie hinsichtlich der Fördermöglichkeiten und planen sowie überwachen die Sanierungsarbeiten von A bis Z.

TEAM HAUSVERWALTUNG



Böhmer Christian, Böhmer Anja, Kollmützer Marco, Lukofnak Verena, Königshofer Lisa, Hanke Petra, Groß Thomas, Christof Julian, Veit Carmen, Messner Waltraud

KAUFHAUS ERLBECK - KÖFLACH



GASTHAUS LASSLHOF - RIEGERSBURG



WALLNERHOF - BAD GLEICHENBERG



BAUHOF BÄRNBACH



TEAM OFFICE



Claudia Krugfahrt, Anja Böhmer

TEAM VERMARKTUNG



Marco Kollmützer, Thomas Groß, Christian Böhmer



BEI UNS FÜHLEN SIE SICH GUT AUFGEHOBen

Nutzen Sie unsere umfassenden Kompetenzen und jahrelange Erfahrung in der professionellen Verwaltung von Wohnungen, Wohngebäuden und Geschäftslokalen. Gemeinsam mit unserer Tochterfirma Vobis verwalten wir 5.607 Einheiten in der gesamten Steiermark (Stand 2024). Unsere Mieter und Eigentümer werden in der Verwaltung optimal betreut.

Unser Ziel ist es, Mietern ein problemloses, langes Mietverhältnis in der Wohnung ihrer Träume zu ermöglichen und Eigentümer im Hinblick auf ihre Immobilie komplett zu entlasten. Wir stehen als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung – sei es für Wünsche, Anregungen oder Schadensmeldungen, deren Behebung sofort abgewickelt wird.

TEAM RECHNUNGSWESEN



Denise Murg, Silke Scherz, Marina Neukam, Barbara Maurer, Melanie Lidl, Nadine Stacher

DIE SGK ALS STARKER PARTNER DER GEMEINDEN

Als Genossenschaft freuen wir uns sehr über die enge Zusammenarbeit mit Gemeinden, die in den letzten Jahren ausgeweitet und intensiviert werden konnte.

So haben wir mittlerweile zahlreiche Projekte mit mehr als 50 Gemeinden vom Ausseerland bis in die Südsteiermark realisiert. Dabei handelt es sich um Objekte wie z. B. Kindergärten, Schulen, Sportanlagen, Ärztezentren, Veranstaltungs- oder

Nahversorgungszentren, Gemeindeämter und vieles mehr. Auch hier kommt das Kostendeckungsprinzip zum Einsatz: Es werden ausschließlich jene Kosten weiter verrechnet, die tatsächlich für den Bau des Objektes anfallen.

Wie in allen Baubelangen bieten wir auch den Gemeinden ein umfassendes Leistungsspektrum und betreuen jedes Projekt von der Erstberatung bis hin zur Endabnahme.





Prokuristin



Denise Murg
Prokuristin
03144 / 70 811-88
murg@sgk.at

Office



Claudia Krugfahrt
Assistentin der GF
03144/70 811-77
krugfahrt@sgk.at



Anja Böhmer
Office Management
03144/70 811-71
boehmera@sgk.at

Vermarktung



Marco Kollmützer
Vermarktung
0664/62 17 389
kollmuetzer@sgk.at



Verena Lukofnak
Vermarktung, Vertragswesen
0664 / 52 20 863
lukofnak@sgk.at

Rechnungswesen



Barbara Maurer
Rechnungswesen
03144/70 811-86
maurer@sgk.at



Silke Scherz
Rechnungswesen
03144/70 811-78
scherz@sgk.at



Marina Neukam
Rechnungswesen - Bau
03144/70 811-72
neukam@sgk.at



Melanie Lidl
Rechnungswesen - Vobis
03144/70 811-92
lidl@sgk.at



Nadine Stacher
Rechnungswesen
03144/70 811-93
stacher@sgk.at

Hausverwaltung



Christian Böhmer
Hausverwaltung
0676/55 22 668
boehmer@sgk.at



Lisa Königshofer
Hausverwaltung
03144/70 811-96
koenigshofer@sgk.at



Waltraud Messner
Hausverwaltung
03144/70 811-91
messnerw@sgk.at



Thomas Groß
Hausverwaltung
0676/31 52 173
groiss@sgk.at



Petra Hanke
Vobis, Home & Green
0664 / 40 12 862
hanke@sgk.at



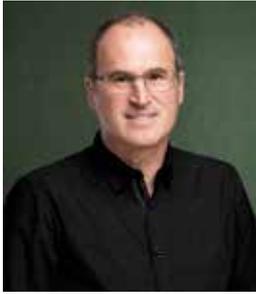
Christof Julian
Hausverwaltung
0664 / 52 20 864
christof@sgk.at



Veit Carmen
Hausverwaltung
03144 / 70 811-96
veit@sgk.at



Technische Bauleitung



Ing. Christian Köppel MSc
Technische Bauleitung
0664/52 20 865
koeppel@sgk.at



Johannes Halb
Technische Bauleitung
0676/60 63 433
halb@sgk.at



Ing. Manuel Pressler
Technische Bauleitung
0676/30 90 670
pressler@sgk.at

Instandhaltung



Andreas Kalpacher



Jochen Rumpf



Markus Tippler

Home & Green



Renate Resch



Sylvia Gaisch



Elisabeth Hofbauer



Corinna Acham



Romana Auer



Claudia Wagner



Iris Guggi



Ulrike Haas



Katharina Kleinböck



Amal Meshraky



Anita Lazarus



Brigita Kristofova



Melinda Ivett Glavanovics

UNSERE PROJEKTE



Nahversorger **Riegersburg**

Am Fuße der Riegersburg wurde ein modernes Nahversorgungszentrum errichtet. Im Erdgeschoß befindet sich eine Spar-Filiale. Im neuen Gebäude sind zudem die Polizeiinspektion und die Raiffeisenbank, sowie die Ordination einer Allgemeinmedizinerin und eine Pizzeria ansässig.



Wiesenweg **Rosental**

In Rosental an der Kainach wurden 9 geförderte Reihenhäuser und 20 Terrassenwohnungen im Rahmen der Steiermärkischen Wohnbauförderung errichtet.

Wohnfläche: 75 m² oder 90 m²
Einheiten: 20 Wohnungen + 9 Reihenhäuser



Baumschulgasse **Hartberg**

In Hartberg wurde ein modernes Wohngebäude mit einer Tiefgarage errichtet. Mit Hilfe der Steiermärkischen Wohnbauförderungen wurden im Ortszentrum von Hartberg insgesamt 54 Wohneinheiten errichtet.

Wohnfläche: 50 – 103 m²
Einheiten: 54 Wohnungen



Bahnhofstraße **Voitsberg**

In Voitsberg wurde ein modernes Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten in der Bahnhofstraße gebaut. Das viergeschossige Bauwerk wurde in einer Kombination aus Massiv- und Holzriegelbau errichtet.

Wohnfläche: 65 m² oder 75 m²
Einheiten: 12 Wohnungen



Florianiweg **Gaal**

Im Florianiweg in der Gaal wurden 10 geförderte Wohnungen in Holzriegelbauweise errichtet. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse bzw. einen Balkon sowie einen Kellerersatzraum.

Wohnfläche: 56 – 70 m²
Einheiten: 10 Wohnungen



Reihenhausanlage **St. Peter am Ottersbach**

Als erfahrener und zuverlässiger Partner errichtete die SGK ein modernes Wohnbauprojekt in St. Peter am Ottersbach mit 20 geförderten Reihenhäuser. Die Wohnanlage teilt sich in 5 Baukörper auf.

Wohnfläche: 85 – 90 m²
Einheiten: 20 Wohnungen



Grinschgl-Weg **Fürstenfeld**

In Fürstenfeld errichtet die SGK im Zuge der steiermärkischen Wohnbauförderung ein modernes Wohnbauprojekt mit insgesamt 33 Wohneinheiten.

Wohnfläche: 90 m²
Einheiten: 33 Wohnungen



Sommersbergseestraße **Bad Aussee**

In der Sommersbergseestraße in Bad Aussee wurde ein modernes Wohnbauprojekt im Rahmen eines Architektenwettbewerbs errichtet. Es wurden 46 geförderte Wohnungen in einer Kombination aus Massiv- und Holzriegelbau errichtet.

Wohnfläche: 54 m² - 87 m²
Einheiten: 3 Reihenhäuser und 43 Wohnungen



WIR SCHAFFEN LEBENSQUALITÄT



Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Köflach

Vobis Kommunalbau GmbH

Grazer Straße 2, 8580 Köflach

Tel.: 03144 70811-0

Fax: 03144 70811-76

E-Mail: sgk@sgk.at

Web: www.sgk.at



Parteienverkehr

Mo. bis Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr

und nach telefonischer Terminvereinbarung

Design: www.kreativ-praxis.at

Foto: Fa. Kump, die Abbilderei, Tourismusverband Lipizzanerheimat, Shutterstock, Siedlungsgenossenschaft Köflach