



Rück blick 19

Jahresbericht
2019

nhtiroel@nht.co.at
www.neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpstraße 47
6020 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



05	Vorwort der Geschäftsführung
06	Gesellschafter und Aufsichtsrat
07	Mietpreisvergleich 2019
09	Übergebene Wohnbauprojekte 2019
19	Kommunale Bauprojekte: Rück- und Ausblick
21	Neubau und geplante Projekte 2020
23	Neubauprojekte 2020
25	Geplante Bauprojekte 2020
27	Kunst am Bau
31	Forschung und Entwicklung
33	Jahresabschluss - Bilanz 2019
34	Gewinn- und Verlustrechnung
35	Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnung
36	Aus- und Weiterbildung
37	Dank
38	Zahlen, Daten, Fakten
39	Impressum



Wohnanlage Innsbruck, Pradler Sagen

Sicheres Zuhause in Krisenzeiten

Die NHT blickt erneut auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Mit 521 errichteten Neubauwohnungen und ca. 600 Wohnungssanierungen hat unser Unternehmen wieder einen hohen Anteil zum leistbaren Wohnen in Tirol beigetragen. Wir zählen damit zu den größten, gemeinnützigen Bauträgern in Österreich.

Die Notwendigkeit des eigenen Zuhauses hat gerade in den letzten Wochen eine neue Bedeutung erfahren. Auch in dieser außergewöhnlichen Zeit konnten wir den über 40.000 Tirolerinnen und Tirolern, die in einer Wohnung der NHT daheim sind, einen sicheren Rückzugsort bieten. Engagierte und kompetente Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kümmern sich laufend um die Pflege und Betreuung der mehr als 19.000 von uns verwalteten Wohneinheiten. Die geringe Wechselrate ist dabei wichtiger Gradmesser hoher Kundenzufriedenheit.

Wir fühlen uns aber nicht nur unseren Bewohnerinnen und Bewohnern verpflichtet, sondern sehen uns auch als verlässlichen Partner zahlreicher Tiroler Gemeinden. Und das seit über 80 Jahren. In jeder dritten Kommune steht ein Wohngebäude der NHT. Mit unseren modernen, im Passivhausstandard errichteten Häusern schaffen wir hohe und leistbare Wohnqualität.

Zahlreiche Großbaustellen von Landeck bis Kufstein lassen uns zuversichtlich in die Zukunft blicken. Die alten Südtiroler Siedlungen werden sukzessive erneuert und mehrere hundert Millionen Euro für neuen, gemeinsam mit renommierten Architekten gestalteten, zeitgemäßen Wohnraum investiert.

Mit der fortschreitenden Umstellung auf erneuerbare Energien in allen unseren Wohnanlagen wollen wir Vorreiter beim Klimaschutz sein und neue, innovative Modelle für flexiblere Wohnformen umsetzen. Wenn sich alles um uns herum verändert, wollen wir einen Schritt voraus sein!



Hannes Gschwentner (li) und
DI Mag. Markus Pollo (re),
Geschäftsführung

Gesellschafter

Land Tirol
Stadt Innsbruck



Aufsichtsrat
Vorsitzer

Mag. Jakob Wolf
Landtagsabgeordneter und Bürgermeister,
Umhausen

Aufsichtsrat
Vorsitzer-Stellvertreter

Mag. Lukas Krackl
Gemeinderat,
Innsbruck

Aufsichtsrat Mitglieder

Mag. Markus Kröll
Angestellter, Innsbruck

Andreas Wanker
Gemeinderat, Innsbruck

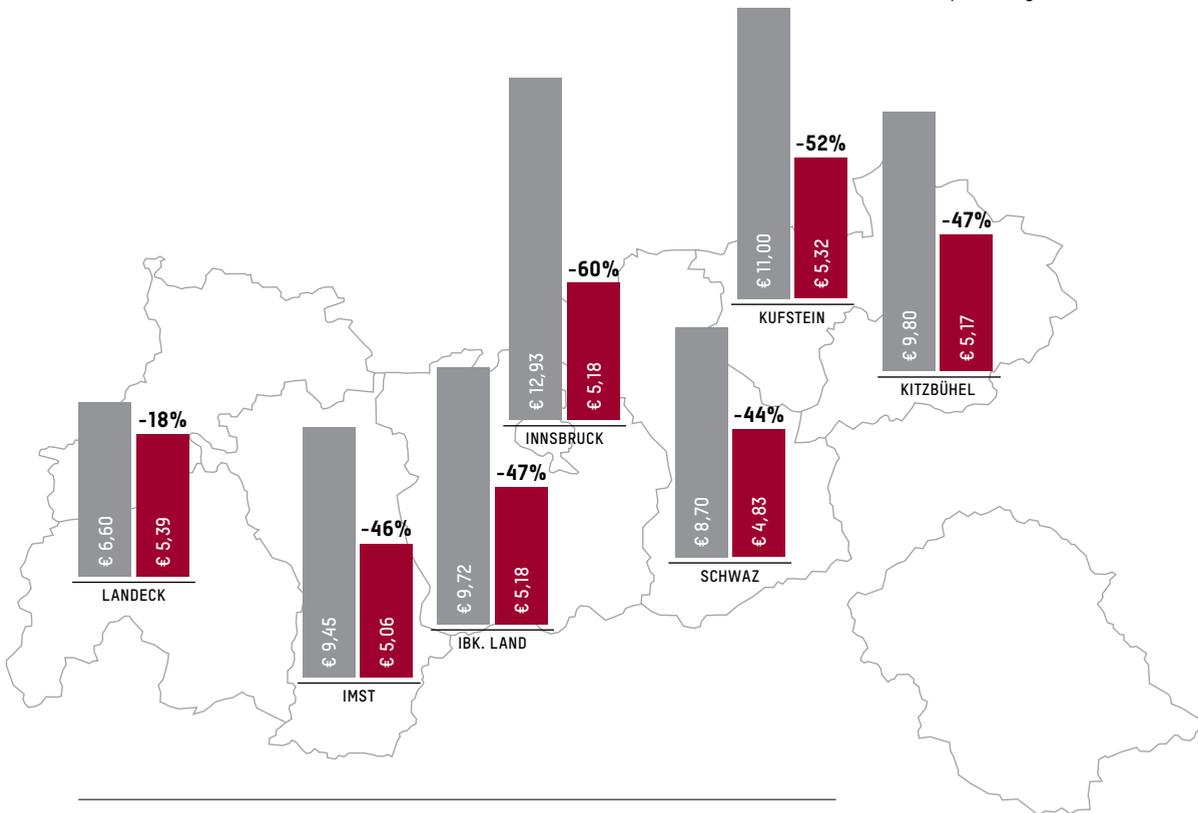
Dr.ⁱⁿ Margit Schäfer
Selbständig, Aldrans

Univ.-Prof.ⁱⁿ DIⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Maria Schneider
Architektin, Innsbruck

Bmstr. Ing. Elmar Draxl
Obmann des Betriebsausschusses,
Mieming

Claudia Eppensteiner
Angestellten-Betriebsrätin, Matrie

Peter Lener
Arbeiter-Betriebsrat, Innsbruck



■ Tiroler Immobilienpreisspiegel 2019¹⁾
 Ø Mietpreis in Euro pro Nutzquadratmeter

■ NHT Nettomietzins
 Ø Mietpreis in Euro pro Nutzquadratmeter

Bezirk Imst

Obsteig, Langgarten, 1. BA, 16 Mietwohnungen

Bezirk Innsbruck Stadt

Innsbruck, Pradler Saggen, 1. und 2. BA
 90 Mietwohnungen, 1 Arztpraxis

Bezirk Innsbruck Land

Götzens, Bachweg, 11 Mietwohnungen
 Rum, Steinbockallee, 64 Mietwohnungen
 Telfs, Südtiroler Siedlung, 2. BA,
 46 Mietwohnungen

Bezirk Kitzbühel

Kitzbühel, Südtiroler Siedlung, 3. BA,
 17 Mietwohnungen
 St. Johann in Tirol, Oberhofenweg,
 26 Miet- und 15 Eigentumswohnungen

Bezirk Kufstein

Kundl, Klammerstraße, 19 Mietwohnungen
 Niederndorf, Rumersbachstraße, 2. BA,
 12 Mietwohnungen
 Wörgl, Südtiroler Siedlung, BA 1a,
 65 Mietwohnungen, eine Einheit für den
 Jugendtreff Wörgl
 Wildschönau, Oberau, 9 Mietwohnungen,
 Umbau der alten Volksschule

Bezirk Landeck

Landeck, Malsersstraße, 21 Mietwohnungen
 Fiss, Personalhaus, 32 Mietwohnungen,
 ein Fitnessstudio

Bezirk Schwaz

Zell am Ziller, Stöcklerfeld, 14 Eigentums-
 wohnungen
 Jenbach, Burgeck, 19 Eigentumswohnungen
 Jenbach, Norbert-Pfretschner-Straße,
 45 Mietwohnungen

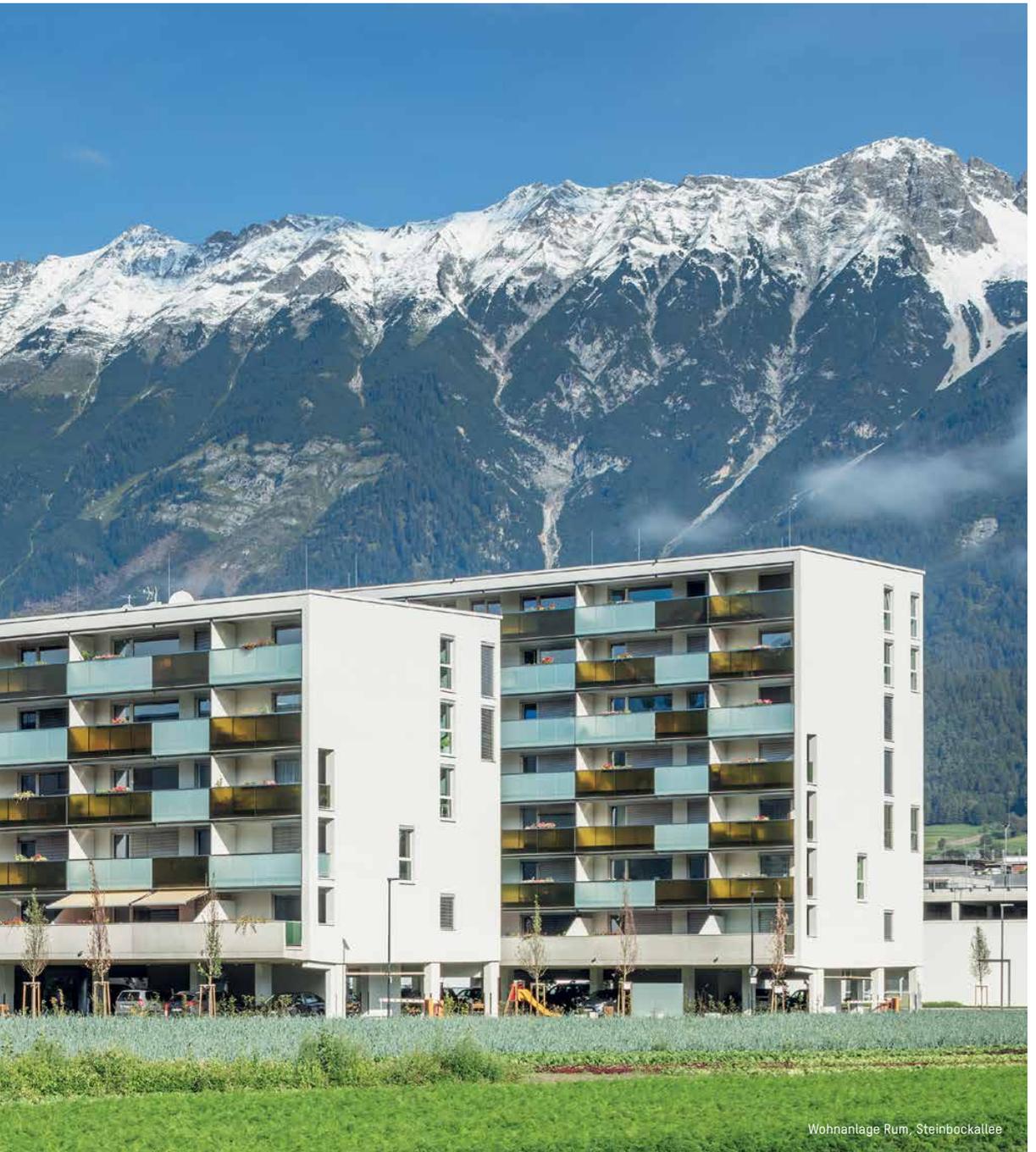
2019 errichtete die
NEUE HEIMAT TIROL
 521 neue Wohneinheiten,
 davon 473 in Miete.

Für diese Wohnungen
 bezahlen die Mieterinnen
 und Mieter durchschnitt-
 lich rund die Hälfte des
 marktüblichen Preises.

1) Immobilienpreisspiegel 2019,
 gute Wohnlage, neuwertiger Zustand, bis 50 m²



Übergebene **Wohnbauprojekte 2019**



Wohnanlage Rum, Steinbockallee



Fiss – Personalhaus an der Waldbahn

Wohnanlage mit 32 Mietwohnungen, einem Fitnessstudio und Tiefgarage

Planung: Legos Architektur ZT GmbH, Zams

Ø HWB** : 27,6 kWh/m²a



Götzens, Bachweg

Wohnanlage mit 11 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: Architekt DI Georg Pendl, Innsbruck

Miete* : € 8,28 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB** : 11,9 kWh/m²a

* Durchschnittliche Bruttomiete je Bautengruppe, inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



Innsbruck, Pradler Sagggen, 1. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 57 Mietwohnungen, einer Arztpraxis und Tiefgarage

Planung: Architektin DI Silvia Boday, Innsbruck

Miete*: € 8,72 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB**: 7,9 kWh/m²a



Innsbruck, Pradler Sagggen, 2. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 33 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: Architektin DI Silvia Boday, Innsbruck

Miete*: € 8,74 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB**: 8,2 kWh/m²a

* Durchschnittliche Bruttomiete je Bautengruppe, inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



Jenbach, Burgeck

Wohnanlage mit 19 Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Planung: DIN A4 Architektur ZT GmbH, Innsbruck

Ø Verkaufspreis: € 3.642,- pro m² (objektgefördert) zzgl. Tiefgaragenstellplatz

Ø HWB**: 8,8 kWh/m²a



Jenbach, Norbert-Pfretschner-Straße

Wohnanlage mit 45 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: teamk2 (architects) ZT GmbH, Innsbruck

Miete*: € 8,09 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB**: 8,8 kWh/m²a

* Durchschnittliche Bruttomiete je Bautengruppe, inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



Kitzbühel, Südtiroler Siedlung, 3. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 17 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: Architektengruppe P3 Ziviltechniker GmbH, St. Johann i. Tirol

Miete*: € 9,41 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB**: 9,3 kWh/m²a



Kundl, Klammstraße

Wohnanlage mit 19 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: scharmer - wurnig - architekten ZT GmbH, Innsbruck

Miete*: € 8,68 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB**: 9,7 kWh/m²a

* Durchschnittliche Bruttomiete je Bautengruppe, inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



Landeck, Malsersstraße

Wohnanlage mit 21 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: Architekt DI Harald Kröpfl, Landeck

Miete*: € 8,77 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB**: 8,2 kWh/m²a



Niederndorf, Rumersbachstraße, 2. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 12 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: Architekten ADAMER°RAMSAUER ZT Gesellschaft OG

Miete*: € 8,68 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB**: 8,7 kWh/m²a

* Durchschnittliche Bruttomiete je Bautengruppe, inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



Obsteig, Langgarten, 1. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 16 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: teamk2 (architects) ZT GMBH, Innsbruck

Miete*: € 8,43 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB**: 9,2 kWh/m²a



Rum, Steinbockallee

Wohnanlage mit 64 Mietwohnungen und Carports

Planung: Architekt Thomas Schnizer, Innsbruck

Miete*: € 6,77 pro m² (inkl. Carportstellplatz)

Ø HWB**: 7,6 kWh/m²a

* Durchschnittliche Bruttomiete je Bautengruppe, inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



St. Johann in Tirol, Oberhofenweg

Wohnanlage mit 26 Miet- und 15 Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Planung: KMT / n-o-m-a-d, Wien

Miete*: € 8,05 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz) / Ø Verkaufspreis: € 2.866,- pro m² (objektgefördert) zzgl. Tiefgaragenstellplatz / Ø HWB** : 9,2 kWh/m²a



Telfs, Südtiroler Siedlung, 2. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 46 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: DIN A4 Architektur ZT GmbH, Innsbruck

Miete*: € 8,50 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB** : 8,8 kWh/m²a

* Durchschnittliche Bruttomiete je Bautengruppe, inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



Wildschönau, Oberau

Umbau der Volksschule zum Gemeindeamt und Bau von 9 Mietwohnungen

Planung: Architektengruppe P3 ZT GmbH, St. Johann in Tirol

Miete*: € 9,03 pro m²

Ø HWB**: 61,4 kWh/m²a



Wörgl, Südtiroler Siedlung, Bauabschnitt 1a

Wohnanlage mit 65 Mietwohnungen,
einer Einheit für den Jugendtreff Wörgl und Tiefgarage

Planung: Vogl-Fernheim ZT GmbH

Miete*: € 7,99 pro m² [inkl. Tiefgaragenstellplatz]

Ø HWB**: 7,0 kWh/m²a

* Durchschnittliche Bruttomiete je Bautengruppe, inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



Zell am Ziller, Stöcklerfeld

Wohnanlage mit 14 Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Planung: upzirben architects, Hart im Zillertal

Ø Verkaufspreis: € 3.389,- pro m² (objektgefördert) zzgl. Tiefgaragenstellplatz

Ø HWB^{**}: 9,5 kWh/m²a

* Durchschnittliche Bruttomiene je Bautengruppe, inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



In der Wildschönau, Oberau, wurde die alte Volksschule umgebaut. Das Gebäude wurde komplett renoviert und beherbergt nun das Gemeindeamt und neun Mietwohnungen. Die unter Denkmalschutz stehende, historische Fassade wurde dabei erhalten. Im Inneren wurde das Gebäude zu einem modernen, barrierefreien Gemeindeamt umgebaut. Die neun Mietwohnungen verteilen sich über die zwei obersten Stockwerke. Planung: Architektengruppe P3 - Ziviltechniker GmbH



Ausblick 2021
„Leben am Kirchplatz“
Mutters

Die NHT errichtet für die Gemeinde Mutters ein Multifunktionsgebäude, das neben 12 Mietwohnungen ein(e) Café/Bäckerei, eine Apotheke, die Musikschule und Räumlichkeiten für den Tourismusverband beherbergen wird. Das Gebäude wird im Passivhausstandard gebaut. Die Planung erfolgte durch das Architektenbüro raimund rainer zt gmbh. Voraussichtliche Fertigstellung: Ende 2021



Neubau und geplante Projekte 2020



Visualisierung Campagne Areal, Innsbruck

Axams, Pafnitz**1. Bauabschnitt**

37 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
August 2020

5 €

Baumkirchen, 5-Euro-Wohnbau

14 Mietwohnungen und 2 Einheiten
für betreute Wohngruppen
Voraussichtliche Fertigstellung
August 2020

Fließ, Schloss-Siedlung**2. Bauabschnitt**

15 Mietwohnungen mit Kaufoption
Voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2021

Fügen, Feldweg 1

18 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Winter 2020

5 €

Haiming, 5-Euro-Wohnbau

23 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Sommer 2020

Haiming, Betreubares Wohnen

18 betreubare Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2021

Innsbruck, Campagne Areal

118 Mietwohnungen, eine Kindekrippe,
ein Stadtteilbüro, vier Gewerbeeinheiten,
Räumlichkeiten für das Elisabethinum
Voraussichtliche Fertigstellung
Mitte 2022

Innsbruck, Josef-Franz-Huterstraße

12 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
September 2020

Innsbruck, Pradl Ost**2. Bauabschnitt**

142 Mietwohnungen, 2 Gewerbeeinheiten
Voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2021

**Innsbruck, „Wohnen am Park“,
Andechsstraße**

118 Miet- und 53 Eigentumswohnungen,
6 Gewerbeeinheiten
Voraussichtliche Fertigstellung
Herbst 2020

Jenbach, Südtiroler Siedlung**4. Bauabschnitt**

46 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2021

Kirchberg, Kalsfeld

28 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2021

Kirchberg, Untertanner

9 Eigentumswohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2021

Kufstein, Südtiroler Siedlung**2. Bauabschnitt**

51 Mietwohnungen, eine Gewerbeeinheit
Voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2021

Kundl, Barrierefreies Wohnen

14 betreubare Wohnungen
und eine Arztpraxis
Voraussichtliche Fertigstellung
September 2020

Landeck, Lötzweg

21 Miet- und 9 Eigentumswohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Herbst 2020

Mutters, Leben am Kirchplatz

12 Mietwohnungen, Café/Bäckerei,
Apotheke, Musikschule und Räumlich-
keiten für den Tourismusverband
Voraussichtliche Fertigstellung
Ende 2021

Reith bei Kitzbühel

20 Miet- und 18 Eigentumswohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2021

Rum, Austraße/Hechenbergstraße

23 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Sommer 2021

Scheffau, Blaikenstraße

39 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Herbst 2021

Schwaz, Karwendelstraße

18 Mietwohnungen
Fertigstellung Juli 2020

Serfaus, Lourdes

19 Miet- und 21 Eigentumswohnungen,
sechs Reihenhäuser im Eigentum
Voraussichtliche Fertigstellung
Mietwohnungen und Reihenhäuser:
Ende 2021, Eigentumswohnungen:
Sommer 2023

Sölden, Kaisers

23 Mietwohnungen mit Kaufoption
Voraussichtliche Fertigstellung
November 2020

St. Anton am Arlberg, Widum St. Jakob

13 Mietwohnungen und
Räumlichkeiten für die Pfarre
Voraussichtliche Fertigstellung
Herbst 2021

Telfs, Südtiroler Siedlung

3. Bauabschnitt
36 Mietwohnungen mit Kaufoption
28 Eigentumswohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2022

Umhausen, Platzl

1. Bauabschnitt
24 Mietwohnungen mit Kaufoption
Voraussichtliche Fertigstellung
Juli 2020

Umhausen, Platzl

2. Bauabschnitt
12 Mietwohnungen mit Kaufoption
Voraussichtliche Fertigstellung
Ende 2021

Volders, Haus der Generationen

13 Mietwohnungen für betreubares
Wohnen, Starterwohnungen,
vier Kinderkrippengruppen,
acht Kindergartengruppen,
ein Vereinsraum
Voraussichtliche Fertigstellung
September 2020

Wörgl, Südtiroler Siedlung

Bauabschnitt 1b
46 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Herbst 2021

Zams, Südtiroler Siedlung

6. Bauabschnitt
36 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Ende 2020

Axams, Pafnitz**2. Bauabschnitt**

24 Mietwohnungen mit Kaufoption
Voraussichtliche Fertigstellung
Ende 2021

Axams, Lizumstraße

15 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
1. Quartal 2022

Breitenwang, Kreckelmoos

24 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Ende 2021

Ehenbichl

36 Mitarbeiterwohnungen BKH Reutte
Voraussichtliche Fertigstellung
Mitte 2021

Fendels

10 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Ende 2021

Finkenberg, Ginzling

12 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
1. Quartal 2022

Gerlos

14 Mietwohnungen, 11 Mietwohnungen
mit Kaufoption, 118 Dienstnehmer-
wohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Ende 2022

Jochberg, Südtiroler Siedlung**2. Bauabschnitt**

22 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2022

Jochberg, Guxerbichl**1. Bauabschnitt**

12 Eigentumswohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2022

Kauns

17 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Februar 2022

Kaunertal, Vergötschen

11 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Mitte 2022

Kundl, Rofanweg

21 Eigentumswohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2022

Pettneu am Arlberg

25 Eigentumswohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Mitte 2022

Reith bei Seefeld

12 Eigentumswohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Februar 2022

Reutte, Wohnen am Zeillerplatz

28 Mietwohnungen, eine Gewerbeinheit
Voraussichtliche Fertigstellung
Mitte 2022

Ried i. Oberinntal, Pfarrfründe

18 Mietwohnungen, davon 12 betreibbar
Voraussichtliche Fertigstellung
Herbst 2021

Rum, Steinbockallee

134 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Ende 2022

Schönwies, Oberhäuser

24 Miet- und 9 Eigentumswohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Ende 2021

Sistrans

5 Mietwohnungen, Räumlichkeiten für
Musikschule, Arzt und Gemeinde
Voraussichtliche Fertigstellung
Sommer 2022

Spiss

3 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
4. Quartal 2021

Stams, Altes Lehrerhaus

2. Bauabschnitt

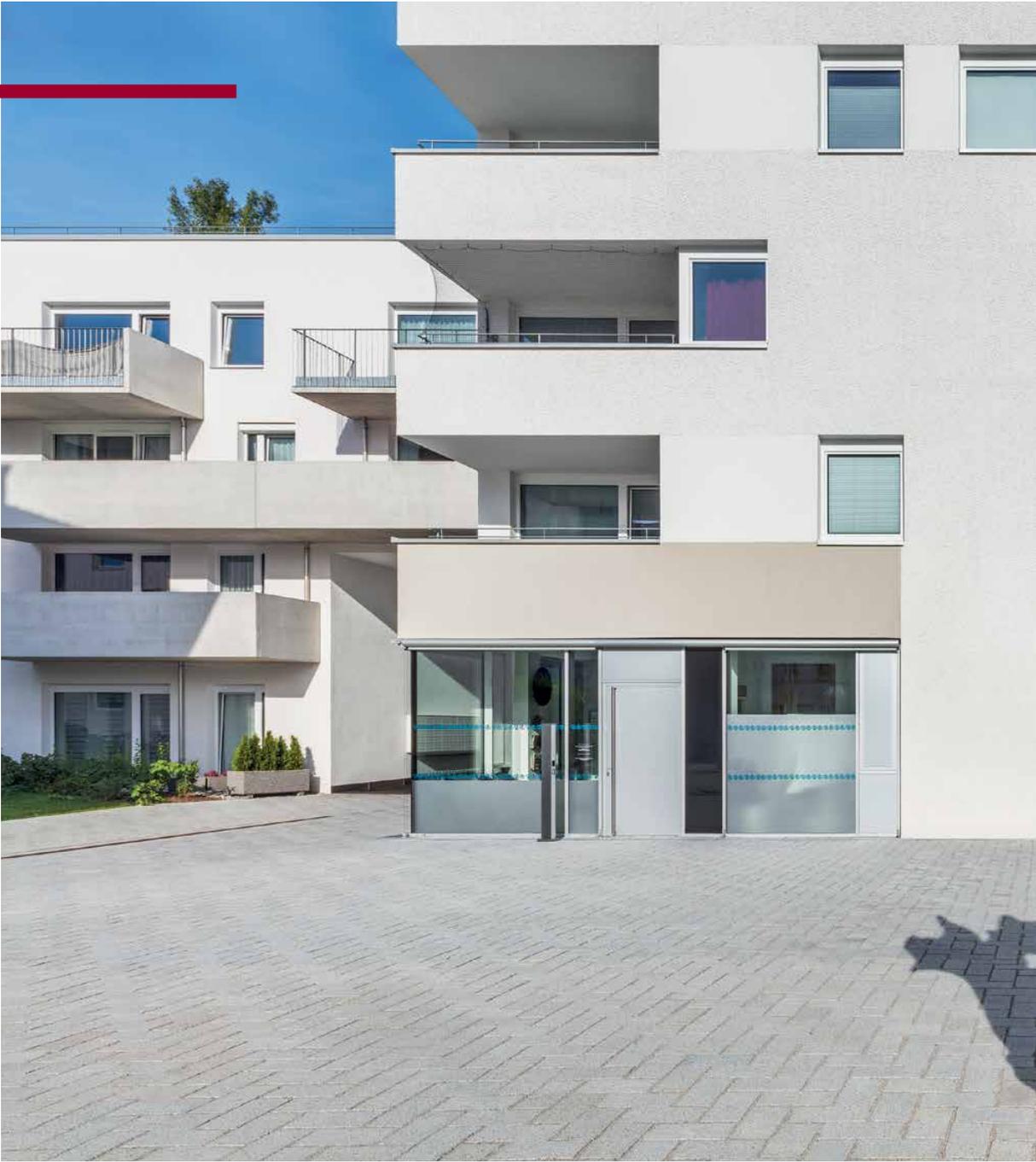
6 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Ende 2021

Wörgl, Augasse

36 Eigentumswohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2022

Zams

12 Mietwohnungen
Voraussichtliche Fertigstellung
Anfang 2022



Kunst am Bau



Kunst am Bau „Topo Antro“, Innsbruck



„Kondensator“
von Thomas Feuerstein
Telfs, Südtiroler Straße



„Die Vertriebenen“
von Franz Wassermann
Wohnanlage Telfs,
Südtiroler Siedlung,
2. Bauabschnitt



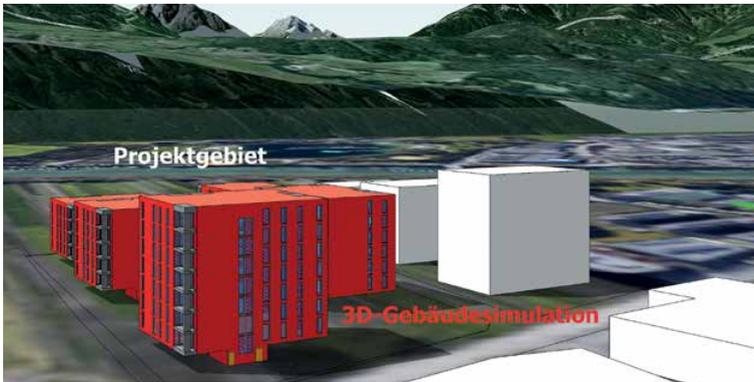
„Topo Antro“
von Michael Fliri
Wohnanlage Innsbruck,
Pradler Saggien



„Ohne Titel“
von Simona Obholzer
Wohnanlage Rum,
Steinbockallee



„Curtain Lighter“
von Friedrich Biedemann
Wohnanlage St. Johann
in Tirol, Oberhofenweg



Wohnanlage Passivhaus-Plus, Rum, Steinbockallee

Die NHT errichtet in Rum, Steinbockallee, eine Wohnanlage mit 134 Wohnungen und setzt dabei neue Maßstäbe in der Energieeffizienz. Bereits beim Architektenwettbewerb wurden alle eingereichten Projekte im Hinblick auf die Energieperformance intensiv geprüft. Die neue Passivhaus Plus-Anlage wird in Massivbauweise mit einem Fernwärmeanschluss, gespeist durch die Energiezentrale der Tirol Kliniken, sowie einer 1.000 m² großen Gemeinschaftsphotovoltaikanlage am Dach errichtet. Der Strom wird für die Warmwasserbereitung und die Haustechnik verwendet.



Fit für die Klimawende

Durch die Beteiligung am EU-Forschungsprojekt SINFONIA (Bereich Gebäudesanierungen) konnten insgesamt sieben Liegenschaften der NHT (638 Wohnungen) nachhaltig saniert werden. Bei den Liegenschaften Domanigweg/Lönsstraße/Möblgasse, den sogenannten „Franzosenhäusern“, wurden neben der umfassenden Sanierung der Gebäudehülle, der Balkone und Keller erstmals auch eine völlig neue Lüftungstechnik in die Fassadendämmung integriert. 76 von 84 Wohnungen konnten sofort an die Komfortlüftung angeschlossen werden. Am Dach wurde eine Photovoltaikanlage inkl. Batteriespeicher für den Allgmeinstrom installiert.



Die neue Lüftungstechnik: Zu- und Abluftleitungen werden an der Fassade geführt. Somit werden nur zwei Kernbohrungen/ Wohnung benötigt.



Smart City Wörgl: Südtiroler Siedlung als „Zero Emission Region“

Die neue Südtiroler Siedlung in Wörgl wird in den kommenden Jahren zu einer Vorzeigesiedlung mit höchster Lebensqualität und überregionalem Vorbildcharakter entwickelt. Als urbanes Demonstrationsvorhaben dienen auf über 27.000 m² zahlreiche Gebäude im Passivhausstandard mit insgesamt 360 Wohnungen. Durch die Integration und das gezielte Abstimmen verschiedener innovativer Maßnahmen (z.B. Anbindung an Fernwärme aus industrieller Abwärme am Rücklauf, die Nutzung von Sonnenstrom und die Speicherung mit umweltfreundlichen Salzwasserspeichern, ein Lade- und E-Mobilitätsmanagement), wird eine smarte City bereits heute Wirklichkeit.



Speak Smart!

Kundenkommunikation neu gedacht. Die NHT ist Initiator des nationalen Forschungsprojektes „SPEAK SMART!“. Dabei steht die Selbstkompetenz unserer Kunden im Vordergrund. Ziel des Projektes ist es, gemeinsam mit Sprachwissenschaft und Sozial-Psychologie, Informationen über Energieeffizienz und nachhaltige Lebensweisen in eine für alle verständliche Sprache zu transferieren. Dabei sollen sprachliche und kulturelle Bedürfnisse sowie die Lebensrealität der Bewohner in den NHT Smart Cities auf besondere Weise berücksichtigt werden.

<
Aktuell ist die NHT an zwei internationalen sowie sieben nationalen Forschungsprojekten beteiligt.

AKTIVA	Stand Ende Geschäftsjahr 2019	Stand Ende Geschäftsjahr 2018
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte	8.024.368,53	8.916.345,39
2. Wohngebäude	718.712.093,57	714.442.552,81
3. unternehmenseigenes Miteigentum	75.145.350,57	48.142.642,82
4. sonstige Gebäude	55.626.653,11	43.213.734,80
5. nicht abgerechnete Bauten	202.450.644,34	186.766.902,39
6. Bauvorbereitungskosten	5.861.956,41	7.444.180,23
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	722.910,59	722.396,32
8. geleistete Anzahlungen	4.821.025,00	8.000.000,00
	1.071.365.002,12	1.017.648.754,76
II. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.000.000,00	0,00
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.650.000,00	3.650.000,00
	6.650.000,00	3.650.000,00
Summe Anlagevermögen	1.078.015.002,12	1.021.298.754,76
B. Umlaufvermögen		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	2.187.015,40	3.133.733,12
2. Erwerbshäuser	129.649,95	129.649,95
3. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	0,00	0,00
4. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	5.320.107,19	9.666.310,31
5. Bauvorbereitungskosten	376.621,74	716.299,91
	8.013.394,28	13.645.993,29
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	640.177,88	891.810,14
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	713.965,96	3.437.076,15
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	77.900.614,29	77.171.895,27
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	1.671.420,77	1.392.349,59
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	60.714,54	435.936,53
6. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	7.049.419,28	6.429.870,26
	88.036.312,72	89.758.937,94
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	28.579.248,60	21.209.812,41
Summe Umlaufvermögen	124.628.955,60	124.614.743,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 WGG	5.773.555,21	5.847.040,99
2. übrige	2.572.069,48	2.517.209,71
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	8.345.624,69	8.364.250,70
	1.210.989.582,41	1.154.277.749,10

PASSIVA	Stand Ende Geschäftsjahr 2019	Stand Ende Geschäftsjahr 2018
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	2.000.000,00	2.000.000,00
II. Kapitalrücklagen		
gebundene	13.474.791,23	13.474.791,23
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	1.000.000,00	1.000.000,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	62.603.200,37	55.059.214,92
3. andere Rücklagen	237.178.890,83	222.813.082,79
	300.782.091,20	278.872.297,71
IV. Bilanzgewinn	50.870,98	50.870,98
Summe Eigenkapital	316.307.753,41	294.397.959,92
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	1.462.881,71	1.285.748,03
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	8.830.079,31	8.275.038,62
3. Steuerrückstellungen	28.045,00	27.033,00
4. Rückstellungen für Bautätigkeit	5.891.475,19	11.996.016,39
5. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	0,00	0,00
6. sonstige Rückstellungen	2.117.147,55	2.086.767,33
Summe Rückstellungen	18.329.628,76	23.670.603,37
C. Verbindlichkeiten		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	760.277.289,54	724.647.914,26
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	25.662.405,31	25.747.309,61
3. Darlehen sonstiger Art	28.665.632,85	26.072.560,86
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	2.315.448,85	2.559.719,85
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	8.086.698,81	12.957.934,79
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	16.935.595,70	12.625.540,37
7. Kautionen	0,00	0,00
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	28.606.794,18	28.876.457,50
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.348.480,92	1.313.042,09
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
11. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	0,00	0,00
12. sonstige Verbindlichkeiten	3.945.684,62	923.045,34
- davon Steuern	184.987,05	16.985,09
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	224.591,30	212.942,97
Summe Verbindlichkeiten	875.844.030,78	835.723.524,67
D. Rechnungsabgrenzungsposten	508.169,46	485.661,14
	1.210.989.582,41	1.154.277.749,10
Summe der Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	9.007.941,14	9.150.450,12

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

	Stand Ende Geschäftsjahr 2019	Stand Ende Geschäftsjahr 2018
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	87.524.097,42	82.940.953,46
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	236.931,93	235.313,95
c) Zuschüsse	9.846.082,81	10.054.220,69
d) aus Sondereinrichtungen	684.745,40	578.335,54
e) aus der Betreuungstätigkeit	1.442.362,66	1.269.788,98
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	1.067.641,74	1.256.239,70
g) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	11.483.484,33	5.634.735,02
h) übrige	186,90	266,21
	112.285.533,19	101.969.853,55
2. aktivierte Eigenleistungen	6.226.201,66	5.198.314,55
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	3.029.208,64	2.010.217,14
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	330.889,75	76.970,77
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	18.133.610,95	16.274.756,08
d) übrige	18.727,05	2.196,85
	21.512.436,39	18.364.140,84
4. Verrechenbare Kapitalkosten	-8.248.856,37	-8.070.170,83
5. Instandhaltungskosten	-23.891.675,79	-25.950.266,25
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-67.724,40	-52.501,45
b) Gehälter	-6.416.792,75	-5.830.476,43
c) Soziale Aufwendungen davon	-3.440.031,86	-2.885.140,09
aa) Aufwendungen für Abfertigungen	-243.316,47	-257.353,38
bb) Aufwendungen für Altersversorgung	-1.125.199,34	-731.532,56
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben	-1.671.900,79	-1.542.404,42
dd) freiwillige Sozialaufwendungen	-185.062,45	-145.555,61
ee) übriger Sozialaufwand	-214.552,81	-208.294,12
d) Kosten der Organe	-25.240,00	-25.120,00
	-9.949.789,01	-8.793.237,97
7. Abschreibungen auf Sachanlagen (davon außerplanmäßig 2019: 66.964,04 / 2018: 155.366,51)	-15.214.398,14	-14.808.073,98
8. Betriebskosten	-23.063.167,62	-22.040.161,36
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-674.745,40	-558.335,54
10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	-10.958.295,31	-5.498.685,70
11. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-19.570.099,14	-14.291.918,63
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-3.476.719,25	-3.537.870,45
c) übrige	-4.464.846,08	-3.136.420,03
	-27.511.664,47	-20.966.209,11
12. Zwischensumme aus 1. - 11.	20.511.579,13	18.847.168,20
13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.758.732,61	2.525.867,31
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-306.885,27	-166.152,19
15. Zwischensumme aus 13. - 14.	1.451.847,34	2.359.715,12
16. Ergebnis vor Steuern	21.963.426,47	21.206.883,32
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.762,00	-17.168,82
18. Jahresüberschuss	21.960.664,47	21.189.714,50
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-21.909.793,49	-21.138.843,52
20. Bilanzgewinn	50.870,98	50.870,98

Die NHT hat im Jahr 2019 einen Jahresüberschuss von € 22,0 Mio. erwirtschaftet. Aus diesem Ergebnis erfolgen Zuweisungen in die Gewinnrücklage von € 14,4 Mio. und in die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) von € 7,5 Mio. Aufgrund des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 wurden diese beiden Rücklagendotierungen erstmals im Jahresabschluss 2016 zusammengefasst.

Ein stabiler Ertragsfaktor in der Höhe von € 4,9 Mio. ist die Verzinsung der zur Grund- und Baufinanzierung eingesetzten Eigenmittel, obwohl nicht die gesetzlichen Höchstsätze des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vorgeschrieben werden. Zudem wurden 77 Mietkaufwohnungen, 17 Wohnungen aus dem gemischten Eigentum und 20 Eigentumswohnungen übereignet. Erfreulich ist, dass durch das sparsame Wirtschaften der NEUEN HEIMAT TIROL Erträge erzielt werden. Die Wirtschaftskennzahlen ergaben für den Bereich Verwaltung eine Unterschreitung des Richtsatzes um 22,31 % und für den der Bauverwaltung um 23,5 %.

Die NEUE HEIMAT TIROL hat ihr Eigenkapital von € 316,3 Mio. entsprechend ihrer sozialen Gestion zur Finanzierung von Bau-, Grund- und Instandhaltungskosten eingesetzt. Die gute Eigenmittelausstattung ermöglicht es, sämtliche bebauten und un bebauten Grundstücke im Besitz der NEUEN HEIMAT TIROL mit Eigenmitteln zu finanzieren. Der teilweise Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Baukosten trägt ebenfalls zur Senkung der Mieten bei.

Mit einem Gesamtbauvolumen von € 129,2 Mio. wurde wieder - auch österreichweit gesehen - ein Spitzenwert erreicht. Erwartungsgemäß wurde ein Neubauvolumen von € 102,1 Mio. erzielt, welches 2020 weiter auf einem hohen Niveau liegen wird. 2019 wurden 473 Mietwohnungen und 48 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Für 2020 ist der Baubeginn von 714 Wohnungen geplant. Die Zahl der verwalteten Wohnungen stieg auf 15.126 Miet- und 4.173 Eigentumswohnungen, insgesamt 19.299 Wohnungen. Unter Berücksichtigung von Lokalen, Parkplätzen und Garagen verwaltet die NEUE HEIMAT TIROL 39.607 Einheiten.

Aufgrund der guten Auftragslage erhöhte sich der Personalstand zum Jahresende auf 126 Angestellte (darunter drei Lehrlinge) und 26 ArbeiterInnen. Mit 77 freien DienstnehmerInnen standen zum Bilanzstichtag insgesamt 231 MitarbeiterInnen im Dienste der NHT.

Die Verbindlichkeiten haben sich nicht zuletzt aufgrund des hohen Bauvolumens auf rund € 875,8 Mio. erhöht. Darin enthalten sind offene Darlehen in Höhe von rund € 789 Mio.

Um unseren KundInnen zeitgemäße, insbesondere energiesparende Wohnungsstandards zu bieten, investiert die NEUE HEIMAT TIROL hohe Beträge in die Instandhaltung ihrer Miet- und Eigentumswohnungen (2019: € 27,1 Mio.).

Die NEUE HEIMAT TIROL verwaltet in 87 Tiroler Gemeinden Wohnungen. Unter Berücksichtigung aller in Bau befindlichen Projekte, un bebauten Grundstücke und Aufsichtsratsbeschlüsse zum Grundstückskauf, ist die NHT in 110 von 279 Tiroler Gemeinden aktiv.

Erfreulich ist, dass unsere Mieten unter dem Marktniveau liegen. Nach Ausfinanzierung der Baukosten können wir unseren KundInnen unvergleichlich günstig Wohnungen zur Verfügung stellen.



Lisbeth Gächter, MA
Abschluss Befähigungsprüfung
Immobilientreuhänder: Immobilien-
verwalter, Immobilien-
makler, Bauträger
Ausbilder-Training



**Claudia
Eppensteiner**
Abschluss Befähigungsprüfung
Immobilientreuhänder einge-
schränkt auf
Immobilienmakler
Ausbilder-Training



**DI (FH) Theresa
Laner**
Abschluss FH
Studium: DI (FH)
Bauingenieurwesen,
Ingenium Education,
HTWK Leipzig und
HTL Bau & Design
Innsbruck



Andrea Grill, MA
Abschluss Master-
studium Facility-
und Immobilien-
management, FH
Kufstein



Lisa Neuraüter
Abschluss Aus-
bildung zur zertifi-
zierten Immobilien-
verwalter- und
Immobilienmakler-
assistentin



Michael Rauth
Abschluss Aus-
bildung zum zertifi-
zierten Immobilien-
verwalter- und
Immobilienmakler-
assistent



Julia Messner
Abschluss ECDL
Computerführer-
schein Base



DI Harald Malzer
Ausbilder-Training



**Mag. Magdalena
Felder**
Ausbilder-Training

In unserer über 80-jährigen Tätigkeit sind wir gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern über uns hinausgewachsen. Ihnen allen gebührt Dank für den Beitrag, den sie zum Erfolg unseres Unternehmens leisten.

ACER FUNDA | ANGERER EVELIN | BERNHARDT SIEGFRIED | BRANDT ANGELA |
 BRCINA DANIJEL | CEPLAK KLAUS | DERFESER CHRISTOPH | DRAXL ELMAR |
 EMBACHER GERDA MARIA | ENZERSFELLNER STEFAN | EPPENSTEINER CLAUDIA |
 FAGSCHLUNGER RENATE | FAGSCHLUNGER KLAUS | FALLY CHRISTINA |
 FELDER MAGDALENA | FIEGELE ANDREA | FISCHBACHER-MALOJER IRMGARD |
 FOIDL ANNA | FREIBERGER FLORIAN | FRITZ BERNHARD | FUCHS MARIO |
 GÄCHTER LISBETH | GASSNER CHRISTOPH | GEISLER HEIDI | GEISLER KARL HEINZ |
 GEORGIEVA RALICA | GLEIRSCHER FRANZISKA | GLIBO MATEA | GOLUBOVIC ELVIRA |
 GREIDERER MARTIN | GRILL ANDREA | GRUMSER DANIEL | GRUSCHI GERHARD |
 GSCHOESSER JOHANN | GSWHENTNER HANNES | GSPAN FLORIAN | GUDELJ ANTONELA |
 GUMPENBERGER HERBERT | HAAS SABINE | HAMMERL DANIEL | HAMZIC EMINA |
 HASELWANTER HUBERT | HAUER GABRIELE | HÄUSLER LISA | HEINISCH JULIA |
 HEISSENBERGER KATHARINA | HELL KATHARINA | HERDY CLEMENS | HIEBINGER THEODOR |
 HOFBAUER CHRISTIAN | HOLAS MARKUS | HÖLBLING YASMIN | HÖLZL MARTIN |
 JUEN ANDREA | KÄFER THOMAS | KAINER MARKUS | KALTSCHMID MARKUS |
 KARAMATIC JOSIP | KLAMMER BRIGITTE | KLOCKER MANFRED | KLOTZ NINA |
 KOCIC SRDJAN | KOFLER VERONIKA | KÖLL DANIEL | KÖSTLINGER KURT |
 KRABACHER NADINE | KRÖPFL SONJA | KUEN JOHANNA | KURZTHALER DANIELA |
 LAIR BETTINA | LANER THERESA | LASSENBERGER NADINE | LECHNER INES |
 LEITER DIETMAR | LEITNER DOMINIK | LENER FRANZ PETER | LERCHER MIRIAM |
 LINDEBNER MARKUS | LUKASSER VALENTINA | MAIR MARIE-THERES |
 MALZER HARALD KONRAD | MATAUSCH BIRGIT | MAURACHER DANIEL |
 MAURACHER SIMONE | MEISTER MARTIN | MESSNER JULIA | MILICEVIC ROBERT |
 MITTERER MICHAEL | MITTERER THOMAS | MITTERHOFER ERWIN | MOHRHERR CORNELIA |
 MORITZ ELKE | MORITZ HELMUT | MOSER FLORIAN | MUHRER MELANIE | MUIGG LISA |
 MÜLLER MARTIN | NEURAUTER ANDREAS | NEURAUTER LISA | NISANDZIC SANJA |
 NOICHL RAIMUND | OBERNOSTERER SIMONA | OBERWALDER ARNULF |
 ORTNER MATTHIAS | ÖTTL LISA | PARDELLER CORNELIA | PAULI ALEXANDER |
 PEROTTI FLORIAN | PERTL BRUNO | PELZER NATHALIE | PFAU ALEXANDER |
 PFURTSCHELLER MATTHIAS | PÖLL SIMON | POLLO MARKUS | PROBST MELANIE |
 PROBST CHRISTINA | RANTNER SABRINA | RAUTER ASTRID | RAUTER STEFANIE |
 RAUTH MICHAEL | RIEDL LUKAS | RIENER HELMUT | RISSER-MAYERHOFER MONIKA |
 ROVAGNATI SABRINA | RUMER MARINA | RUTZINGER KAJETAN | SAURWEIN ANITA |
 SCHIEFERER KATHRIN | SCHMUCK MARCELLO | SCHÖPF DANIEL | SCHÖPF MARCEL |
 SCHÖPF MATTHIAS | SCHÖPF ROLAND | SCHROTT MONIKA | SCHWEMBERGER ARMIN |
 SENN ANNA | SETZ CARMEN | SIGL JULIAN | SIMETZBERGER JULIA | SIMMA BARBARA |
 SIPOS BARBARA | SONNWEBER SANDRO | SPISS ENGELBERT | SPÖRR ROSMARIE |
 SPÖRR MICHAEL | STEINBERGER JÜRGEN | STEINER THOMAS | TUSCH SONJA |
 ULSAMER FABIAN | WAHL SABRINA | WASSERBAUER ANDREA | WEGSCHEIDER SUSANNE |
 WIESER BERNADETTE | WIESINGER MARIA SUSANNE | WÄCHTER JENNIFER |
 WOLF STEFANIE | WOLF STEFAN | WOLF PETER | ZANE MIJO | ZANGERL HELMUT |
 ZLOTEK MANUEL | ZOLLER MARIO

“

Aufgrund der Corona-Krise standen und stehen wir 2020 vor besonderen Herausforderungen. Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihr Engagement. Zusammenhalt, Verständnis und gegenseitiger Respekt prägen unser Miteinander. Gemeinsam werden wir diese herausfordernden Zeiten meistern.

129,2
Mio. €

Gesamtbauvolumen
davon 102,1 Mio. €
Neubauvolumen

521 fertiggestellte
Wohnungen 2019

25
Spatenstiche
für 721 Wohnungen

Gesamteinheiten
in Verwaltung

39.607 **19.299**

verwaltete Wohnungen

Jahresüberschuss 2019

21,9
Mio. €

in

110

Tiroler Gemeinden aktiv

27,1 Mio. €
Investitionen in Instandhaltung

152

Angestellte und
ArbeiterInnen

Impressum

Herausgeber und
für den Inhalt verantwortlich:
NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47, 6020 Innsbruck

Fotos: NHT/Oss, Vandory,
2quadrat, Härting, Forcher,
Innfocus, Pauli, Frischauf Foto
©focalpoint - Can Stock Photo
Inc., Schober, Malzer
Grafik Forschung- und
Entwicklung: HKLS Planung/
alpSOLAR/Admir Music
Visualisierung Mutters:
Renderwerk
Visualisierung Campagne:
Expressiv GmbH für ARGE Kröpfl
Eck Eigentümer
Grafik: Christian Waha, Innsbruck
Druck: Sterndruck GmbH, Fügen



Gedruckt nach der Richtlinie des
Österreichischen Umweltzeichens
„Druckerzeugnisse“,
Sterndruck GmbH, Nr. UW 1017



