



Rück blick 20

Jahresbericht
2020

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

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH

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



03	Vorwort der Geschäftsführung
04	Gesellschafter und Aufsichtsrat
05	Mietpreisvergleich 2020
06	Übergebene Wohnbauprojekte 2020
17	Auszeichnung Gütezeichen Hausverwaltung
18	Neubau und geplante Projekte 2021
22	Kommunale Bauprojekte: Rückblick 2020
23	Kommunale Bauprojekte: Ausblick 2022
24	Kunst am Bau
28	Jahresabschluss - Bilanz 2020
30	Gewinn- und Verlustrechnung 2020
31	Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnung
32	Aus- und Weiterbildung
33	Dank
34	Ausblick 2021
35	Zahlen, Daten, Fakten

Impressum

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

Fotos: NHT/Oss, Vandory, 2quadr.at,
Härting, Forcher, Pauli, Frischauf Foto,
Visualisierungen: Renderwerk
Visualisierung Vomp: Architekt Vogl-Fernheim
Grafik: Christian Waha, Innsbruck
Druck: Sterndruck GmbH, Fügen

Verlässlicher Partner

Über 130 Mio. Euro investiert die NEUE HEIMAT TIROL heuer wieder in Tirol. Eingerechnet der 2020 gestarteten Projekte verbauen wir damit innerhalb von zwei Jahren eine Viertelmilliarde Euro. So wurden im vergangenen Jahr 519 neue Wohnungen fertiggestellt und übergeben, wodurch das verwaltete Portfolio auf 19.684 Wohneinheiten angewachsen ist. Die NHT festigt damit ihre Rolle als ein bedeutender Player am heimischen Immobilienmarkt und sorgt mit sozialverträglichen Mieten dafür, dass das Wohnen in Tirol leistbar bleibt.

In jeder dritten Tiroler Gemeinde steht eine Wohnanlage der NHT. Über 44.000 TirolerInnen schenken uns ihr Vertrauen indem sie unter dem Dach der NHT wohnen. Ansprechende Architektur, hohe Wohnqualität und Passivhausstandard zeichnen unsere Objekte aus, weshalb wir zahlreiche Auszeichnungen entgegennehmen durften. Dass sich die Menschen bei uns gut aufgehoben fühlen, davon ist unsere tägliche Arbeit geprägt.

Dies ist nur möglich, da unsere engagierten MitarbeiterInnen stets um das Wohl unserer BewohnerInnen bemüht sind. Gerade in Zeiten des Lockdowns wurde auf Hochtouren gearbeitet, um während dieser außergewöhnlichen Zeit für die vermehrt angefallenen Anliegen unserer KundInnen erreichbar zu sein. Besonders hilfreich war dabei die fortlaufende Digitalisierung von Prozessen und Abläufen, die uns ein Arbeiten auch aus dem Homeoffice ermöglichte.

Wohnen ist und bleibt eines der Hauptthemen in Tirol. Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum wird zukünftig sogar weiter steigen, das Angebot könnte jedoch knapper werden. Die Anzahl verfügbarer Grundstücke zu erschwinglichen Preisen und gestiegene Baukosten stellen insbesondere den gemeinnützigen Wohnbau vor besondere Herausforderungen. Durch unsere über 80-jährige Expertise und die gute Zusammenarbeit mit unseren PartnerInnen sind wir jedoch zuversichtlich, auch kommende Generationen mit einem leistbaren Zuhause versorgen zu können, um damit den Gründungsauftrag unserer Gesellschafter erfolgreich fortzuführen.

Ökonomie einhergehend mit Ökologie stellen für uns keinen Widerspruch sondern eine Symbiose dar, deshalb wollen wir beim Klimaschutz aktiv mitwirken. Die Umstellung auf erneuerbare Energien in all unseren zentral beheizten Wohnanlagen und somit raus aus fossilen Brennstoffen bis 2030 ist uns dabei ein besonderes Anliegen. Dieses Ziel und zahlreiche Innovationen, um zukünftig Energie in unseren Wohnbauten einzusparen und zu produzieren sind unser Beitrag für die Tiroler Energieautonomie 2050.



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

Andreas Wanker
Gemeinderat Innsbruck

Dr.ⁱⁿ Margit Schäfer
Selbständig

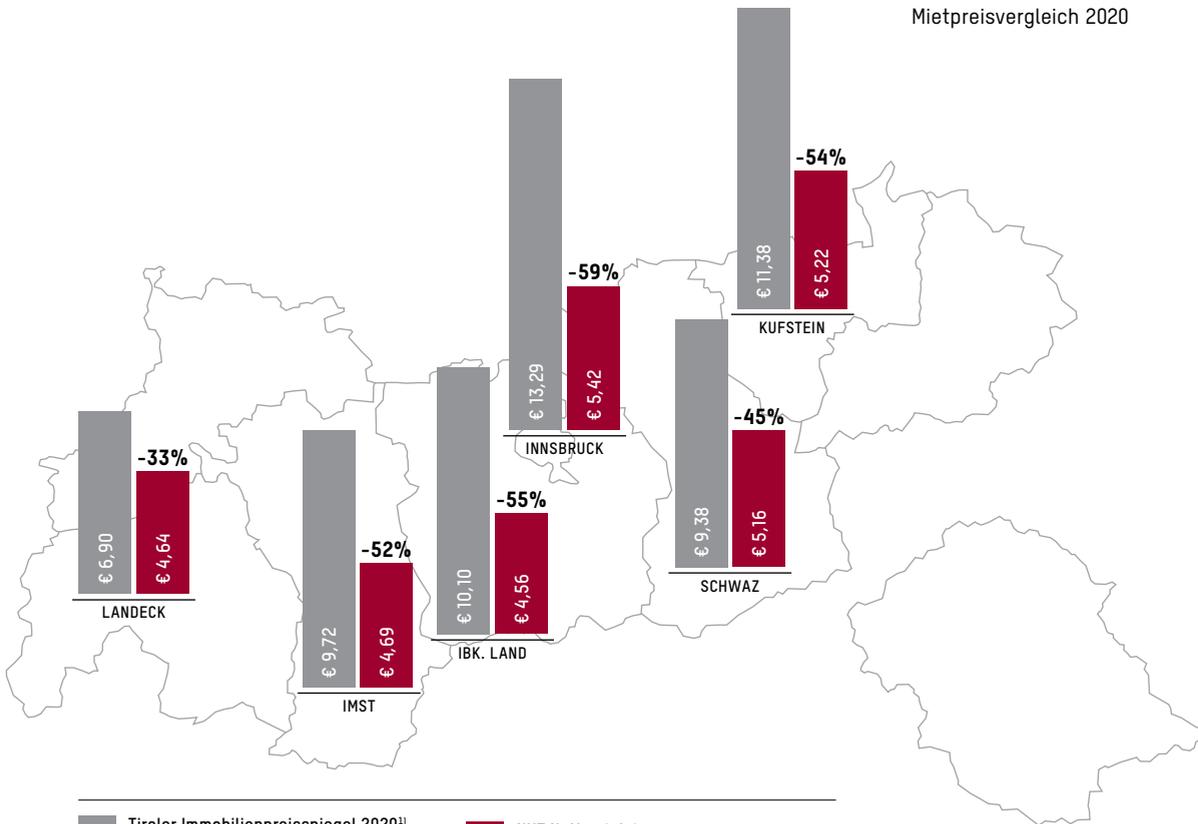
Univ.-Prof.ⁱⁿ DIⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Maria Schneider
Architektin

Bmstr. Ing. Elmar Draxl
Obmann des Betriebsausschusses

Claudia Eppensteiner (bis 07.01.2021)
Angestellten-Betriebsrätin

Elke Moritz (ab 08.01.2021)
Angestellten-Betriebsrätin

Peter Lener
Arbeiter-Betriebsrat



Tiroler Immobilienpreisspiegel 2020¹⁾
 Ø Mietpreis in Euro pro Nutzquadratmeter

NHT Nettomietzins
 Ø Mietpreis in Euro pro Nutzquadratmeter

1) Immobilienpreisspiegel 2020, gute Wohnlage, neuwertiger Zustand, bis 50 m²

Bezirk Imst

Haiming, Zwieselweg, 23 Mietwohnungen
 Obsteig, Langgarten, 2. BA, 8 Mietwohnungen
 Sölden, Kaisers, 2. BA, 23 Mietwohnungen
 Stams, Graf-Meinhard-Straße, 11 Mietwohnungen
 Umhausen, Platzl, 1. BA, 24 Mietwohnungen mit Kaufoption

Bezirk Innsbruck Stadt

Innsbruck, Wohnen am Park, Andechsstraße, 118 Mietwohnungen, 53 frei finanzierte Eigentumswohnungen in Baubetreuung, 6 Gewerbeeinheiten

Innsbruck, Josef-Franz-Huterstraße, 12 Mietwohnungen

Bezirk Innsbruck Land

Axams, Pafnitz, 1. BA, 37 Mietwohnungen
 Baumkirchen, Unterfeld, 14 Mietwohnungen, 2 betreute Wohngruppen
 Polling, Ortszentrum, 12 Mietwohnungen
 Unterperfluss, 8 Eigentumswohnungen
 Volders, Haus der Generationen, 13 Mietwohnungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Vereinsraum

Bezirk Kufstein

Brixlegg, Obingerweg, 35 Mietwohnungen, Räumlichkeiten für den Sozialsprengel
 Kundl, Dr. Franz-Stumpf-Straße, 14 Mietwohnungen, eine Arztpraxis
 Wörgl, Josef-Steinbacher-Straße, 2. BA, 12 Mietwohnungen

Bezirk Landeck

Landeck, Lötzweg, 21 Mietwohnungen, 9 Eigentumswohnungen
 Zams, Südtiroler Siedlung, 6. BA, 36 Mietwohnungen

Bezirk Schwaz

Fügen, Feldweg, 18 Mietwohnungen
 Schwaz, Dr. Walter-Waizer-Straße, 18 Mietwohnungen

2020 errichtete die NEUE HEIMAT TIROL 519 neue Wohneinheiten, davon 449 in Miete.

Für diese Wohnungen bezahlen die Mieterinnen und Mieter durchschnittlich rund die Hälfte des marktüblichen Preises.



Übergebene **Wohnbauprojekte 2020**



Wohnanlage Axams, Pafnitz, 1. Bauabschnitt



Axams, Pafnitz, 1. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 37 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: scharmer - wurnig - architekten ZT-GmbH, Innsbruck

Miete*: € 6,60 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB**: 9,1 bzw. 9,7 kWh/m²a



Baumkirchen, Bahnhofstraße - 5-Euro-Wohnbau

Wohnanlage mit 14 Mietwohnungen und 2 betreuten Wohngruppen

Planung: driendl architects ZT-GmbH, Wien

Miete* Wohnungen: € 5,00 pro m² (exkl. Stellplatz)

Miete* Wohngruppe: € 8,66 pro m² (inkl. 3 Stellplätze)

Ø HWB**: 7,7 kWh/m²a

5 €



Brixlegg, Obingerweg

Wohnanlage mit 35 Mietwohnungen, Räumlichkeiten für den Sozial- und Gesundheitssprengel und Tiefgarage

Planung: DIN A4 Architektur ZT GmbH

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

Ø HWB**: 8,5 bzw. 8,8 kWh/m²a



Fügen, Feldweg

Wohnanlage mit 18 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: upzirben Arch. DI Günther Gasteiger, Hart im Zillertal

Miete*: € 8,69 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



5 €

Haiming, Zwieselweg - 5-Euro-Wohnbau

Wohnanlage mit 23 Mietwohnungen

Planung: driendl architects ZT-GmbH, Wien

Miete*: € 5,00 pro m² [exkl. Stellplatz]

Ø HWB**: 7,7 kWh/m²a



Innsbruck, Josef-Franz-Huter-Straße

Wohnanlage mit 12 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: Architekt Vogl-Fernheim ZT-GmbH, Innsbruck

Miete*: € 9,65 pro m² [inkl. Tiefgaragenstellplatz]

Ø HWB**: 10,1 kWh/m²a



Innsbruck, Wohnen am Park, Andechsstraße

Wohnanlage mit 118 Mietwohnungen, 53 frei finanzierten Eigentumswohnungen in Baubetreuung, sechs Geschäftseinheiten und Tiefgarage
Planung: Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH, Bregenz
Miete*: € 7,92 pro m² (exkl. Tiefgaragenstellplatz)
Ø HWB**: 6,3 bzw. 8,3 kWh/m²a (nur Wohnbau)



Kundl, Dr. Franz-Stumpf-Straße

Wohnanlage mit 14 betreibbaren Mietwohnungen und einer Arztpraxis
Planung: scharmer - wurnig - architekten ZT-GmbH, Innsbruck
Miete*: € 8,71 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)
Ø HWB**: 7,9 kWh/m²a

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

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



Landeck, Lötzweg

Wohnanlage mit 21 Miet- und neun Eigentumswohnungen und Tiefgarage

Planung: Architekt DI Erwin Frick, Silz

Miete*: € 8,31 pro m² [inkl. Tiefgaragenstellplatz]

Ø Verkaufspreis: € 2.962,- pro m² [objektgefördert]

zzgl. Tiefgaragenstellplatz Ø € 18.508,-

Ø HWB**: 8,6 bzw. 9,5 kWh/m²a



Obsteig, Langgarten, 2. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 8 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: teamk2 [architects] ZT GmbH, Innsbruck

Miete*: € 8,57 pro m² [inkl. Tiefgaragenstellplatz]

Ø HWB**: 9,1 kWh/m²a



Polling, Ortszentrum

Wohnanlage mit 12 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: Baupuls GmbH, Inzing

Miete*: € 9,48 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB**: 9,8 kWh/m²a



Schwaz, Dr. Walter-Waizer-Straße

Wohnanlage mit 18 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: Architektengemeinschaft mahore Architekten &

DI Michael Schafferer, Innsbruck

Miete*: € 9,08 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB**: 9,1 kWh/m²a

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

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



Sölden, Kaisers, 2. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 23 Mietwohnungen mit Kaufoption und Tiefgarage
Planung: Architekturhalle Arch. Mag. Raimund Wulz ZT-KG, Telfs
Miete*: € 8,91 pro m² [inkl. Tiefgaragenstellplatz]
Ø HWB**: 7,9 bzw. 9,5 kWh/m²a



Stams, Graf-Meinhard-Straße, 1. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 11 Mietwohnungen und Tiefgarage
Planung: Tabernig - Zierl Architekten, Innsbruck
Miete*: € 8,83 pro m² [inkl. Tiefgaragenstellplatz]
Ø HWB**: 11,9 kWh/m²a



Umhausen, Platzl, 1. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 24 Mietwohnungen mit Kaufoption und Tiefgarage
Planung: Architekturrhale Arch. Mag. Raimund Wulz ZT-KG, Telfs
Miete*: € 8,39 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)
Ø HWB**: 7,8 bzw. 8,3 kWh/m²a



Unterperfluss

Wohnanlage mit 8 Eigentumswohnungen (davon 2 freifinanziert) und Tiefgarage
Planung: Baupuls GmbH, Inzing
Ø Verkaufspreis: € 3.072,- pro m² (subjektgefördert)
zzgl. Tiefgaragenstellplatz Ø € 22.698,-
Ø HWB**: 11,0 kWh/m²a

* Durchschnittliche Bruttomiete je Bautengruppe, inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer
** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



Volders, Haus der Generationen, Schönwerth-Park

Wohnanlage mit 13 betreubaren Mietwohnungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Vereinsräumlichkeiten und Tiefgarage

Planung: DIN A4 Architektur ZT GmbH, Innsbruck

Miete*: € 8,76 pro m² [inkl. Tiefgaragenstellplatz]

Ø HWB** : 18,4 kWh/m²a



Wörgl, Josef-Steinbacher-Straße, 2. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 12 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: Architekt Raimund Rainer ZT GmbH, Innsbruck

Miete*: € 9,10 pro m² [inkl. Tiefgaragenstellplatz]

Ø HWB** : 8,6 kWh/m²a

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

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



Zams, Südtiroler Siedlung, 6. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 36 Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: Ziviltechniker DI Robert Ehrlich, Zams

Miete*: € 8,52 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)

Ø HWB**: 9,5 bzw. 9,9 kWh/m²a

Gütezeichen Hausverwaltung

Seit 2010 trägt die NHT das „Austria Gütezeichen für Hausverwaltungen“, das höchste Qualitätsstandards in der Hausverwaltung garantiert und von einer unabhängigen Stelle zertifiziert wird. Damit wissen die Kundinnen und Kunden auf einen Blick, dass sich die Hausverwaltung über die gesetzliche Verpflichtung hinausgehend einem hohen Qualitätsstandard verpflichtet. Nach einer strengen Erneuerungsbegutachtung wurde der NHT 2020 das Gütezeichen für weitere zwei Jahre verliehen.

Auszeichnung





Neubau und geplante Projekte 2021



Visualisierung Wohnanlage Rum, Steinbockallee

Axams, Pafnitz**2. Bauabschnitt**

24 Mietwohnungen

Axams, Lizumstraße

15 Mietwohnungen

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

15 Mietwohnungen mit Kaufoption

Ginzling, Finkenbergring

12 Mietwohnungen

Haiming, Betreubares Wohnen

18 betreubare Mietwohnungen

Innsbruck, Campagne Areal

118 Mietwohnungen, eine Kindekrippe, ein Stadtteilbüro, vier Gewerbeeinheiten, Räumlichkeiten für das Elisabethinum

Jochberg, Guxerbichl

12 Eigentumswohnungen

Kaunertal, Vergötschen

11 Mietwohnungen

Kauns, Bichl

17 Mietwohnungen

Kirchberg, Kasbachweg

9 Eigentumswohnungen

Kundl, Achenfeldweg

18 Eigentumswohnungen

Mutters, Leben am Kirchplatz

12 Mietwohnungen, Café/Bäckerei, Apotheke, Musikschule und Räumlichkeiten für den Tourismusverband

Polling, Sennerareal**1. Bauabschnitt**

15 Mietwohnungen

Reith bei Seefeld, Auland

12 Eigentumswohnungen

Ried im Oberinntal, Pfarrpfünde

18 Mietwohnungen, davon 12 betreubar

Rum, Steinbockallee

132 Mietwohnungen, davon 30 als 5-Euro-Wohnbau



5 €

Scheffau, Blaiken

5 Mietwohnungen

Scheffau, An der Weißbache

34 Mietwohnungen

Schönwies, Konradareal

24 Miet- und 9 Eigentumswohnungen

Serfaus, Lourdes

19 Miet- und 21 Eigentumswohnungen, 6 Eigentums-Reihenhäuser

Sistrans, Unterdorf

5 Mietwohnungen, Räumlichkeiten für Musikschule, Arzt und Gemeinde

Spiss, Widum

3 Mietwohnungen

Stams, Graf-Meinhard-Straße**2. Bauabschnitt**

6 Mietwohnungen

St. Anton am Arlberg, Widum St. Jakob

13 Mietwohnungen und Räumlichkeiten für die Pfarre

Telfs, Südtiroler Siedlung**3. Bauabschnitt**

36 Mietwohnungen mit Kaufoption
28 Eigentumswohnungen

Umhausen, Platzl**2. Bauabschnitt**

12 Mietwohnungen mit Kaufoption

Wörgl, Augasse

36 Eigentumswohnungen

Wörgl, Südtiroler Siedlung**Bauabschnitt 1b**

46 Mietwohnungen

Zams, Unterengere

12 Mietwohnungen

Zams, Südtiroler Siedlung

7. Bauabschnitt

40 Mietwohnungen

Achenkirch

9 Mietwohnungen

Breitenwang, Kreckelmoos

2. Bauabschnitt

24 Mietwohnungen

Ehenbichl

36 Mitarbeiterwohnungen

Fendels, Messnerpründe

10 Mietwohnungen

Gerlos

14 Mietwohnungen, 11 Mietwohnungen mit Kaufoption, 118 Dienstnehmerwohnungen

Innsbruck, Zeughaus

36 Mietwohnungen, 83 Eigentumswohnungen in Baubetreuung

Innsbruck, Pradler Saggen

3. Bauabschnitt

180 Mietwohnungen inklusive studentisches Wohnen

Jenbach, Tratzbergsiedlung

1. Bauabschnitt

10 Mietwohnungen, ein Kindergarten, eine Kinderkrippe und eine Gewerbeinheit

Jenbach, Tratzbergsiedlung

2. Bauabschnitt

30 Mietwohnungen

Jochberg

23 Mietwohnungen

Kapfl

18 Miet- und 15 Eigentumswohnungen

Kematen, Mitterweg

56 Mietwohnungen

Kufstein

50 Mietwohnungen

Landeck

12 Mietwohnungen

Landeck, Prantauersiedlung

10 Eigentumswohnungen

Mieming, Sonnenweg

10 Mietwohnungen

Natters, Wieser

16 Eigentumswohnungen

Pettneu am Arlberg

25 Eigentumswohnungen

Polling, Sennerareal

2. Bauabschnitt

18 Mietwohnungen

Reutte, Zeillerplatz

24 Mietwohnungen

St. Johann, Oberhofenweg

2. Bauabschnitt

31 Eigentumswohnungen

Schönwies

Einsatzzentrale Feuerwehr

Sölden, Granbichlstraße

24 betreibbare Mietwohnungen



Haus der Generationen, Volders

Im Ortszentrum von Volders wurde ein modernes Multifunktionsgebäude mit Kinderbetreuungseinrichtungen, 13 betreubaren Mietwohnungen und einem Vereinsraum errichtet. Energietechnisch ist das Haus der Generationen am neuesten Stand. Die Wärmeversorgung erfolgt über die lokale Fernwärmeschiene. Zusätzlich sorgt eine Grundwasser-Wärmepumpe für die Kühlung des Kindergartens und der Kinderkrippe. Eine Photovoltaikanlage am Dach dient zur Stromversorgung der Allgemeinflächen und der Kinderbetreuungseinrichtungen. Planung: DIN A4 Architektur ZT-GmbH, Innsbruck



Kindergartenerweiterung, Vomp

In Vomp wurde der Kindergarten erweitert, wodurch die Anzahl der Kindergruppen vergrößert und eine Küche zur Verpflegung der Kinderbetreuungseinrichtungen errichtet werden konnte. Planung: Architekt Vogl-Fernheim ZT-GmbH



Multifunktionsgebäude Sistrans

Die NEUE HEIMAT TIROL errichtet für die Gemeinde Sistrans ein Multifunktionsgebäude mit fünf Mietwohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie Räumlichkeiten für die Gemeinde und die Landesmusikschule. Das Gebäude wird im Passivhausstandard gebaut. Die Planung erfolgte durch das Architektenbüro rt-architekten, welches als Sieger aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangen ist.



Multifunktionsgebäude Jenbach

In Jenbach, Tratzbergsiedlung, wird ein Multifunktionsgebäude errichtet, in dem ein Kindergarten mit acht Gruppen und eine Kinderkrippe mit zwei Gruppen Platz finden sollen. Im Erdgeschoss ist eine Gewerbeeinheit für einen Nahversorger geplant. Zusätzlich entstehen 10 leistbare Wohnungen unterschiedlicher Größe. Das Gebäude wird im NHT-Passivhausstandard errichtet. Planung: scharmer - wurnig - architekten ZT-GmbH



Kunst am Bau



Kunst am Bau „salon lumière“, Axams, Pafnitz



„Ich trag' meistens ein Poloshirt“
von Claudia Barcheri
Wohnanlage Wörgl,
Josef-Steinbacher-
Straße



„Twist 2020“
von Peter Sandbichler
Wohnanlage Kundl,
Dr. Franz-Stumpf-Straße



„salon lumière“
von Marie Blum
Wohnanlage Axams -
Pfanitz, 1. Bauabschnitt

Kunst am Bau



„Yin Yang Uhr“
Christine S. Prantauer &
Manfred Moser
Zams, Südtiroler
Siedlung,
6. Bauabschnitt



„Matrix“
von Christoph
Hinterhuber
Wohnanlage Innsbruck
„Wohnen am Park“,
Andechsstraße



Begehbare
Außeninstallation
von Gregor Sailer
Wohnanlage Schwaz,
Dr. Walter-Waizer-Straße

AKTIVA	Stand Ende Geschäftsjahr 2020	Stand Ende Geschäftsjahr 2019
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte	9.540.778,31	8.024.368,53
2. Wohngebäude	747.939.798,12	718.712.093,57
3. unternehmenseigenes Miteigentum	79.989.136,40	75.145.350,57
4. sonstige Gebäude	81.962.307,06	55.626.653,11
5. nicht abgerechnete Bauten	213.631.264,64	202.450.644,34
6. Bauvorbereitungskosten	5.456.850,43	5.861.956,41
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	606.623,45	722.910,59
8. geleistete Anzahlungen	4.821.025,00	4.821.025,00
	1.143.947.783,41	1.071.365.002,12
II. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.000.000,00	3.000.000,00
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.650.000,00	3.650.000,00
	6.650.000,00	6.650.000,00
Summe Anlagevermögen	1.150.597.783,41	1.078.015.002,12
B. Umlaufvermögen		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	3.175.777,05	2.187.015,40
2. Erwerbshäuser	129.649,95	129.649,95
3. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	12.875.482,83	5.320.107,19
4. Bauvorbereitungskosten	934.520,26	376.621,74
	17.115.430,09	8.013.394,28
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2.276.830,08	640.177,88
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	1.315.942,55	713.965,96
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	77.018.171,48	77.900.614,29
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	1.753.565,71	1.671.420,77
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	277.897,60	60.714,54
6. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	6.727.250,92	7.049.419,28
	89.369.658,34	88.036.312,72
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	26.897.106,18	28.579.248,60
Summe Umlaufvermögen	133.382.194,61	124.628.955,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 WGG	5.702.249,83	5.773.555,21
2. übrige	3.000.285,37	2.572.069,48
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	8.702.535,20	8.345.624,69
	1.292.682.513,22	1.210.989.582,41

PASSIVA	Stand Ende Geschäftsjahr 2020	Stand Ende Geschäftsjahr 2019
A. Eigenkapital		
I. Eingefordertes 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	71.630.094,87	62.603.200,37
3. andere Rücklagen	250.554.410,92	237.178.890,83
	323.184.505,79	300.782.091,20
IV. Bilanzgewinn	50.870,98	50.870,98
Summe Eigenkapital	338.710.168,00	316.307.753,41
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	1.365.327,09	1.462.881,71
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	9.162.707,49	8.830.079,31
3. Steuerrückstellungen	28.822,00	28.045,00
4. Rückstellungen für Bautätigkeit	3.463.668,60	5.891.475,19
5. sonstige Rückstellungen	3.912.088,94	2.117.147,55
Summe Rückstellungen	17.932.614,12	18.329.628,76
C. Verbindlichkeiten		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	816.908.840,24	760.277.289,54
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	25.729.574,86	25.662.405,31
3. Darlehen sonstiger Art	27.673.578,71	28.665.632,85
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	153.552,85	2.315.448,85
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	9.348.091,30	8.086.698,81
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	14.851.141,39	16.935.595,70
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	35.317.745,84	28.606.794,18
8. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.282.622,42	1.348.480,92
9. sonstige Verbindlichkeiten	4.280.379,53	3.945.684,62
Summe Verbindlichkeiten	935.545.527,14	875.844.030,78
D. Rechnungsabgrenzungsposten	494.203,96	508.169,46
	1.292.682.513,22	1.210.989.582,41
Summe der Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	5.930.120,33	9.007.941,14

**Gewinn- und
Verlustrechnung 2020**

	Stand Ende Geschäftsjahr 2020	Stand Ende Geschäftsjahr 2019
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	92.341.298,46	87.524.097,42
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	241.799,50	236.931,93
c) Zuschüsse	8.805.901,44	9.846.082,81
d) aus Sondereinrichtungen	702.095,55	684.745,40
e) aus der Betreuungstätigkeit	1.550.711,62	1.442.362,66
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	1.189.411,98	1.067.641,74
g) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	4.832.532,50	11.483.484,33
h) übrige	145,35	186,90
	109.663.896,40	112.285.533,19
2. aktivierte Eigenleistungen	5.767.590,81	6.226.201,66
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	3.049.565,17	3.029.208,64
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	196.383,84	330.889,75
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	14.289.120,50	18.133.610,95
d) übrige	388.578,82	18.727,05
	17.923.648,33	21.512.436,39
4. Verrechenbare Kapitalkosten	-7.978.282,25	-8.248.856,37
5. Instandhaltungskosten	-22.389.099,75	-23.891.675,79
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-73.344,97	-67.724,40
b) Gehälter	-6.973.610,18	-6.416.792,75
c) Soziale Aufwendungen davon	-3.405.115,75	-3.440.031,86
aa) Aufwendungen für Abfertigungen	-249.258,89	-243.316,47
bb) Aufwendungen für Altersversorgung	-995.677,91	-1.125.199,34
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben	-1.788.226,32	-1.671.900,79
dd) freiwillige Sozialaufwendungen	-121.343,61	-185.062,45
ee) übriger Sozialaufwand	-250.609,02	-214.552,81
d) Kosten der Organe	-25.526,67	-25.240,00
	-10.477.597,57	-9.949.789,01
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	-16.044.546,44	-15.214.398,14
(davon außerplanmäßig 2020 € 146.123,61 / 2019 € 66.964,04)		
8. Betriebskosten	-25.065.396,83	-23.063.167,62
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-687.095,53	-674.745,40
10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	-4.275.864,38	-10.958.295,31
11. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-17.467.244,38	-19.570.099,14
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-3.610.958,95	-3.476.719,25
c) übrige	-4.054.479,15	-4.464.846,08
	-25.132.682,48	-27.511.664,47
12. Zwischensumme aus 1. - 11.	21.304.570,31	20.511.579,13
13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.454.378,56	1.758.732,61
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-241.535,30	-306.885,27
15. Zwischensumme aus 13. - 14.	1.212.843,26	1.451.847,34
16. Ergebnis vor Steuern	22.517.413,57	21.963.426,47
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-64.128,00	-2.762,00
18. Jahresüberschuss	22.453.285,57	21.960.664,47
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-22.402.414,59	-21.909.793,49
20. Bilanzgewinn	50.870,98	50.870,98

Die NHT hat im Jahr 2020 einen Jahresüberschuss von € 22,5 Mio. erwirtschaftet. Aus diesem Ergebnis erfolgen Zuweisungen in die Gewinnrücklage von € 13,4 Mio. und in die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) von € 9 Mio. Aufgrund des Rechnungslegungsänderungsgesetz 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 58 Mietkaufwohnungen, 22 Wohnungen aus dem gemischten Eigentum und 17 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 20,5 % und für den der Bauverwaltung um 22,8 %.

Die NEUE HEIMAT TIROL hat ihr Eigenkapital von € 338,7 Mio. entsprechend ihrer sozialen Gestion zur Finanzierung von Bau-, Grund- und Instandhaltungskosten eingesetzt. Die gute Eigenmittelausstattung ermöglicht es, sämtliche bebauten und unbebauten Grundstücke im Besitz der NEUE HEIMAT TIROL mit Eigenmitteln zu finanzieren. Der teilweise Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung der Baukosten trägt ebenfalls zur Senkung der Mieten bei.

Mit einem Gesamtbauvolumen von € 141 Mio. wurde wieder – auch österreichweit gesehen – ein Spitzenwert erreicht. Erwartungsgemäß wurde ein Neubauvolumen von € 115,9 Mio. erzielt, welches 2021 weiter auf einem hohen Niveau liegen wird. 2020 wurden 449 Mietwohnungen und 17 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Weiters wurden in Baubetreuung 53 Eigentumswohnungen errichtet. Für 2021 ist der Baubeginn von 692 Mietwohnungen und 110 Eigentumswohnungen geplant. Die Zahl der verwalteten Wohnungen stieg auf 15.421 Mietwohnungen und 4.263 Eigentumswohnungen, insgesamt 19.684 Wohnungen. Unter Berücksichtigung von Lokalen, Parkplätzen und Garagen verwaltete die NEUE HEIMAT TIROL 40.603 Einheiten.

Aufgrund der guten Auftragslage erhöhte sich der Personalstand zum Jahresende auf 136 Angestellte (darunter 3 Lehrlinge) und 28 Arbeiterinnen. Mit 74 freien Dienstnehmern standen zum Bilanzstichtag insgesamt 238 MitarbeiterInnen im Dienste der NHT.

Die Verbindlichkeiten haben sich nicht zuletzt aufgrund des hohen Bauvolumens auf rund € 935,5 Mio. erhöht. Darin enthalten sind offene Darlehen in Höhe von rund € 847,7 Mio.

Um unseren KundInnen zeitgemäße, insbesondere energiesparende Wohnungsstandards zu bieten, investiert die NEUE HEIMAT TIROL hohe Beträge in die Instandhaltung ihrer Miet- und Eigentumswohnungen (2020: € 25,1 Mio.).

Die NEUE HEIMAT TIROL verwaltet in 91 Tiroler Gemeinden Wohnungen. Unter Berücksichtigung aller in Bau befindlichen Projekte, unbebauten Grundstücken und Aufsichtsratsbeschlüsse zum Grundstückskauf, ist die NHT in 113 von 279 Tiroler Gemeinden aktiv.

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



Anna Foidl
Bachelor
Abschluss Facility
Management und
Immobilienwirt-
schaft



Matthias Schöpf
Abschluss des
Immobilientreu-
händers mit der
Befähigungs-
prüfung für den
Immobilienver-
walter



Bernhard Fritz
Qualifizierter
und zertifizierter
Gutachter für Ge-
bäudesicherheit,
Ausbildung zum
Brandschutz-
beauftragten



Carmen Setz
Lehrabschluss-
prüfung Büro-
kauffrau



Andrea Grill
Ausbilder-Training



**Susanne
Wegscheider**
Grundlagen der
Lohn- und Ge-
haltsverrechnung



Florian Moser
Abschluss Buch-
halterprüfung mit
Erfolg bestanden



Simon Pöll
Lehrabschluss-
prüfung
Bürokaufmann
mit gutem Erfolg
bestanden

ANGERER EVELIN | BACHER TAMARA | BERNHARDT SIEGFRIED | BIJELIC SANJA |
BRANDT ANGELA | BRCINA DANIJEL | CEPLAK KLAUS | DERFESER CHRISTOPH |
DRAXL ELMAR | EBERL JULIA | 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 | GALIC IVONA | GASSNER CHRISTOPH | GEISLER HEIDI |
GERG ANNA-KATHARINA | GLIBO MATEA | GOLUBOVIC ELVIRA | GREIDERER MARTIN |
GRILL ANDREA | GRUMSER DANIEL | GRUSCHI GERHARD | GSCHOESSER JOHANN |
GSCHWENTNER HANNES | GSPAN FLORIAN | GUDELJ ANTONELA |
GUGGENBERGER AUGUSTINUS | GUMPENBERGER HERBERT | HAAS SABINE | HAIDER SOPHIE |
HAMMERL DANIEL | HAMZIC EMINA | HASELWANTER HUBERT |
HAUER GABRIELE | HEINISCH JULIA | HELL KATHARINA | HERDY CLEMENS |
HIEBINGER THEODOR | HOFBAUER CHRISTIAN | HOLAS MARKUS | HÖLBLING YASMIN |
HÖLZL MARTIN | JÜEN ANDREA | KÄFER THOMAS | KAINER MARKUS |
KAINZNER EVELIN ELISABETH | KALTSCHMID MARKUS | KARAMATIC JOSIP |
KLAMMER BRIGITTE | KLOCKER MANFRED | KOCIC SRDJAN | KOFLER VERONIKA |
KÖLL DANIEL | KRABACHER NADINE | KRASSNITZER BETTINA | KRÖPFL SONJA |
KUEN JOHANNA | KURZTHALER DANIELA | LANER THERESA | LASSENBERGER NADINE |
LECHNER INES | LEITER ANNA | LEITER DIETMAR | LEITNER DOMINIK | LEITNER WERNER |
LENER FRANZ PETER | LERCHER MIRIAM | LINDEBNER-HUNDEGGER MARKUS |
MALZER HARALD KONRAD | MATAUSCH BIRGIT | MATTERSBERGER MANUEL |
MAURACHER DANIEL | MAURACHER SIMONE | MEISTER MARTIN | MESSNER JULIA |
MILICEVIC ROBERT | MITTERER MICHAEL | MITTERHOFER ERWIN | MOHRHERR CORNELIA |
MORITZ ELKE | MORITZ HELMUT | MOSER FLORIAN | MUHRER MELANIE | MUIGG LISA |
MUJADZIC DZENEFJA | MÜLLER MARTIN | NEURAUTER ANDREAS | NEURAUTER JENNIFER |
NEURAUTER LISA | NOICHL RAIMUND | OBERNOSTERER SIMONA | OBERWALDER ARNULF |
OMEROVIC JASMINA | ORTNER MATTHIAS | PARDELLER CORNELIA |
PAULCZINKSY MAGDALENA KATJA | PAULI ALEXANDER | PEER MADLENE | PELZER NATHALIE |
PEROTTI FLORIAN | PERTL BRUNO | PFAU ALEXANDER | PFURTSCHELLER FRANZISKA |
PFURTSCHELLER MATTHIAS | PÖLL SIMON | POLLO MARKUS | PROBST CHRISTINA |
PROBST MELANIE | RANTNER SABRINA | RAUTER ASTRID | RAUTER STEFANIE |
RAUTH MICHAEL | RIEDER SEBASTIAN | RIEDL LUKAS | RIENER HELMUT |
RISSER-MAYERHOFER MONIKA | ROVAGNATI SABRINA | RUMER MARINA | RUTZINGER KAJETAN
| SAURWEIN ANITA | SCHIEFERER KATHRIN | SCHMUCK MARCELLO |
SCHÖNHERR-KRÜGER TANJA | SCHÖPF CARINA | SCHÖPF DANIEL | SCHÖPF MARCEL |
SCHÖPF MATTHIAS | SCHÖPF ROLAND | SCHROTT MONIKA | SCHWEMBERGER ARMIN |
SENN ANNA | SETZ CARMEN | SIMETZBERGER JULIA | SIMMA BARBARA |
SONNWEBER SANDRO | SPISS ENGELBERT | SPÖRR ROSMARIE | STEINER ALENA |
STEINER THOMAS | TAMERL KARIN | TROYER KATRIN | TUSCH SONJA | ULSAMER FABIAN |
WASSERBAUER ANDREA | WEGSCHEIDER SUSANNE | WEISS ANDREAS |
WENISCH ALEXANDER | WIESER BERNADETTE | WIESINGER MARIA-SUSANNE | WOLF PETER |
WOLF STEFAN | WOLF STEFANIE | ZANE MIJO | ZANGERL HELMUT | ZLOTEK MANUEL |
ZOLLER MARIO

Dank

“

**Trotz schwieriger
Umstände durch die
Corona-Pandemie
haben wir das
Jahr 2020 gut
gemeistert und ein
ausgezeichnetes
Betriebsergebnis
erzielt. Dies
verdanken wir
auch unseren
Mitarbeiterinnen und
Mitarbeitern, die
unser Unternehmen
mit viel Engagement,
Kompetenz und
Zusammenhalt
stärken.**



Wohnanlage Rum

In Rum, Steinbockallee, entsteht die derzeit weltweit größte Passivhaus-Plus-Wohnanlage. Bei diesem Baustandard liegt das besondere Augenmerk auf dem ausgewogenen Zusammenspiel von Energiebedarf und -erzeugung am Gebäude. Das Passivhaus-PLUS-Quartier wird mit einem Fernwärmeanschluss an die Energiezentrale der Tirol Kliniken sowie einer 710 m² großen Gemeinschaftsphotovoltaikanlage am Dach errichtet. Der dabei erzeugte Strom wird für die Warmwasseraufbereitung und die Haustechnik verwendet. Der nicht verbrauchte Strom wird in umweltfreundlichen Salzwasserspeichern zwischengespeichert. Insgesamt entstehen 132 Wohnungen, 30 davon sind als 5-Euro-Wohnungen vorgesehen.

141
Mio. €

Gesamtbauvolumen
davon 115,9 Mio. €
Neubauvolumen

519
fertiggestellte
Wohnungen 2020

25
Spätsenstiche
für 507 Wohnungen

Gesamteinheiten
in Verwaltung

40.603

19.684
verwaltete Wohnungen

Jahresüberschuss 2020

22,5
Mio. €

in

113
Tiroler Gemeinden aktiv

25,1 Mio. €
Investitionen in Instandhaltung

164
Angestellte und
ArbeiterInnen



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

