

Rück blick 21

Jahres-
bericht
2021

Ausblick 2023: Haus ohne Heizung	Seite	4
Vorwort der Geschäftsführung	Seite	5
Gesellschafter und Aufsichtsrat	Seite	6
Mietpreisvergleich 2021	Seite	7
Übergebene Wohnbauprojekte 2021	Seite	9
Gütezeichen Hausverwaltung	Seite	17
Neubauprojekte 2021/2022	Seite	20
Geplante Bauprojekte 2022	Seite	21
Übergebene Projekte 2022	Seite	21
Kommunale Bauprojekte	Seite	22
Kunst am Bau 2021	Seite	26
Nachhaltigkeit und Klimaschutz	Seite	33
Aus- und Weiterbildungen 2021	Seite	38
Dank	Seite	39
Jahresabschluss	Seite	40
Gewinn- und Verlustrechnung 2021	Seite	44
Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	45
Zahlen, Daten, Fakten	Seite	46



Haus
ohne
Heizung

Ausblick
2023

Haus ohne Heizung auf 1100 Höhenmeter: Eine Premiere für Tirol und die NHT ist die Planung einer Wohnanlage, die ohne Heizung auskommen soll. Inspiration und Vorbild ist dabei das „Haus ohne Heizung“ des Vorarlberger Architektenbüros Baumschlager-Eberle, mittlerweile bereits mehrfach im Ländle erfolgreich umgesetzt. Geheizt wird über die Wärmeabgabe der anwesenden Menschen (die dabei ständig rund 80 Watt auf ihre Umgebung abstrahlen), der technischen Geräte sowie der Beleuchtung. Durch Sensoren gesteuerte Lüftungsflügel regulieren den CO₂-Anteil und die Raumtemperatur, die sich so stets zwischen 22 und 26 Grad Celsius bewegen soll. Die Vorbereitungen für den Baustart laufen auf Hochtouren.

Vorwort der Geschäftsführung



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

Verlässlicher Partner

2021 hat die NEUE HEIMAT TIROL 643 neue Wohneinheiten errichtet und erwies sich damit einmal mehr als verlässlicher Partner für die Tiroler Gemeinden. Auch in Krisenzeiten konnte das Bauvolumen stabil gehalten und leistbarer Wohnraum dem Markt zugeführt werden. Die unsichere Zins- und Anlagepolitik hat den Druck auf den Immobilienmarkt im letzten Jahr weiter verschärft, Anlegerwohnungen sind das neue Gold. Ohne die gemeinnützigen Bauträger als wichtiges Korrektiv wäre das Wohnen in unserem Land für viele Menschen nicht mehr leistbar.

Auf den nachfolgenden Seiten präsentieren wir einen Auszug unserer Bauleistung 2021 und geben eine kurze Vorschau zu künftigen Projekten. Unsere Wohnanlagen brauchen dabei den Vergleich zu jenen von privaten Bauträgern nicht scheuen. Wir unterscheiden uns nur beim Preis: Wir bauen nämlich deutlich günstiger. Die Eigentümerstruktur mit Stadt Innsbruck und Land Tirol als Hauptgesellschafter ermöglicht, dass die erwirtschafteten Gelder im Unternehmen bleiben und damit in die Schaffung von neuem Wohnraum fließen. Dieser nachhaltige Kreislauf hat sich in über 80 Jahren gut bewährt.

Die NHT ist finanziell solide aufgestellt, Grundstücke und Projekte sind für die nächsten Jahre und Generationen gesichert. Die aktuellen Engpässe am Bau werfen uns dabei nicht zurück – wir planen nämlich langfristig! Auch der Ausstieg aus den fossilen Energieträgern ist bei uns schon längst in Umsetzung. 5.000 NHT-Wohnungen werden bereits mit Fernwärme beheizt. In den nächsten Jahren werden die letzten Bestandsanlagen umgerüstet.

*„Was wir heute tun, entscheidet darüber,
wie die Welt morgen aussieht.“*

Marie von Ebner-Eschenbach

Als Unternehmen im öffentlichen Eigentum wollen wir hier Vorreiter und Vorbild sein. Neben dem Verkehr zählt das Wohnen zu den größten CO₂-Emittenten. Ein Drittel der globalen Treibhausgasemissionen stammt aus dem Gebäudesektor. Raumwärme und Warmwasser machen rund ein Drittel des Energieverbrauchs aus. Hier gilt es mutig neue Wege zu gehen. Gemeinsam mit der Universität Innsbruck arbeitet die NHT an innovativen Lösungen für die Zukunft. Das Haus ohne Heizung ist nur einer von vielen Ansätzen. In der Marktgemeinde Rum entsteht derzeit die weltweit größte und energieautarke Passivhaus-Plus-Wohnanlage.

Unsere engagierten MitarbeiterInnen sowie langjährigen PartnerInnen setzen damit auch international neue Maßstäbe. Unsere Hauptmotivation ist und bleibt aber, den TirolerInnen ein attraktives Zuhause zu einem leistbaren Preis zu ermöglichen. Für 2022 stehen wieder zahlreiche Neubauprojekte an. Auch immer mehr Gemeinden setzen auf unsere Erfahrung und Kompetenz beim Bauen. Dieses Vertrauen freut uns sehr und bestärkt uns, den erfolgreichen Weg der NHT konsequent fortzusetzen!

Herzlichst,
Hannes Gschwentner
DI Mag. Markus Pollo
Geschäftsführung NEUE HEIMAT TIROL

NEUE HEIMAT TIROL Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gesellschafter

Land Tirol
Stadtgemeinde Innsbruck



Aufsichtsrat Vorsitzter

LAbg. Bgm. Mag. Jakob Wolf
Landtagsabgeordneter und Bürgermeister
von Umhausen

Aufsichtsrat Vorsitzter-Stellvertreter

Mag. Lukas Krackl
Gemeinderat

Aufsichtsrat Mitglieder

Mag. Markus Kröll
Angestellter

Andreas Wanker
Gemeinderat

Dr.ⁱⁿ Margit Schäfer
Selbständig

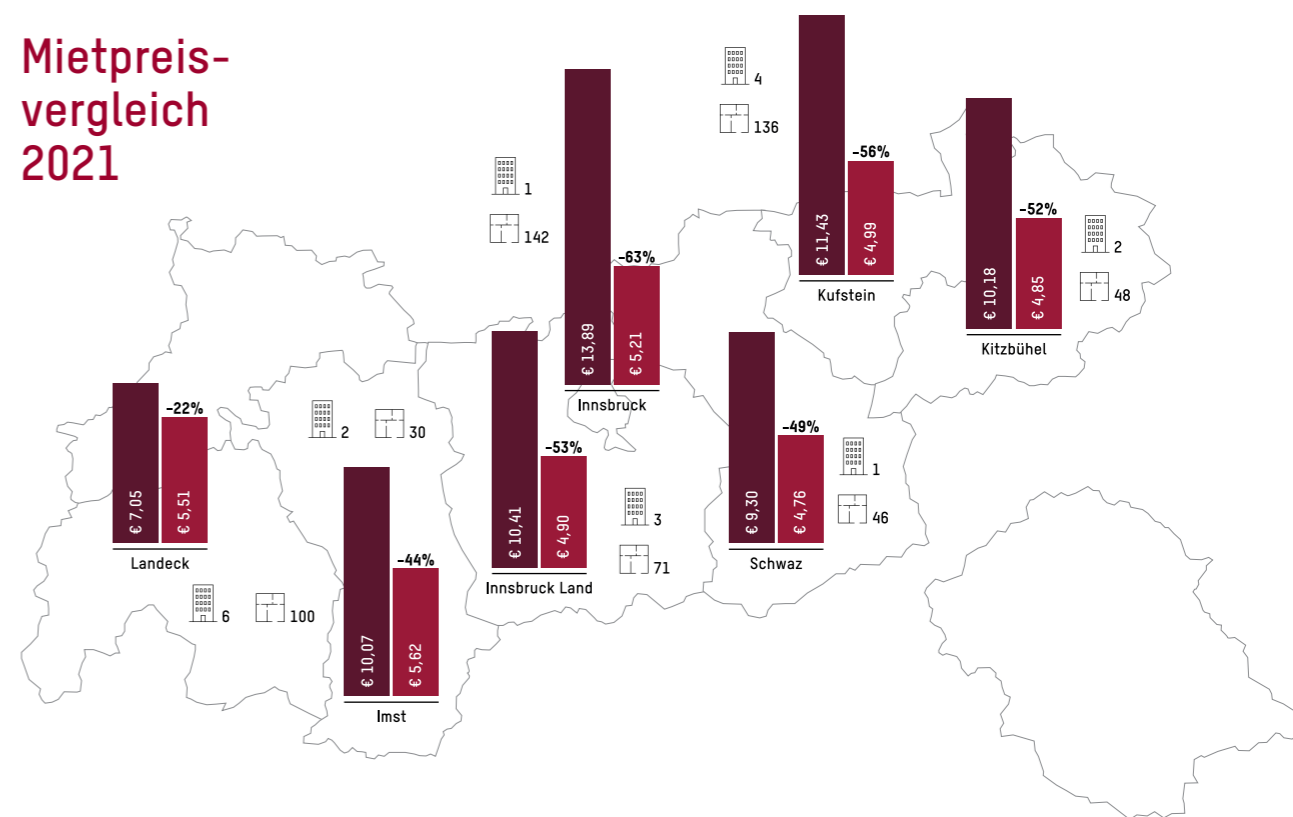
Univ.-Prof.ⁱⁿ DIⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Maria Schneider
Architektin

Bmstr. Ing. Elmar Draxl
Obmann des Betriebsausschusses

Elke Moritz
Angestellten-Betriebsrätin

Peter Lener
Arbeiter-Betriebsrat

Mietpreis- vergleich 2021



Markt-Ø-Miete in €/m²
[Tiroler Immobilienpreisspiegel 2021, gute Wohnlage, neuwertiger Zustand, bis 50 m², Mietpreis in Euro/Nutzquadratmeter]

NHT-Ø-Miete in €/m²
[Nettomiete: Entspricht dem Kapitaldienst samt Rücklage und EVB; Mietpreis in Euro/Nutzquadratmeter]

Anzahl Mietobjekte, übergeben 2021

Anzahl Mietwohnungen, übergeben 2021

2021 übergab die NEUE HEIMAT TIROL 643 neue Wohneinheiten, davon 573 in Miete. Für diese Wohnungen bezahlen die Mieterinnen und Mieter durchschnittlich rund die Hälfte des marktüblichen Preises.

Bezirk Imst
Haiming, Betreubares Wohnen, Rennackernweg, 18 Mietwohnungen
Umhausen, Platzl, 2. BA, 12 Mietwohnungen mit Kaufoption

Bezirk Innsbruck Stadt
Innsbruck, Pradi Ost, 2. BA, 142 Mietwohnungen,
2 Gewerbeinheiten

Bezirk Innsbruck Land
Mutters, Schulgasse, 12 Mietwohnungen,
3 Gewerbeinheiten, 1 Vereinsräumlichkeit
Rum, Austraße/Hechenbergstraße, 23 Mietwohnungen
Telfs, Südtiroler Siedlung, 3. BA,
36 Mietwohnungen mit Kaufoption, 28 Eigentumswohnungen

Bezirk Kitzbühel
Reith bei Kitzbühel, Bichlach, 20 Mietwohnungen,
18 Eigentumswohnungen
Kirchberg, Kalsfeld, 28 Mietwohnungen
Kirchberg, Kasbachweg, 9 Eigentumswohnungen

Bezirk Kufstein
Kufstein, Südtiroler Siedlung, 2. BA,
51 Mietwohnungen, 1 Gewerbeinheit
Scheffau am Wilden Kaiser, An der Weißbache, 34 Mietwohnungen
Scheffau am Wilden Kaiser, Blaikien, 5 Mietwohnungen
Wörgl, Südtiroler Siedlung, BA 1b, 46 Mietwohnungen

Bezirk Landeck
Fließ, Schloss-Siedlung, 2. BA, 15 Mietwohnungen mit Kaufoption
Kauns, Bichl, 17 Mietwohnungen
Schönwies, Oberhäuser, 24 Mietwohnungen,
9 Eigentumswohnungen
Serfaus, Lourdes, 1. BA, 19 Mietwohnungen, 6 Reihenhäuser
St. Anton am Arlberg, St. Jakober Dorfstraße,
13 Mietwohnungen, Pfarrräumlichkeiten
Zams, Unterengere, 12 Mietwohnungen

Bezirk Schwaz
Jenbach, Prantl Siedlung, 4. BA, 46 Mietwohnungen

Übergebene Wohnbau- projekte 2021



Leistbares Wohnen ist und bleibt ein Hauptthema in Tirol. Gestiegene Baukosten und Lieferprobleme stellen private wie gemeinnützige Bauträger vor große Herausforderungen. Dennoch haben wir unser Ziel 2021 erreicht und 24 Wohnbauvorhaben mit insgesamt 643 Wohneinheiten fertiggestellt und an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

Fließ, Schloss-Siedlung, 2. Bauabschnitt

Wohnanlage mit
15 Mietwohnungen und Tiefgarage
Planung: driendl architects ZT-GmbH, Wien
Miete: € 9,29 m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 9,1 / 9,7 / 9,7 kWh/m²a



Jenbach, Prantl Siedlung, 4. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 46
Mietwohnungen und Tiefgarage
Planung: teamk2 (architects) ZT GmbH,
Innsbruck
Miete: € 8,18 pro m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 8,3-8,7 kWh/m²a



Haiming, Betreubares Wohnen



Wohnanlage mit 18 betreubaren
Mietwohnungen und Tiefgarage
Planung: Pohl ZT GmbH, Ötztal-Bahnhof
Miete: € 8,94 pro m² [exkl.
Tiefgaragenstellplatz und exkl. Küche]
HWB:** 7,7 kWh/m²a

Kauns, Bichl

Wohnanlage mit 17
Mietwohnungen und Tiefgarage
Planung: Schafferer Architektur und
Projektmanagement ZT GmbH, Innsbruck
Miete: € 8,80 pro m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 9,4-10,0 kWh/m²a



Innsbruck, Pradl Ost, 2. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 142 Mietwohnungen,
Räumlichkeiten für die Sozialen Dienste
der Kapuziner und Tiefgarage
Planung: Architekturbüro
obermoser + partner zt gmbh, Innsbruck
Miete: Wohnungen: € 8,85 pro m²
(exkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 7,1-8,1 kWh/m²a (nur Wohnbau)



Kirchberg, Kalsfeld

Wohnanlage mit 28
Mietwohnungen und Tiefgarage
Planung: Architekten ADAMER*RAMSAUER ZT
Gesellschaft OG, Kufstein
Miete: € 7,51 pro m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 9,1 kWh/m²a



* Miete versteht sich durchschnittlich je Bautengruppe brutto inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer
** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch

Kirchberg, Kasbachweg



Wohnanlage mit 9 Eigentumswohnungen und Tiefgarage
Planung: Architekten ADAMER RAMSAUER ZT Gesellschaft OG, Kufstein
Ø Verkaufspreis Wohnung: € 3.764,- pro m² (objektgefördert)
zzgl. Tiefgaragenstellplatz Ø € 25.853,-
HWB:** 9,8 kWh/m²a

Reith bei Kitzbühel, Bichlach



Wohnanlage mit 20 Miet- und 18 Eigentumswohnungen und Tiefgarage
Planung: Architektengruppe P3 ZT-GmbH, St. Johann in Tirol
Miete: € 8,38 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 11,8–12,4 kWh/m²a
Ø Verkaufspreis Wohnung: € 3.001,- pro m² (objektgefördert) zzgl. Tiefgaragenstellplatz Ø € 19.901,-

Kufstein, Südtiroler Siedlung, 2. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 51 Mietwohnungen, 1 Geschäftseinheit und Tiefgarage
Planung: ao-architekten ZT-GmbH, Innsbruck
Miete: € 8,81 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 10,4–11,4 kWh/m²a (nur Wohnbau)



Rum, Austraße, Hechenbergstraße



Wohnanlage mit 23 Mietwohnungen und Tiefgarage
Planung: driendl architects ZT-GmbH, Wien
Miete*: € 8,34 pro m² (exkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 6,9–8,3 kWh/m²a

Mutters, Wohnen am Kirchplatz, Schulgasse



Wohnanlage mit 12 Mietwohnungen, 3 Geschäftseinheiten, 1 Vereinsraum und Tiefgarage
Planung: Architekt Raimund Rainer ZT GmbH, Innsbruck
Miete: € 9,46 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 5,2 kWh/m²a (nur Wohnbau)

Scheffau am Wilden Kaiser, An der Weißbache



Wohnanlage mit 34 Mietwohnungen und Tiefgarage
Planung: beaufort Architekten ZT-GmbH, Innsbruck
Miete: € 8,81 pro m² (inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 9,8–12,0 kWh/m²a

* Miete versteht sich durchschnittlich je Bautengruppe brutto inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer
** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch

Scheffau am Wilden Kaiser, Blaiken

Wohnanlage mit
5 Mietwohnungen und Tiefgarage
Planung: beaufort Architekten ZT GmbH,
Innsbruck
Miete*: € 8,98 pro m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 12,6 kWh/m²a



St. Anton am Arlberg, St. Jakob

Wohnanlage mit 13 Mietwohnungen,
Pfarräumlichkeiten und Tiefgarage
Planung: Architekt DI Kröpfl Harald,
Landeck
Miete*: € 9,35 pro m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 9,9 kWh/m²a



Schönwies, Konradareal



Wohnanlage mit 24 Miet- und 9
Eigentumswohnungen und Tiefgarage
Planung: Tabernig - Zierl Architekten,
Innsbruck
Miete*: € 8,55 pro m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 12,2-12,7 kWh/m²a
Ø Verkaufspreis Wohnung: € 3.148,- pro m²
(objektgefördert)
zzgl. Tiefgaragenstellplatz Ø € 18.281,-

Telfs, Südtiroler Siedlung, 3. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 36 Mietwohnungen mit
Kaufoption, 28 Eigentumswohnungen und
Tiefgarage
Planung: Architekturhalle Architekt
Mag. Raimund Wulz ZT KG, Telfs
Miete*: € 7,20 pro m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 6,8-7,5 kWh/m²a
Ø Verkaufspreis Wohnung: € 3.129,- pro m²
(objektgefördert)
zzgl. Tiefgaragenstellplatz Ø € 18.197,-



Serfaus, Lourdes, 1. Bauabschnitt

Wohnanlage mit 19 Mietwohnungen,
6 Reihenhäusern und Tiefgarage
Planung: Dorner/Matt Architekten, Bregenz
Miete*: € 7,99 pro m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 7,9-10,1 kWh/m²a
Ø Verkaufspreis Reihnhaus: € 3.288,- pro m²
(subjektgefördert)
zzgl. Tiefgaragenstellplatz Ø € 21.708,-



Umhausen, Platzl, 2. Bauabschnitt



Wohnanlage mit 12 Mietwohnungen
mit Kaufoption und Tiefgarage
Planung: Architekturhalle Architekt
Mag. Raimund Wulz ZT KG, Telfs
Miete*: € 8,50 pro m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)
HWB:** 7,8 kWh/m²a

* Miete versteht sich durchschnittlich je Bautengruppe brutto inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer
** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch

Wörgl, Südtiroler Siedlung, Bauabschnitt 1b



Wohnanlage mit 46 Mietwohnungen
und Tiefgarage

Planung: Architekt Vogl-Fernheim
ZT-GmbH, Innsbruck

Miete: € 8,10 pro m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)

HWB:** 7,6 kWh/m²a

Zams, Unterengere

Wohnanlage mit 12 Mietwohnungen
und Tiefgarage

Planung: art Rossmann & Tauber
Architekten, Innsbruck

Miete: € 9,57 pro m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)

HWB:** 12,1-12,2 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, neutralen 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 hat.

Nach einer strengen Erneuerungs-
begutachtung wurde der NHT im
Jänner 2022 das Gütezeichen für
weitere drei Jahre verliehen.

* Miete versteht sich durchschnittlich je Bautengruppe brutto inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasser und Umsatzsteuer

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch



Neubau und geplante Projekte

Unsere über 80-jährige Expertise und die gute Zusammenarbeit mit unseren Partnern ermöglichen es, dass wir auch kommende Generationen mit einem leistbaren Zuhause versorgen können. Dabei verlieren wir unser Ziel - den Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen bis 2030 - nicht aus den Augen. Derzeit bauen wir in 19 Gemeinden insgesamt 797 Wohneinheiten.

Neubau- projekte 2021/2022

Axams – Lizumstraße
15 Mietwohnungen

Ehenbichl – Krankenhausstraße
36 Dienstnehmerwohnungen für das BKH Reutte

Gerlos
14 Mietwohnungen, 11 Mietwohnungen mit Kaufoption,
9 frei finanzierte Eigentumswohnungen,
88 Dienstnehmerwohnungen



Ginzling – Finkenberg
12 Mietwohnungen

Innsbruck – Pradler Saggen, 3. BA
151 Mietwohnungen, 38 Wohneinheiten für
studentisches Wohnen, 1 Gewerbeinheit

Innsbruck – Zeughausareal
36 Mietwohnungen

Jenbach – Tratzbergsiedlung, BA 1a
10 Mietwohnungen, Kindergarten, Kinderkrippe,
1 Gewerbeinheit



Jenbach – Tratzbergsiedlung, BA 1b
32 Mietwohnungen

Jochberg – Guxerbichl
12 Eigentumswohnungen

Kaunertal – Vergötschen
11 Mietwohnungen mit Kaufoption

Mieming – Sonnenweg
10 Mietwohnungen



Polling, Sennerareal, 2. BA
17 Mietwohnungen

Reutte – Wohnhof am Zeillerplatz
28 Mietwohnungen, 1 Gewerbeinheit

Rum – Steinbockallee
132 Mietwohnungen,
davon 30 als 5-Euro-Wohnbau



5 €

**Schönwies – Einsatzzentrum
für Feuerwehr und Bergrettung**

Serfaus – Lourdes, 2. BA
21 Eigentumswohnungen

Sistrans – Unterdorf
5 Mietwohnungen, 1 Vereinsraum,
2 Gewerbeinheiten, Landesmusikschule

Spiss – Haus Spescha
3 Mietwohnungen

St. Johann – Oberhofenweg
32 Eigentumswohnungen

Wörgl – Augasse
36 Eigentumswohnungen

Zams – Südtiroler Siedlung 7. BA
38 Mietwohnungen

Geplante Bauprojekte 2022

Achenkirch
9 Mietwohnungen

Bad Häring – Haus der Generationen
17 Mietwohnungen, 1 Gemeinschaftsraum

Breitenwang – Neumühl, 2. BA
24 Mietwohnungen

Ehrwald
11 Mietwohnungen

Fendels – Pfarrpfünde
10 Mietwohnungen

Imsterberg
8 Mietwohnungen, 1 Gemeindeamt

Innsbruck – Pradl Ost, 3. BA
135 Mietwohnungen, 1 Kinderkrippe



Jochberg – Südtiroler Siedlung, 2. BA
23 Mietwohnungen

Kappl – Zollhausstraße
18 Mietwohnungen,
15 Eigentumswohnungen

Kematen
56 Mietwohnungen

Kirchdorf – Erpfendorf
42 Mietwohnungen

Kitzbühel – Ehrenbachgasse
28 Mietwohnungen

Kufstein – Hofgasse
13 Mietwohnungen, 3 Gewerbeinheiten



Kufstein – Südtiroler Siedlung, BA 1a, 1c
67 Mietwohnungen

Ladis
10 Eigentumswohnungen

Landeck
48 Mietwohnungen

Landeck – Prandtauersiedlung
11 Eigentumswohnungen

Mutters
11 Mietwohnungen

Natters – Wieser
14 Eigentumswohnungen

Oberperfuss
6 Reihenhäuser, 21 Eigentumswohnungen

Pettneu am Arlberg
25 Eigentumswohnungen

Sölden – Granbichlstraße
24 Mietwohnungen

Telfs
84 Mietwohnungen

Thaur – Moosgasse
14 Eigentumswohnungen

Wildschönau – Niederau
7 Doppelhäuser



Wörgl – Südtiroler Siedlung 2. BA
72 Mietwohnungen

Übergebene Projekte 2022

Axams – Pafnitz, 2. BA
24 Mietwohnungen

Innsbruck – Campagne Areal
115 Mietwohnungen, 1 Kinderkrippe, 1 Stadtteilbüro,
4 Gewerbeinheiten, Räume für das SLW

Kundl – Achenfeldweg
18 Eigentumswohnungen

Ried im Oberinntal – Pfarrpfünde
18 Mietwohnungen

Reith bei Seefeld – Gstoagweg
12 Eigentumswohnungen

Polling – Sennerareal, 1. BA
15 Mietwohnungen

Stams – Graf-Meinhard-Str., 2. BA
6 Mietwohnungen

Kommunale Bauprojekte

Nicht nur wenn es um leistbaren Wohnraum geht, ist die NEUE HEIMAT TIROL die erste Wahl für die Tiroler Gemeinden. Auch bei der Errichtung von kommunalen Einrichtungen ist sie ein gefragter und verlässlicher Partner. Kosten- und Terminalsicherheit mit definierter Qualität: dafür steht die NHT.



Wohnen am Kirchplatz, Mutters

Mitten im Ortszentrum von Mutters wurde ein modernes Multifunktionsgebäude mit 12 Mietwohnungen, Geschäftslokalen für eine Bäckerei, eine Apotheke, die Musikschule und den Tourismusverband sowie ein Vereinsraum errichtet.

Die Energieversorgung des Passivhauses erfolgt über eine Pelletsheizung, eine Photovoltaikanlage am Dach dient zur Stromversorgung der Allgemeinflächen.

Planung: Architekt Raimund Rainer ZT GmbH, Innsbruck



Passivhaus-Standard

Sistrans, Unterdorf

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



Schönwies, Einsatzzentrum für Bergrettung und Feuerwehr

In Schönwies wird ein Einsatzzentrum für die Bergrettung und Feuerwehr errichtet, um den Einsatzkräften kurze Wege und schnelles Einschreiten zu ermöglichen. Damit ist für die Bevölkerung eine sichere Versorgung gewährleistet.

Jenbach, Tratzbergsiedlung, Bauabschnitt 1a

Mit dem Neubau der in die Jahre gekommenen Tratzbergsiedlung startet die NHT ein millionenschweres Bauprojekt. Bis 2038 sollen auf dem Areal 500 neue Wohnungen entstehen.

Im ersten Bauabschnitt werden ein neuer Kindergarten mit Platz für acht Gruppen, eine zweigruppige Kinderkrippe sowie zehn Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten errichtet.



Kunst am Bau

Als größter gemeinnütziger Bauträger Tirols schaffen wir leistbare Wohnungen gepaart mit einem ansprechenden Umfeld, in dem sich die Menschen wohlfühlen.

Mit unseren Häusern und Wohnanlagen gestalten wir den öffentlichen Raum und neue Lebens- wie auch Kulturorte. Wichtige Komponenten dabei sind moderne Architektur und zeitgenössische Kunst. KUNST AM BAU prägt als ein Element von Baukultur die Qualität und Ausdruckskraft unserer Bauwerke mit.



„HOUSE
REPETITION 5 FE“
von Jürgen Bauer



Wohnanlage Jenbach, Prantl Siedlung, 4. BA

„Eis – Wasser – Dampf“
von Johanna Tinzl



Wohnanlage Umhausen, Platzl, 2. BA

„Der Gidi Blick“
von Matthias und
Maximilian Bernhard



Wohnanlage Reith bei Kitzbühel, Bichlach



Wohnanlage Serfaus, Lourdes, 1. BA

Installation „Lemonade“
von Micha Wille



„Zusammen Wachsen“
von Anemona Crisan

Wohnanlage Scheffau, Blaikenstraße

„Apparat“
von Kata Hinterlechner
& Bosko Gastager



Wohnanlage Wörgl, Südtiroler Siedlung, BA 1b



„we are different“
von Peter Sandbichler

Wohnanlage Kufstein, Südtiroler Siedlung, 2. BA

„By the Light
of the Moon“
von Lucas Norer



Wohnanlage Schönwies, Konradareal



Nachhaltig- keit und Klimaschutz

Die Anforderungen an die Bauwirtschaft, insbesondere in Bezug auf den ökologischen Fußabdruck, sind in den letzten Jahren enorm gestiegen. Hier stellt sich die NHT ihrer gesellschaftlichen Verantwortung und leistet mit der Passivhaus-Plus-Bauweise, mit energieeffizienter Sanierung und der Umstellung auf CO₂-freie Energie- und Heizsysteme Pionierarbeit.

Nachhaltigkeitsziele

Für die NHT ist gelebte Nachhaltigkeit ein Gebot der Stunde und Teil der ganzheitlichen und lebenszyklus-übergreifenden Arbeit. So geschieht es nicht aus Verpflichtung sondern aus Überzeugung, die internen wie externen Prozesse nach den Entwicklungszielen der Vereinten Nationen (kurz SDGs) auszurichten. Zur Erreichung eines nachhaltigen und ökologisch verantwortungsvollen Handelns im Rahmen der 17 SDGs werden seitens der NEUE HEIMAT TIROL folgende Handlungsfelder als besonders relevant erachtet.



SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen: Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern.

Die Gesundheit und das Wohlergehen unserer BewohnerInnen und MitarbeiterInnen steht in der NEUE HEIMAT TIROL seit jeher im Mittelpunkt.

Gesundes Bauen und Wohnen für unsere KundInnen hat bei uns einen hohen Stellenwert. Unsere Gebäude werden mit besonders schadstoffarmen Materialien errichtet und bieten dadurch eine sehr gute Innenraumluftqualität. Dies wird durch regelmäßige, von unabhängigen Laboren durchgeführte, VOC-Tests (flüchtige organische Verbindungen) vor der Übergabe unserer Wohnbauten nachgewiesen. Zusätzlich versorgen unsere, mit modernster Komfortlüftung ausgestatteten, Wohngebäude die BewohnerInnen auch im Winter ohne Komforteinbußen mit konstant frischer Luft. Dies hat nicht nur für Allergiker positive Effekte sondern wirkt sich auch auf Standorte aus, die durch Feinstaub oder Verkehrslärm vorbelastet sind.



SDG 7 Bezahlbare und saubere Energie: Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern.

Dauerhaft leistbares Wohnen bedeutet für die NEUE HEIMAT TIROL auch den Zugang zu dauerhaft leistbarer, nachhaltiger und krisensicherer Energieversorgung sicherzustellen. Dies wird nur durch die Errichtung höchst energieeffizienter, also extrem energiesparender, Gebäude überhaupt möglich.

Die sauberste und günstigste Energie ist jene die gar nicht erst benötigt wird! Diesem Grundgedanken folgend stellt der Passivhaus-Standard seit 12 Jahren den gewählten Energieeffizienzstandard der NEUE HEIMAT TIROL dar. Das Passivhaus geht dabei weit über die geltenden Richtlinien der nationalen Gesetzgebung hinaus indem diese höchst energieeffizienten und wohngesunden Gebäude schon heute beinahe zu 100% lokal und erneuerbar versorgt werden können. 2015 gibt es daher für dieses Versorgungskonzept die neue Gebäudeklasse „Passivhaus PLUS“. Die NEUE HEIMAT TIROL wurde 2015 mit Österreichs erster, zertifizierter Passivhaus PLUS Wohnanlage in Innsbruck wieder ihrer Pionierrolle gerecht. In beinahe logischer Konsequenz entsteht daher nun in Rum bei Innsbruck das aktuell weltweit größte Passivhaus PLUS Wohnquartier.



SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden: Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.

Als gemeinnütziger Wohnbauträger und somit als einer der Hauptakteure für eine nachhaltige Stadtentwicklung haben wir uns das Ziel gesetzt, Projekte mit gesellschaftlichem Mehrwert zu schaffen. Angefangen von leistbarem Wohnen bis zu einer optimalen Integration von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen in einem Wohngebäude mithilfe einer modernen und flexiblen Infrastruktur stellen folgende Punkte weitere konkrete Maßnahmen dar:

Als aktiver Forschungspartner in mehreren Smart City-Projekten des Klima- und Energiefonds (Bundesministerium) beschäftigen wir uns schon heute mit den wichtigen Fragen der Zukunft. „Smartes Denken“ unserer BewohnerInnen und eine „Smarte Kommunikation“ unseres Hauses sind die Grundvoraussetzung für künftige „Smart Cities“.

Mit zahlreichen pionierhaft umgesetzten Forschungsprojekten geht die NHT österreichweit beispielhaft voran:

- » das Smart-City Projekt Campagne (erster klimaktiv zertifizierter Stadtteil Österreichs),
- » das Smart-City Projekt Wörgl (Reconstruction der alten Südtirolersiedlung zum klimaneutralen Stadtteil) und
- » Projekt Speak Smart - Intelligente Städte durch intelligente Kommunikation.



SDG 13 Maßnahmen zum Klimaschutz: Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.

Eine wesentliche Funktion erfüllt der gemeinnützige Wohnbausektor Österreichs auch im Rahmen der weltweit diskutierten Klimaschutz-Strategie, also der Erfüllung des sogenannten Kyoto-Zieles.

Dem Wohnbau kommt im Klimaschutz auf nationaler und regionaler Ebene eine besondere Bedeutung zu. Beim Neubau oder der Sanierung eines Gebäudes werden Entscheidungen über den Energieverbrauch und die lokalen Schadstoffemissionen der nächsten Jahrzehnte getroffen. Deshalb hat sich die NEUE HEIMAT TIROL bereits 2012 dazu entschieden, den weltweit angewandten und am besten validierten Gebäude-Effizienzstandard „Passivhaus“ im Neubau als Mindeststandard umzusetzen. Wir haben seither bereits mehr als 5000 Wohnungen im Passivhaus Standard fertiggestellt. Ca. 800 Passivhauswohnungen befinden sich aktuell in Bau und rund 700 weitere Passivhauswohnungen sind in Planung. Die NEUE HEIMAT TIROL gilt, gemessen an ihrer Geschäftsgröße, als Europas größter Passivhausbauer und als einer der energieeffizientesten Bauträger Österreichs.

Durch die sukzessive Umrüstung unserer zentralen Heizanlagen bei Sanierung im Bestand setzen wir auch in diesem Bereich einen klaren Akzent für die geplante Dekarbonisierung und den Ausstieg aus fossilen Energieträgern.

Klimaschutzstrategie

Kernpunkte der NHT Klimaschutz- und Nachhaltigkeits-Strategie

Dem Wohnbau kommt im Klimaschutz besondere Bedeutung zu. Beim Neubau oder der Sanierung eines Gebäudes werden Entscheidungen über den Energieverbrauch der nächsten Jahrzehnte getroffen. Die Bauqualität beeinflusst das Leben der BewohnerInnen alltäglich und trägt wesentlich zur Zufriedenheit und Gesundheit bei. Aus den vorgenannten Gründen, globalen und lokalen Klima-Szenarien und Zielen sowie im Einklang mit dem Leitbild der NHT ergeben sich die Kernpunkte der NHT Klimaschutz- und Nachhaltigkeits-Strategie.

Die NHT verfolgt aufmerksam die sich laufend ändernden Anforderungen im Bereich Klimaschutz- und Nachhaltigkeit und nimmt darauf im Kontext ihrer Kernkompetenz, der Schaffung sozial verträglichen, klimaschonenden und leistbaren Wohnraumes, aktiv und positiv Einfluss.

Energieeffizienz Sanierung

In den aktuellsten Studien des Landes Tirol (Energie-Szenarien 2019 zum Programm „Tirol 2050 energieautonom“) ist, bei der darin anvisierten Sanierungsrate von 1,33% (1% Summe Stufenanierung + 0,33% Umfassende Sanierung) der EnerPHit Passivhaus-Sanierungsstandard bereits bilanziert. Im EU FP7 Sinfonia Projekt wurde der EnerPHit Sanierungsstandard in Kombination mit Komfortlüftung, Wärmerückgewinnung und erneuerbaren Energieträgern bereits durch die NEUE HEIMAT TIROL erfolgreich implementiert. Die NHT forciert diesen Sanierungsstandard im Rahmen einer kostenoptimalen Ausführung auch weiterhin.



Energieeffizienz Neubau

Im Rahmen der geplanten NHT-Dekarbonisierung bis 2030, für die Erreichung der nationalen Klimaschutzziele #mission2030 und dem Programm „Tirol 2050 energieautonom“ des Landes Tirol, werden künftig die Passivhausklassen Plus & Premium, welche eng mit der Erzeugung erneuerbarer Energie am Gebäude verknüpft sind, forciert. Der Passivhaus Plus Baustandard zeichnet sich durch seine zukunftsfähige Kombination aus niedrigstem Energiebedarf und maximierter Energieerzeugung am Gebäude aus. Der Passivhaus-Standard sowie die klimaaktiv-Bronze Deklaration wird als NHT-Neubau-Mindeststandard festgelegt.



Leistbares Wohnen

Die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden fordert, dass ein kostenoptimales Verhältnis zwischen den zu tätigen Investitionen und den über die Lebensdauer des Gebäudes eingesparten Energiekosten erreicht wird. Daher forciert die NHT verstärkt die Lebenszykluszyklusbewertung als Verfahren zur lebenszyklusorientierten Bewertung von Investitionsalternativen. Diese Alternativen werden dabei sowohl aus Gesamtkostensicht als auch ökologischen Anforderungen (Klimaschutz) betrachtet. Diese Betrachtungen fließen in die Planung, Bewertung und den Vergleich der Alternativen sowohl aus der Beschaffungs- als auch Entwicklungsperspektive ein.

Interaktion Mensch-Umwelt-Technik

Neben den notwendigen wissenschaftlichen, bau- und finanztechnischen Innovationen benötigt eine gesellschaftliche Transformation im Bereich Gebäude auch die verstärkte Hinwendung zum menschlichen Individuum. Die angepeilten Ziele und Strategien können nur erfolgreich sein, wenn die NHT ihre BewohnerInnen als wichtigste Komponente in diese Maßnahmen voll integriert. Dies resultiert aus einer optimalen Kommunikation mit unseren KundInnen, der Stärkung der Selbstkompetenz unserer KundInnen und einer daraus im Anschluss möglichen, verstärkten Einbindung in sinnvolle Entscheidungsprozesse. Hierbei wird ein hohes Identifikations- und Zufriedenheitspotential erreicht. Ganz nebenbei, aber besonders wichtig, werden die technischen und baulichen Innovationen der NHT mitgetragen und können so erst voll ausgeschöpft werden.

Daraus resultiert aber auch der NHT-interne Bedarf einer laufend angepassten und erhöhten Kompetenz der NHT-MitarbeiterInnen sowohl im Bereich des Neubaus und der Sanierung, als auch im Verkauf und der Hausverwaltung. Nur wenn wir selbst in voller Kenntnis und dadurch auch überzeugt von unserem Produkt sind, können wir dieses Wissen und unsere Überzeugung auch optimal an unsere KundInnen weitertragen.

Klimawandel Adaption

Die NHT nimmt, mit Blick auf eine Zunahme von Hitzetagen in Tirol, aktiv und bestmöglich Bezug auf eine mögliche, sommerliche Überhitzung ihrer Gebäude im Neubau und Bestand. Mittels adaptierter Dämmmaßnahmen, geeigneter Wohnraumlüftung, optimierten Verglasungsflächen, baulicher und aktiver Verschattung, ggfs. Begrünung sowie einer, im Rahmen erneuerbarer Energieversorgung, nachhaltigen aktiven Kühlstrategie werden Maßnahmen für die Planung und Umsetzung unserer Gebäude erarbeitet.

Erneuerbare Energieträger

Die NHT forciert den Ausbau der Erneuerbaren im Rahmen der Versorgung ihrer Bauten und tritt daher sowohl als starker Partner als auch mit konkreten Forderungen an Land, Kommunen und lokale Energieversorger im Sinne der gesellschaftlichen Transformation auf.



Pionier des Wandels

Die NHT versteht sich als gesellschaftlicher Pionier des Wandels und unterstützt aktiv Transformationen entlang von positiven, geteilten und nachhaltigen Visionen. Sie ist und bleibt daher verlässlicher Partner im Rahmen nationaler und internationaler, wissenschaftlicher Forschungsprojekte, wo sie als proaktiver Thementräger und mit pionierhaften Umsetzungen auftritt.

Aus- und Weiterbildungen 2021

Julia Eberl

Abschluss der ersten Fachklasse mit ausgezeichnetem Erfolg



Andrea Fiegele

Abschluss Bachelor-Studium Europäische Ethnologie



Sophie Haider

Abschluss der zweiten Fachklasse mit ausgezeichnetem Erfolg



Birgit Matausch

Abschluss Befähigungsprüfung
Immobilientreuhänder: Immobilienverwalter, Immobilienmakler, Bauträger
Ausbilder-Training



Carina Schöpf

Abschluss Befähigungsprüfung
Immobilientreuhänder: Immobilienverwalter, Immobilienmakler, Bauträger



Sabrina Rovagnati

Abschluss Befähigungsprüfung
Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Immobilienverwalter



Brigitte Klammer

Lehrgang Certified Digital Legal Expert

Mario Zoller

Lehrgang Data und IT Security

Jasmina Omerovic

Abschluss Befähigungsprüfung
Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Immobilienverwalter

Dank

Trotz andauernder Pandemie, einer Kostenexplosion am Bausektor und Lieferschwierigkeiten bei Bau- und Ausstattungsmaterialien konnte die NEUE HEIMAT TIROL 2021 wieder als Rekordbaujahr verbuchen. Insgesamt wurden 643 Wohneinheiten fertiggestellt und übergeben, davon 70 Einheiten als Wohnungseigentum.

Diesen Erfolg verdanken wir nicht zuletzt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die unser Unternehmen mit viel Engagement, Kompetenz und Zusammenhalt durch die Krise tragen.

Angerer Eveline, Bacher Tamara, Bodner Christina, Brcina Danijel, Deing Yvonne, Derfesser Christoph, Draxl Elmar, Eberl Julia, Eliskases Miriam, Eller Lukas, Embacher Gerda Maria, Enzersfellner Stefan, Fagschlunger Klaus, Fagschlunger Renate, Felder Magdalena, Fiegele Andrea, Fischbacher-Malojer Irmgard, Foidl Anna, Freiburger Florian, Fritz Bernhard, Fuchs Mario, Galic Ivona, Gassner Christoph, Geisler Heidi, Georgieva Ralica, Gerg Anna-Katharina, Glarcher Josef, Golubovic Elvira, Greiderer Martin, Grill Andrea, Grill Victoria, Grumser Daniel, Grüner Hana, Gruschi Gerhard, Gschösser Johann, Gschwentner Hannes, Gspan Florian, Gudelj Antonela, Guggenberger Augustinus, Gumpenberger Herbert, Haas Sabine, Haider Sophie Katharina, Hammerl Daniel, Hamzic Emina, Haselwanter Hubert, Hauer Gabriele, Heinisch Julia, Hell Katharina, Herdy Clemens, Hiebinger Theodor, Hofbauer Christian, Holas Markus, Hölbling Yasmin, Hölzl Martin, Jäger Anna, Juen Andrea, Käfer Thomas, Kainer Markus, Kainzner Evelin Elisabeth, Karamalegkos Elvira, Karamatic Josip, Klammer Brigitte, Klocker Manfred, Kocic Srdjan, Kofler Veronika, Köll Daniel, Krabacher Nadine, Kröpfl Sonja, Kuen Johanna, Kurzthaler Daniela, Laner Theresa, Lassenberger Nadine, Lechner Ines, Leiter Anna Maria, Leiter Dietmar, Leitner Dominik, Leitner Werner, Lener Franz Peter, Lindebner-Hundegger Markus, Malzer Harald Konrad, Matausch Birgit, Mathis Nina, 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 Dzenefa, Müller Martin, Neurauder Andreas, Neurauder Jennifer Jutta, Neurauder Lisa, Noicht Raimund, Obernosterer Simona, Oberwalder Arnulf, Omerovic Jasmina, Ortner Matthias, Pardeller Cornelia, Paulozinsky Magdalena Katja, Pauli Alexander, Peer Madlene, 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, Redl Christina, Rieder Sebastian, Riedl Lukas, Riemer Helmut, Risser-Mayerhofer Monika, Rovagnati Sabrina, Rumer Marina, Rutzinger Kajetan, Saurwein Anita, Schäfer Sebastian, Schieferer Kathrin, Schmuck Marcello, Schönherr-Krüger Tanja, Schöpf Carina, Schöpf Daniel, Schöpf Matthias, Schöpf Roland, Schwemberger Armin, Setz Carmen, Simetzberger Julia, Simma Barbara, Slavuljica Maja, Sonnweber Sandro, Spieß Engelbert, Spörr Rosmarie, Staud Celine, Steiner Alena, Steiner Thomas, Stricker Stephan, Tamerl Karin-Anna, Tomeinschütz Janine, Troyer Katrin, Tusch Sonja, Ulsamer Fabian, Wasserbauer Andrea, Wegscheider Susanne, Weiss Andreas, Wenisch Alexander, Widner Sebastian, Wiesinger Maria-Susanne, Wolf Peter, Wolf Stefan, Wolf Stefanie, Zane Mijo, Zangerl Helmut, Zlotek Manuel, Zoller Mario

Jahresabschluss 2021

122,2 Mio. Euro Gesamtbauvolumen hat die NEUE HEIMAT TIROL im Geschäftsjahr 2021 wieder aufgewendet, um leistbaren Wohnraum zu schaffen. 643 neue Wohnungen wurden fertiggestellt und übergeben. Das verwaltete Immobilienportfolio ist auf 20.157 Wohnungen angewachsen. Über 45.000 Tirolerinnen und Tiroler wohnen unter einem Dach der NHT.



AKTIVA	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2021	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2020
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	5.646.621,13	9.540.778,31
2. Wohngebäude	765.320.700,81	747.939.798,12
3. unternehmenseigenes Miteigentum	86.381.786,02	79.989.136,40
4. sonstige Gebäude	81.418.175,65	81.962.307,06
5. nicht abgerechnete Bauten	238.438.207,60	213.631.264,64
6. Bauvorbereitungskosten	7.231.122,13	5.456.850,43
7. Geschäftsausstattung	502.391,27	606.623,45
8. geleistete Anzahlungen	4.821.025,00	4.821.025,00
	1.189.760.029,61	1.143.947.783,41
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.650.000,00	3.650.000,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.944.800,00	3.000.000,00
	6.594.800,00	6.650.000,00
Summe Anlagevermögen	1.196.354.829,61	1.150.597.783,41
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	2.244.870,77	3.175.777,05
2. Erwerbshäuser	129.649,95	129.649,95
3. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	27.681.792,65	12.875.482,83
4. Bauvorbereitungskosten	444.357,12	934.520,26
	30.500.670,49	17.115.430,09
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 16.500,14 (VJ € 21.815,30)	7.670.525,75	2.276.830,08
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (VJ € 0,00)	4.040.430,53	1.315.942,55
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 58.710.649,92 (VJ € 68.971.851,29)	67.152.388,78	77.018.171,48
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (VJ € 0,00)	1.922.896,26	1.753.565,71
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (VJ € 0,00)	467.247,81	277.897,60
6. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 497.602,36 (VJ € 542.938,94)	4.870.688,00	6.727.250,92
	86.124.177,13	89.369.658,34
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	31.387.869,43	26.897.106,18
Summe Umlaufvermögen	148.012.717,05	133.382.194,61
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 UGB	5.627.614,00	5.702.249,83
2. übrige	3.162.896,25	3.000.285,37
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	8.790.510,25	8.702.535,20
BILANZSUMME	1.353.158.056,91	1.292.682.513,22

PASSIVA	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2021	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2020
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	81.830.409,05	71.630.094,87
3. andere Rücklagen	254.815.378,20	250.554.410,92
Zwischensumme	337.645.787,25	323.184.505,79
IV. Bilanzgewinn	50.870,98	50.870,98
Summe Eigenkapital	353.171.449,46	338.710.168,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	1.477.525,53	1.365.327,09
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	9.411.668,66	9.162.707,49
3. Steuerrückstellungen	84.182,00	28.822,00
4. Rückstellungen für Bautätigkeit	4.570.936,54	3.463.668,60
6. sonstige Rückstellungen	6.735.365,83	3.912.088,94
Summe Rückstellungen	22.279.678,56	17.932.614,12
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 31.870.421,11 (VJ € 29.570.073,77) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 816.812.344,07 (VJ € 787.338.766,47)	848.682.765,18	816.908.840,24
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 138.827,87 (VJ € 79.263,47) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 26.948.911,17 (VJ € 25.650.311,39)	27.087.739,04	25.729.574,86
3. Darlehen sonstiger Art - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 4.659.351,53 (VJ € 4.414.464,42) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 24.500.934,23 (VJ € 23.259.114,29)	29.160.285,76	27.673.578,71
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 3.065.024,35 (VJ € 62.076,00) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 8.245.395,79 (VJ € 91.476,85)	11.310.420,14	153.552,85
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 8.692.949,54 (VJ € 9.348.091,30) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (VJ € 0,00)	8.692.949,54	9.348.091,30
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 10.044.392,26 (VJ € 14.235.825,86) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 775.660,63 (VJ € 615.315,53)	10.820.052,89	14.851.141,39
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 5.879.863,51 (VJ € 8.743.803,53) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 28.415.482,04 (VJ € 26.573.942,31)	34.295.345,55	35.317.745,84
8. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 1.495.290,11 (VJ € 1.282.622,42) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (VJ € 0,00)	1.495.290,11	1.282.622,42
9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
10. sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 1.371.035,47 (VJ € 4.280.379,53) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 3.000.000,00 (VJ € 0,00) - davon Steuern: € 175.496,61 (VJ € 205.381,07) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 230.224,37 (VJ € 244.345,81)	4.371.035,47	4.280.379,53
Summe Verbindlichkeiten	975.915.883,68	935.545.527,14
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.791.045,21	494.203,96
BILANZSUMME	1.353.158.056,91	1.292.682.513,22
Summe der Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	6.924.306,09	5.930.120,33

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2021

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2021	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2020
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	98.159.209,67	92.341.298,46
b) Verohnung der Finanzierungsbeiträge	249.215,94	241.799,50
c) Zuschüsse	8.970.122,51	8.805.901,44
d) aus Sondereinrichtungen	772.616,01	702.095,55
e) aus der Betreuungstätigkeit	1.530.496,15	1.550.711,62
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	1.480.664,98	1.189.411,98
g) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	18.987.944,04	4.832.532,50
h) übrige	145,35	145,35
Summe Umsatzerlöse	130.150.414,65	109.663.896,40
2. aktivierte Eigenleistungen	5.974.977,90	5.767.590,81
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	2.083.050,50	3.049.565,17
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	268.813,37	196.383,84
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	9.348.571,62	14.289.120,50
d) übrige	53.268,51	388.578,82
Summe Anlagevermögen	11.753.704,00	17.923.648,33
4. Verrechenbare Kapitalkosten	-8.303.942,66	-7.978.282,25
5. Instandhaltungskosten	-21.059.064,88	-22.389.099,75
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-69.115,89	-73.344,97
b) Gehälter	-7.031.454,14	-6.973.610,18
c) Soziale Aufwendungen davon	-3.351.645,10	-3.405.115,75
aa) Aufwendungen für Abfertigungen	-254.475,74	-249.258,89
bb) Aufwendungen für Altersversorgung	-981.445,88	-995.677,91
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben	-1.819.774,71	-1.788.226,32
dd) Freiwillige Sozialaufwendungen	-153.077,65	-121.343,61
ee) übriger Sozialaufwand	-142.871,12	-250.609,02
d) Kosten der Organe	-27.160,00	-25.526,67
Summe Personalaufwand	-10.479.375,13	-10.477.597,57
7. Abschreibung		
a) Auf Anlagevermögen <small>(davon außerplanmäßig 2021 € 169.588,13; 2020 € 146.123,61)</small>	-17.623.680,27	-16.044.546,44
b) Auf Umlaufvermögen	-6.999.331,73	0,00
8. Betriebskosten	-26.667.940,59	-25.065.396,83
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-752.616,01	-687.095,53
10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	-17.399.401,79	-4.275.864,38
11. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-15.090.608,61	-17.467.244,38
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-4.397.167,07	-3.610.958,95
c) übrige	-5.549.302,49	-4.054.479,15
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	-25.037.078,17	-25.132.682,48
12. Zwischensumme aus 1.-11.	13.556.665,32	21.304.570,31
13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.401.263,71	1.454.378,56
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen (Abschreibung)	-55.200,00	0,00
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-275.652,59	-241.535,30
16. Zwischensumme aus 13.-15	1.070.411,12	1.212.843,2
17. Ergebnis vor Steuern	14.627.076,44	22.517.413,57
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-114.924,00	-64.128,00
19. Jahresüberschuss	14.512.152,44	22.453.285,57
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-14.461.281,46	-22.402.414,59
21. Bilanzgewinn	50.870,98	50.870,98

Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die NHT hat im Jahr 2021 einen Jahresüberschuss von € 14,5 Mio. erwirtschaftet. Dieser Jahresüberschuss verbleibt als Sozialkapital im Unternehmen. Die Dividende in Höhe von 50.870 Euro wird seit mehreren Jahren von den beiden Gesellschaftern Land Tirol und Stadt Innsbruck für soziale Projekte zur Verfügung gestellt.

Ein stabiler Ertragsfaktor in der Höhe von € 5,1 Mio. ist die Verzinsung der zur Grund- und Baufinanzierung eingesetzten Eigenmittel, obwohl nicht die gesetzlichen Höchstsätze des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vorgeschrieben werden. Darüber hinaus konnten 2021 25 Mietwohnungen (Mietkauf und aus dem gemischten Eigentum) sowie 70 Eigentumswohnungen verkauft werden. Erfreulich ist, dass durch das sparsame Wirtschaften der NEUE HEIMAT TIROL Erträge erzielt werden. Die Wirtschaftskennzahlen ergaben für den Bereich Verwaltung eine Unterschreitung des Richtsatzes um 20,0 % und für den der Bauverwaltung um 21,8 %.

Die NEUE HEIMAT TIROL hat ihr Eigenkapital von € 353,2 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 € 122,2 Mio. wurde wieder – auch österreichweit gesehen – ein Spitzenwert erreicht. Erwartungsgemäß wurde ein Neubauvolumen von € 109,9 Mio. erzielt, welches 2022 weiter auf einem hohen Niveau liegen wird. 2021 wurden 573 Mietwohnungen und 70 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2022 ist der Baubeginn von 742 Mietwohnungen, 85 Eigentumswohnungen, 28 Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften, einer Kinderkrippe, 920 Abstellplätzen und 5 Geschäftslokalen geplant. Die Zahl der verwalteten Wohnungen stieg auf 15.812 Mietwohnungen und 4.345 Eigentumswohnungen, insgesamt 20.157 Wohnungen. Unter Berücksichtigung von Lokalen, Parkplätzen und Garagen verwaltete die NEUE HEIMAT TIROL 41.838 Einheiten.

Der Personalstand zum Jahresende 2021 blieb mit 136 Angestellten (darunter 3 Lehrlinge) und 26 ArbeiterInnen beständig. Mit 82 freien DienstnehmerInnen standen zum Bilanzstichtag insgesamt 246 MitarbeiterInnen im Dienste der NHT.

Die Verbindlichkeiten haben sich nicht zuletzt aufgrund des hohen Bauvolumens auf rund € 975,9 Mio. erhöht. Darin enthalten sind offene Darlehen in Höhe von rund € 877,8 Mio.

Um unseren KundInnen zeitgemäße, insbesondere energiesparende Wohnungsstandards zu bieten, investiert die NEUE HEIMAT TIROL hohe Beträge in die Instandhaltung ihrer Miet- und Eigentumswohnungen (2021: € 12,3 Mio.). Die NEUE HEIMAT TIROL verwaltet in 91 Tiroler Gemeinden Wohnungen. Unter Berücksichtigung aller in Bau befindlichen Projekte, unbebauten Grundstücke und Aufsichtsratsbeschlüsse zum Grundstückskauf, ist die NHT in 117 von 277 Tiroler Gemeinden aktiv.

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

41.838
verwaltete Einheiten

643 Wohnungen
übergeben

122,2
Mio. €
Gesamt-
bauvolumen

20.157
verwaltete Wohnungen
= die Fläche von 348 Fußballfeldern

davon
15.812
Mietwohnungen

davon
4.345
Eigentumswohnungen

Wohnraum für ca.
1.440
TirolerInnen

18
Spatenstiche
= Baustarts für
626 Wohnungen

162 Angestellte und
ArbeiterInnen
in
117
Tiroler
Gemeinden
aktiv

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, Berger, Philippphoto, Mario Flöck, EBL Media GmbH, Anemona Crisan, iStock (zstockphotos, S.32), shutterstock (S. 20 Evgeny Tomeev);
Renderings: Renderwerk, Mivisio, Archivisio; Baumschlager-Eberle
Grafik: Aberjung GmbH – Büro für Gestaltung, 9991 Dölsach
Druck: Alpina Druck GmbH, 6022 Innsbruck



Jahresbericht
2021

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

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH

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

