

NEUE HEIM.AT

KUND:INNENMAGAZIN DER NEUE HEIMAT TIROL 2025



NHT

Hausbesuch:
**NHT-MIETER:INNEN
IM PORTRAIT**

Wohnbeihilfe:
**LEITFADEN ZUR
ENTLASTUNG**

Glücksmomente:
**SCHLÜSSEL-
ÜBERGABEN 2024**

Inhalt

- 03 Vorwort
- 04 NHT-Übersiedler im Portrait
- 06 Brandgefahr durch E-Autos?
- 08 Hausverwaltung im Portrait
- 10 NHT in Zahlen
- 12 Tipps für Zimmerpflanzen
- 13 Digitalisierung am Bau
- 14 Gewerbliche Mieter
- 16 Barrierefreies Wohnen
- 18 Richtig Mülltrennen
- 19 Wohnbeihilfe
- 20 Adabei

04

Neue Heimat

Bis zu 783 (2024) Wohnungswechsel verzeichnet die NHT pro Jahr. Wir haben drei Übersiedler in ihrem neuen Zuhause besucht.



08

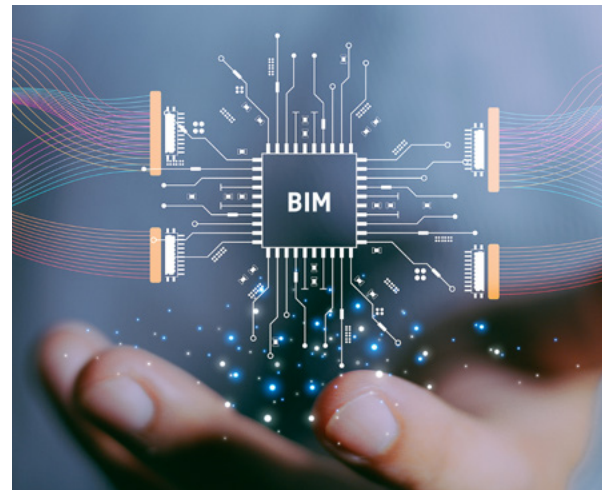
Stille Helden

Von der Anlagenbetreuung bis zur Betriebskostenabrechnung: Darum kümmern sich die Mitarbeiter:innen der NHT-Hausverwaltung.

13

Zukunft am Bau

Die Digitalisierung hält auf der Baustelle Einzug: Damit werden auch Kosten gespart.



Impressum

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

Erscheinung: Mai 2025

Gestaltung: Citygrafic, 6020 Innsbruck

Druck: Alpina Druck, 6020 Innsbruck

Fotos: NHT/Forcher (Umschlag), Philipp Simon, hoch3, Franz Oss, Pauli, Karg, 2raum; iStock.com/Digital43 (S. 2, BIM), iStock.com/SouthWorks (S. 6 o.), iStock.com/tiero (S. 6 mi.), iStock.com/zamrznutitonovi (S. 6 u.), D. Hochegger (S. 7 o.), stock.adobe.com/luftklick (S. 7 u.), stock.adobe.com/Kenny (S. 18), iStock.com/ridvan_celik (S. 19); Icons: Citygrafic/flaticon

Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.



16

Barrierefreies Wohnen

Kleine Hürden sind für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen oft große Hindernisse: Wir haben einen Betroffenen begleitet.

Wohnen mit Verantwortung

Liebe Leserinnen und Leser,

die NHT ist mehr als nur ein Bauherr. Wir schaffen nicht nur Wohnraum – wir begleiten Menschen auf ihrem Weg ins neue Zuhause und bleiben auch danach an ihrer Seite. Gerade jetzt, wo leistbares Wohnen gefragt ist denn je, ist diese Verlässlichkeit wichtiger denn je.

Auch heuer ist die Bausaison früh gestartet: Mit dem Spatenstich in der Jenbacher Tratzbergsiedlung haben wir einen weiteren Abschnitt eines unserer größten Wohnbauprojekte in Angriff genommen. Parallel dazu entstehen derzeit in 23 Gemeinden neue Wohnanlagen – von Achenkirch bis Zirl, bald auch im Osttiroler Virgen. Damit setzen wir unseren Weg fort, leistbaren und qualitätsvollen Wohnraum für Tirol zu schaffen.

Mit über 16.000 Mietwohnungen, fast 4.700 Eigentumswohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 1,5 Mio. m² ist die NHT die erste Adresse für leistbares Wohnen in Tirol. Annähernd sechs Prozent der Gesamtbevölkerung in Tirol wohnt unter einem Dach der NHT. Doch wir ruhen uns nicht auf diesen Zahlen aus: 2025 planen wir die Fertigstellung von über 400 und den Baustart von fast 480 Wohnungen.

Leistbares Wohnen ist gefragt wie nie, der Druck auf den Wohnungsmarkt steigt. Das spüren auch die Gemeinden und gehen in der Grundstücksbeschaffung neue Wege – umso erfreulicher ist der Vorstoß der Stadt Innsbruck, bei Umwidmungen künftig bis zu 50 Prozent für geförderten Wohnbau vorzusehen. Ein Vorbild, dem hoffentlich weitere Gemeinden folgen.



© NHT/Forcher

„Leistbares Wohnen ist gefragt wie nie, der Druck auf den Wohnungsmarkt steigt. Das spüren auch die Gemeinden und gehen in der Grundstücksbeschaffung neue Wege.“

In dieser Ausgabe des Kundenmagazins wollen wir zeigen, was die NHT darüber hinaus ausmacht: Menschen und Geschichten. Wir besuchen Bewohner:in-

nen, die vom Altbestand in neue, moderne Wohnungen gezogen sind, und geben Einblicke in die vielfältigen Aufgaben der Hausverwaltung sowie die wertvolle Arbeit unserer Assistent:innen. Auch, dass unsere Gewerbetreibenden zu Wort kommen – vom Brautmodengeschäft bis zum Tagescafé. Zudem informieren wir über barrierefreies und betreubares Wohnen und geben Tipps zur richtigen Blumenpflege.

Unter dem Motto „Einmal NHT, immer NHT“ erzählen uns Anton und Ljiljana Keil aus Telfs und Fritz Reichmann aus Wörgl von ihrem neuen Zuhause und ihrem langjährigen Vertrauen in die NHT.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen dieser Ausgabe!

Ihre
Geschäftsführung NEUE HEIMAT TIROL

DI Mag. Markus Pollo

Mag. Johannes Tratter

Kinder der Südtiroler Siedlung

Die Telfer Südtiroler Siedlung hat in den letzten Jahren ihr Gesicht verändert. Und trotzdem ist manches gleichgeblieben.

Wir besuchen Anton und Ljiljana „Lilli“ Keil in ihrem neuen Zuhause. Im Herbst ist das rüstige Ehepaar aus dem Altbestand übersiedelt. Einen Tag vor Antons 70. Geburtstag gab's den Wohnungsschlüssel. „An eine große Feier war nicht zu denken“, erzählt uns der Ortner-Pensionist. Stattdessen wurde mit Unterstützung von Sohn Andreas gesiedelt.

Viele Möbel in der neuen Wohnung sind Marke Eigenbau. „Schon ein dreiviertel Jahr vor dem Umzug habe ich damit angefangen“, erzählt Anton stolz. „Die meisten Möbelstücke sind maßangefertigt.“ Unter anderem der Musikschrank für seine Schallplatten – von Black Sabbath bis zum Schlager.



Wenige Monate später sind Anton und Ljiljana Keil in ihrem neuen Zuhause angekommen und fühlen sich pudelwohl. „Ein Träumchen“, meint der Hausherr. Vor allem die 21 m² große Südterrasse im dritten Stock mit Panoramaweitblick haben es der Gattin angetan: „Hier oben fühle ich mich wie in unserer Ferienmietwohnung in Pula.“

Ljiljana Keil ist ursprünglich in Kroatien geboren und im Alter von neun Jahren nach Tirol übersiedelt. In der Südtiroler Siedlung haben ihre Eltern eine Bleibe gefunden. Auch Anton Keil ist dort aufgewachsen. Vor 41 Jahren sind sie dann mit ihrer eigenen Familie in die Südtiroler Siedlung gezogen. Heute besuchen die drei Kinder und inzwischen sieben Enkelkinder regelmäßig Oma und Opa, oft scharen sich bis zu 15 Personen um den gemütlichen Esstisch.

„Auch für unsere Enkel ist die Südtiroler Siedlung zur zweiten Heimat geworden“, erzählt Lilli stolz: „Hier können Kinder einfach noch Kinder sein – mit viel Grün und einem starken



Zusammenhalt.“ Gleich hinter der Siedlung geht es in die Zimmerbergklamm, ein beliebtes Naturparadies. „Dort haben wir viele Sommer verbracht. Mit Rucksack, Jause und Regentiefel.“

Auch heute unternimmt Opa Anton mit den Enkeln noch regelmäßig Ausflüge dorthin, während Lilli in ihrer nagelneuen Küche eine Jause vorbereitet. Der Abschied von der alten Wohnung ist ihr deutlich schwerer gefallen als ihrem Mann: „Immerhin haben wir dort unser halbes Leben verbracht“, erzählt Lilli und wischt sich dabei eine Träne aus dem Gesicht.

Und während sich die alte Südtiroler Siedlung bis zur Gesamtfertigstellung im Jahr 2028 noch weiter nachhaltig verändern wird, bleiben so manche Dinge erhalten: Die alte Nachbarin wohnt auch im Neubau Tür an Tür. Viele Gesichter sind gleichgeblieben. Man kennt sich in der Südtiroler Siedlung. Und Neuankömmlinge werden herzlich aufgenommen. „Leben und leben lassen“, bringt es Anton Keil auf den Punkt.

Das alte Wohnhaus von Familie Keil steht noch – es wird sogar noch einmal zur Bühne, wenn die Telfer Volksschauspiele es in Szene setzen. Darauf freuen sich Anton und Lilli schon.





Ein Bayer in Wörgl



Fritz Reichmann war als Lkw-Lenker in der ganzen Welt unterwegs. In der Wörgler Anton-Bruckner-Straße hat der Pensionist seinen persönlichen Rückzugsort gefunden.

Vor allem die Aussicht vom Westbalkon mit Blick auf den Angerberg sei einmalig, kommt er ins Schwärmen: „So eine Aussicht hatte ich noch nie!“ Und überhaupt: „Mehr Licht, mehr Platz und mehr Komfort.“ Nicht zu vergleichen mit seiner alten Wohnung in der Südtiroler Siedlung in der Vogelweiderstraße. Diese Häuser werden demnächst abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

„Ich habe sofort zugesagt, als mich die NHT kontaktierte“, erzählt uns Fritz Reichmann. Nach drei Wohnungsbesichtigungen war die Wahl schnell getroffen. Ein ganzes Leben in zwei Koffern und schon war ein altes Kapitel abgeschlossen: „Hier ziehe ich nicht mehr aus.“



„Ins Kaffeehaus gehe ich kaum noch – ich genieße einfach mein neues Zuhause.“

Stolz führt uns der gebürtige Bayer durch seine neue Zwei-Zimmerwohnung im vierten Stock. Noch stapeln sich die Umzugskartons im Gang, auch die Küche wurde noch nicht geliefert. Stattdessen kocht der 76-Jährige auf einem kleinen Gaskocher. An den Wänden hängen bereits einige Bilder. Selbst gemalt. Fritz Reichmann hat in der Pension seine Leidenschaft zur Kunst entdeckt. Nach einem Leben auf Achse genießt Fritz jetzt die Ruhe: „Ins Kaffeehaus gehe ich kaum noch – ich genieße einfach mein neues Zuhause.“



„Hier ziehe ich nicht mehr aus.“



Brandgefahr durch E-Autos?

Sorgt das E-Auto in der Tiefgarage wirklich für mehr Gefahr? Medienberichte über Fahrzeugbrände verunsichern viele – dabei sprechen die Zahlen eine klare Sprache: E-Autos brennen seltener als Benzin- oder Diesel. Feuerwehrprofi Dominik Hochegger erklärt, worauf es wirklich ankommt, wie die Brandbekämpfung funktioniert und warum es keinen Grund zur Panik gibt.



Fakt ist: Der große E-Auto-Boom hat sich zuletzt etwas gelegt. 2024 wurden in Tirol 3.714 neue Elektroautos zugelassen – weniger als im Jahr davor. Dennoch bleibt das Interesse groß: In Innsbruck hat fast jedes vierte neu zugelassene Auto einen Elektroantrieb.

Gleichzeitig sorgen immer wieder spektakuläre Bilder von brennenden E-Autos für Verunsicherung – wie zuletzt bei einem Tiefgaragenbrand in der Technikerstraße in Innsbruck. Die Ursache? Vermutlich ein Defekt an einer Autobatterie. Aber wie hoch ist das Risiko wirklich? Und vor allem: Brennen E-Autos wirklich öfter als herkömmliche Fahrzeuge mit Benzin oder Diesel?

Dominik Hochegger vom Tiroler Landesfeuerwehrverband kann beruhigen:

- „E-Autos brennen viel seltener als Verbrenner – statistisch gesehen etwa zehnmal seltener.“
- Bei 10.000 Autos mit Benzin- oder Dieselmotor gibt es durchschnittlich 4,3 Fahrzeugbrände.
- Bei Elektroautos sind es nur 0,4 Brände auf 10.000 Fahrzeuge.

Bei E-Autos liegt meistens ein technischer Defekt vor. Manchmal sind es auch Tierbisse oder es steckt Brandstiftung dahinter. Bei Diesel und Benzinfahrzeugen sind der gelagerte Treibstoff und der heiße Auspuff zusätzliche Gefahrenquellen. Schon ein kleines Leck kann hier ein Feuer verursachen, da Benzin und Diesel leicht entflammbar sind. Bei E-Autos fehlt diese „Zündquelle“.

Auch das Löschen von E-Autos ist weniger schwierig als oft angenommen. „Wir wissen zuerst meistens nicht, welches Fahrzeug brennt“, erklärt der Feuerwehrtechniker. „Daher löschen wir jedes Auto zunächst mit Wasser – egal ob elektrisch oder nicht. Da gibt es keinen Unterschied in der Brandbekämpfung.“

Unterschiede gibt es erst, wenn die Batterie betroffen ist. Dann muss zusätzlich gezielt gekühlt werden. Das kann den Einsatz verlängern, macht ihn aber nicht automatisch gefährlicher. Der Tipp vom Experten: Autos – egal ob elektrisch oder nicht – regelmäßig warten lassen. Und im Notfall sofort den Notruf wählen.



Kein höheres Risiko im Straßenverkehr: Auch Statistiken zeigen, dass von Elektroautos keine erhöhte Brandgefahr ausgeht.

„Kein Grund zur Panik“

Dominik Hochegger beschäftigt sich mit Elektromobilität seit vielen Jahren und war vor seiner Tätigkeit beim Landesfeuerwehrverband für einen großen, deutschen Automobilhersteller tätig.



Sind E-Autos gefährlicher als Diesel- oder Benzinfahrzeuge?

„Nein, im Gegenteil. E-Autos brennen statistisch gesehen deutlich seltener. Der Grund ist einfach: Benzin und Diesel sind leicht brennbare Flüssigkeiten – da reicht oft ein kleiner Defekt. Elektroautos haben diese Gefahrenquelle nicht.“

Trotzdem sind viele Menschen verunsichert. Warum?

„Ganz ehrlich: Wenn ein E-Auto brennt, ist das sofort ein Medienthema. Bei einem normalen Fahrzeugbrand ist das selten der Fall. Dadurch entsteht ein verzerrtes Bild – man glaubt, es passiert viel öfter, als es wirklich der Fall ist.“

Im Ernstfall: Ist ein E-Auto schwieriger zu löschen?

„Auch hier kein Grund zur Sorge. Die Brandlast – also die Menge an brennbarem Material – ist ähnlich wie bei anderen Autos. Solange nur der Motorraum brennt, gibt es keinen Unterschied in der Brandbekämpfung. Erst wenn die Batterie betroffen ist, wird es aufwändiger für die Feuerwehr.“

Was bedeutet das konkret?

„Im Fall eines Brands machen die Einsatzkräfte erstmal bei jedem Fahrzeug unabhängig von der Antriebstechnologie dasselbe – löschen. Wenn es sich um ein E-Auto handelt und die Batterie betroffen ist, versuchen wir, sie mit Wasser zu kühlen. Mit einer Wärmebildkamera sehen wir, ob das reicht oder ob er Akku noch eine Wärmeentwicklung aufweist.“

Und wenn das nicht reicht?

„Dann gibt es als Notlösung spezielle Lösch- oder Kühlcontainer, in die das Fahrzeug gestellt und geflutet wird. Aber das ist wirklich nur in Ausnahmefällen notwendig.“

„Ein Verbrenner brennt häufiger –
die Angst vorm E-Auto ist übertrieben.“

Was brennt öfter?



4,3 Brände pro 10.000 Fahrzeuge (Verbrenner)



0,4 Brände pro 10.000 Fahrzeuge (E-Autos)





Miteinander erfolgreich



Insgesamt 45 Mitarbeiter:innen sind bei der NHT in der Hausverwaltung tätig und kümmern sich um sämtliche Belange, von der Anlagenbetreuung bis zur Betriebskostenabrechnung.

Die Mülltonnen sind überfüllt, jemand parkt regelmäßig auf fremden Stellplätzen, und im Stiegenhaus hängen plötzlich unerlaubte Deko-Elemente – in Wohnanlagen kann es manchmal zu Unstimmigkeiten kommen. Schnell wird dann die Hausverwaltung als „Schiedsrichter“ oder sogar als „Polizei“ gerufen. Doch ist diese dafür überhaupt zuständig?

Klar geregelte Aufgaben

Die Hausverwaltung sorgt in erster Linie dafür, dass ein Wohngebäude ordnungsgemäß bewirtschaftet wird. Das bedeutet: Sie kümmert sich um die Instandhaltung der Gebäude, überwacht die Betriebskosten, koordiniert Reparaturen und sorgt für die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben. Auch die Abwicklung von Versicherungsfällen oder die Organisation von Hausversammlungen gehören dazu.

Was macht eine Hausverwaltung eigentlich?

Technische Verwaltung

- Wartung & Inspektion von Gebäudetechnik (z. B. Aufzüge, Heizungsanlagen)
- Koordination/Überwachung von Reparaturen
- Einhaltung von Sicherheitsvorschriften & Notfallmanagement

Kaufmännische Verwaltung

- Erstellung von Jahresabrechnungen & Budgetplanung
- Verwaltung von Betriebskosten & Rücklagen
- Mahnwesen und Versicherungsschutz

Rechtliche Verwaltung

- Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft
- Vertretung bei Behörden & Dienstleistern
- Unterstützung bei mietrechtlichen Angelegenheiten

Kommunikation & Service

- Organisation von Eigentümer- & Hausversammlungen
- Ansprechpartner für Bewohner:innen & Dienstleister
- Bereitstellung von Informationen zu finanziellen & rechtlichen Themen

HAUSVERWALTUNG



„Ein respektvoller Umgang innerhalb der Hausgemeinschaft liegt aber in der Verantwortung jedes Einzelnen, denn eine gute Nachbarschaft beginnt nicht bei der Hausverwaltung, sondern bei uns allen.“

Heidi Prankl, Geschäftsbereichsleitung Hausverwaltung

Immer wieder wenden sich Bewohner:innen an die Hausverwaltung, wenn es zu Konflikten mit Nachbarn kommt – sei es wegen Lärmbelästigung, Unordnung oder anderen Ärgernissen des Zusammenlebens. Doch hier gilt eine klare Regel: Die Hausverwaltung kann und darf in solche Streitfälle nicht eingreifen. Sie ist keine Mediationsstelle und schon gar nicht eine Art „Wohnanlagen-Polizei“.

Gute Nachbarschaft

Was also tun, wenn es zu Meinungsverschiedenheiten kommt? Der erste Schritt sollte immer ein direktes Gespräch sein. Oft lassen sich Missverständnisse auf diesem Weg schnell klären. Falls das nicht möglich ist, können externe Schlichtungsstellen oder im schlimmsten Fall rechtliche Schritte in Betracht gezogen werden.

Alles im Griff



Dominik Leitner, Assistenz Hausverwaltung

In jeder gut funktionierenden Hausverwaltung gibt es Menschen, die im Hintergrund dafür sorgen, dass alles reibungslos läuft – die Assistent:innen.

Sie sind die stillen, aber unverzichtbaren Stützen, ohne die der Arbeitsalltag ins Stocken geraten würde: Ob es um die Vorbereitung von Hausversammlungen geht, das Erfassen von Rechnungen oder die Organisation von Reparaturen – die Assistent:innen haben immer alles im Blick.

„Mit ihrer Sorgfalt, ihrem Organisationstalent und ihrem Engagement tragen sie dazu bei, dass sich Bewohner:innen in ihren Häusern wohlfühlen.“

Sie koordinieren Termine, beantworten Anfragen von Mieter:innen und Eigentümer:innen und unterstützen die Hausverwalter:innen in allen Bereichen. Mit diesem sicheren Backup können sich die Hausverwalter:innen voll und ganz auf ihre Aufgaben konzentrieren. Sie verlassen sich darauf, dass im Hintergrund alles organisiert ist – und genau das macht die Arbeit der Assistent:innen so wertvoll.

Mit ihrer Sorgfalt, ihrem Organisationstalent und ihrem Engagement tragen sie dazu bei, dass sich Bewohner:innen in ihren Häusern wohlfühlen. Ein herzliches Dankeschön an alle, die mit ihrer Arbeit im Hintergrund Großes bewirken!

Problemlöserin

Claudia Oberschmid ist seit Oktober 2023 in der NHT-Hausverwaltung tätig und Anlaufstelle für über 2.000 Wohnungen und ihre Bewohner:innen.

Was sind die häufigsten Beschwerden?

„Nachdem ich viele Neubauten betreue, sind es meistens Gewährleistungen. Also Servicearbeiten bis hin zu den Klassikern: Verstopfungen, Probleme mit dem Warmwasser, etc. Bei uns ist jeden Tag etwas los!“

Wie würdest Du Deinen Job beschreiben?

„Ich war vorher stv. Standortleiterin eines großen Lebensmittelhändlers. Das schnelle Erfassen und Lösen von Problemen liegt mir in den Genen. Das ist auch die Erwartungshaltung unserer Kund:innen, wenn sie bei mir anrufen.“

Dich bringt also nichts so schnell aus Ruhe?

„Ich habe in den letzten Jahren schon viel erlebt. Wichtig ist ein gut eingespieltes Team – vom Hausverwalter vor Ort bis zu unseren Partnerfirmen. Manche Probleme könnten auch ohne unser Zutun gelöst werden. Hier hapert's oft an der Selbstständigkeit.“



Claudia Oberschmid, Assistenz Hausverwaltung

Zahlen Daten und Fakten

2024 fertiggestellt

Haus der Generationen Bad Häring



Zusammenleben für Generationen



704

Wohnungen im Jahr
2024 übergeben*

* entspricht 46 % aller Übergaben gemein-
nütziger Bauvereinigungen (GBV) in Tirol

Innsbruck, Pradl Ost



Mieterstrommodell

Verwaltete Wohneinheiten

5 %

Anteil der von der NHT verwalteten
Einheiten am Tiroler Wohnungsbestand



Berechnung: Laut Wohnbedarfsstudie des Landes Tirol
gibt es in Tirol ca 440.000 Wohneinheiten, mit ca 21.165
NHT-verwalteten Wohneinheiten wären das ca. 5 %.

6 %

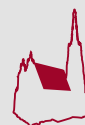
aller Menschen in Tirol wohnen
unter einem Dach der NHT



Berechnung: Laut der Landesstatistik Tirol 2024 beträgt die
Wohnbevölkerung in Tirol 775.970, die durchschnittliche
Haushaltsgröße liegt bei 2,22 Personen. In 21.165 NHT-ver-
walteten Wohneinheiten wohnen somit 46.986 Menschen, das
wären ca. 6 % der Wohnbevölkerung in Tirol.

1,482 Mio.

Quadratmeter beträgt die von der
NHT verwaltete Wohnnutzfläche



= 148 x die Dachfläche des Wiener Stephansdoms

Annahme durchschnittliche NHT-Wohnungsgröße mit
ca. 70 m².

Photovoltaik

1.600 kWp

Gesamtleistung der NHT-Photovoltaikanlagen. Diese erzeugen 1.600.000 kWh Strom pro Jahr!

Stand: Ende 2024

zum Vergleich:

535

Tiroler Haushalte können mit dieser Energiemenge für ein Jahr versorgt werden.

Verbrauch pro Haushalt: ca. 3.000 kWh

oder:

9 Mio. km

können mit dieser Energiemenge in einem E-Auto zurückgelegt werden.



222x rund um die Erde!

Die größten NHT-Bauprojekte in Tirol

© NHT/Froech Visual



Südtiroler Siedlung Kufstein
Investitionsvolumen: 180 Mio. €

© NHT/Froech Visual



Südtiroler Siedlung Pradler Saggen
Investitionsvolumen: 105 Mio. €

© NHT/Pauti



Südtiroler Siedlung Pradl Ost
Investitionsvolumen: 95 Mio. €

© NHT/Froech Visual



Südtiroler Siedlung Telfs
Investitionsvolumen: 75 Mio. €

Wohnungen in Bau

© NHT/rendwerk



Raum zum Leben

© NHT/Froech Visual



Leben im Grünen



Ortsbildschutz

© NHT/Oss

833

Einheiten in Bau*



* entspricht 38 % aller in Bau befindlichen Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in Tirol, Stand 1.1.2025



Grüner Daumen



Pflanzenexperte Michael Tauber gibt Tipps für gesunde Zimmerpflanzen.

Sobald die Tage wieder länger und wärmer werden, beginnt für viele die schönste Zeit im Jahr: die Pflanzensaison! Dabei gilt es auch bei der Pflanzenpflege in der Wohnung einige Dinge zu beachten.

Zimmerpflanzen bringen nicht nur Wohlfühlen in den Wohnraum, sie heben die Stimmung, sehen gut aus und verbessern nachweislich das Raumklima.

Der richtige Platz

Viele Arten kommen mit wenig Licht aus und sind pflegeleicht. Pflanzenexperte Michael Tauber verrät: „Zimmerpflanzen sind heute viel robuster als früher. Wer ein bisschen auf den Standort achtet und regelmäßig gießt, wird lange Freude daran haben.“ Blühende Pflanzen lieben helle Plätze.

Grünpflanzen wie Monstera oder Farn sind genügsamer und wachsen auch in etwas schattigeren Ecken. **Tipps: Je größer und weicher die Blätter, desto empfindlicher ist die Pflanze gegenüber direkter Sonne.**

Gute Erde

Bei der Erde eignet sich für die meisten Grünpflanzen hochwertige Zimmerpflanzenerde. Mischt man Tongranulat mit ein, wird die Drainage erhöht. Gute Bodendurchlüftung ist fast immer ein Muss.

Gießen mit Gefühl

Ob eine Pflanze Wasser braucht, merkt man ganz einfach: Finger in die Erde stecken – fühlt sie sich trocken an, freut sich die Pflanze über Wasser. Im Winter wird weniger gegossen, da sie langsamer wachsen. Aber Achtung, trockene Heizungs-luft kann an Zimmerpflanzen Trockenstress verursachen – ein Wassersprüher hilft dabei gegen trockene Blätter.

Richtig düngen

Auch beim Düngen kann im Winter eine Pause eingelegt werden. Ab Frühling benötigen Pflanzen wieder mehr Energie. Einmal pro Monat ein passender Zimmerpflanzendünger reicht aus.

Umtopfen & Schneiden

Wenn die Pflanze zu groß wird oder der Topf zu eng, ist es Zeit für einen Umzug in ein größeres Gefäß – am besten im Frühling. Alle paar Jahre brauchen Zimmerpflanzen frische Erde und mehr Platz. Verblühte Blüten und trockene Blätter werden regelmäßig entfernt. So bleibt die Pflanze gesund und schön.

Grüne Wohntipps



Keine Blumentöpfe direkt auf den Boden stellen – innen wie außen!

Untersetzer verwenden, innen am besten Filzgleiter, um Kratzer am Boden zu vermeiden.



Wasser sofort aufwischen! Keine Staunässe auf Parkett, Laminat oder Fliesen – auch Balkonböden trocken halten.



Keine Kletterpflanzen! Pflanzen vermeiden, die bis zum Nachbarn wachsen.



Blumen gießen mit Rücksicht! Am Balkon darauf achten, dass kein Wasser zum Nachbarn tropft.



BIM: Digitale Zukunft für das Bauwesen

Roland Schöpf, BIM-Koordinator bei der NHT

Die Digitalisierung hält auch im Wohnbau Einzug und soll nicht nur die Planung, sondern auch die spätere Gebäudeverwaltung erleichtern.

Das Zauberwort dafür heißt BIM: Building Information Modeling. Die NHT verwendet dieses innovative Planungsinstrument seit einigen Jahren. Damit umgesetzt wurden u. a. Tirols größte Passivhauswohnanlage in Rum oder der Wohnturm im Pradler Sagen.

Am Beginn steht ein dreidimensionales Computermodell. „Das komplette Objekt wird zuerst auf dem PC geplant und erstellt. Auf diese Weise sind Fehler frühzeitig erkennbar, können kostengünstiger korrigiert werden und auch die weiteren Planungen werden präziser umgesetzt“, erklärt Roland Schöpf, BIM-Koordinator bei der NHT.

„Bereits in der Planungsphase können virtuelle Rundgänge durch die Gebäude und Wohnungen erstellt werden und damit auch die Bewohner:innen einen realistischen Eindruck vom fertigen Gebäude erhalten.“

Ein weiterer Vorteil: Bereits in der Planungsphase können virtuelle Rundgänge durch die Gebäude und Wohnungen erstellt werden und damit auch die Bewohner:innen einen realistischen Eindruck vom fertigen Gebäude erhalten – noch bevor der erste Stein gesetzt wurde.

Mit BIM bleiben alle Daten auch nach der Schlüsselübergabe verfügbar: Auf diese Weise können über die unterschiedlichen

Lebenszyklusphasen eines Gebäudes Architekten und Fachplaner, ausführende Firmen und Betreiber immer auf die neuesten Daten zugreifen.

Für Roland Schöpf steht schon jetzt fest: „Die ersten abgewickelten Projekte zeigen: BIM macht vieles einfacher und wir stehen hier erst am Anfang.“ Jetzt gehe es darum, die Methodik intern und extern weiterzuentwickeln und in Zukunft für weitere Bau- und Bestandsprojekte der NHT zu nutzen. Die NHT-Bewohner:innen profitieren von optimierten Abläufen und niedrigeren Kosten.

Building Information Modeling

Der Einsatz von BIM bringt viele Vorteile für Planung und Bau von Wohnungen:

- ✓ **Bessere Planung** – Fehler können frühzeitig erkannt und vermieden werden.
- ✓ **Effizienter Informationsaustausch** – Aktuell werden viele Baupläne in PDF oder in 2D DWG Form übermittelt, Informationen und Mengen gehen dabei oft verloren. Mit BIM bleiben alle Daten digital verfügbar.
- ✓ **Kosteneinsparung** – Optimierte Planungen bedeuten weniger Nachbesserungen – das spart Baukosten und wirkt sich langfristig positiv auf die Mietpreise aus.



BIM



Träume in Weiß



Oksana Roidmayer ist ein echtes Energiebündel. Sie steckt gerade in den letzten Vorbereitungen für die Eröffnung ihres Brautmodegeschäfts, als wir sie besuchen.

„Mein eigenes Geschäftslokal war schon immer ein kleiner Traum“, erzählt uns die gebürtige Ukrainerin. Sie wohnt mit ihrem Ehemann gleich um die Ecke und hat schon länger auf die 140 m² Gewerbeimmobilie direkt an der Kufsteiner Oskar Pirlo-Straße gespielt. Als der letzte Vormieter ausgezogen ist, hat sie sofort die NHT kontaktiert und wenig später den Mietvertrag unterschrieben. Im Mai soll es endlich losgehen. Derzeit werken noch die Handwerker.

Eigentlich komme sie aus der Logistikbranche, verrät Oksana. Das mit der Brautmode mache sie nebenbei. Vor sieben Jahren hat sie damit begonnen: „Und das eigentlich nur, weil ich selbst nicht ganz glücklich mit der Auswahl und Beratung meines Brautkleides war.“ Also begann sie zu recherchieren und knüpfte schnell Kontakte in die alte Heimat: Die ukrainischen Brautmodehersteller sind international gefragt, in Europa aber nur wenig bekannt.

Über eine eigene Website (www.xeni-ja.at) kamen die ersten Kundinnen. Die Nachfrage stieg schnell, die Anproben erfolgten zuhause im Reihenaus, das kurzerhand zu einer kleinen Hochzeitsbühne umfunktioniert wurde: „Irgendwann stießen wir an unsere Grenzen, zudem erwarten wir im Sommer Nachwuchs. Es war also der richtige Zeitpunkt, das Geschäft in einer eigenen Räumlichkeit auf ordentliche Beine zu stellen. Die NHT hat mich dabei sehr unterstützt, wofür ich auch überaus dankbar bin.“

Das Sortiment umfasst Hochzeits- und Abendkleider sowie Mädchenkleider für Erstkommunion und Firmung. Die Preise starten bei 499 Euro, ein besonders exquisites Stück ist für 2.000 Euro zu haben. „Im Gegensatz zu vielen anderen Herstel-

lern sind unsere Kleider made in Europe und die Qualität dadurch sehr hoch“, weiß Oksana. Neben dem Bestand von +/-150 lagernden Modellen, können Brautkleider in der richtigen Größe auch bestellt werden. Die Lieferzeit beträgt im Schnitt 2–4 Monate. Darüber hinaus werden nach Bedarf Expresslieferungen angeboten. „Einmal war das Kleid schon nach zwölf Tagen da.“

„Mein eigenes Geschäftslokal war schon immer ein kleiner Traum. Die NHT hat mich sehr unterstützt.“

Derzeit sucht Oksana noch eine Aushilfe, die sie im Geschäft unterstützt, und eine Schneiderin. Einen besonderen Fokus möchte die Jungunternehmerin nämlich auf personalisierbare Kleider legen: „Jeder Wunsch der Braut soll bei uns Berücksichtigung finden. Die Hochzeit ist meistens ein einmaliges Erlebnis. Dazu wollen wir einen kleinen Beitrag leisten.“



Fotos: © NHT/Forcher



Café am Platz



Fotos: © NHT/Forcher



Die neuen Wohnungen der Südtiroler Siedlung in Landeck-Perjen sind bereits bezogen. Jetzt zieht im Erdgeschoß ein Tagescafé ein und soll das Stadtviertel aufwerten.

Es war ein ausdrücklicher Wunsch von Bürgermeister Herbert Mayer, den auf der anderen Innseite gelegenen Stadtteil aus dem Dornröschenschlaf zu locken. In den letzten Jahren wurde sehr viel investiert: Im letzten Sommer hat die NHT 41 neue Mietwohnungen fertiggestellt und übergeben – inklusive Brotbackofen, der vom neu gegründeten Landecker Brotbackverein bereits intensiv genutzt wird.

Vor Kurzem eröffnete eine Hausarztpraxis in der Siedlung. Mit dem neuen Tagescafé zieht jetzt noch mehr Leben dort ein. Die neue Wirtin und Gastgeberin Mevlide Alkan hängt dafür ihren Job bei der Stadtgemeinde an den Nagel. Rückendeckung erhält sie davon von ihrem Gatten Nihad, der seit vielen Jahren selbst unternehmerisch tätig ist.

„Ich war 25 Jahre angestellt und wage jetzt mit 43 den Sprung in die Selbstständigkeit“, lacht Mevlide, die bisher mit Gastronomie nicht viel am Hut hatte. Dafür hat sie eine konkrete Vorstellung, was das neue Lokal alles können muss:

„Wir haben unser Tagescafé täglich von 7 bis 22 Uhr geöffnet und wollen damit ein Anlauf- und Treffpunkt für alle Menschen in Perjen sein: vom Schüler, der in der Früh bei uns seine Jause kauft, bis zum Arbeiter, der noch schnell auf ein Feierabendbier vorbeikommt.“

Das „s'Platzl-Café“ hat bis zu 80 Sitzplätze inklusive der großzügigen Terrasse direkt zum kürzlich vom Gemeinderat umbenannten Südtiroler Platz. Künftig sollen dort auch Veranstaltungen über die Bühne gehen und dem Stadtteil neues Leben einhauchen. Mevlide Alkan hat wenig Sorge, dass das neue Angebot nicht angenommen wird: „In Perjen gab es zuletzt nichts, wo man einkehren und gemütlich einen Kaffee trinken konnte.“

„In Perjen gab es zuletzt nichts, wo man einkehren und gemütlich einen Kaffee trinken konnte.“

Der Zuspruch aus der Bevölkerung sei schon jetzt sehr groß. Täglich schauen Menschen auf der Noch-Baustelle vorbei, damit sie den ersten Kaffee nicht versäumen. Das Herzstück – eine nagelneue Siebträgermaschine von Illy –

steht noch fest verpackt im Laden. Es wird aber auch türkischen Café und Tee geben. Dazu eine große Auswahl an Gebäck und Kuchen.

Eine Kooperation ist mit der Hausärztin im Nebengebäude geplant: Auch ihre Patient:innen können sich die Wartezeit im Café verkürzen und werden dann mittels Piepser aufgerufen.





Weniger Barrieren – mehr Lebensqualität



Ob beim Wohnungseingang, im Bad oder im Keller – kleine Hürden können für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen große Herausforderungen bedeuten. Die NEUE HEIMAT TIROL achtet ganz besonders darauf, das Wohnen für alle einfacher und komfortabler gestalten.

„Barrierefreiheit beginnt schon bei der Planung“, sagt Florian Perotti, der bei der NHT Experte für barrierefreies Wohnen ist. Zwar gibt es klare Vorgaben, zum Beispiel in der Tiroler Bauordnung, technischen Bauvorschriften des Landes Tirol (TBO §20) und in den einschlägigen Ö-Normen und OIB-Richtlinien, jedoch zeigt sich im Alltag oft: Es braucht mehr als nur Standards – es braucht Lösungen, die wirklich funktionieren.

Deshalb arbeitet die NHT eng mit Betroffenen und Fachleuten zusammen, um ihre Gebäude laufend zu verbessern. In vielen Bereichen ist die NHT österreich-



weit Vorreiter – gerade wenn es um vorausschauendes, barrierefreies Bauen geht.

Wie das in der Praxis aussieht, zeigen Florian Perotti und NHT-Mieter Christian Haselgruber bei einem gemeinsamen Rundgang durch eine neu gebaute Wohnanlage in Innsbruck. Von leicht befahrbaren Türen über unterfahrbare Waschbecken bis hin zu schwellenlosen Balkonen: Hier wurde mitgedacht. Und das merkt man. Denn barrierefreies Wohnen bedeutet vor allem eines: mehr Selbstständigkeit, mehr Lebensqualität – und das für alle Generationen.

Barrierefrei Wohnen mit der NHT Ein Rundgang mit Christian & Florian

1.

Barrierefreiheit beginnt schon an der Haustüre: Dank niedriger Türschwellen ist der **Eingang** ohne große Mühe passierbar.



2.

Der **Briefkasten** ist gut erreichbar – tiefer gesetzt und unterfahrbar. Das macht die tägliche Post gleich viel einfacher.



3.

Ein **barrierefreier Lift** gehört bei der NHT zum Standard. Breite Türen und gut platzierte Bedienfelder sorgen dafür, dass Christian die Wohnung im Obergeschoss bequem erreichen kann





4.

Im **Bad** wurde an alles gedacht: Eine barrierefrei zugängliche Dusche mit Sitzmöglichkeit und Haltegriffen, ein unterfahrbares Waschbecken – alles auf die Bedürfnisse von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen abgestimmt.



5.

Auch kleine Details machen einen Unterschied: **Gegensprechanlage** und **Sicherungskasten** sind tiefer angebracht – damit alles bequem erreichbar ist.



6.

Der **Balkon** ist ohne Schwelle befahrbar – hier genießen Christian und Florian den einzigartigen Ausblick auf den Innenhof, und Christian die Freiheit, sich uneingeschränkt bewegen zu können.



7.

Im **Keller** ist genug Platz: Dank verbreiterter Gänge kann Christian auch hier bequem und sicher manövrieren.



8.

Barrierefreiheit endet nicht beim Gebäude: Breite **Behindertenparkplätze** gehören bei der NHT zum Standard und eine gute **Anbindung an den öffentlichen Verkehr** gerade bei Wohnanlagen in der Stadt machen das Leben deutlich einfacher.



Das Müll-ABC



Abfalltrennen ist kinderleicht. Trotzdem tauchen beim Sortieren immer wieder Fragen auf. Hier finden Sie alle wichtigen Fakten.

Die Sonntagszeitung in den roten Container, die Orangenschalen in den grünen – das klingt erstmal überaus einfach und die Grundregeln bei der Mülltrennung sind uns auch allen bekannt. Heikel wird es bei Gegenständen, die nicht eindeutig einer Gruppe von Abfällen zuordenbar ist.

Zudem gibt es seit 1. Jänner 2025 auch einige Neuerungen: So gibt es Pfand auf Getränkeverpackungen aus Kunststoff und Metall. Die restlichen Leichtverpackungen und Metallverpackungen (z. B. Fisch- oder Tierfutterdosen) dürfen dafür gemeinsam in den gelben Sack bzw. die gelbe Tonne.

„Je besser Müll getrennt wird, desto niedriger sind die Entsorgungskosten und damit auch die Betriebskosten für alle Haushalte.“

Ganz grundsätzlich gilt: Je besser Müll getrennt wird, desto niedriger sind die Entsorgungskosten und damit auch die Betriebskosten für alle Haushalte.

Einigen Untersuchungen zufolge produziert jeder Mensch täglich etwas mehr als zwei Kilogramm festen Abfall. Das macht etwa 800 Kilogramm pro Jahr. Im Vergleich der 27 EU-Mitgliedsstaaten verzeichnete Österreich im Jahr 2023 mit 803 Kilogramm das höchste Abfallaufkommen pro Person.

Beim Mülltrennen liegen die Tiroler:innen gemeinsam mit Vorarlberger:innen österreichweit an der Spitze. Vor allem jüngere Leute wissen aber über eine sorgfältige Mülltrennung nur wenig Bescheid und sind sich nicht sicher, welcher Müll in welche Mülltonne gehört.

Hohes Einsparpotential bei NHT-Müllgebühren

Die NHT-Müllgebühren in den letzten zehn Jahren sind um fast **45 Prozent gestiegen**. Der Anteil der Müllgebühren an den Gesamtbetriebskosten beträgt mittlerweile **12 Prozent**.

So trennen Sie richtig



Bioabfall:

Essensreste, Kaffeesatz, Eierschalen – aber keine Plastiksackerl!



Papier:

Zeitungen, Kartons (bitte zerkleinern) – keine beschichteten Verpackungen oder Getränkekartons.



Kunststoff & Metall: Plastikflaschen, Dosen, Alufolie – aber keine verschmutzten Verpackungen oder Restmüll.



Glas: Flaschen, Gläser – aber kein Spiegel- oder Fensterglas.



Restmüll: Alles, was nicht recycelt werden kann, wie verschmutzte Hygieneartikel oder kaputte Keramik.



Sperrmüll und Sondermüll

(z. B. Elektrogeräte, Batterien, Chemikalien) zur richtigen Sammelstelle bringen.

Größere Kartonagen zum Altpapiercontainer oder Recyclinghof bringen, statt sie in die Papiertonne zu stopfen.

Nähere Informationen →





Wohnbeihilfe



Die hohe Inflation der letzten Jahre hat auch das leistbare Wohnen teurer gemacht. Die Wohnbeihilfe ist hier eine wichtige Unterstützung.

Die Wohnbeihilfe ist ein monatlicher Zuschuss des Landes zum Wohnungsaufwand wohnbauförderter Wohnungen oder eines wohnbauförderten Reihenhauses. Dadurch wird die Belastung aus der Miete oder auch der Rückzahlungen des Bankkredites verringert.

Das Land Tirol hat die monatlichen Zuschüsse zuletzt deutlich erhöht: Konkret wurde der Bezieher:innenkreis der höchstmöglichen Wohnbeihilfe erweitert. Die Einkommensgrenze bei einem Ein-Personen-Haushalt liegt beispielsweise bei 1.300 Euro Netto-Haushalteinkommen (früher: 1.200 Euro).

Gleichzeitig wurde die „Begünstigungsregelung“ verbessert. Hier liegt die Haushalts-Einkommensgrenze nun bei 2.800 Euro (früher: 2.400 Euro). Familien, Personen mit verminderter Erwerbsfähigkeit und Haushalte mit einem behinderten Kind erhalten somit eine höhere Beihilfe.

Wo können Förderungen beantragt werden?

Ansuchen für Wohnbeihilfen können in den Bezirken Imst, Landeck, Lienz, Kufstein, Kitzbühel, Reutte und Schwaz bei der jeweiligen Bezirkshauptmannschaft gestellt werden.

Für den Bezirk Innsbruck-Land ist dies beim Land Tirol, Abteilung Wohnbauförderung, möglich. Für Ansuchen, die den Bereich der Stadt Innsbruck betreffen ist das Stadtmagistrat zuständig.



Zum Beihilferechner →

Mietwohnung in Absam mit 80 m² Wohnnutzfläche

Beispielrechnung

Antragsteller

Familie mit einem Kind, Familieneinkommen im Jahreszwölftel (netto):	€	2.750,00
--	---	----------

Berechnung der Beihilfe (bei Bezug der Wohnung)

Bankkredit (Annuität 5,7 %)	€	668,00
+ Wohnbauförderungskredit	€	55,00
+ Instandhaltungskostenbeitrag	€	45,00
- abzüglich Annuitätenzuschuss des Landes Tirol	€	-72,00
	€	696,00
+ 10 % MwSt	€	69,60
anrechenbarer Wohnungsaufwand	€	765,60
- abzüglich zumutbarer Wohnungsaufwand € 2.750,00 x 15 %	€	-412,00
Beihilfe des Landes Tirol monatlich (netto)	€	353,60



Bad Häring



St. Johann



Innsbruck Pradler Sagen



Landeck



Glücksmomente 2024

Strahlende Gesichter, glückliche Bewohner:innen und ein neues Zuhause – die Wohnungsübergaben im letzten Jahr waren wieder ganz besondere Momente, wo insgesamt 704 Wohnungsschlüssel übergeben wurden. Es ist schön zu sehen, wie neue Lebensmittelpunkte entstehen und Wohnräume Wirklichkeit werden!



Kematen



Landeck



Natters



Thaur



Innsbruck Pradl



Pettneu



St. Johann



Thaur



Oberperfuss