

Rück blick 23

Rück
blick
2023

Ausblick 2025: New Start Homes	Seite	4
Vorwort der Geschäftsführung	Seite	5
Gesellschafter und Aufsichtsrat	Seite	6
Mietpreisvergleich 2023	Seite	7
Übergebene Wohnbauprojekte 2023	Seite	9
Gütezeichen Hausverwaltung	Seite	15
Neubauprojekte 2023/2024	Seite	16
Geplante Bauprojekte 2023	Seite	19
Übergebene Projekte 2023	Seite	19
Kommunale Bauprojekte	Seite	20
Gewerbeeinheiten	Seite	25
Nachhaltigkeit und Klimaschutz	Seite	29
Kunst am Bau 2023	Seite	36
Aus- und Weiterbildungen 2023	Seite	42
Danke	Seite	43
Jahresabschluss	Seite	44
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	Seite	48
Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	49
Zahlen, Daten, Fakten	Seite	50



New
start
homes

Ausblick 2025

Individuelle Wohnbedürfnisse ändern sich laufend. Mit dem Projekt „newstart homes“ startet die NHT eine Initiative für kostengünstiges und flexibles Wohnen. Das ursprünglich aus dem angloamerikanischen Raum stammende Wohnkonzept wurde von den Expert:innen der NHT angepasst und sieht eine auf die wesentlichen Aspekte des täglichen Lebens gestaltete Wohnumgebung vor, angepasst an die unterschiedlichen Lebensumstände der Menschen und für jede Altersklasse. Im Fokus stehen einfache, leicht möblierbare und vor allem adaptierbare Wohnungen. Bei newstart homes wird das Wohnen auf seinen Kern reduziert. Das Vorhaben wird bei minimalem Grundstücksverbrauch umgesetzt und trägt damit auch gegen die Flächenversiegelung bei. Daher eignet es sich insbesondere auch für die Nachverdichtung in Ballungsräumen.

Vorwort der Geschäftsführung



DI Mag. Markus Pollo und Mag. Johannes Tratter,
Geschäftsführung

Verlässlicher Partner

Österreichs Wohnbaumotor stottert. Grund dafür sind die zuletzt stark angestiegenen Bau- und Finanzierungskosten. Davon sind auch die gemeinnützigen Wohnbauträger nicht ausgenommen. 2023 wurde erstmals (wieder) ein leichtes Minus verzeichnet: Österreichweit wurden von den 182 gemeinnützigen Bauträgern rund 14.900 Wohnungen übergeben. Auch die Aussichten für 2024 sind wenig rosig: Es wird ein weiterer Rückgang erwartet, was den Druck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöht.

Tirol und vor allem die NEUE HEIMAT als führender Bauträger im Land sind hier eine positive Ausnahme. So konnten zuletzt nicht nur sämtliche Projekte planmäßig fertiggestellt und übergeben werden. Für 2024 planen wir ein neuerliches Rekordjahr mit über 700 neuen Wohnungen sowie einem Bauvolumen von rund 150 Millionen Euro. Damit leistet die NHT nicht zuletzt auch einen wichtigen Beitrag zur Ankurbelung der Bauwirtschaft und dem Erhalt von hochqualifizierten Arbeitsplätzen im eigenen Land.

Gerade in Tirol würde es ohne den gemeinnützigen Wohnbau sehr finster aussehen. Aufgrund der Topographie und hohen Grundstückspreise sind wir seit jeher Hochpreisland beim Wohnen. Eine schnelle Entspannung ist hier nicht in Sicht. Umso wichtiger ist es jedoch, das Angebot an leistbarem Wohnraum auch in Krisenzeiten weiterhin aufrecht zu erhalten. Neben der Tiroler Wohnbauförderung ist das von der österreichischen Bundesregierung in Aussicht gestellte 1-Milliarden-Euro-Paket ein weiterer, wichtiger Impuls. Jetzt müssen die Mittel jedoch auch zur Ankurbelung des Wohnungsmarkts fließen.

Die Pipeline in der NHT ist aktuell jedenfalls gut gefüllt: Allein für die Erneuerung der Südtiroler Siedlungen von Landeck bis Kufstein investieren wir in den nächsten Jahren über 1 Mrd. Euro. Die Akquisition von Grundstücken, die für einen gemeinnützigen Bauträger geeignet sind, bleibt aber eine Herausforderung, auch wenn wir aufgrund des Stillstandes bei den gewerblichen Bauträgern laufend Angebote bekommen. Tatsache ist: Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum ist auch im 85. Jubiläumsjahr der NHT ungebrochen.

Unser Anspruch ist dabei stets gleichgeblieben: Wir wollen unseren Kund:innen ein leistbares und qualitativ gleichwertiges Angebot zu deutlich günstigeren Konditionen als am freien Markt bieten. Dieses Ziel haben wir – auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten – immer erreicht. Damit sind und bleiben wir ein verlässlicher Partner der Tiroler Gemeinden.

Herzlichst,
DI Mag. Markus Pollo
Mag. Johannes Tratter
Geschäftsführung NEUE HEIMAT TIROL

NEUE HEIMAT TIROL

Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gesellschafter

Land Tirol
Stadtgemeinde Innsbruck



**INNS'
BRUCK**

Aufsichtsrat Vorsitz

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

Aufsichtsrat Vorsitz-Stellvertreter

Mag. Lukas Krackl
Gemeinderat

Aufsichtsrat Mitglieder

Mag. Markus Kröll
Angestellter

Dr.ⁱⁿ Margit Schäfer, bis 9.5.2023
Selbständig

Bgm.ⁱⁿ Melanie Zerlauth, seit 28.6.2023

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

Andreas Wanker
Gemeinderat

Bmstr. Ing. Elmar Draxl, bis 21.3.2023
Obmann des Betriebsausschusses

DI Harald Malzer, seit 21.3.2023
Obmann des Betriebsausschusses

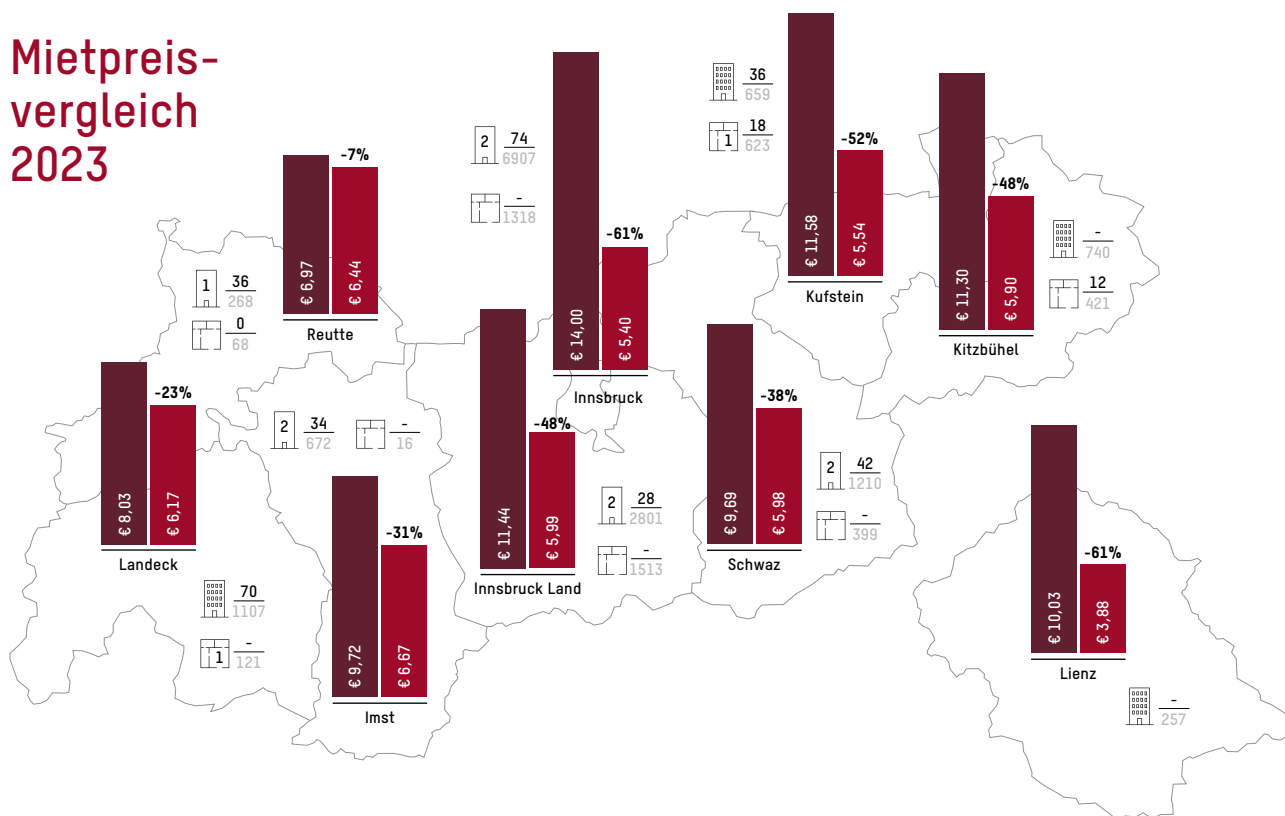
Elke Moritz
Angestellten-Betriebsrätin

Peter Lener, bis 21.3.2023
Arbeiter-Betriebsrat

Christoph Derfesser, von 21.3.2023 bis 31.7.2023
Arbeiter-Betriebsrat

Bruno Pertl, seit 5.9.2023
Arbeiter-Betriebsrat

Mietpreis- vergleich 2023



Markt-Ø-Miete in €/m²

Tiroler Immobilienpreisspiegel 2023, gute Wohnlage, Ø-Miete aus neuwertig und brauchbarem Zustand, ab 50 m², Mietpreis in Euro/Nutzquadratmeter

NHT-Ø-Miete in €/m²

Nettomiete: Entspricht dem Kapitaldienst samt Rücklage und EVB; Garagenplatz ist nicht enthalten; Ø-Miete aus Neu- und Bestandsobjekten; Mietpreis in Euro/Nutzquadratmeter; Stand: 01.07.2023



übergebene Mietwohnungen 2023

NHT Mietwohnungen im Bezirk



übergebene Eigentumswohnungen 2023

NHT Eigentumswohnungen im Bezirk

2023 verwaltete die NEUE HEIMAT TIROL 20.640 Wohneinheiten, davon 16.080 in Miete. Für diese Wohnungen bezahlten die Bewohner:innen durchschnittlich rund die Hälfte der marktüblichen Miete.

Die NEUE HEIMAT TIROL übergab 2023 12 Objekte mit 271 Wohneinheiten - davon 214 Miet- und Mietkaufwohnungen und 57 Eigentumswohnungen - Kindergarten, Kinderkrippe, Einsatzzentrum und 4 Gewerbeeinheiten.

Bezirk Imst

Mieming, Sonnenweg, Wohnanlage mit 10 Mietwohnungen
Sölden, Granbichlweg, Wohnanlage mit 24 Mietwohnungen

Bezirk Schwaz

Jenbach, Tratzbergsiedlung BA 1b, Wohnanlage mit 32 Mietwohnungen
Jenbach, Tratzbergsiedlung BA 1a, Wohnanlage mit 10 Mietwohnungen, Kindergarten, Kinderkrippe, 2 Gewerbeeinheiten

Bezirk Innsbruck Stadt

Innsbruck, Zeughausareal, Gemeinschaftsprojekt mit ARE, Wohnanlage mit 36 Mietwohnungen
Innsbruck, Pradler Saggen, Wohnturm mit 38 Einheiten für studentisches Wohnen (96 Betten), 4 Allgemeinräume, Gemeinschaftsküche, 1 Geschäftslokal im EG

Bezirk Landeck

Schönwies, Einsatzzentrum für Feuerwehr und Bergrettung
Serfaus, Muanes 11, Wohnanlage mit 21 Eigentumswohnungen

Bezirk Innsbruck Land

Polling, Sennerareal BA02, Wohnanlage mit 17 Mietwohnungen mit Kaufoption
Mutters, Birchfeld, Wohnanlage mit 11 Mietwohnungen


Bezirk Reutte

Ehenbichl, BKH Reutte, 36 Dienstnehmerwohnungen und 1 Gemeinschaftsraum

Bezirk Kufstein

Wörgl, Augasse, Wohnanlage mit 36 Eigentumswohnungen





Übergebene Wohnbau- projekte 2023

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist so groß wie noch nie: Die steigenden Energie- und Finanzierungskosten sowie die überdurchschnittlichen Baukosten und die Inflation haben 2023 private und gemeinnützige Bauträger vor große Herausforderungen gestellt. Die NHT bleibt auch in schwierigen Zeiten auf Kurs und hat wieder 271 Wohneinheiten fertiggestellt und an die Bewohner: innen übergeben.

Ehenbichl, Krankenhausstraße, Krankenhaus Reutte

Aufstockung und Umbau Parkdeck für 36
Dienstnehmerwohnungen für das KH Reutte

Planung: Architektur Wasle und
Strele ZT GmbH, Reutte

HWB⁺⁺: 13,2 kWh/m²a



Innsbruck, Zeughausareal, Bauteil C



Wohnanlage mit 36 Mietwohnungen und
Tiefgarage, Gemeinschaftsprojekt mit ARE

Planung: Hertl.Architekten +
reitter_architekten zt GesmbH

Miete⁺: € 11,71 m²

(exkl. Tiefgaragenstellplatz)

HWB⁺⁺: 9,6 kWh/m²a

Innsbruck, Pradler Saggen, Studentisches Wohnen

38 Einheiten für studentisches Wohnen
(96 Betten), 4 Allgeminräume,
1 Geschäftslokal im EG

Planung: Architektin DI Silvia Boday

Miete⁺: € 15,35 m² (inkl. Basis-Einrichtung)

HWB⁺⁺: 4,2 kWh/m²a



Jenbach, Tratzbergsiedlung BA 1b



Wohnanlage mit 32 objektgeförderten Mietwohnungen und Tiefgarage

Planung: Scharmer-Wurnig-Architekten ZT GmbH, Innsbruck

Miete*: € 12,10 m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)

HWB:** 7,3 kWh/m²a

Jenbach, Tratzbergsiedlung BA 1a

Wohnanlage mit 10 Mietwohnungen, Kindergarten, Kinderkrippe, 2 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage

Planung: Scharmer-Wurnig-Architekten ZT GmbH

Miete*: € 12,36 m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)

HWB:** 9,1 kWh/m²a



Mieming, Sonnweg 18



Wohnanlage mit 10 Mietwohnungen

Planung: Arch. DI Erwin Frick

Miete*: € 12,42 m²
(inkl. Tiefgaragenstellplatz)

HWB:** 17,1 kWh/m²a

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

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch

Mutters, Birchfeld 18a



Wohnanlage mit 11 Mietwohnungen

Planung: Cocoon Architektur - Veronika Pedrini

Miete*: € 13,7 m²

(exkl. Tiefgaragenstellplatz)

HWB:** 11,1 kWh/m²a

Polling, Sennerareal 2.BA

Wohnanlage mit 17 Mietwohnungen mit
Kaufoption samt Tiefgarage

Planung: Scharmer-Wurnig-
Architekten ZT GmbH, Innsbruck

Miete*: € 12,14 m²

(inkl. Tiefgaragenstellplatz)

HWB:** 14,7 kWh/m²a



Schönwies Einsatzzentrum



Schönwies Einsatzzentrum

Räumlichkeiten für die örtliche Feuerwehr und
Bergrettung

Planung: Arch. DI Andreas Pfenniger, Landeck

Serfaus, Muanes 11

Wohnanlage mit 21 Eigentumswohnungen
und Tiefgarage
Planung: Dorner Matt Architekten, Bregenz
Ø Verkaufspreis Wohnung: € 3.343,51 pro m²
zzgl. Tiefgaragenstellplatz Ø € 18.928,88
HWB:** 14,4 kWh/m²a



Sölden, Granbichlstraße 38



24 Mietwohnungen (betreubare
Wohnungen und Starterwohnungen),
Nachnutzung Altenheim
Planung: DIN A4
Miete: € 13,07 m² (inkl. Einrichtung)
HWB:** 13,9 kWh/m²a

Wörgl, Augasse 29a

36 Eigentumswohnungen samt Tiefgarage
Planung: Haselsberger
Architekten zt, Wörgl
Ø Verkaufspreis Wohnung: € 3.868,- pro m²
zzgl. Tiefgaragenstellplatz Ø € 24.945,-
HWB:** 13,2 bzw 14,3 kWh/m²a



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

** Durchschnittlicher Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Referenzklima spezifisch

Ehenbichl, Mitarbeiterwohnungen des Krankenhauses Reutte

Beim Bezirkskrankenhaus Reutte hat die NHT insgesamt 36 moderne Kleinwohnungen für das dortige Ärzte- und Pflegepersonal errichtet. Dabei wurde das bestehende Parkdeck beim Krankenhaus umgebaut und um zwei Wohnebenen erweitert. Der Krankenhausverband sieht in der Bereitstellung der Dienstwohnungen ein attraktives Rezept gegen den Fachkräftemangel.

Nachhaltig ist auch das Gebäudemanagement mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie einer Photovoltaik-Anlage am Dach.



„Der Personalmangel ist vor allem im Gesundheitsbereich eine ernste Gefahr. In der Bereitstellung von Dienstwohnungen sehen wir ein attraktives Rezept gegen den Fachkräftemangel.“

Hanspeter Wagner,
Obmann Gemeindeverband



Innsbruck, Pradler Sagen, Studentisches Wohnen

Im Rahmen der Modernisierung der alten Südtiroler Siedlung im Pradler Sagen wurde ein Gebäude speziell für studentisches Wohnen entwickelt.

Neben 38 WG-Einheiten mit 96 Betten beheimatet dieses Leuchtturmprojekt Allgemeinräumlichkeiten wie Fitnessraum, Bücherei und Gemeinschaftsküche sowie eine Dachterrasse mit herrlichem Panoramablick in die umliegende Bergwelt.

„Mit diesem attraktiven Angebot für Studierende nehmen wir Druck vom Wohnungsmarkt. Von diesem Projekt profitiert die ganze Stadt.“

Georg Willi,
Bürgermeister der Stadt Innsbruck



„Dieses Projekt wird nachhaltig positive Auswirkungen auf die akademische Gemeinschaft und die Stadt insgesamt haben.“

Cornelia Hagele,
Wissenschaftslandesrätin

Gütezeichen Hausverwaltung



Die NHT trägt seit 2010 das „Austria Gütezeichen für Hausverwaltungen“, eine Auszeichnung, die von einer unabhängigen, neutralen Stelle vergeben wird und höchste Qualität in der Hausverwaltung garantiert. Durch dieses Gütezeichen wird für Kund:innen deutlich, dass die NHT-Hausverwaltung sich über die gesetzlichen Anforderungen hinaus einem hohen Qualitätsstandard verpflichtet. Nach dem Audit der NHT im Februar 2022 wurde der NHT das Gütezeichen für weitere zwei Jahre verliehen.





Neubau und geplante Projekte

Als führender Anbieter von leistbarem Wohnen in unserem Land bauen wir auf mehr als 80 Jahre Erfahrung und die gute Zusammenarbeit mit unseren Partnern in den Regionen. Besonderen Wert legen wir auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Auf diese Weise schaffen wir auch in Zukunft Wohnraum für Generationen. Derzeit realisieren wir mehr als 1.200 Wohneinheiten in 23 Tiroler Gemeinden.

Neubau- projekte 2023/2024

Bad Häring – Haus der Generationen
17 Mietwohnungen, 1 Gemeinschaftsraum

Fendels – Pfarrpründe
10 Mietwohnungen



Gerlos – 14 Miet- und 9 Eigentumswohnungen
11 Wohnungen mit Kaufoption,
88 Dienstnehmerwohnungen

Imsterberg, 8 Mietwohnungen
1 Gemeindeamt

Innsbruck – Zeughausareal
36 Mietwohnungen

Innsbruck – Pradl Ost, BA03
136 Mietwohnungen, 1 Kinderkrippe

**Innsbruck – Pradl Ost, BA04,
gemeinsam mit Innsbrucker Stadtbau GmbH**
52 Mietwohnungen, 2 Eigentumswohnungen,
2 Gewerbeeinheit, Widum

Innsbruck – Pradler Saggen, BA03
151 Mietwohnungen, 1 Gewerbeeinheit

Jenbach – Südtiroler Siedlung BA02
76 Mietwohnungen

Jochberg – Südtiroler Siedlung, BA02
23 Mietwohnungen mit Kaufoption

Kappl– Zollhausstraße, Bauteil A-C
18 Mietwohnungen mit Kaufoption
15 Eigentumswohnungen

Kirchdorf – Erpfendorf/Unterrain
42 Mietwohnungen



Kitzbühel – Ehrenbachgasse
28 Mietwohnungen

Kufstein – Südtiroler Siedlung, BA01a
55 Mietwohnungen mit Kaufoption

Kundl – Oberfeld
25 Eigentumswohnungen

Landeck – Prandtauersiedlung
11 Eigentumswohnungen

Landeck – Lötzweg
41 Mietwohnungen, 2 Gewerbeeinheiten

Oberperfuss – Dörreweg
10 Eigentumswohnungen

Oberperfuss – Wiesgasse
6 Reihenhäuser



Pfunds – 16 Mietwohnungen
16 Mietwohnungen mit Kaufoption

Reutte – Liebherr-Seidelhaus
7 Mietwohnungen

St. Johann – Oberhofenweg, 2.BA
31 Eigentumswohnungen

Sölden – Kaisers BA03
37 Mietkaufwohnungen

Telfs – Südtiroler Siedlung, 4. BA
87 Mietwohnungen

Volders – Postgründe
19 Miet- und 45 Eigentumswohnungen

Wildschönau – Niederau
4 Doppelhäuser

Wörgl – Südtiroler Siedlung BA03
73 Mietwohnungen

Zirl – Schwimmbadweg
12 Eigentumswohnungen (Baurechtsbasis)

Geplante Bauprojekte 2024

Achenkirch – Urschnerareal BA03
9 Mietwohnungen

Birgitz

16 Mietwohnungen



Ehrwald, Barmherzige Schwestern
12 Mietwohnungen

Fiss

15 Miet- und 4 Eigentumswohnungen

Fritzens – Terfnerweg

11 Mietwohnungen

Innsbruck – Andechsstraße, Junges Wohnen
42 Mietwohnungen



Innsbruck – Andechsstraße Nachverdichtung
24 Mietwohnungen, Gewerbeinheit

Innsbruck – Pradler Saggen BA04

148 Mietwohnungen, Kindergarten, Gewerbeinheit

Kirchberg

14 Eigentumswohnungen

Kematen – Südtiroler Siedlung

58 Mietwohnungen

Kematen – Südtiroler Siedlung

58 Mietwohnungen

Kufstein – Hofgasse

13 Mietwohnungen, 3 Gewerbeeinheiten



Kufstein – Südtiroler Siedlung BA02

47 Mietwohnungen

Navis – Leimbichl/ Aufenstein

16 Eigentumswohnungen

Navis – Leimbichl/ Aufenstein

16 Mietwohnungen mit Kaufoption, 8 Eigentums-Reihenhäuser

Pinzwang

15 Mietwohnungen

Telfs – Südtiroler Siedlung BA05

75 Mietwohnungen

Übergebene Projekte 2024

Natters – Wieser

14 Eigentumswohnungen

Thaur – Moosgasse

14 Eigentumswohnungen

Kematen – Mitterweg

55 Mietwohnungen

Oberperfuss – Dr. Fritz Prior Weg 22

14 Eigentumswohnungen

Pettneu am Arlberg

25 Eigentumswohnungen

Reutte – Wohnhof am Zeillerplatz

Untergsteig 21 Mietwohnungen, 1 Gewerbeinheit

Kommunale Bauprojekte

Wenn es um die Realisierung kommunaler Infrastrukturprojekte geht, ist die NHT ein gefragter und verlässlicher Partner für die Tiroler Gemeinden. Unsere erfolgreich umgesetzten Projekte reichen von Alten- und Pflegeheimen bis hin zu Kindergärten und Gemeinde- oder Blaulichtzentren. Dabei profitieren die Gemeinden von unserer Expertise in der Planung und Abwicklung komplexer Bauvorhaben.





Jenbach, Tratzbergsiedlung, Bauabschnitt 1a - Kindergarten und Kinderkrippe

Rechtzeitig zum Start des neuen Kindergartenjahrs 2023 hat die NEUE HEIMAT TIROL (NHT) am Standort der alten Tratzbergsiedlung ein modernes Multifunktionsgebäude fertiggestellt, das zudem eine der größten und modernsten Kinderbetreuungseinrichtungen im Tiroler Unterland beheimatet. Nach einer Bauzeit von 23 Monaten konnten die Kinder ihren neuen Kindergarten und die Kinderkrippe beziehen und die Bewohner:innen die 10 Mietwohnungen, die sich in den Obergeschoßen befinden.

Der Kindergarten bietet Platz für acht Gruppen, einen Stock höher gibt es zusätzliche Räumlichkeiten für eine 2-gruppige Kinderkrippe. In den großzügigen hellen Bewegungsräumen können die Kinder nach Herzenslust spielen, toben und kreativ sein. Die Kindergartenpädagoginnen sind von den vielfältigen Möglichkeiten begeistert. Bei Vollausslastung können bis zu 184 Kinder ganztätig und ganztätig betreut werden.

Ein besonderes Highlight ist der 1.090 m² große Freiluft- und Abenteuerspielplatz auf der Dachterrasse.

für bis
zu 184
Kinder



Bauzeit:	23 Monate
Bauvolumen:	13 Mio Euro
Energieträger:	Beheizung Fernwärme
Besonderheiten:	Passivhaus Photovoltaikanlage
Architekt:	Scharmer-Wurnig-Architekten ZT GmbH

„Die Tratzbergsiedlung in Jenbach wird in den nächsten Jahren umfassend modernisiert. Der Kindergarten ist ein zentraler Eckpfeiler für die Entwicklung dieses neuen Wohnquartiers.“

Dietmar Wallner,
Bürgermeister



Bauzeit:	15 Monate
Bauvolumen:	3,7 Mio Euro
Energieträger:	Wasser/ Wasser-Wärmepumpe
Besonderheiten:	Baurecht mit Gemeinde Schönwies
Architekt:	Andreas Pfenniger, Landeck

„Die Fertigstellung erfolgte termingerecht und die veranschlagten Kosten wurden punktgenau eingehalten. Das ist für Gemeinden gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten ganz besonders wichtig.“

Reinhard Raggl,
Bürgermeister

Schönwies, Einsatzzentrum für Bergrettung und Feuerwehr

In Schönwies errichtete die NHT ein multifunktionales Blaulichtzentrum für die Freiwillige Feuerwehr und die örtliche Bergrettung. Die NHT hatte im Zuge eines Bauträgerwettbewerbs den Zuschlag erhalten. Erfahrungen aus erfolgreich umgesetzten Projekten für Tiroler Gemeinden waren dabei ausschlaggebend.

Die Architektur im Gebäude nimmt auf kurze Wege und damit eine schnelle Einsatzfähigkeit Rücksicht: Umkleide- und Sanitäräumlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den Fahrzeugen. Die direkt für die Einsatzführung vorgesehenen Räumlichkeiten im Erdgeschoß haben für Bergrettung und Feuerwehr entsprechende Sicht- und Kommunikationsmöglichkeit zu der im Einsatz befindlichen Mannschaft. Im Keller ist das Katastrophenschutzlager untergebracht. Im Obergeschoß finden Büro- und Schulungsräumlichkeiten sowie ein Veranstaltungsraum Platz. Besonderes Highlight ist der zwölf Meter hohe Schlauch- und Übungsturm.

Imsterberg, Gemeindeamt

Auf dem Grundstück der alten Volksschule entsteht das neue Gemeindehaus mit dem Gemeindeamt im Erdgeschoss und 8 Mietwohnungen in den Obergeschoßen.



Innsbruck, Pradl Ost BA04 - Widum

Gemeinsam mit der Innsbrucker Stadtbau werden im 4. Bauabschnitt in Pradl Ost 52 höchstgeforderte Mietwohnungen errichtet sowie Räumlichkeiten für die Pfarre und zwei Gewerbeeinheiten.

Innsbruck, Pradler Saggen, BA03, SLW

Errichtet werden neben 151 Mietwohnungen samt einem Gemeinschaftsraum, eine neue Heimat für Bewohner:innen mit Handicap und eine Tagesbetreuung für das SLW, eine Räumlichkeit für Physiotherapie und eine Gemeinschaftsküche.







Gewerbe- einheiten

Die NEUE HEIMAT TIROL realisiert in ihren Projekten neben Miet- und Eigentumswohnungen auch Gewerbeeinheiten. Bereits in der Planungsphase werden die Anforderungen der Unternehmen berücksichtigt. Mit lokalen Gewerbebetrieben werden Wohnanlagen nicht nur belebt sondern auch aufgewertet.

Frauenpower



„Für uns ein echter Glücksfall. Die NHT hat uns bei den Umbauarbeiten immer gut unterstützt, sodass wir planmäßig die neuen Räumlichkeiten beziehen konnten.“

Seit April ist das neue Familien- und Gesundheitszentrum in der Kundler Dr. Franz-Stumpf-Straße 21 offiziell in Betrieb. Die eigens adaptierte Immobilie war längere Zeit leer gestanden, nachdem ein ursprünglicher Interessent abgesprungen war. „Für uns ein echter Glücksfall. Die NHT hat uns bei den Umbauarbeiten immer gut unterstützt, sodass wir planmäßig die neuen Räumlichkeiten beziehen konnten“, erzählt Ärztin Dr. Irina Knapp. In ihrem Kopf schwirrten schon länger die Pläne für eine fächerübergreifende Gemeinschaftspraxis, in der die Patient:innen professionell und interdisziplinär betreut werden. Gemeinsam mit den beiden erfahrenen Psychologinnen Susanne Macka und Anita Fercher sowie Hebamme Judith Steingruber deckt die Einrichtung ein breites Spektrum der medizinischen Behandlung ab. „Von der klassischen Vorsorgeuntersuchung über die Schwangerschaftsbegleitung bis hin zur psychologischen Beratung wollen wir unsere Klient:innen bestmöglich versorgen“, so Irina Knapp. Mehr Infos unter: www.frauenaerztin-knapp.at

TAFIE – Plattform für Jugendliche

Im AusbildungsFit der TAFIE GmbH in der Innsbrucker Franz-Fischer-Straße werden seit knapp einem Jahr Jugendliche für die Absolvierung einer (Berufs)ausbildung vorbereitet. Die rund 650 m² großen Räumlichkeiten werden von der NHT zu einem besonders günstigen Mietzins zur Verfügung gestellt. „Als gemeinnütziger Betrieb können wir finanziell keine großen Sprünge machen und sind dankbar über dieses Angebot“, erzählt TAFIE-Geschäftsführer Johann Aigner. Dafür können die Mittel in die direkte Arbeit mit den Jugendlichen fließen. In den modernen Räumlichkeiten werden die Teilnehmer:innen von professionellen Coaches betreut. Neben einer Wissenswerkstatt gibt es auch zahlreiche handwerkliche Angebote. „Uns geht es darum, die individuellen Fähigkeiten und Interessen der Jugendlichen besser zu verstehen und diese in weiterer Folge an die richtige Stelle zu vermitteln.“ Aktuell werden am Standort rund 50 Jugendliche und junge Erwachsene im Alter zwischen 15 und 25 Jahren begleitet. Mit weiteren Einrichtungen in Mils und Wörgl ist TAFIE der größte Anbieter von AusbildungsFit in Tirol und arbeitet auch sehr eng mit dem AMS zusammen. Mehr Infos unter: www.tafie.at



Johann Aigner und Projektleiterin VORMODUL Theresa Kratzer
AusbildungsFit Innsbruck

„Uns geht es darum, die individuellen Fähigkeiten und Interessen der Jugendlichen besser zu verstehen.“

Der neue Wirt in der Tratzbergsiedlung



„Was hier gemeinsam mit der Gemeinde und der NHT geschafft wurde, ist eine wunderbare Verwandlung vom Supermarkt zum Superlokal. Und da haben alle hart daran gearbeitet.“

Die Neugestaltung der alten Südtiroler Siedlung in Jenbach ist aktuell eines der größten Bauvorhaben der NHT im Tiroler Unterland. Neben neuem, leistbarem Wohnraum ist die Errichtung eines kompletten Wohnquartiers geplant. Im Herbst wurde bereits der Kindergarten mit Kinderkrippe eröffnet. Ein beliebter Treffpunkt ist auch das neue Restaurant „Seppi“ in der Tratzbergstraße. Die Räumlichkeiten waren ursprünglich für einen Supermarkt vorgesehen und wurden kurzerhand und in enger Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, dem neuen Mieter und der NHT adaptiert. Im Feber wurde die große Eröffnung gefeiert. Schon beim Eintreten erlebt man eine Atmosphäre der

Begegnung und des Genusses, ob an einem hellen Fensterplatzerl, in einer ruhigeren Nische oder mitten im Raum an der Bar mit Blick über das gesamte Lokal. Der in Region bereits bekannte Gastronom Seppi Serdar Toprak bietet ein täglich wechselndes Angebot mit zwei Mittagsmenüs, lädt an die gut gefüllte Bar mit Tappas und Vorspeisen und am Abend gerne auch zum feinen Dinnieren mit gutbürgerlicher Küche und speziellen Schmankerln.

Auch die Bewohner freuen sich über die Aufwertung durch das neue Lokal. Mehr Infos inklusive Speisekarte unter: www.seppi-am-kienberg.at





Nachhaltig- keit und Klimaschutz

Im Zeichen eigenverantwortlichen Handelns übernimmt die NHT Verantwortung für den Klimaschutz, denn gerade der Gebäudebereich spielt beim Erreichen der Klimaziele eine Schlüsselrolle. Die NHT leistet Pionierarbeit im Bereich Wohnen für die Generationen von Morgen.

Nachhaltigkeitsziele

Die NEUE HEIMAT TIROL ist seit den frühen 90er-Jahren ein Vorreiter im Klimaschutz in der österreichischen Wohnbaubranche. Nachhaltigkeit wird hier aus Überzeugung gelebt. Alle internen und externen Prozesse richten sich nach den UN-Entwicklungszielen (SDGs). Besonders relevante Handlungsfelder werden dabei hervorgehoben, um nachhaltiges und ökologisch verantwortungsvolles Agieren zu fördern.



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



Gesundes Arbeitsklima:
Gesundheitsvorsorgemaßnahmen,
Weiterbildung der Kompetenzen,
Wertschätzende Kommunikation

Gesundes Bauen & Wohnen:
Schadstoffarme Materialien,
Modernste Komfortlüftung,
Sanfte Kühlung in inner-
städtischen Wohnanlagen,
Grünflächen inkl. Erhalt alter
Baumbestände



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



Neubau: Nur mehr im Passivhaus und Passivhaus PLUS Standard
Sanierung: Ziel bis 2030 ist die Dekarbonisierung unserer zentralbeheizter Bestandsbauten.
Tirol 2050: klimaneutrale und regional erneuerbare Energieversorgung in unserem gesamten Produktportfolio

Speak Smart – Nachhaltig kommunizieren und handeln:
Bewusstseinsbildung der Bewohner:innen
Stärkung der Selbstkompetenz im nachhaltigen Handeln



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



Smart City:
Smart-City Campagne – erster klimaaktiv zertifizierter Stadtteil Österreichs

Smart-City Projekt Wörgl (Reconstructing der Südtiroler Siedlung zum klimaneutralen Stadtteil)

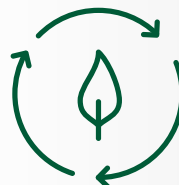
Österreichs größtes Passivhaus PLUS Wohnquartier in Rum



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



Interne Maßnahmen
Klimaticket,
E-Bikes für innerstädtische Dienstwege,
Elektroautos als Poolfahrzeuge für Dienstfahrten,
Aus- und Weiterbildungen,
Innerbetriebliches Vorschlagswesen



Neubau: seit 2012 über 5.500 fertiggestellte, über 1.200 im Bau befindliche Passivhaus-Wohnungen
PV-Anlagen: bis Ende 2023 4.230 m² PV-Paneele verbaut, Startschuss 2024 für weitere 4.600 m²
Sanierung: Ausstieg aus fossilen Energieträgern bis 2030

Pionier des Wandels

Die NHT betrachtet es als ihre soziale Verantwortung, den Wandel positiv, gemeinschaftlich und nachhaltig zu gestalten. Daher engagiert sie sich aktiv in nationalen und internationalen Forschungsprojekten, um als verlässlicher Kooperationspartner zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln.



EU-Projekte

EU H2020 outPHit

Der Energieverbrauch macht Gebäude sowohl zu Verursachern des Klimawandels als auch zu Treibern von Energiearmut. Dies sind daher zentrale Elemente der Gebäudepolitik. Das outPHit Projekt sucht Sanierungslösungen zur Bekämpfung dieser Ineffizienz und Verbesserung der Gebäudeleistung mit dem Tenor: kostengünstiger, schneller und zuverlässiger.

REN+HOMES

Im Rahmen des EU Projekts REN+HOMES errichtet die NHT ihr erstes Passivhaus Premium. In Kombination mit einem saisonalen Wasserstoffspeicher soll es Österreichs erstes rein erneuerbares Plus-Energie-Wohngebäude werden.

Nationale Forschungsprojekte

FFG DigiPEQ

Das Aus- und Weiterbildungsangebot der FH Technikum Wien ist eine maßgeschneiderte Qualifizierungsmaßnahme zur nachhaltigen Entwicklung und Umsetzung digitaler und lebenswerten Plusenergie-Quartiere.

Smart City Speak Smart - Intelligente Städte durch intelligente Kommunikation

Kommunikation wird als wichtiger Bestandteil der Funktionsfähigkeit künftiger Smart Cities mit seinen oft komplexen Themenschwerpunkten Energieversorgung und -nutzung definiert und optimiert. Die NHT wendet gewonnene Erkenntnisse bereits in der Entwicklung bei ihren künftigen Bauvorhaben an und verbessert die Kommunikation im Bereich der Bewusstseinsbildung der BewohnerInnen.

Innovationscamp Kreislaufmanager im Bauwesen

Rückbaumaterialien sind der größte Abfallstrom, den es in Österreich gibt. Unsere Vision ist es, diesen Abfallstrom nachhaltig zu reduzieren, in dem wir unsere MitarbeiterInnen schulen. Denn die Kreislaufwirtschaft führt nicht nur zu einer deutlichen Entlastung der Umwelt, sie hat auch klare wirtschaftliche Vorteile.

Smart City Campagne-Monitoring

Dem Faktor Monitoring (Messdatenerfassung) kommt in den NHT-Projekten ein hoher Stellenwert zu. Daraus können Handlungsempfehlungen für die Betriebsführung zukünftiger Projekte abgeleitet werden.

Grüner Wohnen

Mit über 1.600 qualitätsgesicherten Gebäuden aller Nutzungstypen zeigt sich, dass nachhaltiges Bauen und Sanieren in Österreich immer attraktiver werden. Immer mehr Neubau- und Sanierungsprojekte erfüllen die hohen Anforderungen an Energieeffizienz und Ökologie. Bezogen auf die Einwohnerzahl gibt es in ganz Europa kein vergleichbares System, das erfolgreich die Umsetzung anspruchsvoller Qualitätsstandards in der Baupraxis unterstützt. Die NEUE HEIMAT TIROL unterstützt die klimaaktiv Initiative des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Technologie. Österreichweit hat sie mit über 180 Gebäuden die meisten klimaaktiv Projekte gelistet.

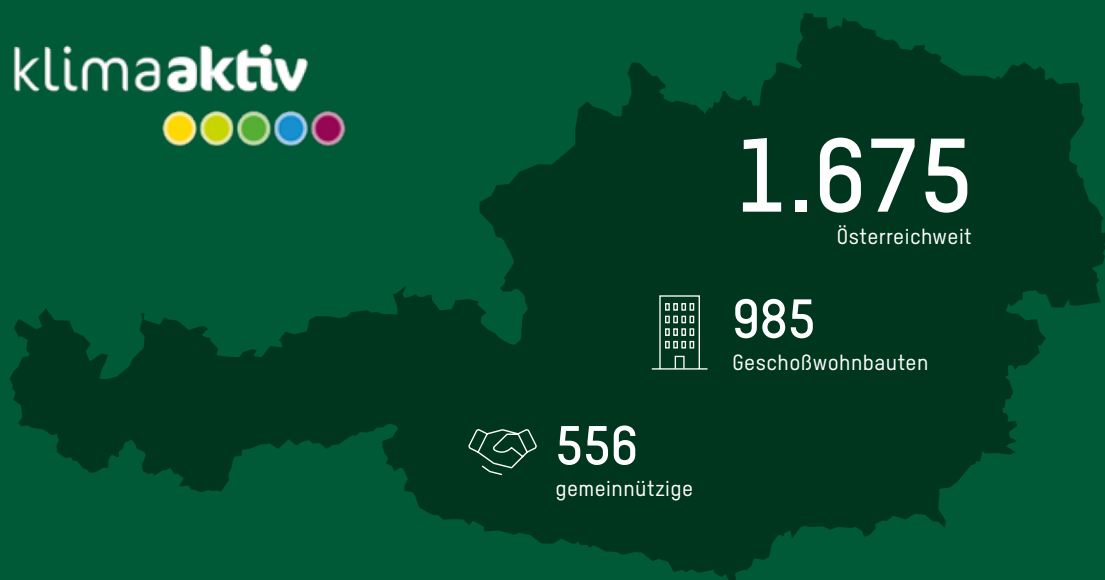
Die Bauwirtschaft spielt eine entscheidende Rolle im Kampf gegen den Klimawandel

Die NEUE HEIMAT TIROL ist hier Vorreiter, wie kostengünstiges Bauen und leistbares Wohnen bei hoher Qualität und Nachhaltigkeit miteinander vereinbar sind. In Tirol entfallen 48% der 383 Geschoßwohnbauten (Mehrfamilienhäuser) im klimaaktiv-Standard auf die NHT, was insgesamt 183 Gebäuden entspricht. Die NHT investiert konsequent in die Instandhaltung und thermische Sanierung ihrer Bestandsgebäude und trägt somit dazu bei, dass im Gebäudebereich seit 1990 so viel Treibhausgasemissionen reduziert wurden, wie in keinem anderen Sektor. Ein aktuelles Referenzprojekt, das die hohen Standards von klimaaktiv einhält und damit auf die Erfordernisse der weitgehenden Dekarbonisierung eine Antwort gibt, ist die mit Gold zertifizierte und 2020 weltweit größte Passivhaus-Plus-Wohnanlage in Rum.

klimaaktiv – Europas führendes Gütesiegel für nachhaltiges Bauen

Der klimaaktiv Gebäudestandard des Klimaschutzministeriums (BMK) ist das führende Gütesiegel für nachhaltiges Bauen in Europa, das zugleich höchste Ansprüche stellt. Gebäude, die nach diesem Standard geplant und errichtet werden, erfüllen herausragende Kriterien in Bezug auf Energieeffizienz, verwenden umweltverträgliche Baustoffe und bieten eine erstklassige Raumlufthqualität sowie hohen Komfort. Seit 2020 sind fossile Energieträger bei klimaaktiv Gebäuden gänzlich ausgeschlossen, und die Qualitätsstandards im Bereich der Energieeffizienz wurden weiter verschärft.





Bewertungskategorien

- Standort und Lage
- Energie und Versorgung
- Baustoffe und Konstruktion
- Komfort und Gesundheit



Die Evaluierung erfolgt in vier Schlüsselkategorien, wobei der Effizienz bei der Energieverwendung und der nachhaltigen Ressourcennutzung die größte Bedeutung zukommt. Das übergeordnete Ziel ist es, den Energiebedarf und die Schadstoffemissionen im gesamten Lebenszyklus von Gebäuden - von der Planung bis zum Betrieb - deutlich zu minimieren.

Tiroler Sanierungspreis 2024 - Haus Spescha

Das Wohnhaus Spescha in Spiss, der höchstgelegenen Gemeinde Österreichs, ist ein herausragendes Beispiel für die gelungene Revitalisierung eines lange Zeit leer stehenden Gebäudes. Der moderne Zubau bildet dabei mit dem denkmalgeschützten ehemaligen Widum eine Einheit und das Erscheinungsbild des historischen Gebäudes bleibt erhalten.

Der Zubau wurde gemäß Passivhausstandard errichtet, die Sanierung des Bestandsgebäudes erfolgte gemäß den Vorgaben des Denkmalamtes. Projekte wie dieses in Spiss, dessen Sanierung mit Unterstützung der Dorferneuerung des Landes und der NEUE HEIMAT TIROL umgesetzt wurde, tragen maßgeblich zum Erhalt der Tiroler Baukultur bei.



Tiroler
Sanierungs-
Preis 2024

Bauleute:	Neue Heimat Tirol
Planer:	Arch. DI Harald Kröpfl
Standort:	Spiss
Nutzung:	Wohngebäude



Kunst am Bau

Als größter gemeinnütziger Bauträger in Tirol schaffen wir bezahlbaren Wohnraum mit hoher Lebensqualität für die Menschen in Tirol. Unsere Wohnanlagen sind Teil des öffentlichen Raums und erschließen neue Lebens- und Kulturbereiche. Mit zeitgenössischer Kunst verleihen wir unseren Bauwerken besondere Ausdruckskraft.





„Nichts geht verloren “ von Claudia Barcheri



Gemeinschaftsprojekt mit ARE Zeughausareal, Innsbruck

Tablettenblisters, Schnapsflaschen, ein Fahrradpedal – die Funde der jüngsten Vergangenheit wirken profan. Archäologen könnten sie aus dem Sillkanal geborgen haben, der seit dem Mittelalter bis nach 1945 zwischen Zeughaus und Kapuzinergasse verlief.

Mit ihrer Kunst am Bau wird die Münchner Künstlerin Claudia Barcheri zur Archäologin der Gegenwart und erinnert so an die Geschichte des Ortes.

Die Künstlerin verzichtet bewusst auf Erkennbarkeit, um Neugier zu wecken und verdeutlicht damit auch: Wer sich die Mühe macht, findet unter der Oberfläche jede Menge Dinge. Sie sind Teile eines großen Ganzen, die Geschichte setzt sich daraus zusammen. Manches bleibt unter den Schichten der Zeit verborgen, aber nichts geht verloren.

„SÉRACS“
von Peter Senoner

Als SÉRACS bezeichnet man die sich in ständiger Bewegung befindenden Abbrüche von Gletschereis. Seit Jahrtausenden überstehen Gletscher die Zeit und trotzen allen gesellschaftlichen Veränderungen. Doch der Klimawandel lässt sie tauen, die meisten der Eisströme sind bisher nur stark geschrumpft, viele werden aber schon bald vollständig verschwunden sein. Ewiges Eis kennen wir irgendwann nur mehr aus unseren Erzählungen.

Die Skulptur SÉRAC versteht sich als Erinnerungsmal für diese unsere Gletscherlandschaften. Sie erinnert an mikroskopische Eisformationen und korallartige Felsstrukturen, welche sich über Jahrmillionen gebildet haben.

Lichtreflexionen und Durchbrüche erzeugen ein poetisches Sinnbild einer vergehenden Eis- und einer darunter zutage tretenden Felslandschaft.



Tratzbergsiedlung, Jenbach

TWIST 2020 von Peter Sandbichler



Kundl Barrierefreies Wohnen, Dr. Franz Stumpf Straße

Die Zahl Zwölf ist sowohl in der Mathematik als auch in der Mythologie eine besondere Zahl und besitzt viele Bedeutungsebenen in Kultur und Religion. Die Skulptur „Twist“ besteht aus zwölf identischen Teilen, wobei jeder zweite dieser modularen Passstücke jeweils um 180 Grad gedreht ist. Aneinandergefügt bilden die Elemente einen perfekten Ring.

Jedes einzelne dieser zwölf Elemente setzt sich wiederum aus zwölf Dreiecksflächen zusammen. Daher bildet der Querschnitt des Rings ein perfektes Sechseck. Die Dreiecke folgen einer leichten Drehbewegung, die sich über die gesamte Oberfläche fortsetzt. Dieser „Twist“ versetzt die Konstruktion in Dynamik. Stellt man sich die zwölf Module als Jahreskreis vor, symbolisieren die Verdrehungen die Turbulenzen eines Lebenszyklus.

Der Schrei – Skulptur von Bernhard Witsch

Mit der Skulptur „Der Schrei“ verleiht der Metallkünstler Bernhard Witsch dem Unausgesprochenen und dem Schmerz Ausdruck, den Menschen von der Vergangenheit bis in die Gegenwart weltweit auf unterschiedliche Art erfahren haben. Gleichzeitig betont „Der Schrei“ aber auch die Möglichkeit den Mund aufzumachen und dem Leid Stimme zu verleihen.

Ein ebenso ausdrucksstarkes wie eindrückliches Symbol für die Wichtigkeit von Kommunikation in Bezug auf Unrecht und gesellschaftliche Missstände. „Der Schrei“ verweist auf die Verantwortung, die jeder Einzelne als wichtiger Teil der Gesellschaft trägt, wenn es darum geht menschliches Leid in jeder Form zu verhindern.

Das stilistische Markenzeichen des Künstlers ist der natürliche Alterungsprozess, dem er seine Arbeiten durch die lebendige und ausdrucksstarke Patina des Rostes zuführt. Die sichtbaren Zeichen von Veränderung und Vergänglichkeit stehen im starken Dialog mit der Beständigkeit der künstlerischen Intention.



Telfs, Südtiroler Straße

Ausbildungs- erfolge 2023

Unsere Mitarbeiter:innen legen großen Wert auf Weiterbildung. Darauf sind wir stolz und gratulieren herzlich zu den erfolgreichen Abschlüssen!

Burhan Esat Günesoglu

Bautechnischer Zeichner - Schwerpunkt
Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
Abschluss der zweiten Fachklasse mit
ausgezeichnetem Erfolg



Julia Eberl

Bürokauffrau
Abschluss der dritten Fachklasse mit
ausgezeichnetem Erfolg und
Lehrabschlussprüfung
*„Lernen ist wie rudern gegen den Strom.
Sobald man aufhört, treibt man zurück.“*



Emina Hamzic

Bachelorabschluss Studium
Betriebswirtschaft

*„Wer immer tut, was er schon kann, bleibt
immer das, was er schon ist.“
(Henry Ford)*



Olivera Lazendic

Abschluss der Prüfung Immobilienverwal-
ter-Assistentin und Immobilienmakler-As-
sistentin mit Erfolg

*„Wissen ist Macht. Nach diesem
Motto gehe ich durchs Leben.“*



Carmen Setz

Abschluss der Prüfung Immobilienverwal-
ter-Assistentin und Immobilienmakler-As-
sistentin mit Erfolg

*„Entwickle eine Leidenschaft für's Lernen
und du wirst niemals aufhören zu wachsen“*



Patricia Mijatovic

Abschluss der Prüfung Immobilienverwal-
ter-Assistentin und Immobilienmakler-As-
sistentin mit Erfolg

„Nur wer sein Ziel kennt, findet den Weg.“



Jennifer Neurauter

Bilanzbuchhalterprüfung mit Erfolg

Danke

Euer Engagement, eure Fachkenntnisse und euer Zusammenhalt sind unbezahlbar. Als Teil des NHT-Teams leistet ihr täglich Herausragendes, besonders in solch anspruchsvollen Zeiten. Ein herzliches Dankeschön an jede und jeden von euch!

Angerer Eveline, Astner Christian, Bacher Evelin, Elisabeth, Bader Lisa, Banozic Barbara, Bichler David, Bijelic Sanja, Brcina-Katic Danijel, Deing Yvonne, Demir Sudenaz, Derfesser Christoph, Draxl Elmar, Eberl Julia, Ebner Manuela, Eliskases Miriam, Eller Kathrin, Eller Lukas, Embacher Gerda Maria, Entholzer David, Enzersfellner Stefan, Fagschlunger Renate, Felder Magdalena, Fiegele Andrea, Fischbacher-Malojer Irmgard, Flecksberger Dominik, Flunger Jasmin, Foidl Anna, Freiburger Florian, Fritz Bernhard, Fuchs Mario, Gassl Sara, Gassner Christoph, Georgieva Ralica, Gerg Anna-Katharina, Glarcher Josef, Görün Akin, Götsch Emanuel, Graf Florian, Grasser Christoph, Greiderer Martin, Grill Victoria, Grumser Daniel, Grüner Hana, Gruschi Gerhard, Gschösser Johann, Gschwentner Hannes, Gspan Florian, Gudelj Antonela, Günesoglu Burhan Esat, Haider Sophie Katharina, Hammerl Daniel, Hamzic Emina, Haselwanter Emily, Haselwanter Hubert, Hauer Gabriele, Häusler Stefan, Heinisch Julia, Heinrichsberger-Lukancic Roman, Hell Katharina, Herdy Clemens, Hiebinger Theodor, Holas Markus, Hölbling Yasmin, Hölzl Martin, Hörtnagl Claudia, Hörtnagl Markus, Hrabovszky Yvonne, Huber Tobias, Jäger Anna, Juen Andrea, Kainer Markus, Karamalegkos Elvira, Karamatic Josip, Klocker Manfred, Kocic Srdjan, Kofler Veronika, Köll Daniel, Krabacher Nadine, Kraßnitzer Bettina, Kröpfl Sonja, Kuen Johanna, Laner Theresa, Lazendic Danijel, Lazendic Olivera, Lechner Ines, Leiter Dietmar, Leitner Dominik, Leitner Werner, Lener Franz Peter, Lindebner-Hundegger Markus,

Malzer Harald Konrad, Mauracher Daniel, Meister Martin, Mijatovic Patricia, Milicevic Robert, Mitterer Michael, Mitterhofer Erwin, Moritz Elke, Moritz Helmut, Moser Florian, Muhrer Melanie, Muigg Lisa, Mujadzic Dzenefa, Neurauder Andreas, Neurauder Jennifer Jutta, Neurauder Lisa, Oberdanner Manuel, Obernosterer Simona, Oberschmid Claudia, Oberwalder Arnulf, Ortnher Matthias, Ostheimer Theresa, Pardeller Cornelia, Pauli Alexander, Peer Madlene, Pekarek Sandra, Perotti Florian, Pertl Bruno, Pfau Alexander, Pfurttscheller Franziska, Pfurttscheller Matthias, Piminger Sina, Pollo Markus, Prankl Heidi, Probst Christina, Probst Melanie, Rantner Sabrina, Rauter Astrid, Rauter Stefanie, Riedl Lukas, Riener Helmut, Risser-Mayerhofer Monika, Rovagnati Sabrina, Rumer Marina, Rutzinger Kajetan, Safi Aziz, Saurwein Anita, Schmid Patricia, Schmuck Marcello, Schönherr-Krüger Tanja, Schöpf Daniel, Schöpf Matthias, Schöpf Roland, Schweighofer Tanja, Schwemberger Armin, Setz Carmen, Simetzberger Julia, Slavuljica Maja, Sonnweber Sandro, Spiß Engelbert, Sponring Simone, Staudacher-Cernin Gudrun, Steiner Thomas, Stricker Stephan, Tamerl Karin-Anna, Tomeinschitz Janine, Tratter Johannes, Troyer Katrin, Tusch Sonja, Vögele Elias, Volland Matthias, Wegscheider Susanne, Wenisch Alexander, Wiesinger Maria-Susanne, Wishaber Celina, Wolf Peter, Wolf-Waldhart Stefan, Zane Mijo, Zangerl Helmut, Zlotek Manuel, Zoller Brigitte, Zoller Mario, Zöngür Royam

Jahres- abschluss 2023

166,0 Mio. Euro Gesamtbauvolumen hat die NEUE HEIMAT TIROL im Geschäftsjahr 2023 wieder aufgewendet, um leistbaren Wohnraum zu schaffen. 271 neue Wohnungen wurden fertiggestellt und übergeben. Das verwaltete Immobilienportfolio ist auf 20.640 Wohnungen angewachsen. Über 47.000 Tirolerinnen und Tiroler wohnen unter einem Dach der NHT.





AKTIVA	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2023	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2022
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	10.797.504,87	6.931.949,68
2. Wohngebäude	862.802.167,17	853.460.092,98
3. unternehmenseigenes Miteigentum	113.529.026,30	94.513.874,94
4. sonstige Gebäude	69.171.729,42	79.348.462,35
5. nicht abgerechnete Bauten	205.502.032,61	186.591.174,33
6. Bauvorbereitungskosten	8.630.803,82	6.370.076,96
7. Geschäftsausstattung	363.599,67	360.400,98
8. geleistete Anzahlungen	4.014.513,00	4.125.016,00
	1.274.811.376,86	1.231.701.048,22
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.650.000,00	3.650.000,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.739.000,00	2.565.600,00
	6.389.000,00	6.215.600,00
Summe Anlagevermögen	1.281.200.376,86	1.237.916.648,22
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	2.996.098,76	5.659.927,80
2. Erwerbshäuser	85.758,09	129.649,95
3. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	432.347,58	78.925,44
4. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	57.592.732,59	37.652.160,94
5. Bauvorbereitungskosten	1.352.840,30	448.657,26
	62.459.777,32	43.969.321,39
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 11.771,14 (VJ € 12.697.698,99)	4.693.679,58	26.621.050,87
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (VJ € 0,00)	1.039.616,57	2.378.978,92
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 53.330.580,06 (VJ € 56.462.574,62)	61.007.218,65	63.400.446,23
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (VJ € 0,00)	3.245.650,87	2.127.595,01
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (VJ € 0,00)	1.110.192,27	708.526,80
6. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 192.529,55 (VJ € 438.977,42)	7.306.865,19	11.301.711,77
	78.403.223,13	106.538.309,60
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.442.752,86	49.973.538,64
Summe Umlaufvermögen	145.305.753,31	200.481.169,63
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 WGG	5.484.100,44	5.555.641,42
2. übrige	2.685.587,40	3.070.715,15
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	8.169.687,84	8.626.356,57
BILANZSUMME	1.434.675.818,01	1.447.024.174,42

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL

I. Eingefordertes Stammkapital

II. Kapitalrücklagen gebundene

III. Gewinnrücklagen

1. gesetzliche Rücklage
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung
3. andere Rücklagen

Zwischensumme

IV. Bilanzgewinn

Summe Eigenkapital

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Abfertigungen
2. Rückstellungen für Altersvorsorge
3. Steuerrückstellungen
4. Rückstellungen für Bautätigkeit
5. Rückstellungen Hausbewirtschaftung
6. sonstige Rückstellungen

Summe Rückstellungen

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 33.926.300,28 (VJ € 49.119.966,66)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 852.439.499,46 (VJ € 848.805.467,77)
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 238.948,54 (VJ € 1.352.454,19)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 25.162.667,13 (VJ € 25.611.480,57)
3. Darlehen sonstiger Art
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 3.725.184,52 (VJ € 4.132.604,86)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 17.608.818,32 (VJ € 21.174.299,22)
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 8.279.508,98 (VJ € 22.012.655,04)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 1.924.709,61 (VJ € 12.613.625,62)
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 3.542.355,71 (VJ € 2.736.069,71)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (VJ € 0,00)
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 16.504.949,17 (VJ € 11.284.415,99)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 510.707,51 (VJ € 543.005,29)
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 11.779.808,95 (VJ € 11.932.502,95)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 30.071.615,47 (VJ € 29.908.235,84)
8. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 3.567.991,94 (VJ € 2.564.170,73)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (VJ € 0,00)
9. sonstige Verbindlichkeiten
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 2.204.943,47 (VJ € 4.139.301,88)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (VJ € 0,00)
- davon Steuern: € 224.005,25 (VJ € 1.123,31)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 268.781,84 (VJ € 8.123,15)

Summe Verbindlichkeiten

- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 83.769.991,50 (VJ € 109.274.142,01)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 927.718.017,49 (VJ € 938.656.114,31)

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

BILANZSUMME

Summe der Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2023	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2022
2.000.000,00	2.000.000,00
13.474.791,23	13.474.791,23
1.000.000,00	1.000.000,00
95.892.594,92	90.507.818,50
284.479.735,01	265.168.954,150
381.372.329,93	356.676.772,65
50.870,98	50.870,98
396.897.992,14	372.202.434,86
1.773.306,09	1.645.460,82
10.413.347,75	10.638.024,92
113.539,00	110.811,00
9.294.541,37	10.434.481,87
1.930.345,92	1.451.135,06
2.260.273,73	2.156.484,30
25.785.353,86	26.436.397,97
886.365.799,74	897.925.434,43
25.401.615,67	26.963.934,76
21.334.002,84	25.306.904,08
10.204.218,59	34.626.280,66
3.542.355,71	2.736.069,71
17.015.656,68	11.827.421,28
41.851.424,35	41.840.738,79
3.567.991,94	2.564.170,73
2.204.943,47	4.139.301,88
1.011.488.008,99	1.047.930.256,32
504.463,02	455.085,27
1.434.675.818,01	1.447.024.174,42
10.093.060,12	12.478.474,45

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2023

1. Umsatzerlöse

- a) Mieten
- b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge
- c) Zuschüsse
- d) aus Sondereinrichtungen
- e) aus der Betreuungstätigkeit
- f) aus sonstigen Betriebsleistungen
- g) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens
 - davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens
 - davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum
- h) übrige

Summe Umsatzerlöse

2. aktivierte Eigenleistungen

3. sonstige betriebliche Erträge

- a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen
- b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen
- c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung
- d) übrige

Summe sonstige betriebliche Erträge

4. Verrechenbare Kapitalkosten

5. Instandhaltungskosten

6. Personalaufwand

- a) Löhne
- b) Gehälter
- c) Soziale Aufwendungen davon
 - aa) Aufwendungen für Abfertigungen
 - bb) Aufwendungen für Altersversorgung
 - cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben
 - dd) Freiwillige Sozialaufwendungen
 - ee) übriger Sozialaufwand
- d) Kosten der Organe

Summe Personalaufwand

7. Abschreibung

- a) Auf Anlagevermögen
(davon außerplanmäßig 2023 € 3.009,69; 2022 € 97.800,31)
- b) Auf Umlaufvermögen

8. Betriebskosten

9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen

10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens

- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum

11. sonstige betriebliche Aufwendungen

- a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung
- b) sonstiger Verwaltungsaufwand
- c) übrige

Summe sonstige betriebliche Aufwendungen

12. Zwischensumme aus 1.-11.

13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

14. Aufwendungen aus Finanzanlagen (Abschreibung)

15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

16. Zwischensumme aus 13.-15

17. Ergebnis vor Steuern

18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

19. Jahresüberschuss

20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen

21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen

22. Bilanzgewinn

Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2023	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2022
118.789.876,24	104.382.743,71
252.843,90	262.912,28
7.147.976,88	7.865.054,87
1.454.218,50	850.434,37
1.970.210,10	1.748.909,39
1.890.784,21	1.673.251,98
60.516.268,29	18.947.104,24
26.097.649,24	132,14
34.418.619,05	
132,26	
192.022.310,38	135.730.542,98
6.278.196,23	5.798.702,34
45,45	3.039.554,77
376.883,65	3.857.628,56
15.949.125,01	15.508.116,99
272.218,61	263.900,03
16.598.272,72	22.669.200,35
-20.963.812,54	-9.802.844,68
-25.945.543,96	-23.844.418,79
-59.530,18	-56.841,71
-8.030.797,64	-7.329.131,14
-3.531.560,39	-4.549.114,26
-336.944,47	-355.230,66
-598.527,49	-2.014.343,87
-2.042.417,49	-1.857.689,92
-291.711,42	-153.139,04
-261.959,52	-168.710,77
-33.743,14	-32.425,22
-11.655.631,35	-11.967.512,33
-19.105.480,63	-18.677.743,76
(davon außerplanmäßig 2023 € 3.009,69; 2022 € 97.800,31)	
-4.327.369,03	-3.926.556,01
-32.790.915,18	-27.517.158,06
-1.429.218,50	-830.434,37
-50.696.214,24	-17.938.774,87
-25.342.783,52	
-25.353.430,72	
-15.865.294,17	-16.854.214,63
-4.774.904,85	-4.429.573,11
-1.927.081,73	-8.868.083,35
-22.567.280,75	-30.151.871,09
25.417.313,15	19.541.131,71
179.820,03	167.599,56
173.400,00	
	-379.200,00
-785.298,92	-190.303,89
-432.078,89	-401.904,33
24.985.234,26	19.139.227,38
-238.806,00	-57.371,00
24.746.428,26	19.081.856,38
-24.695.557,28	-19.030.985,40
50.870,98	50.870,98

Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die NHT hat im Jahr 2023 einen Jahresüberschuss von € 24,99 Mio. erwirtschaftet. Dieser Jahresüberschuss verbleibt als Sozialkapital im Unternehmen. Die Dividende in Höhe von **€ 50.870,98** 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 € 5,2 Mio. ist die Verzinsung der zur Grund- und Baufinanzierung eingesetzten Eigenmittel, obwohl nicht die gesetzlichen Höchstsätze des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vorgeschrieben werden. Darüber hinaus konnten 2023 119 Mietwohnungen (Mietkauf und aus dem gemischten Eigentum) sowie 58 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 24,7 % und für den der Bauverwaltung um 26,5 %.

Die NEUE HEIMAT TIROL hat ihr Eigenkapital von € 396,9 Mio. entsprechend ihrer sozialen Gestion zur Finanzierung von Bau-, Grund- und Instandhaltungskosten eingesetzt. Die gute Eigenmittelausstattung ermöglicht es, sämtliche bebaute und unbebaute 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 € 166,0 Mio. wurde wieder – auch österreichweit gesehen – ein Spitzenwert erreicht. Erwartungsgemäß wurde ein Neubauvolumen von € 134,3 Mio. erzielt, welches 2024 weiter auf einem hohen Niveau liegen wird. 2023 wurden 214 Miet- und 57 Eigentumswohnungen, ein Feuerwehrzentrum, zwei Kindergarteneinheiten, eine Kinderkrippeneinheit sowie 3 Geschäftslokale fertiggestellt. Im Jahr 2024 ist der Baubeginn von 772 Mietwohnungen, 106 Eigentumswohnungen, ein Kindergarten sowie 3 Gewerbeeinheiten geplant.

Die Zahl der verwalteten Wohnungen stieg auf 16.080 Mietwohnungen und 4.560 Eigentumswohnungen, insgesamt 20.640 Wohnungen. Unter Berücksichtigung von Lokalen, Parkplätzen und Garagen verwaltete die NEUE HEIMAT TIROL 43.213 Einheiten.

Der Personalstand zum Jahresende 2023 blieb mit 140 Angestellten (darunter 4 Lehrlinge) und 26 Arbeiter:innen beständig. Mit 66 freien Dienstnehmer:innen standen zum Bilanzstichtag insgesamt 231 Mitarbeiter:innen im Dienste der NHT. Die Verbindlichkeiten haben sich aufgrund der außerordentlichen Darlehenstilgungen auf € 1.011 Mio. reduziert. Darin enthalten sind offene Darlehen in Höhe von rund € 907,7 Mio.

Um unseren Kund:innen zeitgemäße, insbesondere energiesparende Wohnungsstandards zu bieten, investiert die NEUE HEIMAT TIROL hohe Beträge in die Instandhaltung ihrer Miet- und Eigentumswohnungen (2023: € 31,7 Mio.). Die NEUE HEIMAT TIROL verwaltet in 107 Tiroler Gemeinden Wohnungen. Unter Berücksichtigung aller in Bau befindlichen Projekte, unbebauten Grundstücke und Aufsichtsratsbeschlüsse zum Grundstückskauf, ist die NHT in 121 von 277 Tiroler Gemeinden aktiv.

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

43.213 verwaltete Einheiten



20.640

Verwaltete Wohnungen

16.080

Mietwohnungen

4.560

Eigentumswohnungen

entspricht ca.

367

Fußballfeldern



271

Übergebene Wohnungen

Wohnraum für ca

624

Menschen in Tirol

Spatenstiche & Baustarts 2023



Baustart für

265

Wohnungen

Aktiv in Gemeinden



Aktiv in

121

Gemeinden

Arbeitnehmer:innen 2023



166

Arbeitnehmer:innen



davon

4

Lehrlinge

166,0 Mio. Euro Gesamtbauvolumen



134,3

Mio. Euro Neubauvolumen



31,7

Mio. Euro Instandhaltungsvolumen

Impressum

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

Fotos: NHT/ 2quadr.at, Berger, Forcher, Pauli, Philipp Simon,
Vandory, Wett – Focalpoint
Renderings: Renderwerk, Architekturbüro Triendl, Froech Visual,
Viewture Visualisierungen, Untertrifaller Architekten, Mivisio GmbH
Grafik: Aberjung GmbH – Büro für Gestaltung, 9991 Dölsach
Druck: Alpina Druck GmbH, 6022 Innsbruck



Jahresbericht
2023

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

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH

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

