

Medieninformation der Neuen Heimat Tirol – NHT

Neue Heimat Tirol auch 2010 ein soziales Bollwerk

INNSBRUCK (15.7.2011). Im Jahr 2010 konnte die österreichische Wirtschaft die Wirtschaftskrise überwinden. Die Neue Heimat Tirol (NHT) bewies in dieser schwierigen Zeit, dass sie ein soziales Bollwerk und ein verlässlicher Partner ihrer Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Tiroler Wirtschaft ist. Dieses Resümee zogen die beiden Geschäftsführer, Dir. DI (FH) Alois Leiter und Prof. Dr. Klaus Lugger bei der Präsentation des Jahresberichtes 2010 in Innsbruck. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der NHT verstehen sich und ihre Arbeit als „schützend und nicht als geschützt“.

Hohes Bauvolumen

„Das Jahr 2010 brachte der NEUEN HEIMAT TIROL ein erfreulich hohes Bauvolumen von € 92,5 Mio. inklusive Instandhaltung“, betonte Leiter. Das Baugeschehen war vor allem geprägt durch Errichtung des Olympischen Dorfes für die Jugendspiele 2012 in Innsbruck. Die dort entstehenden 444 Miet- und Eigentumswohnungen werden im Herbst 2011 fertig und den Olympia-Managern übergeben. Ebenfalls ein besonderes Highlight war die Fertigstellung einer Mehrzweckhalle, eines Seniorenheimes und einer Kinderkrippe in Vomp mit einem Gesamtaufwand von 15,5 Mio. € Auch das Schulgebäude in Mayrhofen stellte eine Herausforderung für das Team der NHT dar. 2010 wurden insgesamt 291 Wohnungen fertig gestellt, 270 davon sind Miet- und 21 Eigentumswohnungen.

Im Berichtszeitraum wurden € 18 Mio. in Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Damit auch für die künftigen Wohnungssuchenden Wohnraum geschaffen werden kann, erwarb die Neue Heimat Tirol 2010 Bauland im Ausmaß von 12.131 m². Damit reichen die Grundstücksreserven für drei bis vier Jahre Bautätigkeit.

Keine „Grundstückshortung“

Der in diesem Zusammenhang gelegentlich auftauchende Vorwurf der „Grundstückshortung“ ist Lugger zufolge an einem einfachen Beispiel leicht widerlegbar: „Die Liegenschaft Olympisches Dorf in Innsbruck wurde von der Stadt um 14 Mio. € ausschließlich mit Eigenmitteln der NHT gekauft. Zirka ein Drittel dieser Summe fließt beim Verkauf der Eigentumswohnungen bzw. der Mietkaufwohnungen zurück. Zwei Drittel bleiben auf Bestandsdauer langfristig gebunden, die Mieter zahlen laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nur Zinsen, aber keine Tilgung. Zwischen dem Planungsbeginn und der Übergabe im Herbst 2011 werden beim O-Dorf 3 genau 36 Monate vergangen sein. Eine Hortung wäre sinnlos, wir haben auch nicht das Kapital dafür.“

NHT verwaltet über 30.000 Einheiten

Insgesamt verwaltet die Neue Heimat Tirol Ende 2010 30.379 Einheiten, darin sind 12.738 Miet- und 3.515 Eigentumswohnungen enthalten. Zum 31. 12. 2010 befanden sich 726 Wohnungen in Bau, davon sind nur neun Prozent Eigentumswohnungen. Für das Jahr 2011 ist der Baubeginn von weiteren 474 Wohnungen vorgesehen. Leiter: „Damit haben wir heuer erstmals mehr als 1000 Wohnungen in Bau. Da wir das bedarfsgerecht tun, stehen bei der NHT auch keine Wohnungen leer. Wir haben

16 Baustellen: die Großbaustelle Olympisches Dorf O3 und fünfzehn in den Landgemeinden, insbesondere in meinem Heimatbezirk Kitzbühel.“

Mieten unter Inflation

Im Jahr 2010 hatte die NHT von den Bewohnerinnen und Bewohnern Entgelte in Höhe von 73,4 Mio. eingenommen. Luggner: „Erfreulich ist für die Mietbewohnerinnen und Mietbewohner die Tatsache, dass die Bruttomiete im Jahr 2010 gegenüber dem Jahr 2009 nur um 0,3 % gestiegen ist. Der Verbraucherpreisindex stieg in dieser Periode um 1,9 %. Das bedeutet, dass unsere Mietvorschreibung ein Stück unter der Verbraucherpreisentwicklung gelegen ist.“

Hauptgrund dieser positiven Entwicklung war das niedrigere Zinsniveau der Bankdarlehen und das im Durchschnitt sinkende Heizkostenniveau. Insbesondere bei den Heizkosten schlagen sich die jahrzehntelangen Sanierungsbemühungen der NHT positiv nieder. Diese betreffen sowohl den Bereich der Instandhaltung der Altobjekte, als auch die laufende Optimierung der Heizanlagen und die Neubauten mit niedrigstem Heizwärmebedarf.

NHT-Kapital für die BewohnerInnen eingesetzt

Luggner erinnerte daran, dass die NHT im jährlichen CSR-Report seit mehreren Jahren offen legt, wie ihr stiftungsartig geschütztes Kapital eingesetzt wird: „Bei den Mietwohnanlagen sind 75,9 Mio. € langfristig gebunden. Bei den unbebauten Grundstücken sind 23,4 Mio. € investiert. Um vor allem auch umweltfördernde Instandhaltungen vorzuziehen, sind 17,4 Mio. € gebunden. In die Zwischenfinanzierung der Baukosten flossen 16,3 Mio. €.“

500 Seniorenbetten

Zum erfolgreichen Geschäftsfeld entwickelten sich die Altersheime. Leiter: „Hier richtet sich unser Fokus insbesondere auf die Nutzer- und Betreuerinteressen. Wir haben mehr als 500 Seniorenheimbetten gebaut, sind mit drei weiteren Projekten bereits beauftragt und haben Aussicht auf noch zwei Projekte. Mehr als ein Jahresbauvolumen, ca. € 80 Mio. €, machen die bereits gebauten bzw. beauftragten Altersheimprojekte aus.“

Ökologisches und wohngesundes Bauen

Wie Leiter weiter berichtet, hat die NHT bereits mehr als 100 Wohnungen in Holzwohnbauausführung errichtet: „Derzeit bauen wir ein Pilotprojekt mit 23 Mietkaufwohnungen „Wohngesundes Bauen“ in Kundl. Mehr als 1.500 Wohnungen realisierte die NHT inzwischen in Passivhausbauweise.“

Ringern um Baukosten-Dämpfung

Die Baukosten bewegen sich ca. um € 2.200,-- netto je m² Nutzfläche inkl. anteilig eines Tiefgaragenstellplatzes. Leiter: „Wir haben in Tirol hohe Baukosten und bemühen uns, diese zu senken, eventuell auch durch ein probeweises Verhandlungsverfahren. Im Baukostenranking sind die Baumeisterarbeiten mit ca. 34 %, die Heizung-Sanitäre-Lüftungs-Arbeiten mit 11 %, die Schlosserarbeiten mit 4,8 %, die Elektroarbeiten mit 4,25 % und die Zimmermannsarbeiten mit 4 % die teuersten Gewerke. Die NHT hat in zwei Baukostenklausuren überlegt, an welchen Stellschrauben wir für günstige Baukosten drehen könnten. Sinnvollerweise dort mit den höchsten Gewerkekosten, aber auch anderswo – etwa bei möglichst einheitlichen Fenstern und Ähnlichem.“

Günstiger Wohnraum im hochpreisigen Kitzbühel

Im hochpreisigen Kitzbühel ist derzeit ein besonders interessantes Projekt in Bau. Leiter: „In prominenter Nachbarschaft (Maria Riesch) entstehen modernste Wohnungen bei einmalig günstigen Grundkosten für Kitzbühel von 200 €.“

Die NHT beschäftigte Ende 2010 genau 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 73 Angestellte. Von den fünf Lehrlingen streben vier die Lehre und Matura an.

Lugger und Leiter freuen sich, dass die Wirtschaftlichkeitskennzahlen der NHT im österreichweiten Vergleich eine hohe Effizienz bescheinigen.

Bildunterschrift: Präsentierten eine erfolgreiche Bilanz 2010 und beste Aussichten für 2011 bis 2012: Neue Heimat Tirol-Geschäftsführer Alois Leiter (li.) und Geschäftsführerkollege Klaus Lugger. Foto: platzermedia

Rückfragen an:

Neue Heimat Tirol

Dir. DI (FH) Alois Leiter, Tel. 0512 3330-162 Handy: 0664 1412212

Prof. Dr. Klaus Lugger, Tel. 0512 3330-163 Handy: 0650 2004505

e-mail: nhtirol@nht.co.at www.neueheimattirol.at