

Neue Heimat Tirol auch 2011 ein soziales Bollwerk Leiter und Lugger kämpfen für leistbares Wohnen

INNSBRUCK (16.7.2012). Im Jahr 2011 blieb die wirtschaftliche Großwetterlage in Österreich weiterhin schwierig. Die Neue Heimat Tirol (NHT) bewies in dieser unruhigen Zeit, dass sie ein wichtiges 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 2011 in Innsbruck. Ihr Hauptaugenmerk richten die beiden NHT-Geschäftsführer naturgemäß auf leistbares Wohnen. Die Hauptprobleme sind hierbei die ständig steigenden Qualitätsanforderungen und die hohen Mietsprünge infolge der Erhöhung der Tiroler Wohnbauförderung.

Hohes Bauvolumen

„Das Jahr 2011 brachte der NEUEN HEIMAT TIROL ein erfreulich hohes Bauvolumen von 62,5 Mio. €“, 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 wurden im Herbst 2011 fertig und den Olympia-Managern übergeben. Im Frühjahr 2012 konnten diese Wohnungen von den MieterInnen und WohnungseigentümerInnen besiedelt werden. 2011 wurden insgesamt 567 Wohnungen fertig gestellt, 497 davon sind Miet- und 70 Eigentumswohnungen.

Im Berichtszeitraum wurden € 21,2 Mio. in Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Damit auch für die künftigen Wohnungssuchenden Wohnraum geschaffen werden kann, erwarb die Neue Heimat Tirol 2011 Grundstücke und Baurechte im Ausmaß von 32.140 m². Damit reichen die gesamten Grundstücksreserven von 139.288 m² für drei bis vier Jahre Bautätigkeit.

Über 1000 Wohnungen im Bau

Zum 31. 12. 2011 befanden sich 405 Wohnungen in Bau, davon sind nur neun Prozent Eigentumswohnungen. Für das Jahr 2012 ist der Baubeginn von weiteren 800 Wohnungen vorgesehen. Leiter: „Damit haben wir heuer mehr als 1000 Wohnungen in Bau. Da wir das bedarfsgerecht tun, stehen bei der NHT auch keine Wohnungen leer.“

NHT verwaltet über 31.000 Einheiten

Insgesamt verwaltet die Neue Heimat Tirol Ende 2011 31.584 Einheiten, darin sind 13.221 Miet- und 3.568 Eigentumswohnungen enthalten.

Mieten unter Inflation

Im Jahr 2011 hatte die NHT von den Bewohnerinnen und Bewohnern Entgelte in Höhe von 77,1 Mio. € eingenommen. Lugger: „Erfreulich ist für die Mietbewohnerinnen und Mietbewohner die Tatsache, dass die Bruttomiete im Jahr 2011 gegenüber dem Jahr 2010 gerade um 2,9 % gestiegen ist. Der

Verbraucherpreisindex stieg in dieser Periode um 3,3 %. 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. Lugger: „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. Lugger: „Erfreulich ist, dass rund 8000 Mietwohnungen, das sind über 50 % unseres Bestandes, zu einer Miete mit € 3,14 (Burgenland-Richtwert minus 30 %) vermietet werden.“

Freude bereiten den beiden Geschäftsführern das NHT-Engagement in der Hochpreisgemeinde Kitzbühel, wo gleich mehrere Wohnprojekte in Bau sind. Ende Juni konnten 27 Mietwohnungen in Bestlage an einheimische Kundinnen und Kunden um unter 8 € je m² und Monat inkl. Heizung übergeben werden.

Ökologisches und wohngesundes Bauen

Das NHT-Projekt „Wohngesundes Bauen“ in Kundl wird 2012 übergeben werden. Leiter: „Bereits in Auftrag gegebene Schadstoffmessungen für diese und zwei andere Projekte werden uns den Nachweis über die Treffsicherheit dieses Projektes geben.“

Senioren- und Pflegeheime

Die Errichtung von Seniorenheimen ist weiterhin ein erfolgreiches Geschäftsfeld der NHT. Lugger: „Im Berichtsjahr hatten wir mehr als 500 Seniorenbetten gebaut. Derzeit ist ein Sozialzentrum in Bau, es gab einen Architektenwettbewerb für ein weiteres Sozialzentrum in Innsbruck und für das Gemeinschaftsprojekt Natters/Mutters/Innsbruck wird es demnächst einen Architektenwettbewerb geben.“

Ringgen um Baukosten-Dämpfung

Die Baukosten sind mit ca. € 2.200,-- netto je m² Nutzfläche inkl. Tiefgaragenstellplätze in etwa gleich geblieben. Leiter: „Sie haben 2012 eine massive Steigerung erfahren. Verantwortlich für diese hohen Baukosten sind mehrere Gründe, so die OIB-Richtlinien (bitte erklären!), die Qualitätsanforderungen, die Stellplatzproblematik u.a.m. Die Wirtschaftskammer hält um 30 Prozent günstigeres Bauen für möglich, etwa wenn z. B. die Lifte weggelassen würden- Hier haben wir eine andere Auffassung.

Die NHT beschäftigte Ende 2011 genau 97 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 25 Hausbetreuer und zwei Lehrlinge.

Lugger und Leiter freuen sich, dass die Wirtschaftlichkeitskennzahlen der NHT im österreichweiten Vergleich eine hohe Effizienz bescheinigen. Und die Prognosen bleiben erfreulich. Der Ausblick auf die Jahre 2012, 2013 und 2014 zeige wieder ein sehr hohes Bauvolumen an. 2012 errichtet die NHT Neubauten um ca. 75 Mio. €, 2013 ist ein Neubauvolumen von mehr als 100 Mio. € samt einem Überhang von 65 Mio. € für 2014 eingesteuert. Auch Grundstücke der Diözesen Salzburg und Innsbruck tragen zum hohen Bauvolumen der NHT bei. Zu hoffen bleibt Leiter zufolge, dass die Wohnbauförderung weiterhin leistungsfähig bleibt.“

Bildunterschrift: Präsentierten die jüngste Bilanz ihres Unternehmens (von li.): Die Geschäftsführer der Neuen Heimat Tirol (NHT) Alois Leiter und Klaus Lugger.

Foto: Vandory

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