

Neue Heimat Tirol: Energieausweis für alle Mieter zum 70. Geburtstag

Die Neue Heimat Tirol, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Innsbruck mit über 15000 Wohnungen feiert 70. Geburtstag. Jeder Mieter erhält den Energieausweis seines Hauses. Ein praktisches Geschenk des Unternehmens, charakteristisch für den Einsatz im Interesse der Kunden. Die langjährigen Geschäftsführer Prof. Dr. Klaus Lugger und DI (FH) Alois Leiter im Interview mit Hannes Schlosser.



Wohnbauten in Innsbruck charakterisieren die Bandbreite der Neubau-Aktivitäten

Was sind die Motive für das Geschenk an alle Mieter zum eigenen Jubiläum?

Klaus Lugger: Seit 1.1.2009 muss bei jedem Mieterwechsel dem neuen Mieter ein Energieausweis übergeben werden. Der Stichtag für diese gesetzliche Pflicht liegt 26 Tage vor unserem Geburtstag. Die Erstaussstellung des Energieausweises gilt zehn Jahre – und wir machen das als Geburtstagsgeschenk, mit dem wir hoffen, Energiebewusstsein zu schaffen. – In Jochberg steht eine von uns vor 70 Jahren gebaute Anlage mit einem Heizwärmebedarf von 177 kW pro Quadratmeter Wohnfläche, jetzt bauen wir ein Passivhaus mit acht kW.

Wir wollen Energiebewusstsein schaffen

Alois Leiter: Schon der Hinweis, was man alleine bei der Energie sparen kann, ist wichtig. Kaum jemand weiß über den energetischen Zustand des Hauses Bescheid, in dem er wohnt. Da gibt es kein Bewusstsein, außer bei jenen, die sich berufsmäßig damit beschäftigen. Die NHT hat in den über 30 Jahren – die wir beide im Unternehmen sind – nie versucht, sich wie ein Pfau darzustellen, sondern im Interesse unserer Kundschaft etwas zu tun. – Jochberg ist eines unserer schlechtesten Häuser. Es ist im Krieg errichtet worden, mit minderwertigem Material und wechselnder Arbeitsqualität. Bei solchen Objekten stellt sich natürlich die Frage, ob Sanierung oder ein Neubau die bessere Lösung ist.

Kaum jemand weiß über den energetischen Zustand der Häuser Bescheid

Welchen Stellenwert hat die energetische Sanierung des Bestandes der Neuen Heimat?



Lugger: Jetzt reden alle von Energiesanierung, das macht die NHT seit über 20 Jahren. Die Tiroler Wohnbauförderung hat da immer durch Annuitätzuschüsse sehr geholfen. Wir haben langfristig darauf hingearbeitet, alle beheizten Bestände auf 50 kW herunterzudämmen und werden dieses sensationelle Ziel 2010 erreichen. Einbezogen sind alle Häuser etwa

ab dem Jahr 1960 – also dem Zeitraum, wo es mit den großen Bauvolumina begonnen hat. Wir haben unsere Hausaufgaben bei den Beständen gemacht und sind hochqualitativen Energiezielen sehr nahe. Wir drehen die Schraube natürlich weiter, aber wir haben nicht den Nachholbedarf, von dem die Öffentlichkeit meint, dass er da sei. Wir investieren fast 20 Mio. Euro jährlich in die Instandhaltung. Etwa die Hälfte betrifft die Energie.

Leiter: Vor 20 Jahren ging es bei der energetischen Sanierung darum, Kosten zu sparen, heute geht es natürlich auch um die Beachtung der Umwelteinflüsse. Tatsächlich machen die Energiekosten keine zehn Prozent der Gesamtmiete aus.

Bestandssanierung in Rum

Wie geht die Neue Heimat mit dem Thema Barrierefreiheit in Neubauten und im Bestand um?



Leiter: Das ist sehr wichtig, alleine deshalb, weil die Menschen tendenziell bis in ein wesentlich höheres Lebensalter in ihren Wohnungen bleiben. Wir machen hier, was möglich ist.

Lugger: Alle unsere Bauten mit vier Ober-geschossen haben nachträglich Aufzüge bekommen. Das waren 80 Aufzugsanlagen. Mit der Siedlung Lohbach in Innsbruck haben wir gerade das erste barrierefreie Großprojekt Tirols übergeben. Inzwischen gehört die Barrierefreiheit zu unserer Planungsphilosophie. Oft sind es ja nur kleine Dinge – und eigentlich eine Hirn- und keine Kostensache. Etwa wenn ich daran denke, dass die Türe auf den Balkon breit genug ist, um mit dem Rollstuhl durch zu kommen.

Die beiden Geschäftsführer, Dir. DI (FH) Alois Leiter und Prof. Dr. Klaus Lugger, sind auch für die Zukunft zuversichtlich, günstigen Wohnraum für die kleineren Verdiener schaffen zu können.

Wie entwickelt sich die Kostenstruktur und davon ab-geleitet die Leistbarkeit der Wohnungen?



Lugger: Architektur, schönes Holz, eine tolle Energiebilanz – alles gut und schön, aber unsere Mieter interessiert primär, wie viel vom Konto abgebucht wird. Wir haben uns selbst ein Mietdämpfungsprogramm auferlegt. Unsere höchste Miete darf brutto – also inklusive Heizung, Warmwasser und Tiefgarage – 7,30 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten. Das war bis jetzt wegen der steigenden Bau-, Energie- und

Kreditkosten schwierig. Seit Oktober 2008 fallen auf einmal die Preise – und Gewinner ist im Moment der Letztverbraucher. Es sinken die Baupreise, aber insbesondere Zinsenniveau und Energiepreise.

Leiter: Das ist eine Momentaufnahme und betrifft Entwicklungen, die wir nicht steuern können. Wir können auf ein gutes Produkt zu günstigen Preisen schauen.

Jährlich werden 20 Millionen Euro in den Bestand investiert

Wo liegen die Möglichkeiten, aktiv auf die Wohnungskosten einzuwirken?



Lugger: Der gemeinnützige Bau-träger kann hier viel mehr Einfluss nehmen, als wir bisher angenommen haben. Zum Beispiel hat der Rechnungshof mehrere Gemeinnützige geprüft und festgestellt, dass wir die besten Zinsen haben. Das erreichen wir durch einen härteren Wettbewerb mit Banken. Auch bei Grundkauf,

Bau-, Versicherungs- und Hausmeisterkosten gibt es Potenziale. Dämpfend kann auch die Einbringung von Eigenmitteln wirken. Wenn bei uns eine Miete zu hoch ist – weil zum Beispiel auf der Höhe der Baukonjunktur mit hohen Baupreisen gebaut worden ist – kann die NHT anstelle eines Bankdarlehens zinsgünstige Eigenmittel einsetzen. Wir haben die finanzielle Kraft, die Spitze abzubrechen und schaffen daher die 7,30 Euro. Das heißt, dass eine 50-m²-Wohnung inklusive Heizung und Tiefgarage nicht mehr als 365 Euro kostet.

Neubau mit Holzfassade. Alle Fotos Neue Heimat Tirol

Die Grundstückspreise sind ein großes Thema in Tirol. Ist das zu Recht so?

Lugger: Das Thema ist viel zu hoch gewichtet. Wir bauen derzeit in 30 Gemeinden. Wenn eine Gemeinde will, hat sie die Möglichkeit. Fulpmes hat ein Stück vom Gemeindewald heruntergehackt, da stehen heute Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser zu Superpreisen. Ich habe den Landespolitikern immer gesagt, lasst euch das Thema nicht umhängen, das ist Gemeindepolitik.

Wir wollen attraktive Lagen

Die Grundstückspreise in Tirol sind hoch genug, aber wir gehören nicht zu den Jammernern. Wir wollen ja attraktive Grundstücke, sonst kommen unsere Leute neben die Bahn und ins Schattenloch. Wenn man hier zu stark reguliert, dann bekommen unsere Kunden die schlechtesten Lagen. Das ist meine Hauptsorge als Bauträger.

Leiter: Am meisten ist dort zu machen, wo man mit Gemeinden frühzeitig zusammenarbeitet. Der Klassiker dabei ist, wenn ein nicht gewidmetes Grundstück in Zusammenarbeit mit uns umgewidmet wird. Widmungsgewinner ist dann nicht nur der Grundverkäufer, sondern auch der spätere Nutzer. Das passiert immer öfter, da müssen sich die Gemeinden nur trauen, das zu tun. Mit Bebauungsplänen hat die Gemeinde noch ein tolles Instrument, das auch bei gewidmeten Grundstücken als Regulativ wirken kann.

Frühzeitig mit Gemeinden zusammenarbeiten

Bei den Bauaufgaben jenseits des Wohnbaus werden welche Volumina erreicht?

Lugger: Im Moment bei den Neubauten zehn bis 20 Prozent. In Mayrhofen bauen wir eine Schule, in Vomp eine Mehrzweckanlage mit Wohnungen und einem Pflegeheim. Neu ist das Projekt eines Dorfes für die Olympischen Jugendwinterspiele 2012 mit 500 Einheiten.

Dorf für Olympia

Tirols größte Gemeinnützige

Im Jänner 1939 wurde die Neue Heimat Tirol (NHT) gegründet, um günstigen Wohnraum für Südtiroler Umsiedler zu schaffen. Heute steht das Unternehmen im Eigentum des Landes Tirol und der Landeshauptstadt Innsbruck, mit 100 Mitarbeitern werden Objekte in 61 Gemeinden betreut. Der aktuelle Verwaltungsbestand umfasst rund 12.000 eigene Wohnungen und weitere 3.000 Wohnungen anderer Eigentümer.

12.000 eigene Wohnungen und weitere 3.000 Wohnungen anderer Eigentümer

Das Jubiläum wurde zu einer umfangreichen Meinungsumfrage bei allen Mietern genutzt, deren Auswertung noch nicht abgeschlossen ist. Die Umsetzung der konkreten Anregungen ist ein Arbeitsschwerpunkt für 2009.

Bei der Bautätigkeit sticht Österreichs größte Passivhaus-Wohnanlage mit 482 Wohnungen hervor, die am Areal der ehemaligen Lodenfabrik in Innsbruck entsteht. 2009 budgetiert die NHT ein Bauvolumen von 80 Mio. Euro für Neubauten, 20 Mio. Euro werden in die Sanierung des Bestandes fließen

Weitere Informationen im Internet unter www.neueheimattiro.at