

Firma	Neue Heimat Tirol Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Sitz	Innsbruck
Webadresse	www.neueheimattirol.at
Firmenbuchnummer	FN 50504x
Unternehmens- gegenstand und Zweck	<p>1.) Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung, Verwaltung und Vermietung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Gemäß Gesellschaftsvertrag arbeitet die NHT ausschließlich im Bundesland Tirol.</p> <p>2.) Bei der NHT handelt es sich um eine Gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck sind ihre gleichberechtigten Gesellschafter.</p> <p>3.) Das Unternehmen „Innsbrucker Stadtbau GmbH“ ist eine gemeinsame Tochtergesellschaft mit der Stadt Innsbruck.</p>
Politische/r ReferentIn	LR Mattle
Standorte	Verwaltungsstandort in Innsbruck, Verwaltung von Wohn- und sonstigen Objekten landesweit
Tätigkeiten	Die Neue Heimat Tirol zählt zu den führenden Bauträgergesellschaften und Hausverwaltungen Tirols. Als Berater und Problemlöser in Wohnbaufragen bietet die Gesellschaft ihre Dienste allen Tiroler Gemeinden und Institutionen an. Großer Wert wird auf kostenorientierte Architektur, hohe Wohnqualität und verstärkte Umweltorientierung gelegt sowie besondere Rücksicht auf Familien, sozial Schwächere und ältere MitbürgerInnen genommen.
Strategische Überlegungen	Die soziale Funktion als Errichter und Verwalter von Wohnungen ist durch besondere Rücksichtnahme auf Familien, wirtschaftlich Schwächere sowie hilfsbedürftige und ältere Mitbürgerinnen bzw. Mitbürger gekennzeichnet. Die NHT will nachhaltig den folgenden Generationen mehr übergeben, als wir von der vorangegangenen übernommen haben. Das NHT – Unternehmensziel ist nicht kurzfristig und gewinnausschüttungsorientiert, sondern langfristig auf Werterhalt und Wertzuwachs ausgerichtet.
Besondere Ereignisse	Mit dem Gesamtbauvolumen von € 122,2 Mio. - darin enthalten ist das hohe Instandhaltungsvolumen von € 12,3 Mio. - gehörte die NHT 2021 zu den führenden gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs. Im Berichtsjahr wurden 643 Wohnungen fertig gestellt, davon 70 Eigentumswohnungen. In Errichtung waren zum 31.12.2021 722 Miet- und 228 Eigentumswohnungen sowie 2 Heime, 1 Gemeindeamt, 1 Mehrzweckgebäude, 3 Kindergärten/Kinderkrippen, 10 Lokale und insgesamt 1.136 Garagen bzw. Einstellplätze. Zum Jahresende 2021 verwaltete die NHT 15.812 Mietwohnungen und 4.345 Eigentumswohnungen. Mit Lokalen, Park- und Abstellplätzen umfasst der Bestand 41.838 Einheiten. Die NHT hat im Jahr 2021 einen Jahresüberschuss von € 14,51 Mio. erwirtschaftet. Aus diesem Ergebnis erfolgen Zuweisungen in die Gewinnrücklage von € 14,46 Mio. Es wird ein Bilanzgewinn von € 50.870,98 ausgewiesen.

Ausblick	Die große Anzahl von in Bauvorbereitung befindlichen Objekten - im Jahr 2022 ist der Baubeginn von 742 Mietwohnungen und 85 Eigentumswohnungen sowie 28 Reihenhäuser, einer Kinderkrippe und 5 Lokalen geplant - sichert das Bauvolumen für die nächsten Jahre.		
Finanzierung	Baukosten werden primär durch Wohnbauförderdarlehen und langfristige Bankdarlehen finanziert. Grundstückskosten werden hauptsächlich durch Eigenmittel der NHT finanziert.		
Prüfung von	Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband		
Personalstruktur	162 (Bilanzstichtag 2021)		
Geschäftsführung	DI Mag. Markus Pollo (Geschäftsführer) Hannes Gschwentner (Geschäftsführer)		
Aufsichtsrat	Mag. Jakob Wolf (Vorsitzender) Mag. Lucas Krackl (Stellvertreter) Dr. ⁱⁿ Margit Schäfer Mag. Markus Kröll Andreas Wanker Univ.-Prof. ⁱⁿ DI ⁱⁿ D Maria Schneider Bmst. Ing. Elmar Draxl Peter Lener Claudia Eppensteiner (bis 07.01.2021) Elke Moritz (ab 08.01.2021)		
Gesellschafter	Land Tirol	50,00%	€ 1.000.000,00
	Stadt Innsbruck	50,00%	€ 1.000.000,00
Beteiligt an	Innsbrucker Stadtbau GmbH Stammkapital: € 3.625.000,00 Anteil: € 1.825.000,00 bzw. 50,34%		

BILANZ

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
	€	%BS	€	%BS	€	%BS	€	%BS
A. Anlagevermögen	1.196.354.83	88,41%	1.150.597.784	89,01%	1.078.015.00	89,02%	1.021.298.755	88,48%
I. Sachanlagen	1.189.760.03	87,92%	1.143.947.784	88,49%	1.071.365.00	88,47%	1.017.648.755	88,16%
II. Finanzanlagen	2.944.80	0,22%	3.000.000	0,23%	3.000.00	0,25%	0	0,00%
III. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.650.00	0,27%	3.650.000	0,28%	3.650.00	0,30%	3.650.000	0,32%
B. Umlaufvermögen	148.012.717	10,94%	133.382.194	10,32%	124.628.955	10,29%	124.614.743	10,80%
I. Vorräte	30.500.671	2,25%	17.115.430	1,32%	8.013.394	0,66%	13.645.993	1,18%
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	86.124.177	6,36%	89.369.658	6,91%	88.036.313	7,27%	89.758.938	7,78%
III. Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	31.387.869	2,32%	26.897.106	2,08%	28.579.248	2,36%	21.209.812	1,84%
C. Aktive Rechnungsabgrenzungen	8.790.510	0,65%	8.702.535	0,67%	8.345.625	0,69%	8.364.251	0,72%
Summe Aktiva	1.353.158.057	100,00%	1.292.682.513	100,00%	1.210.989.582	100,00%	1.154.277.749	100,00%

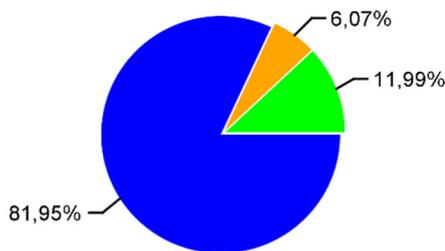
PASSIVA

A. Eigenkapital	353.171.449	26,10%	338.710.168	26,20%	316.307.753	26,12%	294.397.960	25,50%
I. Stammkapital	2.000.000	0,15%	2.000.000	0,15%	2.000.000	0,17%	2.000.000	0,17%
II. Kapitalrücklagen	13.474.791	1,00%	13.474.791	1,04%	13.474.791	1,11%	13.474.791	1,17%
III. Gewinnrücklagen	255.815.378	18,91%	251.554.411	19,46%	238.178.891	19,67%	223.813.083	19,39%
IV. Bilanzgewinn, Bilanzverlust	50.871	0,00%	50.871	0,00%	50.871	0,00%	50.871	0,00%
V. Unversteuerte Rücklagen	81.830.409	6,05%	71.630.095	5,54%	62.603.200	5,17%	55.059.215	4,77%
B. Rückstellungen	22.279.679	1,65%	17.932.614	1,39%	18.329.629	1,51%	23.670.603	2,05%
I. Abfertigungen	1.477.525	0,11%	1.365.327	0,11%	1.462.882	0,12%	1.285.748	0,11%
II. Pensionen	9.411.669	0,70%	9.162.707	0,71%	8.830.079	0,73%	8.275.039	0,72%
III. Sonstige Rückstellungen	11.390.485	0,84%	7.404.580	0,57%	8.036.668	0,66%	14.109.816	1,22%
C. Verbindlichkeiten	975.915.884	72,12%	935.545.527	72,37%	875.844.031	72,32%	835.723.525	72,40%
I. sonstige Verbindlichkeiten	65.850.034	4,87%	57.589.366	4,46%	61.297.542	5,06%	56.451.843	4,89%
II. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	848.682.765	62,72%	816.908.840	63,19%	760.277.290	62,78%	724.647.914	62,78%
III. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	27.087.739	2,00%	25.729.575	1,99%	25.662.405	2,12%	25.747.310	2,23%
IV. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	34.295.346	2,53%	35.317.746	2,73%	28.606.794	2,36%	28.876.458	2,50%
D. Passive Rechnungsabgrenzungen	1.791.045	0,13%	494.204	0,04%	508.169	0,04%	485.661	0,04%
Summe Passiva	1.353.158.057	100,00%	1.292.682.513	100,00%	1.210.989.582	100,00%	1.154.277.749	100,00%

KENNZAHLEN KAPITAL UND FINANZIERUNG

Finanzierungsanteile Betrieb

(Umsatzerlöse, öffentl. Mittel, sonstige Erträge)



- Finanzierung durch Umsatzerlöse
- Finanzierung Land Tirol
- Finanzierung durch sonstige Erträge

Eigendeckungsgrad

(Umsatz/betriebliche Aufwendungen)

2019	2020	2021
93,95%	97,87%	90,22%

Eigenmittelquote (§ 23 URG)

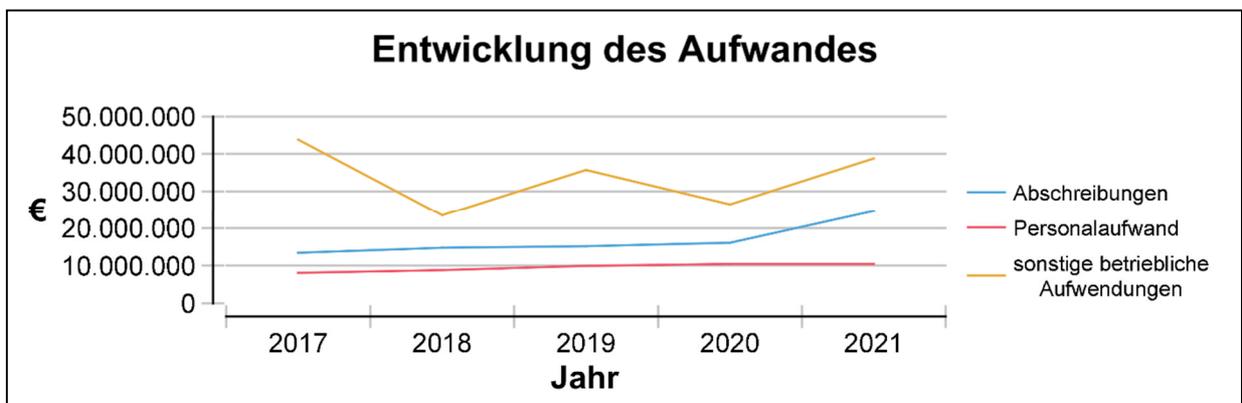
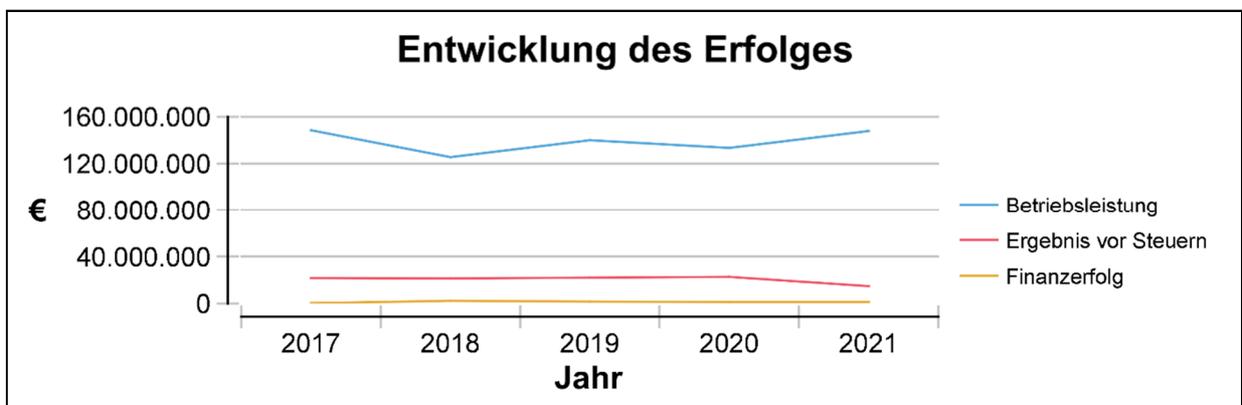
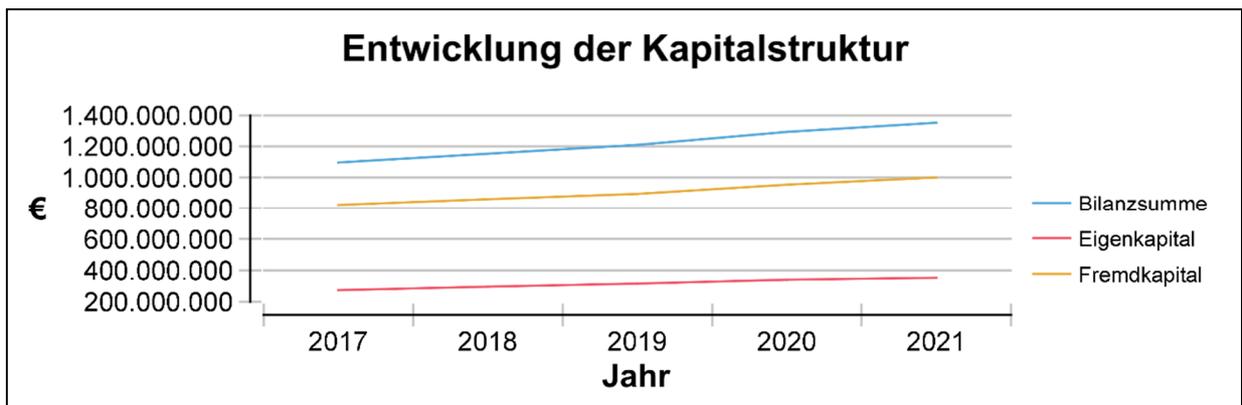
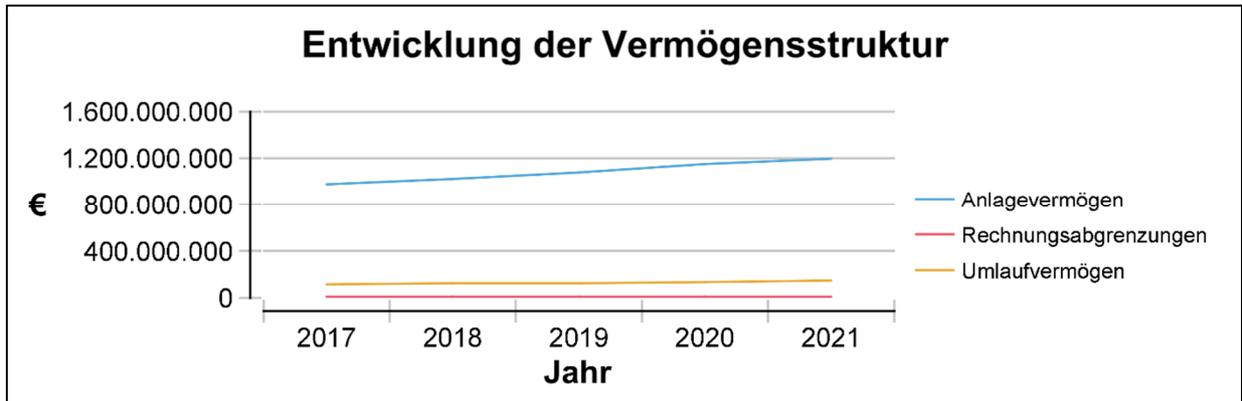
2019	2020	2021
26,30%	26,36%	26,30%

Finanzierung Investitionen € 74.508.308

ENTWICKLUNG GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
	€	%BL	€	%BL	€	%BL	€	%BL
Umsatzerlöse	121.180.292	81,95%	100.857.995	75,63%	102.439.450	73,16%	91.915.633	73,22%
Zuschüsse	8.970.123	6,07%	8.805.901	6,60%	9.846.083	7,03%	10.054.221	8,01%
sonstige betriebliche Erträge	11.753.704	7,95%	17.923.648	13,44%	21.512.436	15,36%	18.364.141	14,63%
andere aktivierte Eigenleistungen	5.974.978	4,04%	5.767.591	4,32%	6.226.202	4,45%	5.198.315	4,14%
Betriebsleistung	147.879.097	100,00%	133.355.135	100,00%	140.024.171	100,00%	125.532.310	100,00%
Personalaufwand	10.479.375	7,09%	10.477.598	7,86%	9.949.789	7,11%	8.793.238	7,00%
Betriebs- und Instandhaltungskosten	47.727.006	32,27%	47.454.497	35,59%	46.954.844	33,53%	47.990.427	38,23%
Kapitalkosten	8.303.943	5,62%	7.978.282	5,98%	8.248.856	5,89%	8.070.171	6,43%
Verwaltungskosten	4.397.167	2,97%	3.610.959	2,71%	3.476.719	2,48%	3.537.870	2,82%
Abschreibungen	24.623.012	16,65%	16.044.546	12,03%	15.214.398	10,87%	14.808.074	11,80%
sonstige betriebliche Aufwendungen	38.791.929	26,23%	26.484.682	19,86%	35.667.986	25,47%	23.485.361	18,71%
Betriebsaufwand	134.322.432	90,83%	112.050.564	84,02%	119.512.592	85,35%	106.685.141	84,99%
Betriebserfolg	13.556.665	9,17%	21.304.571	15,98%	20.511.579	14,65%	18.847.169	15,01%
Finanzerfolg +/-	1.070.411	0,72%	1.212.843	0,91%	1.451.847	1,04%	2.359.715	1,88%
Ergebnis vor Steuern	14.627.076	9,89%	22.517.414	16,89%	21.963.426	15,69%	21.206.884	16,89%
Steuern vom Einkommen/Ertrag	114.924	0,08%	64.128	0,05%	2.762	0,00%	17.169	0,01%
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	14.512.152	9,81%	22.453.286	16,84%	21.960.664	15,68%	21.189.715	16,88%
Rücklagenverrechnung	-14.461.281	-9,78%	-22.402.415	-16,80%	-21.909.793	-15,65%	-21.138.844	-16,84%
Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	50.871	0,03%	50.871	0,04%	50.871	0,04%	50.871	0,04%

ANALYSE BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG



KONZERN-BILANZ

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
	€	%BS	€	%BS	€	%BS	€	%BS
A. Anlagevermögen	1.251.493.99	88,63%	1.206.505.275	89,19%	1.134.469.20	89,24%	1.078.299.663	88,76%
I. Sachanlagen	1.248.549.19	88,42%	1.203.505.275	88,97%	1.131.469.20	89,00%	1.078.299.663	88,76%
II. Finanzanlagen	2.944.80	0,21%	3.000.000	0,22%	3.000.00	0,24%		
B. Umlaufvermögen	151.807.427	10,75%	137.457.443	10,16%	128.467.651	10,11%	128.173.963	10,55%
I. Vorräte	30.500.670	2,16%	17.115.430	1,27%	8.013.394	0,63%	13.645.993	1,12%
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	85.812.348	6,08%	89.117.492	6,59%	88.001.851	6,92%	89.339.022	7,35%
III. Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	35.494.409	2,51%	31.224.521	2,31%	32.452.406	2,55%	25.188.948	2,07%
C. Aktive Rechnungsabgrenzungen	8.798.944	0,62%	8.702.535	0,64%	8.348.125	0,66%	8.364.251	0,69%
Summe Aktiva	1.412.100.368	100,00%	1.352.665.253	100,00%	1.271.284.978	100,00%	1.214.837.877	100,00%

PASSIVA

A. Eigenkapital	363.451.516	25,74%	348.929.924	25,80%	326.093.304	25,65%	303.799.577	25,01%
I. Stammkapital	2.000.000	0,14%	2.000.000	0,15%	2.000.000	0,16%	2.000.000	0,16%
II. Ergänzungskapital	8.080.908	0,57%	8.050.959	0,60%	7.835.353	0,62%	7.644.710	0,63%
III. Kapitalrücklagen	13.474.791	0,95%	13.474.791	1,00%	13.474.791	1,06%	13.474.791	1,11%
IV. Gewinnrücklagen	339.814.581	24,06%	325.134.703	24,04%	302.538.998	23,80%	280.441.194	23,08%
V. Bilanzgewinn, Bilanzverlust	81.236	0,01%	269.471	0,02%	244.162	0,02%	238.882	0,02%
B. Rückstellungen	22.292.490	1,58%	18.032.533	1,33%	18.372.487	1,45%	23.703.300	1,95%
I. Abfertigungen	1.477.526	0,10%	1.365.327	0,10%	1.462.882	0,12%	1.285.749	0,11%
II. Pensionen	9.411.669	0,67%	9.162.707	0,68%	8.830.079	0,69%	8.275.039	0,68%
III. Sonstige Rückstellungen	11.403.295	0,81%	7.504.499	0,55%	8.079.526	0,64%	14.142.512	1,16%
C. Verbindlichkeiten	1.024.551.02	72,56%	985.194.298	72,83%	926.283.571	72,86%	886.821.893	73,00%
I. sonstige Verbindlichkeiten	65.860.063	4,66%	57.596.676	4,26%	61.348.076	4,83%	56.466.008	4,65%
II. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	897.095.744	63,53%	866.199.583	64,04%	810.433.234	63,75%	775.523.552	63,84%
III. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	27.087.739	1,92%	25.729.575	1,90%	25.662.405	2,02%	25.747.310	2,12%
IV. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	34.507.476	2,44%	35.668.464	2,64%	28.839.856	2,27%	29.085.023	2,39%
D. Passive Rechnungsabgrenzungen	1.805.340	0,13%	508.498	0,04%	535.616	0,04%	513.107	0,04%
Summe Passiva	1.412.100.368	100,00%	1.352.665.253	100,00%	1.271.284.978	100,00%	1.214.837.877	100,00%

ENTWICKLUNG KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
	€	%BL	€	%BL	€	%BL	€	%BL
Umsatzerlöse	132.642.310	88,16%	112.154.686	82,51%	114.716.550	80,53%	104.325.793	81,56%
sonstige betriebliche Erträge	11.833.558	7,87%	18.006.363	13,25%	21.515.986	15,10%	18.383.320	14,37%
andere aktivierte Eigenleistungen	5.974.978	3,97%	5.767.591	4,24%	6.226.202	4,37%	5.198.315	4,06%
Betriebsleistung	150.450.846	100,00%	135.928.640	100,00%	142.458.738	100,00%	127.907.428	100,00%
Personalaufwand	10.479.375	6,97%	10.477.598	7,71%	9.949.789	6,98%	8.793.238	6,87%
Betriebs- und Instandhaltungskosten	48.712.131	32,38%	48.148.954	35,42%	47.507.604	33,35%	48.555.007	37,96%
Kapitalkosten	9.003.715	5,98%	8.688.074	6,39%	8.996.524	6,32%	8.781.964	6,87%
Abschreibungen	25.391.336	16,88%	16.591.255	12,21%	15.761.106	11,06%	15.354.782	12,00%
sonstige betriebliche Aufwendungen	43.226.448	28,73%	30.138.540	22,17%	39.220.242	27,53%	27.076.535	21,17%
Betriebsaufwand	136.813.005	90,94%	114.044.421	83,90%	121.435.265	85,24%	108.561.526	84,88%
Betriebserfolg	13.637.841	9,06%	21.884.219	16,10%	21.023.473	14,76%	19.345.902	15,12%
Finanzerfolg +/-	1.069.654	0,71%	1.212.803	0,89%	1.451.865	1,02%	2.359.743	1,84%
Ergebnis vor Steuern	14.707.495	9,78%	23.097.022	16,99%	22.475.338	15,78%	21.705.645	16,97%
Steuern vom Einkommen/Ertrag	135.028	0,09%	209.530	0,15%	130.740	0,09%	142.484	0,11%
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	14.572.467	9,69%	22.887.492	16,84%	22.344.598	15,68%	21.563.161	16,86%
Rücklagenverrechnung	-14.491.231	-9,63%	-22.618.021	-16,64%	-22.100.436	-15,51%	-21.324.279	-16,67%
Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	81.236	0,05%	269.471	0,20%	244.162	0,17%	238.882	0,19%