

Leistbares Wohnen durch innovativen Wohnbau -am Beispiel der Gemeinde Volders-

Folie 1 von 35
Innsbruck, den 05.06.2025



nhtiro1@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



AFB Arbeiter-, Freizeit- und Bildungverein
Energieforum Südtirol
Pfarrhofstraße 60 / via Maso della Pieve
I - 39100 Bozen/Bolzano

NHT

Vorstellung NEUE HEIMAT TIROL

Folie 2 von 35
Innsbruck, den 05.06.2025

- Gründung 1939
- Gesellschafter 50% LAND TIROL, 50% STADT INNSBRUCK
- Verwaltung von rd. 21.500 Wohnungen,
davon 16.500 im Eigentum der NEUEN HEIMAT TIROL

nhtiro1@nht.co.at
neueheimat.tirol

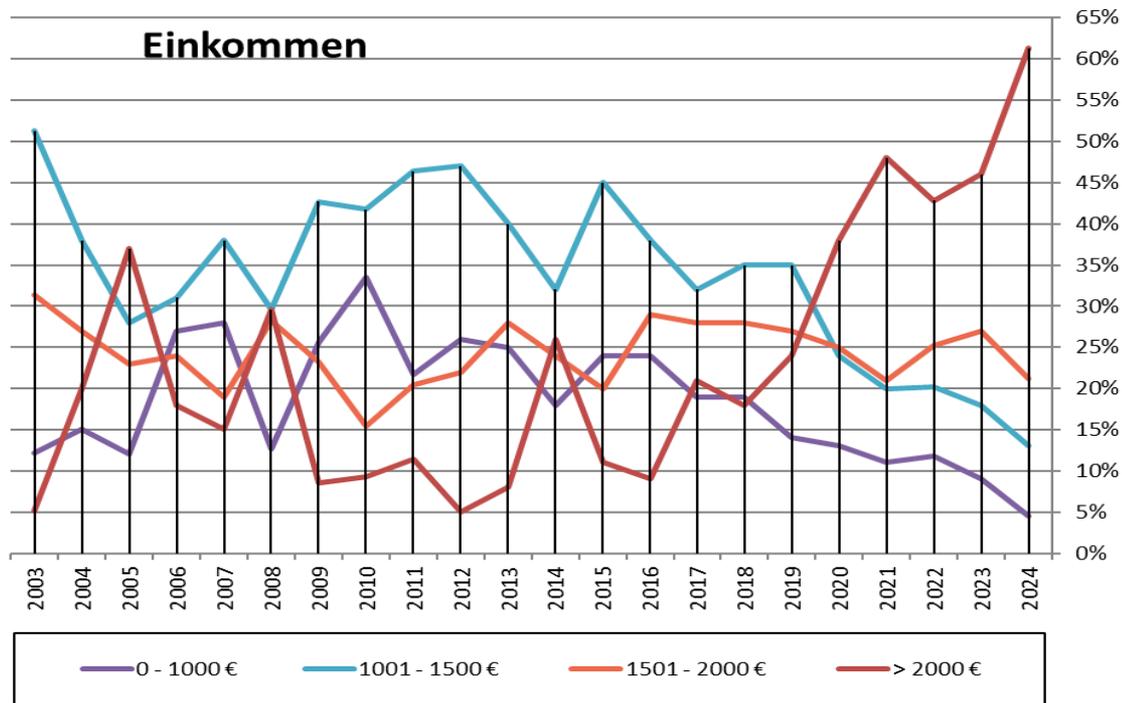
NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



The NHT logo is a dark red square with the letters 'NHT' in white, bold, sans-serif font.

NEUE HEIMAT TIROL

Einkommensstruktur der Erstbezüge Neubau



nhtiroi@nht.co.at
neueheimat.tirol

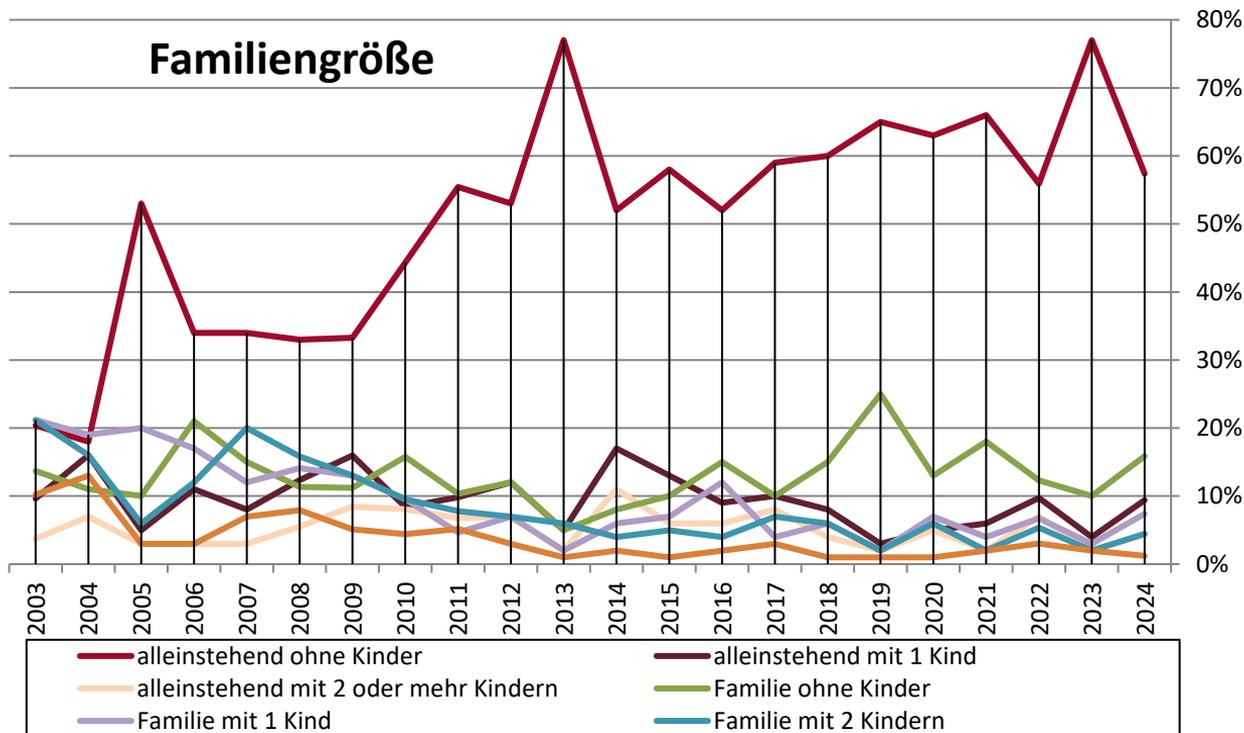
NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



NHT

NEUE HEIMAT TIROL

Familienstruktur der Erstbezüge im Neubau



nhtiro1@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



NHT

Projekte für die Zukunft entwickeln

Neubaustandard seit 2012 – Passivhausqualität

7014 fertiggestellte Wohnungen

Sanierungen – teilweise in Enerphit-Standard
(Passivhausqualität in der Sanierung)

**Wir bauen Häuser für
die nächsten 100 Jahre.**



Bild Quelle: <http://www.roche.de/about/verantwortung/nachhaltigkeit.html>

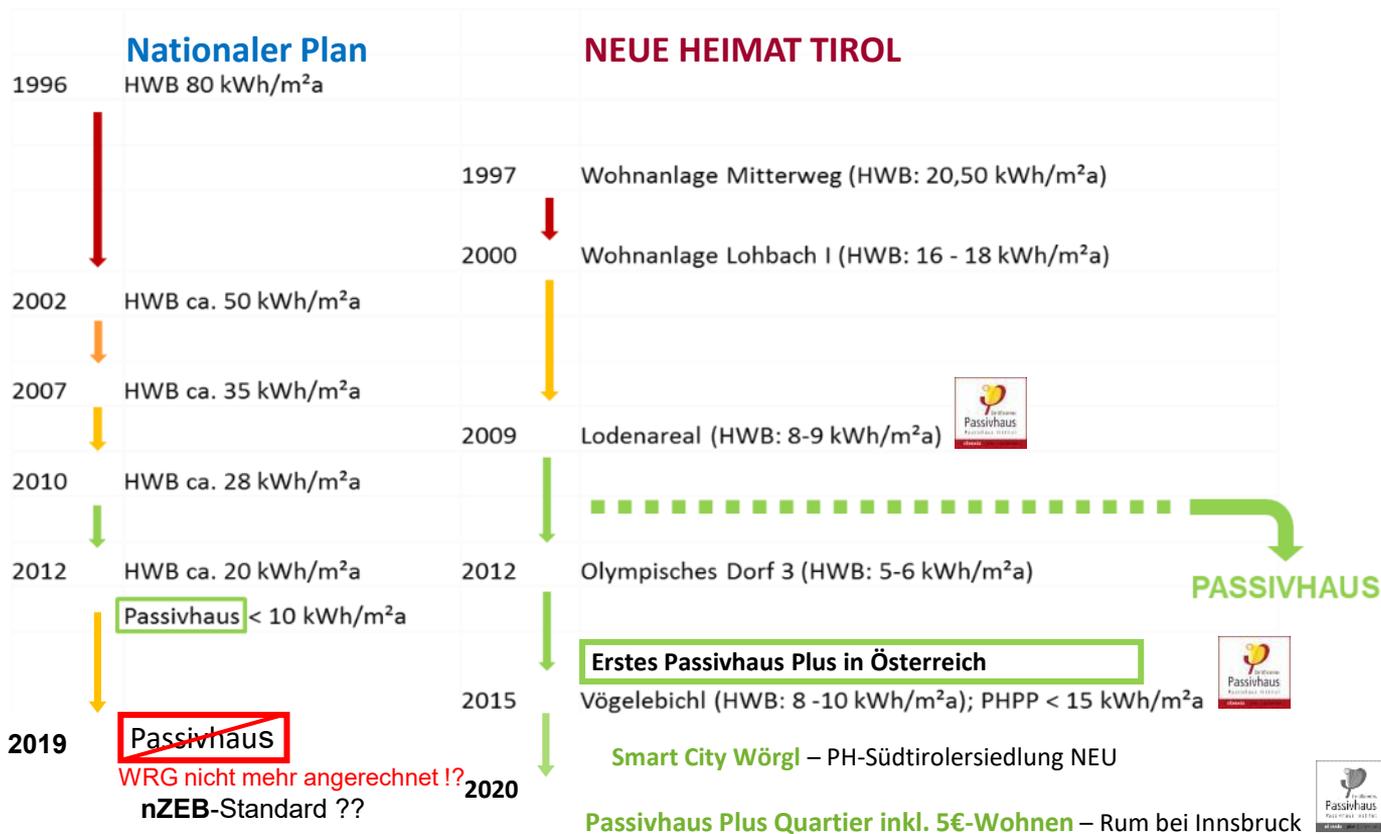
nhtiro1@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



NHT

NEUE HEIMAT TIROL



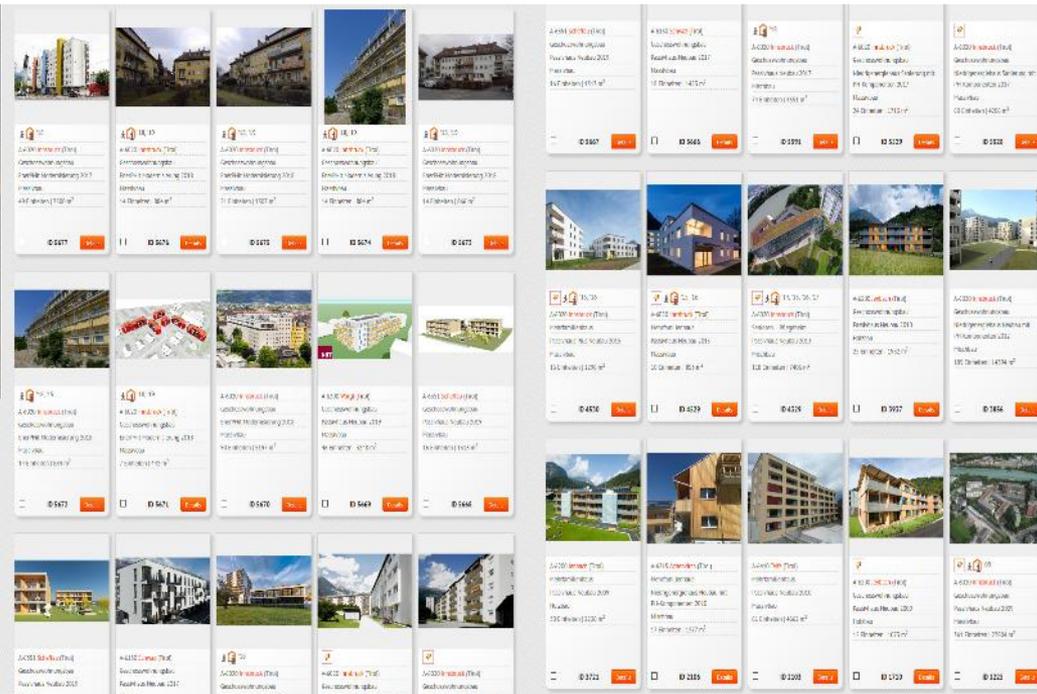
nhtiroel@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



NEUE HEIMAT TIROL

Vielleicht nicht der größte - aber mit Sicherheit der effizienteste
gemeinnützige Immobilienentwickler in ganz Europa



nhtl@nht.co.at
neueheimat.tirol

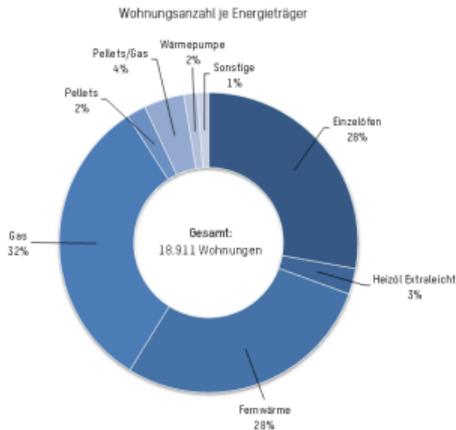
NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpfstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



Zusätzlich hat sich die NHT bereits 2019 freiwillig dazu verpflichtet **alle zentral beheizten Bestandsanlagen bis 2030 auf erneuerbare Energieträger umzurüsten.**

Von den aktuell insgesamt 18.911 Wohnungen mit rund 1,4 Millionen m² Nutzfläche wird über 75% der Nutzfläche zentral beheizt. Durch den NHT-intern beschlossenen „Ausstieg aus fossilen Energieträgern bis 2030“ wird der Einsatz von umweltverträglichen Energieträgern im Neubau und im Bestand forciert.



© Diagramm NHT - Arbeitsgruppe Energietechnik



© Diagramm NHT - Arbeitsgruppe Energietechnik

nhtiro1@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpfstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



Kauns, Reith b.Kitzb., Fügen, Wattens

Folie 9 von 35
Innsbruck, den 05.06.2025



Architekten: Schafferer, P3, Gasteiger, Scharmer Wurnig

nhtiro1@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



NHT

Beispiele von Referenzbauten



Absam betreute Wohnungen + Tagespflege
Architekt Kaufmann



HWB 9 kWh/m²a

Übergabe 2015

Bruttomiete warm 2025

€ 11,2/m² Mo. inkl. TG Platz



Beispiele von Referenzbauten



HWB 20 kWh/m²a
Miete 2025: € 10,05/m² brutto inkl. BK,
HK, VK, IK inkl. TG



Innsbruck Lohbach 298 Wohnungen + Tagespflege
Arch. Prof. Eberle

Folie 11 von 35
Innsbruck, den 05.06.2025

nhtiro1@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsgmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369





NHT

Referenzbau in Volders



Folie 12 von 35

Innsbruck, den 05.06.2025

nhtiro1@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsgmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



NHT

Beispiele von Referenzbauten



Achenkirch 27 Wohnungen HWB 10kWh/m²a
Architekt Raimund Rainer

HWB 10 kWh/m²a
Übergabe 2015

Bruttomiete warm 2025
€ 11,00/m² Mo. inkl. TG Platz

Folie 13 von 35
Innsbruck, den 05.06.2025

nhtiroel@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



NHT

Beispiele von Referenzbauten

Folie 14 von 35
Innsbruck, den 05.06.2025



scharmer wurnig architekten ZT GmbH
Rum - Passivhaus Plus Wohnanlage
132 Wohnungen

HWB 6 kWh/m²a
Übergabe 2022

Bruttomiete warm 2025
€ 9,3/m² pro Monat inkl. TG Platz

nhtirol@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



NHT

klimate neutrale Dorfentwicklung – Volders Herausforderung

Folie 15 von 35
Innsbruck, den 05.06.2025



nhtiol@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



NHT

Herausforderung, die dem Projekt zugrunde lag:

- Entwicklung eines nachhaltigen Quartiers „auf der grünen Wiese“
- Partizipative Beteiligung der Bevölkerung für geförderter Wohnbau in Volders
- Räumliche Neustrukturierung Kinderspielplatz
- Dichter belebter Lebensraum, attraktive Freibereiche und Architektur



Folie 16 von 35
Innsbruck, den 05.06.2025

nhtiro1@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



Maßnahmen und Aktivitäten in der Projektlaufzeit

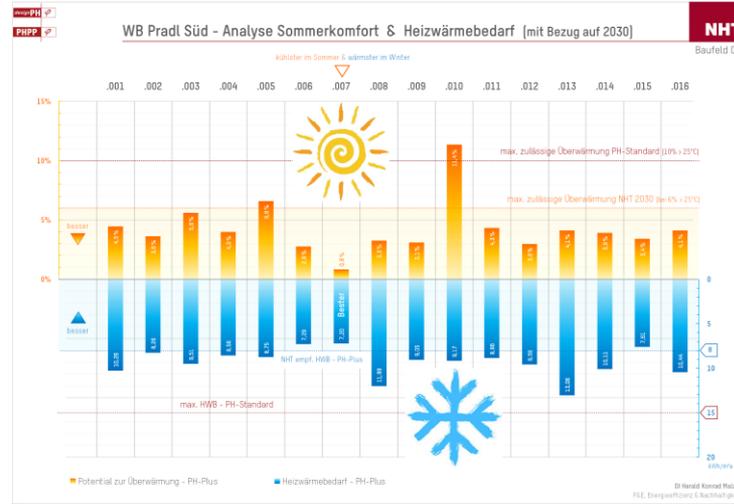
- Siedlungsbewertung Klimaaktiv
- Analyse und Bewertung von unterschiedlichen Energiesystemen -NHT
- Forcierung kostengünstiger Passivhausbauweise
- PHPP-Planung Baufeld 1 durch NHT
- QSE (Qualitätssicherung Energie), Baubegleitung
- Begleitung der energetischen Maßnahmen, Projektdokumentation
- Monitoring und Evaluierung
- Konzepte für das (Energie-)Verbrauchsmonitoring



Forcierung kostengünstige Passivhausbauweise

Gemeinderatsbeschluss & NHT-Richtlinien zu Architekturwettbewerben

- Leitfaden für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen
- Verbindliche Vorgabe für hohe energetische und ökologische Qualität
- NHT-Vorprüfung der Wettbewerbe zu Energieeffizienz und einer gesamthaften Nachhaltigkeits-betrachtung
- Bewertungsmatrix als Vorlage für die Jury



klimate neutrale Dorfentwicklung - Volders

Fertigstellung Sommer 2025

Folie 19 von 35

Innsbruck, den 05.06.2025



nhtiro1@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



NHT

Masterplan Wettbewerb

Folie 20 von 35
Innsbruck, den 05.06.2025



NHT

Übersichtsplan Baustufe 1



Haus B
3 x 2-Zi-Whg
6 x 3-Zi-Whg
3 x 4-Zi-Whg

Haus E
6 x 4-Zi-Whg



Haus A
8 x 2-Zi-Whg
10 x 3-Zi-Whg

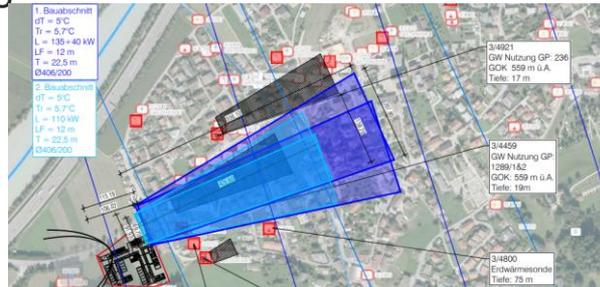
Haus C
6 x 2-Zi-Whg
7 x 3-Zi-Whg
6 x 4-Zi-Whg

Haus D
3 x 3-Zi-Whg
6 x 4-Zi-Whg



Energieversorgung

- Erarbeitung verschiedener Versorgungskonzepte mit unterschiedlichen Energieträgern, Temperaturniveaus, Wärmerückgewinnungssysteme etc.
- Ganzheitliche Betrachtung des Quartiersenergiegedesigns und Variantenvergleiche
- PV - Energieversorgungsstudie
- Limitierungen:
 - alternative Energiequellen nicht ausreichend für Vollversorgung vorhanden (Grundwasser, PV, Windenergie, andere Quellen)
 - Verhältnis Herstellungskosten / Energievollkosten



Energieversorgung

- Ergebnis der Studien und Systementscheidungen
 - Die höchsten Einsparungen (im Vergleich zu Erdgas) sind bei CO₂-Emissionen
 - bei Wärmepumpen bis zu 75 %
 - bei Fernwärme bis zu 52 %
 - Duales Wärmeversorgungssystem
 - Luft/Wasser Wärmepumpe für die Beheizung (Niedertemperatur)
 - Warmwasserbereitung mittels Fernwärme & Frischwasserstationen
 - Grundwasser war nicht ausreichend zur Verfügung



Forcierung kostengünstige Passivhausbauweise

- Passivhausbauweise nach Tiroler Wohnbau-Förderrichtlinie wurde erreicht und der vorgesehene Kostenrahmen
- Wettbewerbsverfahren, Ausschreibungstexte wurden bei den Bauträgern adaptiert & aktualisiert (BIM)
- Umfänglicher Vergleich „dezentrale und zentrale Lüftungsanlage“ bzgl. Kosten und Nutzung im mehrgeschossigen Wohnbau wurde erstellt
- Entwicklung und Betrieb einer gemeinsamen Versorgungslösung (Areal) sowie Heiz- und Warmwasserversorgung (pro Baufeld)
- Vorhandene Fenstereinbau-Produkte wurden weiterentwickelt und könnten auch im 2. Bauabschnitt eingesetzt werden
- Hybridbauweise
- RH-Holzbauweise

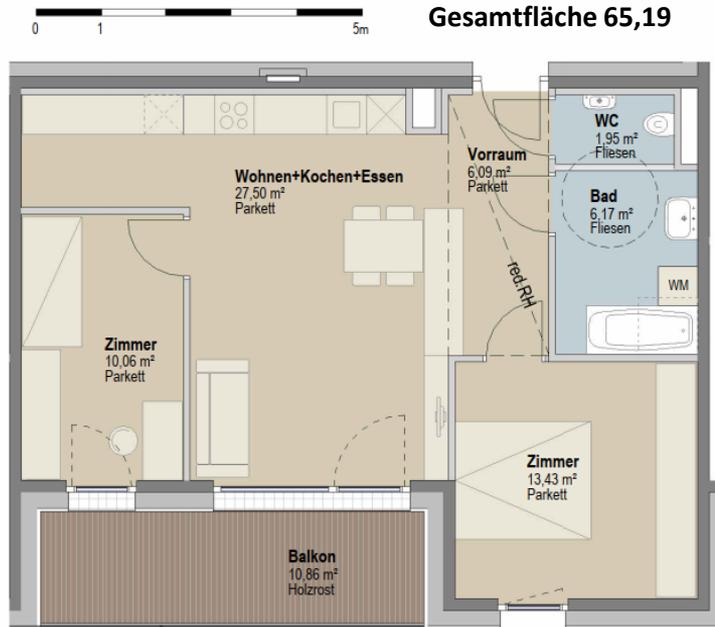








Beispielwohnung MIETE

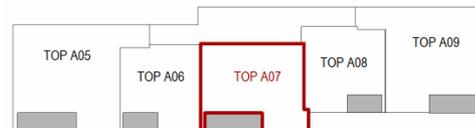


TOP A07	
Name	Fläche

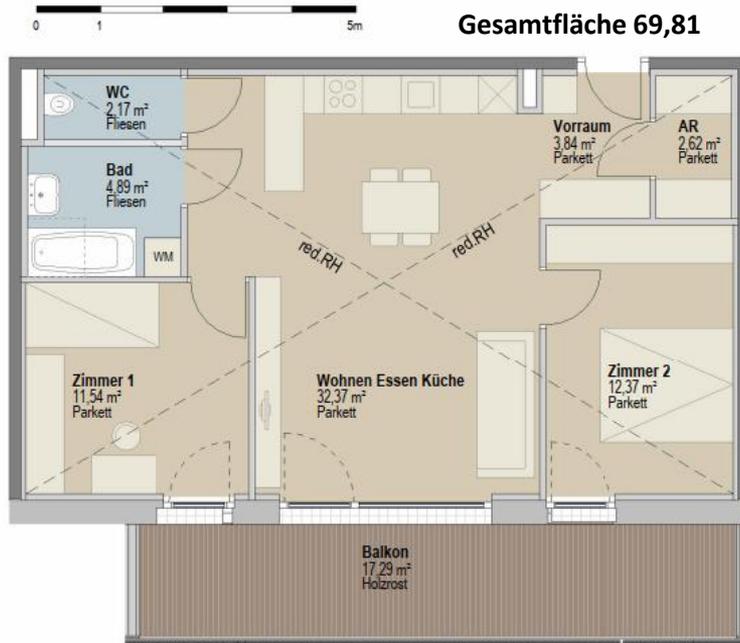
Wohnen+Kochen+Essen	27,50 m ²
Bad	6,17 m ²
WC	1,95 m ²
Zimmer	13,43 m ²
Zimmer	10,06 m ²
Vorraum	6,09 m ²
	65,19 m ²

Balkon	10,86 m ²
	10,86 m ²
KA Top07	4,46 m ²
	4,46 m ²

1. Obergeschoss - Haus A



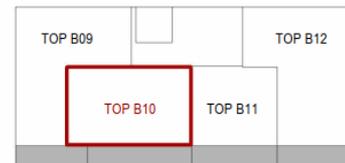
Beispielwohnung EIGENTUM



TOP B10	
Name	Fläche

Wohnen Essen Küche	32,37 m ²
AR	2,62 m ²
Zimmer 1	11,54 m ²
Bad	4,89 m ²
WC	2,17 m ²
Vorraum	3,84 m ²
Zimmer 2	12,37 m ²
	69,81 m ²
Balkon	17,29 m ²
	17,29 m ²
KA Top10	5,21 m ²
	5,21 m ²

2. Obergeschoss - Haus B



Objektgeförderte Mietwohnungen

Folie 30 von 35
Innsbruck, den 05.06.2025

Mietpreise

- Bruttomiete^{*)} Wohnung inkl. Abstellplatz: **ca. € 10,45/m²**
- **Beispiel Wohnung 50 m² - € 523 ./Monat**

^{*)} inkl. Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser, Rücklage, Verwaltungskosten und Steuer

nhtiroel@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



The NHT logo is a dark red square with the letters 'NHT' in white, bold, sans-serif font.

Objektgefördertes Eigentum

Kaufpreise

- Durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohnungen: ca. **€ 4.150,-**
- Durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Reihenhaus: ca. **€ 5.120,-**
- Kaufpreis Tiefgaragenabstellplatz: **€ 29.000,-**
- Jeder Wohnung sind obligatorisch 1 oder 2 Tiefgaragenabstellplätze zugeordnet

nhtiro1@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



The NHT logo is a dark red square with the letters 'NHT' in white, bold, sans-serif font.

Rechenbeispiel

Gesamtkaufpreis	WFL	Familieneinkommen	Familie
€ 321.034,-	69,81 m ²	€ 2.490,-	mit einem Kind

Kaufpreis	321.034,00 €	Schuldendienstquote 40%	996,00 €
- Eigenmittel	64.206,80 €	3-M-Euribor	4,50%
- WBF-Darlehen	136.129,50 €	Aufschlag	1,00%
Finanzierungssumme	120.697,70 €	Laufzeit	30 Jahre
- Junges Wohnen	18.000,00 €	Annuität Bankdarlehen	470,00 €
- Energiemaßnahmen	20.420,00 €	Annuität WBF	56,72 €
Bankdarlehen	82.277,70 €	Reserve	469,28 €

nhtiroel@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



NHT





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Folie 35 von 35
Innsbruck, den 05.06.2025



nhtiro1@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



NHT