



Nicht finanzielle Leistungsindikatoren  
Erweiterung des Lageberichtes  
zum

Geschäftsjahr 2017

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft HEiM reg. Gen.m.b.H.

Friedmangasse 62  
A-1160 Wien  
[www.heim-wohnen.at](http://www.heim-wohnen.at)

Tel.: 01-486 42 78-0  
Fax.: 01-486 42 78 17  
willkommen@heim-wohnen.at

UID-Nr: ATU 59081148  
Firmenbuch Nr.: 98413a  
DVR-Nr: 091880

Bank Austria  
IBAN: AT96 1200 0006 6001 0307  
BIC: BKAUATWW

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange)

Als gemeinnützige Organisation fühlt sich die Genossenschaft ganz besonders dem **Nachhaltigkeitsprinzip** verpflichtet.

Unter nachhaltig verstehen wir langfristig orientiertes, verantwortungsvolles Wirtschaften.

Das unternehmerische Handeln der gemeinnützigen Genossenschaft HEIM ist daher auf Werterhalt und Wertzuwachs im Interesse der von uns zu fördernden Mitglieder, ausgerichtet.

Ziel ist die Bereitstellung von leistbaren Wohnungen guter Qualität. Dabei wird besonders Rücksicht auf Familien, wirtschaftlich Schwächere, sowie Ältere genommen.

Im Folgenden wird dargestellt wie die Genossenschaft ihren **gemeinnützigen Förderauftrag** im Interesse Ihrer Mitglieder erfüllt.

## Leistungen für unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir handeln sozial verantwortungsvoll, weil

- a) Unsere Genossenschafter **unbefristete Mietverträge mit Kündigungs- und Preisschutz erhalten**
- b) Wir unbürokratisch auch wirtschaftlich Schwächeren zu **leistbarem Wohnen** verhelfen.

Bei der HEIM, als gemeinnütziger Bau-Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, gibt es weder Kauttionen noch Maklergebühren. Die zu bezahlenden Finanzierungsbeiträge, deren Handhabung im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht ausführlich geregelt ist, dienen ausschließlich der Reduzierung der monatlichen Miethöhe. Gegebenenfalls können Finanzierungsbeiträge im Einzelfall insbesondere für Jungfamilien, gestundet werden.

- c) Wir die meisten Objekte **weit unter dem Marktpreis** vermieten. Dies gilt für alle Wohnungen bei denen die Bank und Wohnbauförderungsdarlehen abbezahlt sind. Dies ist bei rund 70% unseres Wohnungsbestandes der Fall.

Diese Wohnungen vermieten wir mit einer sogenannten Grundkostenmiete und damit weit unter dem Marktpreis, wie dies im Revisionsbericht zur Gebarungsprüfung des Geschäftsjahres 2016 zum wiederholten Mal positiv festgestellt wurde.

Beispiel:

Wir sind in der Lage, beispielsweise eine 48 Quadratmeterwohnung zum Preis von EUR 353,38 anzubieten, das entspricht einer Miete von EUR 7,36 pro Quadratmeter und Monat (darin bereits enthalten sind die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer).

Diese Wohnung kostete mit einer Richtwertmiete rund EUR 430,-. Zum Marktwert vermietet müsste man für diese Wohnung rund EUR 550,- bezahlen.

d) Wir **familienfreundlich und seniorengerecht** bauen.

Seit 2012 werden Neubauten weitestgehend barrierefrei geplant. In den letzten Jahren haben wir allein im Bundesland Tirol 10 Liftanlagen in Altbauten ein- / zugebaut und 2 Liftanlagen durch Erneuerung saniert. Damit sind fast alle Häuser der HEIM, die neben dem Erdgeschoß mehr als zwei weitere Stockwerke aufweisen, mit Liften ausgerüstet.

Beispiel Innsbruck Sillgasse:

Derzeit wird generationenübergreifend geplant, einen barrierefreien Zugang zum Hochhaus über eine Rampe mit geringer Neigung in das Kellergeschoß zu gewährleisten. Dies kann sowohl von Müttern mit Kinderwagen als auch von älteren Bewohnern mit Rollator gefahrlos benutzt werden. Auch Sportler können diese barrierefreie Rampe nutzen, um ihre Sportgeräte bequem in den neu zu schaffenden Fahrradraum zu befördern.

Nach einer vorangegangenen umfangreichen Balkon- und Fassadensanierung (die Balkonflächen wurden deutlich vergrößert) wurden die im Bestand vorhandenen Lifte erneuert. Dabei wurde Wert darauf gelegt, den Innenraum der Lift zu vergrößern, sodaß nunmehr ein Befahren mit Rollstuhl bzw Rollator möglich ist. In Verbindung mit der neu zu schaffenden Rampe ist nunmehr eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit zu jeder einzelnen Wohnung geschaffen worden.

All diese Leistungen sind durch Eigenmitteleinsatz vor- bzw zwischenfinanziert worden.

Der Mieter wurde durch die Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen nicht finanziell belastet.

Die Genossenschaft kann günstigen Wohnraum anbieten, weil

- e) Die HEIM nur **günstige Grundstücke** kauft und die Ankäufe zur Gänze mit Eigenmitteln finanziert.
- f) Die HEIM die Grundstücksbevorrattung ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert.
- g) Die HEIM durch ihre **ausgezeichnete Bonität und Eigenkapitalausstattung** hervorragende Konditionen Banken, Baufirmen und Versicherungen bekommt. Diese Vorteile werden zur Gänze an die Mieter weitergegeben.
- h) Die HEIM ihr Eigenkapital für Zwischenfinanzierungen einsetzt.
- i) Die HEIM durch Eigenkapitaleinsatz auch ohne Wohnbauförderung leistbaren Wohnraum schafft:

Beispielsweise wurde in der Ortschaft Purbach eine Reihenhaussiedlung zur Gänze ohne Wohnbaufördermittel errichtet und gibt uns die Nachfrage nach diesen barrierefreien Häusern, mit Wohnraum auf nur einer Ebene, Recht.

Der Wohnungsbestand wird nachhaltig und verantwortungsvoll bewirtschaftet, weil

- j) Die HEIM laufend auch in **umfangreiche Instandhaltungen** investiert.

Um die Bausubstanz in einem zeitgemäßen Standard zu erhaltend werden laufend, auch umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen, als auch umfangreiche Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt.

- k) Die HEIM falls erforderlich, Instandhaltungsmaßnahmen durch die Eigenmittel vorfinanziert.

Um eine rechtzeitige und die Substanz erhaltende Instandhaltung zu gewährleisten, werden viele Instandhaltungsarbeiten vorfinanziert. Dadurch werden die finanziellen Belastungen durch notwendige Sanierungen gering gehalten was auch den Genossenschafter nützt.

- l) Wir in der Hausverwaltung ein **offenes Ohr** für die Anliegen unserer Mieter haben und nah am Kunden operieren.

Mit unserem Netz an Hausvertrauensleuten können wir rasch und unbürokratisch auf die Anliegen unserer Mieter reagieren. Kleinere Reparaturen können daher in vielen Fällen gleich an Ort und Stelle erledigt werden.

### Unsere Leistungen für die Umwelt

Wir handeln verantwortungsvoll für die Umwelt und zukünftige Generationen, weil

- m) Alle unsere Neubauten zumindest im Niedrigenergiestandard errichtet werden

- n) Wir, wenn möglich auf Nah- Fernwärmeversorgung zurückgreifen wollen

So befürworten wir die Umstellung unserer Wohnhausanlage Gumpendorferstraße auf Fernwärme und stellen bei jeder Wohnungsanierung auf diese Wärmeversorgung um.

- o) Nach Maßgabe der Möglichkeiten Technologien, die auf erneuerbare Energie setzen, verwendet werden.

So kommt zB in Rosenberg eine Pelletsheizung zum Einsatz und bei unseren neuen Reihenhäusern in Purbach werden Luft-Wasser-Wärmepumpen installiert.

- p) Der Gebäudealtbestand wärmetechnisch laufend optimiert wird

In den letzten Jahren bringen wir systematisch an allen Wohnanlagen mit ungünstigen Verbrauchswerten eine moderne Wärmedämmung an. Damit haben wir bereits bei über 50% unserer Häuser eine wesentliche Verbesserung der Energieeffizienz erreicht.

- q) Wir bei jedem Bauvorhaben bestrebt sind die Wertschöpfung in der Region zu halten.

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft HEIM reg. Gen.m.b.H.



Daher setzen wir ausschließlich auf regionale Partnerunternehmen. Das hilft nicht nur der Region, sondern es hilft auch die Transportwege kurz zu halten und schont damit die Umwelt.

- r) Wir neuerdings ausschließlich im Nahbereich von bereits vorhandenen Nahverkehrsbahnlinien bauen, damit die Genossenschafter bei ihrer täglichen Mobilität nicht auf ein Auto angewiesen sind.

### **Leistungen für unsere Mitarbeiter**

Wir handeln verantwortungsvoll für unsere Mitarbeiter, weil

- s) Wir mit einem familienfreundlichen Arbeitszeitmodell die Vereinbarkeit von Beruf und Familie unterstützen.
- t) Wir unsere Mitarbeiter bei ihrer Fort- und Weiterbildung unterstützen und somit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung Ihrer Qualifizierung leisten.
- u) Wir um ein gutes Arbeitsklima und die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter bemüht sind und den Mitarbeitern dadurch einen attraktiven Arbeitsplatz anbieten.
- v) Wir im Rahmen unserer Möglichkeiten immer wieder Mitarbeiter von Sozialprojekten Beschäftigungsmöglichkeiten bieten. So sind wir nach Möglichkeit bestrebt, im Rahmen unserer Hausbewirtschaftungen beispielsweise den sozialen Verein „Emmaus“ mit Gartenarbeiten zu beauftragen.

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft HEIM reg. Gen.m.b.H.

Friedmangasse 62  
A-1160 Wien  
0307  
[www.heim-wohnen.at](http://www.heim-wohnen.at)

Tel.: 01-486 42 78-0  
Fax.: 01-486 42 78 17  
[willkommen@heim-wohnen.at](mailto:willkommen@heim-wohnen.at)

UID-Nr: ATU 59081148  
Firmenbuch Nr.: 98413a  
DVR-Nr: 091880

Bank Austria  
IBAN: AT96 1200 0006 6001  
BIC: BKAUATWW