

Landesrat Mag. Johannes Tratter

Frau  
Abgeordnete  
Mag.<sup>a</sup> Isabella Gruber  
über den Präsidenten des Tiroler Landtags  
DDr. Herwig van Staa  
im Hause

Telefon 0512/508-2042  
Fax 0512/508-2045  
johannes.tratter@tirol.gv.at

DVR:0059463  
UID: ATU36970505

**Schriftliche Anfrage der Abg. Mag. Isabella Gruber betreffend "Neue Heimat Tirol (NHT): Wohin sind die geleisteten Erhaltungsbeiträge der Mieter einer Innsbrucker Wohnanlage verschwunden?" (520/15);**

**Beantwortung**

Geschäftszahl LRJT-LE-11/215-2015  
Innsbruck, 15.12.2015

Sehr geehrte Frau Abgeordnete!

Sie haben in der Landtagssitzung vom 11.11.2015 eine Anfrage betreffend „**Neue Heimat Tirol (NHT): Wohin sind die geleisteten Erhaltungsbeiträge der Mieter einer Innsbrucker Wohnanlage verschwunden?**“, Einlaufzahl 520/15, an mich gerichtet und um Beantwortung nachfolgender Fragen ersucht.

1. *Was genau will die NHT dort sanieren?*
2. *Welche Instandhaltungsarbeiten plant die NHT?*
3. *Welche Verbesserungsarbeiten plant die NHT?*
4. *Wie hoch sind die Kosten, die die NHT dafür selbst in Rechnung stellt?*
5. *Auf Basis welcher Gutachten will die NHT sanieren?*
6. *Welche Kosten entstehen für die Mieter durch die Dämmung?*
7. *Welchen Beitrag (Deckungsbeitrag) sollen die Mieter dort leisten?*
8. *Auf welcher Basis hat die NHT den Beitrag der Mieter (Deckungsbeitrag) berechnet?*
9. *Warum hat die NHT den Mietern der Wohnanlage IN 28 einen viel geringeren Deckungsbeitrag (0,33 Euro pro Nutzungsquadratmeter im Monat auf 10 Jahre) verrechnet?*
10. *Hat die NHT diesen Deckungsbeitrag von 0,33 Euro immer schon geplant gehabt oder ist er erst nach Widerstand der Mieter „ausverhandelt“ worden?*
11. *Wie viele Mieter der Bautengruppe IN 03 haben der Sanierung inzwischen schriftlich zugestimmt?*

12. Waren die Mieter zum Zeitpunkt ihrer Unterschrift über alle Details informiert?
  - a. Wenn ja, wie wurden sie über die Details in Kenntnis gesetzt?
13. Wann hat die diesbezügliche Mieterversammlung dazu stattgefunden?
14. Welche Unterlagen zur Sanierung hat die NHT dort den Mietern zukommen lassen?
15. Einige Mieter behaupten, dass sie sich zur Unterschrift „gedrängt“ gefühlt hätten. Wie kann es zu diesem Eindruck der Mieter kommen?
16. Können Sie ausschließen, dass die NHT Mieter zur Unterschrift „gedrängt“ hat?
17. Die Mieter haben über Jahre Erhaltungsbeiträge bezahlt, die eine Instandhaltungsreserve bilden. Welche Summe liegt im Topf mit den Erhaltungsbeiträgen und wie hoch ist diese Instandhaltungsreserve (Stand Ende Oktober 2015)?
18. Laut Aussagen der Mieter hat NHT-Direktor Dr. Klaus Lugger den Mietern bei einer Besprechung mitgeteilt, dass die Instandhaltungsreserve ein Minus von 800.000 Euro aufweise. Ist ein derartiges Minus gesetzlich zulässig?
19. Wie ist es zu diesem Minus gekommen?
20. Wer verantwortet dieses Minus?
21. Beiträge in welcher Höhe haben die Mieter der betreffenden Wohnanlage seit Bestehen dieser Wohnanlage als Erhaltungsbeitrag und Instandhaltungsreserve bezahlt?
22. Wofür hat die NHT die Instandhaltungsreserve ausgegeben?
23. Können Sie ausschließen, dass die NHT diese Instandhaltungsreserve zweckwidrig verwendet hat?
  - a. Wenn ja, warum?
  - b. Wenn nein, warum nicht?
24. Welche Sanierungsarbeiten (Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) wurden in der Anlage in den letzten 20 Jahren konkret erledigt? (Bitte um genaue Auflistung)
25. Welche Kosten sind dafür angefallen? (Bitte um genaue Auflistung)
26. Haben die Mieter einen zu geringen Erhaltungsbeitrag bezahlt?
  - a. Wenn ja, wer ist dafür verantwortlich?
  - b. Wenn nein, wohin sind die Erhaltungsbeiträge verschwunden?
27. Wie viele Wohnungen umfasst die Bautengruppe IN 03 in Pradi?
28. Wie viele Menschen wohnen dort?
29. Können Sie ausschließen, dass die NHT den Mietern dieser Wohnanlage Kosten verrechnet hat, die gar nicht ihre Wohnanlage betreffen?
30. Warum sollen die ursprünglich den Mietern vorgeschriebenen und von ihnen bezahlten Panoramafenster gegen teurere, tageslichtmindernde, zweiflügelige Fenster getauscht werden?
31. Welche konkreten Unterlagen zum geplanten Fenstertausch hat die NHT den Mietern zukommen lassen?
32. Welche Kosten entstehen den Mietern durch den Fenstertausch?

**Hiezu beehre ich mich folgendes mitzuteilen:**

Nach § 31 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Tiroler Landtages ist jeder Abgeordnete berechtigt, in den Angelegenheiten der Landesverwaltung an die Mitglieder der Landesregierung schriftliche Fragen über Angelegenheiten ihres Aufgabenbereiches zu richten.

Sofern obenstehende Fragen in meine Angelegenheiten gemäß Anlage der Verordnung der Landesregierung vom 30. März 1999 über die Geschäftsordnung der Tiroler Landesregierung, LGBl. Nr. 14/1999, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 12/2015, fallen, kann dazu wie folgt Stellung genommen werden:

Gemäß § 29 Abs. 1 WGG unterliegt die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen der behördlichen Überwachung. Daher wurde eine Stellungnahme der NHT (siehe Anlage) zu den aufgeworfenen Fragen eingeholt.

Die Prüfung dieses Geschäftsfalles wird ohnehin im Rahmen der diesjährigen (alljährlich stattfindenden) Überprüfung durch den Revisionsverband vorgenommen werden.

mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tratter', with a horizontal line above it.

Landesrat Mag. Johannes Tratter

Anlage: w.e.



Amt der Tiroler Landesregierung  
Justizariat  
zH Herrn Mag. Reich  
Wilhelm-Greil-Straße 17  
6020 Innsbruck

Datum	09.12.2015
Zeichen	Dr. Lu/Noi
Bearb.	Ing. Dr. Raimund Noichl
Telefon	(0512) 3330/230
E-Mail	noichl@nht.co.at
Homepage	www.neueheimattiroel.at

### Beantwortung der Anfrage Tiroler Landtag zur Bautengruppe „IN03“

Sehr geehrter Herr Mag. Reich,

zu der im Betreff bezeichneten Angelegenheit beziehen wir uns auf Ihr geschätztes Schreiben vom 26.11.2015, eingelangt in der NEUE HEIMAT TIROL am 27.11.2015 per E-Mail, und dürfen die Fragen wie folgt beantworten:

1) 2) 3)

**Was genau will die NHT dort sanieren?**

**Welche Instandhaltungsarbeiten plant die NHT?**

**Welche Verbesserungsarbeiten plant die NHT?**

Die Bautengruppe IN03 (wirtschaftliche Einheit) liegt in Innsbruck, Pradl, wird von den Straßenzügen Langstraße, Kranewitterstraße, Koflerstraße und Gumpstraße umschlossen und hat im einzelnen folgende Adressen:

Gumpstraße 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52,  
Koflerstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19,  
Panzing 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,  
Kranewitterstraße 13, 15, 17, 19, 21, 23 und  
Langstraße 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43,  
alle in 6020 Innsbruck.

Die Bautengruppe wurde im Laufe des Zweiten Weltkrieges errichtet.

Wie auch in anderen Siedlungen, hat sich in den letzten Jahren eine altersbedingte Schwäche von einigen Kellerdecken (fortgeschrittene Carbonatisierung und Chloridbelastung des Betons und damit in Verbindung die Volumsvergrößerung der Bewehrungsstähle) ergeben, sodass in diesem Geviert einige Kellerdecken statisch ertüchtigt werden müssen. Hier droht eine baubehördliche Bescheidung zur Durchführung der Sanierung.

Es sollen darüber hinaus noch folgende Sanierungsarbeiten durchgeführt werden: Wärmedämmverbundsystem, Dämmung oberste Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Kellertrockenlegung, Baumeisterarbeiten, Fenster, Spengler, Dachdecker, Schlosser,

Blitzschutz, Wohnungseingangstüren. Wo notwendig, sollen auch die Stiegenhäuser saniert werden.

Der spezifische Heizwärmebedarf beträgt derzeit laut Energieausweis bis zu 167 kWh/m<sup>2</sup>a. Ziel ist die Erreichung eines spezifischen Heizwärmebedarfs von ca. 40 bis 50 kWh/m<sup>2</sup>a.

**4) Wie hoch sind die Kosten, die die NHT dafür selbst in Rechnung stellt?**

	€
Ausschreibungs- und Bauleitungskosten lt. der Honorarordnung der Architekten	0,45 Millionen
Teilverzicht NEUE HEIMAT TIROL Ausschreibungs- und Bauleitungskosten	-0,22 Millionen
weiterverrechnete Ausschreibungs-, Bauleitungskosten der NEUE HEIMAT TIROL	0,23 Millionen

Um die Sanierung zu ermöglichen verzichtet die NEUE HEIMAT TIROL auf die Hälfte ihrer verrechenbaren Kosten.

**5) Auf Basis welcher Gutachten will die NHT sanieren?**

Die NEUE HEIMAT TIROL hat ein Gutachten vom 15.10.2003 betreffend der Kellerdeckensanierung für baugleiche Südtirolersiedlungen in Innsbruck von Ass-Prof. Dr. Gerd Fritsche erstellen lassen.

Darüber hinaus haben wir für den Bestand und die Sanierung eine Heizwärmebedarfsberechnung (Energieausweis) erstellen lassen.

**6) Welche Kosten entstehen für die Mieter durch die Dämmung?**

Die Kosten der Dämmung und weiterer thermischer Verbesserungsmaßnahmen, welche von der Tiroler Wohnbauförderung gefördert werden, belaufen sich laut Ausschreibung auf € 5.034.474,38.

**7) Welchen Beitrag (Deckungsbeitrag) sollen die Mieter dort leisten?**

Die Erhöhung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des § 28 Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes beläuft auf € 1,31 + 10% USt pro Nutz-m<sup>2</sup> und Monat über die Laufzeit von 12 Jahren. Nach Ablauf von 12 Jahren fällt dieser Erhöhungsbetrag automatisch weg.

**8) Auf welcher Basis hat die NEUE HEIMAT TIROL den Beitrag der Mieter (Deckungsbeitrag) berechnet?**

a) Kosten:

	€
Baukosten samt Ausschreibungs-, Bauleitungs- und Planungskosten	8,74 Millionen
Abbau Vorlage Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages lt. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (in der Folge kurz EVB)	0,82 Millionen
Teilverzicht NEUE HEIMAT TIROL Ausschreibungs- Bauleitungs-, und Planungskosten	-0,22 Millionen
weiterverrechnete Gesamtsanierungskosten	9,34 Millionen

b) Finanzierung:

	€
Verlorene Zuschüsse: Bundeszuschuss (falls dies das Bundesbudget 2016 ermöglicht), Stadt Innsbruck, Land Tirol	1,29 Millionen
Aufnahme eines Wohnhaussanierungsdarlehens über die Laufzeit von 12 Jahren (hier zahlt die Tiroler Wohnbauförderung einen Annuitätenzuschuss)	5,03 Millionen
Zinsloses Eigenmitteldarlehen NEUE HEIMAT TIROL über die Laufzeit von 12 Jahren	3,02 Millionen
<b>Gesamtfinanzierungskosten</b>	<b>9,34 Millionen</b>

Die Finanzierung des nicht vom Wohnhaussanierungsdarlehen sowie Zuschüssen gedeckten Finanzierungsanteils ausschließlich mit einem Kapitalmarktdarlehen (Höhe € 3,2 Millionen) hätte nicht nur mehr Zinskosten, sondern auch das Risiko der Zinsschwankungen zu Lasten unserer Kundinnen und Kunden enthalten.

c) Leistung der NEUE HEIMAT TIROL zur Dämpfung der Mieterhöhung:

Maßnahme	€
Teilverzicht Bauleitungs- und Planungskosten	0,22 Millionen
Verzicht gesetzlicher Zinsen für die Bauzwischenfinanzierung	0,16 Millionen
Verzicht gesetzlicher Zinsen für das Eigenmitteldarlehen über die Laufzeit von 12 Jahren	0,53 Millionen
Verzicht auf Mieteinnahmen	1,42 Millionen
<b>Gesamtverzichte über die Laufzeit von 12 Jahren</b>	<b>2,33 Millionen</b>

Die laufenden Einnahmen aus dem derzeit gesetzlich vorgeschriebenen EVB in Höhe von € 1,71 pro Nutz-m<sup>2</sup> und Monat werden für die weiteren notwendigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und für die zinsenlose Rückzahlung der nicht geförderten Sanierungsmaßnahmen in Höhe von € 4.309.430,68 verwendet.

Diese außergewöhnlich hohen Verzichte wurden im Rahmen der freiwilligen Vereinbarung gegeben und müsste im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung eine Erhöhung von € 2,63 + 10 % Ust pro Nutz-m<sup>2</sup> und Monat begehrt werden.

Diese Verzichte der NEUE HEIMAT TIROL bedeuten für eine Wohnung mit 66 m<sup>2</sup> eine monatliche Entlastung von brutto € 81,- im Monat oder anders ausgedrückt auf die gesamte Laufzeit von 12 Jahren von rund € 11.600,-.

Im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung müsste für die gleiche Wohnung ein Erhöhungsbetrag von brutto € 191,- begehrt werden. **Dies würde eine Verdopplung des freiwilligen Erhöhungsbetrages bedeuten.**

d) Mietzinsbeihilfe:

Wird diese Wohnung von zwei „Altmietern“ mit einem monatlichen Familiennettoeinkommen von € 1.400 im Monat bewohnt, bekommen diese über den Erhöhungszeitraum von 12 Jahren zusätzlich eine Beihilfe von ca. € 100,- pro Monat. Mit anderen Worten bedeutet dies, dass der Erhöhungsbetrag für diese Wohnung komplett abgedeckt wird!

9) 10)

**Warum hat die NEUE HEIMAT TIROL den Mietern der Wohnanlage IN 28 einen viel geringeren Deckungsbeitrag (0,33 Euro pro Nutzungsquadratmeter im Monat auf 10 Jahre) verrechnet?**

**Hat die NEUE HEIMAT TIROL diesen Deckungsbeitrag von 0,33 Euro immer schon geplant gehabt oder ist er erst nach Widerstand der Mieter „ausverhandelt“ worden?**

Die Bautengruppe IN28 wurde 1958 gebaut und ist daher mit einer Südtirolersiedlung nicht vergleichbar. Darüber hinaus ist die Sanierungsmaßnahme ein Teil des EU-geförderten Sonderprojektes „SINFONIA“, welche eine umfangreichere Förderung bietet, welche sich wiederum betragsmindernd auswirkt.

**11) Wie viele Mieter der Bautengruppe IN 03 haben der Sanierung inzwischen schriftlich zugestimmt?**

Im Sinne des § 28 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz (TWFG 1991) haben mehr als **Dreiviertel der Mieterinnen und Mieter freiwillig** der Erhöhung der Miete im Ausmaß von € 1,31 + 10% Ust. zugestimmt. Diese wird ab dem 1. 1. 2016 und auf die Dauer von 12 Jahren vorgeschrieben. Nach Erreichung der freiwilligen Dreiviertelmehrheit wurde allen Mieterinnen und Mieter die Vereinbarung in Kopie überreicht.

**12) 13) 14)**

**Waren die Mieter zum Zeitpunkt ihrer Unterschrift über alle Details informiert?**

a. Wenn ja, wie wurden sie über die Details in Kenntnis gesetzt?

**Wann hat die diesbezügliche Mieterversammlung dazu stattgefunden?**

**Welche Unterlagen zur Sanierung hat die NEUE HEIMAT TIROL dort den Mietern zukommen lassen?**

Zur Vorbereitung dieser Sanierungsarbeiten haben wir Georg Mahnke (Firma Coretis) im Vorfeld gebeten, eine Mieterbefragung betreffend deren Wünsche durchzuführen. Nach der Abwicklung dieser Befragung haben wir die Bewohner im Herbst 2013 in drei Mieterversammlungen über diese Ergebnisse sowie über die bevorstehende Sanierung informiert.

Die Ausschreibung der Instandhaltungsarbeiten wurde im 1. Quartal 2015 abgeschlossen. Im Anschluss daran wurden die Mieterinnen und Mieter im Mai 2015 über den Umfang der Sanierung und die notwendige Mieterhöhung im Rahmen einer weiteren Mieterversammlung informiert.

Es wurde den Mietern ein Versammlungsprotokoll sowie eine Kopie der Vereinbarung zur Verfügung gestellt.

Es fanden zwei Beratungsnachmittage am 28.5.2015 und 29.5.2015 vor Ort statt.

Da unser Bürohaus wenige Meter von dieser Siedlung entfernt ist, gab es natürlich laufend sehr viele unmittelbare Kontakte mit der Mieterschaft.

Seit Mitte November 2015 haben wir jeweils am Dienstag wöchentliche Sprechstunden direkt vor Ort angekündigt, welche lebhaft in Anspruch genommen werden.

Mitte Dezember 2015 wird auf unsere Initiative hin eine Mietzinsbeihilfenberatung durch einen Mitarbeiter der Mietzinsbeihilfenstelle vor Ort angeboten.

15) 16)

**Einige Mieter behaupten, dass sie sich zur Unterschrift „gedrängt“ gefühlt hätten. Wie kann es zu diesem Eindruck der Mieter kommen?**

**Können Sie ausschließen, dass die NEUE HEIMAT TIROL Mieter zur Unterschrift „gedrängt“ hat?**

Dies können wir uns nicht erklären. Selbstverständlich haben wir niemanden gedrängt, darüber hinaus haben wir im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes die Mieterinnen und Mieter schriftlich über ihr Rücktrittsrecht aufgeklärt und die diesbezügliche Frist (14 Tage) eingehalten.

**17) Die Mieter haben über Jahre Erhaltungsbeiträge bezahlt, die eine Instandhaltungsreserve bilden. Welche Summe liegt im Topf mit den Erhaltungsbeiträgen und wie hoch ist diese Instandhaltungsreserve (Stand Ende Oktober 2015)?**

Den Stand zum 31.10.2015 können wir vor der Jahresabrechnung 2015 noch nicht mitteilen. Der EVB zum 31.12.2014 weist ein Minus in der Höhe von € 880.887,98 auf.

18) 19) 20)

**Laut Aussagen der Mieter hat NEUE HEIMAT TIROL-Direktor Dr. Klaus Lugger den Mietern bei einer Besprechung mitgeteilt, dass die Instandhaltungsreserve ein Minus von 800.000 Euro aufweise. Ist ein derartiges Minus gesetzlich zulässig?**

**Wie ist es zu diesem Minus gekommen?**

**Wer verantwortet dieses Minus?**

Ein Minus ist nicht nur zulässig, dies kommt in der Praxis oftmals vor. Im Übrigen scheint hier eine Verwechslung mit dem Mietrechtsgesetz vorzuliegen. Bei dem EVB des § 14d Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes handelt es sich um keine fiktive Abrechnung. Bei der „Vorlage“ handelt es sich daher um Erhaltungs- und Verbesserungsleistungen, welche konkret in der Bautengruppe auch durchgeführt wurden. Diese Leistungen wurden bereits von der NEUE HEIMAT TIROL an die jeweiligen Firmen bezahlt und sind wir daher in „Vorlage“ getreten.

Für die Abrechnung des EVBs wird gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz eine eigene buchhalterische Kontoverrechnung durchgeführt, wo man den jeweiligen Stand zum 1. 1. eines jeden Jahres, daher die jährlichen Einnahmen aus diesem Rechtstitel, die jährlichen Ausgaben und den Endstand zum 31. 12. eines jeden Jahres, findet. In diesem Konto wird daher jede einzelne Einnahme sowie Ausgabe erfasst. Die Vor- bzw. Rücklagen werden jeweils in das nächste Jahr übertragen.

Im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes wird die Abrechnung des EVB den Bewohnerinnen und Bewohnern im Zuge der Jahresabrechnung zusammen mit der Betriebskostenabrechnung in Schriftform übermittelt.

Die sogenannte Kurzfassung (es werden einzelne Rechnungen zu Obergruppen zusammengefasst, siehe oben) ist der jährlichen Jahresabrechnung beigelegt, die Langfassung kann entweder über die NHT angefordert werden, oder ist seit dem Jahr 2013 elektronisch auf dem Serviceportal „NHT – Mein Konto“ einzusehen. Zusätzlich können die Mieterinnen und Mieter in die einzelnen Belege Einsicht nehmen.

Die Kosten für notwendige und verpflichtende Erhaltungsarbeiten der Bautengruppen übersteigen den gesetzlich vorgesehenen EVB. Dieses Minus des EVB ist beim Alter dieser Siedlung und der kriegsbedingten Bausubstanz durchaus mit anderen Bauten aus dieser Zeit vergleichbar, zumal die Einnahmen, im Sinn des Gesetzes, im Jahr 2014 lediglich € 399.553,05 waren. Statistisch ist die Bautengruppe daher mit zwei Jahresbudgets im

Minus. Eine Erhöhung über den gesetzlichen EVB ist ohne Antrag bei der Schlichtungsstelle oder einer  $\frac{3}{4}$  Mehrheit nach § 28 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz der NEUE HEIMAT TIROL nicht gestattet.

Die NEUE HEIMAT TIROL verwaltet mehrere hundert Bautengruppen in Miete. Es liegt in der Natur der Sache, dass aufgrund der jährlichen Instandhaltungsarbeiten viele Wohnanlagen zum 31.12. mit einer Vorlage belastet sind, insbesondere ältere Bautengruppen. Dies ist ein österreichweites Thema, da der Gesetzgeber die Instandhaltungspflichten laufend erhöht (zB Ö-Norm B1300, Wartung Gastherme, Elektrotechnikverordnung usw.) hingegen die Einnahmen (EVB) lediglich indexiert werden.

**21) Beiträge in welcher Höhe haben die Mieter der betreffenden Wohnanlage seit Bestehen dieser Wohnanlage als Erhaltungsbeitrag und Instandhaltungsreserve bezahlt?**

Dies kann nicht beantwortet werden, da die Belegaufbewahrungsfrist gemäß § 132 Bundesabgabenordnung lediglich 7 Jahre beträgt. Im Übrigen wird auf die Antworten 18, 19, 20 verwiesen.

**22) Wofür hat die NEUE HEIMAT TIROL die Instandhaltungsreserve ausgegeben?**

Der EVB wurde zur Erfüllung unserer gesetzlichen Erhaltungs- und Verbesserungspflichten gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ausgegeben. Im Übrigen wird auf die Antworten 18, 19, 20 verwiesen.

**23) Können Sie ausschließen, dass die NEUE HEIMAT TIROL diese Instandhaltungsreserve zweckwidrig verwendet hat?**

Wir können dies ausschließen! Die Mieterinnen und Mieter erhalten eine jährliche Abrechnung mit dem Recht zur Belegseinsicht und Beeinspruchung. Die NEUE HEIMAT TIROL wird auch jedes Jahr vom Revisionsverband geprüft.

**24) 25)**

**Welche Sanierungsarbeiten (Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) wurden in der Anlage in den letzten 20 Jahren konkret erledigt? (Bitte um genaue Auflistung)  
Welche Kosten sind dafür angefallen? (Bitte um genaue Auflistung)?**

Beigelegt wird in Sinne der gesetzlichen Belegschaftspflicht nach § 132 Bundesabgabenordnung die Abrechnung des EVB der letzten sieben Jahre.

**26) Haben die Mieter einen zu geringen Erhaltungsbeitrag bezahlt?**

Es wurde seitens der NEUE HEIMAT TIROL immer der gemäß § 14d Abs. 2 Ziff. 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes maximal zulässige EVB (derzeit € 1,71 pro Nutz-m<sup>2</sup>) eingehoben.

**27) Wie viele Wohnungen umfasst die Bautengruppe IN 03 in Pradi?**

Diese wirtschaftliche Einheit umfasst 281 Wohnungen samt Geschäftslokalen.

**28) Wie viele Menschen wohnen dort?**

Diese Zahlen liegen uns als Vermieterin nicht vor.

**29) Können Sie ausschließen, dass die NEUE HEIMAT TIROL den Mietern dieser Wohnanlage Kosten verrechnet hat die gar nicht ihre Wohnanlage betreffen?**

Wir verweisen zu dieser Frage auf die Antworten zu den Fragen 18, 19, 20.

**30) 31) 32)**

**Warum sollen die ursprünglich den Mietern vorgeschriebenen und von ihnen bezahlten Panoramafenster gegen teurere, tageslichtmindernde, zweiflügelige Fenster getauscht werden?**

**Welche konkreten Unterlagen zum geplanten Fenstertausch hat die NHT den Mietern zukommen lassen?**

**Welche Kosten entstehen den Mietern durch den Fenstertausch?**

Vorgesehen ist entsprechend der Tiroler Wohnbauförderung, dass nur Fenster getauscht werden, welche einen schlechteren Wärmedurchgangskoeffizient ( $U_w$ -Wert) als  $1,6 \text{ k/m}^2\text{a}$  aufweisen. Über Wunsch der Innsbrucker Stadtplanung soll möglichst das historische Bild erhalten werden.

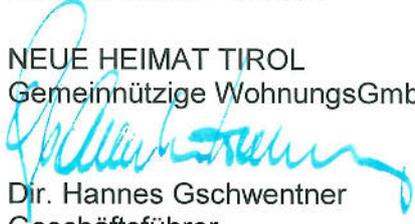
Über den Fenstertausch wurden die Mieterinnen und Mieter informiert. In den nächsten Wochen werden Einzelgespräche mit den Bewohnern dazu geführt.

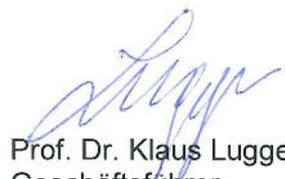
Dem Mieter entstehen aus der Sanierung über dem zu Antwort 7 angeführten Erhöhungsbetrag keine weiteren Kosten.

Wir hoffen mit der Auskunft gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

NEUE HEIMAT TIROL  
Gemeinnützige WohnungsGmbH

  
Dir. Hannes Gschwentner  
Geschäftsführer

  
Prof. Dr. Klaus Lugger  
Geschäftsführer

Beilagen:  
*wie erwähnt*