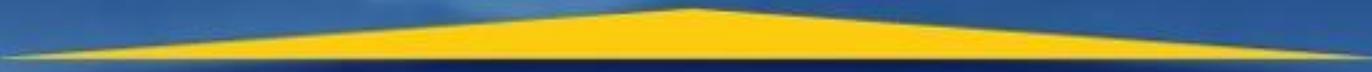


**..HEIMAT
ÖSTERREICH**



Die kirchennahe gemeinnützige
Bauvereinigung
„Heimat Österreich“

Ihre Performance, ihre
Kooperation mit den Diözesen,
ihre Leistungen für die
Gemeinden und die Menschen

Arch. DI Wilfried Haertl

Direktor i.R. der Heimat Österreich
gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft m.b.H.



Die Heimat Österreich, ein Unternehmen im Eigentum kirchlicher Institutionen



Die Heimat Österreich ist das einzige gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen in Österreich, welches im Eigentum kirchlicher Institutionen steht.

Gründung im Jahre 1951 in Salzburg durch den damalige Obmann des Landesverbandes der **Caritas Salzburg**, dem späteren Erzbischof DDr. Karl Berg und dem Caritasdirektor Prälat Georg Kriechbaum. Sie unterfertigten am **13. November 1951** den **Gesellschaftsvertrag** der Heimat Österreich.

Am **3. Juli 1953** trat die **Caritas Linz**, vertreten durch Caritasdirektor Prälat Hermann Pfeiffer und am **5. April 1955** die **Caritas Wien**, vertreten durch Prälat Dr. Leopold Ungar und das **römisch-katholische Bistum St. Pölten**, vertreten durch den Generalvikar Prälat Michael Distlberger der Gesellschaft bei.

Die **drei Caritasverbände (Salzburg, Oberösterreich, Wien) und das Bistum St. Pölten** halten bis heute **75 %** der **Gesellschafteranteile** der Heimat Österreich. Seit dem **September 2000** sind **25 %** der Gesellschaftsanteile im Eigentum des **Raiffeisenverbandes Salzburg**. Dadurch kam es zu einer deutlichen Stärkung der Eigenmittel des Unternehmens und somit zu einem massiven Wachstum.

Die gesellschaftliche Ausgangslage bei der Gründung im Jahr 1951

- Nach dem zweiten Weltkrieg sind in Deutschland und Österreich ca. 20 % des Wohnungsbestandes vollkommen zerstört, weitere 20 % von Kriegsschäden schwer getroffen und unbewohnbar.
- Viele Menschen sind in den zerbombten Städten heimatlos.
- Eine große Zahl an Kriegsheimkehrern, Vertriebenen und Flüchtlingen benötigen eine Unterkunft.
- In Österreich gibt es in den Jahren 1948 – 1955 einen Gründungsboom von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.
- Eine große Zahl dieser Gründungen geht auf christliche Initiative, auf das Engagement von kirchlichen Würdenträgern und katholischen Organisationen zurück.

Die Geschichte der Heimat Österreich

Die Gründung der Heimat Österreich geht auf die entbehrungsreichen Nachkriegsjahre zurück. Der damalige Leiter des Priesterseminars, nachfolgend Caritas-Direktor und spätere Salzburger Erzbischof DDr. Karl Berg († 1997) erkannte die Problematik, dass nach dem Zweiten Weltkrieg viele Menschen aus ihrer Heimat vertrieben waren. Er ergriff die Initiative und gründete den gemeinnützigen Bauträger Heimat Österreich, um für diese Menschen den dringend benötigten Wohnraum – eine neue Heimat in Österreich – zu ermöglichen. Gemeinsam mit dem Caritasverband der Erzdiözese Salzburg, der Caritas der Erzdiözese Wien, dem Römisch-Katholischen Bistum St. Pölten und der Caritas der Diözese Linz wurde das Unternehmen im November 1951 aus der Taufe gehoben. Erster Geschäftsführer war Dir. Dr. Wilhelm Schließleder, der diese Position bis Ende Juli 1976 innehatte. Ihm folgte Dir. Johann Schwendemann bis Ende 1990.



Erzbischof DDr. Karl Berg

In den fast 70 Jahren seit dem Bestehen der Heimat Österreich waren nur wenige Geschäftsführer im Amt. Dies belegt, wie sehr sich die Leiter und Lenker des Unternehmens mit der Heimat Österreich identifiziert und ihre Aufgabe mit Leidenschaft und Freude über viele Jahre hinweg erfüllt haben.

Von 1951 bis 2007 gab es ausschließlich allein verantwortliche Geschäftsführer. Der wirtschaftliche Erfolg und die dadurch starke Expansion, sowie die sich permanent verändernden Marktbedingungen machten es erforderlich, das Unternehmen ab 2008 neu zu strukturieren und die Führung des Unternehmens auf drei gleichberechtigte Geschäftsführer aufzuteilen, von denen jeder einen eigenständigen Geschäftsbereich übernahm.

Die derzeitigen Geschäftsführer sind:

Dir. Ing. Stephan Gröger

Dir. Karl Huber

Dir. Mag. Otto Straka

Die Basis des kirchlichen Wohnungsunternehmens Heimat Österreich:

- 1.) Christliches Denken
- 2.) Das Gemeinwohl-Prinzip
- 3.) Solidaritätsprinzip
- 4.) Subsidiaritätsprinzip

Die Aufgabe des kirchlichen Wohnungsunternehmens Heimat Österreich:

Entwicklung der Geschäftstätigkeit in den Bundesländern ihrer Gesellschafter (Salzburg, Oberösterreich, Niederösterreich, Wien) als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen das heißt:

Ertragssteuerbefreiung

Inanspruchnahme der gesetzlichen Begünstigungen

Förderungen von Bund, Land, Gemeinden und internationaler Institutionen

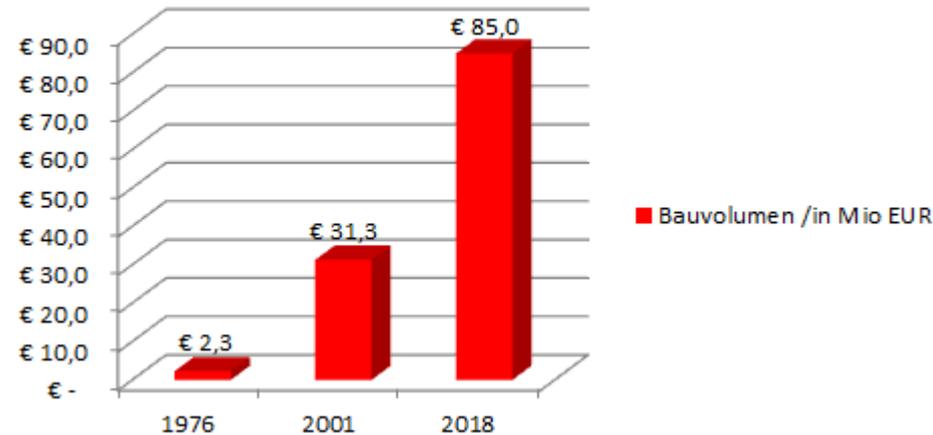
Kostendeckungsprinzip in allen Geschäftsbereichen

Beschränkung der Ertrags- und Gewinnkomponenten

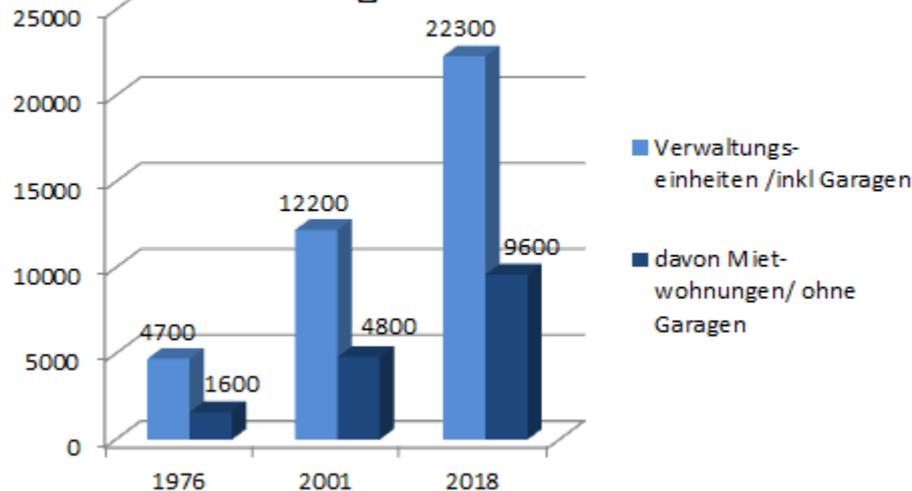
Sonderregelungen für Mitzinsbildung, Abschreibung, Instandhaltung etc.

Keine Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter, nur Verzinsung des tatsächlich eingezahlten Gesellschafterkapitals entsprechend dem WGG (derzeit max. 3,5%). Einhaltung der strengen Prüf und Kontrollbestimmungen der Gemeinnützigkeit.

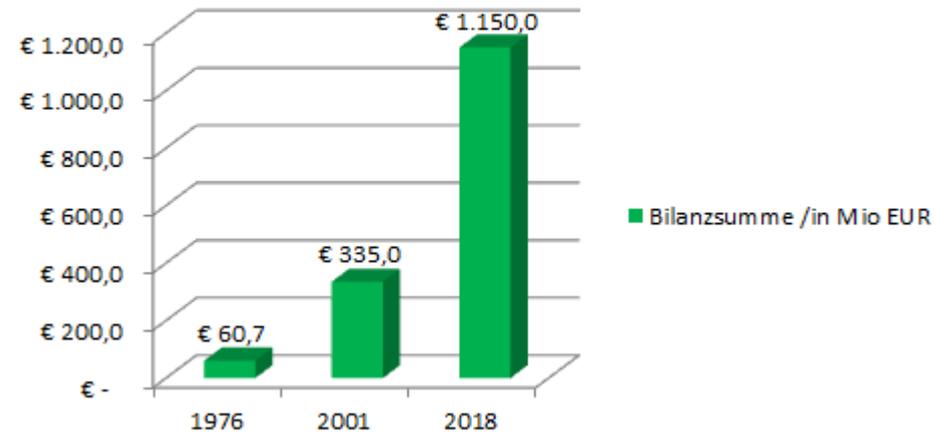
Bauvolumen /in Mio EUR



Verwaltungseinheiten



Bilanzsumme /in Mio EUR



Sitz des Unternehmens:

5020 Salzburg · Plainstraße 55

ca. 112 MitarbeiterInnen

Zweigniederlassung Wien:

1100 Wien · Davidgasse 48

ca. 34 MitarbeiterInnen

Außenstelle Pinzgau:

5760 Saalfelden · Loferer Straße 9

Beteiligungen:

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau GmbH	100 %
HÖS Heimat Österreich Service GesmbH	100 %
energy consulting austria GmbH	51 %

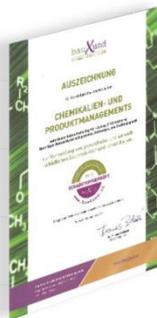
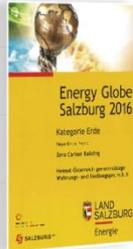
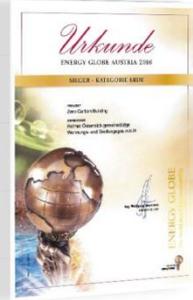
ca. 150 MitarbeiterInnen

Beschäftigte:

146 Angestellte (inkl. Mutterschutz/Karenz u. Bildungskarenz)
47 Hausbetreuer/Hausbesorger (inkl. geringfügig Beschäftigte)

Auszeichnungen und Preise

HEIMAT
ÖSTERREICH



In den Anfangsjahren errichtete die Heimat Österreich neben einfachen „Behausungen“ auch funktionstfähige Siedlungen mit Schulen, Kinderspielflächen, Geschäften und Gasthäusern. Bei der Auswahl der Standorte wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass ein Anschluss an bereits bestehende Siedlungen und Infrastruktur gegeben war. Die Anforderungen änderten sich im Laufe der Jahre und Großsiedlungen mit 100 oder mehr Wohnungen waren – mit Ausnahme der großen Ballungsräume – nicht mehr zeitgemäß. Immer mehr trat der Bedarf nach kleineren und überschaubaren Siedlungen mit Ruhezeiten in den Vordergrund und die Heimat Österreich richtete ihre Bauvorhaben dementsprechend aus.

Erste Einfamilienhaus-Siedlung in Elsbethen mit 121 Siedlungshäusern und 22 Mietwohnungen

HEIMAT
ÖSTERREICH



Die erste Siedlung der Heimat Österreich entstand 1954 in Elsbethen.

Sonderprojekte und Bauten auf kirchlichem Grund

ca. 70 Baurechte von kirchlichen Institutionen mit
ca. 1.330 Mietwohnungen

Bilanzwert ca. € 180 Mio.

Einige wenige im Baurechtswohnungseigentum zB:
Salzburg Stadt, Kapitelplatz 5

Spezielle Projekte

Salzburg

Schwarzach II/Wohngebäude

Baurecht der Kongregation der barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz vom Paul

Baurechtsvertrag 1982 – Fertigstellung 2008

Gesamtnutzfläche: ca. 6.000 m²

107 Wohnungen in Miete, anfänglich genutzt als Schwesternheim

Miete: ca. € 8,65 / m² / Monat

Projektpartner: Land Salzburg (Förderung),
Krankenhaus Schwarzach



Spezielle Projekte

Salzburg

Hallein VII/Kolpinghaus - Altstadtanierung

Ankauf von 7 Objekten aus Privatbesitz im Herzen der Altstadt am Schöndorferplatz 1 – 5 und 11 + 12

Kaufverträge 2001 bis 2003 – Fertigstellung 2008

Gesamtnutzfläche ca. 5.615 m²
Schüler + Studentenheim mit 215 Betten,
zwischenzeitlich auch genutzt als
Flüchtlingsunterkunft

Miete: ca. € 5,00 / m² / Monat

Projektpartner: Land Salzburg
(Förderung)
Kolping Österreich
(Betreiber)



Spezielle Projekte

Salzburg Stadt, Kapitelplatz 3 - 5

Wohngebäude + Diözesanarchiv + Proberaum

HEIMAT
ÖSTERREICH

Baurecht der Erzdiözese Salzburg auf 99 Jahre

Baurechtsvertrag 2002 – Fertigstellung 2005, Gesamtnutzfläche ca. 3.300 m²

Im Haus 3 mit ca. 2.400 m²

Proberäume der Dommusik,

Depot des Dommuseums

Büros und Archiv der ED Salzburg

In den Häusern 4 + 5 mit ca. 900 m²: 3 Wohnungen + Dombuchhandlung

Miete: ca. € 8,40/m²/Monat

Wohnungen im Baurechtswohnungseigentum

Projektpartner: Erzdiözese Salzburg



Spezielle Projekte

Salzburg Gemeinde Puch bei Hallein im Tennegau
Fachhochschule Puch-Urstein

Ankauf der Grundstücke von der Wirtschaftskammer Salzburg

Kaufvertrag 2003 – Fertigstellung 2005, Gesamtnutzfläche ca. 21.000 m²
Schulgebäude und Studentenheim der Fachhochschule Puch-Urstein

Betreiber der FH: Wirtschaftskammer Salzburg

Betreiber des Studentenheims:
Salzburger Studentenwerk

Projektpartner:
Land Salzburg (Förderung Studentenheim)
Fachschule Salzburg GmbH



Spezielle Projekte

Wien 23, Endressstraße 64
Wohngebäude + Pflegeheim

HEIMAT
ÖSTERREICH

Kauf des Grundstückes von der CARITAS der ED Wien

Baurechtsvertrag 1998 Fertigstellung 2001 Gesamtnutzfläche des Pflegeheims: ca. 950 m²
1 heimgebundene Wohngruppe und 5 heimgebundene Wohnungen

Pflegeheim an die CARITAS der ED Wien verkauft Projektpartner: Land Wien (Förderung),
CARITAS der ED Wien



Spezielle Projekte

Wien 20., Salzachstraße 3

Wohngebäude für ehemalige Obdachlose

HEIMAT
ÖSTERREICH

Baurecht der röm.-katholischen Pfarrkirche Wien 20. Zwischenbrücken Allerheiligen

Baurechtsvertrag 2001 – Fertigstellung 2003

Gesamtnutzfläche: ca. 1.600 m²

51 Wohnungen für ehemalige Obdachlose

Miete: ca. € 7,31 / m² / Monat

Projektpartner: Land Wien (Förderung),
CARITAS der ED Wien Pfarre
Allerheiligen (Betreuung)



Spezielle Projekte

Wien 9., Servitengasse 9

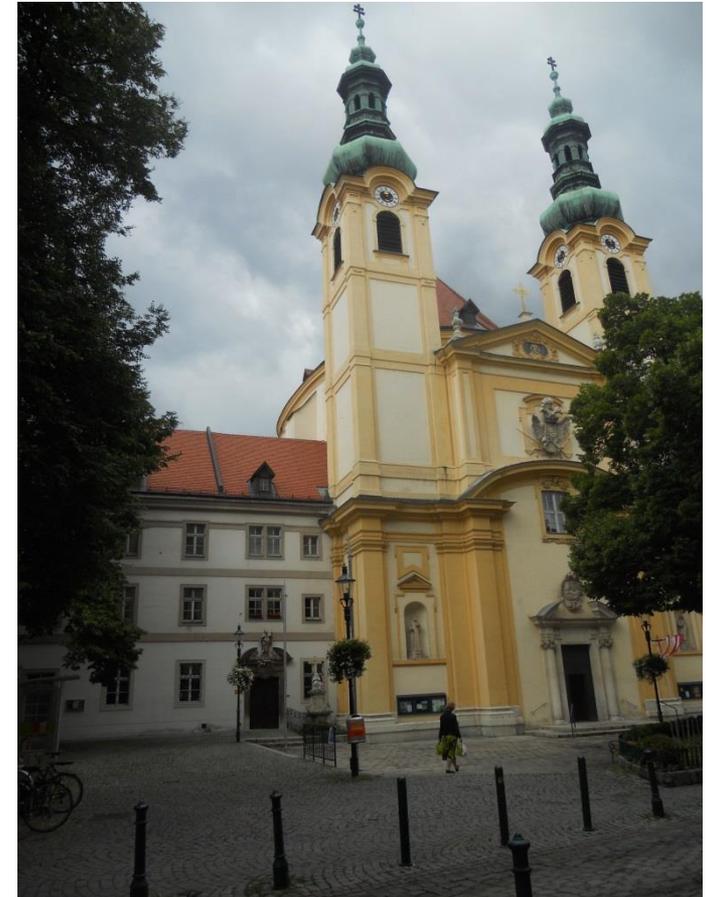
Sanierung und Umbau des ehemaligen Servitenklosters

HEIMAT
ÖSTERREICH

Baurecht der Erzdiözese Wien

Baurechtsvertrag 2014 – Fertigstellung 2015, Gesamtnutzfläche: ca. 3.225 m²
Sanierung und Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes für Pfarräumlichkeiten,
Pfadfinderheim, eine Priesterwohngemeinschaft,
ein Heim für unbegleitete Minderjährige (ursprünglich),
jetzt Heim für Obdachlose, Miete: ca. € 10,10/m²/Monat

Projektpartner: Land Wien (Förderung),
CARITAS der ED Wien



Spezielle Projekte

Wien 10., Absberggasse 27/Puchsbaumgasse 1c
Sanierung und Umbau von Teilen der ehem. Brotfabrik

HEIMAT
ÖSTERREICH

Kauf der Immobilie von der Loft City GmbH & Co KG

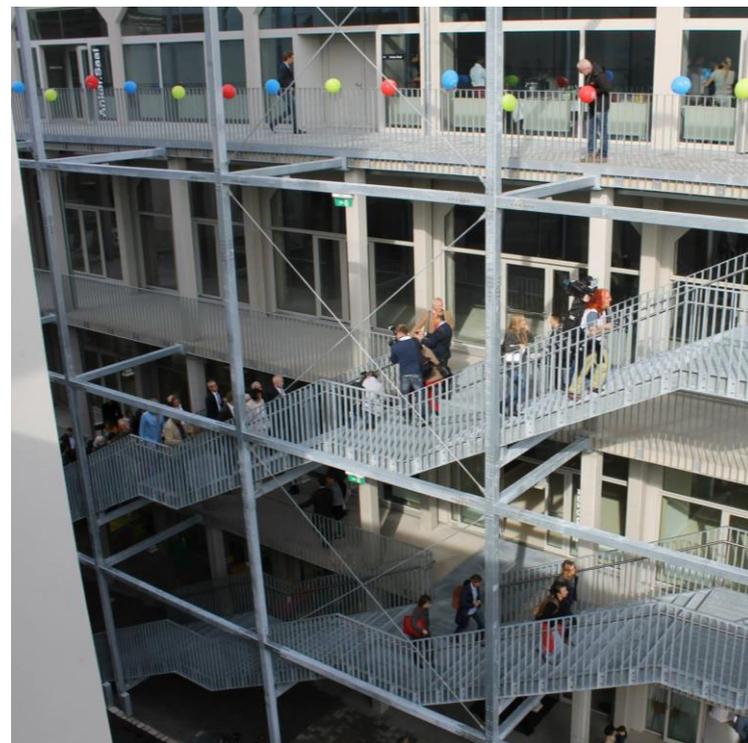
Kaufvertrag 2012 – Fertigstellung 2014,

Gesamtnutzfläche: ca. 2.500 m²

Sanierung und Umbau des teilweise denkmalgeschützten Gebäudes für ein Mehrzweckgebäude mit Küche, Shop, Konzertsaal und Bewirtungsbetrieb

Miete: ca. € 11,35/m²/Monat

Projektpartner: Land Wien (Förderung),
CARITAS der ED Wien, Superar,
Porticus Vienna



Spezielle Projekte

Niederösterreich

Mistelbach Pfarrgasse 3/betreubares Wohnen

HEIMAT
ÖSTERREICH

Baurecht der röm.-kath. Pfarrkirche zum hl. Martin in Mistelbach

Baurechtsvertrag 1996 – Fertigstellung 1998, Gesamtnutzfläche: ca. 900 m²

Abbruch der alten Wirtschaftsgebäudes des ehemaligen Colleg vom Barnabitenklosters und
Neubau des ersten „betreubaren Wohnens“ der HÖ in Niederösterreich mit 18 Wohnungen und
Betreuungsstation für den örtlichen Sozialhilfeverein. Miete: ca. € 10,00/m²/Monat

Projektpartner: Land Niederösterreich (Förderung),
CARITAS der ED Wien



Spezielle Projekte

Niederösterreich

Wolkersdorf Alleegasse 23/betreubares Wohnen

HEIMAT
ÖSTERREICH

Baurecht der Kongregation der Töchter der göttlichen Liebe (Franziskanerinnen)

Baurechtsvertrag 2000 – Fertigstellung 2002,

Gesamtnutzfläche: ca. 590 m²

Sanierung und Umbau des
Bestandsgebäudes für
12 „betreubare Wohnungen“
und ein Büro der CARITAS der ED Wien.

Miete: ca. € 10,23/m²/Monat

Projektpartner:

Land Niederösterreich (Förderung),

CARITAS der ED Wien



Spezielle Projekte

Niederösterreich

Wr. Neustadt, Kurt-Ingerl-Gasse 6, Mutter-Kind-Haus

HEIMAT
ÖSTERREICH

Baurecht der Zisterzienserabtei Stift Heiligenkreuz

Baurechtsvertrag 2006 – Fertigstellung 2009, Gesamtnutzfläche: ca. 690 m²

Errichtung Mutter – Kind Haus mit 9 Zimmer, Miete: ca. € 8,03/m²/Monat

Projektpartner: Land Niederösterreich (Förderung),
Verein für soziale Betreuung NÖ – Süd



Spezielle Projekte Niederösterreich Ardagger, Stift 15 Mehrzweckhaus

Baurecht der röm.-kath. Pfarrpründe Stift Ardagger und der Marktgemeinde Ardagger

Baurechtsvertrag 2008 – Fertigstellung 2009, Gesamtnutzfläche: ca. 340 m²
Errichtung des neuen Pfarrhauses (Mehrzweckhaus) mit Pfarrsaal, Musiksaal
und Pfarrräumlichkeiten

Miete: ca. € 11,00/m²/Monat

Projektpartner:

Land Niederösterreich (Förderung),

Pfarre Stift Ardagger

Gemeinde Ardagger



Spezielle Projekte Niederösterreich

Alland, Mayerling 4 + 5, Pflegeheim u. betreubares Wohnen

HEIMAT
ÖSTERREICH

Baurecht der Kongregation der Töchter der göttlichen Liebe (Franziskanerinnen = Hartmannschwwestern)

Baurechtsvertrag 2006 – Fertigstellung 2009, 2012 und 2018
Pflegeheim mit ca. 4.760 m² und 97 Betten
„betreubares Wohnen“ mit ca. 860 m² und 14 Wohnungen
Mietwohnungen mit ca. 1.610 m² und 25 Wohnungen
Gesamt ca. 7.230 m²

Miete: ca. € 5,76/m²/Monat Pflegeheim
ca. € 9,60/m²/Monat betreubares Wohnen
ca. € 8,82/m²/Monat Mietwohnungen

Projektpartner:

Land Niederösterreich (Förderung),

Pflegezentrum Mayerling GmbH.

Luftbild



Spezielle Projekte Niederösterreich

Alland, Mayerling 4 + 5 Pflegeheim und betreubares Wohnen

HEIMAT
ÖSTERREICH

Lufttbild Gesamtanlage



Spezielle Projekte Niederösterreich

Alland, Mayerling 4 + 5, Pflegeheim u. betreubares Wohnen

HEIMAT
ÖSTERREICH

Luftbild Pflegeheim neu



Spezielle Projekte Niederösterreich

Alland, Mayerling 4 + 5, Pflegeheim u. betreubares Wohnen

HEIMAT
ÖSTERREICH

Gesamtanlage neu



Spezielle Projekte

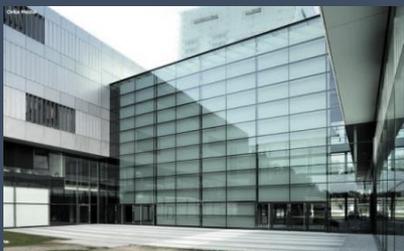
Niederösterreich

Alland, Mayerling 4 + 5 Pflegeheim und betreubares Wohnen

HEIMAT
ÖSTERREICH



impressionen Mayerling.mov



HEIMAT ÖSTERREICH

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit