

CSR-Report 2015

Bericht zur sozialen Verantwortung der NEUEN HEIMAT TIROL
Soziale und ökologische Verantwortung leben
auf Basis ökonomischer Nachhaltigkeit

Inhaltsverzeichnis

Vorwort Geschäftsführung	3
Das Unternehmen	4
Ökonomische Rahmenbedingungen	5
Die NHT steht für Leistbarkeit der Wohnkosten	8
Die Leistungen des Unternehmens	9
Allgemeine Leistungen für unsere Bewohnerinnen und Bewohner	10
Leistungen für 87 Tiroler Gemeinden	13
Leistung für die Umwelt	14
Leistungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	17
Leistung für die Tiroler Wirtschaft und für die Arbeitsplatzsicherung	20
Leistungen für eine zeitgemäße Baukultur, Architektur und Kunst	20
Leistungen für soziale Einrichtungen	21
Leistungen für unsere Gesellschafter	22

Der Bericht zur sozialen Verantwortung der NEUEN HEIMAT TIROL

Der jährliche Corporate Social Responsibility Report NHT (CSR-Report NHT 2015) beschreibt den Beitrag der NHT zu einer ökonomischen, ökologischen und sozialen nachhaltigen Entwicklung des Landes Tirol und stellt unsere Verantwortung im unternehmerischen Handeln für das Gemeinwesen dar. Die angeführten Zahlen entsprechen dem Stand 1. 1. 2015.

Unsere soziale Funktion als Errichter und Verwalter von Wohnungen ist durch besondere Rücksichtnahme auf Familien, wirtschaftlich Schwächere sowie hilfsbedürftige und ältere Mitbürgerinnen bzw. Mitbürger gekennzeichnet. So empfinden wir uns als schützender und nicht als »geschützter« Bereich.

Wir wollen nachhaltig der folgenden Generation mehr übergeben, als wir von der vorangegangenen übernommen haben. Das NHT-Unternehmensziel ist nicht kurzfristig und nicht gewinnausschüttungsorientiert, sondern langfristig auf Werterhalt und Wertzuwachs ausgerichtet. Erst durch unsere ökonomische Nachhaltigkeit können wir eine soziale und ökologische Nachhaltigkeit bieten. Im Jahr 2014 haben wir € 6,3 Mio. an Gewinnen nicht ausgeschöpft.

Kern der NHT sind ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sie baut auf deren Leistungsbereitschaft, Motivation und Zufriedenheit. Genauso sind die jahrzehntelange Erfahrung, die finanzielle Stabilität und der Mut zu technischer Innovation Grundpfeiler der NHT. Die Markenpolitik der NHT steht auf vier Säulen: Soziale Verantwortung, zeitgemäße leistbare Architektur, Kostenführerschaft nach Innen und nach Außen und Wohnenergiekompetenz.

Mit diesem Bericht möchten wir zeigen, wie wir solides verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln verstehen und wie wir es mit Leben erfüllen.

Dir. Hannes Gschwentner - Prof. Dr. Klaus Lugger
Geschäftsführung NEUE HEIMAT TIROL
Innsbruck im September 2015

Das Unternehmen

Die NEUE HEIMAT TIROL arbeitet in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und hat ihren Sitz in Innsbruck. Gemäß Gesellschaftervertrag arbeitet sie ausschließlich im Bundesland Tirol. Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck sind ihre Gesellschafter. Die Firma „Innsbrucker Stadtbau GmbH“ ist eine gemeinsame Tochterfirma mit der Stadt Innsbruck.

Die Gesellschaft wird von einem kaufmännischen und einem technischem Geschäftsführer geleitet, die für die Geschäftsbereiche Dienstleistung, Bau- und Hausverwaltung zuständig sind. Ein jährlicher Wirtschafts- und Strategieplan gibt die Jahresziele vor.

Das Unternehmen in Zahlen

Eigentümer:	Land Tirol und Stadt Innsbruck
Bilanzsumme:	899,8 Millionen Euro
Eigenmittelquote:	24,3% gemäß §23 URG
Bauvolumen:	113,8 Millionen Euro
Wohnungen:	17.571 davon 13.816 Mietwohnungen und 3.755 Eigentumswohnungen
Verwaltete Einheiten:	34.000 (inklusive Parkplätze, Garagen, Lokale und Heime)
Kunden:	rund 45.000 Menschen
Gemeinden:	87
MitarbeiterInnen:	85 Angestellte 22 ArbeiterInnen / HausbetreuerInnen 97 freie DienstnehmerInnen
Beteiligungen:	Innsbrucker Stadtbau GmbH 51% NEUE HEIMAT TIROL, 49% Stadt Innsbruck

Ökonomische Rahmenbedingungen der NEUEN HEIMAT TIROL, die die ökologische und soziale Nachhaltigkeit der NHT langfristig sichern

Die NHT verwaltet derzeit über 34.000 Einheiten. Alleine in den rund 17.600 Wohnungen leben rund 45.000 Tirolerinnen und Tiroler. Neben den Wohnungen verwaltet die NHT auch Geschäftslokale, Garagen und Parkplätze. Im Jahr 2014 betrug das Investitionsvolumen in den Neubau und in die Instandhaltung € 114 Millionen. Insgesamt beschäftigen wir über 200 Dienstnehmerinnen und Dienstnehmer.

Um die ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit der NHT dauerhaft zu sichern, muss die Eigenkapitalbasis langfristig erhalten und laufend ausgebaut werden. Hier liegt ein entscheidender Vorteil für unsere 45.000 Kundinnen und Kunden gegenüber den Mitbewerbern. Beachtenswert ist, dass wir durch unsere sparsame und effiziente Organisation in der Hausverwaltung und Neubau 2014 zusätzlich € 800.000,- Sozialkapital erwirtschaftet haben.

Unsere Eigenkapitalausstattung ist der Nachweis einer langfristig guten Wirtschaftsführung und das Ergebnis der durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgegebenen nicht ausgeschütteten kumulierten Gewinne und das über Jahrzehnte. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz erlaubt nur eine ganz geringe Gewinnausschüttung (ca. € 50.000 p. a.). Der restliche nicht ausgeschüttete Gewinn bleibt seit Jahrzehnten körperschaftsteuerfrei im Unternehmen NHT und ermöglicht es Jahr für Jahr, die Kostenbelastung für unsere Kundinnen und Kunden zu dämpfen. Unser Gewinn ist kein »Ausschüttungsgewinn«, sondern ein »Wohnförderungskapital bzw. Wohnungskostensenkungspotential« für die derzeitigen und zukünftigen Kundinnen und Kunden. Dieses Eigenkapital wird also nicht gehortet, sondern sofort wieder investiert (Grundankäufe, Vorfinanzierung Instandhaltung usw.). Die NHT besitzt keine Wertpapiere.

Die Strategie der NHT ist darauf ausgerichtet, durch effizientes Wirtschaften einen möglichst soliden Jahresgewinn zu erarbeiten. Das Eigenkapital betrug im Jahr 2014 € 214 Mio. Dabei ist zu erwähnen, dass der mehrgeschossige Wohnbau auf Grund des großen Investments und seiner Langfristigkeit immer mit einem Teil Eigenmittel (durchschnittlich 17 %), aber zu einem viel größeren Teil mit Fremdmitteln finanziert wird. Aus diesem Grund hat die NHT derzeit gegenüber der Wohnbauförderung und den Banken insgesamt € 574 Mio. an Verbindlichkeiten.

Unser Eigenkapital wird im Sinne einer ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit derzeit wie folgt verwendet:

1. Seit über 75 Jahren haben wir alle bebauten Grundstücke ohne Bankdarlehen finanziert (derzeit € 86 Mio. – das sind 40 % des Eigenkapitals).

Das spart den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern dauerhaft Mehrkosten. Diese Beträge haben wir seit unserer Gründung vor über 75 Jahren Jahr für Jahr für den Ankauf der vorerst unbebauten Grundstücke ausgegeben, die in der Folge von uns mit Mietwohnungen verbaut wurden und langfristig gebunden sind.

Auf Grund des gesetzlichen Rahmens erhalten wir über die Miete nur eine Verzinsung dieses Geldes, nie aber eine Tilgung (also nie das Kapital), zurück. Dieser eingesetzte Betrag wächst Jahr für Jahr stark an, da die Tiroler Gemeinden und ihre Bürgerinnen und Bürger immer mehr leistbare Mietwohnungen benötigen. Daher brauchen wir jährlich über den Gewinn einen Eigenkapitalzuwachs, um diese neuen Grundstücke aus eigener Kraft, also mit Eigenmitteln statt mit Bankdarlehen, zu bezahlen.

2. Wir bemühen uns stets, einen ausreichenden unbebauten Grundstücksbestand vorzuhalten. Dieser beläuft sich auf über 90.000 m². Hier sind € 8,5 Mio. (4 % des Eigenkapitals) gebunden bzw. investiert.

Wenn wir vom Bauvolumen 2014 ausgehen, haben wir unbebaute Grundstücke für 1 bis 2 Baujahre. Zu beachten ist, dass die Bauvorbereitungszeit zwischen Grundankauf und Wohnbaufertigstellung in der Regel 3 bis 4 Jahre beträgt.

3. Um eine gute Wohnqualität zu bieten, finanzieren wir bei Mietwohnungen Instandhaltungsmaßnahmen in der Höhe von € 23 Mio. vor (11 % des Eigenkapitals).

Diese Vorfinanzierung bedeutet für unsere Mieterinnen und Mieter die schnellere Umsetzung von Energiesparmaßnahmen, Lifteinbauten, Sicherung der umfangreichen Wohnungsanierung bei Wohnungswechsel und sonstigen notwendigen Instandhaltungsarbeiten. Vorfinanzieren heißt auch, dass inflationsbedingt und/oder mengenbedingt günstigere Baukosten erreicht werden können.

4. Das restliche Kapital ist wie folgt eingesetzt:

- Beteiligung Innsbrucker Stadtbau GmbH € 3,65 Mio.
- gestundete Finanzierungsbeiträge der/des Mieterin/Mieters, damit der/die Mieter/Mieterin bei Bezug einen geringeren Barbetrag bezahlen kann (Senkung der Eintrittsschwelle)
- zur Bauzwischenfinanzierung während der Bauzeit
- in einem langfristigen Eigenmitteleinsatz zur Baufinanzierung (statt Bankdarlehen) bei Neu- und Altbauten

Die NEUE HEIMAT TIROL steht für Leistbarkeit der Wohnkosten

Wir handeln sozial verantwortungsvoll, weil wir durch gezielte Maßnahmen die Miethöhe dämpfen und damit zur Mittelstandssicherung, Armutsbekämpfung und Leistbarkeit des Wohnens für über 45.000 Tirolerinnen und Tiroler beitragen.

Das bedeutet konkret, dass die durchschnittliche Bruttomiete (inkl. aller Nebenkosten wie Tiefgarage, Heizung, Umsatzsteuer usw.) in den 13.800 Mietwohnungen der NHT 2014 € 6,54 je Nutzquadratmeter kostete. So waren zum Beispiel für eine 50 m² große Wohnung € 327,- zu bezahlen.

Unsere Mietdämpfungspolitik entlastet unsere Kundeninnen und Kunden und enthält die folgenden unternehmenspolitisch zentralen Stoßrichtungen:

1. Ankauf leistbarer Grundstücke und Finanzierung mit langfristig zinsstabilen Eigenmitteln ohne Tilgung statt volatiler Bankdarlehen.
2. Der Kundschaft werden maximale Wohnbauförderungsleistungen des Landes Tirol geboten.
3. Die NHT optimiert laufend die Bewirtschaftungskosten (Heizung, Hausbetreuung, Versicherung usw.) und verbessert ständig die Energiebewirtschaftung der Objekte. So sind die durchschnittlichen Heizkosten in den zentralbeheizten Wohnungen der NHT seit 1979 mit € 0,43 je Monat und Nutz-m² gleich! Das bedeutet für eine 50 m² große Wohnung einen monatlichen Heizkostenbeitrag von € 21,50 !
4. Die NHT nützt nicht alle ihr nach dem Gesetz zustehenden Erträge aus. Vor allem bei den teuersten Mieten verzichtet die NHT vorübergehend auf Teile der Eigenmittelzinsen.

Die Leistungen des Unternehmens

Sozialer Wohnbau:

Vergabe von rund 1.000 Wohnungen jährlich durch die Gemeinden
Strategische Bauflächensicherung von rund 90.000 m² Grund

Durchschnittliche Bruttomiete:

€ 6,54 je Nutzquadratmeter

Mietverhältnis:

In der Regel unbefristet mit Kündigungs- und Preisschutz

Laufende Instandhaltung:

23 Millionen Euro

83 nachträgliche Lifteinbauten

Erreichbarkeit:

24-Stunden

Kundenfreundlichkeit:

»One face to the customer«

Direkte Ansprechpartner für unsere Kundinnen und Kunden

Passivhaus Know-how:

2.900 Passivhauswohnung fertiggestellt bzw. in Bau

Durchschnittliche Heizkosten bei zentralbeheizten Wohnungen:

€ 0,43 je Monat und Nutzquadratmeter (wie im Jahr 1979)

Durchschnittliche Betriebskosten:

€ 1,42 je Monat und Nutzquadratmeter

Solarflächen:

14.800 m² für 5.200 Wohnungen

Anteil erneuerbare Energien:

43% der zentralbeheizten Wohnungen

Wirtschaftsfaktor:

Rund € 193 Millionen Euro Auftragsumfang

Allgemeine Leistungen für unsere BewohnerInnen und Bewohner

Wir handeln sozial verantwortungsvoll ...

1. ... weil unsere Mieterinnen und Mieter in der Regel unbefristete Mietverträge mit Kündigungs- und Preisschutz erhalten.

Das bedeutet, dass sich rund 35.000 Tirolerinnen und Tirolern in über 13.800 NHT-Mietwohnungen um ihr Wohnrecht nicht sorgen müssen. Jedes Jahr kommen über 2.000 bis 3.000 Bewohnerinnen und Bewohner dazu. Sie besiedeln die von uns errichteten Wohnungen oder die alten Wohnungen als »Nachnutzer«. Die NHT ist also ein sehr wirksamer »Sicherheitsanker« für viele Bewohnerinnen und Bewohner.

2. ... weil wir 2014 durch unsere Delogierungspräventionspolitik nur 26 Mieter (1,88 Promille) der 13.800 Mieterinnen und Mieter delogieren mussten.

Bei fünfzehn Kunden waren Mietrückstände der Grund dafür.

3. ... weil wir die finanzielle Eintrittsschwelle für Mieter bei Bezug der Wohnung niedrig halten.

Damit ermöglichen wir vielen Bezieherinnen und Beziehern von Niedrigsteinkommen einen leistbaren »Wohnstart«. Bei uns gibt es grundsätzlich keine Maklergebühren. Barleistungen wie Kautionen bzw. Finanzierungsbeiträge belaufen sich auf höchstens € 2.000,-. Falls ein darüber hinausgehender Finanzierungsbeitrag (der gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz an den Mietvorgänger zu zahlen ist) vorgeschrieben wird, kann er über Wunsch der Mieterinnen und Mieter von der NHT vorfinanziert werden. Dafür ist ein Eigenmitteleinsatz der NHT in Höhe von € 378.000,- notwendig.

4. ... weil wir nur günstige Grundstücke ankaufen.

Diese werden nie mit Bank- sondern nur mit Eigenmitteln der NHT finanziert. Der Kapitaleinsatz der NHT für diese Vorfinanzierungen beträgt 2014 € 8,5 Millionen. Damit ermöglichen wir die Errichtung leistbarer Wohnungen.

5. ... weil wir kinderfreundlich, seniorengerecht und barrierefrei bauen.

Seit 2006 werden Neubauten weitestgehend barrierefrei geplant. In den letzten Jahren haben wir 83 Lifte in Altbauten eingebaut. Damit sind fast

alle Häuser, die neben dem Erdgeschoß mindestens drei weitere Stockwerke aufweisen, mit Liftanlagen erschlossen.

6. ... weil wir mit einer von uns entwickelten »NHT-Konvention – seniorengerechtes Hausverwalten« arbeiten.

Darin sind vor allem seniorengerechte Grundsätze bei Wohnungsumbauten und Instandhaltungsmaßnahmen in den für alle allgemein zugänglichen Bereichen festgelegt.

7. ... weil wir seit Jahrzehnten großen Wert auf umfangreiche laufende Instandhaltung und Verbesserung der bestehenden Bausubstanz legen.

Um eine rechtzeitige Instandhaltung zu gewährleisten, finanziert die NHT viele Investitionen vor, 2014 im Ausmaß von € 23 Mio.

8. ... weil wir durch unsere Unternehmensgröße, durch unsere hervorragende Bonität und Eigenkapitalausstattung Vorteile im Wettbewerb für unsere Kundschaft sichern können.

Die Unternehmensgröße bietet unseren Bewohnerinnen und Bewohnern viele Vorteile. So erhalten wir hervorragende Konditionen bei Banken, Versicherungen, Baufirmen und Energielieferanten. Unsere Unternehmensgröße ermöglicht die Beschäftigung hochprofessioneller Spezialisten, vor allem in den Bereichen Recht, Bau, Buchhaltung, Energie usw.

9. ... weil wir als erste Hausverwaltung in Tirol für unsere 45.000 Bewohnerinnen und Bewohner eine 24-Stunden-Notruferreichbarkeit an allen sieben Wochentagen eingerichtet haben.

Das bedeutet, dass auch außerhalb unserer Bürozeit immer ein sachkundiger Ansprechpartner über Handy erreichbar ist. Dieses Service wird von unserer Kundschaft in Notfällen in der Nacht oder am Wochenende gerne angenommen.

10. ... weil wir in Tirol eine Vorreiterrolle einnehmen und im alten Wohnungsbestand schon seit langem jene Wohnungen stark renovieren, die freigemacht und neu vermietet werden.

Das bedeutet, dass jährlich über 500 Altbauwohnungen bei Neuvermietung saniert wurden. Die neuen Bewohnerinnen und Bewohner haben daher keine zusätzlichen Instandhaltungsaufwendungen zu tragen.

11. ... weil wir für die Sicherheit der Gelder der Bewohnerinnen und Bewohner bürgen.

Das bedeutet Sicherheit für den einbezahlten Kaufpreis bei Eigentumswohnungen vor Wohnungsübergabe bzw. für die Gewährleistung, weil dafür ein Haftbrief auszustellen ist. Ebenso bedeutet es Sicherheit für die von den Mieterinnen und Mietern bzw. Eigentümerinnen und Eigentümern einbezahlten Kautionen, Finanzierungsbeiträge, Depotzahlungen und Kaufanwärterzahlungen von dzt. € 44 Mio.

12.... weil wir ca. 60 % unseres Mietwohnbestandes (ca. 8.300 Wohnungen) im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes höchstens zum burgenländischen Richtwert minus 30 % vermieten (dzt. € 3,44 je Nm²) und damit unter dem Richtwert und weit unter dem Marktpreis liegen. Dies gilt vor allem für Wohnungen, bei denen nach ca. 40 Jahren die Bank- und Wohnbauförderungsdarlehen abbezahlt sind.

Zur Veranschaulichung wird die Miete einer 50 m² großen Wohnung in einem zentralbeheizten Wohnblock (inkl. ein Tiefgaragenabstellplatz) in Innsbruck, erstmals bezogen 1975, dargestellt:

Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag	€ 1,71 / Nm ²	€ 85,-
Beitrag für die nächste wohnungssuchende Generation	€ 1,73 / Nm ²	€ 87,-
Zwischensumme (Burgenländischer Richtwert minus 30 %)	€ 3,44 / Nm ²	€ 172,-
Betriebs- und Verwaltungskosten	€ 1,63 / Nm ²	€ 83,-
Heizkosten	€ 0,43 / Nm ²	€ 20,-
Umsatzsteuer	€ 0,60 / Nm ²	€ 30,-
Bruttomiete	€ 6,10 / Nm²	€ 305,-

Diese zentralbeheizte 50 m² große Wohnung kostet daher inkl. Tiefgaragenparkplatz gerade € 305,- !

13. ...weil wir in der Hausverwaltung das Prinzip »one face to the customer« leben. Das bedeutet, dass unsere Kundinnen und Kunden durch Hausanschlag bekannte Ansprechpartner (= Hausverwalterinnen und Hausverwalter bzw. Assistentinnen und Assistenten) haben und nicht in ein unpersönliches Callcenter »landen«.

Leistungen für 87 Tiroler Gemeinden

Wir handeln sozial verantwortungsvoll ...

1. ... weil wir im Einvernehmen mit den jeweiligen Gemeinden seit Jahrzehnten laufend ohne unmittelbaren Kostendruck für den geförderten Wohnbau geeignete Grundstücke ankaufen.

Damit geben wir den Gemeinden seit Jahrzehnten ein wirksames Instrument der örtlichen Raumordnungspolitik in die Hand, das die Gemeinden finanziell nicht belastet. Mit dem derzeitigen Eigenmitteleinsatz von € 8,5 Mio. halten wir über 90.000 m² Grund für ein Bauvolumen von einem bis zwei Jahren vor.

2. ... weil alle neuen Miet- und Eigentumswohnungen bzw. die freiwerdenden Altbaumietwohnungen (über 1.000 Wohnungen jährlich) jeweils von der Gemeinde vergeben werden. Darüber hinaus erhalten wir dieses Sozialkapital, indem wir den Verkauf der Altbaumietwohnungen nicht forcieren.

Damit geben wir den Gemeinden ein erfolgreiches, wirksames und nachhaltiges Instrument der Sozial- und Familienpolitik bzw. der Integrationsförderung in die Hand, welches auch für die zukünftigen Wohnungssuchenden wirksam ist.

3. ... weil wir immer in Abstimmung mit den Gemeinden und der Wohnbauförderung Tirol unter dem Marktwert liegende, bedarfsgerechte Wohnungen errichten.

4. ... weil wir für die Gemeinden auch preisgünstige Seniorenheime, Schulen usw. errichten und ihnen helfen, ihre öffentlichen Mittel optimal und effizient einzusetzen.

Leistung für die Umwelt

Die NHT nimmt in Tirol im Energiebereich seit vielen Jahren eine Pionierrolle ein. Wir streben seit langem die Themenführerschaft im »Wohnenergiebereich« an. So wurde(n)

- 1962 von uns das erste zentral beheizte Wohnhochhaus errichtet;
- 1967 die ersten »Wohnfernheizwerke« in Tirol – nämlich Innsbruck, Reichenau und Olympisches Dorf – errichtet. Mit den beiden Wohnfernheizwerken versorgen wir heute 1.600 Wohnungen. In beiden Anlagen wird seit 2009 die Wärme mit Pellets und nur mehr teilweise mit Gas erzeugt;
- 1987 die erste Grundwasserwärmepumpe für den mehrgeschossigen Wohnbau eingebaut;
- seit 1990 fast bei jeder Neuvermietung von nicht zentral beheizten Wohnungen eine Etagenheizung – zumeist eine Gasetagenheizung – eingebaut. Somit wird ein wesentlicher Beitrag zur Verminderung des Feinstaub- und CO₂-Problems geleistet;
- 1997 am Innsbrucker Mitterweg das erste Wohnhaus in Tirol mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (Komfortlüftung) in passivhausnaher Qualität (Heizwärmebedarf laut Energieausweis 22 bzw. 19 kWh/Nm² und Jahr) gebaut;
- 2000 eine weitere Anlage in Innsbruck »Wohnen am Lohbach I« errichtet. Das war damals die erste Niedrigstenergieanlage (298 Wohnungen, Heizwärmebedarf lt. Energieausweis 17 kWh/Nm²/Jahr) mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (Komfortlüftung).
- Seit mehreren Jahren alle zentralbeheizten fast 400 Bautengruppen mit modernster Technik ausgerüstet;
- 2009 und 2011 das derzeit größte europäische Passivhauswohngeviert mit 354 Mietwohnungen in Innsbruck/Lodenareal bzw. das Olympische Jugenddorf mit 444 Wohnungen fertig gestellt;
- 2009 anlässlich des 70-Jahr-Jubiläums der NHT allen Mieterinnen und Mieter kostenlos ein Energieausweis ausgestellt;
- 2015 hat die NHT ein Nettonullenergiehaus in Innsbruck Vögelebichl mit 6 kWh/Nm² errichtet. Laut Zertifikat ist es das erste mehrgeschossige „Passivhaus-Plus“ in Europa!

Wir handeln sozial verantwortungsvoll ...

1. ... weil wir möglichst alle Neubauten seit vielen Jahren mit einem Heizenergiebedarf von 35 kWh/m² pro Jahr und ab 2011 alle Neubau-projekte möglichst in Passivhausqualität (unter 10 kWh/m²) entwickeln.

Mit fast 2100 fertiggestellten, 800 in Bau befindlichen und 600 projektierten Passivhauswohnungen gehören wir zu den Know-how-Führern in der EU.

2. ... weil wir in den letzten Jahren bei 151 Bauvorhaben Solaranlagen gebaut haben und damit 5.200 Wohnungen, 5 Heime und eine Schule mit solarer erneuerbarer Energie versorgen.

Die NHT betreibt 14.800 m² Solarflächen, die fast alle über Fernabfrage ordentlich gewartet werden.

3. ... weil wir laufend den gesamten Wohnungsbestand wärmetechnisch optimieren.

So wurden in den letzten 20 Jahren über € 300 Mio. in die Instandhaltung der Wohngebäude investiert. Im Jahr 2014 waren es € 23 Mio. hauptsächlich für eine zusätzliche Wärmedämmung.

Bis Ende 2012 haben wir bei fast allen zentral beheizten mehrgeschossigen Miethäusern einen Heizwärmebedarf von höchstens 60 kWh/m² pro Jahr erreicht. Bis Ende 2016 wollen wir alle nicht zentral beheizten Miethäuser, die langfristig erhaltenswert sind, wärmetechnisch auf höchstens 70 kWh/m² pro Jahr verbessern.

Praktisch alle Heizanlagen sowie die Solaranlagen werden mittels Gebäudeleittechnik durch Fernabfragen gewartet, daher sind sie auch immer optimal eingestellt. Um unsere Energiepolitik zu professionalisieren, haben wir einen eigenen Fachmann für Energiefragen hauptberuflich angestellt. Dessen Aufgabe besteht in der Energieoptimierung zum Nutzen unserer Kundschaft und zur Schonung der Umwelt.

4. ... weil wir unsere Erfahrung im Energiebereich auch im Passivhausbau anwenden.

So haben wir 2009 das damals größte Passivhausgeviert Europas mit 354 Mietwohnungen am Innsbrucker Lodenareal fertiggestellt. Durch den Bezug des 3. Olympischen Dorfes mit 444 Passivhauswohnungen im Jahr 2011 ist dieses Areal das größte Europas. Der Heizwärmebedarf lt. Energieausweis beläuft sich unter 10 kWh/m²/Jahr.

5. ...weil wir bei unseren 12.000 zentralbeheizten Wohnungen bereits 43 % mit erneuerbarer Energie (regenerativen Energieträgern) versorgen.

6. ... weil die Mieterinnen und Mieter oder die NHT die 5.500 nicht zentral beheizten Mietwohnungen mit Einzelofenheizung in den letzten Jahren durch 3.200 Gasetagenzentralheizungen ersetzt haben. Damit leisten wir einen wesentlichen Beitrag zur Verminderung des Feinstaub- und CO₂-Problems.

Seit 20 Jahren bauen wir bei fast jeder Neuvermietung von nicht zentral beheizten Wohnungen eine Etagenheizung ein (ca. 60 Wohnungen pro Jahr). Insgesamt wurden bereits bei über 60 % der nicht zentralbeheizten Wohnungen Etagenheizungen eingebaut.

7.weil wir durch zeitgemäße Architektur auch im Sinne der Wohnbauförderung Tirol auf einen sparsamen Grundverbrauch achten.

Leistung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die NHT beschäftigt 204 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 85 Angestellte, 22 Arbeiterinnen und Arbeiter und 97 freie Dienstnehmerinnen und Dienstnehmer. Da wir ein gesuchter Arbeitgeber sein wollen, bieten wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern arbeitsrechtlich ordentliche Rahmenbedingungen. Unser Bemühen um die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde durch eine Umfrage bestätigt.

Wir handeln sozial verantwortungsvoll ...

1. ... weil wir mit einem zeitgemäßen Pensionskassensystem den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine zweite Säule in der Altersversorgung ermöglichen.

2. ... weil wir mit einem großzügigen Gleitzeitsystem unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen attraktiven und flexiblen Arbeitsplatz anbieten.

Dies ist vor allem für die Mütter in unserem Unternehmen wichtig und hilft, Beruf und Familie besser zu vereinbaren.

3. ... weil wir die Initiativen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Fortbildung mit massiven finanziellen Unterstützungen forcieren und damit ein wahrhaft »lernendes Unternehmen« sind.

Für diese Ausbildungen übernimmt die NHT die Kosten. Damit unterstreichen wir unser Bemühen, dem Anspruch des Kunden, mit geschulten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu kommunizieren, nachzukommen. So haben in den letzten Jahren zahlreiche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Baumeister- und Konzessionsprüfungen bzw. post-graduale Studien absolviert. Allein in den letzten sechs Jahren konnten 55 Angestellte beachtliche Ausbildungserfolge erzielen:

Lehrabschluss Bürokauffrau/-mann

Lehrabschluss Immobilienkauffrau/-mann

Lehrabschluss Finanzdienstleistungskaufmann

Konzessionsprüfung Makler/Bauträger/Hausverwalter

Diplomierter Fachwirt für angewandte Informatik

HTL-Abschluss für Berufstätige für Bautechnik/Hochbau

Baumeisterprüfung

*MCI-Lehrgang Personalmanagement
Akademische Holzfachfrau
Master of Laws/Master of Business
Master of Science
Bachelor of Science
Doktor der Rechtswissenschaften
Berufsreifepfung
Zertifizierter Sachverständiger für Hochbau und Architektur
Zertifizierter Sachverständiger für Nutzwertfeststellung und Parifizierung
Immobilienmakler- und Immobilienverwalterassistent
Ausbildung zum Energieberater
Lehrlingsausbilderprüfung
Geprüfte HR-Managerin ÖPWZ-Forum Personal
Studium zur technischen Gebäudeausrüstung
Buchhalterprüfung
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung
Verleihung des Titels „Ingenieurin“ bzw. „Ingenieur“*

Die Qualität unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeigt sich auch in einer Reihe von wissenschaftlichen Veröffentlichungen sowie in der Mitarbeit bei verschiedenen Forschungsprojekten und Lektorentätigkeit an Bildungseinrichtungen (z. B. FH, WIFI ...).

4. ... weil wir laufend Lehrlinge ausbilden und alle von uns ausgebildeten Lehrlinge in das Angestelltenverhältnis übernommen haben.

So beschäftigen wir derzeit 4 Lehrlinge, zwei davon machen die »Lehre mit Matura«. Weitere 15 ehemalige Lehrlinge arbeiten als Angestellte in der NHT.

5. ... weil unsere Führungskräfte zeitgemäße, laufend evaluierte Personalentwicklungsinstrumente in ihrer Führungsarbeit einsetzen und die Know-how-Entwicklung in unseren drei Profitcentern forciert wird.

Darüber hinaus binden wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf allen Hierarchieebenen in diverse Projekte zu unterschiedlichen Themenstellungen aktiv ein (z. B. Markenprojekte). Damit können sie sich in ihrer gesamten Persönlichkeit weiter entwickeln.

6. ... weil wir im Sinne einer langfristigen Mitarbeiterbindung die Fluktuation in unserem Unternehmen durch laufende Evaluierung überwachen.

So achten wir auch besonders darauf, dass neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter neben einer sorgfältigen Einschulung mittels eines Patenmodells leichter in unser Unternehmen integriert werden. Durch ein ähnliches Patenmodell werden unsere Frauen in der Schwangerschaft bzw. Karenzzeit von einer Kollegin begleitet und über das Geschehen im Unternehmen im Sinne einer kontinuierlichen Verbundenheit informiert.

7. ... weil wir im Sinne einer Genderpolitik kontinuierlich auf die Gleichstellung und Chancengleichheit von Frauen und Männern achten und wir dazu periodische Evaluierung hinsichtlich Einstufung und Einkommen durchführen.

8. ... weil wir zur Schonung der Umwelt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die den eigenen PKW nicht dienstlich benötigen, ein kostenloses Job-Ticket/Netzkarte der IVB/ÖBB anbieten.

9. ... weil wir die Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch verschiedene Aktivitäten fördern (Betriebsarzt, Obst am Arbeitsplatz, Impfaktion, Gesundheitstage usw.).

10. ... weil wir auf die Förderung der psychischen Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Wert legen. Wir unterstützen sie bei Bedarf durch individuelle Coachingeinheiten, um so präventiv auf Burn-out-Signale zu achten bzw. Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in ihrem persönlichen Streben nach Work-life-balance zu fördern.

11. ... weil wir Teambildungsprozesse durch gezielte Maßnahmen (z.B. Gruppencoaching, moderierte Workshops) laufend optimieren und so die Zusammenarbeit und gegenseitige Wertschätzung verbessern.

12. ... weil wir selbstverständlich die Beschäftigungspflicht gemäß Behinderteneinstellungsgesetz erfüllen.

Leistung für die Tiroler Wirtschaft und für die Arbeitsplatzsicherung

Wir handeln sozial verantwortungsvoll, weil wir mit einer erfolgreichen NHT das Ziel der Vollbeschäftigung im Land unterstützen, möglichst heimische Ressourcen nützen wollen, pünktliche Zahler sind und bei den Vergaben faire Verfahren garantieren.

Mit jährlichen Zahlungen von insgesamt € 193 Mio. sind wir einer der großen Partner der Tiroler Wirtschaft. Über die Multiplikatorwirkung des Wohnbaus trägt die NHT zur Existenzsicherung vor allem von Klein- und Mittelbetrieben bei. Fast 98 % der Bauaufträge werden von Tiroler Firmen abgewickelt.

Leistungen für eine zeitgemäße Baukultur, Architektur und Kunst

Wir handeln sozial verantwortungsvoll, weil wir den Beweis erbringen, dass sozialer Wohnbau auf das engste mit zeitgemäßem Wohnungsstandard und zeitgemäßer Architektur und »Kunst am Bau« einhergehen kann.

So wurde das Bemühen der NHT um zeitgemäße Architektur durch viele Preise, wie z. B. dem Bauherrenpreis der »Zentralvereinigung der Architekten Österreichs«, ausgezeichnet. Unser aktiver Beitrag für die Tiroler Architektenschaft ist unsere ausschließliche Planungsbeauftragung an selbständige Architekten. Über 50 Architektenwettbewerbe unterstreichen unser Bemühen.

Mit unseren Aktivitäten »Kunst am Bau« geben wir vielen Tiroler Künstlerinnen und Künstlern eine kreative Plattform.

Leistungen für soziale Einrichtungen

Wir handeln sozial verantwortungsvoll, weil wir uns seit Jahrzehnten mit vielen sozialen Serviceorganisationen um das Wohl von benachteiligten Mitbürgerinnen und Mitbürgern kümmern und für günstige Mieten sorgen.

Derzeit sind Tiroler Lebenshilfe, SLW Soziale Dienste GmbH, Diakonie, ISD-Innsbrucker Soziale Dienste, Jugendland, Tiroler Blindenverband, Gesellschaft für Psychische Gesundheit „pro mente tirol“, Verein zur Erhaltung des Blinden- und Seniorenheimes St. Raphael Innsbruck, Sozialpastorales Zentrum St. Paulus Innsbruck, Senioren- und Pflegeheime bzw. betreutes Wohnen in mehreren Gemeinden unsere Partner.

Mit der Tiroler Lebenshilfe haben wir in Innsbruck das Projekt in der Franz-Fischer-Straße entwickelt bzw. errichtet und erhielten dafür den Trigos-Preis 2007. Mit dem Trigos-Preis werden Projekte von Unternehmen prämiert, die ihre gesellschaftliche Verantwortung in exzellenter Art und Weise wahrnehmen und nachhaltiges Handeln erfolgreich in ihre Unternehmensstrategie mit einbeziehen.

Für mehrere Gemeinden haben wir Kindergärten bzw. Kinderkrippen errichtet, für die Montessori Plattform und den Verein für Waldorfpädagogik sind wir günstige Vermieter.

Leistungen für unsere Gesellschafter

Unsere ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit gewährleistet, dass wir eine größere und bessere Substanz der nächsten Generation übergeben, als wir von der vorigen erhalten haben. Die Vergabe aller Neubau- und Altbauwohnungen (über 1.000 Wohnungen jährlich) durch die Gemeinden an kleine Einkommensbezieherinnen und Einkommensbezieher stellt einen starken sozialen Beitrag dar.

Land Tirol

Wir handeln sozial verantwortungsvoll, weil wir strategische Bauflächen-sicherung für den sozialen Wohnbau der Zukunft betreiben.

Das Land Tirol als Miteigentümer der NHT hat großes Interesse, dass unsere Bauland-Ankaufspolitik mit den Gemeinden und der überörtlichen bzw. örtlichen Raumordnung abgestimmt ist. So sind wir ein wesentlicher Partner der örtlichen und überörtlichen Raumordnung.

Durch unsere weit unter den Marktpreisen liegenden Wohnungskosten erspart sich das Land Sozial- und Wohnbeihilfen. Die richtige langfristige Verwendung der Wohnbauförderungsmittel des Landes ist durch unsere Unternehmenspolitik garantiert.

Stadtgemeinde Innsbruck

Wir handeln sozial verantwortungsvoll, weil wir der Stadt derzeit für fast 7.400 NHT-Mietwohnungen in Innsbruck eine Besiedlungsmöglichkeit ohne Kosten bieten.

Dadurch hat die Stadtgemeinde die Möglichkeit der Direktvergabe von günstigen kündigung- und preisgeschützten Wohnungen an sozial unterstützungswürdige Bevölkerungsgruppen. Die Stadt Innsbruck verfügt damit auch über einen effizienten und kostengünstigen sozialpolitischen Sicherheitsanker, der für sie unverzichtbar ist. Neben den neu gebauten Wohnungen bedeutet dies die günstige Nachbesiedlungsmöglichkeit von jährlich ca. 250 Altbauwohnungen in der Stadt Innsbruck.

Wir sind also für die Stadt ein kapitalstarker, dem sozialen Wohnbau verpflichteter und sicherer Langfristpartner in der Entwicklung großer Wohnbauprojekte.

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47, A-6023 Innsbruck
Tel.: (0512) 3330, nhtirol@nht.co.at
www.neueheimattirol.at



NHT

