



CSR-Report 2011

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

REPORT
2011

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumpstraße 47, A-6023 Innsbruck
Tel.: (0512) 3330, nhtiro1@nht.co.at
www.neueheimattirol.at

NHT





CSR-Report 2011

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





INHALTSVERZEICHNIS

Ökonomische Rahmenbedingungen	5
NHT steht für Leistbarkeit der Wohnkosten.....	9
Allgemeine Leistungen für unsere Bewohner	10
Leistungen für 66 Tiroler Gemeinden	13
Leistung für die Umwelt	14
Leistungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	16
Leistung für die Tiroler Wirtschaft.....	18
Leistungen für eine zeitgemäße Baukultur, Architektur und Kunst	19
Leistungen für soziale Einrichtungen	19
Leistungen für unsere Gesellschafter	20





Der Bericht zur sozialen Verantwortung der NEUEN HEIMAT TIROL

Der Corporate Social Responsibility Report NHT 2011 (CSR-Report NHT 2011) 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.

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. Die Marke NHT steht auf vier gleich gewichteten Säulen: Soziale Verantwortung, Kostenführerschaft nach Innen und Außen, zeitgemäße und leistbare Architektur, Wohnenergiekompetenz.

Unsere Wohnungsgemeinnützigkeit bedeutet eine Ausrichtung auf die Nachhaltigkeit. Wir wollen der folgenden Generation mehr übergeben, als wir von der vorangegangenen Generation übernommen haben. Das NHT-Unternehmensziel ist nicht kurzfristig und nicht gewinnausschüttungsorientiert, sondern langfristig auf Werterhalt und Wertzuwachs angelegt. Es geht der NHT um die Nachhaltigkeit in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht. Voraussetzung dafür ist die ökonomische Nachhaltigkeit, erst dann ist eine soziale und ökologische Nachhaltigkeit möglich.

Kern der NHT sind ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sie baut auf deren Leistungsbereitschaft, Motivation und Zufriedenheit. Genauso sind die jahrzehntelange Erfahrung, ihre finanzielle Stabilität und ihr Mut zu technischer Innovation Kern der NHT.

Die NHT verwaltet derzeit ca. 30.000 Wohnungen, Geschäftslokale, Garagen und Parkplätze. Darin sind über 17.000 Wohnungen enthalten, worin 40.000 Tirolerinnen und Tiroler wohnen. Im Jahr 2010 beträgt das Bauvolumen im Neubau und in der Sanierung € 94 Millionen. Insgesamt beschäftigen wir über 200 Dienstnehmer.

Mit diesem Bericht möchten wir zeigen, wie wir solides verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln verstehen und wie wir es mit Leben erfüllen. Wir empfinden uns als schützender und nicht geschützter Bereich.

Dir. DI (FH) Alois Leiter - Prof. Dr. Klaus Luggner
Geschäftsführung NEUE HEIMAT TIROL
Innsbruck im September 2011





Ökonomische Rahmenbedingungen





Ökonomische Rahmenbedingungen der NHT, die die ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit der NHT langfristig sichern

Die NHT verwaltet derzeit über 30.000 Objekte. Alleine in den fast 16.300 Wohnungen leben über 40.000 Tirolerinnen und Tiroler. Neben den Wohnungen verwaltet die NHT auch noch Geschäftslokale, Garagen und Parkplätze. Im Jahr 2011 beträgt das Investitionsvolumen in den Neubau und in die Sanierung € 92,50 Millionen. Insgesamt beschäftigen wir über 200 Dienstnehmer.

Um die ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit der NHT dauerhaft zu sichern, muss die Eigenkapitalbasis langfristig erhalten und laufend ausgebaut werden. Hier liegt der entscheidende Vorteil für unsere 40.000 Kundinnen und Kunden gegenüber den Mitbewerbern.

Unsere gute Eigenkapitalausstattung ist der Nachweis einer langfristig guten Wirtschaftsführung und das Ergebnis der durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgegebenen nicht ausgeschütteten kumulierten Gewinne über Jahrzehnte. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz erlaubt nur eine ganz geringe Gewinnausschüttung (ca. € 50.000 p. a.), obwohl der Gewinn 2010 € 5.746.238,73. betrug. Der nicht ausgeschüttete Gewinn bleibt seit Jahrzehnten körperschaftssteuerfrei im Unternehmen NHT und ermöglicht es Jahr für Jahr, die Kostenbelastung für unsere 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 dzt. keine Wertpapiere.

Die Strategie der NHT ist darauf ausgerichtet, durch optimales Wirtschaften einen möglichst soliden Jahresgewinn zu erarbeiten. Dieser soll den Wohnungssuchenden auch weiterhin leistbares Wohnen gewährleisten.

Das Eigenkapital der NHT beträgt im Jahr 2010 € 160,8 Mio. Zu beachten ist, dass der mehrgeschossige Wohnbau auf Grund des großen Investments und seiner Langfristigkeit immer mit einem Teil Eigenmitteln (dzt. ca. 18%), aber zu einem viel größeren Teil mit Fremdmitteln finanziert wird. Aus diesem Grund hat die NHT derzeit gegenüber der Wohnbauförderung und den Banken insgesamt € 455,9 Mio. an Verbindlichkeiten.

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





Wir handeln sozial verantwortungsvoll ...

1. ... weil wir seit über 70 Jahren alle unbebauten Grundstücke ohne Bankdarlehen finanziert haben.

Das spart den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern hohe, langfristige Mehrkosten. Derzeit haben wir € 75,9 Mio. (47% vom Eigenkapital) für die langfristige Ankaufsfinanzierung aller bereits von uns verbauten Mietwohngrundstücke (ca. 13.000 Mietwohnungen) ausgegeben, welche damit langfristig gebunden sind. Diese Beträge haben wir seit unserer Gründung vor über 70 Jahren Jahr für Jahr für den Ankauf der vorerst unbebauten Grundstücke ausgegeben, die in der Folge von uns mit Mietwohnungen verbaut wurden.

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. ... weil wir stets ausreichend unbebauten Grundstücksbestand vorhalten, dzt. im Ausmaß von fast 123.000 m². Hier sind € 23,4 Mio., das sind 15% vom Eigenkapital, gebunden bzw. investiert.

Wenn wir vom Bauvolumen 2011 ausgehen, haben wir unbebaute Grundstücke für nur drei bis vier Baujahre. Zu beachten ist, dass die Bauvorbereitungszeit zwischen Grundankauf und Wohnbaufertigstellung in der Regel drei bis vier Jahre liegt.

3. ... weil wir bei Mietwohnungen Instandhaltungsmaßnahmen in der Höhe von € 17,4 Mio. vorfinanziert haben (11% vom Eigenkapital).

Diese Vorfinanzierung bedeutet für unsere Mieter die schnellere Umsetzung von Energiesparmaßnahmen, Lifteinbauten, Sicherung der umfangreichen Wohnungssanierung bei Wohnungswechsel und sonstigen notwendigen Instandhaltungsarbeiten.





4. ... weil das restliche Eigenkapital wie folgt eingesetzt ist:

- gestundete Finanzierungsbeiträge der Mieter (€ 0,5 Mio.), 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) zur Mietsenkung. In den letzten fünf Jahren wurden € 36,1 Mio. zur Finanzierung der Baukosten verwendet.





Unsere Verantwortungsbereiche





NHT steht für Leistbarkeit der Wohnkosten

Wir handeln sozial verantwortungsvoll, weil wir durch gezielte Maßnahmen die Miethöhe dämpfen und damit zur Mittelstandssicherung, Armutsbekämpfung und Leistbarkeit für über 40.000 Tirolerinnen und Tiroler beitragen.

Das bedeutet konkret, dass die durchschnittliche Bruttomiete (inkl. aller Nebenkosten wie Tiefgarage, Heizung, Umsatzsteuer usw.) in der NHT 2010 € 5,48 je Nutzquadratmeter kostete (so waren zum Beispiel für eine 50 m² große Wohnung € 274,- zu bezahlen).

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

1. Ankauf leistbarer Grundstücke und Finanzierung mit langfristig zinsgünstigen Eigenmitteln ohne Tilgung statt langfristig teureren Bankdarlehen.
2. Der Kundschaft werden maximale Wohnbauförderungsleistungen des Landes Tirol geboten.
3. Die NHT optimiert laufend die Bewirtschaftungskosten (Hausbetreuung, Versicherung usw.) und verbessert ständig die Energiebewirtschaftung der Objekte.
4. Die NHT nützt nicht alle ihr nach dem Gesetz zustehenden Erträge aus. Bei den teuersten Mieten verzichtet die NHT vorübergehend auf Eigenmittelzinsen oder verlängert die Laufzeit bei den Bankdarlehen.





Allgemeine Leistungen für unsere Bewohner

Wir handeln sozial verantwortungsvoll ...

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

Das bedeutet, dass 13.000 Mietwohnungen mit ca. 30.000 Tirolerinnen und Tirolern sich um ihr Wohnrecht nicht sorgen müssen. Jedes Jahr kommen über 500 Wohnungen mit ca. 1.250 Bewohnerinnen und Bewohnern neu dazu. Die NHT ist also ein sehr wirksamer »Sicherheitsanker« für viele Familien. Bei fast 4.000 Miet- bzw. Eigentumswohnungen sind wir nicht Eigentümer, wohl aber Hausverwalter. So ist die NHT für ganz Tirol ein sozialer Sicherheitsanker.

2. ... weil wir 2010 durch unsere Präventionspolitik nur 1,3 Promille der 13.000 Mieter delogieren mussten.

Das waren 2010 17 Mietparteien, bei zwölf Kunden waren Mietrückstände der Grund dafür.

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

Damit ermöglichen wir vielen 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 WGG an den Mietvorgänger zu zahlen ist) zu zahlen ist, wird er über Wunsch der Mieter von der NHT vorfinanziert. Dafür ist ein Eigenmitteleinsatz der NHT in Höhe von einer halben Million Euro notwendig.

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

Diese werden nie mit Bank- sondern nur mit Eigenmitteln der NHT finanziert. Der Kapitaleinsatz der NHT Ende 2010 für diese Vorfinanzierungen beträgt € 23,4 Millionen. Damit ermöglichen wir die Errichtung leistbarer Wohnungen.





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

Seit 2006 werden Neubauten weitestgehend barrierefrei geplant. In den letzten Jahren haben wir 79 Lifte in Altbauten eingebaut. Damit sind praktisch alle Häuser, die neben dem Erdgeschoß mindestens drei weitere Stockwerke aufweisen, mit Liftanlagen erschlossen. Hier haben wir über € 9 Mio. investiert.

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 zugänglichen Bereichen festgelegt.

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

So wurden in den letzten 20 Jahren € 266,7 Mio. investiert (zusätzliche Wärmedämmung bei ca. 5.000 Wohnungen, Lifteinbauten, laufende Kleinreparaturen, Wohnungserneuerung bei Wohnungswechsel usw.). Um eine rechtzeitige Instandhaltung zu gewährleisten, finanziert die NHT viele Investitionen vor, derzeit im Ausmaß von € 17,4 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 40.000 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 der 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 total erneuern, die gekündigt und neu vermietet werden.

Im Sinne einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes übernimmt die NHT schon heute – vor einer allfälligen Änderung des Wohnrechts – eine erhöhte Instandhaltungspflicht in den Wohnungen (z. B. Boileraustausch). Das bedeutet, dass jährlich über 500 Altbauwohnungen bei Neuvermietung total saniert werden. Die neuen Bewohner haben direkt keine zusätzlichen Instandhaltungsaufwendungen zu tragen.

11. ... weil wir für die Sicherheit der Gelder der Bewohner und Bewohnerinnen 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 Mietern einbezahlten Kauttionen und Finanzierungsbeiträge (€ 3,7 Millionen Kauttionen; € 18,7 Millionen Anzahlungen für Eigentumswohnungen).

12. ... weil wir dzt. keine Gerichtsverfahren betreffend falsche Bewirtschaftungsabrechnung führen.





Leistungen für 66 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 € 23,4 Mio. halten wir 123.000 m² Grund für ein Bauvolumen von drei bis vier 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 in der Regel Altbaumietwohnungen nicht verkaufen.

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

3. ... weil wir den Gemeinden mit unseren Wohnungen die Möglichkeit eröffnen, den sozial Unterstützungswürdigen zu helfen und die Integration zu fördern.

4. ... weil wir immer in Abstimmung mit den Gemeinden leistbare Wohnungen errichten.

5. ... weil wir für die Gemeinden auch preisgünstige Seniorenheime, Schulen usw. errichten und ihnen helfen, die öffentlichen Mittel optimal 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 zentralbeheizte Hochhaus errichtet;
- 1967 die ersten »Wohnfernheizwerke« in Tirol – nämlich Innsbruck, Reichenau und Olympisches Dorf – errichtet. Mit den beiden Wohnfernheizwerken versorgen wir heute 1.800 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 gebaut;
- seit 1990 fast bei jeder Neuvermietung von nicht zentralbeheizten Wohnungen eine Etagenheizung – zumeist eine Gasheizung – 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 (25 kWh/Nm² und Jahr) gebaut;
- 2000 eine weitere Anlage in Innsbruck »Wohnen am Lohbach I« errichtet. Das war damals die erste Niedrigstenergieanlage (300 Wohnungen) mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (Komfortlüftung). Erfreulicherweise werden dort teilweise passivhausnahe Verbräuche bis zu 18 kWh/m² und Jahr erreicht;
- 2001 - 2004 sämtliche 220 Heizanlagen mit modernster Brennwerttechnik ausgerüstet;
- seit mehreren Jahren alle 253 Heizanlagen mit modernster Brennwerttechnik ausgerüstet;
- 2008 die beiden Fernheizwerke in Innsbruck Reichenau und Olympisches Dorf für die Energieerzeugung mit Pellets umgerüstet;
- 2009 die derzeit größte europäische Passivhauswohnanlage mit 354 Mietwohnungen in Innsbruck/Lodenareal fertiggestellt;





- 2009 aus Anlass des »70. Geburtstages« der NHT allen Mieterinnen und Mietern kostenlos der Energieausweis überreicht.
- ab 2011 alle neuen Projekte möglichst in Passivhausqualität geplant. Mit fast 1000 fertiggestellten Passivhauswohnungen und weiteren 500 in Projektvorbereitung gehören wir zu den Know-how-Führern in der EU.

Wir handeln sozial verantwortungsvoll ...

1. ... weil wir möglichst alle Neubauten seit vielen Jahren mit einem Heizenergiebedarf von 35 kWh/m² pro Jahr und ab 2012 alle Neubauprojekte möglichst in Passivhausqualität entwickeln.

2. ... weil wir in den letzten Jahren 101 Solaranlagen gebaut haben und 3.700 Wohnungen mit erneuerbarer Energie versorgen.

Die NHT betreibt ca. 11.000 m² Solarflächen, die fast alle über Fernabfrage optimal gewartet werden. Wir versorgen damit über 3.700 Wohnungen mit erneuerbarer Energie, heizen damit das Warmwasser auf und speisen zum Teil die Heizanlage.

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

So wurden in den letzten 20 Jahren über € 260,7 Mio. in die Instandhaltung der Wohngebäude investiert. Im Jahr 2010 waren es € 18 Mio. hauptsächlich für die zusätzliche Wärmedämmung.

Bis Ende 2011 haben wir fast alle zentralbeheizten mehrgeschoßigen Miethäuser mit einem Heizwärmebedarf von höchstens 60 kWh/m² Wärme pro Jahr ausgestattet. Bis Ende 2015 wollen wir alle nicht zentralbeheizten Miethäuser, die langfristig erhaltenswert sind, wärmetechnisch auf unter 70 kWh/m² 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 derzeit größte Passivhaus Europas mit 354 Mietwohnungen am Innsbrucker Lodenareal fertiggestellt. Das Energieziel lautet: ein Heizwärmebedarf unter 10 kWh/m² pro Jahr lt. Energieausweis. Bis Ende 2011 haben wir 1.000 Passivhauswohnungen fertiggestellt und weitere 500 in Bau. Damit gehören wir zu den führenden Know-how-Trägern Europas.

Am Lodenareal zahlen die Mieter je Monat und Nm² € 0,22 (Heizkosten ohne Warmwasserkosten inkl. Wartung und Strom für die Komfortlüftung). Für eine 50-Nm²-große Zweizimmerwohnung sind daher monatliche Heizkosten in Höhe von € 11,00 zu bezahlen!

5. ... weil wir von den 5.520 nicht zentralbeheizten Mietwohnungen mit Einzelofenheizung in den letzten Jahren durch 2.800 eine 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 zentralbeheizten Wohnungen eine Etagenheizung ein (ca. 100 Wohnungen pro Jahr). Insgesamt wurden also bei 50% der nicht zentralbeheizten Wohnungen Etagenheizungen eingebaut.

Leistung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die NHT beschäftigt über 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 73 Angestellte, 27 Arbeiter und über 100 freie Dienstnehmer. Da wir ein gesuchter Arbeitgeber sein wollen, bieten wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern arbeitsrechtlich ordentliche Rahmenbedingungen.

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, grundsätzlich 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 hat die NHT Kosten übernommen. Damit unterstreichen wir unser Bemühen, dem Anspruch des Kunden mit geschulten Mitarbeitern zu kommunizieren, nachzukommen. So haben in den letzten Jahren zahlreiche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Baumeister- und Konzessionsprüfungen bzw. postgraduale Studien absolviert. Allein in den letzten vier Jahren konnten 31 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,
Doktor der Rechtswissenschaften.
Berufsreifepfung
Zertifizierter Sachverständiger
Immobilienmakler- u. Immobilienverwalterassistent
Ausbildung zum Energieberater
Lehrlingsausbilderprüfung

Die Qualität unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeigt sich auch in einer Reihe von wissenschaftlichen Veröffentlichungen in der Mitarbeit bei verschiedenen Forschungsprojekten.





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

So beschäftigen und unterstützen wir dzt. zwei Lehrlinge, die »Lehre mit Matura« abzuschließen. Weitere dreizehn Lehrlinge haben wir ausgebildet und anschließend als Angestellte übernommen.

5. ... weil unsere Führungskräfte zeitgemäße, laufend evaluierte Personalentwicklungsinstrumente in ihrer Führungsarbeit einsetzen und die Knowhow-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 Großraum Innsbruck zur Förderung des öffentlichen Verkehrs den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein kostenloses Top-Ticket der IVB anbieten.

Leistung für die Tiroler Wirtschaft

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 € 145,2 Mio. sind wir einer der größten Partner der Tiroler Wirtschaft. Über die Multiplikatorwirkung sichert die NHT die Existenz vor allem von Klein- und Mittelbetrieben.





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 35 Architektenwettbewerbe unterstreichen unser Bemühen. Mit unseren Aktivitäten »Kunst am Bau« geben wir vielen Tiroler 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, Seraphisches Liebeswerk, Diakonie, ISD-Innsbrucker Soziale Dienste, Jugendland, Tiroler Blindenverband, Verein zur Erhaltung des Blinden- und Seniorenheimes St. Raphael, 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 Trigospreis 2007. Mit dem Trigospreis 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, ökologische und soziale Nachhaltigkeit gewährleistet, dass wir mehr 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 Einkommensbezieher stellt einen starken sozialen Beitrag dar.

Selbstverständlich erfüllen wir die Beschäftigungspflicht gemäß Behinderteneinstellungsgesetz.

1. LAND TIROL

Wir handeln sozial verantwortungsvoll, weil wir strategische Bauflächensicherung 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 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.

2. STADTGEMEINDE INNSBRUCK

Wir handeln sozial verantwortungsvoll, weil wir der Stadt derzeit für fast 6.000 NHT-Mietwohnungen in Innsbruck eine Besiedlungsmöglichkeit ohne Kosten bieten.

Dadurch hat die Stadtgemeinde die Möglichkeit der Direktvergabe von günstigen kündigungs- 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. 200 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, nhtiro1@nht.co.at
www.neueheimattiro1.at



