



Sorgsam 16

CSR-Report
2016

nhtiroel@nht.co.at
neueheimattiroel.at

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpstraße 47
6020 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369





Inhalt

- 03 Vorwort Geschäftsführung
- 04 Das Unternehmen
- 05 Ökonomische Rahmenbedingungen
- 07 Leistbarkeit der Wohnkosten
- 09 Die Leistungen des Unternehmens
- 10 Allgemeine Leistungen für unsere Bewohnerinnen und Bewohner
- 13 Leistungen für 78 Tiroler Gemeinden
- 14 Leistung für die Umwelt
- 18 Leistung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- 21 Leistungen für soziale Einrichtungen
- 23 Leistung für die Tiroler Wirtschaft und für die Arbeitsplatzsicherung
- 23 Leistungen für eine zeitgemäße Baukultur, Architektur und Kunst
- 24 Leistungen für unsere Gesellschafter
- 26 Impressum

Der jährliche Corporate Social Responsibility Report NEUE HEIMAT TIROL (CSR-Report NHT 2016) 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 31.12.2016.

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 sehen wir uns als soziales Bollwerk gegen Wohnungsnot in einem Bundesland mit überdurchschnittlich hohen Wohnkosten.

Wir wollen nachhaltig der folgenden Generation mehr übergeben, als wir von der vorangegangenen übernommen haben. Daher ist das NHT-Unternehmensziel langfristig auf Werterhalt und Wertzuwachs ausgerichtet und nicht kurzfristig auf Gewinnausschüttung orientiert! Erst durch unsere ökonomische Nachhaltigkeit können wir eine soziale und ökologische Nachhaltigkeit bieten.

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 zeigen wir, wie wir solides, verantwortungsvolles, unternehmerisches, nachhaltiges Handeln verstehen und wie wir es mit Leben erfüllen.



Vorwort

Hannes Gschwentner
DI Mag. Markus Pollo
Geschäftsführung NHT

Bei der NEUEN HEIMAT TIROL handelt es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und sie firmiert als Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Innsbruck. Gemäß Gesellschaftervertrag arbeitet sie ausschließlich im Bundesland Tirol. Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck sind ihre gleichberechtigten Gesellschafter. Die Firma „Innsbrucker Stadtbau GmbH“ ist eine gemeinsame Tochterfirma mit der Stadt Innsbruck.

Die Gesellschaft wird von einem kaufmännischen und einem technischen Geschäftsführer geleitet. Ein jährlicher Wirtschafts- und Strategieplan gibt die Jahresziele vor.

Das Unternehmen in Zahlen

Eigentümer:	Land Tirol und Stadt Innsbruck
Bilanzsumme:	1,034 Milliarden Euro
Eigenmittelquote:	24,83 % gemäß §23 URG
Bauvolumen:	139,4 Millionen Euro
Verwaltete Wohnungen:	18.396 davon 14.373 Mietwohnungen und 4.023 Eigentumswohnungen
Verwaltete Einheiten:	36.460 (inkl. Parkplätze, Garagen, Lokale und Heime)
Kunden:	rund 46.000 Menschen
Gemeinden:	78
MitarbeiterInnen:	106 Angestellte 25 ArbeiterInnen / HausbetreuerInnen 93 freie DienstnehmerInnen
Beteiligungen:	Innsbrucker Stadtbau GmbH 51 % NEUE HEIMAT TIROL, 49 % Stadt Innsbruck

Die NHT verwaltet derzeit über 36.460 Einheiten. Alleine in den rund 18.400 Wohnungen leben in etwa 46.000 Tirolerinnen und Tiroler. Neben den Wohnungen verwaltet die NHT auch Geschäftslokale, Garagen und Parkplätze. Im Jahr 2016 betrug das Investitionsvolumen in den Neubau und in die Instandhaltung € 139,4 Millionen. Insgesamt beschäftigen wir über 220 Angestellte, Arbeiter und freie Dienstnehmer.

Um die ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit der NHT dauerhaft zu sichern, muss die Eigenkapitalbasis langfristig erhalten und laufend ausgebaut werden. Beachtenswert ist, dass wir durch unsere sparsame und effiziente Organisation die zulässigen Richtsätze um 35,8 % in der Haus- und 43,0 % in der Bauverwaltung unterschreiten.

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 geringe Gewinnausschüttung (derzeit € 50.870,98 p. a., dies entspricht 2,54 % vom Stammkapital). Hier liegt ein entscheidender Vorteil für die Kundinnen und Kunden gegenüber den Mitbewerbern. Der restliche nicht ausgeschüttete Gewinn bleibt Körperschaftssteuerfrei 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 nicht gehortet, sondern sofort wieder investiert (Grundankäufe, Vorfinanzierung Instandhaltung usw.). Die NHT verfügt über keine Wertpapiere.

Die Strategie der NHT ist darauf ausgerichtet, durch effizientes Wirtschaften einen möglichst soliden Jahresgewinn zu erarbeiten. Das Eigenkapital betrug im Jahr 2016 € 251,88 Mio. Dabei ist zu erwähnen, dass der mehrgeschossige Wohnbau auf Grund des großen Investments und seiner Langfristigkeit immer mit einem Teil Eigenmittel (durchschnittlich 14,4%), aber zu einem viel größeren Teil mit Fremdmitteln finanziert wird. Aus diesem Grund hat die NHT derzeit gegenüber der Wohnbauförderung und den Banken insgesamt € 655,87 Mio. an Verbindlichkeiten.

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

1. Seit unserer Gründung vor über 75 Jahren haben wir alle bebauten Grundstücke ohne Bankdarlehen finanziert (derzeit € 89,9 Mio. – das sind 35,69 % des Eigenkapitals). Das spart den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern dauerhaft Mehrkosten. 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 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.

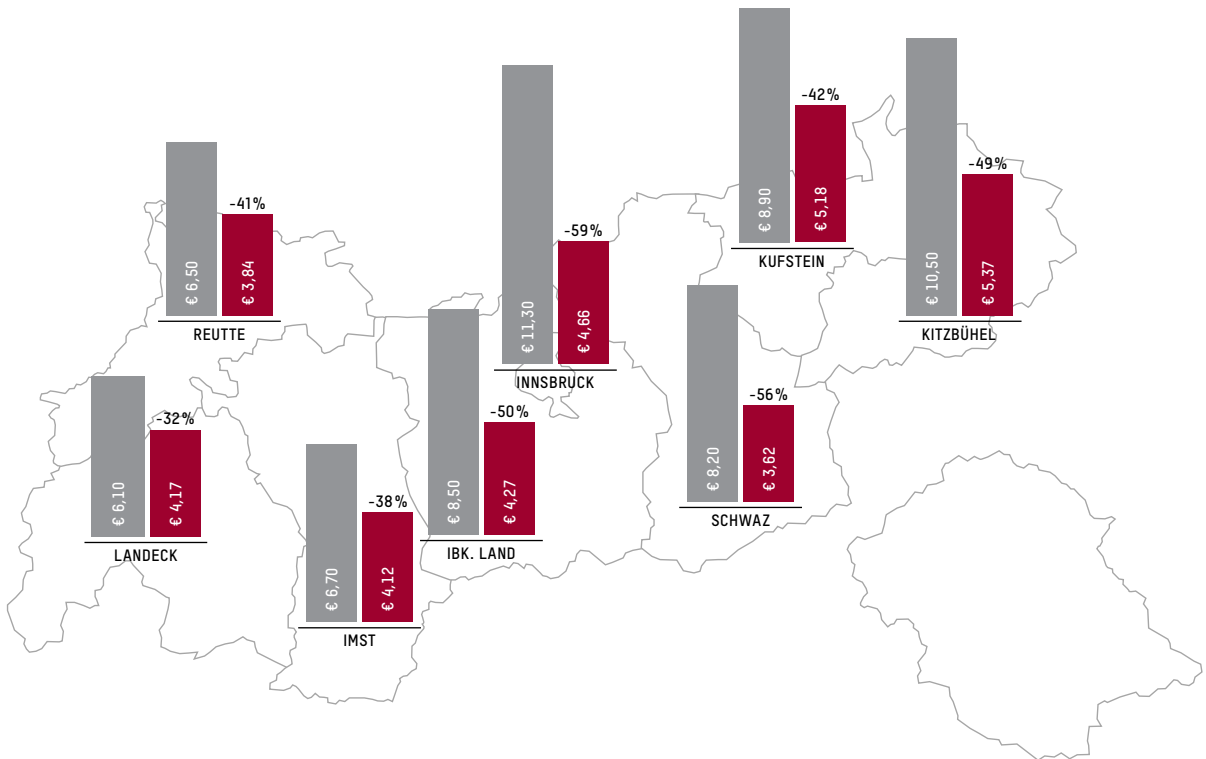
2. Wir sind bestrebt, stets einen ausreichenden unbebauten Grundstücksbestand vorzuhalten. Dieser beläuft sich auf über 64.609 m². Hier sind € 7,14 Mio. (3 % des Eigenkapitals) gebunden bzw. investiert. Wenn wir vom Bauvolumen 2016 ausgehen, haben wir unbebaute Grundstücke für 1 bis 2 Baujahre. Zu beachten 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 € 27,9 Mio. vor (11 % des Eigenkapitals). Diese Vorfinanzierung bedeutet für unsere Mieterinnen und Mieter die schnellere Umsetzung von Energiesparmaßnahmen, Liffeinbauten, Sicherung der umfangreichen Wohnungssanierung 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



2016 errichtete die NEUE HEIMAT TIROL 425 neue Mieneinheiten.

Für diese Wohnungen bezahlen die Mieterinnen und Mieter durchschnittlich rund die Hälfte der allgemein üblichen Marktpreise.

 **Tiroler Immobilienpreisspiegel 2016**
Mietpreis Euro pro Nutzquadratmeter

 **NHT Nettomietzins**
Mietpreis Euro pro Nutzquadratmeter

Wir handeln sozial verantwortungsvoll, weil wir durch gezielte Maßnahmen die Miethöhe dämpfen und damit zur Mittelstandssicherung, Armutsbekämpfung und Leistbarkeit des Wohnens für über 36.000 Tirolerinnen und Tiroler beitragen.

Das bedeutet konkret, dass die durchschnittliche Bruttomiete (inkl. aller Nebenkosten wie Tiefgarage, Heizung, Umsatzsteuer usw.) in den 14.373 Mietwohnungen der NHT 2016 € 7,38 je Nutzquadratmeter kostete. So waren zum Beispiel für eine 50 m² große Wohnung € 369,- zu bezahlen.

Unsere Mietdämpfungspolitik entlastet unsere Kundinnen 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 mit rund € 0,37 je Monat und Nutz-m² sehr niedrig. Wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex sind die Heizkosten in den letzten 30 Jahren um über 60 % gesunken.
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.

Sozialer Wohnbau:

Vergabe von rund 1.000 Wohnungen jährlich durch die Gemeinden

Durchschnittliche Bruttomiete:

€ 7,38 je Nutzquadratmeter

Mietverhältnis:

In der Regel unbefristet mit Kündigungs- und Preisschutz

Laufende Instandhaltung:

27,9 Millionen Euro (2016)
Über 80 nachträgliche Lifteinbauten

Kundenfreundlichkeit:

»One face to the customer«
Direkte Ansprechpartner für unsere Kundinnen und Kunden

Passivhaus Know-how:

4.204 Passivhauswohnungen fertiggestellt bzw. in Bau

Durchschnittliche Heizkosten bei zentralbeheizten Wohnungen:

€ 0,37 je Monat und Nutzquadratmeter (wie in den 70er Jahren)

Durchschnittliche Betriebskosten:

€ 1,47 je Monat und Nutzquadratmeter

Solarflächen:

16.000 m² für 5.678 Wohnungen

Anteil erneuerbare Energien:

43 % der zentralbeheizten Wohnungen

Wirtschaftsfaktor:

Jährlich rund € 205 Millionen Wertschöpfung durch das im Land Tirol
vergebene Auftragsvolumen

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 36.000 Tirolerinnen und Tirolern in über 14.300 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 2016 durch unsere Delogierungsprävention nur 21 Mieter (1,46 Promille) der 14.373 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.

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 2016 € 7,14 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 85 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, im Jahr 2016 im Ausmaß von € 27,9 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 46.000 Bewohnerinnen und Bewohner eine Notruferreichbarkeit eingerichtet haben. Das bedeutet, dass auch außerhalb unserer Bürozeit ein sachkundiger Ansprechpartner über Handy erreichbar ist.

10. ... weil wir in Tirol eine Vorreiterrolle einnehmen und im Wohnungsbestand schon seit langem jene Wohnungen sanieren, die 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 in Höhe von dzt. € 44 Mio.



Die Sicherheit und Zufriedenheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner ist uns ein wichtiges Anliegen. Darum sorgen wir für ein wohlthuendes und zeitgemäßes Dach über dem Kopf.

12. ... weil wir ca. 60 % unseres Mietwohnbestandes (ca. 8.300 Wohnungen) im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur WGG-Miete vermieten 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- und Verbesserungsbeitrag	€ 2,00 / Nm ²	€ 100,00
Beitrag für die nächste wohnungssuchende Generation	€ 1,75 / Nm ²	€ 87,50
WGG Grundmiete		
Betriebs- und Verwaltungskosten	€ 1,73 / Nm ²	€ 86,50
Heizkosten	€ 0,37 / Nm ²	18,50
Nettomiete		€ 292,50
Umsatzsteuer		€ 31,10
Bruttomiete		€ 323,60

Diese zentralbeheizte 50 m² große Wohnung kostet daher inkl. Tiefgaragenparkplatz € 324. Auf die Betriebskosten hat die NHT keinen Einfluss, weil diese Kosten vom jeweiligen Verbraucherverhalten abhängen.

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 einem unpersönlichen Callcenter »landen«.

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 € 7,14 Mio. halten wir über 64.609 m² Grund für ein Bauvolumen von einem bis zwei Jahren vor.

2. ... weil alle neuen Miet- und Eigentumswohnungen bzw. die freierwerbenden Altbaumietwohnungen (über 1.000 Wohnungen jährlich) **jeweils von der Gemeinde vergeben werden**. 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, Kindergärten usw. errichten und ihnen helfen, ihre öffentlichen Mittel optimal und effizient einzusetzen.

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 NHT-Fernheizwerken 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;

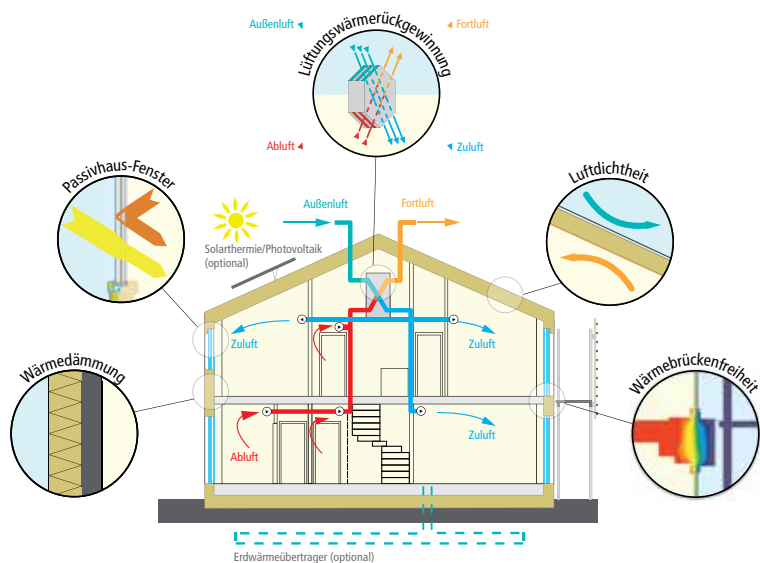
2009 und 2011 das derzeit größte europäische Passivhauswohngeviert mit 354 Mietwohnungen in Innsbruck/Lodenareal bzw. das Olympische Jugenddorf mit 444 Wohnungen fertig gestellt;

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!

2016 gemeinsam mit der Technischen Universität Wien die wissenschaftliche Studie „Ökobilanzierung Lodenareal“ durchgeführt, in der einerseits die graue Energie (energetischer Aufwand für die Herstellung des Gebäudes) und andererseits die roten Energieverbräuche, die für den Betrieb verwendet werden, eruiert und analysiert wurden.

Ein Ausstieg aus fossilen Brennstoffen bei zentralbeheizten Anlagen bis 2030 geplant.



Die 5 Grundprinzipien für das Passivhaus

© 2016 Passivhaus Institut - Prof. Dr. Wolfgang Feist

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 Neubauprojekte möglichst in Passivhausqualität (unter 10 kWh/m²) errichten. Mit 2.670 fertiggestellten, ca. 1.200 in Bau befindlichen und 600 projektierten Passivhauswohnungen gehören wir zu den Know-how-Führern über die Grenzen Österreichs hinaus.

2. ... weil wir in den letzten Jahren bei 186 Bauvorhaben Solaranlagen installiert haben und damit 5.400 Wohnungen, Heime und Schulen mit solarer erneuerbarer Energie versorgen. Die NHT betreibt 15.977 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 2016 waren es € 27,9 Mio. hauptsächlich für eine zusätzliche Wärmedämmung.

Die laufende Optimierung der Heizanlagen, der Wärmedämmungen und der Umstieg auf erneuerbare Energie führen dazu, dass sich der Heizwärmebedarf bei allen zentral beheizten Mietwohnungen bei maximal 60-70 kWh/m²/Jahr bewegt.

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 eigenes Fachpersonal für Energiefragen hauptberuflich angestellt. Deren Aufgabe ist die laufende 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 Passivhausquartier Europas mit 354 Mietwohnungen am Innsbrucker Lodenareal fertiggestellt. Durch den Bezug des 3. Olympischen Dorfes mit 444 Passivhauswohnungen im Jahr 2011 wurde dieses noch übertroffen und abgelöst. Der Heizwärmebedarf lt. Energieausweis beläuft sich unter 10 kWh/m²/Jahr (Wohnbauförderung).



Wir investieren verstärkt in saubere Energie. So wurden bei unseren Wohnanlagen insgesamt 15.977 m² Solarflächen und 376 m² Photovoltaikflächen errichtet und versorgen dadurch 5.678 Haushalte in Tirol mit erneuerbarer Energie.

5. ... weil wir bei unseren 13.000 zentralbeheizten Wohnungen bereits 43 % mit erneuerbarer Energie (regenerativen Energieträgern) versorgen.

6. ... weil die Mieterinnen und Mieter oder die NHT selbst 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 Gasetagenheizung 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 224 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 106 Angestellte, 25 Arbeiterinnen und Arbeiter und 93 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 mit Matura
Lehrabschlussprüfung Immobilienkauffrau
Lehrabschlussprüfung Finanzdienstleistungskaufmann

Konzessionsprüfung Makler/Bauträger/Hausverwalter
HTL-Abschluss für Berufstätige für Bautechnik/Hochbau
Baumeisterprüfung
MCI-Lehrgang Personalmanagement
Master of Laws/Master of Business
Master of Science
Bachelor of Science
Doktor der Rechtswissenschaften
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
Berufsreifeprüfung
Buchhalterprüfung
Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung
Verleihung des Titels „Ingenieurin“ bzw. „Ingenieur“
Emergency and Evacuation Plans for World Heritage Sites
Diplom Europäischer EnergieManager
Experte für Örtliche Bauaufsicht (AS+C Zertifizierungsschema P03)
Ausbildung zur eingetragenen Mediatorin gem. Zivilrechts-Mediationsgesetz
Berater/in für bauliche und gestalterische Barrierefreiheit
CIS - Datenschutzbeauftragter
Liegenschaftsbewertung/Universitätsveranstaltung Donau-Universität Krems
Studium zur technischen Gebäudeausrüstung DI (FH)
Zertifizierter Sachverständiger Österreichs

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 zum Bilanzstichtag 31.12.2016 zwei Lehrlinge, die die »Lehre mit Matura« verfolgen. Weitere 16 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 vier 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, Impfkation, 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.

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, Tiroler Soziale Dienste, 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 sowie zahlreiche Sozial- und Gesundheitssprengel in vielen Tiroler 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.



Wohn- und Pflegeheim
Natters

Das Vorzeigeprojekt wird in
Passivhausqualität realisiert.
Fertigstellung Frühjahr 2018

Kunst am Bau
Wohnanlage Absam,
Daniel-Swarovski-Straße 45
Künstlerin: Elke Maier



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 € 205 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. Über 97 % der Bauaufträge werden von Tiroler Firmen abgewickelt.

Leistung für die Tiroler
Wirtschaft und für die
Arbeitsplatzsicherung

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 eine
zeitgemäße Baukultur,
Architektur und Kunst

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

Stadtgemeinde Innsbruck

Wir handeln sozial verantwortungsvoll, weil wir der Stadt derzeit für fast 7.500 NHT-Mietwohnungen in Innsbruck eine Besiedlungsmöglichkeit ohne Kosten bieten. Dadurch hat die Stadtgemeinde die Möglichkeit der Direktvergabe von günstigen kündigungs- und preisgeschützten Wohnungen vor allem 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.

20,7 Mio. €

Jahresüberschuss 2016

480

fertiggestellte
Wohnungen 2016

131

Angestellte und
ArbeiterInnen

Gesamteinheiten in Verwaltung

36.400

553 Wohnungen

Fertigstellung
2017 geplant

Gesamtbauvolumen

139,4 Mio.€

davon

27,9 Mio.€

für energiesparende Maßnahmen

Bei rund 2/3 der
14.300 Mietwohnungen
Hauptmietzins unter

4,-

In **93** Tiroler
Gemeinden
aktiv

Impressum

Herausgeber:
NEUE HEIMAT TIROL

Redaktion:
platzermedia, Innsbruck
Fotos: NHT Archiv

Grafik: in the headroom, Innsbruck
Satz: Christian Waha, Innsbruck

Druck: ÖKO-Druckerei Pircher,
Ötztal-Bahnhof

gedruckt auf umweltfreundlichem,
chlor- und säurefrei gebleichtem
Papier

NHT