



Stadtsiedlung
Heilbronn

NACHHALTIGKEITSBERICHT

2018

INHALT

4 Vorwort

DIE 20 PUNKTE DES DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSKODEX

5 Nachhaltigkeitsstrategie

- 5 ▶ 1. Strategische Analyse und Maßnahmen
- 6 ▶ 2. Wesentliche Einflussfaktoren
- 7 ▶ 3. Nachhaltigkeitsziele
- 8 ▶ 4. Tiefe der Wertschöpfungskette

9 Prozessmanagement

- 9 ▶ 5. Verantwortungsbereiche
- 9 ▶ 6. Regeln und Prozesse
- 10 ▶ 7. Kontrolle
- 10 ▶ 8. Anreizsysteme
- 11 ▶ 9. Beteiligung von Anspruchsgruppen
- 13 ▶ 10. Innovations- und Produktmanagement

15 Umwelt

- 15 ▶ 11. Nutzung von natürlichen Ressourcen
- 16 ▶ 12. Ressourcenmanagement
- 16 ▶ 13. Klimarelevante Emissionen/Treibhausgase

17 Gesellschaft

- 17 ▶ 14. Arbeitnehmerrechte
 - 17 ▶ 15. Chancengerechtigkeit
 - 19 ▶ 16. Qualifizierung
 - 19 ▶ 17. Menschenrechte
 - 20 ▶ 18. Gemeinwesen
 - 20 ▶ 19. Politische Einflussnahme
 - 21 ▶ 20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten
-

VORWORT

SEHR GEEHRTE LESERINNEN UND LESER,

die Stadsiedlung Heilbronn ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Heilbronn und steht für mehr als 160 Jahre nachhaltiges Wirtschaften in der Region. 1856 gegründet als Unternehmen für 40 Wohneinheiten, sind wir heute mit rund 3.800 Wohnungen der größte Anbieter von Wohnraum in Heilbronn. Bis zum Jahr 2025 soll der eigene Bestand um weitere 700 Einheiten auf 4.500 Wohnungen wachsen. Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Wohngesundheits und Ressourcenschonung. Über den nachhaltigen Bau und Erhalt unserer Wohnungen hinaus sehen wir uns in der Verantwortung für das Gemeinwesen in der Stadt Heilbronn und in den einzelnen Quartieren. Wir kümmern uns um die Bedürfnisse von Mietern und Mitarbeitern, achten auf einen fairen Umgang mit Auftragnehmern, unterstützen Wirtschaftsförderung und Wissenschaft und engagieren uns in sozialen und kulturellen Projekten ebenso wie im Sport.

Die Jahre 2016 bis 2018 waren geprägt von den vier innovativen und im besonderen Maß nachhaltigen Bauprojekten als Bestandteil der Bauausstellung für die Bundesgartenschau 2019 in Heilbronn. Drei Häuser wurden in Holzhybridbauweise erstellt, darunter mit dem SKAIO das mit rund 34 Metern aktuell höchste Wohnhaus Deutschlands in Holzbauweise. Insgesamt entstanden so 93 Mietwohnungen, die langfristig im Bestand des Unternehmens verbleiben. Mit einem Anteil von rund 40 Prozent öffentlich geförderter Wohnungen wird der soziale Aspekt der Nachhaltigkeit in ganz besonderer Weise berücksichtigt. Wir freuen uns, dass unser umfangreiches und nachhaltiges Engagement für die Stadt Heilbronn und ihre Bewohner überzeugt. Das große Interesse beim Fachpublikum und auch bei den übrigen Besuchern der am 17. April 2019 eröffneten Bundesgartenschau hat uns sehr gefreut.



Wir dokumentieren unser Engagement in Sachen Nachhaltigkeit seit 2013 und haben als eines der ersten Unternehmen der Wohnungswirtschaft die Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) unterzeichnet. Anhand von 20 Kriterien legen wir seit 2015 regelmäßig offen, was wir als kommunales Wohnungsunternehmen tun, um die Herausforderungen im Bereich Bauen und Wohnen mit Rücksicht auf Umwelt und Gesellschaft zu meistern. So schaffen wir Transparenz und Vergleichbarkeit.

Ihr Dominik Buchta

Geschäftsführer der Stadsiedlung Heilbronn GmbH

NACHHALTIGKEITS- STRATEGIE

1. Strategische Analyse und Maßnahmen

Das Unternehmen legt offen, wie es für seine wesentlichen Aktivitäten die Chancen und Risiken im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung analysiert. Das Unternehmen erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.

DAS UNTERNEHMEN UND SEINE AKTIVITÄTEN

Die Stadtsiedlung Heilbronn ist die kommunale Wohnbautochter der Stadt Heilbronn und gemäß Gesellschaftervertrag schwerpunktmäßig in Heilbronn tätig. Unser Kerngeschäft sind die Entwicklung und der Erhalt von Wohnraum. Dabei wollen wir folgende Ziele in Einklang bringen:

- ▶ Nachhaltige Entwicklung der Stadt Heilbronn sowie der einzelnen Quartiere in den Bereichen Bau, Gestaltung und Ökologie
- ▶ Schutz und Erhalt unserer Umwelt
- ▶ Schaffung und Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu sozial vertretbaren Bedingungen
- ▶ Schaffung von barrierefreiem Wohnraum für Familien, in denen Menschen mit Bewegungseinschränkungen leben
- ▶ Schaffung und Erhalt von funktionierenden sozialen Strukturen für die Bewohner, wobei wir in unseren Quartieren Integration, Inklusion sowie das Zusammenleben unterschiedlicher Alters- und Bevölkerungsschichten fördern
- ▶ Langfristiger ökonomischer Nutzen für das Unternehmen

Über diesen Kernauftrag hinaus verstehen wir uns als Dienstleister für unsere Alleingesellschafterin, die Stadt Heilbronn. Mit unseren Dienstleistungen erwirtschaften wir zusätzliche Erträge, die wir in den Wohnungsbau investieren. Im Rahmen von Stadtentwicklung und Stadtumbau sind wir für die Stadt Heilbronn auf folgenden Feldern tätig:

- ▶ In der Wirtschaftsförderung, zum Beispiel bei der Errichtung und dem Betrieb der Innovationsfabrik oder des „Zukunftsparks Wohlgelegen“
- ▶ Bei Bau und Pflege von Bildungsinfrastruktureinrichtungen, zum Beispiel Kitas, (Hoch-)Schulen, Theater, Bibliotheken und Museen
- ▶ Als Bauträger und Dienstleister rund um die jeweilige Immobilie
- ▶ Im Projektmanagement für öffentliche und private Auftraggeber

CHANCEN UND RISIKEN FÜR DIE NACHHALTIGE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Als kommunales Wohnungsunternehmen erfüllen wir einen im Gesellschaftsvertrag verankerten Auftrag für die Stadt Heilbronn. Die dauerhafte und nachhaltige Erfüllung dieses Auftrags erfordert ein wirtschaftlich solides Fundament mit einer stabilen Eigenkapitalquote und einer langfristig auskömmlichen Ertragslage.

Aus den strategischen Geschäftsfeldern unseres Unternehmens ergeben sich sowohl Chancen als auch Risiken. Zur langfristigen Sicherung von Unternehmen und Wohnungsbestand erfolgt daher stets eine sorgfältige Chancen-Risiken-Abwägung unter sozialen und ökologischen Aspekten. Chancen müssen nicht immer und vollumfänglich mit wirtschaftlichem Erfolg verknüpft sein. Risiken dagegen dürfen das Unternehmen bei Misserfolg auf keinen Fall in wirtschaftliche Nöte oder Schieflagen bringen.

Chancen für unser Unternehmen bestehen in der weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum im Oberzentrum Heilbronn. Alle Prognosen gehen von einem Einwohnerwachstum bis mindestens zum Jahr 2025 aus. Aus diesem Grund stellt sich das Unternehmen auf weitere Investitionen in den Mietwohnungsbau ein. Bis zum Jahr 2025 sollen 800 weitere neue Wohneinheiten entstehen. Das Unternehmen wird dann voraussichtlich über rund 4.500 Wohnungen verfügen. Mit dieser Entwicklung stärken wir unsere Marktposition als größter Wohnungsanbieter der Region und ergänzen unser Portfolio mit marktgerechten, zukunftsfähigen Wohnungen.

Unser aktives Risikomanagement erfasst alle Unternehmensaktivitäten und beinhaltet neben einem internen Kontrollsystem und Controlling auch eine fortgesetzte Risikoberichterstattung. Alle Investitionen werden angemessen geplant und vor ihrer Realisierung auf Rentabilität, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

- ▶ Im Mietwohnungsbau führen wir Wirtschaftlichkeitsberechnungen mittels dynamischer Verfahren (vollständiger Finanzplan – VoFi) durch. Dasselbe gilt für Modernisierungsmaßnahmen.
- ▶ Die Strategie der durchgehenden Modernisierung unseres Wohnungsbestands hat das Ziel, die Betriebskosten für unsere Mieter langfristig in einem vertretbaren Rahmen zu halten. Dennoch können wir nicht ausschließen, dass die Mietnebenkosten steigen, da Energiepreise sowie Lohn- und Materialkosten voraussichtlich weiter steigen werden.

2. Wesentliche Einflussfaktoren

Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der Nachhaltigkeit einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben und wie es diese Aspekte in der Strategie berücksichtigt und systematisch adressiert.

Die Strategien für die Bestandsbewirtschaftung umfassen im Wesentlichen:

- ▶ Energetische Optimierung der Objekte unter Beachtung der ökonomischen und sozialen Vertretbarkeit
- ▶ Anpassung an die Anforderungen des demografischen Wandels
- ▶ Neuordnung und Nachverdichtung von Quartieren durch schwellenfreien Neubau
- ▶ Ausrichtung von Modernisierung und Neubau an den Anforderungen der Wohngesundheit
- ▶ Gewährleistung eines ausreichenden Angebots an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt

Die Ziele unseres Baurärgeschäfts sind der Erhalt und die Pflege der eigenen Bestände sowie die Eigentumbildung für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Zur zielgerichteten Ansprache dieser Klientel haben wir im Jahr 2002 eine Tochtergesellschaft gegründet. Der Geschäftszweck dieser Gesellschaft ist die sozial verträgliche Privatisierung von Mietwohnraum. Hinzu soll das Baurärgeschäft in der Region Heilbronn-Franken kommen. Baurägerobjekte in der Stadt Heilbronn werden von der Muttergesellschaft vorwiegend im Rahmen von Quartiersumbauprojekten realisiert.

3. Nachhaltigkeitsziele

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und/oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele gesetzt und operationalisiert werden und wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird.

Um unsere Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, haben wir einen Fünfjahresplan erstellt, der von der Beteiligungsverwaltung der Stadt Heilbronn kontrolliert wird. Unser Jahresüberschuss soll eine moderate und stetige Aufwärtsentwicklung nehmen. Bestandsoptimierung geht dabei stets vor Gewinnmaximierung. Die langfristige Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände ist unser wichtigstes Nachhaltigkeitsziel. Unsere Eigenkapitalquote soll langfristig zwischen 20 und 25 Prozent betragen und die 20-Prozent-Marke nicht unterschreiten.

ÖKONOMISCHE ZIELE

Unser Immobilienbestand wird durch laufende Instandhaltung in seinem Wert erhalten. In Teilen wird dieser Wert sogar durch Modernisierung gesteigert. Neubauten verjüngen das Portfolio und bauen es zukunftsfähig aus. Das Portfolioziel für das Jahr 2025 sieht einen eigenen Wohnungsbestand von ca. 4.500 Einheiten vor. Im Jahr 2030 sollen ca. 4.800 Einheiten erreicht sein. Strategisch wird dieses Ziel in mehreren Etappen durch Nachverdichtung, Neubau und gezielte Bestandsankäufe erreicht.

ÖKOLOGISCHE ZIELE

Durch Reduzierung unseres Energie- und Ressourcenverbrauchs, Verringerung unseres CO₂-Ausstoßes sowie die Förderung des Einsatzes regenerativer Energien halten wir die negativen ökologischen Auswirkungen unseres Betriebs gering.

SOZIALE ZIELE UND AKTIVITÄTEN

Wir pflegen einen partnerschaftlichen Umgang mit unseren Lieferanten und optimieren die Prozesse der Zusammenarbeit, zum Beispiel mit der Einführung spezieller Software („Handwerkerkopplung“).

Wir haben geschulte Mitarbeiter für die individuelle Mieterberatung. Mieter und Mietinteressenten werden in einem Kunden-Service-Center sowie telefonisch und schriftlich beraten und informiert. Eine zweimal jährlich erscheinende Mieterzeitung, regelmäßige Mieterfeste und ein jährlich ausgelobter Blumenschmuckwettbewerb fördern zusätzlich den Kontakt. Im Zuge der digitalen Transformation soll es weitere Möglichkeiten der Kommunikation geben. Im Jahr 2019 erfolgt ein Relaunch unserer Website mit Vorbereitung eines Kundenbereichs und einer eigenen Mieter-App.

Die Quote für preisgebundenen (geförderten) Wohnraum soll bei unseren Neubauvorhaben regelmäßig zwischen 30 und 40 Prozent liegen. Es werden entsprechende Standards vorgegeben und Nachhaltigkeitsaspekte besonders berücksichtigt. Die Barrierearmut für altersgerechtes Wohnen und die Steigerung des Anteils an behindertengerechten Wohnungen stehen im Fokus. Die Entwicklung beim preisgebundenen Wohnraum ist jedoch wesentlich von den Rahmenbedingungen der Landeswohnraumförderung abhängig.

4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung haben und bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.

Als lokaler Anbieter von Wohnraum arbeiten wir hauptsächlich mit lokal und regional ansässigen Handwerksbetrieben, Bauunternehmen, Generalunternehmern und sonstigen Lieferanten zusammen.

Für die laufende Instandhaltung unseres eigenen Wohnungsbestands schließen wir Einheitspreisabkommen (EPA) mit regionalen Anbietern ab. Seit 2014 stellen wir besondere Anforderungen an die Verwendung wohngesunder Materialien (Sentinel).

Wir geben in unseren Ausschreibungen genau vor, welche Anforderungen wir an die Nachhaltigkeit der zu verwendenden Baustoffe und weiteren Materialien stellen. Die Kontrolle der Wertschöpfungskette bis zur Herstellung der Baustoffe entzieht sich jedoch oft unserem Einflussbereich. Daher geben wir die gesetzlichen Vorgaben in unseren Vertragsbestimmungen verbindlich weiter.

PROZESS- MANAGEMENT

5. Verantwortungsbereiche

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens liegt bei der Geschäftsführung. Die relevanten Daten für das Reporting erfasst unser Finanz- und Rechnungswesen. Die operative Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsziele liegt bei den Fachabteilungen.

Im Berichtsjahr 2014 haben wir eine „Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit“ für die Ausarbeitung und die ständige Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie eingerichtet. Die Führung der Gruppe liegt bei unserem Prokuristen, dem Leiter des Bestandsmanagements.

Die „Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit“ definiert unsere Nachhaltigkeitsziele, ermittelt regelmäßig ihren Erreichungsgrad und dokumentiert den aktuellen Stand in einem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht. Die Geschäftsführung als höchstes Leitungsorgan wird in regelmäßigen Sitzungen des Führungskreises (Geschäftsführung, Abteilungsleiter und deren Stellvertreter) über die Geschäftstätigkeit, die Projektfortschritte und die damit verbundenen Risiken und Chancen informiert.

6. Regeln und Prozesse

Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.

Bei der Ausschreibung von Bauvorhaben geben wir die Verwendung nachhaltiger Baustoffe vor. Das Thema Wohngesundheit steht im Mittelpunkt, sowohl bei Neubauten als auch bei der Sanierung bzw. Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands. Wir fordern von unseren Lieferanten und Handwerksbetrieben die Verwendung emissionsarmer Materialien ein. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird über die EPA mit unseren

Standardhandwerkern sichergestellt.

Die Geschäftsführung berichtet in zwei Mitarbeiterversammlungen pro Jahr über die gesamte Entwicklung des Unternehmens, auch im Hinblick auf die besondere Ausrichtung an Nachhaltigkeitskriterien. Darüber hinaus wird der Betriebsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf unterrichtet.

7. Kontrolle

Das Unternehmen legt offen, wie welche Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle genutzt werden. Es legt dar, wie geeignete Prozesse Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.

Als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen setzen wir langfristige Strategien zur Werterhaltung und Wertsteigerung unserer Immobilien ein. Der Betrachtungszeitraum (Lebenszyklus) umfasst in der Regel mindestens 50 Jahre.

Die Nachhaltigkeitsbetrachtung erfolgt durch Ausweis und Kontrolle messbarer immobilienpezifischer Kennzahlen:

- ▶ Investitionskoeffizient (Investitionen in den Wohnungsbestand pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr): Dieser Wert liegt im fünfjährigen Mittel bei 88,77 €, im Berichtsjahr 2018 bei 155,63 €.
- ▶ Modernisierungsquote (Modernisierungs- und Instandhaltungskosten / Sollmiete): Dieser Wert liegt im fünfjährigen Mittel bei 34,99 Prozent, im Berichtsjahr 2018 bei 31,29 Prozent.
- ▶ Energieeinsparung: Das Unternehmen hat auf Basis eines kaufmännischen und technischen Unternehmenskonzepts den eigenen Wohnungsbestand seit 2002 modernisiert. Der Anteil der energetisch voll- und teilmodernisierten Wohnungen beträgt rund 85 Prozent.
- ▶ Planungsinstrumente: Für die künftige Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung erarbeiten wir derzeit ein neues Konzept einschließlich IT-Unterstützung.
- ▶ Eigenkapitalrentabilität: 3,86 Prozent
- ▶ Eigenkapitalquote: 24,44 Prozent

8. Anreizsysteme

Das Unternehmen legt offen, wie sich die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter auch am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und an der langfristigen Wertschöpfung orientieren. Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand / Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat / Beirat) ist.

Wir honorieren die Leistungen unserer Mitarbeiter und Führungskräfte zusätzlich mit einer Jahresprämie. Diese Prämie orientiert sich an der persönlichen Leistung und

am Unternehmenserfolg und ist im Berichtsjahr im Rahmen einer mit dem Betriebsrat abgestimmten Betriebsvereinbarung neu geregelt worden.

Die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen ist Bestandteil der Unternehmensausrichtung und hat damit auch Einfluss auf die Gestaltung dieser zusätzlichen Vergütung.

Die Leistungsbeurteilung nimmt die Geschäftsführung zusammen mit den Abteilungs- und Bereichsleitern vor. Sie erfolgt jährlich nach Vorliegen des testierten Jahresabschlusses anhand der für das abgelaufene Geschäftsjahr vereinbarten Ziele.

Das Erreichen der Unternehmens- und Nachhaltigkeitsziele ist der Maßstab für den erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteil der Geschäftsführung. Es wird vom Kontrollorgan (Aufsichtsrat) beurteilt.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat eine ausführliche Analyse vorzulegen. Diese Analyse umfasst den Jahresabschluss und beinhaltet ein umfangreiches betriebswirtschaftliches Kennzahlensystem sowie eine Benchmarkanalyse.

Der Aufsichtsrat erhält halbjährlich den detaillierten Kennzahlenbericht. Im ausführlichen, ebenfalls halbjährlichen Risikobericht werden alle relevanten Unternehmensbereiche mit ihren aktuellen Projekten und Entwicklungen samt Chancen und Risiken dargestellt.

9. Beteiligung von Anspruchsgruppen

Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden. Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit ihnen gepflegt wird und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

Das Führungsteam des Unternehmens hat die relevanten Anspruchsgruppen zusammengetragen und mögliche Kommunikationswege definiert.

MIETER

Die Kommunikation mit unseren Mietern erfolgt persönlich und schriftlich durch Mitarbeiter und anhand verschiedener Medien.

IM EINZELNEN

- ▶ Kunden-Service-Center in unserem Unternehmenssitz
- ▶ Mitarbeiter, insbesondere Hausmeister, die sich regelmäßig in den Wohnungsbeständen aufhalten
- ▶ Von uns veranstaltete Mieterfeste
- ▶ Ein jährlich stattfindender Blumenschmuckwettbewerb
- ▶ Briefpost, E-Mails, Website
- ▶ Unsere zweimal jährlich erscheinende Mieterzeitschrift „zuhaus“
- ▶ Regelmäßige Presseerklärungen zu aktuellen Entwicklungen und Ereignissen

Im Berichtsjahr wurde mit einem Relaunch der Website begonnen. Auf dieser soll auch ein Mieterportal installiert werden, das einen weiteren Kommunikationskanal bieten wird. In einem weiteren Schritt soll es eine Mieter-App geben, die die mobilen Kommunikationsmöglichkeiten erweitern wird.

AUFSICHTSRAT

Unser Aufsichtsrat tritt mindestens viermal pro Jahr zusammen, um Entscheidungen in eigener Kompetenz zu treffen und Informationen über die Geschäftsentwicklung zur Kenntnis zu nehmen. Darüber hinaus nehmen Vertreter des Gremiums an Fachtagungen auf Verbands-ebene und Informationsfahrten teil. Alle drei Jahre findet eine zwei- bis dreitägige immobilienwirtschaftliche Exkursion von Aufsichtsrat und Führungsteam statt.

KOMMUNE/GESELLSCHAFTER

Die Stadt Heilbronn ist unsere alleinige Gesellschafterin und stetig in die Unternehmensentwicklung und -politik eingebunden. Die Stadt wird in unserem Aufsichtsrat von Mitgliedern des Gemeinderates vertreten. Wir pflegen einen partnerschaftlichen und erfolgsorientierten Umgang mit den städtischen Ämtern.

FÜHRUNGSKRÄFTE/MITARBEITER

Das Unternehmen, vertreten durch Geschäftsleitung und Führungsebene, bietet regelmäßigen Informationsaustausch in Gesprächen und Betriebsversammlungen an. Die Mitarbeiter werden angeregt, sich individuell weiterzubilden und Fortbildungsveranstaltungen zu besuchen.

LIEFERANTEN

Wir beziehen unsere Lieferanten (überwiegend regional tätige Handwerks- und Bauunternehmen) in neue Geschäftsprozesse ein und bieten ihnen Softwarelösungen an, mit denen die Geschäftsbeziehungen für beide Seiten effizienter gestaltet werden können. Wir handeln Einheitspreisabkommen für die wichtigsten Gewerke aus. Diese Abkommen werden in einem regelmäßigen Turnus mit den Lieferanten neu verhandelt.

FINANZDIENSTLEISTER

Wir pflegen einen regelmäßigen Austausch mit unseren Geldgebern und Banken, insbesondere den Förderbanken. Wir führen zum Beispiel Jahresgespräche mit unseren wichtigsten Geldinstituten.

KOOPERATIONSPARTNER

Wir arbeiten mit zahlreichen karitativen Einrichtungen in der Betreuung unserer Mieter und Wohnquartiere zusammen. Die Kooperationen sind teilweise informell, teilweise in Verträgen und Vereinbarungen fixiert. Wir haben einen Arbeitskreis für soziale Integration ins Leben gerufen. Dieser Arbeitskreis bearbeitet unter unserer Moderation in regelmäßigen Sitzungen sozial- und wohnungspolitische Themen auf Ortsebene und entwickelt Lösungsansätze.

MEDIEN

Unsere Medienarbeit wird von einer eigenen Stelle für Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation gestaltet. Diese Stelle beantwortet Medienanfragen, gibt Mitteilungen heraus und lädt Medienvertreter zu allen öffentlichkeitsrelevanten Ereignissen und Veranstaltungen ein.

VERBÄNDE

Wir sind Mitglied im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) und in der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo). Unser Unternehmen ist darüber hinaus sehr stark in Netzwerken engagiert, zum Beispiel für die Wirtschaftsförderung der Stadt Heilbronn.

10. Innovations- und Produktmanagement

Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei Nutzern verbessern. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.

Wir prüfen sowohl bei der Modernisierung unseres eigenen Wohnungsbestands als auch beim Neubau fortlaufend den Einsatz neuer Technologien. Die Ziele sind die Verbesserung des Klima- und Umweltschutzes sowie die Förderung der Wohngesundheit.

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

- ▶ Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken in Bestand und Neubau
- ▶ Einsatz von Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern
- ▶ Einsatz von Luftwärmepumpen bei der Modernisierung im Altbestand und beim Neubau
- ▶ Verwendung von recyceltem Beton (RC-Beton) beim Neubau des „Zukunftsparks Wohlgelegen“
- ▶ Verwendung besonders emissionsarmer Baumaterialien beim Bau des Hochschulcampus zur Verbesserung der Raumluftqualität
- ▶ GreenBuilding-Projekt Wissenschafts- und Technologiezentrum I im „Zukunftspark Wohlgelegen“ (Auszeichnung durch die Europäische Kommission mit dem „GreenBuilding-Zertifikat“)
- ▶ Konzeption des Wissenschafts- und Technologiezentrums III nach den strengen Anforderungen der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.) (ausgezeichnet mit dem DGNB-Siegel in Gold)
- ▶ DGNB-Zertifizierung für das derzeit höchste Holzwohnhaus Deutschlands im neuen Stadtteil „Neckarbogen“ beantragt

Unsere Wohnungen werden während der gesamten Lebensdauer (Lebenszyklus) periodisch auf Funktionsfähigkeit, Sicherheit, Verkehrssicherheit und Kundenzufriedenheit überprüft.

Die soziale und ökologische Qualität der Wohnquartiere rückt immer mehr in den Fokus. Fehlentwicklungen im sozialen Gefüge wirken wir mit geeigneten Maßnahmen entgegen. In der Regel werden wir dabei von Partnern aus den örtlichen karitativen Einrichtungen unterstützt.

Im Moment bereiten wir eine Kooperation mit den örtlichen Versorgungsunternehmen vor, um in allen Geschäftsbereichen und im Unternehmen selbst den Energiebedarf zu verringern. Wichtig sind uns dabei eine höhere Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Umweltauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen sollen weiter minimiert werden.

WEITERE ZUKUNFTSWEISENE NEUBAUPROJEKTE

Im Rahmen der Stadtausstellung als Bestandteil der Bundesgartenschau 2019 in Heilbronn entstanden zwischen Mitte 2016 und März 2019 vier Häuser mit insgesamt 92 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit (Bäckerei und Café) und eine Kindertagesstätte. Insgesamt 38 Wohnungen (41 Prozent) werden über das Landeswohnraumförderungsprogramm öffentlich gefördert und unterliegen damit einer Mietpreisbindung. Die Miete liegt 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der vonseiten der Stadt Heilbronn und der BUGA GmbH ausgelobte Investorenwettbewerb stellte hohe Anforderungen an Architektur, innovative Bauformen, ökologische Bauweise und flexible Nutzungskonzepte. Diese vier Gebäude sind auf vielfältige Art und Weise richtungsweisend.

SKAIO – DAS HÖCHSTE HOLZHOCHHAUS DEUTSCHLANDS

Mit diesem Projekt sollte das Bauen mit dem nachwachsenden Baustoff Holz mit hohem Vorfertigungsgrad im mehrgeschossigen Wohnungsbau vorangebracht werden. Das zehngeschossige Gebäude mit ca. 34 Meter Gesamthöhe wurde im März 2019 fertiggestellt und war das höchste seiner Art in Deutschland. Es umfasst 56 überwiegend kleinere Ein- und Zweizimmerwohnungen und vier große Einheiten für Wohngemeinschaften. Es handelt sich ausschließlich um Mietwohnungen, darunter 25 geförderte Einheiten.

Daten und Fakten:

- ▶ Baujahr: 2018 / 2019
- ▶ Bauweise: Holzhybridbau (lediglich der Erschließungskern mit Aufzug und das teilweise gewerblich genutzte Erdgeschoss bestehen aus Stahlbeton)
- ▶ Ökologisch nachhaltiger Wohnungsbau
- ▶ Verbaut sind 1.000 m² Fichtenholz, Einsparung CO₂-Ausstoß: 1.500 t
- ▶ Natürliche und schadstoffarme Baustoffe für gesundes und wohltuendes Raumklima
- ▶ Wohnfläche: 3.300 m² in 60 Wohnungen
- ▶ Gewerbefläche: 137 m²
- ▶ BGF: 5.685 m²
- ▶ Höhe: 34 m, Geschoszahl: 10
- ▶ Sichtbare Holzwände und -decken
- ▶ Gemeinschaftliche Dachterrasse und gemeinschaftlicher Waschsalon / Gemeinschaftsküche im Erdgeschoss

FAMJU – MEHR PLATZ UND KOMFORT FÜR FAMILIEN

Mit dem FAMJU entstand im Baublock J neben dem SKAIO ein weiteres Wohnhaus in Holzhybridbauweise. FAMJU ist fünfgeschossig und umfasst insgesamt 13 überwiegend größere Wohnungen für Familien. Fünf Wohnungen sind gefördert und damit mietpreisgebunden.

Daten und Fakten:

- ▶ Baujahr: 2018 / 2019
- ▶ Bauweise: Holzhybridbau
- ▶ KfW-Effizienzhaus 55
- ▶ Wohnfläche: 977 m² in 13 Wohnungen
- ▶ BGF: 1.570 m²
- ▶ 5 Geschosse
- ▶ Sichtbare Holzwände und -decken
- ▶ Gemeinschaftliche Dachterrasse

JAVIE – ENTSPANNTES WOHNEN IN DER GEMEINSCHAFT

Das Gebäude JAVIE im Baublock H soll ein Ort der Gemeinschaft, des Zusammenlebens und der Fürsorge sein. In dem sechsgeschossigen Haus befinden sich 14 Mietwohnungen, darunter eine große Wohngemeinschaft für Menschen mit Handicap (Rollstuhlfahrer). Die Namensgebung ist ein entsprechendes Statement: ein JA zur Vielfalt und gleichzeitig ein JA zur Gemeinschaft und Freundschaft. Fünf der 14 Wohnungen unterliegen einer Mietpreisbindung.

Daten und Fakten:

- ▶ Baujahr: 2017 / 2018
- ▶ Gebäudehöhe: 20 m (6 Geschosse)
- ▶ Wohnfläche: 942 m²
- ▶ BGF: 1.579 m²
- ▶ Gemeinschaftliche Dachterrasse

KINJA – KINDERHAUS IM NECKARBOGEN

Das Kinderhaus ist die Umsetzung eines zukunftsorientierten Konzepts mit nachhaltigem Ansatz im Bereich der Kindertagesstätten – die Kita der Zukunft. Die Nutzungsstruktur des fünfgeschossigen Gebäudes gliedert sich in die Kita vom Erd- bis zum dritten Obergeschoss und fünf kompakt gestaltete Wohnungen für Alleinerziehende im vierten Obergeschoss. Im Untergeschoss befindet sich die Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk, die zwei der insgesamt drei Baufelder in der Stadtausstellung versorgt.

Daten und Fakten:

- ▶ Gebäudehöhe: 17 m (5 Geschosse)
- ▶ Bauweise: Holzhybridbau
- ▶ Kita: 1.300 m² Nutzfläche
- ▶ Wohnfläche: 262 m²
- ▶ BGF: 2.219 m²

UMWELT

11. Nutzung von natürlichen Ressourcen

Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.

Wir sind ein Dienstleistungsunternehmen mit dem Kernauftrag der Wohnraumversorgung in der Stadt Heilbronn.

ENERGIE

Bei Bau und Instandhaltung unserer Immobilien werden Baustoffe verwendet, für deren Gewinnung und Herstellung Energieträger benötigt werden. In diesem Bereich werden bereits Nachhaltigkeitsthemen bearbeitet und diese sollen weiter ausgearbeitet werden.

WASSER

Der Gesamtwasserverbrauch unseres Unternehmens (Geschäftsstelle Urbanstraße 10 in Heilbronn) belief sich im Berichtsjahr auf 424 Kubikmeter.

MATERIALIEN

Bei Neubau und Unterhaltung bzw. Modernisierung unserer Immobilien legen wir Wert auf die Verwendung von umwelt- und ressourcenschonenden Baustoffen. Diesen Anspruch geben wir bereits in unseren Ausschreibungen vor, soweit es aus technischer und wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist. Bei den großen Gewerbeprojekten im „Zukunftspark Wohlgelegen“ haben wir teilweise mit Recyclingbeton gearbeitet und das ressourcenschonende Bauen offensiv unterstützt.

EMISSIONEN

Wir betrachten das Thema Wohngesundheit als wichtigen Baustein für die Nachhaltigkeit unserer Wohnungs- und Gewerbeimmobilien. Alle Ausschreibungen für Neubauten enthalten bereits entsprechende Vorgaben zur

Verwendung emissionsarmer Materialien. Künftig werden auch entsprechende Vorgaben in den EPA mit unseren Standardhandwerksbetrieben zur Schadstoffminimierung beitragen.

ABFALL

Im Berichtsjahr haben wir uns für ein Projekt der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg beworben, das den Titel „Verbesserung der Bioabfallqualität insbesondere in Großwohnanlagen“ trägt. Mit der Wohnanlage Südstraße 58 – 60 / Werderstraße 81 mit insgesamt 179 Einheiten nehmen wir seit Sommer 2018 an diesem Pilotprojekt teil. Es soll im Oktober 2019 abgeschlossen sein.

FLÄCHE

Die Stadtsiedlung Heilbronn folgt dem Grundsatz „Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung“. Der Flächenverbrauch für Neubauten soll mit diesem Ansatz deutlich reduziert werden. Mit der Nachverdichtung vorhandener innerstädtischer Flächen, der Aufstockung von Altbauten und der Konversion gewerblich genutzter Flächen werden zusätzliche Wohnflächen generiert, ohne neue Baugebiete in Anspruch zu nehmen. Im Berichtsjahr befand sich ein konkretes Nachverdichtungsbauvorhaben im Ortskern des Stadtteils Böckingen mit 18 Mietwohnungen in der Realisierungsphase. Des Weiteren sind derzeit mehrere innerstädtische Bauprojekte geplant, die mit Nachverdichtungen zusätzliche Wohnflächen gegenüber der Ursprungsnutzung generieren werden.

12. Ressourcenmanagement

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat und wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen.

Ziele unseres Unternehmens sind die Reduzierung des Energieverbrauchs in unseren Immobilien und die Steigerung des Anteils an erneuerbaren Energien am Gesamtenergieverbrauch.

Die Ausgaben unserer Mieter für Heizung und Warmwasser liegen im Schnitt rund 20 Prozent unter den bundesweit durchschnittlichen Kosten (ermittelt durch den Deutschen Mieterbund).

13. Klimarelevante Emissionen / Treibhausgase

Das Unternehmen legt die Treibhausgas-Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas Protocol oder darauf basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.

Unser Unternehmen unterstützt das Klimaschutzkonzept der Stadt Heilbronn. Dieses Konzept hat das Ziel, die Kohlendioxidemissionen in der ganzen Stadt nachhaltig zu senken. Die damit verbundene Reduzierung des CO₂-Ausstoßes kann im Moment nicht beziffert werden.

Wir führen seit 2002 umfangreiche energetische Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in unserem Wohnungsbestand durch und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Senkung des CO₂-Ausstoßes im Stadtgebiet Heilbronn. Bis zum Berichtsjahr waren rund 80 Prozent des eigenen Wohnungsbestands energetisch saniert.

Zum Einsatz kommen verstärkt regenerative Energien, insbesondere Strom aus Photovoltaikanlagen und Biogas. Bei neuen Heizanlagen hat der Einsatz dieser Energien in der Regel einen Anteil von 10 bis 15 Prozent. Wir planen, den Einsatz regenerativer Energien in Zukunft deutlich auszuweiten.

Es ist angedacht, mit einem Heilbronner Energieversorger eine Kooperation einzugehen, um den Einsatz umweltschonender Technologien und regenerativer Energiequellen noch effizienter planen und umsetzen zu können.

GESELLSCHAFT

14. Arbeitnehmerrechte

Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert.

Die Stadsiedlung Heilbronn ist ausschließlich in der Region tätig und an das deutsche Arbeitsrecht gebunden.

- ▶ Wir verpflichten unsere Auftragnehmer durch die Unterzeichnung unserer allgemeinen Vertragsbedingungen zur Zahlung des Mindestlohns.
- ▶ Die Belegschaft wird von einem fünfköpfigen Betriebsrat vertreten, der als Partner der Geschäftsführung in allen Fragen der Mitarbeiterrechte und -interessen

fungiert. Zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat wurden bereits für zahlreiche Sachverhalte im Zusammenhang mit Mitarbeiterinteressen Betriebsvereinbarungen geschlossen.

- ▶ Unser „Arbeitskreis Nachhaltigkeitsentwicklung“ setzt sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller Fachabteilungen zusammen. Auf diese Weise wird die Beteiligung der Belegschaft am Nachhaltigkeitsmanagement gewährleistet.

15. Chancengerechtigkeit

Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern.

CHANCENGERECHTIGKEIT UND VIELFALT (DIVERSITY)

Die Stadsiedlung Heilbronn verfolgt eine gerechte und diskriminierungsfreie Personalpolitik.

Wir haben 82 dauerhaft angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter manche über 50, Menschen

mit Migrationshintergrund und Menschen mit Handicap. Im Berichtsjahr gab es drei befristete Arbeitsverhältnisse. Die Fluktuation in unserem Unternehmen ist gering. Im Berichtsjahr haben vier Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter gekündigt.

Zusammensetzung unserer Belegschaft nach Geschlecht:

- ▶ Weiblich: 36
- ▶ Männlich: 46

Zusammensetzung unserer Belegschaft nach Altersgruppen:

- ▶ Bis 20 Jahre: 2
- ▶ 21–30 Jahre: 12
- ▶ 31–40 Jahre: 17
- ▶ 41–50 Jahre: 17
- ▶ 51–60 Jahre: 29
- ▶ Über 60 Jahre: 5

Unser Aufsichtsrat besteht derzeit aus acht männlichen Mitgliedern. Die Besetzung entzieht sich dem Einflussbereich des Unternehmens und erfolgt durch Entsendung der Fraktionen des Heilbronner Gemeinderats. Dieses Gremium wird im Jahr 2019 neu gewählt, woraufhin auch unser Aufsichtsrat neu besetzt wird. Wir wünschen uns bei der Neubesetzung unseres Aufsichtsratsgremiums ein nach Geschlechtern ausgeglichenes Verhältnis und werden dies dem neu gewählten Gemeinderat auch kommunizieren.

ARBEITSSICHERHEIT

Der Arbeitssicherheitsbeauftragte unseres Unternehmens überprüft zusammen mit dem Arbeitssicherheitsbeauftragten der Stadt Heilbronn regelmäßig die Sicherheit im Betrieb. Falls erforderlich, werden zeitnah die nötigen Korrekturen vorgenommen.

GESUNDHEITSFÖRDERUNG

Unsere Mitarbeiter haben die Möglichkeit, kostenlos in einem gesundheitsorientierten Fitnessstudio ihre Gesundheit zu fördern und zu erhalten. In Eigenregie werden darüber hinaus regelmäßige Treffen zum Radfahren, Fußballspielen oder Joggen organisiert. Die gesunde Ernährung fördern wir durch die 14-tägliche kostenlose Bereitstellung von Obst und kostenlose gesunde Getränke (Mineralwasser und Fruchtsäfte).

BEZAHLUNG

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden nach dem Tarif der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bzw. in Anlehnung daran bezahlt. Darüber hinaus gewähren wir übertarifliche Leistungszulagen. Ein nicht unerheblicher Anteil der Belegschaft wird übertariflich entlohnt und unterliegt keiner individuellen Arbeitszeiterfassung.

FÖRDERUNG DER VEREINBARKEIT VON BERUF UND FAMILIE

Um unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nach der Elternzeit den Wiedereinstieg ins Berufsleben zu erleichtern, bieten wir flexible Arbeitszeitgestaltung und verschiedene Formen von Teilzeitbeschäftigung an. Das soll den Eltern ermöglichen, ihre Arbeitszeiten auf die Anforderungen der Kinderbetreuung abzustimmen und flexibel auf unerwartete Ereignisse in der Betreuungssituation zu reagieren.

16. Qualifizierung

Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt und welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, das heißt die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt, aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen.

AUSBILDUNG

Wir bilden seit vielen Jahren regelmäßig in verschiedenen Berufsfeldern aus. Die meisten Ausbildungsplätze bieten wir in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an. Bei entsprechender Leistung und vorhandenem Bedarf übernehmen wir die Auszubildenden nach ihrer Abschlussprüfung in ein festes Beschäftigungsverhältnis. Im Durchschnitt beschäftigen wir zwei Auszubildende. Wir bieten mindestens einen Ausbildungsplatz pro Jahr an. Auf diese Weise wirken wir der demografischen Entwicklung innerhalb der Belegschaft entgegen und sorgen für ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Altersgruppen.

WEITERBILDUNG

Wir bieten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern umfangreiche Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Um einen hohen Qualifizierungsgrad unserer Belegschaft zu gewährleisten und die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens zu fördern, erheben die Fachabteilungen jährlich den aktuellen Qualifizierungsbedarf und erstellen eine Jahresplanung.

Im aktuellen Berichtsjahr besuchten die Mitarbeiter 85 Fortbildungsveranstaltungen, wofür fast 80.000 € aufgewendet wurden.

Neben fachlichen Weiterbildungen bieten wir allen interessierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen Erste-Hilfe-Kurs an, der vom Deutschen Roten Kreuz durchgeführt wird.

17. Menschenrechte

Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen für die Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden.

Die Stadsiedlung Heilbronn ist ausschließlich regional tätig. Deshalb ist diese Thematik für uns von untergeordneter Bedeutung. Die Beschaffung der Stoffe für Bau und Unterhalt unserer Immobilien erfolgt durch unsere Auftragnehmer. In der Regel stammen die Baustoffe aus Deutschland oder dem europäischen Wirtschaftsraum. Leider können wir nicht mit letzter Sicherheit ausschließen, dass Baustoffe aus Herkunftsländern eingesetzt

werden, in denen unter Bedingungen produziert wird, die nicht zu akzeptieren sind. Um das Risiko für den Einsatz solcher Materialien so gering wie möglich zu halten, planen wir, entsprechende Regelungen in die Verträge mit unseren Auftragnehmern aufzunehmen. Außerdem fordern wir von unseren Auftragnehmern und ihren Zulieferern die angemessene Entlohnung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

18. Gemeinwesen

Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.

Als regional tätiges Unternehmen leisten wir einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt Heilbronn.

- ▶ Wir gewährleisten ein sozial verträgliches Mietniveau in unseren eigenen Mietwohnungen und gelten in der Region als – zusätzliche – Mietpreisbremse.
- ▶ Wir übernehmen die Aufgabe der Wohnraumversorgung zu sozial verträglichen Bedingungen für die Stadt Heilbronn.
- ▶ Wir bieten in unserem Service-Center kostenlose Wohnraumberatung für alle Interessenten an.
- ▶ Wir bieten in Kooperation mit Trägern der freien Wohlfahrtspflege Mietschuldnerberatung an (Case-Management).
- ▶ Wir sind in die „Leitstelle zur Wohnungssicherung“ der Stadt Heilbronn aktiv eingebunden.
- ▶ Wir sind Partner und Moderator des „Arbeitskreises Soziale Integration“.
- ▶ Wir sind Partner und Mitglied der „Belegungskonferenz für das Obdachlosenheim“ der Stadt Heilbronn.
- ▶ Wir bieten umfangreiches und intensives Quartiersmanagement, unter anderem durch die Konzipierung von Mehrgenerationenhäusern und Betreuung durch externe Kooperationspartner.
- ▶ Wir unterstützen zahlreiche karitative Einrichtungen und Vereine in Heilbronn und der Region mit Sach- und /oder Geldspenden.
- ▶ Wir unterstützen die Einrichtung und den Betrieb zahlreicher Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen und Hochschulen) durch aktive Beteiligung am Bau und durch Vermietung.
- ▶ Wir unterstützen die städtische Wirtschaftsförderung durch Investitionen in den Bau und den Betrieb von Technologie- und Gründerzentren, Technologieparks und ähnlichen Einrichtungen.

19. Politische Einflussnahme

Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobbylisten, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zuwendungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.

Wir sind Mitglied im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) und in der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen

(KoWo). Die Gesetzgebungsverfahren, die für unser Unternehmen wichtig sind, liegen im Zivilrecht, speziell im Miet- und Kaufrecht, sowie im öffentlichen Recht, insbesondere im Bau- und Bauplanungsrecht.

Einzelunternehmen haben bei diesen Verfahren keine direkten Einflussmöglichkeiten. Die Belange und Interessen der Wohnungsunternehmen werden durch regelmäßige Stellungnahmen und Anhörungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände auf Landes- und Bundesebene vertreten. Diese Verbände orientieren sich an den Bedürfnissen ihrer Mitglieder. Die Mitgliedsunternehmen sind

daher stets dazu aufgerufen, Stellungnahmen und Anregungen abzugeben. Die Stadtsiedlung Heilbronn erhält regelmäßig die Möglichkeit, gehört zu werden, und macht umfangreich davon Gebrauch.

Spenden an Parteien und Politiker gewähren wir nicht.

20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren und wie sie geprüft werden. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.

Unser Unternehmen hat gemeinsam mit dem vbw eine Compliance-Richtlinie entwickelt, die allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vorliegt. Diese Richtlinie enthält klare Verhaltensmaßregeln und Informationen über die Sanktionierungen bei Verstößen. Die Compliance-Richtlinie wurde unserem Verband (vbw) zur Prüfung vorgelegt und gilt als funktionierender Schutz gegen Korruption in unserem Haus. Sie ist Bestandteil der Personalakten.

Im Berichtszeitraum wurden keine wesentlichen Bußgelder verhängt und es gab keine nicht monetären Strafen.

Unsere Unternehmensgröße bietet keine Veranlassung, ganze Geschäftseinheiten auf Korruptionsrisiken hin zu untersuchen. Es gab keine Klagen, die aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens, etwa Kartell- oder Monopolbildung, erhoben wurden.

KONTAKT

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH
Prokurist
Joachim Beuchert
Urbanstraße 10
74072 Heilbronn
Deutschland
Tel 07131-6257-40 · Fax: 07131-6257-11
joachim.beuchert@stadtsiedlung.de
www.stadtsiedlung.de

Gegenstand des Unternehmens (Gesellschaftszweck) ist es, im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung schwerpunktmäßig in Heilbronn durch Wohnungsbau und -bestandspflege einen Beitrag zur Wohnungsversorgung zu leisten und so vorrangig für breite Schichten der Bevölkerung Wohnräume zu sozial vertretbaren Bedingungen zu schaffen und bereitzustellen.

Zur Erfüllung des Geschäftszwecks kann unser Unternehmen Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten. Wir können außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, der Stadtentwicklung und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Wir stellen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereit. Zur Aufgabenerfüllung wurden zwei Tochtergesellschaften gegründet. Die REGIOWERT GmbH (gemeinsames Tochterunternehmen mit der SüdWERT GmbH, Bietigheim-Bissingen, Anteile jeweils 50 Prozent) hat die sozial verträgliche Mieterprivatisierung zum Gesellschaftszweck. Das 100-prozentige Tochterunternehmen SH Gebäudeservice GmbH erbringt ausschließlich für die Stadtsiedlung Heilbronn Dienstleistungen im Gebäude- und Facilitymanagement.

Stand: 2019

Quelle: Unternehmensangaben. Für die Angaben des Unternehmens kann keine Haftung übernommen werden. Die Angaben dienen nur zur Information. Bitte beachten Sie den Haftungsausschluss unter www.nachhaltigkeitsrat.de/impresum-und-datenschutz/.
