Stadtsiedlung Heilbronn
Gut und sicher wohnen seit 1856

Nachhaltigkeitsbericht

2016

Nachhaltigkeitsbericht 2016

Vorwort 4

Die 20 Punkte des Deutschen Nachhaltigkeitskodex

Nachhaltigkeitsstrategie

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

Prozessmanagement

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

Umwelt

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

Gesellschaft

14 Arbeitnehmerrechte 17
15 Chancengerechtigkeit 17
16 Qualifizierung 19
17 Menschenrechte 19
18 Gemeinwesen 20
19 Politische Einflussnahme 21
20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten 22

Vorwort

Engagement, das überzeugt: Nominierung für den CSR-Preis der Bundesregierung

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Stadtsiedlung 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 3.701 Wohnungen der größte Anbieter von Wohnraum in Heilbronn.

Unser Gründer, der Unternehmer Adolph von Rauch, hatte den einst revolutionären Gedanken, mit Verantwortungsbewusstsein und sozialem Augenmaß Wohnungen für seine Fabrikarbeiter zu schaffen. Diesen Gedanken setzen wir bis heute konsequent für die Allgemeinheit um.

Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Wohngesundheit und Umweltschutz.

Über den nachhaltigen Bau und Erhalt unserer Wohnungen hinaus sehen wir uns für das Gemeinwesen in der Stadt Heilbronn und in den einzelnen Quartieren in der Verantwortung. 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 sowie im Sport.

Wir freuen uns, dass unser umfangreiches und nachhaltiges Engagement für die Stadt Heilbronn und ihre Bewohner überzeugt. 2016 wurde die Stadtsiedlung für den CSR-Preis der Bundesregierung nominiert.

Nachhaltigkeit und Engagement dokumentieren

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 alle zwei Jahre 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.

Der Leser erfährt, wie energetisch effizient und altersgerecht unser Wohnungsbestand ist und wie sozial stabil die Quartiere sind, in denen unsere Mieter leben. Wir stellen dar, wie wir die Stadt- und Stadtteilentwicklung unterstützen. Zum Beispiel, indem wir den Wohnungsleerstand verringern, der sozialen Entmischung begegnen und krisenhaften Entwicklungen in Wohnvierteln vorbeugen.

Umfangreiche Zahlen für alle Geschäftsbereiche werden wir voraussichtlich erstmals in der Entsprechungserklärung 2019 präsentieren.

Ihr Robert an der Brügge

Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

Nachhaltigkeitsstrategie

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 ist 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 Bau, Gestaltung und Ökologie
- Schutz und Erhalt unserer Umwelt
- Schaffung und Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu sozial vertretbaren Bedingungen: Wir gelten in der Region Heilbronn als Mietpreisbremse.
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum für Familien, in denen Menschen mit Bewegungseinschränkungen leben
- Schaffung und Erhalt von funktionierenden sozialen Strukturen für die Bewohner. In unseren Quartieren fördern wir Integration, Inklusion sowie das Zusammenleben unterschiedlicher Alters- und Bevölkerungsschichten.
- 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 in folgenden Feldern tätig:

- In der Wirtschaftsförderung, zum Beispiel bei der Errichtung von Industrieparks
- Bei Bau und Pflege von Bildungsinfrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Kitas, (Hoch-)Schulen, Theatern, Bibliotheken und Museen
- Wir sind Bauträger und Dienstleister rund um die Immobilie.
- Wir übernehmen das Projektmanagement für öffentliche und private Auftraggeber.

Chancen und Risiken für die nachhaltige Unternehmensentwicklung

Als kommunales Wohnungsunternehmen erfüllen wir einen im Gesellschaftsvertrag verankerten Sozialauftrag 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 2030 sollen rund 1.200 neue Wohneinheiten entstehen. 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 statischer Rendite- beziehungsweise Pay-back-Berechnungen und dynamischer Verfahren (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 steigen werden.
- 2009 haben wir eine Anti-Korruptions-Richtlinie zur Korruptionsprävention erlassen.

2 Wesentliche Einflussfaktoren

Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der Nachhaltigkeit einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben und wie es diese 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

Ziel unseres Bauträgergeschäfts sind Erhalt und Pflege der eigenen Bestände sowie die Eigentumsbildung für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Zur zielgerichteten Ansprache dieser Klientel haben wir im Jahr 2002 eine Tochtergesellschaft gegründet. Der Geschäftszweck dieser Gesellschaft ist die sozialverträgliche Mieterprivatisierung. Bauträgerobjekte werden vorwiegend im Rahmen von Quartier-Umbau-Projekten 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 umzusetzen, haben wir einen Fünf-Jahres-Plan aufgelegt, 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 25 und 30 Prozent betragen.

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 Zielportfolio im Jahr 2030 sieht einen eigenen Wohnungsbestand von 4.800 Einheiten vor. Strategisch wird dieses Ziel in mehreren Etappen durch Nachverdichtung, Neubau sowie gezielte Bestandsankäufe erreicht.

Ökologische Ziele

Durch Reduzierung unseres Energie- und Ressourcenverbrauchs, Verringerung unseres CO_2-Ausstoßes sowie die Förderung des Einsatzes regenerativer Energien halten wir die negativen ökologischen Auswirkungen unseres Betriebes so gering wie möglich.

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.

Die Quote für preisgebundenen (geförderten) Wohnraum soll bei unseren Neubauvorhaben regelmäßig zwischen 30 und 50 Prozent betragen. Es werden entsprechende Standards vorgegeben und Nachhaltigkeitsaspekte besonders berücksichtigt. Die Schwellenfreiheit 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. Bei Großaufträgen oberhalb der EU-Schwellenwerte schreiben wir, wie gesetzlich gefordert, europaweit aus.

Für die laufende Instandhaltung unseres eigenen Wohnungsbestands schließen wir Einheitspreisabkommen mit regionalen Anbietern ab. Seit 2014 stellen wir besondere Anforderungen an die Verwendung wohngesunder Materialien. (Sentinel Haus Institut GmbH, Freiburg im Breisgau)

Wir geben in unseren Ausschreibungen genau vor, welche Anforderungen wir an die Nachhaltigkeit der zu verwendenden Baustoffe und 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.

Prozessmanagement

5 Verantwortungsbereiche

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Die Gesamtverantwortung zu einer nachhaltigen 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 den Aufbau 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 sowie deren Stellvertreter) über die Geschäftstätigkeit, den Projektfortschritt 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/Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands. Wir fordern bei unseren Lieferanten/Handwerksbetrieben die Verwendung emissionsarmer Materialien ein. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird über die Einheitspreisabkommen (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.

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) stellt erhöhte Anforderungen an die betriebliche Organisation. Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH entspricht diesen Anforderungen mit der Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation und der Geschäftsprozesse in einem Organisationshandbuch. Hier finden sich einheitlich zusammengestellt Richtlinien (Vertretung, Unterschriften), Arbeits- und Organisationsanweisungen, Stellenplan und -beschreibungen, EDV-Organisation und Betriebsvereinbarungen.

7 Kontrolle

Das Unternehmen legt offen, wie und 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 immobilienspezifischer Kennzahlen:

- Investitionskoeffizient (Investitionen in den Wohnungsbestand pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr): Dieser Wert liegt im fünfjährigen Mittel bei 61,78 €, im Berichtsjahr 2016 bei 50,95 €.
- Modernisierungsquote (Modernisierungs- und Instandhaltungskosten/Sollmiete): Dieser Wert liegt im fünfjährigen Mittel bei 44,48 Prozent, im Berichtsjahr 2014 bei 56,33 Prozent und für 2016 bei 27,24 Prozent.
- Energieeinsparung: Das Unternehmen hat auf Basis eines kaufmännischen und technischen Unternehmenskonzeptes den eigenen Wohnungsbestand seit 2002 modernisiert. Der Anteil der energetisch voll- und teilmodernisierten Wohnungen beträgt aktuell rund 80 Prozent.
- Eigenkapitalrentabilität 2016: 9,12 Prozent
- Eigenkapitalquote 2016: 25,98 Prozent

2016

Eigenkapitalrentabilität	**9,12 Prozent**
Eigenkapitalquote	**25,98 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 mit einer Jahresprämie. Diese Prämie orientiert sich an der persönlichen Leistung und am Unternehmenserfolg.

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 für das abgelaufene Geschäftsjahr.

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

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

Der Aufsichtsrat erhält vierteljährlich den ausführlichen Kennzahlenbericht. Im ausführlichen, ebenfalls vierteljährlichen Controllingbericht 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 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 Medien.

Die Kommunikationswege und -maßnahmen im Einzelnen:

- Kunden-Service-Center in unserem Unternehmenssitz
- Mitarbeiter, insbesondere Hausmeister, in den Wohnungsbeständen
- Von uns veranstaltete Mieterfeste

- Ein jährlich stattfindender Blumenschmuck wettbewerb
- Briefpost, E-Mails, Website
- Unsere zweimal jährlich erscheinende Mieterzeitschrift „zuhause“
- Regelmäßige Presseerklärungen zu aktuellen Entwicklungen und Ereignissen

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 Verbandsebene und Informationsfahrten teil. Alle drei Jahre findet eine zwei- bis dreitägige immobilienwirtschaftliche Exkursion mit Aufsichtsrat und Führungsteam statt.

Kommune/Gesellschafter

Die Stadt Heilbronn ist unsere alleinige Gesellschafterin und stetig in die Unternehmensentwicklung und Unternehmenspolitik 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 Software-Lösungen 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 durch eine eigene Stelle für Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation betreut. Diese Stelle beantwortet Presseanfragen, gibt Pressemitteilungen heraus und lädt Pressevertreter zu allen öffentlichkeitsrelevanten Ereignissen und Veranstaltungen ein.

Verbände

Wir sind Mitglied im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) und der Vereinigung baden-würtembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo). Unser aktueller Geschäftsführer ist Präsident des vbw und in dieser Eigenschaft auch im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen aktiv. Er ist Mitglied des Präsidiums des GdW und stellvertretender Vorsitzender des Vorstands. 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 „Zukunftspark 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 deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V. (ausgezeichnet mit dem DGNB-Siegel in Gold)

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 steuern wir mit geeigneten Maßnahmen gegen. In der Regel werden wir dabei von Partnern aus den örtlichen karitativen Einrichtungen unterstützt.

Wir fördern die Wissenschaft. In einem Projekt mit der TU Stuttgart haben wir gemeinsam mit Studierenden verschiedene Entwürfe für ein Studentenwohnheim in Containerbauweise erarbeitet. Mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen besteht eine langfristige Zusammenarbeit. Wir unterhalten einen Austausch in Form von Vorträgen, Exkursionen und Projektarbeiten.

Im Moment bereiten wir eine Kooperation mit den örtlichen Versorgungsunternehmen vor, um in allen Geschäftsbereichen sowie dem 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.

Ein zukunftsweisendes Neubauprojekt im Badener Hof – wohngesund, ökologisch und nachhaltig

Das Projekt Badener Straße veranschaulicht das Nachhaltigkeitskonzept der Stadtsiedlung Heilbronn. Das Bauensemble sticht architektonisch heraus und wertet das Quartier in der Oststadt Heilbronns auf. Das Energiekonzept unter Einbeziehung von Solarenergie sowie die Ausstattung von Wohnungen und Außenanlagen entsprechen modernsten Neubaumaßstäben im Eigentumsbereich. Elemente der Holzhybridbauweise sowie Bau-und Dämmmaterialien wurden mit Blick auf Wiederverwertbarkeit und Müllvermeidung im Falle eines Abrisses in ferner Zukunft ausgewählt.

Fassadendämmung

Auf den Gebäudebereich entfallen in Deutschland rund 40 Prozent des Energieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO_2-Emissionen. Hier liegen gewaltige Potenziale zur Energie- und CO_2-Einparung. Die Fassadendämmung spielt eine Schlüsselrolle. Beim Bau der Häuser im Badener Hof haben wir für die Fassadendämmung neuartige Mineralschaum-Dämmplatten aus Quarzsand, Kalk und Zement verwendet, ein neuartiges, nicht brennbares, baubiologisch sicheres Material ohne schädigende Chemikalien. Auf diese Weise haben wir die Grundlage für ein schadstofffreies und wohngesundes Raumklima gelegt. Das hohe Wärmespeichervermögen sorgt obendrein für niedrige Energiekosten.

Geprüfte Raumluft

Beim Innenausbau des Badener Hofes haben wir nur Baustoffe mit geprüfter Zusammensetzung verwendet. Die Prüfung betrifft alle Ausbau-Baustoffe wie zum Beispiel Kleber, Silikone und Wandfarben. Die Qualität der Raumluft wurde nach der Fertigstellung gemessen und von einem Prüflabor untersucht. Die weitreichenden Untersuchungen stellen sicher, dass die Raumluft gesundheitlich unbedenklich ist. Die Grenzwerte, die eigentlich nur für Kindertagesstätten gelten, wurden beim Wohnobjekt im Badener Hof unterschritten.

Heizen mit Sonnenenergie

Das Ziel der Bundesregierung sieht vor, bis 2050 einen fast klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen: Das heißt, in Gebäuden werden, etwa für die Heizung, überwiegend erneuerbare Energien verwendet. Die Nutzung von Sonnenenergie wird zukünftig eine immer größere Rolle spielen. Im Badener Hof haben wir zur Wärmegewinnung eine innovative thermische Solaranlage in Kombination mit einer Pelletheizung eingebaut. Auf dem Dach von Haus 63 befindet sich die Solaranlage. Diese Anlage versorgt die Fußbodenheizung und Warmwasserbereitung direkt. Überschüssige Energie wird über Rohre zu einem 400 t bzw. 220 m^3 großen Erdspeicher geleitet und unter Haus 57 gespeichert. Der Erdspeicher erwärmt sich auf bis zu 50 Grad. Er kann ganzjährig aufgewärmt werden, da selbst diffuse Sonnenstrahlung im Winter ausreicht, um dem Speicher Wärme zuzuführen.

Sollte die Leistung der Solaranlage nicht ausreichen, wird die Wärme aus dem Erdspeicher über zwei Wärmepumpen der Heizung/Wassererwärmung zugeführt. Bei Lastspitzen, zum Beispiel in kalten Winternächten, bei hohem Warmwasserbedarf oder bei Auskühlung des Speichers zum Ende des Winters, ergänzt eine Pelletheizung in Haus 57 die Wärmelieferung.

Flexible Raumlösungen

Teile der Fassade wurden als Holzkonstruktion erstellt und haben außen eine Verkleidung aus farbigen Fassadenplatten. Die Aufteilung der dahinter liegenden Wohn- und Schlafräume kann später leicht geändert und die Fenster können verschoben werden. Mit dieser Maßnahme sichern wir langfristig den Wert der Gebäude, da Umbauarbeiten preiswerter und ohne viel Lärm und Dreck möglich sind.

Technische Daten

- 84-m^2-Solaranlage mit Innovationsförderung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
- 400-t-Erdspeicher unter Haus-Nr. 57
- 2 Wärmepumpen (Redundanz)
- 2.000-l-Pufferspeicher
- 100-kW-Pelletkessel für Spitzenlasten
- CO_2-Emission: 8 kg/m^2 Wohnfläche
- KfW-Effizienzhaus 70

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. Als nicht produzierendes Unternehmen sind wir kaum auf Rohstoffe angewiesen.

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 sollen weiter ausgearbeitet werden.

Wasser

Der Gesamtwasserverbrauch unseres Unternehmens (Geschäftsstelle Urbanstraße 10 in Heilbronn) belief sich im Berichtsjahr auf 411 Kubikmeter.

Materialien

Bei Neubau und Unterhaltung/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 Recycling-Beton gearbeitet und das ressourcenschonende Bauen offensiv unterstützt.

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 Einheitspreisabkommen mit unseren Standardhandwerksbetrieben zur Schadstoffminimierung beitragen.

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.

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 sowie 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 durchschnittlichen bundesweiten Kosten (Ermittlung durch den Deutschen Mieterbund).

Gemeinsam mit den ortsansässigen Energieversorgern (ZEAG, HVG) arbeiten wir aktuell am Konzept für eine Kooperation, die unsere eigenen Wohnungsbestände mit Messgeräten versorgen soll. Diese Maßnahme soll dabei helfen, eine bessere Messbarkeit der Energieeffizienz der einzelnen Objekte zu erreichen.

13 Klimarelevante Emissionen/Treibhausgase

Das Unternehmen legt die Treibhausgas-(THG-)Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) 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 CO_2-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 CO_2-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 sowie Biogas. Bei neuen Heizanlagen hat der Einsatz dieser Energien in der Regel einen Anteil von zehn bis 15 Prozent. Wir planen, den Einsatz regenerativer Energien in der Zukunft deutlich auszuweiten.

Wir wollen gemeinsam mit einem großen Heilbronner Energieversorger ein Tochterunternehmen gründen, 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 Stadtsiedlung Heilbronn ist ausschließlich in der Region tätig und an das deutsche Arbeitsrecht gebunden.

- Wir verpflichten unsere Auftragnehmer durch die Unterzeichnung unserer allgemeinen Vertragsbedingungen zur Einhaltung des Mindestlohns.
- Die Belegschaft wählt einen fünfköpfigen Betriebsrat, 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 Stadtsiedlung Heilbronn verfolgt eine gerechte und diskriminierungsfreie Personalpolitik.
Wir haben 84 dauerhaft angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter Arbeitnehmer im Alter über 50, Migranten sowie Menschen mit Behinderung. Im Berichtsjahr gab es kein befristetes Arbeitsverhältnis. Die Fluktuation in unserem Unternehmen ist sehr gering. Im Berichtsjahr haben lediglich zwei Mitarbeiterinnen gekündigt.

Die Anzahl unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach Geschlecht:

- 39 weibliche Mitarbeiter
- 45 männliche Mitarbeiter

Die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Behinderung: 1

Das Unternehmen beschäftigte im Berichtsjahr mehrere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit Migrationshintergrund.

Wir legen Wert auf eine altersgemischte Mitarbeiterstruktur.

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 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 beziehungsweise in Anlehnung daran bezahlt. Darüber hinaus gewähren wir übertarifliche Leistungszulagen. Ein nicht unerheblicher Anteil der Belegschaft wird außertariflich 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. 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. 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 zwischen den verschiedenen Altersgruppen.

Weiterbildung

Wir bieten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein umfangreiches Fort- und Weiterbildungsangebot. 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 94 Fortbildungsveranstaltungen an 147 Fortbildungstagen.

Neben fachlichen Weiterbildungen bieten wir allen interessierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen Erste-Hilfe-Kurs durch das Deutsche Rote Kreuz.

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 Stadtsiedlung 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 womöglich Baustoffe aus Herkunftsländern eingesetzt werden, in denen unter Bedingungen produziert wird, die nicht zu akzeptieren sind. Um das Risiko für den Einsatz dieser Stoffe so gering wie möglich zu halten, planen wir, entsprechende Regelungen in die Verträge mit unseren Auftragnehmern aufzunehmen. Außerdem fordern wir von unseren Auftragnehmern und deren 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.

1. Wir gewährleisten ein sozial verträgliches Mietniveau in unseren eigenen Mietwohnungen und gelten in der Region als Mietpreisbremse.
2. Wir übernehmen die Aufgabe der Wohnraumversorgung zu sozialverträglichen Bedingungen für die Stadt Heilbronn.
3. Wir bieten in unserem Kunden-Service-Center kostenlose Wohnraumberatung für alle Interessenten an.
4. Wir bieten in Kooperation mit Trägern der freien Wohlfahrtspflege Mietschuldnerberatung an (Case Management).
5. Wir sind in die „Leitstelle zur Wohnungssicherung" der Stadt Heilbronn aktiv eingebunden.
6. Wir sind Partner und Moderator des „Arbeitskreises Soziale Integration".
7. Wir sind Partner und Mitglied der „Belegungskonferenz für das Obdachlosenheim" der Stadt Heilbronn.
8. Wir bieten umfangreiches und intensives Quartiersmanagement, unter anderem durch die Konzipierung von Mehrgenerationenhäusern und Betreuung durch externe Kooperationspartner.
9. Wir unterstützen zahlreiche karitative Einrichtungen und Vereine in Heilbronn und der Region mit Sach- und/oder Geldspenden.
10. Wir unterstützen die Einrichtung und den Betrieb zahlreicher Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen und Hochschulen) durch aktive Beteiligung am Bau und durch Vermietung.
11. Wir unterstützen die städtische Wirtschaftsförderung durch Investitionen in den Bau und den Betrieb von Technologie- und Gründerzentren, Technologieparks und ähnlicher 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 Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) sowie im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). 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 nutzt regelmäßig die Möglichkeit, gehört zu werden, und macht umfangreich davon Gebrauch. Unser aktueller Geschäftsführer ist Präsident des vbw, Mitglied des Präsidiums des GdW und gleichzeitig stellvertretender Vorsitzender des Vorstands des GdW.

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 Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen 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 Personalakte.

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 wie Kartell- oder Monopolbildung erhoben wurden.

Das Papier für diesen Nachhaltigkeitsbericht ist aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff hergestellt. Es besteht aus Holzfasern, die aus verantwortungsvoll genutzten Wäldern stammen und gemäß den Regeln des Forest Stewardship Council® (FSC®) zertifiziert sind. Die Druckfarben sind frei von Mineralölen und aus nachwachsenden Rohstoffen produziert. Außerdem enthalten die Druckfarben keine Schwermetalle.

KONTAKT

Stadtsiedlung Heilbronn
Prokurist
Joachim Beuchert
Urbanstraße 10
74072 Heilbronn
Deutschland
Telefon: 07131 6257-40, Telefax: 07131 6257-11
E-Mail: 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 sozialverträgliche Mieterprivatisierung zum Gesellschaftszweck. Das 100-prozentige Tochterunternehmen SH Gebäudeservice GmbH erbringt ausschließlich für die Stadtsiedlung Heilbronn Dienstleistungen im Gebäude- und Facilitymanagement.

Stand: 2016
Quelle: Unternehmensangaben. Für die Angaben des Unternehmens kann keine Haftung übernommen werden. Die Angaben dienen nur zur Information. Bitte beachten Sie den Haftungsausschluss unter http://www.nachhaltigkeitsrat.de/impressum-und-datenschutz/.
Heruntergeladen von http://www.nachhaltigkeitsrat.de.