

Nachhaltigkeitsbericht

Mein
Stück
Stadt



[Bildungsstadt]

„Die Stadtsiedlung bietet tolle Perspektiven. Von der Ausbildung zur Immobilienkauffrau über die Fortbildung zur Immobilienökonomin (GdW) bis hin zur Vertriebsleitung.“

Naila Altun
(Vertriebsleiterin)

Stadsiedlung trägt Verantwortung

Nachhaltiges soziales, ökonomisches und ökologisches Handeln sind bei der Stadsiedlung Grundvoraussetzung für alle Unternehmensaktivitäten.

Nachhaltigkeit ist dabei weit mehr als der Blick auf Gebäude und günstige Wohnungen. Die Verkürzung der öffentlichen Diskussionen auf den Mietpreis wird der Komplexität eines nachhaltigen Sozialauftrags schon lange nicht mehr gerecht und muss daher korrigiert werden. Nachhaltigkeit ist eine Unternehmensstrategie im Hinblick auf die Verantwortung und zentrale Rolle des Unternehmens in der Stadtentwicklung und Gesellschaft. Auf den folgenden Seiten soll der Beitrag der Stadsiedlung zu einer nachhaltigen sozialen, ökonomischen und ökologischen Entwicklung sichtbar und beurteilbar gemacht werden.

ökonomisch

sozial

ökologisch



20.706 T. Euro
Bestandsinvestitionen

160 Tonnen CO₂
eingespart

8.609 T. Euro
Modernisierungs- und
Instandhaltungsmaßnahmen

6.048 T. Euro Cashflow

5,21
Ø Kaltmiete je m²

158 Jahre Stadtsiedlung
(zweitältestes Wohnungsunternehmen Deutschlands)

soziale

Nachhaltigkeit

Was bedeutet soziale Verantwortung bei der Stadtsiedlung?
Im Mittelpunkt der Unternehmensausrichtung steht die Verantwortung als größter Wohnungsgeber in der Stadt: die Arbeit im „Sozialraum“, der Sozialauftrag. Die Stadtsiedlung erfüllt ihren Sozialauftrag in Heilbronn auf vielfältige Weise. Dies ist nur möglich, weil das Unternehmen nachhaltig erfolgreich wirtschaftet, da die meisten Aspekte des Sozialauftrags die Ergebnisrechnung in hohem Maße belasten.



1. Ein moderates Mietniveau und hohe Qualität als soziale Aufgaben für den Gesamtmarkt

Eine klassische Aufgabe eines sozial ausgerichteten Wohnungsunternehmens ist die Sicherstellung eines sozial verträglichen Mietniveaus im eigenen Wohnungsbestand. Die Stadtsiedlung bietet nachweislich schon immer sehr moderate Mieten in ihrem Wohnungsbestand. Stadtsiedlungsmieter leben in der Regel in Wohnungen, deren Standard über dem der jeweiligen Kategorie des Mietspiegels, deren Miete aber darunter liegt. Dadurch entstehen positive Effekte, die weit über den eigenen Bestand hinausgehen. Zunächst entsteht eine preisdämpfende Funktion für den Gesamtmarkt. Durch den hohen Standard, den die Stadtsiedlungswohnungen durch eine jahrelange, konsequente Instandhaltung und Modernisierung erreicht haben, wird zusätzlich der Qualitätswettbewerb im Heilbronner Mietwohnungsmarkt verstärkt. Beide Effekte kommen allen Mietern und Wohnungssuchenden in der Stadt zugute!

Die Stadtsiedlungswohnungen liegen darüber hinaus sogar oft unter den Mietobergrenzen der Stadt, d. h. sie sind für Menschen mit Wohnberechtigungsschein verfügbar, obwohl die Wohnungen keiner Mietpreisbindung mehr unterliegen!

Die Stadtsiedlung Heilbronn sorgt also dafür, dass die Mieten in Heilbronn insgesamt nicht „in den Himmel wachsen“, sondern dass der Markt ein – verglichen mit anderen Städten – vergleichsweise sehr moderates Mietniveau hat.

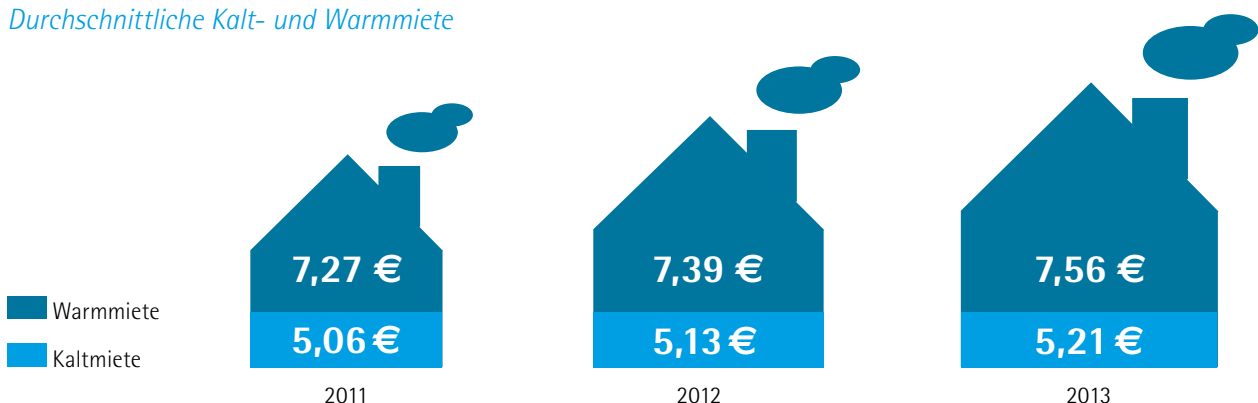
2. Die Wohnraumversorgung im Bestand der Stadtsiedlung

Pro Jahr werden durch die Stadtsiedlung mehrere hundert Wohnungssuchende direkt mit qualitativ hochwertigem und günstigem Wohnraum aus dem Bestand versorgt. Die Zahl der Wohnungssuchenden schwankt dabei um einen langjährigen Mittelwert. Je nach Dringlichkeit werden die frei werdenden Wohnungen der Stadtsiedlung vergeben, wobei darauf geachtet wird, dass die soziale Balance in den Häusern gewahrt bleibt. Im Vorfeld wird geprüft, wie die Mietzahlungsfähigkeit sichergestellt werden kann. Vielfach sind dafür Hilfestellungen notwendig oder es muss die entsprechende Unterstützung für die Übernahme der „Kosten der Unterkunft“ für die Mietinteressenten geregelt werden.

3. Die kostenlose Wohnungsberatung für alle – im Kundenservicecenter

Die Stadtsiedlung übernimmt seit über vier Jahrzehnten die Aufgaben des Wohnungsamts für die Stadt Heilbronn. Mehrere tausend Beratungsgespräche für Menschen mit unterschiedlichsten Fragen rund um das Wohnen werden pro Jahr im Kundenservicecenter der Stadtsiedlung durchgeführt. Die Kosten für diese personalintensive Dienstleistung sind sehr hoch und werden voll von der Stadtsiedlung getragen. Viele Probleme können oft schnell und unbürokratisch geregelt werden. Vielfach können wichtige Hilfestellungen im Umgang mit Behörden oder auch bei Schwierigkeiten mit Mietverhältnissen bei anderen Vermietern gegeben werden. Wohnungssuchende werden in die Interessentenkartei aufgenommen, die jährlich aktualisiert wird.

Durchschnittliche Kalt- und Warmmiete





„Die Nähe zu meinen Eltern, die sich in den benachbarten Wohnhöfen eingemietet haben, war ausschlaggebend für den Kauf einer Wohnung in den Wartbergvillen. Ich denke, wir haben beide alles richtig gemacht.“

Gabi Blum
mit ihrer Mutter
Hannelore Nikolai



*„Wir leben den Mehrgenerationen-
gedanken und
genießen das gesellige
Miteinander in der
Nordstadt.“*

Marianne Hieronymus

*„Die positive Entwick-
lung des Nachhilfeprojekts
ist ein Erfolg für das
Mehrgenerationenhaus
und alle Beteiligten.“*

Andrea Barth
(Koordinatorin im
Mehrgenerationenhaus)





„Aufgabe der gemeinsamen Leitstelle zur Wohnungssicherung ist es, Hilfen so frühzeitig zu koordinieren, dass es erst gar nicht zum Wohnungsverlust kommt.“

(Manfred Urban).

Mitglieder der „Leitstelle zur Wohnungssicherung“, v.l.: Harald Wild, Ordnungsamt, Achim Bocher vom Amt für Familie, Jugend und Senioren, Joachim Beuchert, Stadtsiedlung Heilbronn, Ordnungsamtsleiter Bernd Werner, Maria-Magdalena Dietz, Leiterin des Jobcenters, und Manfred Urban, Leiter des Amtes für Familie, Jugend und Senioren.

4. Die Mieterberatung und individuelle Hilfe

Zu den Aufgaben des Kundenservicecenters gehört auch die Bearbeitung der Mietverhältnisse, bei denen die Mietzahlung ausbleibt. Neben dem Mahnwesen, das eine ordnungsgemäße Abwicklung sicherstellt, gehört die Mietschuldnerberatung bis hin zur Ausarbeitung von individuellen Zahlungsvereinbarungen oder Zahlungsplänen zum Betreuungsangebot des Kundenservicecenters für die Mieter. In Einzelfällen erfolgt ein Case Management zusammen mit den Trägern der Wohlfahrtspflege, der Agentur für Arbeit oder den städtischen Fachämtern. Nicht immer kann eine Kündigung verhindert werden, weil in einigen Fällen jegliche Einsicht in die persönliche Situation fehlt und die Mitarbeit der Betroffenen unterbleibt.

5. Die Unterstützung der städtischen „Leitstelle zur Wohnungssicherung“

Zur Verhinderung von Räumungsklagen – gerade auch bei Menschen, die nicht bei der Stadtsiedlung wohnen – ist die Stadtsiedlung in der städtischen „Leitstelle zur Wohnungssicherung“ aktiv eingebunden. In diesem Rahmen werden präventive Lösungen ausgearbeitet, um Räumungsklagen wegen Nichtzahlung der Miete zu verhindern. Diese Dienstleistung kommt damit nicht nur den betroffenen Mietern, sondern auch deren Vermietern zugute.

6. Die Partnerschaft im Arbeitskreis „Soziale Integration“

Vor über zehn Jahren wurde der Arbeitskreis „Soziale Integration“ ins Leben gerufen. In turnusmäßigen Sitzungen werden zusammen mit den wichtigsten Trägern der Wohlfahrtspflege und den Fachämtern der Stadt Einzelfälle bearbeitet, die bereits unmittelbar von

Wohnungslosigkeit – aus unterschiedlichsten Gründen – bedroht sind. Dabei gehen die individuellen Problemlagen sehr oft weit über das Thema „Wohnung“ hinaus. Durch die intensive Zusammenarbeit der verschiedenen Beteiligten konnten in den vergangenen Jahren viele Menschen kurz vor der Obdachlosigkeit aufgefangen oder der soziale Absturz verhindert werden.

7. Die Partnerschaft mit dem Ordnungsamt der Stadt: die „Belegungskonferenz für das Obdachlosenheim“

Das Ordnungsamt leistet vielfältige Aufgaben für die Sicherheit und Ordnung in Heilbronn. Es ist unter anderem Anlaufstelle für Menschen, die ihren Wohnsitz verloren haben, und beaufsichtigt die Obdachlosenheime. Regelmäßig treffen sich Vertreter der Stadtsiedlung und des Ordnungsamts zur sogenannten „Belegungskonferenz“. Ziel ist die schnelle Überführung der Bewohner des Obdachlosenheims in feste Wohnverhältnisse, soweit dies möglich und sinnvoll ist. Vordringlich wird versucht, Frauen mit Kindern möglichst zeitnah in ein normales Wohnumfeld und ein festes Mietverhältnis zu vermitteln, was in vielen Fällen gelingt.

Die individuellen Problemlagen sind auch in diesem Aufgabenfeld sehr kompliziert und bedürfen einer intensiven Bearbeitung, oft unter Einschaltung weiterer Beteiligter.

In vielen Fällen, in denen die Stadtsiedlung sich in der individuellen Betreuung von Mietern oder Wohnungssuchenden zusammen mit ihren Partnern aus der Stadt oder der Wohlfahrtspflege engagiert, ist das Wohnungsproblem nicht die Ursache, sondern die Folge von individuellen oder familiären Problemstellungen. Diese Tatsache wird in der öffentlichen Diskussion über Mietpreisanstiege oder Wohnungsmangel leider immer wieder ausgeblendet.

8. Das Quartiersmanagement

Die Stadsiedlung verfügt über zusammenhängende Quartiere, in denen sie nachhaltige Impulse für die Stadtentwicklung und das soziale Miteinander setzt.

Im Rahmen dieser Ansätze werden vorhandene soziale Strukturen gestärkt oder es wird versucht, mit Partnern aus dem sozialen Bereich neue Strukturen für eine lebendige Nachbarschaft zu entwickeln.

Im Süden Heilbronn besteht seit langem eine intensive Partnerschaft der Stadsiedlung mit der meseno-Elsa-Sitter-Stiftung, die im Rahmen ihrer sozialen Ausrichtung zahlreiche niederschwellige Angebote entwickelt hat, die im gewachsenen Quartier an der Sontheimer Landwehr nicht mehr wegzudenken sind. Die meseno betreibt einen Sozialladen und eine Trödelstube, in denen verbilligt eingekauft werden kann. Die Kleinkinderbetreuung im Hort gehört genauso zum Angebot wie der Nachbarschaftstreff, die Hausaufgabenbetreuung oder die soziale Betreuung. Aktuell plant die Stadsiedlung eine neue Kita für die meseno. In ca. drei Jahren soll sie eröffnet werden.

In der Nordstadt wurde im Rahmen der Quartierserneuerung zusammen mit der Stadt ein Neubaukonzept mit einer urbanen Nachverdichtung entwickelt. Es bietet einen Mix aus Miet- und

Eigentumswohnungen. Im Vorfeld wurden die Sozialstrukturen im größeren Stadtzusammenhang gemeinsam mit dem Sozialamt und engagierten Trägern der Wohlfahrtspflege unter der Koordination der Diakonie untersucht. Die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und die Entwicklung neuer Angebote wurde so ausgerichtet, dass die Chance entsteht, durch das Zusammenleben mehrerer Generationen und Menschen aus unterschiedlichen Kulturen die Qualität des von sozialer und baulicher Erosion bedrohten Stadtviertels wieder deutlich zu verbessern. Insbesondere wurde mit dem von der Diakonie betriebenen Mehrgenerationenhaus ein beliebter Anlaufpunkt mit Drehscheibenfunktion für den gesamten Stadtteil geschaffen. Im Mehrgenerationenhaus sind mittlerweile Selbsthilfegruppen, soziale Einrichtungen, Freizeitgruppen bis hin zum stark nachgefragten, individuell ausgerichteten Nachhilfeangebot beheimatet.

Die bisherige Entwicklung kann unter wohnwirtschaftlichen Aspekten und aus Sicht der sozialen Quartiersentwicklung nach fast acht Jahren Projektlaufzeit als großer Erfolg gewertet werden. Allerdings wird aus der Anliegerschaft derzeit Kritik an der Dichte der neuen Bebauung geäußert, die von den Medien dankbar aufgegriffen wurde. Dagegen spricht allerdings die Beliebtheit bei Eigennutzern und Mietern, die das Quartier mit seinen neu gebauten Wohnungen in kürzester Zeit erlangt hat.

Die Stadsiedlung sichert geistige Flexibilität durch Fortbildungsmaßnahmen!



*„Mit der Ausbildung
über den eigenen
Bedarf hinaus wird
seit Jahren ein
Beitrag zur
Qualifizierung
junger Menschen
geleistet.“*

(Robert an der Brügge)



9. Das Personalmanagement

Die Stadtsiedlung ist ein von der IHK geprüfter und ausgezeichnete Ausbildungsbetrieb. Als sozial und gesellschaftspolitisch engagiertes Unternehmen ist sich die Stadtsiedlung ihrer Verantwortung bewusst, jungen Menschen durch eine qualifizierte Ausbildung den entscheidenden Weg in die berufliche Zukunft zu ebnet, und bietet seit vielen Jahren sowohl Ausbildungsplätze im Bereich Bürokommunikation als auch zum Immobilienkaufmann/-frau an.

Im Jahr 2013 wurden vier Auszubildende im Berufsbild „Immobilienkaufmann/-frau“ ausgebildet. Zwei Auszubildende konnten zur Jahresmitte ihre Ausbildung erfolgreich abschließen und wurden zunächst befristet übernommen. Mit der Ausbildung über den eigenen Bedarf hinaus wird seit Jahren ein Beitrag zur Qualifikation junger Menschen geleistet. Für den Ausbildungsjahrgang 2014 wurden bereits zwei Auszubildende eingestellt.

An insgesamt 76 Fortbildungsveranstaltungen nahmen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Lauf des Berichtsjahres teil. Fortbildung sichert nicht nur geistige Flexibilität und einen zeitgemäßen Wissensstand, sondern kann auch einen Karrieresprung ermöglichen. Die Stadtsiedlung investiert in die Personalqualifizierung und unterstützt Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen. Regelmäßig bietet die Stadtsiedlung jungen Menschen die Möglichkeit, durch Praktika frühzeitig mit der Berufsorientierung zu beginnen und Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft zu sammeln. Zahlreiche Hauptschüler, Realschüler und Gymnasiasten haben das Angebot in der Vergangenheit angenommen.

In regelmäßigen Abständen erfolgten gegenseitige Informationsgespräche mit dem Betriebsrat. Anstehende Fragen zu speziellen Personalproblemen, wie angefallene Überstunden, Arbeitszeitergelungen, wurden einvernehmlich geklärt.

Dem Arbeitsschutz wird vor allem im technischen Außendienst erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt. Der Systematisierungen und Dokumentationen aller Bedienungsvorschriften, Wartung und Überprüfung aller Arbeitsmittel wurden weiter optimiert. Sicherheitseinweisungen und Erläuterungen der einschlägigen Vorschriften gegenüber den Mitarbeitern wurden vorgenommen. Das ganze Unternehmen unterliegt der turnusmäßigen Überwachung durch den Arbeitssicherheitsbeauftragten der Stadt Heilbronn. Bereits im vorletzten Jahr wurden die meisten Mitarbeiter der Stadtsiedlung und der SH Gebäudeservice in erster Hilfe geschult. Ein Defibrillator im Kundenservicecenter wurde installiert.

Im laufenden Geschäftsjahr erfolgt eine Organisationsuntersuchung einzelner Geschäftsbereiche, um das Unternehmen auf die gestiegenen, komplexen Anforderungen auszurichten.

Robert an der Brügge,
Geschäftsführer

Miethöhen im Wohnungsbestand

Miethöhen im Wohnungsbestand, Mieten je m²

Gesamtbestand	2012				2013			
	m ²	%	Anzahl WE	%	m ²	%	Anzahl WE	%
bis 2,00 €	921,55	0,37	14	0,38	678,65	0,28	10	0,27
2,01 - 3,00 €	2.445,12	0,99	47	1,27	1.840,50	0,77	33	0,89
3,01 - 4,00 €	13.023,93	5,29	218	5,88	11.201,12	4,67	188	5,07
4,01 - 5,00 €	96.160,98	39,07	1.376	37,12	88.148,79	36,76	1.252	33,77
5,01 - 6,00 €	108.163,55	43,94	1.677	45,24	108.932,12	45,42	1.708	46,07
6,01 - 7,00 €	20.030,77	8,14	296	7,98	21.979,11	9,17	328	8,85
7,01 - 8,00 €	3.083,11	1,25	46	1,24	3.083,11	1,29	46	1,24
8,01 - 9,00 €	2.067,60	0,84	31	0,84	3.031,08	1,26	40	1,08
ab 9,01 €	258,34	0,10	2	0,05	917,25	0,38	8	0,22
	246.154,95	100,00	3.707	100,00	239.811,73	100,00	3.613	97,46

frei finanziert	2012				2013			
	m ²	%	Anzahl WE	%	m ²	%	Anzahl WE	%
bis 2,00 €	722,95	0,40	11	0,40	678,65	0,38	10	0,37
2,01 - 3,00 €	2.287,13	1,27	44	1,62	1.747,71	0,98	31	1,14
3,01 - 4,00 €	8.623,47	4,77	154	5,65	7.284,08	4,10	131	4,81
4,01 - 5,00 €	41.096,14	22,74	577	21,18	38.284,92	21,57	539	19,79
5,01 - 6,00 €	102.572,97	56,75	1.563	57,38	100.688,54	56,72	1.544	56,68
6,01 - 7,00 €	20.030,77	11,08	296	10,87	21.795,71	12,28	323	11,86
7,01 - 8,00 €	3.083,11	1,71	46	1,69	3.083,11	1,74	46	1,69
8,01 - 9,00 €	2.067,60	1,14	31	1,14	3.031,08	1,71	40	1,47
ab 9,01 €	258,34	0,14	2	0,07	917,25	0,52	8	0,29
	180.742,48	100,00	2.724	100,00	177.511,05	100,00	2.672	98,09

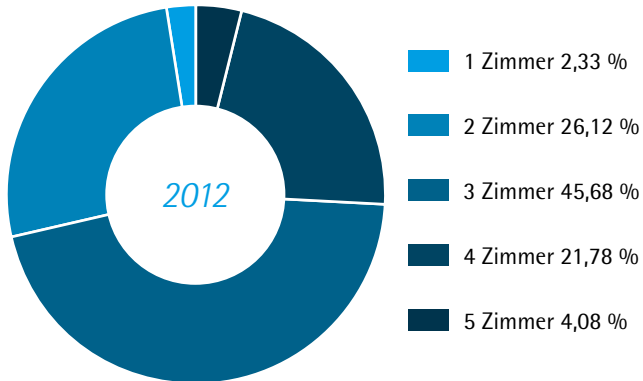
öffentlich gefördert	2012				2013			
	m ²	%	Anzahl WE	%	m ²	%	Anzahl WE	%
bis 2,00 €	198,60	0,30	3	0,31				
2,01 - 3,00 €	157,99	0,24	3	0,31	92,79	0,15	2	0,20
3,01 - 4,00 €	4.400,46	6,73	64	6,51	3.917,04	6,29	57	5,80
4,01 - 5,00 €	55.064,84	84,18	799	81,28	49.863,87	80,04	713	72,53
5,01 - 6,00 €	5.590,58	8,55	114	11,60	8.243,58	13,23	164	16,68
6,01 - 7,00 €					183,40	0,29	5	0,51
7,01 - 8,00 €								
8,01 - 9,00 €								
ab 9,01 €								
	65.412,47	100,00	983	99,69	62.300,68	100,00	941	95,73

Wohnungsbestand

Anzahl Ø m²

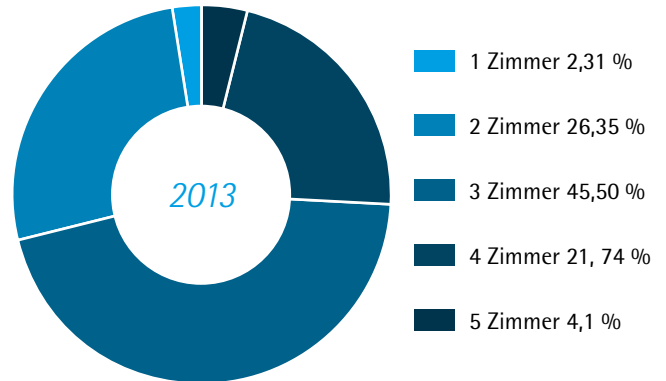
Anzahl Wohnungen gesamt

WE gesamt 3.707 bei Ø 66,40 m²



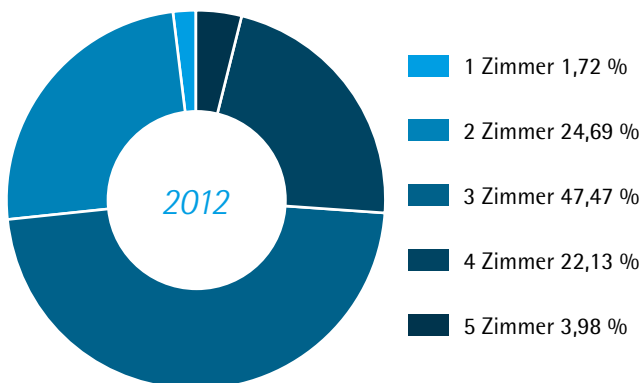
Anzahl Wohnungen gesamt

WE gesamt 3.613 bei Ø 66,37 m²



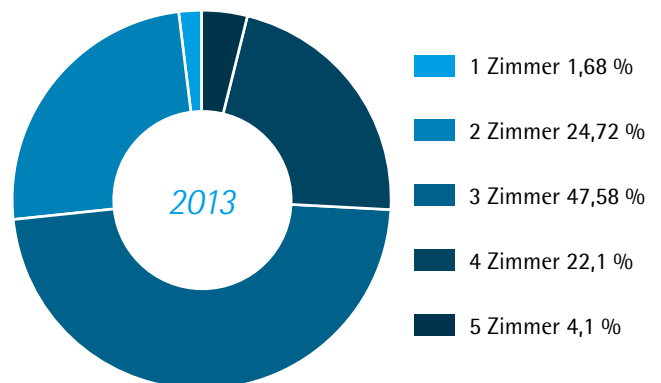
Anzahl Wohnungen frei finanziert

WE gesamt 2.724 bei Ø 66,35 m²



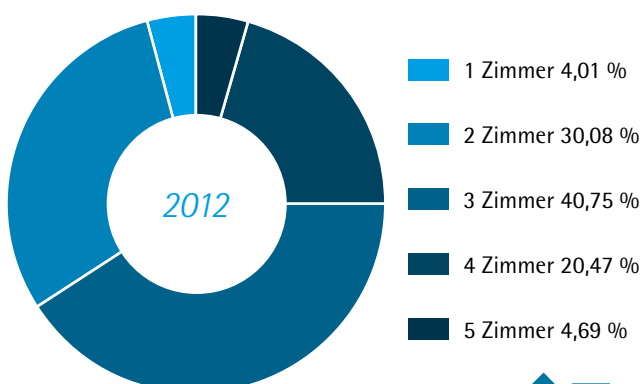
Anzahl Wohnungen frei finanziert

WE gesamt 2.672 bei Ø 66,43 m²



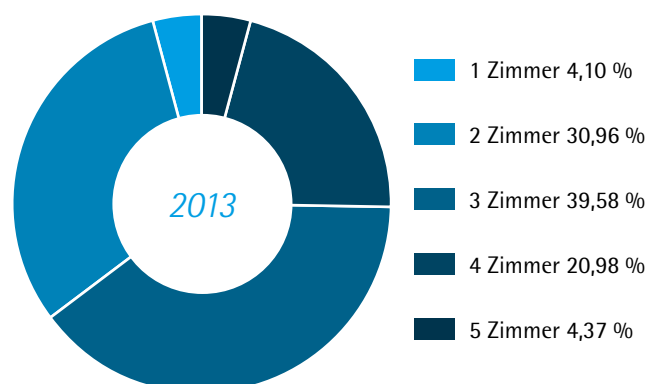
Anzahl Wohnungen öffentlich gefördert

WE gesamt 983 bei Ø 66,54 m²



Anzahl Wohnungen öffentlich gefördert

WE gesamt 941 bei Ø 66,21 m²

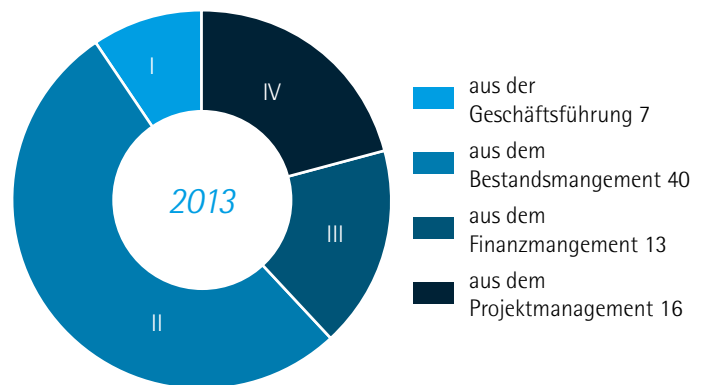
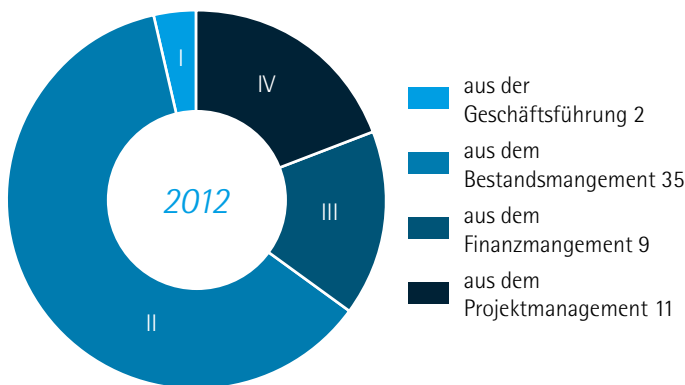


2012



2013

Fortbildung nach Abteilungen



Fortbildung

nach Funktion 2012	
Abteilungsleitung	8
Assistenz GF	0
Ausbildung	0
Betriebsrat	3
Finanzbuchhaltung	5
Geschäftsführung	0
IFH	0
Öffentlichkeitsarbeit	2
Projektmanagement	7
Regiebetrieb	5
Reinigung	0
Sachbearbeitung	9
Sekretariat GF	0
Teamleitung	4
Technik	13
Vertrieb	1
Gesamt	57

Fortbildung

nach Funktion 2013	
Abteilungsleitung	15
Assistenz GF	7
Ausbildung	2
Betriebsrat	5
Finanzbuchhaltung	4
Geschäftsführung	0
IFH	0
Öffentlichkeitsarbeit	0
Projektmanagement	13
Regiebetrieb	9
Reinigung	0
Sachbearbeitung	8
Sekretariat GF	0
Teamleitung	6
Technik	7
Vertrieb	0
Gesamt	76

57

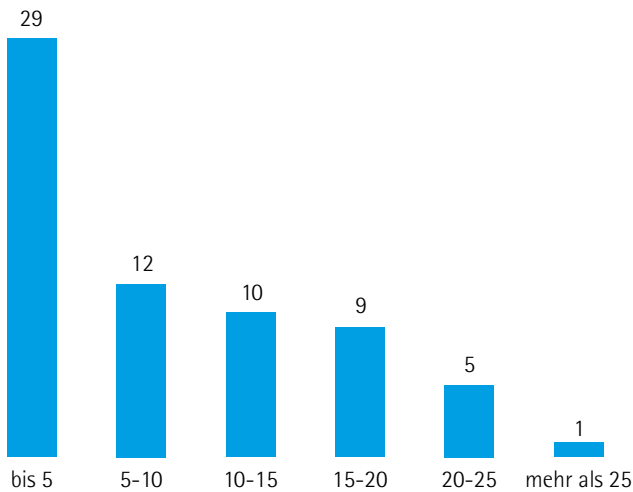
76

Betriebszugehörigkeit

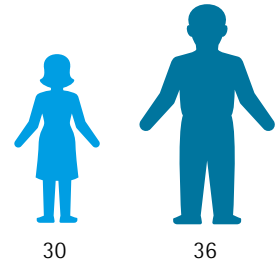
66 Mitarbeiter

Mitarbeiter nach Betriebszugehörigkeit in Jahren

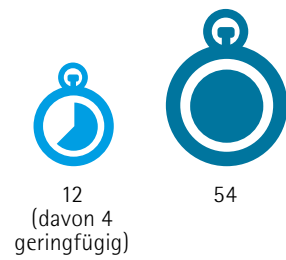
davon 8 Neueinstellungen in 2013



Davon sind:

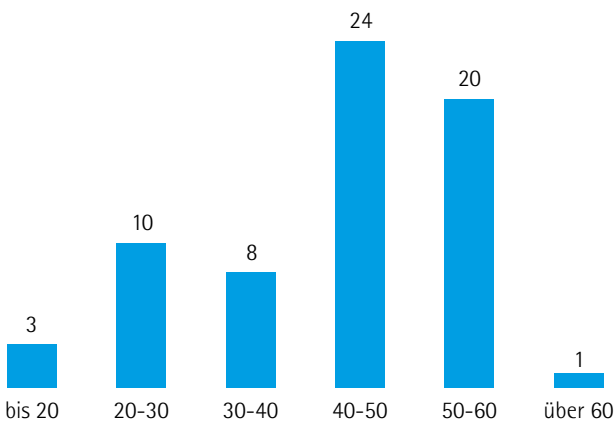


Davon in Teilzeit, Vollzeit:

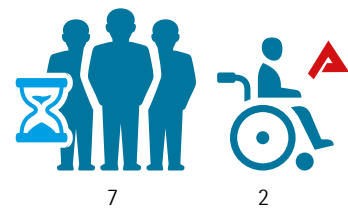


Mitarbeiter nach Alter in Jahren

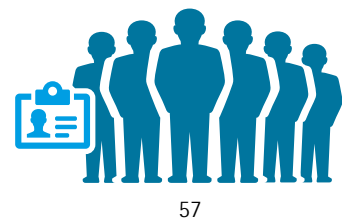
davon 2 Auszubildende jünger als 20 Jahre



Davon sind befristet:



Davon sind unbefristet



Mitarbeiter nach Zugehörigkeit der Unternehmen

Unternehmen	Anzahl Mitarbeiter
SH Gebäudeservice	36
Stadtsiedlung HN	30

Die Stadtsiedlung stellt

sich ihrer ökologischen Verantwortung,

Der Immobilienwirtschaft kommt bei der ökologischen Nachhaltigkeit seit jeher eine besondere Bedeutung zu. Schätzungen zufolge entfallen auf Gebäude während der Bauphase und durch deren Nutzung fast 40 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen. Zudem tragen der Bau und die Bewirtschaftung in einem erheblichen Maße zum Ressourcenverbrauch bei.

Mieter, Finanzinstitute und die Politik erwarten von Immobilienunternehmen, dass sie die ökologischen Auswirkungen ihres Tuns stärker beachten. Die Stadtsiedlung achtet aber auch aus eigenem Antrieb heraus darauf, ihren ökologischen Fußabdruck so ressourcenschonend und umweltfreundlich wie möglich zu gestalten.

ökologische
Nachhaltigkeit

1. Schonender Einsatz von Ressourcen

Die Stadtsiedlung ist sich ihrer Verantwortung gegenüber der Umwelt und nachfolgender Generationen bewusst und achtet auf den umweltverträglichen und ressourcenschonenden Einsatz von Baustoffen.

Für die Herstellung von Beton werden jährlich fast 5.000 Millionen Tonnen Kies und Naturstein abgebaut – unter erheblichen Eingriffen in die Natur. Ein Teil des benötigten Materials kann im Hochbau durch recycelten Beton (RC-Beton) ersetzt werden, ohne dass es Abstriche in der Verarbeitung oder der Festigkeit gibt. Für RC-Beton wird alter Beton aus Abbruchmaßnahmen zerkleinert, aufbereitet und in der Produktion neuen Betons eingesetzt.

Durch den Einsatz von RC-Beton bei drei Bauvorhaben im Technologiepark „Wohlgelegen“ konnten bereits rund 7.760 Kubikmeter herkömmlicher Beton ersetzt werden.

Im Badenerhof/Badener Straße plant die Stadtsiedlung ein Gebäude, bei dem leichter Luftporenbeton als Dämmung anstatt der üblichen Styroporplatten zum Einsatz kommen soll. Bei einem Rückbau des Gebäudes können so die mineralische Außenwand und die ebenfalls mineralische Dämmung gemeinsam entsorgt werden. Bei herkömmlicher Dämmung ist dagegen eine aufwendige Trennung der unterschiedlichen Stoffe notwendig.

Dort setzt die Stadtsiedlung beim Neubau von Wohngebäuden auf Holzständerbauweisen. Dabei wird für die Wände weitgehend der nachwachsende Rohstoff Holz statt Mauerwerk/Stahlbetonkonstruktionen verwendet. Dieses Vorgehen ermöglicht einen späteren Um- und Ausbau von Wohnungen mit verhältnismäßig wenig Aufwand. Angesichts der sich wandelnden Ansprüche von Mietern in Bezug auf Wohnungsgrößen und Flächennutzung lassen sich Grundrisse später einmal leichter abändern.

2. Energieverbrauch

Seit dem Jahr 2003 führt die Stadtsiedlung Heilbronn umfangreiche energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in ihrem Wohnungsbestand durch. Dadurch leistet sie einen Beitrag zur Senkung des CO₂-Ausstoßes im Stadtgebiet Heilbronn und unterstützt das Klimaschutzkonzept der Stadt Heilbronn. Das Konzept hat zum Ziel, die Kohlendioxidemissionen nachhaltig zu senken.

Schwerpunkte der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen waren 2013 die Komplettsanierung der Wohnanlage Süd-/

Werderstraße. 25 Wohnungen wurden bereits altersgerecht umgebaut und modernisiert sowie die Heizungsanlage erneuert.

Darüber hinaus wurde mit der Komplettsanierung des „Kleistareals“ begonnen. Das Quartier im Bereich Nordstraße/Kleiststraße/Lessingstraße mit insgesamt 82 Wohnungen stammt noch aus der unmittelbaren Nachkriegszeit. Zwar sind die meisten Häuser mittlerweile mit Zentralheizungen ausgestattet, doch vor allem die Dämmung entspricht in weiten Teilen noch dem Originalzustand bzw. ist nicht vorhanden.

Insgesamt sollen 2014 rund 6,4 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes fließen.

Die Maßnahmen der Stadtsiedlung führen bereits zu nachweislichem Erfolg bei der Energieeinsparung. Die Ausgaben für Heizung und Warmwasser der Stadtsiedlungs-Mieter liegen im Schnitt rund 20 Prozent unter den durchschnittlichen Betriebskosten, die der Deutsche Mieterbund bundesweit ermittelt hat. In einigen Fällen geben die Mieter sogar weniger als die Hälfte des bundesweiten Durchschnitts für die Beheizung ihrer Wohnungen aus.

3. Erneuerbare Energien

Ohne die Mithilfe der Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist die politisch angestrebte Energiewende kaum zu bewerkstelligen. Erneuerbare Energien und eine dezentrale Energieversorgung sind daher – neben der energetischen Sanierung – wichtige Eckpfeiler, um den Energieverbrauch in den Objekten der Stadtsiedlung weiter zu senken.

Derzeit sind auf einigen Gebäudedächern Photovoltaikmodule installiert, die mit einer Leistung von insgesamt 795 kWp über 184 Wohnungen mit umweltfreundlicher Energie versorgen können.

Um die Heizkosten zu senken, eignen sich insbesondere bei Altbau-sanierungen sogenannte Luftwärmepumpen. Diese entziehen der Außenluft Wärme und nutzen diese für Heizzwecke oder zur Warmwasserbereitung. Effektiver wird dieser Austausch, wenn die angesaugte Luft bereits vorgewärmt ist. Aus diesem Grund hat die Stadtsiedlung im Silberkarree Luftwärmepumpen eingebaut. Die Luftwärmepumpen stehen in der TG und nutzen so die vorgewärmte Luft.

Unverzichtbar für ein Gelingen der Energiewende ist die dezentrale Energieversorgung. Nach dem Willen der Bundesregierung soll die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) durch sogenannte Blockheizkraft-



*Eingespart:
ca. 160 Tonnen pro Jahr*

werke (BHKW) bis zum Jahr 2020 rund 25 Prozent der Stromerzeugung in Deutschland ausmachen. Blockheizkraftwerke erzeugen Strom und Wärme gleichzeitig und haben durch ihren hohen Wirkungsgrad von rund 90 Prozent eine positive Klimabilanz. Die Stadsiedlung verfügt momentan über insgesamt zehn Blockheizkraftwerke mit Kraft-Wärme-Koppelung. Bei Sanierungsmaßnahmen wird der Einsatz weiterer dezentraler Energie- und Wärmeinheiten geprüft. So wurde etwa im Südstadtkarree die Gasheizung für 150 Wohnungen gegen vier Blockheizkraftwerke ausgetauscht.

4. Gesundes Bauen

Die Stadsiedlung legt besonderen Wert auf „gesundes Bauen“. Dieser Vorsatz wurde explizit als eigener Punkt in die Geschäftspolitik aufgenommen.

Dazu gehört, dass nicht luftdicht gebaut wird, wie es viele Vorschriften etwa bei Passivhäusern vorsehen. Vielmehr wird Wert auf den gesunden Luftaustausch gelegt, um das Wohnklima zu verbessern und um Schimmelbildung vorzubeugen.

Dazu wurden in Zusammenarbeit mit Baubiologen Vorgaben für künftige Bauprojekte der Stadsiedlung entwickelt.

In Ausschreibungen für Neubauten sind Vorgaben zum „gesunden Bauen“ bereits aufgenommen worden. Dazu gehören Vorgaben zur Schadstoffminimierung unter wohngesundheitlichen Aspekten für Innenräume und Vorgaben für das gesundheitsbewusste und unfallverhütende Verhalten auf der Baustelle.

Die Erfahrungen sind positiv. Soweit diese Auflagen bei der Auftragsvergabe bereits zum Vertragsbestandteil wurden, sorgten die Kriterien bisher für keine signifikanten Kostensteigerungen.

Bereits beim Bau des Campus wurde auf die Qualität der Raumluft geachtet. Zusammen mit dem Freiburger Sentinel Haus Institut wurden hauptsächlich emissionsarme Baumaterialien verarbeitet. Die gemessenen Werte für flüchtige organische Stoffe, die vor allem aus Lösemitteln stammen, und für Aldehyde liegen deutlich unter den Empfehlungswerten des Umweltbundesamtes und der Weltgesundheitsorganisation WHO.

5. Zertifikate

Im Immobilienbereich spielen Zertifikate eine immer bedeutendere Rolle. Im gewerblichen Bereich mieten einige Firmen und zunehmend auch staatliche Institutionen Büros grundsätzlich nur noch in zertifizierten Gebäuden an. Nichtzertifizierte Immobilien werden auf lange Sicht nur noch mit einem deutlichen Abschlag zu vermieten sein.

Die Stadsiedlung hat mit dem WTZ I im Technologiepark „Wohlgelegen“ eines der ersten GreenBuilding-Projekte in Heilbronn realisiert, das von der Europäischen Kommission mit dem „GreenBuilding-Zertifikat“ ausgezeichnet wurde.

Das von der Europäischen Kommission initiierte GreenBuilding-Programm zielt auf die Verbesserung der Energieeffizienz und den Ausbau erneuerbarer Energien in Gebäuden ab, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Das WTZ III wurde zudem nach den strengeren Anforderungen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. mit dem DGNB-Siegel in Silber ausgezeichnet.

6. Fuhrpark

Derzeit umfasst der Fuhrpark der Stadsiedlung 21 Kraftfahrzeuge. Dazu kommen zwei Anhänger, vier E-Roller und drei E-Bikes. Bei der Anschaffung neuer Fahrzeuge achtet die Stadsiedlung auf niedrige Verbräuche und geringe CO₂-Werte. Die Mitarbeiter sind angehalten, überflüssige Fahrten zu vermeiden. Gerade kurze Strecken sollen vornehmlich mit dem Elektroroller, E-Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden.

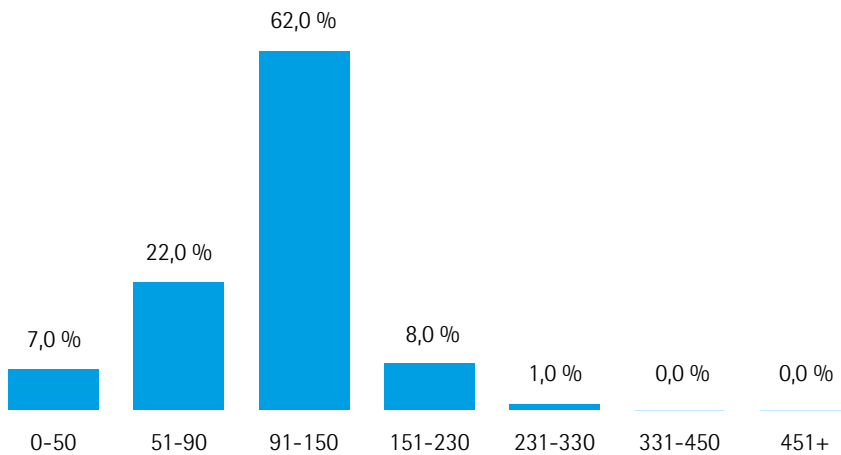
Zudem unterstützt die Stadsiedlung die Initiative für Elektromobilität „Natürlich mobil in der Region“ der Hochschule Heilbronn und der ZEAG Energie AG.

Derzeit hat die Stadsiedlung drei „Elektrosmarts“ in Betrieb. Die Smart Fortwo Electric Drive kommen im Stadtverkehr zum Einsatz. Über die Anschaffung von Hybrid- und/oder Erdgasfahrzeugen wird derzeit nachgedacht.

Energieverbrauch Gas Heizung und Warmwasser

2.491 Wohnungen

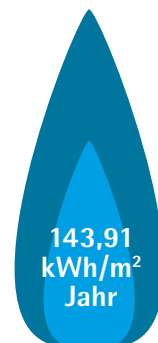
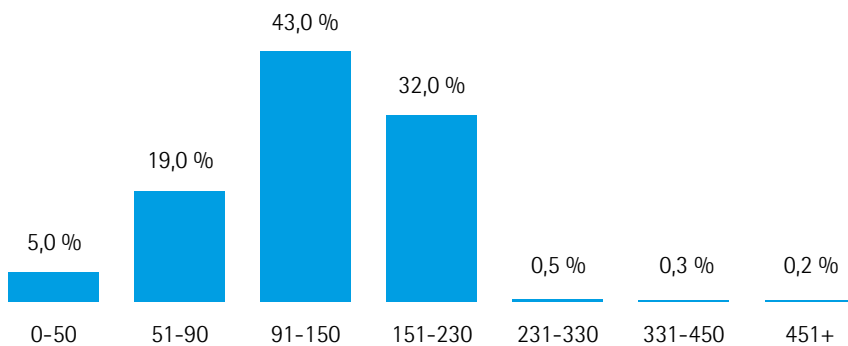
Durchschnittsverbrauch in 2011 in kWh/m²/Jahr



2011

2.448 Wohnungen

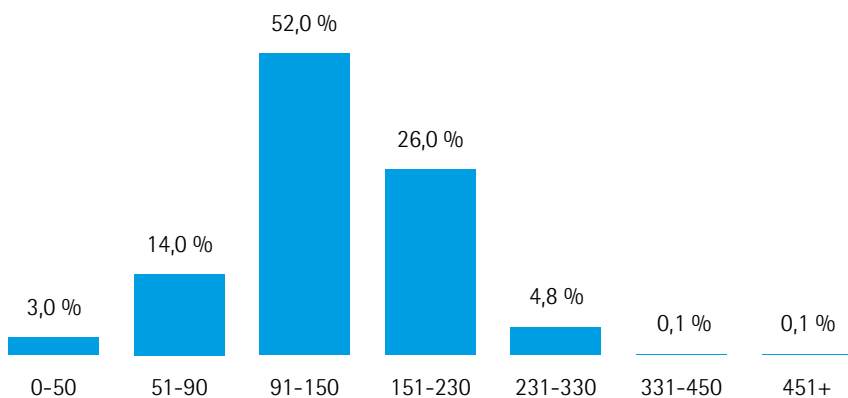
Durchschnittsverbrauch in 2012 kWh/m²/Jahr



2012

2.642 Wohnungen

Durchschnittsverbrauch in 2013 kWh/m²/Jahr



2013

Nachhaltige Gewinne sichern die Zukunft von Mietern und Mitarbeitern.

Nur wenn ein Unternehmen langfristig erfolgreich wirtschaftet, kann es Mitarbeitern, Kunden, Lieferanten, Eigentümern und der Gesellschaft einen Nutzen stiften. Die Stadtsiedlung will über Generationen hinaus ein verlässlicher Partner sein – für Mieter, Mitarbeiter, Geschäftspartner und Finanzpartner. Um unsere Ziele erreichen zu können, müssen die finanziellen Rahmenbedingungen stimmen und die Gewinnerzielung nachhaltig ausgerichtet sein.

Unsere wirtschaftliche Stärke, die lange Verweildauer unserer Mieter, die hohen Investitionen in den Neubau und in den Gebäudebestand und die solide Eigenkapitalausstattung machen die Stadtsiedlung zu einem verlässlichen Unternehmen.

Nachhaltigkeit
ökonomische

1. Wirtschaftliche Rahmendaten

Die Investitionspolitik der Stadtsiedlung ist nicht darauf ausgelegt, kurzfristig möglichst hohe Gewinne und maximale Renditen zu erzielen. Das Unternehmen sieht sich als langfristiger Bestandhalter und nicht als kurzfristiger Bestandsoptimierer. Das unterscheidet die Stadtsiedlung von vielen anderen Immobilienunternehmen am Markt. Unsere Aufgabe ist es, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Derzeit (Stand 31.12.2013) umfasst der Bestand 3.613 Wohnungen. Davon ist mehr als ein Viertel öffentlich geförderter Wohnraum.

2. Zufriedene Mieter sichern den langfristigen Erfolg

Die Mieter sind das wichtigste Kapital der Stadtsiedlung. Zufriedene Mieter zahlen zuverlässig ihren Mietzins, verbleiben langfristig in ihren Wohnungen und achten auf die Sauberkeit und den Zustand der Immobilien. Damit sichern sie auch den wirtschaftlichen Erfolg der Stadtsiedlung.

In Deutschland sind die Mietverhältnisse traditionell eher langfristig angelegt. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt rund 12 Jahre. Lang laufende Mietverträge sind ein Ausdruck von Zufriedenheit der Mieter und damit eine Bestätigung für die gute Arbeit des Vermieters. Das Gros der Mietverträge für die Wohnungen der Stadtsiedlung laufen zwischen fünf und 20 Jahren. Fast 20 Prozent der Verträge bestehen schon seit mehr als 20 Jahren. Etwas über ein Drittel der Verträge läuft kürzer als fünf Jahre.

Die durchschnittliche Mietdauer innerhalb der Stadtsiedlung liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt. Allerdings spiegelt diese Betrachtung die Zufriedenheit der Mieter nicht wider. Die Fluktuationsquote liegt vielmehr im bundesweiten Durchschnitt. Allerdings ziehen viele Mieter innerhalb des Bestandes um, etwa weil sie eine

größere oder eine kleinere Wohnung benötigen. Diese Mietverhältnisse gehen als Neuabschlüsse in die Statistik ein, obwohl die Mieter teilweise schon seit Jahrzehnten in Wohnungen der Stadtsiedlung leben.

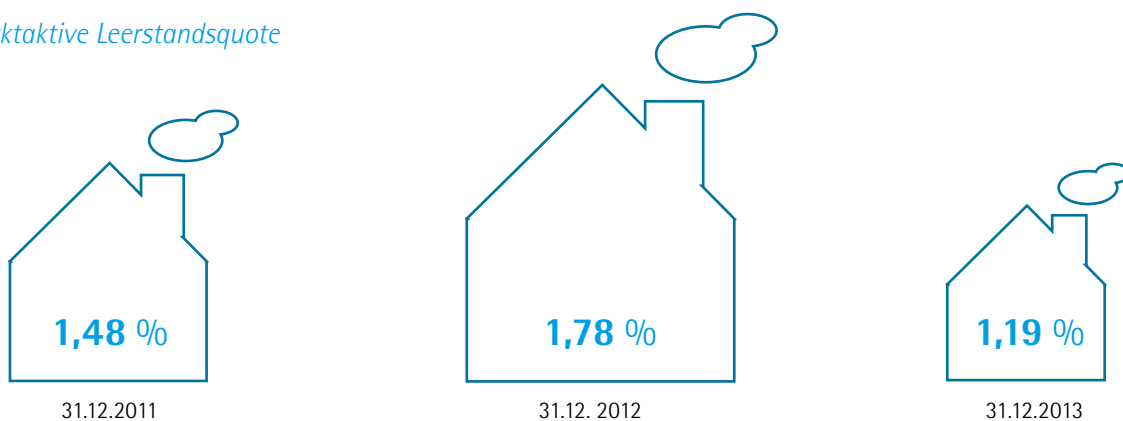
3. Mietentwicklung

Die Mietsteigerungen der Vergangenheit bestimmen seit Monaten die politische und gesellschaftliche Diskussion. Insbesondere in den Ballungszentren werden die Mieten für Geringverdiener und Familien nahezu unbezahlbar. Auch in Heilbronn sind die Mieten in den vergangenen fünf Jahren im Schnitt um drei Prozent pro Jahr gestiegen. Mit einem Plus von 1,4 Prozent im vergangenen Jahr fällt die Steigerung innerhalb der Stadtsiedlung deutlich geringer aus. Nahezu 80 Prozent der Wohnungen liegen bei den Mieten zwischen 4 und 6 Euro. Damit erfüllt die Stadtsiedlung eine ihrer vorrangigen Aufgaben der sozialen Wohnraumversorgung. Die Kaltmieten liegen mit durchschnittlich 5,21 Euro je Quadratmeter deutlich unter dem durchschnittlichen Mietpreis von 6,30 Euro in Heilbronn. Und damit fast 20 Prozent unter dem allgemeinen Mietniveau.

Die nach dem Gesetz möglichen 20 Prozent Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren bei frei finanzierten Wohnungen werden von der Stadtsiedlung selten ausgeschöpft. Vielmehr orientieren sich die Anpassungen in der Regel am Mittelwert des Mietspiegels. Auch die maximal elf Prozent, die ein Eigentümer nach einer Modernisierung auf die Miete umlegen kann, werden nur ausgeschöpft, wenn das Mietniveau vor der Modernisierung deutlich unter dem gültigen Mietspiegel lag. In der Praxis verzichtet die Stadtsiedlung oftmals teilweise oder weitestgehend auf die Umlegung der Modernisierungskosten. So etwa bei der Süd-/Werderstraße oder im Karree Südviertel.

Damit wirkt die Mietenpolitik der Stadtsiedlung eher preisdämpfend als preissteigernd auf den regionalen Wohnungsmarkt.

Marktaktive Leerstandsquote



4. Betriebskosten

In den letzten Jahren haben sich die Betriebskosten einer Wohnung zu einer Art zweiten Miete entwickelt. Für viele Mieter sind die Steigerungen bei Heizung und Warmwasser, aber auch bei anderen Nebenkosten wie Müllbeseitigung und Versicherungen zu einem großen Kostenfaktor geworden. Die Stadtsiedlung versucht diesen Anstieg so weit es geht durch Effizienzsteigerungen und energiesparende Maßnahmen zu drosseln. Mit Erfolg: Die gesamten Betriebskosten konnten von 2011 auf 2012 um über 143.000 Euro gesenkt werden.

Für die Mieter beliefen sich die durchschnittlichen Betriebskosten aller Gebäude der Stadtsiedlung Heilbronn 2012 auf 2,55 Euro je Quadratmeter und Monat. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Betriebskosten, die der Deutsche Mieterbund im gesamten Bundesgebiet ermittelt hat, zahlen Mieter der Stadtsiedlung im Schnitt 42 Eurocent weniger Betriebskosten pro Quadratmeter und Monat. Insbesondere die Kosten für Heizung und Warmwasser liegen annähernd 20 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt. Die Kosten für die Müllbeseitigung betragen dank konsequenter Mülltrennung und -vermeidung nur rund die Hälfte der bundesweit üblichen Kosten.

5. Mitarbeiter

Der Erfolg eines Unternehmens hängt ganz wesentlich von der Qualifikation und der Motivation seiner Mitarbeiter ab. Mit ihrem täglichen Engagement sorgen sie für einen reibungslosen Ablauf der Prozesse, damit sich die Mieter wohlfühlen. Dafür sind alleine 46 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im Bestandsmanagement tätig. Gleichstellung von Männern und Frauen spielt für die Stadtsiedlung als kommunaler Betrieb eine große Rolle. Von den insgesamt 66 Mitarbeitern sind 30 weiblich. Damit ist das Verhältnis von Männern zu Frauen in der Stadtsiedlung nahezu ausgeglichen.

Auch bei der Altersstruktur gibt es eine gesunde Mischung. Über die Hälfte der Mitarbeiter sind über 50 Jahre alt.

Neben einer leistungsgerechten Entlohnung, die sich am Tarifvertrag der Immobilienwirtschaft orientiert, bekommen die Mitarbeiter Leistungen der betrieblichen Altersversorgung.

Wert legt die Stadtsiedlung auf die laufende Weiterbildung ihrer Mitarbeiter. Die Angestellten werden ermutigt, Fortbildungsmaßnahmen zu besuchen. Zudem führt die Stadtsiedlung regelmäßig eigene Schulungen durch.

Das macht das Unternehmen zu einem begehrten Arbeitgeber in der Region. Allein 2013 wurden acht Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen



neu eingestellt. Zudem beschäftigt die Stadtsiedlung derzeit zwei Auszubildende.

6. Regionale Wertschöpfung

Die Stadtsiedlung Heilbronn sieht ihre Aufgabe nicht ausschließlich darin, für die Menschen in der Stadt bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sie hat darüber hinaus eine wirtschaftliche Verantwortung für Heilbronn. Das schlägt sich unter anderem in der Auftragsvergabe nieder. Aufträge für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden überwiegend an regionale Handwerksunternehmen vergeben. Damit sichert die Stadtsiedlung Arbeitsplätze in der Region und steigert so die regionale Wertschöpfung.

7. Kapitalstruktur

Die Erwirtschaftung eines maximalen Gewinns steht bei der Stadtsiedlung nicht im Mittelpunkt der wirtschaftlichen Tätigkeit. Vielmehr wird Wert gelegt auf eine stabile Kapitalstruktur, die für eine nachhaltige Bewirtschaftung des Bestands unabdingbar ist. Gewinne sind insbesondere notwendig, um die Finanzierungsfähigkeit zu erhalten und um die langfristige Entwicklung des Unternehmens zu sichern.

Eine Besonderheit ist, dass die erwirtschafteten Gewinne nicht an die Stadt als Eigentümer ausgeschüttet werden, sondern traditionell vollständig im Unternehmen verbleiben. Alle Gewinne werden für Neubaumaßnahmen oder für die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung in den Bestand reinvestiert.

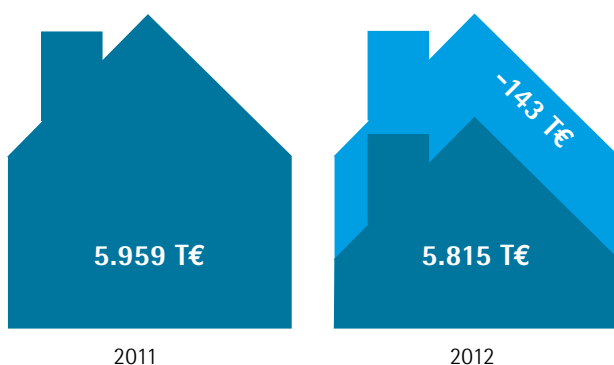
Betriebskosten Vergleich

Auswertung Betriebskosten 2012 / Vergleich mit Betriebskostenspiegel

Zugrundegelegt werden die Kosten aus der Abrechnung für das Jahr 2012.
Wohnfläche aller Gebäude der Stadtsiedlung Heilbronn: 263.546,93 m²

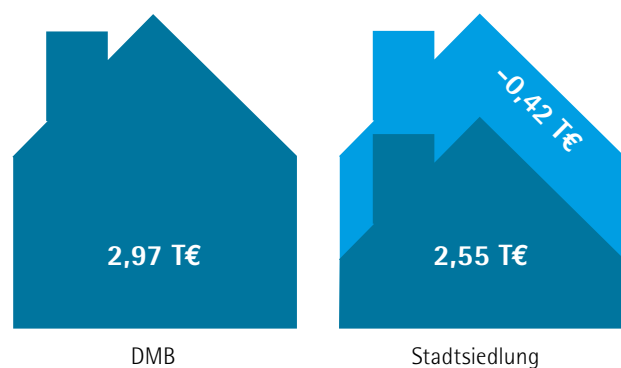
	Gesamtkosten	Wohnfläche in m ²	Abgerechnete Beko 2012 m ² / Monat	Vergleich DMB m ² / Monat	Differenz
Heizung und Warmwasser	2.052.280,24 €	167.262	1,02 €	1,24 €	-0,22 €
Kaltwasser	1.271.739,80 €	263.547	0,40 €	0,35 €	0,05 €
Versicherung	347.028,63 €	263.547	0,11 €	0,14 €	-0,03 €
Allgemeinstrom	158.331,89 €	263.547	0,05 €	0,05 €	0,00 €
Kabelfernsehen	251.047,32 €	263.547	0,08 €	0,12 €	-0,04 €
Grundsteuer	614.753,54 €	263.547	0,19 €	0,19 €	0,00 €
Hausmeister	313.426,02 €	263.547	0,10 €	0,21 €	-0,11 €
Müllbeseitigung	121.142,72 €	109.831	0,09 €	0,17 €	-0,08 €
Straßenreinigung	121.577,26 €	119.344	0,08 €	0,04 €	0,04 €
Schornsteinreinigung	32.284,28 €	263.547	0,01 €	0,03 €	-0,02 €
Gebäudereinigung	71.335,81 €	32.932	0,18 €	0,15 €	0,03 €
Aufzug	75.397,24 €	61.399	0,10 €	0,15 €	-0,05 €
Gartenpflege	303.556,22 €	263.547	0,10 €	0,09 €	0,01 €
Sonstige Beko	81.581,82 €	263.547	0,03 €	0,04 €	-0,01 €
Gesamtkosten:	5.815.482,79 €		2,55 €	2,97 €	-0,42 €

Gesamtkosten Vergleich



Abgerechnete Betriebskosten

2012 im Vergleich mit DMB
(Betriebskostenspiegel)



Wohnungsbestand

Durchschnittsmiete

Wohnungsbestand 2013

3.613	Wohnungsbestand insgesamt
941	davon öffentlich gefördert



Durchschnittsmiete 2013



6,30 €/m² in Heilbronn nach Mietspiegel

5,21 €/m² Stadsiedlung



5,35 €/m² frei finanzierte WE

4,55 €/m² öffentlich geförderte WE