

Nachhaltigkeitsbericht

Verantwortung



Die Stadsiedlung Heilbronn ist sich seit jeher ihrer Verantwortung gegenüber den Menschen, der Umwelt und ihrer Eigentümer bewusst. Im vergangenen Jahr wurde diese Verantwortung erstmals im Rahmen des Geschäftsberichtes in einem Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert und öffentlich gemacht. Auf den folgenden Seiten setzt die Stadsiedlung Heilbronn die Infor-

mation über die wirtschaftliche, ökologische und soziale Entwicklung fort. Um den Anspruch zu untermauern, hat die Stadsiedlung Heilbronn zudem die Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex abgegeben.

Ökonomische Nachhaltigkeit

Die Sicherung der Rentabilität und der Liquidität tragen dazu bei, dass der Unternehmenswert dauerhaft erhalten und gesteigert wird. Um diese Aufgabe langfristig erfüllen zu können, bedarf es einer guten Bewirtschaftung der Bestände, gezielter Investitionen in Modernisierung und Neubau und eines nachhaltigen Kostenmanagements. Dabei steht die langfristige Marktfähigkeit und Vermietbarkeit der Wohnungen stets über einer Gewinnmaximierung.

Ökologische Nachhaltigkeit

Unternehmen, die den Umweltschutz vernachlässigen, zahlen potenziell irgendwann einen hohen Preis dafür. Das gilt insbesondere für die Immobilienwirtschaft. Denn die CO₂-Emissionen beim Bau und bei der Bewirtschaftung von Gebäuden tragen zu einem nicht unerheblichen Teil zur Steigerung der weltweiten Klimaveränderung bei. Die Reduzierung des Energie- und Ressourcenverbrauchs, die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Förderung des Einsatzes regenerativer Energien sollen dazu beitragen, die negativen ökologischen Auswirkungen des Geschäftsbetriebes so gering wie möglich zu halten.

Soziale Nachhaltigkeit

Gerade Wohnungsunternehmen haben eine hohe soziale Verantwortung. In Zeiten steigender Mieten und Immobilienpreise muss bezahlbarer Wohnraum auch für breite Einkommenschichten zur Verfügung stehen. Zudem finden das Zusammenleben unterschiedlicher Alters- und Bevölkerungsschichten und die Integration stets im Quartier statt. Weitere soziale Aspekte wie die Wohn- und Gesundheit, der Erhalt lebenswerter Städte, faire Lebens- und Arbeitsbedingungen sind für den Zusammenhalt einer Gesellschaft unabdingbar.

Nachhaltiges Bestandsmanagement

Die technische und kaufmännische Bewirtschaftung der Wohnungsbestände der Stadtsiedlung Heilbronn erfolgt in einem ausgewogenen Verhältnis ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeitsaspekte. Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Anforderungen der demografischen Entwicklung steht dabei im Mittelpunkt der Investitionsstrategie. Wichtigstes Nachhaltigkeitsziel ist es, den Anteil an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen kontinuierlich zu steigern. Ziel ist die Verbesserung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Zukunftsfähigkeit der Bestände der Stadtsiedlung.

Soziale Dimension

Der Kernauftrag der Stadtsiedlung Heilbronn ist es, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Dazu gehört eine nachhaltige Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes genauso wie Bestandsbewirtschaftung.

Zielgruppengerechtes Angebot zu moderaten Mieten

Die Mietmärkte in Deutschland sind in den vergangenen Jahren durch steigende Mieten gekennzeichnet. Vor allem in Zuzugsregionen, in denen ein moderates Preisniveau und positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen zusammenkommen, verzeichneten überdurchschnittliche Steigerungen. Auch in Heilbronn steigen die Mieten an. Die Einwohner Heilbronns wissen, dass sie bei der Stadtsiedlung Wohnungen finden, die einen Standard bieten, der über dem der jeweiligen Kategorie des Mietspiegels liegt. Um das zu gewährleisten, hat die Stadtsiedlung in den vergangenen 14 Jahren rund 92 Millionen Euro in die Instandhaltung und die Modernisierung des Mietwohnungsbestands investiert. Dennoch beträgt die Miete im Schnitt 5,28 € pro Quadratmeter. Rund 90 Prozent der angebotenen Wohnungen liegen unterhalb des durchschnittlichen Mietniveaus in Heilbronn. Damit bietet die Stadtsiedlung auch Menschen ein gutes Angebot, die im privaten Markt vielfach nicht als Mieter akzeptiert werden.

Ausbau der Portfolios

Als größter Wohnungsgeber der Region soll die Stadtsiedlung preisdämpfend auf das örtliche Mietpreisniveau wirken. Um diese Aufgabe zu erfüllen, wird der eigene Bestand von aktuell 3.616 mittelfristig bis 2020 auf 4.000 und bis 2030 auf 4.800 Einheiten ausgebaut. Das schafft zusätzlichen Wohnraum und entlastet den Markt. Um breiten Bevölkerungsschichten den Zugang zu solchen Wohnungen zu ermöglichen, beträgt die Quote der preisgebundenen (geförderten) Wohnungen bei den einzelnen Neubauvorhaben in der Regel zwischen 30 und 50 Prozent.

Der Flächenverbrauch für Neubauten soll dabei 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. Eine große Herausforderung wird in Zukunft die demografische Entwicklung sein. Die Stadtsiedlung legt daher besonderen Wert auf die Schwellenfreiheit und die Steigerung des Anteils an behindertengerechten Wohnungen.



Ökologische Dimension

Die Stadsiedlung prüft sowohl bei der Modernisierung des Wohnungsbestandes als auch beim Neubau den Einsatz neuer Technologien, um den Energieverbrauch zu reduzieren, den Klima- und Umweltschutz zu verbessern und die Wohnqualität zu fördern.

Modernisierung und Neubau

Den beteiligten Lieferanten und Handwerkern werden Standards vorgegeben, die die Verwendung emissionsarmer Materialien einfordern. Unter anderem wird bei der Ausschreibung von Bauvorhaben die Verwendung nachhaltiger Baustoffe vorgegeben, soweit dies aus technischer und wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

Das Projekt WTZ I im Zukunftspark „Wohlgelegen“ wurde beispielweise durch die Europäische Kommission mit dem Green-Building-Zertifikat ausgezeichnet. Die Konzeptionierung des WTZ III erfolgte nach den strengen Anforderungen der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.. Das Gebäude wurde mit dem DGNB-Siegel in Silber ausgezeichnet.

So wurde im Technologiepark etwa recycelter Beton (RC-Beton) eingesetzt, der durch die Verwendung von aufbereitetem Bauschutt den Verbrauch von Kies und Natursteinen und damit den Landschaftsverbrauch durch den Abbruch dieser Materialien deutlich verringert.

Um die CO₂-Emissionen zu senken, setzt die Stadsiedlung auf umweltfreundliche Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken. Diese werden nach Möglichkeit im Neubau eingepflanzt und bei der umfassenden Sanierung im Bestand nachgerüstet.

Auch der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern und die Verwendung von Luftwärmepumpen sowohl bei der Modernisierung im Altbestand als auch beim Neubau führen zu einer Verringerung des Energieverbrauches im gesamten Wohnungsbestand.

Der Durchschnittsverbrauch in den Wohnungsbeständen (Basis: 70 % des Gesamtbestandes) lag 2014 bei etwas über 127,63 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Ausgaben unserer Mieter für Heizung und Warmwasser liegen im Schnitt rund 20 Prozent unter den durchschnittlichen bundesweiten Kosten (Ermittlung durch den Deutschen Mieterbund).

Damit leistet die Stadsiedlung einen wichtigen Beitrag zur Senkung des CO₂-Ausstoßes im Stadtgebiet Heilbronn. Mit den bisher durchgeführten Maßnahmen konnten 179 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden.

Wohnqualität

Für die Stadsiedlung ist das Thema Wohnqualität ein wichtiger Baustein für die Nachhaltigkeit der Wohnungs- und Gewerbeimmobilien. Bei Ausschreibungen für Neubauten werden daher entsprechende Vorgaben zur Verwendung emissionsarmer Materialien gemacht. So führt etwa die Verwendung besonders emissionsarmer Baumaterialien beim Bau des Hochschulcampus zu einer deutlichen Verbesserung der Raumluftqualität.

Auch in den Einheitspreisabkommen mit den Handwerksbetrieben werden künftig Vorgaben zur Schadstoffminimierung beitragen. So sehen die Vereinbarungen mit Malern oder Bodenverlegern vor, dass keine Farben oder Kleber verwendet werden dürfen, die schädliche Emissionen ausdünsten.

Marktaktive Leerstandsquote



Ökonomische Dimension

Durch die fortlaufende Instandhaltung soll der Wert des Immobilienbestandes erhalten und durch Modernisierung teilweise gesteigert werden. Die Neubauten verjüngen das Portfolio und machen es so zukunftsfähig.

Mietpolitik

Es liegt in der Natur der Sache als Wohnungsunternehmen mit Versorgungsauftrag, dass sich die Ertragsplanung automatisch in engen Grenzen bewegt. Die Bereitstellung von Wohnraum zu sozial verträglichen Bedingungen erfordert eine differenzierte und zielgruppenorientierte Mietpolitik.

Während die durchschnittliche Miete in Heilbronn etwa 6,65 Euro pro Quadratmeter beträgt, werden die Wohnungen der Stadtsiedlung im Durchschnitt für 5,28 Euro vermietet. Bei rund 240.000 Quadratmetern Wohnfläche verzichtet die Stadtsiedlung damit rein rechnerisch auf annähernd 4 Millionen Euro jährlich, die bei einer rein gewinnorientierten Strategie ausgeschöpft würden.

Auch wenn das momentane Umfeld und die Erwartung der Bürger durch die Berichterstattung in den Medien eher für stärkere Mietsteigerungen spricht, führt die Stadtsiedlung ihre moderate und sozial ausgewogene Mietanpassungsstrategie fort. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die durchschnittliche Kaltmiete um 1,3 Prozent. Die Warmmiete verteuerte sich im Schnitt um 3,5 Prozent auf 7,65 Euro.

Die Steigerung wäre noch höher ausgefallen, wenn sich Energiesparmaßnahmen nicht dämpfend ausgewirkt hätten.

So ging der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Durchschnitt um rund 15 Prozent zurück.

Finanzierungspolitik

Dennoch soll der Jahresüberschuss eine moderate und stetige Aufwärtsentwicklung nehmen. Nur so sind die Investitionen möglich, um die langfristige Marktfähigkeit und damit die Vermietbarkeit der eigenen Wohnungsbestände sicherzustellen. Die Eigenkapitalquote soll langfristig zwischen 25 und 30 Prozent betragen und nicht unter 25 Prozent fallen. Damit soll eine langfristig stabile Finanzierung sichergestellt werden.

Bei der Kreditaufnahme beschränkt sich die Stadtsiedlung auf wenige regionale Geldgeber und Förderbanken. Wenn immer es möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, werden langfristige Volltilgendarlehen abgeschlossen. Damit wird ein Zinsänderungsrisiko bei der Anschlussfinanzierung ausgeschlossen. Der Verzicht auf riskante Finanzgeschäfte und Finanzierungen in Fremdwährungen senkt das Risiko zusätzlich.



Weitere nachhaltige Dimensionen

Korruptionsbekämpfung

Die Stadtsiedlung hat gemeinsam mit dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) eine Compliance-Richtlinie entwickelt, die alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Kenntnis nehmen. Sie enthält klare Verhaltensmaßregeln und die entsprechenden Sanktionierungen bei Verstößen. Die Richtlinie ist Bestandteil der Personalakte.

Die Richtlinie wurde in einer Überwachungsprüfung durch den vbw als funktionierender Schutz gegen Korruption eingestuft.

Durch klare Kompetenzzuordnungen und Wertgrenzen wird die Vergabe von Aufträgen sachbezogen und konsequent geregelt.

Personal

Ziel ist es, die Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden. Mehr als die Hälfte der Mitarbeiter ist länger als sechs Jahre im Unternehmen. Allein im Jahr 2014 wurden neun Mitarbeiter neu eingestellt. Um den Mitarbeitern langfristig Sicherheit zu bieten, wird weitgehend auf befristete Arbeitsverhältnisse verzichtet. Rund 90 Prozent der Verträge sind unbefristet gestaltet.

Gleichstellung von Männern und Frauen spielt für die Stadtsiedlung als kommunaler Betrieb eine große Rolle. Von den 71 Mitarbeitern sind 35 weiblich. Damit ist das Verhältnis von Männern zu Frauen in der

Stadtsiedlung ausgeglichen. Die laufende Aus- und Weiterbildung aller Mitarbeiter steht besonders im Fokus.

Die Angestellten werden ermutigt, geförderte Fortbildungsmaßnahmen zu besuchen. Zudem führt die Stadtsiedlung regelmäßig eigene Schulungen durch.

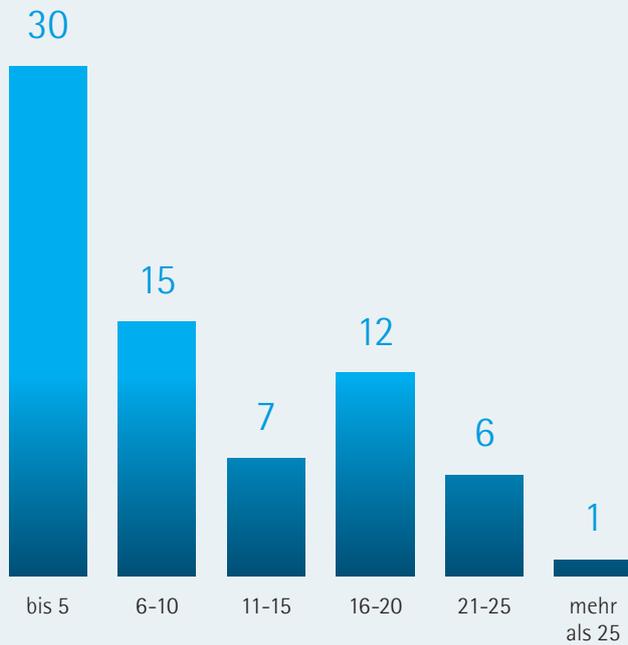
Insgesamt besuchten die Mitarbeiter 68 Fortbildungsveranstaltungen und damit acht weniger als im Vorjahr. Dafür wurden fast 30.000 Euro aufgewendet.

Allen Mitarbeitern wird ein kostenloses gesundheitsorientiertes Krafttraining in einem professionellen Sport- und Fitnessstudio angeboten. Die 14-tägliche kostenlose Bereitstellung von Obst und das Angebot kostenloser alkoholfreier Getränke unterstützt eine gesunde Ernährung.

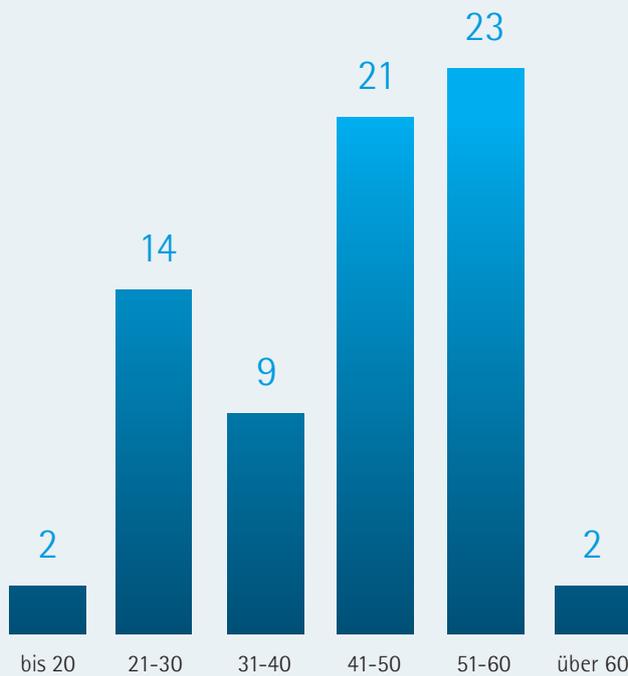
Frisch gebackenen Eltern wird der Wiedereinstieg in den Beruf durch flexible Teilzeit- und Arbeitsmodelle erleichtert. Der Erfolg zeigt sich daran, dass auch erste Väter mittlerweile in Elternzeit gehen, ohne Nachteile im Beruf befürchten zu müssen.

Als Ausbildungsbetrieb sorgt die Stadtsiedlung dafür, dass Jugendliche auf dem Arbeitsmarkt eine Chance bekommen. Die Stadtsiedlung bietet mindestens einen Ausbildungsplatz pro Jahr an. Derzeit sind vier Auszubildende im Betrieb, die nach der Ausbildung in der Regel übernommen werden.

Betriebszugehörigkeit 71 Mitarbeiter



Mitarbeiter nach Betriebszugehörigkeit in Jahren, davon 9 Neueinstellungen in 2014

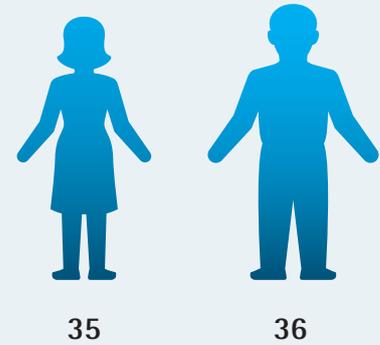


Mitarbeiter nach Alter in Jahren davon 1 Auszubildende jünger als 20 Jahre



Mitarbeiter nach Zugehörigkeit der Unternehmen

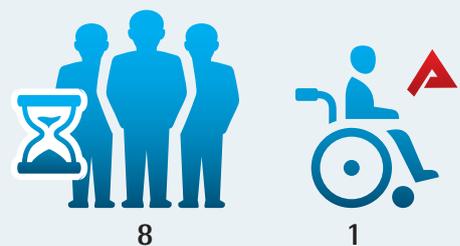
Davon sind:



Davon in Teilzeit, Vollzeit:



Davon sind befristet:



Davon sind unbefristet



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	0
Teamleitung	6
Technik	7
Vertrieb	0
	76

nach Funktion 2014	
Abteilungsleitung	11
Assistenz GF	2
Ausbildung	0
Betriebsrat	0
Finanzbuchhaltung	0
Geschäftsführung	0
IFH	0
Öffentlichkeitsarbeit	0
Projektmanagement	9
Regiebetrieb	5
Reinigung	0
Sachbearbeitung	10
Sekretariat	1
Teamleitung	6
Technik	16
Vertrieb	0
	68

Weiteres soziales Engagement

Als regional tätiges Unternehmen leistet die Stadsiedlung Heilbronn einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung insbesondere der Stadt Heilbronn und ihrer Einwohnerinnen und Einwohner.

- Wir gewährleisten ein sozial verträgliches Mietniveau in unseren eigenen Mietwohnungsbeständen.
- Wir übernehmen die Aufgabe der Wohnraumversorgung zu sozial verträglichen Bedingungen für die Stadt Heilbronn.
- Wir bieten in unserem KundenServiceCenter 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 Konzeptionierung von Mehrgenerationenhäusern und Betreuung durch externe Kooperationspartner.
- Wir unterstützen zahlreiche in Heilbronn bzw. der Region tätige karitative Einrichtungen und Vereine 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 ähnlicher Einrichtungen.

Mieterzufriedenheit

Die Kommunikation mit den Mietern nimmt einen hohen Stellenwert ein. Der persönliche Kontakt findet in erster Linie über das KundenServiceCenter statt. In diesem findet eine individuelle Beratung rund um alle Fragen des Wohnens statt. Geschulte Mitarbeiter stehen dabei ausschließlich für die Mieterberatung zur Verfügung.

Die Mitarbeiter der Stadsiedlung, insbesondere die Hausmeister, sind regelmäßig in den Wohnungsbeständen unterwegs und pflegen den persönlichen Kontakt zu den Mietern.

Viele Arbeiten werden von eigenen Angestellten und Hausmeistern erledigt. Das führt zu einer höheren Identifikation und zu einem höheren Sicherheitsgefühl, wenn die Mieter vertraute Gesichter auf dem Gelände erblicken.



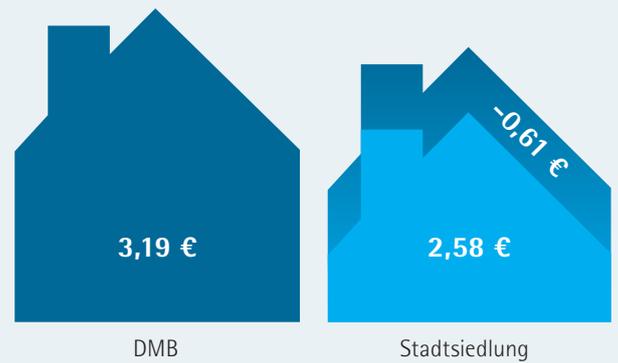
Betriebskostenvergleich

Gesamtkosten Vergleich



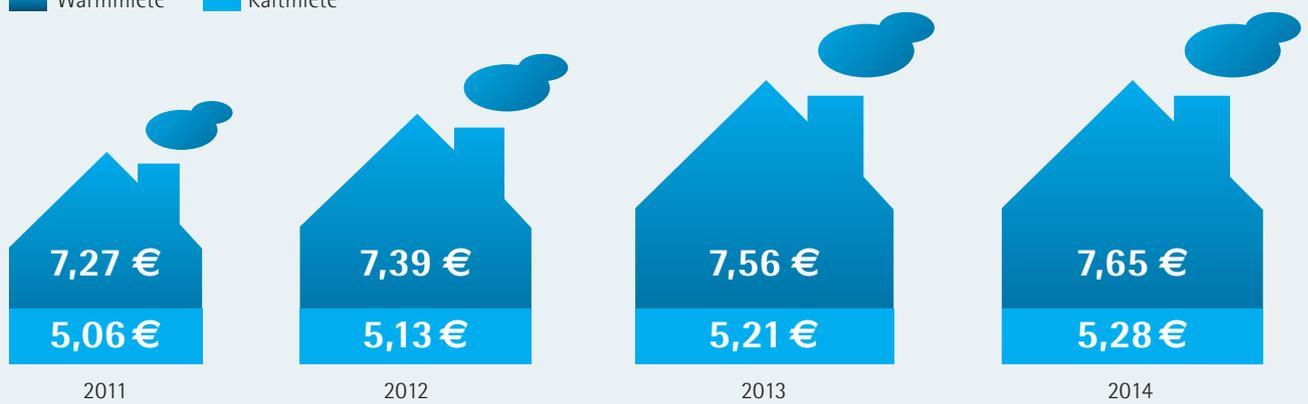
Abgerechnete Betriebskosten

2013 im Vergleich mit DMB (Betriebskostenspiegel)



Durchschnittliche Kalt- und Warmmiete

■ Warmmiete ■ Kaltmiete



Auswertung Betriebskosten 2013 / Vergleich mit Betriebskostenspiegel DMB

Zugrundegelegt werden die Kosten aus der Abrechnung für das Jahr 2013.

Wohnfläche aller Gebäude der Stadtsiedlung Heilbronn: 246.876,40 m²

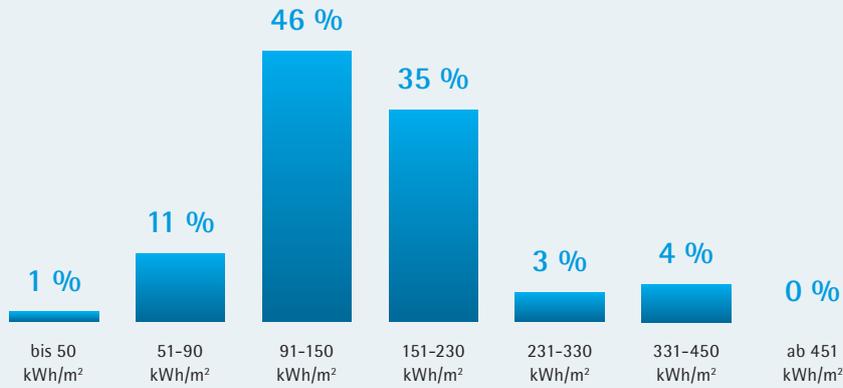
	Gesamtkosten	Wohnfläche in m ²	Abgerechnete Beko 2013 m ² /Monat	Vergleich DMB m ² /Monat	Differenz
Heizung und Warmwasser	2.321.374,35 €	188.923	1,02 €	1,43 €	-0,41 €
Kaltwasser	1.236.714,98 €	246.876	0,42 €	0,35 €	0,07 €
Versicherung	336.386,33 €	246.876	0,11 €	0,15 €	-0,04 €
Allgemeinstrom	122.021,64 €	246.876	0,04 €	0,05 €	-0,01 €
Kabelfernsehen	251.336,24 €	246.876	0,08 €	0,14 €	-0,06 €
Grundsteuer	664.036,53 €	246.876	0,22 €	0,19 €	0,03 €
Hausmeister	319.574,06 €	246.876	0,11 €	0,21 €	-0,10 €
Müllbeseitigung	107.389,73 €	107.320	0,08 €	0,16 €	-0,08 €
Straßenreinigung	101.877,34 €	119.532	0,07 €	0,03 €	0,04 €
Schornsteinreinigung	32.811,31 €	246.876	0,01 €	0,03 €	-0,02 €
Gebäudereinigung	38.525,21 €	22.837	0,14 €	0,16 €	-0,02 €
Aufzug	75.681,66 €	55.326	0,11 €	0,16 €	-0,05 €
Gartenpflege	368.710,26 €	246.876	0,12 €	0,09 €	0,03 €
Sonstige Beko	57.522,24 €	246.876	0,02 €	0,04 €	-0,02 €
Gesamtkosten:	6.033.961,88 €		2,58 €	3,19 €	-0,61 €

Insbesondere beim Vergleich der Heiz- und Warmwasserkosten machen sich die seit Jahren durchgeführten energetischen Sanierungsmaßnahmen deutlich bemerkbar. Der abgerechnete Betriebskostenanteil liegt annähernd 30 % unterhalb des bundesweiten Durchschnittswertes.

Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser (Gas)

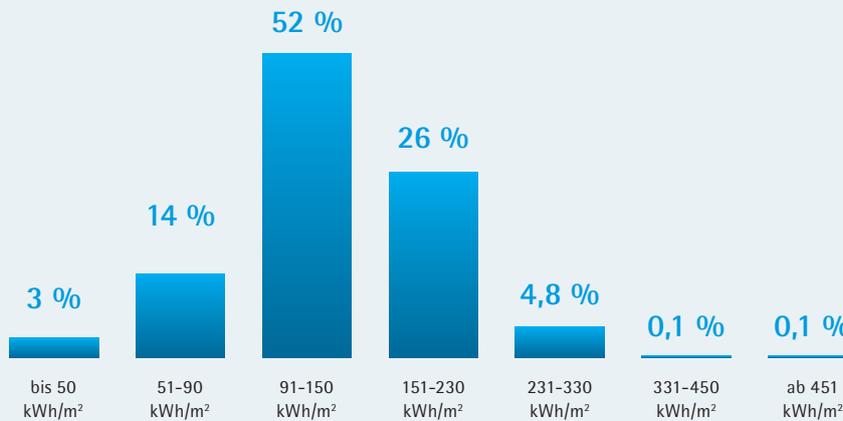
2.872 Wohnungen

Durchschnittsverbrauch in 2014 in kWh/m²/Jahr



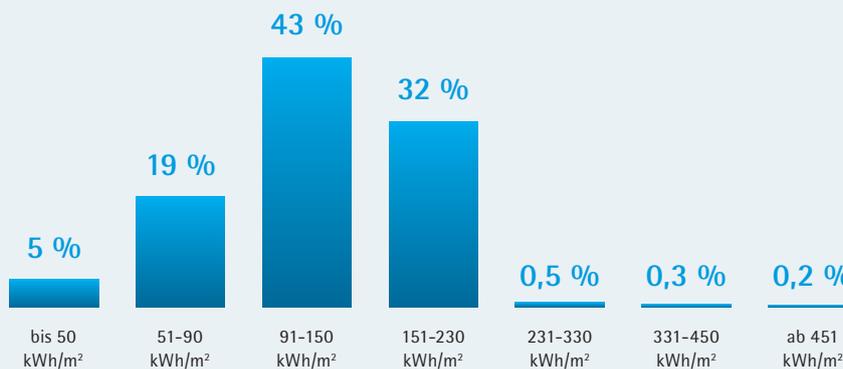
2.642 Wohnungen

Durchschnittsverbrauch in 2013 kWh/m²/Jahr

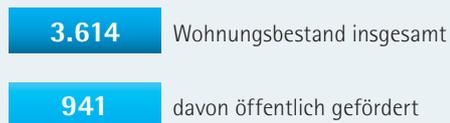


2.448 Wohnungen

Durchschnittsverbrauch in 2012 kWh/m²/Jahr



Wohnungsbestand 2014



Durchschnittsmiete 2014

