



Mein Zuhause

2021

In eine grüne Zukunft

Nachhaltigkeitsbericht



Im Sinne maximaler Transparenz haben wir zum Thema Nachhaltigkeit eine eigene Website eingerichtet. Hier werden wesentliche Handlungsfelder und Aufgabenbereiche erläutert und die zugehörigen Entwicklungsleistungen der SWB jährlich aktualisiert.
www.nachhaltig-fuer-muelheim.de

Aus platztechnischen Gründen und zugunsten der Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern im vorliegenden Bericht die männliche Form verwendet. Diese Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform ist ausschließlich redaktionell begründet und beinhaltet keinerlei Wertung.

Inhalt

Einführung

- 04 Ein illustrativer Überblick
- 06 Editorial des Geschäftsführers
- 08 Editorial des VdW-Verbandsdirektors Rheinland Westfalen
- 09 Strategie der Pandemie-Jahre

Richtungweisende Projekte

- 11 Eichbaumsiedlung
- 12 Hans-Böckler-Platz
- 14 Kita Stadtkrümel
- 15 Neubau Servicebetrieb
- 16 Übersicht

Die SWB

- 19 Unternehmen im Profil
- 20 Unsere Verantwortung
- 21 Compliance im Überblick

Zentrale Handlungsfelder

- 22 Ökologie
- 32 Ökonomie
- 42 Mitarbeiter
- 52 Soziales Engagement

Positionierung und Ausblick

- 62 Interview mit der Geschäftsleitung
- 66 Entwicklungsstand in den Handlungsfeldern



Ökologie

Wir schaffen die Klimaneutralität zu bezahlbaren Preisen.



Ökonomie

Unsere wirtschaftliche Stärke sichert zeitgemäßen Wohnraum für alle Generationen.





Mitarbeiter

Wir sind ein attraktiver Arbeitgeber und bieten mehr als nur einen Arbeitsplatz.



Soziales Engagement

Unser Engagement ist fester Bestandteil einer anziehenden und lebenswerten Stadt Mülheim an der Ruhr.



Editorial

des Geschäftsführers

SWB und Nachhaltigkeit heißt, gemeinsam mit der Stadt Mülheim an der Ruhr und unseren Partnern eine zukunftsorientierte Gestaltung von Quartieren und Stadtteilen zu entwickeln. Dabei stehen neben der energetischen Modernisierung unserer Bestände zur Erreichung der Klimaziele 2045 vor allem Themen des generationengerechten und bezahlbaren Wohnens, der Mobilität und Infrastruktur sowie eine soziale Durchmischung der Quartiere im Fokus unserer Investitionstätigkeit.

Auf dem Weg zur Erreichung der klimapolitischen Zielsetzungen haben wir bereits in den vergangenen Jahren große Fortschritte erzielt. So weist unsere Klimabilanz rund 25 % unserer Bestände als CO₂-neutral aus. Erste Gebäude wurden mit Fotovoltaik zur Reduzierung des Allgemeinstroms oder zur Versorgung mit Mieterstrom ausgestattet. Wir befassen uns aber auch mit innovativen Projekten. Die Förderzusage des Landes NRW, um unser Doppelhochhaus „Hans-Böckler-Platz 7/9“ mit zeitgemäßen Bädern auszustatten, gleichzeitig aber auch mit Fotovoltaik an den Fassaden und einer nachhaltigen Fassadenbegrünung zu versehen, wurde erteilt. Das Objekt wird optisch und energetisch enkeltauglich. Der Start ist für Herbst 2022 geplant.

Die Rahmenbedingungen für unsere Investitionstätigkeiten haben sich gegen Ende des Jahres 2021 und mit Beginn des Jahres 2022 erheblich verschlechtert. Der Fachkräftemangel im Planungs- und Handwerkerbereich wächst. Baukostensteigerungen, eine energiepreisbedingte Inflation, Rohstoffmangel und steigende Zinsen erschweren zunehmend eine verlässliche Kostenplanung und Projektfinanzierung. Hinzu kommen die Ereignisse in der Ukraine seit Beginn des Jahres 2022. Die Folgen, die in keiner Weise absehbar sind,



werden auch die Wohnungswirtschaft und die Lebensqualität in unserem Land nachhaltig negativ beeinflussen.

Die Wohnungswirtschaft benötigt für ihre Maßnahmen langfristige Planungssicherheit. Der zu Beginn des Jahres 2022 ausgerufene Förderstopp hat die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft empfindlich gestört; das Vertrauen in die Förderpolitik des Bundes schwindet. Die Festsetzung höherer Standards – bei verschlechterten Förderbedingungen und gleichzeitiger Deckelung der Mieten – führt dazu, dass die wohnungspolitischen Zielsetzungen der letzten Jahre (Neubau von bis zu 400.000 Wohnungen jährlich, davon 25 % öffentlich gefördert) nicht zu realisieren sind. Hier fehlt der ganzheitliche Nachhaltigkeitsansatz in der Förderpolitik.

Ungeachtet dieser Rahmenbedingungen werden wir unseren eingeschlagenen Weg grundsätzlich fortführen. Gemeinsam mit unseren Partnern arbeiten wir an der Dekarbonisierung unserer Bestände.

Die letzten Jahre waren geprägt von Rückschlägen durch die COVID-19-Pandemie, die auch in der nahen Zukunft zu erwarten sind. Zusammen mit unseren Mitarbeitern haben wir die Situation

hervorragend gemeistert. An dieser Stelle gilt der Dank der Belegschaft sowie dem Betriebsrat, die auch in dieser schwierigen Zeit gemeinschaftlich am Erfolg der SWB gearbeitet haben.

Zur Bewältigung des Fachkräftemangels werden wir unsere Mitarbeiter weiter fördern und fördern – ein entsprechendes Trainingsprogramm wurde zwischenzeitlich aufgelegt und ab Sommer 2022 umgesetzt. Des Weiteren befindet sich eine digitale Roadmap in der Planungsphase, die im Herbst 2022 abgeschlossen sein und nach gemeinschaftlich festgelegten Prioritäten gezielt in die Umsetzungsphase überleiten wird.

Auf den nachfolgenden Seiten gehen wir detaillierter auf die einzelnen Punkte unserer Nachhaltigkeitspositionen ein. Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre.

Ihr



Andreas Timmerkamp

Editorial

des VdW-Verbandsdirektors Rheinland Westfalen

Wir leben politisch, wirtschaftlich und gesellschaftlich in wahrlich herausfordernden Zeiten. Die sozial verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen stehen einerseits vor der großen Notwendigkeit und Selbstverpflichtung, zukunftsfähige Wohnungen in lebenswerten Quartieren zu schaffen. Klimagerechtes und bezahlbares Wohnen muss für alle Menschen in diesem Land möglich sein.

Auf der anderen Seite sehen sich die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen mit unsicheren Rahmenbedingungen konfrontiert: ein rasanter Bau- und Energiekostenanstieg, von dem noch niemand weiß, wo er enden wird, Lieferengpässe, Ressourcenknappheit und Personalmangel. Auch die kurzfristige Einstellung und Neubewertung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), die viele Neubauprojekte abrupt verlangsamt oder sogar zum Erliegen gebracht hat, wiegt schwer. Nur unter verlässlichen politischen Rahmenbedingungen kann auch verlässlich gebaut, saniert und modernisiert werden.

Fakt ist: Der Gebäudesektor muss bis 2045 klimaneutral sein. Dazu muss der Wohnungsbestand entwickelt werden, unter Berücksichtigung des technisch Möglichen, der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit und vor allem unter Berücksichtigung von bezahlbaren Mieten.

Dass das mit Engagement, Kreativität und Innovationskraft gelingen kann, zeigen die vielen Projekte, die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen schon seit Jahren umsetzen. Dazu zählt auch die SWB Mülheim, die beispielsweise mit der Projektidee zum „HochGrünHaus“ am Hans-Böckler-Platz echte Maßstäbe in Sachen energetischer Sanierung und zukunftsorientierter Bestandentwicklung gesetzt hat. Jedes dieser Projekte macht Mut und zeigt, wozu unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften imstande sind. Begreifen wir die aktuelle Situation auch als Chance.

Ihr



Alexander Rychter



Strategie der Pandemie-Jahre

Kurz nach Beginn des aktuellen Berichtszeitraums nahm auch die Corona-Pandemie ihren Anfang und stellte Geschäftsleitung und Betriebsrat der SWB gleichermaßen vor vollkommen neue und unerwartete Aufgaben. Der geforderte „Spagat“: Mieter und Wohnungssuchende nach Möglichkeit weiterhin kompetent und engagiert zu betreuen und zugleich die Gesundheit von Kunden und Mitarbeitern zu schützen.

Beeinträchtigungen waren dabei ausgerechnet im persönlichen Kontakt unvermeidlich, der bei der SWB traditionell ein hoch geschätztes und gezielt gefördertes Gut darstellt. Umso mehr gilt unser Dank unseren Mietern, die in dieser schwierigen Zeit viel Geduld und Verständnis bewiesen. Es ist auch ihr Verdienst, dass selbst in der kritischen Phase vor der Zulassung von Impfstoffen bei uns nur sehr niedrige Infektionszahlen zu verzeichnen waren – trotz weitgehender Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs.

Gesundheitsschutz im Fokus

- ▷ Ausführliche Information von Mitarbeitern und Kunden
- ▷ Eindeutige und konsequent angewandte Hygienevorschriften
- ▷ Vorübergehende Schließung unserer Geschäftsstellen
- ▷ Kundenkontakt nach Terminvereinbarung
- ▷ Umfassende Schutzmaßnahmen für unsere Handwerker
- ▷ Berufstätigkeit in Präsenz nur in Einzelbüros
- ▷ Mobiles Arbeiten für Teile der Belegschaft
- ▷ Schichtarbeit

Ökonomische Entlastung

- ▷ Vermeidung von Kurzarbeit der SWB-Mitarbeiter
- ▷ Aussetzung aller Mieterhöhungen für 2020
- ▷ Corona-Kündigungsschutz inklusive Beratungsangebot für Mieter
- ▷ Gemeinsame Lösungssuche bei (drohenden) Mietschulden

Familienfreundliche Arbeitsgestaltung

- ▷ Unbürokratische Hilfestellung in Phasen von Kita- und Schulschließungen
 - ▶ Abweichung von Kernarbeitszeiten
 - ▶ Teilzeitoptionen
 - ▶ Mobiles Arbeiten nach Bedarf
- ▷ Großzügige Urlaubsregelungen





Richtungweisende Projekte

Eichbaumsiedlung

Hans-Böckler-Platz

Kita Stadtkrömel

Neubau Servicebetrieb

Eichbaumsiedlung

Zukunftsorientierte Quartiersentwicklung in Mülheim-Heißen

Mehr als 550 Wohneinheiten umfasst die Eichbaumsiedlung. Sie zählt zu den größten zusammenhängenden Bestandsgebieten der SWB und findet als besonders ehrgeiziges Entwicklungsprojekt auch überregional Beachtung. Seit 2018 bis voraussichtlich 2026 wird die Eichbaumsiedlung aufgrund baulicher sowie sozialökonomischer Defizite neu gestaltet. Ziel der ganzheitlichen

Strategie: zukunftsfähiges Wohnen und hohe Lebensqualität vor Ort – von Energieeffizienz und tragfähiger Gemeinschaft bis zur Vernetzungskultur. Der nachhaltige Anspruch bestimmte 2020/2021 neben den laufenden Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen insbesondere den Architektenwettbewerb für mehr als 170 Wohnungen an der Filchnerstraße.

Fortschritte im Berichtszeitraum

- ▷ **Modernisierung Punkthochhaus an der Gneisenaustraße**
- ▷ **Fertigstellung Neubau Kleiststraße/Amundsenweg**
 - ▶ 100 Wohnungen, davon 48 gefördert mit Landesmitteln
 - ▶ 1 Gewerbeeinheit
 - ▶ Bauzeit: Februar 2019 bis August 2021
- ▷ **Abschluss energetische Großmodernisierung Filchnerstraße**
 - ▶ 96 Wohnungen, gefördert durch das Land NRW
 - ▶ Bauzeit: Juni 2019 bis August 2021

Kleiststraße/Amundsenweg: Innenhof neuer Mehrfamilienhäuser mit Hängeschaukel

Architektenwettbewerb Filchnerstraße

- ▷ **Anforderungen**
 - ▶ Zeitgemäße Neugestaltung einer Großsiedlungsform
 - ▶ Schallschuttlösung gegenüber A 40
 - ▶ Integration vielfältiger Zielgruppen, Kulturen, Wohn- und Lebensformen
 - ▶ Generationengerechtigkeit und Energieeffizienz
 - ▶ Einbindung „Betreutes Wohnen“, Arztpraxis und Quartierspunkt
- ▷ **Umsetzung**
 - ▶ 14 Entwürfe, 12 Juroren, 4 Auswahlrunden, 1 Tag
 - ▶ Jurymitglieder: Architekten, Stadtplaner, Immobilienkaufleute, Sozialarbeiter, Vertreter aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft sowie der SWB
- ▷ **Siegerentwurf von Druschke und Grosser**
 - ▶ Anbindung des Punkthochhauses, Rück- und Neubau des Restbestands
 - ▶ Gebäudeplanung gemäß aktueller EnEV (KfW 40)
 - ▶ Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern in Holzbauweise
 - ▶ Schallschutz per Gebäudestaffelung statt massiver Wand
 - ▶ Dachbegrünung
 - ▶ Fotovoltaik
 - ▶ Ausbau der E-Mobilität
 - ▶ Barrierefreies Wohnumfeld



Hans-Böckler-Platz

Leuchtturmprojekt in Mülheim-Stadtmitte

In den 1970er-Jahren erbaut, wurden die beiden Hochhäuser am Hans-Böckler-Platz 2002/2003 einer ersten „Metamorphose“ unterzogen. Die ursprünglich viel gelobte Wohnform hatte sich zu einem sozialen Brennpunkt mit hohen Leerständen entwickelt. Dem setzte die SWB eine umfassende Neugestaltung entgegen – auf der Grundlage eines ganzheitlichen Konzepts, das bautechnische, soziale und sicherheitsbezogene Anforderungen berücksichtigte. So umfasste die Modernisierung u.a.

eine zeitgemäße, teilweise bereits barrierefreie Ausstattung, einen kostenlosen Concierge-Service, Videoüberwachung und eine attraktive Freizeitanlage. Das Ergebnis: Vollvermietung und anhaltende Nachfrage.

Im Rahmen der laufenden Investitionsplanung war zunächst „nur“ eine Fassadensanierung vorgesehen. Insbesondere mit Blick auf die Zielsetzung klimaneutraler Bestände bis 2045 hat die SWB den Projektumfang jedoch deutlich erweitert. Besonderes Highlight: die innovative Fassadenbegrünung. Im Ergebnis wird das gesamte Maßnahmenpaket den Energieverbrauch nach aktuellem Wissensstand um ca. 50 % und die CO₂-Emissionen jährlich um ca. 140 t reduzieren. Für die Umsetzung der rundum nachhaltigen Objektentwicklung wird das Modernisierungsprogramm des Landes NRW genutzt, was auch die langfristige Bezahlbarkeit der Mietpreise gewährleistet.



„Ein toller Beitrag für ein verbessertes Stadtklima: Das Pilotprojekt ‚Hoch-GrünHaus‘ in Mülheim an der Ruhr zeigt, dass bezahlbarer Wohnraum und Klimaschutz Hand in Hand gehen können. Gefördert mit 14,5 Mio. € aus der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Projekt der SWB geht mutig voran bei der Umbaukultur vorhandener Gebäude.“

Ina Scharrenbach (Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung)



Das Doppelhochhaus im Bestand der SWB am Hans-Böckler-Platz:
Die Modellansicht vermittelt einen Eindruck von der geplanten
Fassadenbegrünung.

Schwerpunkteziele

- ▷ Energieeffizienz und Klimaschutz
- ▷ Einbindung erneuerbarer Energieträger
- ▷ Senkung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten
- ▷ Fortsetzung des Barriereabbaus

Energetische Optimierung

- ▷ Erneuerung der Heizkörper
- ▷ Einbau neuer Fenster und Türen
- ▷ Energetische Sanierung der Fassade
- ▷ Installation einer Fotovoltaikanlage
- ▷ Einführung eines Mieterstromangebots
- ▷ Wärmerückgewinnung
- ▷ Regenwasserrückgewinnung

Pilotprojekt: innovative Fassadenbegrünung

- ▷ Vertikale Begrünung bis zur neunten Etage
- ▷ Umsetzung mithilfe bepflanzter Module
- ▷ Automatische Bewässerungsanlage mit Regenwassernutzung

Steigerung von Sicherheit und Wohnkomfort

- ▷ Barrierefreie Balkonzugänge
- ▷ Barrierearme Bäder mit bodengleicher Dusche
- ▷ Installation einer Video-Gegensprechanlage
- ▷ Anpassung des Brandschutzkonzeptes

Umsetzung im Überblick

- ▷ Projektplanung: 2021
- ▷ Bauvorbereitung und -beginn: 2022
- ▷ Voraussichtliche Fertigstellung: 2025

Kita Stadtkrümel

Wiedereinstiegshilfe auch für eigene Mitarbeiter

Als kommunales Wohnungsunternehmen unterstützt die SWB die Stadt Mülheim u.a. beim Ausbau der sozialen Infrastruktur. Große Lücken bestehen weiterhin bei der Betreuung der Altersgruppe bis zu drei Jahren. Hier hat die SWB im Berichtszeitraum an der Barbarastrasse eine Kita für insgesamt 95 Kinder fertiggestellt. Mit der Schaffung eines weiteren neuen

Angebots in unmittelbarer Nähe ihres Hauptstandorts verfolgte das Unternehmen städtische und Mitarbeiterinteressen zugleich. Ein Drittel der Plätze ist dauerhaft für den internen Bedarf reserviert. Erklärtes Ziel der Geschäftsführung: die Rückkehr ins Berufsleben erleichtern und die familienfreundliche Prägung der SWB weiter stärken.

Eckdaten zur Einrichtung

- ▷ Umbau eines ehemaligen Restaurants
- ▷ Nutzfläche: 200 m²
- ▷ Neun Betreuungsplätze
- ▷ Betreuungszeiten: 7:30 Uhr bis 16:30 Uhr

Attraktive Ausgestaltung

- ▷ Kinder können bis 9:00 Uhr gebracht werden
- ▷ Mittagessen aus eigener Küche
- ▷ Großzügige, offene Räumlichkeiten, 90 m² große Spielfläche

- ▷ Kindergartenmöbel und Spielzeug aus Holz, Fühlwände
- ▷ Orientierung des Tagesablaufs an Kindergärten für einen leichteren Übergang

Optionen für SWB-Mitarbeiter

- ▷ Flexible Festlegung der Betreuungsdauer
- ▷ Übernahme der Kosten für ungenutzte Reststunden durch die SWB



Einladende Spiellandschaft für die U3-Betreuung in der neu geschaffenen Kita Stadtkrümel

Neubau Servicebetrieb

Kompetenzzentrum für Instandhaltung

Eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung setzt aktiven Werterhalt voraus. Eine Aufgabe, die insbesondere mit Blick auf den Fachkräftemangel immer mehr zur Herausforderung wird. Daher wird die SWB-DBF in Kürze die laufende Instandhaltung verstärkt und als eigenständiger Dienstleister für ihre Muttergesellschaft SWB übernehmen. Im Zuge der Neuaufstellung des Bereichs wurden die vorhandenen vielfältigen Kompetenzen durch Einstellungen und Ausbildungsengagement gezielt erweitert. Zusätzlich erfolgte der Aufbau eines qualifizierten Schadstoffmanagements (s. Seite 31).

Um technisch zeitgemäße Bedingungen zu schaffen und ausreichend Raum für Fachpersonal, planerische und administrative Tätigkeiten, technische Ausrüstung, Materiallager und Fuhrpark inklusive Ladeinfrastruktur bereitzustellen, hat die SWB 2021 den Neubau eines modernen Kompetenzzentrums geplant. Neben der geforderten Funktionalität wird die Betriebsstätte auch energetisch Maßstäbe setzen. Die Baumaßnahme startet 2022 und soll 2023 abgeschlossen sein.

Leistungsspektrum im Überblick

- ▷ Reparaturservice
- ▷ Kleininstandhaltung
- ▷ Einzelmodernisierung
- ▷ Technische Gebäudeausstattung (TGA)
- ▷ Smart-Living-Technologie
- ▷ Schadstoffmanagement
- ▷ Garten- und Landschaftsbau

Funktionseinheiten

- ▷ Bürolandschaft mit 16 Arbeitsplätzen auf 340 m²
- ▷ Zwei Multifunktionsräume mit großem Infobildschirm
- ▷ Lagerhalle auf 720 m²
 - ▶ für Reparaturservice, Kleininstandhaltung und Einzelmodernisierung
 - ▶ Material und Werkzeuge nach Gewerken
- ▷ Materiallager für Garten- und Landschaftsbau auf ca. 500 m² im Außenbereich

Eingebauter Klimaschutz

- ▷ Errichtung nach Effizienzstandard 40 EE
- ▷ Fotovoltaikanlage zur Stromerzeugung
- ▷ Fassadenbegrünung am Bürogebäude
 - ▶ Feinstaubfilterung und Abkühlung der Fassade an heißen Tagen
 - ▶ Beitrag zu angenehmem Raumklima
- ▷ Begrünung des Hallendachs für nachhaltigen Wasserkreislauf
- ▷ Energieeinsparung: Bewegungsmelder, Wärmepumpenheizung
- ▷ Auswahl aller Baustoffe nach Wiederverwertbarkeit
- ▷ Ladeinfrastruktur für E-Mobilität

Modell des neuen Kompetenzzentrums mit Dach- und Fassadenbegrünung



2020–2022

Quartiersentwicklung



Filchnerstraße

Modernisierungen



August-Schmidt-Straße



Thüringer Straße

Neubau



Kleiststraße/Amundsenweg

Um- und Ausbau



Kita Stadtkrümel

E-Mobilität



14 Elektroautos, 3 Hybridfahrzeuge und 2 E-Bikes

Digitalisierung



Einführung Vimcar



Office 365

Personalentwicklung



Ausbildungspatenschaften



Gneisenaustraße



Architektenwettbewerb Eichbaumsiedlung



Aktienstraße/Bergische Straße



Hans-Böckler-Platz



Quellen-/Langenfeldstraße



Elisabeth-Selbert-Straße



Saarncenter



Ladeinfrastruktur



CAD-Planungstool



Digitaler Rechnungseingang



Digitale Roadmap



Kooperation Betriebskrankenkasse



Kommunikationsräume



Die SWB

„Haus des Kunden“
der SWB an der Bahn-
straße: zentrale Anlauf-
stelle für alle Mieter

Unternehmen im Profil

Seit ihrer Gründung 1951 ist die SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH (SWB) das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Mülheim an der Ruhr und größter gewerblicher Anbieter von Wohnraum vor Ort. Unsere Geschäftstätigkeit umfasst die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die wirtschaftliche Leistungsstärke der Gesellschaft dokumentieren die Kennzahlen im Kapitel zum Handlungsfeld Ökonomie (s. Seite 34 ff.).

Vielgestaltige Leistung

Dank umfassender Kompetenz und Erfahrung kann die SWB sämtliche Bereiche der Wohnungswirtschaft effizient mitgestalten. Als verlässlicher Akteur der Stadt- und Infrastrukturentwicklung stellen wir Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen sowie Läden und Gewerbebauten bereit.

Ganzheitliche Versorgung

Im Zentrum unserer Geschäftstätigkeit steht eine sozialverträgliche und zugleich qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Das gewährleisten wir im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung. Wir fördern genossenschaftliches bzw. selbstorganisiertes Bauen und innovative Wohnprojekte und engagieren uns für eine zukunftsorientierte Stadt Mülheim.

Wirtschaftliche Wohnqualität

Die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ist Kerngeschäft der Gesellschaft. Für klimafreundliches, generationengerechtes und bezahlbares Wohnen tätigen wir jährlich umfangreiche Investitionen in Sanierung und Modernisierung. Zugleich streben wir eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals unserer Gesellschafter an.

Zukunftsfähig aufgestellt

Als Fundament einer langfristig erfolgreichen Geschäftstätigkeit treiben wir mit Nachdruck die digitale Transformation voran. Um ein systematisches Vorgehen zu gewährleisten, wird 2022 im Rahmen der Unternehmensstrategie SWB.2030 eine digitale Roadmap erarbeitet, die Ziele definiert und priorisiert sowie Maßnahmen und Bausteine aufeinander abstimmt. Mit Blick auf die benötigten Kapazitäten stellen wir im selben Jahr unsere Serverlandschaft auf den Prüfstand und passen sie nach Bedarf an.

Bedarfsorientierte Entwicklung

Zusätzliche Geschäftsfelder erschließen wir seit 1992 mit unserer Tochtergesellschaft SWB-Dienstleistungs-, Bauräger- und Finanzservicegesellschaft mbH (SWB-DBF). Sie gewährleistet operativ den Servicebetrieb in allen zentralen Gewerken, ist in der Hausbewirtschaftung und Bewirtschaftungsbetreuung aktiv und wird als Kompetenzzentrum mittelfristig die Instandhaltungsaufgaben verantworten (s. Seite 15). Die Gründung der eMHergerie GmbH als Gemeinschaftsunternehmen von medl, MWB und SWB zielt u.a. auf die effiziente Einbindung erneuerbarer Energieträger in die Strom- und Wärmeversorgung (s. Seite 41).

Unsere Verantwortung

Eckpunkte der Berichterstattung

In der nachfolgenden Darstellung des Unternehmenshandelns der SWB sind sämtliche Maßnahmen erfasst, die für unsere nachhaltige Entwicklung stehen. Dazu haben wir aus den Kategorien und Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex eigene Strukturen und Merkmale abgeleitet. Unser Ziel: ein unternehmensspezifisches Raster, das die besonderen Gegebenheiten und Verantwortlichkeiten in unseren Geschäftsfeldern abbildet, um dafür langfristig sinnvolle und verlässliche Maßstäbe zu erarbeiten.

Die Gesamtaufgabe nachhaltiger Geschäftstätigkeit bei der SWB umfasst danach vier Handlungsfelder:



Ökologie



Ökonomie



Mitarbeiter



Soziales Engagement

Für jedes Handlungsfeld hat sich im Zuge intensiver Diskussionen mit allen beteiligten Abteilungen ein Kennzahlenset ergeben – konkrete Indikatoren, an denen sich die Nachhaltigkeit unserer Arbeit transparent messen lässt.

Zugeordnet ist immer eine kurze Selbsteinschätzung der Entwicklung. Des Weiteren haben wir pro Handlungsfeld drei bis vier Schwerpunktbereiche bestimmt, zu denen wir jeweils alle getroffenen Maßnahmen vorstellen. „Fortschrittsgrafiken“ machen sichtbar, wie wir den aktuellen Stand bewerten. Besonders wichtig ist dabei der auf den Start zurückverweisende Pfeil am Ende: Nachhaltiges Engagement in der Wohnungswirtschaft steht für ein komplexes Anforderungsspektrum, das sich stetig verändert und wächst. Insofern kann unseres Erachtens keine Aufgabe dauerhaft als „erfüllt“ gelten, sondern muss unter wechselnden Vorzeichen immer wieder neu angegangen werden.



Kontinuierliche Einblicke in die Entwicklung in allen Handlungsfeldern und Schwerpunktbereichen der SWB ermöglichen wir auf einer eigenen Website: Unter **www.nachhaltig-fuer-muelheim.de** werden wesentliche Daten und Fakten regelmäßig aktualisiert. Eine Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex 2021 komplettiert unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung. Hier finden u.a. alle relevanten Standards der Global Reporting Initiative Berücksichtigung.

Compliance im Überblick

Bei der SWB steht Compliance für ein Handeln im Einklang mit Recht und Gesetz sowie mit ethischen Richtlinien und weiteren Regelungen, die wir im Unternehmen verankert haben. Compliance- und Risikomanagement sowie die Interne Revision sorgen dafür, dass wir diesem Anspruch in der alltäglichen Geschäftspraxis gerecht werden.

Compliance-Management

Seit Ende des Jahres 2014 besteht bei der SWB eine Betriebsvereinbarung über einen internen Verhaltenskodex. Dieser „code of conduct“ schützt unsere Mitarbeiter vor unzulässiger Vorteilsnahme oder -gewährung und beugt Situationen vor, welche die Integrität unseres Unternehmens infrage stellen könnten. Die vereinbarten Verhaltensregeln sind in einer Compliance-Richtlinie dokumentiert und dienen jedem Mitarbeiter als Leitfaden im täglichen Umgang mit Kollegen, Kunden und Geschäftspartnern. Ein interner Compliance-Beauftragter unterstützt dabei, das eigene Handeln mit Blick auf den Kodex zu reflektieren. Verschiedene Veranstaltungen sensibilisieren Belegschaft und Führungskräfte für Gesetze, Vorschriften und ethische Standards und wirken so Regelverstößen entgegen. Im seltenen Fall von Hinweisen auf eventuelles Fehlverhalten kooperieren wir mit einer spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei, die als externer Berater die nötige Neutralität und Verschwiegenheit garantiert.

Risikomanagement

Um Gefährdungspotenziale rechtzeitig zu identifizieren, sind für alle Fachbereiche im Unternehmen Frühwarnindikatoren definiert, die wir kontinuierlich überwachen und auswerten. Unser dynamisches Risikomanagementsystem wird 2022 turnusmäßig nach dem IFC-Ebert-Standard rezertifiziert; bescheinigt ist ein Erfüllungsgrad von 99%. Als Basis der mittel- bis langfristigen Planung dient es einem nachhaltigen

Unternehmenserfolg (s. auch Seite 39). Definition und Bewertung der Risiken verantworten unsere Führungskräfte. Die kontinuierliche Überwachung und Kommunikation von Risikosituationen gewährleistet, dass relevante Risiken erkannt und Gegenmaßnahmen rechtzeitig entwickelt und umgesetzt werden. Dazu trägt auch das turnusmäßige Reporting einschließlich Kennzahlen-Monitoring bei. Zusätzlich und jahresübergreifend sorgt unsere technische Portfolioanalyse für eine wirtschaftliche Investitionsplanung.

Den neuen Risiken durch Corona-Krise, Ukraine-Krieg, verstärkten Fachkräftemangel, Rohstoffknappheit, Inflation und steigende Zinsen begegnen wir mit einer überarbeiteten Unternehmensstrategie als Bestandteil der kommenden Wirtschaftsplanung.

Prüfung und Beratung

Dritte Instanz ist die Interne Revision (IR). Sie führt unabhängige Prüfungen durch, um festzustellen, inwieweit die Zielvorgaben der Geschäftsführung erreicht wurden. Im Rahmen des aktiven Controllings ermittelt und analysiert sie Soll-Ist-Abweichungen und erarbeitet mit den jeweiligen Fachabteilungen geeignete Optimierungsmaßnahmen. Für qualitative Ziele werden – soweit möglich und zweckmäßig – Kenngrößen formuliert, fortlaufend gemessen oder anderweitig überwacht. Die Prüfungen der IR erfolgen sowohl bei der SWB als auch bei deren Tochtergesellschaft SWB-DBF.

Konformität im Berichtszeitraum

Für die Jahre 2020 und 2021 sind der SWB zum Zeitpunkt der Veröffentlichung weder Fälle von Korruption im Unternehmen noch Verletzungen von Gesetzen oder Vorschriften bekannt. Spenden und Sponsoring zugunsten politischer Parteien oder deren Mitglieder hat die SWB grundsätzlich ausgeschlossen.





Engagement und Konsequenz

Ökologische Zukunftsfähigkeit ist in jeder Hinsicht eine Mammutaufgabe – personell, fachlich, finanziell. Um sie zu bewältigen, braucht es fundierte Strategien und einen langen Atem. Vielfältige Kompetenzen und hohe Investitionen fließen jedes Jahr in maximale Energieeffizienz, nachhaltige Energieversorgung und emissionsarme Mobilität. So realisieren wir Schritt für Schritt das klimaneutrale Wohnen von morgen.

Fokus: Klimawende

Klimaneutrales Wohnen bis 2045: Darauf arbeiten wir in unseren Beständen konsequent und auf allen relevanten Handlungsebenen hin. Im Rahmen von Modernisierung und Neubau erneuern wir u.a. Energieversorgung und -technik, binden nach Möglichkeit regenerative Energieträger ein und reduzieren im Ergebnis dauerhaft die CO₂-Emissionen. Wir nutzen den engen Kontakt zu unseren Mietern, um sie gezielt beim Energiesparen zu unterstützen. Nicht zuletzt wirken wir als engagierter Partner der Stadt- und Quartiersentwicklung an Infrastruktur- und Mobilitätskonzepten sowie der Grünflächenplanung mit. Für einen ganzheitlich klimafreundlichen Wandel – im Zusammenspiel mit der Stadt, anderen lokalen Akteuren und Kooperationspartnern wie der Hochschule Düsseldorf.

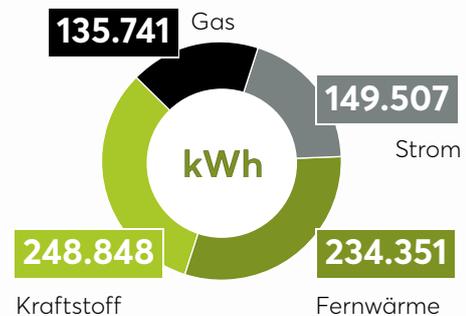
Ressourcen schonen

Zum Gelingen der Klimawende kann der ressourcenintensive Gebäudesektor in besonderer Weise beitragen; deutschlandweit finden hier ca. 30 % des Endenergieverbrauchs statt. Insofern hat ein sparsamer Umgang mit natürlichen Materialien und Energieträgern für uns einen besonders hohen Stellenwert – am Unternehmenssitz selbst sowie in der Bewirtschaftung

unserer Bestände. Schwerpunkte liegen auf einer gesteigerten Energieeffizienz sowie der Umstellung auf erneuerbare Energieträger, die wir mithilfe professioneller Partner wie der eMHergie GmbH realisieren wollen. Weitere Ziele sind ein optimierter Wasserverbrauch und die Minderung des Abfallaufkommens. Wichtiger Indikator für den Erfolg unserer Maßnahmen sind die Emissionen der Bestandsgebäude, die wir ab Mitte 2022 mit unserer CO₂-Bilanz sichtbar machen. Danach sind bereits 2.196 Wohnungen im SWB-Bestand CO₂-neutral – ein Ergebnis unserer langjährigen zukunftsorientierten Investitionspolitik..

Energieverbrauch

Verwaltungsgebäude/Fuhrpark (2021)



„Die Herausforderungen des Klimawandels sind vielfältig und komplex. Die eMHergie wird die Rolle übernehmen, gemeinsam mit dem Handwerk, den Lieferanten und Hochschulen effiziente und regenerative Energiesysteme in den Quartieren und Gebäuden zu implementieren.“

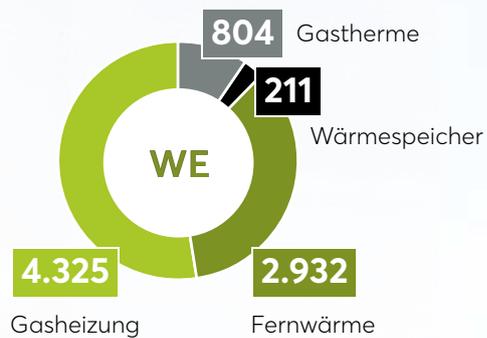
Volker Weißhuhn (Geschäftsführer eMHergie GmbH)

Nachhaltig bauen

Ob Modernisierung oder Neubau: Klimafreundlichkeit ist für uns maßgeblich. Das betrifft den Arbeitsprozess selbst genauso wie die Ergebnisse. Wir senken den Verbrauch von Energie und Betriebsmitteln und minimieren die Schadstoffemissionen – auch über Treibhausgase hinaus. Bei der Planung von Neubauten berücksichtigen wir den gesamten Lebenszyklus bis hin zur Nutzung recyclingfähiger Materialien. Mit flächensparendem Bauen schonen wir vorhandene Naturräume; flexible Grundrisse, hochwertige Bauteile und zukunftsfähige Energiekonzepte realisieren Nachhaltigkeit durch maximale Nutzungsdauer.

Wohnungsbestand

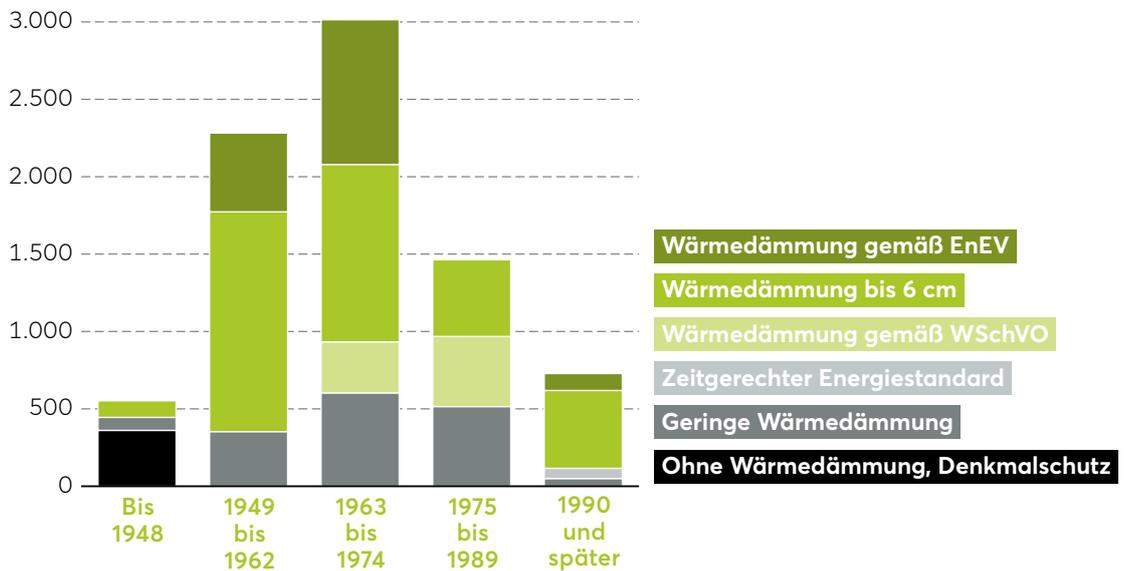
nach Heizungsart



Großmodernisierung an der Gneisenaustraße

Baualtersklassen/Dämmung

Anzahl der Wohnungen



Im Ganzen denken

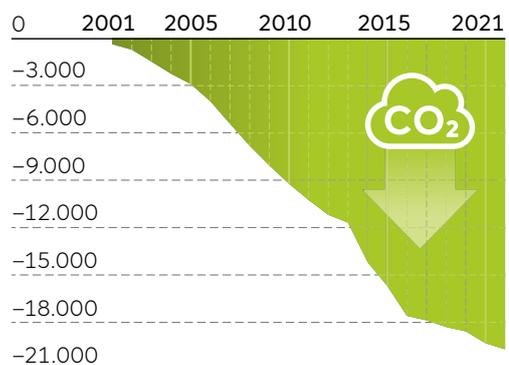
Wirtschaftlich, komfortabel, gesund und sicher – bei minimiertem Gesamtenergiebedarf: So sieht zukunftsfähiges Wohnen aus. Eine Herausforderung, die sich mit Standardlösungen nicht bewältigen lässt. Stattdessen entwickeln wir interdisziplinär und standortbezogen intelligente Konzepte für eine Strom- und Wärmeversorgung, die den konkreten Gegebenheiten gerecht wird. Zugleich kümmern wir uns gezielt um Kooperationen und sorgen so für Synergieeffekte. Zugunsten einer positiven Energiebilanz nehmen wir immer das gesamte Quartier in den Blick und binden nach Möglichkeit Smart-City-Lösungen mit ein – von der Ladeinfrastruktur bis zum Abfallmanagement.

Grünräume vorhalten

Insbesondere in Städten sind Grünanlagen als Erholungs- und Lebensräume für Mensch und Umwelt von großer Bedeutung. In unseren Quartieren bewirtschaften wir rund 700.000 m² Grünflächen und berücksichtigen dabei verstärkt die Bedürfnisse von Vögeln, Insekten und Pflanzen. Besonderes Augenmerk liegt auf Erhalt und Pflege unseres Baumbestands mit derzeit 4.493 Exemplaren. Neben gezielten Neupflanzungen optimieren wir die Regenwassernutzung und verringern die Bodenversiegelung durch den Rückbau von Wegen.

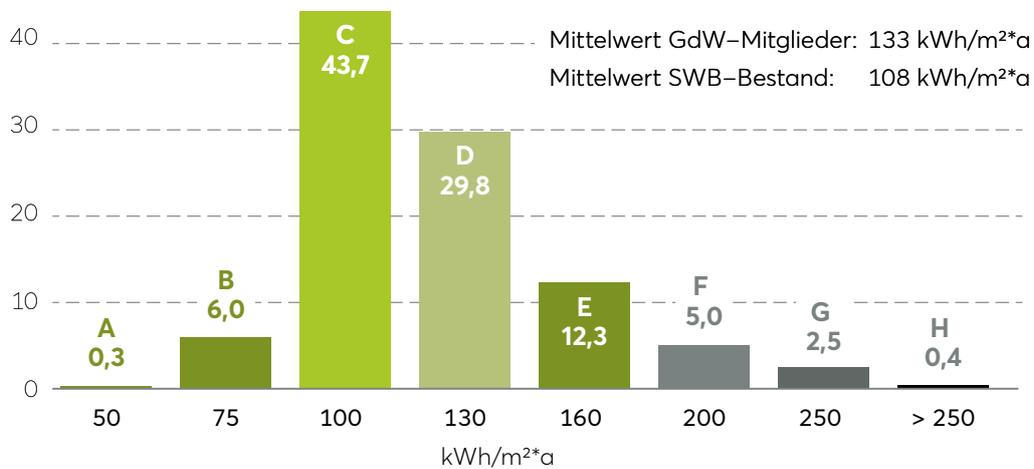
CO₂-Einsparungen seit 2001

Jährliche Reduktion in Tonnen inkl. Vorjahre



Wohnungsbestand nach GEG-Energieeffizienzklassen

Anteil in %



Key Performance Indicators	2020	2021	Plan 2024	Plan 2031
Reduzierung des CO ₂ -Ausstoßes bei Bestandsgebäuden	751 t	382 t	-	-
Anzahl der Fahrzeuge mit alternativen Antrieben im Fuhrpark	5	17	25	40
Anteil vollmodernisierter Wohnungen	27,70 %	29,05 %	31,83 %	41,50 %
Anteil der Wohnungen mit energetischem Standard (EnEV und WSchV)	45,00 %	46,99 %	47,24 %	50,50 %
Anzahl der Wohnungen mit Fernwärme	2.753 WE	2.932 WE	3.304 WE	5.000 WE
Anzahl der Bäume	4.752	4.493	4.450	4.900

Optimierung nach Plan

Bei allen Schlüsselkennzahlen entsprechen die Ergebnisse im Berichtszeitraum den Planwerten bzw. liegen leicht darüber. Der Energieverbrauch konnte bei nahezu allen Trägern, ganz besonders aber beim Kraftstoff gesenkt werden. Hier macht sich der Umstieg auf E-Mobilität deutlich bemerkbar. Parallel dazu haben wir den CO₂-Ausstoß unserer Bestandsgebäude weiter reduziert. Das besonders positive Ergebnis in 2020 ist zu rund 70 % der Instandhaltung bzw. Modernisierung und hier vor allem der Umstellung auf hoch effiziente Fernwärme geschuldet. Die Energieeffizienz nach GEG liegt im Bestand der SWB im Schnitt deutlich über dem Mittelwert der GdW-Mitglieder.



Regenerative Energien

Zur Versorgung von Siedlungen oder größeren Gebäudeeinheiten haben wir in Kooperation mit der Mülheimer medl GmbH bereits vielfach Blockheizkraftwerke installiert, die zur Wärme-
produktion u.a. Biomethan verwenden. Mit der Gründung der eMHergie GmbH als gemeinsame Energiegesellschaft von MWB, SWB und medl haben wir 2021 auch die Weichen für die Umstellung auf eine regenerative Energieversorgung

im Bestand gestellt (s. S. 41). Im Berichtszeitraum begann die Installation der ersten Fotovoltaikanlagen, die ab 2022 für Mieterstrom und zur Deckung des Allgemeinstromverbrauchs in Betrieb gehen. Darüber hinaus haben wir eine Kooperation mit der Hochschule Düsseldorf zur Entwicklung quartiersbezogener Versorgungslösungen begründet.

Bausteine und Vorhaben

- ▷ **Zertifizierter Ökostrom für Bestands- und Verwaltungsgebäude (seit 2015)**
- ▷ **Angebot von Mieterstrom über das Gemeinschaftsunternehmen eMHergie**
- ▷ **Pilotprojekt nachhaltige Energieversorgung (in Planung):**
 - ▶ Vorwiegend regenerative Erzeugung von Heizwärme und Wasser
 - ▶ Fotovoltaik zur Bereitstellung des benötigten Stroms (z.B. für Erdwärmepumpen)
 - ▶ Abdeckung von Bedarfsspitzen per Fernwärme oder Minikesselanlage
- ▷ **Weiterentwicklung mithilfe von eMHergie:**
 - ▶ Bündelung von Standorten
 - ▶ Errichtung weiterer Anlagen zur dezentralen Energiegewinnung
 - ▶ Ausbau und Betrieb der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie
 - ▶ Ausweitung des Mieterstromangebots
- ▷ **Kooperation mit der Hochschule Düsseldorf: Entwurf anschlussfähiger Formen regenerativer Energieversorgung im Quartier, die auch privaten Eigentümern offenstehen**



„Obwohl sich regenerative Energien nur auf einer längeren Zeitachse rechnen, hat die SWB mit dem Einstieg in die verschiedenen Technologien begonnen. Da sie nach menschlichem Ermessen unbegrenzt zur Verfügung stehen, halten wir sie für alternativlos und prüfen einen möglichen Einsatz zukünftig bei jedem neuen Projekt.“

Oliver Ahrweiler (technischer Leiter)

Modellansicht des geplanten Quartiersplatzes an der Filchnerstraße mit angrenzenden Mehrfamilienhäusern in Holzbauweise





Rück- und Neubau

Nachhaltige Bestandsentwicklung bedeutet nicht nur energetische Ertüchtigung und Dekarbonisierung. Die generationengerechte und soziale Durchmischung unserer Projekte, der Abbau von Barrieren, Maßnahmen zur umweltfreundlichen Mobilität sowie ein passendes Wohnumfeld sind elementare Bestandteile einer zukunftsorientierten Bestands- und Quartiersentwicklung. Vielfach lassen die bauliche

Substanz sowie die veralteten Grundrisse ein so umfassendes Maßnahmenpaket technisch und wirtschaftlich nicht zu. In solchen Fällen eröffnen Abriss und Neubau auch ökologisch mehr Chancen. Der geplante Neubau von 25 Gebäuden und 197 Wohnungen, einem Quartierstreff, betreutem Wohnen und einer Arztpraxis ist der größte Bauabschnitt unseres Quartiers Eichbaumsiedlung.

Maßnahmen und Gewinn

- ▷ Abriss von 26 Altobjekten mit rund 9.800 m² Wohnfläche
- ▷ Neubau von 25 Mehrfamilienhäusern mit rund 14.600 m² Wohnfläche
- ▷ Neubau von 6 Doppelhaushälften und 8 seniorengerechten Eigentumswohnungen zur bedarfsgerechten Angebotserweiterung vor Ort
- ▷ Barrierefreie Gestaltung aller Neubauwohnungen in den 25 Mehrfamilienhäusern
- ▷ Senkung des Energieverbrauchs pro Quadratmeter um mindestens 62 %
- ▷ Einsparung von mehr als 200 t CO₂ im Jahr

Zusätzliche Optionen

- ▷ Konzentration auf umweltfreundliche Baustoffe
- ▷ Klimafreundliche Wärmeversorgung per BHKW im Quartier
- ▷ Fotovoltaikanlagen und Mieterstromangebot
- ▷ Integration von E-Ladestationen in Tiefgarage
- ▷ Minderung von Lärmemissionen



Energetische Modernisierung, Um- und Ausbau, Großmodernisierung

In alle drei Formen der Bestandspflege wird jedes Jahr in erheblichem Umfang investiert. Dabei geht es grundsätzlich sowohl um Erhalt als auch um Aufwertung. Im Mittelpunkt stehen Wärmeerzeuger und Gebäudehülle; jede energetische Optimierung richtet sich nach den gesetzlichen Anforderungen (EnEV/GEG) bzw. den jeweiligen Fördervoraussetzungen (KfW), die wir nach Möglichkeit übertreffen. Einen Beleg dafür liefert im Berichtszeitraum z.B. die Sanierungsplanung für zwei Hochhäuser am

Hans-Böckler-Platz (s. Seite 12/13): Richtungweisender Baustein ist eine Fassadenbegrünung über neun Stockwerke; das zugehörige Bewässerungssystem kommt ohne Frischwasser aus.

Insgesamt konnten wir im Zuge der Bestandsentwicklung u.a. den Energieverbrauch von 168 Wohneinheiten etwa halbieren. Damit senken wir auch den CO₂-Ausstoß in unseren Quartieren.

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Umstellung der Wärmeerzeuger auf moderne Brennwerttechnik oder effiziente, teilweise CO₂-freie Fernwärmelieferung
- ▷ Anschluss von Gebäuden an CO₂-arme Nahwärmenetze mit BHKW
- ▷ Dämmung der Fassaden bzw. Verstärkung der vorhandenen Dämmung
- ▷ Dämmung von Keller- und obersten Geschossdecken oder Dächern
- ▷ Austausch aller Fenster vor Einbaujahr 2005
- ▷ Bevorzugte Verwendung ökologischer Baustoffe wie Mineralwolle
- ▷ Berücksichtigung regionaler Zulieferer und Lieferanten

„Zu umweltbewusstem Handeln gehört ein verantwortungsvoller Umgang mit Schadstoffen wie Asbest, PCB oder PAK. Ein wichtiger Baustein ist unser Schadstoffkataster, das wir über Clustering im Bestand und Registrierung von Verdachtsfällen fortschreiben. Zugleich schauen wir uns alle heute verfügbaren Materialien genau an, um bei künftigen Projekten möglichst keine Schadstoffe zu verbauen.“

Rolf Feldmann (Abteilungsleiter Servicebetrieb)





Schadstoffmanagement

Der fachgerechte Umgang mit Altlasten und Gebäudeschadstoffen spielt eine wesentliche Rolle für den Schutz der Umwelt und die Gesundheit von Mietern und Mitarbeitern. Mit unserem Schadstoffmanagement klären wir Verdachtsfälle zeitnah ab, liefern verlässliche Diagnosen und sorgen nach Bedarf für

sichere Sanierung und Entsorgung. Ziel ist es, bis 2030 Schadstofffreiheit im Bestand zu erreichen. Dazu achten wir darauf, in unseren Bauprojekten schadstoffhaltige Materialien zu vermeiden. Bereits heute gilt unsere Konzentration ökologisch wertvollen Baustoffen und -teilen.

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Definition und Listung umwelt- und gesundheitsschädlicher Bauteile
- ▷ Fortschreibung des Schadstoffkatasters
- ▷ Registrierung von Verdachtsfällen und Befunden (Teil des Katasters)
- ▷ Clustering des Wohnungsbestandes
- ▷ Mitarbeiterschulungen zur Optimierung von Arbeitsschutz und Unfallvermeidung
- ▷ Umfassender Schadstoffcheck bei jeder Neuvermietung, Instandhaltung sowie Einzel- und Großmodernisierungen
- ▷ Definition der Qualitätsmerkmale schadstofffreier, umweltfreundlicher und recycelbarer Baustoffe

Weitere Beispiele ökologischer Praxis

Naturschutz

- ▷ Fortschreibung des Baumkatasters im Garten- und Landschaftsbau
- ▷ Anlage von Blumenwiesen sowie Insekten- und Bienenhotels
- ▷ Bewässerungssysteme für Pflanzen und Bäume
- ▷ Baumartenwahl mit Blick auf Klimawandel (bei Neupflanzungen)
- ▷ Upcycling auf Spielplätzen (Spielgeräte aus recycelten Plastikabfällen)
- ▷ Einführung barrierearmer Unterflurbehälter in der Abfallentsorgung

Energieeffizienz

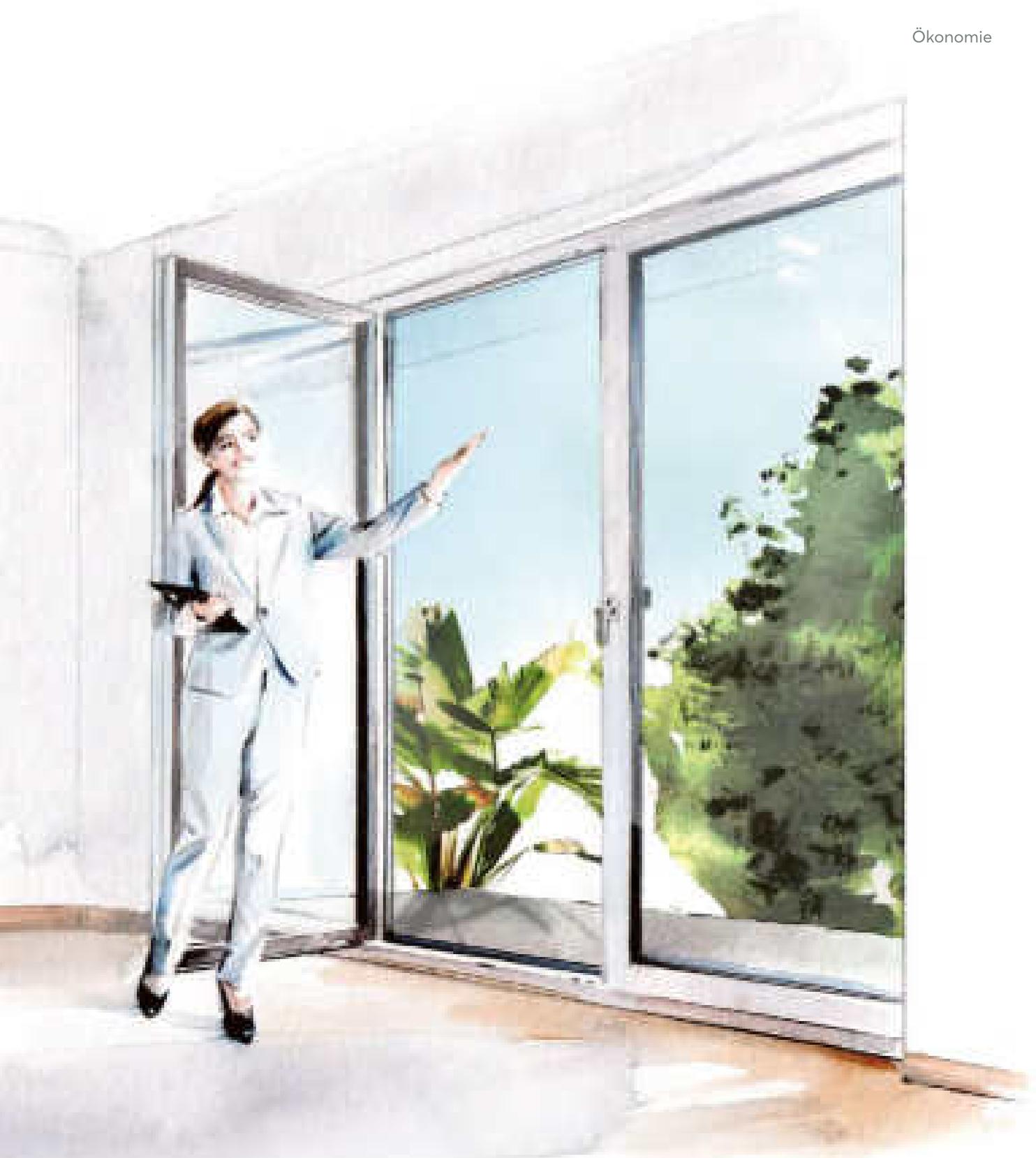
- ▷ Sukzessive Umstellung auf Smart-Metering-Systeme

- ▷ Installation von Fotovoltaikanlagen auf Bestandsgebäuden
- ▷ Pilotversuche mit Smart Home
- ▷ Konzeptionierung von Ambient-Assisted-Living-Leistungen
- ▷ Nachhaltiges Betriebskostenmanagement
- ▷ Kostenlose individuelle Energiesparberatung für Mieter

E-Mobilität

- ▷ Integration von E-Ladesäulen in den Quartieren
- ▷ Umrüstung auf E-Mobilität im SWB-Fuhrpark (PKWs, Fahrräder)





Sicherheit schafft Spielraum

Unsere Kernaufgabe besteht darin, vielfältigen Zielgruppen bedarfsgerechten Wohnraum in Mülheim zu bieten. Dauerhaft, verlässlich, bezahlbar. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Gesicherte Liquidität und angemessene Renditen machen sie erst möglich: kontinuierliche Investitionen in moderne, klimaneutrale Wohnungen und ein attraktives Umfeld.

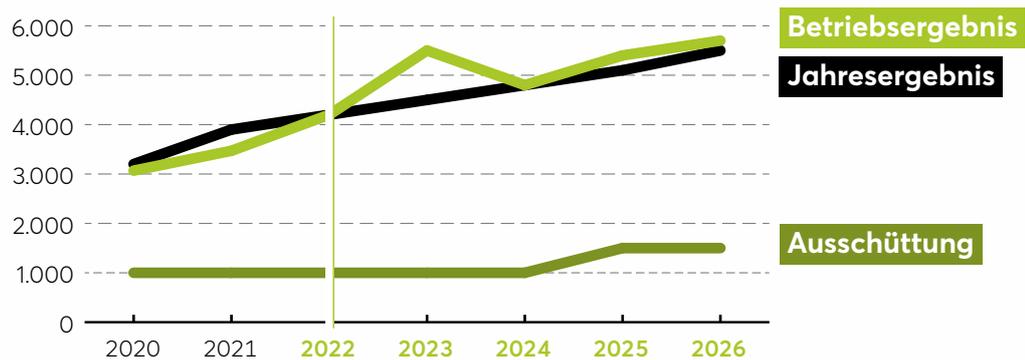
Ausrichtung auf Stabilität

Um gute Bedingungen für Mieter und Mitarbeiter, Stadt und Klima zu bieten, müssen wir dauerhaft als Unternehmen erfolgreich sein. Unsere starke Position im Wettbewerb dient also nicht einer kurzfristigen Profitmaximierung. Vielmehr entwickeln und verbessern wir Strategien,

Konzepte und Prozesse, die wirtschaftlich, ökologisch und sozial verantwortungsvolles Handeln zugleich einschließen und absichern. Dabei sind sie grundsätzlich so angelegt, dass wir für künftige Anforderungen offen bleiben.

Wirtschaftliche Entwicklung

in T€



Solide Basis

Unsere Wettbewerbsfähigkeit beruht auf unseren zentralen Ressourcen: Gebäude- und Wohnungsbestand, Eigenkapital und Dienstleistungsspektrum. Entsprechend arbeiten wir

konsequent an wachsenden Umsatzerlösen, Rentabilität und stabilen Jahresüberschüssen. Wir investieren in eine technische Bewirtschaftung, damit unsere Bestände aktuellen Anforderungen gerecht werden. Zugleich



„Stabile Jahresergebnisse erreichen, mit denen wir sowohl die gebotenen Investitionen gewährleisten als auch die Wirtschaftskraft der SWB konstant verbessern können: Das ist im Wesentlichen die wirtschaftliche Zielsetzung unserer Unternehmensplanung.“

Sven Glocker (kaufmännischer Leiter)

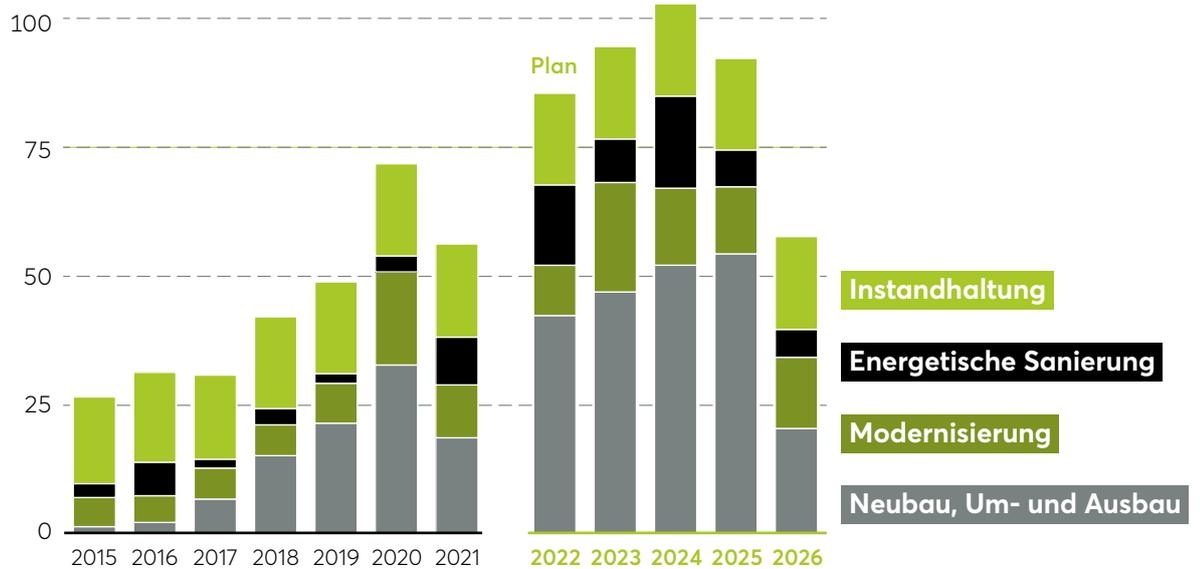
achten wir auf Kosteneffizienz, nehmen Förderprogramme in Anspruch und entwickeln strategische Kooperationen, um die finanziellen Aufwendungen im Rahmen zu halten. Bedarfsgerechte Servicekonzepte reduzieren Leerstands- und Fluktuationsquoten und steigern die Kundenzufriedenheit.

Struktur und Flexibilität

Mit definierten Abläufen z.B. im Risiko- und Krisenmanagement geben wir Sicherheit; gleichzeitig schaffen wir die organisatorischen Voraussetzungen dafür, neue Bedarfslagen schnell zu erkennen und flexibel zu berücksichtigen. Langfristige Unternehmensziele legen wir mithilfe konstanter Marktbeobachtung und demografischer Analysen fest und passen sie Veränderungen kontinuierlich an. Klare Strukturen und flache Hierarchien fördern Eigenverantwortlichkeit und Initiative; Spielraum für neue Ideen entsteht durch Entlastungen auf dem Wege von Automatisierung und Digitalisierung.

Investitionen

in €/m²



Investitionen auf hohem Niveau

Seit Jahren befinden sich die Investitionen in unsere Bestände sowie in Neubaumaßnahmen auf einem hohem Niveau. Unsere 5-Jahres-Wirtschafts- und Finanzplanung zeigt dies auch für die Zukunft. Lediglich im Bereich der Bestandsentwicklung ist aufgrund der Unwägbarkeiten in der Förderpolitik ein Knick zu erwarten.

Gesicherte Leistungsstärke

Zukunftsfähigkeit hängt zunehmend davon ab, ob die nötigen Kompetenzen mittel- und langfristige zur Verfügung stehen. Dazu konzentrieren wir uns auf die Erweiterung eigener Ressourcen und gewinnen Nachwuchs- und Fachkräfte prioritär über Aus- und Weiterbildung. Den Erfolg dieser Ausrichtung verstärken wir mit attraktiven Arbeitsbedingungen und einer intensiven Personalentwicklung. Zusätzlich bauen wir derzeit unseren Servicebetrieb zum technischen Kompetenzzentrum aus. Dabei werden Leistungsspektrum sowie Qualifikationen und Kapazitäten sukzessive aufgestockt, um eine weitgehend autonome Instandhaltung zu ermöglichen.

Key Performance Indicators	2020	2021	Plan 2024	Plan 2031
Bilanzsumme	409,7 Mio. €	421,6 Mio. €	502,0 Mio. €	516,7 Mio. €
Anlagevermögen	375,1 Mio. €	387,3 Mio. €	467,7 Mio. €	482,4 Mio. €
Eigenkapital	61,6 Mio. €	64,0 Mio. €	74,9 Mio. €	105,1 Mio. €
Eigenkapitalquote	15,0 %	15,3 %	14,9 %	20,3 %
Eigenkapitalrentabilität	5,1 %	5,9 %	6,0 %	5,7 %
Kapitaldienstdeckungsquote	40,60 %	40,72 %	42,70 %	38,00 %
Cashflow	13.936 T€	15.389 T€	17.350 T€	20.900 T€
Nettosollmiete Wohnungen	5,70 €/m ²	5,88 €/m ²	6,09 €/m ²	7,00 €/m ²
Leerstandsquote ¹	3,5 %	4,9 %	3,0 %	3,0 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,8 %	2,8 %	2,2 %	2,3 %
Mieter-Fluktuationsquote ¹	9,90 %	10,40 %	7,5 %	8,0 %
Instandhaltung	18,29 €/m ²	18,38 €/m ²	17,69 €/m ²	17,00 €/m ²
Investitionen	55,58 €/m ²	42,26 €/m ²	71,20 €/m ²	4,30 €/m ² ²

1 inkl. Freizüge/Rückbau/Leerstand

2 vorsichtige Bewertung aufgrund unsicherer Förderlandschaften

Positive Entwicklung – hohe Investitionsbereitschaft

So stellt sich der Berichtszeitraum im Ganzen dar. Erfreulich sind die Zuwächse bei Eigenkapitalgrößen und Cashflow; Optimierungsbedarf besteht bei Kapitaldienstdeckungs- und Leerstandsquote, sobald sich die wirtschaftspolitische Lage stabilisiert. Im Mittel haben wir erneut stärker in unsere Bestände investiert; zugleich entwickelten sich die Jahresüberschüsse positiv, was wir auch zukünftig anstreben. Weitere Steigerungen der Investitionen sind nötig und gewollt, hängen jedoch von Baukosten, Zinsniveau und Fördermitteln ab.



Portfolio- und Investitionsmanagement

Objektqualitäten systematisch verbessern, den Wohnkomfort steigern und dabei maximale Kosteneffizienz realisieren: Diese Fokusziele umfassen nicht zuletzt die Ausrichtung auf klimaneutrales Wohnen bis 2045. Ein fundierter Handlungsleitfaden für die Quartiersentwicklung ist mit der Portfolioanalyse entstanden. Unter Beachtung kaufmännischer, technischer,

energetischer und lagespezifischer Faktoren setzt sie die übergeordnete Unternehmensstrategie in Beziehung zum konkreten Wohnungsbestand. So lassen sich u.a. Mindestrenditen oder Mieterhöhungspotenziale als kaufmännische Zielgrößen definieren. Das erfolgreich implementierte Portfolio- und Investitionsmanagement wird abteilungsübergreifend genutzt.

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Beurteilung von Bestandssituation und Entwicklungsaussichten (Bestandsanalyse, technische Analyse)
- ▷ Entwicklungsstrategie für die Bestände unter Berücksichtigung von Lage-situation, Wohnungsbestand und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit
- ▷ Bewertung der Einzelobjekte nach einem definierten einheitlichen Schema
- ▷ Machbarkeitsstudien
- ▷ Bildung von Entwicklungsklustern unter Berücksichtigung der Ausstattungsstandards
- ▷ Handlungsstrategien für Entwicklungskluster im Quartiers-zusammenhang sowie für einzelne Bestände
- ▷ Richtlinien für die operative Umsetzung der Handlungsstrategien
- ▷ Steuerung der Investitionen nach Unternehmenszielen
- ▷ Detaillierte Analyse der Kosten
- ▷ Reduzierung der Kosten für laufende Instandhaltung oder Wohnungsmodernisierung bei Mieterwechsel
- ▷ Berechnung und Analyse von Renditen

„Mit Blick auf eine stabile wirtschaftliche Entwicklung bei maximalem Handlungsspielraum ist ein funktionierendes Liquiditäts- und Finanzmanagement unabdingbar. Planbilanzen und Kennzahlensysteme, gekoppelt mit der Wirtschaftsplanung, sind das Fundament einer zielgerechten Unternehmenssteuerung“

Miriam Müller (Abteilungsleiterin Betriebs- und Wohnungswirtschaft)





Liquiditäts- und Finanzmanagement

Ausgewogene Finanzierungskonzepte gewährleisten unsere wirtschaftliche Stabilität und sichern geplante Investitionen ab; deren Entwicklung behalten wir über regelmäßige Kontrollen im Blick. Den Umgang mit Planabweichungen regelt unser dynamisches Risikomanagementsystem mit der Sicherung unserer ökologischen und ökonomischen Ziele, bei gleichzeitig langfristig bezahlbarem Wohnen. Gerade deshalb werden wir künftig insbesondere die vorhandenen Förderoptionen des Landes noch intensiver als bisher in unsere Investitionsplanung einbinden.

Bausteine und Maßnahmen

Entwicklung von Finanzierungskonzepten

- ▷ Einsatz eines branchenspezifischen Management-Informationssystems („WOWIFIN“)
- ▷ Breit gefächertes Kreditportfolio mit ständiger Marktanalyse intern und durch Dritte
- ▷ Vermehrte Förderanträge, auch für Modernisierung
- ▷ Ausgewogener Fördermix bei Investitionen
- ▷ Stetige Überwachung des Finanzmarktes
- ▷ Updates der Förderprogramme von KfW und Land NRW
- ▷ Prolongationen, Umfinanzierungen, Forward-Konditionen
- ▷ Alternative Finanzierungsmodelle

Mittel- und Langfristplanung

- ▷ Mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne
- ▷ Quartalsberichte für Aufsichtsrat und Gesellschafter
- ▷ Abweichungskontrollen im Rahmen monatlicher Berichterstattung: Abgleich Plan-/Ist-Zahlen, Analyse von Abweichungen, Einleitung korrigierender Maßnahmen
- ▷ Regelmäßige Kontrollen zu den Investitionen

Mietenmanagement

- ▷ Objektorientierte Preis-/Produktpolitik
- ▷ Regelmäßige Anpassung der Neuvermietungszielmieten unter Beachtung von Marktlage, Mietspiegel und wirtschaftlicher Auskömmlichkeit
- ▷ Großteil der Mieten weiter unter städtischem Durchschnittswert
- ▷ Forderungsmanagement mit definiertem Regelwerk

Betriebskostenmanagement

- ▷ Passgenaue Vorauszahlungen für die Mieter
- ▷ Integrierte Betriebskostenabrechnung für den Gesamtbestand
- ▷ Berücksichtigung kostensenkender Technik: u.a. LED-Nutzung oder Strom aus Fotovoltaikanlagen in den Allgemeinbereichen, Einbau moderner Aufzugstechniken sowie Ausschöpfung von Sparpotenzialen bei Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen (z.B. Mieterstrom)
- ▷ Kostenkontrolle durch stetige Neu- bzw. Nachverhandlungen bei Leistungsvergaben
- ▷ Regenwasserverwertung/-versickerung zur Reduzierung der Abwasserkosten
- ▷ Abfallmanagement durch Unterflurcontainer

Risikomanagement

- ▷ Zertifiziertes Risikomanagementsystem
- ▷ Rezertifizierung nach IFC-Ebert-Standard im Geschäftsjahr 2022
- ▷ Aufnahme der neuen Risiken infolge von Corona-Krise und Ukrainekrieg in den Risikobericht
- ▷ Fortlaufende Beobachtung von Frühwarnindikatoren zur Feststellung von Gefährdungspotenzialen in allen Fachbereichen
- ▷ Definition und Bewertung der Risiken durch Führungskräfte
- ▷ Erleichterte Früherkennung bestandsgefährdender Risiken durch die Geschäftsführung aufgrund turnusmäßiger Kennzahlenüberwachung im Zuge des Berichtswesens
- ▷ Kontinuierliche Überwachung der operativen Prozesse durch die Interne Revision

Liquiditätsmanagement

- ▷ Steigender Cashflow zur Sicherung der operativen Geschäftstätigkeit und des Eigenkapitaleinsatzes bei Investitionen ins Anlagevermögen
- ▷ Keine Unternehmensfinanzierung
- ▷ Prolongationen bei gleichzeitiger Liquiditätssteigerung
- ▷ Laufende Überwachung der Investitionen und Valutierungen



Automatisierung und Digitalisierung

Die digitale Transformation spielt für die weitere Entwicklung unseres Unternehmens eine zentrale Rolle. Sie unterstützt die Optimierung unserer Prozesse und ist im Hinblick auf den stetig wachsenden Fachkräftemangel mittelfristig unverzichtbar. Als Grundlage unserer Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit steht sie somit auch für die Sicherheit der Arbeitsplätze. Gleichzeitig nimmt die Effizienz zu, sodass Freiräume für kreative Lösungen und Innovation entstehen. Im Fokus

der digitalen Prozessentwicklung steht unser ERP-System, das je nach Bedarf um „Satellitensysteme“ erweitert wird. Entscheidend ist zukünftig, dass die Mitarbeiter in diesen Gesamtprozess aktiv eingebunden sind und jeweils ihre fachliche Perspektive einbringen können, um eine natürliche Akzeptanz zu fördern. Zur strukturierten Vorbereitung dieser Transformation erarbeiten wir eine digitale Roadmap und passen unsere IT-Infrastruktur an den definierten Bedarf an.

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Mobile Wohnungsabnahmen
- ▷ Digitaler Auftragseingang auf Mobilgeräten im Servicebetrieb
- ▷ Einrichtung von Self Services im Personalwesen (Zeiterfassung, Abwesenheitsplanung, Gehaltsabrechnungen etc.)
- ▷ Digitales Vertragsmanagement
- ▷ Digitales Tool zur Optimierung der telefonischen Erreichbarkeit
- ▷ Digitaler Rechnungseingang
- ▷ Digitale Fahrzeugverwaltung (u.a. digitales Fahrtenbuch)
- ▷ Einführung virtueller Wohnungsbesichtigungen
- ▷ Optimierung und Erweiterung des Intranets (2022 abgeschlossen)
- ▷ Digitalisierung von Auftragsvergaben und Rechnungsfreigaben
- ▷ Einführung CTI-Telefonie
- ▷ Digitalisierung der Personalakten in Arbeit
- ▷ Umstellung der Sitzungssaaltechnik auf Videokonferenzsysteme



„Eine durchdachte IT-Infrastruktur (Hard- und Software) bildet die Basis unserer Digitalisierungsstrategie – das gemeinsame Erarbeiten und engagierte Umsetzen mit den Fachabteilungen und Kollegen ist dann die Kür.“

Christina Heine (Abteilungsleiterin Kommunikation, IT & Digitalisierung)



Beteiligung an eMHergie GmbH

Um Gebäudebestände zukunftsfähig zu entwickeln, sind vielfältige Investitionen in Modernisierung und Neubau erforderlich. Vor allem die Ausrichtung an klimaneutralem Wohnen bis 2045 stellt eine erhebliche und kostenintensive Herausforderung dar. Um unsere ökologischen Ziele zu erreichen, haben wir mit dem Mülheimer Energieversorger medl und der Mülheimer Wohnungsbau eG eine gemeinsame Gesellschaft gegründet. Die Vorteile dieser

lokalen Kooperation: direkter Zugriff auf relevantes Know-how zur Energiewende sowie Synergieeffekte durch standardisierte Lösungen und Bündelung von Standorten. Auf diese Weise wollen wir CO₂-Emissionen und (Mietneben-) Kosten weiter senken und den ökologischen Umbau beschleunigen. Hinzu kommt eine Kooperation mit der Hochschule Düsseldorf zur Entwicklung von Quartierslösungen (regenerative Energieträger und Speichermöglichkeiten).

Aufgaben und Ziele

- ▷ Kompetente Unterstützung auf dem Weg zur Klimaneutralität
- ▷ Umsetzung von Mieterstrommodellen
- ▷ Erbringung von Energie- und Messdienstleistungen
- ▷ Mittelfristige Umstellung auf regenerative Energieversorgung im Bestand
- ▷ Errichtung bzw. Erwerb und/oder Verpachtung und Betrieb von
 - ▶ Anlagen zur dezentralen Energieerzeugung
 - ▶ Fotovoltaikanlagen
 - ▶ weiteren Erneuerbare-Energien-Anlagen
 - ▶ Ladesäulen für Elektromobilität
 - ▶ Energie- und Kabelnetzen

Erste Projekte im Berichtszeitraum

Punkthochhaus Gneisenaustraße

- ▷ Installation einer Fotovoltaikanlage zur Stromerzeugung
- ▷ Nutzung der erneuerbaren Energie als Allgemeinstrom (für Treppenhäusbeleuchtung, Aufzug etc.)

Thüringer Straße

- ▷ Installation einer Fotovoltaikanlage
- ▷ Erzeugung und Vertrieb von Mieterstrom







Mit allen Kräften unterwegs

So viele Herausforderungen die Zukunft bereithält, sie bietet zugleich auch mehr Chancen als je zuvor, die eigenen Grenzen stetig zu erweitern. Neugierde, Kreativität, Mut und Motivation: Wir freuen uns über eine Belegschaft, die diese Merkmale mitbringt. So fallen gezielte Förderung und kontinuierliche Qualifizierung auf fruchtbaren Boden, neue Wege werden gern beschrillen und innovative Lösungen aktiv gesucht – und gefunden.

Miteinander

Die Situation im Personalbereich hat sich im Berichtszeitraum nicht entspannt – im Gegenteil. Der demografische Wandel wird sich in den nächsten Jahren auch bei der SWB stark auswirken; Fachkräftemangel und Anpassungsdruck der modernen Arbeitswelt nehmen weiter zu. Entsprechend hoch bleibt der Stellenwert motivierter und qualifizierter Mitarbeiter, dem wir mit einer nachhaltigen Personalpolitik gerecht werden.

Zentrales Prinzip ist ein wechselseitiges Geben und Nehmen, das die Chancen erfolgreicher Rekrutierung und Bindung erhöht. In diesem Sinn gestalten wir Arbeit zugleich anspruchsvoll und agil sowie partnerschaftlich und sicher. Neben attraktiven Sonderleistungen gehört dazu auch, Hierarchieebenen noch durchlässiger und Entwicklungschancen transparenter zu machen. Verlässlichkeit und Kompetenz,

Veränderungsbereitschaft und persönliches Engagement: Wir investieren genau das, was wir von unseren Mitarbeitern erwarten.

Gesicherte Rechte*

Die SWB gewährleistet sämtliche Schutzrechte für Arbeitnehmer nach deutschem Arbeitsrecht. Als Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft wenden wir zudem den Manteltarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft an. Damit stehen wir für eine faire und leistungsgemäße Bezahlung nach einem transparenten System. Zahlreiche Betriebsvereinbarungen sichern weitergehende Ansprüche unserer Mitarbeiter bis hin zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Wichtige Entscheidungen über Rechte und Pflichten der Belegschaft werden grundsätzlich in enger Abstimmung mit dem Betriebsrat getroffen.

* In Bezug auf die Wahrung der Menschenrechte gelten die nationalen Rechte und Vorschriften; eine gezielte Überprüfung an einzelnen Betriebsstätten in Mülheim findet bei der SWB nicht statt. Bei der Auftragsvergabe berücksichtigen wir die strengen Vorgaben der Gesetzgebung in Deutschland und der EU. Die Bieter verpflichten sich, die Bestimmungen des Tariftreue- und Vergabegesetzes NRW und alle weiteren rechtlichen Regeln zu beachten. Entsprechende Nachweise, z.B. zur Einhaltung des gesetzlichen Mindestlohns, werden konsequent angefordert.



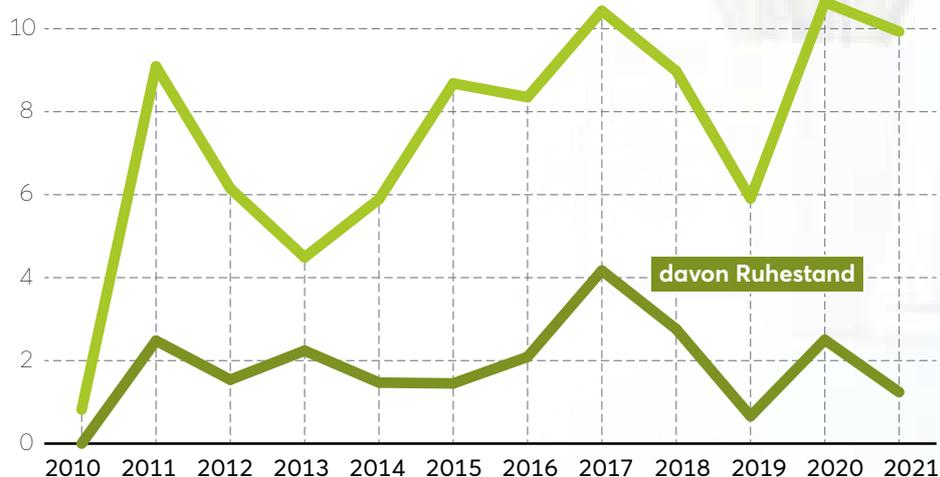
Gleichberechtigte Vielfalt

Wir fördern die Vielfalt in unserer Belegschaft, wenden uns konsequent gegen jede Art von Diskriminierung und sorgen für Chancengleichheit. Unabhängig von Geschlecht, Alter, Herkunft, religiöser Orientierung, Weltanschauung oder Handicaps stehen bei uns neben

Fachkompetenz und Leistung im jeweiligen Aufgabenbereich das zwischenmenschliche Miteinander und die Gemeinschaft im Vordergrund. Das beweisen wir u.a. mit einem Frauenanteil von knapp 50 % in Führungspositionen und besonderem Engagement für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf (s. Seite 47).

Mitarbeiterfluktuation seit 2010

Fluktuationsquote in %



Sinn und Perspektiven

Traditionell legen wir bei der SWB großen Wert darauf, dass unsere Mitarbeiter sich mit dem Unternehmen identifizieren. Darüber entscheiden im Wesentlichen drei Faktoren: Als kommunales Wohnungsunternehmen bieten wir eine Arbeitszufriedenheit, die auf gesellschaftlich sinnvollem Tun basiert.

- ▷ Wir richten die Arbeitsbedingungen auf lange Zeiträume, interessante Perspektiven und wechselseitigen Gewinn aus.
- ▷ Unseren Mitarbeitern eröffnen wir auf allen Hierarchieebenen verschiedene Möglichkeiten, die Unternehmensentwicklung aktiv mitzugestalten.

Förderung von Anfang an

Die SWB engagiert sich traditionell und kontinuierlich in der Ausbildung qualifizierter Nachwuchskräfte. Neben der Wissensvermittlung sieht unser Konzept u.a. vertiefte Einblicke in alle Abteilungen und Bereiche sowie den Umgang mit modernen Tools der Wohnungswirtschaft vor. Für gezielte Unterstützung der fachlichen wie persönlichen Entwicklung sorgen die Ansprechpartner in den Teams sowie unsere Ausbildungspatenschaften. Ein Schwerpunkt liegt auf der Befähigung zu eigenverantwortlicher Mitarbeit. Dazu haben wir im Berichtszeitraum ein Azubi-Büro in Mülheim-Heißen eingerichtet: Seit Dezember 2020 betreuen angehende Immobilienkaufleute ab dem dritten Lehrjahr hier eigenständig einen Bestand von rund 250 Wohnungen.

Konstante Entwicklung

Über die kontinuierliche Fort- und Weiterbildung unserer Belegschaft hinaus haben wir 2021 ein neues Personalentwicklungsprogramm konzipiert, das wir ab 2022 umsetzen. Qualifizierte Mitarbeiter werden von internen wie externen Coaches dabei unterstützt, Projekt- und Führungsverantwortung zu übernehmen und sich dabei auch persönlich weiterzuentwickeln. Um

sicherzustellen, dass unsere Personalstrategie und die zugehörigen Maßnahmen dauerhaft dem Bedarf entsprechen, führen wir regelmäßig anonymisierte Mitarbeiterbefragungen durch.

Ein starkes Team

Die SWB funktioniert als Gemeinschaft am besten. Auf dieser Überzeugung gründet unsere Kultur der Kollegialität, Transparenz und Offenheit. Dazu zählen klare Zielvereinbarungen und regelmäßiges Feedback ebenso wie das gezielte Einholen von Einschätzungen und Vorschlägen aus der Belegschaft. Mehr Eigenverantwortung und selbstbestimmtes Arbeiten lassen wir nach Möglichkeit gerne zu und erleichtern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf – bis hin zum Angebot von Kitaplätzen. Für beschleunigte interne Abläufe und einen einfachen Know-how-Transfer steht als gemeinsame Plattform ein Intranet zur Verfügung, das wir im Berichtszeitraum erweitert und optimiert haben. Mit modernen Kommunikationsräumen fördern wir interdisziplinäre Zusammenarbeit und abteilungsübergreifenden Austausch. Sportliche Aktivitäten, Betriebs- und Weihnachtsfeiern stärken zusätzlich den Zusammenhalt im SWB-Team.



Bindung durch Wertschätzung

Die Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiter honorieren wir auch durch Vergünstigungen, besondere Zuwendungen und weitere Zusatzleistungen. Neben attraktiven Corporate Benefits bieten wir eine aktive Gesundheitsförderung und eine betriebliche Altersvorsorge. Darüber hinaus profitiert die Belegschaft z.B.

von freien Tagen zu besonderen Anlässen und kann zu wichtigen Themen wie Vermögensbildung und Altersvorsorge kompetente Beratung in Anspruch nehmen. So stellen wir unter Beweis, dass sich Leistung für die Mitarbeiter ebenso lohnt wie für das Unternehmen. Das verstärkt die Bindung und überzeugt auch Nachwuchskräfte.

Key Performance Indicators	2020	2021	Plan 2024	Plan 2031
Abwesenheitsquote	5,50 %	5,47 %	5,00 %	5,00 %
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	10,6 Jahre	11,7 Jahre	11,5 Jahre	13 Jahre
Anzahl der Auszubildenden	13	12	15	16
Anteil der Frauen in Führungspositionen (bis Teamleitung)	52,94 %	50,00 %	52,84 %	56,00 %
Durchschnittsalter der Beschäftigten	42,77 Jahre	43,62 Jahre	43,5 Jahre	40,00 Jahre
Anzahl der übernommenen Auszubildenden	1	1	11	14
Weiterbildungskosten (je Mitarbeiter)	187,06 €	414,93 €	1.013,00 €	1.200,00 €



Günstige Vorzeichen für künftigen Umbau

Dafür stehen drei Faktoren. 1. Die Motivation der Belegschaft hat sich als krisenfest erwiesen. Das zeigt sich u.a. am Abwärtstrend der Abwesenheitsquote und unseren niedrigen Fluktuationsquoten. 2. Der Fachkräftemangel wirft seine Schatten voraus – ablesbar am Durchschnittsalter, das bei uns den Verlust von mehr als 20 % der Mitarbeiter in der nächsten Dekade bedeutet. 3. Unsere Antwort darauf: ein gezielter Ausbau der individuellen Entwicklungsmöglichkeiten sowie des hohen, durch Corona nur kurzfristig ausgebremsten Aus- und Weiterbildungsengagements.



Betriebliches Gesundheitsmanagement

Die Gesundheit unserer Mitarbeiter ist wesentliche Voraussetzung einer langfristigen erfolgreichen Zusammenarbeit. Das gilt mit Blick auf die demografische Entwicklung umso mehr; die betriebliche Gesundheitsförderung betrachten wir daher als wichtige Investition in die Zukunft.

Einen möglichst beschwerdefreien beruflichen Einsatz bis ins höhere Alter unterstützen wir auf mehreren Ebenen – vom Arbeitsumfeld bis zur persönlichen Vorsorge. Die bereits vorhandenen Angebote bauen wir nach Bedarf und aktuellem Kenntnisstand sukzessive weiter aus.

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Betriebliche arbeitgeberfinanzierte Zusatzkrankenversicherung
- ▷ Sechs Monate Lohnfortzahlung im Krankheitsfall
- ▷ Betriebsarztsprechstunde: Gesundheitschecks, individuelle Gesundheitsberatung
- ▷ Vorträge zur Prävention arbeitsbedingter Belastungen (Haltungsschäden etc.)
- ▷ Optionale Grippe- und COVID-19-Impfungen
- ▷ Bewegungsförderung durch betriebliche Sportangebote
- ▷ Wasserspender und wöchentlich frisches Obst und Gemüse
- ▷ Ergonomische Arbeitsplätze





Flexible und individuelle Arbeitszeiten

Um Motivation und Leistungsfähigkeit zu fördern, beziehen wir im Zuge einer ganzheitlichen Betrachtung Arbeitszeiten und Arbeitsorte sowie die jeweilige Lebenssituation der Mitarbeiter ein. Insbesondere unterstützen wir eine gute Work-Life-Balance, ermöglichen mehr Flexibilität im Alltag und kümmern uns um den besonderen Bedarf von Eltern und pflegenden Angehörigen. Während der Corona-Krise

konnten wir mit individuellen Arbeitszeitregelungen und mobilem Arbeiten diejenigen Kollegen ein wenig entlasten, die von geschlossenen Kitas und Homeschooling betroffen waren. Als wichtiges neues Angebot haben wir im Berichtszeitraum ein Bestandsgebäude zur U3-Kita umgebaut und halten hier dauerhaft Plätze für Mitarbeiterkinder vor (s. dazu Seite 14).

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Teilzeioptionen, auch als individuelle Lösungen
- ▷ Abweichung von Kernarbeitszeiten möglich
- ▷ Mobiles Arbeiten nach Bedarf
- ▷ Arbeitsbeginn für Mitarbeiter des Servicebetriebs mit der Anfahrt der ersten Baustelle von zu Hause aus
- ▷ Mobile Zeiterfassung als Self Service
- ▷ Reservierung von drei Kitaplätzen zur Vergabe an Mitarbeiterkinder
- ▷ Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten in Vorbereitung

„Wesentlicher Bestandteil der Wertschätzung, die wir unseren Mitarbeitern entgegenbringen, ist die Berücksichtigung von Sozialbelangen. Die Gestaltung flexibler und individueller Arbeitszeiten, u.a. durch mobiles Arbeiten, deckt als ein Baustein das Bedürfnis vieler Mitarbeiter, Familie und Beruf sowie die Pflege von Angehörigen in Einklang zu bringen.“

Dorothee Lange (Abteilungsleiterin Personal, Ausbildung, Recht und Verwaltung)







Aus-, Fort- und Weiterbildung

Mitarbeiter müssen jetzt und in Zukunft immer mehr Informationen verarbeiten und sich immer wieder flexibel auf Veränderungen einstellen. Grundlagen dafür schaffen wir mit einer fundierten Ausbildung, die kompetenten Nachwuchs generiert und im Oktober 2021 vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. die Auszeichnung „Ausbildung in Bestform“ erhielt. Die anschließende

Berufstätigkeit ist von kontinuierlicher Fort- und Weiterbildung geprägt. Fachliche wie persönliche Entwicklung sind bei der SWB kein Privileg der Führungskräfte, sondern durchgehend Standard. Für unsere Mitarbeiter bedeutet das mehr Sicherheit gegenüber wechselnden Anforderungen, konstante Beschäftigungsfähigkeit und Karrierechancen.

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Hohes Engagement auch im Bereich der handwerklichen Ausbildung
- ▷ Duales Ausbildungssystem
- ▷ Modernisiertes Ausbildungskonzept mit definierten Zielen
- ▷ Patenschaften für Auszubildende
- ▷ Azubi-Büro mit eigenständiger Bestandsbewirtschaftung
- ▷ Kontinuierliche Aktualisierung und Ausbau von Fachkompetenzen
- ▷ Austausch in Arbeitskreisen
- ▷ Gezielte Hinweise auf Möglichkeiten im Rahmen von Bildungsurlaub
- ▷ Schulungsprogramm zu Digitalisierung und „New Work“
- ▷ Übergeordnete Personalplanung mit Blick auf künftige Bedarfe
- ▷ Individuelle Entwicklungspläne
- ▷ Förderung aufwendiger Bildungsmaßnahmen, die persönlicher Weiterentwicklung und dem Unternehmen dienen
- ▷ WIR-Akademie als Entwicklungsangebot für Mitarbeiter

Selbstständige Bestandsbewirtschaftung im 2020 eröffneten Azubi-Büro in Mülheim-Heißen





Zukunft braucht Zusammenhalt

Wir sind ein integraler Bestandteil der Stadt Mülheim und fühlen uns in besonderer Weise verpflichtet, zu starken Gemeinschaften beizutragen – in unserem Kerngeschäft und darüber hinaus. Neben bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum stehen wir für verlässliche, persönliche Betreuung, Nachbarschaftlichkeit und ganzheitliche Quartiersentwicklung. Denn eine gute gemeinsame Zukunft braucht mehr denn je ein gutes Miteinander.

Förderung der Stadtgemeinschaft

Das Handeln der SWB als zukunftsorientiertes Unternehmen ist vom Leitbild einer nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft bestimmt. Danach kommt uns soziale Verantwortung als Wohnungsanbieter sowie als regionaler Wirtschaftsfaktor zu. Dass wir in fast allen Stadtteilen Quartiere baulich, aber auch soziostrukturell mitentwickeln, geht mit vielfältigen Verpflichtungen einher: gegenüber Mietern und Wohnungssuchenden, lokalen Geschäfts- und Kooperationspartnern und der Stadt Mülheim. Daher haben wir den Anspruch, im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit stets verantwortungsbewusst zu handeln und nach Möglichkeit Gewinn für die Gemeinschaft zu erzielen.

Flüchtlingsunterbringung



Tragfähiges Miteinander

Wohn- und Lebensqualität in den einzelnen Quartieren sind wesentliche Faktoren für den sozialen Zusammenhalt einer Stadtgesellschaft. Unsere Strategie: eine ganzheitliche Entwicklung im Austausch mit den Menschen vor Ort. Dazu fördern wir eine gute Mischung verschiedener Generationen, Einkommen und Lebensphasen mit passgenauen attraktiven Wohnangeboten. Wir setzen uns gezielt für starke Hausgemeinschaften und lebendige Nachbargemeinschaften ein. Und nicht zuletzt tragen wir zu einer bedarfsgerechten Infrastruktur bei.

Partnerschaftliches Handeln

Hinschauen, uns einbringen und bei Bedarf nach Kräften unterstützen: So verstehen wir unseren Beitrag zu einer solidarischen Stadtgesellschaft. Dafür stehen in der Praxis verschiedene Leistungen wie z.B. die Wohngeld- und die Konfliktberatung oder die finanzielle und organisatorische Unterstützung bei modernisierungsbedingten Umzügen. Weitere Beispiele aus dem Berichtszeitraum sind unbürokratische Hilfen und der temporäre Verzicht auf Mieterhöhungen in der Corona-Krise sowie die schnelle Bereitstellung von Wohnraum für Opfer der Flutkatastrophe. Darüber hinaus stehen wir der Stadt bei der Aufnahme und Begleitung geflüchteter Menschen zur Seite.

Umzugsmanagement

Abriss- und modernisierungsbedingte Auszüge seit 2016:



Das Ganze im Blick

Als kommunales Unternehmen engagieren wir uns prinzipiell für eine vorteilhafte Stadtentwicklung. Wir kümmern uns um attraktiven, bezahlbaren Wohnraum für alle Zielgruppen und stärken als Arbeit- und Auftraggeber sowie als engagierter Ausbilder die lokale Wirtschaft. Auch besondere soziale Herausforderungen haben wir im Blick und unterstützen die Stadt z.B. bei der Bereitstellung von Kitaplätzen sowie mit Impulsen für Inklusion und Integration. Hinzu kommen hohe Investitionen in ein aktives Quartiersmanagement und die Förderung von Sport, Kultur und freiwilligem Engagement – für nachhaltige Lebensqualität am Standort Mülheim.

Geförderte und frei finanzierte Wohnungen



Wohnungsbestand gesamt

(inkl. Sachsen-Anhalt und Essen-Kettwig)

Aufgeteilt nach Raumzahl	WE	%
1-Raum-Wohnung	1.384	16,73
2-Raum-Wohnung	2.889	34,93
3-Raum-Wohnung	2.985	36,08
4-Raum-Wohnung	941	11,38
5-Raum-Wohnung	71	0,86
Mehr als 5 Räume	2	0,02
Gesamt	8.272	100

Stärkung der Infrastruktur

Ein ansprechendes Wohnumfeld und eine bedarfsgerechte Versorgung spielen eine zentrale Rolle für Lebensqualität und Wohnzufriedenheit und steigern somit auch die Identifikation mit dem Quartier. Daher engagiert sich die SWB neben ihrem Kerngeschäft konstant für Ansiedlung und Verbleib relevanter Anbieter vor Ort: als Impulsgeber und Kooperationspartner, mit der Bereitstellung geeigneter Räume und nach Bedarf mit Neu- und Umbaumaßnahmen.

Zu den Erfolgsbeispielen im Berichtszeitraum zählen neben zwei Kitas (s. Seite 14) u.a. die Neueröffnung des Supermarkts Edeka Paschmann in Saarn, die Einrichtung von Arztpraxen in Styrum und ein Umbau für die Caritas in Mülheim-Winkhausen. Um den jeweiligen Status quo der lokalen Infrastruktur im Zuge unserer ganzheitlichen Quartiersentwicklung noch verlässlicher zu bewerten, werden wir künftig das Quartiermanagement und damit die Bewohnersicht unmittelbar einbeziehen (s. Seite 60).

Austausch und Zusammenarbeit

In allen Anliegen rund um Wohnungsbestand, Quartier und Standortqualität ist die Stadt Mülheim wichtigster Partner der SWB. Zusätzlich sind wir mit verschiedenen Branchenverbänden, Banken und Versicherungen vernetzt – mit dem Ziel, regelmäßig Wissen und Erfahrung zu ökonomisch wie ökologisch wichtigen Fragen auszutauschen. Die Teilnahme an Arbeitskreisen, Fachtagungen und Themenforen macht unsere Konzepte innovativer und unsere Ergebnisse nachhaltiger. Entsprechend sind wir mit nahezu allen Abteilungen und Bereichen u.a. in Arbeitsgruppen des VdW oder des WIR e.V. vertreten.

Überparteiliches Engagement

Spenden und Sponsoring zugunsten politischer Parteien, deren Mandatsträgern sowie sonstiger Mitglieder sind bei der SWB generell ausgeschlossen. Spenden an politiknahe Stiftungen setzen immer die Zustimmung des Aufsichtsrates voraus und sind 2020/2021 nicht erfolgt.

Key Performance Indicators	2020	2021	Plan 2024	Plan 2031
Sponsoringausgaben	16.291,66 €	24.995,20 €	50.000,00 €	100.000,00 €
Anzahl seniorengerechter Wohnungen	1.166 WE	1.263 WE	1.335 WE	1.800 WE
Anzahl behindertengerechter Wohnungen	35 WE	35 WE	35 WE	16 WE
Anzahl preisgebundener Wohnungen	3.145 WE	3.139 WE	3.167 WE	3.600 WE
Anzahl der Quartierspunkte	3	3	5	8
Anzahl der Gemeinschaftsräume	22	22	25	30
Anzahl der Veranstaltungen in den Quartieren	0	254	350	600

Rund ums Wohnen auf einem guten Weg

Beim barrierearmen Wohnen konnten wir unsere Leistung weiter steigern; die leicht reduzierte Anzahl preisgebundener Einheiten entspricht einem insgesamt niedrigeren Bestand. Kommende Neubaumaßnahmen schließen weit über 100 öffentlich geförderte Wohnungen ein.* Rückschläge gab es im Bereich der sozialen Infrastruktur – coronabedingt und nur vorübergehend. Im Sponsoring wie bei Veranstaltungen vor Ort haben wir 2021 nahezu Vor-Pandemie-Niveau erreicht. Konzentriert auf Quartierspunkte und getrieben von einem neuen Förderkonzept, wird das Engagement künftig noch verstärkt.



Engagierte Mieterbetreuung

Die Bedürfnisse unserer Mieter stehen im Mittelpunkt unseres Handelns; sie sollen sich bei der SWB dauerhaft gut aufgehoben fühlen. Neben Erhalt und Modernisierung unserer Bestände bieten wir breit gefächerte Serviceleistungen rund ums Wohnen und geben Impulse zur Steigerung der Lebensqualität im Quartier. Unser

Anspruch: unsere Mieter kompetent und individuell betreuen, ihre Anliegen zügig und flexibel bearbeiten, auf allen wichtigen Kanälen kommunizieren und immer auch persönlich und vor Ort präsent sein. Um unsere Leistung mit aktuellen Anforderungen abzugleichen, ist eine Mieterbefragung zur Wohnzufriedenheit in Vorbereitung.

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Willkommenspaket mit Info-Ordner und SWB-Card
- ▷ Hausmeisterbüros als Anlaufstellen vor Ort
- ▷ Optimierter Kundenservice: separate Betreuung von Mietern und Wohnungsinteressenten
- ▷ Zentraler Frontservice als erste Anlaufstelle für Mieteranliegen
- ▷ Präsenz der Kundenbetreuer in den Quartieren (ca. 60 % der Arbeitszeit)
- ▷ Beratungsbüro vor Ort bei Großmodernisierungen
- ▷ Hilfestellung bei modernisierungsbedingten Auszügen: Suche nach Ersatzwohnung; Gewähr der Bezugsfertigkeit inkl. wunschgemäßem Anstrich; Organisation der Umzüge und Kostenübernahme
- ▷ Bereitstellung und Pflege eines Mieterportals als digitales Mieterbüro
- ▷ Service-App in Vorbereitung
- ▷ Errichtung und Pflege von Spielplätzen
- ▷ Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen
- ▷ Durchführung zielgruppenorientierter Mieterfeste
- ▷ Kostenlose Ausstattung für selbst organisierte Mieterfeste
- ▷ Würdigung von Mietjubilaren
- ▷ Wohngeldberatung
- ▷ Gemeinsame Lösungssuche im Fall von Mietschulden
- ▷ Bearbeitung von Mieterbeschwerden im persönlichen Kontakt
- ▷ Nach Bedarf und auf Wunsch Vermittlung an soziale, psychologische oder gesundheitsbezogene Fachberater und -dienste
- ▷ Hilfen für Hausgemeinschaften in Konfliktfällen bis hin zur professionellen Konfliktsprechstunde
- ▷ Unterstützung in der Pandemie: u.a. Einrichtung einer Beratungs-Hotline; befristeter Verzicht auf Mieterhöhungen; Wohngeldberatung und großzügige Ratenvereinbarungen
- ▷ Ausweitung des Quartiersmanagements



Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung

Als Partner der Stadt Mülheim sehen wir uns in der Pflicht, langfristig bezahlbares Wohnen mit zeitgemäßer Qualität und aktuellen Bedarfslagen in Einklang zu bringen. Mit Blick auf den demografischen Wandel stellen wir deshalb verstärkt barrierearmen Wohnraum zur Verfügung – nach Möglichkeit verbunden mit spezifischen Dienstleistungsangeboten für ein selbstständiges Leben zu

Hause im Alter. Parallel dazu wollen wir in jedem Quartier Vielfalt und Generationengerechtigkeit fördern und deshalb Wohnungen für alle Altersgruppen und Lebensentwürfe bieten. Um Größen, Grundrisse, Ausstattungsstandards und Mietpreise noch passgenauer zu entwickeln, werden wir ab 2022 unser Quartiersmanagement und die Bewohnersicht stärker einbeziehen (s. S. 59).

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Errichtung von bezahlbarem Wohnraum
- ▷ Auswertung von Mieterbeschwerden für optimierte Ausstattungsstandards
- ▷ Mieterhöhungen mit Augenmaß
- ▷ Interessentenvermittlung mit Blick auf funktionierende Hausgemeinschaften
- ▷ Barrierefreies Wohnen: Rollatorboxen, Aufzüge, schwellenlose Zugänge, rutschhemmende Fliesen etc.
- ▷ Beteiligung an Badumbau auf Mieterwunsch (bei Senioren, Menschen mit einer Behinderung)
- ▷ Kooperation mit Anbietern von Dienstleistungen im Alltag (Einkaufsservice, Haushaltshilfen etc.)
- ▷ Erleichterung der Müllentsorgung (Unterflurbehälter)
- ▷ Passgenaue Angebote für kinderreiche Familien
- ▷ Errichtung von Kindertagesstätten
- ▷ Unterstützung für Studenten, Schüler und Azubis (u.a. Mietverzicht im ersten Monat, 10 % Mieterlass für die Dauer der Aus-/Weiterbildung)
- ▷ Wohnraum und Begleitung für Geflüchtete
- ▷ Errichtung von Gewerbeeinheiten





Ganzheitliche Quartiersentwicklung

Der Zusammenhalt der Menschen vor Ort ist wesentlich für die Identifikation mit dem Quartier und die Bereitschaft zu Engagement und gegenseitiger Unterstützung. Vor diesem Hintergrund richten wir seit 2018 Quartierspunkte als zentrale Anlauf-, Beratungs- und Informationsstellen ein – zunächst als Gemeinschaftsinitiative von Stadt und SWB, inzwischen finanziell wie personell in Eigenregie. 2020 haben wir trotz Corona-Krise den dritten Quartierspunkt eröffnet. Zwei qualifizierte Quartiersmanager entwickeln jeweils vor Ort gemeinsam mit Bewohnern und ansässigen Akteuren Ideen und Konzepte, stoßen Projekte an und fördern die Umsetzung. So sind bereits viele Impulse für Nachbarschaftlichkeit und Integration sowie zahlreiche Angebote für verschiedene Zielgruppen entstanden.

Selbst in der Corona-Krise ging es im Rahmen der strengen Auflagen weiter: mit kurzfristigeren Aktionen, kleineren Projekten und großem Engagement.

Für die Zukunft sind weitere Anlaufstellen in anderen Stadtteilen geplant; zusätzlich wurde Anfang 2022 ein zentraler „Quartierspunkt Plus“ eröffnet. Im Mittelpunkt steht eine Quartiersentwicklung aus Bewohnersicht, die auch in die Planung baulicher Maßnahmen und Ausstattungsstandards eingebunden ist. Dazu soll das Quartiersmanagement u.a. mithilfe des KECK-Atlas für Mülheim sowie einer speziell entwickelten Schablone die jeweilige demografische, sozialräumliche und infrastrukturelle Lage vor Ort analysieren und auswerten.

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Beratung, Vernetzung und Engagementförderung in Quartierspunkten in Dümpten, Heißen, Styrum
- ▷ Anbahnung, Gestaltung und Pflege von Kooperationen
- ▷ Initiierung und Förderung von Bildungs- und Freizeitangeboten
- ▷ Intensivierung und Stärkung von Nachbarschaften
- ▷ Integrationsförderung
- ▷ Kommunikation von Angeboten auf verschiedenen Kanälen
- ▷ Vorbereitung der Eröffnung eines zentralen „Quartierspunkt Plus“ für eine bedarfsorientierte Entwicklung von Bestand, Ausstattung und Umfeld

„Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung müssen sich die Bewohner mit ihrem Wohnort identifizieren können. Unser Ziel ist es, diese Identifikation durch die Förderung von Nachbarschaften unter Einbeziehung von baulichen Maßnahmen zu erreichen.“

Elise Maus (Abteilungsleiterin Bestandsbewirtschaftung)





Partnerschaften und Sponsoring

Zukunftsfähige Quartiere können nur im Zusammenspiel aller relevanten Akteure entstehen. Deshalb setzt die SWB in möglichst vielen Bereichen auf Partnerschaften. Dazu zählen der Austausch mit anderen kommunalen Wohnungsanbietern, die Mitwirkung in politischen Gremien und Fördervereinen, die Zusammenarbeit des Quartiersmanagements mit sozialen

Einrichtungen und Vereinen (s. Seite 59) sowie die gezielte Unterstützung für ehrenamtliches Engagement. Hinzu kommt ein breit gefächertes Sponsoring, das wir im Berichtszeitraum neu ausgerichtet haben: Künftig liegt ein besonderer Förderfokus auf Sportvereinen in den Quartieren, in denen SWB-Mieter zu Hause sind.

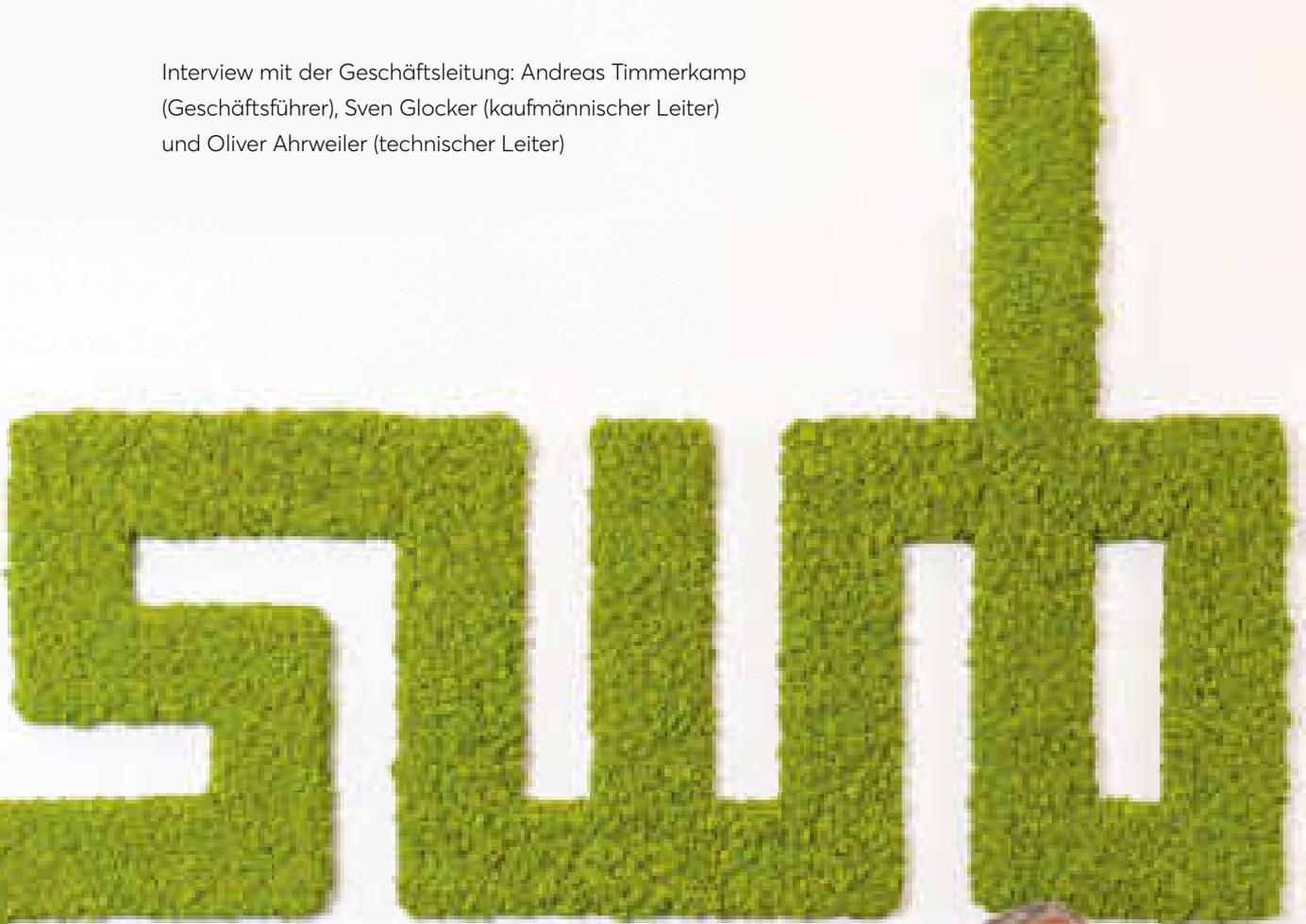
Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Kooperation mit anderen kommunalen Wohnungsunternehmen der Region im Rahmen von „WIR – Wohnen im Revier“
- ▷ Mitwirkung an politischen Entscheidungen: Arbeitskreis Mülheimer Mietspiegel, Klimaschutzbeirat etc.
- ▷ Mitgliedschaft im Förderverein der Hochschule Ruhr West e.V.
- ▷ Förderung von ehrenamtlichem Engagement in Vereinen, Initiativen und sozialen Einrichtungen
- ▷ Konzentrierte Förderung der Arbeit von Sportvereinen in Quartieren mit SWB-Präsenz
 - ▶ Fokus auf Jugend- und Breitensport
 - ▶ Verschiedene Sportarten
 - ▶ Förderung von Trikots und Trainingsbekleidung, Banden und Bannern, Events (z.B. medl-Nacht der Sieger)
- ▷ Ergänzendes Sponsoring und Projektförderung für
 - ▶ Jugendarbeit: Café Fox, Jugendzentrum Stadtmitte etc.
 - ▶ Kultur: Weiße Nächte, Ringlokschuppen, Theater an der Ruhr, Freilichtbühne, Karnevalsvereine etc.
 - ▶ Inklusion und Integration: u.a. Verein für Bewegungsförderung und Gesundheitssport Mülheim an der Ruhr e.V.



Positionierung und Ausblick

Interview mit der Geschäftsleitung: Andreas Timmerkamp
(Geschäftsführer), Sven Glocker (kaufmännischer Leiter)
und Oliver Ahrweiler (technischer Leiter)



Der Krieg in der Ukraine hat auch in Deutschland die Krisen vervielfacht. Lässt sich nachhaltige Entwicklung unter solchen Vorzeichen vorantreiben?



Andreas Timmerkamp: Dazu gibt es unserer Ansicht nach keine Alternative – auch und gerade in schwierigen Zeiten nicht. Viele Probleme sind über viele Legislaturperioden entstanden; jetzt gilt es die Folgen davon zu überwinden, ohne wieder in alte Fahrwasser zu geraten. Daran arbeiten wir, obwohl die aktuelle Bundespolitik alles andere als Planungssicherheit und Vertrauen gibt. Umso wichtiger ist es, eigene Möglichkeiten optimal zu nutzen. Dazu gehört z.B. die sehr gute Datenbasis zur Effizienz von Prozessen und Ergebnissen, die wir im Zuge unserer Portfolioanalyse entwickelt haben. Wir agieren dabei aus unserer Stärke heraus und mit einem gesunden Selbstbewusstsein. Vor allem aber sind hier Engagement und Innovationsfreude der SWB und ihrer Mitarbeiter als unsere wichtigsten Ressourcen zu nennen. Das gilt gleichermaßen für unsere Tochtergesellschaft, deren Servicebetriebe gezielt zum technischen Kompetenzzentrum entwickelt werden.

Bleiben wir bei den Mitarbeitern: Wie wollen Sie im Wettbewerb um Fachkräfte bestehen?



Sven Glocker: Kurz gesagt, indem wir unsere Personalpolitik konsequent fortsetzen. Leistung ist für uns keine Einbahnstraße; Einsatz muss auch das Unternehmen zeigen. Dank flacher Hierarchien, interdisziplinärer Zusammenarbeit und Offenheit für abteilungsübergreifendes Denken bieten wir viel Spielraum in der Ausgestaltung der Berufstätigkeit. Unserer Ausbildung wurde soeben „Bestform“ bescheinigt (s. Seite 51), die wir auch im Anschluss mit individuellen Fort- und Weiterbildungsangeboten beweisen. Hinzu kommen interessante Karriereoptionen, zahlreiche Benefits, eine aktive Gesundheitsförderung und engagierte Unterstützung einer guten Work-Life-Balance. Und nicht zuletzt stellen wir unsere Attraktivität als Arbeitgeber regelmäßig auf den Prüfstand – auch im Vergleich mit anderen Unternehmen.

In Sachen Klimaschutz hat die SWB zunehmend innovative Projekte wie Fassadenbegrünung und Neubau in Holzbauweise lanciert. Bleibt es dabei?



Oliver Ahrweiler: Wir haben uns Klimaneutralität bis 2045 auf die Fahnen geschrieben. Auf dem Weg dorthin sind innovative Technologien selbstverständlich ein wichtiger Faktor; daher forcieren wir die Zusammenarbeit mit Wissenschaftlern und Experten aus der Praxis. Wir sind immer offen für neue Ansätze und Verfahren, die energetisch und/oder umwelttechnisch relevante Verbesserungen versprechen. Das überprüfen wir dann gern in der Praxis und verwenden die jeweilige Technologie bei erwiesenem Nutzen natürlich weiter. Nebenbei wird so auch deutlich, wie viel (mehr) mit angemessener Förderung erreichbar wäre.

Noch fehlt es aber daran. Kann der geforderte ökologische Umbau Ihre wirtschaftliche Stabilität gefährden?



Sven Glocker: Sicherlich nicht; eine solche Entwicklung würden wir frühzeitig erkennen und gezielt gegensteuern. Im Übrigen setzt jedes Bauprojekt ein tragfähiges Finanzierungskonzept voraus. Richtig ist aber, dass die zunehmend krisenhaften Rahmenbedingungen die Planungssicherheit der Wohnungswirtschaft künftig noch stärker beeinträchtigen werden. Und leider betrifft das besonders die Finanzierungs- und Investitionstätigkeit. Entsprechend dringend ist eine Optimierung der Förderlandschaften von Bund und Ländern geboten. Zudem werden uns Bündnisse wie die Initiative Wohnen.2050 weiterhelfen: Neben gemeinsamer Lobbyarbeit stehen sie u.a. für Know-how-Transfer, Synergien durch gemeinsame Projekte oder Standards. Mit der Beteiligung am 2021 gegründeten Gemeinschaftsunternehmen eMHergie haben wir uns zusätzlich effiziente Unterstützung für die Einbindung erneuerbarer Energien gesichert.

Bei Baumaßnahmen scheint es „nur“ noch um Klimaschutz zu gehen ...



Oliver Ahrweiler: Nicht bei der SWB. In Politik und Gesellschaft lässt sich diese Zuspitzung allerdings durchaus beobachten. Auch für uns ist ökologische Zukunftsfähigkeit natürlich ein zentrales Thema. Wir arbeiten konsequent an Energieeffizienz und erneuerbaren Energieträgern. Zugleich ist und bleibt es aber unsere Hauptaufgabe, für alle

Generationen, Einkommen und Lebensphasen bedarfsgerechte Wohnungsangebote zu entwickeln. Und dafür spielen Größen und Grundrisse, Barrierefreiheit, eine gute Infrastruktur und gelebte Gemeinschaft vor Ort sowie langfristige Bezahlbarkeit eine Rolle. All das gilt es unserer Ansicht nach ganzheitlich zu berücksichtigen, um dem Anspruch einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft gerecht zu werden.

Als kommunales Unternehmen tragen Sie auch soziale Verantwortung. Welche Schwerpunkte wollen Sie hier setzen?



Andreas Timmerkamp: Der erste ergibt sich direkt aus unserem Kerngeschäft: Wir wollen bezahlbaren Wohnraum bereitstellen – u.a. im Zuge von Neubaumaßnahmen im öffentlich geförderten Segment. Im Zusammenhang damit wird weiterhin die ganzheitliche Quartiersentwicklung im Fokus stehen. Hier übernehmen wir Verantwortung für Generationengerechtigkeit, indem wir Barrierefreiheit vorantreiben, zugleich aber auch Spielplätze vorhalten, Raum für Kinderbetreuung schaffen und Angebote für Familien entwickeln. Mit unseren Quartierspunkten unterstützen wir lebendige Nachbarschaften und fördern dabei vor allem Eigeninitiative und Engagement – wichtige Fundamente für schwierige Zeiten. Nicht zuletzt ist unser Sponsoring zu nennen, das wir künftig noch stärker auf Vereine als wichtige örtliche Anlaufstellen konzentrieren werden.

Was brauchen Sie in den nächsten Jahren, um die nachhaltige Entwicklung der SWB erfolgreich fortzusetzen?



Andreas Timmerkamp: Bei aller Dringlichkeit der vielfältigen Aufgaben dürfen wir nicht in Aktionismus verfallen. Entscheidend wird sein, dass wir Prioritäten setzen und diese gezielt und effektiv angehen. Dazu haben wir die Unternehmensstrategie SWB.2030 geschrieben und unser Nachhaltigkeitsmanagement weiter konkretisiert. Zugleich gilt es, gemeinsam mit Netzwerkpartnern besonders auf Ebene der Bundespolitik für bedarfsgerechte Förderprogramme zu plädieren. Und nicht zuletzt darf die Arbeit an der Zukunft des Wohnens nicht auf ökologische Anforderungen begrenzt werden; sie muss auch den Bedürfnissen der Menschen gerecht werden.

Entwicklungsstand in den vier Handlungsfeldern



Ökologie

Schwerpunkte

Fortschritt

Regenerative Energien



Aus der Planungsphase geht es nun in die Umsetzung: Fotovoltaikmaßnahmen, Mieterstrommodelle und erste Erdwärmeprojekte sind gestartet.

s. Seite 28

Rück- und Neubau



Aufgrund der unsicheren Preisentwicklung und der Förderpolitik des Bundes derzeit stagnierend und Planungen etwas verhaltener, aktuell aber sehr hohes Niveau

s. Seite 29

Energetische Modernisierung, Um- und Ausbau, Großmodernisierung



Wohnungsbestand wurde geclustert und energetische Weiterentwicklung auf Quartiersebene ist in Planung.

s. Seite 30

Schadstoffmanagement



Kontinuierliche Entwicklung im Rahmen der Hausbewirtschaftung

s. Seite 31





Ökonomie

Schwerpunkte

Fortschritt

Portfolio- und Investitionsmanagement



Aktuell Stagnation aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Planungsunsicherheit

s. Seite 38

Liquiditäts- und Finanzmanagement



Implementierung von WOWIFIN zur Unterstützung der Planung sowie Einführung alternativer Finanzierungsmodelle (z.B. Schuldscheindarlehen) in Planung

s. Seite 39

Automatisierung und Digitalisierung



Umsetzung digitaler Rechnungseingang, CTI-Telefonie, Umstellung der Sitzungssaaltechnik auf Videokonferenzsysteme, Erarbeitung digitaler Roadmap

s. Seite 40

Beteiligung an eMHergie GmbH



Die Gründung ist erfolgt, erste Projekte sind gestartet.

s. Seite 41



Mitarbeiter

Schwerpunkte

Fortschritt

Betriebliches Gesundheitsmanagement



Betriebskrankenkasse, Gemeinschaftsräume,
ausgewogenes Angebot an Snacks und Getränken

s. Seite 48

Flexible und individuelle Arbeitszeiten



Bereitstellung Kitaplätze, Betriebsvereinbarung
zum Thema mobiles Arbeiten in Planung

s. Seite 49

Aus-, Fort- und Weiterbildung



Intensivierung von Ausbildungspatenschaften,
Mitarbeiter-Förderprogramme in Arbeit

s. Seite 51





Soziales Engagement

Schwerpunkte

Fortschritt

Engagierte Mieterbetreuung



Durch Corona deutlich eingeschränkt, aber dank adäquater Reaktionen und kreativer Ideen bestmöglich fortgeführt

s. Seite 58

Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung



Unverändert; Beobachtung der Märkte im Einklang mit der Investitionspolitik

s. Seite 59

Ganzheitliche Quartiersentwicklung



Clustering der Quartiere (auch unter energetischen Gesichtspunkten), Definition zukünftiger Quartiere, Kooperationen zum Thema betreutes Wohnen in Planung

s. Seite 60

Partnerschaften und Sponsoring



Umsetzung eines neuen Sponsoringkonzepts, zunächst vor allem im Hinblick auf Sportsponsoringmaßnahmen in den Quartieren

s. Seite 61

Impressum

Herausgeber:

SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH
Bahnstraße 29
45468 Mülheim an der Ruhr

Gestaltung und Satz:

smply.gd GmbH, Essen

Druck:

druckpartner
Druck- und Medienhaus GmbH, Essen

Illustration:

Petra Dufkova

Visualisierung:

Atelier Bielewicz
johnsen +partner architekten
Druschke und Grosser Architektur

Fotografie:

PR-Fotografie Köhring
Marcus Düdler
VdW/Roland Baege
medl GmbH
MHKBG NRW 2021/A. Helber
Adobe Stock



bvdm.



