



Nachhaltigkeitsbericht



Mein Zuhause



Inhalt

Inhalt	03
1. Heute Verantwortung übernehmen für die Herausforderungen von morgen	04
1.1. Vorwort der Geschäftsführung	05
1.2. Vorwort des Vorsitzenden des Aufsichtsrates	06
1.3. Die SWB stellt sich vor	07
1.4. Langfristige Unternehmensziele	11
1.5. Verpflichtet zu nachhaltigem Handeln	13
1.6. Gut vernetzt	16
2. Unser wirtschaftliches Fundament	17
3. Wohnen 2.0 – die Zukunft des Wohnens	20
3.1. Wirtschaftlich bauen und modernisieren	23
3.2. Klima- und ressourcenschonendes Wohnen	26
3.3. Generationengerechtes und bezahlbares Wohnen	32
3.4. Die SWB als verlässlicher Wohnungsgeber und Dienstleister	39
3.5. Kommunikation und Informationstechnik	45
4. Integrierte Quartiersentwicklung	46
4.1. Zukunftsfähiges Wohnen im Quartier	49
4.2. Ein gutes Miteinander in stabilen Nachbarschaften	55
4.3. Die SWB unterstützt gesellschaftliches Engagement	60
5. Strategisches Personalmanagement	64
5.1. Personalentwicklung	66
5.2. Beruf, Familie und Gesundheit: wichtige Bausteine für zufriedene Mitarbeiter	69
6. Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse	71

1.

Heute Verantwortung übernehmen für die Herausforderungen von morgen



Vorwort der Geschäftsführung

1.1.

Nachhaltigkeit, ein häufig genutzter Begriff, ein großer Begriff, der nur unzureichend erahnen lässt, wie facettenreich die Übersetzung hierfür sein kann. Jede Branche und jedes Unternehmen besetzt den Begriff im Rahmen des jeweiligen Geschäftsfeldes anders, aber allen gemeinsam ist: Der Begriff steht für Sicherung der Zukunft. Aus der unternehmerischen Verantwortung und dem satzungsgemäßen Auftrag heraus hat sich die SWB bereits in der Vergangenheit erfolgreich diesem Grundsatz verschrieben. Erfolgreiche Geschäftsjahre und vielfältige Projekte liegen hinter uns.

Warum muss es dann neben den jährlichen Geschäftsberichten noch einen Nachhaltigkeitsbericht geben, und für wen ist dieser Bericht gedacht?

Es mag zunächst überraschen, aber der Bericht ist insbesondere auch für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter* gedacht, die durch ihr kompetentes und engagiertes Handeln den unternehmerischen, wirtschaftlichen und sozialen Erfolg sichern. Wir wollen uns bewusst machen, welche Vielfalt an erfolgreich umgesetzten Projekten und Veränderungen bei der SWB besteht, und diese Erkenntnisse nutzen, um hieraus Kraft für weitergehende Entwicklungen zu schöpfen. Die systematische quantitative und qualitative Berichterstattung richtet den Blick in die Zukunft und lässt frühzeitig durch interdisziplinäre und teamorientierte Arbeit im Hause SWB Antworten auf die Herausforderungen von morgen finden.

Darüber hinaus ist diese spezielle Form der Berichterstattung gleichermaßen interessant und zeitgemäß für unsere Kunden, unsere Gesellschafter und Aufsichtsgremien, für Geschäftspartner und Dienstleister, für die interessierte Öffentlichkeit und Medienvertreter sowie für unser vielfältiges Netzwerk aus den Bereichen Politik, Verwaltung und Wirtschaft.

Der Ihnen vorliegende erste Nachhaltigkeitsbericht hebt die Themenfelder hervor, die für uns als kommunales Wohnungsunternehmen besonders wichtig oder die für unsere Belegschaft und Kunden von besonderer Bedeutung sind. Der Übersichtlichkeit wegen nehmen wir keine differenzierte Berichterstattung für die Mutter- und Tochtergesellschaft vor. Für die weitere Berichterstattung, die zunächst alle zwei Jahre erfolgen soll, werden wir unser Reporting und unsere Kennzahlenvielfalt weiterentwickeln und fortschreiben. Aber schon jetzt entspricht dieser vorliegende Nachhaltigkeitsbericht den komplexen Anforderungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK).

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre dieses Nachhaltigkeitsberichtes. Wir laden Sie ein, einen tiefen Einblick zu nehmen und zu sehen, wie die SWB aus ihrem traditionsreichen Selbstverständnis heraus Nachhaltigkeit lebt, sich den Herausforderungen der Zukunft stellt und diese im Spannungsfeld zwischen Ökologie, Sozialem und Wirtschaftlichkeit meistert.

Ulf Lennermann
Geschäftsführer

Andreas Timmerkamp
Geschäftsführer

* Der Verzicht auf eine gleichzeitige Nennung der weiblichen und der männlichen Form im weiteren Verlauf erfolgt aus platztechnischen Gründen und zugunsten einer besseren Lesbarkeit.

1.2. Vorwort des Vorsitzenden des Aufsichtsrates

In meiner Funktion als Vorsitzender des Aufsichtsrates begleite ich die SWB nunmehr seit vielen Jahren. In dieser Zeit habe ich mich aber auch mit der Vergangenheit der Gesellschaft eingehend befasst. Das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Mülheim an der Ruhr setzte bereits in seinen frühesten Geschäftsjahren die Schwerpunkte der Tätigkeit – neben der Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung – im Bereich des „sozialen Miteinanders“ sowie der energetischen Modernisierungen, und dies unter Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze. Diesen Weg hat die SWB zu Beginn des 21. Jahrhunderts intensiviert und sich zu einem modernen Dienstleister rund um das Thema „Wohnen in Mülheim an der Ruhr“ entwickelt. So hat die SWB mittlerweile einen Großteil ihrer Wohnungsbestände zukunftsfähig modernisiert und bietet damit den dort lebenden Menschen ein angenehmes und bezahlbares Wohnen. Darüber hinaus versteht sich die SWB stets als verlässlicher Partner der Stadt Mülheim an der Ruhr und ist ein Beispiel dafür, dass gesellschaftlicher und sozialer Wandel nicht zur Ausgrenzung von Teilen der Bevölkerung führen muss. Dies alles hat die SWB erfolgreich geleistet, ohne den Begriff „Nachhaltigkeit“ bewusst zu nutzen.

Das Spektrum der Herausforderungen hat sich in den letzten Jahren deutlich ausgeweitet und an Komplexität gewonnen. Auf der Grundlage ihrer soliden und belastbaren wirtschaftlichen Basis tritt die SWB weiterhin an, sich den heutigen und zukünftigen gesellschaftlichen Herausforderungen zu stellen. Im Sinne einer zukunftsfähigen und verantwortungsvollen strategischen Ausrichtung hat die SWB dabei bereits erfolgreich unter Beweis gestellt, dass eine Ausgewogenheit im Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Sozialem hergestellt werden kann.

Diesen nicht immer einfachen Weg fortlaufend im Rahmen eines Nachhaltigkeitsberichtes zu beschreiben und transparent zu machen, begrüße ich als Aufsichtsratsvorsitzender sehr. Insoweit wünsche ich der SWB bei der Bewältigung der vielfältigen Herausforderungen auch weiterhin viel Erfolg.

Heiko Hendriks
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Die SWB stellt sich vor

1.3.

Knapp ein Jahr nach der Währungsreform (1949) begann man sich ernsthafte Gedanken über die Wohnungsnot zu machen. Wie war es zu schaffen, die ausgebombte Bevölkerung, aber auch die Flüchtlinge, die Vertriebenen und Heimkehrer, Umsiedler und Evakuierten mit Wohnungen zu versorgen? Es gab nur eine Lösung: Eine Gesellschaft musste gegründet werden.

Grundlage für die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung bildete das am 24. April 1950 verkündete erste Wohnungsbaugesetz. Es stellte endgültig die Weichen für den sozialen Wohnungsbau – auch in Mülheim an der Ruhr. Am 12. Juni 1951 war es schließlich in Mülheim so weit: Die gemeinnützige Gesellschaft Sozialer Wohnungsbau mbH wurde gegründet, um den sozialen Wohnungsbau in Mülheim endlich auf eine breite Basis zu stellen.

An dem Gründungskapital der SWB von 300.000 DM beteiligte sich die Stadt Mülheim mit 209.000 DM. Handwerksinnungen, öffentliche Versorgungsbetriebe und einige Industrieunternehmen zeichneten den Rest. Sie dokumentierten damit, dass ihnen der Wiederaufbau der Stadt und die Verbesserung der Lebensverhältnisse ihrer Einwohner besonders am Herzen lagen. In der Eintragung im Handelsregister am 25. Juni heißt es: „Die Gesellschaft errichtet und bewirtschaftet Kleinwohnungen in eigenem Namen. Sie kann auch die Errichtung von Kleinwohnungen und Siedlungen betreuen und fremde Kleinwohnungen verwalten. Die Gesellschaft darf nur die durch das Recht über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zugelassenen Geschäfte betreiben.“

Nachdem am 1. Januar 1990 vom Gesetzgeber die Gemeinnützigkeit für Wohnungsbaugesellschaften aufgehoben worden war, änderte sich der Firmenname von Sozialer Wohnungsbau gGmbH in SWB-Service- Wohnungsvermie-

tungs- und -baugesellschaft mbH. Als Gesellschafter treten der örtliche Energiedienstleister medl GmbH (50,1%) und die Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH (49,9%) auf. Der ursprüngliche Gesellschaftszweck, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen, wurde trotz Wegfalls der Gemeinnützigkeit beibehalten und im Unternehmensbild fest verankert.

Zur Erschließung weiterer Geschäftsfelder und aus steuerlichen Gründen wurde am 27. November 1992 die Tochtergesellschaft SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH (SWB DBF) gegründet. Mit dieser Neuorganisation wollte das Mutterunternehmen die Geschäftstätigkeit ausschließlich auf die Vermietung und Verpachtung beschränken, während die Tochtergesellschaft sämtliche anderen Geschäftsbereiche übernahm, fortführte und für Diversifikationen offenstand.

Die Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft erstreckt sich aktuell operativ auf den Servicebetrieb mit seinen Gewerken Garten- und Landschaftsbau, Sanitär und Heizung sowie Elektroinstallation und Treppenhaussanierungen. Darüber hinaus ist sie in den Bereichen Hausbewirtschaftung und Bewirtschaftungsbetreuung tätig.

Die Tochtergesellschaft erbringt, mit Ausnahme der Bewirtschaftung ihres eigenen Bestandes, ihre Leistungen ausschließlich für die Muttergesellschaft und zu Wettbewerbspreisen.

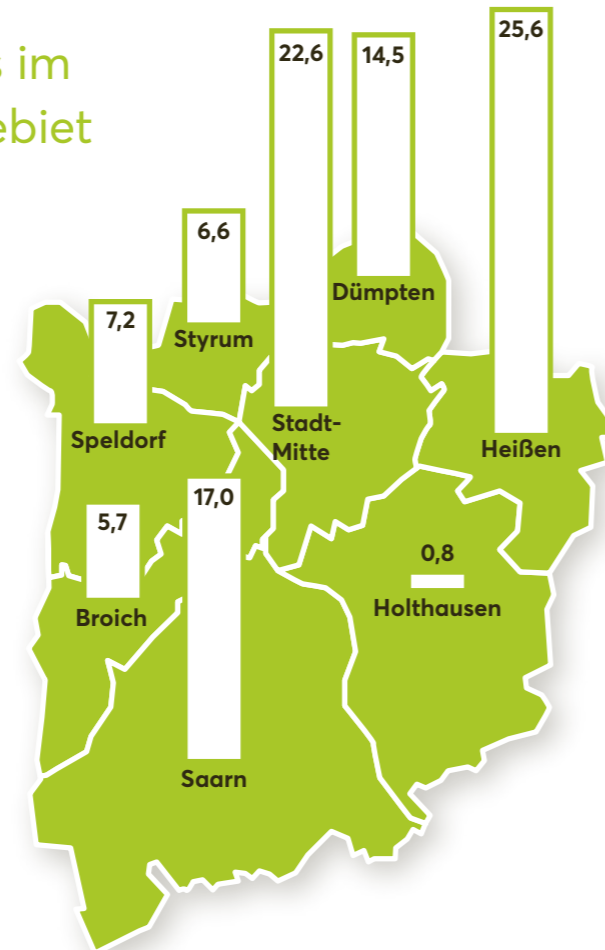
Im Rahmen des bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages führt die SWB DBF ihre jeweils erzielten Jahresüberschüsse steuerfrei an die Muttergesellschaft ab.

Die SWB auf einen Blick

Bilanzsumme	367,9 Mio. €
Anlagevermögen	344,8 Mio. €
Gezeichnetes Kapital	4,7 Mio. €
Eigenkapital gesamt	52,0 Mio. €
Umsatzerlöse	60,9 Mio. €
Instandhaltung	10,2 Mio. €
Modernisierung/Um- und Ausbau/Neubau	8,1 Mio. €
Jahresüberschuss	2,1 Mio. €
Wohnungsbestand	8.479 WE
Gewerbeeinheiten	175 GE
Garagen/Stellplätze	3.549
Mitarbeiter zum 31.12.2016	143

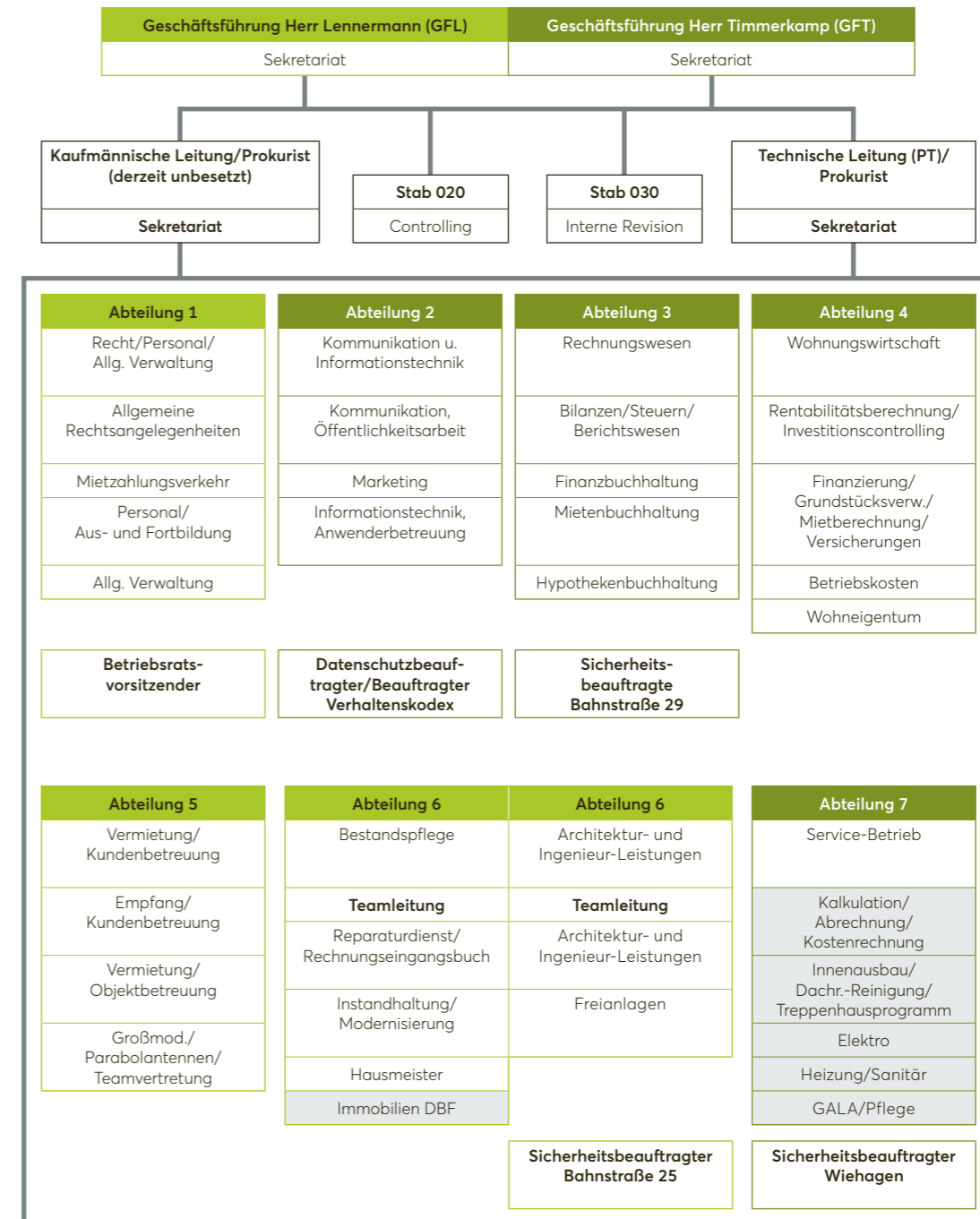
Lage des Bestands im Mülheimer Stadtgebiet

Anteil WE in %



Organisationsübersicht

Stand: 15.07.2017



Geschäftsbereiche: GFL ■ GFT ■

SWB-Service-, Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH □

SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH □

Insgesamt beschäftigen wir 143 Mitarbeiter. Geschäftsführer der Gesellschaft sowie der Tochtergesellschaft sind Ulf Lennermann und Andreas Timmerkamp. Zwölf unserer Mitarbei-

ter arbeiten in Teilzeit, nahezu die Hälfte nimmt regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsprogrammen teil und acht unserer Mitarbeiter befinden sich in der Berufsausbildung.

Personalstruktur mit Profil

Beschäftigte	143
Geschäftsführer	2*
Anteil Frauen in Führungspositionen (bis Teamleitung)	50 %
Anteil weibliche Beschäftigte	40 %
Anteil Beschäftigte mit Behinderung	4,52 %
Durchschnittsalter der Beschäftigten	45,19 Jahre
Jünger als 30 Jahre	16,13 %
Zwischen 30 und 40 Jahren	21,29 %
Zwischen 40 und 50 Jahren	29,03 %
50 Jahre und älter	33,55 %
Betriebszugehörigkeit (Durchschnitt)	11,2 Jahre
Beschäftigte in Teilzeit	12
Auszubildende	8
Abwesenheitsquote	7,96 %

*(per 15.07.2017)

Langfristige Unternehmensziele

1.4.

Nachhaltiges Wirtschaften in sozialer, ökologischer und ökonomischer Dimension sowie gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln sind die Messgrößen für den Erfolg der SWB. Um unserem Unternehmenszweck – der sozialverträglichen und zugleich qualitativ hochwertigen Versorgung der Mülheimer Bevölkerung mit Wohnraum – jetzt und in Zukunft gerecht

zu werden, verfolgen wir eine Reihe von nachhaltigen Leitsätzen, welche die künftige Ausrichtung der SWB anhand von Strategiezielen verdeutlichen. Diese Ziele sind im Wertekontext der Mittelfristplanung verankert und führen den bisherigen Weg der Gesellschaft in konsequenter Weise fort.

Strategische Unternehmensziele der SWB



Den Unternehmenswert nachhaltig erhöhen

Die SWB begreift den wirtschaftlich nachhaltigen Unternehmenserfolg als Grundlage für das ökologische und soziale Engagement der Gesellschaft und setzt dazu die wirtschaftlichen Parameter für die kommenden fünf Jahre fest. Durch die Konzentration auf unser Kerngeschäft schaffen wir die wirtschaftliche Grundlage für ein sozial orientiertes und ressourcenschonendes Handeln.

Dem demografischen Wandel begegnen

Gemeinsames Leben und Wohnen in einem lebenswerten und integrativen Umfeld zu bezahlbaren Mieten ermöglichen – das ist der Anspruch, mit dem sich die SWB für ein attraktives Mülheim an der Ruhr einsetzt. Vor diesem Hintergrund entwickeln wir integrierte Quartierskonzepte zur Sicherung generationengerechten und bezahlbaren Wohnens. Außerhalb unseres Kerngeschäfts verstehen wir uns als Initiator für eine Kooperations- und Beteiligungskultur, um quartiersnah eine Akteurslandschaft mit vielfältigen und anforderungsgerechten Beratungs- und Begleitungsangeboten abbilden zu können.

Ökologie stärken

Die SWB will auch weiterhin einen Beitrag zu den ehrgeizigen Klimaschutzziele leisten. Dabei haben wir nicht nur energetische Modernisierungsmaßnahmen und Neubauprojekte im Blick, sondern nehmen auch Themenfelder rund um Mobilität und Digitalisierung auf, um wertvolle Ressourcen zu schonen.

Auf nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung setzen

Leben braucht mehr als Wohnen. Die jetzigen und künftigen Herausforderungen der Gesellschaft führen uns vor Augen, dass wir uns inten-

siv mit den baulichen Anforderungen auseinandersetzen müssen, um ein zukunftsfähiges und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot vorzuhalten. Aber neben der „Investition in Steine“ setzt die SWB verstärkt auf integrierte Quartiersentwicklungskonzepte, die neben der baulichen Entwicklung durch Modernisierung und Ersatzneubau insbesondere das Quartiersumfeld und den Menschen in den Mittelpunkt stellen.

Mehr Service rund ums Wohnen

Die SWB unternimmt große Anstrengungen, um als Dienstleister für unsere Mieter immer besser zu werden. Wir sind nah an unseren Beständen und unseren Mietern, um so schnittstellenarm, schnell und verbindlich agieren zu können. Dazu passen wir unsere interne Organisation fortlaufend an. Mit unseren Kundenbetreuern, den ortsansässigen Hausmeistern und unserem Reparaturbetrieb sind wir gut aufgestellt. Außerhalb unseres Kerngeschäftes suchen wir über Kooperations- oder Netzwerkpartner Akteure, die professionelle Beratungs- oder Unterstützungsleistungen anbieten.

Zuverlässiger Partner für Mülheim an der Ruhr sein

Wir stehen für attraktives Wohnen zu fairen Preisen und investieren nachhaltig in infrastrukturelle Einrichtungen, wie etwa Kitas, Begegnungsstätten für Senioren, Einrichtungen mit sozialen Dienstleistungsangeboten oder Gastronomie. Dabei sehen wir uns in der Rolle des Mittlers, Koordinators und Initiators nachhaltigen Engagements im Quartier und sind sensibilisiert für die gesellschaftlichen Herausforderungen in unserer Stadt. Zudem sind wir für viele ortsansässige Unternehmen ein wichtiger Auftraggeber, sind damit ein Förderer der lokalen Wirtschaft und unterstützen Sport, Kultur und Soziales.

Verpflichtet zu nachhaltigem Handeln

1.5.

Mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht möchten wir unser langjährig gewachsenes Verantwortungsgefühl für eine nachhaltige Ausrichtung unserer Unternehmenspolitik zum Ausdruck bringen. Gelebte Nachhaltigkeit im Dreiklang aus Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung prägt das strategische Handeln der SWB bereits seit Jahrzehnten. Dabei richten wir den Blick nicht nur auf einzelne Gebäude oder Wohnungen. Gelebte Nachhaltigkeit ist für uns ein Unternehmenskonzept in Bezug auf und in Abhängigkeit von der Stadtentwicklung. Unsere Entscheidungen bewegen sich immer auch im Spannungsfeld von sozialen, ökologischen und kulturellen Ansprüchen an den Wohnungsbau und betriebswirtschaftlicher Rentabilität.

Unsere nachhaltige Ausrichtung spiegelt sich im Unternehmenszweck und unseren langfristigen Unternehmenszielen wider. Die Werte und das moralische Verständnis des Unternehmens haben wir in unseren strategischen Leitsätzen und seit 2014 in einem Verhaltenskodex festgehalten. Darüber hinaus bekennen wir uns mit einer freiwilligen Selbstverpflichtung zu dem Public Corporate Governance Kodex der Stadt Mülheim an der Ruhr. In diesem Regelwerk sind einheitliche Transparenz und Kontrolle für die städtischen Beteiligungsgesellschaften zusammengefasst. Der Begriff der Public Corporate Governance wird hierbei als Maßstab guter Unternehmensführung verstanden.

Die SWB legt für das Geschäftsjahr 2016 erstmals eine Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) vor. Damit möchten wir unserem Selbstverständnis als nachhaltig agierendes Unternehmen zusätzlich

Ausdruck verleihen. Zur internen Steuerung und strategischen Planung schaffen wir uns damit einen Vergleichsrahmen für die Berichterstattung zu nichtfinanziellen Aktivitäten.

Somit verpflichten wir uns auch über die gesetzlichen Auflagen hinaus zu freiwillig auferlegten Maßstäben für eine nachhaltige Unternehmensführung.



Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) bietet einen Vergleichsrahmen für die Berichterstattung zu nichtfinanziellen Leistungen und kann von Unternehmen oder Organisationen jeder Größe und Rechtsform angewendet werden. Der Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) betreut den Nachhaltigkeitskodex und verfolgt dabei das Ziel, den Nachhaltigkeitsgedanken in Gesellschaft und Wirtschaft voranzubringen und die Nachhaltigkeitsleistungen von Unternehmen transparent und vergleichbar zu machen.

In 20 Kriterien können Unternehmen über ihre wesentlichen Aktivitäten zur ökologischen, sozialen und ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit berichten. Quantifizierbare Leistungsindikatoren unterstützen diese Informationen und erhöhen die Vergleichbarkeit von Entsprechenserklärungen.

Interne Nachhaltigkeitsorganisation

Erfolg stellt sich selten zufällig ein – er ist das Ergebnis vieler unterschiedlicher Disziplinen innerhalb unseres Unternehmens, die ihren jeweils eigenen Beitrag leisten. Und er lässt sich planen. Deshalb überführen wir die wertbildenden Parameter mindestens jährlich unter Einbindung der Fachbereiche in die sog. Mittelfristplanung. Ein ständiger Abgleich von Planzahlen und Istwerten ist dabei unverzichtbar, um Fehlentwicklungen frühzeitig erkennen und abwenden zu können.

Wir kennen unsere Wohnungsbestände sehr genau und legen großen Wert darauf, das vorhandene Wissen um Stärken und Schwächen, Risiken und Chancen aus den kaufmännischen und technischen Disziplinen zusammenzutragen und zu verdichten. Daraus entwickeln wir eine Perspektive für die Zukunft, um im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten u.a. die richtigen Prioritäten für die Bestands- bzw. Quartiersentwicklung zu setzen.

Eine unverzichtbare Grundlage erfolgreichen Handelns sind aber auch verlässliche Strukturen und Regeln. Ein Unternehmen braucht klare Ablauforganisationen mit definierten Schnittstellen und Kompetenzen. Diese Festlegungen sind aber niemals statisch, sondern immer wieder zu überprüfen und nach Bedarf anzupassen, damit dauerhaft effizient und mit hoher Qualität gearbeitet werden kann.

Compliance

Zum Jahresende 2014 wurde zwischen der Geschäftsführung und dem Betriebsrat, in Umsetzung eines Aufsichtsratsbeschlusses, eine Betriebsvereinbarung über den Verhaltenskodex für Mitarbeiter von städtischen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen. Dieser „code of conduct“ dient im Wesentlichen dem Schutz unserer Mitarbeiter vor Vorteilsannahme und -gewährung. Damit beugen wir Situationen vor, welche die Integrität unseres Unternehmens infrage stellen könnten. Die vereinbarten Richtlinien haben wir transparent in einer Compliance-Richtlinie festgehalten, die jedem Mitarbeiter als Leitfaden im täglichen Umgang mit Kollegen, Kunden und Partnern dient. Zur Überwachung der Einhaltung dieser Richtlinien wurde ein interner Compliance-Beauftragter bestimmt, welcher den Mitarbeitern hilft, die Regelkonformität ihres Handelns zu reflektieren. Über Veranstaltungen sensibilisieren wir die Belegschaft und Führungskräfte für den Umgang mit gesetzlichen, ethischen und moralischen Werten und verhindern so präventiv Regelverstöße.

Für den seltenen Fall, dass Hinweise zu eventuellen Verhaltensverstößen vorliegen, kooperieren wir mit einer spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei, die als externer Berater die notwendige Neutralität und Verschwiegenheit wahrt.

Für Chancen und Risiken sensibilisiert

Das nach „IFC-Ebert“ zertifizierte Risikomanagement der SWB ist essenzieller Bestandteil der Unternehmensführung und damit auch eine kontinuierliche Führungs- und Managementaufgabe. Als Instrument für den Umgang mit Chancen und Risiken dient es der nachhaltigen Sicherung des Unternehmenserfolges und als Grundlage für die mittel- bis langfristige Unternehmensplanung. Das Risikomanagement ist ein „lebendiges“ System, das neben funktionalen und IT-gestützten Logiken von fortlaufender Sensibilisierung und offener Kommunikation lebt. Daher legen wir besonderen Wert auf klare und eindeutige Verantwortlichkeiten für die Risikobewertung und -überwachung, um frühzeitig zielgerichtete Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Der Risikokatalog verfügt über ein praktikables Analyse- und Bewertungssystem und sichert Aufbau, Strukturen und Umsetzung der notwendigen Instrumente zur Abbildung eines zeitgemäßen und transparenten strategischen Risikomanagements.

Die Interne Revision (IR) unterstützt die Geschäftsführung durch unabhängige und objektive Prüfungs- und Beratungsleistungen in ihrer Kontroll-, Steuer- und Lenkungsfunktion. Durch

Voll- oder Teilprüfungen wird festgestellt, inwiefern die Zielvorgaben der Geschäftsführung unter Beachtung der Grundsätze der Ordnungsmäßigkeit, Rechtmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit umgesetzt werden. Dabei kann es sich sowohl um qualitative als auch um quantitative Ziele handeln, deren Festlegung, Messung und Steuerung nach unterschiedlicher Methodik verlangt. Im Rahmen des aktiven Controllings werden Soll-/Ist-Abweichungen transparent gemacht, analysiert und mit den jeweiligen Fachabteilungen Gegensteuerungsmaßnahmen erarbeitet und umgesetzt. Qualitative Ziele werden – soweit möglich und zweckmäßig – über Kennzahlen formuliert, fortlaufend gemessen oder über alternative Qualitätsmessungen verfolgt.

Diese Prüfungen werden sowohl bei der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH als auch bei ihrer Tochtergesellschaft, der SWB-Dienstleistungs-, Bau-träger- und Finanzservicegesellschaft mbH, durchgeführt.

1.6. Gut vernetzt

Die SWB ist Mitglied in einer Vielzahl von landesweiten Branchenverbänden und Arbeitskreisen. Dieses große Netzwerk bietet viele interessante Plattformen zum Austausch und Transfer von Wissen. Die branchenweite strategische Zusammenarbeit ermöglicht es, von dem wertvollen Erfahrungsschatz anderer „Mitstreiter“ zu profitieren. Nahezu alle Abteilungen

des Unternehmens sind in diversen Arbeitskreisen oder -gruppen des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) oder der Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet (WIR-Gruppe) aktiv, in einigen hat die SWB den Vorsitz.

Mitgliedschaften SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH

- ▷ Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- ▷ Förderverein für die Aus- und Fortbildung im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) e.V.
- ▷ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- ▷ Industrie- und Handelskammer (IHK) Essen
- ▷ Rheinische Zusatzversorgungskasse
- ▷ Unfallkasse Nordrhein-Westfalen
- ▷ VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen
- ▷ Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V.
- ▷ WIR – Wohnen im Revier e.V.

Mitgliedschaften SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH

- ▷ Energiegemeinschaft Essen/Mülheim e.V.
- ▷ Kreishandwerkerschaft-Elektro Innung Mülheim an der Ruhr
- ▷ Handwerkskammer Düsseldorf
- ▷ Industrie- und Handelskammer (IHK) Essen
- ▷ Kreishandwerkerschaft-Sanitär- u. Heizungstechnik-Innung Mülheim an der Ruhr
- ▷ Kreishandwerkerschaft Mülheim an der Ruhr
- ▷ Rheinische Zusatzversorgungskasse
- ▷ Unfallkasse Nordrhein-Westfalen



Ein wirtschaftlich nachhaltiger Erfolg ist die Basis für ökologisches und soziales Engagement: Mit dieser Grundhaltung definiert die SWB die wirtschaftlichen Parameter für die kommenden fünf Jahre. Durch konsequente Konzentration auf unser Kerngeschäft schaffen wir die Voraussetzungen dafür, dauerhaft sozial orientiert und ressourcenschonend handeln zu können.

Das Jahresergebnis 2016 und auch die Entwicklung innerhalb der vergangenen vier Jahre sind ein Spiegelbild der konsequenten Fortführung der unternehmensstrategischen Ausrichtung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 60.866 T€ und konnten gegenüber dem Jahr 2013 um 5,5% gesteigert werden.

Die marktbedingte Leerstandsquote ist im Jahresdurchschnitt auf 0,9% zurückgegangen. Diese positive Entwicklung verdanken wir vor allem einem verbesserten internen Vermietungsmanagement und der weiter ansteigenden Nachfrage nach bezahlbarem und lebenswertem Wohnraum in Mülheim an der Ruhr. Ebenso ist es ein Zeichen für die gestiegene Mieterzufriedenheit. So konnte auch die Fluktuationsquote im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte auf 11,3% gesenkt werden. Für die kommenden Jahre setzen wir uns als Zielmarke, die marktbedingte Leerstandsquote noch weiter zu reduzieren.

Die SWB investiert jedes Jahr in großem Umfang in die Pflege der Bestände und erhält deren Wert durch rechtzeitige Erneuerung und Instandsetzung. Die Investitionen zum Erhalt der SWB-Bestände befinden sich aktuell auf einem Niveau von rd. 18 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche und sollen sich in den nächsten fünf Jahren auch weiterhin auf diesem hohen Niveau bewegen. Die nach wie vor günstigen Kapitalmarktmittel sowie die vom Bund aufgelegten KfW-Programme, ergänzt um die Programme des Landes Nordrhein-Westfalen für öffentlich

geförderten Wohnraum, bieten den idealen Rahmen, um die Wohnungsbestände der Gesellschaft energetisch zu modernisieren, Einzelmodernisierungen durchzuführen und Um- und Ausbauten vorzunehmen. Der Rückbau von langfristig nicht marktfähigem Wohnraum und die Schaffung von modernen, zukunftsfähigen Ersatzneubauten werden in den kommenden Jahren immer mehr Raum in unserer Investitionstätigkeit einnehmen.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.068 T€ erzielt und damit das Vorjahresergebnis deutlich übertroffen. Für die Zukunft strebt die SWB auch weiterhin eine nachhaltige Stabilisierung der Jahresüberschüsse bei weiter steigenden Instandhaltungsinvestitionen an. Dazu planen wir eine moderate Erhöhung der Nettosollmieten um durchschnittlich 1,8% bis 2,2%. Ebenfalls zur Stabilisierung der Jahresüberschüsse beabsichtigen wir eine Reduzierung der aktuellen Zinsbelastungsquote von 24,9% auf 15% bis 20%. Zum Erhalt der notwendigen Investitionsflexibilität zu günstigen Konditionen rechnen wir auch weiterhin mit der Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals, wobei wir die Eigenkapitalquote weiter erhöhen wollen.

Angesichts des künftigen Finanzierungsbedarfs wird die SWB die Grundbücher des Gebäudebestandes optimieren und damit frei verfügbare Beleihungswerte steigern. Im Vordergrund stehen langfristige Darlehensvereinbarungen möglichst als Volltilger, um Schwankungen am Kapitalmarkt und damit verbundene Zinsanpassungsrisiken auszuschließen. Das derzeit niedrige Zinsniveau wird mithilfe von Forward-Vereinbarungen gesichert. Ergänzend werden Bausparverträge und -darlehen eingesetzt, deren Konditionen über den gesamten Finanzierungszeitraum feststehen.

Der SWB ist es ein besonderes Anliegen, wirtschaftlich erfolgreich zu handeln und zugleich ein faires Mietenniveau zu gewährleisten. Dazu werden wir weiterhin nachrangige öffentliche Förderdarlehen in Anspruch nehmen. Die

Durchschnittsmiete im Wohnungsbestand beläuft sich derzeit auf 5,41 €/m². Sie ist in den letzten beiden Jahren nur um 1,9% jährlich gestiegen.

Wirtschaftliche Kennzahlen des Geschäftsjahres

Gesamtkapitalrentabilität	3,3 %
Eigenmittelrentabilität	4 %
Umsatzerlöse aus Vermietung	5,90 €/m ² mtl.
Erlösschmälerungsquote	3,2 %
EBITDA-FK-Verhältnis	7,8 %
Eigenmittelquote	14,2 %
Durchschnittsmiete im Bestand	5,41 €/m ² mtl.

Forderungsmanagement

Das Forderungsmanagement ist ein wichtiger Baustein für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der SWB. Aus diesem Grunde verfolgen wir bereits seit mehr als zehn Jahren ein klares Regelwerk bei der Forderung von Mietrückständen. Auch im Sinne unserer Mieter schaffen wir die Voraussetzungen für fristgerechte Ratenzahlungen, machen aber im gleichen

Zug deutlich, welche Konsequenzen bei Nichteinhaltung von Richtlinien zu erwarten sind. Sofern unsere Mieter von Bonitätsproblemen betroffen sind, bieten wir Beratungs- und Hilfsangebote. Dies umfasst beispielsweise eine Unterstützung bei der Vervollständigung von Anträgen, die der Stadtverwaltung vorgelegt werden müssen.

Fristlose Kündigungen im Berichtsjahr	290
Entwicklung der fristlosen Kündigungen in den letzten fünf Jahren	./23 %
Räumungen	26
Mahnbescheide/Vollstreckungsbescheide	380

3.

Wohnen 2.0 – die **Zukunft** des Wohnens



Das eigene Zuhause ist für die Bevölkerung ein wichtiges Grundbedürfnis und spielt eine zentrale Rolle für die Lebensqualität. Über Jahrhunderte und verschiedene Völker und Kulturen hinweg haben sich – als Resultat von sich verändernden klimatischen Gegebenheiten, nutzungsspezifischen Anforderungen und unterschiedlichen Modellen des gesellschaftlichen Zusammenlebens – vielseitige Formen des Wohnens herausgebildet. Auch die heutigen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen prägen das Wohnen der Zukunft in einem Maße, das nicht unbeachtet bleiben darf.

Wir beobachten bereits seit Längerem die demografischen und soziostrukturellen Veränderungen unserer Mieter: Einkommensungleichheiten weiten sich aus, die Zahl der Transferleistungsbezieher steigt stetig an, und damit wird auch die Gruppe mit Marktzugangsproblemen immer größer. Bei Mietern mit finanzieller Unabhängigkeit hingegen steigen die Ansprüche an die Qualität und Größe von Wohnraum. Ebenso erkennen wir insbesondere bei älteren Menschen eine fortschreitende Singularisierung der Haushalte, die eng mit der Forderung nach digitalen Lösungen als Wohn- und Lebenshilfe verknüpft ist. Nicht zuletzt wirken sich auch Wanderungsbewegungen und eine erhöhte Mobilität auf die Wohnbedürfnisse aus.

Die demografische Entwicklung und die veränderte Lage auf den Wohnungsmärkten fordern nicht nur von der kommunalen Wohnungspolitik neue Schwerpunkte und Inhalte. Auch wir als kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Mülheim an der Ruhr nehmen uns der

baulichen, energetischen und wohnungsmarktspezifischen Herausforderungen an, sind uns aber gleichzeitig auch bewusst, dass nicht alle Fehlentwicklungen oder Probleme des gesellschaftlichen Wandels – insbesondere im sozialen Bereich – von uns gesteuert oder abgewendet werden können. Doch unser Selbstverständnis steht auch dafür, an genau den Baustellen anzusetzen, die im Rahmen des Machbaren und Möglichen liegen. Mit konstruktiven Strategien und Maßnahmen möchten wir einen Beitrag leisten, die negativen Auswirkungen für Stadt, Bürger und Gesellschaft zumindest teilweise zu dämpfen. Und überall dort, wo wir uns außerhalb unseres Kerngeschäftes bewegen, laden wir als Impulsgeber und Koordinator externe Akteure gerne ein, im Sinne einer gelebten Vernetzungs- und Beteiligungskultur zielführende Akzente zu setzen.

Wir beschäftigen uns frühzeitig, umfassend und nachhaltig mit den Themen des Wandels und stimmen unsere strategische Ausrichtung kontinuierlich auf die aktuellen Entwicklungen ab. So sind eine nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung, das generationengerechte Wohnen für die soziale und demografische Vielfalt von Menschen sowie Klimaschutz und Service integrative Bestandteile der Unternehmensstrategie. Im Rahmen unserer strategischen Ausrichtung sehen wir uns für die Zukunft gut gerüstet. Gleichzeitig bestärkt uns auch eine stabile Ertrags- und Finanzlage darin, unser Engagement weiter auszubauen. Für zukunftsfähiges Wohnen in attraktiven Wohnquartieren, die auch die nächsten 40 Jahre überdauern.

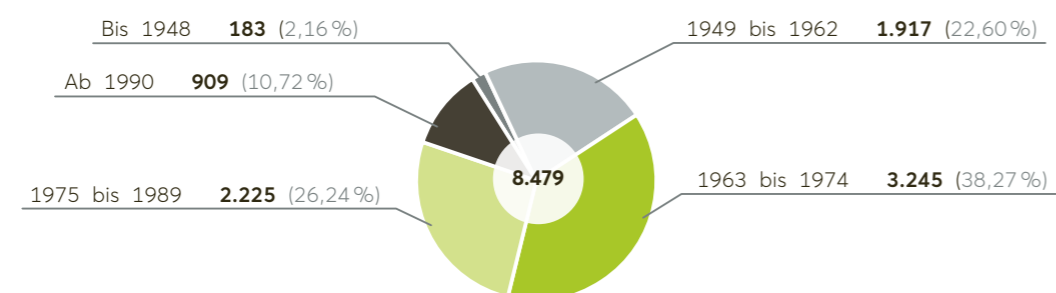
Unser Bestand

Heute erwarten die unterschiedlichsten Zielgruppen passgenauen Wohnraum mit individuellem Zuschnitt, zeitgemäßer, funktionaler und moderner Ausstattung bei einer dauerhaft tragbaren Mietbelastung. Neben der eigentlichen Wohnung entscheiden aber auch Umweltaspekte und generationenübergreifende Rahmenbedingungen darüber, ob sich Menschen in „ihren vier Wänden“ wohlfühlen. Wir haben den Anspruch, dazu nach Kräften beizutragen – u.a. durch energetische Quartiersentwicklungen, Um- und Ausbaumaßnahmen, Modernisierungen und nach Bedarf auch Neubau. Dabei leben wir einen aktiven Ressourcenschutz: Wir investieren bereits seit etlichen Jahren gezielt und kontinuierlich in die Optimierung der Energiebilanz unserer Immobilien. So unterstützen wir die kommunalen Klimaschutzziele, fördern eine intakte Umwelt und schaffen ganz nebenbei die Grundlage für deutlich geringere Heizkosten.

1.157 Häuser und 8.479 eigene Mietwohnungen bewirtschaftet die SWB zum Jahresende 2016 und hält damit einen Marktanteil von rd. 9%. Die monatliche Durchschnittsmiete im Bestand liegt mit 5,41 €/m² im Schnitt rd. 17% unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmiete in Mülheim an der Ruhr.

Häuser	1.157
Wohnungen	8.479
Gewerbeeinheiten	175
Garagen/Stellplätze	3.549
Wohn-/Nutzfläche	589.065 m ²
Modernisierungsintensität	14,21 €/m ² jährl.
Instandhaltungsintensität	17,79 €/m ² jährl.
Durchschnittsmiete im Bestand	5,41 €/m ² mtl.
Leer stehende Wohnungen	139
Gesamtleerstandsquote	1,6 %
Auszüge	964
Fluktuationsquote	11,3 %
Wiedervermietungen	977
Wiedervermietungsquote	11,5 %

Altersstruktur des Wohnungsbestandes



Wirtschaftlich bauen und modernisieren

Die Herausforderung

Nirgends wird das Spannungsfeld zwischen ökologischen Belangen und ökonomischer Umsetzbarkeit so deutlich wie im Bereich des nachhaltigen Bauens und Modernisierens. Hier erfahren wir in unserer täglichen Praxis, was es heißt, zugleich bezahlbaren und kostendeckenden, aber auch ressourcenschonenden und energieeffizienten Wohnraum zu schaffen.

Im Bereich des Neubaus erstellen wir mit Weitsicht barrierefreien und zukunftsfähigen, aber auch investitionskostenintensiven Wohnraum. Denn trotz der Dynamik am Wohnungsmarkt und einem günstigen Zinsumfeld sind die Bedingungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnen nicht ideal. Die Rede ist von fehlendem oder zu teurem Bauland, hohen Baustandards, Normen und energetischen Vorgaben, steigenden Energiepreisen und Veränderungen auf dem Kapitalmarkt, die sich mitunter negativ auf das Neubauklima auswirken können. Das Ziel des bezahlbaren Wohnens ist dabei latent gefährdet – und das ungeachtet der erfreulichen Kapitalmarktsituation sowie der attraktiven Wohnungs- und Städtebaufördermittel.

Im Bereich der energetischen Bestandsmodernisierung stellen wir fest, dass der Grenznutzen für die Mieter zunehmend geringer wird. Das meint konkret: Die auf der Grundlage hoher Baukosten entsprechend hohe Modernisierungsumlage kann durch faktische Energiekosteneinsparung des Mieters nicht vollständig kompensiert werden. Dieser Fehlanreiz ist aus Sicht der SWB nicht förderlich für die Klimaschutzbemühungen. Auch bei einer sozial verträglichen Absenkung der Modernisierungs-

umlage unterhalb von 11% können wir diesen Effekt nicht ausschließen. Und damit verbleibt eine finanzielle Belastung, die auch unter Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln nicht immer vollständig ausgeglichen werden kann.

Noch schwieriger stellt sich die Situation bei preisgebundenen Wohnungen dar. Bei einer Bewilligungsmiete von aktuell 5,25 €/m²/Monat sind energetische Modernisierungsmaßnahmen nur sehr schwer wirtschaftlich darstellbar. Dies gilt insbesondere für Gebäude der frühen 1950er Jahre, die nach den Vorgaben der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 umfassend unter Inanspruchnahme öffentlicher Landes- und Bundesmittel modernisiert wurden.

Unser Ansatz

Wir stellen uns dieser Herausforderung. Durch eine professionelle Planung, Bauvorbereitung und -durchführung in Verbindung mit einer intelligenten Nutzung der Kapital- und Förderkulisse können wir derzeit wirtschaftliche Projekte abbilden, ohne die Anforderung des bezahlbaren Wohnens aufgeben zu müssen.

Die SWB investiert jedes Jahr erhebliche Mittel in die Bestandspflege und erhält durch rechtzeitige Erneuerung und Instandsetzung die Werte ihrer Bestände. Nach Millioneninvestitionen in den vergangenen Jahren in vornehmlich energetische Modernisierungen werden wir in 2017 zunächst 12,5 Mio. € in energetische Sanierungsmaßnahmen, Um- und Ausbaumaßnahmen, Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel, aber – erstmals nach über 15 Jahren – auch in Neubaumaßnahmen investieren.

Perspektivisch planen wir für die nächsten fünf Jahre insgesamt sogar mit Investitionen von rd. 75 Mio. € in nachhaltige Quartiersentwicklungsmaßnahmen und zusätzlich Instandhaltungsinvestitionen von rd. 50 Mio. €. Damit sind wir in der Lage, den vielfältigen Anforderungen der Zukunft gerecht zu werden und unseren Bestand strategisch zu entwickeln.

Im Rahmen unseres Portfoliomanagements analysieren wir unsere Objekte regelmäßig hinsichtlich des technischen Bauzustandes, der Bewirtschaftungsergebnisse, der Belegungsstrukturen, der örtlichen Marktgegebenheiten sowie jetziger und künftig zu erwartender sozioökonomischer und -demografischer Entwicklungen. Auf Basis von technischen Machbarkeitsstudien in Verbindung mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden Maßnahmen der Instandhaltung, Neubauten, Um- und Ausbauten sowie energetische Sanierungen und Großmodernisierungen geplant und finden Eingang in den mittel- und langfristigen Investitionsplan, der Bestandteil unserer gesamten strategischen Unternehmensplanung ist.

Projekte der Bestandsentwicklung

Die SWB hat im Berichtsjahr insgesamt 18.212 T€ in die Instandhaltung, den Um- und Ausbau sowie die Modernisierung ihrer Bestände investiert. Dies entspricht einer Instandhaltungsintensität von rd. 18 €/m² bzw. einer Modernisierungsintensität von über 14 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche jährlich.

Frintroper Straße 6–16, 13–15

Mehrjährige Um- und Ausbaumaßnahme von insgesamt 4 Doppelhäusern mit 32 Wohnungen zu 24 attraktiven Wohnungen auf Neubausstandard; Gesamtinvestition: 2.990 T€.

Investitionsvolumen

- ▷ in 2016: 0,6 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Kapitalmarktmittel
- ▷ Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Durchgeführte Maßnahmen

- ▷ Neubaustandard hinsichtlich Energieeffizienz, Technik und Komfort
- ▷ familienfreundliche 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung pro Haushälfte durch Zusammenlegung von Wohnungen
- ▷ Änderung der Grundrisse
- ▷ Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- ▷ Änderung von Fensteröffnungen; gartenseitig Fenster bodentief

Besonderheiten

- ▷ Anbau von Balkonen und/oder Anlage von Terrassen
- ▷ Anlage von Mietergärten
- ▷ seniorengerechte Ausstattung der Erdgeschosswohnungen nach SWB-Standard



Einzelmodernisierung von rd. 77 Wohnungen in diversen Wohnquartieren

Investitionsvolumen

- ▷ 2,6 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Kapitalmarktmittel

Durchgeführte Maßnahmen

- ▷ Austausch der Fenster (vor Baujahr 2000)
- ▷ Wechsel von vereinzelt noch vorhandenen Elektrospeicherheizungen auf Gaszentralheizung
- ▷ Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Elektroinstallation
- ▷ Modernisierung von Bädern und Küchen
- ▷ Voreinrichtungen zur späteren Installation von Kaltwasserzählern
- ▷ neue Wohnungseingangstüren
- ▷ neue Oberböden

Durchgeführte Modernisierungen	77
Kosten für Einzelmodernisierungen	2.626 T€

3.2. Klima- und ressourcenschonendes Wohnen

Die SWB fühlt sich den Klimaschutzzielen der Stadt Mülheim verpflichtet. Aus diesem Selbstverständnis heraus haben wir allein seit dem Jahr 2002 über ein Viertel unseres gesamten Bestandes gemäß den jeweiligen energetischen Anforderungen modernisiert und insgesamt kumuliert 106.000 t CO₂ eingespart.

Unsere energetisch nachhaltigen Maßnahmen und Konzepte führen spürbar zu Energieeinsparungen zugunsten der Mieter und einer besseren Umwelt. Dabei investieren wir in die Gebäudehülle, in wärmetechnische Dämmungen von Dach, Decken und Fenstern. Nahwärme-konzepte (BHKW) sowie modernste Brennwert-technik sind die Bausteine unserer energetischen Investitionspolitik, mit der wir unsere Ansätze im Sinne der Energieautarkie weiterführen.

Andreas Timmerkamp: „Gerne beschäftigen wir uns auch mit weiterführenden Techniken zur Förderung des Klimaschutzes. Doch zum flächendeckenden Einsatz von Fotovoltaik- und Solartechnik sowie Mieterstrommodellen muss der Gesetzgeber zunächst steuerliche Hindernisse abschaffen.“

Vor dem Hintergrund weitergehender Erhöhungen von Anforderungen an bauliche Energieeffizienzmaßnahmen wird die Herausforderung künftig noch größer, eine Wirtschaftlichkeit unter Beibehaltung des Grundsatzes bezahlbarer Mieten aufrechtzuerhalten. Deshalb suchen wir im Bereich der smarten Haustechnik nach Ansätzen zur Problemlösung.

Umweltfreundliche und kostensparende Energieversorgung

Zentraler Bestandteil der energetischen Sanierungsmaßnahmen ist – neben der Wärmedämmung der Gebäudehülle, d.h. der Fassade, obersten Geschossdecke, Kellerdecke sowie der Fenster und Haustüren – die Umgestaltung der Wärmeversorgung in unseren Beständen. Unser Ziel ist es, bis Ende des Jahrzehnts nahezu alle Wohnungen, die noch über einen Elektrowärmespeicher verfügen, energetisch zu sanieren. Dies betrifft speziell den Austausch von Nachtspeicherheizungen. Bislang konnten bereits rd. 70 % der Wohnungen mit entsprechenden Wärmespeichern mit modernster Heiztechnik ausgestattet werden.

Aktuell sind 2.009 Wohnungen an das Fern-/Nahwärmenetz des örtlichen Energieversorgers medl angeschlossen. Wir verfolgen das Ziel, in den kommenden Jahren noch weitere Wohnungen an das Netz anzuschließen.

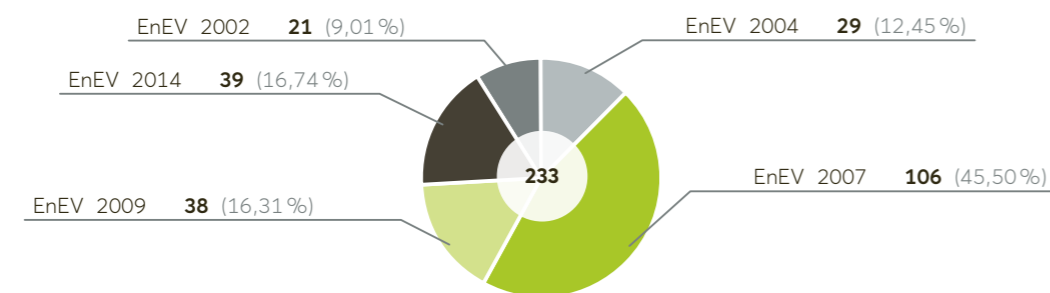
Aus ihrer ökologischen Sensibilität heraus bezieht die SWB den Allgemeinstrom für die in Mülheim liegenden Miethäuser sowie den gesamten Strom für ihre Verwaltungsgebäude

zu 100 % aus zertifiziertem Ökostrom. Durch eine enge Kooperation mit medl erhält die SWB Zugang zu Ökostrom aus europäischen Wasserkraftanlagen mit modernen Umweltstandards. Mit der Umstellung wird ein weiterer zentraler Baustein des nachhaltigen SWB-Energiekonzepts umgesetzt. So können jährlich rd. 2.500 t CO₂-Emissionen klimawirksam vermieden werden.

Jan Hoffmann, Vertriebsleiter von medl: „Über Ökostrom-Herkunftsnachweise stellen wir sicher, dass es sich bei dem gelieferten Strom auch wirklich um 100 % grünen Strom handelt. Als lokaler und verantwortungsbewusster Energieversorger freuen wir uns besonders über diese Kooperation; so leisten wir einen wichtigen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien.“

Ulf Lennermann: „Ökologisches Handeln kostet natürlich Geld, aber das ist uns ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz wert. Daher trägt die SWB die Mehrkosten für diesen sauberen Strom und reicht sie nicht an die Mieter weiter. Unsere Mieter haben also die ökologischen Vorteile, aber keine höhere finanzielle Belastung.“

Anzahl Gebäude nach EnEV-Standard



Energetisch sanierte SWB-Bestände, differenziert nach dem jeweiligen EnEV-Standard

CO ₂ -Einsparungen seit 2002	106.000 t
Seit 1990 energetisch modernisierte Wohnungen	1.751
An ein Fern-/Nahwärmenetz angeschlossene Wohnungen	23,7 %

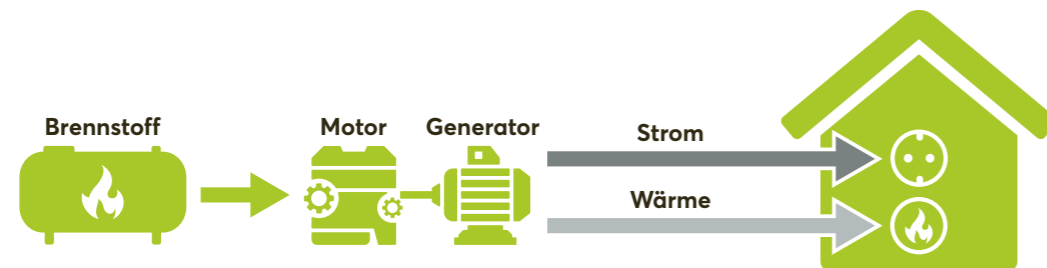
Beispielprojekt in Mülheim-Heißen

Im Quartier Hinnebecke/Sarnsbank/Wiescher Weg hat die SWB in den vergangenen drei Jahren eine umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahme durchgeführt. Mit einem Investitionsvolumen von rd. 10,7 Mio. € haben wir 216 Wohnungen in 25 Gebäuden auf einen zeitgemäßen Energiestandard gebracht.

Zentraler Aspekt der neuen Versorgungsstrategie war der Austausch von rd. 1.000 strombetriebenen Wärmespeicherheizungen. Nun ersetzt der Anschluss der Heizung an ein modernes und zeitgemäßes Blockheizkraftwerk die bisherige Beheizung mit Nachtstromspeicher.

Dabei gewinnen die mit Biogas betriebenen Anlagen in einem kombinierten Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) Energie und Wärme und machen diese gleichzeitig nutzbar. Durch KWK wird nicht nur der Bedarf an Brennstoff reduziert, sondern auch die daraus gewonnene tatsächliche Energie erhöht. Eine enge Zusammenarbeit mit dem lokalen Energieversorger medl, der im Quartier nicht nur für die Errichtung des Blockheizkraftwerks, sondern auch für die Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen zuständig war, war hierbei von besonderer Bedeutung und hat maßgeblich zum Erfolg der Maßnahme beigetragen.

Funktionsweise einer KWK-Anlage



Weitere Maßnahmen waren eine Wärmedämmung der Fassaden und Dächer, alle Fenster mit Einbaujahr vor 2000 wurden ersetzt, Balkonbrüstungen erneuert und die Fassaden ansprechend farblich gestaltet. Die energetische Sanierung der Gebäude hat die SWB durch Einzelmodernisierungen in den Wohnungen ergänzt. Bei Mieterwechsel nahm die SWB auch Komplettmodernisierungen in 75 Wohnungen vor, insbesondere in der Badausstattung und den Bodenbelägen. Bei Mieterwechseln im Erdgeschoss wurden Anforderungen der Barrierefreiheit umgesetzt.

Insgesamt können durch die Maßnahmen über 95 % der bisherigen Treibhausgas-Emissionen eingespart werden. Lag der CO₂-Ausstoß vor 2014 noch bei rd. 4.140 t pro Jahr, konnte dieser heute auf rd. 180 t pro Jahr verringert werden.

CO₂-Reduktion im Quartier Hinnebecke/Sarnsbank/Wiescher Weg

CO₂-Ausstoß in t pro Jahr



Ein Teil der Modernisierungskosten wird über die Miete umgelegt. Die SWB ist sich ihrer Verantwortung, gegenüber ihren Mietern bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten, bewusst und verfolgt auch dabei eine Mietenpolitik mit Augenmaß. Vor allem aber spüren die Mieter die Energieeinsparungen, die sich bereits an der Nebenkostenabrechnung ablesen lassen. So wird die Modernisierungsumlage zu großen Teilen kompensiert.

Ulf Lennermann: „Ein Mehr an Komfort und Umweltschutz, das nicht zu Überforderungen unserer Mieter führt, ist uns besonders wichtig.“

Mit den getätigten Investitionen leistet die SWB einen wichtigen Beitrag zu der Initiative „Klimastadt Mülheim an der Ruhr“. Die Stadt hat sich mit einem energetischen Stadtentwicklungsplan dazu verpflichtet, den Klimaschutz zum Leitgedanken kommunalen Handelns zu machen. Und da ist es von besonderer Bedeutung, dass die Wohnungswirtschaft und Energieversorger wie medl vor Ort zusammenarbeiten.

Nachhaltiges Betriebskostenmanagement

Unser Betriebskostenmanagement ist gezielt darauf ausgelegt, verbrauchsabhängige Kosten zu reduzieren. Neben dem Einbau wohnungsbezogener Zähler für Wasser, Strom und Gas und dem Rückbau von Wärmespeichern und einer zentralen Heißwasserversorgung ist uns die Sensibilisierung unserer Mieter für das eigene Nutzerverhalten besonders wichtig. In Haushalten mit geringem Einkommen machen die Energiekosten einen erheblichen Anteil der Haushaltsausgaben aus. Aus diesem Grund animieren und motivieren wir mit einer kostenlosen Energiesparberatung unsere Mieter dazu, das eigene Nutzerverhalten – z.B. beim Lüften oder Heizen – zu reflektieren. Bis zu 25 % des

durchschnittlichen Verbrauchs können durch Aufklärung und Änderung des Nutzerverhaltens eingespart werden.

Smart-Living-Strategie

Der übliche Weg, Einsparpotenziale durch Effizienzmaßnahmen in Wohngebäuden umzusetzen, geschieht über die energetischen Gebäudesanierungen und Erneuerungen der Anlagentechnik. Allerdings müssen wir festhalten, dass der politische Drang, immer weiter gehende Anforderungen an bauliche Energieeffizienzmaßnahmen festzusetzen, die Investitionskosten in die Höhe treibt und so das Ziel bezahlbarer Mieten und Wirtschaftlichkeit gefährdet. Deshalb sucht die SWB nach intelligenten und niedriginvestiven Ansätzen im Bereich der sog. Smart-Living-Technologie, um Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit zu vereinen.

Das Thema Smart Living befindet sich bereits seit geraumer Zeit in der allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Diskussion. Die Anwendungsfälle reichen von Energieeffizienz und Komfort über Sicherheit und health care. Für uns ist es wichtig, uns frühzeitig diesem Themenfeld zu nähern, auch gerade weil sich bis jetzt noch keine branchenweite Anwendung smarter Technologien etabliert hat.

Um eigene Erfahrungen im Hause SWB aufzubauen, haben wir mit der Umsetzung des Projektes „WIS – Wärme intelligent steuern“ im Jahr 2015/2016 hierfür den Auftakt geschaffen. Energieeinsparung durch automatisierte Heizungssteuerung – dies verbirgt sich hinter dem Pilotprojekt, das wir im Mülheimer Stadtteil Saarn für insgesamt 37 Wohnungen ins Leben gerufen haben, um in unseren Beständen den Einsatz einer intelligenten Heizungssteuerung zu testen. Bereits in der ersten Heizperiode konnten bis zu 8 % Heizkosten gespart werden.

Ulf Lennermann: „Egal, ob wir Heizkosten sparen wollen oder es um den Schutz der Umwelt geht – die SWB hat unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten beide Perspektiven im Blick“.

Funktionsweise einer intelligenten Heizungssteuerung

Die benutzerfreundliche und intuitiv angelegte Funktionsweise kommt den Mietern zugute: Um Vergleichsdaten zu sammeln, wurden jeweils in rund der Hälfte der Wohnungen in jedem Raum ein zentrales Bedienelement mit Raumsensor und ein über Funk angesteuertes Heizkörperventil eingebaut. Der Raumsensor stellt die Präsenz des Nutzers fest und steuert das Heizkörperventil. Auf Grundlage der Präsenzmessung ermittelt ein Algorithmus die Wahrscheinlichkeit der zukünftigen Nutzung des Raumes. Mit dieser Nutzungsprognose wird die Heizung gesteuert, wobei zwischen einer Komforttemperatur und der Absenkttemperatur bei Nichtanwesenheit unterschieden wird.

Die Bedienfreundlichkeit zeichnet sich auch dadurch aus, dass das System das Nutzerverhalten „erlernt“, sich den Bedürfnissen der Mieter anpasst und selbstständig sowie vorausschauend die gewünschte Wohlfühltemperatur bereitstellt. Als Ergebnis entsteht durch die automatisierte Absenkung ein optimales Nutzerverhalten, das nachhaltig unsere Ressourcen schont.

Das System arbeitet dabei energieautark: Das Bedienelement bezieht seine Energie aus einem Solarmodul, und das Heizkörperventil wandelt die Wärme des Heizkörpers in Strom um.

dümpfscheskarree: klimafreundliches Wohnen im Smart Home

Der Kostenrahmen von Neubauprojekten ist mehr und mehr durch hohe bauliche und energetische Standards definiert. Nichtsdestotrotz liegt es immer auch im Interesse der SWB, neue Wege zu beschreiten. Erstmals investiert die SWB im Rahmen der Neubauprojektierung dümpfscheskarree in noch mehr Komfort und Sicherheit. Um das Thema Smart Living in der Branche weiter voranzubringen, ist SWB eine Kooperation mit der Hochschule Ruhr West, medl und einem Industriepartner eingegangen, um im Rahmen eines Pilotprojektes das Thema „Haus- und Gebäudetechnik“ smarter werden zu lassen und wissenschaftlich zu entwickeln.

Durch den Einsatz von Smart-Living-Technologien testen wir im Quartier an der Oberheid- und Schaaphausstraße in Mülheim-Dümpten Möglichkeiten der Einsparung von Energie- und Heizkosten und einer damit einhergehenden Verringerung des CO₂-Ausstoßes. Dabei kommen unterschiedliche Maßnahmen zur Digitalisierung der Wohnung zum Einsatz:

- ▷ Heizungssteuerung über funkbetriebene Thermostatköpfe, die teilweise mit Bewegungsmeldern ausgestattet sind,
- ▷ Energieerfassung je Wohnung in der Unterverteilung mit externer Energieverbrauchsanzeige,
- ▷ Energieerzeugung auf Grundlage des zu erwartenden individuellen Verbrauchs der Bewohner,
- ▷ Fensterüberwachung mit Anzeige über ein Smartphone sowie
- ▷ Videoüberwachung der Türsprechanlage mit Bildweiterleitung auf ein Smartphone.

Die Entwicklung des Pilotprojektes sowie die Nutzerakzeptanz werden interessant zu beobachten sein.

3.3. Generationengerechtes und bezahlbares Wohnen

Dem demografischen Wandel begegnen: Produktvielfalt für unsere Kunden

In den kommenden Jahren wird die Zahl älterer Menschen bei gleichzeitigem Rückgang der Gesamtbevölkerung stark ansteigen. Dabei wird der Anteil der Menschen, die im Alter allein und ohne Angehörige leben, zunehmen. Diese Prozesse betreffen die Kreise und Kommunen in unterschiedlichem Ausmaß. Unabhängig von der absoluten Bevölkerungszahl, wird sich das Verhältnis von jüngeren zu älteren Menschen stark verändern. Bereits in 2015 lag bei einem Durchschnittsalter von rd. 49 Jahren der Anteil der Haushaltsvorstände in einem Alter von über 60 Jahren in Mülheim an der Ruhr bei 39,9% – Tendenz steigend.*

In der Altersklasse der Berufsanfänger, jedoch ebenso in der Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, können deutlich höhere Zuwanderungen seit 2010 verzeichnet werden. Dies spricht für die Attraktivität Mülheims als Bildungsstandort durch ansässige Arbeitgeber, Berufsschulen sowie die 2009 neu gegründete Hochschule Ruhr West. Auch der Anteil von Mehrpersonenhaushalten mit Kindern ist in den vergangenen Jahren gestiegen.

Knapp 12% der Mülheimer Bevölkerung, also mehr als 20.000 Menschen, leben in Wohnungen der SWB. Wir sind uns der demografischen Entwicklungen in unserer Stadt bewusst und reagieren darauf mit einem vielseitigen und die unterschiedlichsten Zielgruppen ansprechenden Wohnungsangebot. Neben Wohnmodellen und Services für Senioren liegt uns die Bereitstellung von zeitgemäßem und preisgünstigem Wohnraum für junge, kinderreiche Familien ebenso am Herzen wie moderne Wohnungen für Singles und Studierende. Dazu bieten wir ein breites Produktportfolio und richten auch unsere Bestands- und Modernisierungsmaßnahmen stetig an den sich verändernden Wünschen unserer Anspruchsgruppen aus.

Mit diesem Angebot leistet die SWB einen wesentlichen Beitrag zu einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen. Infrastrukturelle Einrichtungen komplettieren unser Angebot.

Infrastrukturelle Einrichtungen

Seniorenwohnungen	1.064
Behindertenwohnungen	32
Wohnungen und Einfamilienhäuser für Kinderreiche	256
Wohnungen für sozial Benachteiligte	39
Wohnungen für Asylbewerber	185
Kindergärten	7
Spielplätze	115
Begegnungsstätten für Senioren	23
Altentagesstätten	6
Anbieter mit sozialem Dienstleistungsangebot	13
Private Dienstleistungsanbieter	68

Wohnmodelle für Senioren

Die Wohnung und das nähere Wohnumfeld werden im Alter zunehmend zum Lebensmittelpunkt, im hohen Alter und bei Pflegebedürftigkeit oft zum alleinigen Lebensort. Bereits heute sind knapp 30% der Menschen in den Wohnungen der SWB älter als 65 Jahre, eine Quote, die weiter steigen wird. Soziale Ungleichheiten treffen Ältere auch dadurch stärker, dass sie nicht so mobil sind wie jüngere Generationen und häufig jahrzehntelang im gleichen Quartier wohnen.

Wohnen im Alter und Barrierefreiheit sind für uns Kernelemente eines zeitgemäßen Wohnungsbaus. Daher investieren wir bereits seit Jahrzehnten verstärkt in barrierearmen und

-freien Wohnraum, damit unsere Mieter möglichst selbstständig in der eigenen Wohnung bleiben können. Wir realisieren sowohl barrierefreien Wohnraum gemäß DIN 18040-2 Teil 2 als auch barrierearme Wohnungen, die sich nach unserem SWB-eigenen seniorengerechten Ausstattungsstandard bemessen. Rund 13% der SWB-Wohnungen sind barrierearm. Es ist uns ein Anliegen, auch kleine Wohnungen für unsere ältere, zum Teil alleinstehende Mieterschaft anbieten zu können. Rund 51% unserer Wohnungen haben ein oder zwei Zimmer.

*Vgl. Bevölkerungsstrukturdaten Deutschland 2016 der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Bottenbruch 51, 53 in Mülheim-Dümpten

Rückbau von 96 Wohnungen mit Modernisierung zu 48 attraktiven Wohnungen auf Neubaustandard

Durchgeführte Maßnahmen

- ▷ Rückbau von acht auf vier Geschosse
- ▷ attraktive Vorsatzfassade mit Schaffung von Gemeinschaftsbereichen in Form von Glas-Atrien
- ▷ energetische Optimierung des Gebäudes auf Neubaustandard
- ▷ barrierefreie Erschließung aller Geschosse einschließlich Kellergeschoss durch neue Aufzüge und Treppenhäuser
- ▷ Anbau großzügiger Balkone
- ▷ Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung
- ▷ vollständige Modernisierung aller 48 Wohnungen mit Wohnflächen von rd. 35 m² bis 75 m²

Besonderheiten

- ▷ seniorengerechte Ausstattung aller Wohnungen nach SWB-Standard mit absolut barrierefreiem Zugang
- ▷ Wärmeerzeugung erfolgt über Kraft-Wärme-Kopplung im Heizwerk „Boverstraße“ der medl
- ▷ Temperierung der Atrien über Erdkolektoren

Darüber hinaus schaffen wir Begegnungsräume für jedermann, um generationenübergreifende Nachbarschaften zu fördern und zu festigen. Bereits heute bietet die SWB 1.064 seniorengerechte Wohnungen, die das Leben

im Alter erleichtern. Beispielsweise stellen wir im gesamten Wohnungsbestand 23 Gemeinschaftsräume zur Verfügung, die sich überwiegend in Anlagen mit Seniorenwohnungen befinden. Die Altentagesstätte an der Frintroper Straße ist eine dieser Einrichtungen, die vom Seniorenclub Mülheim-Dümpten genutzt wird und zur festen Institution vor Ort geworden ist. Viele Senioren kommen hier regelmäßig zusammen und nehmen an Freizeitaktivitäten wie etwa Spielenachmittagen, Gesprächsrunden, einem Internet-Café und Computer-Trainingskursen teil.

Eine erfolgreiche Kooperation, die vor allem unseren älteren Bewohnern zugute kommt, besteht seit 2007 mit der Altenhilfe St. Engelbert. Da bauliche Anpassungen der Wohnungen alleine nicht ausreichend sind, um älteren Menschen ein möglichst langes Verweilen in der eigenen Wohnung zu gewähren, hält die Altenhilfe St. Engelbert verschiedene Angebote zu besonders günstigen Konditionen für SWB-Mieter bereit. Die Kooperation umfasst vor allem haushaltsnahe und unterstützende Dienstleistungen, wie z.B. Hilfe bei der Reinigung des Wohnraumes oder der Sanitäreinrichtungen, dem Putzen der Fenster oder dem Bettenbeziehen. Als weitere Dienstleistung steht ein Fahr- und Begleitservice für Arzt- oder Behördengänge zur Verfügung. Die notwendige Hilfe kann dabei individuell auf die Bedürfnisse des Bewohners angepasst und auch über Pflegestufen abgerechnet werden. Für Demenzerkrankte gibt es darüber hinaus den „engelbertus treff“ als Ganztagesangebot.

Familientaugliche und moderne Grundrisse

Moderne und großzügige Grundrisse zu bezahlbaren Mieten kommen vor allem Familien mit Kindern zugute. Über den gesamten Bestand verteilt verfügen rund 12 % der SWB-Wohnungen über vier bis fünf Räume; 256 Wohnungen und Einfamilienhäuser sind speziell für kinderreiche Familien.

Beispielprojekt:



Die Reihenhäuser Im NeuhoF 10–20 ermöglichen bezahlbares innerstädtisches Wohnen für Familien.



Eintrachtstraße 97–99b: kinderreiches Wohnen mit Einlieger-Wohneinheit für Senioren

Für ausreichend Freiraum zum Spielen und Toben sorgen unsere großzügigen Außenbereiche und zusätzlich insgesamt 115 SWB-Spielplätze. Hinzu kommt, dass wir sieben Kindertagesstätten gebaut und der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Verfügung gestellt haben. Die Einrichtungen befinden sich in der Nähe unserer eigenen Bestände und können daher ganz einfach von unseren Mietern in Anspruch genommen werden.

Junge Menschen

Mülheim zieht durch die Hochschule Ruhr West immer mehr Studenten an, sowohl aus den angrenzenden Ruhrgebietsstädten als auch aus ganz Deutschland oder dem Ausland. Wir möchten diese jungen Menschen in ihrer Ausbildung begleiten und bieten eine Reihe attraktiver Wohnungsangebote für Studenten, Forschende und Auszubildende.

Die SWB unterstützt in Kooperation mit dem Max-Planck-Institut für Kohlenforschung die Promotions- und Forschungsstipendiaten, die vornehmlich aus dem Ausland kommen, bei der Suche nach Wohnraum. Die möblierten Wohnungen sind eine schnelle und unkomplizierte Lösung, denn wir gewähren zudem eine Umzugskostenbeihilfe in Höhe einer Bruttowarmmiete und halten die Kautionshöhe niedrig. Durch eine weitere Partnerschaft mit der Universität Duisburg-Essen sorgen wir im Rahmen des Programms „Communication AS“ für die Unterbringung chinesischer Austauschstudenten in Wohngemeinschaften mit zwei oder drei Personen.

Mit dem „Easy Living Paket“ unterstützt und begleitet die SWB derzeit 328 Auszubildende und Studenten bei ihrem Weg in die eigenen vier Wände. Dafür werden den Begünstigten gegen Vorlage ihrer gültigen Studien- bzw. Ausbildungsplatzbescheinigung zahlreiche Erleichterungen zugesprochen. Neben einem Nachlass von 10 % auf die Kaltmiete für einen Zeitraum von bis zu vier Jahren verzichten wir auf die Hälfte der Mietkaution. Studenten müssen bei Vertragsabschluss nur eine Monatsmiete hinterlegen, sodass sie das Gesparte direkt in ihre Ausbildung investieren können. Als weitere Vergünstigungen schenken wir die erste Monatsmiete und verzichten auf Mieterhöhungen während der gesamten Ausbildungszeit. In Zeiten modernster Informations- und Kommunikationstechnologien ist eine Vernetzung mit Kommilitonen zum Austausch von Erfahrungen und Inhalten unabdingbar. Aus diesem Grunde stellen wir unseren Studenten und Auszubildenden

einen Breitbandanschluss zur Verfügung. Ein erfolgreiches Studium muss auch gefeiert werden: Daher bezuschussen wir die Examensfeiern unserer jungen Mieter mit 150 €.

Julia Bergmann, 26, Studentin und SWB-Mieterin seit 2010: „Die Lage der Wohnung ist für mich optimal: Ich bin schnell in der Innenstadt, die nächste U-Bahn-Haltestelle ist nicht weit, und auch zum Südbad kann ich laufen. Ich fühle mich hier im Quartier einfach wohl.“

Maßgeschneiderte Vertriebskonzepte für vielfältige Zielgruppen

Ebenso wie die breite Auffächerung in unserer Produktpalette ist auch das Vertriebskonzept der SWB auf die unterschiedlichen Typen an Wohnungen und Zielgruppen ausgerichtet. Wenn wir von Wohnen sprechen, geht es eigentlich um Leben. Raumaufteilung, Ausstattung, Lage, Umfeld – alles muss zum Menschen passen, damit die Wohnung Lebensmittelpunkt sein kann. Deshalb bildet die Anfrage eines Interessenten den Auftakt einer intensiven Beratung und Begleitung. Bei uns finden Wohnungssuchende die Unterstützung professioneller Berater, die flexibel auf individuelle Bedürfnisse eingehen. Informationen zu neuen Wohnungsangeboten finden sich auf unserer Website, Portalen oder in den Printmedien. Gemäß unserer Vertriebsorientierung ermöglichen wir auch Besichtigungstermine bis 20:00 Uhr.

Unser Ziel ist es, für jeden Interessenten eine passende Wohnung auszumachen, zugleich aber auch passende neue Mieter für bestehende Hausgemeinschaften zu finden. Denn nur wenn uns das gelingt, kann ein belastbares nachbarschaftliches Miteinander entstehen.

Mieterhöhungen mit Augenmaß

Als sozial verantwortliches Wohnungsunternehmen der Stadt Mülheim an der Ruhr verfolgen wir eine ausgewogene Mietpolitik. Dabei verzichten wir bewusst auf Luxusmodernisierungen. Wir schaffen und erhalten Mietpreis- und Belegungsbindungen. Unser Ziel besteht darin, die Mieten für Wohnraum verantwortungsbewusst festzulegen, anstatt sämtliche Erhöhungsspielräume auszunutzen. So orientieren wir uns eher an den Untergrenzen der ortsüblichen Vergleichsmiete laut aktuellem Mietspiegel für Mülheim an der Ruhr 2016 und fordern nicht die rechtlich vertretbaren Höchstbeträge ein. Auch räumen wir freiwillige Aufwandsverzicht wie einen Preisnachlass um 10 % für Studentenwohnungen ein. Denn wir sind uns bewusst, dass gerade ein Anstieg des Mietniveaus besonders diejenigen Haushalte belastet, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Die Balance zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit unseres Unternehmens einerseits und der sozialen Verantwortung andererseits gewährleisten wir durch einen abgestimmten Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen mit marktfähigen Mieten. Dabei liegen die Mieten unserer Wohnungen insgesamt im Durchschnitt rd. 18 % unter der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete laut aktuellem Mietspiegel. Die SWB bewirtschaftet in Mülheim an der Ruhr insgesamt 2.880 preisgebundene Wohnungen und stellt damit mehr als die Hälfte (53,9 %) der am Mülheimer Wohnungsmarkt verfügbaren Sozialwohnungen. In diesem Segment erzielen wir im Durchschnitt eine Nettokaltmiete von monatlich 4,97 €/m². Insgesamt 5.599 (66 %) unserer Wohnungen sind frei finanziert. Da der örtliche Mietspiegel einen Gebietszuschlag vorsieht, unterscheiden sich die Mietpreise je nach Lage im Stadtgebiet und bewegen sich in unserem gesamten frei finanzierten Bestand zwischen 2,06 €/m² und 8,63 €/m² pro Monat, das sind durchschnittlich 5,61 €/m² Nettokaltmiete. Zum Vergleich: Die durchschnittliche monatliche Angebotsmiete in Mülheim an der Ruhr liegt bei 6,54 €/m².

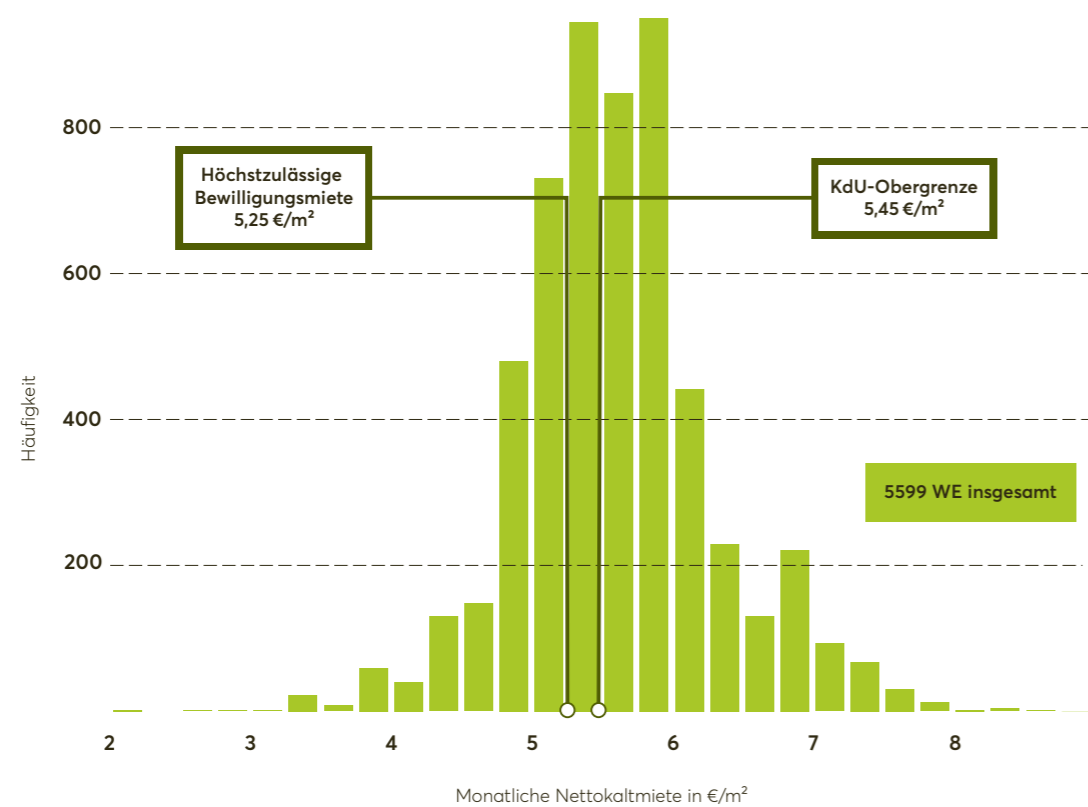
Die SWB ist zentraler Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in Mülheim an der Ruhr: Selbst unter den frei finanzierten Wohnungen liegen rd. 40 % unserer Einheiten mit ihren erzielten Mieten unterhalb der aktuell (2016) gültigen angemessenen KdU-Obergrenze von monatlich 5,45 €/m², und mindestens 25 % unserer frei finanzierten Wohnungen befinden sich im Bewilligungsspielraum der höchstzulässigen

Miete gemäß der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderungsbestimmungen. Auch im Vergleich zu der durchschnittlichen Angebotsmiete bei ImmobilienScout24 (IS24), sind Wohnungen der SWB günstiger und damit für die meisten Menschen auch „bezahlbar“. 90 % der frei finanzierten Wohnungen werden zu einem Mietniveau vermietet, das unterhalb der IS24-Angebotsmieten liegt. Aber wir bieten auch Wohnraum in höherpreisigen Segmenten an. Der Anteil ist aktuell mit einer Größenordnung von 5 % aber überschaubar.

Bei Revitalisierungs- und Neubaumaßnahmen im Rahmen von Quartiersentwicklungen nutzen wir unterschiedliche Förderprogramme (1. und 2. Förderweg sowie mittelbare Förderung) und können dadurch auch hier eine Darstellung fairer Mieten unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit erzielen.

Obwohl unsere frei finanzierten Bestände keiner Mietpreisbindung oder sonstigen Einschränkungen unterliegen, sind viele dieser Wohnungen für sozial schwächere finanziell leistbar. Somit wirkt die SWB mit ihrem preisungebundenen Wohnungsbestand preisdämpfend auf den Mülheimer Wohnungsmarkt ein. Wir haben unsere Mietpolitik sozial sensibel ausgerichtet und sichern Wohnraum für unterstützungsbedürftige Haushalte. Damit kommen wir unserem satzungsgemäßen Auftrag der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für die Bevölkerung in Mülheim an der Ruhr nach.

Mietenstruktur der SWB über den frei finanzierten Wohnungsbestand

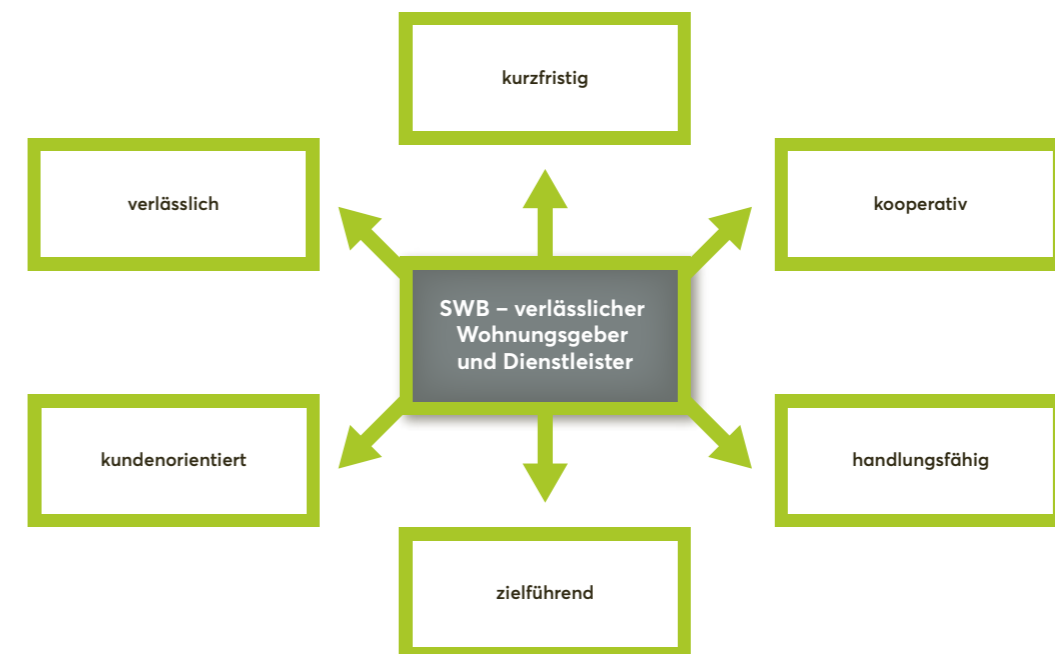


Die SWB als verlässlicher Wohnungsgeber und Dienstleister

3.4.

Die SWB sieht sich als verlässlicher Wohnungsgeber und hat immer auch das Persönliche in dem Verhältnis zum Mieter im Blick. Dabei hängen die Mieterauswahl und Vergabe von Wohnraum sehr eng mit unseren Geschäftsprozessen und unserer Unternehmensphilosophie zusammen. Sicherlich verfolgen wir unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein striktes Auswahlverfahren und fordern eine Schufa-Auskunft und Einkommensnachweise, um auch sicherstellen zu können, dass die Zahlungsfähigkeit von zukünftigen Mietern gewährleistet ist. Dennoch haben wir neben dem „finanzwirtschaftlichen“ Prüfprozess auch die individuellen Rahmenbedingungen vor Augen, in denen sich unsere

Mieter bewegen und die sie ausmachen. Wir möchten ein möglichst langes Mietverhältnis aufbauen und halten nichts von einem Massengeschäft, das nur auf eine niedrige Leerstandsquote ausgelegt ist. Uns ist es vielmehr wichtig, die Fluktuation so gering wie möglich zu halten. Die Wertschätzung des Interessenten als Individuum steht im Mittelpunkt, und aus diesem Grund ist uns auch persönlich daran gelegen, dass sich unsere Mieter nicht in unnötige Schulden stürzen oder gar in einem Umfeld leben, in dem sie sich nicht wohlfühlen. Die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Strukturen ist daher ebenfalls fester Bestandteil der Mieterauswahl.



Eigenschaften der SWB als verlässlicher Wohnungsgeber und Dienstleister

Aus unserem dienstleistungsorientierten Selbstverständnis heraus möchten wir die Dienstleistungsstruktur der SWB weiter ausbauen und an die dynamischen Anforderungen und Erwartungen von unseren Mietern und Interessenten anpassen. Denn eines ist uns klar: Mieter entscheiden sich nicht „nur“ für eine Wohnung – der Service rund um das Wohnen wird letztendlich der ausschlaggebende Punkt sein, ob sich ein Mieter bei uns wohl und aufgehoben fühlt. Wir begreifen dies als entscheidenden Wettbewerbsvorteil und sind uns unserer Verantwortung als verllässlicher Wohnungsgeber bewusst. Aus diesem Grund haben wir uns im Laufe der Jahre eine tiefgreifende Vernetzung mit lokalen Akteuren und dem Ehrenamt vor Ort aufgebaut, um zusätzliche Serviceangebote außerhalb unseres Kerngeschäfts bieten zu können.

Weiterentwicklung der Aufbau- und Ablauforganisation im Bereich „Vermietung/ Kundenbetreuung“

Der gesellschaftliche Wandel sowie die jetzigen und künftigen Anforderungen des Marktes bestimmen die strategische Ausrichtung der SWB im Bereich der mittel- und langfristigen Bestands- und Quartiersentwicklung. Hier ist die SWB insbesondere als verantwortungsbewusste Vermieter, als Investor, als Koordinator und Impulsgeber gefragt.

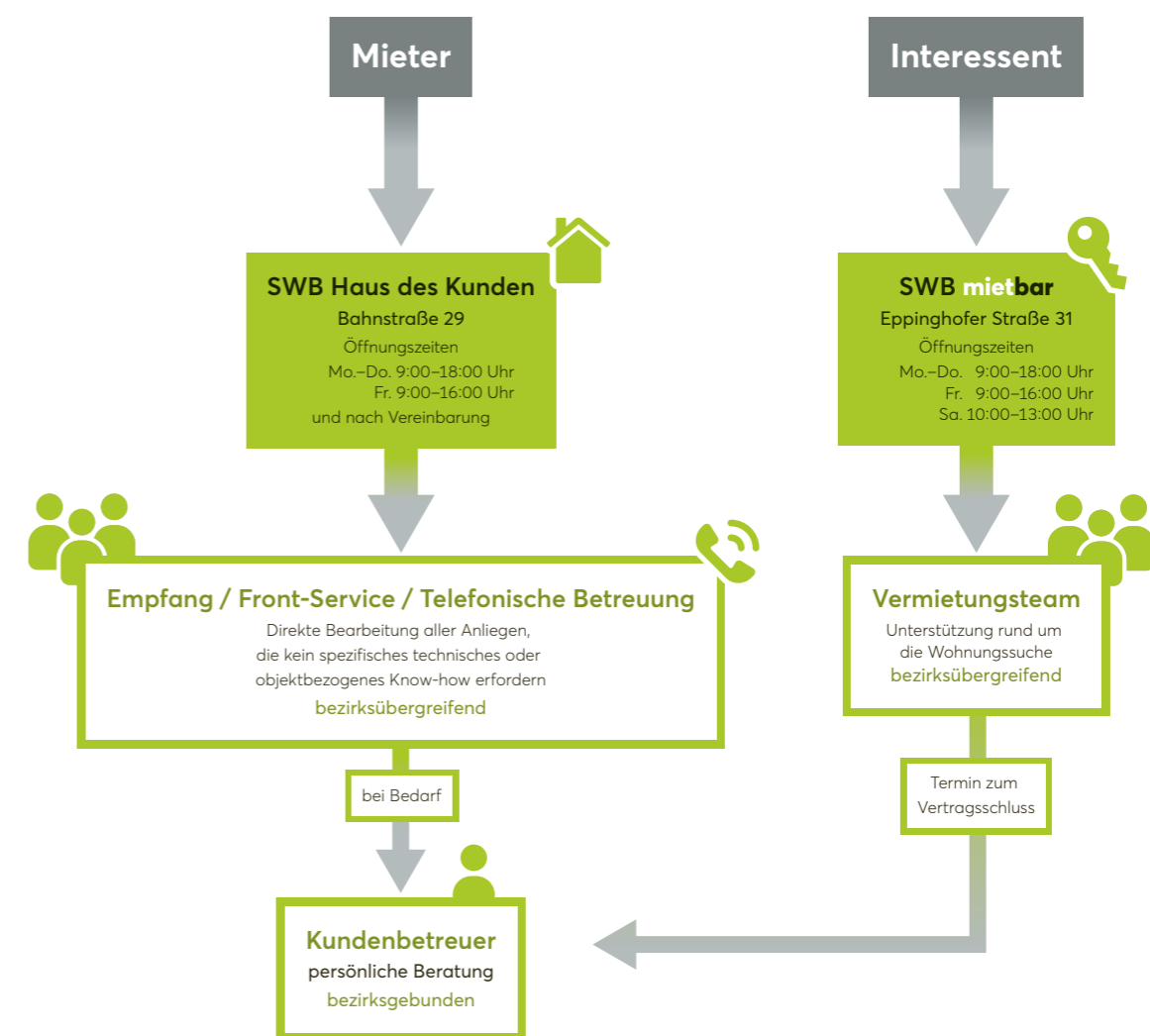
Um den Unternehmenserfolg der SWB auch für die Zukunft zu sichern und wettbewerbsfähig zu bleiben, ist daneben aber auch die strategische Entwicklung der Aufbau- und Ablauforganisation zwingend notwendig. Die SWB hat den Anspruch, sich als Unternehmen so zu entwickeln, dass die Organisation in der Lage ist, flexibel, effizient, kundenfreundlich und verbindlich auf Veränderungen zu reagieren.

Im Rahmen eines internen Partizipationsprojektes haben wir die Aufbau- und Ablauforganisation der Abteilung Vermietung und Kundenbe-

treuung neu geordnet. Auf der Grundlage von strategischen Zielen, die seitens der Geschäftsleitung definiert wurden, haben bis zu 24 Mitarbeiter der Abteilung in mehreren internen Workshops zunächst eine Standortbestimmung vorgenommen, Stärken und Schwächen der Organisation durchleuchtet und Vorschläge zur Optimierung erarbeitet. In Steuerungsrunden, die neben den Workshop-Teilnehmern durch die Abteilungs- und Geschäftsleitung besetzt waren, wurden die Vorschläge diskutiert und das weitere Vorgehen abgestimmt. Auf dieser Grundlage wurde dann die Arbeit in den Workshop-Gruppen fortgesetzt, die in ein finales Konzept mündete.

Es war ein anstrengender, aber lohnender Weg für alle Beteiligten. Das lag nicht nur an der Komplexität des Sachverhaltes, sondern auch an der neuen Rolle, die die Mitarbeiter eingenommen haben: Erstmals wurden große Teile der Abteilung aktiv als Experten in den Veränderungsprozess mit einbezogen.

Das Ergebnis überzeugt. Die organisatorische und räumliche Trennung der Kundenströme, bestehend aus Mietern und Wohnungsinteressenten, sichert hohe fachliche Expertise und klare Schnittstellen. Im Bereich der Vermietung wird die bisherige Trennung von Innendienst und Außendienst aufgehoben; vielmehr steht ein proaktives Vermietungsteam mit hoher Beratungskompetenz und hoher Terminflexibilität für die Wohnungssuchenden bereit. Die Etablierung einer Frontoffice- und Backoffice-Organisation löst das Problem der Absicherung der erweiterten Öffnungszeiten und ermöglicht gleichwohl eine flexible Arbeitsorganisation unserer Kundenbetreuer mit hoher Präsenz vor Ort – beim Kunden und am Objekt. Die Zusammenführung von bisherigen Einzeldisziplinen im Bereich der Mieterbetreuung baut aufwendige Schnittstellen ab und schafft die Voraussetzung für einen ganzheitlichen Blick auf die Wohnungsbestände.



Aufbauorganisation Vermietung/Kundenbetreuung

Die veränderten Organisationsstrukturen machen an beiden Standorten umfangreiche bauliche Eingriffe notwendig, um unseren Kunden einen anforderungsgerechten und zeitgemäßen Rahmen zum Dialog mit uns zu bieten.

Nach Schaffung der baulichen Voraussetzungen in den nächsten Monaten wird die geplante Organisation in die Praxis umgesetzt.

Von unseren Erfolgen werden wir zu gegebener Zeit berichten.

Der Service steht für uns im Mittelpunkt

Dem Werterhalt und der Wertentwicklung des Wohnungsbestands gilt unsere besondere Aufmerksamkeit. Um eine zukunftsfähige Qualität zu gewährleisten, stellen wir für Instandsetzungen, Modernisierungen, Um- und Ausbauten sowie Neugestaltungen regelmäßig erhebliche Mittel bereit. Doch selbst bei sorgfältigster Pflege geht mal etwas kaputt. Fallen akut Bauteile aus oder treten Defekte auf, sorgen wir konsequent für schnelle und fachkundige Hilfe. Gerade im Schadensfall zeigt sich dem Kunden der Service eines Unternehmens. Wir legen großen Wert auf maximale Qualität und Zuverlässigkeit und bauen daher nicht ausschließlich auf Fremdfirmen, sondern setzen zusätzlich auf unseren eigenen Servicebetrieb. So werden technische Probleme zügig und effizient behoben – ein wichtiger Aspekt der hohen Mieterzufriedenheit.

Der SWB-Servicebetrieb ist dem Grunde nach ein Handwerksbetrieb, der sich aus vier Gewerken zusammensetzt und jährlich rd. 2.500 Aufträge bearbeitet. Der „Garten- und Landschaftsbau“ ist das Gewerk mit den meisten Mitarbeitern. Insgesamt 16 Mitarbeiter sorgen für gepflegte Außenanlagen rund um die SWB-Gebäude. Zwei Reparatur- und Baukolonnen kümmern sich um alles andere außerhalb der Häuser. Das sind u.a. Reparaturarbeiten an Wegen, Zäunen und Wasserführungen sowie das Anlegen von Außenanlagen nach Modernisierungsarbeiten. Wege sind zu pflastern, und auch der Aufbau von Spielgeräten auf den 115 SWB-eigenen Spielplätzen erfolgt durch eigene Kolonnen. Insgesamt pflegen die Mitarbeiter dieses Bereiches ca. 714.000 m²

Außen- und Grünanlagen. Mit dem Titel „Innen- ausbau“ wird der zweite Bereich beschrieben. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen gehören u.a. Malerarbeiten und Fliesenlegen zum Aufgabenspektrum. Mitarbeiter der „Elektro“-Abteilung kümmern sich um alles, was unter Strom steht. Acht Mitarbeiter sind zudem bei „Heizung und Sanitär“ im Einsatz und übernehmen Reparaturarbeiten in diesem Bereich. Sie sind eng in die Modernisierungsmaßnahmen eingebunden und erbringen fachspezifische Planungsleistungen.

Durch die SWB-Reparaturannahme werden jährlich insgesamt rd. 30.000 Handwerksaufträge abgewickelt. Dank der Zusammenarbeit mit Partnerhandwerkern können kleine Reparaturen innerhalb weniger Tage abgearbeitet werden. Über ein Internetportal werden die Aufträge online gesteuert, Zwischendokumentationen und Statusberichte angelegt und die Rechnungen gestellt. Im Zeichen der Optimierung von Prozessen hat sich dieser elektronische Weg bewährt. Größere Reparaturen werden an die Bauleiter weitergeleitet, die u.a. für die Bestandspflege zuständig sind. Diese begutachten den Schaden und entscheiden über die notwendigen Maßnahmen.

Mit dem Servicebetrieb verfügt die SWB seit Jahrzehnten über eine dienstleistungsorientierte und schlagkräftige Mannschaft, die im Sinne des SWB-Servicegedankens zuverlässig und kurzfristig handelt.

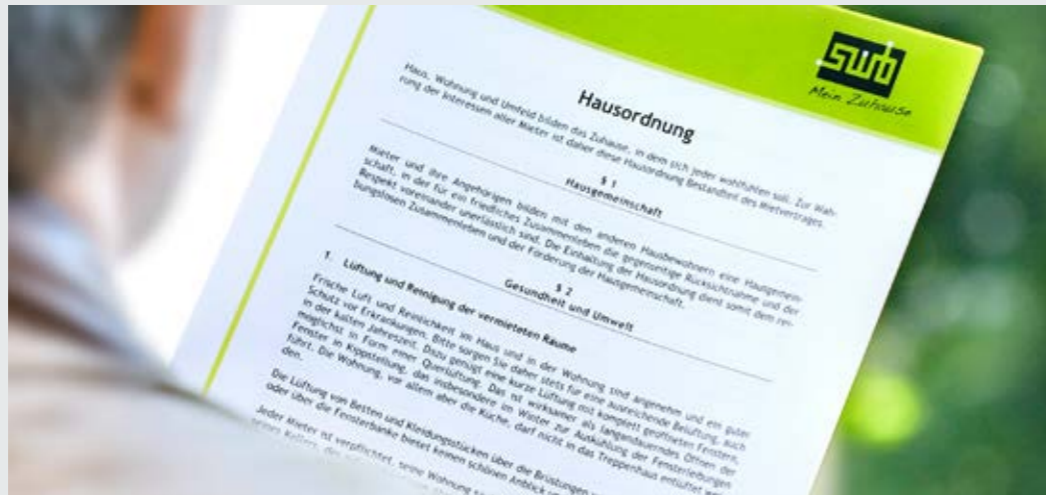
Unsere Hausmeister vor Ort

Service bedeutet für uns auch, mit unseren Hausmeistern und Servicekräften vor Ort sehr nah am Puls unserer Mieter zu sein. So können wir die Probleme mit den Augen der Mieter sehen und schnell auf Schadensmeldungen oder andere Anliegen reagieren. Insgesamt 15 Hausmeister sehen täglich nach dem Rechten, 14 Hausmeisterbüros sind in unseren Quartieren zu festen Sprechzeiten erreichbar. Im Durchschnitt betreut jeder Hausmeister rd. 600 Wohnungen in seinem Bezirk und ist dabei auch für Kleinreparaturen, die Pflege von Grünflächen und Fragen der Verkehrssicherheit verantwortlich.

Ein wichtiger zusätzlicher Servicebaustein zu den Hausmeisterbüros ist die Erreichbarkeit unseres 24-Stunden-Notdienstes in allen Stör- und Schadensfällen außerhalb unserer Geschäftszeiten. Mit unserem Reparaturdienst und eigenen Handwerkern in unserem Regiebetrieb sowie mit unseren Hausmeistern als erste Ansprechpartner vor Ort und intensive Kümmerer im Bestand können wir eine schnelle Erreichbarkeit freundlicher, kompetenter Ansprechpartner und schnelle Reaktionszeiten bei der Behebung von Schäden sicherstellen.



Vielfältiges Aufgabenspektrum unserer Hausmeister



Weitere Servicebausteine

Beschwerdemanagement

Unterschiedliche Mietertypen in einer Hausgemeinschaft zu vereinen, fördert die Vielfalt und Kultur in unseren Nachbarschaften. Trotzdem lässt sich nicht vermeiden, dass hin und wieder Streitigkeiten aufkommen. Und auch hier helfen wir im Rahmen unseres Kundenservice weiter. Unsere drei Kundenbetreuer vermitteln ganz selbstverständlich zwischen den Mietparteien und bringen mit viel Fingerspitzengefühl die gestörte Kommunikation wieder in Gang. Auf diesem Weg entwickelt sich meist ein gesundes Maß an gegenseitiger Toleranz und Rücksichtnahme.

Begleitung bei Modernisierungen

Im Rahmen von Modernisierungs- oder Umbauarbeiten kann es schon mal dazu kommen, dass Wohnungen kurzzeitig oder auch langfristig leergezogen werden müssen. Ein sozialverträgliches Umzugsmanagement ist für die SWB dabei obligatorisch. Erfahrene Mitarbeiter betreuen die Mieter in persönlichen Gesprächen in Beratungsbüros vor Ort, zu Hause oder auf Wunsch auch in unserer Geschäftsstelle. Wir beraten und begleiten die ausziehenden Mieter sensibel und fürsorglich bei der Suche nach einer neuen Wohnung, und bei einem Umzug innerhalb des SWB-Wohnungsbestandes übernehmen wir die Kosten des Umzugs für die Mieter. Dabei stellen wir auch den Kontakt zu Umzugsunternehmen her. Zudem erlassen wir unseren langjährigen Bestandsmietern die Kautionszahlung, wenn sie uns als Mieter in einer anderen SWB-Wohnung erhalten bleiben.

Kommunikation und Informationstechnik

Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Digitalisierung und der dabei erkennbar zunehmenden Schnittstellen zwischen IT einerseits und PR/Marketing andererseits haben wir uns neben der Neuorganisation von Vermietung/Kundenbetreuung auch mit der strategischen Ausrichtung der Abteilung Kommunikation und Informationstechnik befasst. Die Zusammenlegung dieser beiden – vormals eigenständigen – Bereiche war für uns die logische Konsequenz, um eine zukunftsfähige Ablauforganisation zu entwickeln.

Beide Disziplinen bringen bereits eine hohe fachliche Kompetenz ein und haben sich gerade bei den Themen Homepage, Intranet, Onlinevermarktung und Mieterportal perfekt ergänzt. Unser Bestreben war es nun, bei der Entwicklung der neu strukturierten Abteilung diese Schnittstellen effizient zu verknüpfen und so – zukunftsorientiert aufgestellt – innovative Projekte stemmen zu können.

Bei der Beschäftigung mit den inhaltlichen Themen haben wir drei Kernpunkte der Ausrichtung identifiziert:

Dienstleistungsorientierung

Immer schon haben die beiden Bereiche ihre funktionale Rolle in erster Linie in der internen Dienstleistung gesehen. Dies wird auch künftig die Basis bilden: So müssen die Betriebssicherheit garantiert, die Systeme vor Angriffen geschützt und der zunehmenden Flexibilisierung der Arbeitsumgebung Rechnung getragen werden. Weiterhin finden Mitarbeiter der Abteilung 2 IT-basierte Lösungen für Projekte und geben Know-how und Input.

Neben diesem Anspruch als moderner Dienstleister und Impulsgeber kennt die Abteilung die Anforderungen und Bedarfe des Marktes sowie der Fachabteilungen als Ergebnis eines internen fachlichen Austausches. Somit ist es selbstverständlich, dass die jeweiligen Empfänger der Kommunikation oberste Priorität haben und sich in ihre Perspektive hineinversetzt wird. Dabei soll die Kommunikationskultur transparent, respektvoll und zielgruppengerecht sein. Auch der Rückblick auf bereits gelaufene Projekte darf nicht fehlen – sei es selbstkritisch reflektierend oder voller Stolz auf die geleistete Arbeit.

Selbstverständnis

Auch innerhalb des Unternehmensgefüges übernimmt die Abteilung 2 eine wichtige Aufgabe: Sie möchte – ohne dabei die genannten Basics zu vernachlässigen – einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, Neuerungen voranzutreiben, Zukunftsthemen anzugehen und die SWB weiterzuentwickeln. Immer mit dem Bestreben, reaktionsschnell, kundenfreundlich und zuverlässig zu sein.

Projektarbeit

Im Rahmen der vielfältigen Projekte, welche die SWB vorantreibt, ist auch die Abteilung 2 aktiv eingebunden. Dabei liegt der Fokus immer auf dem abteilungsübergreifenden Projekterfolg. Abteilungsgrenzen sollen dabei überwunden werden, ohne aber die klare Definition von Schnittstellen zu vernachlässigen. Dabei soll die Abteilung 2 die Funktion des Bindeglieds übernehmen und die Fachkompetenzen der jeweiligen Bereiche gewinnbringend verknüpfen.

Die ersten Schritte für diese Entwicklung sind bereits gemacht; nun liegt ein spannender Weg vor uns.

4.

Integrierte Quartiersentwicklung



Die Charakteristiken des Wohnens der Zukunft lassen sich bereits jetzt erahnen. Sie werden bestimmt sein durch den demografischen Wandel und damit verbundene nutzungsspezifische Wohnbedürfnisse von Menschen. Für uns bedeutet das, neu zu definieren, wie zeitgemäßer Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen gestaltet sein muss, was es alles braucht, um ein lebenswertes Umfeld zu schaffen, und welche digitalen Lösungen dazu beitragen können, dass eine Wohnung auch ein Leben lang „die Heimat“ von Menschen bleibt.

Letztlich werden viele der heutigen gesellschaftlichen Herausforderungen in der räumlichen Dimension des Quartiers zu lösen sein; dies gilt nicht zuletzt auch für den Wunsch nach Selbstständigkeit, Flexibilität und sozialen Kontakten. Eine besondere Rolle können in diesem Kontext gerade solche Wohnmodelle bieten, die versuchen, entsprechende Komponenten miteinander zu verbinden. Diese „neuen Wohnformen“ orientieren sich jenseits der hauptsächlich auf Versorgungsaspekte ausgerichteten Wohn- und Pflegeangebote (wie z.B. Senioren- oder Studentenheime, Betreutes oder Servicewohnen) und haben meist einen weiter gehenden Anspruch, z.B. hinsichtlich des Erhalts oder der Etablierung einer Gemeinschaft innerhalb des Quartiers, eines damit verbundenen generationenübergreifenden Ansatzes, der Mitbestimmungsmöglichkeiten von Bewohnern und der Bezahlbarkeit von Wohnraum. Die Etablierung von Gemeinschaftsgärten und Senioren-Außen-Gyms oder die Veranstaltung von Mieterfesten sind nur einige wenige Beispiele unserer Aktivitäten.

Die SWB begreift Bestandsentwicklung im immer größer werdenden Maße als ganzheitliche und integrierte Quartiersentwicklung. Neben verkehrsgünstigen Anbindungen – sowohl im Straßen- und Radwegenetz als auch in der Nahverkehrsversorgung – sind Infrastrukturen wie Beratungs-, Betreuungs- und Freizeitangebote, Schulen und Kindertagesstätten, gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Ärz-

ten und nicht zuletzt Grünanlagen mit Aufenthaltsqualität heutzutage von nachhaltiger Bedeutung für unsere Kunden. Langfristig werden aber auch digitale Technik wie Smart-Living-Modelle, die den Alltag in den Wohnungen erleichtert und sicherer werden lässt, sowie moderne Mobilitätskonzepte für die Anmietung von Wohnraum an Bedeutung gewinnen.

Aus ihrem Selbstverständnis als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Mülheim an der Ruhr heraus lebt die SWB ihre Verantwortung für Mieter, Umwelt und Quartiere. Daher entwickeln wir Projektlandschaften, die neben energetischen Sanierungen auch eine umfassende Modernisierung vorsehen oder aber in Rückbau und Ersatzneubau münden. In den letzten zehn Jahren haben wir dafür rd. 190 Mio. € in die Hand genommen und planen auch Investitionen in ähnlicher Größenordnung für die Zukunft. Wir sehen unsere Aufgabe nicht allein darin, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern das Leben in unseren Wohnquartieren durch gezielte, den Bedürfnissen der Menschen entsprechende Entwicklungsmaßnahmen langfristig lebenswert zu machen. Wir schaffen sozial stabile Strukturen und verhelfen unseren Mietern zu einem „Mehr“ an Lebensqualität und unterstützen die Stadt Mülheim an der Ruhr als lebenswerten Standort.

Bei jeder Maßnahme steht neben dem baulichen Aspekt der Mensch im Mittelpunkt. Wir setzen damit unsere selbst auferlegten Grundsätze unseres Leitbildes konsequent innerhalb von Projekten um. Gemäß unserer langfristig angelegten Unternehmensstrategie haben wir ganze Wohnquartiere hinsichtlich ihrer baulichen und wirtschaftlichen Defizite, ihres sozialen Umfeldes und möglicher Entwicklungspotenziale untersucht und daraus nachhaltige Projekte entwickelt, die sukzessive in die Umsetzungsphase gehen.

Die Grundsätze unseres ganzheitlichen Quartiersansatzes:

- ▷ Die SWB stellt sich baulichen, energetischen und wohnungsmarktspezifischen Herausforderungen.
- ▷ Die SWB steht für die Verpflichtung einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Quartiersentwicklung.
- ▷ Nachhaltigkeit stellt das Beziehungsgeflecht aus Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Sozialem dar.
- ▷ Art und Umfang der Quartiersentwicklung müssen dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen, um die Anforderung, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nicht zu gefährden.
- ▷ Die SWB sieht sich in der Verantwortung gegenüber ihren Mietern.
- ▷ Die SWB sieht sich außerhalb ihrer Kernkompetenz „Wohnen“ als Impulsgeber und einer von vielen Akteuren.

Strategische Entwicklungsziele

- ▷ Zukunftsfähigkeit des Quartiers durch bauliche Entwicklung und Aufbau einer nachhaltigen Vernetzungs- und Kooperationsstruktur sicherstellen
- ▷ Vielfältiges Wohnungsangebot und zielgruppenspezifische Grundrisse/ Ausstattungen bereitstellen
- ▷ Energetische Sanierung und Modernisierung zur Steigerung des Wohnkomforts, Barrierereduzierung und Erhöhung der Energieeffizienz
- ▷ Abbildung differenzierter, aber auch ausgewogener Miethöhen unter Berücksichtigung verschiedener Einkommensstrukturen
- ▷ Inanspruchnahme öffentlicher Wohnungsbau- bzw. städtebaulicher Fördermittel zur Sicherung bezahlbarer Mieten
- ▷ Barrieren im direktem Wohnumfeld und im öffentlichen Raum reduzieren
- ▷ Mobilität für Bewohner erleichtern
- ▷ Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld für alle Generationen steigern
- ▷ Rahmen geben für Verantwortungsübernahme durch Akteure und Bewohner
- ▷ Quartiersbezogene Vernetzung und Kooperationen initiieren und mitgestalten
- ▷ Positive Identifikation mit dem Quartier ermöglichen und steigern (Heimatgefühl)

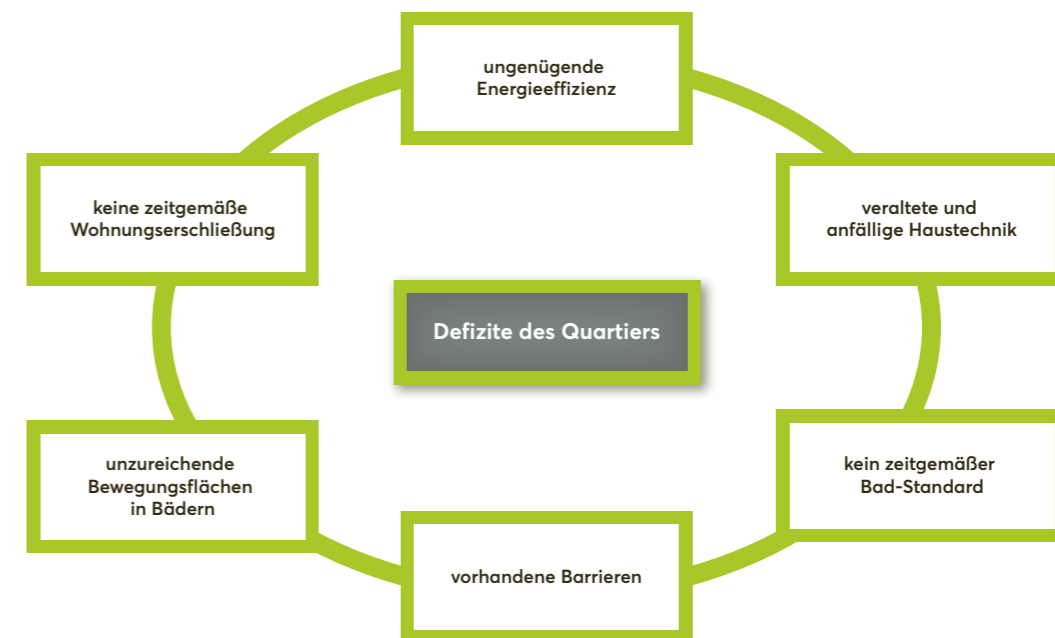
Zukunftsfähiges Wohnen im Quartier

4.1.

Die künftigen Anforderungen an das Wohnen entwickeln sich vielschichtiger und komplexer. Die uns als verantwortlichem Akteur bereits bekannten Herausforderungen wie Klimaschutz, zeitgemäße Energieeffizienz mit niedrigen Heizkosten, Barrierereduzierung, steigender Wohnkomfort und nachhaltig bezahlbare Mieten erfahren eine Auffächerung in die Themenfelder Integration, Inklusion und selbstbestimmtes Leben im Alter. Damit kommt insbesondere den Nachbarschaften innerhalb von Wohnquartieren besondere Bedeutung zu. Hier gilt es, einen verlässlichen und belastbaren Rahmen unter Einbindung aller Akteure im Quartier zu entwickeln, der das lebenswerte und bezahlbare Wohnen für vielfältige Nutzer-

gruppen – nämlich junge Menschen, Familien und Senioren – ermöglicht. Wir nennen das „generationengerechtes Wohnen“.

Junge Menschen mit schmalen Geldbeutel wünschen sich für ihr erstes eigenes Dach über dem Kopf andere Dinge, als eine vierköpfige Familie oder auch Senioren von einem passgenauen Zuhause erwarten. Mit der Sensibilisierung für die künftigen Anforderungen an das Wohnen nähern wir uns einem Quartier in Mülheim-Dümpten. Erstmals seit 18 Jahren haben wir mit dem Projekt „dümpfscheskarree“ die Neubautätigkeit aufgenommen – mit dem Ziel, das Quartier nachhaltig zu entwickeln.



Allgemeine Defizite im Quartier

Projekt in Dümpten: dümpscheskarree

Interne Markt- und Bestandsanalysen führten bei den Objekten an der Schaaphausstraße 2–12 in Mülheim-Dümpten mit insgesamt 40 Wohnungen zu folgendem Ergebnis: Die Gebäude der 1950er Jahre weisen im Hinblick auf Haustechnik, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Wohnkomfort ganz erhebliche Defizite auf, die auch bei einer Komplettmodernisierung nicht vollständig beseitigt werden können. Eine nachhaltige Marktakzeptanz ist damit nicht mehr gegeben.

Deshalb hat sich die SWB entschlossen, die Objekte zurückzubauen und eine zukunftsfähige, nachhaltige und quartiersstärkende Neubauprojektierung umzusetzen. Für die SWB ist es aber mehr als der Auftakt zu einem neuen Bauvorhaben; es ist auch der Beginn ihrer erweiterten Unternehmensstrategie, die neben der Fortführung von Modernisierungsaktivitäten auch erstmals nach über 15 Jahren wieder das Thema Wohnungsneubau erschließt und so generationengerechtes und bezahlbares Wohnen anbietet. Damit leistet die SWB einen weiteren Beitrag zur qualitativen und nachhaltigen Sicherung attraktiven Wohnens in Mülheim an der Ruhr.



Mehrfamilienhäuser im Überblick

Insgesamt 25 Wohnungen mit zwei bis vier Räumen und Wohnungsgrößen von 60 m² bis 95 m² sowie 10 Kaufeigenheime mit rd. 140 m²-Wohnfläche werden voraussichtlich bis zum Frühjahr 2018 fertiggestellt.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über einen eigenen Garten. Die übrigen Wohnungen sind barrierefrei über Personenaufzüge erreichbar. Die Mietwohnungen werden u.a. mit Mitteln der sog. mittelbaren öffentlichen Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen finanziert. Als Ausgleich stellt die SWB an anderer

Stelle Ersatzwohnungen gemäß den Bestimmungen und Mieten des „öffentlich geförderten“ Wohnungsbaus zur Verfügung. Diese Komponente ist für die SWB wichtig, denn so kann sie den Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte in Mülheim ausweiten.

Zusammen mit den bereits vorhandenen, überwiegend preisgebundenen seniorengerechten Wohnungen auf der anderen Straßenseite wird so ein vitales, vielfältiges und sozial stabiles Wohnquartier entwickelt.



Lageplan dümpscheskarree

Wichtig ist der SWB der ganzheitliche Quartiersgedanke. Daher entstehen außerdem 10 Kaufeigenheime mit Wohnflächen um 140 m² auf großzügigen Grundstücken mit Gärten in Südostausrichtung.

Neben moderner Ausstattung und offener Architektur erwartet die künftigen Bewohner eine besonders hohe Energieeffizienz nach dem KfW-55-Standard. Der Projektpartner medl errichtet hierzu im Quartier ein Blockheizkraftwerk, über das die Häuser an das Nahwärmenetz angeschlossen werden.



Wohnbeispiel Mietwohnung.

Die Eckdaten dieser Neubauprojektierung:

- ▷ 25 Mietwohnungen in 2 Häusern, davon 4 als Maisonette-Wohnungen ausgebildet
- ▷ Wohnungsmix von 2 bis 4 Räumen
- ▷ Wohnflächen von rd. 60 m² bis 95 m²
- ▷ große Terrassen bzw. Balkone
- ▷ Familienwohnungen im Erdgeschoss jeweils mit eigenem Garten
- ▷ alle übrigen Wohnungen barrierefrei über Aufzüge erreichbar
- ▷ alle Wohnungen mit bodengleichen Duschen ausgestattet; Wohnungen mit mehr als 2 Räumen zusätzlich mit Gäste-WC sowie Badewanne
- ▷ Nettokaltmiete: ab 8,50 €/m²/Monat
- ▷ Nettokaltmiete für Ersatzwohnungen der mittelbaren Förderung: 5,05 €/m²/Monat
- ▷ 10 Kaufeigenheime
- ▷ Wohnflächen um 140 m²
- ▷ großzügige Grundstücke mit Gärten in Südostausrichtung
- ▷ energetischer Standard: KfW-55-Häuser
- ▷ Kaufpreise je nach Grundstücksgröße und Haustyp um 310.000 €

Der Baubeginn ist erfolgt und die ersten Umrisse der Maßnahme erkennbar. Die SWB investiert an diesem Standort insgesamt rd. 8,7 Mio. €. Ende 2017 sollen die Objekte bezugsfertig sein. Der Vertriebsstart hat im März 2017 stattgefunden.

Projekte in Dümpten: Frintroper Straße und Dümpten23

Im Bereich Dümpten werden durch die SWB bereits seit 2002 umfangreiche Modernisierungs-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen im Bestand durchgeführt. Dabei wurden an der Frintroper Straße in einigen Gebäuden durch Grundrissveränderungen u.a. Maisonette-Wohnungen mit „Haus-im-Haus-Charakter“, großen Terrassen und eigenen Mietergärten realisiert. Interne Untersuchungen haben aber ergeben, dass dieses erfolgreiche Modell aufgrund baualtersbedingter Defizite nicht auf alle umliegenden Gebäude zu übertragen ist. Daher wurde auch hier eine Machbarkeitsstudie bei einem Architekturbüro in Auftrag gegeben. Ab Ende 2017 sollen nun im Quartier Oberheidstraße 132–142, Hermann-Holtmann-Straße 2–10 und Frintroper Straße 7b–7e 64 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit (Altentagesstätte) aus den 1950er und 1960er Jahren niedergelegt und durch Neubauten ersetzt werden.

Gute Voraussetzungen also, um im Sinne einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung die Anforderungen des generationengerechten Wohnens umzusetzen. Wichtig ist der SWB dabei, dass sich die Quartiersentwicklung an diesem Standort nahtlos in das städtische „Handlungskonzept Wohnen“ sowie das Ende 2016 vorgestellte „Wohnungspolitische Handlungskonzept Dümpten“ einfügt



Lageplan Dümpten23.



Bereits erfolgreich umgesetzt: Kernmodernisierung an der Frintroper Straße

Geplant sind der Neubau von 8 Mehrfamilienhäusern mit 84 Wohnungen, eines Quartierstreffs sowie der Bau von 7 Reiheneinfamilienhäusern zum Verkauf, da diese nachweislich die nachbarschaftlichen Strukturen und die Bindung an ein Quartier fördern. Die Größe der Wohnungen liegt zwischen 47 m² und 120 m². Der Wohnungsmix reicht von kleineren 1- und 2-Raum-Wohnungen bis hin zu familienfreundlichen 3- und 4-Raum-Wohnungen und wird so verschiedenen Zielgruppen gerecht. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zudem über Mietergärten. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und mit einem Personenaufzug erschlossen. Damit wird die SWB den Bedürfnissen nach seniorengerechtem Wohnraum gerecht. Darüber hinaus wird auch Rollstuhlfahrern ein Wohnen in der Mitte der Gesellschaft ermöglicht; mit erheblichem finanziellen Mehraufwand werden drei rollstuhlgerechte Wohnungen mit den hieraus resultierenden speziellen Anforderungen gebaut.

Die derzeit vom „Seniorenclub Dümpten“ genutzte Altentagesstätte wird als wichtiger Baustein der Quartiersentwicklung künftig in Form einer Begegnungsstätte in die Neubaufäche integriert.

Auch für den ruhenden Verkehr sehen wir ein Konzept vor: Ein Teil des Parkbedarfes wird über eine Tiefgarage gedeckt, damit die Außenanlagen als Fläche für Aufenthalts- und Sozialkontakte genutzt werden können.

Die Eckdaten dieser Neubauprojektierung sind:

- ▷ Abriss von 64 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit der 1950er und 1960er Jahre
- ▷ Ersatzneubau von insgesamt 84 Wohnungen in 8 Baukörpern; 1 Nachbarschaftstreff
- ▷ zur dauerhaften sozialen Stärkung des Quartiers Neubau von 7 Kaufeigenheimen
- ▷ energetischer Standard: aktueller EnEV-Standard
- ▷ Förderkulisse: Mittel aus dem Wohnbauförderungsprogramm des Landes
- ▷ Gesamtinvestitionsvolumen: ca. 18,3 Mio. €.

Die Mietwohnungen sollen mit Mitteln aus dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes finanziert werden, wobei teilweise Mittel aus dem 1. und 2. Förderweg sowie die mittelbare Förderung in Anspruch genommen werden.

Die Fertigstellung der Maßnahme ist für das Jahr 2019 angedacht.

Projekt integrierte Quartiersentwicklung Eichbaumsiedlung und Heißen-Süd

SWB hat sich zum Ziel gesetzt, in einem mehrjährigen Modernisierungsprojekt die rd. 500 Wohnungen im Bereich von Filchnerstraße, Gneisenaustraße, Kleiststraße und Amundsenweg – der sog. Eichbaumsiedlung – zukunftsfähig, generationengerecht und für die Mieter bezahlbar zu entwickeln. Die Dimension der Eichbaumsiedlung macht es aus Sicht der SWB darüber hinaus erforderlich, neben den passgenauen, bezahlbaren und zukunftsfähigen

Wohnungsangeboten auch die Handlungsfelder des sozialen Miteinanders und des allgemeinen Wohnumfeldes thematisch einzubeziehen.

Damit verfolgt die SWB das Interesse, neben den reinen Qualitäten der jeweiligen Wohnung und den baulichen bzw. energetischen Qualitäten belastbare Strukturen in der Eichbaumsiedlung zu etablieren, die ein bedarfs- und generationengerechtes Wohnen nachhaltig sicherstellen. So ist u.a. die Entwicklung einer nachhaltigen Vernetzungs- und Kooperationskultur innerhalb der Siedlung vorgesehen. In diesem Zusammenhang sollen z.B. Fragen der Nahversorgung, der Bildungslandschaft, von Beratungs- und Unterstützungsangeboten sowie Mobilität untersucht werden.

Zur Umsetzung dieses ganzheitlichen Quartiersentwicklungs-Ansatzes hat sich die SWB dem Pilotprojekt „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ angeschlossen, das neben den Landesministerien für Bauen und Wohnen sowie für Gesundheit, Pflege und Alter auch die NRW.Bank als Förderbank für öffentlich geförderten Wohnungsbau als Schirmherren hat. Das Projekt wird zudem von den jeweiligen Fachbereichen der Stadtverwaltung begleitet.

Generationengerechtes Wohnen steht bei der SWB für eine nachhaltige, vielfältige und zielgruppenspezifische bauliche Entwicklung eines Wohnquartiers. Um den unterschiedlichen Anforderungen an Wohnformen sowie Ansprüchen, die sich aus den absehbaren demografischen und soziodemografischen Entwicklungen ableiten lassen, gerecht zu werden, muss ein vielfältiger Mix aus baulichen Entwicklungsansätzen zum Einsatz kommen.

Die bautechnische Entwicklung der Eichbaumsiedlung seitens der SWB wird voraussichtlich bis zu acht Jahre in Anspruch nehmen. Konkrete Umsetzungsschritte werden zurzeit entwickelt. So wurde bereits ein Architekturbüro mit einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie zur Eliminierung baulicher Defizite und der Entwicklung von Ersatzneubau beauftragt. Diese umfasst rd. 100 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von rd. 15 Mio. €. Geplant ist eine Mischung von 1. und 2. Förderung sowie frei finanzierten Wohnungen. Der Baubeginn ist für 2018 vorgesehen.

Fazit

Das Bündeln von Interessen auf kommunaler sowie auf wohnungswirtschaftlicher Ebene zur Herstellung eines gemeinsamen Handlungskonzeptes auf Stadtteilebene ist ein wegweisender und verlässlicher Weg, um die künftigen Anforderungen an das Wohnen zu erfüllen. Frühzeitig ist die SWB damit in der Lage, das Beziehungsgeflecht von Wirtschaftlichkeit, sozialer Orientierung und Ökologie so auszubilden, dass im Sinne gelebter Nachhaltigkeit generationengerechtes Wohnen weiter in Mülheim etabliert wird. Die Projekte dümpscheskarree und Dümpten²³ sowie in der Eichbaumsiedlung werden zu einem lebenswerten Wohnumfeld für verschiedene Generationen, das sich nachhaltig durch soziale Stabilität, eine durchmischte Struktur, preisgünstige Mieten und ökologische Nachhaltigkeit auszeichnet. Damit leisten wir einen wesentlichen Beitrag, Mülheim an der Ruhr als attraktiven Wohnstandort zu stärken.

Ein gutes Miteinander in stabilen Nachbarschaften

4.2.

Gute Nachbarschaft feiert und hält zusammen

Zu Hause kann man sich nicht nur in den eigenen vier Wänden fühlen, sondern auch in der Nachbarschaft. Und allen Vorurteilen zum Trotz, es gibt sie noch: die moderne Nachbarschaftshilfe, den Plausch im Flur, das Miteinander im Gemeinschaftsraum, die Nachbarkinder, die anklingeln, um Spielkameraden abzuholen. In den Quartieren der SWB finden sich links wie rechts der Ruhr eine ganze Reihe von Beispielen für gute Nachbarschaft. Teils haben sie jahrzehntelange Tradition, doch wissen auch junge Mieter den guten Kontakt zu den Nachbarn zu schätzen. Dazu veranstaltet die SWB jährlich in den Sommermonaten zahlreiche Mieterfeste für Jung und Alt im gesamten Stadtgebiet. Es geht dabei um ein gemütliches Beisammensein bei Getränken, Gegrilltem und guten Gesprächen.



Integration und sozialer Ausgleich

Bei der SWB stehen auch Themen im Fokus, mit denen sich die Mülheimer Kommunalpolitik und Stadtverwaltung derzeit beschäftigen. Die Herausforderungen der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern haben uns nachhaltig geprägt. Bereits im vergangenen Jahr haben wir Gespräche mit der Stadt Mülheim zur Erarbeitung tragbarer Lösungen geführt. Der Ausbau von quartiersnahen Angeboten zur Integrationsförderung und Festigung sozialer Strukturen stand dabei im Vordergrund. Gemeinsam mit dem Nachbarschaftsverein Augusta-/Gustavstraße (NBV) und dem Centrum für bürgerschaftliches Engagement (CBE) haben wir ein Projekt ins Leben gerufen, um geflüchteten Menschen in Mülheim an der Ruhr ein Zuhause zu geben. Dafür werden wir inzwischen auch überregional gewürdigt: Das auch als „Mülheimer Weg“ bekannt gewordene Konzept wurde von einer Fachjury mit dem Preis „Soziale Stadt 2016“ ausgezeichnet.



Ausgangssituation

Zunächst steht eine enge, konstruktive Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern der Stadt Mülheim, öffentlichen Einrichtungen, ehrenamtlich Tätigen und unseren Integrationslotsen im Vordergrund. Ein eigens aufgestellter Kommunikationsleitfaden zur unternehmensinternen Strategie dient einerseits der Sensibilisierung und dem Verständnis unserer Mitarbeiter und stellt zudem einen einheitlichen Auftritt unseres Unternehmens im Umgang mit nachvollziehbaren Fragen, Kritik, Ängsten und Vorurteilen unserer Mieter und der Öffentlichkeit sicher.

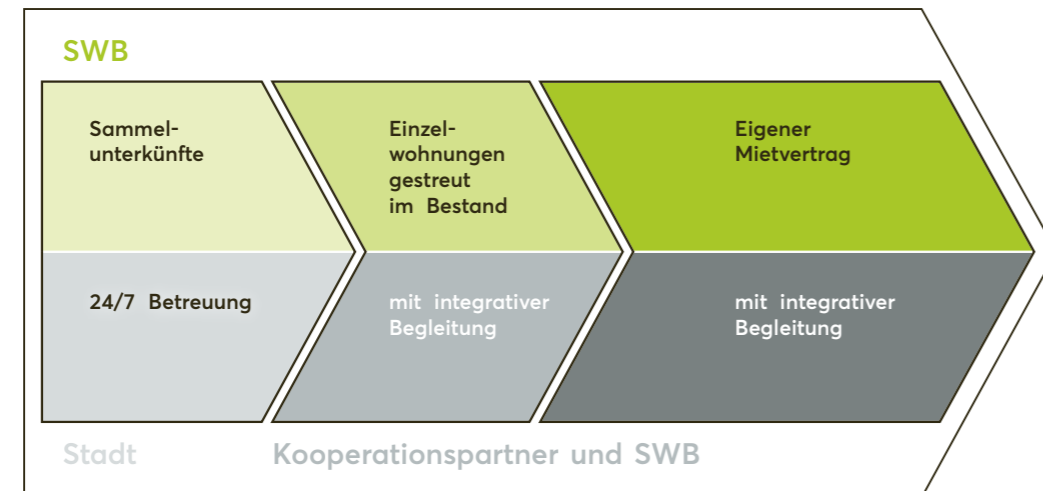
Aktiver Lösungsansatz

Wir haben ein dreistufiges Modell entwickelt, das den Weg der Asylbewerber von der Erstunterbringung bis zum eigenständigen Mietverhältnis mit unserer Gesellschaft aktiv begleitet. Neben Beratungs- und Betreuungsangeboten für Flüchtlinge, der Sensibilisierung der Nach-

barschaften sowie der Einbindung dieser im Rahmen gemeinsamer Projekte stellt die adäquate Unterbringung den zentralen Baustein dar, um das Ziel einer erfolgreichen und nachhaltigen Integration zu erreichen.

Zu Beginn (1. Stufe) steht die zentrale Unterbringung der Asylsuchenden im Fokus, um ihre Eingewöhnung zu fördern. Diese erfolgt konkret in der Wohnsiedlung der Gustavstraße 6–24a in Mülheim-Styrum. Hier stehen 42 Wohneinheiten zur Verfügung, die zuvor wieder bewohnbar gemacht wurden. Im Rahmen der zentralen Unterbringung werden den Flüchtlingen erste Orientierungshilfen gegeben. Dies umfasst beispielsweise Behördengänge und Sprachkurse. Von Seiten der SWB werden Räumlichkeiten günstig an das CBE vermietet (in Styrum und Heißen), um dort Talentwerkstätten entstehen zu lassen und somit ehrenamtlichem Engagement eine Plattform zu bieten.

3 Stufen-Modell für Integration und stabile Nachbarschaften



Stadtteiltreff

Eigene Talente für andere nutzen und neue erwerben – diese Idee steckt hinter den Talentwerkstätten des Centrums für bürgerschaftliches Engagement (CBE). Den ersten dieser Stadtteiltreffpunkte richtete die Initiative, die ehrenamtliche Arbeit unterstützt und koordiniert, in einem Ladenlokal der SWB in Styrum ein. Die Projekte sind so unterschiedlich wie die Interessen und Talente der Menschen, die sie initiieren: Sprach- und Leseförderung, Spielgruppen, Malkurse, Technik-Workshops und PC-Schulungen werden nach Information des CBE in der Styruer Talentwerkstatt gleichermaßen angeboten. Ein Schwerpunkt ist dort zudem die Fahrradwerkstatt, die besonders Flüchtlinge als Zielgruppe hat und für die das Team stets gespendete Räder benötigt, die gemeinsam wieder fahrtüchtig gemacht werden.

„Wir sehen uns als Teil der Stadtgesellschaft, und deshalb ist es uns wichtig, Beiträge zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung zu leisten“, betont Dennis Böttcher, der die Abteilung Vermietung leitet. Die Talentwerkstatt sei ein weiterer Baustein für die Entwicklung des Stadtteils Styrum.

Nach der Phase der Akklimatisierung wird die Unterbringung dezentral organisiert (2. Stufe), um eine räumliche Konzentration in einzelnen Quartieren zu vermeiden und die Integration zu unterstützen. Die von uns bereitgestellten, im gesamten Stadtgebiet verteilten, bis zu 120 Wohnungen werden von der Stadt Mülheim an der Ruhr angemietet und unter Berücksichtigung individueller Bedürfnisse den Flüchtlingen überlassen.

Präventiv werden die Bewohner der Quartiere für die Situation sensibilisiert. Unterstützend für die Sozialarbeiter der Stadt Mülheim agieren zwei von uns angestellte Integrationslotsen (türkische bzw. arabische Muttersprachler) als Mittler zwischen den Asylsuchenden und den Bewohnern.



Integrationslotsen

Die Aufgabe unserer sog. Integrationslotsen besteht darin, die Hausgemeinschaften mit einzubeziehen und die neuen Mieter zu begleiten. Beide Integrationslotsen halten engen Kontakt zur Stadt Mülheim an der Ruhr und haben den kurzen Draht zu Mitarbeitern des Sozial- und Ordnungsamts. Mindestens einmal im Monat besuchen sie die bei der SWB wohnenden Flüchtlinge. Sie schauen nach dem Rechten und sind auch für alle Nachbarn Ansprechpartner.

Ziel ist es, durch die dargestellten Rahmenbedingungen den Integrationsprozess zu erleichtern und voranzutreiben und nach Anerkennung als Asylberechtigte einen eigenständigen Mietvertrag zu schließen (3. Stufe). Aktuell sind so bereits 123 Wohnungen direkt vermietet.

Fazit

Das Projekt ist sozial, ökonomisch und kulturell auf eine nachhaltige Wirkung ausgelegt. So ist die Säulenstruktur des Projekts darauf ausgerichtet, den Asylsuchenden durch den angestrebten eigenen Mietvertrag langfristig und eigenverantwortlich eine eigene Bleibe zu sichern. Dies fördert die Eigenständigkeit der Flüchtlinge in besonderem Maße und ist förderlich für das Integrationsgelingen. Durch den integrativen Ansatz der zentralen, aber insbesondere der späteren dezentralen Unterbringungen in gewachsenen Quartiersstrukturen profitiert letztlich auch das (benachteiligte) Quartier. Dies beinhaltet beispielsweise auch die Verringerung der Wohnungsleerstände mit positiven Auswirkungen, was wiederum Potenziale schafft, um im Mülheimer Stadtgebiet Quartiersarbeit aktiv zu betreiben und finanziell sowohl durch die Bereitstellung von personellen Ressourcen als auch von Flächen zu unterstützen.

Aus kulturellem Blickwinkel kann durch den Austausch zwischen Anwohnern und Asylsuchenden die Akzeptanz gefördert werden und somit die Integration besser gelingen. Ebenso fördert das Projekt das gegenseitige Verständnis für die jeweils andere Kultur. Interkulturelles Lernen wird durch das Angebot an gemeinsamen Aktivitäten gefördert und liefert somit einen der Grundbausteine für eine langfristig erfolgreiche Integration.

Durch Ausbau und Bündelung von Ressourcen wird Flüchtlingen nicht nur adäquater Wohnraum zur Verfügung gestellt, sondern es werden von Anfang an Strukturen geboten, die eine Integration erleichtern, den Quartiersbewohnern mögliche Berührungspunkte nehmen und somit für soziale Stabilität in Stadtteilen mit Entwicklungsbedarf sorgen. Dieses grundsätzlich stadtübergreifende Konzept wird kleinräumig von einer Reihe kommunaler Akteure, sozialer Träger, Nachbarschaftsvereinen und dem Engagement Ehrenamtlicher unterstützt und getragen. Insofern handelt es sich um ein Vorhaben, das die Themen Unterbringung von Flüchtlingen, Integration und die Entwicklung benachteiligter Quartiere integrativ angeht und somit präventiv für soziale Stabilität auf Quartiersebene sorgt.

Preis Soziale Stadt

Den erfolgreichen Umgang mit den Themenfeldern Flüchtlinge und Integration haben wir zum Anlass genommen, an dem Wettbewerb des Gesamtverbandes „Preis Soziale Stadt“ teilzunehmen. In der Kategorie „Integration und inklusives Zusammenleben“ konnte unser Beitrag aus Mülheim die Jury überzeugen.

Ulf Lennermann: „Wir sehen diesen Preis als Anerkennung und Wertschätzung der Arbeit ganz vieler Mitarbeiter, Akteure, Partner und ehrenamtlich tätiger Bürger an, die das Projekt mit Engagement und Herzblut jeden Tag aufs Neue mit Leben füllen. Der Preis ist aber auch Ansporn und Verpflichtung, die Herausforderung der Integration weiterhin anzunehmen und Zuwanderung als Chance zu begreifen. Wir werden uns auch künftig nachhaltig in unseren Stadtquartieren und Nachbarschaften engagieren und gemeinsam Initiativen zum sozialen Miteinander vorantreiben.“



4.3. Die SWB unterstützt gesellschaftliches Engagement

Ehrenamtliches Engagement in der Stadt Mülheim an der Ruhr hat für die SWB einen hohen Stellenwert. Unsere nachhaltigen Kooperationen und Sponsorings im Sinne einer ganzheitlichen, sozial verantwortlichen Quartiersentwicklung kommen unseren Mietern und der Stadtgesellschaft zugute. Die Schwerpunkte unserer Förderung liegen dabei in den Bereichen Bildungslandschaft, Kultur, Ehrenamt sowie Inklusion und Integration. Unsere Unterstützung richtet sich an Vereine, in denen unsere Mieter und Mieterkinder aktiv sind, ebenso wie an Institutionen, die sich für sozial benachteiligte Kinder engagieren. Auch kulturelle Veranstaltungen in Mülheim an der Ruhr unterstützt die SWB und trägt damit zu einer lebhaften Stadtkultur bei. Um die akademische Bildung junger Menschen in Mülheim an der Ruhr und im gesamten Ruhrgebiet zu unterstützen, sind wir 2011 dem Förderverein der Hochschule Ruhr West e.V. beigetreten.

Jährlich stellt die SWB rd. 44.000 € für soziale Projekte zur Verfügung.



Theaterprojekt „Das andere Zimmer“



TUS Union 09 Mülheim e.V.

Vor allem Kinder und Jugendliche bringt der TuS Union 09 in Bewegung: Rund 480 aktive Mitglieder hat der Mülheimer Fußballverein – 300 von ihnen kicken in der Jugendabteilung. Ab vier Jahren können sie als Minikicker auf dem Sportplatz an der Südstraße auf Torjagd gehen und anschließend in F- bis A-Jugend das Training fortsetzen. „Gerade die Förderung des Nachwuchses ist uns ein großes Anliegen“, betont man beim Verein. Das zeigt u.a. auch ein Blick auf die „Spiel- und Trainingsphilosophie im Kinder- und Jugendbereich“ des TuS Union 09. Dort werden als ausdrückliche Ziele genannt, „Spaß und Freude am Sport“ zu fördern sowie „Erfolgserlebnisse“ zu schaffen. Zudem bieten die Verantwortlichen von TuS Union 09 Raum für Miteinander und Begegnung. Die Verantwortlichen weisen da besonders auf ihre zwei integrativen Mannschaften hin; in diesen I-Teams spielen Menschen mit und ohne Handicap gemeinsam Fußball. Dieses Engagement unterstützt die SWB sehr gerne und hat daher ihren Sponsorenvertrag mit dem Innenstadt-Sportverein verlängert.



Zeus-Zeitungspatenschaft

Zeitungslesen ist für viele Jugendliche keine Selbstverständlichkeit mehr. Lieber vertreibt man sich die Zeit mit dem Handy oder vor dem Computer. Daher ist es uns sehr wichtig, Kindern und Jugendlichen über die Tageszeitung ein Stück Bildung mitzugeben. Seit 2012 ermöglichen wir mit einem 12-monatigen Tageszeitungs-Abo der WAZ Mediengruppe für Schulen zwei Grundschulklassen in Mülheim-Styrum den Zugang zu täglichen Nachrichten. Die Lehrer integrieren die Zeitung im Unterricht und bringen den Schülern so die Mediennutzung von Printprodukten – jenseits von Online-Medien – näher. Schüler lernen die Bedeutung der Tageszeitung kennen und werden ans Lesen herangeführt. Außerdem können die Schüler für die Zeitung Artikel schreiben, die regelmäßig unter der Rubrik „Schülerreporter-Seite“ in der WAZ abgedruckt werden.



Die WIR-Unternehmen

WIR – Wohnen im Revier

WIR – Wohnen im Revier ist die Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet. Gemeinsam mit 13 weiteren Mitgliedsunternehmen wollen wir dazu beitragen, das Ruhrgebiet zu einer lebenswerten Metropolregion zu entwickeln. Zusammen stehen wir für mehr als 94.000 Wohnungen und bieten damit ca. 250.000 Menschen ein sicheres Zuhause im Revier. Mit nahezu 1.000 Mitarbeitern – davon allein rd. 70 Auszubildenden – und mit einem Investitionsvolumen von jährlich über 270 Mio. € für Modernisierung und Instandhaltung sind die WIR-Unternehmen auch ein wichtiger Arbeitgeber und Auftraggeber in der Region.

Als WIR-Unternehmen sind wir dem Leitbild einer nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft verpflichtet. Das äußert sich z.B. darin, dass wir uns als Unternehmen zu „unseren“ Quartieren bekennen und aktiv Stadt- und Quartiersentwicklung vorantreiben.

WIR – Wohnen im Revier sieht das Ruhrgebiet als eine Metropolregion mit hoher Wohn- und Lebensqualität in attraktiven und vitalen Städten, die voneinander profitieren können, um

sich gemeinsam in Deutschland und Europa zu positionieren. Dazu möchte die SWB als WIR-Unternehmen beitragen und den Menschen an der Ruhr ein sicheres Zuhause bieten.

Die WIR-Unternehmen arbeiten daher als kommunale Unternehmen vertrauensvoll auf Augenhöhe zusammen – z.B. bei der Entwicklung neuer Strategien für die energetische Bestandsoptimierung oder für die Erfordernisse des demografischen Wandels. Diese Strategien werden direkt angewandt – etwa bei der Modernisierung von ca. 3.000 Wohnungen in jedem Jahr.

WIR sind ...

- ▷ nachhaltig
- ▷ das Revier
- ▷ kommunal
- ▷ kooperativ
- ▷ integrativ

Förderprojekte der SWB

Sport

- ▷ 1. BV Mülheim (Badminton)
- ▷ Drachenbootrennen
- ▷ Hockey- und Tennisclub Uhlenhorst e.V.
- ▷ Medl-Nacht der Sieger
- ▷ Mellinghofer Turnverein von 1893 e.V.
- ▷ VfB Speldorf e.V.

Kultur

- ▷ Integratives Theaterprojekt „Theater an der Ruhr“
- ▷ Karnevalsvereine Mülheim
- ▷ Mülheimer Weihnachts-Treff mit Winterkino
- ▷ Weiße Nächte

Jugend

- ▷ Jugendzentrum Stadtmitte (über Soziale Kinder- und Jugendarbeit e.V.)
- ▷ Café Fox

Soziales: Inklusion und Integration

- ▷ Verein für Bewegungsförderung und Gesundheitssport Mülheim an der Ruhr e.V.

Bildung

- ▷ Zeus-Zeitungspatenschaft

Partner der SWB

Soziales: Inklusion und Integration

- ▷ Centrum für bürgerschaftliches Engagement e.V.
- ▷ Lebenshilfe e.V.
- ▷ Nachbarschaftsverein Augusta-/Gustavstraße e.V.

5.

Strategisches Personal- management

Der demografische Wandel ist eine der größten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen nimmt bis 2060 bereits um 6 % auf rd. 16,5 Mio. Einwohner ab. Wesentlich bedeutender ist die Veränderung der Bevölkerungsstruktur, die bereits heute spürbar ist und sich in den nächsten 20 Jahren noch verstärken wird. Besonders stark schrumpfen wird vor allem der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter; gleichzeitig ist zu erwarten, dass der Anteil älterer Menschen ab 65 Jahren weiter wachsen wird.

Hinzu kommt, dass seit etwa Mitte der 2000er Jahre die Zahl der Schulabgänger aus den allgemeinbildenden Schulen in Deutschland abnimmt und ebenso ein Trend zu höheren allgemeinbildenden Schulabschlüssen zu beobachten ist. Die sinkende Anzahl an Schulabgängern und die zunehmende Studierneigung von jungen Menschen leiten dazu, dass seit einigen Jahren der Bestand an unbesetzten Ausbildungsplätzen steigt. Besonders im Bereich mittel- und hochqualifizierter Ausbildungsberufe wird der Fachkräftemangel bereits spürbar: In den nächsten Jahren werden in der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen eine Reihe von Stellen neu zu besetzen sein. Die Mehrheit dieser liegt im kaufmännischen und technischen Bereich, aber auch bei Handwerkern und Hausmeistern. Darüber hinaus bemerken wir eine branchenübergreifende Konkurrenz für spezielle Fachkräfte in den Bereichen Architektur, Ingenieurswesen und IT, die sich nicht klassischerweise bei Wohnungsunternehmen verorten.

Diese Entwicklungen haben wir im Blick und integrieren die Herausforderungen in unser ganzheitliches Risikomanagement. Wir wollen die Situation nutzen und investieren daher in ein aktives Aus- und Weiterbildungsprogramm, um auch zukünftig die Arbeitskraft zu sichern und unsere Mitarbeiter weiterzuqualifizieren. Wir betreiben eine vorausschauende Personalbedarfsermittlung und -planung, um dem demografischen Wandel und einer angespannten Fachkräftesituation zu begegnen.

Der erste Schritt einer erfolgreichen Fachkräftegewinnung ist ein sorgfältiges Vorgehen bei der Stellenbesetzung. Nach dem schriftlichen Bewerbungsverfahren sind bei der Vorauswahl und den folgenden Gesprächen unsere Abteilungsleiter involviert, um neben den fachlichen Qualifikationen auch die menschliche Seite selbst beurteilen zu können – im Interesse eines Teams, das auch auf persönlicher Ebene zusammen passt.

Wir sind ein attraktiver Arbeitgeber und präsentieren uns auch dementsprechend offensiv gegenüber interessierten jungen Menschen. Die Wohnungswirtschaft ist ein spannendes Berufsfeld – davon sind wir überzeugt.

5.1. Personalentwicklung

Ausbildung junger Nachwuchskräfte

Der Ausbildung junger Nachwuchskräfte messen wir eine ganz besondere Bedeutung bei. Wir sehen uns in der Pflicht, über den eigenen Fachkräftebedarf hinaus auszubilden und jungen Menschen eine Perspektive zu bieten. Daher halten wir laufend vier Ausbildungsplätze für angehende Immobilienkaufleute bereit und bilden in unserem Servicebetrieb SWB DBF zusätzlich Gärtner, Anlagenmechaniker und Elektroniker aus. Kurzfristig streben wir sogar eine Doppelbelegung aller Ausbildungsjahrgänge an. Die Weiterentwicklung unserer Anforderungs- und Bewertungsprofile stellt hierbei einen wichtigen Baustein zur Sicherung unserer Qualitätsansprüche dar.

Im Berichtsjahr haben wir vier junge Menschen zu Immobilienkaufleuten ausgebildet. Während ihrer Lehrjahre erhalten die Auszubildenden vielseitige Einblicke in unsere Unternehmenspraxis: vom Portfoliomanagement über das Finanz- und Rechnungswesen bis hin zu Vermietung und Kundenbetreuung. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft umfasst eine Vielzahl spannender und herausfordernder kaufmännischer sowie technischer Tätigkeitsfelder. Neben den Angeboten der Berufsschule nehmen unsere Auszubildenden zusätzlich den Prüfungsvorbereitungskurs am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum wahr. Nach dem Abschluss werden unsere Nachwuchskräfte für ein Jahr in ein Anstellungsverhältnis übernommen. Bei herausragender Leistung und Entwicklung sind wir auch bemüht, eine langfristige Anstellung zu ermöglichen.

Unser Engagement gegenüber unseren Auszubildenden sehen wir bestätigt: Auch über einen längeren Zeitraum betrachtet, liegen unsere Auszubildenden stets im oberen Notenbereich.

Unsere Mitarbeiter: unser größtes Kapital

Kundenorientierung, Kompetenz, hohes Engagement und fachliches Know-how unserer Belegschaft sind unser größtes Kapital und einer der wichtigsten Wertschöpfungsfaktoren unseres Unternehmens. In diesem Sinne verfolgen wir den Grundsatz „Nach der Ausbildung ist vor der Weiterbildung“, denn in allen Funktionsbereichen stellen sich immer wieder neue Anforderungen. Anpassungen bei Gesetzgebung, Rechtsprechung und Baunormen, erweiterte Kundenansprüche, modifizierte oder innovative Softwarelösungen, Optimierungsansätze in der Aufbau- oder Ablauforganisation – das sind nur einige Beispiele für Veränderungen mit unmittelbaren Auswirkungen auf unsere Arbeit. Ein hohes Maß an Einsatz-, Lern- und Veränderungsbereitschaft erwarten wir von jedem Mitarbeiter. Kontinuierliches Fördern und Fordern sowie die stetige Vermittlung von Fachwissen sind für uns als Teile eines lebenslang fortwährenden Prozesses selbstverständlich.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, setzen wir auf ein verlässliches Miteinander und interessante berufliche Perspektiven für Engagement und Leistung. Wir wenden nicht nur strenge Einstellungskriterien an, sondern fördern aktiv eine intensive und fundierte Weiterbildung. Wir stehen hinter unseren Mitarbeitern, und es ist uns wichtig, dass sie mit Ansporn an ihre Aufgaben herangehen und dabei auch interessante Entwicklungsperspektiven ent-

decken. Im Sinne eines aktiven Diversity Managements fördern und fordern wir die Vielfalt unserer Belegschaft. Beispielsweise sind 40 % der weiblichen Beschäftigten in einer leitenden Funktion tätig.

Zielorientierte Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen

Jedem Mitarbeiter wird die Chance geboten, an unternehmensinternen sowie externen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen oder einem berufsbegleitenden Studium teilzunehmen. Gerne können auch unsere Mitarbeiter eigene Vorschläge für Seminare machen, die sie interessieren. Für Lehrgänge, Fachbücher und Fahrten übernehmen wir die Kosten, und für die Seminartage bieten wir die Möglichkeit, sich freustellen zu lassen. Auch bei mehrjährigen Weiterbildungen bieten wir eine Unterstützung bei der Kostenübernahme und gewähren zusätzlich fünf Tage Bildungsurlaub jährlich. Dieses Angebot wird von unseren Mitarbeitern gut wahrgenommen. Nahezu die Hälfte aller Mitarbeiter nimmt regelmäßig an Maßnahmen zur Vertiefung, Aktualisierung und Ausweitung ihrer fachlichen Kompetenzen teil. Angestrebt werden ebenso Abschlüsse zum Immobilienökonom oder Bachelor of Arts Real Estate wie auch Qualifikationen zum Bilanzbuchhalter (IHK/EBZ). Bei Bedarf werden in Standorts-

bestimmungsgesprächen mit allen Mitarbeitern, Führungskräften und der Geschäftsführung getroffene Zielvereinbarungen evaluiert und durch unterstützende Maßnahmen gefördert.

Dies gilt gleichermaßen für die Weiterentwicklung unserer Führungskräfte, die sich neben fachspezifischen Seminaren in unterschiedlichsten Arbeitskreisen, sei es im VdW Rheinland Westfalen, dem EBZ oder der WIR-Gruppe, überregional regelmäßig austauschen. Jährlich initiierte Workshops der Führungskräfte unterstützen die Geschäftsführung bei der Fortentwicklung unserer langfristigen Unternehmensstrategie und sichern einen zielorientierten Austausch mit den Mitarbeitern in unserem Hause.

Der Transfer und Erhalt von Wissen sichert die Lernfähigkeit und das Innovationspotenzial und ist für uns ein wesentlicher Wettbewerbsfaktor. Durch genaue und in unserem Intranet hinterlegte Workflows stellen wir den generellen Arbeitsablauf sicher. Wenn sich ein Austritt eines Mitarbeiters aus dem Unternehmen abzeichnet, gestalten wir die Übergangsphase gemeinsam mit dem langjährigen Mitarbeiter und seinem zukünftigen Nachfolger, um so sämtliches Wissen – sei es Fachwissen oder spezielles objekt- oder firmenbezogenes Wissen – weiterzugeben und damit für das Unternehmen zu erhalten.

Auszubildende	8
Ausbildungsquote	5,16 %
Übernahmequote	50 %
Gesamtinvestitionen in Ausbildung	5.725 €
Weiterbildungstage je Mitarbeiter	1,5
Weiterbildungsintensität	1,53 d/VZÄa*
Weiterbildungskosten	43.790 €
Mitarbeiterfluktuation	9,03 %

*Summe der von allen Mitarbeitern innerhalb der Berichtsperiode für Vorgänge der betrieblichen Weiterbildung aufgewendeten Arbeitstage zu der Gesamtzahl der Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent)

WIR-Akademie

Die Weiterentwicklung gezielter Nachwuchsförderprogramme stellt auch innerhalb der WIR-Akademie, die wir im Berichtsjahr als ausrichtendes Unternehmen begleiten durften, eine ständige Prozessanpassung im Hinblick auf Qualität und Quantität dar.

Die WIR-Akademie ist eine kooperative Maßnahme zur Förderung der Nachwuchstalente der kommunalen Wohnungsunternehmen des Ruhrgebiets. Dabei eignen sich jedes Jahr zwischen zehn und fünfzehn junge Mitarbeiter aus den WIR-Unternehmen in mehreren Workshops wichtige sog. Soft Skills und Methodenkompetenzen an: Indem die Nachwuchskräfte aktuelle wohnungswirtschaftliche Themen behandeln und zu diesen eigene Projektvorschläge ausarbeiten, findet nicht nur eine Verbesserung der Rhetoriktechniken statt, sondern auch eine Vernetzung der Teilnehmenden aus den unterschiedlichen Unternehmen untereinander. Angeleitet von mehreren Dozenten, entstehen durch die Teilnehmer der WIR-Akademie umsetzbare Konzepte, welche dann im Anschluss in die Praxis überführt werden können. Das beste Projekt wird zudem von einer Jury prämiert.



Teilnehmer der WIR-Akademie 2016

Dass dieses Konzept sowohl innovativ als auch zielgerichtet ist, verdeutlichen auch die beiden Auszeichnungen, die der Initiative verliehen wurden. So wurde die Maßnahme bereits im Jahr 2012 mit dem HR Excellence Award ausgezeichnet, der von Personalexperten für ausgezeichnete unternehmensübergreifende Personalentwicklungskonzepte vergeben wird. Einen weiteren Preis erhielt die WIR-Akademie mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft im Jahr 2015, der jährlich besonders zukunfts wirksame Projekte aus der Wohnungswirtschaft ehrt.

Mithilfe des gemeinsamen Personalentwicklungsformats der WIR-Akademie wird es insbesondere den kleineren Wohnungsunternehmen der WIR-Kooperation ermöglicht, jungen und potenzialreichen Mitarbeitern Perspektiven und Maßnahmen zur Weiterbildung zu bieten, die als einzelner Akteur nicht zu finanzieren wären.

Im Berichtsjahr wurde das Format zum bereits fünften Mal ausgerichtet. Unter dem Themenkomplex „Personalentwicklung in Zeiten des demografischen Wandels“ entwickelten die Teilnehmer Projektvorschläge, die auf ein zielgerichtetes Personalmarketing hinführen.

Beruf, Familie und Gesundheit: wichtige Bausteine für zufriedene Mitarbeiter

5.2.

Zur Mitarbeiterbindung und Steigerung der Zufriedenheit und für ein gutes, produktivitätsförderndes Unternehmensklima setzen wir uns ein. Wir sind davon überzeugt, dass unser langfristiger Erfolg maßgeblich von der Leistung und Zufriedenheit unserer Mitarbeiter abhängt. Aus diesem Grund sind wir neben unseren Bestrebungen zur Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter auch darum bemüht, attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen. Neben zahlreichen Sozialleistungen, etwa im Bereich der betrieblichen Altersvorsorge oder vermögenswirksamer Leistungen, erhalten unsere Mitarbeiter Geld- und Sachgeschenke bei besonderen Anlässen wie der Hochzeit, Geburt oder dem Jubiläum und einen freien Tag an ihrem Geburtstag, damit sie diese besonderen Momente gemeinsam mit ihren Familien genießen können.

Wir fördern die individuellen Karrierewünsche und Lebenskonzepte eines jeden Einzelnen und streben nach einem möglichst langen und erfolgreichen Arbeitsverhältnis. Dazu bedarf es flexibler und passgenauer Lösungen, die im vertrauensvollen Gespräch gemeinsam mit unseren Mitarbeitern ausgearbeitet werden.

Für unsere Bemühungen wurden wir als „familienfreundliches Unternehmen“ ausgezeichnet. Im besonderen Maße überzeugen konnten wir die Jury in puncto familienfreundlicher Personalpolitik und betrieblichen Gesundheitsmanagements. Die Erleichterung des beruflichen Wiedereinstiegs nach der Elternzeit durch flexible Arbeitszeitregelungen und Angebote zur Haushaltspflege oder Kinderbetreuung sind Ausdruck der arbeitnehmer- und familienfreundlichen Grundsätze der SWB. So haben wir neben allgemeinen (Alters-)Teilzeitmodellen im Zuge einer Betriebsvereinbarung auch ein Gleitzeitmodell verankert, welches individuell und im Interesse des Mitarbeiters weiter ausgebaut oder angepasst werden kann. Über unser Patenschaftsprogramm halten wir einen engen Kontakt zu den in Elternzeit befindlichen Mitarbeitern und binden diese in alle Angebote ein, sei es Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen oder Betriebs- oder Weihnachtsfeiern. Damit auch die Betreuung der Kleinsten gesichert ist, wenn die Eltern wieder anfangen zu arbeiten, vermitteln wir Kinderbetreuungsplätze in Kooperation mit lokalen Partnern.

Um die Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter zu stärken, haben wir eine Reihe von gesundheitsfördernden Maßnahmen im Unternehmen etabliert, denn wir vertreten die Auffassung, dass auch wir als Arbeitgeber einiges tun können, um gesundheitsbewusstes Verhalten zu fördern. Unser betriebliches Gesundheitsmanagement umfasst neben den regelmäßigen Sprechstunden des Betriebsarztes auch Vorträge zu speziellen Gesundheitsthemen, wie etwa der gesunden Ernährung oder der Ergonomie am Schreibtisch. Zudem organisieren wir ge-

meinsam mit den Krankenkassen „Gesundheitstage“ und bieten über unseren Betriebssportverein „SWB-Aktiv“ kostenfreie Sportangebote. Beispielsweise können sich unsere Mitarbeiter in einer Paddelgruppe, beim Drachenbootrennen, Soccer oder Yoga so richtig auspowern.

Durchschnittlich bleiben unsere Mitarbeiter elf Jahre bei uns. Für uns ein deutliches Zeichen, dass wir mit unserer Personalpolitik erfolgreich sind.



SWB als familienfreundliches Unternehmen ausgezeichnet

Das Kuratorium des „Mülheimer Bündnisses für Familie“ zeichnet Unternehmen aus, die sich in besonderer Weise durch familienfreundliche Angebote für ihre Mitarbeiter hervorheben und somit Vorbildcharakter für andere haben. Im Berichtsjahr wurde die SWB für ihr Engagement bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf gewürdigt. Aus unserem Selbstverständnis heraus sehen wir es als Verpflichtung an, unsere Mitarbeiter durch individuelle familienfreundliche Maßnahmen dabei zu unterstützen, den oft schwierigen Spagat zwischen Familien- und Berufsalltag zu meistern. Im Rahmen der Zertifizierung wurden bereits vorhandene familienfreundliche Maßnahmen im Unternehmen dokumentiert und weiterführende, geplante Bausteine erarbeitet.

„Wir freuen uns sehr über diese Auszeichnung und Anerkennung unserer Aktivitäten, die SWB noch familienfreundlicher zu machen, und sehen sie als Ansporn an, uns im Rahmen unserer Möglichkeiten weiterhin für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf einzusetzen.“ (Ulf Lennermann, Geschäftsführer der SWB)
 „Dieser Thematik werden wir uns als SWB insbesondere auch deshalb stellen, weil sich zunehmend ein gesellschaftlicher und digitaler Wandel vollzieht, der die Grenzen von Beruf und Privatem verwischt. Als fürsorglicher Arbeitgeber sehen wir uns in der Verantwortung, diesem Trend ein vielfältiges Angebot als Korrektiv gegenüberzustellen.“ (Thomas Häbel, Personalleiter der SWB)

6.

Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse



Verschlankeung und Optimierung von Organisationsstrukturen

Bereits im Herbst 2014 hat die Geschäftsführung die Gesamtorganisation der technischen Abteilungen beider Gesellschaften optimiert. Der Bereich Architektur- und Ingenieurwesen, der bislang in der Tochtergesellschaft angesiedelt war, wurde mit der Abteilung Bestandspflege verschmolzen. Zudem haben wir die Zuständigkeitsgebiete klarer voneinander abgegrenzt. Nunmehr haben unsere Bauleiter ihre Bestände, unterteilt in fünf Bezirke, systematischer im Blick. Neben dieser Verschlankeung der Organisation stehen gleichzeitig mehrere Synergien im Fokus dieser Entscheidung: Im Rahmen bevorstehender Bauvorhaben wird ein einheitliches Anforderungsprofil – sowohl aus Sicht der Architektur- und Ingenieurleistungen als auch der künftigen Bestandserhaltung – an die technische Bauausführung definiert. Somit entfallen mögliche Interessenkollisionen zwischen kostengünstigen Investitionen und künftigen Instandhaltungsbedarfen.

Durch die Zusammenführung der personellen Kapazitäten aus dem Bereich Architektur- und Ingenieurwesen sowie technischer Bestandspflege ist eine sachgerechte und schnelle Verteilung der Mitarbeiterkapazitäten auf notwendige operative Anforderungen möglich. Gleichzeitig ist eine Verringerung des Verwaltungsaufwandes durch Entfall vertraglicher Einzelregelungen zwischen den Gesellschaften sowie eine Verschlankeung im Bereich des Gewährleistungsmanagements nach VOB eingetreten.

Die Optimierung einzelner Geschäftsprozesse und die laufende Aktualisierung unserer Aufbau- und Ablauforganisation ist ein permanenter Entwicklungsprozess, der den nachhaltig

wirtschaftlichen Erfolg unserer Gesellschaft auch zukünftig sicherstellt. Neben einer kritischen Prüfung unserer datenschutzrechtlichen Sicherungsmaßnahmen haben wir im Frühjahr 2015 unser EDV-System einem sog. Stresstest unterzogen, um möglichen Defiziten in der Datensicherheit rechtzeitig entgegenzutreten zu können. Dies erfolgte insbesondere im Hinblick auf kurz- und mittelfristige Planungen wie die Erneuerung des Intranets, die Einführung einer mobilen Wohnungsabnahme und der Aufbau eines Kundenportals.

Im Bereich der bisherigen umfassenden Berichterstattung an die Gremien haben wir ebenfalls in 2015 eine Erweiterung um die Bereiche Compliance sowie kaufmännische und technische Revision vorgenommen. Auf der Grundlage funktionierender und sicherer Arbeitsabläufe werden in den Fachabteilungen Prozesse weiterentwickelt. Exemplarisch betrifft dies den Abbau diverser Schnittstellen im Bereich der Kundenakquise, die Festlegung von Zielmieten, ein umfassendes Portfoliomanagement, die technische Defizitanalyse unserer Bestände sowie die gezielte Planung nachhaltiger Quartiersentwicklungsmaßnahmen.

Durch die Einführung einer integrierten Nebenkostenabrechnung sind wir nunmehr in der Lage, die Betriebs- und Heizkostenabrechnung zusammen zu verschicken, wodurch sich keine zeitlichen Verzögerungen mehr in der Bearbeitung ergeben.

Die Weiterentwicklung dieser Prozesse sichert den nachhaltigen und wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens.

Digitale Lösungen zur Prozesseffizienz

Zur Erhöhung der Prozesseffizienz hat die SWB in einigen Teilbereichen die Digitalisierung von betrieblichen Prozessen vorangetrieben. So haben wir beispielsweise unsere Objektbetreuer mit mobilen Endgeräten ausgestattet, die neben der mobilen Wohnungsabnahme ein strukturiertes Wohnungsmanagement ermöglichen, das die Bearbeitung von Kundenanliegen und Beschwerden direkt vor Ort bei unseren Kunden garantiert.

Weitere digitale Optimierungslösungen:

- ▷ Web-Portal für die Verkehrssicherungspflicht
- ▷ Baumkataster (Geo-Informationssystem) via Tablet im Garten- und Landschaftsbau
- ▷ Portfoliomanagementsystem (in Planung)

Energieaudit für Bürogebäude

Im Jahr 2015 wurden im Rahmen eines Energieaudits nach DIN EN 16247-1 sämtliche Energieverbräuche für unsere Verwaltungsgebäude erfasst und Energiedaten im Unternehmen

analysiert, mit dem Ziel, Optimierungspotenziale aufzudecken. Die Ergebnisse wurden in einem umfangreichen Bericht zusammengetragen. Wir nutzen die Erkenntnisse und sind bemüht, die aufgezeigten energetischen Entwicklungsmöglichkeiten für unser Unternehmen zu nutzen. Im Bericht werden viele Empfehlungen zur Energieeinsparung gegeben und verschiedene Umsetzungsprogramme genannt. Der Bericht zeigt auch die positiven Nebeneffekte auf und ermöglicht eine genaue Aufschlüsselung des Energieverbrauchs. Unser Verwaltungsgebäude haben wir erst vor ein paar Jahren durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf den aktuellen Stand der Gebäudetechnik gebracht. In diesem Zuge wurden z.B. in sämtlichen Räumen LED-Lampen zur Optimierung der Beleuchtung angebracht.

Für einen behutsamen Umgang mit nachwachsenden Rohstoffen verwendet die SWB Papier mit Ecolabel und arbeitet zudem mit einem digitalen Archiv und einer elektronischen Mieterakte – für einen schnelleren Zugang zur Mieterinformation und zur Reduzierung des Papierverbrauchs im Unternehmen.

