



Mein Zuhause

Wir bekennen Farbe

Nachhaltigkeitsbericht 2019





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

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

Inhalt

Einführung

- 04 Ein illustrativer Überblick
- 06 Editorial des Geschäftsführers
- 08 Editorial des Aufsichtsratsvorsitzenden

Richtungweisende Projekte

- 10 Eichbaumsiedlung
- 12 Investitionspaket
- 13 Azubi-Büro
- 14 Quartierspunkte
- 16 Initiative Wohnen.2050
- 17 Bündnis für Wohnen

Zentrale Handlungsfelder

- 18 Einleitung
- 20 Ökologie
- 28 Ökonomie
- 36 Mitarbeiter
- 44 Soziales Engagement

Positionierung und Ausblick

- 52 Interview mit der Geschäftsleitung
- 56 Entwicklungsstand in den Handlungsfeldern



Ökonomie

Unsere wirtschaftliche Stärke sichert attraktiven Wohnraum für alle Generationen.



Ökologie

Wir schaffen den Klimawandel zu bezahlbaren Preisen.



Soziales Engagement

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



Mitarbeiter

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



Editorial

des Geschäftsführers

Die Aufgaben der zukunftsorientierten Wohnungswirtschaft haben sich in den letzten Jahrzehnten stetig gewandelt. Dienten die 1950er- bis 1980er-Jahre der Nachkriegszeit noch der schnellen Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, trat – spätestens seit Wegfall der Gemeinnützigkeit – ein politischer Paradigmenwechsel im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit staatlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen ein.

So stand zu Beginn der 2000er-Jahre die Existenz zahlreicher kommunaler Wohnungsbaugesellschaften infrage. Staat und Kommunen veräußerten sie an private Investoren, das Asset-Management trat in der Bewirtschaftung von Mietwohnungen in den Vordergrund. Die Folgen: Die Anzahl des öffentlich geförderten Wohnraums ging bundesweit zurück, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum stellt heute vielerorts ein großes Problem dar.

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften wie die SWB sehen heute vielfach die Chance, gemeinsam mit Städten und Gemeinden ganzheitliche Strategien für eine zukunftsorientierte Gestaltung von Quartieren und Stadtteilen zu entwickeln. Der umfangreiche Maßnahmenkatalog beinhaltet nicht nur bauliche Faktoren wie energetische Sanierung und Schaffung moderner Grundrisse bei gleichzeitigem Abbau von Barrieren. Vor allem Aufgabenstellungen der Mobilität und Infrastruktur sowie die soziale Durchmischung der Quartiere zur Stärkung der Nachbarschaften sind Schwerpunkte unseres Bestandsmanagements. Allem voran steht dabei die langfristige Sicherung des bezahlbaren Wohnens.

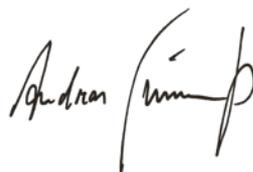
Neben den sozialen Aspekten der Quartiersentwicklung konzentriert sich unsere zukunftsorientierte Investitionsstrategie auf die Handlungsfelder Ökologie und Ökonomie. Dabei orientieren wir uns nicht nur an aktuellen energetischen Vorschriften und Gesetzgebungen. Unser mittelfristiges Ziel liegt in dem Einsatz regenerativer Energien, der zur Realisierung der ambitionierten Klimaschutzziele der EU und der Bundesrepublik zwingend erforderlich sein wird. Die Umsetzung dieser

Herausforderungen bedarf nicht nur stetig weiterentwickelter Technologien, sondern umfassender Förderlandschaften, die weit über die bereits jetzt angebotenen Finanzierungs- und Förderprogramme des Bundes und des Landes NRW hinausgehen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind unser größtes Kapital. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensstrategie 2030. Dabei denken wir an den Abbau starrer Hierarchien und die Förderung der teamorientierten Projektarbeit. Wir konfrontieren unsere Belegschaft nicht mit den Facetten der Digitalisierung und den Erwartungen unserer Kunden und Geschäftspartner an ein modernes, dienstleistungsorientiertes Unternehmen, sondern führen sie heran und entwickeln gemeinsam Lösungen. Dafür bedarf es der weitergehenden Flexibilisierung unseres gesamten Arbeitsumfeldes sowie eines neues Selbstverständnisses als Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Der gemeinsame Umgang von Belegschaft, Betriebsrat und Geschäftsleitung mit den außergewöhnlichen Herausforderungen der COVID-19-Pandemie ist ein hervorragendes Beispiel eines gelebten Miteinanders auf der Suche nach Lösungen.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre eines Berichtes, der im Schwerpunkt – eindeutig zukunftsorientiert ausgerichtet – nicht schon umfassende Lösungskonzepte präsentiert, sondern darlegt, dass wir, die SWB und ihre Mitarbeiter, uns gemeinsam den Herausforderungen der Zukunft frühzeitig stellen. Vieles haben wir schon realisiert, einiges auf den Weg gebracht, aber wir haben auch noch große Strecken vor uns.

Ihr



Andreas Timmerkamp



Editorial

des Aufsichtsratsvorsitzenden

Als langjähriges Mitglied des Aufsichtsrates, davon seit nunmehr 15 Jahren als Vorsitzender, freue ich mich sehr, den Wandel der SWB zu einem modernen Dienstleister um die gesamte Themenlandschaft „Wohnen in Mülheim an der Ruhr“ aktiv begleitet zu haben. Die SWB hat in den letzten Jahren das wohnungspolitische Handlungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr gezielt zu stadtteilbezogenen Handlungskonzepten weiterentwickelt und darauf aufbauend zukunftsorientierte Quartiersentwicklungsmaßnahmen umgesetzt.

Hierbei erhält die Wiederbelebung des schon häufig totgesagten öffentlich geförderten Wohnungsbaus eine besondere Bedeutung. Alle Investitionen – allein in den kommenden fünf Jahren werden Maßnahmen in einer Größenordnung von rund 160 Mio.€ durchgeführt – unterliegen ökonomischen und ökologischen Aspekten. Dabei steht die soziale Wohnraumsicherung durch langfristig bezahlbare Mieten im Fokus der SWB. So leistet sie schon heute einen wesentlichen Beitrag im Rahmen des Mülheimer „Bündnis für Wohnen“.

Darüber hinaus steigern diese Quartiersentwicklungen nicht nur den reinen Unternehmenswert. Mit ihren Projekten ist die SWB zugleich Initiator, Vorreiter und Antreiber für weitere Investoren. Das Signal: Hohe Wohnqualität und bezahlbare Mieten sind wirtschaftlich vereinbar. So entwickeln sich Quartiere und Stadtteile und unterstützen letztlich unsere Stadt Mülheim an der Ruhr darin, den Ansprüchen an eine attraktive, moderne, umweltbewusste Stadt für alle Generationen weiterhin gerecht zu werden.

Die vielfältigen Herausforderungen der sozialen, ökonomischen und ökologischen Handlungsfelder gilt es auch künftig zu bewältigen. Ich freue mich darauf, die SWB auch in den kommenden Jahren auf ihrem eingeschlagenen Weg begleiten zu dürfen.

Ihr



Heiko Hendriks



Projekte

Eichbaumsiedlung

Investitionspaket

Azubi-Büro in Heißen

Quartierspunkte

Initiative Wohnen.2050

Bündnis für Wohnen

Eichbaumsiedlung

Ganzheitliche Quartiersentwicklung in Mülheim-Heißen

Mit mehr als 550 Wohneinheiten gehört die Eichbaumsiedlung zu den größten zusammenhängenden Siedlungsgebieten der SWB und wird aufgrund baulicher sowie sozialökonomischer Defizite seit 2018 neu entwickelt. Eine integrative Strategie zielt auf zeit- und bedarfsgemäßen Wohnraum, berücksichtigt aber auch zahlreiche weitere Einflussfaktoren für Wohn- und Lebensqualität vor Ort – von Mobilität

und Gemeinschaft bis zur Vernetzungskultur. Entsprechende Lösungen entstanden im Rahmen des NRW-weiten Pilot-Audits „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ unter Beteiligung der lokalen Akteure; der zugehörige Prozess wurde zertifiziert und ausgezeichnet. Die Umsetzung erfolgt seit 2018 in acht Bauabschnitten bis 2025.



Nachhaltig, zukunftsfähig, generationengerecht

- ▷ Energieeffiziente, barrierearme, technisch zeitgemäße Gebäude und Wohneinheiten
- ▷ Attraktiver Angebotsmix für breit gefächerte Zielgruppen:
 - ▶ Grundrisse in verschiedenen Größen und Zuschnitten
 - ▶ Wohnraum zum Mieten und Kaufen
- ▷ Wohnbegleitende Dienstleistungen für jede Lebensphase
- ▷ Koordination und Vernetzung vielfältiger Akteure im Quartier
- ▷ Unterstützung von Nachbarschaftlichkeit und Gemeinschaft
- ▷ Förderung der Identifikation mit dem Quartier

Baulich-technische Maßnahmen

- ▷ Großmodernisierungen inklusive Grundrissveränderung
- ▷ Sukzessive Einzelmodernisierungen
- ▷ Rück- und Ersatzneubau

Ressourcenschonende Energieversorgung

- ▷ Energetische Optimierung im Bestand gemäß EnEV bzw. GEG
- ▷ Angebot von Mieterstrom (Anschluss an BHKW)
- ▷ Ausstattung mit moderner Haustechnik
- ▷ Nutzung von Photovoltaik zur Reduzierung des Allgemeinstroms
- ▷ Einsatz von Geothermie und Luft-Wärme-Pumpen

Barriereabbau

- ▷ Beleuchtete, weitgehend barrierearme Außenanlagen
- ▷ Barrierefreie Zugänge zu Haus und Wohnung
- ▷ Schwellenfreie Bäder und Balkonaustritte
- ▷ Elektrische Schließanlagen
- ▷ Unterflurmüllcontainer

Bausteine einer klimafreundlichen Mobilität

- ▷ Carsharing für Elektroautos
- ▷ Ladestationen für E-Bikes, E-Scooter und Elektroautos
- ▷ Unterstellplätze für Fahrräder
- ▷ Rollatorboxen
- ▷ Naturerlebnispfad

Beteiligungs- und gemeinschaftsfördernde Maßnahmen

- ▷ Kooperative Quartiersentwicklung im Rahmen des Pilot-Audits „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“
- ▷ Enge Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren
- ▷ Mobilisierung aller Anwohner zur Mitgestaltung des Quartiers
- ▷ Quartierspunkt als offene Anlaufstelle und Begegnungsstätte (s. Seite 14)
- ▷ Gemeinschaftsräume im Bestand
- ▷ Schaffung zentraler Aufenthaltspunkte in den Außenanlagen
- ▷ Freizeittreffpunkte für Jung und Alt

„Es ist bemerkenswert, dass die SWB so ein großes Wohnviertel anpackt und eine derartige Summe verbaut, an der wir als Landesregierung mit knapp 35 Mio. Euro an Fördermitteln aus unserer Modernisierungsoffensive beteiligt sind. So ist die SWB Garant dafür, dass man in Mülheim qualitativ, aber eben auch bezahlbar wohnen kann.“

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



Investitionspaket

5 Jahre – 160 Mio. € – 900 Wohnungen

Grundlagen der Entwicklungsstrategien

- ▷ Bestandsanalysen, technische Analysen
- ▷ Objektbewertung (Alter, Bausubstanz, Ausstattungsstandards etc.)
- ▷ Machbarkeitsstudien
- ▷ Kostenanalysen
- ▷ Renditeberechnungen

Entwicklungsschwerpunkte

- ▷ Ökologische Zukunftsfähigkeit
- ▷ Abbau von Barrieren in Haus, Wohnung und Umfeld
- ▷ Hohe Aufenthaltsqualität in den Außenanlagen
- ▷ Baulich-technische Maßnahmen
- ▷ Instandhaltung
- ▷ Einzel- und Großmodernisierung
 - ▷ Energetische Sanierung
 - ▷ Abbau von Barrieren
- ▷ Um- und Ausbau
- ▷ Neubau

Ergebnisse bis 2025

- ▷ **Neubau**
 - ▷ 429 Wohnungen
 - ▷ mehr als 50 % öffentlich gefördert
- ▷ **Modernisierung**
 - ▷ 471 Wohnungen
 - ▷ Rund 60 % mit 25- bis 30-jähriger Mietpreisbindung (Finanzierung per Modernisierungsprogramm des Landes NRW)

Azubi-Büro in Heißen

Start-up für Nachwuchskräfte

Von unseren Auszubildenden erwarten wir Einsatzfreude, Team- und Begeisterungsfähigkeit. Dafür bieten wir ihnen fachlich maximale Vielfalt, moderne Tools, ein kollegiales Miteinander und die Möglichkeit, von Anfang an eigenver-

antwortlich mitzuarbeiten. Jüngster Baustein unseres Ausbildungskonzepts ist das Azubi-Büro, in dem sich angehende Immobilienkaufleute ab dem zweiten Lehrjahr in Eigenregie um die Bestandsbewirtschaftung kümmern.

Idee & Inhalt

- ▷ Dauerhafte Einrichtung einer von Azubis geführten „Zweigstelle“
- ▷ Ansiedlung in einem Quartier mit rd. 250 Wohnungen
- ▷ Eigenständige Betreuung des Bestands durch Azubis
- ▷ Hilfestellung nach Bedarf von erfahrenen Mitarbeitern

Ziele

- ▷ Praktische Anwendung des erlernten Fachwissens
- ▷ Verbesserung von Teamfähigkeit und Lösungskompetenz
- ▷ Sammlung und Vertiefung von Erfahrungen im Kundenkontakt
- ▷ Vernetzung der Auszubildenden untereinander
- ▷ Übernahme von Verantwortung
- ▷ Identifikation mit den Unternehmenszielen

Ausstattung

- ▷ Empfang, Besprechungsraum, drei Büros
- ▷ Desk Sharing (mobile Arbeitsplätze mit Laptops)

Umsetzung

- ▷ Planungsbeginn: 2019
- ▷ Eröffnung: 2020



Quartierspunkte

Förderung von Begegnung und Gemeinschaft

Seit 2018 installiert die SWB in größeren Siedlungszusammenhängen Anlaufstellen für Begegnung, Information und Beratung sowie gemeinsame Aktivitäten. Sie stehen Mietern wie Anwohnern offen und sollen das Miteinander in der Nachbarschaft fördern. Die ersten Quartierspunkte entstanden in Heißen und in Styrum; 2020 wurde in Dümpten die dritte Einrichtung eröffnet. Zwei qualifizierte Quartiersmanager entwickeln Angebote aus Ideen und Anregungen der Menschen vor Ort und unterstützen die gemeinschaftliche Umsetzung.

Weitere Initiativen ergeben sich aus der Vernetzung mit lokalen Akteuren und Einrichtungen. In Heißen und Styrum haben sich die Quartierspunkte bereits etabliert; die Anzahl der Besucher, Kooperationspartner und Veranstaltungen nahm bis zum Beginn der Corona-Krise stetig zu. Nach dem ersten Lockdown wurde die Arbeit schnellstmöglich wieder aufgenommen; aktuell setzen die Quartiersmanager flexibel um, was unter strenger Einhaltung der Hygieneregeln machbar ist.



Regelmäßige Angebote* (Auswahl)

- ▷ Infoveranstaltungen
- ▷ Spielertreff
- ▷ Deutschkurse
- ▷ Offener Treff für Kinder und Jugendliche
- ▷ Internationales Kochen
- ▷ Erzählcafé
- ▷ Digitalberatung
- ▷ Nähcafé
- ▷ Veeh-Harfen-Kurse
- ▷ Ferienaktionen

Highlights

- ▷ Heißener Hoftrödel
- ▷ Freiluftcafé
- ▷ Pflanzaktion
- ▷ Graffiti- und Hip-Hop-Workshops
- ▷ Theaterprojekte

Kooperationspartner (Auswahl)

- ▷ Amt für Kinder, Jugend und Schule der Stadt Mülheim
- ▷ Caritas Mülheim
- ▷ CBE e.V.
- ▷ Familiennetzwerk Heißen
- ▷ Mülheimer Sportvereine
- ▷ Malteser Hilfsdienst e.V.
- ▷ Theaterprojekt RUHRORTER
- ▷ Verbraucherzentrale
- ▷ Verein für Bewegungsförderung und Gesundheitssport

Kommunikation

- ▷ Sprechzeiten in den Quartierspunkten
- ▷ Schaukästen vor Ort
- ▷ Auslage von Programmflyern
- ▷ Website www.quartierspunkt.de
- ▷ Social-Media-Kanal in Vorbereitung

* während der Pandemie überwiegend ausgesetzt



Angebote in der Corona-Pandemie

- ▷ Offenes Fitnessstraining für Senioren
- ▷ Umweltspaziergang mit Experten der Hochschule Düsseldorf
- ▷ Ferienaktionen
- ▷ Nachmittagsbetreuung für Kinder
- ▷ Veeh-Harfen-Kurse
- ▷ Raumangebot für Aktivitäten im kleinen Kreis (Skatabend etc.)

Initiative Wohnen.2050

Gemeinsam für eine klimaneutrale Zukunft

Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050: Das ist eine zentrale Herausforderung bei der Entwicklung zukunftsfähiger Quartiere für alle Generationen. Mit der Erkenntnis, dass umfassende Anstrengungen für den Klimaschutz unabdingbar, für einzelne Gesellschaften aber kaum zu stemmen sind, stehen wir nicht allein.

So entstand 2020 die Initiative Wohnen.2050: ein Zusammenschluss von engagierten Wohnungsbauunternehmen, die sich wechselseitig bei der Bewältigung der komplexen ökologischen Aufgaben unterstützen wollen. Zu den bereits mehr als 70 Partnern gehört auch die SWB.

Vorteile für Mitglieder, Branche und Gesellschaft

- ▷ Hohe Durchsetzungskraft
- ▷ Aufmerksamkeit für Anliegen und Eigenleistung
- ▷ Frei verfügbare Expertise (Open-Source-Ansatz)
- ▷ Beschleunigter Fortschritt
- ▷ Wechselseitige Unterstützung
- ▷ Förderung nachhaltiger Transformation in allen Bereichen

Ziele und Aufgaben

- ▷ Klimaneutralität finanzierbar machen
- ▷ Lobbyarbeit für Investitionszusagen leisten
- ▷ Kräfte branchenintern bündeln
- ▷ Tragfähige Lösungen entwickeln und teilen
- ▷ Mitwirkung anregen und unterstützen
- ▷ Breite Öffentlichkeit sensibilisieren
- ▷ Verständnis für Aufgabe und Aufwand schaffen
- ▷ Klimaziele sozialverträglich umsetzen



Bündnis für Wohnen in Mülheim an der Ruhr

Gemeinsame Förderung einer bedarfsgerechten Versorgung

In Mülheim soll für jede Generation und alle Lebensphasen geeigneter und bezahlbarer Wohnraum bereitstehen. Dazu trägt die SWB im Rahmen der Quartiersentwicklung mit weitreichenden Um- und Ausbau- sowie Neubaumaßnahmen bei. Ein großer Teil lässt sich mithilfe der Förderprogramme des Landes NRW im preisgebundenen Segment realisieren; dennoch setzt das notwendige finanzielle

Engagement den Investitionsprogrammen klare Grenzen. Die wohnungspolitischen Ziele der Stadt können nur im Verbund aller relevanten Kräfte aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft erreicht werden. Dazu besteht seit dem 23.10.2019 das „Bündnis für Wohnen in Mülheim an der Ruhr“ – mit dem Ziel, die bedarfsgerechte Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum gemeinschaftlich sicherzustellen.

Gemeinsame Ziele

- ▷ Sozialverträgliche Entwicklung durch stadtweite, sozialräumliche und quartiersbezogene Vorgehensweise
- ▷ Bedarfsgerechte, zielgruppenspezifische Wohnraumentwicklung
- ▷ Entwicklungskonzepte für Stadtteile und Quartiere
- ▷ Steigerung des Förderumfangs für die Stadt Mülheim durch Zuweisung eines mehrjährigen Globalkontingents
- ▷ Förderung der Inanspruchnahme staatlicher Unterstützung für Mietende
- ▷ Stadtentwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Anforderungen
- ▷ Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch rechtsverbindliche Vorgaben (u.a. Bereitstellung von kostengünstigen Bauplätzen)

Umsetzungsplanung

- ▷ Beratung und Vereinbarung von Handlungsfeldern und Maßnahmen
 - ▶ zum Themenkomplex Planen und Bauen
 - ▶ zu sozialen Aufgabenstellungen
- ▷ Entwicklung eines übergreifenden Handlungskonzepts
- ▷ Kontinuierliche Fortschreibung des Konzepts





Unsere Verantwortung

Konkret – individuell – transparent

In der nachfolgenden Darstellung des Unternehmenshandelns der SWB sind sämtliche Maßnahmen erfasst, die für unsere nachhaltige Entwicklung stehen. Dazu haben wir Kategorien und Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex nicht einfach übernommen, sondern daraus eigene Strukturen und Merkmale abgeleitet. Die Zielsetzung: ein unternehmensspezifisches Raster schaffen, das die besonderen Gegebenheiten und Verantwortlichkeiten in unseren Geschäftsfeldern abbildet, und dafür langfristig sinnvolle und verlässliche Maßstäbe zu erarbeiten.

Danach umfasst die Gesamtaufgabe nachhaltiger Geschäftstätigkeit bei der SWB die folgenden vier Handlungsfelder:

-  Ökologie
-  Ökonomie
-  Mitarbeiter
-  Soziales Engagement

Im Rahmen intensiver Diskussionen mit allen Abteilungen hat sich für jedes Handlungsfeld ein Kennzahlenset herauskristallisiert – konkrete Indikatoren unserer Nachhaltigkeit, an denen wir uns künftig transparent messen lassen. Darüber hinaus haben wir pro Handlungsfeld vier Schwerpunktbereiche definiert. Dazu stellen wir jeweils alle zugehörigen Maßnahmen vor und machen über „Fortschrittsgrafiken“ sichtbar, wie wir unseren aktuellen Entwicklungsstand bewerten. Besonders wichtig: der auf den Start zurückweisende Pfeil am Ende. Denn nachhaltiges Engagement in der Wohnungswirtschaft ist mit einem umfangreichen Anforderungsspektrum verbunden, das sich stetig verändert und erweitert. Insofern lässt sich keine Aufgabe dauerhaft als „erfüllt“ betrachten und kann morgen schon viel mehr Facetten umfassen als heute sichtbar sind.



„Wir investieren in ökologische
Zukunftsthemen,
die über Energieeffizienz und nachhaltige Gebäude deutlich hinausgehen.“

Oliver Ahrweiler (Prokurist und technischer Leiter) und
Rolf Feldmann (Abteilungsleiter Servicebetrieb)





Unterwegs zur Klimaneutralität

Mit Blick auf Umwelt- und Klimaschutz bleiben wir nicht bei den grundlegenden Anforderungen stehen. Wir werden ihnen gerecht, investieren zusätzlich aber auch in tragfähige ökologische Perspektiven und Konzepte für alle Bereiche rund um Haus und Quartier. Unser Ziel: sukzessive sämtliche Vorgaben des neuen Gebäudeenergiegesetzes erfüllen – als wesentliche Schritte auf dem Weg zu klimaneutralen Beständen.

Alle Chancen nutzen

Als kommunales Wohnungsunternehmen können wir auch ökologisch viel bewegen. Wir bewirtschaften große Gebäudebestände und entscheiden im Zuge von Modernisierung und Neubau über Energieversorgung und -technik. Wir sind beteiligt an Stadt- und Quartiersentwicklung und haben u.a. Einfluss auf Grünflächenplanung und Infrastrukturkonzepte. Und nicht zuletzt stehen wir kontinuierlich in Kontakt zu Tausenden Mietern, die wir gezielt bei umwelt- und ressourcenschonendem Verhalten unterstützen. Im Zusammenspiel mit der Stadt und anderen lokalen Akteuren nutzen wir all diese Chancen, um die gemeinsamen Klimaziele zu erreichen.

Zukunftsfähig bauen

Ob Modernisierung oder Neubau: Nachhaltigkeit ist für uns maßgeblich. Das gilt für den Arbeitsprozess genauso wie für die Ergebnisse. Wir reduzieren den Verbrauch von Energie und Betriebsmitteln und minimieren die Schadstoffemissionen – auch über Treibhausgase hinaus. Insbesondere Neubauten planen wir über den gesamten Lebenszyklus hinweg bis hin zur Verwendung recyclingfähiger Materialien. Flächensparendes Bauen schont vorhandene Naturräume; zukunftsfähige Energiekonzepte, hochwertige Bauteile und flexible Grundrisse gewährleisten Klimaschutz durch maximale Nutzungsdauer.

Ganzheitlich denken

Wirtschaftlichkeit, Komfort und Nutzergesundheit sicherstellen und zugleich den Gesamtenergiebedarf so niedrig wie möglich halten: Um diese Herausforderung zu bewältigen, müssen wir über Standardantworten und

Einzellösungen hinausdenken. Bei der geforderten Umgestaltung der Wärme- und Stromversorgung konzentrieren wir uns auf intelligente Konzepte, die den konkreten Gegebenheiten vor Ort gerecht werden. Wir suchen gezielt nach Kooperationspartnern, um Synergieeffekte zu nutzen. Und nicht zuletzt nehmen wir für eine positive Energiebilanz immer das ganze Quartier in den Blick und binden nach Möglichkeit Smart-City-Lösungen vom Abfallmanagement bis zur Ladeinfrastruktur mit ein.

Naturnah gestalten

Als gemeinsamer Erholungs- und Lebensraum sind Grünanlagen gerade in Städten für Mensch und Umwelt von großer Bedeutung. In unseren Quartieren bewirtschaften wir rund 700.000 m² Grünflächen und beziehen hier inzwischen verstärkt die Bedürfnisse von Vögeln, Insekten und Pflanzen mit ein. Besonderes Augenmerk liegt auf Erhalt und Pflege unseres Baumbestands mit derzeit über 4.000 Exemplaren. Neben gezielten Neupflanzungen entwickeln wir Lösungen für eine optimierte Regenwassernutzung und reduzieren die Bodenversiegelung durch Rückbau von Wegen.



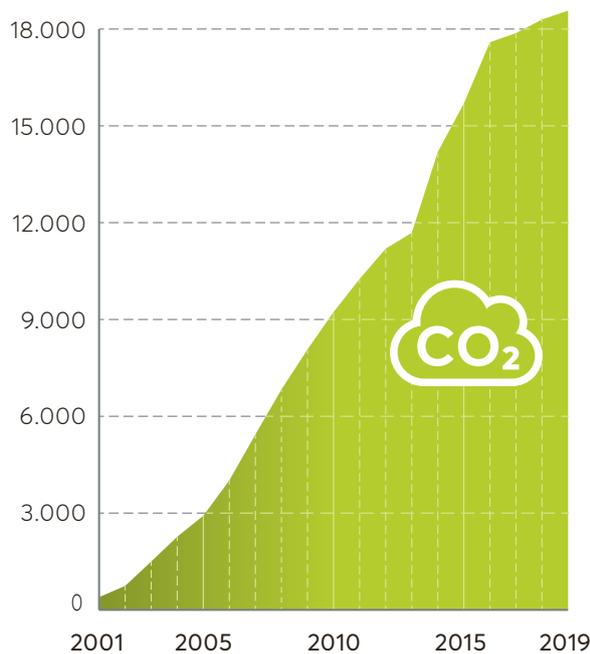
Gemeinschaftliche Pflanzaktion der Mitarbeiter im Rahmen der übernommenen Baumpatenschaften

Key Performance Indicators

	2018	2019	Plan 2022	Plan 2030
Reduzierung des CO ₂ -Ausstoßes bei Bestandsgebäuden	422 t	274 t	*	*
Anzahl der Fahrzeuge mit alternativen Antrieben im Fuhrpark	5	5	12	40
Anteil vollmodernisierter Wohnungen	26,04 %	27,00 %	30,80 %	40,90 %
Anteil der Wohnungen mit energetischem Standard (EnEV und WSchV)	44,57 %	44,68 %	46,50 %	50,30 %
Anzahl der Wohnungen mit Fernwärme	2.580 WE	2.603 WE	3.057 WE	4.267 WE
Anzahl der Bäume	4.540	4.223	4.450	4.600

CO₂-Einsparungen seit 2001

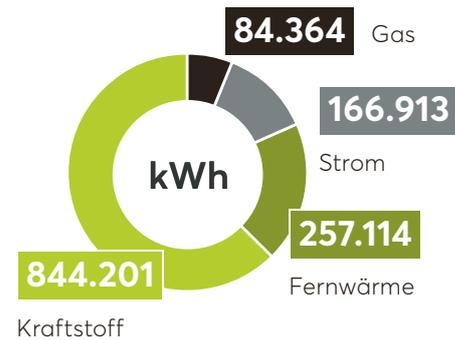
Jährliche Reduktion in Tonnen inklusive Vorjahr



* Die SWB stellt derzeit eine CO₂-Bilanz auf, die in den nächsten Bericht aufgenommen wird. Hierbei spielen die schon heute mit Biogas betriebenen Nah- und Fernwärmenetze eine übergeordnete Rolle.

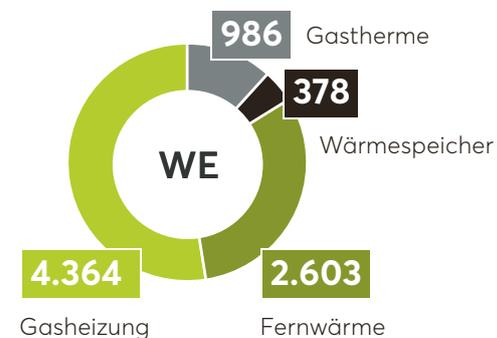
Energieverbrauch

Verwaltungsgebäude/Fuhrpark (2018)



Wohnungsbestand

nach Heizungsart





Regenerative Energien

Zur Versorgung von Siedlungen oder mehreren zusammenhängenden Gebäuden haben wir in Kooperation mit der medl GmbH bereits vielfach Blockheizkraftwerke installiert, die zur Wärmeproduktion u.a. Biogas verwenden. Eine direkte Ausstattung mit Anlagen zur Produktion regenerativer Energien steht im Bestand jedoch noch aus, da die Hürden der gewerbesteuerlichen Gesetzgebung nach wie vor nicht

ausgeräumt sind. Inzwischen ist ein erstes Projekt mit 72 Wohnungen in sechs Gebäuden in Planung; die Umstellung auf nachhaltige Versorgung gemäß Gebäudeenergiegesetz wollen wir mit der Beteiligung an der neu zu gründenden Energiedienstleistungs-Gesellschaft (s. Seite 35) weiter vorantreiben.

Bausteine und Vorhaben

- ▷ Zertifizierter Ökostrom für Bestands- und Verwaltungsgebäude
- ▷ Angebot von Mieterstrom über die medl
- ▷ Pilotprojekt nachhaltige Energieversorgung (in Planung):
 - ▶ Vorwiegend regenerative Erzeugung von Heizwärme und Wasser
 - ▶ Photovoltaik zur Bereitstellung des benötigten Stroms (z.B. für Erdwärmepumpen)
 - ▶ Abdeckung von Bedarfsspitzen per Fernwärme oder Minikesselanlage
- ▷ Weiterentwicklung mithilfe neu zu gründender Energiedienstleistungs-Gesellschaft:
 - ▶ Bündelung von Standorten
 - ▶ Errichtung von Anlagen zur dezentralen Energiegewinnung
 - ▶ Bau und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie
 - ▶ Umsetzung eigener Mieterstrommodelle



„Mit unseren verlässlichen Partnern arbeiten wir gemeinsam neben Mobilitätskonzepten auch am Einsatz regenerativer Energien. Diese stellen einen wesentlichen Baustein zur Erreichung unserer hohen ökologischen Ansprüche dar.“

Oliver Ahrweiler (Prokurist und technischer Leiter)



Rück- und Neubau

Energetisch lassen sich Bestandsgebäude vielfach gut aufrüsten; nachhaltig ist das jedoch nicht bei Objekten, die nur noch wenige Jahre vermietbar bleiben. Das gilt insbesondere dann, wenn Grundrisse nicht mehr zeitgemäß sind und Wohnräume sich nicht wirtschaftlich barrierearm erschließen lassen. In diesen Fällen eröffnen Abriss und Neubau ökonomisch wie ökologisch mehr Optionen; so können u.a.

begrünte Dächer, die als Wärmepuffer und dem Rückhalt von Regenwasser dienen, ein deutlich besseres Umgebungsklima realisieren. In zwei ersten Projekten haben wir gezeigt, dass sich Umfang und Qualität des Wohnraumangebots sowie die Energieeffizienz signifikant und nachhaltig steigern lassen, ohne deutlich höher zu bauen oder mehr Grundfläche zu versiegeln.

Maßnahmen und Gewinn

- ▷ Abriss von 14 Altbauobjekten mit rund 5.700 m² Wohnfläche
- ▷ Neubau von 9 Mehrfamilienhäusern mit rund 8.600 m² Wohnfläche
- ▷ Neubau von 17 Einfamilienhäusern zur bedarfsgerechten Angebotserweiterung vor Ort
- ▷ Schaffung von rund 3.000 m² zusätzlichem barrierefreiem Wohnraum
- ▷ Senkung des Energieverbrauchs pro Quadratmeter um mindestens 30 %
- ▷ Einsparung von mehr als 100 t CO₂ im Jahr

Zusätzliche Optionen

- ▷ Konzentration auf umweltfreundliche Baustoffe
- ▷ Minderung von Lärmemissionen
- ▷ Dachbegrünung





Energetische Modernisierung, Um- und Ausbau, Großmodernisierung

Jedes Jahr fließen erhebliche Investitionen in alle drei Formen der Bestandspflege. Dabei geht es grundsätzlich sowohl um Erhalt als auch um Aufwertung. Im Fokus stehen Gebäudehülle und Wärmeerzeuger. Die Maßnahmen zur energetischen Optimierung richten sich immer nach den gesetzlichen Anforderungen (EnEV/GEG) bzw. den jeweiligen Voraussetzungen für eine finanzielle Förderung (KfW) und gehen nach Möglichkeit noch darüber hinaus.

Obwohl sie auch die langfristigen Vermarktungschancen verbessern, dienen sie in erster Linie dem Klimaerhalt. Mit Erfolg: Durch energetische Sanierung und ein klimafreundliches Heizsystem haben wir z.B. den Energieverbrauch von 600 Wohneinheiten in Mülheim-Saarn halbiert. Insgesamt senken unsere Projekte kontinuierlich den CO₂-Ausstoß im Bestand – seit 2001 um rund 180.000 t.

Bausteine und Maßnahmen

- ▶ Umstellung der Wärmeerzeuger auf moderne Brennwerttechnik oder effiziente Fernwärmelieferung
- ▶ Anschluss von Gebäuden an CO₂-arme Nahwärmenetze mit BHKW
- ▶ Dämmung der Fassaden bzw. Verstärkung der vorhandenen Dämmung
- ▶ Dämmung von Keller- und obersten Geschossdecken oder Dächern
- ▶ Austausch aller Fenster ohne aktuellen Wärmedurchgangswert
- ▶ Verwendung von ökologischen Baustoffen (z.B. Mineralwolle)
- ▶ Berücksichtigung regionaler Zulieferer und Lieferanten





Schadstoffmanagement

Wesentlich für Umweltschutz und die Gesundheit von Mietern und Mitarbeitern ist der fachgerechte Umgang mit Altlasten und Gebäudeschadstoffen. Im Zuge unseres Schadstoffmanagements gewährleisten wir die zeitnahe Abklärung von Verdachtsfällen, verlässliche Diagnosen und nach Bedarf sichere Sanierung und

Entsorgung. Bis 2030 wollen wir in unserem Bestand Schadstofffreiheit erreichen; dazu achten wir darauf, in unseren Bauprojekten keine schadstoffhaltigen Materialien zu verwenden. Für die Zukunft streben wir die Konzentration auf ökologisch wertvolle Baustoffe und -teile an.

Bausteine und Maßnahmen

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

Weitere Beispiele ökologischer Praxis

Naturschutz

- ▷ Fortschreibung des Baumkatasters im Garten- und Landschaftsbau
- ▷ Anlage von Blumenwiesen und ersten Insekten- und Bienenhotels
- ▷ Bewässerungssysteme für Pflanzen und Bäume
- ▷ Übernahme von Baumpatenschaften (Aufsichtsrat und Mitarbeiter)
- ▷ Baumartenwahl mit Blick auf Klimawandel (bei Neupflanzungen)
- ▷ Upcycling auf Spielplätzen (Spielgeräte aus recycelten Plastikabfällen)

Energieeffizienz

- ▷ Sukzessive Umstellung auf Smart-Metering-Systeme
- ▷ Pilotversuche mit Smart Home
- ▷ Nachhaltiges Betriebskostenmanagement
- ▷ Kostenlose individuelle Energiesparberatung für Mieter

E-Mobilität

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

Versorgungssicherheit gewinnen

Eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung bedeutet für uns, dauerhaft eine sozial- und umweltverträgliche Wohnraumversorgung sicherzustellen. Dafür sorgen wir mit einem engagierten Portfolio- und Finanzmanagement, flexiblen Strukturen und Prozessen sowie einer tragfähigen Vernetzung.

„Ökonomisch lautet die Maxime, unsere Bestände zu dekarbonisieren und zugleich langfristig

bezahlbaren

Wohnraum bereitzuhalten.“

Sven Glocker (Prokurist und kaufmännischer Leiter) und
Miriam Müller (Abteilungsleiterin Betriebs- und Wohnungswirtschaft)



Zukunftsfähigkeit im Fokus

Als Unternehmen müssen wir langfristig erfolgreich sein, um auch für Mieter und Mitarbeiter, Stadt und Umwelt Gewinn zu erwirtschaften. Dauerhaft im Wettbewerb zu bestehen, zielt jedoch nicht auf kurzfristige Profitmaximierung. Stattdessen geht es um Strategien, Konzepte und Prozesse, die wirtschaftlich, ökologisch und sozial verantwortungsvolles Handeln zugleich beinhalten und absichern. Entsprechend sind sie grundsätzlich so anzulegen, dass sie auch künftigen Anforderungen gerecht werden können.

Solides Fundament

Unser Fortbestand gründet auf unseren zentralen Ressourcen: Gebäude- und Wohnungsbestand, vorhandenes Eigenkapital und Dienstleistungsspektrum. Daher arbeiten wir konsequent an der Steigerung von Umsatzerlösen, Rentabilität und stabilen Jahresüberschüssen. Wir investieren in eine technische Bewirtschaftung, die unsere Bestände künftigen Anforderungen anpasst. Um die dafür nötigen finanziellen Aufwendungen im Rahmen zu halten, achten wir auf Kosteneffizienz, nutzen verfügbare Förderoptionen und entwickeln neue Formen unternehmerischer Kooperation. Bedarfsgerechte Servicekonzepte stärken die Mieterzufriedenheit und senken Leerstands- und Fluktuationsquoten.

Stabilität und Beweglichkeit

Definierte Abläufe z.B. im Risiko- und Krisenmanagement geben Sicherheit; zugleich gestalten wir Prozesse so, dass wir neue Bedarfslagen schnell erkennen und flexibel reagieren

können. Auf Basis konstanter Marktbeobachtung und demografischer Analysen legen wir langfristige Unternehmensziele fest und passen sie Veränderungen stetig an. Klare Strukturen und flache Hierarchien fördern Eigenverantwortlichkeit und Initiative; Spielraum für neue Ideen schaffen wir durch Automatisierung und Digitalisierung.

Kapazitäten und Kompetenzen

Zukunftsfähigkeit hängt nicht zuletzt davon ab, ob die benötigten Kompetenzen demografiefest zur Verfügung stehen. Hier setzen wir vor allem auf eigene Ressourcen und gewinnen Nachwuchs- und Fachkräfte nach Möglichkeit im Zuge von Aus- und Weiterbildung. Die Weichen dafür stellen wir mit attraktiven Arbeitsbedingungen sowie intensiver Personalentwicklung und bauen zusätzlich unseren Servicebetrieb zum technischen Kompetenzzentrum aus. Dabei werden sowohl Leistungsspektrum als auch Qualifikationen und Kapazitäten sukzessive aufgestockt.



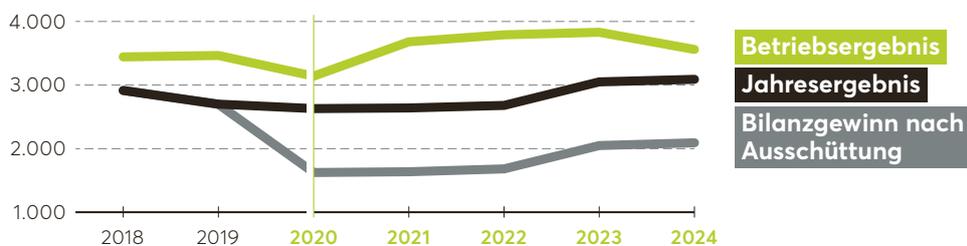
Quartiersrundgang in der Eichbaumsiedlung mit Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung



Key Performance Indicators	2018	2019	Plan 2022	Plan 2030
Bilanzsumme	376,2 Mio. €	388,9 Mio. €	438,8 Mio. €	460,7 Mio. €
Anlagevermögen	345,5 Mio. €	354,4 Mio. €	409,9 Mio. €	435,7 Mio. €
Eigenkapital	57,1 Mio. €	60,4 Mio. €	66,0 Mio. €	87,2 Mio. €
Eigenkapitalquote	15,2 %	15,5 %	15,1 %	18,9 %
Eigenkapitalrentabilität	5,1 %	5,5 %	4,1 %	4,4 %
Kapitaldienstdeckungsquote	41,1 %	41,3 %	43,5 %	40,7 %
Cashflow	13.132 T€	12.285 T€	14.296 T€	17.422 T€
Nettosollmiete Wohnungen	5,61 €/m ²	5,65 €/m ²	5,90 €/m ²	6,90 €/m ²
Leerstandsquote	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,3 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,1 %	3,1 %	2,4 %	2,6 %
Mieter-Fluktuationsquote	10,2 %	10,0 %	9,0 %	8,0 %
Instandhaltung	18,30 €/m ²	18,28 €/m ²	17,39 €/m ²	16,50 €/m ²
Investitionen	24,12 €/m ²	32,91 €/m ²	58,37 €/m ²	19,00 €/m ²

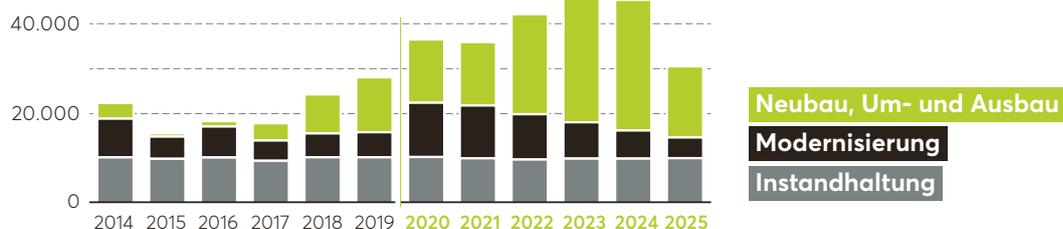
Wirtschaftliche Entwicklung

in T€



Investitionen

in T€





Portfolio- und Investitionsmanagement

Zentrale Ziele sind die systematisierte Verbesserung der Objektqualitäten und ein höherer Wohnkomfort für die Nutzer bei maximaler Kosteneffizienz. Die Portfolioanalyse unterstützt die Erstellung eines Handlungsleitfadens zur Quartiersentwicklung. Unter Berücksichtigung kaufmännischer, technischer, energetischer und

lagespezifischer Faktoren stellt sie eine Verbindung zwischen abstrakter Unternehmensstrategie und operativer Ebene im Hinblick auf den konkreten Wohnungsbestand her. Daraus ergeben sich u.a. die Festlegung von Mindestrenditen oder Mieterhöhungspotenzialen als kaufmännische Zielgrößen.

Bausteine und Maßnahmen

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



▷ Rückkopplung technische und kaufmännische Abteilungen und Überprüfung der Vermietungssituation, Objektattraktivität und Standortattraktivität

▷ Berücksichtigung von technischen, kaufmännischen und Lagefaktoren

▷ **Wenn ja,** dann Prozess für Planungsperiode abgeschlossen
 ▷ **Wenn nein,** Entwicklungsstrategie festlegen

▷ Zukauf, Mietanpassung, Einzelmodernisierung, Großmodernisierung, Quartiersmodernisierung, Abriss, ggf. Ersatzbau, Verkauf



Liquiditäts- und Finanzmanagement

Um unsere wirtschaftliche Stabilität und geplante Investitionen abzusichern, werden ausgewogene Finanzierungskonzepte erstellt. Mithilfe regelmäßiger Kontrollen behalten wir die Auswirkungen von Investitionen im Blick; Planabweichungen begegnen wir im Rahmen eines dynamischen Risikomanagementsystems mit

einem attestierten Erfüllungsgrad von 99 %. Die Mitwirkung im Arbeitskreis Mietspiegel für Mülheim an der Ruhr gewährleistet eine faire und marktgerechte Mietpreisgestaltung. Zusätzlich profitieren auch unsere Mieter von einem nachhaltigen Betriebskostenmanagement.

Bausteine und Maßnahmen

Entwicklung von Finanzierungskonzepten

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

Mittel- und Langfristplanung

- ▷ Entwicklung mehrjähriger Wirtschafts-, Investitions- und Finanzpläne
- ▷ Erstellung von Quartalsberichten für Aufsichtsrat und Gesellschafter
- ▷ Abweichungskontrollen im Rahmen monatlicher Berichterstattung: Abgleich Plan-/Ist-Zahlen, Analyse von Abweichungen, Einleitung korrigierender Maßnahmen
- ▷ Regelmäßige Kontrollen zu den Investitionen
- ▷ Betriebskostenmanagement
- ▷ Passgenaue Vorauszahlungen für die Mieter
- ▷ Integrierte Betriebskostenabrechnung für den Gesamtbestand
- ▷ Berücksichtigung kostensenkender Technik: u.a. LED-Nutzung in den Allgemeinbereichen, Einbau moderner Aufzugstechniken sowie Ausschöpfung von Sparpotenzialen bei Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen (z.B. Mieterstrom)
- ▷ Kostenkontrolle durch stetige Neu- bzw. Nachverhandlungen bei Leistungsvergaben

Mietenmanagement

- ▷ Regelmäßige Anpassung der Neuvermietungszielmieten unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage, des gültigen Mietspiegels und der wirtschaftlichen Auskömmlichkeit
- ▷ Vermeidung übermäßiger Mietpreissprünge bei energetischen Sanierungen und Großmodernisierungen
- ▷ Forderungsmanagement mit definiertem Regelwerk

Risikomanagement

- ▷ Zertifiziertes Risikomanagementsystem
- ▷ Rezertifizierung im Drei-Jahres-Rhythmus nach IFC-Ebert-Standard
- ▷ Fortlaufende Beobachtung von Frühwarnindikatoren zur Identifizierung möglicher Gefährdungspotenziale in sämtlichen Fachbereichen
- ▷ Definition und Bewertung der Risiken durch Führungskräfte
- ▷ Erleichterte Früherkennung bestandsgefährdender Risiken durch die Geschäftsführung aufgrund turnusmäßiger Kennzahlenüberwachung im Zuge des Berichtswesens
- ▷ Laufende Beobachtung der operativen Prozesse durch die interne Revision



Weiterentwicklung durch Vernetzung

Im Vordergrund steht hier die Zusammenarbeit in Branchenverbänden sowie mit Politik, Banken und Versicherungen. Der regelmäßige Austausch dient dem wechselseitigen Transfer von Wissen und Erfahrung zu ökonomisch relevanten Fragen wie z.B. der Nutzung von Fördermitteln. Insbesondere Arbeitskreise,

Themenforen und Fachtagungen tragen dazu bei, im eigenen Unternehmen nachhaltigere Ergebnisse zu erzielen. Entsprechend sind nahezu alle Abteilungen der SWB u.a. in Arbeitsgruppen des VdW oder der Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet aktiv.

Mitgliedschaften und Kooperationen

- ▷ WIR – Wohnen im Revier e.V.
- ▷ VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen
- ▷ Bündnis für Wohnen in Mülheim an der Ruhr
- ▷ Initiative Wohnen.2050
- ▷ 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
- ▷ Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V.



„Es zeichnet unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften aus, dass sie – wie die SWB – über das reine Wohnen hinausdenken. Sie übernehmen auch soziale Verantwortung und setzen sich in ihren Wohn- und Stadtquartieren gemeinsam mit lokalen Akteuren, in Kooperationen und in Netzwerken für lebenswerte Wohn- und Stadtquartiere ein.“

Alexander Rychter (VdW-Verbandsdirektor)



Beteiligung an einer neuen Energiedienstleistungs-GmbH

Um Gebäudebestände zukunftsfähig zu entwickeln, sind vielfältige Investitionen in Modernisierung und Neubau erforderlich. Neben der Digitalisierung stellt vor allem die Ausrichtung am Klimaschutz eine erhebliche, kostenintensive Herausforderung dar. Es gilt daher, die Umsetzung unserer ökologischen Ziele finanziell weiter zu optimieren. Dazu planen wir die Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft mit

dem Mülheimer Energieversorger medl und der Mülheimer Wohnungsbau eG. Die Kooperation mit lokalen Partnern steht für Synergieeffekte durch Bündelung von Standorten und standardisierte Lösungen (z.B. Mieterstromprojekte). Auf diese Weise wollen wir die CO₂-Emissionen sowie gleichermaßen die (Mietneben-) Kosten gezielt weiter senken.

Unternehmensziele

- ▷ Umsetzung einer nachhaltigen, zielgerichteten Energiegewinnung
- ▷ Errichtung bzw. Erwerb und/oder Verpachtung und Betrieb von
 - ▶ Anlagen zur dezentralen Energieerzeugung
 - ▶ Photovoltaikanlagen und weiteren Erneuerbare-Energien-Anlagen
 - ▶ Ladesäulen für Elektromobilität
 - ▶ Energie- und Kabelnetzen
- ▷ Umsetzung von Mieterstrommodellen
- ▷ Erbringung von Energie- und Messdienstleistungen

„Als Geschäftsführer der Beteiligungsholding der Stadt Mülheim an der Ruhr begrüße ich die Gründung einer Energiegesellschaft außerordentlich. Durch diese zukunftsorientierte Zusammenarbeit der Beteiligungsgesellschaften bieten sich mittel- bis langfristig Chancen, die Herausforderungen einer nachhaltigen CO₂-Reduzierung und einer zunehmenden Digitalisierung von Wohnungen und ihrem Umfeld zu bewältigen.“

Dr. Hendrik Dönnebrink (Geschäftsführer der Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH)



Gemeinsam in die Zukunft

Weiterentwicklung gehört bei uns zum beruflichen Alltag, der immer wieder neue Perspektiven eröffnet. Mit dieser Ausrichtung ist die Personalpolitik der SWB auf der Höhe der Zeit und ganz nah dran an den Wünschen der Nachwuchskräfte. Wir gestalten Arbeit modern, agil und anspruchsvoll, aber auch sicher, flexibel und partnerschaftlich. Attraktive Sonderleistungen eingeschlossen. Das sorgt für Mitarbeiterbindung und überzeugt junge Talente.

„Gezielte **Förderung** und kontinuierliche Qualifizierung gehören wesentlich zu unserem Selbstverständnis als engagierter Arbeitgeber.“

Thomas Häbel (Abteilungsleiter Personal, Ausbildung, Recht und Verwaltung)
und die stellvertretende Abteilungsleiterin Dorothee Lange



Motivation durch Miteinander

Demografische Entwicklung, Fachkräftemangel und wachsender Anpassungsdruck der modernen Arbeitswelt: Vor diesem Hintergrund hat die Bedeutung einer qualifizierten und motivierten Belegschaft noch zugenommen. Nachhaltige Personalpolitik zielt für uns daher zwingend auf langfristige Beschäftigungsverhältnisse und ein wechselseitiges Geben und Nehmen. Wir brauchen Sicherheit und Vertrauen, Kompetenz und Einsatzbereitschaft – und all das investieren wir auch.

Sinn und Chancen

Eine enge Verbundenheit unserer Mitarbeiter mit dem Unternehmen erreichen: Das ist traditionell unser Anspruch. In der Praxis sind dafür drei Faktoren ausschlaggebend:

- ▶ Als kommunales Wohnungsunternehmen können wir eine Arbeitszufriedenheit bieten, die auf gesellschaftlich sinnvollem Tun basiert.
- ▶ Die Ausgestaltung der Arbeitsbedingungen ist auf Dauer, interessante Perspektiven und wechselseitigen Gewinn angelegt.
- ▶ Den Mitarbeitern stehen viele Möglichkeiten offen, die Unternehmensentwicklung aktiv mitzugestalten – nicht nur in Führungspositionen.

Anonymisierte Mitarbeiterumfragen dienen als Korrektiv und stellen sicher, dass Strategie und Maßnahmen nach Bedarf zeitnah angepasst werden. Mit einer transparenten Compliance-Richtlinie beugen wir Situationen vor, welche die Integrität unseres Unternehmens infrage stellen könnten.

Stark im Team

Wir sind überzeugt davon, dass unser Unternehmen als Gemeinschaft am besten funktioniert. Daher pflegen wir eine Kultur der Kollegialität, Transparenz und Offenheit. So gibt es gegenüber den Mitarbeitern einerseits klare Zielvereinbarungen und regelmäßiges Feedback; umgekehrt werden gezielt Rückmeldungen und Vorschläge aus der Belegschaft eingeholt. Wünschen nach Eigenverantwortung und selbstbestimmter Arbeit kommen wir nach Möglichkeit entgegen und berücksichtigen dabei auch persönliche Lebensumstände. Für wichtige Informationen und erleichterten Know-how-Transfer steht als gemeinsame Kommunikationsplattform ein Intranet zur Verfügung. Und nicht zuletzt fördern wir den Zusammenhalt u.a. mit Gemeinschaftsräumen, sportlichen Aktivitäten sowie Betriebs- und Weihnachtsfeiern.



„Unsere Führungskräfte müssen darauf brennen, die Ziele des Unternehmens immer weiter zu entwickeln und so die Mitarbeiter zu begeistern und mitzunehmen.“

Andreas Timmerkamp (Geschäftsführer)

Verdiente Wertschätzung

Auch das gehört zum Arbeiten bei der SWB: Wir bieten unseren Mitarbeitern eine Vielzahl besonderer Zuwendungen, Vergünstigungen und anderer Zusatzleistungen. Das beginnt bei attraktiven Corporate Benefits und reicht über aktive Gesundheitsförderung und kostengünstige Firmentickets für den ÖPNV bis zur

betrieblichen Altersvorsorge. Hinzu kommen u.a. freie Tage zu besonderen Anlässen wie Geburtstagen oder Umzügen sowie diverse Beratungsangebote zu Vermögensbildung und Altersvorsorge. So lohnt sich Leistung für alle – für die SWB und ihre Mitarbeiter. Auf diese Weise bleiben uns Motivation und Wir-Gefühl erhalten.

Key Performance Indicators	2018	2019	Plan 2022	Plan 2030
Abwesenheitsquote	7,94 %	7,56 %	7,0 %	6,5 %
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	11,0 Jahre	11,3 Jahre	12,0 Jahre	14,0 Jahre
Anzahl der Auszubildenden	9	12	12	20
Anteil von Frauen in Führungspositionen (bis Teamleitung)	43,75 %	46,67 %	53,0 %	56,0 %
Durchschnittsalter der Beschäftigten	43,58 Jahre	43,55 Jahre	45,00 Jahre	40,00 Jahre
Anzahl der übernommenen Auszubildenden	3	2	9	15
Weiterbildungskosten (je Mitarbeiter)	498,98 €	494,11 €	650,00 €	1.000,00 €

Mitarbeiterfluktuation seit 2010:

Fluktuationsquote in %





Betriebliches Gesundheitsmanagement

Die Gesundheit unserer Mitarbeiter ist wesentliche Voraussetzung einer langfristigen erfolgreichen Zusammenarbeit. Deshalb tragen wir auf verschiedenen Ebenen zu einem möglichst beschwerdefreien beruflichen Engagement bis

ins höhere Alter bei – vom Arbeitsumfeld bis zur persönlichen Vorsorge. Insofern ist die betriebliche Gesundheitsförderung für uns immer eine Investition in die Zukunft, die wir nach aktuellem Kenntnisstand weiter ausbauen.

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Betriebliche Krankenzusatzversorgung in Vorbereitung
- ▷ Sechs Monate Lohnfortzahlung im Krankheitsfall
- ▷ Vorträge zur Prävention arbeitsbedingter Belastungen (Haltungsschäden etc.)
- ▷ Betriebsarztsprechstunde: Gesundheitschecks, individuelle Gesundheitsberatung
- ▷ Optionale Grippeimpfungen
- ▷ Regelmäßiges Inhouse-Massageangebot
- ▷ Bewegungsförderung durch betriebliche Sportangebote (Laufgruppe, Drachenbootmannschaft etc.)
- ▷ Wasserspender und wöchentlich frisches Obst und Gemüse





Flexible und individuelle Arbeitszeiten

Wer Wohlbefinden und Leistungsfähigkeit fördern will, braucht einen ganzheitlichen Blick, der Arbeitszeiten, Arbeitsorte und die jeweilige Lebenssituation einbezieht. Hier unterstützen wir alle Mitarbeiter bei einer guten Work-Life-Balance, berücksichtigen den besonderen Bedarf von Eltern und pflegenden Angehörigen und schaffen Strukturen für mehr Flexibilität im Alltag. Unser Engagement für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf würdigte

das Kuratorium des „Mülheimer Bündnisses für Familie“ 2017 mit einer Auszeichnung, die nach wie vor Gültigkeit hat. Dass wir mit unseren bedarfsorientierten Konzepten auf dem richtigen Weg sind, hat sich nicht zuletzt in der aktuellen Corona-Krise erwiesen. Angesichts der Schließung von Kitas und Schulen konnte die Möglichkeit individueller Regelungen die Situation für betroffene Mitarbeiter zumindest etwas entschärfen.

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Teilzeioptionen, auch als individuelle Lösungen
- ▷ Abweichung von Kernarbeitszeiten möglich
- ▷ Mobiles Arbeiten nach Bedarf
- ▷ Arbeitsbeginn für Mitarbeiter des Servicebetriebs mit der Abfahrt von zu Hause
- ▷ Mobile, transparente Zeiterfassung
- ▷ Unternehmenseigene U3-Betreuung in Vorbereitung



Automatisierung und Digitalisierung

Die Arbeitsorganisation spielt eine wichtige Rolle für die Mitarbeiterzufriedenheit. Das gilt umso mehr, als sie die Ausrichtung auf die Zukunft deutlich macht und damit letztlich ein Indikator für die Arbeitsplatzsicherheit ist. Daher sorgen wir auf allen Ebenen für eine zeitgemäße Ausstattung und treiben Automatisie-

rung und Digitalisierung konsequent voran. Freiräume durch bessere Vernetzung und effizientere Prozesse nutzen wir, um das Angebot des Unternehmens markt- und mietergerecht weiterzuentwickeln.

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Mobile Wohnungsabnahmen
- ▷ Digitaler Auftragseingang auf Mobilgeräten im Servicebetrieb
- ▷ Einrichtung von Self-Services im Personalwesen (Zeitkonto, Gehaltsabrechnungen etc.)
- ▷ Digitales Vertragsmanagement (externe Dienstleister)
- ▷ Optimierung der telefonischen Erreichbarkeit
- ▷ Digitalisierung von Auftragsvergaben, Rechnungseingang und -freigabe etc. in Vorbereitung
- ▷ Digitalisierung der Personalakten in Vorbereitung
- ▷ Digitale Fahrtenbücher für den Fuhrpark in Vorbereitung
- ▷ Optimierung und Erweiterung des Intranets in Vorbereitung



„Wir nutzen die Digitalisierung als Chance zur Prozessoptimierung und gegen den wachsenden Fachkräftemangel. Dabei berücksichtigen wir die Interessen unserer Mitarbeiter.“

Thomas Häbel (Abteilungsleiter Personal, Ausbildung, Recht und Verwaltung)



Aus-, Fort- und Weiterbildung

Die Zeiten, in denen Lernen nur in Schulen, Universitäten oder Akademien stattfand, sind endgültig passé. Tatsächlich nimmt die Halbwertszeit von Wissen rapide ab; Mitarbeiter müssen immer mehr Informationen verarbeiten und sich immer schneller auf Veränderungen einstellen. Die Voraussetzungen dafür schaffen

wir mit einer fundierten Ausbildung, die auf Übernahme zielt, sowie durch regelmäßige Fort- und Weiterbildung. Fachliche wie persönliche Entwicklung ist dabei kein Privileg der Führungskräfte, sondern prinzipiell Programm. Das garantiert allen Mitarbeitern konstante Beschäftigungsfähigkeit und Karrierechancen.

Bausteine und Maßnahmen

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



„Mit unserem gesellschaftlichen

Engagement

wollen wir zu einem attraktiven und lebenswerten Mülheim an der Ruhr beitragen.“

Christina Heine (Abteilungsleiterin Kommunikation, IT und Digitalisierung)
und Elise Funk (Abteilungsleiterin Bestandsbewirtschaftung)



Aus Überzeugung mitgestalten

Als kommunales Wohnungsunternehmen fühlen wir uns der Stadt Mülheim und ihren Bürgern in besonderer Weise verpflichtet. Neben wirtschaftlichen und ökologischen Aufgaben sehen wir uns hier auch in sozialer Hinsicht gefordert. Das betrifft sämtliche Bereiche unseres Kerngeschäfts und schließt weitergehende Aktivitäten zugunsten von Lebens- und Standortqualität mit ein.

Mehrwert für Mensch und Stadt

Die SWB ist ein modernes, zukunftsorientiertes Unternehmen und integraler Teil der Stadtgemeinschaft. Entsprechend richten wir unser Handeln am Leitbild einer nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft aus. Soziale Verantwortung tragen wir als relevanter Wirtschaftsfaktor und als Anbieter von Wohnraum, der in nahezu allen Stadtteilen Quartiere baulich wie soziodemografisch mitgestaltet. Daraus ergeben sich für uns verschiedene Verpflichtungen – gegenüber Wohnungsuchenden und Mietern, aber auch im Verhältnis zu lokalen Akteuren und als Partner der Stadt. Unser Ziel: im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit verantwortungsvoll handeln und gesellschaftlichen Mehrwert schaffen.

Gelingende Gemeinschaft

Für den sozialen Zusammenhalt einer Stadtgesellschaft spielt die Lebensqualität in den verschiedenen Quartieren eine wichtige Rolle. Hier verfolgen wir die Strategie einer ganzheitlichen integrierten Entwicklung: Wir gewährleisten attraktive Wohnungsangebote für die verschiedenen Zielgruppen und fördern gezielt starke Hausgemeinschaften und lebendige Nachbarschaften. Auch außerhalb unserer Kernkompetenzen arbeiten wir mit an einer bedarfsgerechten Infrastruktur; dabei engagieren wir uns vor allem als Impulsgeber und Kooperationspartner.

Steigerung der Standortqualitäten

Ein zentrales gesellschaftliches Anliegen ist eine positive Stadtentwicklung. Dazu tragen wir mit bezahlbarer Wohnqualität in der nötigen Bandbreite bei; zugleich fördern wir die lokale Wirtschaft durch hohes Ausbildungsengagement

sowie als Arbeit- und Auftraggeber. Darüber hinaus stehen wir der Stadt bei der Bewältigung sozialer Herausforderungen zur Seite – von der Unterbringung und Begleitung geflüchteter Menschen bis zur Bereitstellung von Kita-Plätzen. Wir investieren in Quartiersmanagement, fördern soziale Initiativen sowie Sport, Bildung und Kultur und geben Impulse für Integration und Inklusion.

Verlässliche Unterstützungsbereitschaft

Soziales Verantwortungsgefühl muss sich auch und vor allem in schwierigen Situationen beweisen. Hinschauen, sich einbringen und den eigenen Möglichkeiten entsprechend helfen: Dieser Anspruch ist fester Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. In der Praxis stehen dafür u.a. unsere Wohngeld- und Konfliktberatung oder organisatorische wie finanzielle Leistungen bei modernisierungsbedingten Umzügen; jüngste Beispiele sind der selbstverständliche Verzicht auf Mieterhöhungen und die unbürokratischen Hilfen in der Corona-Krise. So rechtfertigen wir Vertrauen und setzen Zeichen für eine solidarische, starke Stadtgesellschaft.



Grund zur Freude: die Kooperation mit den Malteser Hilfsdiensten. Ein Vorteil für unsere Mieter ist der vergünstigte Hausnotruf.



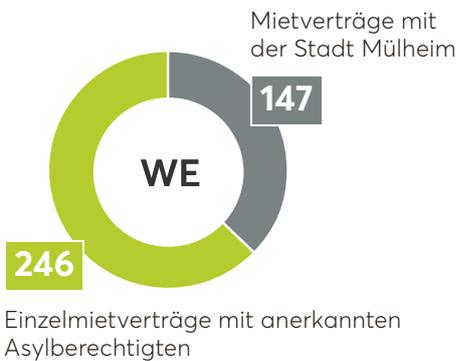
Key Performance Indicators

	2018	2019	Plan 2022	Plan 2030
Sponsoringausgaben	30.115,86 €	36.551,70 €	45.000,00 €	70.000,00 €
Anzahl seniorengerechter Wohnungen	1.082 WE	1.082 WE	1.332 WE	1.800 WE
Anzahl behindertengerechter Wohnungen	32 WE	32 WE	35 WE	60 WE
Anzahl preisgebundener Wohnungen	3.153 WE	3.106 WE	3.250 WE	3.600 WE*
Anzahl der Quartierspunkte	2	3	5	8
Anzahl der Gemeinschaftsräume	24	22	25	30
Anzahl der Veranstaltungen in den Quartieren	109	291	**	600

* vorbehaltlich der Beibehaltung der aktuellen Förderlandschaften

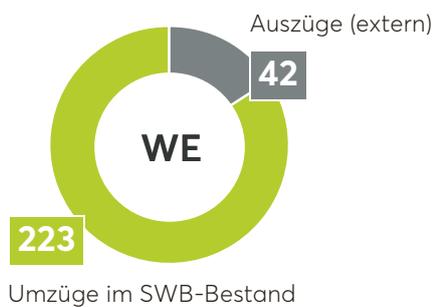
** aktuell nicht absehbar

Flüchtlingsunterbringung



Umzugsmanagement

Abriss- und modernisierungsbedingte Auszüge seit 2016:





Engagierte Mieterbetreuung

Unsere Mieter sollen sich bei der SWB dauerhaft wohl und sicher fühlen. Deshalb stehen ihre Bedürfnisse im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir investieren auf hohem Niveau in Werterhalt und Modernisierung unserer Bestände, bieten einen umfassenden Service und

engagieren uns auch für die Lebensqualität im Quartier. Unser Anspruch: auf Anliegen rund ums Wohnen schnell und flexibel reagieren, qualifiziert und individuell beraten, verschiedene Kommunikationswege bieten und dabei immer auch persönlich und vor Ort präsent sein.

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Willkommenspaket mit Info-Ordner und SWB-Card
- ▷ Hausmeisterbüros als Anlaufstellen vor Ort
- ▷ Optimierter Kundenservice: separate Betreuung von Mietern und Wohnungsinteressenten
- ▷ Zentraler Frontservice als erste Anlaufstelle für Mieteranliegen
- ▷ Präsenz der Kundenbetreuer in den Quartieren
- ▷ Beratungsbüro vor Ort bei Großmodernisierungen
- ▷ Hilfestellung bei modernisierungsbedingten Auszügen: Suche nach Ersatzwohnung; Gewähr der Bezugsfertigkeit inkl. wunschgemäßem Anstrich; Organisation der Umzüge und Kostenübernahme
- ▷ Bereitstellung und Pflege eines Mieterportals als digitales Mieterbüro
- ▷ Service-App in Vorbereitung
- ▷ Errichtung und Pflege von Spielplätzen
- ▷ Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen
- ▷ Angebot von Gästewohnungen
- ▷ Durchführung von Mieterfesten
- ▷ Kostenlose Ausstattung für selbst organisierte Mieterfeste
- ▷ Würdigung von Mietjubilaren
- ▷ Wohngeldberatung
- ▷ Gemeinsame Lösungssuche im Fall von Mietschulden
- ▷ Unterstützung von Hausgemeinschaften bei Konflikten
- ▷ Corona-Regelungen: u.a. Einrichtung einer Beratungs-Hotline; befristeter Verzicht auf Mieterhöhungen; Wohngeldberatung und großzügige Vereinbarung zur Ratenzahlung





Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung

Für die SWB als kommunalen Wohnungsanbieter ist es ein zentrales Anliegen, bezahlbaren Wohnraum bereitzuhalten und zugleich für zeit- und wunschgemäße Qualität zu sorgen. Im Zuge des demografischen Wandels gilt es dabei einerseits, den Bedarf von Senioren verstärkt zu berücksichtigen – mit einer ausreichenden Zahl

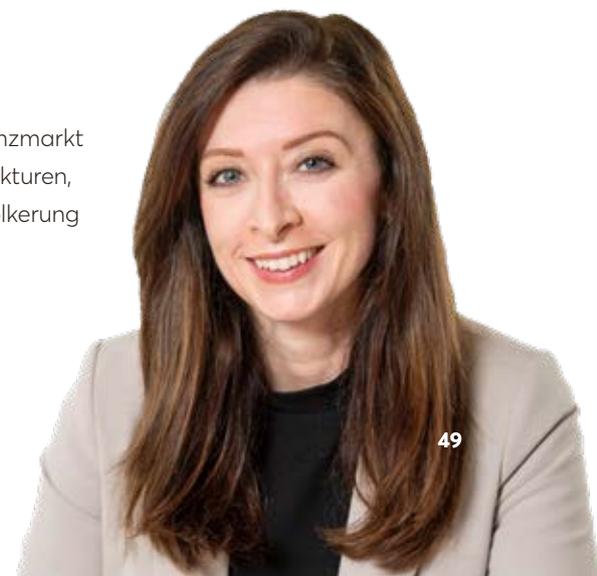
barrierearmer Wohnungen und Dienstleistungsangeboten, die ein selbstständiges Leben zu Hause im Alter leichter machen. Parallel dazu wollen wir in jedem Quartier für alle Altersgruppen und Lebensentwürfe passenden Wohnraum bieten und so vor Ort Vielfalt und Generationengerechtigkeit fördern.

Bausteine und Maßnahmen

- ▷ Errichtung von bezahlbarem Wohnraum
- ▷ Mieterhöhungen mit Augenmaß
- ▷ Interessentenvermittlung mit Blick auf funktionierende Hausgemeinschaften
- ▷ Barrierefreies Wohnen: Rollatorboxen, Aufzüge, schwellenlose Zugänge, rutschhemmende Fliesen etc.
- ▷ Beteiligung an Badumbau auf Mieterwunsch
- ▷ Kooperation mit Anbietern von Dienstleistungen im Alltag (Einkaufsservice, Haushaltshilfen etc.)
- ▷ Erleichterung der Müllentsorgung (Unterflurbehälter)
- ▷ Passgenaue Angebote für kinderreiche Familien
- ▷ Errichtung von Kindertagesstätten
- ▷ Unterstützung für Studenten, Schüler und Azubis: Mieterlass im ersten Monat, 10 % Mieterlass für die Dauer der Aus-/Weiterbildung, bei erfolgreichem Abschluss 150 € für die Feier
- ▷ Wohnraum und Begleitung für Geflüchtete
- ▷ Errichtung von Gewerbeeinheiten

„Stetige Veränderungen auf dem Immobilien- und Finanzmarkt erfordern Flexibilität und dynamische Unternehmensstrukturen, um die bedarfsgerechte Versorgung der Mülheimer Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen.“

Elise Funk (Abteilungsleiterin Bestandsbewirtschaftung)





Partnerschaften und Sponsoring

Wohnungsunternehmen können die Anforderungen an zukunftsfähige Quartiere im Alleingang nicht erfüllen. Entsprechend wichtig sind politische Partizipation und langfristige Partnerschaften, die das Zusammenleben sichern und bereichern. Hier sind wir auf verschiedenen Ebenen aktiv. Wir tauschen uns regional mit anderen kommunalen Wohnungsanbietern

aus, arbeiten in Fördervereinen sowie in politischen Gremien mit, realisieren ein breit gefächertes Sponsoring und unterstützen gezielt ehrenamtliches Engagement. Hinzu kommen zahlreiche Kooperationen unseres Quartiersmanagements mit Mülheimer Vereinen und Initiativen, von deren Arbeit auch unsere Standorte profitieren. (s. Seite 14/15).

Bausteine und Maßnahmen

- ▶ Kooperation mit anderen kommunalen Wohnungsunternehmen der Region im Rahmen von „WIR – Wohnen im Revier“
- ▶ Mitwirkung an politischen Entscheidungen: Arbeitskreis Mülheimer Mietspiegel, Bündnis für Wohnen in Mülheim an der Ruhr, Klimaschutzbeirat etc.
- ▶ Förderung von ehrenamtlichem Engagement in Vereinen, Initiativen und sozialen Einrichtungen
- ▶ Sponsoring und Projektförderung für
 - ▶ Jugendarbeit: Café Fox, Jugendzentrum Stadtmitte, ZEUS-Projekt etc.
 - ▶ Kultur: Weiße Nächte, Ringlokschuppen, Theater an der Ruhr, Karnevalsvereine etc.
 - ▶ Sport: TuS Union 09 Mülheim e.V., medl-Nacht der Sieger, VfB Speldorf e.V., SV Heißen etc.
 - ▶ Inklusion und Integration: u.a. Verein für Bewegungsförderung und Gesundheitssport Mülheim an der Ruhr e.V.
 - ▶ Erweiterung des Vereinssponsorings in Vorbereitung





Ganzheitliche Quartiersentwicklung

Eine sozialverträgliche Entwicklung setzt immer ein gutes Miteinander der unterschiedlichen Akteure voraus. Je größer der Zusammenhalt vor Ort, desto stärker sind Identifikation, Einsatzbereitschaft und gegenseitige Unterstützung. Um das zu befördern, richten wir seit 2018 Quartierspunkte als zentrale Anlauf-, Beratungs- und Informationsstellen ein. Finanziell und personell zunächst von Stadt und SWB gemeinsam getragen, treiben wir dieses Projekt inzwischen in Eigenregie voran und haben 2020 trotz Corona-Krise bereits den

dritten Quartierspunkt eröffnet. Zwei qualifizierte Quartiersmanager entwickeln gemeinsam mit Bewohnern und ansässigen Akteuren Ideen und Initiativen, stoßen Projekte an und unterstützen bei der Umsetzung. So entstehen vielfältige Impulse für Nachbarschaftlichkeit und Integration sowie zahlreiche bedarfsgerechte Angebote für verschiedene Zielgruppen. Und selbst in der Corona-Krise geht es weiter: mit kurzfristigeren Aktionen und kleineren Projekten, die sich unter den geltenden Bestimmungen gefahrlos umsetzen lassen.

Bausteine und Maßnahmen*

- ▷ Beratung, Vernetzung und Engagementförderung in Quartierspunkten in Dümpten, Heißen, Styrum
- ▷ Anbahnung, Gestaltung und Pflege von Kooperationen
- ▷ Initiierung und Förderung von Bildungs- und Freizeitangeboten
- ▷ Intensivierung und Stärkung von Nachbarschaften
- ▷ Integrationsförderung
- ▷ Kommunikation von Angeboten auf verschiedenen Kanälen
- ▷ Ausweitung der Quartierspunkte auf weitere Stadtteile in Vorbereitung

* Detailinformationen zu den Quartierspunkten auf den Seiten 14/15

Positionierung und Ausblick

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





Sind Nachhaltigkeit und Wirtschaftswachstum überhaupt miteinander vereinbar? Wo liegen da die Grenzen?

A. T.: Die Wohnungswirtschaft ist prädestiniert für nachhaltige Investitionen, gepaart mit wirtschaftlichem Wachstum. Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum zu langfristig bezahlbaren Mieten ist ein gelebtes Beispiel für effiziente Nachhaltigkeit. Hierbei stand und steht unverändert eine ausgewogene Preis- und Produktpolitik im Fokus der Wohnungsunternehmen. Erzielte Gewinne fließen auch heute weitgehend in werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen. Hierbei kommt es aber nicht auf das Jetzt, sondern auf das Morgen und Übermorgen an, denn jede Investition geht mit längeren Amortisationszeiten einher. Investitionen in ökologische Zukunftsfähigkeit, verbunden mit großem sozialem Engagement, helfen bei der Entwicklung von Quartieren, in denen sich Menschen aller Generationen wohlfühlen. Gleichzeitig sichern sie die benötigten wirtschaftlichen Ergebnisse, denn ohne entsprechende Rücklagen ist diese Unternehmenspolitik nicht erfolgreich umzusetzen.

Lassen sich öffentliche Förderung – für Neubau und Modernisierung – und nachhaltige Entwicklung verbinden?

A. T.: Zur Beantwortung dieser Frage muss man eigentlich nur in die 1970er-Jahre zurückgehen. Bund und Länder wandelten die objektbezogene Wohnraumförderung in großen Teilen in eine mieter- und einkommensbezogene Förderlandschaft um. Die Mieten wurden unbezahlbar; Korrekturversuche durch weitere mieterbezogene Subventionen scheiterten. Die Folge: Noch heute, nach über 40 Jahren, sind die Wohnungen preisgebunden, oft nicht mehr zeitgemäß und unwirtschaftlich.

Die heutigen Wohnraumförderungsbestimmungen, insbesondere die des Landes NRW, sind objektbezogen und vor allem auf Langfristigkeit und künftige Technologien ausgerichtet. Dies bedeutet Planungssicherheit, die seitens der Wohnungswirtschaft lange Zeit vergeblich gefordert wurde. Zukunftsorientierte Investitionen in Technologie, umweltfreundliche Baustoffe und soziale Netzwerke werden mittlerweile höher bezuschusst; das fördert ganz klar die ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit. Ein weiteres positives Beispiel liefert das zum 01.11.2020 verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es weist schon jetzt darauf hin, dass mittelfristig vieles zu hinterfragen und zu überarbeiten sein wird. Klimaneutralität in 2050: Das stellt alle Eigentümer vor große Herausforderungen und wird ohne verstärkten Einsatz regenerativer Energien nicht zu realisieren sein. Doch auch hierfür müssen die gesetzlichen Rahmenbedingungen teilweise noch geschaffen werden. Es gilt, technologische Fehlentwicklungen zu korrigieren, steuerrechtliche Hürden abzubauen und weitere, langfristig nutzbare Förderlandschaften bereitzustellen. Denn der ökologische Wandel muss finanzier- und bezahlbar bleiben.

Warum ist der nachhaltige Leitgedanke für die Immobilienwirtschaft bzw. Wohnungswirtschaft so wichtig?

S. G.: In der Immobilienwirtschaft wird in Gebäudelebenszyklen gedacht. Sämtliche Investitionsentscheidungen sind für einen Zeitrahmen von vielen Jahrzehnten zu treffen, wirken sich also per se sehr langfristig aus. Es gilt daher, ständig vorauszudenken und zu planen, um zukünftige Entwicklungen am Markt zu berücksichtigen – ob rechtliche Änderungen oder die Kundensicht. Dies ist gerade im Bestand die Herausforderung: Hier kann nicht so einfach am Reißbrett neu geplant werden. Für einen Großteil der Gebäude stehen wir vor der enormen Aufgabe, Wohnraum zukunftsfähig zu gestalten, d.h. mit Blick auf Ökologie, ökonomische Auskömmlichkeit sowie soziale Aspekte generationengerecht und nachhaltig nutzbar zu machen. Hierzu zählen vor allem der Abbau von Barrieren, die Steigerung der energetischen Effizienz sowie die damit verbundene Senkung von Wohnnebenkosten. Entsprechende Investitionen in den Bestand sind für ca. 50 Jahre im Voraus zu planen. Es beschäftigt uns daher immer die Fragestellung „Wie stellen wir uns das Wohnen von morgen vor?“.

Sie haben in der Unternehmensstrategie „SWB.2030“ u.a. den Bereich Arbeitsmarkt eingehend analysiert und einige Meilensteine im Sinne der Weiterentwicklung gesetzt. Wie sehen Sie darin nachhaltige Ansätze berücksichtigt?

S. G.: Unsere Mitarbeiter sorgen jeden Tag dafür, dass die SWB funktioniert und viele Menschen in Mülheim ein Zuhause haben. Um dies auch zukünftig sicherzustellen, müssen wir unsere Attraktivität als Arbeitgeber ständig auf den Prüfstand stellen und uns sowie die Mitarbeiter weiterentwickeln. Viele Kollegen scheiden im Laufe der nächsten zehn Jahre altersbedingt aus. Ihre Stellen können wir in vielen

Unternehmensbereichen aufgrund des Fachkräftemangels nur mit Verzögerung wieder besetzen. Hier werden wir Prozesse hinterfragen, neu ordnen und unsere Anforderungsprofile neu definieren.

Darüber hinaus setzen wir auch künftig auf die Förderung von eigenen Personalressourcen inkl. eines erstklassigen Ausbildungswesens. Unsere Mitarbeiter sind das größte Kapital unserer Gesellschaft, daher bedarf es einer weitsichtigen Personalplanung und Personalentwicklung. Anders lässt sich die Zukunft unseres Unternehmens nicht langfristig erfolgreich gestalten.

Welche Grenzen gibt es beim nachhaltigen Bauen?

O. A.: Zunächst einmal gibt es in diesem Bereich leider oft wirtschaftliche Grenzen. Aufgrund unserer Voraussetzungen sind diese bei der SWB aber deutlich weiter gefasst als bei Investoren, die allein auf Gewinnmaximierung zielen. Eine andere Grenze ist das jeweils noch unvollständige Wissen über die Baustoffe und Dienstleistungen, das eine Beurteilung ihrer Nachhaltigkeit stark erschwert. Hier wird man in späteren Jahren auf Basis zusätzlicher und neuer Erkenntnisse sicher feststellen, dass manche Entscheidungen weniger nachhaltig waren als heute gedacht. Schon deshalb setzen wir bei der SWB zwar auch auf Innovationen, übernehmen aber längst nicht alles, was Anbieter als Nonplusultra der Nachhaltigkeit anpreisen. Oft greifen wir stattdessen auf Bewährtes zurück, dessen Auswirkungen wir selber beurteilen können und das für unser Geschäftsfeld die Voraussetzungen nachhaltigen Bauens erfüllt.

Sehen Sie in den Investitionen der SWB einen besonderen Fokus auf Nachhaltigkeit?

O. A.: Auf jeden Fall. Wir kümmern uns z.B. schon lange darum, dass Energie eingespart wird, und achten heute außerdem darauf, dass der verbleibende Verbrauch möglichst wenig CO₂ produziert. Energieeffizienz wird zunächst durch die Verbesserung der Gebäudehüllen angestrebt, im Bestand der SWB übrigens bereits seit 35 Jahren. Lange vor der EnEV oder dem aktuellen GEG haben wir Maßnahmen umgesetzt, die bei anderen Unternehmen nur im Neubau zum Einsatz kamen, wo sie verpflichtend waren. Ebenso wurden bei uns die Wärmeerzeuger sukzessive durch energiesparende und zeitgemäße Technik ersetzt.

Aktuell und für zukünftige Projekte wollen wir die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften noch übertreffen. Die Festlegung darauf wird von allen beteiligten Fachabteilungen bei der Planung berücksichtigt und dazu beitragen, die inzwischen festgelegten politischen Zielvorgaben für das Jahr 2050 zu erreichen.

Nachhaltigkeit spielt bei der SWB aber auch über den Bereich des Bauens hinaus eine Rolle – wenn z.B. der Strombedarf der Verwaltung mittels Ökostrom aus erneuerbaren Energien gedeckt oder die Fahrzeugflotte schrittweise auf Elektromobilität umgestellt wird.

Entwicklungsstand in den vier Handlungsfeldern



Ökologie

Schwerpunkte

Fortschritt

Regenerative Energien	✓ ○ ○ ○ ↻
Rück- und Neubau	✓ ✓ ✓ ✓ ↻
Energetische Modernisierung, Um- und Ausbau, Großmodernisierung	✓ ✓ ✓ ○ ↻
Schadstoffmanagement	✓ ✓ ○ ○ ↻



Ökonomie

Schwerpunkte

Fortschritt

Portfolio- und Investitionsmanagement	✓ ✓ ✓ ✓ ↻
Liquiditäts- und Finanzmanagement	✓ ✓ ✓ ○ ↻
Weiterentwicklung durch Vernetzung	✓ ✓ ✓ ○ ↻
Beteiligung an einer neuen Energiedienstleistungs-GmbH	✓ ○ ○ ○ ↻



Mitarbeiter

Schwerpunkte

Fortschritt

Betriebliches Gesundheitsmanagement



Flexible und individuelle Arbeitszeiten



Automatisierung und Digitalisierung



Aus-, Fort- und Weiterbildung



Soziales Engagement

Schwerpunkte

Fortschritt

Engagierte Mieterbetreuung



Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung



Partnerschaften und Sponsoring



Ganzheitliche Quartiersentwicklung



Impressum

Herausgeber:

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

Gestaltung und Satz:

smply.gd GmbH, Essen

Druck:

druckpartner
Druck- und Medienhaus GmbH, Essen

Illustration:

Tobias Wandres

Fotografie:

PR-Fotografie Köhring, Marcus Düdler,
MHKBG 2019/F. Berger,
Alex Muchnik, Roland Baege,
Adobe Stock

