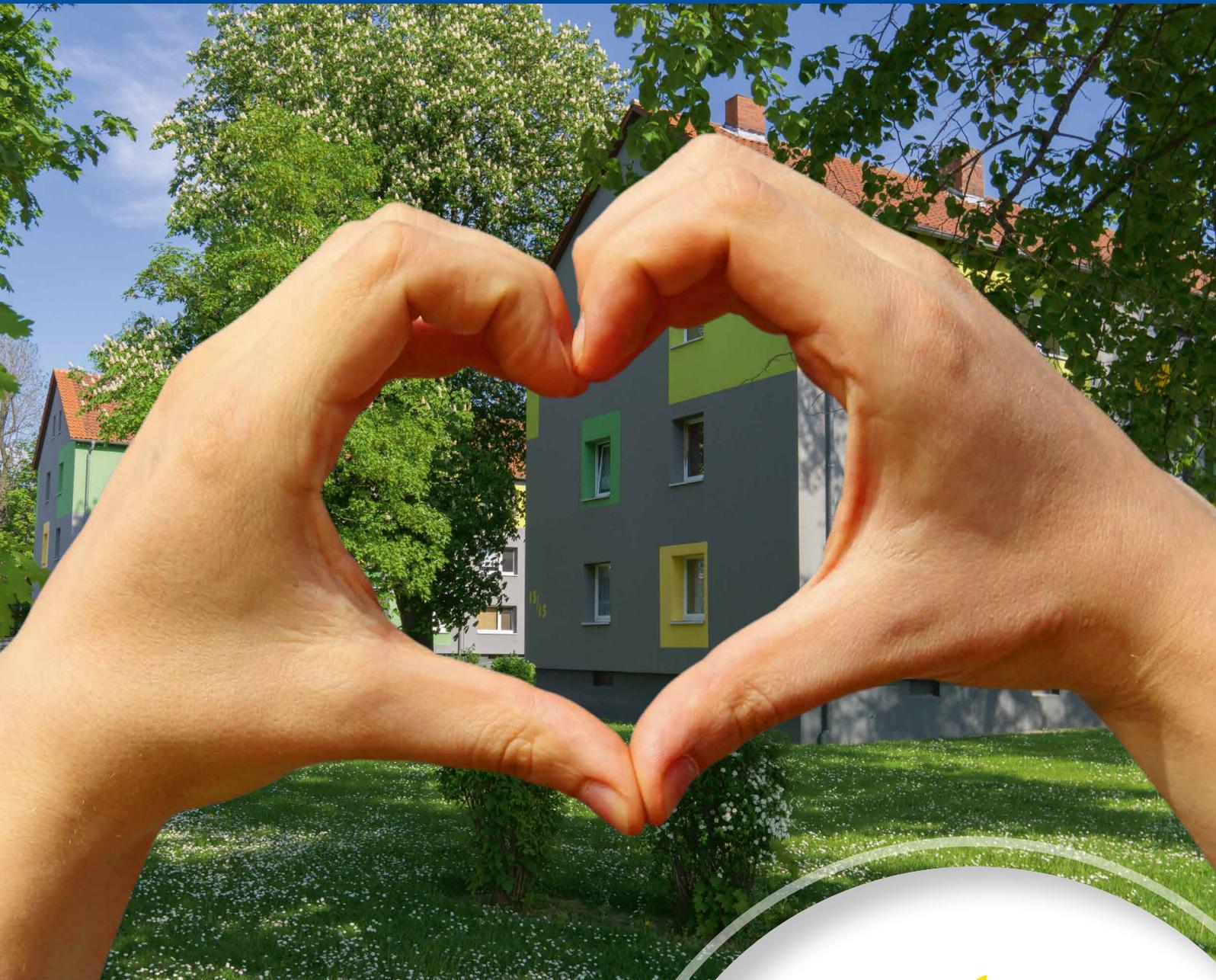


Sozialbericht 2016

– zusammengefasst –



WoBau

Sozialbericht 2016 – zusammengefasst –

Der Erfolg eines Wohnungsunternehmens lässt sich nicht nur an ihrem Geschäftsbericht und der finanzwirtschaftlichen Rendite ablesen. Deshalb hat die Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH – kurz WoBau –, die bei ihrem Wirtschaften und Handeln stets auch soziale Aspekte berücksichtigt, einen unabhängigen Gutachter beauftragt, einen Sozialbericht 2016 zu erstellen. Darin geht es um eine grundlegende Bestandsaufnahme mit Bewertungen der ökonomischen, sozialen, gesellschaftlichen und ökologischen Effekte ihres unternehmerischen Handelns.

Welche Auswirkungen hat das Bewirtschaften, Sanieren und Errichten von Wohnungen durch die WoBau auf das gesamte Umfeld? Wie ist das soziale Engagement zu bewerten? Wer profitiert neben den Wohnungsnutzern und Mitgliedern vom Wirken der WoBau? Mit dem Bericht liegen wertvolle Antworten auf diese Fragen vor. Sie leisten einen Beitrag dazu, Strategien für eine erfolgreiche Zukunft und ein Leitbild für die WoBau mit Blick auf die nächsten 5 bis 10 Jahre zu entwickeln.

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine Kurzfassung vorstellen zu können mit dem Fazit der Gutachter:

„Nach den von uns gebildeten Bewertungsstufen führt die unternehmerische Tätigkeit der Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH somit zu einer positiven Sozialrendite mit einem sehr hohen Nutzen für die kommunalen Gesellschafter.

Die mit der Geschäftstätigkeit der Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH verbundenen hohen Multiplikatoreneffekte verschaffen zusätzlich den öffentlichen Haushalten eine Sozialrendite, die insbesondere durch die Investitionstätigkeit einen nennenswerten Betrag für die öffentlichen Haushalte liefert.“

Wirtschaftliche Grundlage der Gesellschaft

Die WoBau blickt auf eine über 80jährige Unternehmensgeschichte. Sie ist als Wohnungsunternehmen mit überwiegend kommunalen Gesellschaftern der größte Vermieter in der Stadt und im Landkreis Wolfenbüttel. Als Wohnungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von ca. 2.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie ca. 1.000 Garagen und Einstellplätzen ist ihr Gesellschaftszweck, die Gewährleistung einer sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

Die mit Abstand größten Gesellschafter sind der Landkreis und die Stadt Wolfenbüttel. Das Kerngeschäft umfasst die nachhaltige Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Darüber hinaus werden im Rahmen dieser Tätigkeiten wohnbegleitende Dienstleistungen angeboten.

Aufgrund der zunehmenden Wohnungsnachfrage am Standort Wolfenbüttel ergänzt die Gesellschaft neben der Wohnungsmodernisierung im gesamten Stadtgebiet die standort- und quartiersbezogene Investition im Bereich Ahlumer Siedlung. Hier errichtet die Gesellschaft derzeit ein freifinanziertes Neubauprojekt „Am Rodeland“ mit 6 Wohnhäusern und 61 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 4.400 m².



Ökonomische Komponente

Unter diese Rubrik fallen „Zielgruppenspezifische Wohnangebote“ wie beispielsweise für Studenten und Auszubildende, für die die Gesellschaft verschiedene attraktive Wohnmöglichkeiten bereitstellt.

Aber auch „Soziale Projekte“: Die Gesellschaft engagiert sich hier bei der Umsetzung verschiedener Wohnprojekte und arbeitet mit unterschiedlichen Stiftungen und Trägern. Umgesetzt wurden z. B. in Kooperation mit der Remenhof-Stiftung eine Unterkunft für minderjährige unbegleitete Flüchtlinge, mit der Evangelischen Stiftung Neuerkerode das Zusammenwohnen von älteren und behinderten Menschen sowie einzelne Wohnungen wie z. B. für die Jugendhilfe Wolfenbüttel e. V. für das Angebot „Hausaufgabenbetreuung“ oder auch die Clownswohnung in der Akazienstraße mit der Ostfalia-Hochschule für angewandte Wissenschaften. Gerade bei den letzten beiden Projekten verzichtet die WoBau auf die jeweiligen Mieteinnahmen.

Auftragsvergabe an lokale Unternehmen

Die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienbestandes führt in jedem Geschäftsjahr der WoBau dazu, dass vor allem Firmen in der Region von Auftragsvergaben profitieren. Erhebungen haben ergeben, dass 6,59 Mio € – das sind 89 % des gesamten Auftragsvolumens in 2016 – über Firmen abgewickelt worden sind mit einer Geschäftsadresse im regionalen Wirkungskreis der Gesellschaft.

Für die kommunalen Haushalte sorgen die genannten Bauinvestitionen für Mehreinnahmen, weil sie Einkommen- und Umsatzsteuerzahlungen sowie Beiträge zur Renten- Arbeitslosen und Krankenversicherung nach sich ziehen. Im Geschäftsjahr 2016 hat die WoBau in die Instandhaltung des Miethausbestandes von rd. 49,00 € je qm Wohn- und Nutzfläche getätigt!

Soziale Komponente

Die Gesellschaft ist bestrebt, ihren Mietern beratend zur Seite zu stehen. Ob bei der Vermeidung von Mietrückständen, die Unterstützung psychisch Kranker oder auch verwaarloster Mieter oder auch bei auftretenden gesundheitlichen Beeinträchtigungen. Die Kundenbetreuung und die Sozialarbeiterin arbeiten bei auftretenden Problemen in der Mieterschaft eng zusammen, um einen Aufenthalt in der Wohnung weiterhin zu ermöglichen.

Allgemeiner Service

Zur geübten Praxis gehört es seit Jahren, dass den Mietern der WoBau ein täglicher 24-Stunden-Handwerkernotdienst bei Schadensfällen wie einem Wasserrohrbruch oder dem Ausfall der Heizung zur Seite steht. Die Mieter können sich in Notfällen auf eine verlässliche und sofortige Aufnahme ihrer Schadensmeldung und schnelle Hilfe auch nach Feierabend verlassen. Die für sie zuständigen Handwerker-Telefonnummern hängen einerseits in jedem Hausflur aus, können aber auch dem für jeden Neumieter erstellten Ordner mit allen wichtigen Vertragsunterlagen und Informationen entnommen werden.



Service 60+

Besonders älteren Mietern kommt dieser bereits 2008 eingeführte Beratungsservice zugute. Auch hier arbeiten Kundenbetreuung und die Sozialarbeiterin eng zusammen, um bei gesundheitlicher Beeinträchtigung geeignete individuelle Lösungen zu finden. Hierzu gehören auch Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Wohnbestand. Durch diese sollen den betroffenen Mietern die jeweiligen Alltagsschwierigkeiten erleichtert und das selbständige Leben in dem gewohnten Wohnumfeld ermöglicht werden.

Der „Service 60+“ ermöglicht den älteren Mietern auch die kostenlose und neutrale Beratung in allen zutage tretenden Fragen: sei es die Vermittlung einer Notrufanlage oder Hauswirtschafts- und Bringdiensten, der Hilfe bei Behördenangelegenheiten oder die kostenlose Aufstellung einer Rollatorenbox. Zu diesem Service gehören auch der Geburtstagsanruf seitens der Sozialpädagogin und der Besuch zu runden Geburtstagen mit einem Blumengruß.

Stadtteiltreff „Die Ulme“ und Servicestellen

Neben den Servicestellen in Bad Harzburg und Schöppenstedt, in denen den Bestandsmietern sowie interessierten Neubürgern kompetente Beratung in immobilienpezifischen Kernfragen ermöglicht werden, hat die WoBau im Bestand der „Ahlumer Siedlung“ einen Stadtteiltreff mit umfangreicher Begegnungsmöglichkeit für ältere Menschen und durch die Kooperation mit dem Landkreis Wolfenbüttel auch für Kinder und Jugendliche geschaffen.

Bedingt durch den dezentralen Zuzug von Flüchtlingen finden hier auch drei Mal in der Woche Sprachkurse statt, die von der Volkshochschule Wolfenbüttel durchgeführt werden. Weitere Kooperationen liegen im Bereich des „Wohncoachings“. Im Rahmen dieser Veranstaltung können Menschen mit Behinderung zusammen mit Sozialarbeitern des Deutschen Roten Kreuzes das Wohnen und die hiermit zusammenhängenden Aufgaben erlernen.

„Die Ulme“ kann von Vereinen oder auch Einzelpersonen kostengünstig angemietet werden.



Freizeitangebote

Neben den vielfältigen Freizeitangeboten im Stadtteiltreff und den dort stattfindenden Quartiersfesten, hat der Sozialbericht die jährlich stattfindende kostenlose Weihnachtsfeier sowie die für Mieter mit Grundsicherung kostenlose und ansonsten mit 17,50 € Eigenanteil stark bezuschusste Mieterfahrt als wichtiges Instrument der Mieterbetreuung positiv bewertet.

Weitere Veranstaltungen für Familien und Kinder sind der ebenfalls kostenlose, einmal im Jahr stattfindende Kinotag und die Einladung der Familien zum jährlichen Weihnachtsmärchen im Schloss der Stadt Wolfenbüttel.

Qualifizierte Mitarbeiter und Ausbildungsplätze

Die Gesellschaft legt neben der Qualifikation und der Weiterbildung seiner Mitarbeiter, z. B. die Weiterbildung zum Immobilienfachwirt/Bilanzbuchhalter – einen besonderen Wert auf die berufliche Erstausbildung von jungen Menschen. Im Schnitt werden jedes Jahr zwei Auszubildende eingestellt und innerhalb des Unternehmens intensiv in alle Arbeitsbereiche eingeführt.

Zudem bietet die Gesellschaft Schülerinnen und Schülern der örtlichen Schulen die Möglichkeit durch Praktika den Beruf der Immobilienkauffrau/ des –kaufmanns kennenzulernen.

Ökologische Komponente

Die Gesellschaft achtet im Rahmen der Bestandsmodernisierungen und in den Neubauaktivitäten insbesondere auf den Aspekt der „ökologischen“ und technologisch innovativen Investition. Klimaschonende CO₂-Einsparungen sollen durch den Einbau von innovativen Heizungsanlagen, der technischen Instandsetzung von Fassaden, Dächern und notwendige Fenstererneuerungen erzielt werden.

Im aktuellen Neubau setzt die Gesellschaft auf vorgehängte und hinterlüftete Klinkerfassaden und vermeidet bewusst die Verwendung von Polystyrol.



Gesellschaftliche Komponente

Einen wichtigen Teil des gesellschaftlichen Engagements der Gesellschaft stellen die regelmäßigen Unterstützungen kultureller und sozialer Aktivitäten dar. Hier sind besonders die Stadtfeste in Wolfenbüttel, Hornburg und Schöppenstedt zu nennen sowie Spenden an die sich im Wohnungsbestand befindlichen Grundschulen, die Jugendarbeit im Wohnungsbestand sowie das soziale Projekt „Kinderhaus Eitzum“.

Darüber hinaus fördert die Gesellschaft bereits im sechsten Jahr ein Stipendium an der örtlichen „Ostfalia – Hochschule für angewandte Wissenschaften“.

Mitglied im Stadtteilnetzwerk Nord-Ost

Das Stadtteilnetzwerk Nord-Ost wurde vor dem Hintergrund der sozialen Entwicklung des Stadtviertels gegründet. Hierbei stehen Aktivitäten im Vordergrund, die sich insbesondere in Aktivitäten zur Förderung des sozialen und kulturellen Miteinanders über Generationen und Nationalitäten hinweg widerspiegeln.

Für einen „Interkulturellen Gemeinschaftsgarten“ stellte die Gesellschaft der Projektgruppe das Grundstück unentgeltlich zur Verfügung. Als Gründungsmitglied ist die Gesellschaft auch im Vorstand des „Trägervereins“ vertreten.

Ergebnis und Ausblick

Da nicht alle ökonomischen, sozialen, gesellschaftlichen und ökologischen Maßnahmen der WoBau quantifizierbar sind, ist neben den Bewertungen in Euro-Beträgen auch ein Punktbewertungssystem zum Einsatz gekommen. Das Ergebnis aus beiden Faktoren hat dafür gesorgt, dass die Prüfer zu der eingangs angeführten lobenden Einschätzung gelangt sind. Hier ist besonders die Sozialrendite von Bedeutung, die zeigt, welch hohen Stellenwert dem sozialen Engagement eingeräumt wird.

Die positive Bewertung im Rahmen des Sozialberichts bestätigt den bereits zurückgelegten Weg der WoBau. Sie wird ihre Rolle als wichtiger Akteur am Wohnungsmarkt auch in den kommenden Jahren beibehalten. Neben der Bereitstellung von Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung, bleibt die WoBau den sozial- und stadtentwicklungspolitischen Zielen verpflichtet und baut ihre Rolle als ökologisch innovatives Wohnungsunternehmen aus.

Die WoBau bleibt ein zuverlässiger Partner der Stadt, des Landkreises, den Unternehmen der Region, von Vereinen und Wohlfahrtsverbänden – und ihren Mietern, denen sie weiterhin helfend zur Seite stehen wird.

