

# Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex

## Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen



November 2015



Rat für  
NACHHALTIGE  
Entwicklung





# INHALT

Vorwort	4
Gründe für die Abgabe einer DNK-Entsprechenserklärung	5
Anleitung für das Ausfüllen einer DNK-Entsprechenserklärung	7
DIE 20 KRITERIEN DES DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSKODEX (DNK)	9
STRATEGIE	11
<b>01</b> Strategische Analyse und Maßnahmen	12
<b>02</b> Wesentlichkeit	14
<b>03</b> Ziele	16
<b>04</b> Tiefe der Wertschöpfungskette	18
PROZESSMANAGEMENT	21
<b>05</b> Verantwortung	22
<b>06</b> Regeln und Prozesse	24
<b>07</b> Kontrolle	26
<b>08</b> Anreizsysteme	29
<b>09</b> Beteiligung von Anspruchsgruppen	32
<b>10</b> Innovations- und Produktmanagement	35
UMWELT	39
<b>11</b> Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	40
<b>12</b> Ressourcenmanagement	42
<b>13</b> Klimarelevante Emissionen	46
GESELLSCHAFT	53
<b>14</b> Arbeitnehmerrechte	54
<b>15</b> Chancengerechtigkeit	56
<b>16</b> Qualifizierung	58
<b>17</b> Menschenrechte	62
<b>18</b> Gemeinwesen	65
<b>19</b> Politische Einflussnahme	68
<b>20</b> Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	70
ANLAGE Wohnungswirtschaftliche branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)	73
DNK-Kriterien 1 – 4 zu Strategie	74
DNK-Kriterien 5 – 10 zu Prozessmanagement	76
DNK-Kriterien 11 – 13 zu Umwelt	78
DNK-Kriterien 14 – 20 zu Gesellschaft	80

# VORWORT

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat aufbauend auf die im November 2013 veröffentlichte GdW Arbeitshilfe Nachhaltigkeitsberichterstattung<sup>1</sup> zusammen mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) und der AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen, die erste branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) entwickelt. Diese erweitert die DNK-Kriterien um spezifische Kriterien, die für die Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung sind und gibt eine Orientierungshilfe, welche Aktivitäten und Kernpunkte Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienbranche jeweils berichten können und sollten. Die branchenspezifische Ergänzung<sup>2</sup> ist nicht nur ein Instrument zur Berichterstattung, das auf Wohnungsunternehmen zugeschnitten ist, sondern bietet auch eine Orientie-

rung hin zum Nachhaltigkeitsmanagement. Damit wird vor allem kleineren und mittleren Wohnungsunternehmen, die keine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung durchführen, ein Instrument für eine sehr schlanke und fokussierte Berichterstattung an die Hand gegeben. Unternehmen, die bereits Nachhaltigkeitsberichte nach unterschiedlichen Standards erstellen (z. B. GdW-Standard, GRI, EURHONET), können zusätzlich eine DNK-Entsprechenserklärung abgeben.

Um den Wohnungsunternehmen eine vereinfachte Richtschnur zur Beantwortung der DNK-Kriterien geben zu können, wurde die Entwicklung des vorliegenden Leitfadens angestoßen. Dazu durchliefen in einem gemeinsamen Modellprojekt sechs Wohnungsunternehmen den Prozess der Abgabe einer DNK-Entsprechenserklärung, eines darauf bezogenen Erfahrungsaustausches sowie einer gegenseitigen Beratung. Mein Dank gilt daher besonders den Wohnungsunternehmen, die sich bereit erklärt haben an diesem Modellprojekt mitzuwirken:

- Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG,
- ESW Evangelisches Siedlungswerk Bayern,
- NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG,
- ProPotsdam GmbH,
- Spar- und Bauverein Dortmund eG,
- Stadsiedlung Heilbronn GmbH.

Betreut wurde das Projekt beim GdW von WP/StB Ingeborg Esser und WP Christian Gebhardt.

Die wissenschaftliche Begleitung erfolgte durch Dipl.-oec. Michael Neitzel und Geographin M.A. Wiebke Gottschalk, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum.

Berlin, im November 2015

Axel Gedaschko

Präsident

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

1 Die GdW Arbeitshilfe 73 „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft“ ist über den GdW, [www.gdw.de](http://www.gdw.de) oder [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de) zu beziehen.

2 Die branchenspezifische Ergänzung für die Wohnungswirtschaft finden Sie unter [http://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW\\_Branchenergaenzung\\_DNK\\_digital.pdf](http://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW_Branchenergaenzung_DNK_digital.pdf).

# GRÜNDE FÜR DIE ABGABE EINER DNK-ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

## **Lange Tradition des Themas Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft**

In der Wohnungswirtschaft hat das Thema Nachhaltigkeit allein bereits deshalb eine lange Tradition, weil der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum auf mindestens 50 bis 100 Jahre angelegt sind. Unternehmen stellen sich der Verantwortung, kommenden Generationen eine gleichwertige Lebensgrundlage zu schaffen und zu erhalten. Ein langfristiges und auf Stabilität ausgelegtes Denken und Handeln, die Bewahrung vorhandener Ressourcen sowie die Annahme gesellschaftlicher Herausforderungen sind dafür die Grundvoraussetzung. Ein Instrument, das hilft, die wichtigsten Aspekte und Aktivitäten ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit transparent darzustellen und zu berichten, ist daher gerade für Wohnungs- und Immobilienunternehmen von besonderer Wichtigkeit.

## **DNK schafft Transparenz und Vergleichbarkeit**

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK), der vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) der Bundesregierung verantwortet wird, versteht sich nicht nur als eine übersichtliche Ergänzung eines Nachhaltigkeitsberichtes, sondern er schafft Transparenz und Vergleichbarkeit. Durch die Untermauerung der Glaubwürdigkeit unterstützt er so den Zugang zu Märkten. Er lenkt den Blick auf das Wesentliche und gibt Anstöße, das firmeninterne Nachhaltigkeitsmanagement weiter voranzubringen. Während die Informationen für die Berichterstattung zusammengetragen werden, findet gleichzeitig eine Analyse der inneren Strukturen statt, und es können weitere Einflussmöglichkeiten und Verbesserungspotenziale aufgezeigt werden. Auch die Mitarbeiter werden für das Thema sensibilisiert und können in die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie eingebunden werden. Später können die Entsprechenserklärungen als Zeitreihe dienen, an der sich ablesen lässt, wie sich das Unternehmen entlang seiner Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt und verändert hat.

## **Positionierung gegenüber den Stakeholdern und der Öffentlichkeit**

Mithilfe einer DNK-Entsprechenserklärung kann sich jedes Unternehmen gegenüber seinen Stakeholdern klar positionieren und der Öffentlichkeit die Bereiche aufzeigen, für die es Verantwortung übernimmt und in denen es sich besonders engagiert. Der positive Einfluss, den das Unternehmen auf seine Umwelt ausübt sowie die Vorbildfunktion, die es für seine Anspruchsgruppen einnimmt, werden in 20 übersichtlichen Kriterien und klaren Fakten dargestellt. Der klassische Beleg der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Unternehmens im Geschäftsbericht wird somit um die Darstellung und Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten rund um die Themen Ökologie und Soziales ergänzt.

### **DNK reduziert komplexe Kriterien auf das Wesentliche**

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex baut auf bereits bekannten Initiativen wie dem UN Global Compact, den OECD Leitsätzen, der ISO 26000 und der Global Reporting Initiative auf, setzt dabei jedoch einen Fokus auf die für den Kapitalmarkt wichtigsten nichtfinanziellen Informationen und Kennzahlen. Ermittelt wurden diese während eines Stakeholder-Dialogs mit wichtigen Akteuren des Kapitalmarktes und von verschiedenen Unternehmen. Der Kodex reduziert somit die teilweise sehr komplexen Kriterien auf das Wesentliche, bietet dabei gleichzeitig jedoch eine Anschlussmöglichkeit an gängige Standards.

### **DNK erfüllt Anforderungen der CSR-Richtlinie<sup>1</sup>**

Am 06.12.2014 ist die sogenannte CSR-Richtlinie der Europäischen Kommission in Kraft getreten. Die Richtlinie, die innerhalb von zwei Jahren in deutsches Recht umzusetzen ist, sieht eine Verstärkung der Finanzberichterstattung um weitere nichtfinanzielle Elemente vor. Diese betrifft die Themenfelder:

- Nichtfinanzielle Aspekte der Geschäftstätigkeit der Unternehmen und
- Diversität bei der Zusammensetzung von Aufsichts-, Leitungs- und Kontrollgremien eines Unternehmens.

Ob die Berichterstattung im Lagebericht oder in einem gesonderten Bericht zu erfolgen hat, wird derzeit noch diskutiert. Von der Berichtspflicht sind nur große Unternehmen betroffen, die selbst bzw. im Konzern mehr als 500 Arbeitnehmer beschäftigen und die Unternehmen von öffentlichem Interesse sind. Nach Ansicht des RNE werden mit der DNK-Entsprechenserklärung die Anforderungen der CSR-Richtlinie erfüllt.

1 CSR-Richtlinie 2014/ 95/EU Richtlinie 2014/95/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22.10.2014 zur Änderung der Richtlinie 2013/34/EU im Hinblick auf die Angabe nicht finanzieller und die Diversität betreffender Informationen durch bestimmte große Unternehmen und Gruppen.

# ANLEITUNG FÜR DAS AUSFÜLLEN EINER DNK-ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

## **Die 20 Kriterien der DNK-Entsprechenserklärung**

Die DNK-Entsprechenserklärung gliedert sich in die vier Bereiche, in denen Unternehmen über ihr nachhaltiges Handeln und Wirtschaften berichten sollten: Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft. Unter diesen Schwerpunkten werden insgesamt 20 Kriterien abgefragt, die in Form eines Freitextes qualitativ beschrieben werden können (comply). Werden bestimmte Kriterien (noch) nicht erfasst oder erfüllt, besteht auch die Möglichkeit einer Erklärung darüber, warum dies so ist bzw. ob sich ein Berichtswesen dahingehend aktuell in der Planung befindet (explain). Zu erörtern, warum noch nicht alle Anforderungen erfüllt sind und gleichzeitig zu zeigen, dass eine unternehmerische Kultur der Nachhaltigkeit gelebt wird, ist an dieser Stelle besonders wichtig.

## **Erhebung zusätzlicher Leistungsindikatoren**

Zusätzlich zu den Kriterien enthält die DNK-Entsprechenserklärung ergänzende Leistungsindikatoren (Key Performance Indicators, KPI), die aus Gründen der Vereinheitlichung und der Vergleichbarkeit (auch international) dem Berichtssystem der Global Reporting Initiative (GRI) bzw.

der European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS) entnommen sind. Jedes Unternehmen kann sich entscheiden, nach welchem der beiden Standards es berichten möchte, muss die entsprechenden Indikatoren dann jedoch durchgehend ausfüllen, entweder mit Hilfe eines comply oder explain. Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben zusätzlich die Möglichkeit die speziell auf ihre Geschäftsbereiche zugeschnittenen branchenspezifischen Indikatoren zu berichten.

## **Konzentration auf das Wesentliche**

Die 20 Kriterien sowie die Leistungsindikatoren des Deutschen Nachhaltigkeitskodex sollten möglichst ausführlich, dabei aber kurz, präzise und auf den Punkt beschrieben werden. Es sollten alle wichtigen Informationen enthalten sein, gleichzeitig aber eine Konzentration auf das Wesentliche stattfinden. Schwerpunkte sind herauszuarbeiten und es sollte auf Themen eingegangen werden, die dem Unternehmen besonders wichtig sind oder worin es sich besonders auszeichnet. Um eine gute Lesbarkeit zu gewährleisten, empfiehlt sich bei den einzelnen Berichtsteilen eine Beschränkung auf jeweils 500 bis maximal 2.000 Zeichen (Richtwert). Bei einigen der Leistungsindikatoren reicht auch eine Auflistung der abgefragten Daten aus, an verschiedenen Stellen besteht auch die Möglichkeit, auf bereits bestehende Berichte (z. B. Geschäfts- oder Nachhaltigkeitsbericht) zu verweisen.

## **Zeitlicher Aufwand und Planung**

Der zeitliche Aufwand zur Bearbeitung aller abgefragten Punkte hängt davon ab, wie tief das Thema Nachhaltigkeit im Unternehmen bereits verankert ist. In Unternehmen, die bereits z. B. einen Nachhaltigkeits- oder CSR-Bericht veröffentlichen, EMAS-zertifiziert sind oder eine Klimaschutzvereinbarung unterzeichnet haben, liegen viele Werte und Fakten möglicherweise bereits vor und es kann bei der Erklärung auf Passagen aus den Berichten verwiesen werden. Sind die zu berichtenden Zahlen und Informationen jedoch noch nicht vorhanden, müssen sie zunächst definiert und aufbereitet werden. Der unternehmensspezifischen Beschreibung der einzelnen DNK-Kriterien sollten daher eine gute Planung und die Klärung von Zuständigkeiten vorausgehen. Legen Sie fest, wer im Wesentlichen für die DNK-Entsprechenserklärung verantwortlich sein soll und den Prozess der Erstellung leitet und überwacht. Je nach Größe des Unternehmens kann ein Nachhaltigkeits- oder CSR-Beauftragter die für die Entsprechenserklärung notwendigen Fakten zusammentragen oder es wird eine Arbeitsgruppe mit Vertretern aus allen Unternehmensbereichen gegründet, die die einzelnen Kriterien entsprechend ihrer inhaltlichen Schwerpunkte untereinander aufteilen und jeweils beantworten. In einer gemeinsamen Sitzung werden anschließend die Ergebnisse zu einer DNK-Entsprechenserklärung zusammengefügt.

Die meisten Wohnungsunternehmen fertigten eine erste Entsprechenserklärung in ein bis drei Wochen an. Dieser Zeitaufwand verringert sich im Allgemeinen bei jeder weiteren abgegebenen Entsprechenserklärung, da das Datengerüst, das beim ersten Durchlauf erst aufgebaut werden muss, später lediglich fortgeschrieben wird. Auch die Einarbeitungszeit entfällt, wenn die gleichen Teams bzw. Verantwortlichen die Erstellung einer neuen DNK-Entsprechenserklärung übernehmen. Es empfiehlt sich ein Abgabetermin von ca. zwei Jahren, nach denen die DNK-Entsprechenserklärung erneuert wird. Viele Unternehmen geben für diesen Abgabeprozess eine Dauer von jeweils einem Tag bis zu einer Woche an.

Ein wenig mehr Zeit wird dann veranschlagt, wenn während der Aktualisierung der DNK-Kriterien auch eine Überprüfung der Geschäftsprozesse und Nachhaltigkeitsstrategie angestrebt wird. Eventuell kommen dabei viele Punkte nochmals auf den Prüfstand, bevor man zu abschließenden Formulierungen gelangt. Die Ausarbeitung der DNK-Kriterien führt nicht selten dazu, dass Prozesse im Unternehmen erst angestoßen werden. Während der Zusammenarbeit werden Potenziale aber auch Nachholbedarfe aufgezeigt und es wird deutlich, dass manche Geschäftsprozesse einmal detailliert unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten analysiert werden sollten. Seien Sie also offen gegenüber neuen Ideen, Überlegungen oder Visionen. Binden Sie diese in Ihre Nachhaltigkeitsstrategie ein, entwerfen Sie innovative Konzepte auf Basis der Chancen und Lücken, die während des Arbeitsprozesses zur Beschreibung der DNK-Kriterien sichtbar werden. Nehmen Sie auch diesen kreativen Prozess in die Beschreibung der Kriterien und KPIs mit auf.

Auch das Erkennen von weiteren Potenzialen, das Anstellen neuer Überlegungen und die Fortentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie sollten berichtet werden.

### **Prozess der Eingabe**

Um den fertigen Text online hochladen zu können, richtet der RNE zunächst ein Unternehmensprofil in der Datenbank ein. Die Zugangsdaten sowie der Link zur Datenbank werden anschließend durch den Rat bereitgestellt. Nach dem Log-In füllen Sie alle entsprechenden Felder der Datenbank aus. Ein Merkblatt dient dazu als Eingabehilfe und geht genauer auf die Eingabe- und Formatierungsmöglichkeiten in der Datenbank ein. Sind alle Kriterien und weitere Informationen vollständig eingegeben, meldet man dies an das DNK-Team. Die Eingaben werden anschließend formal und auf Vollständigkeit geprüft. Dabei wird im Wesentlichen kontrolliert, ob entsprechende Formate eingehalten wurden, alle Informationen auffindbar sind und eingegebene Links funktionieren. Bei Bedarf erfolgen auch Hinweise zum Inhalt der einzelnen Berichtsteile. Nach ca. 2–3 Tagen folgt eine Rückmeldung und, sofern keine weiteren Fragen oder Nachforderungen auftreten, die Veröffentlichung der Entsprechenserklärung.

Haben Sie bereits ein bestehendes Berichtswesen, sollten Sie die veröffentlichte Entsprechenserklärung zum Nachhaltigkeitskodex in Ihre Geschäfts-, Lage- und Nachhaltigkeitsberichte integrieren. Nutzen Sie das vom RNE ausgestellte Anwender-Signet auf Deutsch und Englisch, zu Kommunikations- und Marketingzwecken und verlinken Sie Ihr Unternehmensprofil innerhalb der DNK-Datenbank auf Ihrer Firmenwebseite.



# DIE 20 KRITERIEN DES DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSKODEX (DNK)

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20



# STRATEGIE

01

02

03

04

Dieser Bereich bildet den Kern einer Entsprechenserklärung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Beschreiben Sie die Strategie, die Ihr Unternehmen verfolgt, um die Herausforderungen nachhaltigen Wirtschaftens zu meistern. Wo ergeben sich für Sie Chancen, wo Risiken? Welche Aspekte sind Ihnen wichtig und in welchen Bereichen sind Sie besonders aktiv? Welche Ziele verfolgen Sie und wie planen Sie diese zu erreichen? Beleuchten Sie dabei alle drei Ebenen der Nachhaltigkeit: die soziale, ökologische und wirtschaftliche. Legen Sie hier den Grundstock für die detaillierte Berichterstattung zu den anschließenden weiteren Themenbereichen.

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

Das Unternehmen legt offen, wie es für seine wesentlichen Aktivitäten die Chancen und Risiken im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung analysiert. Das Unternehmen erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.

### Was ist damit gemeint?

Gefragt wird nach den wesentlichen Aktivitäten, also jenen, die sich auf das Kerngeschäft Ihres Unternehmens beziehen, und deren Ausrichtung auf eine nachhaltige Entwicklung. Nutzen Sie dieses Kriterium, um sich auf das wirklich Wichtige zu konzentrieren und die wesentlichen Auswirkungen Ihrer Tätigkeiten auf Gesellschaft und Umwelt zu beschreiben.

### Das sollten Sie berichten:

Wie analysieren Sie die Chancen und Risiken dieser Aktivitäten im Hinblick auf Fragen der Nachhaltigkeit? Inwiefern und bis zu welcher Tiefe berücksichtigen Sie dabei die Wertschöpfungskette? Wird in Ihrem Unternehmen Wert auf Produktsicherheit, Materialherkunft und -verarbeitung gelegt? Werden Transportwege, Vertrieb und Energiebezug kontrolliert? Analysieren Sie das gesellschaftliche Umfeld Ihres Unter-

nehmens? Wie wichtig sind Ihnen Beschäftigungsverhältnisse, Personalentwicklung und Mitarbeiterrechte? Wo legen Sie Ihre Schwerpunkte? Haben die Themen Gesellschaft und Soziales in Ihrem Unternehmen Priorität oder eher das Thema Umwelt?

Für Wohnungsunternehmen bietet sich hier besonders die Berichterstattung über die Analyse von Chancen und Risiken in folgenden Bereichen an:

Aktivitäten (Beispiele)	Analyse von Chancen und Risiken
Bestandsbewirtschaftung	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Baulter und Struktur des Wohnungsbestandes,</li> <li>■ Mieterstruktur,</li> <li>■ Mietenstruktur,</li> <li>■ Energetischer Zustand,</li> <li>■ Energiebezug,</li> <li>■ barrierearme Wohnungen,</li> <li>■ Leerstand</li> </ul>
Stadtentwicklung/ Stadtumbau	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ stadtentwicklungspolitische Vorgaben,</li> <li>■ demografische Entwicklung,</li> <li>■ Neubau-/Rückbau,</li> <li>■ Flächensparen,</li> <li>■ Innen- vor Außenentwicklung,</li> <li>■ Sozialstandards,</li> <li>■ Nutzungsmischung einschließlich Verhinderung von Gentrifizierung</li> </ul>
Bauträrgeschäft	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Potenziale,</li> <li>■ Chancen und Risiken</li> </ul>
Mitarbeiter	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Altersstruktur der Mitarbeiter,</li> <li>■ Ausbildung</li> </ul>

## Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

**Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg):** Die CSg hat zwei Kerngeschäftsfelder. Zum einen betreibt die CSg eine langfristige Bewirtschaftung von Wohnungen und die Vermietung an Genossenschaftsmitglieder. Dabei ist das nachhaltige Geschäftsmodell ausgerichtet auf Erhalt, Weiterentwicklung und Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Voraussetzung hierfür sind fortlaufende Investitionen in den Bestand durch Modernisierung und Instandhaltung. Das Portfolio wird ergänzt durch Neubauvorhaben und Zukäufe von Wohnungen.

Seit 26.10.2009 betreibt die CSg als zweites Geschäftsfeld eine Spareinrichtung. Mit 8 verschiedenen Sparprodukten bietet sie jedem Mitglied ein breites Angebot zu attraktiven Konditionen für seine Spareinlagen. Die Entwicklung der Spareinrichtung verläuft seit Gründung stets sehr positiv. Die Mittel aus der Spareinrichtung werden ausschließlich in den Wohnungsbestand der Genossenschaft investiert.

In jährlichen Strategietagungen der Geschäftsleitung werden die aktuellen Rahmenbedingungen analysiert und Schlussfolgerungen für die weitere nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft gezogen. In diesem Zusammenhang erfolgt die jährliche Anpassung der Unternehmenskonzeption.

## NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG (Neuwoba):

Unser Unternehmensleitbild mit den Kernaussagen ist richtungweisend und das Fundament unserer Unternehmensstrategie, die die ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Eines unserer Hauptziele im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens ist die Umsetzung des genossenschaftlichen Gedankens – Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung. Die Bereitstellung des Grundbedürfnisses Wohnen zu bezahlbaren Preisen sowie die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum zählen zu den Grundsätzen unserer Genossenschaft.

Unsere nachhaltige Unternehmensentwicklung spiegelt sich im Unternehmenskonzept wieder und basiert auf dem ökonomischen Grundziel einer dauerhaften Existenzsicherung der Genossenschaft. Der ökologische Einklang unter Beachtung von wirtschaftlichen Aspekten ist unsere Handlungsmaxime. Wir gehen bewusst mit Ressourcen um, setzen erneuerbare Energien und umweltfreundliche Materialien am Bau ein und verbessern die Möglichkeiten der Einsparung von Energie.

Zur Erreichung unserer Unternehmensziele und für einen bewussten Umgang mit Risiken und Chancen im Unternehmen wird bei der Neuwoba ein ganzheitliches Risikomanagement eingesetzt.

Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der Nachhaltigkeit einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben und wie es diese in der Strategie berücksichtigt und systematisch adressiert.

### Was ist damit gemeint?

Nach der Beschreibung der wesentlichen Aktivitäten und deren Auswirkungen unter Kriterium 1 sollten Sie hier Ihre Nachhaltigkeitsstrategie präsentieren. Erklären Sie, wie Sie die Aktivitäten mit Ihren mittel- und längerfristigen Nachhaltigkeitszielen in Einklang bringen und wo sie messbare Maßstäbe oder Meilensteine ansetzen.

### Das sollten Sie berichten:

Haben Sie eine Strategie, Leitfragen oder -themen formuliert, nach denen Sie vorgehen? Wie implementiert Ihr Unternehmen die Strategie bereichs- oder abteilungsübergreifend? Ergibt sich aus mehreren, miteinander verknüpften Teilstrategien eine Gesamtstrategie? Oder hinterfragt und überprüft Ihr Unternehmen aufgrund sich ändernder Gegebenheiten, Vorschriften oder Anforderungen die bisherigen Strategie-

gien und nutzt die Gelegenheit zu einer Neuauflage? Welche Chancen ergeben sich aus einer neuen Nachhaltigkeitsstrategie für Ihr Unternehmen?

Bereiche, über deren Strategie und Umsetzung Wohnungsunternehmen berichten können:

Aktivitäten (Beispiele)	Strategie und Umsetzung
Bestandsbewirtschaftung	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Energetische Sanierung des Bestandes,</li> <li>■ Neubaustrategie einschließlich Ersatzneubau,</li> <li>■ Abbau von Barrieren im Bestand und Wohnumfeld,</li> <li>■ Rückbau,</li> <li>■ Bezahlbares Wohnen,</li> <li>■ Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen (Energie-erzeugung, Betreuungsleistungen, Nachbarschaftshilfe, Ambient Assisted Living-Leistungen)</li> </ul>
Stadtentwicklung/ Stadtumbau	Beispiel: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ aktiver Partner der Kommune/Stadt im Rahmen der Stadtentwicklung</li> </ul>
Bauträrgeschäft	Beispiel: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schaffung von Eigentum für mittlere Einkommenschichten</li> </ul>
Mitarbeiterführung	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schaffung einer modernen Unternehmensstruktur und Unternehmenskultur,</li> <li>■ Verbindung von Familie und Beruf,</li> <li>■ Maßnahmen zur Gesundheitsförderung,</li> <li>■ Aus- und Weiterbildungskonzepte</li> </ul>

## Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

**Stadtsiedlung Heilbronn GmbH:** Die Strategien für die Bestandsbewirtschaftung umfassen im Wesentlichen die energetische Optimierung der Objekte unter Beachtung der ökonomischen und sozialen Vertretbarkeit, die Anpassung an die Anforderungen des demografischen Wandels, die Neuordnung bzw. Nachverdichtung von Quartieren durch schwellenfreien Neubau, die Ausrichtung der Modernisierung und des Neubaus an den Anforderungen an Wohngesundheit und die Gewährleistung eines ausreichenden Angebots an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt.

Die Aufgabenerfüllung im Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau unterliegt einem steten Wandel. Das Unternehmen versteht sich als strategischer Partner der Kommune zur Umsetzung städtebaulicher, ökologischer und sozialraumbezogener Ziele.

Das Bauträgergeschäft erfüllt neben der Generierung von Erträgen zur Reinvestition in die eigenen Bestände auch das Ziel der Eigentumsbildung für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Zur zielgerichteten Ansprache dieser Klientel wurde im Jahr 2002 eine Tochtergesellschaft gegründet, welche die sozialverträgliche Mieterprivatisierung zum Geschäftszweck hat.

## Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg):

Nachhaltiges Handeln ist ein wesentliches Merkmal unserer Wohnungsgenossenschaft, das darauf ausgerichtet ist, den Bestand langfristig zu bewirtschaften. Im Zuge der Weiterentwicklung und Fortschreibung der Unternehmensziele sowie des Qualitätsmanagements werden neue Aspekte in der Unternehmensstrategie verankert. Die Teilnahme an dem Projekt Chemnitz+ sichert zusätzlichen qualitativ hochwertigen Input für die Weiterentwicklung der Genossenschaft. Daraus entwickelt sich zunehmend eine neue Nachhaltigkeitsstrategie im Unternehmen mit Auswirkungen auf die Bestandsbewirtschaftung, die aktive Teilnahme an der Stadtteilentwicklung sowie die Bautätigkeit der Genossenschaft. Finanzielle Unterstützung findet diese Entwicklung durch die Spareinrichtung.

Das Nachhaltigkeitsmanagement der CSg spiegelt sich in der Abwägung zwischen wirtschaftlichem Denken und sozialer bzw. ökologischer Verantwortung wider. Eindrucksvoller Beweis dafür sind die aktuellen Neubauprojekte und Sanierung des Wohnungsbestandes. Zusätzlich findet der Standard KfW70<sup>1</sup> Berücksichtigung.

<sup>1</sup> vgl. <http://web.gdw.de/wirtschaften-und-steuern/foerderung>.

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und/oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele gesetzt und operationalisiert werden und wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird.

**Was ist damit gemeint?**

Bei diesem Kriterium werden nun die Nachhaltigkeitsziele abgefragt, die Sie mittel- und langfristig für Ihre Aktivitäten aus Kriterium 1 sowie mit Ihrer Strategie aus Kriterium 2 verfolgen. Die gesteckten Ziele sollten immer eindeutig definiert, messbar und nachprüfbar sein. Beschreiben Sie sowohl Ihre quantitativen Ziele, wie z. B. eine Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes der Heizungsanlagen um x Prozent, als auch qualitative Ziele, z. B. die Einführung eines familienfreundlichen, flexiblen Arbeitszeitkontos.

**Das sollten Sie berichten:**

Welche Ziele hat Ihr Unternehmen definiert? Bis zu welchem Zeitpunkt sollen diese erreicht sein und welche Maßnahmen verfolgen Sie dabei konkret? Wie begründen Sie Ihre Zielsetzung, wieso sind diese Ziele Ihrem Unternehmen besonders wichtig? Haben Sie sich thematische Schwerpunkte gesetzt und sind Ihre Nachhaltigkeitsziele entsprechend daran geknüpft? Schreiben Sie außerdem, wie Sie diese Ziele kommunizieren, bewerten und deren Erreichungsgrad dokumentieren.

Beispiele für Nachhaltigkeitsziele, die Wohnungsunternehmen verfolgen können:

Nachhaltigkeitsziele
z. B. Unternehmensentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ergebnis- und Eigenkapitalentwicklung,</li> <li>■ Wertsteigerung der Immobilien</li> </ul>
z. B. ökologische und soziale Ziele bezogen auf den Wohnungsbestand: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ (energetische) Sanierungsziele (Sanierungsfahrplan),</li> <li>■ CO<sub>2</sub>-Einsparungsziele,</li> <li>■ altersgerechter Umbau, Demografieziele,</li> <li>■ Neubauziele (Qualitätssiegel nachhaltiger Wohnungsbau),</li> <li>■ Steigerung der Lebensqualität und Sozialverträglichkeit von Quartieren</li> </ul>
z. B. Mitarbeiterentwicklung und -förderung

Area with horizontal lines for reporting content.



### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

#### ESW Evangelisches Siedlungswerk

**Bayern:** Im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung hat die Wertbeständigkeit sowie die Wertsteigerung des Immobilienportfolios zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Priorität. Gleichzeitig setzt sich das ESW zum Ziel, die Eigenkapitalquote als Grundlage nachhaltigen Wirtschaftens auch zukünftig konsequent auf hohem Niveau zu halten.

Das Ziel auf ökologischer Ebene ist die Erhöhung der Ökoeffizienz des Immobilienportfolios. Kompakte Bauweise, innovative Lösungen im Bereich Bautechnik und -produkte oder der Einsatz wassersparender Technik sind dabei Wege zur Erreichung dieses Zieles. Um eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu bewirken, hat sich das ESW bis 2016 eine Reduzierung des Strom- und Heizverbrauches seiner Verwaltungsgebäude um 3 Prozent des Ursprungswertes zum Ziel gesetzt.

Auf gesellschaftlicher Ebene sieht sich das ESW in der Verantwortung, eine Steigerung der Lebensqualität und Sozialverträglichkeit in der Stadt- sowie der Stadtteilentwicklung zu fördern.

Eine Kontrolle des Erreichungsgrades kann durch eine jährliche CO<sub>2</sub>-Bilanz, durch Betriebskostenanalyse oder durch Berichte sowie externe/interne Audits im Rahmen von Zertifizierungen erfolgen. Ab dem Jahr 2016 soll in den bestehenden Geschäftsbericht eine Berichterstattung zur Nachhaltigkeit nach GRI-Standard integriert werden.

#### ProPotsdam GmbH:

Beim Thema Nachhaltigkeit kooperieren wir eng mit der Stadtverwaltung, wissenschaftlichen Instituten, anderen lokalen Akteuren aus der Wohnungswirtschaft und legen großen Wert auf die Partizipation unserer Mieter. Ein wesentlicher Bestandteil ist das Umweltmanagement für die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes. So haben wir den Hausstrom in 2007 komplett auf Ökostrom umgestellt. Unsere Wohngebäude stoßen gegenüber dem Jahr 1990 rund 80 Prozent weniger CO<sub>2</sub> aus. Beim Thema Energieverbrauch sorgen wir für Transparenz und helfen unseren Mietern, unnötige Energiekosten einzusparen. Bei den Neubauprojekten und Modernisierungsvorhaben sehen wir vor, die gesetzlichen Vorgaben der jeweils gültigen EnEV zu unterschreiten.

Wir haben das erste Mehrfamilien-Passivhaus in Potsdam gebaut. Wir sind Gründungsmitglied des Energie-Forums Potsdam und begleiten in diesem Rahmen aktiv die Klimaschutzaktivitäten der Landeshauptstadt.

Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung haben und bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.

### Was ist damit gemeint?

Bei Wohnungsunternehmen ist die Wertschöpfungskette aufgrund der Ausrichtung ihres Kerngeschäftes in der Regel nicht so tief. Arbeiten Sie zudem hauptsächlich mit regionalen Geschäftspartnern zusammen, ist die Wahrscheinlichkeit, dass hier deutsche oder europäische Richtlinien nicht eingehalten werden, gering. Berichten Sie, wie Ihr Unternehmen seine Wertschöpfungskette analysiert. Für dieses Kriterium sind vor allem Nachhaltigkeitsaspekte beim Bestandsmanagement, bei der Modernisierung oder beim Neubau von Wohngebäuden relevant.

### Das sollten Sie berichten:

Inwieweit führt Ihr Unternehmen eine Kontrolle sozialer und ökologischer Kriterien entlang der Lieferkette z. B. für die verwendeten Materialien oder Baustoffe durch? Woher kommen die Rohstoffe, unter welchen Bedingungen findet die Vorfertigung statt und wie gestaltet sich der Lebenszyklus Ihrer Bestände? Achten Sie beim Abriss von Gebäuden auf ein sachgerechtes Recycling oder verwenden Sie anfallendes Material anderweitig wieder? Untersuchen Sie die Energiequellen Ihrer Energielieferanten oder beziehen Sie für Ihr Unternehmen und/oder Ihre Bestände Energie aus erneuerbaren Quellen? Überprüfen Sie, dass auch Ihre Lieferanten verantwortungsvoll handeln?

#### Nachhaltigkeitskriterien

- z. B. Bestandsmanagement, Modernisierung und Neubau:
- verwendetes Material
  - Baustoffe (soziale und ökologische Kriterien),
  - Energiebezug, Erneuerbare Energien

### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

#### Stadtsiedlung Heilbronn GmbH:

Die Stadtsiedlung Heilbronn als lokaler Anbieter von Wohnraum arbeitet in aller Regel mit örtlichen und regional ansässigen Handwerksbetrieben, Bauunternehmen, Generalunternehmern und sonstigen Lieferanten zusammen. Bei Großaufträgen oberhalb der EU-Schwellenwerte muss aber europaweit ausgeschrieben werden. Das Unternehmen gibt in seinen Ausschreibungsunterlagen an, welche Anforderungen an die Nachhaltigkeit der zu verwendenden Baustoffe und Materialien gestellt werden. Ein Durchgriff bzw. eine Kontrolle der Wertschöpfungskette bis zur Herstellung der Baustoffe entzieht sich dem Einflussbereich des Unternehmens. Gesetzliche Vorgaben werden in Vertragsbestimmungen verbindlich weitergegeben.

Für die laufende Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes werden Einheitspreisabkommen mit regionalen Anbietern abgeschlossen. Hier werden ab 2014 besondere Anforderungen an die Verwendung wohngesunder Materialien (Sentinel) gestellt.

#### Spar- und Bauverein Dortmund eG:

Die Struktur der Genossenschaft und deren Handeln beinhaltet keine globale Wertschöpfungskette. Sie versteht sich jedoch als Bestandteil der regionalen Wirtschaftsförderung, indem sie weitgehend Unternehmen aus der Region beauftragt. Die Auswahl der Auftragnehmer orientiert sich dabei auch an definierten Nachhaltigkeitskriterien, die ihren Ausdruck insbesondere in Produktauswahl und sozialen Vorgaben finden.

Im Zuge der Baumaßnahmen – sei es für Neubau oder für bestehende Immobilien – wird Wert darauf gelegt, dass vorwiegend heimische Baumaterialien mit einem hohen Recyclingpotenzial und großer Langlebigkeit zum Einsatz kommen.

Der Bezug von Energie zur Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung sowie von Strom erfolgt derzeit über die lokalen Versorgungsunternehmen, die bereits einen vergleichsweise hohen Anteil an regenerativen Energien aufweisen. Ferner wird insbesondere im Bereich des Neubaus stark auf regenerative Energien gesetzt, sei es durch Holzpellett-, Geothermie- oder Solaranlagen. Der Bau einer Energie-Plus-Siedlung bestehend aus insgesamt 65 Mieteinheiten wird in 2015 begonnen.



# PROZESSMANAGEMENT

01

02

03

04

**05**

**06**

**07**

**08**

**09**

**10**

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

Dieses Kapitel zielt auf das Management von Nachhaltigkeit im Unternehmen ab. Es soll offengelegt werden, wie die Verantwortlichkeiten für das Thema Nachhaltigkeit geregelt sind, welche Regeln und Prozesse verfolgt werden und wie die Kontrolle sowie die Kommunikation in diesem Bereich ablaufen. Es ist wichtig, Mitarbeiter und Führungskräfte für nachhaltiges und verantwortungsvolles Handeln zu gewinnen, dieses auch nach außen zu kommunizieren und sich mit Stakeholdern auseinanderzusetzen. Auch das Vorantreiben einer Entwicklung in Richtung mehr Nachhaltigkeit und Innovation wird abgefragt.

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

### **Was ist damit gemeint?**

Um eine Nachhaltigkeitsstrategie im Unternehmen implementieren zu können, ist es wichtig, dass die Unternehmensleitung hinter dieser und den damit verbundenen Zielen steht. Sie sollte eine Vorbildfunktion für die Mitarbeiter übernehmen und diese mit „ins Boot holen“. Legen Sie offen, wie die Verantwortlichkeiten in Ihrer Gesellschaft geregelt sind.

### **Das sollten Sie berichten:**

Wer trägt in Ihrem Unternehmen die Verantwortung für das Thema Nachhaltigkeit? Haben Sie eine einzelne Person als Nachhaltigkeits- oder CSR-Beauftragte/n (CSR = Corporate Social Responsibility) benannt oder übertragen Sie die Verantwortung auf eine ganze Abteilung, z. B. Kommunikation/Marketing? Bilden Sie eine fachübergreifende Arbeitsgruppe oder setzen sich die jeweiligen Abteilungsleiter als Steuerungsteam zusammen? Wer ist strategisch und/oder operativ verantwortlich? Wie wird die Unternehmensleitung unterstützt, wie auf die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und das Erreichen der Ziele geachtet? Wer entwickelt die Strategie weiter und entwirft neue Ziele, Maßnahmen und Aktivitäten?

### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

#### Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft

**eG:** Die Gesamtverantwortung liegt beim Vorstand. Dieser setzt sich aus 2 hauptamtlichen und 1 nebenamtlichen Vorstandmitglied zusammen. Der Vorstand hat beschlossen, ein Nachhaltigkeitsmanagement im Zuge des Qualitätsmanagement zu etablieren. Den Lenkungskreis bilden die Führungskräfte der Genossenschaft in Kooperation mit dem Vorstand.

#### Spar- und Bauverein Dortmund eG:

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit sind folgendermaßen verteilt:

**Legislative:** Die Genossenschaftsvertreter beschließen auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand das grundlegende Statut zu nachhaltiger Unternehmensführung, d. h. den Rahmen der Geschäftstätigkeit (Grundsätze in der Satzung, z. B. Satzungsneufassung November 2014).

**Exekutive:** Die Vorstandsmitglieder leiten die Genossenschaft gesamtverantwortlich. Ihnen obliegen die strategische Planung der nachhaltigen Geschäftsführung und deren operative Umsetzung. Die „kurzen Wege“ in der Kommunikation mit Prokuristen und Unternehmensabteilungen, die geschäftsprozessorientierte Arbeitsweise sowie die per Unternehmenshandbuch teils in Arbeitsablaufbeschreibungen und Geschäftsanweisungen vorgegebenen Handlungsabläufe bewirken eine enge Verzahnung von Pla-

nung und Ausführung sowie eine durchgreifende Kommunikation und Information.

**Beratung und Kontrolle:** Die Mitglieder des Aufsichtsrats beraten und kontrollieren den Vorstand im Rahmen der Unternehmensführung und achten auf die Umsetzung der nachhaltigen Geschäftsstrategie. Der Aufsichtsrat hat verschiedene Ausschüsse (z. B. Prüfungs-, Bau- und Personalausschuss) gebildet, um das eigene Tätigkeitsspektrum noch zielgenauer ausrichten zu können.

**Identitätsprinzip** begünstigt Nachhaltigkeit: Mitglieder in der Genossenschaft sind in der Regel sowohl Nutzer der Wohnungen als auch Miteigentümer. Aus dieser Doppelfunktion ergeben sich für die Genossenschaftspraxis sowohl Spannungen als auch Chancen. Dieses Identitätsprinzip begünstigt aus Sicht der Spar- und Bauverein eG nachhaltiges Agieren und die Übernahme von Verantwortung.

Leistungsindikatoren (KPI) zu den Kriterien 5 – 7: siehe Seite 28

Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.

### Was ist damit gemeint?

Nach dem „Wer“ wird nun das „Wie“ abgefragt. Beschreiben Sie, mit welchen Regeln und Prozessen Sie die Nachhaltigkeitsstrategie steuern und wie diese in den Geschäftsprozess integriert sind. Gegebenenfalls ist es notwendig, bisherige Unternehmensabläufe zu überprüfen und zu verändern, damit ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt werden können.

### Das sollten Sie berichten:

Hat Ihr Unternehmen Leitbilder, Vereinbarungen oder Richtlinien erstellt, an die sich Führungskräfte, Mitarbeiter aber auch Lieferanten und Geschäftspartner halten sollen? Gibt es einen Prozess, nach dem die Nachhaltigkeitsstrategie fortentwickelt und Ziele gesteckt werden? Werden Mitarbeiter gezielt sensibilisiert, geschult oder sogar in den Entwicklungsprozess eingebunden? Inwiefern werden auch die Stakeholder informiert und einbezogen?

#### Nachhaltigkeitsstrategie

- Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie in den Bereichen Bestands-, Portfoliomanagement und Personalentwicklung,
- Unternehmensleitbilder (Quartiers- / Stadtentwicklung / -sanierung; Wohnen / Wohnungsfürsorge; Nähe zum Mieter),
- Interne Verhaltenskodizes (Qualitätsbewusstsein; Integrität; Fairness; Umweltbewusstsein; soziale Verantwortung),
- Auditierung von Lieferanten / Geschäftspartnern (Einhaltung von Leit- / Grundsätzen)



### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

**ProPotsdam GmbH:** Im Rahmen unserer Neubau- und Sanierungsvorhaben haben wir über die gesetzlich vorgegebenen Standards der Energieeinsparverordnung hinaus eigene Vorgaben hinsichtlich einer nachhaltigen Gebäudebeschaffenheit und -ausstattung entwickelt. Diese sehen neben einer effizienten Haustechnik z. B. auch den vorhabenbezogenen Einsatz von Photovoltaik und Solarthermie sowie Wärmepumpen und Holzpellet-Anlagen vor.

Mit der Gründung des Unternehmensverbundes in 2006 erzielten wir für alle Tochterunternehmen eine wesentlich höhere Effizienz. Unser strategischer Korridor wurde im Rahmen eines Balanced-Scorecard-Verfahrens mit bestimmten Zielsetzungen und Dienstleistungen für die Landeshauptstadt Potsdam festgelegt. Für unser effizientes Management wurden wir in 2011 im Branchenbenchmarking von der Deloitte & Touche Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit dem Ikanos-Award als das effizienteste deutsche Wohnungsunternehmen ausgezeichnet.

In der Reiseordnung ist geregelt, dass zur Durchführung der Dienstfahrt bzw. -reise in der Regel das wirtschaftlichste Verkehrsmittel einzusetzen ist und Reisen grundsätzlich mit der Bahn erfolgen. In den Wirtschaftlichkeitsvergleich sind die Kosten für CO<sub>2</sub>-Ausgleichszahlungen einzubeziehen. Für Dienstfahrten innerhalb des Stadtgebietes Potsdam sollen die vom Unternehmen zur Verfügung gestellten Dienstfahräder genutzt werden.

### ESW Evangelisches Siedlungswerk

**Bayern:** Die Portfolio-Strategie des ESW ist auf Nachhaltigkeit ausgelegt und wird jährlich von der Geschäftsführung analysiert und bei Bedarf angepasst. Querschnitts-Themen und Projekte, die die nachhaltige Orientierung des Unternehmens sichern, werden in monatlichen Leitungsrunden zwischen der Geschäftsführung und den Bereichen koordiniert. Im Rahmen des installierten Berichtswesens informieren die Bereiche die Geschäftsführung zudem monatlich sowie quartalsweise über den Status Quo der Nachhaltigkeitsziele und -themen.

Wichtiger Bestandteil einer erfolgreichen Nachhaltigkeitsstrategie ist die Sensibilisierung der Mitarbeiter, die Gewinnung derer als Multiplikator und damit als Rückhalt im Unternehmen. Prozesse, die das Handlungsfeld „Mitarbeiter“ betreffen, sind durch die Zertifizierung nach dem „audit berufundfamilie“ geregelt. Einmal im Quartal findet zudem für alle Mitarbeiter eine umfassende Informationsstunde über die Unternehmensaktivitäten statt. Nachhaltigkeitsthemen sollen dabei zukünftig verstärkt kommuniziert werden. Das formalisierte Ideenmanagement stellt überdies sicher, dass Impulse der Mitarbeitenden zur Nachhaltigkeit die Bereiche und die Geschäftsführung erreichen.

Prozesse, die das Handlungsfeld „Umwelt“ und die eigenen Verwaltungsgebäude betreffen, sind im ESW durch die Zertifizierung „Grüner Gockel“ institutionalisiert. Nachhaltige Richtlinien für einen zentralen Einkauf und die Vergabe von Aufträgen sollen perspektivisch erstellt werden.

Leistungsindikatoren (KPI) zu den Kriterien 5 – 7: siehe Seite 28

Das Unternehmen legt offen, wie und welche Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle genutzt werden. Es legt dar, wie geeignete Prozesse Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.

### Was ist damit gemeint?

Um die Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens bzw. das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen kontrollieren zu können, sollten frühzeitig Indikatoren eingeführt werden, die regelmäßig erhoben und bewertet werden. Anhand solcher Kennzahlen werden Erfolge, Probleme oder gar Rückschritte rasch und übersichtlich sichtbar gemacht. Wichtig dabei ist die Beibehaltung von einheitlichen Grundlagen, Verfahren und Bezugsgrößen. So kann z. B. der CO<sub>2</sub>-Ausstoß oder Energieverbrauch jährlich als Gesamtsumme erfasst und auf die Wohneinheiten oder die Grundfläche des Bestandes umgerechnet werden. Berichten Sie hier über die Indikatoren, die Ihr Unternehmen aufgestellt hat und regelmäßig erfasst oder fortschreibt. Es geht dabei insbesondere um solche, die auf Ihre wesentlichen Aktivitäten aus Kriterium 1 ausgerichtet sind.

### Das sollten Sie berichten:

Wie und auf welcher Grundlage erheben Sie Kennzahlen und inwieweit führen Sie regelmäßige Vergleiche durch? Wie berichten Sie über die erfassten Werte und den Fortschritt, der sich an ihnen ablesen lässt? Gibt es Bestrebungen, weitere Indikatoren zu entwickeln? Welche sind dies und wie sieht der Fahrplan für deren Einführung und Fortschreibung aus?

Wohnungsunternehmen erbringen Leistungen über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Die Produktlebenszyklen sind auf einen Zeitraum von 40 bis 50 Jahren ausgerichtet und betreffen die wesentlichen Aspekte der Nachhaltigkeitsstrategie. Die in der Wohnungswirtschaft spezifisch zu betrachtenden langen Nutzungsdauern von Immobilien erfordern in der Regel eine durch messbare Kennzahlen gestützte Nachhaltigkeitsberichterstattung.

**Ökonomische Dimension:** Sicherung von Rentabilität, struktureller Liquidität und Produktivität, Erhalt und Steigerung des Unternehmenswerts.

- Investitionsintensität (Werterhaltung und Werterhöhung des Immobilienbestandes): Angabe in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr

Durch die Investitionsintensität wird (anhand einer Zeitreihe) dargestellt, wie umfassend Maßnahmen zur Werterhaltung und Werterhöhung des Immobilienbestandes in der Berichtsperiode durchgeführt wurden.

- Gesamtkapitalrentabilität (Ertragskraft des Unternehmens)

Die Gesamtkapitalrentabilität gibt Auskunft über die Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals. Wohnungsunternehmen erwirtschaften aufgrund ihres Geschäftsmodells eine stabile Gesamtkapitalrendite im niedrigen einstelligen Bereich.

**Ökologische Dimension:** Reduzierung des Energie- und Ressourcenbedarfs, Verringerung des Ausstoßes klimaschädlicher Treibhausgase und anderer Schadstoffe, Förderung regenerativer Energien in der Energieversorgung.

- CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestands  
Der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>), entsteht durch die Verbrennung fossiler Energieträger im Rahmen der Beheizung und Warmwasserversorgung des Wohnungsbestandes. Die Menge an im Rahmen der Wärmeversorgung des Wohnungsbestandes freigesetzten Treibhausgasen lässt sich nicht unmittelbar bestimmen, sondern muss unter Verwendung von sog. CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren abgeschätzt werden. CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren sind ein Maß für die spezifische Treibhauswirkung eines Energieträgers, die die energieträgerspezifischen Eigenschaften seines Herstellungs- und Verbrennungsprozesses berücksichtigen. CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren werden üblicherweise in Kilogramm CO<sub>2</sub> je kWh bereitgestellte Endenergie (kgCO<sub>2</sub>/kWhEnd) angegeben. Anhand von CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren können denjenigen Energieträgern, die bei der Energieversorgung des Gebäudebestandes zum Einsatz

kommen, spezifische Emissionswerte als kg CO<sub>2</sub> je kWh verbrauchter Endenergiemenge zugerechnet werden.

- CO<sub>2</sub>-Einsparung seit 1990 (Beschreibung des Einsparpotenzials und die Maßnahmen, durch die die CO<sub>2</sub>-Einsparung erreicht wurde)
- Anteil der energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen am Gesamtbestand

**Soziale Dimension:** Angebot zielgruppen-gerechten und bezahlbaren Wohnraums sowie wohnbegleitender Dienstleistungen, Förderung von Bewohnern bzw. Mitgliedern bei Genossenschaften, Erhalt und Förderung lebenswerter Städte und Quartiere, Förderung gesunden Wohnens und sozialer Integration, attraktive und faire Arbeitsbedingungen sowie Gleichstellung und Vielfalt am Arbeitsplatz.

- Kosten für soziale Projekte
- Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand

Der Anteil der barrierefreien und barrierearmen Wohnungen am eigenen Gesamtwohnungsbestand wird berechnet, indem die Anzahl entsprechend klassifizierter Wohnungen auf den Gesamtbestand eigener Wohnungen (einschließlich leer stehender Einheiten) zum Bilanzstichtag bezogen wird.

### **Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

#### **ESW Evangelisches Siedlungswerk**

**Bayern:** Das ESW wird für alle vier Handlungsfelder mit deren Nachhaltigkeitszielen konsistente und zuverlässige Leistungsindikatoren auf Basis der GRI bestimmen. Diese sollen zum Jahresende 2016 das erste Mal in das reguläre Unternehmenscontrolling einfließen.

Eine Veröffentlichung dieser Kennzahlen wird im Zwei-Jahres-Turnus in einem in den Geschäftsbericht integrierten Nachhaltigkeitsbericht erfolgen.

**ProPotsdam GmbH:** Gemeinsam mit der Landeshauptstadt Potsdam sind die Zielstellungen des Unternehmens für die nächsten Jahre im Rahmen eines Balanced-Scorecard-Verfahrens festgelegt worden. Diese beinhalten den Neubau von 1.000 Wohnungen bis zum Jahr 2019, die langfristige Sicherstellung von Mietpreis- und Belegungsbindungen, die energetische Sanierung des restlichen Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2025 sowie die Erfüllung von Aufgaben im Rahmen der Stadtentwicklung.

Der Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub> Emissionen des Gebäudebestandes werden durch ein Betriebskosten-Benchmarking jährlich analysiert. Daraus wird ein Maßnahmenkatalog für Sanierungen abgeleitet.

### **Leistungsindikatoren (KPI) zu den Kriterien 5 – 7:**

#### **Leistungsindikator G4–56:**

Beschreiben Sie die Werte, Grundsätze sowie Verhaltensstandards und -normen (Verhaltens- und Ethikkodizes) der Organisation.

#### **Was ist damit gemeint?**

Um eine für die Verfolgung der Nachhaltigkeitsstrategie eines Unternehmens notwendige Verbindlichkeit zu schaffen, ist es wichtig, die Werte und Ziele in Leitbildern und Kodizes festzuschreiben. Listen Sie die Leitbilder, Betriebsvereinbarungen, Richtlinien und Regeln Ihres Unternehmens auf und beschreiben Sie auch, wie diese angewandt und umgesetzt werden.

In welcher Form werden die Werte und Ziele Ihrer Gesellschaft schriftlich festgehalten? Welche Vereinbarungen haben Sie zu welchen Themen festgeschrieben? Arbeiten Sie mit einer Balanced Scorecard? Seit wann bestehen welche Richtlinien in Ihrem Unternehmen? Wie sensibilisieren Sie Führungskräfte und Mitarbeiter für die Beachtung und Einhaltung Ihrer unternehmensinternen Leit- und Versätze?

### **Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG:  
Verweis auf Satzung und Unternehmensleitbild

Das Unternehmen legt offen, wie sich die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter auch am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und an der langfristigen Wertschöpfung orientieren. Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand/Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat/Beirat) ist.

### Was ist damit gemeint?

Damit das Thema Nachhaltigkeit von allen Mitarbeitern verinnerlicht und gelebte Unternehmenskultur wird, kann es sinnvoll sein, Anreize für nachhaltiges Handeln zu schaffen. Da mit dem Erreichen bestimmter Nachhaltigkeitsziele auch eine Effizienzsteigerung sowie Kostenersparnis verbunden ist, erwägen Unternehmen in diesem Zusammenhang häufig eine Auszahlung von Boni. Dieses Kriterium fragt die Anreizsysteme ab, die Ihr Unternehmen eingeführt hat, um die entsprechende Nachhaltigkeitsstrategie im Unternehmen zu verankern.

### Das sollten Sie berichten:

Enthalten z. B. die Zielvereinbarungen Ihrer Mitarbeiter und Führungskräfte neben ökonomischen auch soziale und/oder ökologische Ziele? Findet eine Auszahlung von Boni statt, wenn festgelegte Nachhaltigkeitsziele erreicht werden oder der entsprechende Erfolg über einen längeren Zeitraum anhält? Wer kontrolliert das Erreichen solcher Ziele? Werden Mitarbeiter ermutigt, sich ehrenamtlich zu engagieren, z. B. durch Freistellung oder nicht-finanzielle Anreize? Messen Sie die Mitarbeiter- und Mieterzufriedenheit? Werden Preise ausgeschrieben, die Innovationen fördern sollen?

## **Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

### **Spar- und Bauverein Dortmund eG:**

Die Einhaltung bestimmter Nachhaltigkeitsziele ist kein ausdrücklicher Bestandteil der bestehenden Anreizsysteme, da im „Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft“, der für uns bindend ist, kein explizites Zielvereinbarungssystem vorgesehen ist.

Die Nachhaltigkeitsziele sind dennoch in definiertem Umfang fester Bestandteil unserer Unternehmenspolitik und der darauf basierenden Projektumsetzungen. Sie stellen somit mittelbar in quantitativer und qualitativer Hinsicht wesentliche Maßstäbe für die Bemessung etwaiger Sonderzahlungen dar.

Losgelöst von den Regelungen des Tarifvertrags der Wohnungswirtschaft wird allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein zusätzliches Monatsgehalt gewährt, das an die „Leistungskraft der Genossenschaft“ gekoppelt ist.

### **ESW Evangelisches Siedlungswerk**

**Bayern:** Auf spezifische Anreiz-Systeme wird verzichtet.

Die Führungsebene des ESW ist der Überzeugung, dass intrinsische Motivation und intrinsisches Handeln das beste Anreiz-System darstellen. Der Einbezug nachhaltiger Gesichtspunkte in Zielvereinbarungen ist zukünftig, unter dem Aspekt einer langfristigen Betrachtungsweise und zur Unterstützung der nachhaltigen Ausrichtung des Unternehmens, jedoch denkbar.

01
02
03
04
05
06
07
<b>08</b>
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

**Leistungsindikatoren (KPI) zu Kriterium 8:**

**Leistungsindikator G4-51a:**

Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und die leitenden Führungskräfte.

**Was ist damit gemeint?**

An dieser Stelle wird nach Systemen gefragt, die eine leistungsbezogene Bezahlung der Geschäftsführung und leitender Angestellte vorsehen.

Werden den leitenden Organen Ihres Unternehmens finanzielle Anreize für das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen geboten? Gibt es in Ihrem Unternehmen leistungsgebundene Modelle? Beziehen die dabei angestrebten Leistungen auch solche mit ein, die der Übernahme gesellschaftlicher und ökologischer Verantwortung dienen? Für den Fall, dass Sie bereits unter Kriterium 8 (Anreizsysteme) auf diese Fragen eingegangen sind, besteht die Möglichkeit hier darauf zu verweisen.

**Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: Die Vergütung der Mitglieder des Vorstandes ist erfolgsunabhängig, ohne erfolgsbezogene Bestandteile. Das Instrument einer Zielvereinbarung für Führungskräfte haben wir im Unternehmen bewusst abgelehnt.

**Leistungsindikator G4-54:**

Verhältnis Jahresvergütung des höchstbezahlten Mitarbeiters in jedem Land mit signifikanten geschäftlichen Aktivitäten zum mittleren Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne höchstbezahlten Mitarbeiter) im selben Land.

**Was ist damit gemeint?**

Zu den Aufgaben eines verantwortungsvoll handelnden Unternehmens gehört auch, dass es darauf achtet, dass Mitarbeiter an Firmenstandorten im Ausland gerecht bezahlt werden. Das Verhältnis zwischen den Gehältern der höchst- zu dem der durchschnittlich bezahlten Mitarbeiter ist daher ein Indikator für faire Löhne.

**Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

Dieser Leistungsindikator dürfte für die meisten Wohnungsunternehmen nicht relevant sein. An dieser Stelle sollte daher ein Verweis auf die Ausführungen zu Kriterium 8 erfolgen.

Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden. Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit ihnen gepflegt und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

### Was ist damit gemeint?

Aufgrund der wachsenden Ansprüche, die heute an Wohnungsunternehmen gestellt werden, kommt die Branche nicht umhin sich mit dem demografischen Wandel, der Übernahme von Verantwortung für die Gesellschaft oder die städtische Entwicklung sowie mit Umweltfragen auseinanderzusetzen. Besonders wichtig ist dabei die Einbeziehung der verschiedenen Stakeholder, um ihre Bedürfnisse zu kennen, Transparenz zu schaffen, einen guten Ruf zu wahren und einen Input von außen zu erhalten. Beschreiben Sie das Vorgehen, mit dem Ihr Unternehmen Anspruchsgruppen identifiziert und in einen qualifizierten und aktiven Dialog mit ihnen tritt.

### Das sollten Sie berichten:

Welche Gruppen gehören zu Ihren Stakeholdern? Was sind die Themen Ihrer Anspruchsgruppen? Wie gestalten Sie Ihre Außenkommunikation? Führen Sie regelmäßige Befragungen Ihrer Mitarbeiter, Mieter oder Kunden durch? Werden Workshops, Informationsveranstaltungen oder Besprechungsrunden veranstaltet? Kooperieren Sie mit Kommunen, Verbänden oder Organisationen, z. B. im Rahmen Ihres sozialen Engagements oder bei Stadtentwicklungsprojekten? Inwieweit richtet Ihr Unternehmen die Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele auf die Bedürfnisse, Vorstellungen und Wünsche der Stakeholder aus?



### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

#### ESW Evangelisches Siedlungswerk

**Bayern:** Das ESW hat sich mit den relevanten Anspruchsgruppen auseinandergesetzt und zentrale Gruppen festgelegt:

- Gesellschafter,
- Aufsichtsrat,
- Kirche und Diakonie,
- Kunden (Mieter/ Eigentümer),
- Mitarbeiter/ Betriebsrat,
- Banken,
- Politik,
- Kommunen und Institutionen,
- Verbände,
- Lieferanten,
- Anwohner,
- Öffentlichkeit/ Medien,
- NGOs,
- Bildungseinrichtungen,
- Mietervereine.

Gesellschafter, Aufsichtsrat, Kirche und Diakonie, Mitarbeiter, Kunden ebenso wie Banken zählen zu den wichtigsten Stakeholder-Gruppen des ESW, mit denen ein individueller und partnerschaftlicher Dialog gepflegt wird. Das ESW sieht Dialog als essenziellen Bestandteil optimaler Lösungen an. Durch unterschiedliche Expertise ist es möglich zu einer allgemein verträglichen Lösung zu gelangen.

Bei allen weiteren aufgeführten Gruppierungen erfolgt der Austausch mittels Konsultation, Information oder Beobachtung.

### NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG:

Der Erfolg unserer Genossenschaft hängt maßgeblich von dem Verhältnis zu unseren Stakeholdern ab. Unsere Einstellungen und Wertevorstellungen können nur in Wechselwirkung mit unseren Stakeholdern gelebt und gestaltet werden. Unser wichtigstes Ziel ist es, unseren Mitgliedern innovative und generationsübergreifende Produkte anzubieten und gleichzeitig Mehrwerte zu generieren, die ihr Leben verbessern.

Eine interaktive Kommunikation mit den unterschiedlichen Stakeholder-Gruppen ist Bestandteil unserer täglichen Geschäftsprozesse. Eine unserer Herausforderungen besteht darin, die teilweise unterschiedlichen Interessen unserer Stakeholder in Bereichen wie Bestandsverwaltung, Versorgungs- und Beschäftigungssicherheit, Klima- und Umweltschutz sowie Rendite gegeneinander abzuwägen. Diese Aufgabe gilt es, in einem schwierigen Marktumfeld zu meistern, der vom demografischen Wandel, von stärkeren gesetzlichen Regelungen und von volatilen Energiepreisen geprägt ist. Durch einen interaktiven Austausch u. a. bei der Mitarbeit in Gremien und mit der öffentlichen Verwaltung, Stadtteulfesten, Veranstaltungen, Beiratstagen, Nachbarschaftstreffs und Mieter- sowie Dienstleistungsbefragungen verbessern wir die Akzeptanz unseres Handelns und stellen unser Engagement auf eine breite Basis.

Die Zusammenarbeit mit den Mitgliedern und gewählten Vertretern unserer Genossenschaft ist ein wichtiger Bestandteil unseres täglichen Denkens und Handelns. Dabei bieten wir vielfältige Möglichkeiten der aktiven Mitgestaltung.

## **Leistungsindikatoren (KPI) zu Kriterium 9:**

### **Leistungsindikator G4-27:**

Wichtigste Themen und Anliegen, die durch die Einbindung der Stakeholder aufgekommen sind, und wie die Organisation auf jene wichtigen Themen und Anliegen reagiert hat, einschließlich durch ihre Berichterstattung. Nennen Sie die Stakeholder-Gruppen, die die wichtigen Themen und Anliegen jeweils angesprochen haben.

### **Was ist damit gemeint?**

Identifizieren Sie Ihre Anspruchsgruppen und listen Sie diese, sofern Sie dies nicht bereits unter Kriterium 9 (Beteiligung von Anspruchsgruppen) getan haben, hier auf. Tritt ein Unternehmen mit seinen Anspruchsgruppen in einen offenen Dialog, werden die verschiedenen Themen oder sogar Kritik an die Firma herangetragen. Dieser Indikator fragt solche Themen sowie Ihren Umgang damit ab.

### **Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: Mitarbeiter: Sämtliche kurz- und langfristigen Planungen und Ziele des Unternehmens sowie Maßnahmen und wesentliche Kennzahlen der Geschäftsentwicklung werden allen Mitarbeitern im Rahmen regelmäßiger Belegschaftsversammlungen und umfassender Personalgespräche transparent gemacht. So besteht für sie die Möglichkeit, eventuelle Probleme und Fragestellungen direkt an den Vorstand

heranzutragen und interne Entscheidungsprozesse aktiv mitzugestalten.

Kunden: Mit Hilfe unserer Mieterzeitschrift „konkret“, mit einer Auflage von über 12.000 Stück, kommunizieren wir mindestens vier Mal im Jahr ausführlich über unsere Unternehmensleistungen. Über die Zeitschrift laden wir unsere Mitglieder zum aktiven Dialog ein. Ebenso fördern wir dies über unsere Stadtteilstefte, Veranstaltungen, den Nachbarschaftstreffs sowie über unsere Internet-Plattformen. Über Mitgliederbefragungen ermitteln wir alle zwei Jahre die Wünsche und Zufriedenheit unserer Mitglieder mit unseren angebotenen Produkten und Dienstleistungen.

Lieferanten: Wir pflegen von jeher einen intensiven, persönlichen Kontakt zu unseren Lieferanten – mit vielen Geschäftspartnern arbeiten wir jahrelang erfolgreich zusammen.

Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei Nutzern verbessern. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.

### Was ist damit gemeint?

Hier soll berichtet werden, wie Ihr Unternehmen Innovationen gegenüber eingestellt ist, die einer Förderung von nachhaltigem Handeln oder einer Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie dienen. Um sozial- und umweltverträglich handeln und wirtschaften zu können, müssen bestehende Prozesse und Produkte immer wieder analysiert und gegebenenfalls überdacht, verändert oder erneuert werden. Gehen Sie an dieser Stelle darauf ein, wie Ihr Unternehmen die Nachhaltigkeit innovativ fördert.

### Das sollten Sie berichten:

Analysieren Sie die Auswirkungen Ihres Kerngeschäftes kritisch unter sozialen, ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten? Erörtern Sie das Potenzial, dass Ihr Unternehmen im Bereich Nachhaltigkeit hat? Binden Sie dafür auch Meinungen und Ideen, die durch Ihre Mitarbeiter oder von außen an Sie herangetragen werden, ein? Werden dazu z. B. Ideenwettbewerbe oder Zukunftswerkshops ausgerichtet oder nimmt Ihre Gesellschaft an solchen teil? Haben Sie bereits innovative Prozesse angestoßen, die anderen als Vorlage dienen? Oder informieren Sie sich in Ihrem Branchenumfeld und orientieren Sie sich offen an den Ideen anderer? Auf welchen Gebieten kann Ihr Betrieb von aktuellen Innovationen berichten und welche sollen zukünftig folgen? Erarbeiten Sie z. B. innovative, nachhaltige Lösungen in Kooperation mit einem Forschungsinstitut oder Think Tank?

### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

#### Spar- und Bauverein Dortmund eG:

Bedingt durch die stetige Modernisierungstätigkeit und den überdurchschnittlich hohen Rückfluss erhaltender Mietzahlungen in die Wohnungsbestände der Genossenschaft, sind innovative Lösungen zur Verbesserung der energetischen Gebäudesubstanz grundsätzlich bei der Ausarbeitung von Konzepten im Sinne des drei Säulen-Modells „Ökonomisch, Ökologisch und Sozial“ enthalten.

Die Spar- und Bauverein eG hat im Hinblick auf die Quartiersentwicklung im Zusammenhang des demografischen Wandels ein Neubauprojekt entsprechend der künftigen Bewohnerschaft ausgerichtet. Das Projekt ist mit dem Siegel „Betreutes Wohnen NRW“ ausgezeichnet. Im Rahmen der Interessensvertretung des VdW Rheinland-Westfalen und des Spitzenverbandes GdW sowie der Organisation von genossenschaftlichen Arbeitsgruppen findet durch den Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ in vielerlei Hinsicht Forschungsarbeit zu aktuellen hervorgerufenen Themen statt.

Initiativen zur Analyse und Beeinflussung der Ressourcennutzung sind in die Prozessabläufe integriert. Auch im Sinne der integrierten Portfolioanalyse findet neben den technischen, kaufmännischen und standortbezogenen Analysen auch die energetische Analyse Anwendung. In diesem Sinne werden zum Beispiel Gebäudestrukturen und eben auch Heizungssysteme und deren Effizienz fortlaufend auf den Prüfstand gestellt. Daraus resultieren nicht zuletzt die Umrüstung diverser Heizungssysteme und auch der Neubau von Blockheizkraftwerken mit dem Ziel der Ressourcenschonung. Vor dem Hintergrund der fortlaufenden Einsparung von Nebenkosten ist innerhalb des Unternehmens eine Mitarbeiterin mit dem Thema Betriebskostensenkung und Benchmarking beauftragt, wodurch nicht zuletzt mittels ständiger Verbrauchsanalysen Einsparpotenziale erkannt und ausgenutzt werden können.

**ProPotsdam GmbH:** Unseren kompletten Wohnungsbestand werden wir bis zum Jahr 2025 energetisch saniert haben. In Zusammenarbeit mit der Stadt Potsdam und den Stadtwerken entwickeln wir den Stadtteil Drewitz (Plattenbaugebiet) zu einer Zero-Emission-City.

Weitere ökologische Aktivitäten sind: Umstellung auf Öko-Strom, Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Betriebskosten-Benchmarking, Energiesparberatung für Mieter und die Errichtung des ersten kommunalen Mehrfamilien-Passivhauses.

Durch unsere sozialen Angebote Familien-Bonus, Wohnflächenbonus, Mobilitätsbonus und flexible Bindung stärken wir unsere sozial schwachen Mieter. In unserer Musterwohnung zeigen wir modernste technische Entwicklungen, u. a. ein Home Smart System, mit dem sich automatisch eine bedarfsgerechte Raumtemperatur regulieren lässt. Unsere Mieter können sich außerdem über die neuesten Entwicklungen zum barrierefreien Umbau ihrer Wohnungen informieren.

01
02
03
04
05
06
07
08
09
<b>10</b>
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

**Leistungsindikatoren (KPI) zu Kriterium 10: Innovations- und Produktmanagement**

**Leistungsindikator G4-EN6:**

Verringerung des Energieverbrauchs.

**Was ist damit gemeint?**

Gerade in der Wohnungsbranche ist die Reduktion des Energieverbrauchs häufig ein besonders wichtiger Aspekt der Nachhaltigkeitsstrategie von Unternehmen. Gehen Sie hier auf den innovativen Umgang Ihrer Firma mit diesem Thema ein. Unter Umständen ist eine Koppelung an den Themenbereich „Umwelt“, z. B. an das Kriterium 13 (Klimarelevante Emissionen) oder 10 (Innovations- und Produktmanagement) möglich.

Welche Strategie verfolgt Ihr Unternehmen bei der Reduktion des Energieverbrauchs in den eigenen Beständen? Auf welche Technologien setzen Sie? Streben Sie z. B. Lösungen für ganze Häuserblöcke oder Quartiere an? Welche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz verfolgen Sie? Bieten Sie Anreize oder Informationsveranstaltungen zur Verringerung des Energieverbrauchs für Ihre Mieter, Mitglieder oder Mitarbeiter? Wieviel Energie konnten Sie durch Ihre Aktivitäten und Maßnahmen bereits einsparen?

**Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

An dieser Stelle kann ein Verweis auf die Ausführungen zu den Kriterien 10 bzw. 13 erfolgen.

**Leistungsindikator G4-FS11:**

Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt- oder sozialen Faktoren durchlaufen.

**Was ist damit gemeint?**

Bildet Ihre Firma Anlagekapital, sollten Sie unter diesem Leistungsindikator beschreiben, welcher Prozentsatz Ihrer Finanzanlagen auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüft wird. Damit wird gezeigt, inwieweit Sie sich mit den Chancen und Risiken von Finanzanlagen, auch im Hinblick auf deren Nachhaltigkeit, auseinandersetzen.

**Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

Dieser Leistungsindikator dürfte für die meisten Wohnungsunternehmen nicht relevant sein. An dieser Stelle sollte dann ein Verweis auf die Ausführungen zu Kriterium 10 erfolgen.



# UMWELT

Der Erhalt einer lebenswerten Grundlage für zukünftige Generationen gehört zum Kerngedanken einer nachhaltigen Entwicklung. Verantwortlich handelnde Unternehmen sollten daher ganz besonders auf den Schutz der Umwelt und des Klimas sowie den Erhalt natürlicher Ressourcen achten, damit heutige Entwicklungen keine irreparablen Schäden an genau dieser Grundlage bewirken. Dieses Kapitel fragt entsprechend die ökologische Ebene Ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und Ihre Maßnahmen zum betrieblichen Umweltschutz ab.

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

**11****12****13**

14

15

16

17

18

19

20

Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.

### Was ist damit gemeint?

Ein nachhaltiger Umgang mit natürlichen Ressourcen ist für heutige Wohnungsunternehmen meist besonders wichtig und inzwischen ganz selbstverständlich. Beschreiben Sie an dieser Stelle den Ressourcenverbrauch Ihres Unternehmens, sowohl in Bezug auf Ihr Kerngeschäft und die unter Kriterium 1 aufgeführten wesentlichen Aktivitäten als auch auf die Geschäftsstelle(n) selbst. Gehen Sie detailliert auf die ökologischen Auswirkungen Ihrer Geschäftstätigkeit ein.

### Das sollten Sie berichten:

Wie ist die Frage des verantwortungsvollen Umgangs mit natürlichen Ressourcen in Ihrer Nachhaltigkeitsstrategie verankert? Analysieren und nutzen Sie die Einflussmöglichkeiten, die Ihr Unternehmen auf diesem Gebiet hat?

#### Berichterstattung über die Inanspruchnahme für den Wohnungsbestand

- Energieverbrauch,
- Energieintensität,
- Verwendung umwelt- und ressourcenschonender Baustoffe bei Neubau, Umbau und Modernisierung,
- Ermittlung der Lebenszykluskosten, z. B. durch Einsatz moderner Instrumente der Lebenszykluskostenplanung,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen bei Neubau, Umbau und Nutzung,
- Einhaltung (stadtpolitischer) Vorgaben bezüglich des Flächenverbrauchs durch flächenschonenden Neu- und Rückbau,
- Maßnahmen zum Betriebskostenmanagement,
- Maßnahmen zum Abfallmanagement.

#### Berichterstattung über den Ressourcenverbrauch für die Geschäftsstelle

- Energieverbrauch,
- Fahrzeugflotte,
- Papierverbrauch,
- Abfalltrennung.



### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

**ProPotsdam GmbH:** Durch die Umsetzung zahlreicher EDV-Projekte, wie der SAP-Einführung, der elektronischen Handwerkerkopplung, der elektronischen Interessenten- und Mietvertragsakte und der integrierten Betriebskostenabrechnung konnten die Arbeitsprozesse erheblich optimiert und durch digitale Verfahren der Papiereinsatz drastisch gesenkt werden (z. B. Ersatz der Aktenschränke durch virtuelle Ablagen).

Zur Reduzierung von Müll(kosten) wurden bei unseren Mietern erste Projekte nach dem Prinzip der Kostenverteilung nach Gewicht bzw. Volumen umgesetzt. Im Ergebnis konnte bei den ersten Projekten eine deutliche Reduzierung des Müllaufkommens festgestellt werden.

Zur Zusammenführung vieler, über das Stadtgebiet verteilter Standorte und Funktionsbereiche haben wir ein zentrales Verwaltungsgebäude nach höchsten Umweltstandards neu errichtet. Mit der Photovoltaikanlage verringern wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um jährlich 24.000 kg. Im Sommer wird dieser Strom auch zur Kühlung genutzt, der Rest wird ins öffentliche Netz eingespeist. Statt einer Klimaanlage wird eine innovative Betonkernaktivierung verwendet. Der Wärmeverbrauch konnte damit um ca. 11 Prozent gesenkt werden.

Weitere Maßnahmen: Einsatz von Ökopapier, umweltfreundlichen Dienstfahrzeugen, Dienstfahrrädern und Umweltkarten für den ÖPNV.

### ESW Evangelisches Siedlungswerk

**Bayern:** Das kirchliche Umweltmanagement-System „Grüner Gockel“ erfasst und analysiert die Inanspruchnahme von Ressourcen in Form von Energie (Strom und Wärme), Abfall und Mobilität für die eigengenutzten Immobilien des ESW. Hierbei wird bereits seit 2011 ökologischer Strom bezogen. Ziel soll es sein, den Wohnungsbestand ebenfalls auf Strom aus regenerativen Energien umzustellen.

Die Einsparung von Energie wird als eine primäre Aufgabe betrachtet. Es wurden bereits mindestens 73,0 Mio. € in Maßnahmen für eine energetische Sanierung des Immobilienkernbestandes investiert. Zum Beispiel wurden Heizsysteme in Wohnungen ausgetauscht oder optimiert.

Bei Neubau- und Modernisierungsprojekten wird ein hoher Energieeffizienzstandard (KfW 70<sup>1</sup>), welcher über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgeht, erfüllt. Ebenso wird neben der Kraft-Wärme-Kopplung der Einsatz erneuerbarer Energien vorangetrieben.

Außenanlagen werden als wichtiger Bestandteil des Immobilienbestandes betrachtet. Daher werden u. a. intelligente Steuerungssysteme für die Außenbeleuchtung großflächiger Wohnanlagen eingesetzt, Grünflächen unter Berücksichtigung heimischer Pflanzen ökologisch aufgewertet und Garagen wenn möglich begrünt.

<sup>1</sup> vgl. <http://web.gdw.de/wirtschaften-und-steuern/foerderung>.

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat und wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen.

### Was ist damit gemeint?

An dieser Stelle sollten qualitative und quantitative Ziele mit Bezug zu Kriterium 11, also zu den ökologischen Aspekten Ihrer Geschäftstätigkeit berichtet werden. Es soll also detailliert auf die in Ihrer Nachhaltigkeitsstrategie festgelegten, messbaren und überprüfbaren Ziele im Bereich Ressourcenmanagement eingegangen werden.

### Das sollten Sie berichten:

Wo setzen Sie für Ihr Unternehmen spezifische ökologische Schwerpunkte? Welche Ziele sind bisher bereits erreicht worden? Durch welche Maßnahmen wurden sie erreicht? Welche Deadlines setzt sich Ihr Unternehmen für das Erreichen weiterer Ziele? Wie sehen die dafür notwendigen Schritte sowie die Zusammenarbeit dazu innerhalb Ihres Unternehmens aus? Kooperieren Sie in diesem Bereich mit Städten und Kommunen oder mit weiteren Akteuren? Erklären Sie die Ziele zur Ressourcenschonung Ihres Wohnungsunternehmens insbesondere in den folgenden Bereichen:

Berichterstattung über Ziele zur Ressourcenschonung für den Wohnungsbestand:

- Energieverbrauch,
- Energieintensität,
- Verwendung umwelt- und ressourcenschonender Baustoffe bei Neubau, Umbau und Modernisierung,
- Reduktion der Lebenszykluskosten, z. B. durch Einsatz moderner Instrumente der Lebenszykluskostenplanung,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen bei Neubau, Umbau und Nutzung,
- Reduktion des Flächenverbrauchs durch flächenschonenden Neu- und Rückbau,
- Maßnahmen zum Betriebskosten- und Abfallmanagement.

Die Energieintensität des eigenen Gebäudebestandes kann anhand der innerhalb der Berichtsperiode tatsächlich verbrauchten (gradtagsbereinigten) Energiemenge zur Beheizung und Warmwasserbereitung eigener Wohnungen, bezogen auf die dadurch beheizte Fläche, abgebildet werden. Dabei sollten alle Energieträger (z. B. Fernwärme, Gas, Strom, Öl, Kohle, etc.) einbezogen werden. Ergänzend zur Energieintensität kann auch der absolute Energieverbrauch in kWh angegeben werden. Insbesondere aus der zeitlichen Entwicklung der jährlichen Energieintensität kann abgeleitet werden, ob und inwieweit z. B. im Zuge einer fortschreitenden energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes oder einer zunehmend energiesparenden Verhaltensweise der Mieter bzw. Mitglieder Energieeinsparungen erzielt werden können.

Berichterstattung über Ziele zur Ressourcenschonung für die Geschäftsstelle:

- Energieverbrauch,
- Fahrzeugflotte,
- Papierverbrauch,
- Abfalltrennung.

## Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

### NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG:

Unsere Ziele im Bereich Ressourcenmanagement sind zum einen den Energie- und Ressourcenverbrauch in der Verwaltung und im Wohnungsbestand zu verringern und die CO<sub>2</sub>-Bilanz zu verbessern. Zum anderen sollen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ein umweltbewusstes Verhalten am Arbeitsplatz sensibilisiert und aktiv in die Maßnahmen und deren Umsetzung einbezogen werden.

Ziele: Energetische Gebäudeanalyse  
Konzept der zukünftigen Energieversorgung  
Umsetzung Pilotprojekt: Ziegelberstraße  
30–38 – unter Einsatz eines BHKWs,  
Photovoltaikanlage oder Brennstoffzelle  
bis IV/2015.

Aufbau einer autonomen sowie ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Wärmeversorgung unseres Wohnungsbestandes, Versorgung der Wohnungsbestände im Reitbahnweg, Vogelviertel und Datzeberg durch Nutzung natürlicher Tiefengeothermie bis IV/2020.

Verringerung des Restmüllvolumens im Bestand, Erweiterung und Optimierung konventionelles und/oder verursachergerechtes Abfallmanagement bis IV/2016. Reduzierung des Papierverbrauchs bis IV/2015.

Prüfung und Anbindung von weiteren Dienstleistern an die Mareon-Handwerkerkopplung. Elektronische Rechnungsbearbeitungen in den Außenstellen.

**ProPotsdam GmbH:** Bis zum Jahre 2025 werden wir unseren gesamten Gebäudebestand energetisch saniert haben. Dabei werden soziale sowie ökologische Anforderungen so mit umgesetzt, dass auch Haushalte mit geringem Einkommen von den Wohnqualitätsverbesserungen profitieren.

Die bereits eingeführten Bonus-Programme für Mieter werden in den kommenden Jahren weiter optimiert, um die kommunalen Aufgaben der Landeshauptstadt im Bereich Wohnen zu unterstützen (insbesondere der einkommensschwachen Haushalte).

Mit der Umgestaltung des Plattenbaugebietes Drewitz zur Gartenstadt gehen wir neue Wege. Ziel ist es, das Wohngebiet bis zum Jahr 2050 zu einer Zero-Emission-City zu entwickeln. Hierbei kommen auch neue Instrumente der Partizipation zum Einsatz, die eine starke Einbeziehung der Bürger und Akteure sicherstellen (z. B. Szenarioworkshops, Bürgervertretungen, Stadtteilschule).

Um im Sinne des demografischen Wandels die Themen Wohnen und Gesundheit stärker miteinander zu verbinden, sind bereits heute durch die ProPotsdam weitere Schritte unter Einbindung der wesentlichen Akteure (Landeshauptstadt, Klinikum, verschiedene Interessenvertretungen, Krankenkassen u. w.) geplant und als Maßnahme im Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Potsdam enthalten.

Ziel ist die Erreichung eines energetischen Niveaus 30 Prozent unterhalb der Energieeinsparverordnung. Durch unsere Zielstellung, bei den Neubauprojekten und Modernisierungsvorhaben die gesetzlichen Vorgaben zum energetischen Niveau (ENEV) um 30 Prozent zu übertreffen, konnte eine

wesentliche Senkung der Energieverbräuche erreicht werden (CO<sub>2</sub>-Senkung seit 1990 von rd. 80 Prozent). Zusätzlich konnte durch die Optimierung der Heizungs- und Warmwassersteuerung sowie die Sensibilisierung unserer Mieter im Hinblick auf das Energieeinsparpotenzial im eigenen Haushalt der individuelle Energiebedarf reduziert werden.

## **Leistungsindikatoren (KPI) zu Kriterium 12 Ressourcenmanagement**

### **Leistungsindikator G4-EN1:**

Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen.

Für Wohnungsunternehmen ist dieser Leistungsindikator aufgrund ihrer wesentlichen Tätigkeit, der Dienstleistung zur Bereitstellung von Wohnraum, nicht relevant. Sie können also hier darauf verweisen, dass Ihre Firma nicht zum produzierenden Gewerbe gehört und eine Erhebung von Materialverbräuchen daher nicht stattfindet.

**Leistungsindikator G4-EN3:**

Energieverbrauch innerhalb der Organisation

**Was ist damit gemeint?**

Unter diesem Leistungsindikator können die Energieverbräuche der Unternehmenszentrale innerhalb des Berichtszeitraumes aufgeführt werden. Teilen Sie den Gesamtverbrauch dabei ggf. auf die jeweiligen Primärenergieträger auf. Die Angabe der gesamten Verbrauchssumme kann um die Angabe von relativen Verbräuchen z. B. pro Mitarbeiter ergänzt werden. Auch den Kraftstoffverbrauch Ihres Fuhrparks können Sie, sofern bekannt, nennen.

**Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: Der Energieverbrauch unseres Unternehmens (alle Geschäftsstellen) für Wärme und Strom für 2013 betrug 609.837 kWh.

**Leistungsindikator G4-EN8:**

Gesamtwasserentnahme nach Quellen.

**Was ist damit gemeint?**

An dieser Stelle sind die Wasserverbräuche der Unternehmensgebäude und, sofern eine Aussage hierzu möglich ist, der Bestände zu beziffern, die im Berichtszeitraum angefallen sind. Auch hier können neben absoluten auch relative Werte aufgeführt werden.

**Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: 977 m<sup>3</sup> in der Hauptgeschäftsstelle.

**Leistungsindikator G4-EN23:**

Gesamtgewicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode.

**Was ist damit gemeint?**

Führen Sie hier die Abfallmengen auf, die im Berichtszeitraum in Ihrem Unternehmen sowie den Beständen angefallen sind. Unterscheiden Sie dabei die verschiedenen Entsorgungsarten (Restmüll, Recycling, Grünabfälle, Papier, Glas etc.). Wenn möglich können auch hier relative Mengen angegeben werden.

**Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG:

- Geschäftshaus:  
Vorgehaltenes Restmüllvolumen 57 m<sup>3</sup>  
Biomüll 3,1 m<sup>3</sup>
- Wohn- und Gewerbeeinheiten:  
Restmüllvolumen 2013: 25.321.920 (2012: 28.324.400)  
Biomüll-Volumen 2013: 1.061.320 (2012: 916.760).

Das Unternehmen legt die Treibhausgas(THG)-Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.

### Was ist damit gemeint?

Der Klimawandel und seine unabsehbaren Folgen für Umwelt und Gesellschaft werden durch den Eintrag von Treibhausgasen in die Atmosphäre immer weiter verstärkt. Im Rahmen des betrieblichen Umweltschutzes ist es daher wichtig, den Verbrauch fossiler Energien insbesondere für die Wohnungsbestände, aber auch in der Verwaltung, sowie den daraus resultierenden Ausstoß klimarelevanter Gase zu kennen, damit auf Basis der aktuellen Werte Ziele und Optimierungspotenziale erarbeitet werden können, um die Emissionen zu senken und den Einsatz erneuerbarer Energien zu erhöhen.

Für Wohnungsunternehmen gestaltet sich die Erfassung von CO<sub>2</sub>-Kennzahlen<sup>1</sup>, die hier und in den Leistungsindikatoren abgefragt werden, häufig als problematisch, da in den heterogenen Heizungsstrukturen der Bestände sämtliche Systeme (Zentral-, Etagen- oder Einzelheizung, Blockheizkraftwerk, Fernwärme etc.) zum Einsatz kommen. Die Verbrauchswerte müssen systematisch aufbereitet und die Energieträger lückenlos bilanziert werden. Hier stellt sich die Frage, wie man an die dafür notwendigen Informationen und Daten gelangt. Gerade bei Fernwärme ist es äußerst schwierig die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen zu ermitteln, da diese von dem Primärenergieträger abhängen, welcher ggf. nicht bekannt ist oder aus einem Energiemix besteht. Bei Etagenheizungen besteht die Schwierigkeit, ein geeignetes Schätzverfahren zu finden und die Werte zu pauschalieren. Wird die Erhebung von CO<sub>2</sub>-Emissionswer-

ten zum ersten Mal durchgeführt, ist der Zeitaufwand für die Erhebung der Zahlen etwas höher. Er verringert sich jedoch später, da ein einmal aufgebautes Berichtswesen in den darauffolgenden Jahren lediglich fortgeschrieben werden muss und die Erfassungsstrukturen bekannt sind.

<sup>1</sup> Einige Unternehmen lassen sich bereits durch die Eco-Management and Audit Scheme (EMAS) mit dem Gütesiegel für geprüftes Umweltmanagement der Europäischen Union zertifizieren. In diesem Zusammenhang werden Kennwerte zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß bereits berechnet und abgefragt. Auch wenn Unternehmen Klimaschutzvereinbarungen mit ihren Städten eingehen, findet die Erhebung von Treibhausgasemissionen bereits statt. Es gibt eine Reihe von Instituten, die CO<sub>2</sub>-Bilanzen von Wohngebäuden erstellen (z. B. ifeu-Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH, Öko-Institut e. V. etc.), auf deren Basis sich die entsprechenden Werte dann jährlich fortschreiben lassen. Mithilfe einer speziellen Software (CO<sub>2</sub>- oder Treibhausgasrechner) lassen sich Treibhausgasemissionen in CO<sub>2</sub>-Äquivalente umrechnen, die nicht dem tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß entsprechen, sondern Vergleichswerte, die auf dem besonders klimawirksamen CO<sub>2</sub> basieren. Für die Berechnung von klimabereinigten Heizenergieverbräuchen gibt es bereits gute Anleitungen, z. B. im Zusammenhang mit der Erstellung von Energieausweisen. Der Deutsche Wetterdienst (DWD), der seit 2014 die dafür notwendigen Klimafaktoren kostenfrei zur Verfügung stellt, veröffentlicht seine Klimadaten sowie nähere Informationen dazu unter <http://www.dwd.de/klimafaktoren>. Weiterhin hat das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) unter [www.iwu.de/fileadmin/user\\_upload/dateien/energie/werkzeuge/Gradtagzahlen\\_Deutschland.xls](http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/werkzeuge/Gradtagzahlen_Deutschland.xls) ein kostenloses Berechnungswerkzeug bereitgestellt. Mithilfe von Gradtagzahlen lässt sich in dieser Tabelle der Heizenergieverbrauch unabhängig vom Klima- und Witterungseinfluss berechnen.

### Das sollten Sie berichten:

Beschreiben Sie, wie Ihr Unternehmen den Treibhausgasausstoß insbesondere seines Bestandes ermittelt. Da CO<sub>2</sub> als das wichtigste Treibhausgas im Gebäudebereich definiert werden kann, erklären Sie, wie Sie den Ausstoß dieses Gases bzw. dessen Umrechnung in CO<sub>2</sub>-Äquivalente berechnen.

Haben Sie noch kein Berechnungssystem eingeführt, planen Sie dies für die nähere Zukunft? Machen Sie gegebenenfalls an dieser Stelle Angaben zu ihren Energieverbräuchen oder den Einsparungen von CO<sub>2</sub> gegenüber einem Referenzwert sowie den Strategien, wie Sie die Reduktion von Treibhausgasemissionen erreichen (möchten). Setzt sich Ihr Betrieb weitere Ziele zur Reduktion des Treibhausgasausstoßes? Wird der Ausstoß aus fossilen Energien, den Sie nicht vermeiden können, mithilfe von Emissionszertifikaten kompensiert? Beziehen Sie bereits Energie aus erneuerbaren Quellen und wenn ja, in welchem Umfang? Beteiligt sich Ihr Unternehmen z. B. an Klimapakten, Gesprächsrunden oder Kooperationen für gemeinsame Klimavereinbarungen?

Berichterstattung zum CO<sub>2</sub>-Monitoring: Unterschiede zwischen GHG-Protokoll und wohnungswirtschaftlicher Methodik:



## Exkurs: Methodik zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen

Der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase, insbesondere von Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>), entsteht durch die Verbrennung fossiler Energieträger im Rahmen der Beheizung und Warmwasserversorgung des Wohnungsbestandes. Die Menge an im Rahmen der Wärmeversorgung des Wohnungsbestandes freigesetzten Treibhausgasen lässt sich nicht unmittelbar bestimmen, sondern muss unter Verwendung von sog. CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren abgeschätzt werden. Betrachtet wird der jährliche Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser und Hausstrom (Treppehauslicht, Pumpen, Aufzüge etc.) der vermieteten Bestände. Die Daten können aus den Abrechnungen der Liegenschaften gewonnen werden. Je nach Versorgungsstruktur sind die CO<sub>2</sub>-Faktoren zusätzlich von Wärmeversorgern abzufragen und pauschalierte Annahmen zu treffen.

Weil sich die Ab- oder Zunahme von Wohnungsbestand (Flächenzu- oder -abnahme) sehr stark auf die Gesamtemissionen CO<sub>2</sub> auswirken kann, ist zu empfehlen die Emissionswerte als Durchschnitt pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr anzugeben. Durch den Flächenbezug können solche Veränderungen einberechnet bzw. abgetrennt werden.

Die Wohnfläche ist die wohnungswirtschaftliche Bezugsfläche für warme Betriebskosten. Sie enthält zwar teilweise Flächen nicht beheizter Räume (Balkone, Loggien, Terrassen). Im Gegensatz zur EnEV und den Energieausweisen, hier ist die Nutzfläche die Bezugsfläche, ist die Wohnfläche real existent. Die Nutzfläche ist 1,2-mal größer als die Wohnfläche. 42 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> Wohnfläche würden 35 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> Nutzfläche entsprechen. Prinzipiell werden CO<sub>2</sub>-Emissionen wie folgt ermittelt:

$$\begin{array}{l} \text{Energiemenge} \times \text{CO}_2\text{-Faktor} = \text{CO}_2\text{-Emission} \\ \text{kWh/a} \quad \times \quad \text{kg/kWh} \quad = \quad \text{kg/a} \end{array}$$

Die Energiemenge ergibt sich aus den Jahresverbrauchsdaten der Heizkostenerfassung und der Energieabrechnung der Versorger. Hilfsweise können Energieausweise fehlende Daten liefern (z. B. bei Gasetagenheizung). Die Energiemengen sind getrennt nach den Energieträgern aufzuschlüsseln und entsprechend zu multiplizieren

Die Energie für die Heizung wird klimabereinigt, für Warmwasser und Hausstrom nicht. Bei der kombinierten Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser muss, sofern nicht separat ausgewiesen, der Anteil für Warmwasser herausgerechnet werden (ggf. pauschal 40 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Sofern nur Daten zu den Gesamtverbräuchen des Unternehmens vorliegen, sollten prozentuale Abschätzungen zu den Energieträgern und Versorgungsformen vorgenommen werden.

### Besonderheiten

zentrale Beheizung mit Warmwasserbereitung (WW)

- Heizenergie = Gesamtenergieverbrauch – Energieverbrauch WW aus Wärmemengenzähler
- oder Heizenergie = Gesamtenergieverbrauch – (pauschal 40 kWh/m<sup>2</sup>a x Wohnfläche m<sup>2</sup>)

zentrale Beheizung ohne Warmwasserbereitung

- Energieverbrauch = Heizenergie + WW pauschal 20 kWh/m<sup>2</sup>a elektrisch x Wohnfläche m<sup>2</sup>

dezentrale Beheizung

- Gasetagenheizung: Energiekennwert aus Verbrauchsausweis (ist bereits klimabereinigt)

Achtung: WW enthalten ja oder nein (bei nein: pauschal 20 kWh/m<sup>2</sup>a elektrisch annehmen)

Wenn kein Verbrauch/Bedarf vorliegt, können allgemeine Werte (z. B. 160 kWh/m<sup>2</sup> + 20 kWh/m<sup>2</sup>) angenommen werden

## Klimabereinigung

Die Klimabereinigung wird verwendet, um den Heizenergieverbrauch aller Kalenderjahre zu vergleichen. Dabei wird der Heizenergie-Jahresverbrauch auf ein Normjahr umgerechnet. Geregelt wird das Berechnungsverfahren in der VDI Richtlinie 2067 – Blatt 1 (09/2000).

Die Klimabereinigung erfolgt durch das Multiplizieren des gemessenen Jahres-Heizenergieverbrauchs mit dem entsprechenden Klimafaktor (<http://www.dwd.de/klimafaktoren>).

$$\begin{array}{l} \text{Verbrauch}_{\text{bereinigt}} = \\ \text{Verbrauch}_{\text{aktuell}} \times \text{Klimafaktor} \end{array}$$

## Direkte Emissionen oder CO<sub>2</sub>-Äquivalente

Da CO<sub>2</sub> das bedeutendste Treibhausgas ist, werden zur Bilanzierung der Klimawirksamkeit oft nur die CO<sub>2</sub>-Emissionen herangezogen. Neben CO<sub>2</sub> gibt es noch weitere Treibhausgase. Um die Klimawirkung der einzelnen Gase zu verdeutlichen, können alle Treibhausgase in sogenannte Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente [tCO<sub>2</sub>e] umgerechnet werden. Diese geben an, welcher Menge CO<sub>2</sub> die Klimawirkung der Gasmenge entspricht. Bei der Bilanzierung der CO<sub>2</sub>-Äquivalente werden die weiteren emittierten Treibhausgase entsprechend ihrer Klimawirksamkeit in CO<sub>2</sub>-Emissionen umgerechnet und dann zusammen mit den CO<sub>2</sub>-Emissionen als CO<sub>2</sub>-Äquivalente angegeben.

CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren werden üblicherweise in Kilogramm CO<sub>2</sub> je Kilowattstunde bereitgestellte Endenergie (kg CO<sub>2</sub>/kWh<sub>End</sub>) angegeben.

Für die Energieträger Erdgas, Kohle, Heizöl und Holz können in diesem Fall zur Umrechnung der Endenergiemenge in direkte CO<sub>2</sub>-Emissionswerte folgende (bundesweit einheitliche) Umrechnungsfaktoren herangezogen werden<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> Die angegebenen CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren entsprechen denjenigen Umrechnungsfaktoren, die der GdW im Rahmen seiner aktuellen Energieprognose verwandt hat, vgl. GdW Position GdW Energieprognose 2050 (März 2013), S. 24.



## Direkte CO<sub>2</sub>-Faktoren

Energieträger	Treibhausgase kg CO <sub>2</sub> /kWhEnd
Erdgas	0,202
Kohle	0,356
Heizöl	0,266
Holz und Ökostrom	0,000
Fernwärme	0,182
Strom für Nachtspeicherheizung und Warmwasser	0,617

Sofern verfügbar, lassen sich für Fernwärme als Alternative auch lokale (bessere) Werte heranziehen<sup>2</sup>. Für BHKW sind gesonderte Berechnungen nötig. Zur Erhöhung der Transparenz sollten die verwandten Umrechnungsfaktoren im Rahmen der Berichterstattung nachvollziehbar dargestellt werden.

Sollen die Vorketten einbezogen werden, bietet sich die Verwendung der Emissionsfaktoren nach GEMIS<sup>3</sup> an:

## CO<sub>2</sub>-Faktoren nach GEMIS inkl.

### Vorketten (Äquivalente)

Ergebnisse berechnet mit GEMIS Version 4.93 (Sommer 2014)

Energieträger	Treibhausgase CO <sub>2</sub> -Äquivalent [kg/kWhEnd]
Heizöl EL	0,313
Erdgas H	0,241
Flüssiggas	0,261
Steinkohle	0,427
Braunkohle	0,449
Holzhackschnitzel	0,014
Brennholz	0,011
Holz-Pellets	0,018
Fernwärme-Mix Deutschland (gemäß GEMIS)	0,295
Nahwärme-Mix Beispielnetz mit 74 WE	0,216
Strom-Mix	0,617
PV-Strom Durchschnitt	0,1

<sup>2</sup> Arbeitsblatt AGFW FW 309 Teil 6 Energetische Bewertung von Fernwärme, Bestimmung spezifischer CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren.

<sup>3</sup> GEMIS – Globales Emissions-Modell integrierter Systeme, www.gemis.de.

## Beispiel

Wohnungsunternehmen in Berlin mit 52.000 WE und 2.708.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Klimafaktor 2014 für 10115 Berlin: KF=1,25

Gesamtenergieverbrauch einzelner Energieträger (E<sub>Gesamt</sub>): Strom

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Energieträger	E <sub>Gesamt</sub> [MWh]
2.708.500	Hausstrom	11.000

Zentrale Beheizung inklusive WW

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Energieträger	E <sub>Gesamt</sub> [MWh]
2.700.000	Fernwärme	280.000
6.000	Biomasse	500

Dezentrale Beheizung

(Gesamtenergieverbrauch nach Energieausweis im Mittel 200 kWh/m<sup>2</sup>)

Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungsfaktor NF in WF	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Energieträger	E <sub>Gesamt</sub> [MWh]
3.000	NF/1,2	2.500	Gas	500

Abschätzung der Energie für Warmwasser (EWW):

EWW = Wohnfläche X Warmwasserpauschale

Energieträger	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beheizungsart	Warmwasserpauschale [kWh/m <sup>2</sup> WF]	EWW [MWh]
Fernwärme	2.700.000	zentral mit WW	40	108.000
Biomasse	6.000	zentral mit WW	40	240
Gas	2.500	dezentral	20	50

Klimabereinigung für Heizenergie (E<sub>Heiz,K</sub>):

E<sub>Heiz,K</sub> = (E<sub>Gesamt</sub> – EWW) X Klimafaktor

Energieträger	E <sub>Gesamt</sub> [MWh]	EWW [MWh]	E <sub>Heiz,K</sub> [MWh]
Fernwärme	280.000	108.000	215.000
Biomasse	500	240	325
Gas	500	50	563

CO<sub>2</sub>-Emissionen direkt:

CO<sub>2</sub>-Emission = (E<sub>Heiz,K</sub> + EWW) X CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktor

Energieträger	Beheizungsart	E <sub>Gesamt</sub> [MWh]	EWW [MWh]	CO <sub>2</sub> -Emissionsfaktor [kg CO <sub>2</sub> /kWh]	CO <sub>2</sub> -Emission [kg CO <sub>2</sub> ]
Hausstrom	–	11.000	0	0	0
Fernwärme	zentral mit WW	215.000	108.000	0,182	58.786.000
Biomasse	zentral mit WW	325	240	0	0
Gas	dezentral	563	50	0,202	123.826
CO <sub>2</sub> Summe:		58.910 t			
CO <sub>2</sub> pro WE:		1133 kg/WE			
CO <sub>2</sub> pro m <sup>2</sup> WF:		21,75 kg/m <sup>2</sup>			

## Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

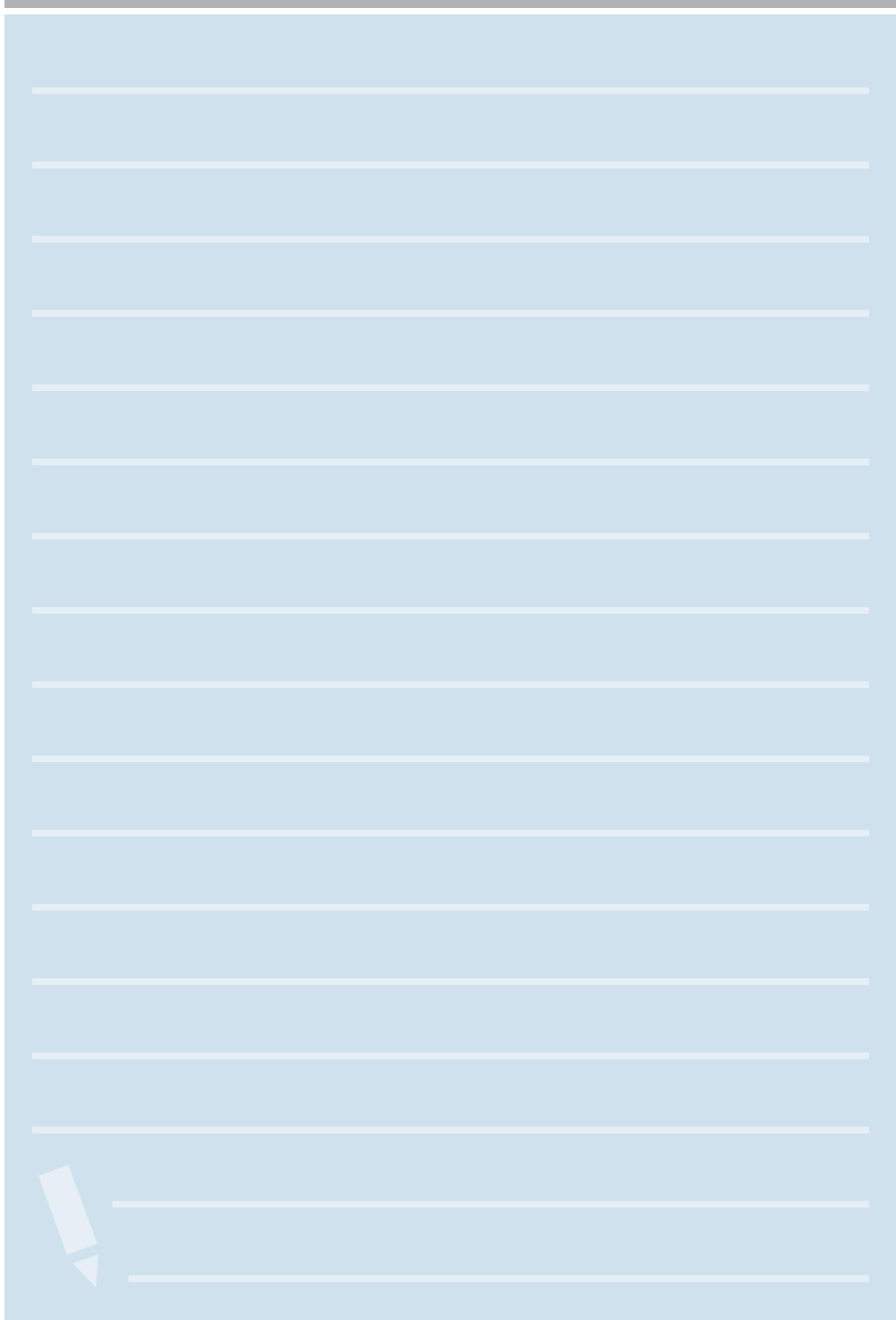
### Stadtsiedlung Heilbronn GmbH:

Seit über zehn Jahren führen wir umfangreiche energetische Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in unserem Wohnungsbestand durch und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Stadtgebiet Heilbronn. Wir unterstützen das Klimaschutzkonzept der Stadt Heilbronn mit dem Ziel, die Kohlendioxidemissionen nachhaltig zu senken. Mit den bisher durchgeführten Maßnahmen konnten 179 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart werden.

### NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG:

Im Rahmen der VNW Aktion „Energiewende für Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit“ werden unsere Energieverbräuche und Energiekosten turnusgemäß erfasst und für die Entwicklung energetischer Kennzahlen messbar und transparent gestaltet. Ziel der Mitgliedsunternehmen ist es, bis 2020 den Energieverbrauch um 15 Prozent und die CO<sub>2</sub>-Emission um 25 Prozent zu verringern.

Mit der Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellern und der Umrüstung der Heizungsanlagen hat unser Unternehmen die Energieverbräuche der Wohngebäude deutlich reduziert. Jahr für Jahr werden im Durchschnitt rund 300 eigene Wohneinheiten energetisch modernisiert. In den nächsten 3 Jahren sind bei weiteren 900 Wohnungen Modernisierungen geplant. Bei einem Gesamtbestand von 9.058 Wohneinheiten Ende 2013 betrug der Anteil energetisch modernisierter Wohnungen 49 Prozent.



### **Leistungsindikatoren (KPI) zu Kriterium 13: Klimarelevante Emissionen**

**Leistungsindikator G4-EN15:**  
Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

**Leistungsindikator G4-EN16:**  
Indirekte THG-Emissionen (Scope 2)

**Leistungsindikator G4-EN17:**  
Weitere indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

#### **Was ist damit gemeint?**

Listen Sie hier den direkten (G4-EN15) und indirekten (G4-EN16, G4-EN17) Ausstoß von Treibhausgasen bzw. von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten oder die klimabereinigten Energieverbräuche Ihrer Firmenzentrale bzw. weiterer Niederlassungen sowie des Wohnungsbestandes im Berichtszeitraum auf. Sie können auch relative Angaben wie CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro m<sup>2</sup> machen. Geben Sie ggf. auch einen Hinweis darauf, in welchem Zusammenhang und wie Sie diese Werte berechnet haben.

Scope 1 bezeichnet dabei die direkten Emissionen von Treibhausgasen, die direkt in Ihren Firmenstandorten, Büros und weiteren Einrichtungen (z. B. eigene Anlagen zur Stromproduktion) Ihres Unternehmens entstehen. Scope 2 erfasst dagegen indirekte Emissionen, die bei den Energieunternehmen anfallen, von denen Sie Strom und Wärme für Ihre Geschäftsräume beziehen. Scope 3 wiederum bezieht sich auf sämtliche Emissionen, die entlang Ihrer Wertschöpfungskette ausgestoßen werden,

also z. B. bei Geschäftspartnern oder Lieferanten, im Rahmen von Bautätigkeiten an Ihrem Bestand, beim Transport etc.

#### **Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: Der klimabereinigte CO<sub>2</sub>-Ausstoß (Heizung + Warmwasser) beträgt im Jahr 2013 für das Portfolio:

- Emissionen gesamt: 10.500.967 kg
- durch Fernwärme: 9.773.452 kg
- durch Erdgas: 477.081 kg
- Pellets: 17.945 kg
- Öl: 129.546 kg
- Flüssiggas: 102.943 kg

Dies entspricht einem Heizenergieverbrauch von 112,9 kWh/m<sup>2</sup> vermieteter Fläche (in 2012: 112,1 kWh/m<sup>2</sup>). Die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Äquivalente erfolgte auf der Grundlage der VNW Energiebilanz 2013 im Rahmen der „Aktion Energiewende für Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit“.

### **Leistungsindikator G4-EN19:**

Reduzierung der THG-Emissionen.

#### **Was ist damit gemeint?**

Beschreiben Sie unter diesem Leistungsindikator die Aktivitäten und Maßnahmen, die Sie zur Reduktion des Treibhausgasausstoßes umsetzen bzw. bereits umgesetzt haben. Überschneidet sich dieser Abschnitt mit dem, was Sie zu Kriterium 13 (Klimarelevante Emissionen) berichtet haben, können Sie hier ggf. darauf verweisen. Benennen Sie zusätzlich die Mengen an Treibhausgas- oder CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Sie durch die umgesetzten Maßnahmen im Berichtszeitraum einsparen konnten. Ist Ihre Nachhaltigkeitsstrategie hinsichtlich der Reduktion von Emissionen noch zu neu und daher noch nicht ausreichend umgesetzt, beschreiben Sie stattdessen die Ziele, die Sie sich in diesem Zusammenhang gesetzt haben, sowie den Zeitraum, in dem Sie planen diese Ziele zu erreichen.

#### **Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: Im Rahmen der VNW Aktion „Energiewende für Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit“ ist es unser Ziel, bis 2020 den Energieverbrauch um ca. 15 Prozent und die CO<sub>2</sub>-Emission um 25 Prozent zu verringern.



# GESELLSCHAFT

Wohnungsunternehmen tragen durch ihr Kerngeschäft eine besondere Verantwortung gegenüber der Gesellschaft. Dieses Kapitel geht in dem Zusammenhang tiefer auf Themen ein, die den Umgang mit Arbeitnehmerrechten oder die Entwicklung von Mitarbeitern abfragen, aber auch einer Beschreibung der Unternehmensverantwortung gegenüber dem Gemeinwesen dienen. Eng verknüpft mit diesem Abschnitt ist auch die Problematik des demografischen Wandels, der sich heutige Unternehmen stellen müssen. Entlang der Lieferkette sind zudem die Einhaltung von Menschenrechten sowie die politische Einflussnahme von Unternehmen zu betrachten.

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20



### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

#### Stadtsiedlung Heilbronn GmbH:

Die Stadtsiedlung Heilbronn ist ausschließlich in der Region tätig und damit an das deutsche Arbeitsrecht gebunden.

Ein von der Belegschaft gewählter fünfköpfiger Betriebsrat fungiert als Partner der Geschäftsführung in allen Fragen der Mitarbeiterrechte und -interessen. Für zahlreiche Sachverhalte im Zusammenhang mit Mitarbeiterinteressen wurden Betriebsvereinbarungen zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat abgeschlossen.

Der für die Nachhaltigkeitsentwicklung des Unternehmens im Jahr 2014 ins Leben gerufene Arbeitskreis setzt sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus allen Fachabteilungen zusammen. Die Beteiligung der Belegschaft am Nachhaltigkeitsmanagement wird dadurch jederzeit gewährleistet.

Alle Mitarbeiter können kostenlos ein gesundheitsorientiertes Krafttraining in einem professionellen Studio absolvieren. Eine gesunde Ernährung wird durch die 14-tägliche kostenlose Bereitstellung von Obst und das Angebot kostenloser Getränke (Mineralwasser und Fruchtsäfte) gefördert.

#### Spar- und Bauverein Dortmund eG:

Die Spar- und Bauverein eG ist ein tarifgebundenes Unternehmen. Im Rahmen des zwischen den Gewerkschaften und dem Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. vereinbarten Tarifvertrages sowie auf Grundlage verschiedener Betriebsvereinbarungen ist sichergestellt, dass sämtliche Arbeitnehmerrechte gewahrt werden. Unternehmenseigene Einrichtungen wie z. B. eine Beschwerdestelle ergänzen die vorhandenen Regelungen in sinnvoller Weise.

Der Beauftragung Dritter liegt unter anderem eine dezidierte Vereinbarung zu den Fragen des gesetzlichen Mindestlohns, der Leiharbeit und der Beauftragung von Nachunternehmen zugrunde. Diese Vereinbarung dient der Sicherstellung und Einhaltung gesetzlicher Mindeststandards bei den Auftragnehmern. Zudem tragen die Auswahl und Bewertung von Auftragnehmern dazu bei, die Arbeitnehmerrechte auch bei den Auftragnehmern im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten zu wahren.

Leistungsindikatoren (KPI) zu Kriterien 14–16: siehe Seite 60





### **Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

#### **Spar- und Bauverein Dortmund eG:**

Ein respektvoller und wertschätzender Umgang mit den Mitarbeitern ist wesentlicher Bestandteil der „Sparbau“-Unternehmenskultur. Neben der Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen (z. B. AGG) sorgt die Genossenschaft über den Tarifvertrag hinaus für Chancengleichheit. Zugleich setzt sich die Genossenschaft für eine Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein.

Um allen Mitarbeitern zudem Chancengleichheit zu bieten, ist die Personalabteilung bereits zum 1. Juli 2007 als zentrale Beschwerdestelle benannt worden. Die Mitarbeiter sind explizit darauf hingewiesen worden, dass sie sich bei Problemen jeglicher Art jederzeit an den jeweiligen Vorgesetzten oder an die Personalabteilung wenden können.

Zusätzlich wird jeder neuer Mitarbeiter über ein extra erworbenes Portal im Internet geschult. Dieses Portal wurde von der BDA (Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände) und Lufthansa empfohlen bzw. mitentwickelt.

Die Integration und Weiterbeschäftigung von schwerbehinderten und gleichgestellten Menschen gehört zur gesellschaftlichen Verantwortung von Unternehmen. In unserer Genossenschaft sind 6 schwerbehinderte Menschen beschäftigt.

**ProPotsdam GmbH:** Wir setzen auf eine hohe Qualität der Ausbildung, auf ein gutes Arbeitsklima, auf die laufende Qualifizierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und auf eine familienfreundliche Gestaltung der Arbeitswelt. Ein wichtiger Punkt der Unternehmenspolitik ist die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Dazu bieten wir das Modell der flexiblen Arbeitszeit, individuelle Teilzeitmodelle sowie Unterstützung beim Wiedereinstieg nach Eltern- bzw. Pflegezeit. Mehrere Mitarbeiter der ProPotsdam engagieren sich im Rahmen ihrer Arbeitszeit und darüber hinaus ehrenamtlich im Verein Soziale Stadt Potsdam e. V., z. B. im Bereich Rechnungswesen und Lohnbuchhaltung. Unsere Geschäftsführung fördert das ehrenamtliche Engagement der Mitarbeiter. Etwa ein Jahr vor dem Ruhestand tauschen sich Geschäftsführung und die betroffenen Mitarbeiter über Möglichkeiten der ehrenamtlichen Aktivitäten im Anschluss an die Berufstätigkeit aus.

Leistungsindikatoren (KPI) zu Kriterien 14–16: siehe Seite 60

Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt und welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, d. h. die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern und im Hinblick auf die demographische Entwicklung anzupassen.

### Was ist damit gemeint?

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei dem Erhalt von Motivation und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter ist die bedarfsgerechte und qualifizierte Aus- und Weiterbildung. Arbeitnehmer sollten in der Lage sein, Ihre Leistungen dauerhaft und optimal einzubringen. Erklären Sie also, was Ihre Gesellschaft unternimmt, um dies zu gewährleisten. Gehen Sie außerdem explizit auf das Thema demografischer Wandel ein.

### Das sollten Sie berichten:

Wie hoch ist Ihre Ausbildungsquote (Anteil der Auszubildenden an der Gesamtzahl der Mitarbeiter) bzw. die absolute Anzahl von Auszubildenden in Ihrem Unternehmen? Bilden Sie bedarfsgerecht und vorausschauend aus, um dem demografischen Wandel und dem Fachkräftemangel zu begegnen? Berücksichtigen Sie die Ansprüche der neuen Generation von Arbeitnehmern? Inwiefern unterstützt Ihr Unternehmen die Auszubildenden zusätzlich (z. B. durch die Freistellung für Prüfungen oder die Übernahme von Fahrtkosten zu Seminaren)? Wie hoch sind Ihre durchschnittlichen Ausgaben für Aus- und Weiterbildung? Werden hierzu spezielle Programme oder Kooperationen angeboten? Wie hoch ist die Fluktuation von Mitarbeitern bzw. wie lange verweilen Mitarbeiter im Schnitt in Ihrem Unternehmen? Verfügt Ihre Gesellschaft über ein betriebliches Gesundheitsmanagement? Prüfen Sie Ihre Büros regelmäßig hinsichtlich des Arbeitsschutzes und lassen Sie Arbeitsplätze gegebenenfalls alters- oder behindertengerecht ausstatten?

Die Wohnungswirtschaft stellt sich auf die Herausforderungen wie den demografischen Wandel, den Fachkräftemangel und die Ansprüche einer neuen Generation von Arbeitnehmern ein. Folgende Kennzahlen sind für die Branche signifikant und haben daher Einfluss auf die nachhaltige Entwicklung der Wohnungsunternehmen:

#### **Altersstruktur der Mitarbeiter**

Die Altersstruktur der beschäftigten Mitarbeiter lässt sich durch die Angabe relativer Anteile unterschiedlicher Altersklassen beschreiben.

#### **Anteil weiblicher / männlicher Mitarbeiter (Zusammensetzung der leitenden Organe)**

Um den Erfolg des berichtenden Unternehmens bei der Einwerbung weiblicher Mitarbeiter insbesondere im Zeitverlauf beurteilen zu können, sind als Zustandskennzahlen die relativen Anteile der weiblichen und männlichen Mitarbeiter an der Gesamtbelegschaft zu berechnen.

### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

#### Stadtsiedlung Heilbronn GmbH:

Wir bilden seit vielen Jahren regelmäßig in verschiedenen Berufsfeldern – hauptsächlich aber in der Wohnungs- und Immobilienbranche – aus. Bei entsprechender Leistung und bei vorhandenem Bedarf übernehmen wir die Auszubildenden in ein festes Beschäftigungsverhältnis. Dadurch wirken wir der demografischen Entwicklung innerhalb der Belegschaft entgegen und sorgen für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den verschiedenen Altersgruppen.

Die Stadtsiedlung Heilbronn bietet ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein umfangreiches Fort- und Weiterbildungsspektrum. Der Qualifizierungsbedarf wird jährlich bei den Fachabteilungen erhoben und fließt in die Jahresplanung ein. Dadurch gewährleisten wir einen hohen Qualifizierungsgrad unserer Belegschaft, welcher die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens fördern soll.

#### ESW Evangelisches Siedlungswerk

**Bayern:** Mit der Zertifizierung nach dem Audit „berufundfamilie“ ist das ESW in Sachen Vereinbarkeit von Beruf und Familienleben zukunftsorientiert aufgestellt.

Das ESW ist sich des mittleren Altersdurchschnitts der Belegschaft bewusst. Die Erhaltung der Gesundheit der Mitarbeiter nimmt daher einen hohen Stellenwert ein und wird mit Hilfe des betrieblichen Gesundheitsmanagements und der ergonomischen Arbeitsplatzausstattung sowie -einstellung gefördert. Um eine ausgewogene Altersstruktur innerhalb des Unternehmens zu schaffen, ist es unabdingbar junge Menschen auszubilden. Das ESW ist als vorbildlicher Ausbildungsbetrieb ausgezeichnet und möchte zukünftig zur Unterstützung der sozialen Kompetenzen der Auszubildenden gesellschaftliches Engagement in seine Ausbildung integrieren. Jährlich werden zudem fünf Auszubildende nach Abschluss Ihrer Ausbildung in eine Festanstellung in der Unternehmensgruppe übernommen. Diese Anzahl an Übernahmen wird auch in den nächsten Jahren beibehalten.

Qualifizierte Mitarbeiter sind das Fundament eines erfolgreichen Unternehmens. Um die Qualifikation der Beschäftigten aktuell zu halten und zu erweitern, hält das ESW ein jährliches, abteilungsbezogenes Schulungskonzept für alle Mitarbeiter vor.

Die Umsetzung zukunftsorientierter, personalpolitischer Maßnahmen wie die weitere Flexibilisierung der Arbeitszeit sowie des Arbeitsortes werden angestrebt.

## Leistungsindikatoren (KPI) zu Kriterien 14–16

### Leistungsindikator G4-LA6:

Art der Verletzung und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Abwesenheit sowie die Gesamtzahl der arbeitsbedingten Todesfälle nach Region und Geschlecht.

#### Was ist damit gemeint?

Listen Sie an dieser Stelle die Art und Rate der Vorfälle von arbeitsbedingten Verletzungen, Unfällen oder Todesfällen sowie die Ausfallzeiten durch Krankheit im Berichtszeitraum auf. Neben dem Krankenstand können auch die krankheitsbedingten Fehltage, ggf. unterschieden nach Kurz- (unter sechs Wochen) bzw. Dauererkrankungen (über sechs Wochen), aufgeführt werden. Auch bietet sich eine Angabe von Unfallhäufigkeiten, z. B. ein Arbeitsunfall gemittelt auf X Mio. Arbeitsstunden.

#### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG:

- 2012: Krankenstandsquote: 5,58 %
- 2013: Krankenstandsquote: 5,12 %
- 2012: Ø Krankenstandstage pro Mitarbeiter: 12,90 Tage
- 2013: Ø Krankenstandstage pro Mitarbeiter: 13,78 Tage.

### Leistungsindikator G4-LA8:

Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in förmlichen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden.

#### Was ist damit gemeint?

Dieser Leistungsindikator zielt auf das Gesundheitsmanagement Ihres Unternehmens ab. Sorgen Sie lt. Vereinbarungen mit Gewerkschaften dafür, dass Ihre Mitarbeiter oder z. B. Mieter über gesunde Ernährung, die Vermeidung von Verletzungen oder die richtige Bewegung informiert sind? Bieten Sie spezielle abgestimmte Informations-, Schulungs- oder Beratungsprogramme zu schwerwiegenden Krankheiten und zum Thema Arbeitssicherheit für Ihre Mitarbeiter? Veranstalten Sie regelmäßig Kurse, Massagen, eine Rückenschule oder andere sportliche Aktivitäten? Werden für Ihre Mitarbeiter spezielle Gesundheitschecks, eine Burnout-Prävention oder Arbeitsschutzunterweisungen angeboten? Steht Ihren Mitarbeitern ein Betriebsarzt zur Verfügung?

#### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: jährlicher Gesundheitstag; Maßnahmen: Betriebsarzt, Erste Hilfe Kurse

### Leistungsindikator G4-LA9:

Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie.

#### Was ist damit gemeint?

Nachdem Sie unter Kriterium 16 (Qualifizierung) über das Aus- und Weiterbildungsprogramm Ihrer Firma berichtet haben, wird hier nach konkreten Zahlen gefragt. Nennen Sie die Anzahl der Mitarbeiter die im Berichtszeitraum an Aus- und Weiterbildungen teilgenommen haben sowie die durchschnittlichen Stunden oder Tage, die Ihre Mitarbeiter während dieser Zeit mit Aus- und Weiterbildung verbracht haben. Teilen Sie Ihre Angabe auf nach Geschlecht, Fachbereichen oder Mitarbeiterkategorien. Auch die Anzahl interner Schulungen während dieses Zeitraumes oder die durchschnittliche Dauer einer Weiterbildungsmaßnahme können hier aufgeführt werden.

#### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: Die jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter wird wegen des hohen Dokumentationsaufwandes nicht erhoben. Der Bedarf an persönlicher Weiterbildung wird mindestens einmal jährlich mit jedem Mitarbeiter persönlich ermittelt und Maßnahmen zur Umsetzung des Bedarfs abgestimmt.

**Leistungsindikator G4-LA12:**

Zusammensetzung der Kontrollorgane und Aufteilung der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie in Bezug auf Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und andere Diversitätsindikatoren.

**Was ist damit gemeint?**

Hier geht es um die Vielfalt in Ihrem Unternehmen. Führen Sie daher die absoluten Zahlen und/oder prozentuale Angaben zur Alters- und Geschlechterverteilung Ihrer Mitarbeiter sowie die Zugehörigkeit zu Minderheiten auf. Bemessen Sie den Anteil von Frauen an leitenden Positionen, unterschieden nach Führungsebene. Bei der Angabe der Altersverteilung ist es sinnvoll, die Mitarbeiter in Altersklassen einzuteilen und jeweils die entsprechenden Werte anzugeben.

**Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung erfolgt durch unseren Vorstand, der aus 2 Mitgliedern besteht: René Gansewig (Vorstandssprecher) und Ingrid Grimm-Runge (Vorstandsmitglied). Angehörigkeit zu Minderheiten wird nicht erfasst, da es sich hierbei um eine sensible personenbezogene Information handelt.

- Die Gesamtzahl der Mitarbeiter beträgt 64 Mitarbeiter (31.12.2013).
- Der Anteil der Frauen in Führungspositionen beträgt 50 %.
- Der Anteil im Unternehmen beschäftigter Frauen beträgt 62 % (Männer 38 %).

Altersverteilung:

- bis 25 Jahre: 3,1 %
- 26-35 Jahre: 18,8 %
- 36-45 Jahre: 14,1 %
- 46-55 Jahre: 31,3 %
- ab 56 Jahre: 32,8 %.

Spar- und Bauverein Dortmund eG:

Altersstruktur der Mitarbeiter:

- Mitarbeiter bis 18-20 Jahre: 3
- Mitarbeiter bis 21-30 Jahre: 24
- Mitarbeiter bis 31-40 Jahre: 17
- Mitarbeiter bis 41-50 Jahre: 34
- Mitarbeiter bis 51-60 Jahre: 25
- Mitarbeiter bis 61-70 Jahre: 9
- Mitarbeiter insgesamt: 112
- Mittelwert in Jahre: 40,5

Anteil weiblicher und männlicher Mitarbeiter: Die Genossenschaft ist Arbeitgeberin von 112 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern; der Anteil der Frauen in der Belegschaft beträgt 56,25 % (63 weibliche Angestellte), der Anteil der Männer beträgt 43,75 % (49 männliche Angestellte). Die Spar- und Bauverein eG Dortmund beschäftigt 10 Auszubildende, 5 davon sind Frauen. Unter den 7 Abteilungsleitern befinden sich 4 Frauen. Insgesamt 5 von 6 Handlungsbevollmächtigten der Spar- und Bauverein eG Dortmund sind weiblich (Stand: 31.10.2014).

**Leistungsindikator G4-HR3:**

Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen.

**Was ist damit gemeint?**

Sind Ihnen Fälle bekannt, in denen Mitarbeiter innerhalb des Unternehmens aufgrund ihres Geschlechts, Aussehens, ihrer Herkunft, Religionszugehörigkeit oder ähnlichem diskriminiert wurden, so nennen Sie an dieser Stelle die Anzahl und beschreiben Sie, wie Sie dagegen vorgegangen sind bzw. welche Konsequenzen Sie gezogen haben. Auch über Vorfälle, die mit Ihrem Unternehmen in Verbindung stehen, z. B. im Zusammenhang mit Zulieferern oder Geschäftspartnern, können Sie hier berichten.

**Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: keine Vorfälle bekannt.

Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen für die Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden.

### Was ist damit gemeint?

Anknüpfend an Kriterium 14 zielt diese Frage auf die Überprüfung der Einhaltung von Menschenrechten entlang der Lieferkette ab, denn auch hiesige Unternehmen sind mitverantwortlich für die Bedingungen, unter denen bei Zulieferbetrieben gearbeitet wird.

### Das sollten Sie berichten:

Aufgrund der regionalen Verbundenheit der meisten Wohnungsunternehmen, sollte daher zunächst kontrolliert werden, ob die Lieferkette bis ins (außereuropäische) Ausland reicht. Falls nein, hat sich Ihre Gesellschaft bewusst dazu entschieden, nicht mit ausländischen Zulieferern zusammen zu arbeiten, damit sie sich der Einhaltung deutscher oder europäischer Richtlinien sicher sein kann? Für den Fall, dass Sie von internationalen Partnern beliefert werden, berichten Sie darüber, wie Sie diese auf die Einhaltung von internationalen Standards hin überprüfen. Achten Sie auf unabhängige Zertifizierungen und Monitorings oder machen Sie sich vor Ort ein Bild? Arbeiten Sie nur mit Geschäftspartnern, die einen Verhaltenskodex unterzeichnen, der die Wahrung der Menschenrechte beinhaltet?

## Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

### Stadtsiedlung Heilbronn GmbH:

Als ausschließlich regional tätiges Unternehmen ist diese Thematik für uns von untergeordneter Bedeutung. Die Beschaffung der Baustoffe zum Bau bzw. der Unterhaltung unserer Immobilien erfolgt durch die von uns damit beauftragten Unternehmen bzw. Handwerksbetriebe. In aller Regel stammen diese Baustoffe auch aus Deutschland oder dem europäischen Wirtschaftsraum. Es ist aber nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass Baustoffe aus Herkunftsländern eingesetzt werden, in denen diese unter nicht zu akzeptierenden Bedingungen hergestellt oder gewonnen werden. Um das Risiko hierfür zu minimieren, ist die Aufnahme entsprechender Regelungen in die Verträge mit unseren Auftragnehmern geplant. Gleiches gilt für die angemessene Entlohnung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Auftragnehmer und deren Zulieferer.

### Spar- und Bauverein Dortmund eG:

Wohnraum kostengünstig und gesichert zu bauen, zu gestalten und zu erhalten, ist unser Auftrag und zugleich unsere wichtigste Aufgabe. Wir orientieren uns im Wesentlichen an genossenschaftlichen Vorbildern und der gegenseitigen Hilfe, aber auch an modernen Ideen der Gemeinwesenentwicklung und des internationalen Erfahrungsaustausches.

In der Geschäftstätigkeit der Spar- und Bauverein eG Dortmund besteht kein wesentliches Risiko auf Zwangs- oder Kinderarbeit. Beim Kauf von Produkten wie zum Beispiel Werbeartikeln achten wir zudem auf lokale Produktion wie in Europa.

## Leistungsindikatoren (KPI) zu Kriterium 17: Menschenrechte

### Leistungsindikator G4-HR1:

Gesamtzahl und Prozentsatz der signifikanten Investitionsvereinbarungen und -verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder unter Menschenrechtsaspekten geprüft wurden.

### Was ist damit gemeint?

Auf die Wahrung von Menschenrechten zu achten ist auch im Zusammenhang mit Investitionen wichtig, die Ihr Unternehmen tätigt. Berichten Sie die Anzahl bzw. den prozentualen Anteil der Vereinbarungen und Verträge, die Sie auf die Einhaltung von Menschenrechten überprüfen oder in denen entsprechende Klauseln vermerkt sind.

### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

Dieser Leistungsindikator dürfte für die meisten Wohnungsunternehmen nicht relevant sein, da die Geschäftsstandorte ausschließlich in Deutschland liegen.

#### **Leistungsindikator G4-HR9:**

Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, die im Hinblick auf Menschenrechte oder menschenrechtliche Auswirkungen geprüft wurden.

##### **Was ist damit gemeint?**

Hat Ihre Gesellschaft Geschäftsstandorte außerhalb Deutschlands, so nennen Sie hier die Anzahl sowie den prozentualen Anteil der Geschäftsstellen, die Sie hinsichtlich Menschenrechtsaspekte prüfen. Für die meisten Wohnungsunternehmen ist dieser Leistungsindikator nicht relevant. Schreiben Sie in diesem Falle, dass Sie keine Firmenstandorte im Ausland unterhalten.

##### **Das schreiben andere**

###### **Wohnungsunternehmen:**

Dieser Leistungsindikator dürfte für die meisten Wohnungsunternehmen nicht relevant sein, da die Geschäftsstandorte ausschließlich in Deutschland liegen.

#### **Leistungsindikator G4-HR10:**

Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von Menschenrechtskriterien überprüft wurden.

##### **Was ist damit gemeint?**

Überprüft Ihre Gesellschaft insbesondere internationale Geschäftspartner und Zulieferunternehmen auf die Einhaltung von Menschenrechten, können Sie hier eine prozentuale Angabe dazu machen, wie viele Auftragnehmer im Berichtszeitraum durch Sie geprüft wurden.

##### **Das schreiben andere**

###### **Wohnungsunternehmen:**

Dieser Leistungsindikator dürfte für die meisten Wohnungsunternehmen nicht relevant sein, da die Geschäftsstandorte ausschließlich in Deutschland liegen.

#### **Leistungsindikator G4-HR11:**

Erhebliche tatsächliche und potenzielle negative menschenrechtliche Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen.

##### **Was ist damit gemeint?**

Sind Ihnen bei der Überprüfung Ihrer Geschäftspartner und Zulieferunternehmen bereits einmal Menschenrechtsverletzungen aufgefallen, beschreiben Sie diese und wie sind Sie damit umgegangen sind. Welche Maßnahmen haben Sie dagegen ergriffen? Hat Ihr Unternehmen z. B. Abstand von der Zusammenarbeit genommen oder menschenrechtsverletzende Vorgänge gemeldet?

##### **Das schreiben andere**

###### **Wohnungsunternehmen:**

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: Es wurde keine Überprüfung bei Lieferanten vorgenommen.

ESW Evangelisches Siedlungswerk Bayern: Da die Geschäftsstandorte ausschließlich in Deutschland liegen, ist dieser Indikator nicht relevant.



Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.

### Was ist damit gemeint?

Gerade in Zeiten, in denen die finanziellen Mittel von Städten und Kommunen immer knapper werden, gewinnt das soziale Engagement der regional tätigen Wohnungsunternehmen zunehmend an Bedeutung. Die Übernahme sozialer Verantwortung im Sinne der Corporate Social Responsibility (CSR) wird für das Umfeld immer wichtiger, während Unternehmen im Umkehrschluss von einer guten Reputation sowie einer gestärkten Mieterbindung profitieren. Viele Gesellschaften haben daher ihre Aktivitäten für das Gemeinwesen in den vergangenen Jahren verstärkt und ausgedehnt. Gefragt wird hier danach, wie Ihr Unternehmen über sein eigentliches Kerngeschäft hinaus zu einer Verbesserung des Umfeldes und zum Erhalt gesellschaftlicher Strukturen beiträgt.

### Das sollten Sie berichten:

Welche sozialen Projekte hat ihr Unternehmen angestoßen oder an welchen hat es sich beteiligt? Wurden Kooperationen mit lokalen Veranstaltern, Kommunen, Vereinen oder weiteren Organisationen eingegangen, um z. B. den Zusammenhalt einer Nachbarschaft zu stärken, ältere und benachteiligte Mieter zu unterstützen oder Menschen mit ausländischen Wurzeln zu integrieren? Welche Vereine oder Einrichtungen werden mit Geld- oder Sachspenden unterstützt? Stellen Sie ehrenamtlichen Organisationen kostenlose oder vergünstigte Räume zur Verfügung? Fördern Sie das freiwillige Engagement Ihrer Mitarbeiter, z. B. durch flexible Arbeitszeitregelungen oder andere Anreize? Aufgrund der regionalen Gebundenheit der Wohnungswirtschaft leisten Wohnungsunternehmen einen bedeutenden wirtschaftlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung an den jeweiligen Standorten.

#### Aktivitäten sind u. a.

- Quartiersmanagement,
- Nachbarschaftshilfe,
- Kooperation mit Sozialeinrichtungen,
- Organisation des Ehrenamtes,
- Öffentlich-öffentliche Partnerschaften,
- Stadtteilstefte,
- Freizeitgestaltung für Kinder, etc.

### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

**ProPotsdam GmbH:** Die Gesellschaften des Unternehmensverbunds ProPotsdam engagieren sich in zahlreichen Projekten und Initiativen zum Wohle unserer Mieterinnen und Mieter sowie in sozialer Verantwortung für die Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt Potsdam.

Wir wählen die von uns unterstützten Projekte nach festen Grundsätzen aus. Unser Anliegen ist es, durch die nachhaltige Förderung ausgewählter Initiativen insbesondere unser Quartiersmanagement und damit das gemeinschaftliche Miteinander unserer Mieterinnen und Mieter zu unterstützen. Darüber hinaus engagieren wir uns in vielen weiteren Bereichen, sei es in der Förderung des Sports, der Wissenschaft, der Kultur oder im Rahmen sozialer Projekte. Jährlich werden ausführlichen Sponsoringberichte erstellt.

Die ProPotsdam unterstützt mit mehr als 30 Kooperationen soziale Verbände, Schulen und Sportvereine, die sich mit ihren Aktivitäten nachhaltig für das gute Zusammenleben der Potsdamer einsetzen. Damit bieten wir vielen Mietern und ihren Kindern eine zusätzliche Möglichkeit der Freizeitgestaltung.

Durch die Entwicklung von zuvor militärisch genutzten Flächen, inkl. der Altlastenentsorgung, konnten ganze Gebiete einer Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

### **ESW Evangelisches Siedlungswerk**

**Bayern:** Auf sozialer Ebene setzt sich das ESW vor allem für Menschen ein, die Hilfe benötigen – von den Kleinsten der Gesellschaft bis hin zu älteren Menschen. Als kirchlicher Komplettanbieter sieht das ESW seinen Auftrag darin, Menschen in allen Lebensphasen ein passendes Angebot unterbreiten zu können. Erzielte Gewinne werden wieder in das Gemeinwesen investiert.

Das ESW hat bisher eine Vielzahl an Kindertagesstätten erbaut und wird auch weiterhin in diesem Bereich tätig sein. Zur Unterstützung alleinerziehender Mütter bietet z. B. das Mutter-Kind-Haus in der Luisenstraße in Nürnberg eine Betreuung durch Sozialpädagogen sowie eine eigene Kindertagesstätte.

Die Förderung von Familien wird als einer der zentralen Aufträge angesehen. Um Familien den Erwerb von bezahlbarem Eigentum zu ermöglichen, errichtet das ESW Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder freistehende Häuser in zentraler Lage.

Ziel der ESW-Unternehmensgruppe ist es außerdem, mit seinem bereits an drei Standorten etablierten Wohnkonzept AM CAMPUS perspektivisch an allen großen Hochschulstandorten in Bayern, bezahlbares Wohnen für Studenten anzubieten.

Der demografische Wandel wird in der Verschiebung der Nachfrage spürbar. Das ESW ist darauf vorbereitet und errichtet bezahlbare, seniorengerechte Wohnanlagen für die Bedürfnisse älterer Menschen.

Des Weiteren stellt das ESW knapp 1.000 Sozialwohnungen zur Verfügung und arbeitet für die Unterbringung von Menschen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt wie straffällig gewordene Jugendliche oder Obdachlose mit den diakonischen Werken zusammen.

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
<b>18</b>
19
20

**Leistungsindikatoren (KPI)  
zu Kriterium 18: Gemeinwesen**

**Leistungsindikator G4-EC1:**

Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert.

**Was ist damit gemeint?**

Die Angaben zu diesem Leistungsindikator decken sich überwiegend mit den Werten, die in Geschäftsberichten veröffentlicht werden. Es besteht für Sie also die Möglichkeit auf die entsprechenden Seiten im aktuellen Geschäftsbericht Ihres Unternehmens zu verweisen. Andernfalls listen Sie die abgefragten Werte an dieser Stelle auf. Gehen Sie dabei insbesondere auch auf Spenden, Sponsoring und sonstige Investitionen in die Allgemeinheit ein. Fördern Sie z. B. Sportvereine, Kulturprojekte oder Aktivitäten zum Umweltschutz, veranstalten Sie Feste oder beteiligen Sie sich finanziell an der Stadt- oder Quartiersentwicklung, so geben Sie Ihre Ausgaben dafür an.

**Das schreiben andere  
Wohnungsunternehmen:**

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: Die Angaben sind im Wesentlichen im Geschäftsbericht 2013 enthalten.

Spar- und Bauverein Dortmund eG: Siehe hierzu Seite 90 Geschäftsbericht 2013: [http://www.sparbau-dortmund.de/fileadmin/user\\_upload/RZ\\_Sowie\\_Webversion.pdf](http://www.sparbau-dortmund.de/fileadmin/user_upload/RZ_Sowie_Webversion.pdf).



### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

#### Stadtsiedlung Heilbronn GmbH:

Wir sind Mitglied im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Unser aktueller Geschäftsführer ist Präsident des vbw und Mitglied des Präsidiums des Verbandsrats des GdW sowie Stellvertreter des Vorsitzenden des Vorstandes des GdW.

Spenden an Parteien und Politiker gewähren wir nicht.

#### NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG:

Die Neuwoba ist unabhängig und wahrt ihre Neutralität gegen Interessen einzelner Gruppen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft und beteiligt sich nicht an Lobbying-Aktivitäten. Wir unterstützen aktiv keine Parteien und damit verbundene Einrichtungen.

Die Neuwoba und ihre Mitarbeiter sind Mitglieder in zahlreichen Gremien, Verbänden und Organisationen.

### Leistungsindikatoren (KPI) zu Kriterium 19: Politische Einflussnahme

#### Leistungsindikator G4-S06:

Gesamtwert der politischen Spenden, dargestellt nach Land und Empfänger/Begünstigtem.

#### Was ist damit gemeint?

Sofern Ihr Unternehmen einzelne Politiker oder politische Vereinigungen und Einrichtungen unterstützt, nennen Sie an der Stelle die Summe, die alle geleisteten Sach- und finanziellen Spenden im Berichtszeitraum zusammenfasst.

### Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: Die Neuwoba unterstützt keine Parteien und damit verbundene Einrichtungen mit Geldzuwendungen oder Sachwerten.

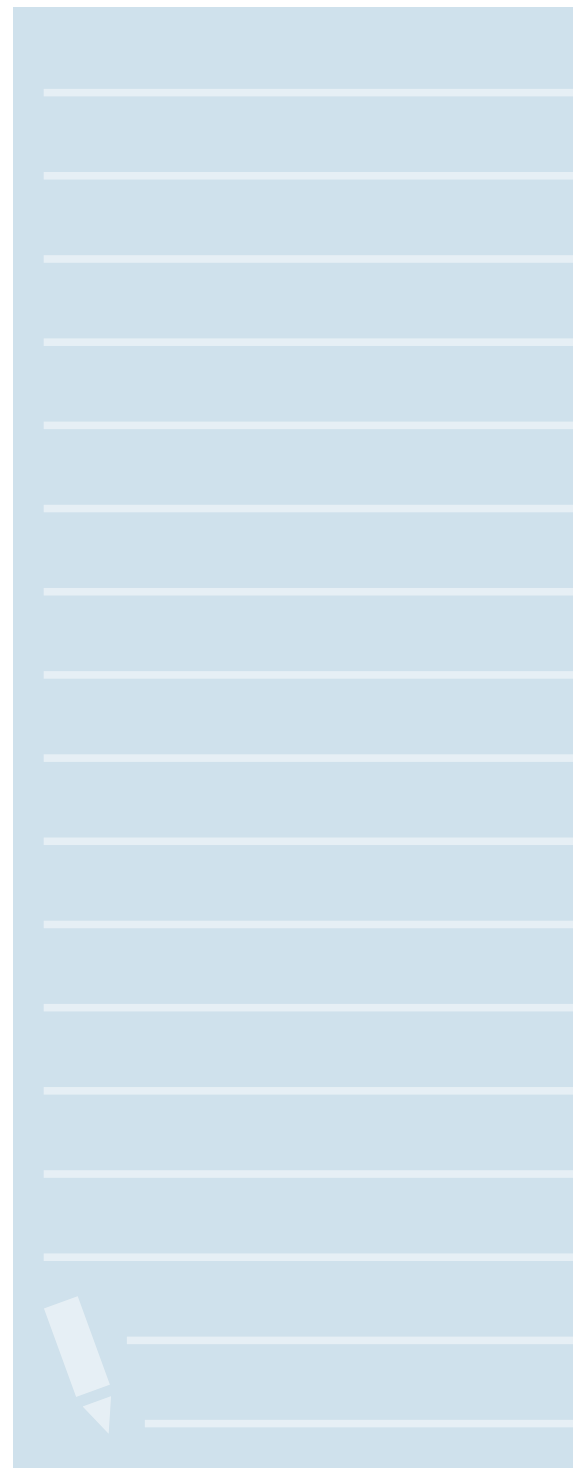
Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren und wie sie geprüft werden. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.

### Was ist damit gemeint?

Korruption, also Bestechlichkeit oder Machtmissbrauch, ist ein sensibles Thema und sollte nicht nur deshalb verhindert werden, weil sie in Deutschland gesetzlich verboten ist. Rechtswidriges und korruptes Verhalten schadet der Reputation und führt im Unternehmen zu Misstrauen und einer Atmosphäre des Egoismus. Damit wirkt es sich negativ auf das Arbeitsklima und die Leistung eines Unternehmens aus. Erklären Sie unter diesem Kriterium, wie Sie einem solchen Verhalten in Ihrem Betrieb entgegenwirken.

### Das sollten Sie berichten:

Haben Sie spezielle Richtlinien, einen Verhaltenskodex oder Wertekatalog entworfen? Existieren in Ihrer Gesellschaft festgeschriebene Maßnahmen und Vorgehensweisen, z. B. das Vieraugenprinzip beim Abschluss von Verträgen? Wie wird die Einhaltung der gesetzlichen und/oder zusätzlich vereinbarten Regeln und Richtlinien überprüft? Haben Sie dazu eine interne Revision oder ein Risikomanagement eingerichtet? Wer ist explizit für diesen Bereich verantwortlich, z. B. ein Compliance-Beauftragter? Verhängen Sie bei Nichteinhaltung Sanktionen? Wie sensibilisieren Sie Ihre Mitarbeiter und Führungskräfte für dieses Thema? Werden regelmäßige Schulungen zum Thema Compliance und Corporate Governance angeboten?



## Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:

### Spar- und Bauverein Dortmund eG:

Als Wohnungsgenossenschaft mit eigener Spareinrichtung unterliegt die Spar- und Bauverein eG Dortmund nicht nur den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes, sondern unter anderem auch den Vorgaben des Kreditwesengesetzes sowie den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Zur Erfüllung dieser Vorgaben einerseits als auch zur Betonung unseres gesetzlichen Förderauftrags andererseits kommt dem Thema „Compliance“ eine besondere Bedeutung zu. Wir ergreifen somit sämtliche Maßnahmen, damit sich alle Organe und Mitarbeiter regelkonform verhalten.

Folgende Grundsätze beschreiben unsere Unternehmenskultur:

- Transparenz
- Verantwortungsbewusstsein
- Ehrlichkeit
- Fairness
- Nachhaltigkeit

Vor diesem Hintergrund haben wir ein umfassendes Compliance-Management entwickelt und fest in die Geschäftsprozesse des Unternehmens integriert. Dabei setzen wir auf folgende Bausteine:

- Gesetzliche und aufsichtsrechtliche Ge- und Verbote
- Vertragliche Verpflichtungen
- Freiwillige Selbstverpflichtung zur
- Einhaltung unternehmensinterner Regelungen und ethischer Grundwerte

Die bei der Spar- und Bauverein eG eingerichtete Compliance-Stelle hat das Ziel, den Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung rechtlicher Regelungen und Vorgaben ergeben können, entgegenzuwirken und zugleich das Vertrauen und die Glaubwürdigkeit aufrechtzuerhalten.

Verhaltenskodex: Ein weiterer, wesentlicher Baustein unseres Compliance-Konzepts ist ein Compliance-Verhaltenskodex, an dem Aufsichtsrat, Gesamtvorstand, Führungskräfte sowie alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den jeweils für sie relevanten Positionen das eigene Verhalten ausrichten.

Meldestelle zur Korruptionsbekämpfung: Um sowohl unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als auch Dritten, z.B. unseren Kunden/Bewohnern und Geschäftspartnern, die Möglichkeit zu geben, unter Wahrung der Vertraulichkeit ihrer Identität Hinweise hinsichtlich etwaiger strafbarer Handlungen innerhalb der Genossenschaft zu geben, werden wir zeitnah in 2015 eine Meldestelle einrichten.

### ESW Evangelisches Siedlungswerk

**Bayern:** Das Leitbild des ESW mit seinen Grundwerten Menschlichkeit, Zuverlässigkeit, Kompetenz und Transparenz sowie die Nachhaltigkeitscharta und die Umweltklärung bestimmen die Unternehmenskultur. Der Verhaltenskodex zur Korruptionsprävention sowie Erklärungen zum Schutz vor Benachteiligungen und zum Datenschutz sind von jedem Mitarbeiter bindend zu unterzeichnen.

Zur Überprüfung der Unternehmensprozesse finden jährlich zwei interne Revisionen sowie Datenschutzprüfungen statt. Das installierte Risikomanagement stellt ein weiteres Kontrollsystem dar, um Risiken vorab zu erkennen und zu beheben.

## **Leistungsindikatoren (KPI) zu Kriterium 20: Korruption**

### **Leistungsindikator G4-S03:**

Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, die im Hinblick auf Korruptionsrisiken hin geprüft wurden, und ermittelte erhebliche Risiken.

#### **Was ist damit gemeint?**

Anknüpfend an Kriterium 20 (Korruption) wird hier nach den Bereichen Ihres Unternehmens gefragt, die aktiv auf Korruptionsrisiken hin untersucht wurden. Berichten Sie also die Abteilungen bzw. die Anzahl und / oder den prozentualen Anteil der in Ihrem Unternehmen vorzufindenden Organisationseinheiten, Prozesse oder Vorgänge, die dahingehend geprüft wurden. Welche Risiken kamen dabei zum Vorschein? Erläutern Sie, ob die Untersuchung von Korruptionsgefahren regelmäßig untersucht wird und nennen Sie die Anzahl der Beratungen und Schulungen, die Sie zur Sensibilisierung Ihrer Mitarbeiter durchführen.

#### **Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH: Unsere Unternehmensgröße bietet keine Veranlassung, einzelne Geschäftseinheiten auf Korruptionsrisiken hin zu untersuchen.

Spar- und Bauverein Dortmund eG: Das bewährte Risikomanagementsystem der Spar- und Bauverein eG wurde im Berichtsjahr fortlaufend erweitert und an die Unternehmensentwicklung angepasst. Nach eingehender Prüfung in sämtlichen Fachberei-

chen der Genossenschaft ergab die Bewertung, dass für die Mehrzahl der betrachteten Risiken kein besonderer Überwachungsbedarf besteht. Ferner ergab die Risikobewertung per 31.12.2014, dass im Berichtsjahr kein bestandsgefährdendes Risiko für die Genossenschaft bestand und dies nach aktuellem Sachstand auch nicht zu erwarten ist.

Eine eigens eingerichtete Compliance-Stelle gewährleistet zudem, dass umfassend über neue oder veränderte Vorschriften informiert wird; Mitarbeiter z. B. bei Unsicherheit über die korrekte Verhaltensweise Hilfestellung erhalten; interne Abläufe und Prozesse überprüft und nach Bedarf angepasst werden; regelmäßige Kontrollen stattfinden; der Vorstand turnusmäßig informiert und bezüglich sinnvoller Maßnahmen beraten wird.

Grundsätzlich tut die Genossenschaft alles dafür, dass Gesetzeswidrigkeiten oder andere Regelverstöße gar nicht erst vorkommen. Dennoch lässt sich persönliches Fehlverhalten nie mit völliger Sicherheit ausschließen. Deshalb hat die Spar- und Bauverein eG Anfang 2015 eine spezielle Meldestelle eingerichtet, die anonym kontaktiert werden kann. Infos hierzu: [www.sparbau-dortmund.de/compliance](http://www.sparbau-dortmund.de/compliance).

### **Leistungsindikator G4-S05:**

Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen.

#### **Was ist damit gemeint?**

Dieser Leistungsindikator fragt die Summe der Fälle von Korruption ab, die im Berichtszeitraum aufgetreten sind. Sofern Ihnen solche Fälle bekannt sind, so nennen Sie also deren Anzahl. Beschreiben Sie auch, wie Sie damit umgegangen sind, welche Maßnahmen ergriffen und welche Konsequenzen daraus gezogen wurden.

#### **Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH: keine

### **Leistungsindikator G4-S08:**

Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften.

#### **Was ist damit gemeint?**

Sind gegen Ihre Firma Strafen in Form von Bußgeldern aufgrund der Missachtung von gesetzlichen Vorschriften verhängt worden, so berichten Sie an dieser Stelle über deren Höhe. Sind nicht monetäre Strafen ausgesprochen worden, können Sie statt des Geldwertes die Anzahl dieser Strafen nennen.

#### **Das schreiben andere Wohnungsunternehmen:**

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG: Keine Bußgelder in 2013.



ANLAGE

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE  
BRANCHENSPEZIFISCHE  
ERGÄNZUNG DES DEUTSCHEN  
NACHHALTIGKEITSKODEX (DNK)

# DNK-KRITERIEN 1–4 ZU STRATEGIE:

## STRATEGISCHE ANALYSE UND MAßNAHMEN

DNK 1: Das Unternehmen legt offen, wie es für seine wesentlichen Aktivitäten die Chancen und Risiken im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung analysiert. Das Unternehmen erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.

### Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

Das Wohnungsunternehmen trifft qualitative Aussagen zur Analyse der Chancen und Risiken für die wesentlichen Aktivitäten des Unternehmens im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung. Eine Auswahl ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Aktivitäten (Beispiel)	Analyse Chancen und Risiken (Beispiele)
Bestandsbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Baualter und Struktur des Wohnbestands,</li> <li>■ Mieterstruktur,</li> <li>■ Mietenstruktur,</li> <li>■ Energetischer Zustand,</li> <li>■ barrierearme Wohnungen,</li> <li>■ Leerstand,</li> </ul>
Stadtentwicklung/ Stadtumbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ stadtentwicklungspolitische Vorgaben,</li> <li>■ Demografische Entwicklung,</li> <li>■ Neubau-/Rückbau,</li> <li>■ Flächensparen,</li> <li>■ Innen- vor Außenentwicklung,</li> <li>■ Sozialstandards,</li> <li>■ Nutzungsmischung einschl. Verhinderung von Gentrifizierung,</li> </ul>
Bauträrgeschäft	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Potenziale,</li> <li>■ Chancen und Risiken,</li> </ul>
Mitarbeiter	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Altersstruktur der Mitarbeiter,</li> <li>■ Ausbildung.</li> </ul>

Maßnahmen zur Einhaltung anerkannter branchenspezifischer Standards: z. B. Einhaltung bauspezifischer Vorschriften, Trinkwasserverordnung, Compliance-Standards

## WESENTLICHKEIT

DNK 2: Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der Nachhaltigkeit einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben und wie es diese in der Strategie berücksichtigt und systematisch adressiert.

### Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

Das Wohnungsunternehmen beschreibt die Strategie für die wesentlichen Aktivitäten und ihre systematische Umsetzung für die identifizierten Handlungsfelder. Eine Auswahl ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Aktivitäten (Beispiele)	Strategie und Umsetzung (Beispiele)
Bestandsbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Energetische Sanierung des Bestands,</li> <li>■ Neubaustrategie einschließlich Ersatzneubau,</li> <li>■ Abbau von Barrieren im Bestand und Wohnumfeld,</li> <li>■ Rückbau,</li> <li>■ Bezahlbares Wohnen,</li> <li>■ Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen (Energieerzeugung, Betreuungsleistungen, Nachbarschaftshilfe, Ambient Assisted Living-Leistungen),</li> </ul>
Stadtentwicklung/ Stadtumbau Bauträrgeschäft	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ aktiver Partner der Kommune / Stadt im Rahmen der Stadtentwicklung,</li> <li>■ Schaffung von Eigentum für mittlere Einkommensschichten,</li> </ul>
Mitarbeiterführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schaffung einer modernen Unternehmensstruktur und Unternehmenskultur,</li> <li>■ Verbindung von Familie und Beruf,</li> <li>■ Maßnahmen zur Gesundheitsförderung,</li> <li>■ Aus- und Weiterbildungskonzepte.</li> </ul>

## ZIELE

DNK 3: Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und/oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele gesetzt und operationalisiert werden und wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird.

### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft**

Das Wohnungsunternehmen beschreibt die qualitativen und/oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele und stellt dar wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird. Eine Auswahl ist nachfolgend dargestellt:

#### **Nachhaltigkeitsziele**

z. B. Unternehmensentwicklung:

- Ergebnis- und Eigenkapitalentwicklung,
- Wertsteigerung der Immobilien.

z. B. ökologische und soziale Ziele bezogen auf den Wohnungsbestand:

- (energetische) Sanierungsziele (Sanierungsfahrplan),
- CO<sub>2</sub>-Einsparungsziele,
- altersgerechter Umbau, Demografieziele,
- Neubauziele (Qualitätssiegel nachhaltiger Wohnungsbau),
- Steigerung der Lebensqualität und Sozialverträglichkeit von Quartieren.

z. B. Mitarbeiterentwicklung und -förderung

## TIEFE DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

DNK 4: Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung haben und bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.

### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft**

Das Wohnungsunternehmen beschreibt, welche Bedeutung Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung (z. B. Bestandsmanagement, Modernisierung und Neubau) hat und, bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette die Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden (verwendetes Material, Baustoffe, Energiebezug).

#### **Nachhaltigkeitskriterien**

z. B. Bestandsmanagement, Modernisierung und Neubau:

- verwendetes Material,
- Baustoffe (soziale und ökologische Kriterien),
- Energiebezug, Erneuerbare Energien.

# DNK-KRITERIEN 5–10 ZU PROZESSMANAGEMENT:

## VERANTWORTUNG

DNK 5: Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

### Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

- keine branchenspezifische Ergänzung

## REGELN UND PROZESSE

DNK 6: Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.

### Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

- Beschreibung wie die Nachhaltigkeitsstrategie z. B. in den Bereichen Bestandsmanagement, Portfoliomanagement und Personal umgesetzt wird
- Beschreibung von intern entwickelten Leitbildern z. B.: „Wir sind der führende Dienstleister für die Themen Stadtsanierung und Stadtentwicklung, Wohnen und Wohnungsfürsorge. Wir sorgen für sozialen Zusammenhalt in den Wohngebieten und haben ein offenes Ohr für unsere Mieter.“
- Beschreibung interner Verhaltenskodizes z. B.: „Wir arbeiten mit hohem Qualitätsbewusstsein nach Grundsätzen der Ehrlichkeit, Integrität und Fairness und entwickeln uns permanent weiter.“
- Beschreibung, wie Partner, Lieferanten innerhalb der Lieferkette auf die Einhaltung der Leitsätze/Grundsätze auditiert werden.

## KONTROLLE

DNK 7: Das Unternehmen legt offen, wie und welche Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle genutzt werden. Es legt dar, wie geeignete Prozesse Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.

### Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

Wohnungsunternehmen erbringen Leistungen über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Die Produktlebenszyklen sind auf einen Zeitraum von 40 bis 50 Jahren ausgerichtet und betreffen die wesentlichen Aspekte der Nachhaltigkeitsstrategie. Die in der Wohnungswirtschaft spezifisch zu betrachtenden langen Nutzungsdauern von Immobilien erfordern in der Regel eine durch messbare Kennzahlen gestützte Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Ökonomische Dimension: Sicherung von Rentabilität, struktureller Liquidität und Produktivität, Erhalt und Steigerung des Unternehmenswerts.

- Investitionsintensität (Werterhaltung und Werterhöhung des Immobilienbestandes): Angabe in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr. Durch die Investitionsintensität wird (anhand einer Zeitreihe) dargestellt, wie umfassend Maßnahmen zur Werterhaltung und Werterhöhung des Immobilienbestandes in der Berichtsperiode durchgeführt wurden.

- Gesamtkapitalrentabilität (Ertragskraft des Unternehmens). Die Gesamtkapitalrentabilität gibt Auskunft über die Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals. Wohnungsunternehmen erwirtschaften aufgrund ihres Geschäftsmodells eine stabile Gesamtkapitalrendite im niedrigen einstelligen Bereich.

Ökologische Dimension: Reduzierung des Energie- und Ressourcenbedarfs, Verringerung des Ausstoßes klimaschädlicher Treibhausgase und anderer Schadstoffe, Förderung regenerativer Energien in der Energieversorgung.

- CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestands

Der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>), entsteht durch die Verbrennung fossiler Energieträger im Rahmen der Beheizung und Warmwasserversorgung des Wohnungsbestands. Die Menge an im Rahmen der Wärmeversorgung des Wohnungsbestands freigesetzten Treibhausgasen lässt sich nicht unmittelbar bestimmen, sondern muss unter Verwendung von sog. CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren abgeschätzt werden. CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren sind ein Maß für die spezifische Treibhauswirkung eines Energieträgers, die die energieträgerspezifischen Eigenschaften seines Herstellungs- und Verbrennungsprozesses berücksichtigen. CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren werden üblicherweise in Kilogramm CO<sub>2</sub> je kWh bereitgestellte Endenergie (kgCO<sub>2</sub>/kWhEnd) angegeben. Anhand von CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren können denjenigen Energieträgern, die bei der Energieversorgung des Gebäudebestands zum Einsatz kommen, spezifische Emissionswerte als kg CO<sub>2</sub> je kWh verbrauchter Endenergiemenge zugerechnet werden.

- CO<sub>2</sub>-Einsparung seit 1990 (Beschreibung des Einsparpotenzials und die Maßnahmen, durch die die CO<sub>2</sub>-Einsparung erreicht wurde)
- Anteil der energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen am Gesamtbestand

Soziale Dimension: Angebot zielgruppengerechten und bezahlbaren Wohnraums sowie wohnbegleitender Dienstleistungen, Förderung von Bewohnern bzw. Mitgliedern bei Genossenschaften, Erhalt und Förderung lebenswerter Städte und Quartiere, Förderung gesunden Wohnens und sozialer Integration, attraktive und faire Arbeitsbedingungen sowie Gleichstellung und Vielfalt am Arbeitsplatz.

- Kosten für soziale Projekte
- Anteil barrierefreier / -armer Wohnungen im Bestand

Der Anteil der barrierefreien und barrierearmen Wohnungen am eigenen Gesamtwohnungsbestand wird berechnet, indem die Anzahl entsprechend klassifizierter Wohnungen auf den Gesamtbestand eigener Wohnungen (einschließlich leer stehender Einheiten) zum Bilanzstichtag bezogen wird.

## ANREIZSYSTEME

DNK 8: Das Unternehmen legt offen, wie sich die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter auch am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und an der langfristigen Wertschöpfung orientieren. Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand / Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat/Beirat) ist.

### Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

- keine branchenspezifische Ergänzung

## BETEILIGUNG VON ANSPRUCHSGRUPPEN

DNK 9: Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden. Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit ihnen gepflegt und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

### Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

Das Wohnungsunternehmen nennt an dieser Stelle die wichtigsten Themen und Anliegen der Stakeholder und beschreibt, wie auf diese Themen eingegangen wird.

## DNK-KRITERIEN 11 – 13 ZU UMWELT:

### INNOVATIONS- UND PRODUKTMANAGEMENT

DNK 10: Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei Nutzern verbessern. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.

#### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:**

An dieser Stelle ist beispielsweise über Initiativen zur Analyse und Beeinflussung der eigenen Ressourcennutzung und beim Nutzer zu berichten (z. B. Beratung über Maßnahmen zur Energieeinsparung beim Mieter).

Wohnungsunternehmen, die ein Betriebskostenbenchmarking durchführen, können an dieser Stelle z. B. über Maßnahmen zur Verringerung des Wasser / Abwasserverbrauchs, der Einsparung von Energie und Abfallmengen berichten.

Weiterhin können Wohnungsunternehmen über die Themen:

- zertifizierte Neubauvorhaben (NaWoh-Zertifizierung),
- Modellprojekte (z. B. Smart Metern),
- Innovationen im Bereich Multimedia (z. B. Service-App, Smart Home-Anwendungen),
- geförderte Vorhaben und
- Beteiligungen an Forschungsprojekten berichten.

### INANSPRUCHNAHME VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN

DNK 11: Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.

#### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft**

Berichterstattung über die Inanspruchnahme für den Wohnungsbestand:

- Energieverbrauch,
- Energieintensität,
- Verwendung umwelt- und ressourcenschonender Baustoffe bei Neubau, Umbau und Modernisierung,
- Ermittlung der Lebenszykluskosten, z. B. durch Einsatz moderner Instrumente der Lebenszykluskostenplanung,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen bei Neubau, Umbau und Nutzung,
- Einhaltung (stadtpolitischer) Vorgaben bezüglich des Flächenverbrauchs durch flächenschonenden Neu- und Rückbau,
- Maßnahmen zum Betriebskostenmanagement,
- Maßnahmen zum Abfallmanagement.

Berichterstattung über den Ressourcenverbrauch für die Geschäftsstelle:

- Energieverbrauch,
- Fahrzeugflotte,
- Papierverbrauch,
- Abfalltrennung.

## RESSOURCENMANAGEMENT

DNK 12: Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat und wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen.

### Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

Berichterstattung über Ziele zur Ressourcenschonung für den Wohnungsbestand:

- Energieverbrauch,
- Energieintensität,
- Verwendung umwelt- und ressourcenschonender Baustoffe bei Neubau, Umbau und Modernisierung,
- Reduktion der Lebenszykluskosten, z. B. durch Einsatz moderner Instrumente der Lebenszykluskostenplanung,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen bei Neubau, Umbau und Nutzung,
- Reduktion des Flächenverbrauchs durch flächenschonenden Neu- und Rückbau,
- Maßnahmen zum Betriebskosten- und Abfallmanagement.

Die Energieintensität des eigenen Gebäudebestands kann anhand der innerhalb der Berichtsperiode tatsächlich verbrauchten (gradtagsbereinigten) Energiemenge zur Beheizung und Warmwasserbereitung eigener Wohnungen, bezogen auf die dadurch beheizte Fläche, abgebildet werden. Dabei sollten alle Energieträger (z. B. Fernwärme, Gas, Strom, Öl, Kohle, etc.) einbezogen werden. Ergänzend zur Energieintensität kann auch der absolute Energieverbrauch in kWh angegeben werden. Insbesondere aus der zeitlichen Entwicklung der jährlichen Energieintensität kann abgeleitet werden, ob und inwieweit z. B. im Zuge einer fortschreitenden energetischen Modernisierung des Gebäudebestands oder einer zunehmend energiesparenden Verhaltensweise der Mieter bzw. Mitglieder Energieeinsparungen erzielt werden können.

Berichterstattung über Ziele zur Ressourcenschonung für die Geschäftsstelle:

- Energieverbrauch,
- Fahrzeugflotte,
- Papierverbrauch,
- Abfalltrennung.

## KLIMARELEVANTE EMISSIONEN

DNK 13: Das Unternehmen legt die Treibhausgas (THG)-Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.

### Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

- Berichterstattung zum CO<sub>2</sub>-Monitoring

Unterschiede zwischen GHG-Protokoll und wohnungswirtschaftlicher Methodik

	GHG-Protokoll:	Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft:
Bilanzrahmen	Quellenbilanz, d.h. Fernwärme und Strom werden dem Sektor Energiewirtschaft zugeordnet	Verursacherbilanz, d.h. die CO <sub>2</sub> -Werte der Gebäude enthalten auch Fernwärmeinsatz und Stromverbrauch für Wärmezwecke
Umfang der bilanzierten Emissionen: Vorketten	mit Vorkette	CO <sub>2</sub> pro kWh Endenergie, d.h. ohne Vorkette. Begründung: auf die Vorketten haben die Wohnungsunternehmen keinen Einfluss
Umfang der bilanzierten Emissionen: Treibhausgase	CO <sub>2</sub> -Äquivalente	CO <sub>2</sub> . Die Bilanzierung des Treibhausgases CO <sub>2</sub> lässt sich aus Wesentlichkeitsgründen des DNK begründen: Im Gebäudebereich wird üblicherweise CO <sub>2</sub> als wichtigstes Treibhausgas bilanziert, z.B. in Forschungsvorhaben, beim CO <sub>2</sub> -Gebäudesanierungsprogramm und in Klimaschutzvereinbarungen. Eine Umrechnung in CO <sub>2</sub> -Äquivalente ist möglich.

Es wird empfohlen, über den CO<sub>2</sub>-Verbrauch des Gebäudebestands zu berichten.

# DNK-KRITERIEN 14–20 ZU GESELLSCHAFT:

## ARBEITNEHMERRECHTE

DNK 14: Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert.

### Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

An dieser Stelle kann auch über Maßnahmen zur Einhaltung von Mindestlöhnen oder zur Verhinderung von Schwarzarbeit bei Auftragsfirmen berichtet werden.

## CHANCENGERECHTIGKEIT

DNK 15: Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherung und Gesundheitsschutz, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern.

### Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

- keine branchenspezifische Ergänzung

## QUALIFIZIERUNG

DNK 16: Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt und welche Maßnahmen ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, d. h. die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen.

### Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft stellt sich auf die Herausforderungen wie den demografischen Wandel, den Fachkräftemangel und die Ansprüche einer neuen Generation Arbeitnehmer ein. Folgende Kennzahlen sind für die Branche signifikant und haben daher Einfluss auf die nachhaltige Entwicklung der Wohnungsunternehmen:

- Altersstruktur der Mitarbeiter

Die Altersstruktur der beschäftigten Mitarbeiter lässt sich durch die Angabe relativer Anteile unterschiedlicher Altersklassen beschreiben.

- Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter (Zusammensetzung der leitenden Organe)

Um den Erfolg des berichtenden Unternehmens bei der Einwerbung weiblicher Mitarbeiter insbesondere im Zeitverlauf beurteilen zu können, sind als Zustandskennzahlen die relativen Anteile der weiblichen und männlichen Mitarbeiter an der Gesamtbelegschaft zu berechnen.

- Ausbildungsquote

Zur Abbildung der Ausbildungsleistung des berichtenden Unternehmens lässt sich der Anteil der Berufsauszubildenden im Unternehmen an der Gesamtzahl der beschäftigten Mitarbeiter verwenden. Ergänzend zur Angabe des relativen Anteils kann gerade für kleinere Unternehmen die Angabe der absoluten Anzahl von Beschäftigten in der Berufsausbildung sinnvoll sein. Die Angaben zur Ausbildungsquote nehmen jeweils Bezug auf den Bilanzstichtag.

- Durchschnittliche Ausgaben für Weiterbildung
- Mitarbeiterfluktuation

## MENSCHENRECHTE

DNK 17: Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen für die Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden.

### Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

Aufgrund der regionalen Gebundenheit der Wohnungswirtschaft unterliegen alle Geschäftstätigkeiten den deutschen Gesetzen, darin eingeschlossen auch die Bestimmungen des Grundgesetzes, die klare Aussagen beispielsweise zu Vereinigungsfreiheit oder Zwangsarbeit treffen. (Hinweis: An dieser Stelle sollte nicht über Mindestlöhne bei Auftragsfirmen oder über Schwarzarbeit und deren Vermeidung berichtet werden, vgl. hierzu DNK 14.)



## GEMEINWESEN

DNK 18: Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.

### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft**

Aufgrund der regionalen Gebundenheit der Wohnungswirtschaft leisten Wohnungsunternehmen einen bedeutenden wirtschaftlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung an den jeweiligen Standorten.

Aktivitäten sind u. a.:

- Quartiersmanagement,
- Nachbarschaftshilfe,
- Kooperation mit Sozialeinrichtungen,
- Organisation des Ehrenamtes,
- Öffentlich-öffentliche Partnerschaften,
- Stadteilfeste,
- Freizeitgestaltung für Kinder, etc.

## POLITISCHE EINFLUSSNAHME

DNK 19: Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobbylisten, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zuwendungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.

### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft**

- keine branchenspezifische Ergänzung

## GESETZES- UND RICHTLINIENKONFORMES VERHALTEN

DNK 20: Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren und wie sie geprüft werden. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.

### **Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft**

- keine branchenspezifische Ergänzung

# IMPRESSUM

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07  
E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

GdW 2015

In Anlehnung an den  
„Leitfaden zum Deutschen  
Nachhaltigkeitskodex. Orientierungshilfe  
für mittelständische Unternehmen“,  
Bertelsmann Stiftung Gütersloh,  
Rat für Nachhaltige Entwicklung Berlin,  
2014.

Gestaltung:  
Dietlind Ehlers

Titelbild:  
HOCHTIEF/Schroll

Diese Broschüre ist zum Preis  
von 25 EUR zu beziehen beim

GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilien-  
unternehmen e.V.  
Postfach 330755  
14177 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-163  
Telefax: +49 (0)30 82403-179  
E-Mail: [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)





Rat für  
NACHHALTIGE  
Entwicklung

