

1949-2024



GEWOBA NORD  
Baugenossenschaft

2023

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG



Deutscher  
NACHHALTIGKEITS  
Kodex  
Berichtsjahr 2023

#### Vorstand

Dietmar Jonscher, Vorstand  
 Steffan Liebscher, Vorstand

GEWOBA Nord  
 Baugenossenschaft eG  
 Moltkestraße 32  
 24837 Schleswig

Kontakt:  
 Nachhaltigkeitsmanagement  
 Sonja Weber  
 DGNB Consultant, DGNB ESG-Managerin  
 E-Mail: s.weber@gewoba-nord.de

## Nachhaltigkeitskonzept

### DNK-Kriterium zu Strategie

Kriterium 1   Strategische Analyse und Maßnahmen	<b>S. 6</b>
Kriterium 2   Wesentlichkeit	<b>S. 10</b>
Kriterium 3   Ziele	<b>S. 14</b>
Kriterium 4   Tiefe der Wertschöpfungskette	<b>S. 18</b>

### DNK-Kriterium zu Prozessmanagement

Kriterium 5   Verantwortung	<b>S. 22</b>
Kriterium 6   Regeln und Prozesse	<b>S. 22</b>
Kriterium 7   Kontrolle	<b>S. 26</b>
Kriterium 8   Anreizsysteme	<b>S. 30</b>
Kriterium 9   Beteiligung von Anspruchsgruppen	<b>S. 32</b>
Kriterium 10   Innovations- und Produktmanagement	<b>S. 35</b>

## Nachhaltigkeitsaspekte

### DNK-Kriterium zu Umweltbelangen

Kriterium 11   Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	<b>S. 39</b>
Kriterium 12   Ressourcenmanagement	<b>S. 42</b>
Kriterium 13   Klimarelevante Emissionen	<b>S. 51</b>

### DNK-Kriterium zu Gesellschaft

Kriterium 14   Arbeitnehmerrechte	<b>S. 62</b>
Kriterium 15   Chancengerechtigkeit	<b>S. 66</b>
Kriterium 16   Qualifizierung	<b>S. 68</b>

### DNK-Kriterium zu Menschenrechten

Kriterium 17   Menschenrechte	<b>S. 76</b>
-------------------------------	--------------

### DNK-Kriterium zu Soziales / Gemeinwesen

Kriterium 18   Gemeinwesen	<b>S. 81</b>
----------------------------	--------------

### DNK-Kriterium zu Compliance

Kriterium 19   Politische Einflussnahme	<b>S. 88</b>
Kriterium 20   Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	<b>S. 90</b>

## Allgemeines

Beschreiben Sie Ihr Geschäftsmodell (u.a. Unternehmensgegenstand, Produkte / Dienstleistungen)

Das Geschäftsmodell der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG (GEWOBA Nord) ist darauf ausgerichtet, ihren satzungsgemäßen Zweck zu erfüllen, nämlich die Förderung ihrer Mitglieder durch:

### Wohnraumversorgung

Die Bereitstellung von gutem, sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum für die Mitglieder.

### Spareinrichtung

Den Betrieb einer Spareinrichtung zur finanziellen Unterstützung der Mitglieder.

Die Genossenschaft betreibt zum Kerngeschäft „Wohnen“ auch eine Spareinrichtung mit besonders attraktiven Zinskonditionen für Spareinlagen, zu denen nur ihre Mitglieder Zugang haben. Damit sorgt die Genossenschaft für die finanzielle Unterstützung ihrer Mitglieder. Gleichzeitig werden diese Einlagen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen überwiegend für energetische Modernisierung und den Neubau von Immobilien verwendet, wobei die KfW-Richtwerte für Effizienzhäuser (KfW EH 40 oder KfW EH 55) maßgeblich sind.

Das Geschäftsmodell der GEWOBA Nord beinhaltet in diesem Zusammenhang folgende Produkte im Bereich der Woh-

nungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur:

### Bewirtschaftung und Vermietung

Die GEWOBA Nord ist als innovatives und zugleich traditionsbewusstes Wohnungsunternehmen auf die Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnimmobilien ausgerichtet. Ihr Fokus liegt darauf, ihren Mitgliedern zu jeder Lebensphase passend ein Zuhause zu bieten.

Das Hauptprodukt der GEWOBA Nord sind daher Wohnungen unterschiedlicher Größe und Ausstattung. Diese sollen den Mitgliedern qualitativ hochwertigen und erschwinglichen Wohnraum bieten. Die Produktpalette umfasst Wohnungen in verschiedenen Regionen Schleswig-Holsteins und Hamburg.

### Bautätigkeit und Städtebau

Zum Leistungsspektrum gehören die Errichtung, der Erwerb, die Veräußerung von Immobilien sowie die Betreuung von Bauvorhaben in verschiedenen Rechts- und Nutzungsformen für die Genossenschaft und Dritte. Die Genossenschaft erbringt weiterhin technische Dienstleistungen gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) für externe Auftraggeber. Darüber hinaus übernimmt sie

die Funktion des Projektsteuerers und ist aktiv in der Projekt- und Grundstücksentwicklung, sowohl für den eigenen Eigenbestand also auch für externe Kunden. Die Genossenschaft beteiligt sich zu dem an Bauträgerprojekten innerhalb zu diesem Zweck gegründeter Projektgesellschaften.

### Fremdverwaltung und immobiliennahe Dienstleistungen

Das hundertprozentige Tochterunternehmen der GEWOBA Nord, die BUD Bau- und Dienstleistung GmbH bietet Leistungen im Bereich der Hausverwaltung für Dritte, der WEG-Verwaltung, der Sondereigentumsverwaltung, des Energiemanagements, des Abrechnungsservices sowie immobiliennahe Dienstleistungen wie Hausmeisterservice, Gartenpflege und Hausreinigung an. Ferner bildet der Handwerkerservice des Unternehmens die Gewerke Maler, Heizung/Sanitär, Elektro, Maurer- und Fliesenarbeiten ab.

Neu ab 2024 befindet sich im Dienstleistungsportfolio der BUD Bau- und Dienstleistung GmbH eine Nachhaltigkeitsberatung und -begleitung in der Durchführung von Neubau- und Modernisierungsbauvorhaben, der Quartiersentwicklung, dem Gebäudebetrieb sowie von DGNB-Zertifizierungen.

Die Enkelgesellschaft, PROWO West Objektmanagement GmbH, bietet Leistungen im Bereich der Hausverwaltung für

Dritte und der WEG-Verwaltung in Nordrhein-Westfalen an.

Das Tochter- und Enkelunternehmen sind integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie, mit welcher die Abdeckung der vollständigen Wertschöpfungskette rund um die Immobilie angestrebt wird.

Der Aktivitätsradius der Tochter- und Enkelgesellschaft konzentriert sich derzeit auf die Bundesländer Schleswig-Holstein, Hamburg und Nordrhein-Westfalen.

Der Aktivitätsradius der GEWOBA Nord erstreckt sich im Wesentlichen auf Schleswig-Holstein unter anderem mit Immobilienbeständen in Flensburg, auf den Inseln Sylt und Föhr, in Niebüll, Husum, Schleswig, Kiel und Hamburg-Langenhorn.

Die GEWOBA Nord betreut 6.569 Wohnungen, 48 Gewerberäume, 1.039 Garagen und Sammelgaragen sowie 3.430 Stellplätze.

Die Spareinrichtung betreut ein Vermögen in Höhe von rd. 130 Mio. EUR. (Stand: 12/2023)

### Ergänzende Anmerkung:

In ihrer Kommunikation setzt die GEWOBA Nord eG bewusst auf geschlechterneutrale Formulierungen, um die Gleichberechtigung und Vielfalt zu betonen, ohne dabei eine Benachteiligung oder Einschränkung auf die binäre Geschlechterperspektive zu implizieren.

# Kriterien 1–10: Nachhaltigkeitskonzept

## Kriterien 1–4 zu Strategie

### Kriterium 1 | Strategische Analyse und Maßnahmen

Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.

#### Nachhaltigkeitsmanagement

Die GEWOBA Nord hat sich entschlossen, im Unternehmen eine feste Struktur für das Thema Nachhaltigkeit zu etablieren und ein entsprechendes Nachhaltigkeitsmanagement aufzubauen. Diese Entscheidung wird als Möglichkeit betrachtet, die geschäftlichen Aktivitäten aus einer deutlich weitreichenderen Perspektive zu analysieren und zu bewerten. Die Nachhaltigkeitsthemen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die unternehmerische Tätigkeit der GEWOBA Nord haben, bilden untereinander Spannungsfelder. Das Nachhaltigkeitsmanagement zielt darauf ab, frühzeitig Fragestellungen und Risiken zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Dabei besteht die Möglichkeit, Ziele zu Nachhaltigkeitsthemen, die Entwicklung oder Anpassung von Prozessen sowie umgesetzte Maßnahmen zu dokumentieren, um eine transparente Nachverfolgung und Bewertung zu ermöglichen.

#### Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeit ist in der Geschäfts- und Risikostrategie des Unternehmens fest verankert. In der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie dem Aufbau einer anerkannten Nachhaltigkeitsberichterstattung orientiert sich die GEWOBA Nord an den nationalen Standards (wie unter anderem dem DNK Deutscher Nachhaltigkeitskodex), den branchenspezifischen Standards (wie unter anderem den Leitlinien für Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft des GdW) und den internationalen Standards (wie unter anderem der GRI (Global Reporting Initiative)). Das Unternehmen möchte damit eine transparente Information zu umwelt-, sozialen und governance-bezogenen Aspekten entwickeln. Ziel ist es, die Organisation in die Lage zu versetzen, ihre Nachhaltigkeitsleistung zu planen, zu kontrollieren, zu messen, zu überwachen, weiterzuentwickeln und darüber zu berichten. Die GEWOBA Nord bekennt sich ausdrücklich

zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex. Das Unternehmen hat den Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements ab den Jahren 2023/2024 intensiviert, und hierfür eine hauptamtliche Nachhaltigkeitsmanagerin eingestellt. Ziel ist es, die hierfür grundlegenden Strategien vollständig in 2024 weiterzuentwickeln und im Folgenden die Umsetzung zu betreiben, was gegebenenfalls die Prüfung und Festlegung von geeigneten Verfahren und Methoden, die Erstellung von Analysen und Szenario-Betrachtungen, die Erstellung von Richtlinien und grundlegenden Vorschriften, die Änderung von Vertragsmustern, die Anpassung von Prozessen und der Organisation sowie Investitionen, zum Beispiel in die energetische Sanierung von Gebäuden oder die weitere Digitalisierung von Prozessen beinhalten wird. Für den Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements wird derzeit von einem Zeitraum von etwa 2 Jahren (bis 31.12.2026) ausgegangen. Je nach Umfang des aus der Nachhaltigkeitsstrategie resultierenden Umsetzungsplanes wird nach heutigem Kenntnisstand für die vollständige Integration aller erforderlichen Prozesse mit einem Zeitraum von bis zu 5 Jahren (31.12.2029) gerechnet. Die zeitlichen Zielsetzungen für die erforderlichen Investitionen in den Gebäudebestand sind hierin nicht enthalten. Diese orientieren sich an den gesetzli-

chen Vorgaben zur Klimaneutralität und ergeben sich aus der Klima-Portfolio-Strategie, welche ebenfalls im Jahr 2024 weiterentwickelt wird.

#### Weiterentwicklung der Klima-Portfolio-Strategie

Die GEWOBA Nord orientiert sich bei der weiteren Entwicklung ihrer Klima-Portfolio-Strategie an der Zielsetzung gemäß dem Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG), welchem die nationalen und europäischen Klimaschutzziele und die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen (UNFCCC) zugrunde liegen.

Aufsatzpunkt bei der Fortentwicklung der Klima-Portfolio-Strategie sind die für die Jahre 2020 und 2022 durch die ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.) erstellten CO<sub>2</sub>e-Bilanzen. Die erste CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Jahr 2020 wurde vom Prüfungsverband VNW (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.) als Basis für die folgenden CO<sub>2</sub>e-Bilanzen geprüft und zertifiziert wurden.

Das Unternehmen strebt im Rahmen eines über einen Zeitraum von 2,5 Jahren geplanten Projektes die Entwicklung und Implementierung eines sicheren Prozesses zur jährlichen Erstellung der CO<sub>2</sub>e-Bilanz und Integration in das

operative kaufmännische Management an. Als ein zentrales Element soll hierbei unter anderem die Möglichkeit der Weiterverarbeitung der Daten aus der CO<sub>2</sub>-Bilanz für strategische wie operative Zwecke und im Aufbau eines Reporting zu Nachhaltigkeitsthemen gewährleistet sein.

Die Zielrichtung des Unternehmens ist es, mittelfristig durch die genaue Messung von Umweltauswirkungen, sozial orientierten Entscheidungen und Governance-Praktiken die Nachhaltigkeitsfortschritte zu dokumentieren und transparent darzustellen.

### **Investitions-/Maßnahmenpolitik**

Zur langfristigen Absicherung des Geschäftsmodells ist es notwendig, im Rahmen der Planung Investitionen und Maßnahmen zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen auf Basis einer umfassenderen Kosten-Nutzen-Analyse zu prüfen. Hierzu soll eine Systematik aufgebaut werden. Außerdem wird eine regelmäßige Evaluation bezogen auf die Rentabilität der Investitionen sowie die sozialen und umweltbezogenen Auswirkungen als wichtig angesehen.

Die GEWOBA Nord bezieht daher bei der Fortschreibung ihrer Klima-Portfolio-Strategie immer mehr Daten in ihre Entscheidungen ein und verbessert somit die datenbasierte Grundlage. Ebenso erweitert sich der Maßnahmen-

katalog von rein baulichen Maßnahmen weiter; Unter anderem mit einer Initiative zur Identifizierung von Maßnahmen im Bestandsmanagement, welche schnell und mit hoher Wirksamkeit in der Bestandsbewirtschaftung umgesetzt werden können (z.B. Veränderung von Bewirtschaftungsmodellen, Unterstützung des Nutzerverhaltens durch Information, hydraulischer Abgleich von Heizanlagen).

Die Methodik befindet sich insgesamt im Aufbau und wird stetig weiterentwickelt.

Unabhängig von Strategien und Strukturen, welche sich im Aufbau und in der Weiterentwicklung befinden, bezieht die GEWOBA Nord die Haltung der Nachhaltigkeit so weit wie möglich in ihre Aktivitäten ein.

### **Nachhaltige Neubautätigkeit**

In vielen Regionen gestaltet sich der Neubau von Wohnungen aufgrund der Kostenentwicklung zunehmend als wirtschaftliche Herausforderung. Besonders Haushalte mit geringerem Einkommen sind von steigenden Mieten und Nebenkosten betroffen. Die Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum ist daher von entscheidender gesellschaftlicher Bedeutung. Seit der Gründung der Genossenschaft ist es das satzungsgemäße Ziel, den Mitgliedern qualitativ gutes und sichere Wohnen zu fairen

Mietpreisen zu ermöglichen - und das mit lebenslangem Wohnrecht. Ein umfassender Service rundet das Angebot ab. Dabei strebt die GEWOBA Nord stets danach, ihre ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung miteinander in Einklang zu bringen.

### **Genossenschaftliche Spareinrichtung**

Die Genossenschaft betreibt zum Kerngeschäft „Wohnen“ auch eine Spareinrichtung mit besonders attraktiven Zinskonditionen für Spareinlagen, zu denen nur ihre Mitglieder Zugang haben. Damit sorgt die Genossenschaft für die finanzielle Unterstützung ihrer Mitglieder. Gleichzeitig werden diese Einlagen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen überwiegend für energetische Modernisierung und den Neu-

bau von Immobilien verwendet, wobei die KfW-Richtwerte für Effizienzhäuser (KfW EH 40 oder KfW EH 55) maßgeblich sind.

### **Genossenschaftsgedanke**

Insgesamt steht der Genossenschaftsgedanke in allen Geschäftsbereichen im Mittelpunkt: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung zum Vorteil aller Mitglieder. Die GEWOBA Nord ermutigt ihre Mitarbeiter, in ihrem beruflichen wie auch persönlichen Umfeld ein nachhaltiges Verhalten an den Tag zu legen. Es ist der Wunsch der Genossenschaft, dass die Mitarbeiter eine Vorbildrolle einnehmen, sowohl im beruflichen als auch im privaten Bereich.

## Kriterium 2 | Wesentlichkeit

Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der eigenen Geschäftstätigkeit wesentlich auf Aspekte der Nachhaltigkeit einwirken und welchen wesentlichen Einfluss die Aspekte der Nachhaltigkeit auf die Geschäftstätigkeit haben. Es analysiert die positiven und negativen Wirkungen und gibt an, wie diese Erkenntnisse in die eigenen Prozesse einfließen.

Das primäre Geschäftsfeld der GEWOBA Nord, als Baugenossenschaft, liegt in der Vermietung von bezahlbarem Wohnraum an ihre Mitglieder. Dabei legt das Unternehmen besonderen Wert auf die Qualität und Kontinuität des Wohnungsbestandes sowie dessen Erweiterung, um die dringende Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen.

Die Genossenschaft ist in vielfältiger Wechselwirkung mit ihrem Umfeld verbunden.

Durch Neubauprojekte, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie Energieverbräuche, die durch den Betrieb von Bestandsgebäuden anfallen, betrifft ihre Tätigkeit auch die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit.

Um sich auf besonders relevante Nachhaltigkeitsaspekte strategisch und zukunftsorientiert ausrichten zu können, hat die GEWOBA Nord Themen der Nachhaltigkeit bezogen auf ihre Wesentlichkeit betrachtet und Schwerpunkte definiert. Diese sind im Folgenden in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit genannt:

### ÖKONOMIE

Bestandswachstum  
Angemessene Mieten  
Wirtschaftliche Stabilität  
Risikomanagement  
Compliance  
Digitalisierung

### SOZIALES

Soziales Engagement  
Dialog mit den Anspruchsgruppen  
Chancengleichheit  
Gesundheitsmanagement  
Aus- und Weiterbildung  
Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben

### UMWELT

Reduzierung von CO<sub>2</sub> Emissionen / Treibhausgasen  
Energieeffizienz  
Ressourcenschonung  
Integration ökologischer Aspekte in die Bautätigkeit  
Förderung der E-Mobilität

Auf die Dimension ÖKONOMIE/GOVERNANCE nimmt das Unternehmen in den DNK-Kriterien 3, 4, 6, 7, 16, 17, 19 und 20 Bezug; auf die Dimension SOZIALES bezieht sich das Unternehmen in den DNK-Kriterien 3, 4, 7, 9, 10, 14 – 16 sowie 18; auf die UMWELT-Dimension nimmt die Genossenschaft in den DNK-Kriterien 3, 7, 8, 10, 11 – 13 Bezug.

In der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie beabsichtigt die Genossenschaft, um die Zielrichtung zu schärfen, im Jahr 2024 eine Wesentlichkeitsanalyse durchzuführen. Dabei sollen aktuelle und zukünftige gesellschaftliche und ökologische Veränderungsprozesse noch einmal genauer betrachtet werden. Auf dieser Grundlage soll anschließend eingehender analysiert werden, wie sich diese Entwicklungen auf die Prozesse und die Wertschöpfung des Unternehmens weiter auswirkt (Outside-In-Perspektive).

Zugleich sollen die Analysen die positiven und negativen ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen berücksichtigen, die sich aus dem Geschäftsmodell des Unternehmens ergeben (Inside-Out-Perspektive).

Es wird davon ausgegangen, dass spätestens ab 2025 zu den Perspektiven Outside-In und Inside-Out berichtet werden kann.

## Chancen und Risiken

### Chancen

Die Chancen und Herausforderungen der Wohnungs-/Immobilienbranche definieren sich über das unternehmerische Umfeld. Beispielhaft nennt das Unternehmen hier die regionalen Entwicklungen in Schleswig-Holstein, die demografische Entwicklung, der eigene Gebäudebestand sowie wohnungs-, stadt-, klima-, energie- und gesellschaftspolitische Entwicklungen und Gesetzgebungen.

### Chancen im sozialen Bereich

Als Chancen im sozialen Bereich sieht die Genossenschaft zum Beispiel die Digitalisierungspotentiale in ihren Prozessen und den Generationenwechsel auf Mitgliederseite mit einer höheren Bereitschaft für die Annahme von „Self-Service“-Angeboten. Das Unternehmen sieht die enge regionale Vernetzung und den damit einhergehenden engen Austausch mit den Anspruchsgruppen, wie in Kriterium 9 dargestellt, sowie sein Engagement in zahlreichen Kooperationen in den Quartieren, wie im Kriterium 18 dargestellt, als eine Chance veränderten Rahmenbedingungen resilient begegnen zu können. Eine Chance sieht die Genossenschaft auch, wie in den Kriterien 14-16 dargestellt, in einem entwicklungsstarken Personalmanagement, welches in den Bereichen strategische Planung, Chancengleichheit, Aus- und Weiterbil-

derung, Gesundheitsmanagement sowie der Vereinbarkeit von Familie und Beruf neben der sofortigen und dauerhaften Einhaltung von Gesetzen, regelmäßig weitere Potentiale erschließt.

#### **Chancen im Bereich Klima und Umwelt**

Das Unternehmen erkennt die Dringlichkeit des Klimaschutzes und ist sich seiner Verantwortung bewusst, einen signifikanten Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>e-Emissionen zu leisten. Wie unter anderem im Kriterium 11-13 dargestellt, sieht das Unternehmen eine Chance darin, den eigenen Wohnungsbestand klimaneutral und damit zukunftsfähig auszurichten. Wichtige Schritte, wie im Kriterium 13 benannt, wurden hierzu bereits unternommen. Ferner sieht die Genossenschaft den Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements, wie unter anderem im Kriterium 1 beschrieben, als Chance, geschäftliche Aktivitäten aus einer deutlich weitreichenderen Perspektive zu analysieren und zu bewerten. Das Unternehmen sieht eine Chance darin, ökologische Aspekte in die Bautätigkeit des Unternehmens zu integrieren und somit über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie, und damit im großen Kontext, an Einfluss auf Klima und Umwelt zu gewinnen.

#### **Chancen im Bereich Ökonomie/Governance**

Das Unternehmen nimmt in den DNK-Kriterien 3, 4, 6, 7, 16, 17, 19 und 20 auf diese Bezug.

#### **Risiken**

Risiken sind als Möglichkeit ungünstiger und zukünftiger Entwicklungen definiert. Mit dem immobilienwirtschaftlichen Risikomanagement wird versucht, Risiken systematisch zu begegnen. Um dies zu erreichen, werden im Rahmen eines etablierten Risikomanagements regelmäßig Risiken identifizieren, systematisiert und bewertet. Das Risikomanagement wird im Rahmen der Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2024 um ESG-relevante Risiken erweitert.

#### **Risiken im sozialen Bereich**

Risiken im sozialen Bereich werden zum Beispiel in einem eingeschränkten Angebot an qualifizierten Mitarbeitern, dem Generationenwechsel und höheren rechtliche Anforderungen wie zum Beispiel an den Datenschutz gesehen. Ebenso wirkt sich die demografische Entwicklung zum einen auf die Anforderungen des Marktes hinsichtlich der Immobilien der Genossenschaft (z.B. altersgerechte Nutzung (Aufzüge, barrierearmes Woh-

nen, etc.) wie auch auf die Familienstrukturen und Lebensformen aus, jedoch genauso auf die sozialen Strukturen in den Quartieren.

#### **Risiken im Bereich Klima und Umwelt**

Das Unternehmen sieht Risiken in der zunehmenden Regulatorik und zum Teil noch nicht einschätzbaren Entwicklungen, in der Reputation und dem Markt und den noch nicht vollständig einzuschätzenden Auswirkungen durch verändertes Verhalten von Verbrauchern und Investoren sowie der sinkenden Ressourcenverfügbarkeit durch eine noch nicht einzuschätzende Verfügbarkeit in den Bereichen Energie und Wasser. Gleichwohl nimmt die Genossenschaft Klimarisiken zum Beispiel in Form von Naturkatastrophen, Extremwetterereignissen und die daraus erforderlichen höheren Resilienz-Anforderungen an die Immobilien sehr ernst. Ein Risiko in der Erreichung von Zielen im Rahmen der gesetzlich geforderten Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen wird im wenig zu beeinflussenden Nutzerverhalten gesehen.

#### **Chancen im Bereich Ökonomie/Governance**

Das Unternehmen nimmt in den DNK-Kriterien 3, 4, 6, 7, 16, 17, 19 und 20 auf diesen Punkt Bezug.

#### **Schlussfolgerungen**

Die Wertschöpfung der GEWOBA Nord konzentriert sich in der Gesamtheit ihrer Aktivitäten darauf, Wohnraum zu erschaffen, zu bewirtschaften und instand zu halten, um den Bedürfnissen seiner Mitglieder gerecht zu werden sowie den steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken.

Im Rahmen eines etablierten Risikomanagements werden regelmäßig Risiken identifizieren, systematisiert und bewertet. Die Konsequenzen aus den regelmäßigen Risikobetrachtungen fließen im Rahmen der etablierten Managementprozesse, wie im Kriterium 6 beschrieben, in die aktuelle Berichterstattung und Ausrichtung von Zielen ein. Das Risikomanagement wird im Rahmen der Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2024 um ESG-relevante Risiken ergänzt sowie das Berichtswesen entsprechend erweitert.

## Kriterium 3 | Ziele

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

Die GEWOBA Nord verfeinert derzeit ihre Nachhaltigkeitsziele, welche darauf gerichtet sind, die Bedürfnisse der heutigen Generation zu erfüllen, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu beeinträchtigen. Das Unternehmen orientiert sich hierbei bezogen auf ökologische Aspekte vor allem an der Zielsetzung gemäß dem Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG), welchem die nationalen und europäischen Klimaschutzziele und die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen (UNFCCC) zugrunde liegen. In der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie dem Aufbau einer anerkannten Nachhaltigkeitsberichterstattung orientiert sich die GEWOBA Nord an den nationalen Standards (wie unter anderem dem DNK Deutscher Nachhaltigkeitskodex), den branchenspezifischen Standards (wie unter anderem den Leitlinien für Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft des GdW) und den internationalen Standards (wie unter anderem der GRI (Global Reporting Initiative)).

Die Nachhaltigkeitsziele der GEWOBA Nord sind derzeit wie folgt definiert:

1. Sicherstellung lebenslanges Wohnen für die Mitglieder
2. Erreichung gesetzlich gesetzter Klimaziele
3. Betrieb der Spareinrichtung
4. Sicherstellung der Wohnqualität und der technischen Anforderungen
5. Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements
6. Langfristige Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen

Zentrales Ziel: Sicherung eines lebenslangen Wohnens für Mitglieder  
Das übergeordnete Ziel der GEWOBA Nord ist das satzungsgemäße Ziel, das lebenslange Wohnrecht der Mitglieder zu sichern.

### Erreichung gesetzlich gesetzter Klimaziele

Im Rahmen einer 10-Jahresplanung, die jährlich neu bewertet, aktualisiert und fortgeschrieben wird, wird die Erreichung der Klimaziele berücksichtigt. Ziel ist es, Klimaneutralität und damit Zukunftsfähigkeit des Immobilienbestandes zu erreichen.

Um die langfristige Stabilität des Geschäftsmodells sicherzustellen, soll ein System aufgebaut werden, um im Rahmen der Planung von Investitionen und Maßnahmen zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen eine umfassende Prüfung auf Basis einer Kosten-Nutzen-Analyse durchzuführen. Eine regelmäßige Evaluierung der Rentabilität der Investitionen sowie ihrer sozialen und Umweltauswirkungen wird ebenso als entscheidend erachtet. Die GEWOBA Nord integriert daher zunehmend mehr Daten in ihre Entscheidungsprozesse bei der Weiterentwicklung ihrer Klima-Portfolio-Strategie, um die datenbasierte Grundlage für Entscheidungen zu verbessern. Das Unternehmen fokussiert sich nicht nur auf bauliche Maßnahmen, sondern orientiert sich auch auf die Identifizierung von Maßnahmen im Bestandsmanagement, die schnell und effektiv umgesetzt werden können. Ebenso geht es Kooperationen mit regionalen Partnern ein.

### Betrieb der Spareinrichtung

Das Ziel der GEWOBA Nord ist es ihre Spareinrichtung als wichtige Quelle für die Eigenfinanzierung zu erhalten und gleichzeitig eine sichere Anlagemöglichkeit für die Mitglieder bereit zu stellen. Die finanziellen Mittel aus dieser Einrichtung sind von entscheidender Bedeutung, um die Klimaziele sowie ökonomi-

schen und sozialen Ziele gleichermaßen zu erreichen. Den Mitgliedern werden attraktive Konditionen für ihre Geldanlagen der Spareinrichtung geboten und die Genossenschaft investiert mit diesen Mitteln überwiegend in zukunftsgerichtete Maßnahmen zur Erreichung ihrer Nachhaltigkeitsziele. Damit ermöglicht die Genossenschaft ihren Mitgliedern, ihr Ersparnis verantwortungsvoll anzulegen und unterstützen gleichzeitig die Umsetzung langfristiger Nachhaltigkeitsziele.

### Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements

Die GEWOBA Nord hat sich entschlossen, im Unternehmen eine feste Struktur für das Thema Nachhaltigkeit zu etablieren und ein entsprechendes Nachhaltigkeitsmanagement aufzubauen. Diese Entscheidung wird als Möglichkeit betrachtet, die geschäftlichen Aktivitäten aus einer deutlich weitreichenderen Perspektive zu analysieren und zu bewerten. Die Nachhaltigkeitsthemen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die unternehmerische Tätigkeit der GEWOBA Nord haben, bilden untereinander Spannungsfelder. Das Nachhaltigkeitsmanagement zielt darauf ab, frühzeitig Fragestellungen und Risiken zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Dabei besteht die Möglichkeit, Ziele zu

Nachhaltigkeitsthemen, die Entwicklung oder Anpassung von Prozessen sowie umgesetzte Maßnahmen zu dokumentieren, um eine transparente Nachverfolgung und Bewertung zu ermöglichen.

### **Langfristige Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen**

Das Unternehmen hat das Ziel, eine langfristige Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen zu erreichen. Es fördert dies mit einem flexiblen Arbeitszeitmodell sowie Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten. Die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten reduziert zudem die durch Mobilität verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen, was den Mitarbeitern neben räumlicher Flexibilität sowie einer besseren Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben auch die Möglichkeit für aktiven Umweltschutz gibt. Dies ist besonders wichtig für eine Flächengenossenschaft, welche ihre Arbeitskräfte aus der gesamten Fläche Schleswig-Holsteins zusammenziehen muss. Der Standort des Unternehmens in Schleswig, wird im Rahmen der Mitarbeitersuche und -bindung als Herausforderung angesehen, da er abseits von Metropolregionen liegt. Unter anderem ist ein tägliches Pendeln für die Mitarbeiter meist zu aufwendig, so dass ein Arbeitsverhältnis mit der Genossenschaft häufig einen Umzug erfordert.

Um die Attraktivität als Arbeitgeber zu steigern, steht den Mitarbeitern ein firmeneigenes Fitness-Studio zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung und es wird jährlich ein Gesundheitstag durchgeführt. Ferner wird die E-Mobilität über verschiedene Modelle unterstützt.

Zum Beispiel wurde auf dem Parkhaus des Unternehmens mit der Installation einer PV-Anlage begonnen. Sobald die Anlage voraussichtlich im Sommer 2024 fertiggestellt und in Betrieb genommen ist, wird das Betriebsgebäude der GEWOBA Nord sowie das Nachbargebäude, in welchem unter anderem die Tochtergesellschaft BUD Bau- und Dienstleistung GmbH sowie das Betriebsrestaurant ihren Sitz haben, vollständig mit Solar-Strom versorgt. Auf diesem Weg wird der komplette Strombedarf für die Arbeitsplätze der Mitarbeiter sowie des Geschäftsbetriebs (wie zum Beispiel Beleuchtung, Heizung, Kühlung sowie weiteren Betriebsstrom) abgedeckt. Es wird von einer Unabhängigkeit von Stromzulieferung von 50 % ausgegangen. Für die Mitarbeiter werden kostenfreie Lademöglichkeiten für Elektro- und Hybridfahrzeuge im Parkhaus geboten. Ferner ist der Fuhrpark der Genossenschaft zu 95 % vollelektrisch. Dies gibt den Mitarbeitern die Möglichkeit, Dienstfahrten umweltbewusst durchzuführen.

Das unternehmenseigene Restaurant, welches auch der Öffentlichkeit offensteht, können Mitarbeiter zu vergünstigten Konditionen nutzen.

Das Restaurant, was mit einem FEINHEIMISCH-Siegel ausgezeichnet wurde, bietet eine hochwertige Speisenauswahl. FEINHEIMISCH steht für frische, qualitativ hochwertige Lebensmittel ohne Zusatzstoffe aus Schleswig-Holstein und repräsentiert einen verantwortungsvollen und umweltverträglichen Umgang mit Lebensmitteln sowie den Bezug von Fleisch aus artgerechter Tierhaltung.

### **Grundlagen**

Da sich das Nachhaltigkeitsmanagement der GEWOBA Nord noch im Aufbau befindet, bezieht sie sich mit ihren Nachhaltigkeitszielen noch nicht explizit auf die Sustainable Development Goals (SDGs), diese werden jedoch auch weitestgehend in den anderen genannten Standards berücksichtigt. Eine Bezugnahme ist in Zukunft geplant.

### **Zielsetzung und Überprüfung der Zielerreichung**

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird in der Struktur des DNK erarbeitet. Strategieteile, welche die Bewirtschaftung des Bestandes betreffen, werden in Anlehnung an das DGNB-Zertifizierungssystem „Gebäude im Betrieb“ erstellt.

Ziel ist es bis 31.12.2024 die gesamte Basis der Nachhaltigkeitsstrategie fertiggestellt zu haben und im Folgenden die Umsetzung zu betreiben, was gegebenenfalls die Prüfung und Festlegung von geeigneten Verfahren und Methoden, die Erstellung von Analysen und Szenario-Betrachtungen, die Erstellung von Richtlinien und grundlegenden Vorschriften, die Änderung von Vertragsmustern, die Anpassung von Prozessen und der Organisation, Investitionen, zum Beispiel in die energetische Sanierung von Gebäuden oder die weitere Digitalisierung von Prozessen, beinhalten wird.

Im Rahmen der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie ist die durchgängige Integration des PDCA-Prozesses (kontinuierlicher Verbesserungsprozess / Planen, Durchführen, Überprüfen und Handeln unter Berücksichtigung von zu definierenden Leistungskennzahlen), überall dort geplant, wo dieser noch nicht eingesetzt wird, aber wirksam umgesetzt werden kann sowie wirtschaftlich vertretbar, ausreichend Daten erhoben werden können. Sollten noch nicht in ausreichendem Maß Daten zur Verfügung stehen oder erhoben werden können, die den PDCA-Prozess wirksam ermöglichen, so werden unter Kosten- / Nutzenabwägung andere Wege gesucht, eine Zielerreichung wirksam zu überprüfen.

Unter dem Kriterium 7 „Kontrolle“ legt die GEWOBA Nord die derzeit etablierten Kontrollprozesse mit den entsprechenden Verantwortlichkeiten sowie deren geplante Entwicklung dar. Die Entwicklung der Kontrollprozesse wird in der Nachhaltigkeitsstrategie den Anforderungen entsprechend hergeleitet und beschrieben. Ziel ist es, die Aspekte der Nachhaltigkeit so weit wie möglich in die

Fachbereiche des Unternehmens und somit auch in die etablierten Kontrollprozesse zu integrieren. Die Verantwortung für die Erstellung der Nachhaltigkeitsstrategie wurde der Nachhaltigkeitsmanagerin übertragen. Soweit erforderlich obliegen ihr gegebenenfalls im Übergang auch durch den Vorstand übertragene Kontrollfunktionen.

## Kriterium 4 | Tiefe der Wertschöpfungskette

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

### Wertschöpfung

Die Wertschöpfung der GEWOBA Nord konzentriert sich in der Gesamtheit ihrer Aktivitäten darauf, Wohnraum zu erschaffen, zu bewirtschaften und instand zu halten, um den Bedürfnissen seiner Mitglieder gerecht zu werden sowie den steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Dabei variiert die Tiefe der Wertschöpfung je nach Geschäftsbereich.

Nicht alle Dienstleistungen können selbst erbracht werden. Insbesondere für Bautätigkeit (inklusive Materialbeschaffung und Entsorgung) im Zuge von Neubauprojekten sowie Modernisierungs-

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden Fremdfirmen oder das Tochterunternehmen BUD Bau- und Dienstleistung GmbH beauftragt. Auch Dienstleistungen wie Hausmeisterservice, Hausreinigung, Winterdienst und die Grünpflege der genossenschaftlichen Außenanlagen werden extern oder an das Tochterunternehmen BUD Bau- und Dienstleistung GmbH vergeben.

### Bezahlbarer Wohnraum

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist sowohl eine gesellschaftliche Verantwortung als auch eine Chance für die Genossenschaft. Durch die Bereit-

stellung von preisgünstigem Wohnraum in Verbindung mit einem lebenslangen Wohnrecht wird eine positive soziale Wirkung erzielt. Gleichzeitig wird durch eine geringe Fluktuation eine stabile Ertragslage sowie ebenso eine positive ökonomische Wirkung erzielt. Mit einer durchschnittlichen Miete von 7,23 Euro / m<sup>2</sup> liegt die GEWOBA Nord unter dem Marktdurchschnitt. Das Unternehmen passt seine Leistungen an soziale Trends wie den demografischen Wandel an und übernimmt somit eine entscheidende Rolle als soziales Wohnungsunternehmen.

### Sensibilisierung in Modernisierung und Neubau

In der Bautätigkeit (inklusive Materialbeschaffung und Entsorgung) im Zuge von Neubauprojekten sowie Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen legt die Genossenschaft nicht nur Wert auf energiesparende Maßnahmen, sondern auch auf die Auswahl langlebiger Baumaterialien, eine ökologische Bewertung und Ausgewogenheit.

Während des Ausschreibungsprozesses wird die Nachhaltigkeit einzelner Produkte sowohl hinsichtlich ihrer Materialzusammensetzung als auch ihrer Lebensdauer berücksichtigt. Sollte ein Produkt aufgrund seines Materials als besonders nachhaltig eingestuft werden, jedoch

nicht in Bezug auf seine Lebensdauer, werden diese Aspekte miteinander abgewogen, wobei das höhere Nachhaltigkeitspotenzial Priorität hat.

Die GEWOBA Nord verwendet ausschließlich Baustoffe, die den geltenden DIN- oder ISO-Normen entsprechen, wie es durch die Bauprodukteverordnung vorgeschrieben ist. Um die Standards für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und Neubauten der Genossenschaft aktiv mitzugestalten, engagiert sich das Unternehmen im DIN-Normungsausschuss in Berlin, insbesondere im Fachbereich 09-Ausbau. Bei sämtlichen Baumaßnahmen oder Sanierungsprojekten der GEWOBA Nord werden ausschließlich geprüfte Baustoffe verwendet, deren Nachweis von den beteiligten Baufirmen erbracht werden muss. Die Genossenschaft führt als Pilotprojekt mit Fördermitteln der Investitionsbank Schleswig-Holstein die Erstellung einer Ökobilanz durch, um unterschiedliche Planungsvarianten unter ökologischen Gesichtspunkten zu bewerten.

### Bewirtschaftung des Immobilienbestandes

Das Unternehmen erstellt regelmäßig eine CO<sub>2</sub>e-Bilanz. Die Emissionen werden nach dem GHG Greenhouse Gas Protocol bewertet und zugeordnet. Dazu wurde bisher die ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.) als unabhän-

giges Institut beauftragt. Es wird zum einen der gesamte Immobilienbestand und zum anderen separat der Betrieb des Unternehmens erfasst, um zielgerichtet Maßnahmen ableiten zu können.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt nach Wirtschaftseinheiten, sodass bei der jährlich durchzuführenden Bestandsbewertung die Nachhaltigkeitskriterien konkret anhand einer Wirtschaftseinheit mit einbezogen und Maßnahmen entsprechend abgeleitet werden können. Die Daten aus der CO<sub>2</sub>e-Bilanz fließen in die Entwicklung der Klima-Portfolio-Strategie ein.

Ebenso erweitert sich der Maßnahmenkatalog von rein baulichen Maßnahmen weiter; Unter anderem mit einer Initiative zur Identifizierung von Maßnahmen im Bestandsmanagement, welche schnell und mit hoher Wirksamkeit in der Bestandsbewirtschaftung umgesetzt werden können (z.B. Veränderung von Bewirtschaftungsmodellen, Unterstützung des Nutzerverhaltens durch Information, hydraulischer Abgleich von Heizanlagen).

Die Methodik befindet sich insgesamt im Aufbau und wird stetig weiterentwickelt.

### **Mitgliederbetreuung**

Die Mitgliederbetreuung besitzt eine wesentliche Rolle in der Wertschöpfung der Genossenschaft, da sie direkt zur Zufriedenheit und Bindung der Mitglieder an das Unternehmen beiträgt. Insbesondere versucht das Unternehmen die sozialen und ethischen Herausforderungen in den Quartieren, die in der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnraum nicht ausbleiben, so anzugehen, dass sich alle Mitglieder wohlfühlen. Die wohnenden Mitglieder werden regelmäßig über verschiedene Wege zum Beispiel zum effizienten Wassergebrauch, Energiesparen oder zur Mülltrennung informiert.

### **Geschäftsbetrieb**

Neben dem CO<sub>2</sub>-Ausstoß betrachten das Unternehmen für seinen Geschäftsbetrieb zusätzlich beispielsweise die Verbräuche von Papier, Wasser, Abfall, Dienstfahrten und Arbeitswege, um ein ganzheitliches Bild von den genutzten Ressourcen zu schaffen und zielgerichtet Maßnahmen ableiten zu können.

### **Soziale und Ökologische Aspekte**

Die GEWOBA Nord hat verschiedene soziale und ökologische Herausforderungen erfasst, nutzt ihre Einflussmög-

lichkeiten und will die Erweiterung der Einflussmöglichkeiten zielgerichtet ausbauen. Hierbei steht die Auswirkung von sozialen und ökologischen Aspekten im Rahmen der Bewirtschaftung, der Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie baulichen Erweiterung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft im Vordergrund.

### **Einbindung von Geschäftspartnern und Lieferanten**

Von den Geschäftspartnern erwartet die GEWOBA Nord, dass sie die deutschen und europäischen Gesetze einhalten. Mit den Geschäftspartnern erfolgt eine geregelte Kommunikation. Zum Beispiel wird im Rahmen von Projektgesprächen über die Nachhaltigkeitsthemen und –ziele des Unternehmens gesprochen. Die Genossenschaft untersucht, in welcher Form, sie ihre Übernahme der Verantwortung in der Lieferkette weiter ausbauen kann.

Einmal im Jahr veröffentlicht das Unternehmen seinen Geschäftsbericht.

Das Unternehmen hat bereits Nachhaltigkeitsberichte veröffentlicht, in welchen im Rahmen einer Bestandsaufnahme ausgewählte Maßnahmen aus den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Soziales gezeigt werden. In den nächsten Jahren möchte die Genossenschaft im Rahmen des Aufbaus des Nachhaltigkeitsmanagements zu einem strukturierten Reporting der Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens in ihrem Nachhaltigkeitsbericht finden.

Die Veröffentlichungen erfolgen nur noch in einem geringen Umfang in gedruckter Version. Das Unternehmen bevorzugt die Online-Veröffentlichung über seine Internetseite, wo die Dokumente zum Download zur Verfügung stehen. Das spart nicht zuletzt auch Ressourcen und verringert den CO<sub>2</sub>-Eintrag.

## Kriterien 5–10 zu Prozessmanagement

### Kriterium 5 | Verantwortung

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Die Hauptverantwortung für das Thema Nachhaltigkeit tragen beide Vorstandsmitglieder gemeinsam.

Unterstützt wird der Vorstand durch den Führungskreis des Unternehmensverbundes.

Der Vorstand und der Führungskreis des Unternehmensverbundes werden zu Themen der Nachhaltigkeit durch eine Nachhaltigkeitsmanagerin unterstützt.

Die Dienstleistung der BUD Bau- und Dienstleistung GmbH im Bereich Technisches Gebäudemanagement und Nach-

haltigkeit sowie externe Fachberatungen werden anforderungsbezogen hinzugezogen.

Die GEWOBA Nord hat sich entschlossen, im Unternehmen eine feste Struktur für das Thema Nachhaltigkeit zu etablieren und ein entsprechendes Nachhaltigkeitsmanagement aufzubauen. Der Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements und der Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde der Nachhaltigkeitsmanagerin übertragen. Hieran wirken alle Führungskräfte im Unternehmensverbund ihrem Fachbereich entsprechend mit.

### Kriterium 6 | Regeln und Prozesse

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

Die GEWOBA Nord achtet auf die soziale und ökologische Verträglichkeit ihrer Tätigkeit. Wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit sind bereits in der Satzung der Genossenschaft verankert.

#### Aufbau Nachhaltigkeitsmanagement

Die GEWOBA Nord hat sich entschlossen, im Unternehmen eine feste Struktur für das Thema Nachhaltigkeit zu etablieren und ein entsprechendes Nachhaltigkeitsmanagement aufzubauen. Diese Ent-

scheidung wird als Möglichkeit betrachtet, die geschäftlichen Aktivitäten aus einer deutlich weitreichenderen Perspektive zu analysieren und zu bewerten. Die Nachhaltigkeitsthemen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die unternehmerische Tätigkeit der GEWOBA Nord haben, bilden untereinander Spannungsfelder. Das Nachhaltigkeitsmanagement zielt darauf ab, frühzeitig Fragestellungen und Risiken zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Dabei besteht die Möglichkeit, Ziele zu Nachhaltigkeitsthemen, die Entwicklung oder Anpassung von Prozessen sowie umgesetzte Maßnahmen zu dokumentieren, um eine transparente Nachverfolgung und Bewertung zu ermöglichen.

#### Aufbau Nachhaltigkeitsstrategie und -Reporting

In der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie dem Aufbau einer anerkannten Nachhaltigkeitsberichterstattung orientiert sich die GEWOBA Nord an den nationalen Standards (wie unter anderem dem DNK Deutscher Nachhaltigkeitskodex), den branchenspezifischen Standards (wie unter anderem den Leitlinien für Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft des GdW) und den internationalen Standards (wie unter anderem der GRI (Global Reporting Initiative)).

#### Überwachung der Nachhaltigkeitsleistung

Der Vorstand und der Führungskreis lassen sich regelmäßig (der Vorstand 14-täglich und der Führungskreis einmal im Monat) zu Nachhaltigkeitsthemen informieren und überwachen zielgerichtet die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens. Am Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements und der Nachhaltigkeitsberichterstattung wirken alle Führungskräfte ihrem Fachbereich entsprechend mit. Das Unternehmen möchte pragmatische und effiziente Prozesse unterstützt durch eine geeignete Software-Lösung so abbilden, dass mittelfristig eine integrierte Betrachtung und Steuerung der finanziellen und nicht-finanziellen Unternehmensleistung möglich ist.

#### Investitionsplanung

Um die langfristige Stabilität des Geschäftsmodells sicherzustellen, soll ein System aufgebaut werden, um im Rahmen der Planung von Investitionen und Maßnahmen zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen eine umfassendere Prüfung auf Basis einer Kosten-Nutzen-Analyse durchzuführen. Eine regelmäßige Evaluierung der Rentabilität der Investitionen sowie ihrer sozialen und Umweltauswirkungen wird ebenso als entscheidend erachtet. Die GEWOBA Nord integriert daher zunehmend mehr Daten in ihre Entscheidungsprozesse bei der

Weiterentwicklung ihrer Klima-Portfolio-Strategie, um die datenbasierte Grundlage für Entscheidungen zu verbessern. Das Unternehmen fokussiert sich nicht nur auf bauliche Maßnahmen, sondern orientiert sich auch auf die Identifizierung von Maßnahmen im Bestandsmanagement, die schnell und effektiv umgesetzt werden können. Ebenso geht es Kooperationen mit regionalen Partnern ein. Bei der Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen wird ebenso der Mehrwert für die Mitglieder, eine bestehende Standortstrategie sowie der Lebenszyklus der Immobilie betrachtet. Im Zuge der Investitionsplanung wird der Immobilienbestand einmal im Jahr systematisch durch den Führungskreis unter Einbeziehung einer Objektbilanz inklusive der CO<sub>2</sub>-Daten sowie Energieeffizienzklassen, Modernisierungsquote, Quote für barrierefreie Wohnungen sowie betreutes Wohnen bewertet. Diese Bewertung fließt in den Gesamtprozess der Investitionsplanung ein.

#### **Nachhaltigkeitsberichterstattung**

Das Unternehmen hat bereits Nachhaltigkeitsberichte veröffentlicht, in welchen im Rahmen einer Bestandsaufnahme ausgewählte Maßnahmen aus den

Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Soziales gezeigt werden. In den nächsten Jahren möchte die Genossenschaft im Rahmen des Aufbaus des Nachhaltigkeitsmanagements zu einem strukturierten Reporting der Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens in ihrem Nachhaltigkeitsbericht finden.

#### **Compliance**

Die Einhaltung der Compliance-Richtlinien zu ethischen und moralischen Verhaltensgrundsätzen unterliegt einer regelmäßigen Kontrolle. Der Compliance-Beauftragte prüft auch die Einhaltung der Tax-Compliance Richtlinie, die den Umgang mit steuerlichen Anforderungen regelt. Unterstützt werden die Beauftragten von externen Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern. Die Einhaltung gesetzlicher Verpflichtungen wird für den Bereich Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung durch den Geldwäschebeauftragten (zentrale Stelle) sichergestellt. Weitere vorgegebene Richtlinien und unternehmensspezifische Grundsätze sind über die Compliance-Funktion zu überwachen. Zusätzlich übernehmen Gremien, wie der Wirtschaftsausschuss des Betriebsrates, eine zusätzliche Kontrollfunktion.

#### **Vergaberichtlinie**

Für die Vermietung der Wohnungen gelten strenge Vergaberichtlinien: Neben der notwendigen Mitgliedschaft in der Genossenschaft werden auch soziale Aspekte berücksichtigt. Zum Beispiel ist der Wohnungsmarkt auf der Insel Sylt sehr angespannt (Vermietermarkt). Daher hat die GEWOBA Nord zur Einhaltung des Gleichberechtigungssatzes, und um eine ganzheitliche Sichtweise auf den neuen Mieter zu erzielen, einen Wohnungsvergabeausschuss gegründet. Dieser besteht aus 3 Vertretern, 1 Mitglied des Aufsichtsrats und 2 Mitarbeitern der GEWOBA Nord. Hier werden somit unter anderem Gründe der Dringlichkeit, gerade im Hinblick auf die soziale Verantwortung der Genossenschaft, berücksichtigt. Für die Wohnungsvergabe sind nur Mitglieder als Bewerber in die Auswahl für die zu vergebenden Wohnungen einzubeziehen.

#### **Mitarbeiterinformation**

Die GEWOBA Nord führt in regelmäßigen Abständen Mitarbeiterveranstaltungen durch, um die gesamte Belegschaft zu schulen und neue Prozesse und Ziele zu erläutern. Ferner erfolgen in den Abteilungen Team- und / oder Abteilungs-Besprechungen, in welchen Mitarbeiter über aktuelle Entwicklungen informiert werden. Ziel ist es, mit höchstmöglicher Transparenz alle in den Veränderungsprozess, den die Fokussierung auf Nachhaltigkeit mit sich bringt, einzubeziehen. Es erfolgt regelmäßig eine digitale Mitarbeiterinformation zu Nachhaltigkeitsthemen über das Intranet des Unternehmens mit Namen „bluebell“. Die Beteiligung von Mitarbeitern am Nachhaltigkeitsmanagement ist ausdrücklich erwünscht. Mitarbeiter können sich jederzeit mit Nachhaltigkeitsthemen und -ideen an die eingesetzte Nachhaltigkeitsmanagerin wenden.

## Kriterium 7 | Kontrolle

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.

### Strategie und Werte

Die Werte und Grundsätze der GEWOBA Nord sind in ihrer Satzung festgeschrieben. Sie finden sich auch in ihrem Unternehmenshandbuch und allen dazugehörigen Dokumenten, den Compliance-Richtlinien und Betriebsvereinbarungen wieder. Unser Risikomanagement ist durch unsere Geschäfts- und Risikostrategie und die darin enthaltene Risikoanalyse bestimmt. Die festgelegte Strategie und Analyse wird im Rahmen eines jährlichen Strategieprozesses und darüber hinaus auch Anlass bezogen überprüft und gegebenenfalls angepasst.

### Monatliches Berichtswesen und Reporting

Das Unternehmen kontrolliert und steuert im Rahmen eines betriebswirtschaftlichen Controlling Prozesses, in welchen auch die Tochter- und Enkelgesellschaft einbezogen sind, verschiedene für den immobilienwirtschaftlichen Geschäftsbetrieb relevante Kennzahlen. Der Vorstand erhält hieraus monatlich ein Management-Summary. Um eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung zu gewährleisten, finden fortlaufend Controlling-Sitzungen

mit dem gesamten Führungskreis statt. Quartalsweise erfolgt eine umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

### Aufbau Nachhaltigkeitsmanagement

Die GEWOBA Nord hat sich entschlossen, im Unternehmen eine feste Struktur für das Thema Nachhaltigkeit zu etablieren und ein entsprechendes Nachhaltigkeitsmanagement aufzubauen. Diese Entscheidung wird als Möglichkeit betrachtet, die geschäftlichen Aktivitäten aus einer deutlich weitreichenderen Perspektive zu analysieren und zu bewerten. Die Nachhaltigkeitsthemen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die unternehmerische Tätigkeit der GEWOBA Nord haben, bilden untereinander Spannungsfelder. Das Nachhaltigkeitsmanagement zielt darauf ab, frühzeitig Fragestellungen und Risiken zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

### Environmental I Umwelt

Das Unternehmen strebt im Rahmen eines über einen Zeitraum von 2,5 Jahren geplanten Projektes in mehreren Teilschritten und einer Pilotphase die Entwicklung und Implementierung eines sicheren Prozesses zur eigenen jährlichen

Erstellung der CO<sub>2</sub>e-Bilanz und deren Integration in das operative kaufmännische Management an.

In diesem Zusammenhang entwickelt die Genossenschaft derzeit die Prozesse zur Erstellung der CO<sub>2</sub>e-Bilanz, um diese erstmalig für das Geschäftsjahr 2023 hausintern zu erstellen. Hieraus liegen jedoch noch keine endgültigen Ergebnisse vor. Insbesondere wird neben dem Aufbau des Geschäftsprozesses an der Verbesserung der Datenqualität, dem Vertragsmanagement und der Optimierung der Schnittstelle zu den Versorgungsunternehmen gearbeitet.

Da die CO<sub>2</sub>e-Bilanz einen wesentlichen Teil der Basis für das darauf aufbauende Nachhaltigkeits-Reporting darstellt, beinhaltet das Entwicklungs- und Implementierungsprojekt bereits im Hinblick auf die zukünftigen Berichtspflichten die Auswahl einer geeigneten Software-Lösung. Das Unternehmen möchte pragmatische und effiziente Prozesse unterstützt durch eine geeignete Software-Lösung so abbilden, dass mittelfristig eine integrierte Betrachtung und Steuerung der finanziellen und nicht-finanziellen Unternehmensleistung möglich ist.

Das Unternehmen kontrolliert und steuert die umweltbezogenen Aspekte der eigenen Nachhaltigkeitsleistung auf Basis der Erkenntnisse aus der jeweils aktuellen CO<sub>2</sub>e-Bilanz. Das Unternehmen strebt derzeit an, die CO<sub>2</sub>e-Bilanz jährlich zu erstellen.

Alle Angabe zu CO<sub>2</sub>e-Bilanzdaten in dieser Erklärung beziehen sich auf die im Januar 2024 fertiggestellte CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Geschäftsjahr 2022, welche aufgrund verspäteter Rechnungslegung der Versorgungsunternehmen, erst ab dem Spätsommer 2023 in Auftrag gegeben werden konnte. Für das Jahr 2022 wurde für den gesamten Geschäfts- und Gebäudebetrieb der Genossenschaft eine CO<sub>2</sub>e-Bilanz durch die ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH erstellt.

Um die langfristige Stabilität des Geschäftsmodells sicherzustellen, soll ein System aufgebaut werden, um im Rahmen der Planung von Investitionen und Maßnahmen zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen eine umfassendere Prüfung auf Basis einer Kosten-Nutzen-Analyse durchzuführen. Eine regelmäßige Evaluierung der Rentabilität der Investitionen sowie ihrer sozialen und Umweltauswirkungen wird ebenso als entscheidend erachtet. Die GEWOBA Nord integriert daher zunehmend Daten, unter anderem aus der CO<sub>2</sub>e-Bilanz, in ihre Entscheidungsprozesse bei der Weiterentwicklung ihrer Klima-Portfolio-Strategie, um die datenbasierte Grundlage für Entscheidungen zu verbessern.

Im Einzelnen erklärt sich die Genossenschaft hierzu unter dem Kriterium 1, 4 und 11 – 13.

Auf Umwelt-relevante Kennzahlen wird in den Kriterien 11 – 13 detailliert eingegangen.

### Social I Soziales

Das Unternehmen möchte pragmatische und effiziente Prozesse unterstützt so abbilden, so dass mittelfristig eine integrierte Betrachtung und Steuerung der finanziellen und nicht-finanziellen Unternehmensleistung möglich ist und somit eine zunehmend exaktere Berichterstattung. Dies bezieht sich auch auf die sozialen Aspekte der Nachhaltigkeitsleistung, wie zum Beispiel Personalrekrutierung und -bindung, Einhalten von Arbeitnehmerrechten, Betriebliches Gesundheitsmanagement, Aus- und Weiterbildung, Chancengerechtigkeit und gesellschaftliches Engagement.

Im Einzelnen erklärt sich die Genossenschaft hierzu unter den Kriterien: 14–16 sowie 18.

Derzeit wird regelmäßig zu folgenden Leistungskennzahlen / -bereichen im Bereich Soziales im Rahmen des etablierten Controlling-Prozesses berichtet:

Personalentwicklung, Zeitkontenstatus, Resturlaub, Krankenstände, Altersstruktur, Geschlechterverteilung, Anzahl der Vollzeit-/Teilzeitarbeitsverhältnisse, Fluktuationsquote, durchschnittliche Betriebszugehörigkeit.

### Governance | verantwortungsvolle Unternehmensführung

Das Unternehmen möchte pragmatische und effiziente Prozesse unterstützt so abbilden, dass mittelfristig eine integrierte Betrachtung und Steuerung der finanziellen und nicht-finanziellen Unternehmensleistung möglich ist und somit eine zunehmend exaktere Berichterstattung. Dies bezieht sich auch auf die Governance-Aspekte der Nachhaltigkeitsleistung, wie zum Beispiel Risikomanagement, Compliance, Geldwäsche, Verantwortung in der Wertschöpfungskette, Prävention und Bekämpfung von kriminellen Handlungen, Nachhaltigkeitsmanagement.

Im Einzelnen erklärt sich die Genossenschaft hierzu unter den Kriterien: 17, 19 und 20

Derzeit werden im Bereich der verantwortungsvollen Unternehmensführung/ Governance im Rahmen des etablierten Controlling-Prozesses alle zur Betriebssteuerung relevanten Leistungskennzahlen/-bereiche regelmäßig überwacht. Diese werden grob unterteilt in Finanzen, Deckungsbeiträge, Liquidität, Unternehmensplanung, Spareinrichtung, Mahnwesen, Bestandsmanagement, Instandhaltungs- und Baubudget, Verwaltungskosten, Personal.

## Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 – 7

Leistungsindikator GRI SRS-102-16: Werte

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. eine Beschreibung der Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation.

Das Unternehmen nimmt zu diesen Leistungsindikatoren unter den DNK-Kriterien 5 – 7 ausführlich Stellung.

Die GEWOBA Nord verweist auf ihre Satzung in ihrer aktuellen Fassung.

[https://www.gewoba-nord.de/wp-content/uploads/2023/12/gn\\_satzung\\_2023\\_12\\_ansicht-1.pdf](https://www.gewoba-nord.de/wp-content/uploads/2023/12/gn_satzung_2023_12_ansicht-1.pdf)

Seite 4, §2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

Das Unternehmen hat aktuell folgendes Leitbild formuliert:

1. Die GEWOBA Nord gehört ihren Mitgliedern. Im Mittelpunkt unseres Handelns steht die Wohnraumversorgung unserer Mitglieder in Schleswig-Holstein und Hamburg mit regionalen Schwerpunkten in den Kreisen Schleswig-Flensburg und Nordfriesland sowie Kiel und Hamburg.
2. Wir stellen jedem Mitglied für sein ganzes Leben die für ihn bestmögliche Wohnform im Norden zur Verfügung.
3. Unsere engagierten Mitarbeiter beraten und betreuen unsere Mitglieder umfassend und kompetent. Dabei legen wir Wert auf partnerschaftliche Geschäftsbeziehungen. Vertrauen, Menschlichkeit und Wertschätzung

zu Mitgliedern und Mitarbeitern prägen unser Handeln.

4. Für unsere Mitglieder und Mitarbeiter sind wir die Nr. 1 im Norden. Aufrichtigkeit und Zuverlässigkeit zeichnen uns besonders aus. Wir stärken unsere Marktstellung durch nachhaltig gesundes Wachstum. Offen für Veränderungen entwickeln wir uns kontinuierlich weiter.
5. Schnelle, fundierte Entscheidungen und Kundennähe sind bei uns erlebbar.
6. Wir erzielen ausreichend Gewinn, um als leistungsstarkes Wohnungsbaunternehmen den Anforderungen und Erwartungen unserer Mitglieder langfristig gerecht zu werden.
7. Für unsere Mitarbeiter sind wir ein attraktiver Arbeitgeber. Wichtig für uns sind Themen wie die Auswirkungen des demographischen Wandels, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und die Gesundheitsförderung unserer Mitarbeiter.

## Kriterium 8 | Anreizsysteme

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.

Die GEWOBA Nord verzichtet bewusst darauf Anreizsysteme wie finanzielle Belohnungen einzusetzen, um nachhaltiges Verhalten zu fördern. Das Unternehmen setzt stattdessen vor dem Hintergrund des genossenschaftlichen Grundgedankens auf eine Unternehmenskultur der Gemeinschaft und Verbundenheit. Führungskräfte und Mitarbeiter sind offen dafür, sich für Nachhaltigkeit einzusetzen und Verantwortung für ihr Handeln zu übernehmen.

Das Unternehmen kann sich vorstellen, dass zu einem geeigneten späteren Zeitpunkt, Nachhaltigkeitsziele durchaus zunehmend im Rahmen von Stellenprofilen und / oder Jahresgesprächen vereinbart werden können.

Die Genossenschaft beabsichtigt das Bewusstsein seiner Mitarbeiter für Nachhaltigkeit durch transparente Information zu fördern.

Das Unternehmen schafft zusätzlich gewisse Anreize, um Nachhaltigkeit in der E-Mobilität zu fördern. Zum Beispiel wurde auf dem Parkhaus des Unternehmens mit der Installation einer PV-Anla-

ge begonnen. Sobald die Anlage voraussichtlich im Sommer 2024 fertiggestellt und in Betrieb genommen ist, wird das Betriebsgebäude der GEWOBA Nord sowie das Nachbargebäude, in welchem unter anderem die Tochtergesellschaft BUD Bau- und Dienstleistung GmbH sowie das Betriebsrestaurant ihren Sitz haben, vollständig mit Solar-Strom versorgt. Für die Mitarbeiter werden kostenfreie Lademöglichkeiten für Elektro- und Hybridfahrzeuge im Parkhaus geboten. Ferner ist der Fuhrpark der Genossenschaft zu 95 % vollelektrisch. Dies gibt den Mitarbeitern die Möglichkeit, Dienstfahrten umweltbewusst durchzuführen. Die PV-Anlage wird den Bürostandort Schleswig mit Strom versorgen und damit den kompletten Strombedarf für die Arbeitsplätze der Mitarbeiter sowie des Geschäftsbetriebs (wie zum Beispiel Beleuchtung, Heizung, Kühlung sowie weiteren Betriebsstrom) abdecken. Es wird von einer Unabhängigkeit von Energiezulieferung in Höhe von 50 % ausgegangen.

Außerdem möchte das Unternehmen die Förderung der Elektro-Mobilität für die Mitarbeiter über verschiedene Wege weiter ausbauen. Hierzu werden verschiedene Modelle in Erwägung gezogen.

Das Unternehmen fördert alle Mitarbeiter, die sich ehrenamtlich einsetzen, denn soziales Engagement ist der Genossenschaft wichtig. Viele Einrichtungen wie etwa soziale, umweltschutzaktive und karitative Organisationen, Vereine, Freiwillige Feuerwehren, das Technische Hilfswerk oder Tierheime sind auf ehrenamtliche Mitarbeit angewiesen, ohne die sie ihre Aufgaben gar nicht erfüllen

könnten. Die GEWOBA Nord schafft für ihre Mitarbeitenden Anreize, sich sozial zu engagieren, indem sie zum Beispiel Know-How vermittelt, Ressourcen zur Verfügung gestellt oder sie von der Arbeit freigestellt, um wichtige Termine im Rahmen ihrer ehrenamtlichen Arbeit wahrnehmen zu können.

### Leistungsindikatoren zu Kriterium 8

Leistungsindikator GRI SRS-102-35: Vergütungspolitik

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und Führungskräfte, aufgeschlüsselt nach folgenden Vergütungsarten:
  - i. Grundgehalt und variable Vergütung, einschließlich leistungsbasierter Vergütung, aktienbasierter Vergütung, Boni und aufgeschoben oder bedingt zugeteilter Aktien;
  - ii. Anstellungsprämien oder Zahlungen als Einstellungsanreiz;
  - iii. Abfindungen;
  - iv. Rückforderungen;
  - v. Altersversorgungsleistungen, einschließlich der Unterscheidung zwischen Vorsorgeplänen und Beitragssätzen für das höchste Kontrollorgan, Führungskräfte und alle sonstigen Angestellten.
- b. wie Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte für ökonomische, ökologische und soziale Themen stehen.

Die GEWOBA Nord erklärt, dass die Vergütungspolitik des Unternehmens den Grundsätzen der Institutionsvergütungsordnung und dem Manteltarifvertrag der Wohnungswirtschaft entspricht.

Das Unternehmen nimmt zu diesen Leistungsindikatoren unter den DNK-Kriterien 8 ausführlich Stellung.

### Leistungsindikator GRI SRS-102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Verhältnis der Jahresgesamtvergütung der am höchsten bezahlten Person der Organisation in jedem einzelnen Land mit einer wichtigen Betriebsstätte zum Median der Jahresgesamtvergütung für alle Angestellten (mit Ausnahme der am höchsten bezahlten Person) im gleichen Land.

Aus Gründen des Wettbewerbs und der Vertraulichkeit erfolgt kein Bericht zu Indikator GRI SRS-102-38.

## Kriterium 9 | Beteiligung von Anspruchsgruppen

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 dessen Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

Ein intensiver Austausch mit den Anspruchsgruppen ist für die GEWOBA Nord aus Gründen der Transparenz und der Reputation von besonderer Bedeutung. Zu den Anspruchsgruppen, mit denen die Genossenschaft in unterschiedlicher Art und Weise im Dialog steht und die allesamt für das Unternehmen von Bedeutung sind, zählt die GEWOBA Nord:

- Aufsichtsrat
- Vertreter
- Mitglieder
- Mitarbeiter
- Betriebsrat
- Kommunen
- Verschiedene soziale Einrichtungen
- Banken
- Verbände
- Politik
- Lieferanten
- Geschäftspartner
- berufsbildende Schulen
- Öffentlichkeit

Die Genossenschaft steht über folgende beispielhaft genannte Kommunikationsformen mit den genannten Anspruchsgruppen in einem regelmäßigen Austausch:

- Aufsichtsratssitzungen
- Veranstaltungen für die Vertreter der Genossenschaft
- Monatliche Abstimmungsgespräche zwischen Vorstand / Personalleitung / Betriebsrat
- Betriebsversammlungen
- Informationsveranstaltungen für Mitglieder und Mitarbeiter
- Regelmäßige Verbandstreffen
- Homepage
- Mieter- / Mitgliederbefragungen
- Newsletter
- Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht
- Prüfungsbericht
- Hausaushänge
- Tägliche Mitglieder- / Kundengespräche
- Nachbarschaftsarbeit
- Netzwerke / Arbeitskreise

Für das Berichtsjahr wurden die relevanten Anspruchsgruppen im Rahmen von strukturierten Einzelinterviews mit Schlüsselpersonen (Fach- und Führungskräfte) im Unternehmen identifiziert. Im Rahmen der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie prüft das Unternehmen, wie ein Prozess zur Identifi-

kation weiterer relevanter Anspruchsgruppen für die Genossenschaft gestaltet sein könnte. Ferner beabsichtigt die GEWOBA Nord die Ergebnisse aus dem regelmäßigen Dialog mit den Anspruchsgruppen sowie deren Bedürfnisse, Lösungs- und Verbesserungsvorschläge noch stärker zu berücksichtigen.

Durch die dezentrale Struktur des Unternehmens, mit 4 Kundencentern auf dem Festland (Schleswig, Flensburg, Husum, Niebüll) und 2 Kundencentern auf den Inseln (Sylt und Föhr), ist eine besondere Nähe zu den Kunden / Mitgliedern möglich. So ist die Genossenschaft vor Ort und die Mitarbeiter können schnell und flexibel auf Wünsche und Fragen eingehen.

Im Bereich der Stadt- und Quartiersentwicklung sowie anderen wichtigen Bereichen arbeitet die GEWOBA Nord eng und interaktiv mit den Kommunen und weiteren Akteuren zusammen und stößt zum Beispiel städtebauliche Maßnahmen an. Dazu zählen auch die kommunalen Verwaltungen und das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, deren Anliegen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit geringem sowie mittlerem Einkommen und die Unterbringung von Randgruppen der Gesellschaft ist.

Die GEWOBA Nord pflegt langfristige Beziehungen zu ihren Lieferanten und Geschäftspartnern, die auf Vertrauen, Zuverlässigkeit und gegenseitigem Respekt basieren. Die enge Zusammenarbeit ist von kontinuierlichem Austausch gekennzeichnet.

Den Jahresabschluss stellt das Unternehmen allen Banken und interessierten

Geschäftspartnern zur Verfügung. Dazu gehört für die GEWOBA Nord neben dem Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht auch der Prüfungsbericht. Ergänzend finden persönliche Gespräche zu möglichen Fragestellungen statt, die den Jahresabschluss, das abgelaufene und das zukünftige Geschäftsjahr sowie Einschätzungen für die Zukunft betreffen.

## Leistungsindikatoren zu Kriterium 9

Leistungsindikator GRI SRS-102-44: Wichtige Themen und Anliegen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. wichtige, im Rahmen der Einbindung der Stakeholder geäußerte Themen und Anliegen, unter anderem:
  - i. wie die Organisation auf diese wichtigen Themen und Anliegen – auch über ihre Berichterstattung – reagiert hat;
  - ii. die Stakeholder-Gruppen, die die wichtigen Themen und Anliegen im Einzelnen geäußert haben.

Das Unternehmen nimmt zu diesem Leistungsindikator unter dem DNK-Kriterium 9 ausführlich Stellung.

Die Mitglieder der Genossenschaft stehen mit ihren Anliegen und Fragen im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit in der Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Durch die dezentrale Struktur des Unternehmens, mit 4 Kundencentern auf dem Festland (Schleswig, Flensburg, Husum,

Niebüll) und 2 Kundencentern auf den Inseln (Sylt und Föhr), ist eine besondere Nähe zu den Kunden / Mitgliedern möglich. So ist die Genossenschaft vor Ort und die Mitarbeiter können schnell und flexibel auf Wünsche und Anliegen der Mitglieder eingehen.

Darüber hinaus steht die Genossenschaft auf den im Kriterium 9 erläuterten Wegen mit den genannten Anspruchs-

gruppen in einem direkten Austausch. Die Dokumentation erfolgt in den jeweiligen Fachbereichen zu den jeweiligen Vorgängen. Wichtige Themen werden auf Führungskräfte- und Vorstandsebene ebenfalls direkt und zeitnah abgearbeitet. Bisher erfolgt keine übergreifende Dokumentation der Themen.

Die Genossenschaft beabsichtigt im Zuge der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie zu prüfen, wie die wichtigen Themen der Anspruchsgruppen übergreifend erfasst und folgend auch transparent berichtet werden können.

## Kriterium 10 | Innovations- und Produktmanagement

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 den Kunden 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.

Die GEWOBA Nord ist bestrebt, innovative wie bewährte Lösungen einzusetzen, um den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen im Unternehmen, im Wohnungsbestand sowie bei den Kunden zu fördern und gleichzeitig energieeffizientes Bauen und Wohnen zu ermöglichen. Das Unternehmen arbeitet eng mit Experten zusammen, um bei Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung sowie Neu- und Ersatzbau fortschrittliche Technologien einzusetzen, die den Energieverbrauch und die Umweltbelastungen zu minimieren.

### Innovative Lösungen

Dazu gehören beispielsweise die Installation von Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung, solarthermische Anlagen zur effizienten Wärmeerzeugung bei Neubauten sowie alternative Heizsysteme wie Pelletheizungen. Die Genossenschaft strebt danach, nicht nur energieeffiziente Gebäude zu errichten, sondern auch innovative Wohnkonzepte wie Sonnenhäuser zu entwickeln, in welchen verschiedene Techniken kombiniert wurden und ein maximaler Nutzen für unsere Kunden bei minimaler Umweltbelastung geboten wird. Die Sonnenhäuser

sind von ihrer Konzeption her, Energie plus Häuser, in welchen mehr Energie produziert werden kann, als genutzt wird.

### Steuerung der Klimazielerreichung

Für das Jahr 2022 wurde für den gesamten Geschäfts- und Gebäudebetrieb der Genossenschaft eine CO<sub>2</sub>e-Bilanz durch die ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH nach dem GHG Greenhouse Gas Protocols erstellt. Das Unternehmen bezieht sich bei seinen Angaben auf die im Januar 2024 fertiggestellte CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Geschäftsjahr 2022, welche aufgrund verspäteter Rechnungslegung der Versorgungsunternehmen, erst ab dem Spätsommer 2023 in Auftrag gegeben werden konnte.

Um die langfristige Stabilität des Geschäftsmodells sicherzustellen, soll ein System aufgebaut werden, um im Rahmen der Planung von Investitionen und Maßnahmen zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen eine umfassende Prüfung auf Basis einer Kosten-Nutzen-Analyse durchzuführen. Eine regelmäßige Evaluierung der Rentabilität der Investitionen sowie ihrer sozialen und Umweltauswirkungen wird ebenso als entscheidend erachtet. Die GEWOA Nord integriert daher zunehmend Daten, unter anderem aus der CO<sub>2</sub>e-Bilanz, in ihre Entscheidungsprozesse bei der Weiterentwicklung ihrer Klima-Portfolio-Strate-

gie, um die datenbasierte Grundlage für Entscheidungen zu verbessern.

### Kooperation für gute Lösungen

Die GEWOBA Nord engagiert sich aktiv in verschiedenen Interessengemeinschaften, Arbeitskreisen und Fachausschüssen, wie zum Beispiel unter anderem der Initiative Wohnen 2050, um gemeinsam mit anderen Akteuren Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität voranzutreiben. Dabei setzt das Unternehmen auf eine kooperative Zusammenarbeit und den Austausch von Know-how, um effektive Lösungen zu entwickeln. Hier beteiligt sich die Genossenschaft unter anderem an Diskussionen über Strategien zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor, bringt ihr Fachwissen ein und teilt ihre Erfahrungen aus der Praxis, um gemeinsam Lösungswege zu erarbeiten, die sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich sinnvoll sind.

### Gemeinschaft

Durch verschiedene Maßnahmen schafft die Genossenschaft ein Umfeld, in dem die wohnenden Mitglieder motiviert und ermutigt werden, ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität zu leisten. So kommuniziert das Unternehmen regelmäßig über verschiedene Kanäle, zum Beispiel über den Newsletter, Mieterbriefe oder Hausaushänge, in denen es Tipps

zur Strom- und Wassereinsparung, zur Mülltrennung und Recyclingmöglichkeiten oder zum Raumklima, Heizen, Lüften und Kühlen gibt.

### Innovative Wohnkonzepte

Die GEWOBA Nord hat inzwischen auch Erfahrungen mit dem Minimaltrend sammeln können, indem in der Kieler City moderne 1-Zimmer-Apartments sowie WG-taugliche Wohnungen fertiggestellt wurden. Ebenso wurden innovative Grundrisse in das Bauvorhaben integriert, mit dem Ziel unter ökologischen Gesichtspunkten die bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu ermöglichen. Zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde der Bestand an Park- und Stellplätzen reduziert und Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge geschaffen. Die Nachfrage war, wie vorab bereits erwartet, enorm hoch.

### New-Work – Arbeitsplatzgestaltung neu denken

Am gleichen Standort in der Kieler City wird in Kürze ein Work-Hub der Genossenschaft fertiggestellt. Hier wird es für die Mitarbeiter des Unternehmens die Möglichkeit geben, mobil zu arbeiten. Die ca. 9 Plätze können vorab flexibel gebucht werden.

Die Genossenschaft möchte hier

- experimentell Arbeitsplatzdesign neu denken
- Denkmodelle erweitern
- Anforderungen jüngerer Mitarbeiter mehr gerecht werden
- die kreative Zusammenarbeit von Mitarbeitern und Teams fördern
- die Mitarbeiterbindung erhöhen
- Arbeitswege und damit CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren
- Attraktivität als moderner Arbeitgeber erhöhen

### Urlaub in der Region

Für den Urlaub in der Region bietet die GEWOBA Nord Ferienwohnungen und Gästezimmer an verschiedenen Standorten an. Das Unternehmen unterstützt mit seinem Angebot den umweltfreundlichen Tourismus im Urlaubsland Schleswig-Holstein. Die lokale Wirtschaft wird hiermit unterstützt sowie die CO<sub>2</sub>-Emissionen bei Kunden aus der Region im Vergleich zu Fernreisen reduziert.

### Ziele und Zielerreichung

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird in der Struktur des DNK erarbeitet. Strategieteile, welche die Bewirtschaftung des Bestandes betreffen, werden in Anlehnung an das DGNB-Zertifizierungssystem „Gebäude im Betrieb“ erstellt.

Ziel ist es, bis 31.12.2024 die gesamte Basis der Nachhaltigkeitsstrategie fertiggestellt zu haben und im Folgenden die Umsetzung zu betreiben, was gegebenenfalls die Prüfung und Festlegung von geeigneten Verfahren und Methoden, die Erstellung von Analysen und Szenario-Betrachtungen, die Erstellung von Richtlinien und grundlegenden Vorschriften, die Änderung von Vertragsmustern, die Anpassung von Prozessen und der Organisation, Investitionen, zum Beispiel in die energetische Sanierung von Gebäuden oder die weitere Digitalisierung von Prozessen beinhalten wird.

Im Rahmen der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie ist die durchgängige Integration des PDCA-Prozesses (kontinuierlicher Verbesserungsprozess / Planen, Durchführen, Überprüfen und Handeln unter Berücksichtigung von zu definierenden Leistungskennzahlen), überall dort geplant, wo dieser noch nicht eingesetzt wird, aber wirksam umgesetzt werden kann sowie wirtschaftlich vertretbar, ausreichend Daten erhoben werden können. Sollten noch nicht in ausreichendem Maß Daten zur Verfügung stehen oder erhoben werden können, die den PDCA-Prozess wirksam ermöglichen, so werden unter Kosten- / Nutzenabwägung andere Wege gesucht, eine Zielerreichung wirksam zu überprüfen.

## Leistungsindikatoren zu Kriterium 10

### Leistungsindikator G4-FS11

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

Alle, also 100 %, der Wertpapieranlagen hat das Unternehmen im Jahr 2023 unter Nachhaltigkeitskriterien ausgesucht. Im Jahr 2021 wurden hierzu Fonds dazu eröffnet. Alle ausgewählten Fonds und Wertpapiere sind unter dem Thema Nachhaltigkeit ausgesucht worden.

# Kriterien 11–20: Nachhaltigkeitsaspekte

## Kriterien 11–13 zu Umweltbelangen

### Kriterium 11 | Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

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.

#### Emissionen

Das Unternehmen bezieht sich bei seinen Angaben auf die im Januar 2024 fertiggestellte CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Geschäftsjahr 2022, welche aufgrund verspäteter Rechnungslegung der Versorgungsunternehmen, erst ab dem 4. Quartal 2023 erstellt werden konnte.

Für das Jahr 2022 wurde für den gesamten Geschäfts- und Gebäudebetrieb der Genossenschaft eine CO<sub>2</sub>e-Bilanz durch die ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH erstellt.

Das Unternehmen strebt im Rahmen eines über einen Zeitraum von 2,5 Jahren geplanten Projektes in mehreren Teilschritten und einer Pilotphase die Entwicklung und Implementierung eines sicheren Prozesses zur eigenen jährlichen Erstellung der CO<sub>2</sub>e-Bilanz und deren Integration in das operative kaufmännische Management an.

In diesem Zusammenhang entwickelt die Genossenschaft derzeit die Prozesse zur Erstellung der CO<sub>2</sub>e-Bilanz, um diese erst-

malig für das Geschäftsjahr 2023 hausintern zu erstellen. Hieraus liegen jedoch noch keine endgültigen Ergebnisse vor.

Insbesondere wird neben dem Aufbau des Geschäftsprozesses an der Verbesserung der Datenqualität, dem Vertragsmanagement und der Optimierung der Schnittstelle zu den Versorgungsunternehmen gearbeitet.

Da die CO<sub>2</sub>e-Bilanz einen wesentlichen Teil der Basis für das darauf aufbauende Nachhaltigkeits-Reporting darstellt, beinhaltet das Entwicklungs- und Implementierungsprojekt bereits im Hinblick auf die zukünftigen Berichtspflichten die Auswahl einer geeigneten Software-Lösung. Das Unternehmen möchte pragmatische und effiziente Prozesse unterstützt durch eine geeignete Software-Lösung so abbilden, dass mittelfristig eine integrierte Betrachtung und Steuerung der finanziellen und nicht-finanziellen Unternehmensleistung möglich ist.

**Angaben aus der CO<sub>2</sub>e-Bilanz 2022:**

Für den vermieteten Gebäudebestand von der GEWOBA Nord wurden 50.707 MWh Heizwärme (inkl. Warmwasser) und 1.230 MWh Allgmeinestrom verbraucht.

Für den Fuhrpark mit 117 Fahrzeugen der GEWOBA Nord und ihrer Tochtergesellschaften wurden

31.100 l Benzin

89.650 l Diesel

19.200 kWh Ladestrom verbraucht

Ferner fielen im Betrieb und der Verwaltung der GEWOBA Nord

4.180 kg Papier

3.000 Stunden Videokonferenzen

76 m<sup>3</sup> Abfall

600 m<sup>3</sup> Wasser / Abwasser

62.400 km Dienstfahrten\*

76.730 km Bahnfahrten\*

497.000 km Arbeitswege\*

187 Hotelübernachtungen\*

sowie die Ersatz- / Neuanschaffung von 33 Monitoren, 13 Notebooks, 16 Tablets und 31 Mobiltelefonen an.

\*Es erfolgte eine rechnerische Herleitung aufgrund von erfassten Kosten unter Heranziehung von Durchschnittswerten und bekannten Rahmendaten. Bei den Arbeitswegen wurden Durchschnittswerte bezogen auf Krankheit und mobiles Arbeiten in Abzug gebracht.

**Achtsamkeit für Materialien**

Für die Errichtung, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der durch die Genossenschaft bewirtschafteten Gebäude werden Baustoffe verwendet, deren Herstellung mit dem Verbrauch von Ressourcen verbunden ist. Dieser Ressourcenverbrauch wird vom Unternehmen noch nicht dokumentiert. Gleichwohl wird die Genossenschaft im Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements prüfen, wie entsprechende Daten der nicht-finanziellen Berichterstattung effizient erfasst und ausgewertet werden könnten. Die Genossenschaft arbeitet jedoch aktiv im DIN-Normungsausschuss in Berlin, NA Beirat Bau (bundesweite Einrichtung) und im Fachbereich 09-Ausbau mit. Bei allen Maßnahmen werden daher nur geprüfte Baustoffe verwendet; der Nachweis hierüber ist durch die Baufirmen jeweils zu erbringen.

**Nachhaltiges Bauen**

Das Unternehmen orientiert sich bezogen auf nachhaltiges Bauen an Vorgaben und Publikationen der DGNB Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.

Unter anderem qualifiziert das Unternehmen gezielt Personal über die DGNB Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.. So verfügt die Genossenschaft über eine Nachhaltigkeitsmanagerin, welche DGNB-Consultant und DGNB-ESG-Managerin ist, und eine Bauzeichnerin / staatlich geprüfte Technikerin mit einer

Zusatzqualifizierung zur Energieberaterin. Die Tochtergesellschaft BUD Bau- und Dienstleistung GmbH verfügt über eine DGNB-Auditorin und DGNB-ESG-Managerin und bietet entsprechende Leistungen in ihrem Dienstleistungs-Portfolio an Dritte an.

**Kommunale Wärmeplanung**

Die GEWOBA Nord arbeitet eng mit lokalen Behörden, Energieversorgern und anderen relevanten Akteuren zusammen, um innovative Lösungen zu entwickeln und umzusetzen, die zur Reduzierung des Energieverbrauchs, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Verbesserung der Energieeffizienz beitragen. Sie möchte sich zukünftig noch aktiver in der kommunalen Wärmeplanung einbringen, indem sie ihr Fachwissen und ihre Ressourcen einbringt, um eine nachhaltige und effiziente Wärmeversorgung, die Erreichung der Klimaschutzziele in den Gemeinden wie auch die Entwicklung der Region zu fördern.

**Biodiversität**

Zur Förderung der Biodiversität, zum Erhalt der Umwelt und des heimatischen Lebensraums unterstützt das Unternehmen in einer Kooperation auf verschiedenen Flächen die Herstellung und die Unterhaltung von Blühwiesen. In der Kooperation legen die beteiligten Partner besonderen Wert auf die Gattung und den Lebensraum der in weiten Teilen Schleswig-Hol-

steins vom Aussterben bedrohten Bienen (lat. Apiformes oder Anthophila). Um deren Bedeutung für eine funktionierende, natürliche Nahrungskette zu veranschaulichen und um auch den Wertbeitrag der Bienen als „Kultur-Insekt Nr.1“ herzustellen, soll es Imkern ermöglicht werden, ihre Bienenstöcke auf den Blühwiesen aufzustellen und diese zu bewirtschaften. Neben der Ansiedlung von Bienen ist ausdrücklich auch die Beheimatung von Singvögeln bei der Bewirtschaftung der Blühwiesen vorgesehen. Hierbei trägt die GEWOBA Nord dafür Sorge, in hinreichender Anzahl qualitativ hochwertige sogenannte „Brutkästen“ zu errichten und in der Folge instand zu halten. Ferner hat die Genossenschaft selbst Blühwiesen in ihrem Wohnungsbestand und auf derzeit nicht bebauten Grundstücken angelegt.

**Strom aus Erneuerbaren Energien**

Darüber hinaus wurde auf dem Parkhaus des Unternehmens mit der Installation einer PV-Anlage begonnen. Sobald die Anlage voraussichtlich im Sommer 2024 fertiggestellt und in Betrieb genommen ist, wird das Betriebsgebäude der GEWOBA Nord sowie das Nachbargebäude, in welchem unter anderem die Tochtergesellschaft BUD Bau- und Dienstleistung GmbH sowie das Betriebsrestaurant ihren Sitz haben, vollständig mit Solar-Strom versorgt. Ferner wurden die Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge im Parkhaus erweitert.

## Kriterium 12 | Ressourcenmanagement

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es für seine Ressourceneffizienz, insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökodienstleistungen gesetzt hat, welche Maßnahmen und Strategien es hierzu verfolgt und wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen und wo es Risiken sieht.

Die GEWOBA Nord verfolgt einen transparenten Ansatz bezüglich seiner Ziele zur Ressourceneffizienz, insbesondere dem Einsatz erneuerbarer Energien, der Steigerung der Produktivität eingesetzter Materialien und der Verringerung der Inanspruchnahme von Dienstleistungen mit hohen Emissionen.

### Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie

Das Unternehmen strebt an, im Zuge der Fortentwicklung seiner Nachhaltigkeitsstrategie praktische und effiziente Prozesse zu implementieren, mit welchen insbesondere die nicht-finanziellen Auswirkungen der Geschäftstätigkeit präziser ermittelt und daraus zielgerichtete Maßnahmen abgeleitet werden können. Dies schließt die Themenbereiche des effizienten Ressourceneinsatzes, der gesteigerten Produktivität der verwendeten Materialien und der Reduzierung der Inanspruchnahme von Dienstleistungen mit hoher Umweltbelastung ein.

### Nachhaltiges Bauen

Durch jeden Neubau und jede Modernisierung, die durch die Genossenschaft durchgeführt werden, wird einen weiteren

Meilenstein auf dem Weg zur Klimaneutralität erreicht. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 137 Wohnungen neu gebaut. Die im Jahr 2023 begonnenen Modernisierungen wurden zum Jahresende noch nicht abgeschlossen.

Bei der Planung von Neubauten und Ersatzbauten werden im Voraus umfangreiche Analysen der potenziellen Energieversorgung für das jeweilige Gebäude oder Quartier durchgeführt. Anschließend erfolgen detaillierte Berechnungen, wie beispielsweise Solarsimulationen, um eine möglichst ressourcenschonende Energieversorgung zu gewährleisten. Das Ziel des Unternehmens ist es, Gebäude zu schaffen, die bereits jetzt einen hohen Standard an Langlebigkeit und Energieeffizienz aufweisen.

Die Genossenschaft prüft bezogen auf nachhaltige Bauweisen den Einsatz von Recyclingmaterialien oder die Verbesserung des Abfallmanagements auf den Baustellen. Ferner hat das Unternehmen softwarebasierte Vorbereitungen getroffen, um zukünftig erste Erfahrungen im Erstellen von Lebenszyklusanalysen oder Ökobilanzen (LCA) und Lebenszyklus-Kostenrechnung (LCC) im Zusammenhang mit der Planung von Bau- und Moder-

nisierungsvorhaben sowie der Gebäude im Betrieb zu sammeln. Soweit möglich, bemüht sich das Unternehmen recycelte Baumaterialien wiederzuverwenden. Im Zuge einer denkmalgeschützten Sanierung wurden beispielsweise Verblendsteine aus einem 150 Jahre alten Gebäude entnommen und wieder verbaut.

### Inanspruchnahme von Dienstleistungen

Die GEWOBA Nord bezieht Güter und Dienstleistung bevorzugt aus der Region, prüft jedoch im Rahmen der Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie auch, in welchen Prozessen (vermutlich in geringem Umfang) die Inanspruchnahme von Dienstleistungen, mit hohem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck erfolgt, und welche Alternativen zur Verfügung stehen.

### Mehr „grüne“ Energie

Das Unternehmen setzt insbesondere darauf, durch den Anschluss eines überwiegenden Teils des Immobilienbestandes an Nah- und Fernwärmenetze sowie BHKWs, eine Senkung von CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erreichen. Für etwa ein Drittel des Gebäudebestandes wurde über die Tochtergesellschaft BUD Bau- und Dienstleistung GmbH eine Contracting-Vereinbarung geschlossen, welche zielgerichtet die Entwicklung des Bestandes mit dem Fokus auf Erneuerbare Energien vorsieht. Darüber orientiert sich das Unternehmen daran, Ölheizungen zum Beispiel durch die erneuerbaren Energien wie Solar-, Wind- und Geothermie-Ener-

gie und Wärmepumpen-Technik zu ersetzen, ihren Energieverbrauch zu senken und ihre Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren.

### Kompetenz im Unternehmensverbund

Die GEWOBA Nord setzt eine immobilienwirtschaftlich erfahrene Projektmanagerin als Nachhaltigkeitsmanagerin ein, welche DGNB-Consultant und DGNB-ESG-Managerin ist. Ebenso ist eine Bauzeichnerin / staatlich geprüfte Technikerin als Energieberaterin zusätzlich qualifiziert und zukünftig auch im Bereich der Ökobilanzierung (LCA / LCC) eingesetzt. Das Unternehmen baut sein Nachhaltigkeitsmanagement und die dazu gehörigen Funktionen auf. In diesem Rahmen ist angestrebt, dass im eigenen Unternehmen die Nachhaltigkeitsberatung und -begleitung unter anderem in der Durchführung von Neubau- und Modernisierungsbauvorhaben, der Quartiersentwicklung, dem Gebäudebetrieb sowie gegebenenfalls auch DGNB-Zertifizierungen durch eigenes, qualifiziertes Personal durchgeführt werden können. Mit ihrem Tochterunternehmen, der BUD Bau- und Dienstleistung GmbH, welches unter anderem Energiemanagement sowie eine Nachhaltigkeitsberatung und -begleitung durch eine eigene DGNB-Auditorin und DGNB-ESG-Managerin für Dritte anbietet, hat die Genossenschaft einen kompetenten Partner an ihrer Seite.

Die nächsten Meilensteine auf dem Weg zur Klimaneutralität sind:

- Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements
- Weiterentwicklung der Klima-Portfolio-Strategie und Investitionsplanung
- Entwicklung und Implementierung eines Prozesses zur eigenen jährlichen Erstellung der CO<sub>2</sub>e-Bilanz und deren Integration in das operative kaufmännische Management
- Aufbau Nachhaltigkeits-Reporting

### Risikobetrachtung

Ein Risiko sieht die GEWOBA Nord in der Kostenentwicklung und der schwankenden Ressourcenverfügbarkeit. Ferner sind zur Erreichung der Klimaziele im Immobilienbestand der Genossenschaft enorme Investitionen notwendig. Um die langfristige Stabilität des Geschäftsmodells sicherzustellen, soll ein System aufgebaut werden, um im Rahmen der Planung von Investitionen und Maßnahmen zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen eine umfassendere Prüfung auf Basis einer Kosten-Nutzen-Analyse durchzuführen. Besonders sorgt sich die Genossenschaft darum, dass ein nicht unerheblicher Kostenanteil auf die Mieten umgelegt werden muss, was die Mitglieder stärker belasten wird.

### Zielsetzung und Zielerreichung

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird in der Struktur des DNK erarbeitet. Strategieteile, welche die Bewirtschaftung des Bestandes betreffen, werden in Anlehnung an das DGNB-Zertifizierungssystem „Gebäude im Betrieb“ erstellt.

Ziel ist es, bis 31.12.2024 die gesamte Basis der Nachhaltigkeitsstrategie fertiggestellt zu haben und im Folgenden die Umsetzung zu betreiben, was gegebenenfalls die Prüfung und Festlegung von geeigneten Verfahren und Methoden, die Erstellung von Analysen und Szenario-Betrachtungen, die Erstellung von Richtlinien und grundlegenden Vorschriften, die Änderung von Vertragsmustern, die Anpassung von Prozessen und der Organisation, Investitionen, zum Beispiel in die energetische Sanierung von Gebäuden oder die weitere Digitalisierung von Prozessen beinhalten wird.

Im Rahmen der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie ist die durchgängige Integration des PDCA-Prozesses (kontinuierlicher Verbesserungsprozess / Planen, Durchführen, Überprüfen und Handeln unter Berücksichtigung von zu definierenden Leistungskennzahlen), überall dort geplant, wo dieser noch nicht eingesetzt wird, aber wirksam umgesetzt werden kann sowie wirtschaftlich vertretbar, ausreichend Daten erhoben wer-

den können. Sollten noch nicht in ausreichendem Maß Daten zur Verfügung stehen oder erhoben werden können, die den PDCA-Prozess wirksam ermöglichen,

so werden unter Kosten- / Nutzenabwägung andere Wege gesucht, eine Zielerreichung wirksam zu überprüfen.

### Leistungsindikatoren 11-12

Leistungsindikator GRI SRS-301-1: Eingesetzte Materialien

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Gesamtgewicht oder -volumen der Materialien, die zur Herstellung und Verpackung der wichtigsten Produkte und Dienstleistungen der Organisation während des Berichtszeitraums verwendet wurden, nach:
  - i. eingesetzten nicht erneuerbaren Materialien;
  - ii. eingesetzten erneuerbaren Materialien.

Die Baumaßnahmen (Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung) erfolgen durch von der Genossenschaft beauftragte Firmen. Die dort verwendeten Materialien werden noch nicht dokumentiert. Da der Aufwand für eine Dokumentation den Nutzen übersteigen würde, wird darauf verzichtet.

Gleichwohl wird die Genossenschaft im Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements prüfen, wie entsprechende Daten der nicht-finanziellen Berichterstattung effizient erfasst und ausgewertet werden könnten.

## Leistungskriterium GRI SRS-302-1: Energieverbrauch

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation aus nicht erneuerbaren Quellen in Joule oder deren Vielfachen, einschließlich der verwendeten Kraftstoffarten.
- b. Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation aus erneuerbaren Quellen in Joule oder deren Vielfachen, einschließlich der verwendeten Kraftstoffarten.
- c. In Joule, Wattstunden oder deren Vielfachen den gesamten:
  - i. Stromverbrauch
  - ii. Heizenergieverbrauch
  - iii. Kühlenergieverbrauch
  - iv. Dampfverbrauch
- d. In Joule, Wattstunden oder deren Vielfachen die / den gesamte(n):
  - i. verkauften Strom
  - ii. verkaufte Heizungsenergie
  - iii. verkaufte Kühlenergie
  - iv. verkauften Dampf
- e. Gesamten Energieverbrauch innerhalb der Organisation in Joule oder deren Vielfachen.
- f. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.
- g. Quelle für die verwendeten Umrechnungsfaktoren.

Das Unternehmen nimmt zu diesem Leistungskriterium unter den DNK-Kriterien 11-13 ausführlich Stellung. Das Unternehmen bezieht sich bei seinen Angaben auf die im Januar 2024 fertiggestellte CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Geschäftsjahr 2022, welche aufgrund verspäteter Rechnungslegung der Versorgungsunternehmen, erst ab dem Spätsommer 2023 in Auftrag gegeben werden konnte.

Einen Großteil der Wärmeenergie bezieht das Unternehmen aus Erdgas (31 % der Flächen, 35 % des Energiebezugs und 37 % der CO<sub>2</sub>e-Emissionen) und aus Fernwärme (38 % der Flächen, 28 % des Energiebezugs und 19 % der CO<sub>2</sub>e-Emissionen).

Energieträger	Energiebezug (MWh)	CO <sub>2</sub> e Scope 1 (t CO <sub>2</sub> )	CO <sub>2</sub> e Scope 2 (t CO <sub>2</sub> )	CO <sub>2</sub> e Scope 3 (t CO <sub>2</sub> )
Erdgas	17.474,28	4.004,58	0,00	633,01
Fernwärme	14.394,76	0,00	2.139,49	0,00
Contracting / Nahwärme	14.185,43	0,00	3.250,87	513,87
Sonstige Energieträger	2.204,66	72,89	813,14	202,46
Heizöl	2.059,62	643,05	0,00	106,77
Pellets	388,57	0,56	0,00	6,47
Summe	50.707,32	4.721,08	6.203,50	1.462,58

Der Energieträger Pellets kann eindeutig erneuerbaren Energien zugeordnet werden. Unter sonstige Energieträger wurden andere Energieträger und Energieträger-Kombinationen zusammengefasst, die in der Regel durch eine Kombination von erneuerbaren und nicht erneuerbaren Energien (noch) nicht eindeutig erneuerbaren Energien zugeordnet werden können.

## Leistungskriterium GRI SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Umfang der Verringerung des Energieverbrauchs, die als direkte Folge von Initiativen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz erreicht wurde, in Joule oder deren Vielfachen.
- b. Die in die Verringerung einbezogenen Energiearten: Kraftstoff, elektrischer Strom, Heizung, Kühlung, Dampf oder alle.
- c. Die Grundlage für die Berechnung der Verringerung des Energieverbrauchs wie Basisjahr oder Basis / Referenz, sowie die Gründe für diese Wahl.
- d. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und / oder verwendetes Rechenprogramm.

Das Unternehmen nimmt zu diesem Leistungskriterium unter dem DNK-Kriterium 13 ausführlich Stellung.

Das Unternehmen bezieht sich bei seinen Angaben auf die im Januar 2024 fertige-

stellte CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Geschäftsjahr 2022, welche aufgrund verspäteter Rechnungslegung der Versorgungsunternehmen, erst ab dem Spätsommer 2023 in Auftrag gegeben werden konnte.

## Leistungskriterium GRI SRS-303-3: Wasserentnahme

- a. Gesamte Wasserentnahme aus allen Bereichen in Megalitern sowie eine Aufschlüsselung der Gesamtmenge nach den folgenden Quellen (falls zutreffend):
  - i. Oberflächenwasser;
  - ii. Grundwasser;
  - iii. Meerwasser;
  - iv. produziertes Wasser;
  - v. Wasser von Dritten.
- b. Gesamte Wasserentnahme in Megalitern aus allen Bereichen mit Wasserstress sowie eine Aufschlüsselung der Gesamtmenge nach den folgenden Quellen (falls zutreffend):
  - i. Oberflächenwasser;
  - ii. Grundwasser;
  - iii. Meerwasser;
  - iv. produziertes Wasser;
  - v. Wasser von Dritten sowie eine Aufschlüsselung des Gesamtvolumens nach den in i-iv aufgeführten Entnahmekategorien.
- c. Eine Aufschlüsselung der gesamten Wasserentnahme aus jeder der in den Angaben 303-3-a und 303-3-b aufgeführten Quellen in Megalitern nach den folgenden Kategorien:
  - i. Süßwasser ( $\leq 1000$  mg / l Filtratrockenrückstand (Total Dissolved Solids (TDS)));
  - ii. anderes Wasser ( $> 1000$  mg / l Filtratrockenrückstand (TDS)).
- d. Gegebenenfalls erforderlicher Kontext dazu, wie die Daten zusammengestellt wurden, z. B. Standards, Methoden und Annahmen.

Die Verbräuche wurden und werden noch nicht dokumentiert.

Gleichwohl wird die Genossenschaft im Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements prüfen, wie entsprechende Daten der nicht-finanziellen Berichterstattung effizient erfasst und ausgewertet werden könnten.

Da der Verbrauch an Trinkwasser fast ausschließlich im Rahmen der Vermietung zu Wohnzwecken anfällt und dort dem individuellen Verbrauchsverhalten der Mieter unterliegt, hat die Genossenschaft nur einen sehr geringen Einfluss darauf.

Leistungsindikator GRI SRS-306-3 (2020): Angefallener Abfall

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtgewicht des anfallenden Abfalls in metrischen Tonnen sowie eine Aufschlüsselung dieser Summe nach Zusammensetzung des Abfalls.

b. Kontextbezogene Informationen, die für das Verständnis der Daten und der Art, wie die Daten zusammengestellt wurden, erforderlich sind.

Die Daten werden noch nicht vollständig dokumentiert.

Gleichwohl wird die Genossenschaft im Aufbau des Nachhaltigkeitsmanage-

ments prüfen, wie entsprechende Daten der nicht-finanziellen Berichterstattung effizient erfasst und ausgewertet werden könnten.

#### Abfälle nach Abfallarten

GEWOBA Nord	2021* (kg)	2021* (metrische t)	2023** (kg)	2023** (metrische t)
Betriebsgebäude	9.200	9,2	24.208	24,21
Restabfall	5.500	5,5	3.438	3,44
Bioabfall	k.A.	k.A.	18.000	18,00
Papierabfall	2.600	2,6	1.785	1,78
LVP – Leichtverpackungen	200	0,2	150	0,15
Datenvernichtung/Papierabfall	900	0,9	836	0,84
Bestandsgebäude	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

\* die Aufteilung wurde geschätzt

\*\* die Werte wurden den Abfallrechnungen entnommen und von Liter und m<sup>3</sup> umgerechnet auf kg und metrische Tonnen; die Werte der Datenvernichtung wurden auf Basis von Rechnungswerten hochgerechnet und von Liter auf kg und metrische Tonnen umgerechnet.

## Kriterium 13 | Klimarelevante Emissionen

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.

### Klima - Zielsetzung

Angesichts des Klimawandels und seiner dramatischen Folgen ist der Klimaschutz eine der drängendsten Aufgaben der GEWOBA Nord. Der Energieverbrauch, in den von der Genossenschaft bewirtschafteten, rund 6.500 Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen: Heizenergie (Gas, Öl und Fernwärme), Warmwasser, Kaltwasser und dem sogenannten Allgemiestrom (Strom für die Beleuchtung von Treppenhäusern). Die GEWOBA Nord strebt an bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen, basierend auf dem Referenzjahr 1990. Damit erfüllt sie auch die Anforderungen, die nach nationalen und internationalen Klimaschutzgesetzen und –abkommen an sie gestellt werden. Der nächste Meilenstein ist hierbei im Jahr 2030. Bis dahin will das Unternehmen den CO<sub>2</sub> Ausstoß im Vergleich zu 1990 auf 35 % senken. Dies bedeutet ein Erfordernis zu einer Einsparung von 550 Tonnen CO<sub>2</sub> bis 2030. Beispielsweise kann das Unternehmen mit dem Austausch von Ölheizungen in 10 Wirtschaftseinheiten 490 Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr einsparen.

### Investitions- / Maßnahmenpolitik

Zur langfristigen Absicherung des Geschäftsmodells ist es notwendig, im

Rahmen der Planung Investitionen und Maßnahmen zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen auf Basis einer umfassenderen Kosten-Nutzen-Analyse zu prüfen. Hierzu soll eine Systematik aufgebaut werden. Außerdem wird eine regelmäßige Evaluation bezogen auf die Rentabilität der Investitionen sowie die sozialen und umweltbezogenen Auswirkungen als wichtig angesehen.

Die GEWOBA Nord bezieht daher bei der Fortschreibung ihrer Klima-Portfolio-Strategie immer mehr Daten in ihre Entscheidungen ein und verbessert somit die datenbasierte Grundlage. Ebenso erweitert sich der Maßnahmenkatalog von rein baulichen Maßnahmen weiter; Unter anderem mit einer Initiative zur Identifizierung von Maßnahmen im Bestandsmanagement, welche schnell und mit hoher Wirksamkeit in der Bestandsbewirtschaftung umgesetzt werden können (z. B. Veränderung von Bewirtschaftungsmodellen, Unterstützung des Nutzerverhaltens durch Information, hydraulischer Abgleich von Heizanlagen).

Die Methodik befindet sich insgesamt im Aufbau und wird stetig weiterentwickelt.

## Emissionen

Das Unternehmen bezieht sich bei seinen Angaben auf die im Januar 2024 fertiggestellte CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Geschäftsjahr 2022, welche aufgrund verspäteter Rechnungslegung der Versorgungsunternehmen, erst ab dem 4. Quartal 2023 erstellt werden konnte.

Für das Jahr 2022 wurde für den gesamten Geschäfts- und Gebäudebetrieb der Genossenschaft eine CO<sub>2</sub>e-Bilanz durch die ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH erstellt.

Das Unternehmen strebt im Rahmen eines über einen Zeitraum von 2,5 Jahren geplanten Projektes in mehreren Teilschritten und einer Pilotphase die Entwicklung und Implementierung eines sicheren Prozesses zur eigenen jährlichen Erstellung der CO<sub>2</sub>e-Bilanz und deren Integration in das operative kaufmännische Management an.

In diesem Zusammenhang entwickelt die Genossenschaft derzeit die Prozesse zur Erstellung der CO<sub>2</sub>e-Bilanz, um diese erstmalig für das Geschäftsjahr 2023 hausintern zu erstellen. Hieraus liegen jedoch noch keine endgültigen Ergebnisse vor.

Insbesondere wird neben dem Aufbau des Geschäftsprozesses an der Verbesserung der Datenqualität, dem Vertragsmanagement und der Optimierung der Schnittstelle zu den Versorgungsunternehmen gearbeitet.

Da die CO<sub>2</sub>e-Bilanz einen wesentlichen Teil der Basis für das darauf aufbauende Nachhaltigkeits-Reporting darstellt, beinhaltet das Entwicklungs- und Implementierungsprojekt bereits im Hinblick auf die zukünftigen Berichtspflichten die Auswahl einer geeigneten Software-Lösung. Das Unternehmen möchte pragmatische und effiziente Prozesse unterstützt durch eine geeignete Software-Lösung so abbilden, dass mittelfristig eine integrierte Betrachtung und Steuerung der finanziellen und nicht-finanziellen Unternehmensleistung möglich ist.

Daten aus der aktuellen CO<sub>2</sub>e-Bilanz In der Betrachtung des Gesamtunternehmens der GEWOBA Nord ergeben sich die klimabereinigten CO<sub>2</sub>-Emissionen wie folgt:

## Gesamtbetrieb klimabereinigt

Bereich	Energiebezug [MWh]	CO <sub>2</sub> e Scope 1 [t CO <sub>2</sub> ]	CO <sub>2</sub> e Scope 2 [t CO <sub>2</sub> ]	CO <sub>2</sub> e Scope 3 [t CO <sub>2</sub> ]	CO <sub>2</sub> e Scope 1+2 [t CO <sub>2</sub> ]	CO <sub>2</sub> e Scope 1+2+3 [t CO <sub>2</sub> ]
Gebäudebestand Heizung	54.713,76	5.153,07	6.619,01	1.580,59	11.772,08	13.352,67
Gebäudebestand Allgemeinstrom	1.229,94		209,36	0,49	209,36	209,85
Fuhrpark		307,54		69,51	307,54	377,06
Verbrauchsmaterialien und Alltag				4,64		4,64
Anschaffungen				10,25		10,25
Abfall				1,60		1,60
Wasser				0,63		0,63
Pendeln der Mitarbeiter				117,02		117,02
Dienstreisen				24,44		24,44
<b>Summe</b>		<b>5.460,61</b>	<b>6.828,37</b>	<b>1.807,17</b>	<b>12.288,98</b>	<b>14.098,16</b>

### CO<sub>2</sub>e Scope 1 + 2 klimabereinigt in %

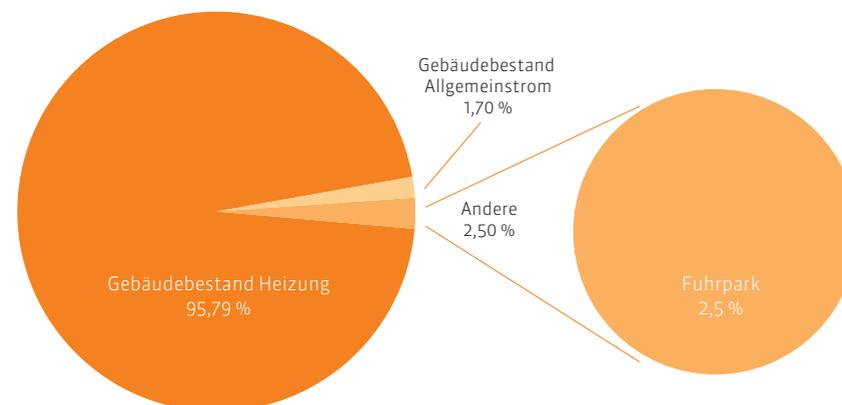


Abb. 4: Verteilung der Emissionen aus Scope 1-2 über die Betriebsbereiche, nach Klimabereinigung

## Benchmarks

Als Benchmarks für den Gebäudebestand des Unternehmens werden der klimabereinigte Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>e-Emissionen mit den Daten der Ausgangsbilanz aus dem Jahr 2020 verglichen. Zusätzlich werden der klimabereinigte Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>e-Emissionen mit den Daten der VNW-Erhebung von 2019 verglichen. Der Ausgangsbilanz 2020 der GEWOBA Nord

lag bei der Annahme, der nicht durch Heizkostenabrechnung belegten Verbräuche ein mittlerer Kennwert und die Versorgung mit Fernwärme zugrunde. Die Erfassung der Bilanz 2022 legt im Gegensatz dazu die Kennwerte aus vorliegenden Energieausweisen zugrunde und auch der Energieträger wurde benannt. In der Folge verändert sich die Benchmark für 2022 entsprechend.

### Emissionen und Vergleichswerte bezogen auf den Gebäudebestand

	GEWOBA Nord eG 2022	GEWOBA Nord eG 2020
Anzahl WE	6.446	6.414
Beheizte Wohnfläche m <sup>2</sup>	395.376	385.194

### Emissionen und Vergleichswerte bezogen auf den gesamten Gebäudebestand

	GEWOBA Nord eG 2022	GEWOBA Nord eG 2020
Energiebezug (MWh)	54.713,76	57.056,81
CO <sub>2</sub> e Scope 1+2 (t CO <sub>2</sub> )	11.772,08	10.224,33

### Energieverbrauch und Emissionen im Vergleich

	GEWOBA Nord eG 2022	GEWOBA Nord eG 2020
Anzahl WE	6.446	6.414
Beheizte Wohnfläche m <sup>2</sup>	395.376	385.194

Energiebezug	GEWOBA Nord eG Bilanz 2022	GEWOBA Nord eG Bilanz 2020	VNW Energiebilanz SH 2019
Mittelwert, bezogen auf die beheizte Fläche pro m <sup>2</sup> beheizte Fläche und Jahr in kWh / m <sup>2</sup> a	138,4	148,1	141,0

### CO<sub>2</sub>e Scope 1+2 (t CO<sub>2</sub>)

	GEWOBA Nord eG 2022	GEWOBA Nord eG 2020	VNW Energiebilanz SH 2019
Mittelwert, bezogen auf die beheizte Fläche und Jahr in kg CO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup> a	29,8	26,5	28,5

## Hinweis

Die Daten aus der vorliegenden CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Jahr 2022 für den Geschäftsbetrieb des Unternehmens sind nicht direkt vergleichbar mit den Daten aus der CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Jahr 2020. Das Unternehmen verwendet bevorzugt aktuelle und nachgewiesene Werte. Auf geschätzte Werte wird nur zurückgegriffen, wenn nachgewiesene Werte (noch) nicht verfügbar sind.

Der geringer ausgewiesene Verbrauch kann neben der verbesserten Datenqualität auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sein, darunter die Integration von Gebäuden mit niedrigerem Energieverbrauch in den Bestand, die Optimierung der technischen Anlagen sowie eine Änderung des Nutzerverhaltens.

## Monitoring und Zielsetzung

Für die Bestrebungen den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren, wird derzeit das Jahr 1990 als Ausgangsjahr verwendet. In Ermangelung konkreter Daten aus dem fraglichen Zeitraum wird der CO<sub>2</sub>e-Ausstoß der GEWOBA Nord mit Hilfe der nationalen Trendtabellen der Sektoren des Klimaschutzgesetzes (KSG) als Näherung angewendet. Für den Zielpfad des Gebäudebereichs Mehrfamilienhäuser wird ein Pfad auf Basis des CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) Global Pathways V2.02\_02-03-2023 zugrunde gelegt. Die internationale Initiative CRREM verarbeitet die nationalen Zielvorgaben basierend auf dem Pariser Klimazielen von 2015 für unterschiedliche Gebäudetypen innerhalb des Sektors Gebäude.

### Klimapfad Gebäudebestand

Jahr	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2022	2025	2030	2035	2040	2045
Annahme / Ziel KSG(%) THG Emissionen Gebäude Haushalte	100 %	99 %	90 %	85 %	81 %	67 %	57 %						
Annahme / Ziel CCREM MFH (kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> a)	58,6	57,9	52,9	49,8	47,5	39,1	33	29	22,0	12,5	6,1	1,9	0,8
	100 %						57 %	49 %	38 %	21 %	10 %	3 %	1 %
GEWOBA Nord eG Bestand Scope 1+2 (kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> a)							27	30	20	10	5	1,5	0,0
							45 %	51 %	41 %	17 %	9 %	3 %	0

Emissionen vermieteter Wohnungsbestand für strategischen Klimapfad Nationalen Trendtabellen in der Abgrenzung der Sektoren des Klimaschutzgesetzes (KSG) für die Jahre 1990 bis 2020; CRREM Global Pathways V2.02\_02-03-2023

## GEWOBA Nord Bestand eG Scope 1+2 [%]

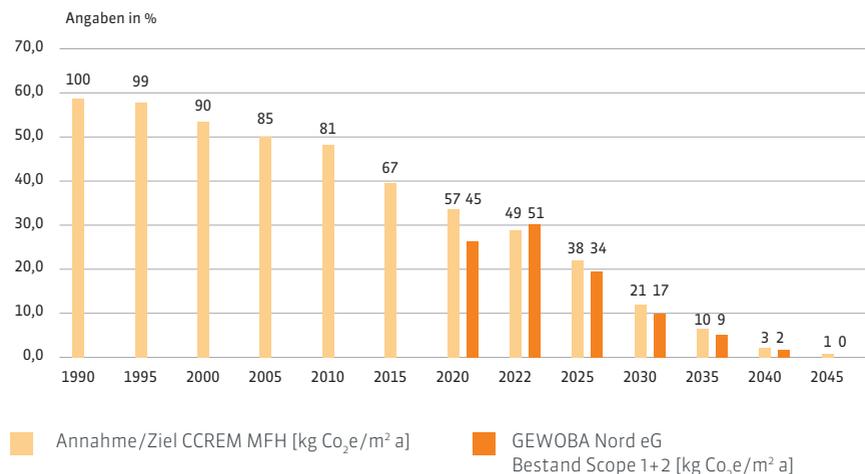


Abb. 11: Angenommener Klimapfad für den Wohnungsbestand der GEWOBA Nord eG bis zum Jahr 2045

### Erläuterungen

Die Daten aus der vorliegenden CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Jahr 2022 für den Geschäftsbetrieb des Unternehmens sind nicht direkt vergleichbar mit den Daten aus der CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Jahr 2020. Hintergrund ist eine geringfügige Bestandserweiterung und damit eine andere Bezugsgröße sowie eine verbesserte Datenqualität in der CO<sub>2</sub>e-Bilanz 2022. Das Unternehmen verwendet bevorzugt aktuelle und nachgewiesene Werte. Auf geschätzte Werte wird nur zurückgegriffen, wenn nachgewiesene Werte (noch) nicht verfügbar sind.

In der Rückschau ergibt sich außerdem die Erkenntnis, dass insgesamt in der CO<sub>2</sub>e-Bilanz 2020 456 t CO<sub>2</sub> den Geschäftsbetrieb und den Fuhrpark betreffend zu wenig berücksichtigt wurden. Klimabereinigt und um die Daten-Unschärfe aus der CO<sub>2</sub>e-Bilanz 2020 korrigiert, ergibt sich für 2020 ein gesamter CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 15.354 t. In der CO<sub>2</sub>e-Bilanz 2022 liegt der Wert bei 14.098 t CO<sub>2</sub>. Damit ergibt sich zwischen den beiden im Vergleich stehenden CO<sub>2</sub>e-Bilanzen eine Reduzierung in Höhe von 1.256 t CO<sub>2</sub>. Das Unternehmen strebt an im Rahmen des beschriebenen Entwicklungs- und Implementierungsprozesses eine konsistente Bilanzierung und Berichterstattung sicherzustellen.

### Ausblick

Als einer der führenden Anbieter von Wohnraum in Norddeutschland ist es das Ziel der GEWOBA Nord, eine nachhaltige und umweltfreundliche Entwicklung der Immobilienbestände voranzutreiben. Im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Entwicklung steht das Unternehmen vor der Herausforderung den Bestand, der sich überwiegend in Contracting-Vereinbarungen und im Fernwärmebezug befindet, auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2045 zu transformieren.

Das Unternehmen erkennt die Dringlichkeit des Klimaschutzes und ist sich seiner Verantwortung bewusst, einen signifikanten Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu leisten. Durch den Einsatz von Contracting-Modellen und den Bezug von Fernwärme sind bereits wichtige Schritte unternommen worden, um die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen voraussichtlich noch vor der gesetzlichen zeitlichen Zielsetzung deutlich zu verringern.

Um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, werden wir eng mit unseren Partnern zusammenarbeiten und entsprechend unserer Investitionsplanung den Bestand auf einen nachhaltigen und klimaneutralen Pfad bringen, so dass sich der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck weiter reduziert und sich gleichzeitig der Komfort und die Lebensqualität der wohnenden Mitglieder verbessert.

Die Transformation zu einer klimaneutralen Wohnungsbaugenossenschaft ist eine langfristige Verpflichtung, die das Unternehmen mit Entschlossenheit und Engagement angeht.

Die GEWOBA Nord ist zuversichtlich, dass durch gemeinsame Anstrengungen und einen ganzheitlichen Ansatz das Ziel erreicht, ein essenzieller Beitrag zum globalen Klimaschutz geleistet werden kann und eine nachhaltige Zukunft für kommende Generationen gesichert wird.

## Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

Leistungsindikator GRI SRS-305-1 (siehe GH-EN15):

Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Bruttovolumen der direkten THG-Emissionen (Scope 1) in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent.
  - b. In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, FKW, PFKW, SF<sub>6</sub>, NF<sub>3</sub> oder alle.
  - c. Biogene CO<sub>2</sub>-Emissionen in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent.
  - d. Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
    - i. der Begründung für diese Wahl;
    - ii. der Emissionen im Basisjahr;
    - iii. des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
  - e. Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
  - f. Konsolidierungsansatz für Emissionen; ob Equity-Share-Ansatz, finanzielle oder operative Kontrolle.
  - g. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.
- a) 5.460,61t CO<sub>2</sub> – Erläuterungen hierzu gibt das Unternehmen zum DNK-Kriterium 13
- b) Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), Methan (CH<sub>4</sub>), Lachgas (N<sub>2</sub>O), Fluorkohlenwasserstoffe (HFCs), perfluorierte Kohlenwasserstoffe (PFCs), Schwefelhexafluorid (SF<sub>6</sub>), Stickstofftrifluorid (NF<sub>3</sub>)

Leistungsindikator GRI SRS-305-2:

Indirekte energiebezogenen THG-Emissionen (Scope 2)

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Bruttovolumen der indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent.
  - b. Gegebenenfalls das Bruttovolumen der marktbasieren indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent.
  - c. Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, FKW, PFKW, SF<sub>6</sub>, NF<sub>3</sub> oder alle.
  - d. Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
    - i. der Begründung für diese Wahl;
    - ii. der Emissionen im Basisjahr;
    - iii. des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
  - e. Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
  - f. Konsolidierungsansatz für Emissionen; ob Equity-Share-Ansatz, finanzielle oder operative Kontrolle.
  - g. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und / oder verwendete Rechenprogramme.
- a) 6.828,37 t CO<sub>2</sub>

Leistungsindikator GRI SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Bruttovolumen sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3) in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten.
- b. Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, FKW, PFKW, SF<sub>6</sub>, NF<sub>3</sub> oder alle.
- c. Biogene CO<sub>2</sub>-Emissionen in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent.
- d. Kategorien und Aktivitäten bezüglich sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3), die in die Berechnung einbezogen wurden.
- e. Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
  - i. der Begründung für diese Wahl;
  - ii. der Emissionen im Basisjahr;
  - iii. des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
- f. Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
- g. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und / oder verwendete Rechenprogramme.

a) 1.809,17 t CO<sub>2</sub>

Leistungsindikator GRI SRS-305-5: Senkung der THG-Emissionen  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Umfang der Senkung der THG-Emissionen, die direkte Folge von Initiativen zur Emissionssenkung ist, in Tonnen CO<sub>2</sub> Äquivalenten.
- b. In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, FKW, PFKW, SF<sub>6</sub>, NF<sub>3</sub> oder alle.
- c. Basisjahr oder Basis / Referenz, einschließlich der Begründung für diese Wahl.
- d. Kategorien (Scopes), in denen die Senkung erfolgt ist; ob bei direkten (Scope 1), indirekten energiebedingten (Scope 2) und / oder sonstigen indirekten (Scope 3) THG-Emissionen.
- e. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und / oder verwendete Rechenprogramme.

Das Unternehmen nimmt zu diesem Leistungsindikator unter dem DNK-Kriterium 13 ausführlich Stellung. Das Unternehmen bezieht sich bei seinen Angaben auf die im Januar 2024 fertiggestellte CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Geschäftsjahr 2022,

welche aufgrund verspäteter Rechnungslegung der Versorgungsunternehmen, erst ab dem Spätsommer 2023 in Auftrag gegeben werden konnte.

## Kriterien 14 – 16 zu Gesellschaft

### Kriterium 14 | Arbeitnehmerrechte

Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen und am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert, welche Ziele es sich hierbei setzt, welche Ergebnisse bisher erzielt wurden und wo es Risiken sieht.

#### Arbeitgeber mit regionalem Bezug

Die GEWOBA Nord hat als Flächengenossenschaft eine stark regionale Ausrichtung. Dies erklärt, warum bei der Auswahl der Mitarbeiter neben der Qualifikation auch der Bezug von Bewerbern zu Schleswig-Holstein berücksichtigt wird, denn die Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen vor Ort ist dem Unternehmen sehr wichtig.

#### Rechtlicher Rahmen

Die Arbeitsverhältnisse bei der GEWOBA Nord unterliegen den Regelungen des deutschen Arbeitsrechts, auf dessen Einhaltung zum Schutze der Mitarbeiter streng achten. Die Arbeitsverhältnisse sind tarifgebunden. Weitere Leistungen für die Beschäftigten regelt die Genossenschaft durch Betriebsvereinbarungen (zum Beispiel zur Arbeitszeit, zum mobilen Arbeiten oder über die Umwandlung von Entgeltbestandteilen zum Zwecke des Fahrradleasings)). Das Unternehmen verfügt über einen Sicherheitsbeauftragten und der Arbeitssicherheitsausschuss tagt quartalsweise.

#### Förderung der Gesundheit und der E-Mobilität

Das Unternehmen fördert unter anderem im Rahmen der im Jahr 2023 neu abgeschlossenen Betriebsvereinbarung über die Umwandlung von Entgeltbestandteilen zum Zwecke des Fahrradleasings die Beschäftigten im Leasing eines Elektro-Fahrrads und damit die klimaschonende Mobilität sowie die Gesundheit der Mitarbeiter.

#### Mitbestimmung

Die Genossenschaft fördert die Teilhabe und Mitbestimmung der Beschäftigten an und im Unternehmen. Hierfür spricht nicht zuletzt die hohe Zahl an Mitarbeitern, die Mitglied der Genossenschaft sind oder sogar als Vertreter fungieren. Neben der aktiven Einbindung des Betriebsrats im Rahmen der gesetzlichen Mitbestimmungsrechte existiert ein Wirtschaftsausschuss, dem Auskünfte über die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens über die frei zugänglichen Daten hinaus gewährt wird.

#### Mitarbeiterinformation

Es werden jährliche Betriebsversammlungen durchgeführt, auf denen der Betriebsrat über seine Arbeit berichtet und der Vorstand nach dem Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung Fragen der Mitarbeiter beantwortet.

#### Führen im Dialog

Zur Optimierung des gemeinschaftlichen Arbeitens finden seit 2014 neben den verpflichtenden, jährlichen Mitarbeitergesprächen auch anonyme Mitarbeiterbefragungen über das Führungsverhalten der Führungskräfte statt. Von dieser Feedback-Möglichkeit machen viele unserer Beschäftigten gern Gebrauch. Auch die Führungskräfte schätzen dieses Instrument: Stetig bessere Führungskräfte-Bewertungen durch die Mitarbeiter belegen das.

#### Förderung der Gemeinschaft

Darüber hinaus fördert die Genossenschaft den Zusammenhalt durch regelmäßige Veranstaltungen wie z.B. Sommerfeste, Weihnachtsfeiern und mehrtägige Betriebsausflüge sowie die Teilnahme von Mitarbeitern an regionalen Sportveranstaltungen in teamübergreifenden Mannschaften auch im Wettbewerb mit anderen Unternehmen der Region wie zum Beispiel dem Sylt-Lauf.

#### Langfristige Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen

Das Unternehmen hat das Ziel, eine langfristige Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen zu erreichen. Es fördert dies mit einem flexiblen Arbeitszeitmodell sowie Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten. Die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten reduziert zudem die durch Mobilität verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen, was den Mitarbeitern neben räumlicher Flexibilität sowie einer besseren Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben auch die Möglichkeit für aktiven Umweltschutz gibt. Dies ist besonders wichtig für eine Flächengenossenschaft, welche ihre Arbeitskräfte aus der gesamten Fläche Schleswig-Holsteins zusammenziehen muss. Der Standort des Unternehmens in Schleswig, wird im Rahmen der Mitarbeitersuche und -bindung als Herausforderung angesehen, da er abseits von Metropolregionen liegt. Unter anderem ist ein tägliches Pendeln für die Mitarbeiter meist zu aufwendig, so dass ein Arbeitsverhältnis mit der Genossenschaft häufig einen Umzug erfordert. Um die Attraktivität als Arbeitgeber zu steigern, steht den Mitarbeitern ein firmeneigenes Fitness-Studio zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung und es wird jährlich ein Gesundheitstag durchgeführt. Ferner wird die E-Mobilität über verschiedene Modelle unterstützt.

Zum Beispiel wurde auf dem Parkhaus des Unternehmens mit der Installation einer PV-Anlage begonnen. Sobald die Anlage voraussichtlich im Sommer 2024 fertiggestellt und in Betrieb genommen ist, wird das Betriebsgebäude der GEWOBA Nord sowie das Nachbargebäude, in welchem unter anderem die Tochtergesellschaft BUD Bau- und Dienstleistung GmbH sowie das Betriebsrestaurant ihren Sitz haben, vollständig mit Solar-Strom versorgt. Auf diesem Weg wird der komplette Strombedarf für die Arbeitsplätze der Mitarbeiter sowie des Geschäftsbetriebs (wie zum Beispiel Beleuchtung, Heizung, Kühlung sowie weiteren Betriebsstrom) abgedeckt. Es wird von einer Unabhängigkeit von Stromzulieferung von 50 % ausgegangen. Für die Mitarbeiter werden kostenfreie Lademöglichkeiten für Elektro- und Hybridfahrzeuge im Parkhaus geboten. Ferner ist der Fuhrpark der Genossenschaft zu 95 % vollelektrisch. Dies gibt den Mitarbeitern die Möglichkeit, Dienstfahrten umweltbewusst durchzuführen.

Das unternehmenseigene Restaurant, welches auch der Öffentlichkeit offensteht, können Mitarbeiter zu vergünstigten Konditionen nutzen.

Das Restaurant, was mit einem FEINHEIMISCH-Siegel ausgezeichnet wurde, bietet eine hochwertige Speisenauswahl. FEINHEIMISCH steht für frische,

qualitativ hochwertige Lebensmittel ohne Zusatzstoffe aus Schleswig-Holstein und repräsentiert einen verantwortungsvollen und umweltverträglichen Umgang mit Lebensmitteln sowie den Bezug von Fleisch aus artgerechter Tierhaltung.

### **Transparenz**

Es ist das Ziel der Genossenschaft, dass die Arbeitnehmerrechte zu jedem Zeitpunkt des Beschäftigungsverhältnisses respektiert und gewahrt werden. Die transparente und offene Zusammenarbeit mit Beschäftigten und Betriebsrat wird als Korrektiv für den unwahrscheinlichen Fall einer unbeabsichtigten Verletzung von Arbeitnehmerrechten angesehen. Durch dieses Vorgehen werden Risiken, welche sich aus der Art der Geschäftstätigkeit ergeben, als sehr gering eingeschätzt. Mitarbeiter, die sich gewerkschaftlich engagieren (z.B. Mitarbeit in der Tarifkommission) werden vom Unternehmen bezahlt freigestellt.

### **Nachhaltigkeit**

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie beabsichtigt das Unternehmen unter anderem das Gesundheitsmanagement kontinuierlich weiterzuentwickeln sowie seine Möglichkeiten des Einflusses auf die Einhaltung der Arbeitnehmerrechte in den Lieferketten des Unternehmens zu untersu-

chen. Die Beteiligung von Mitarbeitern an Nachhaltigkeit im Unternehmen ist ausdrücklich erwünscht. Es erfolgt regelmäßig eine digitale Mitarbeiterinformation zu Nachhaltigkeitsthemen. Mitarbeiter können sich jederzeit mit Nachhaltigkeitsthemen und -ideen an die eingesetzte Nachhaltigkeitsmanagerin wenden.

### **Ziele und Zielerreichung**

Die Zielsetzung des Unternehmens ist die sofortige und dauerhafte Einhaltung aller geltenden Gesetze. Dem Unternehmen sind keine Verstöße gegen geltendes Recht bekannt. Das Unternehmen betrachtet dieses Ziel nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 2023 als erfüllt.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird in der Struktur des DNK erarbeitet. Strategieteile, welche die Bewirtschaftung des Bestandes betreffen, werden in Anlehnung an das DGNB-Zertifizierungssystem „Gebäude im Betrieb“ erstellt.

Ziel ist es, bis 31.12.2024 die gesamte Basis der Nachhaltigkeitsstrategie fertiggestellt zu haben und im Folgenden die Umsetzung zu betreiben, was gegeb-

nenfalls die Prüfung und Festlegung von geeigneten Verfahren und Methoden, die Erstellung von Analysen und Szenario-Betrachtungen, die Erstellung von Richtlinien und grundlegenden Vorschriften, die Änderung von Vertragsmustern, die Anpassung von Prozessen und der Organisation, Investitionen, zum Beispiel in die energetische Sanierung von Gebäuden oder die weitere Digitalisierung von Prozessen beinhalten wird.

Im Rahmen der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie ist die durchgängige Integration des PDCA-Prozesses (kontinuierlicher Verbesserungsprozess / Planen, Durchführen, Überprüfen und Handeln unter Berücksichtigung von zu definierenden Leistungskennzahlen), überall dort geplant, wo dieser noch nicht eingesetzt wird, aber wirksam umgesetzt werden kann sowie wirtschaftlich vertretbar, ausreichend Daten erhoben werden können. Sollten noch nicht in ausreichendem Maß Daten zur Verfügung stehen oder erhoben werden können, die den PDCA-Prozess wirksam ermöglichen, so werden unter Kosten- / Nutzenabwägung andere Wege gesucht, eine Zielerreichung wirksam zu überprüfen.

## Kriterium 15 | Chancengerechtigkeit

Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Mitbestimmung, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern und wie es diese umsetzt.

### Chancengerechtigkeit

Die Personalpolitik der GEWOBA Nord ist auf nachhaltige Beschäftigungsverhältnisse ausgerichtet. Hiervon zeugt nicht nur die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von derzeit 8,82 Jahren, sondern auch ein deutlich unter dem Durchschnitt liegender Krankenstand (Ø 8,97 Krankheitstage / Mitarbeiter). Der Durchschnitt liegt 19,4 Tagen. (Auswertung Datenbestand Techniker Krankenkasse)

### Faire Entlohnung

Das Unternehmen vergütet seine Mitarbeiter gerecht und unabhängig von Geschlecht, sexueller Orientierung, Ethnie, Hautfarbe, Religion, Herkunft und Alter. Alle Tätigkeiten sind im Tarifvertrag einer Vergütungsgruppe zugeordnet. Die ist – nach erfolgter Einarbeitung und vollständiger Übernahme der Tätigkeiten – für die Genossenschaft maßgeblich.

### Arbeitszufriedenheit

Das Unternehmen ist des Weiteren berechtigt, die Qualitätssiegel „Open Company“ und „Top Company“ der Arbeitgeberbewertungsseite „kununu.de“ zu führen. Mit diesen Siegeln werden

Unternehmen ausgezeichnet, welche durch ihre Arbeitnehmer besonders positiv bewertet werden und darüber hinaus Transparenz über die Arbeitsbedingungen schaffen.

### Ehrenamt und Flexibilität

Die Genossenschaft fördert das ehrenamtliche Engagement der Mitarbeiter sowie sämtliche Formen flexibler Arbeitsgestaltungsmodelle.

### Wertschätzung

Das Unternehmen ist zufrieden, dass es keine Diskriminierungsfälle feststellen konnte, setzt sich allerdings auch weiterhin dafür ein, diesen Zustand als Standard aufrecht zu erhalten.

### Verantwortung

Das Unternehmen versteht Chancengerechtigkeit als eine Führungsaufgabe. Der diskriminierungsfreie Umgang mit Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gehört zum Selbstverständnis der Unternehmensleitung. Dem Unternehmen ist es daher wichtig dieses Verständnis aktiv zu leben und strebt an, dies durch entsprechende Maßnahmen zu unterstützen.

### Arbeitsplatz der Zukunft

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie ist es dem Unternehmen wichtig, weiterhin Arbeitszeitmodelle und Strategien zu entwickeln, die die Bedürfnisse der Organisation mit denen der Mitarbeiter bestmöglich in Einklang bringen.

### Ziele und Zielerreichung

Die Zielsetzung des Unternehmens ist die sofortige und dauerhafte Einhaltung aller geltenden Gesetze. Dem Unternehmen sind keine Verstöße gegen geltendes Recht bekannt. Das Unternehmen betrachtet dieses Ziel nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 2023 als erfüllt.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird in der Struktur des DNK erarbeitet. Strategieteile, welche die Bewirtschaftung des Bestandes betreffen, werden in Anlehnung an das DGNB-Zertifizierungssystem „Gebäude im Betrieb“ erstellt.

Ziel ist es, bis 31.12.2024 die gesamte Basis der Nachhaltigkeitsstrategie fertiggestellt zu haben und im Folgenden die Umsetzung zu betreiben, was gegebenenfalls die Prüfung und Festlegung von

geeigneten Verfahren und Methoden, die Erstellung von Analysen und Szenario-Betrachtungen, die Erstellung von Richtlinien und grundlegenden Vorschriften, die Änderung von Vertragsmustern, die Anpassung von Prozessen und der Organisation, Investitionen, zum Beispiel in die energetische Sanierung von Gebäuden oder die weitere Digitalisierung von Prozessen beinhalten wird.

Im Rahmen der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie ist die durchgängige Integration des PDCA-Prozesses (kontinuierlicher Verbesserungsprozess / Planen, Durchführen, Überprüfen und Handeln unter Berücksichtigung von zu definierenden Leistungskennzahlen), überall dort geplant, wo dieser noch nicht eingesetzt wird, aber wirksam umgesetzt werden kann sowie wirtschaftlich vertretbar, ausreichend Daten erhoben werden können. Sollten noch nicht in ausreichendem Maß Daten zur Verfügung stehen oder erhoben werden können, die den PDCA-Prozess wirksam ermöglichen, so werden unter Kosten- / Nutzenabwägung andere Wege gesucht, eine Zielerreichung wirksam zu überprüfen.

## Kriterium 16 | Qualifizierung

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 demografische Entwicklung anzupassen und wo es Risiken sieht.

Die Mitarbeiter der GEWOBA Nord sind das Fundament, auf dem sich der Erfolg der Genossenschaft gründet. Deshalb ist es dem Unternehmen sehr wichtig, den Fachkräftebedarf durch eine fortlaufende Aus- und Weiterbildung zu decken und so dem Mangel an qualifiziertem Personal entgegenzuwirken. Ebenso ist es Ziel des Unternehmens als Ausbilder und Arbeitgeber, Menschen in der Region die Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt zu ermöglichen.

### Berufsausbildung

Als Ausbildungsbetrieb strebt das Unternehmen danach, seinen zukünftigen Personalbedarf durch die Ausbildung eigener Fachkräfte zu decken und damit dem Fachkräftemangel aktiv entgegenzutreten. Die Qualität der Ausbildung manifestiert sich in den herausragenden Prüfungsergebnissen unserer jungen Mitarbeiter, die in den vergangenen Jahren wiederholt von der Industrie- und Handelskammer als prüfungs- und landesbeste Immobilienkaufleute ausgezeichnet wurden. Zusätzlich erhielt die GEWOBA Nord im Jahr 2018 die Auszeichnung „Vorbildlicher Ausbildungsbetrieb“ vom Arbeitgeberverband der deutschen

Immobilienwirtschaft. Im Jahr 2021 wurde sie vom selben Verband mit der Zertifizierung „Ausbildung in Bestform“ ausgezeichnet.

### Führung im Dialog

Die jährlichen Mitarbeitergespräche dienen als Basisinstrument, um im Dialog zwischen Mitarbeiter und Führungskraft die individuellen Wünsche und Vorstellungen des Mitarbeiters zu besprechen und auf dieser Grundlage den gemeinsamen Entwicklungs- und Maßnahmenplan für das Folgejahr zu vereinbaren.

### Klassische Weiterbildung

Die Teilnahme an externen Veranstaltungen trägt zur Qualifizierung der Mitarbeiter bei. Hierzu zählen Initiativen wie „SprintBreak“ oder ein Aufenthalt auf der Lerninsel Juist. Es wird vom Unternehmen als selbstverständlich angesehen, die Studienkosten oder externe Aufstiegsqualifizierungen wie z.B. zum Immobilienfachwirt (w / m / d) IHK zu übernehmen.

Ferner wird dem Führungsnachwuchs die Teilnahme am Young Leaders Network des VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. ermöglicht.

Es werden sowohl Anpassungs- als auch Aufstiegsqualifizierungen durch das Unternehmen bezahlt, die notwendige Freizeit hierfür größtenteils als Arbeitszeit gewertet. Das Unternehmen bildet unter anderem einen Bauzeichner aus, welcher voraussichtlich ein berufsbegleitendes Studium im Bachelor-Studiengang Bauingenieurwesen Schwerpunkt „Green Building“ beginnen wird. Ferner wird ein Fachinformatiker für Systemintegration ausgebildet.

### Präsenzunabhängiges Lernen

Das präsenzunabhängige Lernen im Rahmen von Webinaren und Web-Konferenzen wird bevorzugt von allen Mitarbeitenden genutzt. Das Unternehmen hat hierfür erheblich in die Tagungstechnik investiert, um präsenzunabhängiges Lernen für alle Mitarbeitenden zu ermöglichen.

### Personalentwicklung

Auf Grundlage eines erprobten Personalentwicklungskonzeptes wird auf Basis jährlicher Mitarbeitergespräche eine konkrete Entwicklungs- und Qualifizierungsplanung je Fachbereich mit der Personalentwicklung des Unternehmens erstellt und im Folgejahr umgesetzt.

Die Umsetzung wird evaluiert und an den Vorstand berichtet. Den Mitarbeitern steht im Personalbereich eine Mitarbeiterin für individuelle Beratung und Coaching zur Verfügung. Ziel ist es hiermit, die Persönlichkeitsentwicklung des einzelnen einerseits und die Zusammenarbeit in Teams zu fördern.

### Digitalisierung

Darüber hinaus digitalisiert das Unternehmen sukzessive Arbeitsprozesse, um diese zu optimieren und effizienter zu gestalten. Diese Digitalisierung bietet den Mitarbeitern die Möglichkeit, sich in einem modernen Arbeitsumfeld weiterzuentwickeln und ihre Fähigkeiten in der Nutzung digitaler Tools zu verbessern. Durch die Vereinfachung von Arbeitsabläufen und die Einführung neuer Technologien können Mitarbeiter ihre Produktivität steigern und sich auf anspruchsvollere Aufgaben konzentrieren. Dies trägt dazu bei, die Zufriedenheit der Mitarbeiter zu erhöhen und ihre Bindung an das Unternehmen zu stärken, da sie sich in einem Umfeld befinden, das sie unterstützt und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Im Rahmen der Digitalisierung wurden im Berichtsjahr 2023 folgende Projekte begonnen:

- Binect -> digitaler Postversand
- IT-Helpdesk (ZAMMAD)  
-> Ticketsystem
- ITEXIA – Seventhings  
-> Inventarisierungssystem
- Mobile Device Management -  
> Verwaltung von mobilen Endgeräten
- Chat Board für das ServiceCenter
- WODIS SaaS – ERP

Der endgültige Abschluss der Projekte erfolgte in 2024.

### Gesamtlage

Um den Auswirkungen des demografischen Wandels und des Fach- und Führungskräftemangels als potenzielle Risiken entgegenzuwirken, investiert das Unternehmen kontinuierlich in die Ausbildung und Förderung von Nachwuchskräften sowie in die fortlaufende Weiterentwicklung und Qualifizierung des Mitarbeiterstamms. Im Berichtsjahr 2023 wurden keine weiteren Risiken identifiziert, die sich nachteilig auf die Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter, auf die Zielerreichung oder die Qualifizierung unserer Mitarbeiter oder auf den Geschäftsbetrieb, Geschäftsbeziehungen, Produkte, Dienstleistungen, oder die wirtschaftliche Lage des Unternehmens hätten auswirken könnten.

### Ausblick

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie beabsichtigt das Unternehmen unter anderem das Gesundheitsmanagement kontinuierlich weiterzuentwickeln, um unter anderem potenziellen Gesundheitsrisiken der Beschäftigten über die bereits bestehenden Maßnahmen hinaus präventiv vorzubeugen.

### Ziele und Zielerreichung

Grundlage für die Qualifizierungsmaßnahmen sind die von der Geschäftsleitung festgelegten strategischen Ziele des Unternehmens und der damit gegebenenfalls verbundenen strategischen Neuausrichtung der entsprechenden Fachabteilungen. Die veränderten Anforderungen und die sich daraus ergebenden nötigen Kompetenzen werden herausgearbeitet und mit den vorhandenen Fähigkeiten der Mitarbeitenden im Team abgeglichen.

Die Führungskräfte erarbeiten in Zusammenarbeit mit dem beratenden Personalmanagement den Bedarf an Maßnahmen zur Qualifizierung. Hierbei werden sowohl Fach- und Methodenkompetenzen als auch persönliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten in den Fokus gestellt.

Es stehen hierfür 200 T€ Budget für Maßnahmen im Zusammenhang mit Personalentwicklung zur Verfügung. Eine Bewertung im Sinne einer Zielerreichung ist nicht exakt vorzunehmen. Auch die gängige Literatur für Unternehmensführung kennt keine Kennzahlen, um die Personalentwicklung messbar zu machen

Auf Basis des Abgleichs zwischen Soll-Anforderung je Stelle und bewerteter Ist-Kompetenzen der Stelleninhaber kommen wir zu dem Ergebnis, dass unsere Personalentwicklung wirksam und an den Erfordernissen des Unternehmens ausgerichtet ist.

## Leistungsindikatoren 14-16

### Leistungsindikator GRI SRS-403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Für alle Angestellten:

- i. Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen;
- ii. Anzahl und Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen);
- iii. Anzahl und Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen;
- iv. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Verletzungen;
- v. Anzahl der gearbeiteten Stunden.

b. Für alle Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und / oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden:

- i. Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen;
- ii. Anzahl und Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen);
- iii. Anzahl und Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen;
- iv. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Verletzungen;
- v. Anzahl der gearbeiteten Stunden.

### Leistungsindikator GRI SRS-403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Für alle Angestellten:
  - i. Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen;
  - ii. Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen;
  - iii. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Erkrankungen;
- b. Für alle Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und / oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden:
  - i. Anzahl der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen;
  - ii. Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen;
  - iii. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Erkrankungen.

Leistungsindikator GRI SRS-403-9:

- a. Für alle Angestellten:
  - i. Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen: 0
  - ii. Anzahl und Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen): 0
  - iii. Anzahl und Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen: 0
  - iv. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Verletzungen: entfällt
  - v. Anzahl der gearbeiteten Stunden.
- b. Für alle Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und / oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden: 0
  - i. Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen: 0
  - ii. Anzahl und Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen): 0
  - iii. Anzahl und Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen: 0
  - iv. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Verletzungen: 0
  - v. Anzahl der gearbeiteten Stunden. trifft nicht zu

Leistungsindikator GRI SRS-403-10:

- a. Für alle Angestellten:
  - i. Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen: 0
  - ii. Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen: 0
  - iii. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Erkrankungen: entfällt
- b. Für alle Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und / oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden:
  - i. Anzahl der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen: 0
  - ii. Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen: 0
  - iii. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Erkrankungen: 0

Es gab im Jahr 2023 keine Arbeits- oder Wegeunfälle innerhalb der GEWOBA Nord.

Leistungsindikator GRI SRS-403-4: Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Die berichtende Organisation muss für Angestellte, und Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden, folgende Informationen offenlegen:

- a. Eine Beschreibung der Verfahren zur Mitarbeiterbeteiligung und Konsultation bei der Entwicklung, Umsetzung und Leistungsbewertung des Managementsystems für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz und zur Bereitstellung des Zugriffs auf sowie zur Kommunikation von relevanten Informationen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gegenüber den Mitarbeitern.
- b. Wenn es formelle Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüsse für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gibt, eine Beschreibung ihrer Zuständigkeiten, der Häufigkeit der Treffen, der Entscheidungsgewalt und, ob und gegebenenfalls warum Mitarbeiter in diesen Ausschüssen nicht vertreten sind.

Zu a. und b.

Das Unternehmen hat einen Arbeitssicherheitsausschuss installiert, welcher mindestens einmal jährlich tagt. In diesem sind Vorstand, Arbeitnehmer, Betriebsrat, Arzt für Arbeitssicherheit und Arbeitssicherheitsbeauftragte vertreten.

Leistungsindikator GRI SRS-404-1 (siehe G4-LA9): Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. durchschnittliche Stundenzahl, die die Angestellten einer Organisation während des Berichtszeitraums für die Aus- und Weiterbildung aufgewendet haben, aufgeschlüsselt nach:
  - i. Geschlecht;
  - ii. Angestelltenkategorie.

Die Stundenanzahl an Aus- und Weiterbildungen werden nicht dokumentiert, da der Aufwand den Nutzen übersteigt. Aus- und Weiterbildungen genießen in der Personalpolitik des Unternehmens einen hohen Stellenwert, unabhängig von Alter und Geschlecht, um dem Fachkräftemangel fortlaufend entgegen wirken zu können.

Leistungsindikator GRI SRS-405-1: Diversität

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Prozentsatz der Personen in den Kontrollorganen einer Organisation in jeder der folgenden Diversitätskategorien:
  - i. Geschlecht;
  - ii. Altersgruppe: unter 30 Jahre alt, 30-50 Jahre alt, über 50 Jahre alt;
  - iii. Gegebenenfalls andere Diversitätsindikatoren (wie z. B. Minderheiten oder schutzbedürftige Gruppen).
- b. Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie in jeder der folgenden Diversitätskategorien:
  - i. Geschlecht;
  - ii. Altersgruppe: unter 30 Jahre alt, 30-50 Jahre alt, über 50 Jahre alt;
  - iii. Gegebenenfalls andere Diversitätsindikatoren (wie z. B. Minderheiten oder schutzbedürftige Gruppen).

#### **Geschlecht:**

Männlich	weiblich
46	66

#### **Altersgruppe:**

Unter 30	29
30–50	49
über 50	34

#### **Davon Führungskräfte:**

Männlich	weiblich
7	1

#### **Altersgruppen der Führungskräfte**

Unter 30	0
30–50	6
über 50	2

Leistungsindikator GRI SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle während des Berichtszeitraums.
- b. Status der Vorfälle und ergriffene Maßnahmen mit Bezug auf die folgenden Punkte:
  - i. Von der Organisation geprüfter Vorfall;
  - ii. Umgesetzte Abhilfepläne;
  - iii. Abhilfepläne, die umgesetzt wurden und deren Ergebnisse im Rahmen eines routinemäßigen internen Managementprüfverfahrens bewertet wurden;
  - iv. Vorfall ist nicht mehr Gegenstand einer Maßnahme oder Klage.

Es sind keine Vorfälle von Diskriminierung bekannt.

## Kriterien 17 zu Menschenrechten

### Kriterium 17 | Menschenrechte

Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Strategien und Zielsetzungen für das Unternehmen und seine Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden. Hierbei ist auch auf Ergebnisse der Maßnahmen und etwaige Risiken einzugehen.

Ziel der GEWOBA Nord ist es, Menschenrechtsverletzungen in ihrem direkten Einflussbereich dauerhaft auszuschließen. Aufgrund des regionalen Fokus der Genossenschaft auf den Raum Schleswig-Holstein geht von der Tätigkeit, den Geschäftsbeziehungen, den Produkten und Dienstleistungen des Unternehmens nur ein geringes Risiko von negativen Auswirkungen auf Menschenrechte aus.

Bei allen Tätigkeiten der GEWOBA Nord beachtet das Unternehmen die zutreffenden deutschen und europäischen Richtlinien und Gesetze.

Die Einhaltung der Menschenrechte ist für die GEWOBA Nord von höchster Bedeutung und ein unverzichtbarer Grundsatz. Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht nur auf ihre eigenen Mitarbeiter, sondern auch auf alle Partner, die in ihrem Auftrag tätig sind. Durch regelmäßige Besuche auf den Baustellen gewährleistet das Unternehmen, dass dort menschenwürdige Arbeitsbedingungen

herrschen, die den gültigen Standards entsprechen. Alle Mitarbeiter der Genossenschaft sind angehalten, Kunden, Auftragnehmern und anderen externen Besuchern respektvoll zu begegnen und die Menschenrechte zu wahren.

Die GEWOBA Nord setzen auf langjährige Geschäftsbeziehungen und ein professionelles Vertrauensverhältnis zu unseren Auftragnehmern, von denen die Einhaltung der geltenden Mindestlohnstandards erwartet wird.

Im Rahmen der Weiterentwicklung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie sieht die Genossenschaft unter anderem die Entwicklung und Implementierung eines umfassenderen Rahmens zur Wahrung der Menschenrechte vor – über die etablierte Praxis hinaus. Insbesondere sollen die Möglichkeiten zur Prüfung der Einhaltung von Menschenrechten entlang der Lieferkette der durch das Unternehmen erbrachten Dienstleistungen untersucht werden.

Im Rahmen seines Beschaffungswesens legt das Unternehmen Wert darauf, Waren und Dienstleistungen regional zu beziehen. Bei der Auswahl unserer Dienstleister und Lieferanten berücksichtigt das Unternehmen auch Nachhaltigkeits- und Menschenrechtsaspekte. Diese Kriterien spielen eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung, ob eine Geschäftsbeziehung eingegangen wird oder nicht. Im Rahmen der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie strebt das Unternehmen unter anderem die Entwicklung einer Einkaufs- und Beschaffungsstrategie an, welche die Einhaltung von Menschen- und Arbeitsrechten in seinem direkten Einflussbereich sowie entlang der Lieferkette integrieren soll.

Darüber hinaus beachtet die Genossenschaft selbstverständlich alle für das Unternehmen geltenden gesetzlichen Vorschriften des Arbeitsrechts, wie z.B. das Mindestlohngesetz oder das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz.

Die zentrale Personalabteilung des GEWOBA Nord Unternehmensverbunds ist bei sämtlichen personalpolitischen Maßnahmen eingebunden. Die Mitarbeiter haben die Möglichkeit über ein anonymes Hinweisgebersystem unter anderem Menschenrechtsverstöße zu melden.

Mindeststandards für Arbeitsbedingungen im Sinne des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes werden u.a. durch unsere Tochtergesellschaft umgesetzt. Darüber hinaus wird stichprobenartig auch die Einhaltung der Standards von uns überprüft.

Bisher stellte die GEWOBA Nord keine Verstöße gegen Menschenrechte in ihrem direkten Einflussbereich fest.

#### Ziele und Zielerreichung

Die Zielsetzung des Unternehmens ist die sofortige und dauerhafte Einhaltung aller geltenden Gesetze. Dem Unternehmen sind keine Verstöße gegen geltendes Recht bekannt. Das Unternehmen betrachtet dieses Ziel nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 2023 als erfüllt.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird in der Struktur des DNK erarbeitet. Strategie-teile, welche die Bewirtschaftung des Bestandes betreffen, werden in Anlehnung an das DGNB-Zertifizierungssystem „Gebäude im Betrieb“ erstellt.

Ziel ist es, bis 31.12.2024 die gesamte Basis der Nachhaltigkeitsstrategie fertiggestellt zu haben und im Folgenden die Umsetzung zu betreiben, was gegebenenfalls die Prüfung und Festlegung von geeigneten Verfahren und Methoden, die

Erstellung von Analysen und Szenario-Betrachtungen, die Erstellung von Richtlinien und grundlegenden Vorschriften, die Änderung von Vertragsmustern, die Anpassung von Prozessen und der Organisation, Investitionen, zum Beispiel in die energetische Sanierung von Gebäuden oder die weitere Digitalisierung von Prozessen beinhalten wird.

Im Rahmen der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie ist die durchgängige Integration des PDCA-Prozesses (kontinuierlicher Verbesserungsprozess / Planen,

Durchführen, Überprüfen und Handeln unter Berücksichtigung von zu definierenden Leistungskennzahlen), überall dort geplant, wo dieser noch nicht eingesetzt wird, aber wirksam umgesetzt werden kann sowie wirtschaftlich vertretbar, ausreichend Daten erhoben werden können. Sollten noch nicht in ausreichendem Maß Daten zur Verfügung stehen oder erhoben werden können, die den PDCA-Prozess wirksam ermöglichen, so werden unter Kosten- / Nutzenabwägung andere Wege gesucht, eine Zielerreichung wirksam zu überprüfen.

## Leistungsindikatoren 17

Leistungsindikator GRI SRS-412-3: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Investitionsvereinbarungen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Gesamtzahl und Prozentsatz der erheblichen Investitionsvereinbarungen und -verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder auf Menschenrechtsaspekte geprüft wurden.
- b. Die verwendete Definition für „erhebliche Investitionsvereinbarungen“.

Das Unternehmen überprüft sämtliche Investitionsvereinbarungen auf Menschenrechtsaspekte. Damit sind 100 % aller Investitionsvereinbarungen gemeint. Das Unternehmen ist ausschließlich national mit dem Schwerpunkt Schleswig-Holstein tätig. Es erfolgen ausschließlich Vereinbarungen mit nationalen Unternehmen, die sich an geltendes nationales Recht halten.

Leistungsindikator GRI SRS-412-1: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, an denen eine Prüfung auf Einhaltung der Menschenrechte oder eine menschenrechtliche Folgenabschätzung durchgeführt wurde, aufgeschlüsselt nach Ländern.

An 6 Standorten, also 100 % der Geschäftsstandorte in Deutschland (wo das Unternehmen ausschließlich aktiv ist), wurde im vergangenen Jahr die Einhaltung der Menschenrechte geprüft.

Zusätzlich lässt sich das Unternehmen von allen Auftragnehmern, mit denen größtenteils langjährige Geschäftsbeziehungen und ein professionelles Vertrauensverhältnis gepflegt wird, die Einhaltung der geltenden Mindestlohnstandards garantieren.

Leistungsindikator GRI SRS-414-1: Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Prozentsatz der neuen Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden.

Alle Lieferanten und Dienstleister werden vor dem Start einer Zusammenarbeit anhand von sozialen Kriterien überprüft.

Leistungsindikator GRI SRS-414-2: Soziale Auswirkungen in der Lieferkette  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Zahl der Lieferanten, die auf soziale Auswirkungen überprüft wurden.
- b. Zahl der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen ermittelt wurden.
- c. Erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen, die in der Lieferkette ermittelt wurden.
- d. Prozentsatz der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen erkannt und infolge der Bewertung Verbesserungen vereinbart wurden.
- e. Prozentsatz der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen erkannt wurden und infolgedessen die Geschäftsbeziehung beendet wurde, sowie Gründe für diese Entscheidung.

- a. 2
- b. 0
- c. 0
- d. 0
- e. 0

## Kriterien 18 zu Soziales / Gemeinwesen

### Kriterium 18 | Gemeinwesen

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

Die Vielfalt der Gesellschaft spiegelt sich auch durch die Mitglieder der GEWOBA Nord wider. Hier findet jeder sein Zuhause in jeder Lebensphase sowie bezahlbaren Wohnraum: Senioren genauso wie Familien, Studierende, Paare und Singles. Außerdem steht in geringerem Umfang auch Raum für Kleingewerbetreibende und soziale Einrichtungen zur Verfügung. Die Genossenschaft engagiert sich in ihren Quartieren und auch darüber hinaus.

#### Wertschöpfung in der Region

Durch ihre Unternehmenstätigkeit entfaltet die GEWOBA Nord einen Beitrag zur Wertschöpfung in der Region, in Schleswig-Holstein, in dem sie bevorzugt lokale Dienstleister und Lieferanten in ihre Geschäftsprozesse einbindet. Durch den Einsatz regionaler Ressourcen und die Vergabe von Aufträgen an die regionalen Unternehmen stärkt die Genossenschaft die Wirtschaft in der Region und fördert die regionale Entwicklung.

#### Bezahlbaren Wohnraum mit lebenslangem Wohnrecht

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, das satzungsgemäße Ziel der GEWOBA Nord, sieht die Genossenschaft als eine gesellschaftliche Verantwortung. Durch die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum in Verbindung mit einem lebenslangen Wohnrecht wird eine positive soziale Wirkung erzielt. Mit einer durchschnittlichen Miete von 7,23 Euro / m<sup>2</sup> liegt die GEWOBA Nord deutlich unter dem Durchschnitt. Das Unternehmen passt seine Leistungen an soziale Trends wie den demografischen Wandel an und übernimmt somit eine entscheidende Rolle als soziales Wohnungsunternehmen.

#### Gesellschaftliches Engagement

Die GEWOBA Nord engagiert sich in zahlreichen Projekten und Initiativen zum Wohle ihrer Mitglieder und der Region. Zu den Partnern der Genossenschaft zählen zahlreiche soziale Einrichtungen, mit denen das Unternehmen teilweise seit über 30 Jahren eng zusammenarbeitet. Hierzu gehören u.a.:

- Kinderspielzentrum Schleswig e. V.
- Kinderschutzburg
- Theodor-Schäfer-Berufsbildungswerk
- Mürwiker Werkstätten
- Diakonie Altholstein
- Stiftung Diakoniewerk Kropp
- Marie-Christian-Heime Kiel e.V.
- Brücke SH
- Arche Betreuungseinrichtung Husum
- Kieler Fenster

### Inklusion

Die GEWOBA Nord ist bestrebt, Wohnräume und Gemeinschaften zu schaffen, die für alle Bewohner zugänglich und einladend sind, unabhängig von individuellen Hintergründen, Fähigkeiten und Bedürfnissen. Dies schließt die Schaffung barrierefreier Zugänge und Einrichtungen ein, wo immer dies möglich ist, um sicherzustellen, dass Menschen mit unterschiedlichen körperlichen Voraussetzungen vollständig im Gemeinschaftsleben teilhaben können.

Darüber hinaus fördert die Genossenschaft Vielfalt und Integration in ihren Quartieren in Kooperation mit den genannten Partnern, die den sozialen Zusammenhalt stärken und das Miteinander verschiedener Gruppen und Kulturen fördern.

Inklusion bedeutet für die GEWOBA Nord, die Bedürfnisse und Anliegen der Bewohner zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass sie sich ihren Wohn-

quartieren willkommen und unterstützt fühlen.

### Quartiersentwicklung und nachhaltiges Bauen

Quartiersentwicklung in Verbindung mit nachhaltigem Bauen ist für die Genossenschaft von großer Bedeutung. Dabei geht es nicht nur um die Neuerrichtung, Modernisierung oder Ergänzung von Gebäuden, sondern auch um die ganzheitliche Entwicklung eines Stadtteils oder Quartiers. Dies beinhaltet die Schaffung von Wohnraum, der energetisch effizient und umweltfreundlich ist, sowie die Förderung eines sozialen Miteinanders und einer lebendigen Nachbarschaft. Ziel ist es, langfristig lebenswerte und zukunftsfähige Wohnquartiere zu schaffen, die den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen und gleichzeitig ökologische und soziale Aspekte berücksichtigen.

Die Genossenschaft beabsichtigt ein Quartier in Kiel-Ellerbek nachhaltig und auf CO<sub>2</sub>-Reduzierung ausgerichtet, weiterzuentwickeln. Die GEWOBA Nord wird hierzu eine durch das Land Schleswig-Holstein geförderte Ökobilanzstudie für die unterschiedlichen Planungsvarianten des Bauvorhabens „Grünes Bauen in Kiel“ Wellingdorfer- / Katharinenstraße durchführen.

Es handelt sich hierbei um ein Quartier, welches durch die Genossenschaft vor rund 10 Jahren mit Niedrigenergiehäu-

sern (151 energetisch hochwertige Wohnungen, davon 83 in einer Service-Wohnanlage) ergänzt und aufgewertet wurde. Gemeinsam mit dem Land Schleswig-Holstein, der Stadt Kiel und der Diakonie Altholstein erfolgte seinerzeit eine Ergänzung mit einem Quartiersmanagement. Der Service kann von den Mitgliedern optional in Anspruch genommen werden. Es steht ein Gemeinschaftsraum mit einem vielfältigen Freizeitangebot zur Verfügung. Ebenso wurde ein Nachbarschaftsgarten angelegt. Das Quartiers- und Stadtteilmanagement wird durch die Genossenschaft unterstützt. Teil der neuen Planungsvarianten ist auch die Gestaltung eines neuen Stadtteiltreffpunktes.

### Kinder und Jugendliche

Der Einsatz für Kinder und Jugendliche bedeutet für die GEWOBA Nord, dass sie spezielle Aufmerksamkeit und Unterstützung erhalten. Dies kann sich durch verschiedene Maßnahmen manifestieren, darunter die Bereitstellung von Bildungs- und Freizeitangeboten, die Förderung von sozialen Projekten, die Schaffung sicherer und förderlicher Umgebungen. Es geht darum, den Bedürfnissen und Interessen von Kindern und Jugendlichen gerecht zu werden und sie aktiv in die Gemeinschaft einzubeziehen, um ihre Entwicklung und Partizipation zu fördern.

Die jährliche Weihnachtsspende der Genossenschaft unterstützt vorrangig Einrichtungen, die soziale Betreuung für Kinder und Jugendliche bieten. Zusätzlich finanziert das Unternehmen regelmäßig ein mehrtägiges Ferienlager für eine Kindertagesstätte in Schleswig, das insbesondere benachteiligten Kindern zugutekommt.

### Zusammenstehen im Hochwasser

Im Herbst 2023 waren die GEWOBA Nord, ihre Mitglieder und viele Menschen in der Region von einem Extremwetterereignis, einem besonders schweren Hochwasser, betroffen. Die Genossenschaft hat mit ihren Mitarbeitern direkt und unkompliziert ihren betroffenen Mitgliedern zur Seite gestanden, Wasser aus Kellern abgepumpt und durch das Hochwasser beschädigte Gegenstände geräumt, schnell wieder für Strom und Heizung gesorgt und immer ein offenes Ohr gehabt.

Eine vom Hochwasser betroffene Kindertagesstätte wurde in den Tagungsräumen der Genossenschaft aufgenommen und konnte dort so lange verbleiben, bis die eigenen Räume, wieder vollständig hergerichtet waren.

Es war uns insgesamt wichtig, unseren Mitgliedern, aber insbesondere den Kindern, wieder ein Gefühl der Sicherheit und der Normalität zu vermitteln.

**Integration**

Der GEWOBA Nord ist es wichtig, Menschen, die aufgrund von Verfolgung, Krieg, Konflikten oder schweren Menschenrechtsverletzungen ihr Herkunftsland verlassen mussten und Schutz in einem anderen Land wie Deutschland suchen, zu unterstützen. Dies umfasst in erster Linie die Bereitstellung von Wohnraum. Die Genossenschaft setzt sich da-

für ein, dass von Flucht und Vertreibung betroffene Menschen ein Zuhause überall in den Quartieren und Wohnungsbeständen des Unternehmens finden können und sich als gleichberechtigte Mitglieder der Gesellschaft fühlen können. Über ihre Kooperationspartner bietet die Genossenschaft auch Unterstützung bei der sozialen Integration.

**Leistungsindikatoren zu Kriterium 18**

Leistungsindikator GRI SRS-201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. den zeitanteilig abgegrenzten, unmittelbar erzeugten und ausgeschütteten wirtschaftlichen Wert, einschließlich der grundlegenden Komponenten der globalen Tätigkeiten der Organisation, wie nachfolgend aufgeführt. Werden Daten als Einnahmen-Ausgaben-Rechnung dargestellt, muss zusätzlich zur Offenlegung folgender grundlegender Komponenten auch die Begründung für diese Entscheidung offengelegt werden:
  - i. unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert: Erlöse;
  - ii. ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert: Betriebskosten, Löhne und Leistungen für Angestellte, Zahlungen an Kapitalgeber, nach Ländern aufgeschlüsselte Zahlungen an den Staat und Investitionen auf kommunaler Ebene;
  - iii. beibehaltener wirtschaftlicher Wert: „unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert“ abzüglich des „ausgeschütteten wirtschaftlichen Werts“.
- b. Der erzeugte und ausgeschüttete wirtschaftliche Wert muss getrennt auf nationaler, regionaler oder Marktebene angegeben werden, wo dies von Bedeutung ist, und es müssen die Kriterien, die für die Bestimmung der Bedeutsamkeit angewandt wurden, genannt werden.

Nach Veröffentlichung des Geschäftsberichtes 2023 stehen die Informationen im Lagebericht des Geschäftsberichts 2023 unter [https://www.gewoba-nord.de/downloads/online zur Verfügung](https://www.gewoba-nord.de/downloads/online_zur_Verfuegung).

Gewoba Nord GuV zum 31.12.2023	Plan 2023	IST 31.12.2023	Abw. IST - Plan
1. Umsatzerlöse	54.570.062	49.336.387	5.233.675
1.a Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	48.710.709	48.077.759	632.950
1.a.a davon Sollmieten (nach Erlösschmälerung)	33.455.108	33.580.350	- 125.242
1.a.a.a davon Sollmieten (vor Korrektur Leerstand und Minderungen)	33.914.435	34.283.474	- 369.039
1.a.a.b Erlösschmälerungen	459.327	703.124	- 243.797
1.a.a.c Soll-Nkm Wohnungen n. Erl.Schm. (INFO)	31.982.973	32.386.168	- 403.195
1.a.a.d Soll-Nkm Gewerbe n. Erl.Schm. (INFO)	578.022	598.753	- 20.731
1.a.a.e Soll-Miete Garagen n. Erl.Schm. (INFO)	563.191	577.720	- 14.529
1.a.a.f Soll-Miete sonstige Ertragseinheiten n. Erl.Schm. (INFO)	11.926	17.709	- 5.783
1.a.a.h Sollmieten nach Erlösschmälerung (pauschal) (INFO)	318.996	-	318.996
1.a.b Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	13.778.143	13.216.484	561.659
1.a.c Gebühren und Zuschläge	1.424.338	1.233.049	191.289
1.a.d Miet- und Aufwendungszuschüsse	28.500	28.592	- 92
1.a.f Pächterlöse	6.500	1.164	5.336
1.a.h Sonstige Objekterträge	18.120	18.120	-
1.b Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	4.505.857	-	4.505.857
1.c Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	176.506	125.017	51.489
1.d Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.176.990	1.133.611	43.379
2. Bestandsveränderungen	- 2.619.196	986.732	- 3.605.928
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.985.491	643.732	1.341.759
4. Sonstige betriebliche Erträge	667.677	2.857.335	- 2.189.658
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	24.556.820	23.268.498	1.288.322
5.a Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.285.709	23.112.521	1.173.188
5.a.a Betriebskosten	17.367.632	16.093.715	1.273.917
5.a.b lfd. Instandh., Instands. und Schönheitsrep.	6.550.000	6.574.367	- 24.367
5.a.g andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	368.077	444.439	- 76.362
5.b Aufwendungen für Verkauf von Grundstücken	50.000	23.937	26.063
5.c Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	221.111	132.040	89.071

R.	Rohergebnis	30.047.214	30.555.688	- 508.474
6.	Personalaufwand	6.380.874	6.286.140	94.734
7.	Abschreibungen	11.629.653	12.502.104	- 872.451
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.940.282	4.215.115	- 274.833
8.a	Verwaltungsaufwendungen	3.730.383	3.720.380	10.003
8.b	freiwillige soziale Aufwendungen	50.000	104.185	- 54.185
8.g	Verluste aus dem Verkauf von Grundstücken und grundstücksgl. Rechten des AV	23.870	34.923	- 11.053
8.h	Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	61.529	67.411	- 5.882
8.k	Zuführung zu Rückstellungen	-	175.750	- 175.750
8.m	übrige Aufwendungen	14.500	12.725	1.775
8.v	weitere sonstige Aufwendungen	60.000	99.741	- 39.741
<b>B.</b>	<b>Betriebsergebnis</b>	<b>8.096.405</b>	<b>7.552.329</b>	<b>544.076</b>
9.	Erträge aus Beteiligungen	5.500.000	450.000	5.050.000
10.	Erträge aus anderen Finanzanlagen	-	131	- 131
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	31.746	315.819	- 284.073
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und WP des UV	105.000	-	- 105.000
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.184.658	6.323.196	- 138.538
13.b	Zinsen auf Spareinlagen	2.714.758	2.765.817	- 51.059
13.c	Zinsen auf Verb. ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	3.207.077	3.290.218	- 83.141
13.d	Verwaltungskosten bei Aufwendungshilfen und Darlehen	262.823	259.881	- 2.942
13.i	Abschreibung Geldbeschaffungskosten - Disagio	-	7.280	7.280
14.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	618.000	- 47.017	665.017
15.	Ergebnis nach Steuern	6.720.493	2.042.100	4.678.393
16.	Sonstige Steuern	10.146	12.415	- 2.269
17.	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	6.710.347	2.029.685	4.680.662
	Anpassung Pos. 9. Erträge aus Beteiligungen *)	-	- 5.000.000	- 5.000.000
<b>17.</b>	<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.710.347</b>	<b>2.029.685</b>	<b>- 319.338</b>

\*) Verschiebung der geplanten Gewinnausschüttung der Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesell. mbH von 2023 nach 2024, gemäß Fortschreibung der Planungsprämissen Stand März 2024

## Kriterien 19 – 20 zu Compliance

### Kriterium 19 | Politische Einflussnahme

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. differenziert offengelegt werden.

Die GEWOBA Nord ist unabhängig und neutral gegenüber Gruppen aus Wirtschaft und Politik. Sie ist nicht parteipolitisch aktiv und nimmt keine politische Einflussnahme, wie etwa durch Eingaben zu Gesetzgebungsverfahren vor. Lobbying-Aktivitäten schließt das Unternehmen aus. Des Weiteren unterstützt das Unternehmen weder Parteien noch Politiker mit Spenden oder durch Sponsoring.

Gesetzliche Rahmenbedingungen und Gesetzgebungsverfahren, die einen Einfluss auf die Tätigkeit der Genossenschaft haben, betreffen in erster Linie das Mietrecht, das Arbeitsrecht, das Steuerrecht, das Bau- und Bauplanungsrecht, und das Umwelt- und Energierecht.

Das Unternehmen beachtet die besonderen Anforderungen der Geldwäsche für politisch exponierte Personen (PEP). Es sind keine Politisch Exponierten Personen im Bestand der GEWOBA Nord.

Die GEWOBA Nord ist Mitglied in zahlreichen Verbänden und Gremien, in denen sie sich zu technischen und operativen Aspekten fachspezifischer Themen austauscht. Dazu gehören unter anderem:

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
- AGV Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel
- DIN Berlin NA Bau Beirat – bundesweites Kompetenzgremium
- VNW Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- IW.2050 Initiative Wohnen.2050
- Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland – Verbund Schleswig-Holstein

### Leistungsindikatoren zu Kriterium 19

Leistungsindikator GRI SRS-415-1: Parteispenden

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Monetären Gesamtwert der Parteispenden in Form von finanziellen Beiträgen und Sachzuwendungen, die direkt oder indirekt von der Organisation geleistet wurden, nach Land und Empfänger / Begünstigtem.
- b. Gegebenenfalls wie der monetäre Wert von Sachzuwendungen geschätzt wurde.

Die GEWOBA Nord ist unabhängig und neutral gegenüber Gruppen aus Wirtschaft und Politik. Sie ist nicht parteipolitisch aktiv und nimmt keine politische Einflussnahme, wie etwa durch Eingaben zu Gesetzgebungsverfahren

vor. Lobbying-Aktivitäten schließt das Unternehmen aus. Des Weiteren unterstützt das Unternehmen weder Parteien noch Politiker mit Spenden oder durch Sponsoring.

## Kriterium 20 | Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

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

Als Wohnungsunternehmen mit einer eigenen Spareinrichtung unterliegt die GEWOBA Nord den regulatorischen Anforderungen des Genossenschaftsgesetzes sowie den Vorschriften des Kreditwesengesetzes.

Zusätzlich zu den gesetzlichen Prüfungen durch unseren Prüfungsverband steht das Unternehmen auch unter der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der Bundesbank.

### Grundlage

Insbesondere die aufsichtsrechtlichen Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) bilden die Grundlage des operativen Rahmens der GEWOBA Nord.

### Prävention und Bekämpfung von kriminellen Handlungen

Die Prävention und Bekämpfung von kriminellen Handlungen wie Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, Betrug, Korruption und sonstigen strafbaren Handlungen wird innerhalb des Unter-

nehmens durch ein spezialisiertes Beauftragtenwesen gemäß den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen umgesetzt.

### Einhaltung von Rechtsvorschriften

Die Einhaltung von Embargovorschriften / Finanzsanktionen und Datenschutzbestimmungen ist sichergestellt.

### Maßnahmen der Beauftragten

Die ernannten Beauftragten, die durch das Unternehmen benannt werden, stellen über entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen die gesetzeskonforme Handhabung aller relevanten Prozesse sicher.

### Ziel der Geldwäsche- und Compliancestelle

Die eingerichtete Geldwäsche- / Compliancestelle bei der GEWOBA Nord hat zum Ziel, Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung gesetzlicher Regelungen und Vorschriften ergeben können, entgegenzuwirken und zugleich das Vertrauen und die Glaubwürdigkeit zu stärken.

### Durchführung von Risikoanalysen

Im Rahmen der regelmäßigen Durchführung einer unternehmensspezifischen Gefährdungsanalyse im Bereich Geldwäsche / Compliance – sowie mithilfe weiterer Risikoanalysen hinsichtlich MaRisk-Compliance durch das Risikomanagement – werden die wesentlichen Risiken identifiziert und detailliert dargestellt.

### Berichterstattung

Die Beauftragten erstatten regelmäßig bzw. auch anlassbezogen Bericht an den Vorstand. Die Berichte werden an die Interne Revision und, soweit gesetzlich gefordert, an das Aufsichtsorgan der GEWOBA Nord weitergeleitet.

### Organisation

Eine interne Organisationsrichtlinie regelt und dokumentiert die grundsätzliche Einstellung des Unternehmens zur Praxis des Annehmens und Gebens von Geschenken sowie den Umgang mit Vergünstigungen. Dabei gilt es, Interessenkonflikte und sonstige strafbare Handlungen zu vermeiden. Diese Arbeitsanweisung ist allen Mitarbeitern bekannt und an die Einhaltung wird regelmäßig, mindestens jährlich, erinnert. Um ihnen jederzeit die Möglichkeit zu geben, unter Wahrung der Vertraulichkeit ihrer Identität Hinweise zu etwaigen strafbaren Handlungen innerhalb der Genossenschaft zu geben, haben wir eine externe

Meldestelle eingerichtet: die sogenannte Whistleblowing-Stelle.

### Ziele

Im Rahmen unserer Compliance-Richtlinie hat sich das Unternehmen im Wesentlichen folgende Ziele gesetzt:

- Verhinderung von Korruption und ähnlicher Gesetzesverstöße
- Erhaltung der Integrität und des guten Rufs des Unternehmensverbands
- Schutz der Mitarbeitenden durch klare Vorgaben des regelkonformen Verhaltens

### Risikoanalyse

Im Rahmen der regelmäßigen, unternehmensspezifischen Gefährdungsanalysen werden für die Bereiche Geldwäsche und Compliance insbesondere die kunden-, produkt- und transaktionsbezogenen Risiken identifiziert und erfasst.

In diesem Zusammenhang werden diese Risiken kategorisiert und bewertet. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen zeigen potenzielle Risikoquellen, die in den unterschiedlichen Geschäftsbereichen liegen. Ein besonderer Fokus gilt für die Begründung von Geschäftsbeziehungen in der Spareinrichtung. Die Geschäftsaufnahme von Neukunden ist daher geprägt vom Know-your-Customer-Prinzip und es wird bei der Identifizierung den gesetzlichen Verpflichtungen des Geldwäschegesetzes nachgekommen.

Risikobehaftete Themen bzw. Fragestellungen ergeben sich überwiegend in den Bereichen Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstiger strafbarer Handlungen.

Zu den sonstigen strafbaren Handlungen zählen:

- Geld- und Wertzeichenfälschung
- Verletzung des persönlichen Lebens- und Geheimnisbereiches
- Diebstahl, Unterschlagung
- Raub, Erpressung
- Betrug, Untreue
- Wirtschaftsstraftaten gegen Allgemeininteressen
- Urkundenfälschung
- Straftaten gegen den Wettbewerb
- Insolvenzstraftaten
- Korruption
- Steuerstraftaten

In den vergangenen Jahren sind dem Unternehmen keine Hinweise auf etwaige Verstöße in den Bereichen Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstige strafbare Handlungen bekannt geworden.

### Qualifizierung

Vorstand, Aufsichtsrat und alle als Bankleiter qualifizierten Führungskräfte des Unternehmens unterziehen sich mindestens einmal im Jahr Weiterbildungsveranstaltungen, um sich zum Thema der BaFin-Regelwerke, der Bundesbank-Vorgaben und den KWG- Neuerungen auf den neuesten Stand zu bringen. Hierzu wurde im Unternehmen ein Schulungskonzept gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beschlossen. Die entsprechende Schulungskonzeption für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung dient der einheitlichen Darstellung aller Ausbildungs- und Fortbildungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtung. Damit soll den Adressaten ein schneller Überblick über das Schulungs- und Seminarangebot ermöglicht werden.

### Ziele und Zielerreichung

Die Zielsetzung des Unternehmens ist die sofortige und dauerhafte Einhaltung aller geltenden Gesetze. Dem Unternehmen sind keine Verstöße gegen geltendes Recht bekannt. Das Unternehmen betrachtet dieses Ziel nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 2023 als erfüllt.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird in der Struktur des DNK erarbeitet. Strategie-teile, welche die Bewirtschaftung des Bestandes betreffen, werden in Anlehnung an das DGNB-Zertifizierungssystem „Gebäude im Betrieb“ erstellt.

Ziel ist es, bis 31.12.2024 die gesamte Basis der Nachhaltigkeitsstrategie fertiggestellt zu haben und im Folgenden die Umsetzung zu betreiben, was gegebenenfalls die Prüfung und Festlegung von geeigneten Verfahren und Methoden, die Erstellung von Analysen und Szenario-Betrachtungen, die Erstellung von Richtlinien und grundlegenden Vorschriften, die Änderung von Vertragsmustern, die Anpassung von Prozessen und der Organisation, Investitionen, zum Beispiel in die energetische Sanierung von Gebäuden oder die weitere Digitalisierung von Prozessen beinhalten wird.

Im Rahmen der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie ist die durchgängige Integration des PDCA-Prozesses (kontinuierlicher Verbesserungsprozess / Planen, Durchführen, Überprüfen und Handeln unter Berücksichtigung von zu definierenden Leistungskennzahlen), überall dort geplant, wo dieser noch nicht eingesetzt wird, aber wirksam umgesetzt werden kann sowie wirtschaftlich vertretbar, ausreichend Daten erhoben werden können. Sollten noch nicht in ausreichendem Maß Daten zur Verfügung stehen oder erhoben werden können, die den PDCA-Prozess wirksam ermöglichen, so werden unter Kosten- / Nutzenabwägung andere Wege gesucht, eine Zielerreichung wirksam zu überprüfen.

## Leistungsindikatoren zu Kriterium 20

Leistungsindikator GRI SRS-205-1: Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Gesamtzahl und Prozentsatz der Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden.
- b. Erhebliche Korruptionsrisiken, die im Rahmen der Risikobewertung ermittelt wurden.

Im Rahmen des Ausbaus des Compliance-Management-Systems werden ab dem III. Quartal 2024 in Anlehnung an die identifizierten Risiken aus der dann durchgeführten Risikoanalyse Kontrollhandlungen im Bereich der sonstigen strafbaren Handlungen durchgeführt.

Die aktuelle Risikoanalyse vom 08.12.2023 hat für den Tatbestand der Korruption die möglichen Deliktsfelder benannt und konkrete Gegenmaßnahmen beleuchtet. Die Risikogewichtung wird für den Bereich Korruption als niedrig bis mittel eingeschätzt. Eine anlassbezogene Prüfung einzelner Betriebsstätten hat bis dato nicht stattgefunden. Im Rahmen der laufenden Prävention sind die Sensibilisierung der Mitarbeitenden auf Einhaltung der Pflichten im Rahmen der geltenden Compliance-Richtlinie und des in den jeweiligen Organisationsrichtlinien nachgehaltenen 4-Augen-Prinzips zu nennen

Leistungsindikator GRI SRS-205-3: Korruptionsvorfälle

Die berichtende Organisation muss über folgende Informationen berichten:

- a. Gesamtzahl und Art der bestätigten Korruptionsvorfälle.
- b. Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Angestellte aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden.
- c. Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption gekündigt oder nicht verlängert wurden.

- d. Öffentliche rechtliche Verfahren im Zusammenhang mit Korruption, die im Berichtszeitraum gegen die Organisation oder deren Angestellte eingeleitet wurden, sowie die Ergebnisse dieser Verfahren.

keine

Leistungsindikator GRI SRS-419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Erhebliche Bußgelder und nicht-monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und / oder Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich, und zwar:
  - i. Gesamtgeldwert erheblicher Bußgelder;
  - ii. Gesamtanzahl nicht-monetärer Sanktionen;
  - iii. Fälle, die im Rahmen von Streitbeilegungsverfahren vorgebracht wurden.
- b. Wenn die Organisation keinen Fall von Nichteinhaltung der Gesetze und / oder Vorschriften ermittelt hat, reicht eine kurze Erklärung über diese Tatsache aus.
- c. Der Kontext, in dem erhebliche Bußgelder und nicht-monetäre Sanktionen auferlegt wurden.

keine

GEWOBA Nord  
Baugenossenschaft eG  
Moltkestraße 32  
24837 Schleswig

Dietmar Jonscher, Vorstand  
Steffan Liebscher, Vorstand



Deutscher  
NACHHALTIGKEITS  
Kodex  
Berichtsjahr 2023

GEWOBA Nord  
Baugenossenschaft eG  
Moltkestraße 32  
24837 Schleswig

Dietmar Jonscher, Vorstand  
Steffan Liebscher, Vorstand