



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex

DNK-Erklärung 2023

Gemeinnützige Wohnungs- Genossenschaft e.G.

Leistungsindikatoren-Set

GRI SRS

Kontakt

Gemeinnützige Wohnungs-
Genossenschaft e.G.

Prokurist
Thomas Schwarz

Markt 36
41460 Neuss
Deutschland

+49 2131 5996-0
+49 2131 599631
tschwarz@gwg-neuss.de





Leistungsindikatoren-Set

Die Erklärung wurde nach folgenden GRI SRS
Berichtsstandards verfasst:

Inhaltsübersicht

Allgemeines

Allgemeine Informationen

KRITERIEN 1–10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Strategie

1. Strategische Analyse und Maßnahmen
2. Wesentlichkeit
3. Ziele
4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Prozessmanagement

5. Verantwortung
6. Regeln und Prozesse
7. Kontrolle
Leistungsindikatoren (5-7)
8. Anreizsysteme
Leistungsindikatoren (8)
9. Beteiligung von Anspruchsgruppen
Leistungsindikatoren (9)
10. Innovations- und Produktmanagement
Leistungsindikatoren (10)

KRITERIEN 11–20: NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Umwelt

11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen
12. Ressourcenmanagement
Leistungsindikatoren (11-12)
13. Klimarelevante Emissionen
Leistungsindikatoren (13)

Gesellschaft

14. Arbeitnehmerrechte
15. Chancengerechtigkeit
16. Qualifizierung
Leistungsindikatoren (14-16)
17. Menschenrechte
Leistungsindikatoren (17)
18. Gemeinwesen
Leistungsindikatoren (18)
19. Politische Einflussnahme
Leistungsindikatoren (19)
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten
Leistungsindikatoren (20)

Stand: 2023, Quelle:

Unternehmensangaben. Die Haftung für die Angaben liegt beim berichtenden Unternehmen.

Die Angaben dienen nur der Information. Bitte beachten Sie auch den Haftungsausschluss unter www.nachhaltigkeitsrat.de/impressum-und-datenschutzklaerung

Heruntergeladen von
www.nachhaltigkeitsrat.de

Allgemeines

Allgemeine Informationen

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

Die 1901 gegründete Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. mit Sitz in Neuss ist das größte private Wohnungsunternehmen im Rhein-Kreis Neuss. Das Kerngeschäft der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. (GWG) ist seit über 120 Jahren eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen erhalten GWG-Mitglieder ein lebenslanges Wohnrecht, bleiben aber dennoch flexibel, wenn sich ihre Lebenssituation ändert. Am 31.12.2023 verfügten die 4.510 Mitglieder der GWG e.G. in den Stadtgebieten Neuss und Kaarst über einen Wohnungsbestand von 3.660 Wohnungen, 744 Häuser, 1.628 Stellplätze sowie 16 gewerblich genutzte Einheiten.

Das Bewirtschaften, Instandhalten und Bauen von Wohnraum ist unsere Kernaufgabe, mit den Schwerpunkten Neubau von Wohnungen, Bestandssanierung- und -modernisierung. Mit unserem langfristig ausgerichteten Portfoliomanagement sorgen wir fortlaufend für eine hohe Qualität unseres Immobilienportfolios und stabile Mieterträge.

Die GWG als modernes Dienstleistungsunternehmen beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 38,25 Mitarbeitende.

Wir bieten den Mitgliedern nicht nur kostengünstigen Wohnraum, sondern über unser kompetentes Arbeiterteam und Kooperationspartner auch zahlreiche Serviceleistungen rund um das Wohnen. Ziel ist, den Mitgliedern - Singles, jungen Paaren, Familien und Senioren - ein Zuhause zu bieten, in dem sie sich rundum wohl fühlen können. Die eigentumsähnliche Struktur der auf viele beliebte Wohngegenden von Neuss und Kaarst verteilten Bestände ist hierbei ein großes Plus. Ob im Stadion- oder Dreikönigenviertel, ob im Kolpingviertel oder in Kaarst-Büttgen: Im Durchschnitt wohnen in unseren Häusern nur knapp fünf Parteien. Das sorgt für persönliche Nachbarschaften und verhindert Anonymität.

Unsere Mitglieder profitieren von fairen Wohnkosten. Sowohl im Neubau als auch bei Modernisierungen und im unsanierten Bestand liegen die Mieten der

Genossenschaft durchweg unter den Möglichkeiten der angespannten Wohnungsmärkte von Neuss und Kaarst.

Der durchschnittliche Mietzins bei der GWG lag im Dezember 2023 bei 6,78 €/m² pro Monat. Damit liegt sie deutlich unterhalb der Marktmiete (arithmetisches Mittel) von 10,70 €/m² in Neuss beziehungsweise von 10,79 €/m² in Kaarst. (Quelle: F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg: Marktmietenmonitor für Neuss und Kaarst, Datenstand: 4. Quartal 2023 einschließlich).

Tochtergesellschaft:

Über unsere 100%ige Tochter GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH sind wir auch im Bauträrgeschäft tätig, sowie in der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung. Darüber hinaus betätigt sich die Tochtergesellschaft auch als Vermieterin von Wohn- und Gewerbeeinheiten. Hierzu zählt insbesondere die Vermietung von Kindertageseinrichtungen an die Stadt Neuss und die Stadt Kaarst. Zudem werden im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages Leistungen (z. B. Bau- und Objektbetreuungsleistungen) für die GWG e.G. erbracht.

GWG-Stiftung:

Zur GWG-Familie gehört auch die GWG-Stiftung zur Förderung der Musikschule in Neuss.

Ergänzende Anmerkungen:

Diese DNK-Erklärung ist der dritte Bericht über unsere Nachhaltigkeitsleistungen. Bei der Erstellung wurden wir unterstützt durch die Nachhaltigkeitsberatung Vohrmann CSR-Consulting, Wir berichten freiwillig. Eine externe Prüfung erfolgt nicht.

Die gesetzliche Prüfung der jährlichen Geschäftsberichte erfolgt nach § 53 des Genossenschaftsgesetzes durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

KRITERIEN 1–10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Kriterien 1–4 zu STRATEGIE

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.

Unsere Geschäftsstrategie leitet sich aus dem Zweck der guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung unserer Mitglieder ab. Die Genossenschaft ist niemals der Gewinnmaximierung, sondern den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtet. Sie bewirtschaftet ihre Wohnungen nachhaltig, und zwar einzig zu dem in § 2 ihrer Satzung bestimmten Zweck. Unser Geschäftszweck ist in § 2 unserer **Satzung** definiert:

- „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft. Sie überlässt die Wohnungen zu angemessenen Preisen.“
- „Die Genossenschaft führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Rahmen dieser Satzung.“

Quelle: https://www.gwg-neuss.de/images/download/unternehmen/GWG_Satzung.pdf

Bewirtschaften und Bauen von Wohnraum ist unser Kerngeschäft. Im Fokus unserer Unternehmensstrategie stehen der Erhalt und die Verbesserung der Wohnqualität, durch kontinuierliche Analyse der Wohnungsbestände nach baulicher Struktur, baulichem und energetischem Zustand, Grundrissqualität, Barrierefreiheit, Mieterstruktur, Energiebezug etc. Durch Sicherstellung einer dauerhaften Vermietung mit Vermeidung von Leerständen sorgen wir für kontinuierliche Mieterträge, die wiederum in Investitionen für Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung und Gebäudeneubau fließen und so dem Vermögenserhalt dienen.

Eine eigenständige Nachhaltigkeitsstrategie wurde in 2020 entwickelt. Strategiepläne zu folgenden **zentralen Handlungsfeldern** wurden

erarbeitet:

- Nachhaltigkeitsmanagement
- Umwelt
- Mitglieder
- Mitarbeitende
- Lieferanten
- faire Geschäftspraktiken/Compliance
- Gemeinwesen
- CSR-Kommunikation

Diese Strategie, welche die gleichzeitige und zunehmend auch gleichrangige Verfolgung ökologischer, ökonomischer und sozialer Ziele vorsieht, wurde auch im Geschäftsjahr 2023 weiterverfolgt. Mit der schrittweisen Umsetzung der pro Handlungsfeld definierten Ziele, Maßnahmen und Leistungsindikatoren richten wir die Entwicklung der Genossenschaft konsequent auf nachhaltiges Wirtschaften aus.

Unsere Geschäftsstrategie stützt sich auf **externe und interne Standards**:

Als **Wohnungsgenossenschaft** hat die GWG das Hauptziel „Schaffung und Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für die Mitglieder“. Das Geschäftsmodell ist nicht auf Gewinnmaximierung ausgelegt, sondern dient in erster Linie dem Wohl der Mitglieder.

Aus dem **Genossenschaftsgesetz** leiten sich für die GWG die genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung ab.

Als Mitglied der **Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.** haben wir uns zu Qualitätsstandards verpflichtet. (siehe Ausführungen im Bereich Leistungsindikatoren 1 - 4/ Branchenspezifische Ergänzungen).

Seit 2020 ist die GWG Mitglied der **Initiative Wohnen.2050 e.V.**, einem Zusammenschluss von mittlerweile über 230 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland. Gemeinsam werden Strategien und Standards für die Realisierung eines THG-Reduktionspfades hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2045 entwickelt. Die Initiative vertritt zurzeit bereits über 2,1 Millionen Wohnungen und 13 institutionelle Partner.

Weitere für uns **relevante Standards** werden im Bereich Leistungsindikatoren 1 - 4/Branchenspezifische Ergänzungen unter „Relevante Standards“ aufgeführt.

Neben externen Standards gelten zudem **interne Standards und Richtlinien**: Unsere Geschäftsstrategie basiert auf unseren ethischen

Standards, die im Leitbild festgehalten worden sind (siehe dazu Leistungsindikator GRI SRS-102-16: Werte).

Weitere **interne Richtlinien** zu zentralen Handlungsfeldern sind im Kriterium 6 „Regeln und Prozesse“ aufgeführt.

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.

Besonderheiten des Umfelds - ökologisch, sozioökonomisch und politisch

Die GWG ist Teil einer vernetzten und sich dynamisch entwickelnden Gesellschaft. Sie muss sämtliche relevanten gesellschaftlichen Entwicklungen beobachten, Wechselwirkungen mit dem eigenen Handeln erkennen und auf sich verändernde Rahmenbedingungen planvoll und rechtzeitig reagieren.

Das Umfeld für Wohnungsunternehmen war im Geschäftsjahr 2023 herausfordernd, insbesondere durch

- den Ukraine-Krieg mit der daraus resultierenden Energiekrise und den enormen Flüchtlingsbewegungen,
- die schwierige Wirtschaftslage, die das Bauen und Modernisieren durch Inflation und Zinswende zusätzlich zu den schon seit Jahren überproportional steigenden Baukosten enorm verteuert hat,
- weltweite Lieferengpässe, insbesondere bei Baumaterialien und technischem Equipment.

Im Rahmen von regelmäßigen Risikopotenzialanalysen, Strategietagungen und der Jahresberichterstellung wurden die für die GWG wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen ermittelt.

Schlussfolgerungen für das Nachhaltigkeitsmanagement

Auf die nachstehend beschriebenen positiven und negativen Auswirkungen (Inside-out Perspektive) sowie Risiken und Chancen (Outside-in Perspektive) haben wir reagiert und berücksichtigen diese in unserem Nachhaltigkeitsmanagement durch gezielte Maßnahmen.

Inside-out Perspektive: positive und negative Wirkungen auf

Nachhaltigkeitsaspekte

Die Geschäftstätigkeit der GWG hat positive und negative Auswirkungen auf diverse Nachhaltigkeitsaspekte in der Wertschöpfungskette.

Für unsere **Mitglieder** der Genossenschaft schaffen wir folgende positive Wirkungen:

- **Bezahlbaren, hochwertigen Wohnraum für Genossenschaftsmitglieder anbieten:** Bezahlbarer Wohnraum ist in der Region Neuss/Kaarst/Düsseldorf zu einem sehr knappen Gut geworden. Für die Mitglieder der Genossenschaft kann die GWG weiterhin bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum anbieten. Die Mietpreisgestaltung erfolgt maßvoll.
- **Neuen Wohnraum schaffen:** In den Jahren 2022 und 2023 haben wir mit Neubaumaßnahmen begonnen, die im Jahr 2024 größtenteils fertiggestellt werden sollen. Entgegen der aktuellen Marktsituation schaffen wir für unsere Mitglieder weiterhin neuen Wohnraum, der zum überwiegenden Teil öffentlich gefördert wird und zu besonders günstigen Mieten angeboten werden kann. Insgesamt befinden sich 95 Neubauwohnungen im Bau, von barrierefreien Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen im Geschosswohnungsbau bis hin zu Miet-Einfamilien-Reihenhäusern.
- **Lebenslanges Wohnrecht durch Genossenschaft ermöglichen:** Die Genossenschaft als Gesellschaftsform bietet besondere Zukunftschancen. Das genossenschaftliche Wohnen erlebt in Zeiten von angespannten Wohnungsmärkten eine Renaissance. Durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen erhalten GWG-Mitglieder ein lebenslanges Wohnrecht, bleiben aber dennoch flexibel, wenn sich ihre Lebenssituation ändert.
- **Geänderte Wohnbedürfnisse der Mieter berücksichtigen:** Der Anteil älterer Mieter nimmt durch den demografischen Wandel zu. Die GWG investiert daher regelmäßig in den Neubau barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen. Zudem entwickeln wir Maßnahmen zur Nachbarschafts- und Gemeinschaftspflege und kooperieren mit Wohlfahrtsverbänden wie beispielsweise der Diakonie und dem Roten Kreuz. Auch reagieren wir mit neuen Wohnkonzepten, wie dem Neubau einer Gruppenwohnung für demenziell Erkrankte. Sowohl im Neubau als auch im Bestand realisieren wir das Konzept des Mehrgenerationenwohnens.
- **Lebensqualität in den Wohnquartieren erhöhen:** Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Quartierstreffpunkte erhöhen die Lebensqualität in den Quartieren und unterstützen ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen.

Mitarbeitende: soziale Wirkungen

Die GWG als modernes Dienstleistungsunternehmen bietet ihren Beschäftigten attraktive und sichere Arbeitsplätze. Sie fördert die Entwicklung der Mitarbeitenden und schafft ein gesundes Arbeitsumfeld. Wir bieten regelmäßig Ausbildungsplätze für Immobilienkaufleute.

Umwelt: ökologische Wirkungen des Bausektors

- **Umweltbelastungen:** Der Bausektor verursacht hohe Umweltbelastungen: durch den Einsatz von Baumaterialien, deren Herstellung viel Energie benötigt wie z.B. Bausteine aus Zement, Ziegelsteine, Dämmstoffe, Kunststoffe, Holz, Metalle etc. So werden durch die Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand sowie durch Neubaumaßnahmen erhebliche Mengen Treibhausgase verursacht, die die Klimaerwärmung weiter verstärken.
- **Ökologisches Bauen:** Bei Modernisierungen und Neubauten setzt die GWG zunehmend umweltfreundliche Materialien und Technologien ein. (siehe Ausführungen in den Kriterien 11 und 12).
- **THG-Reduzierung:** Die GWG hat ein Investitionsprogramm entwickelt, welches u.a. dem Ziel dient, die Treibhausgasemissionen entsprechend den Klimaschutzzielen bis 2030 um über 40 % gegenüber dem Basisjahr 2018 zu reduzieren. Durch die energetische Modernisierung der Immobilienbestände wurden die Treibhausgasemissionen bereits gesenkt und sie werden weiter sukzessive reduziert.
- **Flächenversiegelung:** Der Neubau von Gebäuden bedingt in der Regel Flächenversiegelungen, mit häufig negativen Folgen für die Umwelt. Die GWG ist bestrebt, flächensparend zu bauen. Eigene Grundstücke sollen bestmöglich ausgelastet werden, um benötigte Wohnfläche möglichst innerhalb besiedelter Gebiete neu zu schaffen.

Lieferkette: ökologische und soziale Wirkungen in der Lieferkette

Die Baumaterialien werden z. T. in weltweit verzweigten Lieferketten hergestellt. Dabei können negative ökologische und soziale Wirkungen an den Standorten der Lieferanten entstehen. Wie sozial und ökologisch die Herstellung der eingesetzten Baumaterialien erfolgt, ist insbesondere bei den Sublieferanten oftmals nicht überprüfbar.

GWG wählt nach Möglichkeit direkte Lieferanten aus der Region bzw. Deutschland aus, die auf Basis von hohen Standards sozial und umweltverträglich wirtschaften.

Outside-in Perspektive: Auswirkungen wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen auf die eigene Geschäftstätigkeit

Die Einflüsse, die von außen auf wesentliche Nachhaltigkeitsthemen der GWG einwirkten, bergen **Risiken**, aber auch **Chancen**.

Politik/Gesetzgebung

Gesetzgebungen auf Bundes- und EU-Ebene (GEG, EU-Gebäuderichtlinie) haben die Anforderungen an den Klimaschutz verschärft. Die Politik wirkt mit der Vorgabe, dass der Gebäudebestand bis 2045 CO₂-neutral sein soll, massiv auf unsere Geschäftstätigkeit ein. Bei der Umsetzung der Klimaschutzziele besteht für Wohnungsunternehmen ein besonderer Zielkonflikt, da auch auf die künftige Bezahlbarkeit von Wohnraummieten und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen zu achten ist.

- Risiko: Große Teile unseres Wohnungsbestandes sind in den vergangenen Jahren bereits energetisch saniert worden. Doch es werden in erheblichem Maße weitere Investitionen notwendig werden, um die Klimaziele zu erreichen, mit entsprechenden Cash Flow Belastungen.
- Chance: Die GWG hat auch im Jahr 2023 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dadurch werden bereits im Jahr 2025 rund 25 % unserer Immobilienbestände die von uns im Rahmen unserer Klimastrategie gesetzten Klimaziele zur Treibhausgasreduktion erfüllen.
- Chance: Die Energieeffizienz von Immobilien stellt mittlerweile ein wichtiges Vermietungskriterium dar. Die energetische Modernisierung unserer Immobilienbestände und die damit einhergehende Reduzierung der THG-Emissionen steigern die Chancen der Vermietung.

Investitionskosten

Hohe Baupreise, stark gestiegene Zinsen und eine verschlechterte Fördersituation führten zu stark gestiegenen Investitionskosten.

- Risiko: Investitionen in Baumaßnahmen könnten unwirtschaftlich sein und daher unterbleiben. In der Folge könnte ein Investitionsstau auftreten.
- Chance: Die GWG verfügt über die notwendigen Eigenkapital- und Fremdkapitalreserven und hat alle geplanten Modernisierungen umgesetzt. Das Risiko eines Investitionsstaus besteht nicht. GWG wird auch in Zukunft den Fokus auf die bauliche Erneuerung der Bestandsobjekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen richten, mit entsprechend hohen Investitionen. Diese Investitionen sind der GWG aufgrund der für die kommenden Jahre erwarteten positiven Jahresergebnisse möglich.

Mietpreise

- Risiko: Durch steigende Kosten bestand das Risiko von Mietsteigerungen. Dadurch werden die Ziele, vorhandenen Wohnraum bezahlbar zu halten und neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, schwieriger umsetzbar.
- Chance: Dennoch wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Trotz gestiegener Kosten wurden nur moderate Mieterhöhungen vorgenommen. So lagen auch im Geschäftsjahr 2023 die Mieten der Genossenschaft deutlich unterhalb der Marktmieten. Die Durchschnittskaltmiete aller Wohnungen lag im Dezember 2023 bei 6,78 €/m²/Monat (Vorjahr: 6,62 €/m²/ Monat). Hierbei handelt es sich im

Verhältnis zum Marktumfeld um einen niedrigen Wert, was auch bei einem Vergleich mit den Mietspiegeln für die Städte Neuss und Kaarst deutlich wird.

CO₂-Bepreisung

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung wurde eine CO₂-Bepreisung beschlossen. Der CO₂-Preis soll schrittweise bis auf 55 € pro Tonne im Jahr 2025 ansteigen. Für das Jahr 2026 soll ein Preiskorridor von mindestens 55 € und höchstens 65 € pro Tonne gelten, danach soll sich der Preis frei bilden. Für Abrechnungsperioden, die nach dem 01.01.2023 begonnen haben, soll erstmalig die CO₂-Bepreisung für das Heizen mit fossilen Brennstoffen zwischen Vermieterinnen/Vermietern und Mieterinnen/Mieter nach einem Stufenmodell abhängig vom Energieverbrauch des Gebäudes aufgeteilt werden.

- Risiko: Zukünftig werden die Kosten der CO₂-Bepreisung pro Tonne zunehmen. Sowohl die CO₂-Bepreisung als auch die notwendigen erheblichen Investitionen in energetische Modernisierungen, welche nicht allein über modernisierungsbedingte Mieterhöhungen finanziert werden können, werden zu einer erheblichen Belastung der Ertragsituation führen.
- Chance: Andererseits wird infolge umfangreicher Investitionen der Genossenschaft die Menge der zu bepreisenden CO₂-Emissionen abnehmen.

Mieteinnahmen

- Risiko: Soweit insbesondere im Jahr 2023 in Folge des Ukraine-Krieges eine Mehrbelastung der Mitglieder unserer Genossenschaft durch stark gestiegene Energiekosten zu verzeichnen war, hat dies nicht zu einer deutlichen Zunahme von Zahlungsausfällen bei der Genossenschaft geführt. Überwiegend haben Mitglieder rechtzeitig Vorauszahlungen angepasst. Hohe Nachzahlungen wurden zum Teil über Ratenzahlungsvereinbarungen beglichen.

Nachfrage nach Wohnraum/Vermietungserfolg

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist im Jahr 2023 noch größer geworden, das Angebot weiterhin knapp. Viele Wohnungswünsche konnten wir nicht erfüllen.

- Risiko: Das Risiko gravierender Leerstände wird als eher gering bewertet. Gravierende Leerstände sind seit einigen Jahren, so auch zum Ende des Geschäftsjahres 2023, nicht zu verzeichnen. Der relativ geringen Zahl neu zu vermietender Wohnungen stand eine historisch hohe Anzahl aktiver Wohnungsgesuche gegenüber. Es ist anzunehmen, dass der enge Mietwohnungsmarkt sowie steigende Preise und die aktuellen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen dazu führen, dass Menschen einen Umzug scheuen und länger in ihren angestammten Wohnungen

verbleiben.

- Chance: Bei dem Wirtschaftsraum Düsseldorf/Neuss/Kaarst handelt es sich um einen Standort mit positiven Zukunftsprognosen, beispielsweise in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung. Angesichts des Mangels an bezahlbaren Mietwohnungen in den Städten Neuss und Kaarst, aufgrund der guten Struktur des Immobilienbestandes der GWG mit einem hohen Wohnwert und der maßvollen Mietpreisgestaltung sind auch künftig besondere Leerstände nicht zu erwarten. Die Mieterfluktuation zeigte in den letzten beiden Geschäftsjahren mit jeweils rund 7 % besonders niedrige Fluktuationsquoten. Da sich die Fluktuationsquote aus der Zahl der neu vermieteten Wohnungen im Verhältnis zum Gesamtbestand ergibt, zeigt ein höherer Wert in Verbindung mit den insgesamt sehr niedrigen Leerstandszahlen grundsätzlich einen guten Vermietungserfolg an.

Arbeitskräfteangebot/demographischer Wandel

Ein Großteil der heute Erwerbstätigen gehört zur Generation der Babyboomer und geht in den nächsten Jahren in den Ruhestand. Das Angebot von Arbeitskräften sinkt und sorgt für einen zunehmenden Mangel an Fachkräften und Fachhandwerkern.

- Risiko: Durch das Erreichen des Rentenalters werden Beschäftigte in den kommenden Jahren vermehrt ausscheiden. Daraus könnten Personalengpässe resultieren, falls diese Stellen nicht neu besetzt werden könnten.
- Chance: Wir begegnen Personalengpässen, in dem wir stetig neue Mitarbeitende gewinnen und den Personalbestand halten, auch durch Schaffung von zusätzlichen attraktiven Arbeitsbedingungen wie z. B. mobiles Arbeiten. Durch Umstrukturierungen im personellen Bereich konnte das Team der Hauswarte aufgestockt werden.

Änderung der Wohnbedürfnisse durch demografischen Wandel

- Risiko: Der demografische Wandel bringt durch den größer werdenden Anteil älterer Mieter veränderte Wohnbedürfnisse mit sich. Sicheres Wohnen und barrierefreies/barrierearmes Wohnen werden zunehmend wichtiger. Der Wohnungsbestand muss entsprechend umgebaut werden.
- Chance: Die GWG berücksichtigt dies seit Jahren angemessen in der Geschäftspolitik. Sie investiert regelmäßig in den Neubau barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen. (siehe vorhergehende Ausführungen bei der Inside-out Betrachtung)

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.

Unsere Genossenschaft hat sich für die einzelnen Handlungsfelder der Unternehmensstrategie und der Nachhaltigkeitsstrategie kurz-, mittel- und langfristige Ziele gesetzt.

Ziele für die Ökonomie

Das Portfoliomanagement der GWG ist an folgenden Zielen ausgerichtet:

- **Wirtschaftlichkeit:** Wir sichern durch nachhaltiges Handeln die wirtschaftliche Zukunft unserer Genossenschaft.
- **Mieten werden in den Erhalt und die strategische Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes investiert.**
- **Steigerung der Qualität der Objekte:** Wir erkennen Wohntrends (u.a. Barrierefreiheit, Anpassung der Grundrisse, Balkonanbau) und steigern die Qualität des Wohnraums durch Neubau, Modernisierung und energetische Sanierung (siehe Umweltziele)
- **Mengenausweitung des Angebotes an bezahlbaren Wohnungen in Neuss und Kaarst, durch den Ankauf von Grundstücken für den Neubau sowie durch bestandersetzenden Neubau.**
- **Zukunftsfähigkeit:** Durch diese Investitionen erreichen wir einen gleichbleibend hohen Wohnstandard, fördern die Wertbeständigkeit unseres Wohnungsangebotes und sichern unsere wirtschaftliche Zukunft.

Ziele im Handlungsfeld „Umwelt“

Die GWG verfolgt bereits seit vielen Jahren eine langfristige Strategie mit dem Ziel der Verbesserung von Umweltwirkungen. Da der Schutz der Umwelt ein wichtiges strategisches Ziel ist, haben wir bei der Aktualisierung unseres Leitbildes den Satz „Wir handeln nachhaltig und engagieren uns für den Klimaschutz“ aufgenommen. In den nächsten Jahren werden die Investitionen in die energetische Sanierung des Gebäudebestandes sowie in den energie- und ressourceneffizienten Neubau von Gebäuden ansteigen, um langfristig das **Ziel eines Gebäudebestandes**, der ohne fossile Energien bewirtschaftet wird, erreichen zu können.

Durch die aktuellen Entwicklungen bei Gesetzgebung und Förderpolitik sowie durch Baukosten- und Zinssteigerungen stellt das geplante **5-Jahres-Investitionsprogramm** eine besondere Herausforderung dar, jedoch ist es nach gegenwärtiger Beurteilung sowohl wirtschaftlich als auch personell

darstellbar.

Durch die Klimaschutzziele der Bundesregierung haben unsere Ziele zur Reduktion der Treibhausgasemissionen **höchste Priorität**.

Basierend auf den Klimaschutzzielen der Weltgemeinschaft und insbesondere auch Deutschlands, hat sich die GWG dem Ziel verpflichtet, bis spätestens 2045 einen Gebäudebestand vorweisen zu können, der ohne fossile Energien bewirtschaftet wird. Die gesetzten Zwischenziele, die CO₂-Emissionen bis 2030 im Durchschnitt auf 20 kg CO₂/qm Wohnfläche/Jahr zu reduzieren und im Jahr 2040 den Zielwert von 6 kg CO₂/qm Wohnfläche/Jahr zu erreichen, können aus heutiger Sicht eingehalten werden.

Bereits im Jahr 2025 werden rund 25 % des Gebäudebestandes CO₂-neutral mit Wärmepumpen und Pelletheizungen versorgt werden. Durch derartige Investitionen haben wir im Geschäftsjahr 2023 mit CO₂-Emission von rund 21 kg CO₂/qm Wohnfläche/Jahr fast die Zielgröße des Jahres 2030 erreicht.

Einzelheiten zu den Zielen und Maßnahmen im Umweltbereich sind in den Kriterien 11 – 13 erläutert.

Ziele im Handlungsfeld „Mitglieder“

- Wir bieten unseren Mitgliedern Dienstleistungen in bester Qualität, die umwelt- und sozialverträglich erbracht werden.
- Wohnraum wollen wir stets zu bezahlbaren Mieten anbieten.
- Wir bieten attraktive Angebote für unterschiedliche Wohnwünsche.
- Wir schaffen für unsere Mitglieder weiterhin neuen Wohnraum, der zum großen Teil gefördert wird und zu besonders günstigen Mieten angeboten werden kann.
- Unsere Mitglieder fühlen sich zuhause wohl und sind mit unserem Service zufrieden.
- Wir gewährleisten eine hohe Sicherheit für den Bestand der Wohnungen und der Nutzungsverhältnisse.
- Wir fördern gemeinsam mit unseren Mitgliedern gute Nachbarschaften und ein sicheres Wohnumfeld.
- Wir schaffen Raum und Gelegenheit für Begegnungen und gemeinsame Unternehmungen, aber auch für Individualität.
- Unsere Mitglieder können mitgestalten.

Höchste Priorität für uns als Wohnungsgenossenschaft hat das Ziel, die Mieten für unsere Mitglieder bezahlbar zu halten und zugleich den hohen Wohnstandard durch kontinuierliche Investitionen zu erhalten.

Ziele im Handlungsfeld „Mitarbeitende“

Die GWG hat ein hohes Ansehen als besonders guter Arbeitgeber, der beste Arbeitsbedingungen bietet.

- Wir fördern die Zufriedenheit und Gesundheit unserer Mitarbeitenden.
- Wir bieten ihnen gute und zeitgemäße Arbeitsbedingungen.
- Unsere Mitarbeitenden identifizieren sich mit dem Unternehmen und haben Freude an ihrer Arbeit.
- Sie sind gerne persönlich für unsere Mitglieder und Kollegen/Kolleginnen da.
- Sie arbeiten vertrauensvoll in einem guten Team und kommunizieren offen und direkt.
- Sie dürfen Fehler machen und lernen daraus.

Die Ziele zur Zufriedenheit und Gesundheit unserer Mitarbeiter haben hohe Priorität. Sehr wichtig ist zudem das Ziel, als attraktiver Arbeitgeber in Neuss gesehen zu werden, der beste Arbeitsbedingungen und vielfältige Arbeitsmöglichkeiten bietet. Neben Immobilienkaufleuten werden Juristen, Architekten, Ingenieure, Techniker sowie kaufmännische und handwerkliche Mitarbeitende beschäftigt.

Einzelheiten zu den Zielen und Maßnahmen für unsere Mitarbeitenden sind in den Kriterien 14 – 16 erläutert.

Ziele im Handlungsfeld „Lieferanten“

- Unser Beschaffungswesen orientiert sich bei der Auswahl der bezogenen Produkte/Dienstleistungen und bei der Auswahl der Lieferanten neben Qualität und Preis ebenso an Umwelt- und Sozialverträglichkeit.
- Wir beachten die Menschenrechte sowohl im eigenen Unternehmen als auch in der Lieferkette.
- Wir sind verlässliche und faire Partner unserer Lieferanten und beachten ihre Bedürfnisse.

Einzelheiten zu den Zielen und Maßnahmen für unsere Lieferanten sind im Kriterium 17 erläutert.

Ziele im Handlungsfeld „faire Geschäftspraktiken/Compliance“

Wir beachten bei all unseren Handlungen stets geltende Gesetze und Richtlinien und das Gebot der Fairness. Einzelheiten dazu sind in den Kriterien 19 und 20 erläutert.

Ziele im Handlungsfeld „Gemeinwesen“

Mit einer gemeinschaftlichen Ausrichtung sind wir Vorbild für eine soziale Gesellschaft. Als in den Städten Neuss und Kaarst verankertes Unternehmen verfolgen wir das Ziel, die Bürger in der Region zu unterstützen und das lokale Gemeinwesen zu fördern. Einzelheiten dazu sind im Kriterium 18 erläutert.

Kontrolle der Zielerreichung und Zuständigkeiten

Die Erreichung unserer Unternehmensziele wird durch den Vorstand, den Aufsichtsrat und durch unsere Führungskräfte kontrolliert, durch Maßnahmen wie

- regelmäßige Vorstandssitzungen,
- turnusmäßige Unterrichtung des Aufsichtsrats in gemeinsam mit dem Vorstand stattfindenden Sitzungen über die Entwicklungen der zentralen Geschäftsbereiche,
- Strategietagungen von Vorstand und Aufsichtsrat, mit Analyse der Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der GWG und ihrer Tochtergesellschaft,
- systematisches Risikomanagement, bestehend aus Controlling, Berichtswesen sowie schriftliche Risikopotenzialanalyse, Baukostencontrolling, Portfoliomanagement, Marktbeobachtung,
- monatlich stattfindende teamübergreifende Besprechungen der Wohnungsverwaltung und der technischen Abteilung.

Die einzelnen Strategiepläne der Nachhaltigkeitsstrategie enthalten qualitative und quantitative Leistungsindikatoren, anhand derer die Umsetzung der Maßnahmen und die Zielerreichung jährlich gemessen werden. Im Handlungsfeld „Umwelt“ sind die Klimaziele quantitativ definiert.

Nachhaltigkeitsziele mit Bezug auf die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen

Durch unser Kerngeschäft unterstützen wir vor allem das Nachhaltigkeitsziel **SDG 11 „Nachhaltige Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“**.

Wir beziehen uns mit unseren Nachhaltigkeitszielen auf weitere SDGs:

SDG 4: Hochwertige Bildung

Wir fördern die Weiterbildung unserer Mitarbeiter systematisch, durch vielfältige Maßnahmen.

SDG 7: Bezahlbare und saubere Energie

Unser Ziel ist, durch die energetische Sanierung und energieeffizienten Neubau allen Mitgliedern/Mietern den Zugang zu umweltverträglicher und zugleich bezahlbarer Energie zu sichern.

SDG 13: Maßnahmen zum Klimaschutz

Die GWG hat sich dem Ziel verpflichtet, bis spätestens 2045 einen Gebäudebestand vorweisen zu können, der ohne fossile Energien bewirtschaftet wird. Auch die für den Gebäudesektor im Klimaschutzgesetz angegebenen Ziele (Reduktion der CO₂-Emissionen um 43 % bis 2030 und um 83 % bis 2040, jeweils gemessen an 2020) will die GWG durch Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen erreichen.

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.

Kerngeschäft der GWG ist die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, durch Modernisierung, Um- und Ausbau, Instandhaltung sowie Neubau von Wohnungen für die Mitglieder, die der wesentlichste Akteur in der Wertschöpfungskette sind. Zudem werden den Mitgliedern diverse Serviceleistungen rund um das Thema Wohnen angeboten.

Die Stufen der Wertschöpfung im Wohnungsneubau sind:

- Erwerb eines baureifen Grundstücks. Alternativ: Abbruch des Gebäudes auf vorhandenem Grundstück.
- Planung und Entwicklung des Gebäudes durch einen Architekten
- Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis
- Auftrag an lokale Bauunternehmen zur Bauausführung
- Vermietung an Mitglieder nach Fertigstellung
- Verwaltung der Wohnungen, die eine durchschnittliche Lebensdauer von 80 Jahren haben
- laufend Modernisierung, Umbau, Sanierung, Instandhaltung des Gebäudebestandes
- Abriss und Neubau nur dann, wenn die Sanierung des Altgebäudes unwirtschaftlich oder technisch nicht mehr sinnvoll ist.

Die GWG ist regional in den Stadtgebieten Neuss und Kaarst tätig. Den bedeutendsten Teil unserer Lieferkette stellen regionale Handwerksbetriebe und Dienstleister aus der Baubranche dar.

In den Wertschöpfungsstufen treten unterschiedliche **soziale Probleme** auf:

Stufe „direkte Zulieferer“: Problemen in der Baubranche wie Schwarzarbeit, Nichteinhaltung des Mindestlohns oder Arbeitssicherheitsrisiken begegnen wir, indem wir die direkten Zulieferer - im Wesentlichen regionale

Handwerksbetriebe und Dienstleister aus der Region - auf die Einhaltung der in Deutschland geltenden gesetzlichen Sozialstandards verpflichtet. (siehe Ausführungen im DNK-Kriterium 17 Menschenrechte).

Stufe „Sublieferanten“: Die Kontrolle der Sublieferanten in den vorgelagerten Stufen der Lieferkette hinsichtlich der sozialen Wirkungen, wie die Einhaltung der Menschenrechte, entzieht sich unserem Einflussbereich.

Stufe "Mieter/Mitglieder": Der Wohnungsmarkt ist geprägt von einem immer knapper werdenden Angebot an bezahlbaren Wohnungen. Die Mieten sind bundesweit, aber auch in unserer Region Rhein Kreis Neuss, in den vergangenen Jahren immer weiter gestiegen. Als Wohnungsgenossenschaft bieten wir unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum an, wobei unsere Mieten im Durchschnitt erheblich unter der Marktmiete liegen.

Der demografische Wandel zeigt sich auch bei unseren Mitgliedern: Der Anteil der älteren Mieter über 50 Jahre liegt bereits seit Jahren auf einem konstant hohen Niveau. Diese neuen Anforderungen an barrierearmes und barrierefreies Wohnen berücksichtigen wir bei allen Bauvorhaben.

Bei notwendig werdenden Modernisierungen oder einem etwaigen Gebäudeabriss kann es vorkommen, dass Mieter ihre Wohnungen verlassen müssen. Dies geschieht sozialverträglich, in dem wir den Mietern andere Wohnungen anbieten und die Kosten für Umzüge von der GWG getragen werden. Sollte die neue Wohnung teurer sein, wird für eine begrenzte Zeit die Miete rabattiert.

In den Wertschöpfungsstufen treten unterschiedliche **ökologische Probleme** auf:

Stufe "Zulieferer": Gebäudebewirtschaftung und Wohnungsbau sind ressourcen- und energieintensiv und erzeugen einen hohen CO₂-Fußabdruck. Die GWG fokussiert sich daher bereits seit langem auf energieeffizientes Bauen und Bewirtschaften. Mit weiteren Umweltmaßnahmen begegnet die GWG den immer strenger werdenden Umweltauflagen des Staates. Einzelheiten dazu siehe Ausführungen zu den Umweltkriterien 11 bis 13.

Stufe "Mieter/Mitglieder": Die Bewirtschaftung der Wohnungen soll umweltfreundlich erfolgen. Einen Großteil unseres Gebäudebestandes haben wir in den letzten Jahren bereits energetisch saniert. Wegen der staatlichen Umweltvorgaben und Klimaziele sind weitere Investitionen in die Energieeffizienz notwendig. Einzelheiten dazu siehe Ausführungen zu den Umweltkriterien 11 bis 13.

Stufe „Gebäudeabriss“: Das Hauptziel ist immer die Erhaltung des Gebäudes. Ein Abriss erfolgt nur, wenn die Erhaltung des Gebäudes nicht mehr

wirtschaftlich ist. Bei Abbruchmaßnahmen wird auf die umweltverträgliche Entsorgung des Bauschutts geachtet. Die GWG verpflichtet daher die beauftragten Unternehmen zu einer sachgerechten Entsorgung der Materialien.

Mit den Zulieferern und anderen Geschäftspartnern erörtern wir die vielfältigen Herausforderungen und erarbeiten **gemeinsam Lösungen**:

- Die GWG ist im Jahr 2020 der **Initiative Wohnen.2050 e.V.** beigetreten. Ziel des Vereins ist die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der definierten Klimaziele zu leisten. Derzeit arbeiten unter dem Dach dieses Vereins über 230 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland gemeinsam daran, Strategien für die Realisierung eines CO₂-Reduktionspfades hin zu einem CO₂-neutralen Gebäudebestand im Jahr 2045 zu entwickeln.
- Mit den Zulieferern werden ressourcen- und energieeffiziente Lösungen diskutiert und zum Einsatz gebracht, wie beispielsweise innovative, energieeffiziente Heiztechnik.
- Die GWG ist in Verbänden mit anderen Wohnungsunternehmen aktiv. Der regelmäßige Dialog sorgt für einen Wissenstransfer. Lösungsvorschläge für soziale und ökologische Probleme werden gemeinsam erarbeitet und über den Verbandsrat der Politik vorgestellt.
- Soziale Herausforderungen werden in Zusammenarbeit mit Sozialverbänden, wie der AWO, dem Roten Kreuz etc. sowie in Arbeitskreisen wie beispielsweise im Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“ des VdW-Rheinland-Westfalen analysiert.
- Die GWG ist in der Arbeitsgruppe CO₂-Reduktion sowie im Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland-Westfalen e.V. vertreten.
- Im VdW-Arbeitskreis „Quartiersentwicklung“ werden Ideen entwickelt, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verbessern, durch beispielsweise Nachbarschaftstreffs, Gemeinschaftsgärten oder Spielplätze.
- Auch in den VdW-Arbeitskreisen „Recht“ und „PR & Marketing“ sind Mitarbeitende der GWG aktiv eingebunden und diskutieren konstruktiv mit Mitarbeitenden anderer Wohnungsunternehmen die genannten Thematiken.
- Eine wichtige Plattform zum brancheninternen Austausch bietet auch die Mitgliedschaft der GWG in der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region (AdW).

Branchenspezifische Ergänzungen

Qualitätsstandards der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.

Als Mitglied der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. haben wir uns zur Einhaltung von Qualitätsstandards verpflichtet. In dem Zusammenschluss präsentieren sich die Genossenschaften als moderne wohnungswirtschaftliche Dienstleister, deren Handeln und Verhalten von größtmöglicher Mitglieder- und Kundenorientierung geprägt ist – und zwar auf allen Hierarchie-Ebenen. Dies gilt gleichermaßen für das Mitglieder- und Neukundengeschäft, d.h. für die Pflege bestehender und die Gewinnung neuer Mitglieder. Dabei sind Erreichbarkeit, Dienstleistungsverhalten und formale Kriterien maßgeblich. Um das zu gewährleisten, verpflichten sich die in den Zusammenschlüssen vereinigten Wohnungsbaugenossenschaften, die folgenden Qualitätsstandards einzuhalten und für eine Umsetzung in ihren Unternehmen Sorge zu tragen.

- Die Erreichbarkeit ist Voraussetzung, um überhaupt auf den Wunsch eines Mitglieds/ Kunden eingehen und damit für eine Erfüllung Sorge tragen zu können. Jede beteiligte Wohnungsgenossenschaft sollte daher telefonisch grundsätzlich an Werktagen während der Hauptgeschäftszeiten – gegebenenfalls über eine Servicenummer – vor- und nachmittags erreichbar sein. Gleichzeitig sollten schriftliche Anfragen innerhalb eines angemessenen Zeitraums beantwortet werden. Als angemessen wird ein Zeitraum von drei bis vier Tagen bei Brief- und Faxanfragen angesehen. E-Mails sollten innerhalb von 48 Stunden beantwortet werden.
- Die Qualität der Dienstleistung ist ein Schlüssel für die Mitglieder- und Kundenzufriedenheit. Hier entscheidet sich, ob ein Neukunde nach der Kontaktaufnahme und ein Mitglied auf Dauer gehalten werden kann. Sowohl bei telefonischen als auch bei schriftlichen Anfragen sollte die Genossenschaft das Anliegen aufnehmen und das Mitglied / den Interessenten aktiv informieren. Die Genossenschaft sollte dabei insbesondere ihre Aufnahmekriterien bekannt geben. Gleichzeitig sollte Wert auf die Verständlichkeit der Antwort und die Angabe von Kontaktmöglichkeiten gelegt werden.

Ziel einer jeden Genossenschaft sollte es stets sein, ihre Mitglieder auf Dauer zu halten. Ist es einer Genossenschaft nicht möglich, die Wohnungswünsche eines Mitglieds / Interessenten zu erfüllen, sollte die Genossenschaft dem Mitglied / Interessenten eine andere an der Marketinginitiative beteiligte Genossenschaft empfehlen – sowohl regional als auch überregional -, um das Mitglied / den Interessenten im Kreise der Genossenschaften zu halten.

Relevante Standards

Weitere relevante Standards ergeben sich durch unsere Mitgliedschaft im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. Die dort organisierten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften handeln nach den folgenden Grundsätzen:

- Wir gehen verantwortungsvoll mit Mieten um – und investieren sie in Neubau und Bestand

- Wir bauen für kommende Generationen – in Architektur, Materialien und Technologien
- Wir bewirtschaften Bestände mit Verantwortung – für eine lebenswerte Gesellschaft
- Wir reagieren auf eine Welt im Wandel – in Demografie, Klima und Wohnbedürfnissen
- Wir geben Menschen ein Zuhause – über alle Lebensentwürfe und Lebensphasen
- Wir investieren mit Herz und Verstand – Menschen sollen sich bei uns wohlfühlen
- Wir praktizieren eine nachhaltige Geschäftspolitik – jetzt und für künftige Generationen
- Wir gestalten Quartiere und geben unseren Städten und Gemeinden ein Gesicht – in Partnerschaft mit Kommunen und Akteuren vor Ort

(Quelle: <https://www.vdw-rw.de/wofuer-wir-stehen/unsere-grundsaeetze/>)

Als Mitglied der **Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.** haben wir uns zu Qualitätsstandards verpflichtet. (siehe Ausführungen im Bereich Leistungsindikatoren 1-4/ Branchenspezifische Ergänzungen).

Die Beratung und Durchführung der **wirtschaftlichen Pflichtprüfungen** wird vom Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaften VdW Rheinland-Westfalen e.V. vorgenommen. Die Überprüfung der Rechnungslegung erfolgt jährlich durch einen vereidigten Wirtschaftsprüfer. Wir zeigen Transparenz, indem wir Jahresberichte mit Informationen zur Organisation, zur Mittelherkunft und -verwendung und unseren Projekten veröffentlichen.

Im Wohnungsneubau und bei der energetischen Sanierung sind **Umweltstandards** zu beachten, beispielsweise durch Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes oder bei Einsatz von KfW Mitteln die KfW-Standards zur Energieeffizienz.

Bei Einzel- und Generalmodernisierungen folgen wir festgelegten **Modernisierungsstandards**.

Bei der Bauplanung und Bauausführung beachten wir **baurelevante Normen und Vorschriften**, beispielsweise beim barrierearmen Umbau von Wohnraum oder zum Schallschutz.

Beim Einsatz von öffentlichen Mitteln zur Wohnraumförderung gelten die **Förderrichtlinien NRW**, die ihrerseits die Einhaltung bestimmter Bauqualitätsstandards als Bedingung für eine Förderung verbindlich festlegen. Ein Drittel der Wohnungen wird in der Regel mit öffentlichen Mitteln gefördert, zwei Drittel sind frei finanziert.

Kriterien 5–10 zu PROZESSMANAGEMENT

5. Verantwortung

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Verantwortliche auf Vorstandsebene:

Olaf Peters, Vorstand

Stefan Zellnig, Vorstand

Verantwortung auf operativer Ebene:

Thomas Schwarz, Prokurist, Nachhaltigkeitsbeauftragter Dennis Kaufels, stv.

Leiter technische Abteilung, verantwortlich für den Klimapfad

6. Regeln und Prozesse

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

Die im Jahr 2020 entwickelte **Nachhaltigkeitsstrategie** wird im operativen Geschäft durch interne Regeln und Prozesse unterstützt. Unser Ziel ist, die ökologischen, sozialen und ökonomischen Wirkungen der GWG stetig und systematisch zu verbessern.

Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsmanagements haben wir einen Nachhaltigkeitsbeauftragten ernannt und weitere Stakeholderanalysen sowie Wesentlichkeitsanalysen durchgeführt.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird in acht definierten Handlungsfeldern umgesetzt, für die jeweils strategische Ziele gelten (siehe Ausführungen im Kriterium 3 Ziele). Den Zielen werden Maßnahmen und nach Möglichkeit auch quantitative und qualitative Leistungsindikatoren zugeordnet.

Kontrollmechanismen: Die Fortschritte der Maßnahmenumsetzung werden regelmäßig kontrolliert. (siehe Ausführungen im Kriterium 3 Ziele). Die Ergebnisse der umgesetzten Maßnahmen werden in den Strategieplänen schriftlich festgehalten.

Ein Regelwerk an Richtlinien unterstützt die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Kontrollprozesse zur Umsetzung der Geschäftsstrategie

Der Aufsichtsrat wurde in turnusmäßig gemeinsam mit dem Vorstand stattfindenden Sitzungen über die Entwicklungen in zentralen Geschäftsbereichen unterrichtet. Hinzu kam ein dauerhafter Informationsaustausch zwischen dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Hierdurch war ein ständiger Informationsfluss und ein hoher Informationsgrad des Kontrollorgans gewährleistet. Im Jahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat in sechs Sitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt wurden, ausführlich über die Tätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft Bericht erstatten lassen. Es wurden Beschlüsse gefasst, aktuelle Fragestellungen diskutiert und die strategische Ausrichtung der Genossenschaft erörtert.

Prozesse zum Risikomanagement und zur Compliance

Der Vorstand hatte in der Vergangenheit aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. So wurde auch im Geschäftsjahr 2023 dem Aufsichtsrat eine **Risikobewertung** im Rahmen der **jährlichen Risikopotenzialanalyse** vorgestellt.

Zum **internen Kontrollsystem** der Genossenschaft gehören auch **Compliance-Regelungen**. (siehe dazu Ausführungen im DNK-Kriterium 20).

Prozesse zur Kundenorientierung

Die Richtlinien "Kundenorientierung" und "Kundeninformationssystem" sind Basis für unser Kundenbeziehungs-Managementsystem. Sämtliche durch Mitglieder an die GWG herangetragenen Anliegen, die ein Tätigwerden erfordern, werden mittels Managementsystem eingetragen, den jeweils zuständigen Mitarbeitern zugewiesen und bis zur Erledigung gepflegt und überwacht. Dieses System wird hausintern durch unser Service-Center mit dem Ziel einer weiteren Steigerung der Kundenzufriedenheit zentral für alle Abteilungen überwacht.

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.

Mit der Erstellung der DNK-Erklärung für das Geschäftsjahr 2018 hatten wir erstmals soziale und ökologische Leistungsindikatoren des DNK nach GRI-SRS

erhoben. Wir nutzen seitdem dieses Kennzahlenset des DNK weiter und haben es in die Strategiepläne unserer Nachhaltigkeitsstrategie integriert.

Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten:

Dieses Rahmenwerk an Leistungsindikatoren wird fortlaufend verwendet und sorgt für die Vergleichbarkeit über den Zeitablauf. Die Konsistenz und Vergleichbarkeit der Daten wird zudem gewährleistet, indem die zugrundeliegenden Datenquellen und Berechnungsmethodiken für die Leistungsindikatoren bei jeder Aktualisierung dokumentiert werden und den zukünftig folgenden Erhebungen/Berechnungen wieder zugrunde gelegt werden.

Daneben haben wir ein Steuerungs- und Kontrollsystem für die Messung unserer ökonomischen Performance. Hierfür wird ein definiertes Kennzahlenset für die Bereiche Wohnungswirtschaft und Unternehmensrentabilität verwendet, wie beispielsweise Nettokaltmietenentwicklung, Fluktuationsquote der Mieter, durchschnittliche Wohndauer, Leerstandsentwicklung, Mieterträge, Investitionskosten, etc. Diese Kennzahlen werden in unseren Jahresberichten veröffentlicht. (siehe dazu Ausführungen im Leistungsindikator GRI SRS-201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert).

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 bis 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.

Die Werte und Grundsätze unserer Genossenschaft sind in unserem **Leitbild** verankert. Unser Leitbild beschreibt die Ausrichtung unserer Genossenschaft als modernes Dienstleistungsunternehmen mit Tradition. Es zeigt, wie wir die Genossenschaftsidee zeitgemäß leben, zum Vorteil unserer Mitglieder und Mitarbeiter. Es trägt zur Identifikation von Mitgliedern, Mitarbeitern und Gremien mit der Genossenschaft bei, gibt Orientierung und bildet die Basis für unsere tägliche Arbeit und den Kontakt untereinander.

Ende 2023 haben wir uns intensiv mit dem Leitbild auseinandergesetzt und dieses zeitgerecht angepasst. Die aktualisierte Version soll zu Beginn 2024 final beschlossen werden.

Eine wichtige Neuerung besteht darin, dass **Nachhaltigkeit** nun einen deutlich höheren Stellenwert einnimmt als zuvor. Sehr deutlich haben wir festgeschrieben: „Wir handeln nachhaltig und engagieren uns für den

Klimaschutz“.

Ausrichtung unserer Genossenschaft

- Wir sind eine moderne Wohnungsgenossenschaft mit Tradition.
- Wir handeln nachhaltig und engagieren uns für den Klimaschutz.
- Wir sichern die wirtschaftliche Zukunft unserer Genossenschaft.
- Wir bieten attraktive Angebote für unterschiedliche Wohnwünsche.

Vorteile für unsere Mitglieder

- Unsere Mitglieder leben in guten Nachbarschaften und in einem sicheren Wohnumfeld.
- Unsere Mitglieder fühlen sich zuhause wohl und sind mit unserem Service zufrieden.
- Unsere Mitglieder können ihre Wohnvorstellungen dauerhaft realisieren.
- Unsere Mitglieder können mitgestalten.

Orientierung für unsere Mitarbeitenden

- Wir sind gerne persönlich für unsere Mitglieder und Kollegen/Kolleginnen da.
- Wir identifizieren uns mit dem Unternehmen und haben Freude an unserer Arbeit.
- Wir arbeiten vertrauensvoll in einem guten Team und kommunizieren offen und direkt.
- Wir profitieren von guten und zeitgemäßen Arbeitsbedingungen.
- Wir dürfen Fehler machen und lernen daraus.

Die für uns geltenden internen und externen Standards und Verhaltensnormen sind im DNK-Kriterium 1 beschrieben.

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.

Wir haben keine Zielerreichungssysteme für Mitarbeitende und Führungskräfte;

solche sind auch nicht geplant. Daher benötigen wir auch keine Gremien für deren Kontrolle und Evaluation.

Wir sind davon überzeugt, dass Mitarbeitende und Führungskräfte über eine hohe innere Motivation zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen verfügen. Die Werte und Grundsätze unserer Genossenschaft geben allen hinreichend Orientierung zum nachhaltigen Handeln und zur langfristigen Wertschöpfung.

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.

zu a. Angaben dazu unterliegen der Vertraulichkeit und werden nicht veröffentlicht.

zu b. Unser Vergütungssystem arbeitet mit Festgehältern, die nicht an Zielvereinbarungen/Leistungskriterien gekoppelt sind. Der Indikator ist für uns nicht relevant.

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.

Angaben dazu unterliegen der Vertraulichkeit und werden nicht veröffentlicht.

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 seine
Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

Wesentliche Anspruchsgruppen wurden im Rahmen eines
Nachhaltigkeitsprojektes erstmals systematisch identifiziert. Im Zusammenhang
mit der Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie wurden weitere Akteure
identifiziert. Eine spezielle Methode wurde nicht verwendet. Die wichtigsten
Anspruchsgruppen sind für uns:

- Mitglieder/Mieter
- Mitarbeiter
- Organe: Vorstand und Aufsichtsrat
- Lieferanten/Auftragnehmer
- Umwelt/Natur
- Kommunen / Land NRW
- Staat/Politik
- Banken/Kreditgeber
- Kooperationspartner (Verbände/ Mietervereine)
- Gesellschaft
- Medien/Presse

Unsere **Dialogformate** für die einzelnen Anspruchsgruppen sind vielfältig:

Mitglieder/Mieter

Unsere Mitglieder haben die Möglichkeit, die Geschicke der Genossenschaft
mitzubestimmen, sei es durch die Übernahme eines Amtes als Vertreter/-in,

durch die Beteiligung an Wahlen oder die Übernahme von Patenschaften. Die Möglichkeiten sind vielfältig, niemand wird aber gezwungen, sich zu engagieren.

Jährliche Vertreterversammlung

Am 21.06.2023 fand die **Vertreterversammlung** in der Stadthalle in Neuss statt. Erstmals zusammengekommen waren die 2020 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertreterinnen und Vertretern. Die Vertreterversammlung ist das höchste Gremium der Genossenschaft und beschließt jährlich über den Jahresabschluss sowie über Grundsatzfragen wie Satzungsänderungen und wählt den Aufsichtsrat. Unsere Mitglieder, die auch gemeinschaftliche Eigentümer unserer Immobilien sind, haben damit das Recht und die Möglichkeit zur Mitbestimmung der Unternehmenspolitik. Alle fünf Jahre können Mitglieder ihre Stimmen abgeben oder sich selbst als Vertreter zur Wahl stellen.

Vertretergespräche

Zwischen der Vertreterversammlung und der Verwaltung gibt es einen offenen Dialog. Viermal im Jahr wird zu einem Vertretergespräch eingeladen.

Kundenbeziehungs-Managementsystem

Sämtliche durch Mitglieder an die GWG herangetragenen Anliegen, die ein Tätigwerden seitens der Genossenschaft erfordern, werden in einem **Kundenbeziehungs-Managementsystem** eingetragen, den jeweils zuständigen Mitarbeitenden zugewiesen und bis zur Erledigung gepflegt und überwacht.

Befragungen

- **Bestands-Mitglieder:** Zuletzt hatten wir in 2021 alle in unserer Genossenschaft wohnenden Mitglieder um ihre Meinung zu ihrer Wohnsituation und zum Service der GWG gebeten. Dadurch hatten wir wertvolle Erkenntnisse gesammelt und konnten viele Anregungen bereits in die Tat umsetzen. In 2023 haben wir entschieden, diesen Weg des Dialogs zu verstetigen und werden jedes Jahr im Wechsel die Mitglieder jeweils eines unserer vier Verwaltungsbezirke befragen. Im Sommer 2023 wurden die Mitglieder des Neusser Bezirks 1 (Kolpingviertel und Weißenberg) schriftlich befragt. (siehe dazu Leistungsindikator GRI SRS-102-44: Wichtige Themen und Anliegen)
- **Neu-Mitglieder:** Alle Mitglieder werden drei Monate nach Einzug in ihre neue Wohnung standardmäßig zu ihrer Zufriedenheit befragt. Seit Juni 2022 erfolgt diese Befragung in Kooperation mit einem externen Dienstleister zunächst auf digitalem Wege, bevor eine persönliche telefonische Kontaktaufnahme durch die Mitarbeiterinnen des Servicecenters erfolgt. Artikulierte Mängel werden zur Bearbeitung in das Beschwerdemanagementsystem der GWG übernommen.
- Standardmäßig werden alle **kündigenden Mitglieder** zu ihren

Kündigungsgründen befragt. Die Angaben dazu stammen aus persönlichen bzw. telefonischen Befragungen. Im Rahmen dieser Befragungen wird zusätzlich auch die Zufriedenheit mit den Leistungen der GWG abgefragt. Wie auch in den Vorjahren hat sich auch 2023 der weit überwiegende Teil der kündigenden Mitglieder positiv geäußert und betont, die GWG als gute Vermieterin weiter empfehlen zu wollen.

Der Dialog mit den Mitgliedern findet überdies laufend statt, persönlich, telefonisch oder digital:

- Mitgliederzeitschrift „Quadratmeter“ (erscheint viermal pro Jahr)
- Rundschreiben, Informationsbroschüren
- Nachbarschaftstreffs, Ausflüge, Nachbarschaftsfeste
- Informationen für Mitglieder auf der Website und in den sozialen Netzwerken
- Persönlicher Kontakt in den Quartieren durch Hauswarte und Wohnungsverwalter

Mitarbeitende

- regelmäßige Team-Meetings
- regelmäßige teamübergreifende Meetings
- jährliche Betriebsversammlung
- jährliche Personalentwicklungsgespräche
- Mitarbeiterbefragungen nach Bedarf, zuletzt 2021 im Rahmen der Einführung des betrieblichen Gesundheitsmanagements
- Jährlicher Betriebsausflug und Weihnachtsfeier

Organe (Vorstand und Aufsichtsrat)

- regelmäßige gemeinsame Sitzungen mit Vorstand und Aufsichtsrat
- regelmäßige Vorstandssitzungen
- regelmäßige Strategietagungen

Lieferanten/Auftragnehmer

regelmäßiger persönlicher Austausch

Umwelt / Natur

Der Austausch zu den zahlreichen Umweltthemen (Einhaltung Klimaziele, Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks, umweltfreundliches Sanieren/Bauen etc.) findet in unterschiedlichen Dialogformaten statt, vor allem in internen Arbeitsgruppen und in Projektgruppen der Verbände und Kooperationspartner.

Kommunen

- regelmäßiger Austausch mit Vertretern der Stadtentwicklung und Behörden
- Mitarbeit in Arbeitsgruppen im Rahmen kommunaler Projekte

Staat/Politik

regelmäßiger Austausch mit den politischen Mandatsträgern

Banken/Kreditgeber

regelmäßige persönliche Gespräche über die Wirtschafts- und Vermögenslage, Herausforderungen und Zukunftsperspektiven

Kooperationspartner (Verbände/Mietervereine)

- Verbandstreffen der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände auf Landesebene und Bundesebene
- regelmäßiger Dialog mit Verbandsvertretern
- Mitarbeit in Arbeitsgruppen der wohnwirtschaftlichen Verbände
- Mitgliedschaften:
 - Initiative Wohnen.2050 e.V.
 - Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
 - Wohnen in Genossenschaften e.V.
 - VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
 - DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Gesellschaft

- Projektbezogene Zusammenarbeit mit regionalen sozialen Organisationen
- Mitgliedschaften in Vereinen:
 - Zukunftsinitiative Innenstadt Neuss e.V.
 - Verkehrsverein der Stadt Neuss e.V.
 - Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V.
 - Förderverein Kinder- und Jugendhilfe Neuss e.V.
 - Lebendige Nachbarschaften e.V.
 - DRK Kreisverband Neuss e.V.
 - Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e. V.
 - Hanse-Gesellschaft Neuss e.V.
 - Vereinigung der Heimatfreunde Neuss e.V.

Medien/Presse

Pressemitteilungen in den regionalen Tageszeitungen

Öffentlichkeit

- Veröffentlichung der Jahresberichte auf der Website
- über die Website ist für alle Stakeholder das Leitbild mit Werten und Prinzipien öffentlich zugänglich
- Informationsveranstaltungen in den Räumlichkeiten der Genossenschaft, beispielsweise zu den Themen Sicheres Wohnen und Gesundheit

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.

Wichtige Themen und Anliegen der Stakeholder

Mitglieder/Mieter

Beginnend im Sommer 2023 werden nun jährlich die Mitglieder in jeweils einem der vier Verwaltungsbezirke der Genossenschaft schriftlich befragt, um die Servicequalität durch den standardisierten Dialog mit den Mitgliedern stetig analysieren und optimieren zu können.

Die Ergebnisse der Befragung in Bezirk 1 (Kolpingviertel und Weißenberg) waren insgesamt gut. 93,8 % der Antwortenden sind mit ihrer Wohnung zufrieden, den Service rund um eine Schadensmeldung beurteilen 92,3 % mit gut oder sehr gut, und 97,7 % würden die GWG weiterempfehlen. 89 % der Mitglieder haben das nachbarschaftliche Verhältnis mit gut oder sogar sehr gut bewertet.

Als wichtige Themen sehen die Mitglieder.

- bezahlbarer Wohnraum
- Wohnungsqualität
- Schaffung neuer Wohnungen
- Dauernutzungsrecht
- Energiekosten
- gute Nachbarschaften
- hohe Servicequalität
- Sicherheit (Einbruchschutz)
- Sauberkeit der Wohnanlagen
- Gesundheit

Wie wir auf die geäußerten Anliegen reagiert haben:

Die Ergebnisse aus der Befragung der Bestandsmitglieder im Sommer 2023 sind in die Investitionsplanung für das Jahr 2024 eingeflossen und werden bei

der Gestaltung von Prozessen berücksichtigt.

Konkrete Handlungsfelder liegen etwa in den Bereichen Einbruchsicherheit, Beleuchtung sowie Sauberkeit der Treppenhäuser, Außenanlagen und Müllplätze. Geäußert wurde auch ein Interesse an Stellplätzen mit E-Lademöglichkeit oder an kostenpflichtigen Sharing-Angeboten von Elektro-Autos, Elektro-Rädern oder Elektro-Rollern. Sämtliche Befragungsergebnisse sind auf unserer Website www.gwg-neuss.de veröffentlicht.

Wir reagieren auf die sich **verändernden Wohnbedürfnisse** der Mitglieder, wie z.B. durch die Errichtung barrierearmer oder -freier Wohnungen. Für wegen Krankheit oder Alter erforderliche Badumbauten aus medizinischen Gründen existiert ein eigenes Finanzierungsprogramm zur Förderung unserer Mitglieder. Weiterhin werden auch Umzüge von langjährigen Mitgliedern, die aus Altersgründen in eine kleinere Wohnung umziehen, im Bedarfsfall finanziell unterstützt.

Um eine **hohe Servicequalität** zu gewährleisten, bieten wir unseren Mitgliedern vielfältige Dienstleistungen rund um die Wohnung:

- Hauswantservice
- 24-Stunden Handwerker- und Reparaturdienst,
- Als Kundenbindungsmaßnahme setzt die GWG bereits seit 2004 ihre Mitgliederkarte, die GWG Service-Card ein. Bei ihrer Markteinführung handelte es sich dabei um die erste im Stadtgebiet Neuss eingeführte Rabattekarte. Die GWG vermittelt Serviceleistungen Dritter zu Vorzugskonditionen. Wir pflegen ein umfassendes regionales Netzwerk und können unseren Mitgliedern daher umfassende hauswirtschaftliche und soziale Dienstleistungen Dritter zu guten Konditionen vermitteln. Dazu gehören unter anderem Hausnotrufdienste, Schuldnerberatung, Pflegedienstleistungen und mobiler Hospizdienst. Aufgrund unserer Mitgliederstruktur legen wir ein besonderes Augenmerk auf Hilfen im Alter.

Gute Nachbarschaften fördern:

Um die Entwicklung guter Nachbarschaften über das Belegungsmanagement hinaus aktiv zu fördern und bestehende gute Nachbarschaften zu entwickeln und zu pflegen, bietet die GWG zahlreiche Dienstleistungen selbst an. Dazu gehören:

- Mitglie derausflüge für Senioren und Familien
- Veranstaltungen in eigenen Gemeinschaftsräumen, wie z.B. Adventscafé und Karnevalsfeier • Vermietung von Gemeinschaftsräumen für private Feierlichkeiten
- Vermietung von Gästewohnungen
- Vermietung einer Auszeitwohnung
- Vermittlung günstiger Gästewohnungen anderer Wohnungsunternehmen deutschlandweit. • Veranstaltung von Mitgliederfesten (Sommerfeste,

- Einweihungsfeiern für Neubauten, Glühweinumtrunk)
- Förderung und Sponsoring privat organisierter Straßen- und Nachbarschaftsfeste
 - After-Work-Treff zum Kennenlernen für neue Mitglieder

Mitarbeitende

- gute und sichere Arbeitsbedingungen
- mobiles Arbeiten
- angemessenes Einkommen
- wertschätzendes Miteinander
- Fortbildung
- Gesundheit

Organe: Vorstand und Aufsichtsrat

- Zukunftssicherung der Genossenschaft durch angemessene Wirtschaftlichkeit
- Satzungsgemäße Mittelverwendung
- Transparenz zur Wirtschaftlichkeit durch Jahresberichte
- Einhaltung der genossenschaftlichen Prinzipien
- Einhaltung der Leitbildprinzipien und der Satzung

Lieferanten/Auftragnehmer

- faire Leistungsverträge
- langjährige Geschäftsbeziehungen
- gute Zahlungsmoral

Umwelt/Natur

- schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen
- Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks

Kommunen

- Unterstützung des Wohnungsbaus im Rahmen der Stadtentwicklung
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Stärkung des Standorts
- Partner bei der Quartiersentwicklung
- Bau und Verpachtung von Kindergärten

Staat/Politik

Einhaltung der politischen Vorgaben und Klimaziele

Banken/Kreditgeber

- Vertragsgemäße Verwendung der finanziellen Mittel
- Wirtschaftliche Stabilität als Kreditnehmer

Kooperationspartner (Verbände/Mietervereine)

- Einsatz für gemeinsame Interessen
- Wissenstransfer

Gesellschaft

Wahrnehmung sozialer Verantwortung

Medien/Presse

transparente Erbringung gewünschter Informationen

Öffentlichkeit

Offene Informationspolitik

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 Nutzern verbessern. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.

Auswirkungen des Kerngeschäfts der GWG auf soziale und ökologische Aspekte der Nachhaltigkeit:

Bei der strategischen Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes setzen wir auf **innovative energie- und ressourcensparende und wirtschaftliche Techniken und Prozesse**. Dafür verfolgen wir die Entwicklung der technischen Möglichkeiten und Standards in der Bauwirtschaft, aber auch in weiteren relevanten Gebieten wie etwa in der Energiewirtschaft und der Informationstechnologie.

In 2023 hat sich die Genossenschaft unter anderem mit folgenden Techniken näher auseinandergesetzt:

- Heiztechnik zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen, insbesondere Wärmepumpen und Pelletheizungen
- Photovoltaik
- Smarthome Systeme, z.B. digitale Heizungssteuerungen
- E-Mobilität
- Einrichtungen für Mieterstrom

Innovative Wohnungskonzepte

Für unsere Mitglieder entwickeln wir für unsere Mitglieder **zukunftsweisende neue Wohnungskonzepte**. Die von den Bewohnerinnen und Bewohnern

sowie ihren Angehörigen selbstverwaltete Einrichtung einer Demenz-Wohngemeinschaft in Neuss (Fesserstraße) war in 2021 die erste ihrer Art im Rhein-Kreis Neuss. In der Wohngemeinschaft leben zehn an Demenz Erkrankte in einer familiären Atmosphäre.

In Kaarst führte die GWG in 2023 konkrete Gespräche über die Errichtung einer Gruppenwohnung für Jugendliche mit Teilhabebeschränkungen.

Erstmals wurde auf Wunsch der Mitglieder die Durchführung eines Urban Farming Projektes geprüft, welches in 2024 umgesetzt werden soll. Gemeinsam mit einer externen Fachfirma werden interessierte Bewohner der Wolkerstraße, Neuss, Hochbeete bepflanzen und weitere gärtnerische Tätigkeiten in der Gemeinschaft ausüben.

Innovationsprozesse

Unsere flache Hierarchie und die offene Unternehmenskultur fördern

Innovationsprozesse, die wir gemeinsam mit diversen Interessengruppen entwickeln, wie unter anderem:

- Verbesserungsvorschläge von Mitarbeitern werden laufend aufgenommen und geprüft.
- Die Mitarbeiter bekommen zusätzliche Impulse von externen Experten, durch laufend stattfindende Fortbildungsmaßnahmen.
- Verbesserungsvorschläge von Mitgliedern/Mietern werden im Rahmen der Vertretergespräche und bei Mitgliederbefragungen aufgenommen und geprüft.
- Im Austausch mit anderen Wohnungsgenossenschaften und dem Wissenstransfer (beispielsweise durch die Erfahrungen mit innovativer Technik zur Energie- und Ressourcennutzung) in Arbeitsgruppen entstehen Verbesserungsvorschläge.
- Durch die laufende Analyse der Fachpresse werden innovative Techniken und Prozesse geprüft und ggf. in die Umsetzung gebracht.
- Impulse erhält die Genossenschaft in besonderem Maße auch durch die Mitarbeit in den Arbeitskreisen des VdW Rheinland-Westfalen e.V., in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., in der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region sowie in der Initiative Wohnen.2050 e.V.

Aktuelle und zukünftige Wirkungen in der Wertschöpfungskette

Die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit in der Wertschöpfungskette sind bereits im DNK-Kriterium 02 Wesentlichkeit und im DNK-Kriterium 04 Tiefe der Wertschöpfungskette dargestellt worden.

Die **Auswirkungen auf soziale Aspekte** ermitteln wir qualitativ, beispielsweise über Befragungen der Mitglieder, und quantitativ über Leistungsindikatoren.

Die **Auswirkungen auf ökologische Aspekte**, wie beispielsweise durch Treibhausgasemissionen aus dem Gebäudebestand, werden über diverse Umweltkennzahlen ermittelt. Dazu nutzen wir auch die Leistungsindikatoren des DNK aus dem Umweltbereich.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 10

Leistungsindikator G4-FS11

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

**(Hinweis: der Indikator ist auch bei einer
Berichterstattung nach GRI SRS zu berichten)**

Dieser Leistungsindikator ist nicht relevant, da derartige Finanzanlagen nicht vorgenommen werden.

KRITERIEN 11–20: Nachhaltigkeitsaspekte

Kriterien 11–13 zu UMWELTBELANGEN

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.

Die konkreten Verbrauchsdaten der genutzten Ressourcen sind bei den Leistungsindikatoren der DNK-Kriterien 11 und 12 aufgeführt, soweit wir diese bereits ermitteln konnten.

Ressourcennutzung durch Bestandsbewirtschaftung und Baumaßnahmen:

In der **Bestandsbewirtschaftung** werden natürliche Ressourcen vor allem durch den Energieverbrauch der Bewohner beansprucht. An erster Stelle nutzen die Mieter Gas für das Heizen der Wohnungen. Weitere wesentlich genutzte Ressourcen für das Wohnen sind Strom und Wasser. Auch entstehen erhebliche Mengen Haushaltsabfall durch die Mieter.

Weiterhin werden Ressourcen durch **Baumaßnahmen** genutzt:

- Bei der **Modernisierung und Sanierung** des vorhandenen Gebäudebestandes werden natürliche Ressourcen wie Erdöl, Holz, Wasser, Metalle etc. für die zum Einsatz kommenden Materialien wie Kunststoffe, Dämmstoffe, Farben, Lacke, Tapeten, Böden, Leitungen etc. benötigt.
- Im **Gebäudeneubau** werden natürliche Ressourcen vor allem für Baumaterialien wie Beton, Ziegel etc. eingesetzt, wie Kalkstein, Ton, Sand, Kies und Wasser. Weitere wesentliche Baustoffe sind Holz, Kunststoffe, Stahl und andere Metalle.

Ressourcennutzung durch die Verwaltung:

Als Dienstleister verbrauchen wir in unserer Verwaltung in Neuss in verhältnismäßig geringem Umfang Ressourcen. Dies sind im wesentlichen Erdgas für das Heizen, Kraftstoff für den Fuhrpark und Strom für die Beleuchtung sowie den Betrieb von Klimaanlage und der IT/Server. Weiterhin

werden Papier, Büromaterialien, sowie Wasser verbraucht. Die relativ geringen Abfallmengen bestehen im Wesentlichen aus Papier/Pappe, die dem Altpapier zugeführt werden.

12. Ressourcenmanagement

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

Die GWG hat das übergeordnete Ziel, umweltverträglich und ressourceneffizient zu wirtschaften. Im Geschäftsjahr 2023 fokussierte sich die GWG auf folgende Umweltziele:

Ziel: Verbesserung der Energieeffizienz/energetische Modernisierung des Wohnungsbestands

GWG hat sich für ihren Gebäudebestand das Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen bis 2030 im Durchschnitt auf 20 kg CO₂-Äquivalente /qm Wohnfläche/Jahr zu reduzieren. Dies entspricht einem Energieverbrauch von 88 kWh/qm Wohnfläche.

Mit Hilfe diverser Maßnahmen wurde die Energieeffizienz des Gebäudebestands verbessert. Unsere Bestandsgebäude verteilen sich in 2023 wie folgt auf Effizienzklassen (in % Anteil an der Wohnfläche):

Gebäudeenergieklasse	Gesamtbestand	Bestand ohne Denkmalschutz
	Anteil an Wohnfläche	Anteil an Wohnfläche
A+	9%	11%
A	8%	9%
B	16%	20%
C	11%	13%
D	12%	15%
E	27%	20%
F	13%	7%
G	3%	3%
H	2%	2%
	100%	100%

Der Endenergiebedarf des Gesamtbestandes lag 2023 bei 26.500.000 MWh/a .

Energetische Modernisierungen bildeten im Geschäftsjahr 2023 den Maßnahmenschwerpunkt. Unser Ziel "Verbesserung der Energieeffizienz" erreichten wir vor allem durch folgende Maßnahmen:

- **Einbau von Wärmepumpen:** Über die Installierung von Wärmepumpen wird effektiv Energie eingespart: In unseren Wohnhäusern in Neuss in der Wingender- und Wolkerstraße sowie in der Weckhovener Straße dank energetischer Sanierung in insgesamt 236 Wohnungen. Anstatt mit Gas wird seit 2023 mittels Wärmepumpentechnik geheizt.
- **Einbau von Pellet-Heizungen:** Ist der Einbau einer Wärmepumpe bei einem Bestandsgebäude nicht möglich, greifen wir auf andere Treibhausgas reduzierende Lösungen zurück, zum Beispiel auf den Einbau einer effizienten Pellet-Heizung. Bei 151 Wohnungen eines GWG-Bestandsquartiers wurde in 2023 die große Gaszentralheizung gegen eine Pellet-Heizung ausgetauscht.
- **In 2023 fortlaufend durchgeführte energetische Ergänzungsmaßnahmen:**
 - Heizkosten-Monitoring: kontinuierliche Analyse der Verbräuche und Heizkosten
 - Gebäude und Wohnungen sukzessive nachträglich mit einer Wärmedämmfassade versehen.
 - Dächer, Kellerdecken, Rohre werden gedämmt.
 - Türen, Fenster, Dächer, Pumpen werden erneuert
 - Durchführung eines hydraulischen Abgleichs
 - Aufklärung der Mieter

Ziel: Einsatz erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung

- **Installation von Photovoltaikanlagen:** Im Geschäftsjahr 2023 hat

die GWG eine erste Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 19,8 kWp auf dem Dach der Neusser Liegenschaft Rheydter Straße 44-46 in Betrieb genommen. Weitere Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von rund 200 kWp befinden sich in Planung, unter anderem in Neuss in der Wolkerstraße und in der Weckhovener Straße. Der erzeugte Eigenstrom der PV-Anlagen wird primär für den Betrieb der Wärmepumpen eingesetzt. Darüber hinaus, wenn technisch möglich, wird der Strom für den Allgemeinstrom (wie z.B. Treppenhauslicht, Kellerlicht, Aufzug, Außenbeleuchtung etc.) verwendet. Nicht direkt nutzbarer Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist und entsprechend vergütet.

- **Balkonkraftwerke für Mieter ermöglichen:** Darüber hinaus bietet sich Mieter*innen die Möglichkeit der Installation sogenannter Balkonkraftwerke. Die GWG hat ihre Mitglieder 2023 hierzu erstmalig informiert und interne Regelungen zur Genehmigung getroffen. Einzelne Balkonkraftwerke wurden zwischenzeitlich bereits genehmigt und installiert.

Ziel: Errichtung energieeffizienter Gebäude

Auch im schwierigen Marktumfeld trat die GWG dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegen und blieb auch im Geschäftsjahr 2023 im Neubau aktiv, wobei es sich um bestandsersetzenden Neubau handelt: Wo eine Sanierung nicht mehr sinnvoll ist, werden alte Häuser abgerissen und durch neue energieeffiziente Gebäude ersetzt. Der Neubau von Gebäuden erfolgte auf Basis bestehender Energieeffizienzstandards. Bei all unseren Neubaumaßnahmen werden die Wohngebäude mit Wärmepumpen ausgestattet.

2023 befanden sich insgesamt 95 Wohnungen und Miet-Einfamilienhäuser in Bau, verteilt auf vier Bauprojekte. Die Neubauten leisten auch einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Genossenschaft. So beispielsweise in Neuss-Weckhoven, wo im Sommer 2024 barrierefreie Neubauwohnungen bezogen werden sollen. Diese werden klimafreundlich mittels Erd-Wärmepumpen-Technologie beheizt, wobei der Strom zu einem großen Teil von der auf dem Dach installierten Photovoltaikanlage zur Verfügung gestellt wird.

Ziel: Erhalt der Biodiversität

Die GWG verfolgt im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie auch das Ziel des Erhalts und der Förderung der Biodiversität. Im Innenhof der Häuser Römer-, Kolping-, Kettelerstraße und Weißenberger Weg in Neuss wurden im Juli 2023 die vorhandenen Hochbeete neu bepflanzt. Zusätzlich wurden in den Hochbeeten Insektenhotels installiert. In den vergangenen Jahren waren bereits große Areale der Freiflächen zu Wildblumenwiesen umgestaltet, Insektenhotels aufgestellt und Nistkästen für Vögel angebracht worden.

Ziel: in der Bestandsbewirtschaftung natürliche Ressourcen schonen

- Umweltschonende Fassadensanierung: Gebäudefassaden sollen - wo möglich - ohne Chemie mit heißem Wasser mittels eines schonenden Dampfhochdruckverfahrens professionell gereinigt und im Anschluss mit einem Desinfektionsmittel zur dauerhaften Algen- und Flechtenentfernung versehen werden.
- Für den Allgemeinstrom wird zu 100 % Ökostrom bezogen.
- Die von Mietern genutzten Durchlauferhitzer wurden zu ca. 80 % durch effizientere elektronische Durchlauferhitzer ausgetauscht.
- Abfallmanagement für Haushaltsmüll der Mieter: Dazu werden die Restmülltonnen von einem Abfall-Dienstleister nachsortiert. Dadurch wurde der Restmüll der Mieter gesenkt und die Wiederverwertungsquote erhöht.
- Die Mieter werden laufend zu umweltschonendem Verhalten aufgeklärt, über die Website und Flyer zur Abfalltrennung und Müllvermeidung sowie über richtiges Lüften und Heizen. Auch in der Mitgliederzeitung wird regelmäßig zu diesen Themen berichtet.
- In den Wohnquartieren der Genossenschaft sind mit dem Ziel der Verbesserung des Modal Split zugunsten des Radverkehrs in den vergangenen Jahren zusätzliche Fahrradhäuser für Räder entstanden.
- Aufbau eines Monitoring Systems für Wärmeerzeugungsanlagen: Bis Mitte 2025 sollen alle Wärmepumpen und der Großteil aller Hybrid-Heizungen und die neueren Gaszentralheizungen mit einem Monitoringsystem ausgestattet werden. Neben der Optimierung der Betriebsführung ist man aus der Ferne in der Lage über eine bidirektionale Schnittstelle die Einstellparameter der Heizungsanlage zu optimieren um somit den CO₂-Ausstoß um bis zu 5-10% senken zu können.
- GWG achtet nach Möglichkeit darauf, dass bei Neubauvorhaben eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben ist

Ziel: E-Mobilität der Mitglieder fördern

- Die GWG hat das Ziel, die E-Mobilität ihrer Mitglieder zu fördern. In der Stauffenbergstraße, Neuss konnte die GWG 2023 in Kooperation mit den Stadtwerken Neuss eine halböffentliche Ladesäule mit zwei Ladepunkten in Betrieb nehmen. Diese stellt ein Angebot für alle dar, die zwar ein Elektroauto besitzen, aber nicht über einen eigenen Stellplatz mit einer Wallbox verfügen. Sie wird ausschließlich mit Ökostrom beliefert und bietet eine maximale Leistung von 22 kW.
- In den Tiefgaragen der GWG wird beginnend ab 2024 sukzessive ein privates Angebot für die Mitglieder aufgebaut. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 sollen insgesamt 49 Privatstellplätze der GWG mit Wallboxen ausgestattet oder zumindest für eine spätere Ausstattung technisch vorgerüstet sein.

Geplante Umweltschutzmaßnahmen für den Wohnungsbestand/für den Neubau:

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2025 liegt der Fokus auf die Umsetzung

folgender Maßnahmen:

- Ausbau Photovoltaik-Anlagen für Bestand und für Neubau um rund 200 kWp
- Einbau von Wärmepumpen (Luft-Wärmepumpen, Erd-Wärmepumpen) für rund 56.000 m² Wohnfläche
- Umstieg von Gas- auf Pellet-Heizung für rund 9.000 m² Wohnfläche
- Einsatz von Hybrid-Heizungen (Gas + Wärmepumpe / Solar) für rund 29.700 m² Wohnfläche
- Planung und Aufbau eines **Nahwärmenetzes über Drittanbieter** für rund 3.600 m² Wohnfläche
- Aufbau eines **eigenen Nahwärmenetzes** für rund 5.000 m² Wohnfläche: Nachdem zum 01.01.2024 das Wärmeplanungsgesetz in Kraft getreten ist, sind nun die Kommunen zu Erstellung einer kommunalen Planung von Wärmenetzen verpflichtet. Neuss muss die Wärmeplanung bis zum 30.06.2026 erstellen, in Kaarst muss diese bis zum 30.06.2028 vorliegen. Unabhängig davon prüft die GWG bereits jetzt in Kooperation mit den Stadtwerken Neuss die Möglichkeit, das denkmalgeschützte Kolpingviertel nachhaltig mit Nahwärme versorgen zu können. Weitere GWG-Bestände werden auf ihre grundsätzliche Eignung für die Versorgung über Nahwärmenetze hin untersucht.
- **Mieterstrom-Modell:** Die Bundesregierung hat 2023 damit begonnen, die gesetzlichen Regelungen zum Bau und Betrieb von Photovoltaikanlagen zu vereinfachen. Sofern Solarstrom als Betriebskostenart anerkannt ist, bietet sich durch die „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ für die GWG künftig die Möglichkeit, den auf dem Hausdach erzeugten Solarstrom direkt an die Mieter*innen des Hauses weiterzugeben, anstatt diesen ins Netz einspeisen zu müssen. Diese Möglichkeit wollen wir gegen klassische Mieterstrommodelle abwägen und dann eine Entscheidung treffen.

Ziel: Verwaltungstätigkeiten ressourcenschonend ausüben

Der Großteil des GWG-eigenen Fuhrparks (PKW, LKW) wurde in den vergangenen Jahren bereits auf Elektrofahrzeuge umgestellt. Weitere zwei Fahrzeuge wurden in 2023 ausgetauscht. Jetzt fahren noch ein Lieferwagen und ein Smart mit Benzin. Insgesamt besteht der Fuhrpark der GWG aus 9 Smarts, davon 7 mit Elektroantrieb, 2 Elektro-Lieferwagen, 2 Diesel-Lieferwagen sowie zwei Geschäftsfahrzeugen der Vorstandsmitglieder mit Hybrid-Antrieb.

In diesem Zusammenhang wurde auch die entsprechende Ladeinfrastruktur installiert. Insgesamt verfügt die GWG über elf Ladepunkte. Zwei dieser Ladepunkte stehen auch den Mitarbeitenden der GWG zum Aufladen ihrer privaten Elektrofahrzeuge zur Verfügung.

Den Mitarbeitenden werden seit 2022 Dienstfahrräder angeboten. Mitarbeitende

erhalten zudem eine monatliche finanzielle Unterstützung, wenn sie für den Arbeitsweg den ÖPNV oder ein Dienstfahrrad nutzen.

Darüber hinaus setzen wir bereits laufend um:

- Für das Verwaltungsgebäude beziehen wir Ökostrom.
- Die Beleuchtung im Bürogebäude arbeitet zu ca. 80 % mit energieeffizienter LED-Technik.
- Wir beziehen nach Möglichkeit nachhaltige Büromaterialien.
- Wo möglich, wird zertifiziertes umweltfreundliches Druckerpapier eingesetzt.
- Wir beziehen nachhaltige Werbemittel.
- Drei E-Bikes wurden für die Mitarbeiter angeschafft.

Planung Verwaltung:

Für die Zukunft geplante Maßnahmen:

- Da die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Verwaltung in Neuss nicht möglich war, wollen wir in 2024 prüfen, ob eine Alternative an der Fassade möglich ist.
- Die Verringerung des Papierverbrauchs durch digitalisierten Workflow soll ab 2025 umgesetzt werden.
- Eine Einkaufsrichtlinie für den Einkauf umweltgerechter Verbrauchsmaterialien ist in Arbeit.

Die für das Geschäftsjahr 2023 gesetzten Ziele im Umweltbereich haben wir durch die umgesetzten Maßnahmen erreicht.

Risiken mit Auswirkungen auf Ressourcen und Ökosysteme:

Bei der **Modernisierung und Sanierung** des vorhandenen Gebäudebestandes werden natürliche Ressourcen wie Erdöl, Holz, Wasser, Metalle etc. für die zum Einsatz kommenden Materialien wie Kunststoffe, Dämmstoffe, Farben, Lacke, Tapeten, Böden, Leitungen etc. benötigt. Über die Umweltverträglichkeit der Herstellungsprozesse in den vorgelagerten Stufen der Lieferkette liegen uns in der Regel keine Informationen vor.

Im **Gebäudeneubau** wird im Rohbau im Wesentlichen der Baustoff Beton eingesetzt, dessen Herstellung und Transport viel Energie, hohe Treibhausgasemissionen und den Einsatz diverser natürlicher Rohstoffe benötigt, mit negativen Auswirkungen auf Biodiversität, Wasser und Boden. Über die weiteren zum Einsatz kommenden vielfältigen Baustoffe liegen uns in der Regel keine Informationen zu den Herstellungsprozessen in der Lieferkette vor, und damit auch nicht zu negativen Auswirkungen auf Ressourcen und Ökosysteme.

Bestandsbewirtschaftung: Hohe Treibhausgasemissionen entstehen durch

das Beheizen der Wohnungen durch die Mieter mit Gas, mit in Folge negativen Auswirkungen hinsichtlich der Klimaerwärmung.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 bis 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 Verwaltung in Neuss hatte per 31.12.2023 einen Einsatz von 1.549,5 kg Büropapier (nicht erneuerbar).

Zahlen zu den eingesetzten Materialien, die für die Bestandsbewirtschaftung, die Modernisierung und den Gebäudeneubau eingesetzt werden, werden noch nicht erhoben. Bei Bautätigkeiten und Modernisierungsarbeiten ist eine Erfassung der eingesetzten Materialien nach Gewicht oder Volumen mit hohem Aufwand verbunden, so dass aktuell darauf verzichtet wird.

Leistungsindikator 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.

Energieverbrauch per 31.12.2023

1. Wohnungsbestand (Mieter)

- **Allgemeinstrom:** 301.890 kWh (1.086.804 Megajoule) Stromverbrauch durch Mieter. Die GWG bezieht hierfür Ökostrom eines regionalen Stromanbieters.
- **Mieterstrom:** Zahlen zu dem von den Mietern direkt verbrauchten Strom werden nicht erhoben. Die Mieter wählen ihren Stromanbieter selbst aus.
- **Heizenergie Mieter:**
 - **Erdgas:** 24.500.000 kWh
 - **Holzpellets:** 2.000.000 kWh

Gesamt-Heizenergie Mieter: 26.500.000 kWh (95.400.000)

Megajoule)

2. Neubau Gebäude und Modernisierung:

- **Strom:** 38.278 kWh (137.800 Megajoule) Baustrom
- **Heizenergie (Gas):** Gas kommt nicht zum Einsatz. Daher keine Relevanz.

3. Verwaltung (Zentrale, Hauswartbüros und Regiebetrieb)

- **Heizenergie (Gas):** 175.630 kWh (632.268 Megajoule) Heizenergie
- **Strom** (Beleuchtung, Klimaanlage, IT/Server etc): 62.500 kWh (225.000 Megajoule) Stromverbrauch
- **Kraftstoffverbrauch für Fuhrpark:** Megajoule aus nicht erneuerbaren Energien
 - 4.495,13 Liter Diesel (35,77 Megajoule/Liter, insgesamt 160.791 Megajoule)
 - 1.597,63 Liter Benzin (32,49 Megajoule/Liter, insgesamt 51.907 Megajoule)

Gesamtenergieverbrauch per 31.12.2023:

97.694.570 Megajoule für Wohnungsbestand (Mieter), Neubau Gebäude/Modernisierung und Verwaltung

Leistungsindikator 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.

Die Senkung des Energieverbrauchs in 2023 resultiert aus diversen Projekten. Für das Modernisierungsprojekt Rheydterstraße konnte die Verringerung des Energieverbrauchs direkt zugeordnet werden:

Wohngebäude Rheydterstr. 44-46, Neuss

Durch die energetische Sanierung der Gebäudehülle, der Dachflächen sowie der Heizungserneuerung in Kombination mit dem Einsatz von Photovoltaik konnte der Jahresenergieverbrauch um 52.758 kWh gesenkt werden.

Jahresenergieverbrauch 2022: ca. 131.895 kWh

Jahresenergieverbrauch 2023: ca. 79.137 kWh

Leistungsindikator GRI SRS-303-3: Wasserentnahme
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

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 (≤ 1000 mg/l Filtrattrockenrückstand (Total Dissolved Solids (TDS)));
- ii.** anderes Wasser (> 1000 mg/l Filtrattrockenrückstand (TDS)).

d. Gegebenenfalls erforderlicher Kontext dazu, wie die Daten zusammengestellt wurden, z. B. Standards, Methoden und Annahmen.

Wasserverbrauch per 31.12.2023

1. Wohnungsbestand (Mieter)

215.895 m³ (rund 215,9 Megaliter) Wasserverbrauch durch Mieter

2. Modernisierungs- und Neubautätigkeiten

Die Erhebung von Daten zum Wasserverbrauch auf den Baustellen wäre mit hohem Aufwand verbunden. Zahlen dazu werden daher nicht erhoben.

3. Verwaltung in Neuss

189 m³ (rund 0,2 Megaliter) Wasserverbrauch

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.

zu a.)

Gesamtgewicht erfasster Abfall per 31.12.2023: 295.199,7 kg (rund 295,2 Tonnen)

zu b.)

1. Wohnungsbestand/Mieterabfälle

Restabfall: 364.117 Liter * 0,1 Umrechnungsfaktor = 36.411,7 kg

2. Modernisierung und Gebäudeneubau

Anfallende Abfälle beim Neubau von Gebäuden werden direkt von den durchführenden Unternehmen entsorgt. Daher werden die Abfallmengen auf den Baustellen nicht erhoben, mit Ausnahme des gefährlichen Abfalls.

Gefährlicher Abfall 257.540 kg (257,54 Tonnen) Asbestabfall

Bei Sanierungsmaßnahmen und Abrissarbeiten fielen belastete Baumaterialien als Abfall an, die fachgerecht entsorgt wurden.

3. Verwaltung in Neuss (Zentrale, Hauswartbüros, Regiebetrieb)

- Papier/Pappe: 14.077 Liter* 0,1 Umrechnungsfaktor = 1.407,7 kg
- Restabfall: 12.480 Liter * 0,1 Umrechnungsfaktor = 1.248 kg
(Näherungswert, abgeleitet aus dem Volumen der Restmülltonne)

Gesamtgewicht ungefährlicher Abfall: 2.655,7 kg

In der Verwaltung fiel kein gefährlicher Abfall an.

zu 1., 2. und 3. Abfallentsorgungsmethode

Abfälle werden fachgerecht über Abfallentsorgungsbetriebe entsorgt. Papier und Pappe werden recycelt. Der Restabfall wird über Entsorger der Müllverbrennung zugeführt.

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.

Die wichtigsten Emissionsquellen für Treibhausgase resultieren aus dem Gebäudeneubau und der Modernisierung/Sanierung der Gebäude.

Vor allem im **Gebäudeneubau** werden natürliche Ressourcen für Baumaterialien beansprucht, wie Kalkstein, Ton, Sand, Kies, Wasser, Holz, Kunststoffe, Stahl und andere Metalle. Die Rohstoffgewinnung, die Herstellung der Baumaterialien und deren Transport gehen einher mit enormen Treibhausgasemissionen.

Bei der **Modernisierung und Sanierung** des vorhandenen Gebäudebestandes werden natürliche Ressourcen wie Erdöl, Holz, Wasser, Metalle etc. für die zum Einsatz kommenden Materialien wie Kunststoffe, Dämmstoffe, Farben, Lacke, Tapeten, Böden, Leitungen etc. benötigt. Dieses verursacht Treibhausgasemissionen.

In der **Bestandsbewirtschaftung** hat das Mieterverhalten den wesentlichen Einfluss auf Treibhausgasemissionen:

- Die meisten THG-Emissionen verursachen die Mieter für das Heizen der Wohnungen mit Gas.
- Für Beleuchtung, Betrieb von Haushaltsgeräten und Warmwassererzeugung wird Strom verbraucht, dessen Erzeugung – je nach gewähltem Stromtarif – unterschiedlich hohe Mengen THG-Emissionen verursacht. Diese Mieterstrom-Emissionen werden nicht in der Treibhausgasbilanz der GWG aufgenommen.
- Die durch die Mieter anfallenden Haushaltsabfälle verursachen auch THG-Emissionen.

Treibhausgasemissionen durch Verwaltung

Aus unseren Verwaltungstätigkeiten/Dienstleistungen resultieren in verhältnismäßig geringem Umfang Treibhausgasemissionen, vor allem aus dem Verbrauch von Erdgas für das Heizen, Kraftstoffverbrauch für den Fuhrparkbetrieb, Strom für die Beleuchtung sowie den Betrieb von Klimaanlage und der IT/Server.

Klimastrategie „Der Klimapfad der GWG“

GWG orientiert sich am Klimaschutzgesetz, wonach alle Gebäude bis spätestens 2045 CO₂-neutral bewirtschaftet werden sollen.

Um vom fachlichen Austausch in der Branche Wohnungswirtschaft bestmöglich profitieren zu können, ist die GWG bereits im Jahr 2020 der **Initiative Wohnen.2050 e.V.** beigetreten. (siehe dazu die nachfolgenden Ausführungen unter „Branchenspezifische Ergänzungen“)

GWG hat sich im Rahmen der 2021 erarbeiteten Klimastrategie ambitionierte Klimaschutzziele gesetzt. Die Ziele, die Treibhausgasemissionen für den Gebäudebetrieb bis 2030 im Durchschnitt auf 20 kg CO₂-Äquivalente/m² Wohnfläche/Jahr zu reduzieren und im Jahr 2040 den Zielwert von 6 kg CO₂-Äquivalente/m² Wohnfläche/Jahr zu erreichen, können aus heutiger Sicht eingehalten werden.

In den aufgeführten Treibhausgasemissionswerten sind sowohl die direkten Emissionen (Scope 1) als auch die indirekten Emissionen (Scope 2) enthalten. Die sonstigen indirekten Emissionen (Scope 3) sind nicht Bestandteil der Ziele und bleiben unberücksichtigt.

Zielerreichung per 2023

Die Vielzahl der im Handlungsfeld „Umwelt“ bereits durchgeführten Maßnahmen (siehe DNK-Kriterium 12 Ressourcenmanagement) sorgte dafür, dass wir bereits im Geschäftsjahr 2023 mit rund 21,0 kg CO₂-Äquivalente/qm Wohnfläche/Jahr) das für 2030 gesetzte Ziel des Klimapfades (20 kg CO₂-Äquivalente/qm Wohnfläche/Jahr) nahezu erreicht haben.

Evaluation

Die beschlossenen Maßnahmen und deren Wirkungen werden jährlich evaluiert. Abhängig vom Grad der Zielerreichung wird die Investitionsplanung auch unter Berücksichtigung der politischen und technologischen Entwicklungen der kommenden Jahre jährlich angepasst werden.

Bezugsgrößen für die Berechnungen der THG-Emissionen

Die für das Berichtsjahr 2023 für die DNK-Erklärung vorgenommene Treibhausgasbilanzierung erfolgte auf Basis des Greenhouse Gas Protocols (GHG-Protocol).

Die Berechnungen der Treibhausgasemissionen erfolgten mit Hilfe des EcoCockpit Tools der Effizienz-Agentur NRW nach der GHG-Methodik. Die Umrechnung erfolgt mit hinterlegten Emissionsfaktoren aus diversen Datenbanken, wie beispielsweise GEMIS.

Maßnahmenübersicht

Die Reduktion der Treibhausgasemissionen in 2023 resultieren im Wesentlichen aus den folgenden Maßnahmen zur Modernisierung des Gebäudebestandes:

- Die Wohngebäude in der Wolker- und Wingenderstraße in Neuss wurden energetisch saniert. Durch die Wärmedämmung der Gebäudeaußenhülle, den Einbau von Wärmepumpen anstelle der bisherigen Gaszentralheizungen sowie durch die Montage von Photovoltaikanlagen wurden die Treibhausgasemissionen für das Beheizen der Gebäude von insgesamt 168 Wohnungen auf Null gesenkt. Der Strom, der zum Betrieb der Wärmepumpen notwendig ist, wurde mit erneuerbaren Energien erzeugt.
- Bei der Sanierungsmaßnahme im Objekt Ripuarierstraße in Neuss wurde die zentrale Heizungsanlage, die 151 Wohnungen mit rund 11.000 qm Wohnfläche in mehreren Häusern mit Erdgas versorgt hatte, auf Holzpellets umgestellt, Dadurch werden nun jährlich 330 t Treibhausgasemissionen eingespart. Dies bedeutet eine Reduktion von 8% bezogen auf den Anteil am Gesamtgasverbrauches aller Liegenschaften der GWG Neuss nur durch diese Anlage.
- **Installation von Photovoltaik Anlagen/Einsatz erneuerbarer Energien:** Im Jahr 2023 wurden PV-Anlagen mit ca. **20 kWp** Leistung installiert. Die Planung sieht vor innerhalb der nächsten zwei Jahre weitere **400 kWp** Leistung auf den Dächern der Bestandsgebäude und auch auf den Neubauten zu installieren. Der erzeugte Eigenstrom der PV-Anlagen wird primär für den Betrieb der Wärmepumpen eingesetzt. Sofern technisch möglich, wird der Strom zudem für den Allgemiestrom in den Gebäuden verwendet.
- **Installation von Wallboxen für Elektromobilität von Mietern:** Die GWG hat sich dazu entschieden proaktiv mit der Installation von Wallboxen und weiteren Vorrüstungen bestimmter Tiefgaragenplätze zu starten. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 sollen insgesamt 49 Privatstellplätze der GWG mit Wallboxen ausgestattet oder zumindest für eine spätere Ausstattung technisch vorgerüstet sein. Ein weiterer Ausbau der Ladeinfrastruktur ist geplant. Die Ausbaugeschwindigkeit richtet sich nach der Nachfrage. Die Ladepunkte haben ein entsprechendes Lastmanagement, können jedoch bis max. 11 KW Leistung laden. Die Wallboxen werden an die Mietglieder/Mieter inkl. Stellplatz vermietet. Die Wartung und das Inkasso (Abrechnung des Stroms) erfolgt zwischen Mieter und den Stadtwerken Neuss.

Prüfung weiterer Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen

- **Nahwärmenetz aufbauen:** Mit den Stadtwerken Neuss arbeiten wir an

einer Nahwärmenetz-Lösung für unsere Quartiere mit hohem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden. Der Anteil dieser Bauten in unserem Bestand liegt bei 29 Prozent. Hier können wir die Fassaden nicht einfach dämmen, man braucht höhere Vorlauftemperaturen. Aber auch das lässt sich mit klimaschonender Heiztechnologie darstellen.

- **Eigenes Nahwärmenetz aufbauen:** Unabhängig davon werden perspektivisch GWG-Quartiere auf die Möglichkeit untersucht, ein Nahwärmenetz auf eigenem Grundstück zu errichten, um diese möglichst klimaschonend zu versorgen.
- **Biogas einsetzen:** Die Idee, den gesamten Erdgaseinkauf durch Biogas zu ersetzen, um einen 10 % geringeren Treibhausgasausstoß zu generieren, ist aufgrund der Marktsituation, kein Biogas in ausreichender Menge beziehen zu können, schlichtweg nicht umsetzbar.
- **Wasserstoff einsetzen:** Auch der Einsatz von Wasserstoff zur Beheizung wurde geprüft. Mit einer flächendeckenden und ausreichenden Versorgung unserer Immobilienbestände mit Wasserstoff ist zeitnah jedoch nicht zu rechnen.

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 CO₂-Äquivalent.
- b. In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.
- c. Biogene CO₂-Emissionen in Tonnen CO₂-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.

Direkte THG-Emissionen (Scope 1) - in Tonnen CO₂-Äquivalent –

1. Wohnungsbestand (Mieter)

Heizenergie (Gas)

4.996,5 Tonnen CO₂-Äquivalent für 26.500.000 kWh (24.500.000 kWh Erdgas, 2.000.000 kWh Holzpellets) Heizenergieverbrauch durch Mieter

2. Neubau Gebäude und Modernisierung:

Heizenergie (Gas) kommt nicht zum Einsatz, Daher keine Relevanz.

3. Verwaltung

Heizenergie (Gas)

35,3 Tonnen CO₂-Äquivalent für 175.629,57 kWh Heizenergie

Kraftstoff für Fuhrpark

13,95 Tonnen CO₂-Äquivalent für 4.495,13 Liter Diesel

4,6 Tonnen CO₂-Äquivalent für 1.597,63 Liter Benzin

Summe Scope 1: 5.380,35 Tonnen CO₂-Äquivalent

Die Berechnung der THG-Emissionen erfolgte mit Hilfe des EcoCockpit Rechenprogramms der Effizienz-Agentur NRW. Die Bilanzierung erfolgte nach der Methodik des Greenhouse Gas Protocols.

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 CO₂-Äquivalent.

b. Gegebenenfalls das Bruttovolumen der marktbasieren indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO₂-Äquivalent.

c. Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ 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.

Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2) - in Tonnen CO₂-Äquivalent -

Die GWG bezieht **Ökostrom** eines regionalen Stromversorgers. Nach der Market-based-Methode werden die bezogenen Strommengen mit dem Emissionsfaktor bilanziert, den der Versorger zur Verfügung stellt. Der Strom aus dem Ökostromtarif erzeugt demnach keine Emissionen in Scope 2.

1. Wohnungsbestand (Mieter)

Allgemeinstrom: (Ökostrom)

0 Tonnen CO₂-Äquivalent für 301.890,48 kWh Stromverbrauch durch Mieter

Mieterstrom: Zahlen zum von den Mietern direkt verbrauchten Strom und den daraus resultierenden THG-Emissionen werden nicht erhoben. Die Mieter suchen sich selbst ihren Stromversorger.

2. Neubau und Sanierung Strom: (Ökostrom)

0 Tonnen CO₂-Äquivalent für 38.278,0 kWh Baustrom

3. Verwaltung Strom (Ökostrom)

Strom für Beleuchtung, Klimaanlage, IT/Server etc.: 0 Tonnen CO₂-Äquivalent für 62.500 kWh Stromverbrauch

Summe Scope 2: 0 Tonnen CO₂-Äquivalent

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 CO₂-Äquivalenten.

b. Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.

c. Biogene CO₂-Emissionen in Tonnen CO₂-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.

Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3) - in Tonnen CO₂-Äquivalent –

Die Scope 3 Emissionen werden aufgrund des hohen Erhebungsaufwandes bislang nur in Teilbereichen ermittelt.

1. Wohnungsbestand (Mieter)

Wasser: 49,3 Tonnen CO₂-Äquivalent für 215.895,41 Kubikmeter Wasserverbrauch durch Mieter

Abfall/Entsorgung: 13,35 Tonnen CO₂-Äquivalent für 364,117 Kubikmeter Restmüll

2. Neubau Gebäude und Modernisierung

Wasser: Für diesen Bereich liegen keine Zahlen vor.

Abfall/Entsorgung: Umrechnungsfaktor in CO₂-Äquivalent lag für angefallene gefährliche Abfälle durch die Asbestsanierung (257,54 t Asbest) nicht vor.

3. Verwaltung

Wasser: 0,043 Tonnen CO₂-Äquivalent für 189 Kubikmeter Wasserverbrauch

Abfall/Entsorgung: 0,97 Tonnen CO₂-Äquivalent für 26,557 Kubikmeter ungefährliche Abfälle (12,48 Kubikmeter Restmüll sowie 14,077 Kubikmeter Altpapier)

Summe Scope 3: 63,66 Tonnen CO₂-Äquivalent

Die Berechnung der THG-Emissionen erfolgte mit Hilfe des EcoCockpit Rechenprogramms der Effizienz-Agentur NRW. Die Bilanzierung erfolgte nach der Methodik des Greenhouse Gas Protocols.

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 CO₂ Äquivalenten.
- b. In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ 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.

Am wirkungsvollsten werden Treibhausgase reduziert bzw. vermieden durch die Umstellung von Gasheizungen auf strombetriebene Wärmepumpen, wobei der Strom durch Photovoltaikanlagen erzeugt wird, bei gleichzeitiger Wärmedämmung der Gebäudeaußenhülle.

Die Senkung der Treibhausgasemissionen in 2023 resultiert unter anderem aus folgenden Projekten:

Wohngebäude Ripuarierstraße, Neuss

Die Treibhausgasemissionen wurden von ca. 402 t CO₂-Äquivalente p.a auf 72 t CO₂-Äquivalente p.a reduziert. Durch die Umstellung der Beheizung mittels Erdgas auf Holzpellets für 151 Wohnungen mit 11.000 qm Wohnfläche werden nun jährlich 330 t CO₂-Äquivalente eingespart.

Für 33 Häuser konnte die Energieeffizienzklasse von E auf B verbessert werden.

Wohngebäude Rheydterstr. 44-46, Neuss

Durch die energetische Sanierung der Gebäudehülle, der Dachflächen sowie der Heizungserneuerung in Kombination mit dem Einsatz von Photovoltaik konnten die Treibhausgasemissionen um ca. 75 % von 35,52 kg CO₂-Äquivalente /(m²a) auf 8,5 kg CO₂- Äquivalente /(m²a) gesenkt werden. Durch die Senkung des Gasverbrauchs um jährlich 52.758 kWh werden rund 10,6 t CO₂-Äquivalente p.a eingespart.

Branchenspezifische Ergänzungen

Ergänzungen zur Klimastrategie der GWG

Um vom fachlichen Austausch in der Branche bestmöglich profitieren zu können, ist die GWG bereits im Jahr 2020 der **Initiative Wohnen.2050 e.V.** beigetreten. Ziel des Vereins ist es satzungsgemäß in erster Linie, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Übereinkommen von Paris vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter 2 Grad zu begrenzen. Derzeit arbeiten unter dem Dach dieses Vereins über 230 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland gemeinsam daran, Strategien für die Realisierung eines CO₂-Reduktionspfades hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2045 zu entwickeln. Die Initiative vertritt bereits 2,1 Millionen Wohneinheiten und sieben der zehn größten Wohnungsunternehmen Deutschlands.

Der THG-Ausstoß lag (Stand März 2023) bei der in der Initiative Wohnen.2050 zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen im Mittel bei circa **28 kg CO₂-Äquivalente/m²a** für den Betrieb von Gebäuden. (Quelle: Initiativen Wohnen.2050 e.V./Praxisbericht 2023/2024)

Die Vereinsmitglieder haben sich gemeinsam auf die Definition verständigt, dass **Klimaneutralität aus dem Betrieb von Gebäuden** dann als erreicht gilt, wenn ein **Emissions-Zielwert von 0 bis 12 kg CO₂-Äquivalente / m² Wohnfläche / Jahr** nicht überschritten wird. Der Gesetzgeber hat einen nominalen Zielwert in kg /m² im Klimaschutzgesetz nicht definiert, geht für die Gebäudewirtschaft aber wohl von „Null-Emissionen“ in 2045 aus.

In den aufgeführten CO₂-Emissionswerten sind sowohl die direkten Emissionen (Scope 1) als auch die indirekten Emissionen (Scope 2) enthalten. **Die sonstigen indirekten Emissionen (Scope 3) bleiben unberücksichtigt.**

Bezugsgrößen für die Berechnungen für den Gebäudebestand:

Die GWG wendet wie alle Mitglieder der Initiative Wohnen.2050 eine einheitliche, unternehmens-übergreifende Berechnungslogik an, um einen Ausgangswert für die Zielsetzungen und die Berechnung von Szenarien für einen klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2045 zu ermitteln. Als **Basisjahr** für die Bilanzierung der CO₂-Emissionen wird dabei das **Jahr 2018** angesetzt.

Da sich der Gebäudebestand der GWG ausschließlich in Neuss und Kaarst befindet, wurde auf eine Klimabereinigung von Verbrauchswerten unter Zugrundelegung der klimatischen Randbedingungen des Standortes Potsdam verzichtet. Die Verbrauchswerte des Standortes Potsdam weichen erheblich von denen der Standorte Neuss/Kaarst ab und würden daher keine zutreffenden Werte für unseren Gebäudebestand abbilden.

Kriterien 14–20 zu GESELLSCHAFT

Kriterien 14–16 zu ARBEITNEHMERBELANGEN

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.

Ein wichtiges Ziel unserer Personalpolitik ist die Bildung einer Arbeitgebermarke als besonders guter Arbeitgeber in der Region, der seine Mitarbeitenden immer aufs Neue für die Arbeit bei der Genossenschaft begeistert. Dafür wollen wir unseren Mitarbeitenden gute und zeitgemäße Arbeitsbedingungen bieten, durch fortlaufende Maßnahmen zur Förderung der Mitarbeiterzufriedenheit, Leistungsfähigkeit, Chancengleichheit, Qualifizierung, Motivation und Gesundheit.

Ein weiteres Ziel ist ein wertschätzendes Miteinander zwischen der Unternehmensleitung und den Mitarbeitern. Dafür haben wir verschiedene **Dialogformate** geschaffen, wie

- regelmäßige persönliche Mitarbeitergespräche zu Weiterentwicklung, Karriere Wünschen, Qualifizierung, Klärung individueller Bedürfnisse, Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- die Mitarbeiter-/innen-Beurteilung durch die Vorgesetzten einmal pro Jahr
- die Vorgesetztenbeurteilung durch die Mitarbeitenden einmal pro Jahr
- sporadische Mitarbeiterbefragungen
- Sämtliche Leistungen und Angebote der GWG für ihre Mitarbeiter/-innen wurden 2023 in einem Videoclip zusammengefasst dargestellt, der seither auf der Karriereseite der GWG-Website abrufbar und mittels QR-Code in Stellenanzeigen der GWG verlinkt ist.

Das gemeinsam mit Mitarbeitern entwickelte **Leitbild** gibt Orientierung und zeigt auch die Werte und Prinzipien, die in allen Hierarchieebenen des Unternehmens gelebt werden sollen. Ende 2023 haben wir uns intensiv mit dem Leitbild auseinandergesetzt und dieses zeitgerecht angepasst. Die aktualisierte Version soll zu Beginn 2024 final beschlossen werden.

Basis unserer Personalpolitik sind die nationalen Standards des deutschen

Arbeitsrechtes, da wir als GWG mit unseren Mitarbeitern und Bauprojekten ausschließlich in den Städten Neuss und Kaarst tätig sind. Dazu gehört die Achtung der Mitarbeiterrechte, vor allem auf

- faire Entlohnung
- Information
- Gesundheitsschutz
- Arbeitssicherheit

In unseren internen Richtlinien haben wir weitere Leistungen für die Beschäftigten geregelt, wie gleitende Arbeitszeit oder Altersversorgungsleistungen.

Die Erreichung der vorgenannten Ziele sehen wir als ständigen Prozess und haben deshalb keinen Zeithorizont definiert. In unserem CSR-Strategieplan für das Handlungsfeld "Mitarbeitende" haben wir bewusst qualitative Ziele formuliert, die wir jährlich kontrollieren, auch mit Hilfe der Leistungsindikatoren des DNK nach GRI-SRS. Wir prüfen die Einhaltung der Arbeitnehmergesetze und der internen Ziele auch durch ergänzende interne Kennzahlen, wie beispielsweise zur Krankheitsstatistik oder zu geleisteten Überstunden.

Beteiligung der Mitarbeitenden

Unsere Beschäftigten haben die Möglichkeit, sich über verschiedene Beteiligungsformate an der Weiterentwicklung und dem Nachhaltigkeitsmanagement der GWG einzubringen, wie

- Arbeitskreise, Projektgruppen, Workshops zu Themen wie Digitalisierung, Gesundheitsmanagement etc.
- Betriebsversammlungen
- Beiträge in der Betriebszeitung „Quadratmeter“
- abteilungsübergreifende Meetings

Der Vorstand fordert alle Mitarbeiter auf, sich einzubringen. Neue Ideen sind immer willkommen.

Risiken mit Auswirkungen auf Arbeitnehmerrechte

Die GWG und ihre Tochtergesellschaft GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH sind nur national tätig. Durch unseren Unternehmenssitz in Deutschland unterliegen wir den deutschen Arbeitsrechtsstandards und Gesetzen. Da wir ausschließlich mit regionalen Geschäftspartnern zusammenarbeiten, gelten auch für diese Unternehmen die strengen deutschen Standards, unter anderem zur Verhinderung von Schwarzarbeit oder zur Zahlung von Mindestlöhnen.

Auch für das Geschäftsjahr 2023 waren keine wesentlichen Risiken und negativen Auswirkungen in Bezug auf die Einhaltung von Arbeitnehmerrechten bei unseren unmittelbaren Zulieferern und Geschäftspartnern zu erkennen.

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 Migrant*innen und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern, und wie es diese umsetzt.

Unser Ziel ist **„Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern“**. Dies unterstützen wir mit Maßnahmen wie

- flexible Arbeitszeitgestaltung (z. B. Teilzeitbeschäftigung oder Gleitzeitarbeit).
- individuelle Betreuungslösungen für Kinder, die auch mit ins Unternehmen dürfen.

Unser Ziel ist **„eine angemessene Mitarbeiterentlohnung“**. Dies erreichen wir durch Maßnahmen wie

- leistungsgerechte Gehälter
- keine Unterscheidung in der Behandlung und Bezahlung von Frauen und Männern.
- Entlohnung auf Basis des Manteltarifvertrags für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft, jedoch mit höherem Vergütungsniveau und mehr Urlaubstagen
- keine Beschäftigung von Leiharbeitern
- Gewährung übertariflicher Leistungen: Diese sind transparent in einem Kurzfilm auf der Website dargestellt.
- mit Start zum 01.01.2024 wird durch die GWG für alle Mitarbeitenden eine private Zusatzkrankenversicherung neu abgeschlossen.

Unser Ziel ist **„Chancengerechtigkeit und Vielfalt gewährleisten“**. Dies erreichen wir durch folgende Maßnahmen:

- Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz – AGG). Jeder neue Mitarbeiter wird bei Einstellung zum AGG online geschult. Zwei AGG-Beauftragte unterstützen die Umsetzung.
- Der Frauenanteil in der Belegschaft liegt bei rund 50 %.
- Ein Teil unserer Beschäftigten hat Migrationshintergrund.
- Zeitweise arbeiten auch Menschen mit Behinderung für uns.

Um das Ziel **„Mitbestimmung fördern“** umzusetzen, haben unsere Beschäftigten diverse Möglichkeiten, sich über verschiedene

Beteiligungsformate an der Weiterentwicklung der GWG einzubringen. (siehe dazu die Ausführungen zu Kriterium 14).

Zum Ziel „**Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gewährleisten**“ siehe Ausführungen zu Kriterium 16 „Qualifizierung“

Die gesetzten Ziele im Bereich Chancengleichheit haben wir im Geschäftsjahr 2023 durch die umgesetzten Maßnahmen erreicht.

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 Beschäftigten der GWG werden generell darin bestärkt, Seminare oder auch weitergehende Fortbildungen mit Abschlüssen oder Zertifikaten zur Weiterbildung zu besuchen. Zum Teil wird von Vorstand oder Abteilungsleitern die Teilnahme an einzelnen Seminaren für bestimmte Mitarbeiter angeordnet. Ziel ist ein **hoher Qualifizierungsgrad** unserer Belegschaft. Dies erreichen wir durch diverse Weiterbildungsmaßnahmen:

- externe und interne Schulungen, beispielsweise zur Mitarbeiterführung und Personalentwicklung, zur Kommunikation oder zum nachhaltigen Wirtschaften
- Im Rahmen der Personalgespräche wird der Qualifizierungsbedarf zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitern jährlich ermittelt und geplant.

Ziel ist die **Gesunderhaltung unserer Mitarbeiter durch Einhaltung hoher Standards zur Arbeitssicherheit und zum Arbeitsschutz**. Die Maßnahmen unseres Managementsystems für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz umfassen unter anderem:

- Ein Arbeitssicherheitsausschuss, bestehend aus den Vorstandsmitgliedern, dem internen Sicherheitsbeauftragten, der extern bestellten Fachkraft für Arbeitssicherheit und dem extern bestellten Betriebsarzt tagt viermal pro Jahr zu den Themen Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
- Ein intern bestellter Sicherheitsbeauftragter ist für die Umsetzung zuständig.
- Die Arbeitssicherheit auf den Baustellen wird durch externe Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren geprüft.
- Die Arbeitssicherheit in den Büros der Verwaltung wird regelmäßig durch die externe Fachkraft für Arbeitssicherheit geprüft.

Ziel ist auch die **präventive Unterstützung der Gesundheit** unserer Mitarbeiter. Dafür wurde im Herbst 2021 mit der Installation eines **Betrieblichen Gesundheits-Managements** (BGM) begonnen. Mittels Mitarbeiterbefragung wurden wichtige Parameter zum Thema Arbeit und Gesundheit ermittelt, woraus gezielt gesundheitsfördernde Maßnahmen entwickelt wurden. Seit Beginn des BGM wird die Genossenschaft professionell von einem Gesundheitsmanager der Krankenkasse IKK classic begleitet. Eine eigens eingerichtete abteilungsübergreifende Arbeitsgruppe verfolgt das BGM inhaltlich mittels eines konkreten Maßnahmenplans weiter. Auch 2023 wurden interne Schulungstermine zu den Themen „gesundes Führen“, „Kommunikation gestalten“ und „Rückengesundheit“ durchgeführt.

Unser Ziel der Gesundheitsvorsorge ergänzen wir mit weiteren Angeboten: unternehmensseitig geförderte Sportmitgliedschaften, Pool-Dienstfahrräder, Obst, Augenuntersuchungen, finanzielle Unterstützung bei der Anschaffung von Arbeitsplatzbrillen, ergonomische Büroeinrichtung, etc.

Seit 2023 wird den Mitarbeitenden die Nutzung von Dienstfahrrädern angeboten. Im Rahmen dieses Angebots suchen Mitarbeitende sich ein Fahrrad bei einem Vertragshändler aus, welches der Arbeitgeber dann für sie leaset. Durch die Gehaltsumwandlung ergeben sich für die Beschäftigten steuerliche Vorteile. Mitarbeitende erhalten zudem eine monatliche finanzielle Unterstützung, wenn sie für den Arbeitsweg den ÖPNV oder ein Dienstfahrrad nutzen.

Unser Ziel ist, mit der **Digitalisierung** unser Unternehmen zukunftssicher und Prozesse mitarbeiterfreundlich zu gestalten. Dies setzen wir um mit Maßnahmen wie

- Nutzung von digitalen Lösungen im Vertrieb
- Einrichtung einer Arbeitsgruppe, um digitale Prozesse stetig zu verbessern, beispielsweise, um Dienstleistungen für Kunden zu verbessern oder um die Mitarbeiter zu entlasten.

Unser Ziel ist, dem **demografischen Wandel und dem Fachkräftemangel** durch eine langfristige Personalplanung zu begegnen. Wir ergreifen dafür unter anderem folgende Maßnahmen:

- Die GWG bietet üblicherweise in jedem Jahr einen Ausbildungsplatz für angehende Immobilienkaufleute an, so dass ständig parallel drei Mitarbeiter zum Immobilienkaufmann(-Kaufrau) ausgebildet werden. Zum 1. August 2023 wurde wiederum eine neue Auszubildende eingestellt.
- Die Auszubildenden erhalten von uns zusätzliche Unterstützung, z. B. durch die Freistellung für Prüfungen oder die Übernahme von Fahrtkosten und Übernachtungskosten bei Blockunterricht.
- Schülerpraktika werden laufend angeboten. Kontakte zu Gymnasien

werden gepflegt, um aktiv Interesse für eine Ausbildung bei der GWG zu wecken.

- Arbeitsplätze werden alters- oder behindertengerecht ausgestattet.
- Das Verwaltungsgebäude in Neuss wurde barrierefrei gestaltet.
- Die GWG beteiligt sich an Ausbildungsmessen.
- Die GWG pflegt Kooperationen mit Neusser Schulen.
- Die GWG ist Mitglied im Förderverein des Europäischen Bildungszentrums der Immobilienwirtschaft in Bochum (ebz).
- Die GWG hat in den letzten Jahren intensive Personalentwicklungsmaßnahmen wie Führungskräftebildungen durchgeführt.

Die Erreichung der vorgenannten Ziele sehen wir als ständigen Prozess und haben deshalb keinen Zeithorizont definiert. In unserem CSR-Strategieplan für das Handlungsfeld "Mitarbeitende" haben wir bewusst qualitative Ziele formuliert, die wir jährlich kontrollieren, auch mit Hilfe der Leistungsindikatoren des DNK nach GRI-SRS. Für die Zukunft planen wir, zusätzlich quantitative Ziele mit aufzunehmen.

Die gesetzten Ziele im Bereich der Qualifizierung haben wir im Geschäftsjahr 2023 durch die umgesetzten Maßnahmen erreicht.

Risiken mit negativen Auswirkungen auf die vorgenannten Qualifizierungsaspekte sehen wir nicht, mit einer Ausnahme: Ein wesentliches Risiko sehen wir für die Zukunft im weiter zunehmenden Fachkräftemangel, hier insbesondere im Bereich der Bauleiter und Energieexperten.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 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.

Die Punkte c-g des Indikators SRS 403-9 können Sie entsprechend GRI entnehmen und an dieser Stelle freiwillig berichten.

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.

Die Punkte c-e des Indikators SRS 403-10 können Sie entsprechend GRI entnehmen und an dieser Stelle freiwillig berichten.

Leistungsindikator GRI SRS-403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen

a. Für alle Angestellten:

- i.** Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen: keine
- ii.** Anzahl und Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen): eine Verletzung mit schweren Folgen infolge eines Treppensturzes
- iii.** Anzahl und Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen: zwei Personen in 2023
- iv.** die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Verletzungen: eine Verletzung durch

einen Sturz, eine leichte Verletzung durch einen Schnitt durch Papier
v. Anzahl der gearbeiteten Stunden: Der Indikator wird noch nicht erhoben.

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

Leistungsindikator GRI SRS-403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen

a. Für alle Angestellten:

i. Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen: keine

ii. Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen: keine

iii. die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Erkrankungen: keine

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

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.

Arbeitssicherheit und Arbeitsschutz gewährleisten wir durch:

- Ein Arbeitssicherheitsausschuss wurde eingerichtet. Dieser tagt viermal pro Jahr.
- Ein eigener Sicherheitsbeauftragter ist vorhanden.
- Die Arbeitssicherheit auf den Baustellen wird durch externe Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren geprüft.
- Die Arbeitssicherheit in den Büros der Verwaltung wird regelmäßig durch

die externe Fachkraft für Arbeitssicherheit kontrolliert.

- Zuletzt 2022 wurde die GWG durch die Verwaltungsberufsgenossenschaft auditiert.

Zudem unterstützen wir die Mitarbeitergesundheit, durch Angebote zur Gesundheitsvorsorge, unternehmensseitig geförderte Sportmitgliedschaften, Pool-Dienstfahräder, Obst, Augenuntersuchungen, finanzielle Unterstützung bei der Anschaffung von Arbeitsplatzbrillen, ergonomische Büroeinrichtung, etc.

Seit Herbst 2021 fördern wir proaktiv die Gesundheit der Mitarbeitenden über ein betriebliches Gesundheitsmanagement mit der IKK Classic. Eine eigens eingerichtete abteilungsübergreifende Arbeitsgruppe verfolgt das BGM inhaltlich mittels eines konkreten Maßnahmenplans weiter. In 2023 wurden interne Schulungstermine zu den Themen „gesundes Führen“, „Kommunikation gestalten“ und „Rückengesundheit“ durchgeführt.

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 Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug **38,25**, davon 7 Personen in Teilzeit. Darüber hinaus wurden vier Auszubildende und drei Teilzeitkräfte (zwei zur Betreuung der Gästewohnungen sowie eine für die Reinigung des Bürogebäudes) beschäftigt.

Insgesamt wurden 2023 von 56 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen (GWG e.G. und GWG GmbH) Fortbildungsmaßnahmen mit einem Aufwand von in Summe rund **1.200 Stunden** gebucht. Fortbildungsmaßnahmen wurden teilweise auch digital durchgeführt.

In 2023 haben 56 Mitarbeitende an Fortbildungen teilgenommen, davon 26 weiblich, 26 männlich. Von den 56 Mitarbeitenden waren 11 Führungskräfte (1 weiblich, 10 männlich, Vorstand in den 5 männlichen enthalten).

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum für alle Mitarbeitende in Summe 67 Seminartage (mit in Summe ca. 500 Stunden) gebucht. Bei der weit überwiegenden Zahl der Fortbildungsveranstaltungen handelte es sich um Ganztagsseminare.

Weitere Erhebungen und Aufschlüsselungen wurden noch nicht vorgenommen

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).

a. Prozentsatz der Personen in den Kontrollorganen einer Organisation in jeder der folgenden Diversitätskategorien:

Kontrollorgan Aufsichtsrat:

i. Geschlecht: 9 Personen, davon 5 Männer und 4 Frauen

ii. Altersgruppe:

unter 30 Jahre: Null

30-50 Jahre: 2 Personen

über 50 Jahre: 7 Personen

b. Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie in jeder der folgenden Diversitätskategorien:

Weitere Leistungsindikatoren wurden noch nicht erhoben.

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 lagen keine Diskriminierungsvorfälle vor.

Kriterium 17 zu MENSCHENRECHTEN

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.

Die GWG hat das Ziel, dass die Menschenrechte sowohl im eigenen Unternehmen als auch in der Lieferkette geachtet werden.

Vorzugsweise arbeiten wir mit regionalen Unternehmen – vielfach kleinen Handwerksbetrieben -zusammen, die wir sehr genau kennen, da wir mit ihnen langjährige und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen pflegen. Diese Betriebe unterliegen den deutschen Rechtsvorschriften, sodass wir das Risiko kritischer Arbeitsbedingungen wie beispielsweise illegale Beschäftigungsverhältnisse oder Schwarzarbeit in diesen Betrieben als äußerst gering einschätzen.

Direkte Zulieferer

Um Menschenrechtsverletzungen in der Lieferkette zu verhindern, verpflichten wir unsere direkten Lieferanten auf die Einhaltung der in Deutschland

geltenden gesetzlichen Sozialstandards.

Die Zulieferer müssen **schriftliche Erklärungen zur Einhaltung diverser Gesetze** abgeben, wie zur

- Schwarzarbeitsbekämpfung,
- Arbeitnehmerentsendung,
- Arbeitnehmerüberlassung,
- Einhaltung des Mindestlohns,
- zum Arbeitsschutz.
- zum Datenschutz

Wesentliche Risiken aus unserer Geschäftstätigkeit in Bezug auf Menschenrechte lagen daher für unsere direkte Lieferkette nicht vor.

Im Berichtsjahr 2023 haben wir keine Kenntnis von Menschenrechtsverstößen oder anderen negativen sozialen Auswirkungen in unserer direkten Lieferkette erhalten.

Indirekte Lieferanten

Eine Überprüfung der indirekten Lieferanten/Sublieferanten ist uns nicht möglich. Die Beschaffung der Baustoffe zum Bau bzw. der Unterhaltung unserer Immobilien erfolgt durch die von uns damit beauftragten Unternehmen. Wie sozialverträglich diese Baustoffe und andere Materialien in der Kette der Sublieferanten hergestellt worden sind, ist für uns zur Zeit nicht kontrollierbar.

Wir haben mittelfristig das Ziel, Daten zur Bewertung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit der von uns eingesetzten Baustoffe sukzessive zu ermitteln.

In unserer Verwaltung in Neuss achten wir bei der Beschaffung von Büromaterialien und Werbematerialien auf den Kauf von nachhaltigen Produkten.

Die Erreichung der vorgenannten Ziele sehen wir als ständigen Prozess und haben deshalb keinen Zeithorizont definiert. In unserem CSR-Strategieplan für das Handlungsfeld "Lieferanten/nachhaltige Beschaffung" haben wir bewusst qualitative Ziele formuliert, die wir jährlich kontrollieren, auch mit Hilfe der Leistungsindikatoren des DNK nach GRI-SRS. Für die Zukunft planen wir, zusätzlich quantitative Ziele mit aufzunehmen.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 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“.

Unser Geschäftsstandort liegt ausschließlich in Deutschland. Unseren Geschäftsbetrieb führen wir in der lokalen Umgebung (Neuss und Kaarst) mit vorwiegend regionalen Anbietern durch.

Verträge mit Menschenrechtsklauseln liegen nicht vor. Die direkten Zulieferer müssen **schriftliche Erklärungen zur Einhaltung diverser Gesetze** abgeben, wie

- zur Schwarzarbeitsbekämpfung,
- zur Arbeitnehmerentsendung,
- zur Arbeitnehmerüberlassung,
- zur Einhaltung des Mindestlohns,
- zum Arbeitsschutz,
- zum Datenschutz.

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.

Unser Geschäftsstandort liegt ausschließlich in Deutschland. Für 100 % unserer Betriebsstätten gelten die strengen nationalen Gesetze und Standards in Bezug auf Menschenrechte. Von einer zusätzlichen Prüfung wird daher abgesehen.

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 neuen Lieferanten werden auf die Einhaltung der in Deutschland geltenden
gesetzlichen Sozialstandards verpflichtet. Die Zulieferer müssen schriftlich
Erklärungen zur Einhaltung diverser Gesetze abgeben, wie zur
Schwarzarbeitsbekämpfung, zur Arbeitnehmerentsendung, zur
Arbeitnehmerüberlassung, zur Einhaltung des Mindestlohns, zum Arbeitsschutz
und zum Datenschutz.

Eine Bewertung anhand von sozialen Kriterien erfolgt nicht.

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.

Eine Überprüfung unserer Lieferanten auf ihre sozialen Auswirkungen wurde
bisher nicht vorgenommen.

Unsere direkten Zulieferer haben alle ihren Sitz in Deutschland. Alle werden
auf die Einhaltung der in Deutschland geltenden gesetzlichen Sozialstandards
verpflichtet. Die Zulieferer müssen schriftlich Erklärungen zur Einhaltung

diverser Gesetze abgeben, wie zur Schwarzarbeitsbekämpfung, zur Arbeitnehmerentsendung, zur Arbeitnehmerüberlassung, zur Einhaltung des Mindestlohns, zum Arbeitsschutz und zum Datenschutz.

Kriterium 18 zu SOZIALES/GEMEINWESEN

18. Gemeinwesen

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

Als in den Städten Neuss und Kaarst verankertes Unternehmen verfolgen wir mit unserer Strategie zum gesellschaftlichen Engagement das Ziel, die Bürger in der Region zu unterstützen und das lokale Gemeinwesen zu fördern.

Ein wichtiger sozialer Beitrag als Wohnungsgenossenschaft ist unser Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen, die zurzeit 39 % unseres Wohnangebotes ausmachen.

Die GWG fördert gute Nachbarschaften, durch Sponsoring privat organisierter Straßen- und Nachbarschaftsfeste. So wurden 2023 mehrere Neusser Feierabendmärkte gesponsort und neue Mitglieder zum geselligen Beisammensein eingeladen.

Darüber hinaus werden lokale Vereine und Einrichtungen mit Geldspenden unterstützt und weitere soziale und ökologische Projekte angestoßen, wie Wohnungsbauprojekte in Entwicklungsländern oder das Pflanzen von Bäumen.

Durch das freiwillige Engagement der Mitarbeitenden werden jedes Jahr im Rahmen einer Weihnachtsaktion Spenden für eine regionale gemeinnützige Organisation eingeworben. Die Spendensumme wird jeweils durch die GWG aufgestockt.

Ende 2022 wurde für die **Neusser Tafel e.V.** gesammelt. Im Januar 2023 konnte das stolze Ergebnis von 6.395 € bekannt geben. Noch einmal weitere 2.000 Euro wurden von der GWG gespendet. In den letzten zehn Jahren konnten bereits über 74.000 Euro dem gemeinnützigen Zweck zugeführt werden.

Weitere gemeinnützige Aktivitäten:

- Für die Stadt Neuss sind wir als Brauchtumsförderer aktiv.

- Wir sind Fair Trade Unternehmenspartner für eine lokale Schule.
- Mit unserer Stiftung fördern wir die Musikschule in Neuss.
- Unterstützung von privat organisierten Mieterfesten.
- Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und Gästewohnungen
- Sportförderung
- Mitgliedschaft in Vereinen (siehe dazu DNK 09 Beteiligung von Anspruchsgruppen)

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.

Quelle: Geschäftsbericht 2023

- Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 29.058 (Vorjahr: T€ 28.123)
- Bauleistungen T€ 23.584 (Vorjahr: T€ 20.068)
- Betriebsleistung T€ 31.560 (Vorjahr: T€ 29.006)
- Jahresüberschuss T€ 2.585 (Vorjahr: T€ 2.426)
- Bilanzsumme T€ 255.055 (Vorjahr: T€ 242.451)

- Eigenkapital T€ 77.415 (Vorjahr: T€ 75.190)
- Eigenkapitalquote 30 % (Vorjahr: 31,0 %)
- Personalaufwand T€ 3.796 (Vorjahr: T€ 3.686)
- Durchschnittliche Nettokaltmiete: 6,78 €/m²/Monat (Vorjahr: 6,62 €/m²/Monat)
- 744 Häuser (Vorjahr: 741)
- 3.660 Wohneinheiten (Vorjahr: 3.660)
- 16 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 16)
- 1.628 Garagen (Vorjahr: 1.622)
- 4.510 Mitglieder (Vorjahr: 4.482)
- 60.712 gezeichnete Geschäftsanteile (Vorjahr: 60.617)

Weitere Kennzahlen sind dem Jahresbericht 2023, S. 10 - 18, zu entnehmen.

100%ige Tochtergesellschaft GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH

Im Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftete die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 202 T€ (Vorjahr: 714 T€).

Kriterien 19–20 zu COMPLIANCE

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.

Für uns relevante Themenschwerpunkte und Gesetzgebungsverfahren ergeben sich aus der Landesbauordnung und den Förderbestimmungen des Landes NRW.

Auf Bundesebene sind die umweltpolitischen Gesetzgebungen relevant, wie beispielsweise das Energieeinsparungsgesetz oder das Klimaschutzgesetz der Bundesregierung. Unsere Belange werden auf Bundesebene durch den Spitzenverband GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (<https://web.gdw.de/>) wahrgenommen. Auf Landesebene haben wir Einflussmöglichkeiten über unsere Mitgliedschaft im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (www.vdw-rw.de).

Die GWG hat keine Parteispenden getätigt und engagiert sich nicht politisch. Für uns als regional tätige Genossenschaft ist jedoch der Austausch mit der Politik auf kommunaler Ebene sehr wesentlich.

Die GWG ist nicht Mitglied einer politisch aktiven Organisation

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.

Wir nehmen keine Parteispenden vor.

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.

Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten ist für uns selbstverständlich und wird durch ein internes Kontrollsystem unterstützt. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des **Compliance-Management-Systems**, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Die GWG verfolgt die aktuelle Rechtsprechung und Gesetzgebung aktiv. Sie erhält regelmäßig branchenspezifische Informationen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V.

Darüber hinaus nehmen sowohl die Vorstandsmitglieder Olaf Peters als Mitglied im Arbeitskreis „Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung“ des VdW Rheinland-Westfalen und Stefan Zellnig als Mitglied im Arbeitskreis Recht als auch weitere Mitarbeiter als Mitglieder von Verbandsarbeitskreisen und im Rahmen von Fortbildungsmaßnahmen aktiv an der aktuellen Fachdiskussion teil.

Aktuell entfalten unter anderem folgende **gesetzliche Rahmenbedingungen** eine **besondere Relevanz für die Geschäftstätigkeit der GWG e.G.:**

- Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten
- Novellierung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz GEG)
- Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze
- Energy Performance of Buildings Directive/EPBD (EU-Gebäuderichtlinie)
- Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024

Risikomanagementsystem und Compliance

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist unter anderem darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zur Mietminderung führen könnten, ermittelt und bewertet.

Zum **internen Kontrollsystem** der Genossenschaft gehören auch **Compliance-Regelungen**. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des **Compliance-Management-Systems**, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe. Der Aufsichtsrat wird in turnusmäßig gemeinsam mit dem Vorstand stattfindenden Sitzungen über die Entwicklungen in zentralen Geschäftsbereichen unterrichtet. Hinzu kommt ein dauerhafter Informationsaustausch zwischen dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Hierdurch werden ein ständiger Informationsfluss und ein hoher Informationsgrad des Kontrollorgans gewährleistet.

Wir haben Vorgehensweisen zur **Vermeidung von Korruption** vorgeschrieben, wie beispielsweise das Vieraugenprinzip beim Abschluss von Verträgen oder das Einholen von drei Angeboten vor Auftragsvergabe.

Unsere Ziele zur Korruptionsvermeidung haben wir erreicht.

Compliance

Durch unser **Compliance-Management-System** können wir für unseren Geschäftsbetrieb umfassend gesetztes- und richtlinienkonformes Verhalten gewährleisten und sehen daher keine Risiken mit wahrscheinlich negativen Auswirkungen auf die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Die Prüfung der Einhaltung von gesetzlichen Regeln und Richtlinien wird durch unseren Vorstand und unsere Compliance-Beauftragte vorgenommen. Bei Nichteinhaltung sehen wir Sanktionen vor. Dies kam bislang noch nicht vor.

Seit 2015 ist eine für alle Mitarbeitenden verbindliche **Compliance-Richtlinie** als Dienstanweisung in das Organisationshandbuch der GWG aufgenommen worden. Jährlich wird von der Compliance-Beauftragten ein Compliance-Bericht erstellt. Für den Berichtszeitraum 2023 enthält der Bericht keine Beanstandungen.

Unsere Mitarbeitenden und Führungskräfte werden über diverse Maßnahmen zum Thema Compliance sensibilisiert:

- Die Mitarbeitenden des Rechnungswesens erhalten regelmäßig Schulungen zum Thema Tax-Compliance.
- Bei der jährlichen Belegschaftsversammlung wird im Bedarfsfall auf die geltenden Compliance-Regeln und Neuerungen hingewiesen.
- Im Intranet erhalten die Mitarbeiter Informationen zu geltenden Richtlinien und Neuerungen.

Tax Compliance

Die Tax Compliance Richtlinie erweitert die „Compliance Richtlinie“ um die steuerlichen Sachverhalte im Berufsalltag. In 2023 ergaben sich keine Hinweise auf Nichtbeachtung von in dieser Richtlinie enthaltenen Regelungen.

Hinweisgeberschutzgesetz/Richtlinie „interne Meldestelle“

Im Juni 2023 ist das Gesetz für einen besseren Schutz hinweisgebender Personen (Hinweisgeber-schutzgesetz – HinSchG) in Kraft getreten. In diesem wird geregelt, dass Personen, die straf-, bußgeldbewehrte oder sonstige Verstöße gegen Rechtsvorschriften des Bundes und der Länder im Unternehmen anzeigen wollen, hierfür geeignete Meldekanäle zur Verfügung gestellt bekommen und andererseits vor Repressalien wegen solcher Meldungen geschützt werden.

Die GWG hat einen gesetzeskonformen Prozess aufgesetzt und schriftlich in der Richtlinie „Interne Meldestelle“ definiert. Eine interne Meldestelle wurde eingerichtet, an die Hinweise auf ggf. durch die GWG begangene Verstöße durch anzeigeberechtigte Personen gerichtet werden können. Als Verstöße gelten Handlungen oder Unterlassungen im Rahmen einer beruflichen,

unternehmerischen oder dienstlichen Tätigkeit, die rechtswidrig sind und Vorschriften oder Rechtsgebiete betreffen, die in den sachlichen Anwendungsbereich des Hinweisgeberschutzgesetzes fallen.

Datensicherheit

Die Datensicherheit ist organisatorisch und technisch bestmöglich gewährleistet. Zuletzt wurde 2019 nach Beratung durch den externen Datenschutzbeauftragten die IT-Sicherheitsrichtlinie aktualisiert. Eine geringfügige Anpassung bezüglich des Passwortschutzes für die Systemanmeldung wurde im Geschäftsjahr 2022 vorgenommen. Auch in 2023 gab es wie in den Vorjahren keinerlei Vorfälle.

Datenschutz

Für den Datenschutz ist ein externer Datenschutzbeauftragter bestellt. Ein Datenschutzaudit wird in der Regel zweimal jährlich durchgeführt. Zuletzt wurde am 23.08.2023 ein Datenschutzaudit durchgeführt. In diesem Rahmen wurde der GWG durch den Datenschutzbeauftragten bestätigt, dass sämtliche Prozesse den datenschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Beanstandungen ergaben sich nicht. In 2023 gab es keine relevanten Vorgänge im Bereich Datenschutz.

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.

100% unserer Betriebsstätten - die GWG hat nur eine Betriebsstätte - wurden im Hinblick auf Korruptionsrisiken geprüft. Es wurden keine erheblichen Korruptionsrisiken ermittelt.

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.

Korruptionsfälle lagen nicht vor.

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.

Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften lagen nicht vor.

Übersicht der GRI-Indikatoren in der DNK-Erklärung

In dieser DNK-Erklärung wurde nach dem „comply or explain“ Prinzip zu den nachfolgend aufgeführten GRI-Indikatoren berichtet. Dieses Dokument verweist auf die GRI-Standards 2016, sofern in der Tabelle nicht anders vermerkt.

Bereiche	DNK-Kriterien	GRI SRS Indikatoren
STRATEGIE	1. Strategische Analyse und Maßnahmen	
	2. Wesentlichkeit	
	3. Ziele	
	4. Tiefe der Wertschöpfungskette	
PROZESS-MANAGEMENT	5. Verantwortung	GRI SRS 102-16
	6. Regeln und Prozesse	
	7. Kontrolle	
	8. Anreizsysteme	GRI SRS 102-35 GRI SRS 102-38
	9. Beteiligung von Anspruchsgruppen	GRI SRS 102-44
	10. Innovations- und Produktmanagement	G4-FS11
UMWELT	11. Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen	GRI SRS 301-1
	12. Ressourcenmanagement	GRI SRS 302-1 GRI SRS 302-4 GRI SRS 303-3 (2018) GRI SRS 306-3 (2020)*
	13. Klimarelevante Emissionen	GRI SRS 305-1 GRI SRS 305-2 GRI SRS 305-3 GRI SRS 305-5
GESELLSCHAFT	14. Arbeitnehmerrechte	GRI SRS 403-4 (2018)
	15. Chancengerechtigkeit	GRI SRS 403-9 (2018)
	16. Qualifizierung	GRI SRS 403-10 (2018) GRI SRS 404-1 GRI SRS 405-1 GRI SRS 406-1
	17. Menschenrechte	GRI SRS 412-3 GRI SRS 412-1 GRI SRS 414-1 GRI SRS 414-2
	18. Gemeinwesen	GRI SRS 201-1
	19. Politische Einflussnahme	GRI SRS 415-1
	20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	GRI SRS 205-1 GRI SRS 205-3 GRI SRS 419-1

*GRI hat GRI SRS 306 (Abfall) angepasst. Die überarbeitete Version tritt zum 01.01.2022 in Kraft. Im Zuge dessen hat sich für die Berichterstattung zu angefallenen Abfall die Nummerierung von 306-2 zu 306-3 geändert.