

# DNK-Erklärung 2023

### Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen mbH

Leistungsindikatoren-Set

Kontakt

GRI SRS

Geschäftsführer Herr Boetel

Veerßer Str. 66 29525 Uelzen Deutschland

0581-90440

nachhaltigkeit@gwk-uelzen.de







# Leistungsindikatoren-Set

Die Erklärung wurde nach folgenden Berichtsstandards verfasst:

**GRI SRS** 

Seite: 2/64





### 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-datenschutzerklaerung

Heruntergeladen von www.nachhaltigkeitsrat.de





# Allgemeines

## Allgemeine Informationen

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

Die Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen mbH (gwk oder Gesellschaft) wurde im Jahr 1949 gegründet und ist heute der größte Wohnungsanbieter im Landkreis Uelzen. Wir bewirtschaften, errichten, verwalten und betreuen sowohl eigene als auch fremde Immobilien. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Betreuung der rund 1.500 eigenen Wohneinheiten.

Neben dem Hauptgesellschafter Landkreis Uelzen (87,22 %) sind folgende Gesellschafter an der gwk beteiligt:

- Klosterflecken Ebstorf (5,24 %)
- Sparkasse Uelzen Lüchow-Dannenberg (5,24 %)
- Flecken Bad Bodenteich (0,65 %)
- Gemeinde Wrestedt (0,55 %)
- Gemeinde Gerdau (0,22 %)
- Gemeinde Suderburg (0,22 %)
- Gemeinde Wriedel (0,22 %)
- Kreishandwerkerschaft Uelzen (0,22 %)
- Willi Meyer Bauunternehmen GmbH, Uelzen (0,22 %).

Ein weiteres Aufgabengebiet unserer Gesellschaft liegt in der Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften sowie in der Immobilienverwaltung für Investoren und andere Unternehmungen. Dabei betreuen wir Immobilien sämtlicher Nutzungs- und Rechtsformen, darunter Wohnungen, Gewerbeflächen wie Büros, Produktionshallen und Arztpraxen, sowie öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und Förderschulen.

Darüber hinaus bieten wir umfassende Dienstleistungen im Bereich der Immobilienwirtschaft und Hausbewirtschaftung an. Hierzu zählt die strategische Beratung zur Optimierung von Immobilienportfolios und die Entwicklung maßgeschneiderter Vermietungsstrategien. Ebenso beraten wir unsere Kunden zur Optimierung von Heiz- und Betriebskosten und unterstützen sie bei der Erstellung und dem Abschluss von Mietverträgen und der vorherigen Auswahl geeigneter Mieter. Zudem übernehmen wir die Heiz- und Betriebskostenabrechnung sowohl für Sondereigentümer als auch für





Investoren und sind verantwortlich für den Einkauf und die Vertragsverhandlung von Dienstleistungen im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung.

Im Bereich Technik und Bauwesen bieten wir ebenfalls ein breites Spektrum an Dienstleistungen an. Dazu gehören nachhaltige Bauplanungen sowohl für Neubauten als auch für Bestandsimmobilien. Wir erstellen Bauzeichnungen, Visualisierungen und Kostenbewertungen und sind spezialisiert auf die Planung und Umsetzung energetischer Sanierungen.

In diesem Zusammenhang entwickeln wir Sanierungsfahrpläne sowie nachhaltige Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategien. Darüber hinaus beraten wir unsere Kunden umfassend zu nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungen. Auch die Bauleitung und die Bauherrenvertretung nach den Vorgaben der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gehören zu unserem umfangreichen immobilienspezifischem Leistungsportfolio.

Dieser erstmalig erstellte Nachhaltigkeitsbericht beinhaltet auch eine grundlegende Analyse unseres Immobilienbestandes anhand einer unternehmensbezogenen CO<sub>2</sub>-Bilanz. Für die mittel- bis langfristigen unternehmerischen Entscheidungen bietet der Bericht eine wichtige Grundlage für unsere Handlungsstrategie und für unsere zukünftige Zielausrichtung auf dem Weg zur Dekarbonisierung des bewirtschafteten Immobilienbestandes. Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) bildet den Rahmen für eine vergleichbare Berichterstattung einer nachhaltigen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Unternehmensführung.

#### Ergänzende Anmerkungen:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht entweder die maskuline oder die feminine Form von Bezeichnungen gewählt. Dies impliziert keine Benachteiligung eines anderen Geschlechts.

Seite: 5/64





# 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.

Für uns als Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen mbH stellt die Entwicklung und Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios ein zentrales Handlungsfeld dar. Unser Immobilienbestand umfasste zum 31.12.2023 insgesamt 1.522 Wohneinheiten, fünf Gewerbeobjekte, 289 Garagen und 358 vermietete Stellplätze mit Wohn- und Nutzflächen (ohne Garagen) von insgesamt 94.665 m². Hiervon geprägt sind auch die aktuellen Aufgaben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und der Dekarbonisierung des Immobilienbestandes.

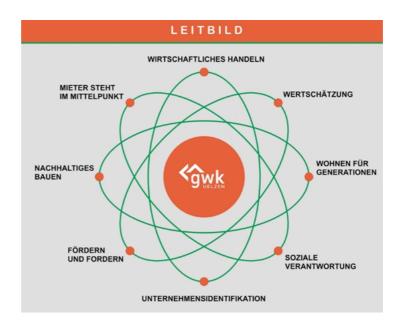
Ein weiteres Handlungsfeld betrifft die städtebauliche Entwicklung des Landkreises Uelzen, da wir als größte Anbieterin von Wohnraum in Uelzen und als Partnerin des Landkreises Uelzen tätig sind. Wir übernehmen damit langfristig auch Aufgaben der zukunftsorientierten Gestaltung für den Landkreis Uelzen. Davon profitieren alle Bürger sowie die dort angesiedelten Wirtschaftsbetriebe.

Durch die Entwicklung unseres Leitbildes haben wir ein Fundament für positive Veränderung und Weiterentwicklung der Organisation geschaffen. Das Leitbild sehen wir als Selbstbeschreibung des Unternehmens sowie als Erklärung über unser Selbstverständnis und unsere Grundprinzipien. Bei der Entwicklung des Leitbildes haben wir folgende Aspekte einbezogen:

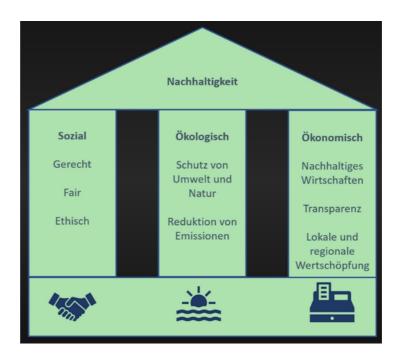
- "Wofür stehen wir als Unternehmen/Organisation/Gemeinschaft?"
   (Vision)
- "Was wollen wir gemeinsam erreichen?" (Mission)
- "Welche Werte und Prinzipien sollen unser Handeln leiten?" (Leitbild).







Die bisherige Unternehmensstrategie der Gesellschaft basiert bereits auf den drei Säulen der Nachhaltigkeit. Ein eigenständiges Konzept für eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie befindet sich aktuell im Aufbau. Hierbei wurden bereits Nachhaltigkeitsziele nach den Vorgaben des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sowie den Sustainable Development Goals (SDG) in einem unternehmensbezogenen Strategiepapier formuliert. Die Erarbeitung einer umfassenden **unternehmensbezogenen Nachhaltigkeitsstrategie** wurde im Rahmen der ersten Nachhaltigkeitsberichterstattung im Jahr 2024 begonnen und soll bis 2026 finalisiert werden. In einem ersten Strategiepapier wurden in einem Drei-Säulen-Modell die grundlegenden Elemente der Nachhaltigkeit im Unternehmen definiert:



Seite: 7/64





Für die drei Nachhaltigkeitsperspektiven haben wir hieraus folgende Leitsätze definiert:

- Als ein starkes im Landkreis Uelzen verwurzeltes Wohnungs- und Immobilienunternehmen stehen die Menschen im Fokus unseres Handelns.
- die gwk stellt sich Ihrer Verantwortung für den Umwelt- und Klimaschutz,
- Umwelt- und sozialverträgliches Wirtschaften ist ein wichtiger Baustein der Nachhaltigkeit.

Im Rahmen der aktuellen Geschäftstätigkeit steht nicht nur der wirtschaftliche Erfolg im Fokus, sondern ebenso die Erreichung sozialer und ökologischer Ziele in den zentralen Aufgabenbereichen des Unternehmens. Für uns als gwk sind branchenspezifische und gesamtgesellschaftliche Nachhaltigkeitsstandards relevant. Bei unserer ersten Berichterstattung orientieren wir uns an den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) der Global Reporting Initiative (GRI) sowie den Kennzahlen vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW).

### 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.

Wir sind fast ausschließlich im Landkreis Uelzen tätig. Der steigende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im städtischen und regionalen Umfeld für alle Schichten der Bevölkerung betrifft das grundlegende Handeln der Gesellschaft somit unmittelbar. Eine sozial ausgewogene Mietenpolitik und eine bezahlbare energieeffiziente Modernisierungspolitik stellen hierbei prägende Elemente unseres Kerngeschäftsfeldes der Bestandsbewirtschaftung dar. Im Rahmen einer ersten Wesentlichkeitsanalyse haben wir die unter dem DNK-Kriterium 9 genannten Stakeholder (Anspruchsgruppen) der Gesellschaft definiert und hieraus Themen in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Soziales und Ökologie abgeleitet. Hierbei wurden aus der bisherigen Unternehmensstrategie, dem regelmäßigen Austausch mit den Mitarbeitern, den Mietern, den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat sowie der Steuerung des Themas durch die Geschäftsführung die relevanten Themen identifiziert.

Dabei wird die Geschäftstätigkeit der gwk insbesondere durch sozioökonomische, ökologische und politische Rahmenbedingungen im regionalen Unternehmensumfeld beeinflusst. Unsere Nachhaltigkeitsthemen behandeln vornehmlich die Inside-out-Perspektive und damit





Auswirkungen des Geschäftsmodells auf Umwelt und Gesellschaft. Einige Themen lassen sich aber auch aus beiden Perspektiven betrachten. Sie werden als **Outside-in-Themen** an uns herangetragen und haben Einfluss auf die Gesellschaft – insbesondere aufgrund von gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen auf das Unternehmen.

Folgende wesentliche Faktoren wirken sich auf unsere Geschäftstätigkeit aus:

#### **Inside-out-Perspektive:**

- bezahlbarer Wohnraum und soziales Miteinander,
- sozial ausgewogene, kulturell durchmischte Quartiere,
- soziales Miteinander,
- Lebensqualität der Menschen,
- · Einfluss als Arbeitgeberin auf die Mitarbeiter,
- Ressourcenverbrauch (Baustoffe, Abfall, Wasser, Energie).

#### **Outside-in-Perspektive:**

- Demographischer Wandel,
- Klimaschutz durch Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emisionen und Energieeffizienz im Bestand,
- Finanzierungs- und Liquiditätsstrategie sowie Baukostenentwicklung bei Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen,
- Gesetzliche Anforderungen und Fachkräftemangel innerhalb der Baubranche.

Aus dem Umgang mit unseren wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen ergeben sich für uns zukünftig die Chancen einer laufenden internen Evaluation sowie Entscheidungssicherheit vor dem Hintergrund definierter Themen und Ziele. Risiken sind eine mögliche Betriebsblindheit (Chance: Stakeholderdialog) und die Gefahr, dass unsere Themen und Ziele künftig durch Zielkonflikte bei den drei Nachhaltigkeitszielen geprägt sind.

Die **Chancen** und Herausforderungen der Branche definieren sich über das unternehmerische Umfeld. Hierbei spielen insbesondere Faktoren wie die regionale Entwicklung im Landkreis Uelzen, die allgemeine demografische Entwicklung, der eigene Gebäudebestand sowie wohnungs-, klima-, energieund gesellschaftspolitische Entwicklungen und Gesetzgebungen eine bedeutende Rolle. Aber auch **Risiken** aus ungünstigen und zukünftigen Entwicklungen sind in den drei Nachhaltigkeitsperspektiven zu identifizieren und zukünftig als ESG-Risiken in das interne Risikomanagement einzubeziehen:

Der anhaltende Fachkräftemangel, eine aufgrund des demografischen Wandels stets zu beobachtende und ggf. anzupassende Ausrichtung des Wohnungsangebotes und die im Zuge der Klimaschutzgesetzgebung gesetzten Ziele sind stets zu berücksichtigende Faktoren.

Um den Herausforderungen der Klimaneutralität im Gebäudebestand zu





begegnen, wollen wir bis 2025 eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie entwickeln und die **Chance** wahrnehmen, unseren Wohnungsbestand zukunftsfähig und nachhaltig auszurichten. Diese soll es uns ermöglichen, die **Risiken** aus technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Anforderungen sowie die gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben zu erfüllen. Wir sehen hier die Chance, weitere ökologische Aspekte in die Bautätigkeit des Unternehmens zu integrieren und somit über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie, an Einfluss auf Klima und Umwelt zu gewinnen. Durch die verstärkten Anforderungen im Bereich Klimaschutz entsteht jedoch ein verschärfter Zielkonflikt. Es gilt, die ökologische Verantwortung zu übernehmen und diese mit wirtschaftlicher Effizienz sowie sozialer Verträglichkeit in Einklang zu bringen. Neben der Gewährleistung der Sozialverträglichkeit energetischer Maßnahmen ist es unverzichtbar, die Energiekostenentwicklung für die Mieter zu dämpfen, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Schaffung von "bezahlbarem Wohnraum" ist ein wesentlicher Auftrag für die Gesellschaft. Generell stellt sich die Zielgruppe unserer Mieter immer mehr als uneinheitlich dar. Es sind zunehmend unterschiedlichste Lebensmodelle, Bedürfnisse, Kulturen sowie eine fortschreitende Inklusion feststellbar. Trends wie die Urbanisierung, Gentrifizierung und der demographische Wandel erfordern dabei eine zusätzliche Weiterentwicklung von Wohn- und Quartierskonzepten. Chancen sieht die Gesellschaft vor allem in der durch die Auswirkungen der demographischen Entwicklung bedingten Neuausrichtung und Weiterentwicklung sowie Anpassung ihres Wohnungsbestandes. Gerade die Nachfrage nach bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum stellt einen zunehmenden Zielkonflikt zwischen den ökonomischen und ökologischen Aspekten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dar und birgt hierbei auch Risiken. Diese Zielkonflikte spiegeln sich insbesondere vor dem Hintergrund von steigenden Bau- und Grundstückskosten, der Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücksarealen und der Kapazitätsauslastung und dem Fachkräftemangel des Baugewerbes sowie der klimaschutzrelevanten Anforderungen in Bezug auf die Bereitstellung von günstigem und zeitgemäßem Wohnraum wider. Auch die branchenspezifischen Finanzierungsund Förderbedingungen in Form von Darlehenskonditionen und steigenden Bewirtschaftungskosten sind hierbei von wesentlicher Bedeutung für unser Unternehmen.

Darüber hinaus ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Branche sowie wir als kommunales Unternehmen stärker durch politische Einflussnahme und Gesetzgebungen geprägt als möglicherweise andere Wirtschaftszweige. Dies zeigt sich u. a. in den Themenfeldern und gesetzlichen Rahmenbedingungen wie das aktuelle Baurecht, der Beantragung öffentlicher Zuschüsse, das öffentliches Vergaberecht, die aktuelle Grundsteueränderung oder die Besteuerungsregelungen (z.B. CO<sub>2</sub>-Abgabe), die sich hierbei negativ auf die zukünftige Mietpreisgestaltung auswirken können und entsprechende Risiken beinhalten. Die Handlungsmöglichkeiten der kommunalen

Seite: 10/64





wohnungswirtschaftlichen Gesellschaften sind daher stets im Zusammenhang mit den politischen Entwicklungen zu sehen.

Im Rahmen der geplanten Erstellung einer zukünftigen Nachhaltigkeitsstrategie (vgl. DNK 1) planen wir eine weitere Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2025 durchzuführen, um uns mit aktuellen und zukünftigen gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen kritisch auseinanderzusetzen und konkrete Schlussfolgerungen für das Nachhaltigkeitsmanagement abzuleiten und zu definieren.

Die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte werden im Rahmen der Berichterstattung in den jeweiligen DNK-Kriterien dargestellt und weiter vertieft.

Seite: 11/64





### 3. Ziele

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

Die Nachhaltigkeitsziele stehen in Zusammenhang mit unseren Kernaufgaben innerhalb der von uns bereits beschriebenen Geschäftsfelder (Kriterien 1 und 2). Sie definieren sich sowohl an den gesellschaftlichen Vorstellungen und Erfordernissen als auch an unserer strategischen Ausrichtung in Hinsicht auf Soziales, Ökologie und Wirtschaftlichkeit im Rahmen unseres bereits definierten Handlungsdreiecks (Kriterium 1).

Wir als gwk haben unsere Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales wie folgt definiert:

#### Ökonomische Ziele

- Wirtschaftliche Stabilität durch Sicherstellung einer stabilen und kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung und der Sicherung eines nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestands zur Sicherung künftiger Ertragspotenziale.
- **Wertsteigerung des Unternehmens** durch eine gezielte Allokation der Investitionsmittel mit Hilfe einer langfristigen Investitionsplanung.
- Wahrung der Compliance durch Optimierung der Geschäftsprozesse.
- Wahrung der Compliance durch Optimierung der Geschäftsprozesse.
- Optimierung des Risiko- und Chancenmanagement-Systems durch Implementierung und Überwachung von ESG-relevanten Risiken und Chancen.
- Effiziente Ressourcennutzung durch Optimierung von Betriebsprozessen und Nutzung moderner Technologien, Schulung von Mitarbeitern zur Effizienzsteigerung sowie regelmäßige Überprüfung und Anpassung der Geschäftsstrategien.
- Förderung der regionalen Wirtschaft und Schaffung bzw. Erhalt von Arbeitsplätzen durch Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen und Dienstleistern
- Vermeidung von Fachkräftemangel der Branche durch Förderung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen im Unternehmen.
- Stärkung der regionalen **Wirtschaftsstrukturen** durch Unterstützung von Initiativen zur lokalen Wirtschaftsentwicklung.
- Weitsichtigem Einkauf von Energie und Abschluss langfristiger Verträge mit Versorgern und Dienstleistern.

Seite: 12/64





#### Ökologische Ziele

- Verminderung von Energieverbräuchen und Emissionen im bewirtschafteten Bestand durch Erarbeitung einer unternehmensbezogenen Klimaschutzstrategie und Implementierung eines jährlichen CO<sub>2</sub>-Monitorings.
- Erhöhung des Anteils **erneuerbarer Energien** durch Einsatz von Photovoltaikanlagen und anderen erneuerbaren Energiequellen.
- Prüfung und Umsetzung von klimaangepassten Baumaßnahmen durch Einsatz ressourcenschonender, zertifizierter und recycelter Materialen sowie Integration ökologischer Aspekte.
- Optimierung der Digitalisierung von Geschäftsprozessen durch Begrenzung des Ressourcenverbrauchs in der Geschäftsstelle und durch Planung und Ausbau von Digitalprojekten.
- Förderung der **Biodiversität** durch das Schaffen von Ausgleichsflächen in den Bestandsquartieren.
- Reduzierung von Abfallmengen durch Förderung von Recycling und Abfallvermeidung in allen Unternehmensbereichen.
- Ressourcenschonung und Flächenverbrauch bei der Baulandentwicklung und Sanierung vorhandener Bausubstanz.
- Schulung von Mitarbeitern und Mietern zu nachhaltigem Verhalten.

#### Soziale Ziele

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum durch Förderung und Entwicklung von sozialen Wohnbauprojekten.
- Steigerung der Kundenzufriedenheit und -bindung durch persönliche Ansprachen, Benennung persönlicher Ansprechpartner und Optimierung des Serviceangebots.
- Sicherung und Steigerung der Arbeitgeberattraktivität durch Arbeitsplatzsicherheit und -attraktivität, Mitarbeiterbindung und entwicklung, Chancengleichheit und Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie Gesundheits- und Arbeitsschutzmaßnahmen.
- Sozial ausgewogene, kulturell durchmischte
   Quartiersentwicklung durch Zusammenarbeit mit sozialen
   Organisationen und lokalen Behörden sowie Förderung von
   Gemeinschaftsprojekten.
- Förderung **selbstbestimmten Wohnens** durch Angebot wohnbegleitender sozialer Dienstleistungen.
- Förderung der **Bereitstellung von Wohnraum für Wohnprojekte** sozialer Institutionen.
- Förderung von Inklusionsprojekten durch Zusammenarbeit mit Institutionen.
- Sicherstellung von barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum durch Planung und Bau entsprechender nachfrageorientierter Wohnungen und Maßnahmen.
- Unterstützung des **Gesundheitsschutzes** für Mitarbeiter.





Diese Bausteine bilden das Fundament der im Aufbau befindlichen Nachhaltigkeitsstrategie der Gesellschaft. In diesem Zusammenhang sind weiterhin die Standards des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sowie die 17 Sustainable Development Goals (SDG) zu nennen, an deren Zielen sich die Gesellschaft im Rahmen der Konzeption von Maßnahmen im Bereich Nachhaltigkeit orientiert. Die 17 Ziele, auch Agenda 2030 genannt, stellen einen globalen Plan zur Förderung nachhaltiger Entwicklungen in den Bereichen Menschenrechte, Umwelt und Wohlstand dar. Nachfolgend wird dargestellt, wie die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zu deren Erreichung beiträgt.

Im Rahmen einer ersten Wesentlichkeitsanalyse wurden die für uns relevanten SDGs ermittelt. Dabei wurden sechs der 17 Ziele identifiziert, auf die die Gesellschaft durch ihre Geschäftstätigkeit einen signifikanten Einfluss ausübt und weiterhin ausüben wird:

#### **SDG 1: Keine Armut**

- Bezahlbarer Wohnraum
- Öffentlich geförderter Wohnraum

#### SDG 3: Gesundheit und Wohlergehen

- Barrierefreier und altersgerechter Neu- und Umbau von Wohnraum
- Arbeitsschutz- und Gesundheitsmaßnahmen für Mitarbeiter

#### SDG 4: Hochwertige Bildung

- Schulungs- und Weiterbildungsangebote für Mitarbeiter
- Mieter- und Mietinteressentenbetreuung

#### DG 7: Bezahlbare und saubere Energie

- Klimaneutrale Bewirtschaftung des Gebäudeportfolios
- Umstellung auf erneuerbare Energien
- Reduzierung des Energieverbrauchs

#### SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

- Ganzheitliche Betrachtung der Wohnquartiere durch sozial verantwortungsbewusstes und nachhaltiges Handeln
- Bestandsbewirtschaftung durch Schaffung einer hohen Wohn- und Lebensqualität für alle Einkommensgruppen
- Förderung lebenswerter Quartiere
- Förderung der Biodiversität
- Berücksichtigung von Anforderungen der demografischen Entwicklung bei Modernisierungs- und Neubauprojekten durch Schaffung barrierefreien Wohnraums
- Förderung des Gemeinwohls in den Quartieren
- Berücksichtigung von Anforderungen der demografischen Entwicklung bei Modernisierungs- und Neubauprojekten durch Schaffung barrierefreien

Seite: 14/64





Wohnraums

- Förderung des Gemeinwohls in den Quartieren
- Stärkung des nachhaltigen Zusammenlebens und von sozialen Nachbarschaften in den Quartieren durch Engagement in sozialen Projekten und Initiativen.

#### SDG 13: Maßnahmen zum Klimaschutz

- Klimastrategie für den Gebäudebestand im Einklang mit den nationalen Klimaschutzzielen durch Intensivierung der energetischen Modernisierung, Dekarbonisierung der Energieversorgung und der Bau energieeffizienter Neubauten
- Sicherstellung einer nachhaltigen und effizienten Energieversorgung durch Entwicklung dezentraler Energiekonzepte

Zum Zeitpunkt der Erstellung des ersten Nachhaltigkeitsberichts befand sich unsere quantitative und qualitative Priorisierung hinsichtlich der ökologischen und sozialen Zielvorgaben im Aufbau. Die Ziele sollen zukünftig durch die Geschäftsführung kontrolliert werden. Die ökonomische Zielsetzung der Unternehmenstätigkeit wird derzeit anhand der eingesetzten Instrumente im Risikomanagement der Gesellschaft verfolgt. IT-gestützte Tools der dynamischen Investitionsrechnung und der strategischen integrierten Wirtschafts- und Finanzplanung dienen der Kontrolle der gesetzten Ziele durch die Geschäftsführung. Die ökologischen Zielsetzungen sollen insbesondere durch ein jährliches CO<sub>2</sub>-Monitoring kontrolliert werden, welches im Jahr 2024 bei uns implementiert wurde.

Seite: 15/64





Vorläufige Zielsetzungen zu wesentliche Schlüsselthemen haben wir bereits definiert:

Ziel	Maßnahmen	Bis	Fortschrift
Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum:			
Die Mieten der gwk liegen in der Regel unter dem ortsüblichen Mietniveau. Diese orientieren sich dabei am unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmieten	Wir nutzen die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der öffentlichen Wohnraumförderung/wirtschaftliche Kalkulation der Mieten	laufend	Durchschnittsmiete gwk € 6,06/m² Wohn- und Nutzfläche
Klimastrategie für den Gebäudebestand:			
Klimaneutrale Bewirtschaftung des Immobilienportfolios	Reduzierung Emissionen	2040	CO <sub>2- Monitoring</sub> (vgl. DNK 13)
Reduzierung Energieverbrauch	Energieeffizienz Gebäude verbessern	2040	Energieverbrauchs- Monitoring (vgl. DNK 11)
Anpassung des Wohnungsbestandes auf den demografischen Wandel	Barrierefreier und barrierearmer Umbau der Bestände	laufend	Anzahl barrierefreie Wohnungen: 11 Anzahl barrierearme Wohnungen: 87

Seite: 16/64





## 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.

Wir als Gesellschaft sind fast ausschließlich regional im Landkreis Uelzen tätig, wobei die Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohn- und Gewerbebestandes den Kern unserer Tätigkeit bildet. Dabei können jedoch nicht alle Dienstleistungen entlang der Wertschöpfungskette einer Wohnungsgesellschaft oder über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg selbst erbracht werden. Dieser Lebenszyklus umfasst die Phasen von Planung, Bau, Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung bis hin zum Abriss. Ferner werden Skaleneffekten durch den Abschluss von Rahmenverträgen mit dem regionalen Handwerk genutzt. Daher vergeben wir Aufträge und schließen Werklieferungsverträge ab, in denen die Qualitätsstandards der zu liefernden Baustoffen und Produkte genau festgelegt werden. Zudem wird sichergestellt, dass ausgebautes Material fachgerecht entsorgt wird.

Die Wertschöpfungskette unserer Gesellschaft verfolgt keine überregionale oder globale Ausrichtung. Bevorzugt arbeiten wir als gwk mit regionalen, mittelständischen und zuverlässigen Partnern zusammen, mit denen wir langjährige, vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen pflegen. Dies stärkt nicht nur den Wirtschaftsstandort des Landkreises Uelzen, sondern schont auch Ressourcen durch die Vermeidung langer Anfahrtswege bei überregionalen Anbietern. Unsere Partner werden sorgfältig ausgewählt, wobei neben fachlicher Kompetenz ein gesetzeskonformes und verantwortungsbewusstes Handeln erwartet wird. Die eingesetzten Produkte stammen überwiegend aus Deutschland.

Der eingesetzte Energieträger Strom wird von einem lokalen Anbieter mit hohem Anteil an erneuerbaren Energien bezogen. Zukünftig planen wir den Einsatz von Photovoltaikanlagen in unseren Wohnquartieren deren erzeugte Energie den Mietern zugutekommen soll. Darüber hinaus werden im Rahmen der Bewirtschaftung Wärme und Wasser von den lokalen Energieversorgern bezogen und Leistungen von Entsorgungsbetrieben in Anspruch genommen.

Bisher sind unserer Gesellschaft keine sozialen oder ökologischen Probleme im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme externer Wertschöpfungsprozesse bekannt. Sollte es dennoch zu Verstößen gegen die Auftragsvergabekriterien kommen, werden diese konsequent sanktioniert, indem das betroffene Unternehmen vom weiteren Geschäft ausgeschlossen wird. Allerdings liegt eine

Seite: 17/64





umfassende Kontrolle der gesamten Wertschöpfungskette, insbesondere bis zur Rohstoffgewinnung für Bauprodukte, außerhalb des direkten Einflussbereichs der gwk.

Unter Berücksichtigung der klar definierten Regularien und abgeschlossenen Verträge sowie durch regelmäßige Stichprobenkontrollen wird das Risiko von Missachtungen in Bezug auf Umweltschutzrichtlinien oder unzulässige Arbeitsbedingungen als gering eingeschätzt. Wir planen, verstärkt den Dialog mit unseren Geschäftspartnern über Nachhaltigkeitsthemen zu suchen. Dies soll durch den neu eingeführten Nachhaltigkeitsbericht unterstützt werden, der ökologische und soziale Themen in den Vordergrund rückt und den Austausch darüber fördern soll.

Seite: 18/64





### Kriterien 5–10 zu PROZESSMANAGEMENT

### 5. Verantwortung

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Die strategische Gesamtverantwortung für das Thema Nachhaltigkeit liegt bei der Geschäftsführung, die als zentrale Schnittstelle zwischen allen Unternehmensbereichen fungiert. Sie informiert regelmäßig die Führungskräfte, bindet sie aktiv in operative Entscheidungsprozesse ein und koordiniert notwendige Anpassungen in den Geschäftsbereichen. Durch die enge Einbindung der Geschäftsführung wird das Thema Nachhaltigkeit fest im unternehmerischen Handeln verankert, was ein erhöhtes Bewusstsein und Verantwortungsgefühl im gesamten Unternehmen schafft.

Regelmäßige Besprechungen – sowohl innerhalb der Abteilungen als auch abteilungsübergreifend oder auf Betriebsebene – gewährleisten eine kontinuierliche Informationsweitergabe an alle Mitarbeiter. Diese Besprechungen bieten zudem die Möglichkeit, dass jede Person ihre Perspektiven einbringt und so den Unternehmensprozess aktiv mitgestaltet. Klimaschutz und nachhaltiges Handeln sind dabei Gemeinschaftsaufgaben, die auf allen Ebenen des Unternehmens verankert werden müssen.

Für die Nachhaltigkeitsberichterstattung wurden im Jahr 2023 erste Vorbereitungen durch ein Projektteam getroffen. Die erste Aufgabe bestand darin, relevante Informationen aus den verschiedenen Unternehmensbereichen zu sammeln und systematisch aufzubereiten. Der Nachhaltigkeit im Unternehmen wird ein hoher Stellenwert beigemessen, weshalb die Führungsebene aktiv in diesen Prozess eingebunden ist. Die jeweiligen Informationen wurden anschließend auf der Mitarbeiterebene zusammengestellt.

Der Compliance-Beauftragte überwacht die Einhaltung der unternehmensinternen Verhaltensrichtlinien sowie der gesetzlichen Vorgaben. So wird sichergestellt, dass Gesetzesverstöße vermieden und ein verantwortungsbewusstes, korrektes Verhalten innerhalb des Unternehmens gewahrt wird.

Seite: 19/64





### 6. Regeln und Prozesse

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

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie im Geschäftsalltag orientiert sich zunächst an den gesellschaftlichen Anforderungen und an dem Ordnungsrahmen aus gesetzlichen und rechtlichen Vorgaben. Um Risiken in den Geschäftsprozessen zu vermeiden bzw. frühzeitig zu erkennen ist bei uns ein Internes Kontrollsystem (IKS) implementiert. Dieses umfasst neben organisatorischen Regelungen (Organigramm, Stellenbeschreibungen, Verfahrensrichtlinien und Betriebsvereinbarungen) auch Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen in den wesentlichen Geschäftsprozessen der Gesellschaft.

Das Unternehmenshandbuch umfasst neben organisatorischen Regelungen wie dem Organigramm, Stellenbeschreibungen und Betriebsvereinbarungen auch abteilungsspezifische Kontroll- und Vergabesysteme, beispielsweise für die Vergabe von Instandhaltungsaufträgen oder die Zuteilung von Wohnraum an Mietinteressenten. Zudem sind dort Arbeitsabläufe und Organisationshilfen hinterlegt, die regelmäßig aktualisiert werden, um den Anforderungen gerecht zu werden.

Auch in den Bereichen Zahlungs- und Rechnungsfreigabe sind Kontrollmechanismen implementiert. So unterstützen wir regionale Handwerksbetriebe durch festgelegte Skontovereinbarungen und begleichen Rechnungen vor Fälligkeit, um die Liquidität der kleinen Unternehmen zu stärken. Alle eingehenden Rechnungen werden im Rechnungseingangsbuch erfasst und durch den jeweils zuständigen Mitarbeiter, der den Auftrag erteilt hat, geprüft.

Die Verkehrssicherung der firmeneigenen Wohnungsbestände wird durch einen externen Hausmeisterservice gewährleistet, mit dem wir als gwk seit vielen Jahren erfolgreich zusammenarbeiten. Die internen Regelungen und Prozesse tragen zur Stärkung des Qualitäts- und Umweltbewusstseins sowie der sozialen Verantwortung und Fairness im Unternehmen bei. Diese werden durch umfassende Compliance-Richtlinien ergänzt.

Auch im Geschäftsfeld der Investoren- und WEG-Verwaltung legen wir großen Wert auf strukturiertes Handeln und Transparenz. In den Verwalterverträgen sind klare Instandhaltungsgrenzen definiert, innerhalb derer der Verwalter eigenständig Aufträge vergeben kann. Zudem werden neben der Grundvergütung auch mögliche Sondervergütungen präzise und nachvollziehbar beschrieben.

Seite: 20/64





Ergänzend dazu wurde ein Risikomanagementsystem implementiert. Ziel unseres Risikomanagements ist es, frühzeitig Fehlentwicklungen des Unternehmens zu erkennen und Maßnahmen zur Verbesserung der Situation zu beschließen und umzusetzen.

Die Wirtschafts- und Finanzplanungen mit einem mehrjährigen
Planungshorizont werden regelmäßig dem Aufsichtsrat zur Kenntnisnahme
vorgelegt. Mit Hilfe dieser Planungsrechnung in Form einer integrierten
Planung werden die Auswirkungen von geplanten Geschäftsaktivitäten und
Investitionsentscheidungen auf die zukünftige Unternehmensentwicklung im
Hinblick auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage transparent und
kennzahlengestützt dargestellt. Die Wirtschaftlichkeit geplanter
Neubauaktivitäten wird bereits in der Planungsphase dieser Baumaßnahmen
durch die Erstellung von dynamischen Investitionsrechnungen überprüft und
somit entsprechende Risiken abgewogen. Somit können Risiken, die sich aus
der Nichteinhaltung von nachhaltigen ökonomischen Zielen ergeben, rechtzeitig
erkannt und bei Bedarf Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden.

Für die Kommunikation über Nachhaltigkeitsaktivitäten mit den unter DNKKriterium 9 genannten Anspruchsgruppen dient der erstmalig erstellte
Nachhaltigkeitsbericht. Durch das sich im Aufbau befindliche
Nachhaltigkeitsmanagement sollen zukünftig gesellschaftliche und ökologische
sowie soziale Einflüsse berücksichtigt werden. Die daraus abgeleiteten
Maßnahmen sollen zukünftig analysiert werden, um zu einer nachhaltigen
Entwicklung unserer Gesellschaft beitragen zu können. Auch die
Implementierung und Steuerung der Nachhaltigkeitsstrategie soll durch ein
entsprechendes Kennzahlensystem unterstützt werden.

Seite: 21/64





### 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.

Die langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung der Gesellschaft ist auf eine nachhaltige ökonomische Entwicklung ausgerichtet. Diese Planung umfasst unter anderem den Neubau von Wohnungen, die Sicherstellung einer stabilen Finanzlage sowie die langfristige Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung im Landkreis Uelzen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der energetischen Optimierung des Wohnungsbestands, um den ökologischen Anforderungen gerecht zu werden.

Um die ökonomische Nachhaltigkeit messbar und kontrollierbar zu gestalten, erheben wir bereits regelmäßig branchenspezifische Kennzahlen im Rahmen der Jahresabschluss- und Lageberichterstellung. Diese werden im jährlichen Geschäftsbericht veröffentlicht und umfassen unter anderem Daten zu Mieterträgen, Erlösminderungen, Mietausfällen, Fluktuationen, Investitionen, Instandhaltungskosten sowie Personal- und Verwaltungsausgaben. Zusätzlich werden Kennzahlen zur finanziellen Lage ("VFE-Lage") ermittelt, die Aspekte wie die Eigenkapitalquote und den Cashflow nach DVFA/SG abbilden. Ergänzend dazu werden auch mietrelevante Strukturen des Bestands ausgewertet.

Im Rahmen des implementierten Risikofrüherkennungssystems haben wir bestimmte Beobachtungsbereiche und Risikoindikatoren definiert. Für diese wurden Bandbreiten festgelegt, innerhalb derer das Schadenpotenzial überwacht wird. Zu den Maßnahmen zur Risikofrüherkennung gehören insbesondere die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuationen und offenen Mietforderungen. Außerdem werden die Einhaltung der Instandhaltungsbudgets sowie die Auslaufstatistiken der Zinsfestschreibungen im Darlehensbereich kontinuierlich überprüft. Die Überwachung der Liquidität erfolgt werktäglich, um eine solide finanzielle Basis zu gewährleisten.

Zukünftig soll auch die soziale Nachhaltigkeit unseres Unternehmens intensiver bewertet werden, insbesondere in Bezug auf die Qualität des Betriebs- und Arbeitsklimas. Hierbei orientieren wir uns an den einschlägigen GRI-Leistungsindikatoren. Die bisherigen Kennzahlen werden durch zusätzliche Indikatoren wie die durchschnittliche Dauer der Betriebszugehörigkeit und die Personalfluktuation erweitert, um eine umfassendere Bewertung zu ermöglichen.

Seite: 22/64





Die relevanten Kennzahlen wurden für das zugrundeliegende Berichtsjahr 2023 erhoben und sollen zukünftig regelmäßig aktualisiert werden. Hierdurch soll der Fortschritt unseres Nachhaltigkeitsmanagements transparent und nachvollziehbar dokumentiert werden und eine Erweiterung im Hinblick auf ökologische Leistungsindikatoren integriert werden.

## 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.

Wir als gwk verfügen bereits seit 2017 über eine Compliance-Richtlinie als Betriebsvereinbarung zur Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien im Unternehmen. Sie besagt, dass die Integrität und der gute Ruf unseres Unternehmens in den Händen aller Mitarbeiter liegen. Ehrlichkeit und Fairness müssen den Umgang unter den Mitarbeitern sowie mit Mietern, Geschäftspartnern und Behörden bestimmen. Ziel dieser Dienstanweisung ist es, Situationen vorzubeugen, die die Integrität unseres Verhaltens in Frage stellen könnten. Weiterhin sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die Korruption und/oder ähnliche Gesetzesverstöße verhindern helfen.

Ehrlichkeit und Fairness, diese Werte bestimmen den Umgang unter den Mitarbeitern und mit Dritten wie Mietern, Geschäftspartnern und Behörden. Sie stellen sicher, dass alle Beziehungen auf Vertrauen und gegenseitigem Respekt basieren.

Seite: 23/64





### 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.

Gegenwärtig ist in unserer Gesellschaft für Führungs- und Mitarbeiterkräfte kein finanzielles oder anderes nicht monetäres Anreizsystem bei der Verfolgung von Nachhaltigkeitszielen installiert. Die Entlohnung orientiert sich am Tarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Dieser Tarifvertrag sieht kein Zielvereinbarungssystem im Kontext zur Nachhaltigkeit vor.

Für die Mitarbeiter stellt das Unternehmen verschiedene Getränke, darunter Kaffee und eine Auswahl an Teesorten, bereit. Diese Produkte werden bewusst bei einem regionalen Lieferanten bezogen, um die Transportwege zu minimieren. Bei der Auswahl der Produkte liegt ein besonderer Fokus auf Nachhaltigkeit: Es wird fair gehandelter Kaffee angeboten, Filtertüten bestehen zu 40 % aus schnell nachwachsendem Bambuszellstoff, und das verwendete Küchen- und Toilettenpapier ist aus Recyclingmaterial.

Ferner werden verschiedene Betriebsveranstaltungen (Weihnachtsfeier, Betriebsausflug u. a.) organisiert, um das Gemeinschaftsgefühl im Team der gwk zu festigen und zu motivieren.

Finanzielle und nicht monetäre Anreizsysteme sind gegenwärtig nicht geplant. Daher benötigen wir derzeit auch keine Gremien für deren Kontrolle und Evaluation.

Seite: 24/64





## 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 <u>Angestellten.</u>
- **b.** wie Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte für ökonomische, ökologische und soziale Themen stehen.

Wir haben uns bisher bewusst gegen eine am wirtschaftlichen Erfolg und an bestimmten Nachhaltigkeitszielen angelehnte Vergütung entschieden, da auf Basis des angewandten Tarifvertrages kein expliziertes Zielvereinbarungssystem vorgesehen ist. Aus Wettbewerbsgründen werden keine Angaben zur Vergütungspolitik getätigt.

Leistungsindikator GRI SRS-102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

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

Mit der Geschäftsführung wird die Vergütung in freier Vereinbarung festgelegt. Aus Gründen des Datenschutzes haben wir uns dazu entschieden, sowohl in unseren Jahresabschlüssen als auch im Nachhaltigkeitsbericht die Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch zu nehmen.

Seite: 25/64





## 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.

Als kommunales Wohnungsunternehmen stehen wir als gwk zahlreichen Stakeholdern gegenüber. Die Identifizierung unserer wichtigsten Stakeholder ist ein laufender, nicht abgeschlossener Prozess in Abhängigkeit der sich kontinuierlich verändernden Umgebungsvariablen bzw. erweiterten Aufgabenstellungen in unserem Unternehmensumfeld.

Die erstmalige Identifizierung der Anspruchsgruppen erfolgte durch die Geschäftsführung und den Mitarbeitern der Gesellschaft (vgl. auch DNK-Kriterium 2). Hierbei wurde zwischen primären und sekundären Anspruchsgruppen unterschieden:

#### Primäre Anspruchsgruppen

Anspruchsgruppen	Kommunikationsweg	Turnus der Kommunikation/ Häufigkeit
Gesellschafter	Gesellschafterversammlungen	2x jährlich
Aufsichtsrat	Aufsichtsratssitzungen	5x jährlich und nach Bedarf
Mitarbeiter	Teambesprechung Betriebsversammlungen gwk- Rundschreiben	14-tägig 3-4 x jährlich monatlich
Mieter	Kundencenter vor Ort/Objektbesuche - Mietergespräche, Homepage	laufend
Geschäftspartner und Lieferanten	Baubesprechung, Vertragsverhandlung, Geschäftsbericht	projektbezogen
Banken/Darlehensgeber	Bankengespräch	1x jährlich, bedarfsbezogen

Seite: 26/64





#### Sekundäre Anspruchsgruppen

Versicherungen	Versicherungsgespräch	1x jährlich, nach Bedarf
Wirtschaftsprüfungsgesell- schaften, Steuerberater	Jahresabschlussprüfung, Beratungsgespräch	1x jährlich, bedarfsbezogen
Soziale Einrichtungen/ Institutionen	Austausch	bedarfsbezogen
Medien	Pressemitteilungen Kundenmagazin	bedarfsbezogen 2x jährlich
Öffentlichkeit/Bürger	Homepage	permanent

Zukünftig sollen zur Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements die Ergebnisse aus dem regelmäßigen Dialog mit den Anspruchsgruppen sowie Bedürfnisse, Lösungs- oder Verbesserungsvorschläge der jeweiligen Stakeholder berücksichtigt werden.

### 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 <u>Stakeholder</u> 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.

Unsere wesentlichen Anspruchsgruppen (Stakeholder) haben wir unter dem DNK-Kriterium 9 "Beteiligung von Anspruchsgruppen" benannt und beschrieben.

Die Gestaltung des Dialogs erfolgt auf mehreren Ebenen bzw.

Kommunikationskanälen. So sind regelmäßige persönliche Gespräche mit nach innen (z. B. mit Mitarbeitern) sowie nach außen gerichteten

Stakeholdergruppen zur konstruktiven Weiterentwicklung unserer

Geschäftsprozesse unabdingbar. Dies geschieht in persönlichen

Einzelgesprächen oder Sitzungen (Gesprächsrunden/Arbeitsbesprechungen)

und Versammlungen. Zudem führen wir Mieterbefragungen durch.

Darüber hinaus werden unsere Inhalte in unterschiedlichen regionalen Printmedien, im Kundenmagazin für unsere Mieter, in Rundschreiben, in E-

Seite: 27/64





Mails, durch Werbung, in Geschäftsberichten, auf Flyern und auf unserer Homepage kommuniziert. Daneben wird die übliche Geschäftskorrespondenz überwiegend ressourcenschonend über E-Mails abgewickelt.

Zukünftig sollen zur Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements die Ergebnisse aus dem regelmäßigen Dialog mit den Anspruchsgruppen sowie Bedürfnisse, Lösungs- oder Verbesserungsvorschläge der jeweiligen Stakeholder berücksichtigt werden.

Die bisherigen wichtigsten Themen unserer Anspruchsgruppen stellen u. a. neben dem Erhalt und der Schaffung bezahlbaren und geförderten Wohnraums auch die Reduktion von Nebenkosten und Energieverbräuchen sowie eine höhere Kundenorientierung und soziale Stabilität in den Quartieren dar.

Für unsere Mitarbeiter sind hingegen die effiziente Bestandsbewirtschaftung durch Digitalisierung von Geschäftsprozessen oder auch die schnelle Reaktion auf Anfragen wichtige Themen. Darüber hinaus stehen für die Mitarbeiter Aspekte der Arbeitgeberattraktivität im Vordergrund, die auch direkt an die Geschäftsführung herangetragen werden.

### 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.

Als kommunal geprägtes Wohnungsunternehmen in der Region Uelzen haben wir als Gesellschaft einen Einfluss auf das soziale, ökologische und ökonomische Umfeld. Wir stehen Innovationen offen gegenüber. Unsere Unternehmensziele sind auf Langfristigkeit und Werterhaltung des Immobilienportfolios ausgerichtet. Daher werden neue Techniken und Materialien erst dann eingeführt, wenn sie sich in der Praxis dauerhaft bewährt haben. Unser interner Innovationsprozess orientiert sich dabei an der Erfahrung und Umsetzung von Innovationen und Produkten bei vergleichbaren Unternehmen der Branche. Durch die regelmäßigen Mitarbeitergespräche können sich die Mitarbeiter auch mit ihren Ideen am internen Innovationsmanagement beteiligen. Hierdurch wird sichergestellt, dass innovative Ansätze auch seitens der eigenen Belegschaft generiert und frühzeitig in den Prozess eingebunden werden können.

Seite: 28/64





Im Hinblick auf die soziale Nachhaltigkeit ist es unser Ziel, unseren Mietern ein möglichst langes, selbstbestimmtes Leben in ihren eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dies erreichen wir durch die Bereitstellung von barrierearmen und barrierefreien innovativen Wohnraumlösungen für Senioren und Menschen mit Beeinträchtigungen. Im Rahmen unseres Sozialmanagement-Besuchsprojekts "Ü75" identifizieren wir potenziell problematische Wohn- und Lebenssituationen älterer Mieter und organisieren bei Bedarf geeignete Unterstützungsmaßnahmen, um den Verbleib in der eigenen Wohnung zu sichern.

Darüber hinaus tragen wir durch die Vermietung von Wohnungen an soziale Einrichtungen dazu bei, dass Menschen mit Beeinträchtigungen im eigenen Wohnraum betreut und begleitet werden können. Die Vermietung an eine teilstationäre Tagespflegeeinrichtung stellt eine weitere Möglichkeit dar, diesen Personenkreis gezielt zu unterstützen.

Zu unseren Leistungen gehört auch die Vermietung von gewerblich genutzten Räumen an soziale Organisationen, wie beispielsweise die Wäscherei "Leben leben", wodurch Menschen mit Beeinträchtigungen eine sinnvolle, einkommensschaffende Tätigkeit im Rahmen einer tagesstrukturierenden Arbeit ermöglicht wird.

Unser Angebot wird durch einen Nachbarschaftstreff, der als Anlaufstelle und Treffpunkt für Mieter dient, ein Quartiersmanagement und ein zentral gelegenes Mietercenter ergänzt, das eine direkte Klärung von Fragen rund um das Wohnen in einem unserer Objekte ermöglicht.

Darüber hinaus nimmt unser Sozialdienst an regionalen Fachtagungen der Kommune teil, wie etwa "Gesund älter werden im Landkreis Uelzen", um sich über aktuelle innovative Entwicklungen im sozialen Hilfesystem zu informieren und gleichzeitig eigene Erfahrungen und Fachwissen in die Diskussion einzubringen.

Die sozialen und ökologischen Auswirkungen der hier beschriebenen Produkte und Dienstleistungen werden nicht konkret gemessen, da dies zu umfangreich oder aufwendig wäre. Erfolg und Bedarf weiterer Innovationen werden aber im Rahmen der internen Risikobewertungen berücksichtigt.

Seite: 29/64





# 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)

Auf eine Überprüfung der Finanzanlagen auf Umwelt- und Sozialfaktoren konnte verzichtet werden, da derartige Finanzanlagen nicht vorhanden sind. Die gwk verfolgt konservative Finanzanlagen und legt bei Bedarf freie liquide Mittel ausschließlich in Form von Tages- und Festgeld an.

Seite: 30/64





# 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 Ausübung der Geschäftstätigkeit führt insbesondere in den Bereichen Bestandsbewirtschaftung und Verwaltung zur Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen in erheblichem Umfang. Der Einfluss auf den Ressourcenverbrauch variiert hierbei je nach Tiefe der Wertschöpfungskette bzw. dem Nutzerverhalten.

Wir als Gesellschaft verbrauchen in unserem Gebäudebestand in erster Linie Wasser, Strom und verschiedene Energieträger für die Beheizung. Außerdem verbrauchen wir in unserem Verwaltungsräumen Bürobedarfsmaterialien und produzieren Abfall. Diese Verbräuche bzw. die Entstehung von Abfall können durch uns als gwk bis zu einem gewissen Grad beeinflusst werden.

Im Rahmen der Erstellung von Neubauten und bei Modernisierungsmaßnahmen werden im Wesentlichen die Baustoffe Holz, Stahl, Sand, Mutterboden und Öl verbraucht. Eine genaue Bewertung von verbauten Materialien für die Gebäudeerstellung (Neubau und Bestand) im Hinblick auf die so genannte "graue Energie" kann derzeit nicht erstellt werden und ist gegenwärtig auch nicht geplant.

Ferner treiben wir als Unternehmen die Digitalisierung von wesentlichen papierintensiven Geschäftsprozessen weiter voran. Bei der Digitalisierung soll insbesondere die Verbesserung der Arbeits- und Informationsprozesse, die Einsparung von Ressourcen (Papier) und die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen erzielt werden.

Für die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes unserer Gesellschaft belief sich der gesamte klimabereinigte Endenergieverbrauch des gesamten vermieteten

Seite: 31/64





Bestands im Jahr 2023 auf 16.890 MWh, davon entfallen auf Erdgas rund 16.165 MWh, auf Heizöl 407 MWh und auf Strom (Allgemeinstrom, Betriebsstrom Heizung und mieterseitiger Strom für Warmwasseraufbereitung) auf 318 MWh (vgl. auch Tabelle am Ende des Abschnitts zum Kriterium 11). Die Berechnung dieser Endenergieverbräuche erfolgte auf Basis von Realverbräuchen und in einigen Objekten aufgrund der Angaben in Energieausweisen und Schätzungen (mieterseitiger Energieverbrauch für Warmwasseraufbereitung).

Der eigene Fuhrpark verbraucht im Jahr 2023 rund 3.994 Liter Kraftstoff (davon ca. 2.206 Liter Dieselkraftstoff).

Die folgende Übersicht zeigt im Detail die Energiebilanz des Gebäudebestands nach Energieträgern für das Jahr 2023:

Energieträger	Verbrauch in kWh		
	Verbrauch in kWh	(klimabereinigt)	
Erdgas	14.313.713	16.165.466	
Heizöl	361.700	407.017	
Strom	295.637	318.025	
Gesamtergebnis	14.971.049	16.890.508	

### 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.

Den Energie- und Ressourcenverbrauch in der Verwaltung und im bewirtschaften Bestand weiter zu verringern, haben für unsere Gesellschaft höchste Priorität. Risiken bestehen nicht nur in der Verwendung von fossilen Ressourcen, welche zu Lasten zukünftiger Generationen gehen. Gleichzeitig wird der Gefahr der Unbezahlbarkeit von Heizkosten für uns als Gesellschaft und unsere Mieter (CO<sub>2</sub>-Besteuerung auf fossile Brennstoffe) entgegengewirkt.

Darüber hinaus werden die Mitarbeiter für ein umweltbewusstes Verhalten am Arbeitsplatz sensibilisiert und aktiv in die Maßnahmen und deren Umsetzung einbezogen.

Durch die Umsetzung zahlreicher digitaler Projekte wurde bereits eine Senkung des Papiereinsatzes erreicht.

Seite: 32/64





Bei der Erstellung unserer zukünftigen Klimaschutzstrategie wollen wir uns an den Leitzielen des von der Bundesregierung und der vom Bundesland Niedersachsen verabschiedeten Klimaschutzpaktes zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emmisionen orientieren. Wir haben uns folgende qualitativen Ziele zur Umsetzung eines verantwortungsvollen Umgangs mit Ressourcen und den Ökosystemen gesetzt:

- Klimaneutralität bis 2045 für den gesamten Gebäudebestand durch regelmäßige Aktualisierung der im Jahr 2024 begonnenen unternehmensbezogenen Klimastrategie,
- Ausbau jährliche Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz und CO<sub>2</sub>- bzw.
   Energieverbrauchsmonitoring für den Gebäudebestand für Heizung und Warmwasseraufbereitung, von PV-Anlagen auf Neubauten und Bestandsgebäuden,
- Klimaneutralität sämtlicher Neubauten ab 2024,
- Modernisierung des Altbestands gemäß Vorgaben KfW soweit technisch wie auch wirtschaftlich vertretbar - zum KfW-Standard und barrierearm,
- Einbau von modularen Wärmepumpen sofern technisch und wirtschaftlich sinnvoll.

Dabei werden soziale sowie ökologische Anforderungen so umgesetzt, dass auch Haushalte mit geringem Einkommen von den Wohnqualitätsverbesserungen profitieren. Zusätzlich konnte durch die Optimierung der Heizungs- und Warmwassersteuerung sowie die Sensibilisierung der Mieter im Hinblick auf das Energieeinsparpotenzial im eigenen Haushalt der individuelle Energiebedarf reduziert werden.

# 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 <u>erneuerbaren Materialien.</u>

Da unser Unternehmen nicht zum produzierenden Gewerbe gehört, wird dieser Wert nicht ermittelt. Der interne Papierverbrauch wurde bislang nicht quantifiziert. Ein Reporting ist ab 2025 geplant.





Leistungsindikator GRI SRS-302-1: Energieverbrauch Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation aus <u>nicht erneuerbaren Quellen</u> in Joule oder deren Vielfachen, einschließlich der verwendeten Kraftstoffarten.
- **b.** Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation aus <u>erneuerbaren Quellen</u> 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.

Die Aufzeichnungen im Jahr 2023, die die Ausgangsbasis für künftige Erhebungen bilden sollen, ergaben folgende Daten:

Energieverbrauch im Jahr 2023

1. Wohnungsbestand

Stromverbrauch (Allgemeinstrom, Betriebsstrom Heizungen, mieterseitige Warmwasseraufbereitung 318 MWh (reguläre Tarife)

Daten zu dem von den Nutzenden direkt verbrauchten Strom werden nicht erhoben.

Die Nutzenden wählen ihren Stromanbieter selbst aus.

Erdgas 16.165 MWh

Heizöl 407 MWh

2. Neubauprojekte und Großmodernisierung: Baustrom wird errechnet (ein





Reporting ist in Planung)

Verwaltung
 Stromverbrauch (Allgemeinstrom regulärer Tarif) 27.847 MWh
 Erdgas 124.108 MWh

Fahrzeuge und Geräte ca. 3.994 Liter Kraftstoffverbrauch (davon ca. 2.206 Liter Dieselkraftstoff).

Leistungsindikator GRI SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- **a.** Umfang der <u>Verringerung des Energieverbrauchs</u>, die als direkte Folge von Initiativen zur <u>Energieeinsparung</u> 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 <u>Basisjahr</u> oder <u>Basis/Referenz</u>, sowie die Gründe für diese Wahl.
- **d.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.

Im Zeitpunkt der Berichterstellung haben wir mit dem Reporting über die Verringerung des Energieverbrauchs begonnen. Hierbei wurde bereits für die Jahre 2022 und 2023 ein Reporting vorgenommen. Es ist geplant, zukünftig ein jährliches Reporting vorzunehmen.

Seite: 35/64





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

- **a.** Gesamte <u>Wasserentnahme</u> 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 <u>Wasserstress</u> 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 Entnahmequellen.
- **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. <u>Süßwasser</u> (≤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.

Dieser Indikator ist nur eingeschränkt aussagefähig, da der Verbrauch an Trinkwasser fast ausschließlich im Rahmen der Vermietung zu Wohnzwecken anfällt und dort dem individuellen Verbrauchsverhalten der Nutzenden unterliegt.

Der gesamte Wasserverbrauch in den Liegenschaften und der Verwaltung unserer Gesellschaft wurde für 2023 mit insgesamt 88.145 m³ festgestellt.

Seite: 36/64





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.

Dieser Indikator ist ebenfalls nicht aussagefähig anwendbar, da Abfall fast ausschließlich im Rahmen der Vermietung anfällt und dem Verbrauchsverhalten der Nutzer unterliegt. Aus diesem Grund erfolgt bislang auch kein unternehmensübergreifendes Reporting und ist gegenwärtig auch nicht geplant.

Unser Abfallmanagement zielt aber auf ein geringes Abfallaufkommen durch Vermeidung, Recycling und Verwertung ab. Durch Information und attraktive Umgestaltung der Müllplätze versuchen wir, auf das Mülltrennverhalten unserer Mieterinnen und Mieter positiv einzuwirken. Die Firma Innotec wurde bereits im Jahr 2006 zur Reduzierung des Müllaufkommens in den Wohnanlagen engagiert, um ihr Konzept zur intelligenten und wirtschaftlichen Abfallmanagement-Lösung in den Liegenschaften unserer Gesellschaft umzusetzen. Im Jahr 2011 wurden in den großen Wohnanlagen "Am Königsberg" sogenannte Müllschleusen eingeführt. Mit einem Chip erhielt der Mieter Zugang zu den Mülltonnen, der durch dieses System verursachungsgerecht erfasst werden kann. Die Kosten werden danach genau und verbrauchsgerecht auf die einzelnen Mietparteien umgelegt.

Seite: 37/64





## 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.

Wir ergreifen zahlreiche Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung der klimarelevanten  $\mathrm{CO}_2$ -Emissionen, um auf diese Weise einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzziele zu leisten. Außerdem achten wir im Rahmen der Bestandsmodernisierungen und Neubautätigkeit insbesondere auf Aspekte der ökologischen und technologisch innovativen Investition, um klimarelevante Emissionen zu reduzieren. Dabei gehören die Versorgung der Bestandsobjekte mit Erdgas, Heizöl und Strom zu den wichtigsten beeinflussbaren Emissionsquellen unserer Gesellschaft.

Wir stehen gleichzeitig vor der Herausforderung, dass es sich bei den genannten Emissionsquellen um verbrauchsabhängige und individuelle Bezugsgrößen der Mieter handelt. In diesem Zusammenhang sollen klimaschonende CO<sub>2</sub>-Einsparungen wie bisher durch folgende Maßnahmen erzielt werden:

- Dämmmaßnahmen im Rahmen energetischer Sanierungen,
- Austausch konventioneller veralteter Heizungsanlagen,
- Verwendung zertifizierter Baustoffe.

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die gesteckten Klimaschutzziele - die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 um 65 % – mit umfassenden Maßnahmen in den Bereichen ganzheitlicher Gebäudesanierung, energieeffizienter Wärmeerzeugung sowie Wärmenutzung in den Gebäuden zu erreichen. Ebenfalls werden wir ein kontinuierliches Monitoring implementieren. Unsere Gesellschaft wird eine Klimastrategie erarbeiten, mit der wir den Weg aufzeigen, das im Pariser Klima-Abkommen fixierte "Zwei-Grad-Ziel" zu erreichen. Hiermit haben wir im Jahr 2024 mit einer ersten Bestandsanalyse auf Basis der CO<sub>2</sub>-Bilanz begonnen. Für das Bundesland Niedersachsen wurde eine Anpassung der Klimaschutzziele vorgenommen. Nach diesem Beschluss soll die Klimaneutralität im Gebäudebestand bereits 2040 erfolgen. Bis 2030 sollen die Treibhausgas-Emissionen im Vergleich zu 1990 um 75 % verringert werden, bis 2035 um 90 %.

Mit diesen Maßnahmen hat unser Unternehmen bereits einen erheblichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Wohnungsbestand im Landkreis Uelzen

Seite: 38/64





geleistet. Darüber hinaus entstehen positive Effekte für die kommunalen Haushalte, da Transfereinkommensbezieher niedrigere Erstattungen bzw. Zuschüsse für Heiz- und Energiekosten benötigen.

Ferner dokumentiert der ressourcenschonende Einsatz von fossilen Brennstoffen ein nachhaltiges energetisches Bewusstsein, das sich auf die Bewohner der entsprechend ausgestatteten Gebäude übertragen sollte. Der äußeren Wahrnehmung folgt in der nächsten Betriebs- und Heizkostenabrechnung die Erkenntnis, dass auf diese Weise auch das Haushaltsbudget entlastet werden kann.

Im Rahmen des Aufbaus eines Nachhaltigkeitsmanagements wurden im Jahr 2024 erstmalig für die Jahre 2022 und 2023 die direkten Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) von Fahrzeugen und Anlagen unserer Gesellschaft, beispielsweise Heizkessel im eigenen Wohnungsbestand (Scope 1) sowie indirekte Emissionen aus dem Bezug von Wärme und Strom (Scope 2) mit Hilfe des  ${\rm CO_2}$ -Bilanzierungstools des vdw Niedersachsen Bremen e.V. ermittelt. Auf ein Reporting über vor- und ausgelagerte unternehmerische Aktivitäten (Scope 3) wurde verzichtet, da eine seriöse Ermittlung für uns z. Zt. nicht möglich ist.

Zu den größten Emissionsquellen zählen hierbei:

- Stationäre Verbrennung (Scope 1): 3.367 t
- Stromverbrauch inkl. mieterseitigem Stromverbrauch für Warmwasseraufbereitung (Scope 2): 33 t

Die folgende Übersicht zeigt im Detail die Energiebilanz des Gebäudebestands nach Energieträgern für das Jahr 2023:

Energieträger		CO2 in kg
	CO2 in kg	(klimabereinigt)
Erdgas	2.885.644	3.258.958
Heizöl	96.357	108.429
Strom	32.584	32.584
Gesamtergebnis	3.014.586	3.399.972

Seite: 39/64





## 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 <u>direkten THG-Emissionen (Scope 1)</u> in Tonnen <u>CO<sub>2</sub>-Äquivalent</u>.
- **b.** In die Berechnung einbezogene Gase; entweder  ${\rm CO_2}, {\rm CH_4}, {\rm N_2O},$  FKW, PFKW, SF<sub>6</sub>, NF<sub>3</sub> oder alle.
- **c.** <u>Biogene CO<sub>2</sub>-Emissionen</u> in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent.
- **d.** Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte <u>Basisjahr</u>, 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.

Der klimabereinigte  $CO_2$ -Austoß für das bewirtschaftete Portfolio betrug für das Berichtsjahr 2023 insgesamt 3.400 Tonnen  $CO_2$ , die mit 3.367 t auf Scope 1 entfallen. Hierbei ist anzumerken, dass der  $CO_2$ -Austoß stark vom Heizverhalten unserer Nutzenden abhängig ist.

Für die Berechnung wurde das Berechnungstool " $CO_2$  –Monitoring" des vdw Niedersachsen Bremen e.V. (vdw) verwendet. Die Berechnungen basieren auf objektbezogenen Betrachtungen.





Leistungsindikator GRI SRS-305-2: Indirekte energiebezogenen THG-Emissionen (Scope 2) Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- **a.** Bruttovolumen der <u>indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2)</u> in Tonnen  $\underline{CO_2}$ -Äquivalent.
- **b.** Gegebenenfalls das Bruttovolumen der marktbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen  $\mathrm{CO}_2$ -Äquivalent.
- **c.** Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, FKW, PFKW, SF<sub>6</sub>, NF<sub>3</sub> oder alle.
- **d.** Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte <u>Basisjahr</u>, 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.

Die indirekten energiebezogenen THG-Emissionen (Scope 2) beliefen sich im Berichtsjahr 2023 auf 33 Tonnen CO<sub>2</sub>.

Seite: 41/64





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

- **a.** Bruttovolumen <u>sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3)</u> in Tonnen <u>CO<sub>2</sub>-Äquivalenten.</u>
- **b.** Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder  $CO_2$ ,  $CH_4$ ,  $N_2O$ , FKW, PFKW,  $SF_6$ ,  $NF_3$  oder alle.
- c. <u>Biogene CO<sub>2</sub> -Emissionen</u> in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent.
- **d.** Kategorien und Aktivitäten bezüglich sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3), die in die Berechnung einbezogen wurden.
- **e.** Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte <u>Basisjahr</u>, 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 <u>globale Erwärmungspotenzial</u> (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
- **g.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Es erfolgt kein Reporting über vor- und ausgelagerte unternehmerische Aktivitäten, da eine seriöse Ermittlung z. Zt. nicht möglich ist. Der Aufwand, Scope 3 Emissionen zu erheben wird aktuell als unverhältnismäßig eingestuft und ist in der Branche zum jetzigen Zeitpunkt nicht üblich. Mittelfristig ist jedoch geplant die Ermittlung der Emissionen für Scope 3, zumindest bei Neubau- und ggf. bei Modernisierungsmaßnahmen, zu erweitern. Ein genauer Zeitpunkt hierfür wurde jedoch nicht definiert.

Seite: 42/64





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  $\underline{CO_2}$  Äquivalenten.
- **b.** In die Berechnung einbezogene Gase; entweder  $CO_2$ ,  $CH_4$ ,  $N_2O$ , FKW, PFKW,  $SF_6$ ,  $NF_3$  oder alle.
- **c.** <u>Basisjahr</u> oder <u>Basis/Referenz</u>, 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.

Zum aktuellen Zeitpunkt besteht kein ausformuliertes Ziel zur Senkung von THG-Emissionen. Wir als Gesellschaft orientieren uns an den Vorgaben und Zielsetzungen der Bundesregierung und der Landesregierung des Bundeslandes Niedersachsen. Die energierelevanten Kennzahlen, die u.a. durch die CO<sub>2</sub>-Bilanz gewonnen und im Zuge des Klimapfades weiterführend analysiert und in Szenarien eingebunden werden, bilden eine essenzielle Grundlage für die weitere Ausgestaltung einer Klimaschutzstrategie und der Konzeption nachhaltiger Maßnahmen und tragen so zur Herleitung expliziter und quantifizierbarer Ziele zur Senkung von THG-Emissionen bei. Zukünftig soll ein jährliches Reporting erfolgen. Mit der Erstellung einer ersten CO<sub>2</sub>-Bilanz für die Jahre 2022 und 2023 wurden hierfür die grundlegenden Maßnahmen getroffen:

Seite: 43/64





Kennzahl	2022	2023
Anzahl Gebäude	178	178
Anzahl Wohnungen/Gewerbe (davon 5 Gewerbe)	1.527	1.527
Wohn-/Nutzfläche gesamt in qm	95.392	95.539
Wohn-/Nutzfläche Gasetagenheizungen (Mieter) in qm - davon!	12.429	12.429
Energieverbrauch in kWh/qm Wohn-/Nutzfläche	168,0	156,7
Energieverbrauch in kWh/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	187,5	176,8
Energieverbrauch in kWh/Wohnung	10.496	9.804
Energieverbrauch in kWh/Wohnung (klimabereinigt)	11.715	11.061
Reduktion Energieverbrauch zu GdW Referenzwert 1990 (195 kWh/qm)	14 %	20 %
CO2-Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche (CO2-Fußabdruck)	33,9	31,6
CO2-Ausstoß in kg/qm Wohn-/Nutzfläche (klimabereinigt)	37,8	35,6
CO2-Ausstoß in kg/Wohnung	2.117	1.974
CO2-Ausstoß in kg/Wohnung (klimabereinigt)	2.362	2.227
CO2-Ausstoß je kWh Energieverbrauch in g/kWh (CO2-Intensität)	202	201
Reduktion CO2-Ausstoß zu GdW Referenzwert 1990 (69 kg/qm)	51 %	54 %

Seite: 44/64





### 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.

Wir als Gesellschaft sind an deutsche arbeits- und arbeitnehmerrechtliche Vorgaben und Vorschriften gebunden, da wir ausschließlich regional tätig sind. Gegenseitiger Respekt und ein fairer Umgang miteinander stehen für uns an oberster Stelle. Daher ist dies auch in unserer Compliance-Richtlinie verankert. Ein fairer und respektvoller Umgang und die Achtung der Persönlichkeitsrechte bilden die Grundlage des Handelns unserer Mitarbeiter. Die Unternehmenskultur ist geprägt durch eine starke Bereitschaft der Mitarbeiter eigenverantwortlich Zusatztätigkeiten etwa als Ausbildungs- oder Sicherheitsbeauftragter und als Ersthelfer zu übernehmen.

Durch interne schriftliche Regelungen ist sichergestellt, dass Arbeitnehmerrechte und -interessen im Einklang mit den betrieblichen Erfordernissen gewahrt werden. Die Vergütung der Mitarbeiter orientiert sich am wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrag.

Für uns sind Arbeitnehmerrechte essenzielle, gesetzlich verankerte Schutzmechanismen, die das Arbeitsverhältnis zwischen der Unternehmensleitung und den Beschäftigten regeln. Sie gewährleisten eine faire Behandlung der Mitarbeiter und sichern den Zugang zu grundlegenden Arbeitsbedingungen. Diese Rechte umfassen verschiedene Bereiche wie u. a. Arbeitsverträge, Arbeitszeiten, Diskriminierungs- und Kündigungsschutz sowie Mitbestimmung.

Arbeitnehmerrechte umfassen die rechtlichen Ansprüche und Schutzvorkehrungen, die Arbeitnehmern gewährt werden, um ihre Interessen am Arbeitsplatz zu schützen. Diese Rechte beruhen auf dem Prinzip der sozialen Gerechtigkeit und dienen dem Schutz vor Ausbeutung, Diskriminierung und unangemessenen Arbeitsbedingungen.

Seite: 45/64





Besondere Bedeutung messen wir Themen wie Arbeitsverträgen und bedingungen, Diskriminierungs- und Mobbingschutz, Kündigungsschutz, Arbeitnehmervertretung und Mitbestimmung, Arbeitssicherheit, Mutterschutz, Elternzeit, Pflegezeit sowie Datenschutz am Arbeitsplatz bei.

Im Unternehmen existiert ein von den Mitarbeitern gewählter Betriebsrat. Dieser setzt sich aus einem ordentlichen Mitglied sowie zwei Ersatzmitgliedern zusammen und fungiert als Vermittler zwischen der Belegschaft und der Geschäftsführung. Zusätzlich gibt es eine Vertretung der Auszubildenden. Für zahlreiche Anliegen der Belegschaft wurden Betriebsvereinbarungen getroffen, und in regelmäßigen Gesprächen mit der Geschäftsführung werden die Belange der Mitarbeiter besprochen und verhandelt.

Im Jahr 2023 wurde ein Projektteam zur Förderung der Nachhaltigkeitsentwicklung ins Leben gerufen. Das Team besteht aus Mitarbeitern aller Fachabteilungen, um eine breite Beteiligung der Belegschaft am Nachhaltigkeitsmanagement zu gewährleisten. Die Geschäftsführung ist aktiv in die Projektarbeit eingebunden.

Im Bereich der Arbeitnehmerrechte sehen wir keine Risiken. Die Mitarbeiter unterliegen keinen speziellen Risiken, da wie vorgenannt und unter Einhaltung sämtlicher Rechte sowie Arbeitsschutzmaßnahmen gehandelt wird. Durch die Zusammenarbeit mit ausschließlich regionalen Geschäftspartnern, unterliegen auch diese unterhaltenen Geschäftsbeziehungen den deutschen Regeln und Gesetzen. Aufgrund des geringen Risikos existieren in diesem Bereich noch keine konkreten Zielvorgaben.

## 15. Chancengerechtigkeit

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

Bei uns gilt Chancengleichheit für den Anspruch, allen Mitarbeitern gleiche berufliche Möglichkeiten zu bieten. Dies bedeutet, dass jedem Mitarbeiter in allen Bereichen des Unternehmens dieselben Chancen offenstehen, unabhängig von Geschlecht, Herkunft oder anderen individuellen Merkmalen.

Das soziale Miteinander im Unternehmen spielt eine zentrale Rolle. Aspekte wie die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden sind entscheidende Faktoren, die nicht nur zur Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit beitragen,





sondern auch die langfristige Motivation und Bindung der Angestellten fördern. Ein positives Arbeitsklima wird durch verschiedene Arbeitsmodelle, eine offene, gleichberechtigte Unternehmenskultur sowie faire und kollegiale Rahmenbedingungen geschaffen.

Ein faires Miteinander am Arbeitsplatz ist uns besonders wichtig.
Ungleichbehandlungen sollen ausgeschlossen werden, um potenziellen
Konflikten vorzubeugen. Dies gilt sowohl für die Beziehung zwischen
Geschäftsführung und Mitarbeitern als auch für das Miteinander innerhalb des
Teams. Durch einen respektvollen und offenen Austausch auf Augenhöhe
sollen Vorurteile abgebaut und Missverständnisse vermieden werden. Unsere
offene Unternehmenskultur trägt dazu bei, mögliche Spannungen frühzeitig zu
erkennen und Mobbing vorzubeugen.

Als verantwortungsbewusstes Unternehmen ist uns Chancengleichheit ein zentrales Anliegen. Wir sind überzeugt, dass unser Erfolg nur durch gegenseitige Rücksichtnahme und Respekt möglich ist. Missstände werden offen angesprochen, und der respektvolle Umgang miteinander ist für uns von höchster Priorität. Die Integration und Weiterbeschäftigung von schwerbehinderten und gleichgestellten Menschen ist für uns Teil unserer gesellschaftlichen Verantwortung. Dabei halten wir alle rechtlichen Vorgaben des deutschen Steuer-, Sozialversicherungs- und Arbeitsrechts ein.

Zudem legen wir großen Wert auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, was ein wichtiger Bestandteil unserer Chancengerechtigkeit ist. Dies erreichen wir durch:

- · Hohe Qualität in der Ausbildung,
- kontinuierliche Weiterbildung,
- familienfreundliche Gestaltung der Arbeitsplätze,
- flexible Arbeitszeitmodelle, wie Gleitzeit und Teilzeit,
- Sicherstellung der Arbeitssicherheit durch das Unternehmen.

Die gesetzten Ziele im Bereich Chancengleichheit haben wir durch die getroffenen Maßnah-men bereits erreicht und stehen einer regelmäßigen Überprüfung und Optimierung auf geän-derte Rahmenbedingungen offen gegenüber.

Im Zeitpunkt der Berichterstattung ergeben sich im Hinblick auf Chancengerechtigkeit, Integra-tion und Vielfalt sowie Familienfreundlichkeit und Vergütung keine offenen Zielvorgaben.

Seite: 47/64





## 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.

Unser Unternehmen verfolgt eine langfristige Ausrichtung, bei der qualifizierte Mitarbeiter eine zentrale Rolle spielen. Der Erfolg am Markt basiert maßgeblich auf gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeitenden, weshalb wir kontinuierlich nach neuen Ansätzen suchen, um die Aus- und Weiterbildung zu fördern.

Weiterbildung verstehen wir als die Vertiefung oder Erweiterung von Wissen und Kompetenzen, die auf einer bereits abgeschlossenen ersten Bildungsphase aufbaut. Um diese Fähigkeiten gezielt zu fördern, erarbeiten wir gemeinsam mit unseren Mitarbeitern passende Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen. Dabei legen wir den Fokus sowohl auf externe Schulungen durch spezialisierte Unternehmen und Institutionen als auch auf interne Weiterbildung und Wissensvermittlung, bei der unser eigenes Personal Wissen weitergibt.

Die kontinuierliche Weiterbildung ermöglicht es uns, den Herausforderungen eines sich wandelnden Marktes besser zu begegnen. Unser Ziel ist es, sicherzustellen, dass unsere Mitarbeitenden stets auf dem neuesten Stand sind und das Wissen innerhalb des Unternehmens kontinuierlich wächst.

Wir streben an, das Fachwissen und die Kompetenzen unserer Mitarbeitenden laufend zu erweitern, um ein kompetentes, sicheres und zufriedenes Team zu etablieren, das zum langfristigen Erfolg des Unternehmens beiträgt. Durch Fort- und Weiterbildungen sollen nicht nur vorhandene Fähigkeiten gefestigt, sondern auch neue Perspektiven auf Aufgaben und Lösungsansätze eröffnet werden.

Die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter ist ein essenzieller Baustein unseres Unternehmenserfolgs. Wir möchten sicherstellen, dass alle Mitarbeitenden die notwendigen Fähigkeiten und Kenntnisse besitzen, um die Anforderungen ihres Arbeitsbereichs auf hohem Niveau zu erfüllen und qualitativ hochwertige Leistungen zu erbringen.

So gewährleisten wir, dass auch in Zukunft alle Aufgaben professionell und zielorientiert bearbeitet werden können. Zudem sollen die Mitarbeitenden durch die erlangten Fähigkeiten mehr Sicherheit im Berufsalltag gewinnen und für neue Herausforderungen motiviert sein. Das gewährleistet einen hohen





Qualifizierungsgrad unserer Belegschaft, um unseren Kunden einen bestmöglichen Service bieten zu können.

Wir bilden gegenwärtig vier Auszubildende im Beruf der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns aus. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur beruflichen Zukunft junger Menschen. Auch für die Auszubildenden bieten wir während ihrer Ausbildung zusätzliche Fortbildungen an. Besondere Bedeutung messen wir zudem der Prüfungsvorbereitung bei, wobei wir unsere Auszubildenden durch freie Tage und externe Unterstützung bestmöglich fördern.

Die gesetzten Ziele im Bereich der Qualifizierung haben wir durch die ergriffenen Maßnahmen bereits erreicht. Aufgrund des hohen Qualifizierungsgrades und der geringen Fluktuationsquote unserer Mitarbeiter sehen wir derzeit im Bereich der Qualifizierung keine Risiken, die zukünftig negative Auswirkungen auf die Qualifizierung der Mitarbeiter haben könnten.

Konkrete quantitative Ziele mit entsprechendem Zeithorizont wurden aktuell nicht definiert. Weitergehende qualitative Ziele sind derzeit nicht erkennbar, werden aber von uns fortlaufend hinterfragt und bei Bedarf optimiert. In diesem Zusammenhang sollen im Rahmen der Erstellung einer Nachhaltigkeitsstrategie bis 2026 auch quantitative Ziele in diesem Bereich definiert werden.

# 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 <u>arbeitsbedingter</u> <u>Verletzungen</u>;
- **ii.** Anzahl und Rate <u>arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren</u> <u>Folgen</u> (mit Ausnahme von Todesfällen);
- **iii.** Anzahl und Rate der <u>dokumentierbaren arbeitsbedingten</u> <u>Verletzungen</u>;
- 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;

Seite: 49/64





- **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 <u>arbeitsbedingter</u> 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.

In unserer Gesellschaft gab es im Jahr 2023 keine arbeitsbedingten Unfälle.

In unserer Gesellschaft wurden im Jahr 2023 keine arbeitsbedingten Erkrankungen festgestellt.

Seite: 50/64





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

Zum Thema Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz wird die gwk von einem externen Unternehmen betreut. Zusammen mit dem Unternehmen finden jährlich je ca. 2-3 Sitzungen zum Thema Arbeitsschutz und Gesundheitsschutz unter Beteiligung der Fachkraft für Arbeitssicherheit, des Betriebsrates, der Personalabteilung sowie der Geschäftsführung statt. Dazu werden auch Begehungen der jeweiligen Büros und des Verwaltungsgebäudes durchgeführt. Die Mitarbeiter haben bei der betriebsärztlichen Betreuung durch das externe Unternehmen jährlich die Möglichkeit, den Betriebsarzt, der dafür ins Haus kommt, aufzusuchen. Außerdem finden jährliche Unterweisungen aller Mitarbeiter zum Thema Arbeits- und Gesundheitsschutz statt.

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 <u>Angestellten</u> einer Organisation während des Berichtszeitraums für die Aus- und Weiterbildung aufgewendet haben, aufgeschlüsselt nach:
- i. Geschlecht:
- ii. Angestelltenkategorie.

Im Jahr 2023 haben die Angestellten der gwk ganzjährig Aus- und Weiterbildungsveranstaltungen besucht. Die Stundenzahl der Angestellten für die Aus- und Weiterbildung wurde wie folgt erfasst:

Seite: 51/64





Summe Abtl. Std.	Abteilung	weiblich in Stunden	männlich in Stunden
48,00	Azubi	40,00	8,00
88,00	GF	24,00	64,00
118,00	Hawi	100,00	18,00
7,00	Rewe	7,00	0,00
53,00	Technik	15,00	38,00
314,00		186,00	128,00

davon gemäß MaBV			
29	99	1	128

Leistungsindikator GRI SRS-405-1: Diversität Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- **a.** Prozentsatz der Personen in den <u>Kontrollorganen</u> 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 <u>Diversitätsindikatoren</u> (wie z. B. Minderheiten oder <u>schutzbedürftige Gruppen</u>).
- **b.** Prozentsatz der <u>Angestellten</u> pro <u>Angestelltenkategorie</u> 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).

### Anzahl Beschäftigte per 31.12.2023

	Anzahl	%	unter 30 Jahre alt	30 - 50 Jahre alt	über 50 Jahre alt
gesamt inkl. Azubi + GF	30	100	6	10	14
davon Frauen	20	67	4	8	8
davon Männer	10	33	2	2	6
davon in Teilzeit, Frauen	8	27	0	3	5
davon in Teilzeit, Männer	0	0	0	0	0
davon Azubi	4	13	4		
davon Frauen	2		2		
davon Männer	2		2		

Seite: 52/64





Zusammensetzung des Aufsichtsrats:

Frauen: 3 Männer: 6

Kontrollorgan	Geschlecht	prozentualer Anteil
Geschäftsführung	Frauen	0 %
Geschäftsführung	Männer	100 %
Aufsichtsrat	Frauen	33 %
Aufsichtsrat	Männer	66 %

Leistungsindikator GRI SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- **a.** Gesamtzahl der <u>Diskriminierungsvorfälle</u> während des Berichtszeitraums.
- **b.** Status der Vorfälle und ergriffene Maßnahmen mit Bezug auf die folgenden Punkte:
- i. Von der Organisation geprüfter Vorfall;
- ii. Umgesetzte Abhilfepläne;
- iii. Abhilfepläne, die umgesetzt wurden und deren Ergebnisse im Rahmen eines routinemäßigen internen

Managementprüfverfahrens bewertet wurden;

iv. Vorfall ist nicht mehr Gegenstand einer Maßnahme oder Klage.

Es sind keine Vorfälle von Diskriminierung bekannt.

Seite: 53/64





## 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 Wahrung der Menschenrechte ist für uns ein zentrales und dauerhaftes Ziel. Als kommunales Unternehmen sind wir stark in der Region verwurzelt und arbeiten hauptsächlich mit ortsansässigen Unternehmen zusammen. Oft handelt es sich um kleine Handwerksbetriebe, mit denen uns langjährige, vertrauensvolle Partnerschaften verbinden. Durch unser regionales Engagement haben wir keinen direkten Einfluss auf globale Wertschöpfungsketten. Unsere Geschäftstätigkeit basiert auf der Einhaltung des deutschen Rechts und des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland. Risiken im Bereich von Zwangs- oder Kinderarbeit bestehen weder bei uns noch bei unseren Geschäftspartnern, da wir auf die Zusammenarbeit mit regionalen Akteuren fokussiert sind.

Ergänzend zu internen Dienstanweisungen und Vollmachten bildet unsere Compliance-Vereinbarung aus dem Jahr 2017 einen wichtigen Rahmen. Ihr Ziel ist es, Situationen vorzubeugen, die die Integrität unseres Handelns infrage stellen könnten, und Bedingungen zu schaffen, die Korruption und andere Gesetzesverstöße verhindern.

Auch bei der Vermietung von Wohnraum legen wir großen Wert auf die Einhaltung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatzes. Potenzielle Mieter dürfen im Auswahlverfahren nicht aufgrund ihrer Rasse, ethnischen Herkunft, ihres Geschlechts, ihrer Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, ihres Alters oder ihrer sexuellen Identität benachteiligt werden. Die Bewerbung unserer Interessenten erfolgt über eine unternehmenseigene Mieterselbstauskunft, die den Gleichbehandlungsgrundsatz im Vermietungsprozess sicherstellen soll.

Erhebliche tatsächliche oder potenzielle negative Auswirkungen in der Lieferkette sind derzeit nicht bekannt und entsprechend wurden diesbezüglich bisher keine Maßnahmen ergriffen.

Seite: 54/64





Vor diesen grundlegenden Rahmenbedingungen im Bezug auf Menschenrechte wurden in diesem Bereich von uns auch keine Zielvorgaben definiert.

## 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 Unternehmen ist ausschließlich regional tätig und bedient keine globale Wertschöpfungskette. Die Geschäftstätigkeit unterliegt dem deutschen Recht und dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland. Aus diesem Grund liegen keine auf Menschenrechtsaspekte geprüften Investitionsvereinbarungen vor.

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 <u>Prüfung auf Einhaltung der Menschenrechte</u> oder eine menschenrechtliche Folgenabschätzung durchgeführt wurde, aufgeschlüsselt nach Ländern.

Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist auf den Landkreis Uelzen beschränkt. Daher gelten für unsere Gesellschaft die strengen nationalen Gesetze und Vorschriften in Bezug auf Menschenrechte. Von einer zusätzlichen Prüfung durch das Risiko- und Compliance-Management-System wird daher abgesehen.

Seite: 55/64





Leistungsindikator GRI SRS-414-1: Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

**a.** Prozentsatz der neuen <u>Lieferanten</u>, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden.

Unser Unternehmen ist ausschließlich regional tätig und verzichtet daher bisher auf eine Überprüfung neuer Lieferanten hinsichtlich sozialer Kriterien.

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 <u>Lieferanten</u>, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen ermittelt wurden.
- **c.** Erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen, die in der <u>Lieferkette</u> 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.

Da unser Unternehmen ausschließlich regional tätig ist, wird auf eine Überprüfung der sozialen Auswirkungen unserer Lieferanten verzichtet.

Seite: 56/64





# 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.

> Wir als gwk Uelzen leisten auf verschiedenen Ebenen einen wesentlichen Beitrag zum Gemeinwesen in der Region. Hierbei verfolgen wir sowohl ökonomische, ökologische als auch soziale Maßnahmen und Strategien. Diese umfassen im Wesentlichen:

### Ökonomische Maßnahmen:

- Auftragsvergabe an regionale Unternehmen: Die Zusammenarbeit mit ortsansässigen Handwerksbetrieben und Unternehmen stärkt die regionale Wirtschaft, erhöht die Kaufkraft der Beschäftigten und trägt zu höheren Steuereinnahmen bei. Zudem entlastet dies die kommunalen Kassen, da Transferleistungen reduziert werden.
- Angebot von gefördertem Wohnraum: Durch die Bereitstellung von Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen wird gewährleistet, dass auch diese den Zugang zu adäquatem und langfristig nutzbarem Wohnraum haben. Dies reduziert kommunale Ausgaben für Wohngeld und andere Transferleistungen.
- **Lösungsorientierte Sozialhilfen:** Durch das Sozialmanagement der gwk werden präventive Hilfen angeboten, die es der Kommune ermöglichen, vergleichbare Leistungen nicht selbst erbringen zu müssen.

### Ökologische Maßnahmen:

- Regionale Beschaffung von Baumaterialien: Der Einkauf von Baumaterialien und Baustoffen aus der Region reduziert den CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch kürzere Transportwege.
- **Müllmanagementsystem:** Ein internes System zur Reduktion von Restmüll motiviert Mieter zu einem nachhaltigeren Umgang mit Abfällen.
- Energieeffiziente Sanierungen: Maßnahmen wie Dämmungen, der Einbau moderner Heizungsanlagen und Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung reduzieren den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und fördern den Klimaschutz.
- Photovoltaik-Anlagen: Auf den Dächern einiger Liegenschaften werden PV-Anlagen installiert, um umweltfreundlichen Strom für die Mieter

Seite: 57/64





bereitzustellen.

#### Soziale Maßnahmen:

- Bereitstellung von barrierearmem Wohnraum: Wir bieten Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen, darunter 342 Altenwohnungen, die überwiegend barrierearm und teilweise barrierefrei sind. Diese ermöglichen ein langes, selbstständiges Leben im eigenen Zuhause.
- Wohnprojekte für soziale Institutionen: Durch die Bereitstellung von Wohnraum für soziale Institutionen, wie beispielsweise für Menschen mit Essstörungen oder pflegebedürftige Menschen, unterstützt das Unternehmen deren Betreuungs- und Wohnbedürfnisse.
- **Stadtentwicklung und Quartiersmanagement:** Seit ihrer Gründung im Jahr 1949 ist die gwk aktiv an der Stadtentwicklung beteiligt. Heute liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung von Wohnquartieren, insbesondere durch spezifisches Quartiersmanagement, das den sozialen Zusammenhalt stärkt.
- Nachbarschaftstreff "am Kö": Der Nachbarschaftstreff bietet regelmäßige Aktivitäten, wie Mittagstische und soziale Beratung, und trägt zur Stärkung der Gemeinschaft und zur Vermeidung von Vereinsamung hei.
- Förderung des ehrenamtlichen Engagements: Wir unterstützen das soziale Ehrenamt im Stadtteil, indem sie interessierte Mieter anspricht und für die Nachbarschaftshilfe gewinnt.
- Zusammenarbeit mit sozialen und öffentlichen Institutionen:

  Durch das Sozialmanagement bestehen enge Kontakte und Kooperationen
  mit Institutionen wie ambulanten Pflegediensten, Krankenhäusern, der
  Polizei und Behörden.
- **Spenden und Sponsoring:** Wir unterstützen regionale Vereine und Verbände, um deren Angebote und damit die Lebensqualität in der Region zu sichern.
- Besuchsprojekt "Ü 75": Ab 2024/2025 besucht der Sozialdienst alle Mieter über 75 Jahre, um deren Zufriedenheit zu erfragen, Hilfebedarfe festzustellen und Angebote des Nachbarschaftstreffs vorzustellen.

Durch diese Maßnahmen tragen wir als gwk auf vielfältige Weise zur ökonomischen, ökologischen und sozialen Entwicklung der Region bei und stärken das Gemeinwesen nachhaltig.

Seite: 58/64





# 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.

Durchschnittsmiete im Geschäftsjahr	6,06 €/m²
Fluktuationsrate	11,0 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.858 T€
Eigenkapitalquote	32,5 %
Jahresüberschuss	479 T€
Cashflow nach DVFA/SG	1.878 T€

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde keine Dividende an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Seite: 59/64





## 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 als Gesellschaft ergeben sich relevante Gesetzgebungsverfahren aus der Landesbauordnung und den Förderbestimmungen des Bundeslandes Niedersachsens. Auf Bundesebene sind für uns vor allem Gesetzgebungsverfahren im Zivilrecht, speziell im Miet- und Arbeitsrecht, sowie im öffentlichen Recht, dabei insbesondere Bau- und Bauplanungsrecht, aber auch im Verfassungsrecht, z. B. durch das Klimaschutzgesetz relevant.

Wir als gwk haben keine Parteispenden getätigt und engagieren uns nicht politisch. Für uns als regional tätige Gesellschaft ist jedoch der Austausch mit der Politik auf kommunaler Ebene sehr wesentlich. Transparenz spielt für uns eine wichtige Rolle. Wir wollen unseren Stakeholdern offen kommunizieren, welche Meinung und Ziele wir verfolgen und mit welchen Mitteln wir diese erreichen wollen.

Als Unternehmen nehmen wir keinen direkten Einfluss bei aktuellen Gesetzgebungsverfahren. Unsere Interessen werden auf Bundesebene durch den größten Branchendachverband GdW wahrgenommen. Auf Landesebene haben wir Einflussmöglichkeiten über unsere Mitgliedschaft im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw).

Darüber hinaus sind wir Mitglied in folgenden Organisationen und Institutionen:

- FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.,
- IHK Lüneburg/Wolfsburg,
- GdW,
- vdw,
- Arbeitgeberverband Lüneburg,
- Architektenkammer Niedersachsen.

Unser Engagement richtet sich nach Kriterien, die bestimmt werden durch





unser Leitbild, durch unsere Verpflichtung gegenüber unseren Kunden und Mitarbeitenden und durch unsere regionale Verbundenheit.

# Leistungsindikatoren zu Kriterium 19

Leistungsindikator GRI SRS-415-1: Parteispenden Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

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

Von uns wurden keine Parteispenden geleistet.

### 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.

Wir haben seit 2017 eine umfassende Compliance-Richtlinie als Betriebsvereinbarung implementiert, die den Grundstein für die Einhaltung von Gesetzen und internen Vorgaben im Unternehmen legt. Diese Richtlinie hat zum Ziel, Integrität und den guten Ruf des Unternehmens durch den verantwortungsvollen Umgang aller Mitarbeiter mit internen und externen Partnern zu sichern. Verantwortlich für Compliancethemen im Unternehmen ist die Geschäftsführung.

### Ziele und Inhalte der Compliance-Richtlinie:

• Ehrlichkeit und Fairness: Diese Werte bestimmen den Umgang unter den Mitarbeitenden und mit Dritten wie Mietern, Geschäftspartnern und Behörden. Sie stellen sicher, dass alle Beziehungen auf Vertrauen und

Seite: 61/64





gegenseitigem Respekt basieren.

- Prävention von Verstößen: Die Richtlinie beugt Situationen vor, die die Integrität des Unternehmens gefährden könnten, und schafft Rahmenbedingungen, um Korruption und Gesetzesverstöße zu verhindern.
- Compliance-Verantwortlicher: Eine spezielle Rolle wurde geschaffen, die als Anlaufstelle für Mitarbeitende dient. Der Compliance-Verantwortliche unterstützt bei Fragen zu gesetzlichen Vorschriften und unternehmensspezifischen Regelungen und überwacht deren Einhaltung.
- Interne Kontrollsysteme: Wir setzen auf ein internes Kontrollsystem mit spezifischen Maßnahmen, um rechtswidriges Verhalten zu verhindern. Dies umfasst unter anderem die Unterschriftenrichtlinie und IT-Zugriffsberechtigungen, um sicherzustellen, dass nur befugte Personen Zugang zu relevanten Informationen und Prozessen haben.
- **Verwalterverträge:** Im Bereich der WEG- und Investorenverwaltung werden klare Vorgaben gemacht, welche Auftragsvolumen im Rahmen der Verwalterhoheit vergeben werden können, um Transparenz und Verantwortlichkeit zu gewährleisten.
- Datenschutz: Ein externer Datenschutzbeauftragter überwacht die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen gemäß der DSGVO. Alle Mitarbeitenden sind entsprechend geschult und sensibilisiert, um sicherzustellen, dass personenbezogene Daten gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschützt werden.
- Dokumentation und Schulungen: Bereits bei der Unterzeichnung der Arbeitsverträge werden Dokumente zu gesetzlichen Regelungen und internen Vorgaben ausgehändigt. Regelmäßige Schulungen der Mitarbeitenden tragen dazu bei, das Bewusstsein für die Einhaltung von Richtlinien und Gesetzen zu stärken.

Durch die lokale Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft, die sich im Wesentlichen auf die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum sowie die Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben und Dienstleistern beschränkt, bestehen keine signifikanten Risiken für Korruption oder Bestechung. Wir als Unternehmen legen besonderen Wert auf Transparenz in der Vergabe von Aufträgen und die Vermeidung von Interessenkonflikten, um auch in diesem Bereich höchste Integritätsstandards zu gewährleisten.

Die Nichteinhaltung der Compliance-Richtlinie kann zivil- und arbeitsrechtliche Folgen für die Mitarbeiter haben. Bisher wurde für den Berichtszeitraum kein Fehlverhalten durch Verstöße gegen die gesetzlichen oder die eigenen Vorschriften festgestellt.

Unter Beachtung der aufgestellten Regularien sowie der Begleitung durch Stichprobenkontrol-len ist das Risiko der Nichtbeachtung als äußerst gering einzustufen.

Klagen gegen uns als gwk wegen wettbewerbswidrigen Verhaltens-, Kartell-





oder Monopolbildung liegen nicht vor. Korruptionsfälle, Bußgelder, monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften sind nicht angefallen. Somit wurde unsere Zielsetzung im Bereich Compliance erreicht. Die bei uns bestehenden Korruptionsrisiken haben wir nur im Rahmen einer allgemeinen Risikobetrachtung analysiert. Eine Risikountersuchung einzelner Unternehmensteile haben wir auf Grund unserer Unternehmensgröße nicht vorgenommen.

Abschließend ist festzuhalten, dass das in unserem Unternehmen installierte interne Kontrollsystem täglich einen ordentlichen Geschäftsverlauf sicherstellt und die Aktivitäten der Organe ein regelmäßiges Monitoring der Strategien, Maßnahmen und Zielerreichung gewährleisten. Die Ziele zur Korruptionsvermeidung sollen laufend durch Überarbeitung der vorhandenen Compliance-Regelungen überprüft und an aktuelle Erfordernisse angepasst werden.

## 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.

Fälle von Korruption wurden bisher nicht festgestellt. Vorbeugend gibt es für uns als Gesellschaft grundlegende Compliance-Regelungen, welche den Mitarbeitenden im betrieblichen Alltag Leitlinien für den Umgang mit vergleichbaren Fragestellungen liefert. Im Übrigen gibt auch die Größe unserer Gesellschaft keinen Anlass, in einzelne Geschäftseinheiten besondere Untersuchungen auf Korruptionsrisiken zu veranlassen.

Seite: 63/64





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 <u>Angestellte</u> aufgrund von <u>Korruption</u> 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.

Es liegen keine Klagen gegen unsere Gesellschaft aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- oder Monopolbildung sowie Korruptionsvorfällen 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.

Es sind keine Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften bekannt.

# 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	<ol> <li>Strategische Analyse und Maßnahmen</li> <li>Wesentlichkeit</li> <li>Ziele</li> <li>Tiefe der Wertschöpfungskette</li> </ol>	
PROZESS-MANAGEMENT	<ul><li>5. Verantwortung</li><li>6. Regeln und Prozesse</li><li>7. Kontrolle</li></ul>	GRI SRS 102-16
	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	<ul><li>11. Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen</li><li>12. Ressourcenmanagement</li></ul>	GRI SRS 301-1 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	<ul><li>14. Arbeitnehmerrechte</li><li>15. Chancengerechtigkeit</li><li>16. Qualifizierung</li></ul>	GRI SRS 403-4 (2018) GRI SRS 403-9 (2018) 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

<sup>\*</sup>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.