

EINFACH  
MACHEN

NACHHALTIGKEITSBERICHT

2023

# WIR GEBEN VISIONEN GESTALT



Wie können wir die Zukunft des Wohnens gestalten? Welche Möglichkeiten bieten sich, unsere Städte grüner und damit lebenswerter zu machen? Und wie schaffen wir ein gesellschaftliches Miteinander, das wirtschaftlichen Nutzen, Freizeit, soziale Verantwortung und Umweltschutz unter einen Hut bringt?

Diese Fragen haben vor dem Hintergrund des Klimawandels und der gesetzlichen Vorgaben eine nie dagewesene Bedeutung bekommen, und sie stellen auch uns als Baugenossenschaft vor große Herausforderungen.

Die GEWOBA Nord hat bereits vor vielen Jahren entscheidende Weichen in Richtung CO<sub>2</sub>-Neutralität gestellt. Mit ihren 2011 gebauten Sonnenhäusern in Schleswig und Harrislee legte sie frühzeitig den Grundstein für nachhaltiges Wohnen in Schleswig-Holstein. Weitere innovative Konzepte bestimmen seit-

dem gleichermaßen unsere Neubauprojekte sowie Maßnahmen im Rahmen der Sanierung und Modernisierung.

Dieses Engagement steht stellvertretend für viele weitere Bereiche, die aus unserer Sicht ein Umdenken erforderlich machen – denn der Anspruch auf Nachhaltigkeit kann nur unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte erfüllt werden. Und natürlich setzt er den gemeinschaftlichen Handlungswillen von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft voraus.

Im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht zeigen wir auf, auf wie vielen Ebenen die GEWOBA Nord schon aktiv ist, um nachhaltiges Wohnen und Leben zukunftsfähig zu machen.

Wir wünschen Ihnen eine informative und unterhaltsame Lektüre!

Vorstand  
Dietmar Jonscher, Vorstand  
Steffan Liebscher, Vorstand

GEWOBA Nord  
Baugenossenschaft eG  
Moltkestraße 32  
24837 Schleswig

Kontakt:  
Nachhaltigkeitsmanagement  
Sonja Weber | DGNB Consultant, DGNB ESG-Managerin  
E-Mail [s.weber@gewoba-nord.de](mailto:s.weber@gewoba-nord.de)

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

# INHALT

## CO<sub>2</sub>e-BILANZ 4

## RÜCKBLICK 16

Sanierung	18
Klima-Portfolio-Strategie	20
Hopfenstraße Kiel	22
Zusammenarbeit	24
Spenden und Beiträge	26
Mitarbeiter*innen	28

## REPORTAGE 34

Baumkartierung	36
Biodiversität	44
Baum und Mensch	46
Denkmalschutz	48
Alternative Baustoffe	50

## AUSBLICK 52

Grünes Haus	54
Blühwiesen	56
Nachhaltige Bewirtschaftung	58
Betriebskosten im Blick	62
Solarthermie	64
Mobilitätswende	66
Politischer Dialog	68
Klimaneutralität	70



CO<sub>2</sub>e

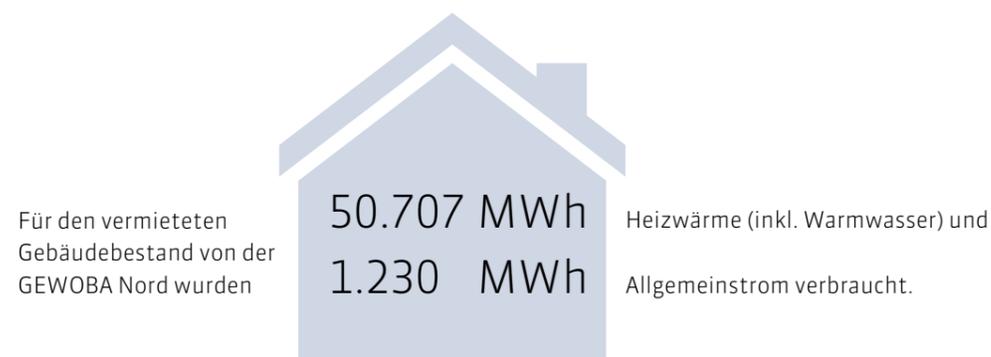
BILANZ





## Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

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



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



# FEST IM BLICK

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

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

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

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

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

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

Ferner fielen im Betrieb und der Verwaltung der GEWOBA Nord

- ✓ 4.180 kg Papier
  - ✓ 3.000 Stunden Videokonferenzen
  - ✓ 76 m<sup>3</sup> Abfall
  - ✓ 600 m<sup>3</sup> Wasser / Abwasser
  - ✓ 62.400 km Dienstfahrten\*
  - ✓ 76.730 km Bahnfahrten\*
  - ✓ 497.000 km Arbeitswege\*
  - ✓ 187 Hotelübernachtungen\*
- sowie die Ersatz- / Neuanschaffung von
- ✓ 33 Monitoren
  - ✓ 13 Notebooks
  - ✓ 16 Tablets und
  - ✓ 31 Mobiltelefonen an.

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

**Achtsamkeit für Materialien**

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

**Nachhaltiges Bauen**

Die GEWOBA Nord orientiert sich bezogen auf nachhaltiges Bauen an Vorgaben und Publikationen der DGNB Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.. Unter anderem qualifizieren wir gezielt Personal über die DGNB Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.. So verfügt die GEWOBA Nord über eine Nachhaltigkeitsmanagerin, welche DGNB-Consultant und DGNB-ESG-Managerin ist, und eine Bauzeichnerin / staatlich geprüfte Technikerin mit einer Zusatzqualifizierung zur Energieberaterin. Die Tochtergesellschaft BUD Bau- und Dienstleistung GmbH verfügt über eine DGNB-Auditorin und DGNB-ESG-Managerin und bietet entsprechende Leistungen in ihrem Dienstleistungs-Portfolio an Dritte an.

**Kommunale Wärmeplanung**

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



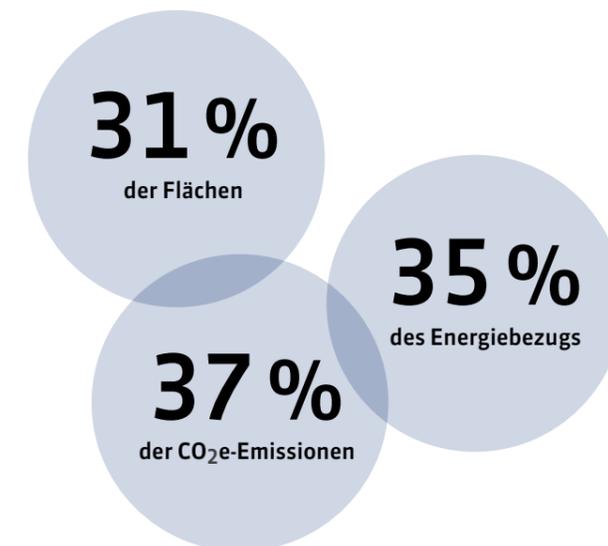
**Biodiversität**

Zur Förderung der Biodiversität, zum Erhalt der Umwelt und des heimatischen Lebensraums unterstützt die GEWOBA Nord in einer Kooperation auf verschiedenen Flächen die Herstellung und die Unterhaltung von Blühwiesen. In der Kooperation legen die beteiligten Partner besonderen Wert auf die Gattung und den Lebensraum der in weiten Teilen Schleswig-Holsteins vom Aussterben bedrohten Bienen (lat. Apiformes oder Anthophila). Um deren Bedeutung für eine funktionierende, natürliche Nahrungskette zu veranschaulichen und um auch den Wertbeitrag der Bienen als „Kultur-Insekt Nr.1“ herzustellen, soll es Imkern ermöglicht werden, ihre Bienenstöcke auf den Blühwiesen aufzustellen und diese zu bewirtschaften. Neben der Ansiedlung von Bienen ist ausdrücklich auch die Beheimatung von Singvögeln bei der Bewirtschaftung der Blühwiesen vorgesehen. Hierbei tragen wir dafür Sorge, in hinreichender Anzahl qualitativ hochwertige sogenannte „Brutkästen“ zu errichten und in der Folge instand zu halten. Ferner hat die Genossenschaft selbst Blühwiesen in ihrem Wohnungsbestand und auf derzeit nicht bebauten Grundstücken angelegt (ergänzende Informationen finden Sie auf den Seiten 56 und 57).

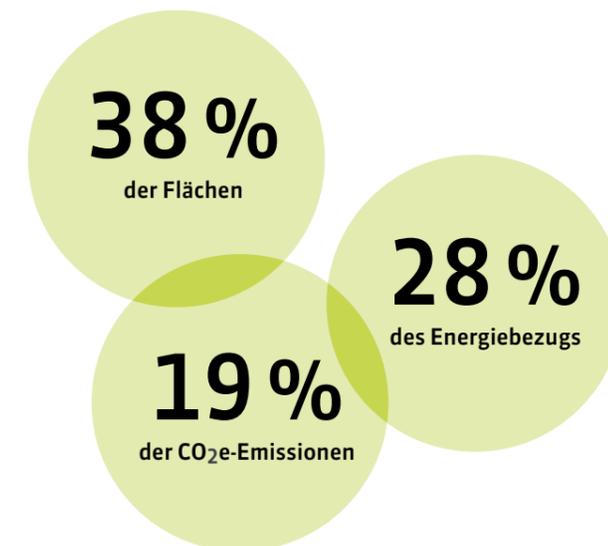
**Strom aus Erneuerbaren Energien**

Darüber hinaus wurde auf dem Parkhaus der GEWOBA Nord mit der Installation einer PV-Anlage begonnen. Sobald die Anlage voraussichtlich im Sommer 2024 fertiggestellt und in Betrieb genommen ist, wird das Betriebsgebäude der GEWOBA Nord sowie das Nachbargebäude, in welchem unter anderem die Tochtergesellschaft BUD Bau- und Dienstleistung GmbH sowie das Betriebsrestaurant ihren Sitz haben, zu über 50% mit Solar-Strom versorgt. Ferner wurden die Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge im Parkhaus erweitert.

Einen Großteil der Wärmeenergie bezieht die GEWOBA Nord aus Erdgas:



und aus Fernwärme:



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

**Klima-Zielsetzung**

Angesichts des Klimawandels und seiner dramatischen Folgen ist der Klimaschutz eine der drängendsten Aufgaben der GEWOBA Nord. Der Energieverbrauch, in den von der Genossenschaft bewirtschafteten, rund 6.500 Wohnungen, setzt sich wie folgt zusammen: Heizenergie (Gas, Öl und Fernwärme), Warmwasser, Kaltwasser und dem sogenannten Allgemiestrom (Strom für die Beleuchtung von Treppenhäusern).

Die GEWOBA Nord strebt an, bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen, basierend auf dem Referenzjahr 1990. Damit erfüllt sie auch die Anforderungen, die nach nationalen und internationalen Klimaschutzgesetzen und -abkommen an sie gestellt werden.

Der nächste Meilenstein ist hierbei im Jahr 2030. Bis dahin will die GEWOBA Nord den CO<sub>2</sub> Ausstoß im Vergleich zu 1990 auf 35 % senken. Dies bedeutet ein Erfordernis zu einer Einsparung von 550 Tonnen CO<sub>2</sub> bis 2030. Beispielsweise kann die GEWOBA Nord mit dem Austausch von Ölheizungen in 10 Wirtschaftseinheiten 490 Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr einsparen.

CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Vergleich zu 1990 auf 35 % senken

2030

Klimaneutralität

2045



**Daten aus der aktuellen CO<sub>2</sub>e-Bilanz**

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

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

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

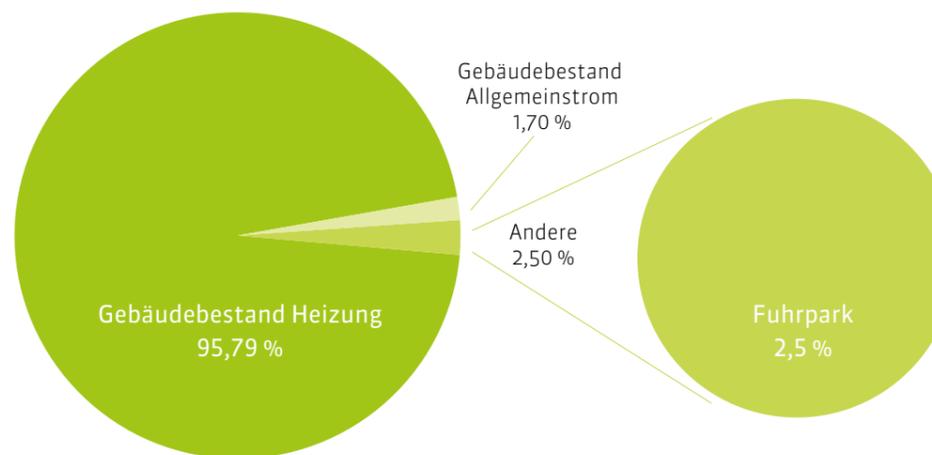


Abb. 4: Verteilung der Emissionen aus Scope 1-2 über die Betriebsbereiche, nach Klimabereinigung

## Benchmarks

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

Der Ausgangsbilanz 2020 der GEWOBA Nord lag bei der Annahme der nicht durch Heizkostenabrechnung belegten Verbräuche ein mittlerer Kennwert und die Versorgung mit Fernwärme zugrunde. Die Erfassung der Bilanz 2022 legt im Gegensatz dazu die Kennwerte aus vorliegenden Energieausweisen zugrunde und auch der Energieträger wurde benannt. In der Folge verändert sich die Benchmark für 2022 entsprechend.

## Emissionen und Vergleichswerte bezogen auf den Gebäudebestand

	GEWOBA Nord eG 2022	GEWOBA Nord eG 2020
Anzahl WE	6.446	6.414
Beheizte Wohnfläche m <sup>2</sup>	395.376	385.194
<b>Emissionen und Vergleichswerte bezogen auf den gesamten Gebäudebestand</b>		
Energiebezug (MWh)	54.713,76	57.056,81
CO <sub>2</sub> e Scope 1+2 (t CO <sub>2</sub> )	11.772,08	10.224,33

## Energieverbrauch und Emissionen im Vergleich

	GEWOBA Nord eG 2022	GEWOBA Nord eG Bilanz 2020	GEWOBA Nord eG Bilanz 2020	VNW Energiebilanz SH 2019
Anzahl WE	6.446	6.446	6.414	6.414
Beheizte Wohnfläche m <sup>2</sup>	395.376	395.376	385.194	385.194
<b>Energiebezug</b>				
Mittelwert, bezogen auf die beheizte Fläche pro m <sup>2</sup> beheizte Fläche und Jahr in kWh / m <sup>2</sup> a	138,4	148,1	148,1	141,0
<b>CO<sub>2</sub>e Scope 1+2 (t CO<sub>2</sub>)</b>				
Mittelwert, bezogen auf die beheizte Fläche und Jahr in kg CO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup> a	29,8	26,5	26,5	28,5

## Hinweis

Die Daten aus der vorliegenden CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Jahr 2022 für den Geschäftsbetrieb der GEWOBA Nord sind nicht direkt vergleichbar mit den Daten aus der CO<sub>2</sub>e-Bilanz für das Jahr 2020. Die GEWOBA Nord verwendet bevorzugt aktuelle und nachgewiesene Werte. Auf geschätzte Werte wird nur zurückgegriffen, wenn nachgewiesene Werte (noch) nicht verfügbar sind. Der geringer ausgewiesene Verbrauch kann neben der verbesserten Datenqualität auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sein, darunter die Integration von Gebäuden mit niedrigerem Energieverbrauch in den Bestand, die Optimierung der technischen Anlagen sowie eine Änderung des Nutzerverhaltens.

## Monitoring und Zielsetzung

Für die Bestrebungen, den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren, wird derzeit das Jahr 1990 als Ausgangsjahr verwendet. In Ermangelung konkreter Daten aus dem fraglichen Zeitraum wird der CO<sub>2</sub>e-Ausstoß der GEWOBA Nord mit Hilfe der nationalen Trendtabellen der Sektoren des Klimaschutzgesetzes (KSG) als Näherung angewendet.

Für den Zielpfad des Gebäudebereichs Mehrfamilienhäuser wird ein Pfad auf Basis des CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) Global Pathways V2.02\_02-03-2023 zugrunde gelegt. Die internationale Initiative CRREM verarbeitet die nationalen Zielvorgaben basierend auf dem Pariser Klimazielen von 2015 für unterschiedliche Gebäudetypen innerhalb des Sektors Gebäude.

## Klimapfad Gebäudebestand

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

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

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

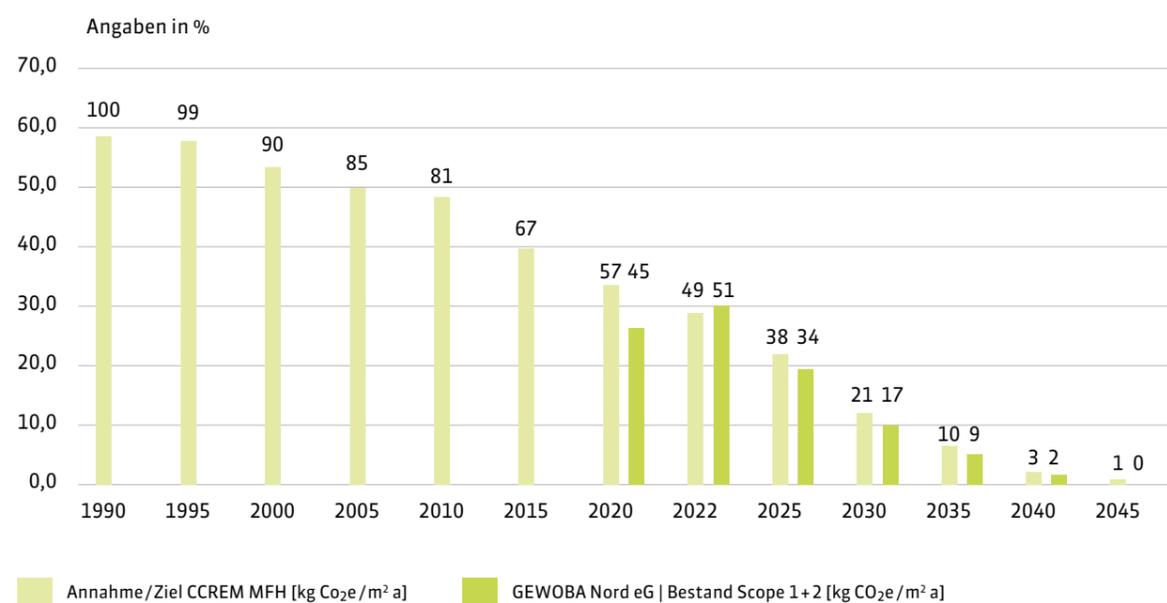


Abb. 11: Angenommener Klimapfad für den Wohnungsbestand der GEWOBA Nord eG bis zum Jahr 2045

### Erläuterungen

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

In der Rückschau ergibt sich außerdem die Erkenntnis, dass insgesamt in der CO<sub>2</sub>e-Bilanz 2020 456 t CO<sub>2</sub> den Geschäftsbetrieb und den Fuhrpark betreffend zu wenig berücksichtigt wurden.

Klimabereinigt und um die Daten-Unschärfe aus der CO<sub>2</sub>e-Bilanz 2020 korrigiert, ergibt sich für 2020 ein gesamter CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 15.354 t. In der CO<sub>2</sub>e-Bilanz 2022 liegt der Wert bei 14.098 t CO<sub>2</sub>.

Damit ergibt sich zwischen den beiden im Vergleich stehenden CO<sub>2</sub>e-Bilanzen eine Reduzierung in Höhe von 1.256 t CO<sub>2</sub>. Die GEWOBA Nord strebt an, im Rahmen des beschriebenen Entwicklungs- und Implementierungsprozesses eine konsistente Bilanzierung und Berichterstattung sicherzustellen.

### Ausblick

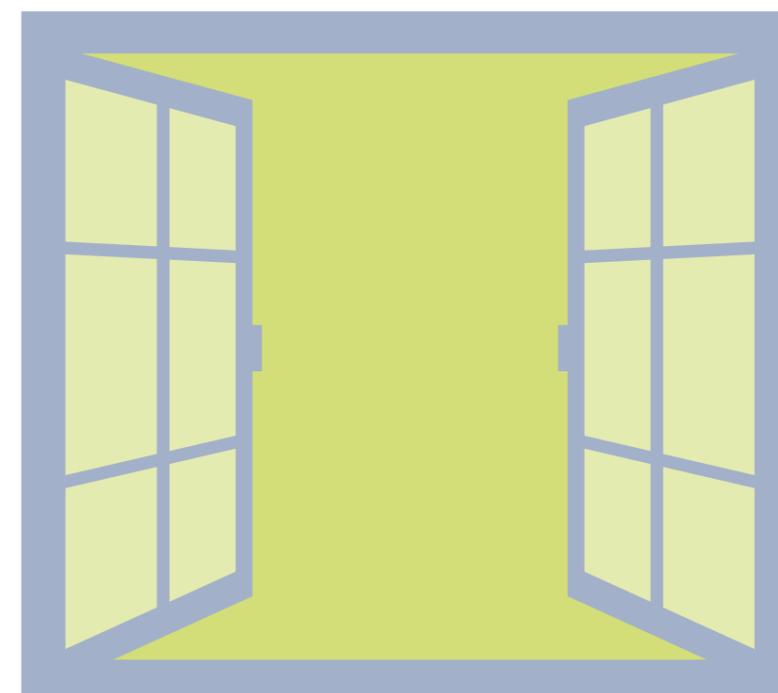
Als einer der führenden Anbieter von Wohnraum in Norddeutschland ist es das Ziel der GEWOBA Nord, eine nachhaltige und umweltfreundliche Entwicklung der Immobilienbestände voranzutreiben. Im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Entwicklung stehen wir vor der Herausforderung, den Bestand, der sich überwiegend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

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

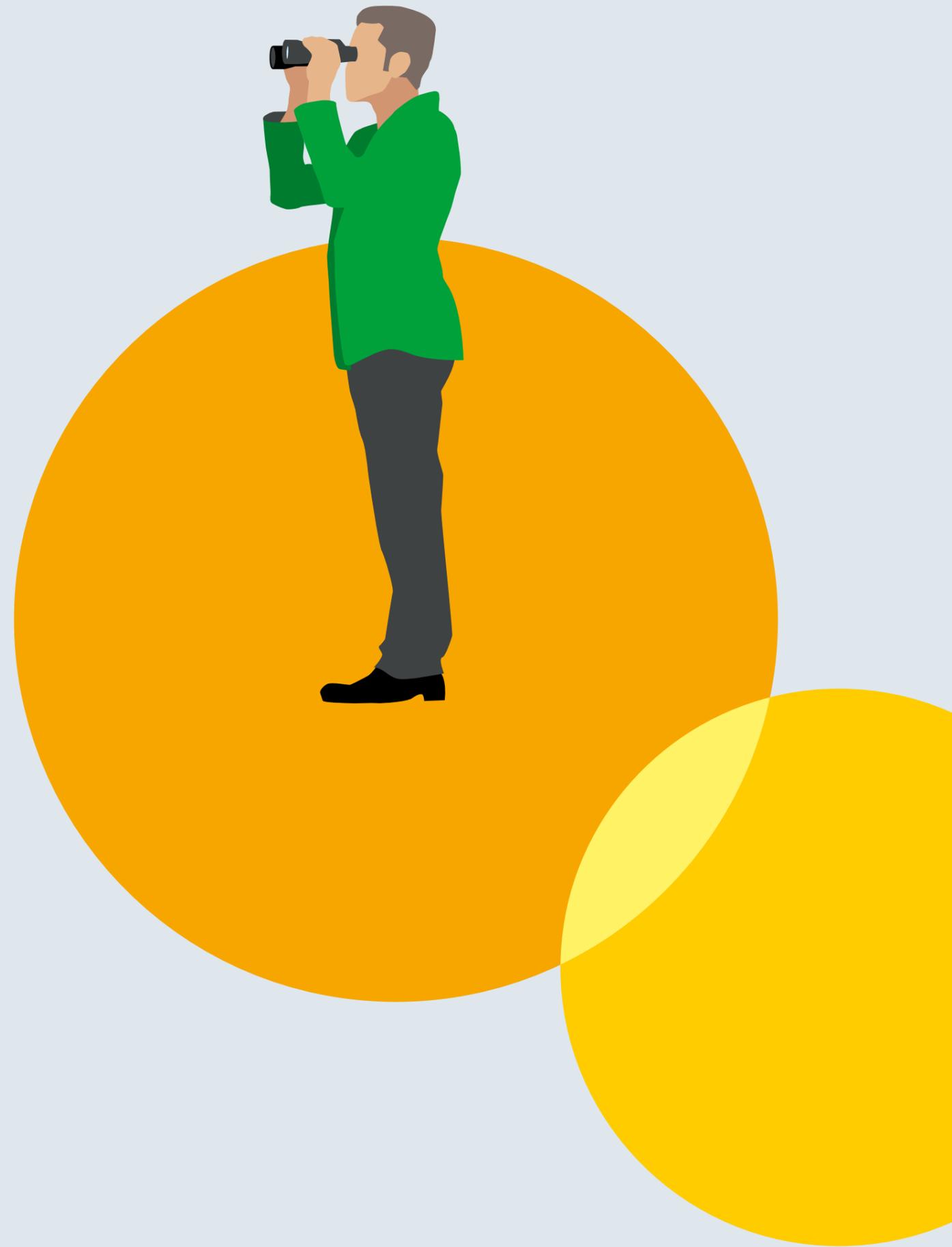
Um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, werden wir eng mit unseren Partnern zusammenarbeiten und entsprechend unserer Investitionsplanung den Bestand auf einen nachhaltigen und klimaneutralen Pfad bringen, so dass sich der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck weiter reduziert und sich gleichzeitig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

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

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



RÜCK  
BLICK



## SANIERUNG

# MIT FINGERSPITZEN-GEFÜHL MODERNISIERT

Die Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden stellt mit Blick auf Energieeffizienz und Denkmalschutz eine besondere Herausforderung dar. Die Objekte in der Stettiner und Berliner Straße in Schleswig sowie in der Duburger Straße (Flensburg) und in List auf Sylt stehen beispielhaft dafür.

Während die Neubauprojekte der GEWOBA Nord von Grund auf nach neuesten Standards geplant und umgesetzt werden können, gestalten sich bei älteren Bestandsgebäuden entsprechende Maßnahmen komplexer. Der Spielraum für energieeffiziente Modernisierungen ist aufgrund der bestehenden Bausubstanz enger gesetzt. Ebenso sind die strengen Denkmalschutz-Auflagen zu berücksichtigen.

Wie umfassend auch unter so erschwerten Bedingungen ältere Immobilien auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden können, illustrieren die nachfolgenden Beispiele.

Duburger Straße 12 | Flensburg | 8 Wohneinheiten

Umbau-Zeitraum: Quartal 1.2022 – Quartal 4.2024

- Energetische und denkmalgeschützte Sanierung unter Einbeziehung der Auflagen aus dem Denkmalschutz
- Schaffung barrierefreier Erschließung durch Neuordnung der Zuwegung
- Einbau einer Aufzugsanlage

Duburger Straße 14 | Flensburg | 10 Wohneinheiten

Umbau-Zeitraum: Quartal 1.2022 – Quartal 4.2024

- Energetische und denkmalgeschützte Sanierung unter Einbeziehung der Auflagen aus dem Denkmalschutz
- Schaffung barrierefreier Erschließung durch Neuordnung der Zuwegung + Einbau einer Aufzugsanlage



Duburger Straße 12/14

Stettiner Straße 11 – 21 | Schleswig | 30 Wohneinheiten

Umbau-Zeitraum: Quartal 3.2020 – Quartal 2.2022

- Energetische Vollmodernisierung
- Grundrissänderung- und -erweiterung durch Anbau von Vollstellbalkonen
- Für noch mehr Natur: Neues Fahrrad-Abstellhaus mit Gründach und Blühwiese auf dem Gelände



Schleswig, Stettiner Straße 10 – 21

Berliner Straße 37 | Schleswig | 15 Wohneinheiten

Umbau-Zeitraum: Quartal 2.2020 – Quartal 4.2021

- Energetische Vollmodernisierung mit Grundrissänderung- und -erweiterung durch Anbau von Vollstellbalkonen
- Schaffung barrierefreier Erschließung durch Anpassung der Zuwegung
- Austausch der Aufzugsanlage



Schleswig, Berliner Straße 37



Am Hermanns-Hain 1 a/b – 10 a/b

Am Hermanns-Hain 1 a/b – 10 a/b | List | 101 Wohneinheiten in 10 Gebäuden

Umbau-Zeitraum: Quartal 3.2022 – Quartal 4.2025

- Energetische Modernisierung
- Grundrissänderung zur Schaffung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen

# INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT

Die GEWOBA Nord behält die Klimaschutzziele auf allen Ebenen im Blick

## Weiterentwicklung der Portfolio-Strategie

Aufsatzpunkt bei der Fortentwicklung der Klima-Portfolio-Strategie sind die für die Jahre 2020 und 2022 durch die ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.) erstellten CO<sub>2</sub>e-Bilanzen.

Die Zielrichtung der GEWOBA Nord ist es, mittelfristig durch die genaue Messung von Umweltauswirkungen, sozial orientierten Entscheidungen und nachhaltige Unternehmensführung die Nachhaltigkeitsfortschritte zu dokumentieren und transparent darzustellen.

## Investitions- / Maßnahmenpolitik

Zur langfristigen Absicherung des unternehmerischen Geschäftsmodells werden sämtliche Investitionen und Maßnahmen zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele einer Kosten-Nutzen-Analyse unterzogen. Zusätzlich werden ihre Rentabilität und ihre sozialen und umweltbezogenen Auswirkungen regelmäßig evaluiert. Die Klima-Portfolio-Strategie der GEWOBA Nord profitiert hierbei von der kontinuierlichen Zunahme an Daten, die in die Entscheidungsfindung einfließen. Gleichzeitig fördern technische Verbesserungen wie z.B. ein hydraulischer Abgleich von Heizanlagen ein effizienteres Bestandsmanagement.

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

## Nachhaltigkeitsziele

Die GEWOBA Nord verfeinert derzeit ihre Nachhaltigkeitsziele, welche darauf gerichtet sind, die Bedürfnisse der heutigen Generation zu erfüllen, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu beeinträchtigen.

Das Unternehmen orientiert sich hierbei bezogen auf ökologische Aspekte vor allem an der Zielsetzung gemäß dem Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG), welchem die nationalen und europäischen Klimaschutzziele und die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen (UNFCCC) zugrunde liegen.

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

## Die Nachhaltigkeitsziele der GEWOBA Nord sind derzeit wie folgt definiert:

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

Das übergeordnete Ziel der GEWOBA Nord ist der satzungsgemäße Anspruch, das lebenslange Wohnrecht der Mitglieder zu sichern.

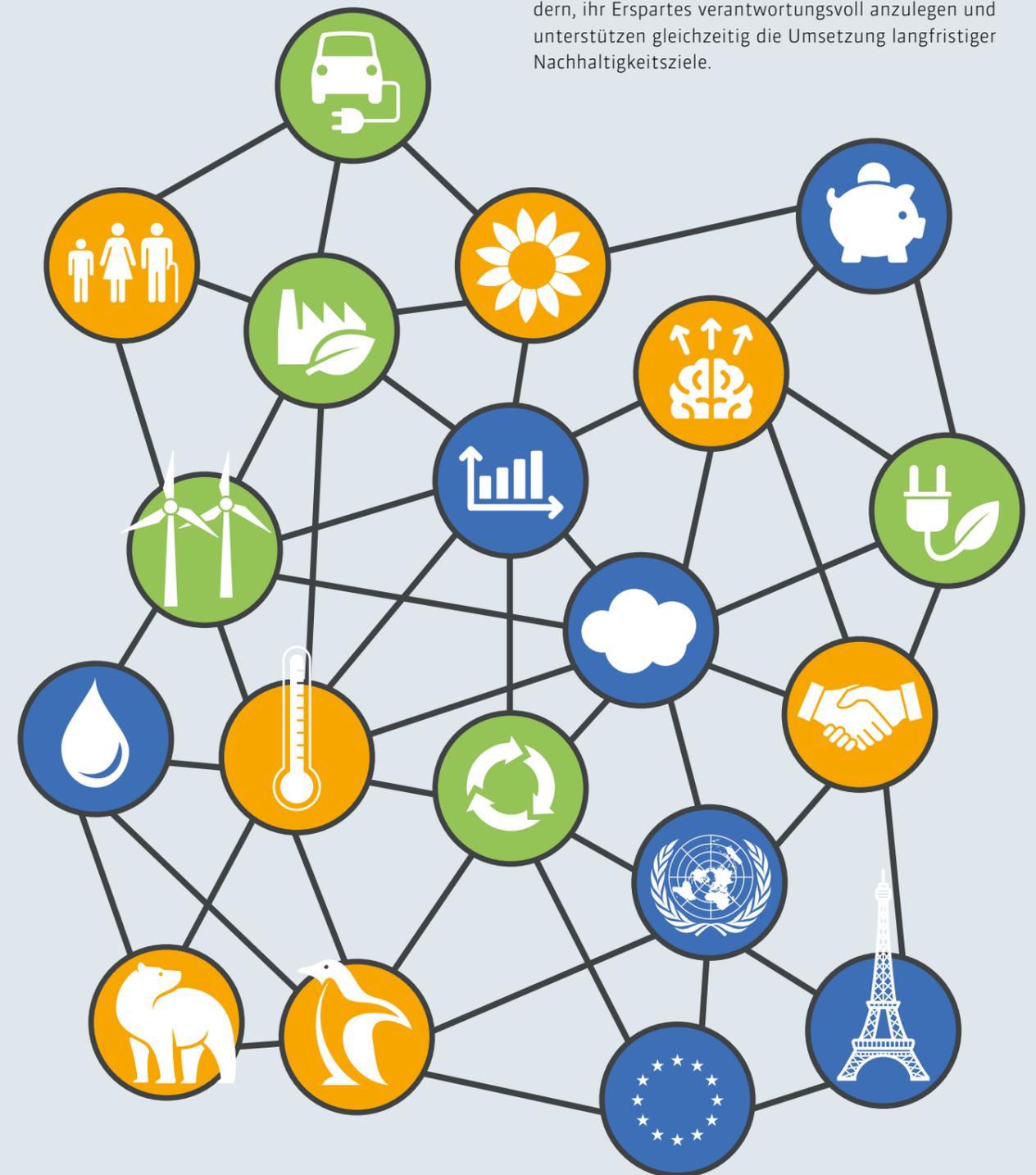
## Erreichung gesetzlich gesetzter Klimaziele

Eine 10-jährige Jahresplanung, die jährlich neu bewertet, aktualisiert und fortgeschrieben wird, berücksichtigt die Erreichung der Klimaziele mit Blick auf ihre Umsetzung. Dies geschieht unter den vormaligen genannten Prämissen. Die Kooperation mit regionalen Partnern im Sinne der Nachhaltigkeit schließt diese Zielsetzung ein.

## Betrieb der Spareinrichtung

Mit der Spareinrichtung mehr die GEWOBA Nord nicht nur die Rücklagen ihrer Mitglieder, sondern fördert auch den Klimaschutz. Die finanziellen Mittel aus dieser Einrichtung werden genutzt, um die Klimaziele sowie ökonomischen und sozialen Ziele gleichermaßen zu erreichen.

Damit ermöglicht die Genossenschaft ihren Mitgliedern, ihr Ersparnis verantwortungsvoll anzulegen und unterstützen gleichzeitig die Umsetzung langfristiger Nachhaltigkeitsziele.



# DIE NEUE MITTE

Das wegweisende Neubau-Großprojekt  
in der Kieler Innenstadt.



Neubau Hopfenstraße/Lerchenstraße, Straßen- und Hofansicht

Wohnen in dicht besiedelten Innenstädten bringt viele Vorteile mit sich – wenn die Infrastruktur von Grund auf mit Blick auf die Menschen, die dort leben, ausgerichtet wird. Die GEWOBA Nord hat in enger Zusammenarbeit mit dem Verkehrsclub Deutschland mitten in der Kieler Innenstadt ein alternatives und für die Genossenschaft strategisch **wegweisendes Wohnkonzept** umgesetzt: Der 30 Millionen Euro teure Neubau Hopfenstraße/Lerchenstraße bringt modernes städtisches Leben durch energieeffiziente KFW-40-Bauweise mit dem Anspruch auf Nachhaltigkeit in Einklang.

Die 98 Wohneinheiten mit rund 7000 m<sup>2</sup> Fläche liegen in unmittelbarer Nähe zum ZOB, Hauptbahnhof und der Einkaufspassage Sophienhof. Das **ausgefeilte Mobilitätskonzept** ist direkt auf die lokalen Bedürfnisse abge-

stimmt. Es werden mit Blick auf die Verkehrswende viele Fahrradstellplätze, sowie fünf Carsharing-Stellplätze, zwei davon für Elektrofahrzeuge, zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind Kooperationen für Leihfahrräder, E-Bikes und E-Mobile geplant.

Für die Bewohner\*innen stehen – mitten in der Stadt – im **Gartenhof** gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsflächen mit Hochbeeten und einem Gewächshaus zur Verfügung. Hier kann sich die Nachbarschaft treffen und das Umfeld aktiv mitgestalten. Seit Frühjahr 2023 sind alle Einheiten bezugsfertig und waren in kurzer Zeit komplett vermietet. Das Konzept und die genossenschaftlichen fairen Mietkosten sind in der Landeshauptstadt schließlich besonders attraktiv.

## BIM: der digitale Zwilling

Mithilfe des **Building Information Modeling** (BIM) wurde das Bauprojekt in der Hopfenstraße von der ersten Bauzeichnung an auch als „digitales Modell“ errichtet. Dies bietet die Möglichkeit, den tatsächlichen Baufortschritt („as-built“) jederzeit mit dem dreidimensionalen Idealbild („as-planned“) abzugleichen.

Das Gebäude wird mit einem **Scanner** aufgenommen, der in jedem Raum mittig positioniert ist und das Gebaute in digitalen Punkten / Punktwolken aufnimmt. Teilweise werden auch Scanner benutzt, die wie ein Rucksack auf dem Rücken sitzen und von einer Person „durch das Gebäude“ getragen werden. Zusätzlich wird, je nach Bedarf, eine **Drohne** um das Gebäude geflogen, die ebenfalls Punktwolken aufnimmt. **Die gesammelten Daten** (Punktwolken) werden in einem Modell zusammengeführt, das dem as-planned-Modell gegenübergestellt wird, um den Abgleich durchführen zu können. Hieraus können dann die **Abweichungen zwischen Soll- und Ist-Zustand** abgelesen werden.



### CAD

Zeichnungen  
Texte  
Listen



### 2D | 3D

Visualisierung  
Abstimmung  
Clash-Detection



### BIM

Architektur | Statik  
Elektronik  
Bauphysik  
Umgebung  
Mengen- | Massenplanung



### IBIM

Datenstandards  
Integrale Planung  
Simulation  
Optimierung  
Lifecycle-Management

## Die „15-Minuten-Stadt“

Das zukunftsgerichtete urbane Konzept hat die Kernidee, alle grundlegenden Bedürfnisse der Bewohner **innerhalb von 15 Minuten** zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar zu machen. Dies umfasst Wohnen, Arbeit, Bildung, Einkaufen, Freizeit und öffentliche Einrichtungen. Das Konzept zielt darauf ab, die Abhängigkeit von Autos zu verringern (und somit viel CO<sub>2</sub> einzusparen), Gemeinschaften und Lebensqualität zu verbessern sowie **nachhaltige Stadtentwicklung** zu fördern.

Die 15-Minuten-Stadt ist zwar eine Vision für alle Branchen, die an Städteplanung beteiligt sind - eine neue Idee ist sie nicht: Früher war die Stadt der kurzen Wege bereits Realität. Erst nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die Städte „autogerecht“ umgebaut und die Lebensbereiche arbeiten, einkaufen und wohnen voneinander getrennt.



50 m<sup>2</sup>

### „GN-WorkHub“ in Kiel

Schöne neue Arbeitswelt in der Hopfenstraße. Mit unserem Leuchtturmprojekt in der Landeshauptstadt betreten wir nicht nur in punkto Nachhaltigkeit bauliches Neuland. Ein Streiflicht beleuchtet einen Aspekt des in der HR-Szene (Human Resources) gehypten Schlagworts New Work. Auf 50 Quadratmetern entsteht ein sogenannter WorkHub, zum gemeinschaftlichen, kreativen Arbeiten.

Ergänzende Informationen finden Sie auf Seite 32/33.

## ZUSAMMENARBEIT

# PARTNERSCHAFT MIT SCHAFFENSKRAFT

Kooperationen im sozialen Bereich spielen eine entscheidende Rolle bei der Förderung des Gemeinwohls und der Verbesserung der Lebensbedingungen für hilfsbedürftige Menschen. Durch die **Zusammenarbeit** zwischen verschiedenen Institutionen können

Ressourcen schlagkräftig gebündelt, Know-how ausgetauscht und effektive Lösungen entwickelt werden. So können wir mit unseren verschiedenen Partnern sozialen Wandel bewirken und langfristige Erfolge für die ganze Region erzielen.



### ARCHE UNTERSTÜTZTES WOHNEN GMBH

Die Einrichtung unterstützt den Wunsch von Menschen mit körperlicher und / oder geistiger Behinderung nach einem selbstbestimmten Leben. Die GEWOBA Nord fördert dieses Engagement mit barrierefreien Wohnungen in Husum und dem Umland.



### MÜRWIKER WERKSTÄTTEN

Diese Hilfe kann Schule machen: Mit der vollständigen Sanierung eines ehemaligen Schulgebäudes in der Duburger Straße in Flensburg plant die GEWOBA Nord den Bau von Wohnungen und Gemeinschaftsräumen für Bewohner\*innen der Mürwiker Werkstätten. Optimal zugeschnitten auf ihre Bedürfnisse.



### Theodor-Schäfer- Berufsbildungswerk Husum

### THEODOR-SCHÄFER-BERUFSBILDUNGSWERK

Hier stehen die Ausbildung und berufliche Rehabilitation von Menschen mit geistigen und körperlichen Einschränkungen im Mittelpunkt. Wir unterstützen diese junge Zielgruppe mit bezahlbaren Wohnungen und leisten so einen Beitrag zu ihrer Inklusion und Integration in die Gesellschaft.



### KINDERSCHUTZBURG DER GEWOBA NORD

Das deutschlandweite Netz der Kinderschutzburgen hilft jungen Schützlingen, wenn bei einer kleinen Verletzung oder anderen Sorgen schnelle Hilfe nötig ist – seit 2009 auch in Schleswig. Die GEWOBA Nord hat diese großartige Idee aufgegriffen und bietet seit 2014 in ihrer Hauptverwaltung und im Quartier36 eigene Schutzburgen für Kinder.



### STIFTUNG DIAKONIEWERK KROPP

Die Stiftung Diakoniewerk Kropp zählt zu den größten Pflege-Dienstleistern in Schleswig-Holstein. Mit zahlreichen Einrichtungen zwischen Ost- und Nordsee deckt sie den Bedarf einer professionellen Betreuung von Pflegebedürftigen im stationären und ambulanten Bereich. Unsere Genossenschaft kooperiert eng mit diesem sozialen Netzwerk, das auf eine fast 150-jährige Geschichte zurückblickt.



### DIAKONIE ALTHOLSTEIN

Gut betreut im Alter: Getreu diesem Leitgedanken ist die Einrichtung ein zuverlässiger Kooperationspartner in Kiel-Ellerbek. Die Diakonie Altholstein betreut im Auftrag der Stadt Kiel die Anlaufstelle Nachbarschaftsprojekte (ANNA) in der Wahlestraße 26. Eine speziell ausgebildete Quartiersmanagerin koordiniert hier die Betreuung der Senioren und ist darüber hinaus auch Ansprechpartnerin für das Nachbarschaftszentrum.



### DRK KREISVERBAND DITHMARSCHEN

Seit über 100 Jahren hilft das Deutsche Rote Kreuz als einer der größten Wohlfahrtsverbände Deutschlands bedürftigen Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen. Die GEWOBA Nord unterstützt das Engagement des Kreisverbandes Dithmarschen mit der Bereitstellung von Wohnraum für Betreutes Wohnen in Niebüll.



### MARIE-CHRISTIAN-HEIME

Die Heime setzen sich für Menschen mit geistiger Behinderung und psychischer Erkrankung ein, die ein selbstbestimmtes Leben in einer eigenen Wohnung anstreben. Wir unterstützen sie mit mehreren Neubauwohnungen in Kiel. Hierzu zählt auch das Haus Rosengarten: ein Mutter-Kind-Haus mit fünf Wohnungen und einem Gemeinschaftsbereich für alle Bewohner\*innen.



### KINDERSPIELZENTRUM SCHLESWIG E.V.

Kinder, die man liebt, werden Erwachsene, die lieben! – Dieses Leitmotiv beschreibt sehr treffend die Arbeit des Kinderspielzentrums Schleswig e.V., das bereits seit 1986 besteht und Kindern und Jugendlichen aus sozial schwachen Verhältnissen ein zweites Zuhause gibt. Die GEWOBA Nord unterstützt die Einrichtung finanziell und mit Sachspenden.



### KIELER FENSTER

Menschen mit psychischen Problemen brauchen vertrauensvolle Ansprechpartner\*innen, die sie in ihrer schwierigen Situation auffangen und begleiten – im Kieler Fenster sind sie seit über 40 Jahren herzlich willkommen. Die GEWOBA Nord steht mit Wohnraumangeboten eng an der Seite dieser wichtigen Institution.

# ZUSAMMEN MEHR ERREICHEN

Bei uns als Genossenschaft stehen immer **die Menschen im Mittelpunkt**. Auch dann, wenn sie nicht selbst Mitglied bei uns sind. Mit Spenden und ähnlicher Unterstützung haben wir eine wunderbare Möglichkeit, anderen Menschen zu helfen und einen positiven Einfluss auf die gesamte Gesellschaft zu haben.

**Jeder Beitrag kann einen Unterschied machen. Und wir machen gerne mit!**

## Spenden 2023

- DESWOS
- Deutscher Verband für Wohnungswesen
- Stadtteilbüro Ost/Stadtteilmanagement Kiel
- TSV Friedrichsberg-Busdorf e.V.
- Förderverein Kulturhaus Schleswig E.V.
- Angelsportververein Schleswig e. V.
- Kemenate e.V. Jugendarbeit SV Frisia 03 Risum



### VNW und GDW Diese Beiträge zahlen sich aus

Neben Spenden zur Förderung sozialer Einrichtungen zahlen wir Beiträge an wichtige Gremien, so z. B. an den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). Desweiteren wird für die Spareinrichtung der GEWOBA Nord ein Beitrag in den Sicherungsfonds des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) gezahlt.



Hiermit ist eine Interessenvertretung sichergestellt, die mittelbar auch unseren Mitgliedern zugutekommt.

### Heimat bauen – auch für die Ärmsten

Zu einem Leben in Würde und Sicherheit gehört ein angemessener Wohnraum. Bei uns selbstverständlich – für viele Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika noch fast unerreichbar. Die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. setzt sich in diesen Regionen für die **Verbesserung der Lebensverhältnisse** ein. Zusammen mit örtlichen Hilfsorganisationen wird hier aktive Hilfe zur Selbsthilfe geleistet: von der Errichtung lebenswerter Unterkünfte bis zur Unterstützung beim Aufbau einer wirtschaftlichen Existenz.



### 4 Wände für den guten Zweck

Manchmal fehlt es sozialen Projekten nicht an tatkräftigen Händen oder Material, sondern an einem Dach über dem Kopf. Da kann die GEWOBA Nord ganz direkt helfen! So überlassen wir beispielsweise dem **Familienzentrum Friedrichsberg in Schleswig** seit 2020 passende Räumlichkeiten zur mietfreien Nutzung. Die Einrichtung macht sich für Kinder, werdende Mütter und junge Familien stark.

Auch das **Familienzentrum St. Jürgen der AWO Schleswig** unterstützen wir gerne auf diese Weise. Hier werden zahlreiche wichtige Angebote für den Bereich Familie vernetzt und allen Erziehenden mit Rat und Tat zur Seite gestanden.

### Großes Inselherz für Puan Klent

Das Sylter Jugendferienheim „Puan Klent“ bietet seit mehr als 100 Jahren Schulklassen, Kindergarten- und Sportgruppen, anderen Jugendorganisationen sowie Familien die Gelegenheit, ein paar kostengünstige Tage auf der beliebten Urlaubs-Insel zu verbringen.

Um auch denjenigen, die sich diese schönen Momente nicht leisten können, eine Möglichkeit zur Teilhabe zu geben, wurde das Projekt #inselherz gegründet. Hier werden Spenden für Kinder, die unter der Armutsgrenze leben, gesammelt. Die Genossenschaft unterstützt diese großartige Initiative gerne.



MITARBEITER\*INNEN

# MIT RESPEKT AUF AUGENHÖHE

Für viele Unternehmen ist es ein ambitioniertes Ziel, ihren Mitarbeiter\*innen ein zweites Zuhause zu sein – für die **GEWOBA Nord** ist es ein wesentlicher Teil unserer Identität.

Schließlich zählt die Wahrung und Förderung von sozialer Gemeinschaft zu unserem „Markenkern“ als Baugenossenschaft, und das leben wir nicht nur nach außen, sondern auch nach innen.

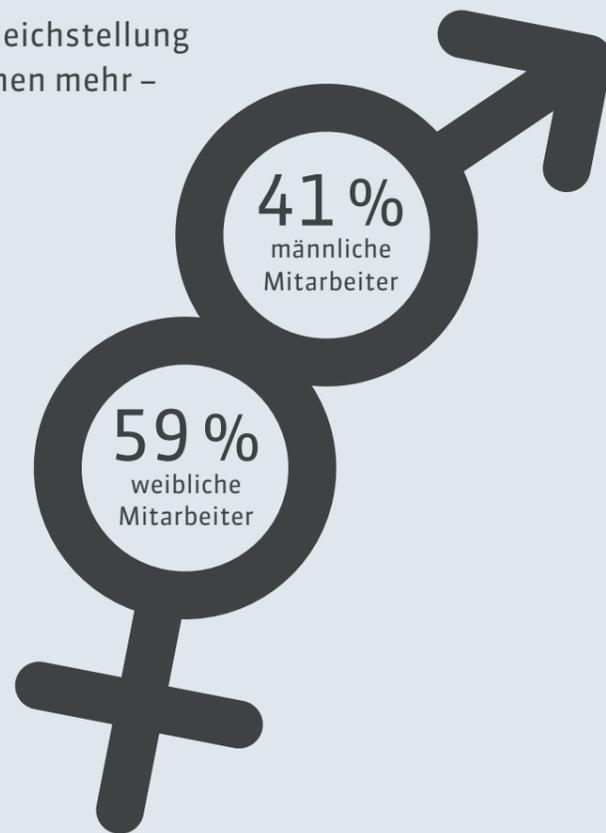
Mit einer ausgeprägten Team-Kultur, anspruchsvollen Ausbildungen für Berufseinsteiger\*innen, zahlreichen Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten, regelmäßigen Bewertungen von Führungskräften sowie einem klaren Ja zur Chancengerechtigkeit und Mitbestimmung auf allen Ebenen.

Gender Pay Gap? Nicht mit uns.

Wir möchten uns explizit für Gleichstellung einsetzen. Denn Frauen verdienen mehr – im Wortsinne.



Manuel Gläß | Prokurist und Personalleiter



# 9 mal

stellte die GEWOBA Nord in den Jahren 2011 bis 2023 die prüfungsbesten Ausbildungsabsolventinnen und -absolventen im Bereich Immobilienkaufmann/-frau an der IHK Flensburg.

## STARKE BINDUNG AN DIE GEWOBA NORD

# über 33 %

unserer Mitarbeiter\*innen sind bereits über 10 Jahre der GEWOBA Nord treu.



„Mein Chef macht einen guten Job!“

Zweifach ausgezeichnet

Neben jährlichen Mitarbeiter\*innen-Gesprächen finden auch regelmäßige Bewertungen von Führungskräften durch die Abteilungs-Teams statt. Mit nachhaltigem Erfolg. Seit 2016 haben sich die Zustimmungswerte aus diesem Grund sehr verbessert und liegen anhaltend hoch. Unter anderem dreht sich die Fragestellung auch um die Themen Feedback- und Fehlerkultur. Führungskräfte kennen die Fähigkeiten ihrer Teams sehr gut und können diese aktiv fördern.

Die **GEWOBA Nord** hat auf KUNUNU, Europas führender Plattform für Arbeitgeberbewertungen, gleich zwei der begehrten Auszeichnungen erhalten. Mit den Qualitäts-Siegeln „**Top Company**“ und „**Open Company**“ erzielt unsere Baugenossenschaft Best-Platzierungen unter den Unternehmen, die sich für optimale Arbeitsbedingungen, Fairness und Transparenz stark machen.



### Karrieresprünge

Wir bieten unseren Mitarbeiter\*innen Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten in verschiedenen Bereichen.

- Immobilienwirtschaft
- Mitgliederbetreuung
- Projektmanagement
- Verwaltung
- Informatik
- Technik

75 % Weiterempfehlung

95 % bewerten ihr Gehalt als gut oder sehr gut

# JOBS MIT GEHOBENER AUSSTATTUNG

Mit der Digitalisierung hat die moderne Arbeitswelt ein enormes Tempo aufgenommen: Neue Technologien und Kommunikationswege verkürzen Bearbeitungszeiten, die Vernetzung ermöglicht Anpassungen noch während des Prozessablaufs, und die zunehmende Mobilität erhöht die Flexibilität im Team. Diese Entwicklungen gehen allerdings auch Hand in Hand mit zusätzlichem Zeitdruck für die Mitarbeitenden und einer Mehrbelastung im täglichen Workflow.

Die **GEWOBA Nord** steuert dem aktiv entgegen: mit Fitnessangeboten, einer Gastronomie, die aus regionalen Zutaten Mittag Mahlzeiten zubereitet, Übernachtungsmöglichkeiten für Pendler und einem KITA-Platz am Standort Schleswig. Und weil uns das Familienleben unserer Mitarbeiter\*innen am Herzen liegt, bieten wir ihnen auch individuell angepasste Arbeitszeitmodelle an.

## Gute Reise

Mit mehrtägigen Betriebs-Ausflügen zu attraktiven Reisezielen wie z. B. Berlin, Prag und London haben wir bereits in der Vergangenheit das Gemeinschaftsgefühl in unseren Teams gestärkt. An diesen nachhaltig organisierten Unternehmungen halten wir auch in Zukunft fest.

## Halbe Stelle, voller Einsatz!

Die **GEWOBA Nord** setzt auf bedürfnisangepasste Arbeitszeiten. Darüber hinaus bieten wir unseren Mitarbeitenden auf Wunsch sehr individuelle und flexible Arbeitszeitmodelle an. Und natürlich besteht, wo immer es geht, die Möglichkeit zum Homeoffice.

68% Vollzeit

32% Teilzeit

## Spaß garantiert

Immer in guten Händen: der Nachwuchs unserer Mitarbeiter\*innen im Quartierchen36 in Schleswig.



## Fit for fun

Einfach mal die Arbeit vergessen und den eigenen Körper spüren: In unserem Fitness-Center Fit36 in Schleswig ist das für unsere Mitarbeiter\*innen jederzeit möglich.



# NACHHALTIGE MITARBEITENDEN- FÖRDERUNG

Die GEWOBA Nord kümmert sich auf mehreren Ebenen um das Wohlergehen aller Kolleg\*innen.

Die Arbeitswelt unterliegt **stetigem Wandel** – besonders in den letzten Jahren. Verschiedene Krisen haben als Innovationsmotor die Digitalisierung enorm vorangetrieben. Alles ist vernetzt, findet schneller und „gleichzeitiger“ statt, sodass der tägliche Workflow zu einer höheren Belastung führen kann. Mit verschiedenen Maßnahmen steuert die Genossenschaft aktiv dagegen an.

So haben wir in unserer Hauptverwaltung in Schleswig beispielsweise ein unternehmenseigenes **Fitness-Studio** eingerichtet, das jederzeit gerne genutzt werden kann. Mit dem Kulinar36 befindet sich im selben Gebäude auch eine Gastronomie, die aus regionalen Zutaten **gesunde Mittagsmahlzeiten** zubereitet. Für Pendler gibt es eine Übernachtungsmöglichkeit, falls die Fahrtzeit doch lieber einmal zur Erholung genutzt werden soll. Und auch das Quartierchen36, ein mit der GEWOBA Nord kooperierender **Kindergarten**, trägt zur Entlastung arbeitender Eltern bei. Um das Familienleben unserer Mitarbeitenden noch weiter zu erleichtern, bieten wir ihnen individuell an die Bedürfnisse angepasste Arbeitszeitmodelle an. Das **Homeoffice** bietet zusätzlich viele flexible Arbeitsmöglichkeiten.

## Raus aus dem Denksilo: Neue Arbeitsweisen im GN-Workhub

Flexibel und agil zu arbeiten ist der Trend, **New Work** das Buzzword dazu in einer zukunftsorientierten Arbeitswelt. Die GEWOBA Nord geht mit einem Pionierprojekt voran und hat in Kiel einen design-orientierten Workhub zum Wohlfühlen gegründet:

ein **Open Workspace für alle Mitarbeitenden des Unternehmensverbands**. Das moderne Büro in der Hopfenstraße bietet ab Sommer 2024 bis zu neun voll ausgestattete Arbeitsplätze, die unsere Mitarbeitenden buchen und sich so zu abteilungsübergreifenden interdisziplinären Teams zusammenfinden können. Und schon ist es da, das neue, freiere Arbeitsgefühl.

Ergänzende Informationen finden Sie auf Seite 13.

## Coaching für alle

Statt uns nur auf Coaching für Führungskräfte zu beschränken, bieten wir diese Hilfe zur Selbsthilfe für alle Mitarbeitenden **im gesamten Unternehmensverbund** an. Nicole Oetken, aus dem Personalmanagement, hat auch die Qualifikation „Business-Coach“ und betreut in dieser Funktion etwa alle neuen Kolleg\*innen schon ab Arbeitsbeginn, um sie auf zukünftige Herausforderungen vorzubereiten. Ziel ist die berufliche und persönliche Weiterentwicklung. In **Vier-Augen-Gesprächen** werden mit allen interessierten Kolleg\*innen auftretende Fragestellungen oder persönliche Anliegen strukturiert betrachtet. So kann Frau Oetken (Bild rechts) Probleme erkennen und Veränderungsprozesse des Einzelnen und von Teams systemisch begleiten.

Darüber hinaus werden unsere Auszubildenden zu jedem Zeitpunkt ausführlich gefördert, und auch später wird eine **Vielzahl von Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten** angeboten. Denn: Zufriedene Mitarbeiter\*innen sind auch langfristig motivierte Mitarbeiter\*innen.



## WORKHUB

### New-Work – Arbeitsplatzgestaltung neu denken

- Die GEWOBA Nord möchte mit dem Workhub
- ein attraktives, modernes Arbeitsumfeld schaffen
- kreative Denkmodelle fördern
- Anforderungen jüngerer Mitarbeiter\*innen mehr gerecht werden
- die Zusammenarbeit von Mitarbeitenden und Teams fördern
- die Identifikation mit dem Unternehmen stärken
- die Attraktivität als moderner Arbeitgeber erhöhen



Nicole Oetken | Business-Coach



Christina Hoffmann und Nicole Oetken im Gespräch.

RE  
POR  
TAGGE



- 
- Ahorn  
Buche  
Fichte  
Lärche  
Rotbuche  
Tanne  
Apfel  
Lebensbaum  
Gleditzia  
Roter Bergahorn  
Rotblättrige Pflaume  
Ulme  
Baumhasel  
Eiche  
Hainbuche  
Linde  
Rotdorn  
Vogelbeere  
Bergahorn  
Esche  
Kastanie  
Mehlbeere  
Roter Ahorn  
Weide  
Birke  
Eschenahorn  
Kirsche  
Mirabelle  
Rubinie  
Weißdorn  
Birne  
Faulbaum  
Kiefer  
Nordmantanne  
Scharlachdorn  
Weißtanne  
Blaufichte  
Feldahorn  
Kornelkirsche  
Pappel  
Schwarzkiefer  
Zierapfel  
Blutbuche  
Felsenbirne  
Kugelahorn  
Pflaume  
Spitzahorn  
Zuckerahorn

BAUMKARTIERUNG

# 48 BAUMARTEN

# DER WERT EINES BAUMS

Bäume sind wahre Wunderwerke der Natur, von ihrer Schönheit ganz zu schweigen. Darum hat die GEWOBA Nord ein ganz besonderes Auge auf ihren eigenen Bestand, der aktuell 48 verschiedene Arten umfasst.

Als Eigentümer der Grundstücke tragen wir die Verantwortung für sie und werden dieser Aufgabe auf gleich mehreren Ebenen gerecht: Indem wir die Bäume in regelmäßigen Abständen durch Baumpflegedienste kontrollieren lassen, sind wir nicht nur über ihre Anzahl informiert. Auch eventuelle Schäden an ihnen können so frühzeitig festgestellt und durch entsprechende Maßnahmen behandelt werden. Nicht zuletzt ergeben sich so Hinweise auf das Alter der einzelnen Bäume.

Wir tun alles dafür, diesen „grünen Schatz“ auch für die Zukunft zu bewahren, denn Bäume sind lebensspendende Pflanzen und unverzichtbare Begleiter für Tier und Mensch.

Bei unseren Bau- und Modernisierungsmaßnahmen achten wir darauf, mit weniger Flächen-Versiegelung auszukommen und den Erhalt großer Bäume zu fördern. Denn je größer ein Baum ist, umso mehr CO<sub>2</sub> kann er speichern und Verdunstungskühle produzieren.

Darüber hinaus spendet er Schatten und sorgt mit seinen Wurzeln für Erosionsschutz. All diese positiven Eigenschaften schaffen ein für den Menschen angenehmes Mikroklima.

Ergebnis der Baumkartierung Januar 2023:  
Der gesamte Baumbestand besteht aus 687 Bäumen.



## Wie alt wird ein Baum?

Fichten erreichen in unseren Breiten ein Höchstalter von ca. 300 Jahren, Tannen können bis zu 600 Jahre alt werden, und Linden, Eichen und Eiben kommen sogar auf 1.000 Jahre und mehr. Als ältester Baum der Welt ist eine Fichte in Schweden dokumentiert. Sie wuchs in der letzten Eiszeit heran und ist heute rund 10.000 Jahre alt.

Im Bestand der GEWOBA Nord befinden sich 45 Eichen.



# EINZIGARTIG SCHÖN

Diese Bäume sind aktuell jeweils nur einmal im Bestand der GEWOBA Nord zu finden.

Der Baumbestand der GEWOBA Nord umfasst 48 Arten, die an den verschiedenen Standorten unterschiedlich zahlreich vertreten sind. Sieben von ihnen sind auf unseren Grundstücken jedoch sprichwörtlich einzigartig. Hier stellen wir Ihnen diese Baumarten vor.

## Eschenahorn



Name	Acer negundo
Profil	Baumkrone unregelmäßig, Borke glatt und graubraun
Wuchshöhe	bis zu 15 m
Familie	Seifenbaumgewächse
Standort	Schleswig, Haitaburing

## Robinie



Name	Robinia pseudoacacia
Profil	sommergrüner Laubbaum, raue Borke, schirmartige Krone
Wuchshöhe	12 bis 20 m
Familie	Hülsenfrüchtler
Standort	Schleswig, Husumer Baum

## Blaufichte



Name	Picea pungens
Profil	immergrün, derbe Nadeln, Nadeln blaugrün bis silber
Wuchshöhe	bis zu 37 m
Familie	Kieferngewächse
Standort	Kiel, Schönberger Straße

## Kornelkirsche



Name	Cornus mas
Profil	ledrige, elliptische Laubblätter, rote Früchte (Scheinfrucht)
Wuchshöhe	6 bis 8 m
Familie	Hartriegelgewächse
Standort	Schleswig, Göttrikstraße

## Faulbaum



Name	Rhamnus frangula
Profil	unregelmäßig verzweigter Strauch, Geruch der Rinde
Wuchshöhe	2 bis 4 m
Familie	Kreuzdorngewächse
Standort	Kiel, Schönberger Straße

## Gleditzie



Name	Gleditsia
Profil	gelbliche Blätter, große, hängende Hülsenfrüchte
Wuchshöhe	8 bis 12 m
Familie	Hülsenfrüchtler
Standort	Schleswig, Erikstraße

## Weißtanne



Name	Abies alba
Profil	hellgraue Borke, kurz gestielte ledrige Nadeln
Wuchshöhe	30 bis 50 m
Familie	Kieferngewächse
Standort	Bad Malente, Lütjenburger Str.



# DAS WUNDER BAUM

Was ein Baum so alles kann!

Als natürlicher CO<sub>2</sub>-Speicher leisten Bäume einen wichtigen Beitrag gegen die globale Erderwärmung. Sie verbessern die Luftqualität, produzieren Sauerstoff, filtern Staub und haben eine kühlende Wirkung. Nicht zuletzt deshalb werden Bäume zunehmend bei der Bau- und Städteplanung mitberücksichtigt – als Garant für ein wohltuendes Stadtklima.

Da etwa die Hälfte der Holzsubstanz aus Kohlenstoff besteht, sind Wälder nach den Ozeanen die größten Kohlenstoffspeicher der Biosphäre und damit für die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Erdatmosphäre bedeutsam.



## Feinstaub

Bäume sind wahre Feinstaubschlucker und damit Medizin für unsere Gesundheit. Sie filtern den schädlichen Feinstaub aus der Luft und verbessern so ihre Qualität. Besonders hungrig auf die gefährlichen Mikropartikel sind Ulmen, Magnolien, Stechpalmen und die hierzulande stark bedrohte Esche.

## Erosionsschutz

Die Begrünung mit wurzelreichen, schnellwachsenden Baum- und Straucharten wirkt frühzeitig einer beginnenden Erosion entgegen. Darum leisten Bodenschutz-Aufforstungen auch einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Erdreichs. Der Boden wird festgehalten und der Oberflächenabfluss verringert.



## Wie stark kühlt ein Baum?

Ein Baum ist so leistungsstark wie 10 Klimaanlage. Laut Forschern der niederländischen Universität Wageningen kann die Kühlleistung eines einzelnen Baumes 20 bis 30 Kilowatt betragen. Eine beachtliche Leistung! Im Vergleich dazu hat eine Klimaanlage, die einen Raum kühlt, um die 2 Kilowatt.

## Laub ist Dünger

Das Laub wird von Kleinstlebewesen im Boden über die Monate langsam zersetzt und wirkt dann als kostenloser Dünger. Auf diese Weise werden Nährstoffe an den Boden zurückgegeben, die im folgenden Frühjahr dringend benötigt werden.



# TIERISCHE BEWOHNER

Ein Baum ist ein eigenes Biotop. Von kleinsten Insekten bis zur größten Eule, von sichtbaren bis unsichtbaren Bewohnern fühlen sich hier viele Tiere wohl. Bäume leisten einen vorbildlichen Beitrag zum Artenschutz.

Wer glaubt, ein Baum wäre allein, irrt sich gewaltig. In seinem Geäst tummeln sich täglich unzählige Vögel und Eichhörnchen, während im Innern seines Stamms Höhlenbrüter wie Spechte, Käuze, Marder und Siebenschläfer ein behagliches Zuhause finden. Auch Insekten und Kleinsttiere wie zum Beispiel Käfer, Spinnen und Milben suchen die Nähe von Bäumen, denn sie bieten nicht nur Schutz, sondern auch jede Menge Nahrung.

Betrachtet man einen Baum übers Jahr, werden auch natürliche Kreisläufe erkennbar: vom Nestbau der Vögel über das Schlüpfen von Larven bis zum fallenden Laub im Herbst, das verrottet und als nährstoffreicher Dünger die kommende Wachstumsphase einläutet. All das macht jeden Baum zu einem wertvollen Schutzengel für die Artenvielfalt. Und ganz nebenbei auch zum einem Glücksbringer, der uns mit seinen vielen Mitbewohnern so viel Freude macht.



# ERHOLUNG

Stadtplaner wissen das schon längst: Bäume und andere Pflanzen verbessern das Mikroklima und somit die Lebens- und Wohnqualität. Parks und Gärten sind Oasen, in denen wir aufatmen können.



## Jetzt geht's raus!

Natürliches Tageslicht und die Sonne sind Lebensspender – nicht nur im biologischen Sinn. Auch die Psyche lebt auf, wenn wir nach der dunklen Jahreszeit wieder mehr Zeit in der Natur verbringen können. Diese Wertschätzung spiegelt sich auch in der zunehmenden Begrünung von Stadtquartieren wider. Bäume und Sträucher werten sie nicht nur optisch auf. Sie sind zugleich auch Schattenspenden in heißen Sommern, Sauerstofflieferanten und nicht zuletzt schöne Orte zum Verweilen.

Manchmal reicht aber auch schon ein „Ausflug“ auf den eigenen Balkon, um sich ein wenig von diesem Naturgefühl in die Wohnung zu holen. Die GEWOBA Nord investiert deshalb regelmäßig in die Instandsetzung und Modernisierung der Balkonanlagen in ihrem Bestand und plant bei allen Neubauten eine möglichst Licht spendende Ausrichtung der Balkone ein. Beste Voraussetzungen also, um es ihren Mitgliedern auch zuhause schön grün zu machen.

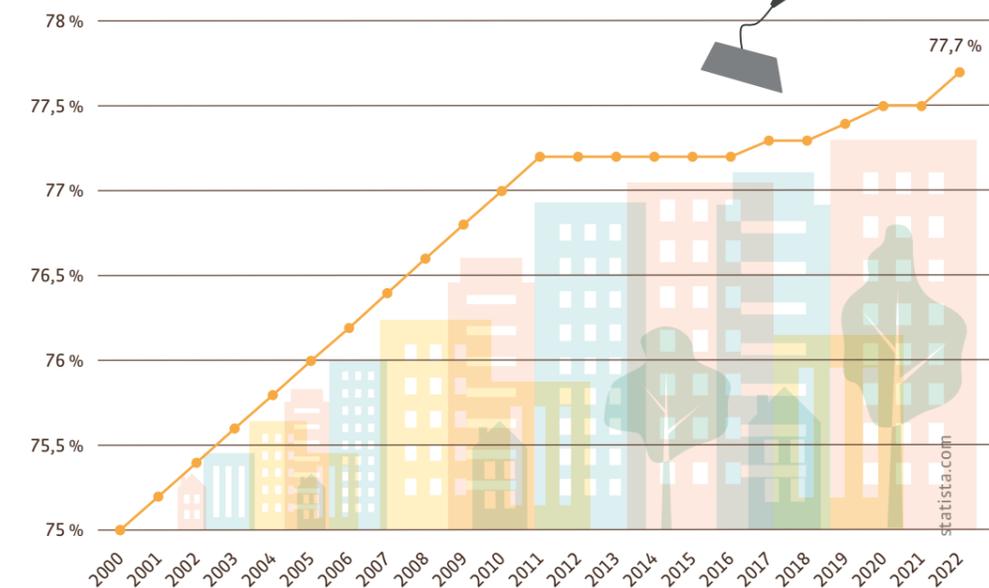
## Back to the roots

Schrebergärten erleben in den letzten Jahren eine unglaubliche Renaissance, denn sie schenken den Menschen ihr eigenes Stück Natur mitten in der Stadt. Während die einen sie zum Anbau von Gemüse, Obst und Kräutern nutzen, genießen die anderen ihr Gartenreich einfach nur als Oase zum Ausspannen. Wobei sich beides auch wunderbar kombinieren lässt.



## Urbanisierung

Seit Jahren nimmt die Stadtbesiedlung zu: Auch in Deutschland wachsen die Städte und schrumpfen die ländlichen Ansiedelungen. Inzwischen leben wieder mehr als 77 % der Bevölkerung wieder im städtischen Raum (Stand: 2022).



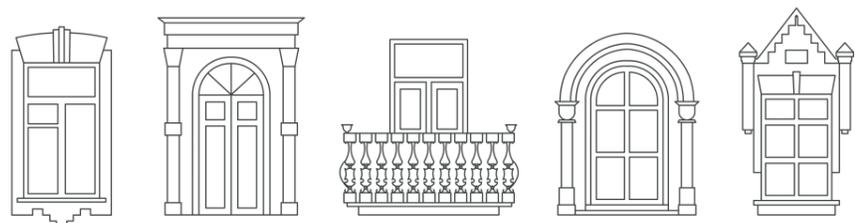
# GEMEINSAMES KULTURGUT

Gebäude sind Kulturgüter, und als **zeitgeschichtliche Zeugnisse einer Epoche** gilt es, sie zu bewahren. Aus diesem Geist ist der Denkmalschutz entstanden, dessen Richtlinien von den Bundesländern individuell festgelegt werden. Auch die GEWOBA Nord betreut denkmalgeschützte Immobilien, die wir unter Einhaltung der gesetzlichen Auflagen in Bezug auf Sanierung und Modernisierung erhalten.

Allerdings ist das mit **großen Herausforderungen** verbunden. Notwendige und praktikable Maßnahmen lassen sich oft nicht oder nicht im gewünschten Umfang

durchführen, weil das für den Denkmalschutz zuständige Kultusministerium entsprechende bauliche Veränderungen gesetzlich untersagt. Das erschwert nicht nur eine klimafreundliche Modernisierung der Gebäude, sondern stellt auch den Denkmalschutz an sich in Frage, da die alte Bausubstanz von solchen Eingriffen profitieren würde.

Aus diesem Grund appellieren wir als Baugenossenschaft an den Gesetzesgeber, die strengen und z.T. nicht nachvollziehbaren Auflagen zu lockern. Denn nur so lassen sich denkmalgeschützte Häuser auch nachhaltig bewahren.



## Denkmalgeschützte Liegenschaften

WIE	Ort	Straße	Art der Liegenschaft
223	Schleswig	Süderholm 17	Denkmalbereich Holm, Wohnungen
15	Husum	Poggenburgstrasse 15	Wohngebäude
14	Husum	Herzog-Adolf-Str. 8-16	Wohngebäude
549	Husum	Norderstr. 53-55	Fassade
400	Flensburg	Apenrader Str. 5	Wohnungen
381	Flensburg	Duburger Strasse 10-14	Wohnungen
565	Friedrichstadt	Kirchenstrasse 15	Wohnungen

31.05.2023



## Apenrader Str. 5 | Flensburg

Das Mietshaus mit 10 Wohneinheiten wurde 2014 zum Kulturdenkmal ernannt. Es stammt aus dem Jahr 1905, dem Ende der sogenannten Gründerzeit. Die Fassade bildet einen interessanten Stilmix aus Jugendstil-Elementen, Neo-Barock und Neo-Klassizismus und bettet sich damit in einen ganzen Straßenzug historisch herausragender Gebäude.



# WIR REDEN ÜBER DIE ZUKUNFT



Die Zeichen sind gesetzt: CO<sub>2</sub>-arme Baustoffe und eine energiesparende Versorgung mit Wärme und Strom bestimmen zukünftig die Richtlinien bei der Schaffung von Wohnraum. Mehr denn je sind innovative Konzepte gefragt, die dem hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen unter Berücksichtigung klimafreundlicher Maßgaben Rechnung tragen. **Dietmar Jonscher, Vorstand der GEWOBA Nord**, hat sich mit **Nina Möller, stellvertretende Leiterin der Abteilung Technisches Management**, zu diesem wichtigen Thema ausgetauscht.

**Dietmar Jonscher:** Frau Möller, was meinen Sie: Sind wir, wenn es um nachhaltiges Bauen geht, auf einem guten Kurs oder haben wir wichtige Entwicklungen verschlafen?

**Nina Möller:** (lacht) Ich liebe rhetorische Fragen. Mit Sicherheit sind wir auf einem guten Kurs, unsere Sonnenhäuser sind der beste Beleg dafür. Wir haben dieses fortschrittliche Modell aus der Schweiz bereits für einige unserer Neubauten übernommen. Bewegliche Sonnenkollektoren, die zu 60 % neigbar sind und über das ganze Jahr eine optimale Ausschöpfung von **Sonnenenergie** sicherstellen – damit waren wir schon damals ganz weit vorn in Schleswig-Holstein.

**Jonscher:** Stimmt. Denn mit dem eingebauten Wassertank lässt sich so vom Keller bis zum Dach der Energiebedarf für Wärme und Warmwasser für alle Wohneinheiten zu einem hohen Anteil decken.

**Möller:** Zu mindestens 75 %, um genau zu sein.

**Jonscher:** Das ist beeindruckend, kann aber zweifellos nicht alle Probleme bei der Energieversorgung lösen. Immerhin leben wir in einer Region, in der die Anzahl der Sonnenstunden eher bescheiden ausfällt. Welche Möglichkeiten bieten sich noch?

**Möller:** Keine Frage, man sollte niemals nur auf ein Pferd setzen. Zahlreiche Innovationen befinden sich in einer hoffnungsvollen Entwicklungsphase, wie zum Beispiel die **Wasserstoff-Technologie**.

**Jonscher:** Von der es heißt, dass sie Maßstäbe für die Energieversorgung der Zukunft setzen wird. Wasserstoff ist ein hervorragender Energiespeicher, er besitzt die höchste Energiedichte von allen Brennstoffen. Aber wie speichert man ihn selbst? Schließlich handelt es sich um eine sogenannte Sekundärenergie, die in anderen Stoffen enthalten ist.

**Möller:** Das stimmt, in reiner Form gibt es ihn auf der Erde so gut wie gar nicht. Er ist z.B. gebunden in Wasser, Biomasse oder auch Methan. Man muss ihn also extrahieren. Hat man das getan, eröffnen sich allerdings zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, denn Wasserstoff lässt sich in sogenannten Eisenoxid-Speichern zur weiteren Verwendung einspeisen. Ein Riesenvorteil gegenüber Strom, der bislang nur in kleinen Mengen gespeichert werden kann.

**Jonscher:** Speicherung, gutes Stichwort. Wir wollen für Liegenschaften in Husum spezielle **Eisspeicher** einsetzen, um Energie zu erzeugen. Für nicht Eingeweihte klingt das vermutlich etwas widersprüchlich. Wärme mithilfe von Kälte? Muss ich mir jetzt eine dicke Jacke anziehen, um mich einigermaßen wohlzufühlen?

**Möller:** Wäre eine Option: Winter-Klamotten rausholen, Problem gelöst. (lacht). Nein, im Ernst. Bei Eisspeichern wird die Energie durch die Transformation vom flüssigen zum festen Aggregatzustand erzeugt. Klingt verrückt, funktioniert aber. **Wärmetauscher** wandeln diesen Prozess in Energie um und sorgen so für wohlige Temperaturen in den eigenen vier Wänden.

**Jonscher:** Unglaublich, was inzwischen technisch möglich ist. Aber jetzt will ich mal eine Bresche schlagen für eine scheinbar längst überholte Technik: den **Durchlauferhitzer**. Dieses Gerät haben vermutlich nur noch wenige Haushalte im Betrieb, aber inzwischen zeigen sich wieder seine Vorteile.

**Möller:** Sie spielen auf die Entlastung der zentralen Warmwasserversorgung an, richtig?

**Jonscher:** Genau. Denn im Gegensatz zu dieser aufwändigen Infrastruktur kann man den Durchlauferhitzer über eine lokale Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit Strom versorgen. Das sorgt auch für mehr Unabhängigkeit von den Stromanbietern.

**Möller:** Apropos Dach: Eine weitere entscheidende Rolle beim Thema Nachhaltigkeit im Bauwesen spielen natürlich die Baustoffe. Nicht zuletzt die gestiegenen Kosten für Materialien machen den Einsatz von Alternativen erforderlich.

**Jonscher:** Steigende Kosten sind ein Punkt, aber natürlich auch die CO<sub>2</sub>-Bilanz, wenn es um die **Herstellung und den Transport der Baustoffe** geht, im Fachjargon „Graue Energie“ genannt. Das gilt auch für Abbruch- und Recycling-Baustoffe.

**Möller:** Ein absolut wichtiger Punkt. Denn nicht jeder Baustoff, der auf den ersten Blick nachhaltig erscheint, ist es im Endeffekt auch. Wenn etwa Holz aus dem fernen Ausland beschafft werden muss, ist der Import mit CO<sub>2</sub>-Emissionen belastet. Aus diesem Grund arbeiten wir an der Erstellung von **Öko-Bilanzen** für alternative Baustoffe, um sie besser bewerten zu können. Ein entsprechendes Pilotprojekt für drei alternative Bauoptionen in der Wellingdorfer Straße in Kiel ist bereits am Start (*ergänzende Informationen finden Sie auf den Seiten 54 und 55*).

**Jonscher:** Wenn von nachhaltigem Bauen die Rede ist, denken die meisten Menschen unweigerlich an Neubauten. Aber natürlich lässt sich auch bei alten Immobilien einiges machen. Ich sage jetzt einfach mal: Oben mit!

**Möller:** (lacht) Das haben Sie schön umschrieben. Stimmt, die **Dachgeschoss-Aufstockung** macht es möglich, auch lang bestehende Gebäude nach oben hin unter nachhaltigen Gesichtspunkten auszubauen. Wir sehen das für unsere Bestände in der Königsberger Straße in Schleswig vor. Die stammen noch aus den 50er und 60er Jahren. Fachstudenten sind von uns mit der Aufgabe betraut worden, eine entsprechende Aufstockung unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit zu planen und zu entwickeln.

**Jonscher:** Das verspricht neue Impulse, denn hier ist wirklich frische Kreativität gefragt. Nicht ganz so kreativ, aber überaus effizient in Hinblick auf kostensparendes Bauen ist auch die Fertigung von **seriellen Bauteilen**. Die GEWOBA Nord prüft derzeit, ob ein solches Pilotprojekt in der Stettiner Straße in Schleswig auf den Weg gebracht werden kann. Außerdem prüfen wir gerade auf Basis von Heizkostenabrechnungen und Bestandsdaten, welche älteren Gebäude in Hinblick auf eine CO<sub>2</sub>-Senkung vorrangig saniert werden

**Möller:** Womit Ihre eingangs gestellte Frage, ob wir beim nachhaltigen Bauen auf einem guten Weg sind, wohl mit einem klaren Ja beantwortet werden kann. Oder was meinen Sie?

**Jonscher:** Stimmt. Und jetzt sollten wir uns einen leckeren Kaffee gönnen. Fair gehandelt und hier in Schleswig geröstet.

**Möller:** Das fällt jetzt wohl nicht unter Baustoff.

**Jonscher:** (grinst) Nennen wir es lieber Aufbau-Stoff.



AUS

BLICK



# LABORVERSUCH IN SACHEN ÖKOBILANZ

Mit dem Pilotprojekt „Grünes Haus“ in Kiel-Ellerbek startet die GEWOBA Nord ein Nachhaltigkeits-Experiment nach gesetzlichen und eigenen Vorgaben – und das Baukonzept mit der besten Ökobilanz wird das Rennen machen.

## Das Versuchsobjekt

Die Anforderungen an klimafreundliches Wohnen sind in den letzten Jahren stetig gewachsen. Die gesetzlichen Vorgaben entsprechend streng. Wie aber bringt man die zahlreichen Auflagen sowie eigene Ideen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit optimal unter einen Hut?

Die GEWOBA Nord sucht die Antwort darauf und hat ihre Architekten ins „Labor“ gebeten, um dort das Gebäude mit der bestmöglichen CO<sub>2</sub>-Bilanz zu entwerfen. Und weil bekanntlich alle Wege nach Rom führen, aber nur einer der kürzeste sein kann, haben unsere Planer gleich drei unterschiedliche Modelle kreiert und ins Wettrennen geschickt.

An der Kreuzung Katharinenstraße / Wellingdorferstraße im Kieler Stadtteil Ellerbek steht ein vier-stöckiges Wohnhaus aus den 1950er Jahren mit einem abgeschlossenen Flachdachgebäude. Dieser Komplex soll in Hinblick auf CO<sub>2</sub>-Reduktion, Klimaneutralität und Nachhaltigkeit so umgestaltet bzw. neu bebaut werden, dass neben der Erfüllung der gesetzlichen Bestimmungen auch innovative Konzepte aus unserer eigenen „Ideen-Schmiede“ Einzug in die Umsetzung finden.

### Drei unterschiedliche Ansätze wurden von unsere Architekten auf den Weg gebracht:

1. Das Bestandsgebäudes wird saniert, der Flachbau abgerissen und durch ein neues Gebäude ersetzt.
2. Das Bestandsgebäudes wird abgerissen und durch einen als Winkelgebäude konzipierten Neubau mit bestmöglicher Wirtschaftlichkeit ersetzt.
3. Das Bestandsgebäudes wird abgerissen und durch zwei separate Neubauten ersetzt.

Jetzt entscheiden die Auswertungen der drei Modelle darüber, welches Konzept unter Berücksichtigung der ökologischen und wirtschaftlichen Vorgaben am Ende umgesetzt wird. **Wir erwarten die Ergebnisse im Verlauf des Jahres 2024.**



CO<sub>2</sub>-REDUKTION

Konzept 1

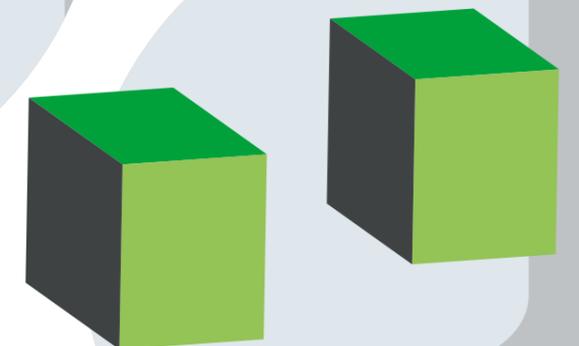


Konzept 2



NACHHALTIGKEIT

Konzept 3



KLIMANEUTRALITÄT

Das Pilotprojekt „Grünes Haus“ wird selbstverständlich auch die Ausrichtung zukünftiger Neubauprojekte der GEWOBA Nord maßgeblich beeinflussen.

## BLÜHWIESEN

# ZURÜCK ZUR NATUR



Nachhaltiger Einsatz für Flora und Fauna kann schon im ganz „Kleinen“ ganz große Erfolge erzielen.

Insbesondere die einheimischen Insekten-Populationen sind in den letzten 30 Jahren um bis zu 75 % geschrumpft und dringend auf Hilfe angewiesen. Ursache sind zum großen Teil die schwindenden Lebensräume aus wilden, wirtschaftlich ungenutzten Wiesengebieten. Mit ihnen fehlen auch Nahrungsquellen und Rückzugsmöglichkeiten.

Nachdem wir bereits die Aktion „Flensburg blüht“ unterstützt haben, hat die GEWOBA Nord auch im Jahr 2023 weitere Blühwiesen-Projekte in Angriff genommen, um einen effektiven Beitrag zur Artenvielfalt und letzten Endes auch zu unser aller Lebensqualität beizutragen. Geeignete Flächen haben unsere Liegenschaften - beispielsweise mit weitgehend unbeachteten Rasenstücken - durchaus zu bieten.

Eine hilfreiche Blühwiese muss nur wenige Quadratmeter groß sein und besteht aus zwei bis drei Dutzend unterschiedlicher, einheimischer Pflanzenarten; z. B.: Felsensteinkresse, Filziges Hornkraut, Mohn, Hängendes Leimkraut, Kriechendes Gipskraut und Blaues Gänseblümchen. Diese Vielfalt sorgt dafür, dass ganzjährig etwas blüht und Insekten nicht nur in bestimmten Monaten Pollen und Nektar finden. Geflügelte und ungeflügelte Mieter können schon ab März/April einziehen; Tier- und Pflanzenwelt entwickeln sich dann im Laufe der Zeit ganz natürlich weiter.

Neben der Ansiedlung von Bienen ist ausdrücklich auch die Beheimatung von Singvögeln bei der Bewirtschaftung der Blühwiesen vorgesehen. Hierbei trägt die GEWOBA Nord dafür Sorge, in hinreichender Anzahl qualitativ hochwertige sogenannte „Brutkästen“ zu errichten und in der Folge instand zu halten. Ferner hat die Genossenschaft selbst Blühwiesen in ihrem Wohnungsbestand und auf derzeit nicht bebauten Grundstücken angelegt.



### Hier blüht der Umwelt was!

- > Sylt, Hans-Böckler-Straße 2 | 300 m<sup>2</sup>
- > Niebüll, Schreiberweg | 1.260 m<sup>2</sup>
- > Schleswig, Husumer Baum 36 | 665 m<sup>2</sup>
- > Schleswig, Stettiner Straße 21 | ca. 875 m<sup>2</sup>
- > Büdelsdorf, Hollerstraße | 220 m<sup>2</sup>
- > Dörphof, Ostseestraße | ca. 5.000 m<sup>2</sup>

# NACHHALTIGE BEWIRTSCHAFTUNG GEBÄUDE- KONNEKTIVITÄT 4.0

Zur nachhaltigen Bewirtschaftung von Immobilien ist die Digitalisierung in Zukunft ein Schlüsselement.

Die GEWOBA Nord verfolgt mit dem „digitalen Gebäudezwilling“ diesen Weg. Im Rahmen eines Pilotprojektes wurde eine Kooperation mit Vodafone geschlossen. Ein weiteres Pilotprojekt sieht eine Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Husum vor.

Technisch gesehen werden dafür in den Immobilien von den Dienstleistern intelligente Gateways (Zugangspunkte) installiert. Diese sammeln neben Messwerten von digitalen Wasser-, Wärme-, Strom- und Gaszählern auch die Informationen von Haustechnik, Sensoren, Steuerungen, Pumpen und ähnlichem. Alle Daten senden die Gateways in regelmäßigen Abständen an ein entsprechendes datengeschütztes Portal.

Die Infrastruktur hierfür ist bereits installiert. Nun gilt es, die laufend gesammelten Daten zu verarbeiten und wertschöpfende Verwendungszwecke zu entwickeln. Beispielsweise könnten mit den Daten für Mietende und die GEWOBA Nord folgende Vorteile generiert werden:

- Die Mieter können hier ihre eigenen Optimierungspotenziale erkennen und ihr Verbrauchsverhalten gegebenenfalls rechtzeitig anpassen.
- Auch für den Vermieter selbst sind hier wichtige Details zu eventuell erforderlichen Maßnahmen ablesbar.

So können gemeinsam Einsparungen an Heizenergie und Wasser erzielt werden – immer unter Einhaltung aller Datenschutz-Vorgaben.

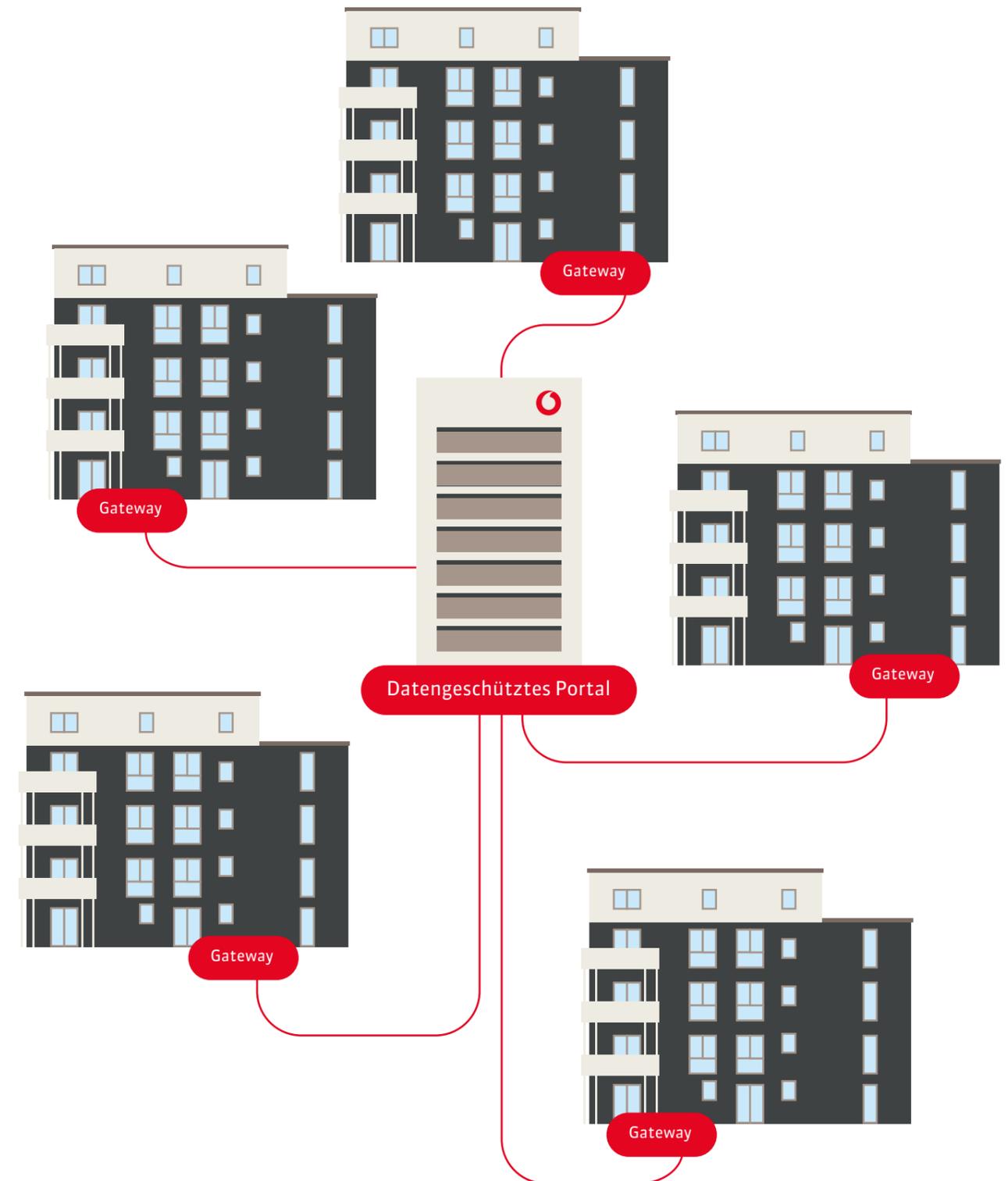
Bezogen auf die Haustechnik wird beispielsweise die korrekte Funktion der Heizungen und Pumpen fortlaufend überwacht und deren Steuerung effizient eingestellt. So muss sie nur so viel Wärme und Leistung zur Verfügung zu stellen, wie auch tatsächlich benötigt wird. Aufzüge kommunizieren automatisiert und melden den Verschleiß von Bauteilen, sodass Wartungen nur noch bedarfs- und nicht zyklusorientiert durchgeführt werden müssen. Über akute Stör- und Alarmmeldungen informiert das System die Dienstleister gleich direkt.

In der ganzheitlichen Betrachtung führt der digitale Gebäudezwilling damit zur Einsparung von Primärenergie, dem bewussten Umgang mit Ressourcen und zu einer aktiven Einbindung von Mietern und Dienstleistern in der optimalen und nachhaltigen Bewirtschaftung der Gebäude.

Das intelligente Mehrfamilienhaus



## Projekt der GEWOBA Nord und Vodafone mit 5 Gebäudezwillingen



● Ausstattung der Objekte mit einer multifunktionalen und zukunftssicheren Konnektivitätsinfrastruktur



Heizungsmonitoring

Messtechnik für Wasser, Wärme, Strom, Gas

Aufzugsmonitoring

SMART  
METER  
GATEWAY

● Sammlung der Informationen und Daten aus den in den Objekten verbauten Geräten



● Auswertung der Daten

Messdaten

Verbrauchsdaten

Verschleißdaten

● Zukünftige Vorteile für die Mieter

- Weniger Handwerker- / Ablese-Termine in der Wohnung
- Weniger technische Ausfälle, beispielsweise des Aufzugs
- Mehr Kontrolle über die Verbräuche = Einsparpotenzial

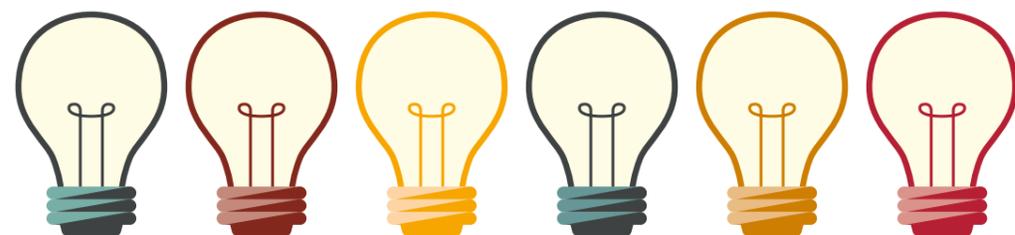
● Ressourcenplanung → Prozessoptimierung → Nachhaltige Bewirtschaftung

# SPAREN ALS ZIEL

Mit intelligentem Betriebskosten-Benchmarking geht die GEWOBA Nord einen weiteren Schritt Richtung nachhaltiges Wirtschaften.

Die aktuellen Rahmenbedingungen sorgen im Moment – und voraussichtlich noch in den nächsten Jahren – in vielen Bereichen für deutliche Preissteigerungen. Auch der Miet-Sektor ist mit den Betriebskosten davon nicht ausgenommen. Um die Belastung für alle Mitglieder im erträglichen Rahmen zu halten und nach Möglichkeit sogar den Verbrauch von Ressourcen zu verringern, sind diese ein wichtiger Ansatzpunkt. Mit dem **Betriebskosten-Benchmarking** werden Potentiale zur Kostenoptimierung durch professionelle Vergleiche und Betrachtung des Kosten-/ Leistungsverhältnisses erkannt.

Hierfür können eigene Immobilien (beispielsweise in unterschiedlichen Städten) untereinander verglichen werden oder sogar mit anonymisierten Daten der Mitbewerber. Die Kostenarten werden im Vorfeld nach der Geislinger Konvention vereinheitlicht, um eine **Vergleichbarkeit** zu gewährleisten. Dabei entstehen unweigerlich große Datenmengen, die idealerweise mit einer Software ausgewertet werden.



Die GEWOBA Nord setzt hierfür auf das modulare Tool **BekoBench** des Anbieters WohnCom. Im ersten Schritt analysierte die GEWOBA Nord vorliegende Daten aus den Jahren 2019 bis 2021 nach zwei Gesichtspunkten:

**Gesamtbetrachtung**

- Gesamtbestand im Vergleich zu allen Teilnehmern in der Region
- Übersicht über alle Gemein-Kostenarten inklusive Vorjahresvergleich

**Detaillierung (Struktur)**

- Einzelne Kostenarten (Objektlisten)
- Kostenarten-Transparenz
- Übersetzung in die Gemeinkosten prüfen, ggf. anpassen
- Vorjahresvergleiche
- Bestandssegmente

Die Software bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten, die Daten zu clustern und grafisch darzustellen. So können Problembereiche deutlich erkannt und behandelt werden. Erste Ergebnisse für Top-Stellschrauben mit **hohem Einsparpotenzial** finden sich u. a. in den Bereichen Versicherung, Heizung, Wartung und Reinigung. Der Auswertungsprozess wird in den nächsten Jahren fortgeführt und – im Sinne unserer Mitglieder – gegebenenfalls noch ausgeweitet.

## CO<sub>2</sub>-arme Mobilität: Genau unsere Schiene

Die Deutsche Bahn ist mit deutlichem Abstand das umweltfreundlichste Transportmittel – von Lastenfahrrädern reden wir hier nicht - in Deutschland: Je Fahrgast produziert sie weniger als 1 Gramm/km CO<sub>2</sub>.

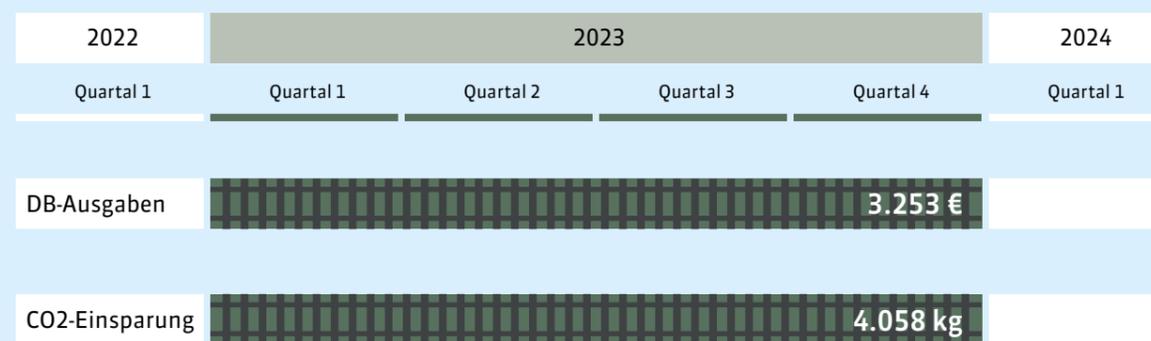
Zum Vergleich: 37 g (Bus), 162 g (Pkw-Verbrenner), 55 g (E-Pkw), 271 g (Flug Kurzstrecke) und 230 g (Flug Mittel- und Langstrecke). Diese Zahlen belegen, wie entschei-

dend ein Mobilitäts-Umstieg von der Straße auf den Zugverkehr für den Klimaschutz ist.

Die GEWOBA Nord hat den größten Teil ihrer Geschäftsreisen auf die Schiene verlegt.

Quelle: <https://www.wechselpilot.com/magazin/gas/co2-verkehr/>

### Umwelteinsparungen GEWOBA Nord bei der Deutschen Bahn



Quelle: Umweltmobilcheck der DB.

## Glasfaser: Schneller und sparsamer

Die Digitalisierung hat die Kommunikationswege extrem verkürzt, zugleich aber auch den Strombedarf der privaten Haushalte erhöht. Das reicht von zunehmenden Datenmengen in den Clouds bis zur verstärkten Nutzung multimedialer Angebote (z. B. Streaming). Umso wichtiger ist es, den gestiegenen Verbrauch durch stromsparende Technologien zu kompensieren oder zu senken.

Mit dem Ausbau des Glasfasernetzes für unsere Immobilien leistet die GEWOBA Nord hierzu einen entscheidenden Beitrag. Laut Studien des Bundesverbands Breitbandkommunikation (Breko) sparen reine Glasfasernetze bei einer Auslastung von 50 bis 100 Prozent das Drei- bis 17-Fache an Strom gegenüber kupferbasierten Telekommunikationsnetzen ein. Das senkt nicht nur die Kosten, sondern ist auch besonders nachhaltig und umweltschonend.

## Wohnraum für Flüchtlinge

Auch im dritten Jahr des Angriffskrieges auf die Ukraine stehen wir Flüchtlingen aus unserem Nachbarland bei und stellen ihnen Wohnraum zur Verfügung. Ebenso fanden notleidende Menschen aus anderen Herkunftsländern bei uns ein neues, komplett ausgestattetes Zuhause wie etwa im Amt Südtoldern, um nur ein Beispiel zu nennen.

 Wir hoffen, dass wir mit dieser Unterstützung den Geflüchteten fern der Heimat etwas Orientierung geben können.

# AUF DER SONNENSEITE

## Die Wärmeversorgungskonzepte der GEWOBA Nord

Die **nachhaltige und zugleich ökonomische Bewirtschaftung** von Immobilien zählt zu den großen Herausforderungen, denen sich die Baubranche angesichts der Klimaerwärmung stellen muss. Sie betrifft ganz unterschiedliche Bereiche, angefangen bei den Baustoffen über die Dämmung und Ausstattung mit einer stromsparenden technischen Infrastruktur bis zur Wärmeversorgung mit regenerativen Energien. Erst im Zusammenspiel dieser Parameter zeigt sich, wie zukunftsfähig ein Wohnhaus auf lange Sicht sein kann.

### Innovationen für mehr Nachhaltigkeit

Die GEWOBA Nord kooperiert bereits seit vielen Jahren mit ausgewiesenen Experten bei der Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung sowie bei der Planung von Neubauprojekten, um diese unterschiedlichen Aspekte im Sinne einer **klimafreundlichen Gebäudekonzeption** zu berücksichtigen. Dazu gehören u. a. die Installation von Photovoltaikanlagen zur Eigen-

stromerzeugung, solarthermische Anlagen zur effizienten Wärmeerzeugung bei Neubauten sowie alternative Heizungssysteme wie Pelletheizungen.

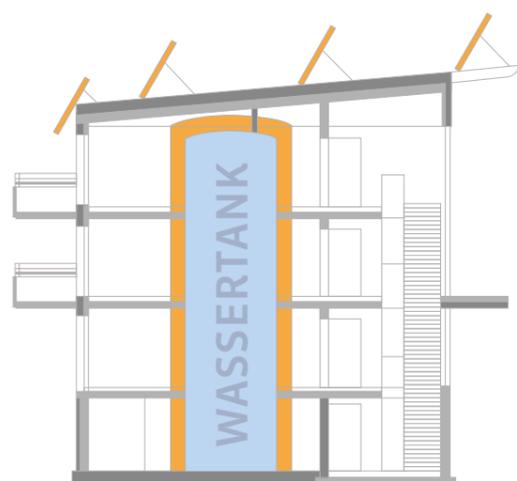
Eine besonders innovative Lösung zur Wärmeversorgung stellt das **Sonnenhaus** dar. Diese moderne Hausgattung sieht eine Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mithilfe von Solarkollektoren für die Solarthermie vor. Im Zusammenspiel mit einem Wassertank, der von der Kellersohle bis zum Dach reicht, entsteht regenerative Energie, die gleichermaßen für Heizung und Warmwasser genutzt werden kann. Der Clou bei diesem Konzept: Die nach Süden ausgerichteten Solarkollektoren erreichen einen Neigungswinkel von 60° Grad, wodurch sich die Sonneneinstrahlung zu jeder Jahreszeit optimal ausschöpfen lässt.



Unsere Baugenossenschaft investiert in diese und weitere Maßnahmen mit dem Ziel, von klimaschädlichen Energiequellen unabhängig zu werden und in naher Zukunft eine Selbstversorgung durch regenerativen Energien sicherzustellen.

### Wir bleiben auf Kurs

Fortschrittliche Technologien sind der Schlüssel, um die gesteckten Klimaziele zu erreichen. Die GEWOBA Nord nutzt sie gleichermaßen bei Bestandsimmobilien, die modernisiert werden, und bei Neubauten, die nach neuen, energieeffizienten Standards entstehen. Wir bleiben auf Kurs und entwickeln kontinuierlich neue Wärmeversorgungskonzepte, die ökologisch und bezahlbar sind.



Schnittzeichnung Sonnenhaus Harrislee



# WIR FAHREN AUF SOLARENERGIE AB

Die GEWOBA Nord rüstet Unternehmen und Fuhrpark bis spätestens Ende 2024 auf Ökostrom um

Der Bedarf an Strom wird zukünftig stark zunehmen, und das aus mehreren Gründen. Neben der fortschreitenden Digitalisierung im Arbeits- und Freizeitbereich und der Automatisierung in Industrie und Produktion markiert auch der schrittweise Umstieg auf die E-Mobilität eine **energetische Zeitenwende**. Um diese steigende Nachfrage bei gleichzeitigem Verzicht auf fossile Energieträger decken zu können, ist ein umfassender Ausbau der Solar-Technologie notwendig.

## Wir kriegen was aufs Dach

Die GEWOBA Nord nutzt ihr langjähriges Know-how im Einsatz von Photovoltaik-Anlagen. Aufgrund unserer positiven Erfahrungen mit den Sonnenhäusern in Harslee und Schleswig hat sich die Genossenschaft dazu entschieden, ihre Hauptverwaltung, das Quartier36 sowie das Gebäude der BUD bis spätestens Ende 2024 mittels einer Photovoltaik-Anlage zusätzlich mit **Ökostrom** zu versorgen. Auf diese Weise können über das Jahr gerechnet über 50 Prozent des Strombedarfs auf nachhaltigem Weg in unser Netz eingespeist werden.

Möglich wird das durch die **Aufrüstung unseres Parkhauses mit Solarpanelen** in den oberen beiden Stockwerken. Die zur Verfügung stehende Fläche ist so groß, das eine Maximalleistung von 370 kwp mit 180 kwh Speicher erreicht werden kann. Damit lässt sich nicht nur der aktuelle, sondern auch der zukünftige Strombedarf des Unternehmens zu einem Großteil mit regenerativer Energie decken – immerhin beträgt der Autarkiegrad dank der Photo-voltaik-Anlage über 50%.

Die Vorteile der Investition liegen auf der Hand: Sie macht das Unternehmen unabhängiger von den Stadtwerken als öffentlicher Versorger, die CO<sub>2</sub>-Emissionen können deutlich gesenkt werden, und schließlich entfällt weitgehend eine Zwischenspeicherung, da die naturgemäß am Tag gewonnene Energie während unserer Betriebszeiten sofort genutzt werden kann.



über **50 %**

des Strombedarfs der GEWOBA Nord wird auf nachhaltigem Weg mittels Ökostrom gewonnen.



## Mobil mit Solarstrom

Von der innovativen Aufrüstung des Parkgebäudes profitiert natürlich auch der gesamte **Fuhrpark** der GEWOBA Nord, der bereits zu einem Großteil auf Elektro-Fahrzeuge umgestellt ist. Selbstverständlich können dann auch alle Mitarbeitenden der Genossenschaft die Ladesäulen für ihre eigenen Autos kostenlos nutzen. In diesem Zusammenhang sieht unsere Nachhaltigkeitsstrategie eine Gehaltsumwandlung für die Angestellten vor, die ihnen den Umstieg auf die E-Mobilität erleichtern soll. Eine dazu notwendige Umwandlung des Tarifvertrags ist in Planung.



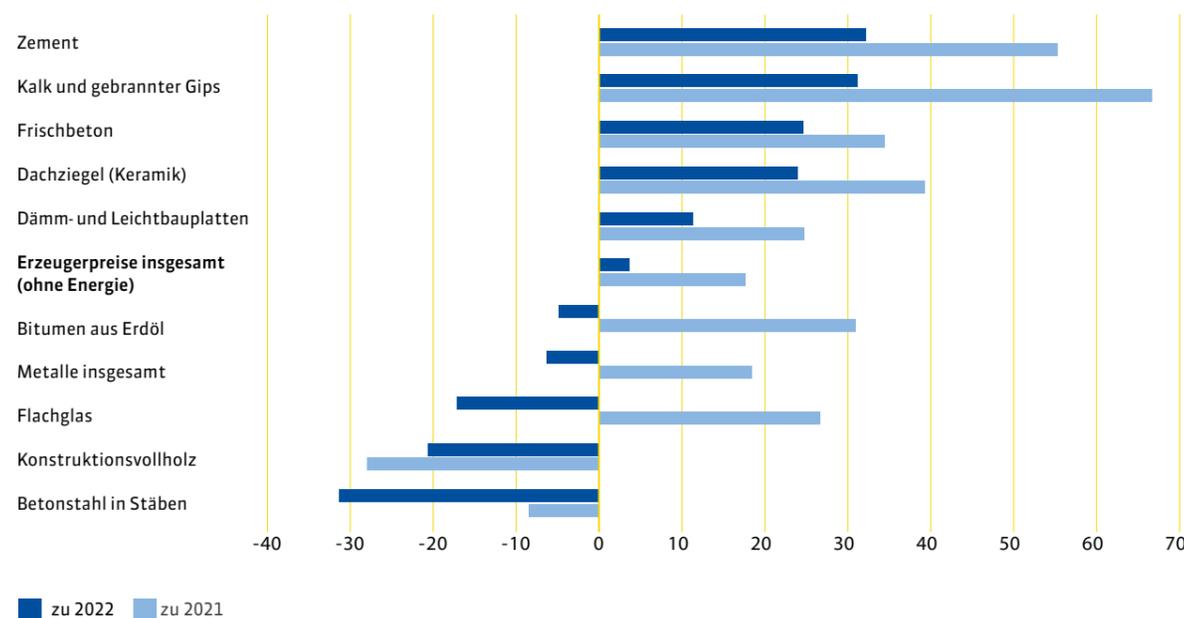
# BAUEN UND WOHNEN WIRD TEURER

Steigende Kosten in allen Bereichen stellen die Wohnungsbaugenossenschaften vor die größten Herausforderungen seit ihrem Bestehen

**Wohnraum muss bezahlbar sein:** Dieser Anspruch ist seit über 120 Jahren das Selbstverständnis aller Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Aus dieser Überzeugung entstand das Konzept des genossenschaftlichen Wohnens, und es bestimmt bis heute auch die Leitlinien der GEWOBA Nord.

Die vernachlässigte Wohnungsbau-Politik der letzten Dekaden, die explosionsartig gestiegenen Kosten für Baustoffe und Energie in der jüngsten Zeit sowie die Klimaschutzziele machen es jedoch nahezu unmöglich, dieses Versprechen noch einzuhalten. Im Folgenden erläutern wir die Probleme im Detail.

Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien 2023  
Veränderungsrate gegenüber Vorjahreszeiträumen in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

## Rückgang beim Wohnungsbau

Bereits seit vielen Jahren werden in Deutschland mehr Wohnungen benötigt als vorhanden sind. Hauptgründe für diese Entwicklung sind fehlende Baugrundstücke infolge von hohen Grundstückspreisen, bürokratische Hürden sowie kommunale Auflagen, die Bauvorhaben unnötig lange ausbremsen. Insbesondere die stark rückläufige Vergabe von Baugenehmigungen hat dazu geführt, dass im April 2023 gerade mal 21.200 Wohnungen bundesweit gebaut werden konnten – dies ist der stärkste Rückgang seit März 2007. Erschwerend hinzu kommen die gestiegenen Zinsen, die Bauvorhaben zusätzlich verteuern.

In der Konsequenz bedeutet das laut Prognose des Ifo-Instituts, dass allein im Jahr 2025 nur noch 200.000 Wohnungen gebaut werden – und damit 50 % weniger, als die Bundesregierung prognostiziert hat. Ein Negativ-Trend, der sich in den Folgejahren fortsetzen wird.

## Höhere Kosten, höhere Mieten

Längst schon hat sich die Entwicklung der Baukosten von der allgemeinen Teuerung entkoppelt. Notwendige Maßnahmen zum Erhalt von Bausubstanz sowie Modernisierungen sind mit deutlich höheren Aufwendungen verbunden als früher. Die Vermieter müssen diese Mehrkosten zwangsläufig in Form höherer Mieten an die Nutzer weitergeben.

Die Konsequenz ist, dass der notwendige Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für Menschen mit kleinerem Budget nicht mehr gedeckt werden kann. Das steht in krassem Widerspruch zur Tradition der über 120-jährigen Geschichte der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft, die aus dieser gemeinnützigen Idee heraus entstanden ist.

## Kriegsbedingte Einflüsse

Die ohnehin angespannte Situation beim Wohnungsbau ist durch den Angriffskrieg gegen die Ukraine und die damit verbundenen gestiegenen Energiekosten zusätzlich verschärft worden. Die Problematik ist zwei-geteilt: Einerseits müssen die nach wie vor unverzichtbaren fossilen Brennstoffe zu deutlich teureren Konditionen aus anderen Weltregionen bezogen werden; zum anderen erhöhen sich die Investitionskosten im Bereich der erneuerbaren Energien, deren Ausbau aufgrund der gesteckten Klimaziele noch schneller als ursprünglich gedacht vorangetrieben werden muss.

## Verteuerung der Baustoffe

Die Preise für Rohstoffe und Baumaterialien sind deutlich gestiegen. Die Gründe hierfür sind vielfältig:

- knapper werdende Ressourcen
- längere Transportwege und höhere Betriebskosten für Containerschiffe
- der seit Oktober 2023 eskalierte Nahost-Konflikt
- stark gestiegene Inflation seit Sommer 2022

## FAZIT

Die oben genannten Entwicklungen zeigen das Dilemma der Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und das der Baugenossenschaften im Besonderen auf. Bezahlbarer Wohnraum lässt sich unter diesen erschwerten Bedingungen kaum noch anbieten. Zugleich sehen wir uns als Genossenschaft auch weiterhin diesem Versprechen verpflichtet.

**Aus diesem Grund fordert das Gebot sozial verträglicher Mieten mehr denn je ein geschlossenes und solidarisches Handeln von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.**

# DIE WEICHEN SIND GESTELLT

Der fortschreitende Klimawandel drängt die Länder weltweit zu schnellem Handeln. Die Industrienationen als Hauptverursacher der CO<sub>2</sub>-Emissionen sind in der Verantwortung. So hat sich Schleswig-Holstein per Gesetz bis zum Jahr 2045 zur Klimaneutralität verpflichtet. Dieses Ziel fordert auch umfassende Maßnahmen im Gebäudesektor ein.

### Unser Management für Nachhaltigkeit

Die GEWOBA Nord hat sich entschlossen, im Unternehmen eine feste Struktur für das Thema Nachhaltigkeit zu etablieren und ein entsprechendes Nachhaltigkeitsmanagement aufzubauen. Diese Entscheidung wird als Möglichkeit betrachtet, die geschäftlichen Aktivitäten aus einer deutlich weitreichenderen Perspektive zu analysieren und zu bewerten.

Die Nachhaltigkeitsthemen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die unternehmerische Tätigkeit der GEWOBA Nord haben, bilden untereinander Spannungsfelder, betreffen alle Bereiche der Genossenschaft und nehmen aufeinander Bezug.

Das Nachhaltigkeitsmanagement zielt darauf ab, frühzeitig Fragestellungen und Risiken zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Dabei besteht die Möglichkeit, Ziele zu Nachhaltigkeitsthemen, die Entwicklung oder Anpassung von Prozessen sowie umgesetzte Maßnahmen zu dokumentieren, um eine transparente Nachverfolgung und Bewertung zu ermöglichen.

Die angestrebte Klimaneutralität unseres Gebäudebestands hängt entscheidend von der Wärmeversorgung durch die jeweiligen Anbieter ab. Die GEWOBA Nord kooperiert im Rahmen eines Wärme-Contracting mit verschiedenen Partnern und vor allem ihrem Tochterunternehmen, der BUD Bau- und Dienstleistung GmbH, die rund 30% unserer Heizungsanlagen betreut und mit Energie speist. Auf Basis dieser Verträge liegt die Verantwortung zu großen Teilen bei unseren Partnern, eine klimaneutrale Versorgung schrittweise umzusetzen. Gleichzeitig haben wir als Bestandsbesitzer bei den Vertragsverhandlungen ein Auge darauf, dass die Zielvorgaben eingehalten werden. Wir arbeiten mit unseren Partnern proaktiv zusammen. Die ganzheitliche Betrachtung von Quartieren, ungeachtet der individuellen Vertragsbeziehungen für die einzelnen Gebäude, ist für uns ein wesentlicher Bestandteil zur nachhaltigen Energieversorgung.

Weitere 30% unserer Heizungsanlagen sind an das Fern- und Erdwärmenetz angeschlossen, das in der Hand der öffentlichen Versorger liegt. Auch hier sind die jeweiligen Anbieter gesetzlich verpflichtet, die Zielmarken zu erfüllen.

### Bildquellen:

Seite 2	AdobeStock (yotrakbutda, vauvirga, adragan)
Seite 3	AdobeStock (foto_tech, flowal93)
Seite 6	AdobeStock (Deemerwha studio)
Seite 8	AdobeStock (phichak)
Seite 10	AdobeStock (Eric Isselée)
Seite 18	GEWOBA Nord
Seite 19	GEWOBA Nord
Seite 22	WortBildTon
Seite 28	GEWOBA Nord
Seite 30	unsplash (reiseuhu)
Seite 33	GEWOBA Nord
Seite 36	unsplash (Jon Moore)
Seite 40	istock (anmbph, Hennadii Havrylko), AdobeStock (DesignToonsy)
Seite 41	AdobeStock (Katarzyna, Sarawut, Alon), istock (tanukiphoto)
Seite 42	unsplash (Felix Mittermeier)
Seite 45	AdobeStock (yotrakbutda, Anatolii)
Seite 46	unsplash (Marcus Wallis)
Seite 49	GEWOBA Nord
Seite 51	GEWOBA Nord
Seite 56	istock (borchee)
Seite 65	AdobeStock (adragan)
Seite 67	GEWOBA Nord

Das Ziel bleibt

# 2045



GEHT DOCH!