



Deutscher  
NACHHALTIGKEITS  
Kodex  
Berichtsjahr **2019**

---

GEWOBA Nord  
Baugenossenschaft eG

**2019**  
**ENTSPRECHENSERKLÄRUNG**

## Kontakt

Dietmar Jonscher, Vorstand  
[d.jonscher@gewoba-nord.de](mailto:d.jonscher@gewoba-nord.de)

Steffan Liebscher, Vorstand  
[s.liebscher@gewoba-nord.de](mailto:s.liebscher@gewoba-nord.de)

GEWOBA Nord  
 Baugenossenschaft eG  
 Moltkestraße 32  
 24837 Schleswig

# Inhalt

## Nachhaltigkeitskonzept

### DNK-Kriterium zu Strategie

Kriterium 1   Strategische Analyse und Maßnahmen	<b>S. 5</b>
Kriterium 2   Wesentlichkeit	<b>S. 7</b>
Kriterium 3   Ziele	<b>S. 9</b>
Kriterium 4   Tiefe der Wertschöpfungskette	<b>S. 11</b>

### DNK-Kriterium zu Prozessmanagement

Kriterium 5   Verantwortung	<b>S. 12</b>
Kriterium 6   Regeln und Prozesse	<b>S. 12</b>
Kriterium 7   Kontrolle	<b>S. 13</b>
Kriterium 8   Anreizsysteme	<b>S. 14</b>
Kriterium 9   Beteiligung von Anspruchsgruppen	<b>S. 15</b>
Kriterium 10   Innovations- und Produktmanagement	<b>S. 16</b>

## Nachhaltigkeitsaspekte

### DNK-Kriterium zu Umweltbelangen

Kriterium 11   Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	<b>S. 19</b>
Kriterium 12   Ressourcenmanagement	<b>S. 20</b>
Kriterium 13   Klimarelevante Emissionen	<b>S. 22</b>

### DNK-Kriterium zu Gesellschaft

Kriterium 14   Arbeitnehmerrechte	<b>S. 23</b>
Kriterium 15   Chancengerechtigkeit	<b>S. 24</b>
Kriterium 16   Qualifizierung	<b>S. 26</b>

### DNK-Kriterium zu Menschenrechten

Kriterium 17   Menschenrechte	<b>S. 27</b>
-------------------------------	--------------

### DNK-Kriterium zu Soziales / Gemeinwesen

Kriterium 18   Gemeinwesen	<b>S. 28</b>
----------------------------	--------------

### DNK-Kriterium zu Compliance

Kriterium 19   Politische Einflussnahme	<b>S. 29</b>
Kriterium 20   Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	<b>S. 30</b>

## Allgemeines

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

Die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG (GEWOBA Nord) bekennt sich ausdrücklich zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex und legt die DNK-Erklärung dem Geschäftsbericht bei.

### Geschäftsmodell, Dienstleistungen und Produkte

Hauptanliegen der GEWOBA Nord ist die Versorgung ihrer Mitglieder mit gutem, sicheren und sozial verantwortbarem Wohnraum – das schließt den Bau von betreuten Wohnanlagen in Kooperation mit Servicepartnern aus dem Pflegebereich ein. Darüber hinaus stellt sie ihren Mitgliedern eine Spareinrichtung zur Verfügung.

Im Rahmen dieser Dienstleistungen übernimmt die GEWOBA Nord alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben bzw. gewährleistet ihre Umsetzung in Zusammenarbeit mit ausführenden Unternehmen. Zum Leistungsspektrum gehören die Errichtung von Wohnhäusern, Läden und Geschäftsräumen für Gewerbebetriebe sowie die Unterstützung von sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Einrichtungen.

Die GEWOBA Nord zählt mit ihrem hundertprozentigen Tochterunternehmen BUD Bau- und Dienstleistung GmbH und dem hundertprozentigen BUD-Tochterunternehmen PROWO West Objekt-Management GmbH zu den führenden Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein. Die GEWOBA Nord betreut derzeit 6.455 Wohnungen, 53 Gewerberäume, 1.068 Garagen und Sammelgaragen sowie 3.339 Stellplätze. (Stand: 12/2019).

Die GEWOBA Nord ist mit eigenen sowie fremd verwalteten Immobilien in Schleswig-Holstein sowie im Ballungsraum Hamburg vertreten. Das Ausbreitungsgebiet erstreckt sich von Flensburg und den Insel Sylt und Föhr über die Städte Niebüll, Husum und Schleswig mit ihren angrenzenden Regionen bis nach Kiel und Hamburg-Langenhorn.

Die wirtschaftliche Lage der GEWOBA Nord kann im Geschäftsbericht 2019 eingesehen werden.

### Ergänzende Anmerkung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung. Dies impliziert keinesfalls eine Benachteiligung der jeweils anderen Geschlechter.

## Kriterien 1–10: Nachhaltigkeitskonzept

### Kriterien 1–4 zu Strategie

#### Kriterium 1 | Strategische Analyse und Maßnahmen

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

Die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG ist eine Flächengenossenschaft im nördlichen Schleswig Holstein. Sie bewirtschaftet 6.455 eigene Wohnungen an den Standorten Schleswig, Husum, Niebüll, Flensburg/Harrislee, auf den Inseln Sylt und Föhr, Büdelsdorf, Kiel und Hamburg.

Die GEWOBA Nord bekennt sich ausdrücklich zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex und legt die Entsprechenserklärung dem Geschäftsbericht bei. Darüber hinaus berücksichtigt unsere Nachhaltigkeitsstrategie die branchenspezifischen Ziele der Sustainable Development Goals.

In vielen Regionen ist das Bauen aufgrund der Kostenentwicklung kaum noch finanzierbar, und insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen leiden unter den steigenden Mieten und Wohnnebenkosten. Hiervon besonders

betroffen sind Mieter mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende und Senioren. Aus diesem Grund ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wichtiger denn je. Seit ihrem Bestehen folgt die GEWOBA Nord dem Anspruch, ihren Mitgliedern schönes Wohnen zu fairen Mietpreisen möglich zu machen – und das bei lebenslangem Wohnrecht. Ein Rundum-Service vervollständigt unser Angebot.

Ohne nachhaltiges Wirtschaften könnten wir unsere selbst gesetzten Ziele nicht erreichen. Deshalb erstellen wir vor jedem Jahreswechsel eine 10-Jahresplanung. Das ablaufende Jahr wird analysiert und bewertet, und die gewonnenen Erkenntnisse fließen mit allen notwendigen Anpassungen in die neue Planung ein, um weiterhin nachhaltig wirtschaften zu können. Hierbei hat der genossenschaftliche Gemeinschaftsgedanke Priorität, denn das erwirtschaftete

tete Kapital wird komplett in den Immobilienbestand und in Neubauten re-investiert.

Neben diesem Kerngeschäft betreiben wir für unsere Mitglieder auch eine Spareinrichtung mit besonders attraktiven Zins-Konditionen für Spareinlagen. Wir nutzen diese Einlagen ausschließlich für die Sanierung, energetische Modernisierung und für den Neubau; der Genossenschaftsgedanke steht also auch bei der Spareinrichtung im Mittelpunkt: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung zum Vorteil aller Mitglieder.

Bereits in den vergangenen Jahren lag der Fokus auf der optimalen wirtschaftlichen Ausgestaltung unserer Immobilienbestände, und das unter Berücksichtigung der zukünftigen Wohntrends sowie des demografischen Wandels unserer Gesellschaft. Flächenausnutzung bei Neubauten, Reduzierung der Heizenergie, zeitgemäße Grundrisse, Abbau von Barrieren, Mobilitätskonzepte, Förderung der E-Mobilität sind nur einige Stichpunkte, an der sich unsere Planungen orientieren.

Ziel ist und bleibt, unseren Gesamtbestand so zu gestalten, dass jedes Mitglied energiesparend und seinen Bedürfnissen und finanziellen Möglich-

keiten entsprechend wohnen kann. Das schließt die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien zur Senkung der Kosten für graue Energie – das ist die Energiemenge, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung benötigt wird – ein.

Wir sehen uns als starken Partner der Städte und Gemeinden und der örtlichen Wirtschaft. Wir möchten aktiv zur Energiewende beitragen und Mobilitätskonzepte auch im ländlichen Raum umsetzen. Nachhaltigkeit bedeutet für uns die ganzheitliche Betrachtung der Immobilie in Bezug auf Lebensdauer, Kosten, Finanzierung, Baumaterialien und Verwertung. Deshalb engagieren wir uns bei der Ausgestaltung und Einführung von BIM – Building Information Modeling. Der Begriff BIM beschreibt eine Methode der vernetzten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden und anderen Bauwerken mithilfe von speziellen Software-Tools. Dabei werden alle relevanten Bauwerksdaten digital modelliert, kombiniert und erfasst. Durch die Anwendung der BIM-Methode ist es bereits frühzeitig möglich, den gesamten Lebenszyklus der Gebäude von der Errichtung über die Unterhaltung bis hin zur Wiederverwertung abzubilden.

## Kriterium 2 | Wesentlichkeit

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

Um den Bestand langfristig im Sinne unserer Mitglieder bewirtschaften zu können, sind verschiedene Maßnahmen notwendig. Jährlich wird eine Bestandsstrategie erarbeitet, bei der neben technischen und wirtschaftlichen Kennzahlen die Energieverbräuche und sozialen Aspekte ausgewertet werden. Anhand dessen werden für jedes Objekt Empfehlungen erarbeitet, u.a. auch Verwertungsstrategien wie z.B. energetische Modernisierung, Sanierung oder Abriss / Neubau. Bei einer energetischen Modernisierung und natürlich bei allen Neubauten legen wir größten Wert auf Energieeinsparung. Das geschieht beispielsweise durch den Bau von sogenannten Sonnenhäusern, die hauptsächlich Wärme und Warmwasser aus gespeicherter, thermischer Sonnenenergie nutzen. Inzwischen besitzt und betreut die GEWOBA Nord zahlreiche Energie-Plus-Häuser mit insgesamt 170 Wohnungen. An dieser Stelle ist zu betonen, dass wir auch im Fall von Moder-

nisierungen Mieterhöhungen nur dann erheben, wenn allgemeine Kostensteigerungen dies notwendig machen.

Zum Anderen ist es unser Bestreben, stetig neuen Wohnraum zu schaffen und unseren Bestand nachhaltig zu erweitern. Seit 2013 legen wir großen Wert auf serielles Bauen mit einem hohen Wiederholungsfaktor und Verwendung nachwachsender Rohstoffe wie Holz und dem Einbau von Wärmerückgewinnungsanlagen. Kooperationen mit Städten und Kommunen sind uns hierbei immer willkommen. So wurde beispielsweise ein langfristiger Vertrag mit HanseWerk Natur für eine optimale Versorgung unserer Wohnungen mit Wärme und Warmwasser abgeschlossen.

Eine Abwägung zwischen wirtschaftlichem Denken und sozialer Verantwortung bestimmt fortlaufend den Kurs der GEWOBA Nord. Das spiegelt z.B. unser Projekt am Probsteier Platz in

Kiel wider. Dort wurde, gemeinsam mit einem dort ansässigen Verein, eine neue Wohnform geschaffen. Der Verein möchte das gemeinschaftliche Leben in den Vordergrund stellen, generationsübergreifend und im Sinne einer lebendigen Hausgemeinschaft. Reduzierte Wohnflächen sollen dies möglich machen. Die so eingesparten Gelder werden in Gemeinschaftsflächen im Staffelgeschoss investiert.

Die Mietpolitik, mit den langfristigen Mietverträgen, wirkt sich jedoch negativ aus. Durch die zeitlich nicht begrenzten Mietverträge kommt es häufig vor, dass Senioren in zum Teil viel zu großen Wohnungen leben und so den potentiellen Wohnraum für Familien belegen. Wir versuchen, durch aktives Umzugsmanagement in seniorengerechte, barrierearme Wohnungen, dem entgegenzuwirken. So schaffen wir Wohnraum für Familien, auch in ländlichen Räumen, der dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Die Einsicht und Bereitschaft zur Umsiedlung muss natürlich bei den Mietern gegeben sein.

Seit dem Jahr 2000 haben wir unseren Fokus auf die energetische Sanierung und Abriss und Neubau gelegt. Seitdem sind insgesamt ca. 820 Wohnungen energetisch saniert und ca. 1.600 Woh-

nungen nach den neuesten Energiestandards gebaut worden. Zusätzlich haben wir den Abbau von Barrieren im Bestand vorangetrieben, um bedarfsorientierten Wohnraum zu schaffen. Der Planungsprozess gestaltet sich hierbei jedoch nicht immer einfach. Der bürokratische Aufwand ist deutlich aufwendiger als bei „normalen“ Bauvorhaben. Die Kosten übersteigen meist auch die normalen Baukosten, da es sich z. Bsp. bei den Sonnenhäusern um Maßanfertigungen handelt.

Zu unseren Kernzielen zählt ebenfalls die Quartiersentwicklung. In Kiel-Ellerbek konnten wir 2013 mehrere Grundstücke – z.T. mit verfallenen Gebäuden – erwerben und mit hochwertigen Niedrigenergie-Häusern bebauen. Gemeinsam mit dem Land, der Stadt Kiel und der Diakonie Altholstein mit ihrem Quartiersmanagement wurde so der gesamte Stadtteil aufgewertet und die aktive Nachbarschaftshilfe gefördert. Insgesamt entstanden auf diesem Weg 151 energetisch hochwertige Wohnungen, wobei 83 davon in einer Service-Wohnanlage integriert sind. Dieser Service kann aber auch von allen anderen Mietern an dem Standort in Anspruch genommen werden. In dem Gemeinschaftsraum wird ein tägliches Freizeitprogramm angeboten; ebenso steht ein

von den Bewohnern gepflegter Nachbarschaftsgarten zur Verfügung. Dieses nachbarschaftliche Engagement wollen wir mit einem Nachbarschaftsladen zusätzlich fördern. Dieses Geschäft soll in Selbstverwaltung der Bewohner geführt werden.

Des Weiteren wurde 2019 in Harrislee eine Wohnanlage nach den reduzierten Wohnstandards fertiggestellt, die Flüchtlingen Wohnraum in der Erstbe-  
nutzung bieten soll.

Unser Bestreben ist es ebenfalls, Familie und Beruf in Einklang zu bringen. Durch die Einrichtung eines Gleitzeitmodelles

und mobiler Arbeitsplätze gelingt uns das. Arbeitsplätze werden so je nach Bedarf zur Verfügung gestellt, stets unter Berücksichtigung der Arbeitszeiten und notwendigen Arbeitshilfsmittel. Ein jährlich stattfindender Gesundheitstag und ein kostenloses Sportangebot im eigenen Fitnesscenter runden dieses Angebot ab.

Die GEWOBA Nord bewertet den Bereich des Wohnens und Arbeitens jedoch noch deutlich umfassender. So haben wir bei der Planung und Umsetzung immer auch die Ladeinfrastruktur, Mobilität, Elektromobilität und den Fahrrad- und Lastenverleih im Blick.

### Kriterium 3 | Ziele

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

Unser übergeordnetes Ziel ist es, unseren Mitgliedern ein lebenslanges Wohnrecht zu verschaffen. Um dieses Ziel erreichen zu können, sind zahlreiche Maßnahmen erforderlich, die wir im Folgenden erläutern.

Ein lebenslanges Wohnrecht kann nur realisiert werden, wenn wir ausreichend Wohnraum zur Verfügung haben. Durch laufende Instandhaltungen, Sanierungen und energetische Modernisierungen sorgen wir dafür, dass unsere Bestandsgebäude in einem gut bewohnbaren Zustand bleiben.

Unser Bestreben ist es, nachhaltig zu wirtschaften, denn je nachhaltiger wir planen und bauen, desto mehr Eigenkapital erwirtschaften wir, das in den Bestand und in klimafreundliche und barrierearme Neubauten reinvestiert werden kann.

Wir bieten unseren Mitgliedern zusätzlich die Möglichkeit, Geldanlagen zu tätigen. In unserer Spareinrichtung können Mitglieder der GEWOBA Nord ihr Ersparnis zu attraktiven Konditionen anlegen. Wir haben damit begonnen, die Geldanlagen nach dem Nachhaltigkeitsprinzip zu investieren, das heißt einerseits werden die eigenen Baumaßnahmen mitfinanziert, andererseits halten wir gesetzlich bedingt eine Liquiditätsreserve vor, die wir in Zusammenarbeit mit Kreditinstituten unter einem strengen Nachhaltigkeitskodex in Wirtschaftspartner bzw. Unternehmen investieren, die sich transparent und nachhaltig den ökologischen, gesellschaftspolitischen und kulturellen Nachhaltigkeitsgedanken verschrieben haben.

Ein weiteres Ziel ist die langfristige Bindung unserer Mitarbeiter an unsere Genossenschaft. Wir ermöglichen ihnen u.a. flexible Arbeitszeiten und bieten am Standort Schleswig ein Sportangebot im eigenen Fitnesscenter sowie eine hoch-

wertige Speisenauswahl im eigenen Restaurant an. Es ist uns wichtig, dass sich alle Mitarbeiter der GEWOBA Nord wohlfühlen an ihrem Arbeitsplatz.

Dieses Wohlgefühl wünschen wir uns natürlich auch für unsere Mitglieder. Deshalb fördern und unterstützen wir – in Kooperation mit verschiedenen Vereinen und Einrichtungen – sozial schwächer gestellte und ältere Menschen. Ebenso liegt uns der „Hausfrieden“ unter den Mietern am Herzen. Eine eigene Schlichtungskommission für Mieterstreitigkeiten ist für uns deshalb selbstverständlich.

Die Sustainable Development Goals haben einen indirekten Bezug zu unseren Nachhaltigkeitszielen. Die Agenda 2030 spiegelt das wieder, was bereits in unserer Firmenpolitik verankert ist, wie zum Beispiel Geschlechtergleichheit, weniger Ungleichheiten und nachhaltige Städte und Gemeinden. Da in der Bundesrepublik Deutschland gesellschaftlich sowie im öffentlichen Diskurs hohe Standards definiert sind, befindet sich die GEWOBA Nord als Teil dieser Gesellschaft auf einem vergleichsweise hohen Level.

Die Zielerreichung wird durch die zuständigen Abteilungsleiter kontrolliert und monatlich abteilungsübergreifend mit dem Vorstand nachgehalten.

## Kriterium 4 | Tiefe der Wertschöpfungskette

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

Die GEWOBA Nord ist ein lokaler Anbieter von Wohnraum. Aus diesem Grunde ist es uns wichtig, neben unserer Tochtergesellschaft, der BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH, mit regionalen Unternehmen zusammen zu arbeiten.

Im Neubau und bei energetischen Modernisierungen werden nicht nur energiesparende Maßnahmen berücksichtigt, sondern auch die Verwendung von langlebigen Baumaterialien. Im Zuge der Ausschreibungsphase wird sowohl auf die Nachhaltigkeit eines einzelnen Produktes, in Form seines Materials und seiner Beschaffenheit, geachtet, als auch in Bezug auf die jeweilige Nutzungsdauer. Sprich ist ein Produkt auf Grund seiner Beschaffenheit als besonders Nachhaltig zu bewerten aber nicht in Bezug auf seine Nutzungsdauer (Lebenszyklus) wird dieses gegeneinander aufgewogen, so dass das größere Nachhaltigkeitspotential Vorrang hat. Darüber hinaus installieren wir wassersparende Armaturen und Brausen und verzichten auf den Einbau von Bade-

wannen, da beim Duschen sehr viel weniger Wasser verbraucht wird als beim Baden. Wir vermeiden nach Möglichkeit schwer zu entsorgende Baustoffe.

Zur Verbesserung der Wertschöpfungskette hat unser Finanzmanagement damit begonnen, Geldanlagen nach dem Nachhaltigkeitsprinzip anzulegen. Das bedeutet einerseits, dass wir damit eigene Baumaßnahmen wie energetische Modernisierung, Sanierung und Abriss/Neubaumaßnahmen mitfinanzieren; zum Anderen nutzen wir die Einlagen als Liquiditätsreserve, die wir in Zusammenarbeit mit Kreditinstituten in Wirtschaftspartner bzw. Unternehmen investieren, die sich transparent und nachhaltig den ökologischen, gesellschaftspolitischen und kulturellen Nachhaltigkeitsgedanken verschrieben haben.

Wir pflegen ein gutes Verhältnis zu unseren Geschäftspartnern und tauschen uns regelmäßiges über laufende Projekte und mögliche Probleme aus.

An unserer Wertschöpfungskette sind lokale Dienstleister, Banken und Bauunternehmen beteiligt. Die Errichtung, Bewirtschaftung, Modernisierung und Erneuerung des Bestandes sind Be-

standteil der Wertschöpfungskette. Ergänzt wird diese durch haushaltsnahe Dienstleistungen, wie beispielsweise Treppenhausreinigung und Schönheitsreparaturen für unsere Mitglieder.

## Kriterien 5–10 zu Prozessmanagement

### Kriterium 5 | Verantwortung

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Um die Bedeutung der Nachhaltigkeitsstrategie zu unterstreichen, hat sich die GEWOBA Nord dazu entschieden, die Gesamtverantwortung dem Vorstand zu übertragen. Der Bereich Marketing und der gesamte Führungskreis des

Unternehmensverbundes unterstützen den Vorstand hierbei. Die unterschiedlichen Fachabteilungen beraten und begleiten die Unternehmensspitze somit zielführend.

### Kriterium 6 | Regeln und Prozesse

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

Unsere Nachhaltigkeitsziele und die damit verbundenen Maßnahmen werden durch den Vorstand und den Führungskreis überwacht; beide Gremien tauschen sich hierzu monatlich aus. Auch

die Einhaltung der Compliance-Richtlinien zu ethischen und moralischen Verhaltensgrundsätzen unterliegen einer regelmäßigen Kontrolle. Der Compliance-Beauftragte prüft auch die Einhaltung

der Tax Compliance Richtlinie, die den Umgang mit steuerlichen Anforderungen regelt.

Die Einhaltung eines nachhaltigen Wirtschaftens wird darüber hinaus von einem internen Geldwäschebeauftragten, einem Wirtschaftsausschuss des Betriebsrates, einer Schwerbehindertenvertretung und dem Betriebsrat selbst überwacht.

Einmal im Jahr wird unser Immobilienbestand systematisch durch unseren Führungskreis bewertet; er legt auch die daraus resultierenden Maßnahmen fest. Ziel ist es, unseren Bestand laufend zu

verjüngen und energetisch zu modernisieren.

Die GEWOBA Nord führt in regelmäßigen Abständen Mitarbeiterveranstaltungen durch, um das gesamte Team zu schulen und neue Prozesse und Ziele zu erläutern. Denn eines ist klar: Unsere Nachhaltigkeitsziele und Strategien sind nur dann erfolgreich, wenn sie für alle im Unternehmen nachvollziehbar sind.

Für die Vermietung unserer Wohnungen gelten strenge Vergaberichtlinien: Neben der notwendigen Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft werden auch soziale Aspekte berücksichtigt.

### Kriterium 7 | Kontrolle

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

Um die Messbarkeit der ökonomischen Nachhaltigkeit überwachen zu können, bewerten wir monatlich unsere Kennzahlen, unter anderem das Instandhaltungsbudget und die Gesamttrentabilität. Auch die Entwicklung der Nettokaltmieten fließen in diese Bewertung ein. Trotz

kontinuierlicher Modernisierung und Bestandserweiterung konnte die GEWOBA Nord einen unverhältnismäßigen Anstieg der Mieten vermeiden: das Wohnen ist für unsere Mitglieder weiterhin bezahlbar. Die Zahlen werden im Geschäftsbericht zum Jahresabschluss veröffentlicht.

Zusätzlich bewerten wir den Anteil der teil- oder vollmodernisierten Wohnungen und das durchschnittliche Bestandsalter. Es ist uns wichtig, soziale Projekte und lokale Sportvereine zu unterstützen. Daher planen wir bereits zu Jahresbeginn eine Summe für Spenden ein. Die dazugehörigen Rechnungen werden im Rechnungswesen entsprechend erfasst.

## Kriterium 8 | Anreizsysteme

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

Wir verzichten bewusst auf ein finanzielles Anreizsystem für Nachhaltigkeitsziele. Ein Anreizsystem würde den Gewinn-Aspekt in den Vordergrund stellen, was sich nach unserem Verständnis nicht mit dem Thema Nachhaltigkeit vereinbaren lässt.

Wir fördern jedoch alle Mitarbeiter, die sich ehrenamtlich einsetzen, denn soziales Engagement ist uns wichtig. Viele Einrichtungen wie etwa soziale und karitative Organisationen, Sportvereine,

Bei den Vergleichsdaten handelt es sich um Standardkennzahlen, die auf Verbandsebene vergleichbar sind. Durch die jährlichen Geschäftsberichte der Verbandsmitgliedert ist ein Vergleich realisierbar. Unser Geschäftsbericht wird darüber hinaus, für jedermann sichtbar, auf unserer Homepage veröffentlicht.

Freiwillige Feuerwehren, das Technische Hilfswerk und Tierheime sind auf ehrenamtliche Mitarbeit angewiesen, ohne die sie ihre Aufgaben gar nicht erfüllen könnten. Die GEWOBA Nord schafft für ihre Mitarbeitenden Anreize, sich sozial zu engagieren, indem sie zum Beispiel Know-How vermittelt, Ressourcen zur Verfügung stellt oder sie von der Arbeit freistellt, um wichtige Termine im Rahmen ihrer ehrenamtlichen Arbeit wahrnehmen zu können

## Kriterium 9 | Beteiligung von Anspruchsgruppen

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

Unsere wichtigsten Anspruchsgruppen sind im Folgenden aufgelistet:

- Gesellschafter
- Aufsichtsrat
- Vertreter
- Mitglieder | Betriebsrat
- Mitarbeiter
- Kommunen
- Verschiedene soziale Einrichtungen
- Banken
- Verbände
- Politik
- Lieferanten | Geschäftspartner

Die Anspruchsgruppen ergeben sich aus dem satzungsgemäßen Auftrag, eine systematische Erhebung war nicht notwendig. Darüber hinaus durchlaufen unterschiedliche Anspruchsgruppen verschiedene Prüfungen. Sparende Mitglieder zum Beispiel durchlaufen die Prüfung nach MaRisk Vorgaben und eine PEP Überprüfung.

Die GEWOBA Nord bemüht sich sehr darum, den unterschiedlichen Interessen ihrer zahlreichen Partner – den sogenannten Anspruchsgruppen – gerecht zu werden. Das ist nicht immer leicht, wenn man das vergangene Jahr 2019 betrachtet. Das Thema Wohnen ist ganz oben in der Politik angekommen und wird laufend diskutiert. Wir als Genossenschaft können nur dann bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stellen, wenn alle Anspruchsgruppen an einem Strang ziehen.

Ein regelmäßiger Austausch mit unseren Partnern bei verschiedenen Veranstaltungen und Meetings fördert diesen notwendigen Konsens. Ebenso informieren wir auch unsere eigenen Mitarbeiter regelmäßig über kurz- oder langfristige Ziele, Planungen, Maßnahmen und Kennzahlen. Fragen können direkt durch den Vorstand beantwortet werden.



Unsere Mitglieder erhalten mehrmals im Jahr unsere GEWOBA News per E-Mail und werden darin über Neuigkeiten rund um die Genossenschaft informiert.

Auch mit unseren Lieferanten und Geschäftspartnern sind wir im regelmäßigen und intensiven Gespräch. Wie konstruktiv diese Kontakte sind, zeigt die langjährige Zusammenarbeit.

Unseren Jahresabschluss stellen wir allen Banken und interessierten Ge-

schaftspartnern zur Verfügung. Dazu gehört für uns neben dem Geschäftsbericht auch der Prüfungsbericht. Ergänzend finden persönliche Gespräche zu möglichen Fragestellungen statt, die den Jahresabschluss, das abgelaufene und das zukünftige Geschäftsjahr sowie Einschätzungen für die Zukunft betreffen. Unser Geschäftsbericht wird darüber hinaus auf unserer Homepage veröffentlicht.

## Kriterium 10 | Innovations- und Produktmanagement

Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei 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.

Die GEWOBA Nord steht für energieeffizientes Bauen und Wohnen zu vertretbaren Mietpreisen. Deshalb lassen wir uns von Experten beraten und nutzen bei Sanierungen und Neubauten strom- und wassersparende Systeme. Hierzu zählen zum Beispiel Wärmerückgewinnungsanlagen, Photovoltaikanlagen, alternative Heizungssysteme wie etwa Pelletheizun-

gen, Solarheizungssysteme und weitere innovative Produkte. Wir kombinieren verschiedene Techniken zur Steigerung der Effizienz bis hin zur Errichtung kompletter Sonnenhäuser.

Als Beispiel für bereits durchgeführte energieeffiziente Maßnahmen sind 179 Reihenhäuser in Mönkeberg und auf Sylt

zu nennen, die an das Nahwärmenetz angeschlossen wurden. Ebenso können 90 Wohnungen in Husum und Bestände in Wyk auf Föhr über Beheizkraftwerke, teilweise in Kombination mit Erdwärmepumpen, mit Energie versorgt werden. In Bezug auf zukünftige Projekte denken wir auch über den Einsatz von Eisspeichern und Biogasanlagen nach. In einem Neubau in der Friedrichstraße in Husum erproben wir derzeit ein Abstellraumkonzept im Freien. Erfahrungen werden wir auch mit dem neuen Minimaltrend sammeln: Die GEWOBA Nord plant den Bau von modernen 1-Zimmer-Apartments sowie WG-tauglichen Wohnungen mitten in der Kieler City. Ebenso schwebt uns eine noch bessere Vereinbarkeit von Familie und Arbeit auch unter ökologischen Gesichtspunkten vor. Zu diesem Zweck wollen wir in der Kieler Innenstadt innovative Grundrisse anbieten. Auch die zukünftige Zusammenarbeit mit einem Carsharing-Anbieter fließt in diese Projektplanung ein: Wir möchten so zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen. In diesem Zusammenhang wollen wir auch den Bestand an Park- und Stellplätzen reduzieren und diese auf möglichst unversiegelten Flächen anlegen. Wir sind offen für neue Wohnformen und haben gute Erfahrungen mit der Wohngruppe Gutes Leben e.V. gemacht. Der Verein ist Vorreiter in Sachen Ener-

gieeinsparung (z.B. durch Wohnflächenreduzierung, gemeinschaftliche Nutzung von elektrischen Geräten, den Verzicht auf das Auto zugunsten von mehr Fahrrad-Mobilität und vielem mehr). Die Wohngruppe Gutes Leben e.V. hat einige Wohnungen der GEWOBA Nord in einem Neubau in Kiel angemietet.

Wir beschäftigen das Abfall Management Nord mit der Nachsortierung des Müllaufkommens in unseren Liegenschaften. Auf diesem Weg können wir ca. 30% Müll einsparen und die Recyclingquote erhöhen.

Neben unseren Genossenschaftswohnungen bieten wir Gästezimmer, Ferienwohnungen und eine Mieter-Servicekarte mit vielen Vergünstigungen für unsere Mitglieder an.

Die GEWOBA Nord setzt in ihrem Ausbreitungsgebiet auf eine enge Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden, um gemeinsam zu guten und nachhaltigen Lösungen zu gelangen. Hierunter fällt u.a. die Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen, Abrissarbeiten und Neubaumaßnahmen auf unseren Grundstücken oder auch die Revitalisierung ganzer Siedlungen wie z.B. in Husum Hockensbüll. Auch außerhalb unserer Grundstücke haben wir

Flächen entwickelt: Etwa für eine Kita in Schleswig oder die Erneuerung eines Spielplatzes auf Sylt.

Wir bieten unseren Mitarbeitern ein Fitnessstudio zur Gesunderhaltung an, betreiben ein Restaurant, in dem ein Koch mit Zutaten aus der Region für das leibliche Wohl sorgt und veranstalten regelmäßig Firmenweihnachtsfeiern

und mehrtägige Betriebsausflüge. Unsere Mitarbeiter können darüber hinaus aktiv an der Unternehmensgestaltung mitwirken. Innerhalb des Unternehmens wird das Ideenmanagement durch eine Richtlinie geregelt. Verbesserungs- und Einsparungsideen sind immer herzlich willkommen.

## Kriterien 11–20: Nachhaltigkeitsaspekte

### Kriterien 11–13 zu Umweltbelangen

#### Kriterium 11 | Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

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

Die Nutzung natürlicher Ressourcen bestimmt maßgeblich unseren Nachhaltigkeits-Anspruch. Im Rahmen einer ökologischen, nachhaltigen Bewirtschaftung des Gebäudes werden die Ressourcen Wasser, Energie und Luft umweltschonend eingesetzt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch keine finale Datenerhebung vor, sodass wir den Umfang noch nicht konkret beziffern können. Unser Ziel ist es, die Datenerhebung und Zieldefinition in den kommenden zwei Jahren abgeschlossen zu haben. Unsere Mieter werden regelmäßig über den korrekten Umgang mit den natürlichen Ressourcen über verschiedene Wege informiert.

Wir optimieren kontinuierlich unsere Heizungsanlagen der HanseWerk Natur wie etwa durch die Reduzierung der Vorlauftemperaturen, um energieeffizienter zu wirtschaften. Darüber hinaus

führen wir jährlich energetische Modernisierungen durch, womit wir in den betreffenden Objekten durchschnittlich bis zu 30% Heizenergie einsparen. Zu solchen Maßnahmen zählen u.a. ein hydraulischer Abgleich, die Erneuerung von Heizanlagen oder auch Kesselreduzierungen aufgrund eines veränderten Heizverhaltens oder Heizbedarfs.

Durch den Einbau von wassersparenden Armaturen, Brausen und der Installation von Duschen statt Wannen, können wir zudem den Wasserverbrauch nachhaltig senken.

Das Müllmanagement in den meisten unserer Liegenschaften übernimmt in unserem Auftrag das Abfall Management Nord aus Kiel. So konnten inzwischen ca. 30% Restmüll eingespart und entsprechend auch Entsorgungskosten gesenkt werden. Gleichzeitig wurde

die Recyclingquote um diesen Anteil erhöht. Neben der Nachsortierung des Restmülls sensibilisieren wir unsere Mitglieder mit Informationsmaterial für dieses wichtige Thema.

Unsere Auftragnehmer sind vertraglich verpflichtet, die Pflegearbeiten in jeder Weise fachmännisch und unter ökologischen Gesichtspunkten auszuführen. Die Verwendung von Herbiziden oder sonstigen chemischen Stoffen ist nicht erlaubt. Als Streugut darf nur das nach Ortssatzung erlaubte Mittel bzw. Mischungsverhältnis verwendet werden – dies beinhaltet in den meisten Fällen sehr geringe Beigaben von Salz. Das Streugut ist nach Ende der Wintersaison zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Im Jahr 2013 haben wir bereits sämtliche Treppenhauslichter auf LED umgestellt und den Energieverbrauch dadurch drastisch reduzieren können. Darüber hinaus verzichten wir im Sinne der Ressourcenschonung auf eine Mitgliederzeitung in gedruckter Form. Unsere Mitglieder erhalten auf Wunsch Informationen rund um unsere Genossenschaft per E-Mail. Diese Maßnahme spart Papier, Druckerfarbe und Transportwege. Für die laufende Kommunikation mit unseren Mitgliedern setzen wir ebenfalls auf die digitale Variante. Wir nutzen neben dem Telefon auch ein Online-Kundenportal und eine App, die den Direktkontakt zu unserer Genossenschaft komfortabel gestaltet. Zusätzlich werden die Mitarbeiter- und Mitgliederakten nur noch digital verwaltet.

## Kriterium 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.

Bei Neu- und Ersatzbauten werden im Vorwege für das jeweilige Gebäude oder auch Quartier Analysen der möglichen Energieversorgung durchgeführt. Anschließend erfolgen Berechnungen, wie z.B. eine Solarsimulation, mit dem Ziel, eine möglichst ressourcensparende Versorgung sicherzustellen. Energieausweiserunden diesen Prozessschritt ab.

Eine Senkung der Emissionen und eine Verringerung des Ausstoßes von Kohlendioxid erreichen wir durch den Anschluss an Nah- und Fernwärmenetze und BHKWs.

Neben der Nutzung von Geothermie durch Einbau von Wärmepumpenanlagen für Quartiere investiert die GEWOBA Nord auch in den Bau von sogenannten Sonnenhäusern.

Derzeit erfolgen – in Kooperation mit Anbietern wie ecoworks oder energiesprong – eingehende Prüfungen und Planungen an verschiedenen Liegenschaften, um Bestandsgebäude hocheffizient zu dämmen. Hierbei kommen nachwachsende Rohstoffe ebenso zum Einsatz wie Photovoltaikanlagen.

Leider gestaltet sich die Umsetzung solcher Maßnahmen zuweilen problematisch, was oftmals mit der Abnahmever-

pflichtung der lokalen Stadtwerke zu tun hat. So konnte eine bereits projektierte und final geplante Maßnahme (es handelte sich um ein System aus Geothermie mit Photovoltaikunterstützung) aufgrund der TAB (Technischen Anschlussbedingung) der Stadtwerke nicht umgesetzt werden.

Die GEWOBA Nord hat mit ihrem Tochterunternehmen, der BUD BAU- UND DIENSTLEISTUNG GmbH, einen Partner an ihrer Seite, der sehr erfahren im Umgang mit ressourcensparenden Produkten ist.

Eine Gefahr in der Zukunft für die Umwelt könnte an der Situation liegen, dass energetische Maßnahmen auf Grund der wirtschaftlichen Situation als nicht wirtschaftlich zu bewerten sind und demnach nicht umgesetzt werden können.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch keine finale Datenerhebung vor, sodass unsere Ziele noch nicht konkret definiert werden können. Derzeit findet die Datenerhebung statt, damit die Messung, Zieldefinition und Zielerreichung in zwei Jahren, also mit der nächsten Entsprechenserklärung, final vorliegen kann.

## Kriterium 13 | Klimarelevante Emissionen

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

Der Energieverbrauch in den von uns bewirtschafteten Gebäuden setzt sich aus dem Wärmeverbrauch (Gas, Öl und Fernwärme), Warmwasser, Kaltwasser und dem sogenannten Allgemeinstrom (das ist der Strom für die Beleuchtung in den Treppenhäusern) zusammen.

Durch die Optimierung unserer Heizungsanlagen und energetischen Modernisierungen senken wir unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen stetig weiter. Seit dem Jahr 2000 haben wir so 40% unseres Gesamtbestandes energetisch optimiert und auch ausstattungstechnisch auf den neuesten Stand gebracht. In den nächsten Jahren werden wir verstärkt auf die energieschonende Entwicklung ganzer Quartiere setzen, so wie es bereits in der Ludwig-Ohlsen-Straße in Husum geschieht.

Auch unser Fuhrpark wird im Sinne der Nachhaltigkeit regelmäßig überprüft. So fand in den zurückliegenden Jahren eine kontinuierliche Anpassung an die ökologischen Erfordernisse statt, was auch den verstärkten Einsatz von Elektrofahrzeugen beinhaltet.

Zukünftig arbeiten wir mit einem Car-sharing Anbieter in Kiel zusammen und werden darüber hinaus die Nutzung von E-Bikes fördern.

An der Ermittlung unseres CO<sub>2</sub>-Ausstoßes arbeiten wir derzeit noch und werden uns dann das Ziel setzen jährlich ca. 5% einzusparen.

## Kriterien 14–16 zu Gesellschaft

### Kriterium 14 | Arbeitnehmerrechte

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

Die GEWOBA Nord hat als Flächengenossenschaft eine stark regionale Ausrichtung. Dies erklärt, warum wir bei der Auswahl unserer Mitarbeiter neben der Qualifikation auch ihren Bezug zu Schleswig-Holstein berücksichtigen, denn die Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen vor Ort ist uns sehr wichtig. Die Arbeitsverhältnisse bei der GEWOBA Nord unterliegen den Regelungen des deutschen Arbeitsrechts, auf dessen Einhaltung wir zum Schutze unserer Mitarbeiter streng achten. Die Arbeitsverhältnisse sind tarifgebunden.

Wir verfolgen das Ziel, uns als Schleswig-Holsteins führender Arbeitgeber in der Immobilienbranche zu etablieren. Als Messinstrument für die Zielerreichung dienen uns hierbei die Anzahl der unbesetzten Stellen, Fluktuations- und Krankenquote sowie das Scoring auf den gän-

gigen Unternehmensbewertungsseiten im Internet. Des Weiteren streben wir eine Zertifizierung nach dem Standard „berufundfamilie“ des Bundesministeriums für Familien, Senioren, Frauen und Jugend an.

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

Wir führen jährliche Betriebsversamm-

lungen durch, auf denen der Betriebsrat über seine Arbeit berichtet und der Vorstand nach dem Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung Fragen der Mitarbeiter beantwortet.

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

Darüber hinaus fördern wir den Zusammenhalt durch regelmäßige Veranstaltungen wie z.B. Sommerfeste, Weihnachtsfeiern und mehrtägige Betriebsausflüge.

## Kriterium 15 | Chancengerechtigkeit

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

Nicht zuletzt unterstreicht das „Quartier36“ in Schleswig die Wertschätzung für unsere Mitarbeiter. Das Mitarbeiterrestaurant „Kulinar36“ legt den Fokus auf eine gesunde Ernährung mit frischen Zutaten aus der Region. Ein unternehmenseigenes Fitnessstudio ermöglicht es zudem allen Angestellten, sich zwischendurch auch sportlich zu betätigen. Und dank der Kooperation mit einer im Gebäude integrierten Kita können wir allen Mitarbeitern am Standort Schleswig bei Bedarf auch eine professionelle Kinderbetreuung anbieten.

Im Berichtsjahr haben wir keine wesentlichen Risiken für die Einhaltung der Arbeitnehmerrechte identifiziert, welche im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit, Geschäftsbeziehungen oder unseren Produkten und Dienstleistungen stehen.

Die Personalpolitik der GEWOBA Nord ist auf nachhaltige Beschäftigungsverhältnisse ausgerichtet. Hiervon zeugt nicht nur unsere durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von über 10 Jahren, sondern auch ein deutlich unter dem Durchschnitt liegender Krankenstand.

Wir vergüten unsere Mitarbeiter gerecht und unabhängig von Geschlecht, Herkunft und Alter. Alle Tätigkeiten sind im Tarifvertrag einer Vergütungsgruppe zugeordnet. Die ist – nach erfolgter Einarbeitung und vollständiger Übernahme der Tätigkeiten – für uns maßgeblich.

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen dulden wir keinerlei Benachteiligung. Dies ist verbindlich in unserem Verhaltenskodex zur Gleichbehandlung geregelt, welche alle Mitarbeiter /-innen bei Eintritt in den Unternehmensverbund unterschreiben. Dieser ist somit Bestandteil des Arbeitsvertrags, Verstöße hiergegen werden konsequent sanktioniert.

Ziel ist es, innerhalb eines Berichtszeitraums keine Beschwerden über vorliegende Ungleichbehandlung zu erhalten

sowie keine Anhaltspunkte hierfür initiativ im Unternehmensverbund zu identifizieren. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir das Ziel erreicht.

Als Ausbildungsbetrieb versuchen wir, unseren Personalbedarf durch eigenen Fachkräftenachwuchs zu decken. Die Qualität unserer Ausbildung zeigt sich nicht zuletzt in den hervorragenden Prüfungsergebnissen unserer jungen Kolleginnen und Kollegen, welche in den vergangenen Jahren wiederholt durch die Industrie- und Handelskammer als prüfungs- und landesbeste Immobilienkaufleute ausgezeichnet wurden. Darüber hinaus wurde der GEWOBA Nord 2018 die Auszeichnung „Vorbildlicher Ausbildungsbetrieb“ des Arbeitgeberverbandes der deutschen Immobilienwirtschaft verliehen.

Unsere Genossenschaft fördert das ehrenamtliche Engagement unserer Mitarbeiter sowie sämtliche Formen flexibler Arbeitsgestaltungsmodelle.

Uns sind keine Diskriminierungen bekannt.

## Kriterium 16 | Qualifizierung

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

Die GEWOBA Nord Baugenossenschaft betrachtet ihre Mitarbeiter /-innen als wichtigsten Erfolgsfaktor. Unser Ziel ist es, unseren Fachkräftebedarf fortlaufend durch die Aus- und Weiterbildung zu decken, um dem Mangel an qualifiziertem Personal am Arbeitsmarkt entgegenzuwirken. Des Weiteren dient unsere Personalentwicklung dem Ziel, durch die professionelle Auswahl und Anwendung moderner Personalentwicklungsinstrumente die fachlichen, methodischen und sozialen Kompetenzen aller Mitarbeiter stetig zu verbessern.

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

Auch die Teilnahme an externen Veranstaltungen trägt zur Qualifizierung unserer Mitarbeiter bei. Hierzu zählen Initiativen wie „SprintBreak“ oder ein Aufenthalt auf der Lerninsel Juist. Für uns selbstverständlich sind ebenso die Übernahme von Studienkosten oder externe Aufstiegsqualifizierungen wie z.B. zum Immobilienfachwirt (w/m/d) IHK.

Im Berichtsjahr haben wir keine Risiken für die Erreichung unserer Ziele und somit die Qualifizierung unserer Mitarbeiter, identifiziert, welche im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit, Geschäftsbeziehungen oder unseren Produkten und Dienstleistungen sowie der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens sowie des Umfelds stehen. Die uns gesteckten Ziele haben wir im Geschäftsjahr 2019 erreicht.

## Kriterien 17 zu Menschenrechten

### Kriterium 17 | Menschenrechte

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

Die Wahrung der Menschenrechte sowie die Verhinderung von Kinder- und Zwangsarbeit ist für die GEWOBA Nord unerlässlich und unabdingbar. Dies gilt natürlich nicht nur für unsere betriebseigenen Mitarbeiter, sondern ebenso für alle Mitarbeitenden unserer Partner, die in unserem Auftrag tätig sind. Dank unserer regelmäßigen Besuche auf den Baustellen gewinnen wir einen guten Einblick in die dort herrschenden Arbeitsverhältnisse. Sie entsprechen voll und ganz unseren Vorstellungen von einem menschenwürdigen Umgang.

Grundsätzlich lassen wir uns von unseren Auftragnehmern, mit denen wir größtenteils langjährige Geschäftsbeziehungen und ein professionelles Vertrauensverhältnis pflegen, die Einhaltung der geltenden Mindestlohnstandards garantieren.

Dementsprechend gehen wir davon aus, dass die grundlegenden Menschenrechte jederzeit eingehalten werden und somit keine wesentlichen Risiken in Bezug auf Menschenrechtsbelange darstellen. Dies wird fortlaufend umgesetzt, ohne zeitlich festgelegte Ziele. Daher ist eine Bewertung oder Kontrolle von Lieferanten nach Ethik, der Einhaltung von Menschenrechten und der Zahlung der Mindestlöhne bislang nicht erfolgt und nach aktuellem Stand auch nicht geplant. Die zentrale Personalabteilung des GEWOBA Nord-Unternehmensverbunds ist bei sämtlichen personalpolitischen Maßnahmen eingebunden. Die Mitarbeiter haben die Möglichkeit über ein anonymes Hinweisgebersystem u.a. Menschenrechtsverstöße zu melden. Mindeststandards für Arbeitsbedingungen im Sinne des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes werden u.a. durch unsere Tochtergesellschaft umgesetzt.

## Kriterien 18 zu Soziales / Gemeinwesen

### Kriterium 18 | Gemeinwesen

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

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

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

Inklusion findet über unsere Kooperationen in unseren Wohnquartieren statt.

Im Bereich der Quartiersentwicklung sind wir ebenfalls sehr aktiv. In Kiel-Elterbek konnten wir 2013 mehrere Grundstücke z. T. mit verfallenen Gebäuden erwerben und mit energetisch hochwer-

tigen Niedrigenergiehäusern bebauen und gemeinsam mit dem Land, der Stadt Kiel und der Diakonie Altholstein mit einem Quartiersmanagement den gesamten Stadtteil aufwerten und aktive Nachbarschaftshilfe fördern. Es wurden dort insgesamt 151 energetisch hochwertige Wohnungen neu errichtet, wobei 83 davon in einer Service-Wohnanlage integriert sind. Dieser Service kann auf Wunsch auch von allen anderen Mietern des Quartiers beansprucht werden. In unserem Gemeinschaftsraum bieten wir ein tägliches Freizeitprogramm an; darüber hinaus steht ein von Bewohnern betriebener Nachbarschaftsgarten zur Verfügung. Dieses Engagement wollen wir mit einem von den Bewohnern selbstverwalteten Nachbarschaftsladen weiter ausbauen.

Wir setzen uns ebenfalls für die Kleinsten in unserer Region ein. So kommt eine jährliche Weihnachtsspende vor allem Einrichtungen zugute, die Kinder und

Jugendliche sozial betreuen. Des Weiteren finanzieren wir jährlich für eine Kindertagesstätte in Schleswig ein mehrtägiges Ferienlager. Ein weiteres Beispiel für unser soziales Engagement ist unser

Einsatz für Flüchtlinge. So wurde 2019 in Harrislee eine Wohnanlage nach dem Kieler Modell fertiggestellt: Es bietet Flüchtlingen ein Zuhause und dient als Unterbringung in der Erstbenutzung.

## Kriterien 19 – 20 zu Compliance

### Kriterium 19 | Politische Einflussnahme

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

Die GEWOBA Nord ist unabhängig und neutral gegenüber Gruppen aus Wirtschaft und Politik. Eine Beteiligung an Lobbying-Aktivitäten schließen wir kategorisch aus, und wir unterstützen auch keine Parteien und deren Einrichtungen.

Wir sind unter anderem Mitglied beim VNW, GdW, AGV, DESWOS und bei den

Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein.

Für uns sind folgende Gesetzgebungsverfahren relevant: Baurecht, Miet- und Arbeitsrecht, Genossenschaftsrecht, Kreditwesengesetz, BGH-Urteile, sowie Ausführungsbestimmungen von Behörden und Ämtern.

## Kriterium 20 | Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

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

Als Wohnungsgenossenschaft mit eigener Spareinrichtung unterliegt die GEWOBA Nord nicht nur den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes, sondern auch den Vorgaben des Kreditwesengesetzes.

Insbesondere die aufsichtsrechtlichen Bestimmungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und vor allem die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk), bilden die Grundlage unseres Handelns. Die Prävention und Bekämpfung von kriminellen Handlungen wie Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, Betrug, Korruption und sonstigen strafbaren Handlungen wird in unserem Unternehmen im Rahmen eines „Beauftragtenwesens“ gemäß den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen umgesetzt. Des Weiteren berücksichtigen wir u.a. die Regelungen zu Embargovorschrif-

ten/Finanzsanktionen und zum Datenschutz. Die jeweiligen Beauftragten, die durch das Unternehmen ernannt werden, stellen über entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen sicher, dass im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben gehandelt wird.

Die bei der GEWOBA Nord eingerichtete Geldwäsche-/Compliancestelle hat das Ziel, den Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung rechtlicher Regelungen und Vorgaben ergeben können, entgegenzuwirken und zugleich Vertrauen und Glaubwürdigkeit zu schaffen. Im Rahmen der regelmäßigen Durchführung einer unternehmensspezifischen Gefährdungsanalyse im Bereich Geldwäsche/Compliance sowie mithilfe weiterer Risikoanalysen hinsichtlich MaRisk-Compliance durch das Risikomanagement werden die wesentlichen Risiken identifiziert und detailliert dargestellt. Die

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

Eine interne Organisationsrichtlinie regelt und dokumentiert die grundsätzliche Einstellung unseres Unternehmens zur Praxis des Annehmens und Gebens von Geschenken sowie den Umgang mit Vergünstigungen. Dabei gilt es, Interessenkonflikte und sonstige strafbare Handlungen zu vermeiden. Diese Arbeitsanweisung ist allen Mitarbeitern bekannt. Um ihnen jederzeit die Möglichkeit zu geben, unter Wahrung der Vertraulichkeit ihrer Identität Hinweise zu etwaigen strafbaren Handlungen innerhalb der Genossenschaft zu geben, haben wir eine Meldestelle eingerichtet: die sogenannte Whistleblowing-Stelle.

Im Rahmen unserer Compliance-Richtlinie haben wir uns im Wesentlichen folgende Ziele gesetzt:

- Verhinderung von Korruption und ähnlicher Gesetzesverstöße
- Erhaltung der Integrität und des guten Rufs des Unternehmensverbunds

Im Rahmen der regelmäßigen, unternehmensspezifischen Gefährdungsanalysen werden durch die Compliance-Funktion insbesondere die kunden-, produkt- und transaktionsbezogenen Risiken identifiziert und erfasst. In diesem Zusammenhang werden diese Risiken kategorisiert und bewertet. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen zeigen potentielle Risikoquellen lediglich im kundenbezogenen Bereich Neukunden der Spareinrichtung. Darüber hinaus gilt das „Know-your-Customer“-Prinzip. Risikobehaftete Themen bzw. Fragestellungen ergeben sich überwiegend in den Bereichen Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstige strafbare Handlungen. Zu den sonstigen strafbaren Handlungen zählen:

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





Deutscher  
NACHHALTIGKEITS  
Kodex  
Berichtsjahr **2019**

GEWOBA Nord  
Baugenossenschaft eG  
Moltkestraße 32  
24837 Schleswig

Dietmar Jonscher, Vorstand  
Steffan Liebscher, Vorstand



**GEWOBA NORD**  
Baugenossenschaft